安徽省政府专项债券项目

实施方案

所属地区（隶属关系）：合肥经济技术开发区

项目名称：合肥经济技术开发区长岗片区城中村改造项目（一期）项目

项目单位：合肥经济技术开发区城市更新建设有限公司（盖章）

主管部门：合肥经济技术开发区建设发展局（盖章）

财政部门：合肥经济技术开发区财政局（盖章）

财政部门：合肥市财政局（盖章）

编制日期：2026 年 4 月 9 日

目 录

一、项目基本情况.....1
（一）项目名称及代码.....1
（二）参与主体.....1
（三）项目概况.....1
（四）项目建设期和运营期.....2
（五）已完成的前期工作.....3
二、经济社会效益分析及事前绩效评估情况.....4
（一）经济效益分析.....4
（二）社会效益分析.....4
（三）事前绩效评估情况.....4
三、项目投资估算及资金筹措.....12
（一）投资估算.....12
（二）资金筹措及使用计划.....24
四、项目预期收益及融资平衡情况.....25
（一）预期收益分析.....25
（二）专项债券还本付息情况.....34
（三）资金测算平衡情况.....36
（四）偿债指标计算.....37
（五）现金流量表.....38
（六）敏感性分析（压力测试）.....39
五、项目风险管理.....40
（一）风险评估情况.....40

（二）风险防控措施.....43
六、专项债券资金管理.....48
（一）职能分工.....48
（二）债券资金使用范围.....48
（三）项目收入管理.....54
（四）项目支出管理.....55
（五）项目还本付息管理.....55
（六）项目预算管理.....55
（七）项目绩效管理.....57
（八）项目资产管理.....58

一、项目基本情况

（一）项目名称及代码

1.项目名称：合肥经济技术开发区长岗片区城中村改造项目（一期）项目

2.项目代码：2603-340162-04-01-594659

（二）参与主体

1.主管部门：合肥经济技术开发区建设发展局

2.项目单位：合肥经济技术开发区城市更新建设有限公司

（三）项目概况

1.所属领域：城中村改造

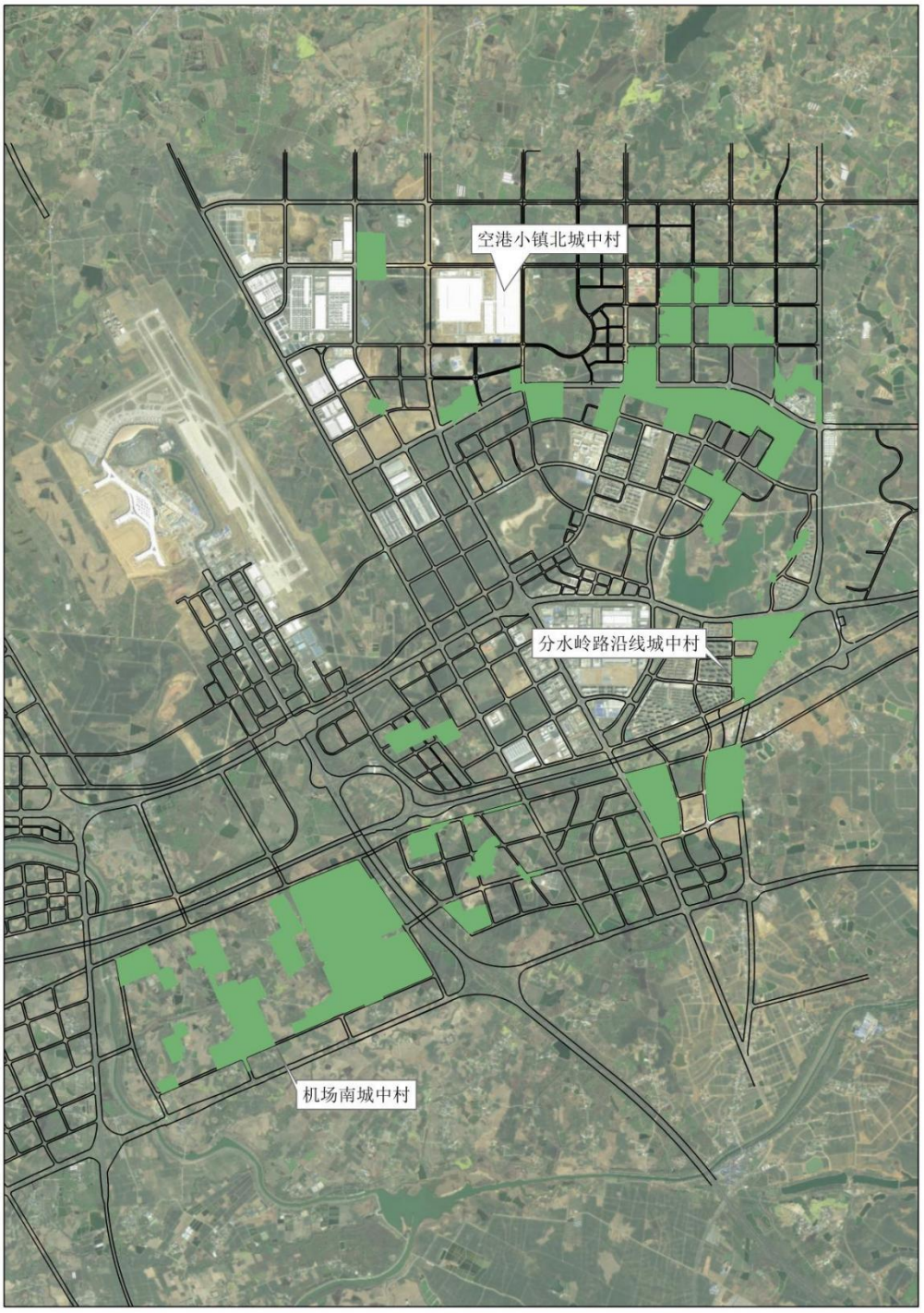
2.项目地址：项目位于合肥市新桥新兴产业示范区，分两个地块实施，其中北地块编号JK202510，北至红石桥北路，南至高崎东路，西至新淮大道，东至黄金路；南地块编号JK202509，北至高崎东路，南至滁渠大道，西至新淮道，东至黄金路。

3.项目类型：新建

4.建设内容和规模：

项目涉及城中村改造，腾退土地约6530亩，征迁户数约2830户，拆迁房屋面积约42.07万平方米。本项目安置点总用地面积约25.71万㎡（385.59亩），总建筑面积约56.36万㎡，其中地上建筑面积约41.50万㎡，地下建筑面积约14.86

万㎡，建成安置住宅面积约 39.18 万㎡，约 4212 套，机动车位共 4535 个，非机动车位共 4249 个，配套给排水、供电、消防、道路等附属工程。



（四）项目建设期和运营期

本项目建设期为31个月，预计2026年6月开工，2028年12月竣工验收，2029年1月投入使用。运营期为2029年1月至2035年6月。

（五）已完成的前期工作

本项目已完成立项批复、可行性研究报告及批复、环评说明、用地证明等前期准备工作。项目基础保障条件具备，论证程序规范，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，不确定因素和风险可控等。项目相关审批情况:

1.2026年3月13日，取得《关于同意合肥经济技术开发区长岗片区城中村改造项目（一期）项目立项的批复》；

2.2026年3月25日，取得《关于合肥经济技术开发区长岗片区城中村改造项目（一期）项目可行性研究报告的批复》；

3.2026年3月31日，取得《关于合肥经济技术开发区长岗片区城中村改造项目（一期）项目环评豁免的申请》；

4.2026年4月7日，取得《关于合肥经济技术开发区长岗片区城中村改造项目（一期）项目用地预审的情况说明》；

5.2026年4月2日，取得《关于合肥经济技术开发区长岗片区城中村改造项目（一期）项目初步设计的批复》。

二、经济社会效益分析及事前绩效评估情况

（一）经济效益分析

实施城中村改造行动，谋划推进一系列城市建设领域民生工程和发展工程，有利于充分释放我国发展的巨大潜力，形成新的经济增长点，培育发展新动能，畅通国内大循环，促进我国经济长期持续健康发展。

实施城中村改造行动，推动城市开发建设方式从粗放型外延式发展转向集约型内涵式发展，将建设重点由房地产主导的增量建设，逐步转向以提升城市品质为主的存量提质改造，促进资本、土地等要素根据市场规律和国家发展需求进行优化再配置，从源头上促进经济发展方式转变。

（二）社会效益分析

实施城中村改造行动，总体目标是建设宜居城市、绿色城市、韧性城市、智慧城市、人文城市，不断提升城市人居环境质量、人民生活质量、城市竞争力，走出一条中国特色城市发展道路。

实施城中村改造行动，及时回应群众关切，着力解决“城市病”等突出问题，补齐基础设施和公共服务设施短板，推动城市结构调整优化，提升城市品质，提高城市管理服务水平，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。

（三）事前绩效评估情况

1.项目立项

（1）必要性分析

实施城中村改造行动，谋划推进一系列城市建设领域民生工程和发展工程，有利于充分释放我国发展的巨大潜力，形成新的经济增长点，培育发展新动能，畅通国内大循环，促进我国经济长期持续健康发展。

实施城中村改造行动，推动城市开发建设方式从粗放型外延式发展转向集约型内涵式发展，将建设重点由房地产主导的增量建设，逐步转向以提升城市品质为主的存量提质改造，促进资本、土地等要素根据市场规律和国家发展需求进行优化再配置，从源头上促进经济发展方式转变。

通过实施城中村改造行动，及时回应群众关切，着力解决“城市病”等突出问题，补齐基础设施和公共服务设施短板，推动城市结构调整优化，提升城市品质，提高城市管理服务水平，让人民群众在城市生活得更方便、更舒心、更美好。

（2）公益性分析

城中村改造是重大的民生工程、重大的发展工程，能够改善困难群众住房条件，缓解城市内部二元矛盾，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，是推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。实施城中村改造行动，是适应城市发展新形势、推动城市高质量发展的必然要求。

本项目为民生服务项目，项目符合国家有关政策和发展方向，具有良好的社会效益和经济效益；建设内容符合相关政策文件对公益性项目的定义，不以盈利为目的，具有为社

会公共利益服务的属性，且专项债券项目生命周期内现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息规模，符合地方政府专项债券“具备一定收益的公益性项目”的发行条件。

（3）收益性

项目实施后，在计算期（2026 年至 2035 年）内总收入为 299343.28 万元，运营成本为 19762.09 万元，税金与附加为 0.00 万元，增值税为 0.00 万元，所得税为 0.00 万元，可用于还本付息的金额为 279581.19 万元，累计还本付息总额为 226775.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.23 倍。

2.项目投入与收益

（1）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 359400.95 万元。其中，资本金为 166400.95 万元，占项目总投资的 46.30%；计划发行债券 193000.00 万元，占项目总投资的 53.70%。按照拟定的资金筹措方案，计划分三年发行，2026 年计划发行 40000.00 万元，发债利率按 2.50%计算，发债年限 7 年；2027 年计划发行 90000.00 万元，发债利率按 2.50%计算，发债年限 7 年；2028 年计划发行 63000.00 万元，发债利率按 2.50%计算，发债年限 7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

本项目属于政府投资项目，资本金由财政资金支付，并由财政部门和主管部门出具了书面《项目资本金到位承诺函》，保证了项目资本金的来源和到位的可行性，其余资金通过申请政府专项债券解决，项目资金来源和到位可行性有

保障。

（2）项目收入、成本、收益预测合理性

根据本项目的建设内容，本项目收入为居住用地土地出让收入和工业用地土地出让收入。项目收入可靠、合理，收费有依据，收入价格水平符合市场水平。

债券存续期内，本项目运营成本主要包括国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金和省级统筹乡村振兴资金。税费包括税金与附加、增值税、所得税。项目的各项成本费用和税费测算标准合理，计算结果准确无误，无漏项，成本和税费计算水平合理。

综合项目收入和成本计算，在计算期（2026 年至 2035 年）内总收入为 299343.28 万元，运营成本为 19762.09 万元，税金与附加为 0.00 万元，增值税为 0.00 万元，所得税为 0.00 万元，可用于还本付息的金额为 279581.19 万元，累计还本付息总额为 226775.00 万元，测算覆盖本息倍数为 1.23 倍。

综上所述，本项目收入、成本、收益预测建立在科学真实的基础上，测算过程充分、事实依据清晰，具有较强的合理性。

（3）债券资金需求合理性

本项目的项目类型为城中村改造，属于专项债重点支持领域之一。项目符合国家有关政策和发展方向，具有良好的社会效益和经济效益；建设内容符合相关政策文件对公益性项目的定义，不以盈利为目的，具有为社会公共利益服务的

属性。

项目债券发行计划与建设期相匹配，符合项目建设周期的资金需求。因此，本项目债券需求符合政策要求，年度债券需求符合建设期资金需求，债券资金需求合理。

（4）测算方法是否科学，投入方式是否最优，投入成本与预期效益是否匹配。

经评估，项目债券资金投入测算依据充分，测算方法科学，详细计算了项目收入与成本和税费支出，投入成本与预期收益相匹配。

3.绩效目标

（1）绩效目标合理性

项目绩效目标分为数量指标、质量指标、时效指标、成本指标、经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标、服务对象满意度指标等。绩效目标设置合理、全面。

（2）绩效目标评价

项目绩效目标的各项指标明确，符合国家和地方相关规划，符合项目建设规划，与项目实施计划相符，与项目建设资金等需求相匹配，同时本项目与评价对象密切相关，全面反映项目决策、项目和资金管理、产出和效益，优先选取最具代表性、最能直接反映产出和效益的核心指标，各项绩效指标细化、量化、可衡量。

4.项目可行性

（1）实施方案可行性

本项目实施方案的编制以中央、地方相关法律法规、规章文件要求先行，根据本项目立项、可研、环评、用地预审等批复内容，结合项目相关单位提供的项目实际资料进行，方案编制全面、可操作性强，具有较好的可行性。

（2）项目建设投资合规性与项目成熟度

结合本项目建设内容与规模，本项目建设资金投入领域为城中村改造领域，符合国务院常务会议确立的地方政府专项债券资金使用领域，本项目专项债券资金投入领域合法合规。项目依据相关标准规范等文件进行编制，项目总投资为359400.95万元，本项目建设内容明确，规模设置合理，建设投资符合城市的总体规划。

本项目已完成立项批复、可行性研究报告及批复、环评备案、用地审批等前期准备工作。项目基础保障条件具备，论证程序规范，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，不确定因素和风险可控，项目成熟度较高。

（3）项目基础保障条件已经具备，正按计划实施，论证程序均规范有效，组织实施方案、措施和完成时限等科学合理，对项目不确定因素和风险均进行了评估，并采取了有效控制措施。

（4）是否超出财政可承受能力

项目在立项前已进行财政承受能力论证，全面分析对财政支出的短期和长远影响，论证结果未超出地方财政承受能

力。

5.项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

本项目计划发行债券193000.00万元，占项目总投资的53.70%。按照拟定的资金筹措方案，计划分三年发行，2026年计划发行40000.00万元，发债利率按2.50%计算，发债年限7年；2027年计划发行90000.00万元，发债利率按2.50%计算，发债年限7年；2028年计划发行63000.00万元，发债利率按2.50%计算，发债年限7年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

经计算，项目在计算期（2026年至2035年）内累计可用于还本付息的金额为279581.19万元，累计还本付息总额为226775.00万元，测算覆盖本息倍数为1.23倍。

本项目能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡，项目不存在资金缺口，能用于还本付息的资金稳定性得到充分保障，偿债计划是可行的。

（2）偿债风险点

本项目的偿债风险点主要包括影响项目施工及正常运营的风险、影响项目收益的风险和影响融资平衡结果的风险。

项目在建设过程中将加强建设质量和进度管理，严格控制项目建设成本，确保实现项目建设目标；由于本期债券期限较长，在运营期内，可能面临市场利率周期性波动或收入不达预期，导致项目偿还本息金额与预期出现偏差，影响项

目收益，项目单位将通过追加资金投入，充分盘活资产、资金，提高资金使用效率等方式保证专项债券及时还本付息，因此，本项目偿债风险较低、安全可控。

绩效评估结论：本项目的实施是必要且可行的，属于具有一定收益的公益性项目，符合地方政府专项债支出方向。项目的前期建设手续齐全，是已经初步成熟的项目。同时，项目的资金来源和需求明确，与项目分年资金安排匹配。项目的收益和成本测算合理，大大降低了偿债的风险。绩效评估可行。

三、项目投资估算及资金筹措

（一）投资估算

根据合肥经济技术开发区长岗片区城中村改造项目（一期）项目的初步设计，本项目总投资概算为359400.95万元，工程概算详见下表:

项目概算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	概算价格（万元）					经济技术指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合 计	单位	数量	指标（元）	
一	**工程费用**	**169441.90**	**33572.82**	**6059.88**	**0.00**	**209074.60**				
1	**北地块住宅**	**90249.91**	**18723.42**	**3394.96**	**0.00**	**112368.29**				
1.1	1-1#	1496.55	233.53	0.00	0.00	1730.08	平方米	4946.43	3497.63	50*8 户型，不架空，11F
1.2	1-2#	1897.70	287.64	0.00	0.00	2185.34	平方米	6272.31	3484.11	50*8 户型，不架空，14F
1.3	1-3#	1897.70	287.64	0.00	0.00	2185.34	平方米	6272.31	3484.11	同 2#
1.4	1-4#	1496.55	233.53	0.00	0.00	1730.08	平方米	4946.43	3497.63	同 1#
1.5	1-5#	1496.55	233.53	0.00	0.00	1730.08	平方米	4946.43	3497.63	同 1#
1.6	1-6#	1897.70	287.64	0.00	0.00	2185.34	平方米	6272.31	3484.11	同 2#

1.7	1-7#	1496.55	233.53	0.00	0.00	1730.08	平方米	4946.43	3497.63	同 1#
1.8	1-8#	1415.52	245.24	0.00	0.00	1660.76	平方米	5598.92	2966.21	110+80 户型，不架空，14F
1.9	1-9#	1661.56	275.77	0.00	0.00	1937.33	平方米	6766.26	2863.22	110+80 户型，首层架空，17F
1.10	1-10#	1468.80	245.24	0.00	0.00	1714.04	平方米	5598.92	3061.38	110+80 户型，不架空，14F
1.11	1-11#	1468.80	245.24	0.00	0.00	1714.04	平方米	5598.92	3061.38	同 10#
1.12	1-12#	1468.80	245.24	0.00	0.00	1714.04	平方米	5598.92	3061.38	
1.13	1-13#	1373.65	221.14	0.00	0.00	1594.79	平方米	5390.24	2958.66	90+90 户型，首层架空，14F
1.14	1-14#	1373.65	221.14	0.00	0.00	1594.79	平方米	5390.24	2958.66	同 13#
1.15	1-15#	1373.65	221.14	0.00	0.00	1594.79	平方米	5390.24	2958.66	
1.16	1-16#	1714.94	285.08	0.00	0.00	2000.02	平方米	6783.24	2948.47	110+80 户型，不架空，17F
1.17	1-17#	1940.28	302.76	0.00	0.00	2243.04	平方米	7555.80	2968.63	110+80 户型，首层架空，19F
1.18	1-18#	1661.56	275.77	0.00	0.00	1937.33	平方米	6766.26	2863.22	同 9#
1.19	1-19#	2182.76	336.31	0.00	0.00	2519.07	平方米	8101.15	3109.52	135+70 户型，首层架空，19F

1.20	1-20#	2182.76	336.31	0.00	0.00	2519.07	平方米	8103.46	3108.64	同 19#
1.21	1-21#	3504.82	510.34	0.00	0.00	4015.16	平方米	11951.7	3359.49	90+80+70 户型，不架空，17F
1.22	1-22#	1419.33	245.24	0.00	0.00	1664.57	平方米	5598.92	2973.02	110+80 户型，不架空，14F
1.23	1-23#	1661.56	275.77	0.00	0.00	1937.33	平方米	6766.26	2863.22	同 9#
1.24	1-24#	1719.55	285.08	0.00	0.00	2004.63	平方米	6783.24	2955.27	
1.25	1-25#	3845.91	621.54	0.00	0.00	4467.45	平方米	13318.74	3354.26	90+80+70 户型，不架空，19F
1.26	1-26#	2347.71	373.59	0.00	0.00	2721.30	平方米	8531.74	3189.62	135+70 户型，不架空，21F
1.27	1-27#	2347.71	373.59	0.00	0.00	2721.30	平方米	8531.74	3189.62	同 26#
1.28	1-28#	1661.56	275.77	0.00	0.00	1937.33	平方米	6766.26	2863.22	同 9#
1.29	1-29#	1719.55	285.08	0.00	0.00	2004.63	平方米	6783.24	2955.27	同 24#
1.30	1-30#	1433.41	236.78	0.00	0.00	1670.19	平方米	5581.94	2992.13	110+80 户型，架空，14F
1.31	1-31#	1719.55	285.08	0.00	0.00	2004.63	平方米	6783.24	2955.27	同 24#
1.32	1-S1#	235.35	37.93	0.00	0.00	273.28	平方米	977.6	2795.42	

1.33	1-S2#	135.87	22.97	0.00	0.00	158.84	平方米	592.06	2682.84	
1.34	1-S3#	294.12	52.63	0.00	0.00	346.75	平方米	1356.4	2556.40	
1.35	1-S4#	393.96	63.09	0.00	0.00	457.05	平方米	1625.97	2810.94	
1.36	1-S5#	277.00	48.10	0.00	0.00	325.10	平方米	1239.72	2622.37	
1.37	1-S6#	135.87	21.83	0.00	0.00	157.70	平方米	562.74	2802.36	
1.38	配电房	575.38	82.20	0.00	0.00	657.58	平方米	1643.94	4000.02	
1.39	大门及门卫	64.03	6.40	0.00	0.00	70.43	平方米	106.72	6599.51	
1.4	1#地库	24862.66	4920.57	0.00	0.00	29783.23	平方米	81990.10	3632.54	
1.41	机动车出入口雨棚	185.84	0.00	0.00	0.00	185.84	平方米	808.00	2300.00	
1.42	非机动车出入口雨棚	119.28	0.00	0.00	0.00	119.28	平方米	568.00	2100.00	
1.43	垃圾站	24.00	0.00	0.00	0.00	24.00	平方米	80.00	3000.00	
1.44	电梯工程	0.00	0.00	1843.00	0.00	1843.00	项	1.00	18430000.00	
1.45	太阳能热水器	0.00	0.00	757.76	0.00	757.76	户	2368.00	3200.00	

1.46	智能化工程	0.00	1045.58	0.00	0.00	1045.58	平方米	298737.47	35.00	
1.47	基坑支护工程	163.22	0.00	0.00	0.00	163.22	项	1.00	1632200.00	
1.48	场地土方工程	683.87	0.00	0.00	0.00	683.87	项	1.00	6838700.00	
1.49	室外工程	4408.91	2001.80	0.00	0.00	6410.71	项	1.00	64107100.00	
1.50	自管变配电工程	0.00	894.64	0.00	0.00	894.64	项	1.00	8946400.00	
1.51	其它	0.00	0.00	794.20	0.00	794.20				
1.51.1	充电桩	0.00	0.00	116.55	0.00	116.55	个	259.00	4500.00	
1.51.2	雨水收集系统	0.00	0.00	270.00	0.00	270.00	立方米	900.00	3000.00	
1.51.3	气体灭火	0.00	0.00	47.00	0.00	47.00	项	1.00	470000.00	
1.51.4	光伏发电	0.00	0.00	25.06	0.00	25.06	项	1.00	250600.00	
1.51.5	抗震支架	0.00	0.00	245.97	0.00	245.97	项	1.00	2459700.00	
1.51.6	标识标牌	0.00	0.00	89.62	0.00	89.62	平方米	298737.47	3.00	
1.52	配套道路	1343.86	504.40	0.00	0.00	1848.26	米	911.00	20288.25	

2	**南地块住宅**	**79191.99**	**14849.40**	**2664.92**	**0.00**	**96706.31**				
2.1	5-1#	2266.97	349.34	0.00	0.00	2616.31	平方米	8108.58	3226.59	135+70 户型，不架空，19F
2.2	5-2#	2196.66	326.90	0.00	0.00	2523.56	平方米	7934.20	3180.61	110+90 户型，不架空，19F
2.3	5-3#	2621.90	395.05	0.00	0.00	3016.95	平方米	9378.10	3217.02	135+70 户型，不架空，22F
2.4	5-4#	2621.90	395.05	0.00	0.00	3016.95	平方米	9378.10	3217.02	同 3#
2.5	5-5#	2196.66	326.90	0.00	0.00	2523.56	平方米	7934.20	3180.61	同 2#
2.6	5-6#	2605.71	367.72	0.00	0.00	2973.43	平方米	9174.93	3240.82	110+90 户型，不架空，22F
2.7	5-7#	2246.58	349.04	0.00	0.00	2595.62	平方米	8362.33	3103.94	110+80 户型，不架空，21F
2.8	5-8#	2266.97	349.34	0.00	0.00	2616.31	平方米	8108.58	3226.59	同 1#
2.9	5-9#	2244.50	336.31	0.00	0.00	2580.81	平方米	8101.15	3185.73	135+70 户型，架空，19F
2.10	5-10#	2320.76	348.46	0.00	0.00	2669.22	平方米	8740.13	3053.98	110+80 户型，架空，22F
2.11	5-11#	4588.82	637.30	0.00	0.00	5226.12	平方米	15367.62	3400.73	90+80+70 户型，架空，22F
2.12	5-12#	4356.81	607.64	0.00	0.00	4964.45	平方米	14673.65	3383.24	90+80+70 户型，架空，21F

2.13	5-13#	2846.64	417.32	0.00	0.00	3263.96	平方米	10415.66	3133.70	110+90 户型，不架空，25F
2.14	5-14#	2789.19	413.08	0.00	0.00	3202.27	平方米	10426.29	3071.34	110+90 户型，首层架空，25F
2.15	5-15#	2421.14	399.71	0.00	0.00	2820.85	平方米	9278.93	3040.06	125+70 户型，首层架空，23F
2.16	5-16#	2441.73	407.42	0.00	0.00	2849.15	平方米	9290.39	3066.77	125+70 户型，不架空，23F
2.17	5-17#	2250.37	342.90	0.00	0.00	2593.27	平方米	8328.02	3113.91	110+90 户型，不架空，20F
2.18	5-18#	2441.73	407.42	0.00	0.00	2849.15	平方米	9290.39	3066.77	同 16#
2.19	5-19#	2441.73	407.42	0.00	0.00	2849.15	平方米	9290.39	3066.77	同 16#
2.20	5-20#	1967.65	294.74	0.00	0.00	2262.39	平方米	7107.04	3183.31	110+90 户型，不架空，17F
2.21	5-S1#	541.81	85.49	0.00	0.00	627.30	平方米	2203.26	2847.14	
2.22	5-S2#	227.60	38.02	0.00	0.00	265.62	平方米	979.96	2710.52	
2.23	5-S3#	728.74	123.90	0.00	0.00	852.64	平方米	3193.27	2670.12	
2.24	5-S4#	275.58	48.15	0.00	0.00	323.73	平方米	1240.86	2608.92	
2.25	5-S5#	131.92	23.17	0.00	0.00	155.09	平方米	597.08	2597.47	

2.26	配电房	463.77	66.25	0.00	0.00	530.02	平方米	1325.06	3999.97	
2.27	大门及门卫	32.02	3.20	0.00	0.00	35.22	平方米	53.36	6600.45	
2.28	5#地库	20165.96	3464.97	0.00	0.00	23630.93	平方米	66581.75	3549.16	
2.29	机动车出入口雨棚	122.82	0.00	0.00	0.00	122.82	平方米	534.00	2300.00	
2.30	非机动车出入口雨棚	89.46	0.00	0.00	0.00	89.46	平方米	426.00	2100.00	
2.31	垃圾站	24.00	0.00	0.00	0.00	24.00	平方米	80.00	3000.00	
2.32	电梯工程	0.00	0.00	1398.00	0.00	1398.00	项	1.00	13980000.00	
2.33	太阳能热水器	0.00	0.00	590.08	0.00	590.08	平方米	1844.00	3200.00	
2.34	智能化工程	0.00	927.02	0.00	0.00	927.02	平方米	264863.27	35.00	
2.35	基坑支护工程	147.03	0.00	0.00	0.00	147.03	项	1.00	1470300.00	
2.36	场地土方工程	439.63	0.00	0.00	0.00	439.63	项	1.00	4396300.00	
2.37	室外工程	3029.70	1461.99	0.00	0.00	4491.69	项	1.00	44916900.00	
2.38	自管变配电工程	0.00	518.82	0.00	0.00	518.82	项	1.00	5188200.00	

2.39	其它	0.00	0.00	676.84	0.00	676.84				
2.39.1	充电桩	0.00	0.00	103.05	0.00	103.05	个	229.00	4500.00	
2.39.2	雨水收集系统	0.00	0.00	210.00	0.00	210.00	立方米	700.00	3000.00	
2.39.3	气体灭火	0.00	0.00	47.00	0.00	47.00	项	1.00	470000.00	
2.39.4	光伏发电	0.00	0.00	37.58	0.00	37.58	项	1.00	375800.00	
2.39.5	抗震支架	0.00	0.00	199.75	0.00	199.75	项	1.00	1997500.00	
2.39.6	标识标牌	0.00	0.00	79.46	0.00	79.46	平方米	264863.27	3.00	
2.40	配套道路	637.53	209.36	0.00	0.00	846.89	平方米	371.00	22827.22	
二	**工程建设其他费用**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**15412.07**	**15412.07**				
1	项目建设代建费	0.00	0.00	0.00	825.78	825.78	财建〔2016〕504 号 6 折计入			
2	工程勘查设计费	0.00	0.00	0.00	2551.26	2551.26	计价格〔2002〕10 号文，按 5 折计			
2.1	方案及初步设计	0.00	0.00	0.00	720.00	720.00	中标合同价（含初勘）			
2.2	施工图设计费	0.00	0.00	0.00	1831.26	1831.26	计价格〔2002〕10 号文 45%，按 8 折计（含详勘）			

3	工程监理费	0.00	0.00	0.00	1546.03	1546.03	发改价格〔2007〕670 号文，按 5.5 折计			
4	施工图审查费	0.00	0.00	0.00	36.07	36.07	合价房〔2013〕63 号文			
5	全过程造价咨询费	0.00	0.00	0.00	418.15	418.15	皖价服〔2007〕86 号文按 4 折计			
6	高可靠性供电费	0.00	0.00	0.00	361.62	361.62	kva	11480.00	315.00	
7	燃气开户费	0.00	0.00	0.00	861.35	861.35	户	4212.00	2045.00	合发改商价函〔2019〕172 号
8	局管变配电	0.00	0.00	0.00	7608.61	7608.61	平方米	563600.74	135.00	
9	有线电视配套费	0.00	0.00	0.00	450.88	450.88	平方米	563600.74	8.00	
10	场地准备及临时设施费	0.00	0.00	0.00	209.07	209.07	按工程费用 0.1%计取			
11	第三方检测费	0.00	0.00	0.00	522.69	522.69	按工程费用 0.25%计			
12	水土保持补偿费	0.00	0.00	0.00	20.56	20.56	平方米	257060.49	0.80	
三	**预备费用**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**11224.33**	**11224.33**	按工程费用和工程建设其他费之和的 5%			
四	**高压线迁移费**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**235.01**	**235.01**				
五	**土地费用**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**119011.94**	**119011.94**				

1	土地费用	0.00	0.00	0.00	92244.60	92244.60	按合同计列			
2	契税	0.00	0.00	0.00	2767.34	2767.34	契税按土地费用的 3%			
3	拆迁补偿费	0.00	0.00	0.00	24000.00	24000.00				
六	**建设期利息和发行费用**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**4443.00**	**4443.00**				
1	建设期利息	0.00	0.00	0.00	4250.00	4250.00				
2	发行费用	0.00	0.00	0.00	193.00	193.00	按照发债金额的 1‰估算			
七	**建设总投资**	**169441.90**	**33572.82**	**6059.88**	**150326.35**	**359400.95**				

（二）资金筹措及使用计划

本项目资本金为166400.95万元，占总投资比例46.30%，资本金由财政资金支付，并由财政部门和主管部门出具了书面《项目资本金到位承诺函》，计划将分2026—2028年三年到位。

申请地方政府专项债券资金193000.00万元，占总投资比例53.70%。按照拟定的资金筹措方案，计划分三年发行，2026年计划发行40000.00万元，发债利率按2.50%计算，发债年限7年；2027年计划发行90000.00万元，发债利率按2.50%计算，发债年限7年；2028年计划发行63000.00万元，发债利率按2.50%计算，发债年限7年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。

项目分年度资金筹措及使用计划表

单位：万元

资金来源	2026年	2027年	2028年	合计	占比
财政预算资金	47140.00	72190.00	47070.95	166400.95	46.30%
单位自有资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
专项债券	40000.00	90000.00	63000.00	193000.00	53.70%
其他来源资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
合计	87140.00	162190.00	110070.95	359400.95	100.00%

四、项目预期收益及融资平衡情况

（一）预期收益分析

1.项目收入

（1）预期收入来源

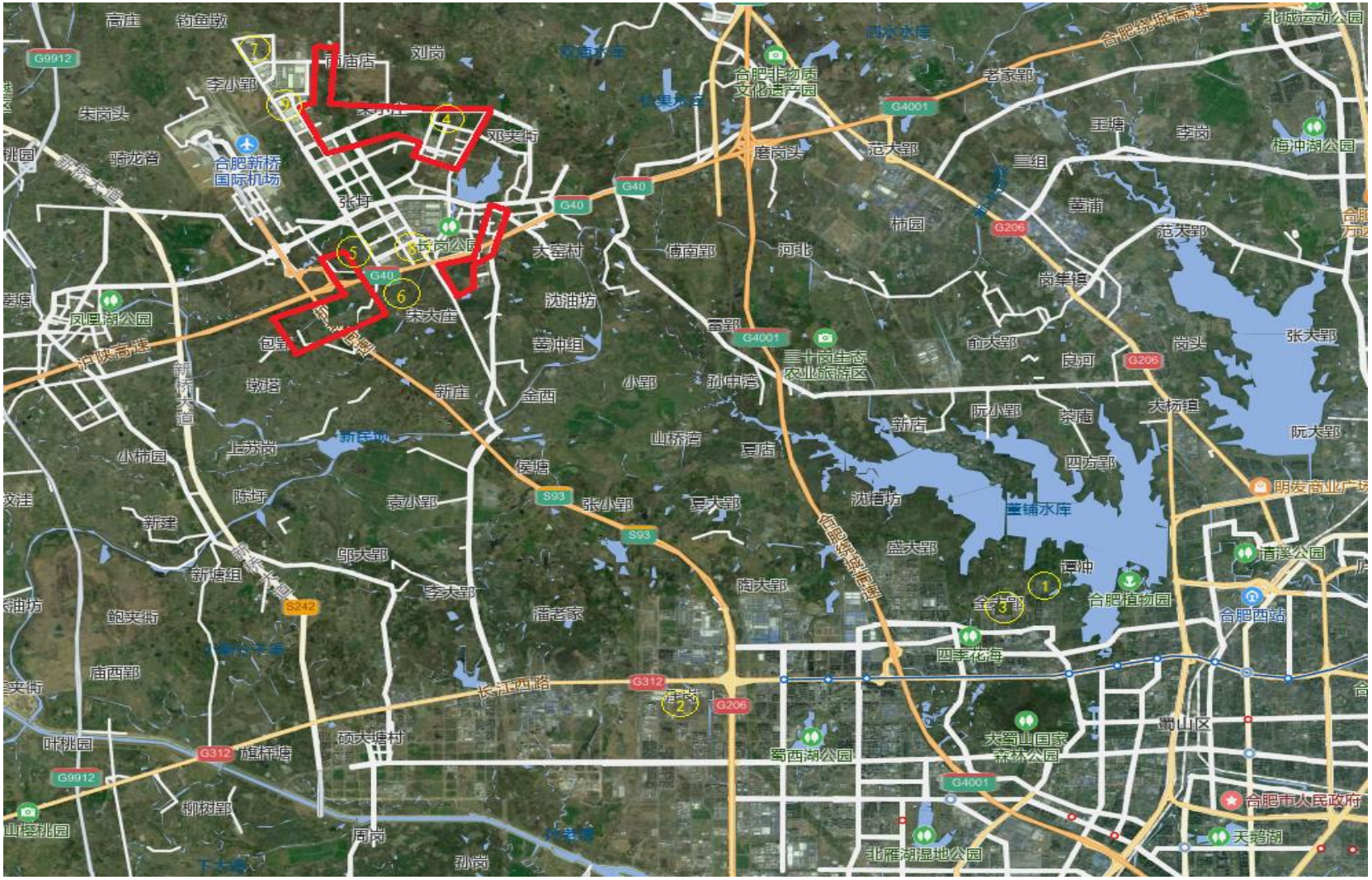
项目的主要收入来源于为城中村改造范围内的居住用地土地出让收入和工业用地土地出让收入。

（2）收费政策依据和内容

土地价格采取市场比较法测算，通过中国土地市场网（https://landchina.com/#/）和合肥市公共资源交易中心（https://ggzy.hefei.gov.cn/jyxx/002004/engineer2.html）查询近三年项目周边同类型用地出让情况，居住用地成交价为382.40万元/亩至949.98万元/亩（平均值为666.19万元/亩），工业用地成交价为25.60万元/亩至28.00万元/亩（平均值为26.80万元/亩），具体如下表:

地块周边近三年土地出让情况明细表

序号	地块编号	土地座落	规划用途	面积（平方米）	面积（亩）	成交单价（万元/亩）	成交总价（万元）
1	蜀山区 SS202407 号	甘泉路以东、玉镜路以北	居住	41192.65	61.79	949.98	58699.53
2	高新区 GX202403 号	合肥高新区鸡鸣山路以西、习友路以北	居住	26792.58	40.19	899.98	36170.00
3	蜀山区 SS202305 号	合肥市蜀山区井岗路与山湖路交口东南角	居住	47237.46	70.86	530.07	37560.76
4	经开区 JK202108 号	合肥经开区新港路以南、焦湖路以东	居住	179579.02	269.37	382.40	103007.68
5	J2502 号（经开区工业）	经开区化工园机场东路与美兰路交口西北角	工业用地	/	117.36	28.00	3286.02
6	J2411 号（经开工业）	经开区新桥科创示范区昌北路以东、正定路以北	工业用地	/	45.48	28.00	1273.36
7	J2405（经开工业）	经开区新桥科创示范区机场北路以南、通辽路以西、龙嘉路以北	工业用地	/	353.26	25.60	9043.43
8	J2407（经开工业）	经开区新桥科创示范区萧山路以北、白云路以西地块	工业用地	/	49.86	25.60	1276.34
9	J2403（经开工业）	经开区新桥科创示范区兴东路以南、昌北路以西	工业用地	/	26.36	25.60	674.74


高庄
钓鱼墩
刘岗
李小郢
朱岗头
骑龙岩
合肥新桥国际机场
邓夹街
张圩
长岗公园
大营村
汤油坊
朱大庄
凤凰湖公园
包郢
营冲组
敬塔
新庄
金西
小郢
上芳岗
小杭园
陈圩
袁小郢
新建
新唐组
鲍夹街
庙西郢
叶桃园
顾大塘村
旗杆塘
柳树郢
周岗
孙岗
山樱桃园
G9912
G312
S242
S93
G40
G206
G4001
合肥非物质文化遗产园
唐岗头
范大郢
三组
王塘
李岗
梅冲湖公园
老家郢
苗浦
范夫郢
岗集镇
河北
傅南郢
三十岗生态农业旅游区
良河
岗头
张大郢
新店
阮小郢
茶庵
大杨组
阮大郢
四方郢
山桥营
姜店
侯塘
张小郢
董大郢
沈岩坊
董铺水库
盛大郢
明发商业广场
清溪公园
合肥植物园
合肥西站
四季花海
陶大郢
李大郢
潘老家
长江西路
蜀山区
大蜀山国家森林公园
蜀西湖公园
合肥市人民政府
天鹅湖
北雁湖湿地公园
合肥绕城高速
沪陕高速
新桥大道
1
2
3
4
5
6
7

（3）项目的关联性

本项目为合肥经济技术开发区长岗片区城中村改造项目（一期）项目，腾退土地约6530亩，征迁户数约2830户，拆迁房屋面积约42.07万平方米。本项目安置点总用地面积约25.71万㎡（385.59亩），总建筑面积约56.36万㎡，其中地上建筑面积约41.50万㎡，地下建筑面积约14.86万㎡，建成安置住宅面积约39.18万㎡，约4212套。

项目收入为城中村改造范围内的居住用地土地出让收入和工业用地土地出让收入，根据《项目拟出让土地规划说明》，本次可出让面积为1801.49亩，全部位于城中村范围内的土地，分别为居住用地532.71亩，工业用地1268.78亩。收入与项目全部关联。

（4）收费标准

①居住用地土地出让收入

根据项目建设内容，可出让居住用地532.71亩，计划分三年出让，2033年出让155.35亩，2034年出让159.20亩，2035年出让218.16亩。通过中国土地市场网查询近三年项目周边同类型用地出让情况，居住用地亩均成交价为382.40万元/亩至949.98万元/亩（平均值为666.19万元/亩），考虑地块距离较远，成交价格按照0.8系数进行修正，地块平均成交价为666.19*0.8=532.95万元/亩。**基于谨慎性考虑，本项目居住用地地价按照500.00万元/亩计算。**

②工业用地土地出让收入

根据项目建设内容，可出让工业用地1268.78亩，计划分四年出让，2029年出让300.00亩，2030年出让300.00亩，2031年出让300.00亩，2032年出让368.78亩。通过合肥市公共资源交易中心查询近三年项目周边同类型用地出让情况，工业用地亩均成交价为25.60万元/亩至28.00万元/亩（平均值为26.80万元/亩）。**基于谨慎性考虑，本项目工业用地地价按照26.00万元/亩计算。**

考虑到土地市场目前的情况，项目在运营期内不考虑土地价格增长。

（5）测算方法

本项目收入依据运用市场比较法、即通过公开信息查询合肥市同类住宅和工业用地出让情况确定价格参考依据，再根据年度土地出让计划按年度测算收入情况。

项目收入估算表

单位：万元

项目	居住用地土地出让收入	工业用地土地出让收入	合计
合计	266355.00	32988.28	299343.28
2026年	0.00	0.00	0.00
2027年	0.00	0.00	0.00
2028年	0.00	0.00	0.00
2029年	0.00	7800.00	7800.00
2030年	0.00	7800.00	7800.00
2031年	0.00	7800.00	7800.00
2032年	0.00	9588.28	9588.28

2033 年	77675.00	0.00	77675.00
2034 年	79600.00	0.00	79600.00
2035 年	109080.00	0.00	109080.00

2.项目运营成本和税费分析

（1）运营成本

本项目成本为土地出让计提的政策性成本，根据财政部、安徽省有关部门颁布的相关文件及《合肥经济技术开发区土地出让金中计提的标准情况说明》确定计提的政策性成本包括国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金、农田水利建设资金以及省级统筹乡村振兴资金。具体测算依据及计提标准如下:

①国有土地收益基金: 根据《安徽省土地储备管理办法》（安徽省人民政府令第 328 号）文件规定，按照土地出让收入 4%提取。

②农业土地开发资金: 根据《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》的通知（财建〔2004〕174 号），本地区农业土地开发资金按土地出让面积每亩 1 万元提取。

③教育资金: 根据《安徽省人民政府办公厅关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（皖政办〔2015〕9 号），按土地出让收益的 10%提取。土地出让收益为土地出让收入减去土地收储成本，减去上述两项计提。

④农田水利建设资金: 根据《安徽省人民政府办公厅关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（皖政办〔2015〕9 号），从土地出让收入中，按土地出让收益的 10%提取。

土地出让收益与教育资金计算方法相同。

⑤省级统筹乡村振兴资金。根据《安徽省财政厅关于印发〈省级统筹市县2%土地出让收入用于乡村振兴资金管理办法〉的通知》（皖财农〔2022〕939号），省财政按2%比例统筹市县土地出让收入专项用于支持乡村振兴的资金。

项目运营成本估算表

单位：万元

项目	国有土地收益基金	农业土地开发资金	教育资金	农田水利建设资金	省级统筹乡村振兴资金	合计
合计	11973.73	1801.49	0.00	0.00	5986.87	19762.09
2026年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2028年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2029年	312.00	300.00	0.00	0.00	156.00	768.00
2030年	312.00	300.00	0.00	0.00	156.00	768.00
2031年	312.00	300.00	0.00	0.00	156.00	768.00
2032年	383.53	368.78	0.00	0.00	191.77	944.08
2033年	3107.00	155.35	0.00	0.00	1553.50	4815.85
2034年	3184.00	159.20	0.00	0.00	1592.00	4935.20
2035年	4363.20	218.16	0.00	0.00	2181.60	6762.96

（2）税金

①增值税：根据财税〔2016〕36号附件3《营业税改征增值税试点过渡政策的规定》第一条第（三十七）项，土地所有者出让土地使用权，免征增值税。

②税金及附加：城市维护建设税、教育费附加、地方教

育附加以实际缴纳的增值税、消费税为计税依据。因本环节不征收增值税，无计税基数，因此不缴纳城市维护建设税（7%）、教育费附加（3%）、地方教育附加（2%）。

③企业所得税：项目的土地出让收益，是财政部门拨付用于还本付息的专项用途财政性资金，企业的所得税率为零。

项目税费估算明细表

单位：万元

项目	增值税	税金与附加	所得税	合计
合计	0.00	0.00	0.00	0.00
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2028 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2029 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2030 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2031 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2032 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2033 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2034 年	0.00	0.00	0.00	0.00
2035 年	0.00	0.00	0.00	0.00

3.项目可偿债收益分析

项目在计算期（2026 年至 2035 年）内项目收入为 299343.28 万元，运营成本为 19762.09 万元，税费支出为 0.00 万元。

项目可偿债收益=项目收入－（项目运营成本+税费支出）=299343.28-(19762.09+0.00)=299343.28-19762.09=279581.19

万元。

项目可偿债收益估算表

单位：万元

项目	项目收入	项目运营成本和税费支出	项目可偿债收益
合计	299343.28	19762.09	279581.19
2026 年	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	0.00	0.00
2028 年	0.00	0.00	0.00
2029 年	7800.00	768.00	7032.00
2030 年	7800.00	768.00	7032.00
2031 年	7800.00	768.00	7032.00
2032 年	9588.28	944.08	8644.20
2033 年	77675.00	4815.85	72859.15
2034 年	79600.00	4935.20	74664.80
2035 年	109080.00	6762.96	102317.04

（二）专项债券还本付息情况

项目拟使用专项债券 193000.00 万元，按照拟定的资金筹措方案，计划分三年发行，2026 年计划发行 40000.00 万元，发债利率按 2.50%计算，发债年限 7 年；2027 年计划发行 90000.00 万元，发债利率按 2.50%计算，发债年限 7 年；2028 年计划发行 63000.00 万元，发债利率按 2.50%计算，发债年限 7 年（实际利率以最终发行成功的利率为准）。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下:

项目专项债券应付本息情况表

单位：万元

项目	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	发行利率	应付利息	应付本息
合计		193000.00	193000.00			33775.00	226775.00
2026 年	0.00	40000.00	0.00	40000.00	2.50%	0.00	0.00
2027 年	40000.00	90000.00	0.00	130000.00	2.50%	1000.00	1000.00
2028 年	130000.00	63000.00	0.00	193000.00	2.50%	3250.00	3250.00
2029 年	193000.00	0.00	0.00	193000.00	2.50%	4825.00	4825.00
2030 年	193000.00	0.00	0.00	193000.00	2.50%	4825.00	4825.00
2031 年	193000.00	0.00	0.00	193000.00	2.50%	4825.00	4825.00
2032 年	193000.00	0.00	0.00	193000.00	2.50%	4825.00	4825.00
2033 年	193000.00	0.00	40000.00	153000.00	2.50%	4825.00	44825.00
2034 年	153000.00	0.00	90000.00	63000.00	2.50%	3825.00	93825.00
2035 年	63000.00	0.00	63000.00	0.00	2.50%	1575.00	64575.00

（三）资金测算平衡情况

项目收益覆盖还本付息测算表

单位：万元

项目	债务本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	支付合计	项目收入	项目运营成本和税费支出	项目可偿债收益
合计	193000.00	33775.00	226775.00	299343.28	19762.09	279581.19
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	1000.00	1000.00	0.00	0.00	0.00
2028 年	0.00	3250.00	3250.00	0.00	0.00	0.00
2029 年	0.00	4825.00	4825.00	7800.00	768.00	7032.00
2030 年	0.00	4825.00	4825.00	7800.00	768.00	7032.00
2031 年	0.00	4825.00	4825.00	7800.00	768.00	7032.00
2032 年	0.00	4825.00	4825.00	9588.28	944.08	8644.20
2033 年	40000.00	4825.00	44825.00	77675.00	4815.85	72859.15
2034 年	90000.00	3825.00	93825.00	79600.00	4935.20	74664.80
2035 年	63000.00	1575.00	64575.00	109080.00	6762.96	102317.04
专项债券本息保障倍数	1.23					

项目债券存续期内可偿债收益预计为 279581.19 万元，债券本息总额为 226775.00 万元，专项债券对应的净现金流量对本息覆盖倍数为 1.23，能够合理保障专项债券资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

（四）偿债指标计算

预期项目收益偿还融资本金和本息覆盖倍数具体情况如下:

1.总投资收益率=项目可偿债收益/总投资=279581.19/359400.95=0.78

2.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本息=279581.19/226775.00=1.23

3.专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=279581.19/193000.00=1.45

（五）现金流量表

项目现金流量表

单位：万元

项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
一、经营活动产生的现金流	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**7032.00**	**7032.00**	**7032.00**	**8644.20**	**72859.15**	**74664.80**	**102317.04**	**279581.19**
1.经营活动产生的现金	0.00	0.00	0.00	7800.00	7800.00	7800.00	9588.28	77675.00	79600.00	109080.00	299343.28
经营收入	0.00	0.00	0.00	7800.00	7800.00	7800.00	9588.28	77675.00	79600.00	109080.00	299343.28
2.经营活动支付的现金	0.00	0.00	0.00	768.00	768.00	768.00	944.08	4815.85	4935.20	6762.96	19762.09
3.经营活动产生现金流小计	0.00	0.00	0.00	7032.00	7032.00	7032.00	8644.20	72859.15	74664.80	102317.04	279581.19
二、投资活动产生的现金流	**-87100.00**	**-161100.00**	**-106757.95**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**-354957.95**
1.支付项目建设资金	87100.00	161100.00	106757.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	354957.95
2.投资活动产生现金流小计	-87100.00	-161100.00	-106757.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-354957.95
三、融资活动产生的现金流	**87100.00**	**161100.00**	**106757.95**	**-4825.00**	**-4825.00**	**-4825.00**	**-4825.00**	**-44825.00**	**-93825.00**	**-64575.00**	**132432.95**
1.项目资本金	47140.00	72190.00	47070.95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	166400.95
2.债券融资款	40000.00	90000.00	63000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	193000.00
3.债券发行费	40.00	90.00	63.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	193.00
4.偿还债券本金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40000.00	90000.00	63000.00	193000.00
5.支付债券利息	0.00	1000.00	3250.00	4825.00	4825.00	4825.00	4825.00	4825.00	3825.00	1575.00	33775.00
6.融资活动产生现金流合计	87100.00	161100.00	106757.95	-4825.00	-4825.00	-4825.00	-4825.00	-44825.00	-93825.00	-64575.00	132432.95
四、现金流总计	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**2207.00**	**4414.00**	**6621.00**	**10440.20**	**38474.35**	**19314.15**	**57056.19**	**57056.19**
1.期初现金	0.00	0.00	0.00	0.00	2207.00	4414.00	6621.00	10440.20	38474.35	19314.15	57056.19
2.期内现金变动	0.00	0.00	0.00	2207.00	2207.00	2207.00	3819.20	28034.15	-19160.20	37742.04	57056.19
3.期末现金	0.00	0.00	0.00	2207.00	4414.00	6621.00	10440.20	38474.35	19314.15	57056.19	57056.19

（六）敏感性分析（压力测试）

考虑到整体项目在发债融资及运营期间的不确定性，针对项目在各项条件不利的情况下进行预测，即项目收入减少5%、10%。经测算，项目预期收益仍可覆盖债券本息。项目具有较强的抗风险能力。

项目收益与融资敏感性测算表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	收入-10%	收入-5%	0%
项目收益总额	249646.86	264614.03	279581.19
偿债本息合计	226775.00	226775.00	226775.00
专项债券本息保障倍数	1.10	1.17	1.23

考虑了项目收入减少5%、10%的变动，可用于还本付息的覆盖本息倍数范围为1.17到1.10。从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

五、项目风险管理

（一）风险评估情况

1.影响项目施工进度的风险

（1）自然环境和施工条件

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

（2）来源于政府方的风险

风险识别：来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

（3）来源于施工方的风险因素

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

（4）来源于设计单位的风险因素

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期拖延和经济损失。

（5）来源于供应商的风险因素

风险识别：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商承担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失;

（6）资金落实情况

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为他用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，对产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

（7）工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有

针对性的控制措施。

2.影响项目运营的风险

（1）经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的经营收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

（2）市场风险

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（3）财务风险

风险识别：由于项目建设周期相对较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

3.影响项目融资平衡的风险

（1）投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于目前的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造

成影响。

（2）利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致附息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

（3）存续债券置换不畅风险

风险识别：存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制改革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

（二）风险防控措施

1.项目施工进度或正常运营的风险控制措施

（1）自然环境和施工条件

风险控制措施：由于自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其他建设费用类，另针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

（2）来源于政府方的风险

风险控制措施：政府方，尤其是项目实施主体，应做好项目前期立项手续，本项目前期立项手续已完备，不存在立项手续不完备风险，项目建设单位合法合规选择施工实施主体，择优选择设计单位，并聘请工程监理公司，代表政府加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

（3）来源于施工方的风险因素

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

（4）来源于设计单位的风险因素

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位应充分了解项目情况、仔细勘察因地制宜进行设计，阶段设计完成后，应进行全面审核，内

容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加放线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到有效控制，同时保证施工进度。

（5）来源于供应商的风险因素

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、承担风险能力较强的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

（6）资金落实情况

针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

（7）工程事故

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大的分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

2.项目收益的风险控制措施

（1）经营风险

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注经营收入情况，保证债券还本付息资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（2）市场风险

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

（3）财务风险

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测

算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

3.项目融资平衡结果的风险控制措施

（1）投资测算不准确风险

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合经济社会发展的现实情况，并进行压力测试；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能地减少人为误差到可控范围。

（2）利率波动风险

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

（3）存续债券置换不畅风险

风险控制措施：不可一味用行政措施来规避操作风险，关键在于有效提高法治化程度和水平。

六、专项债券资金管理

（一）职能分工

1.财政部门职责:

（1）发行职责

合肥经济技术开发区财政局是专项债券的发行主体，负责牵头组织债券发行工作。会同合肥经济技术开发区建设发展局科学论证项目收益与融资自求平衡方案，编制年度债券发行计划与项目融资平衡方案，按要求公开披露项目信息、财务评估报告等发行材料，确保发行过程合规。

（2）资金使用管理职责

合肥经济技术开发区财政局负责对专项债券资金实行全过程、穿透式监控，确保资金安全高效使用。严格按照债券发行信息披露的文件约定和项目工程进度拨付资金，建立专门的债券资金支出台账，防止资金滞留或挪用。严禁将资金用于经常性支出、商业化项目及负面清单领域，同时对资金拨付的合规性和使用进度进行动态督导与监管，确保专款专用。

（3）收入归集职责

合肥经济技术开发区财政局负责监督项目运营收益的归集工作，确保收益用于偿还债券本息。建立项目运营收入、政府性基金收入等偿债资金的归集与管理机制，督促合肥经济技术开发区城市更新建设有限公司及时足额将项目专项收入上缴国库，并纳入政府性基金预算进行集中管理，严格

实行“收支两条线”，防止收益被截留或挪用，从源头上保障偿债资金来源的稳定与可靠。

（4）还本付息职责

合肥经济技术开发区财政局负责按时足额偿还专项债券本息，维护政府信用。根据债券发行文件确定的兑付要求，提前做好偿债资金需求测算和筹措计划，按时足额从政府性基金预算或专项收入中安排并支付本息。同时，需建立健全偿债保障机制和流动性应急预案，有效防范和化解潜在的违约风险，确保政府债务履约能力。

（5）资产管理职责

合肥经济技术开发区财政局需会同合肥经济技术开发区建设发展局加强专项债券对应资产的监督管理。建立项目资产登记台账，动态掌握资产运营和收益情况，确保形成的国有资产安全完整且高效运营。对合肥经济技术开发区城市更新建设有限公司抵押或担保等行为进行合规性审核，防止资产流失，并推动盘活存量资产，保障资产持续产生收益并用于偿债，实现资产与债务的良性循环。

（6）绩效管理职责

合肥经济技术开发区财政局负责牵头建立专项债券项目“借、用、管、还”全生命周期绩效管理机制。设定科学合理的绩效目标，实施绩效运行监控，定期开展绩效评价，并将评价结果作为以后年度项目申报、债券额度分配以及政策调整的重要依据，倒逼合肥经济技术开发区城市更新建设有

限公司提升管理效率和资金效益，确保债券资金投向精准、使用有效、风险可控。

2.项目主管部门职责:

（1）债券发行

要指导并督促合肥经济技术开发区城市更新建设有限公司编制专项债券发行材料和信息披露所需的项目基础资料，参与债券发行咨询论证，保障发行工作合规高效推进，确保项目成熟度与债券发行要求匹配。

（2）资金使用管理

监督专项债券资金按规定用途使用，建立跟踪机制确保专款专用。督促加快资金支出进度，建立资金使用台账，监控拨付与建设进度匹配情况，定期向合肥经济技术开发区财政局报告使用情况，防止挤占挪用，确保资金使用效率和项目建设顺利推进。

（3）收入归集

督促合肥经济技术开发区城市更新建设有限公司对债券资金支出和项目收入成本进行专账核算，准确反映全生命周期收支。指导将项目对应的政府性基金收入、专项收入等及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理。建立收入跟踪机制，定期核查收入实现情况，确保收入按时足额上缴，为债券还本付息提供稳定资金来源，保障偿债计划落实。

（4）还本付息

指导督促合肥经济技术开发区城市更新建设有限公司

定期制定专项债券项目还本付息计划，监测项目收益与偿债资金缺口。当项目收入未达预期、难以偿还时，牵头制定补救方案，通过处置项目资产或调配其他预算资金补充偿债来源。配合合肥经济技术开发区财政局做好资金调度，确保按时足额偿付本息，维护政府信誉，建立偿债风险预警机制，防范化解债务风险。

（5）资产管理

指导监督合肥经济技术开发区城市更新建设有限公司做好债券形成资产的核算管理，建立健全资产台账。督促项目竣工后及时办理资产备案和产权登记，明确权属关系。加强资产运营监管，提高使用效益，确保资产安全完整。对项目资产进行动态跟踪管理，定期开展清查盘点，防止资产流失，实现资产保值增值。

（6）绩效管理

牵头开展事前绩效评估，设定清晰可量化的绩效目标。建立绩效跟踪监测机制，对项目全过程进行及时纠正偏差。组织合肥经济技术开发区城市更新建设有限公司开展年度绩效自评，配合合肥经济技术开发区财政局开展重点评价。根据评价结果落实整改措施，将绩效结果作为后续管理和资金安排的重要依据，提升债券资金配置效率和使用效益。

3.项目单位职责:

（1）债券发行

负责根据项目实际需求，及时向合肥经济技术开发区财

政局上报年度资金需求，编制发行材料，确保真实、准确、完整，并配合完成信息披露工作。

（2）资金使用管理

合肥经济技术开发区城市更新建设有限公司作为资金直接使用主体，需建立内部专项债券资金管理制度，明确专款专用流程。严格按项目实施方案及工程进度申请资金拨付，依据合同约定向施工方、供应商支付款项，杜绝挤占、挪用。建立资金使用台账，逐笔记录支出明细，实时监控资金支出与项目建设进度的匹配度，每月向主管部门报送资金使用情况。

（3）收入归集方面

合肥经济技术开发区城市更新建设有限公司需明确专项债券对应项目的收入范围，单独设置会计科目进行专账核算，避免与其他经营收入混淆。按“收支两条线”要求，在收入到账后，足额缴入国库指定账户，不得截留、坐支。建立收入跟踪台账，对比实际收入与预期收益的差异，分析偏差原因（如市场变化、运营调整），每月报送收入实现情况，确保收入及时归集，为偿债提供资金保障。

（4）还本付息方面

合肥经济技术开发区城市更新建设有限公司需制定项目全生命周期偿债计划，按月核算项目收益与偿债资金的缺口。每月初对当月需偿还的本息金额进行确认，核查自有资金及归集收入是否满足偿债需求。严格按合肥经济技术开发

区财政局要求，在偿债日前3个工作日将资金划转至指定偿债账户，确保本息按时偿付，避免逾期；偿债后及时整理凭证，归档备查。

（5）资产管理方面

合肥经济技术开发区城市更新建设有限公司负责专项债券形成资产的日常管理，在项目竣工后，建立资产明细台账，详细登记资产名称、规格、数量、原值、使用部门及状态。按规定办理产权登记，明确资产权属归属，不得擅自将资产出租、抵押或处置。制定资产维护保养计划，定期开展检修，降低资产损耗，提高使用效率（如对基础设施进行日常巡检）。每年末组织资产清查盘点，核对台账与实物，对盘盈盘亏情况按程序上报主管部门审批处理，确保资产安全完整、账实相符。

（6）绩效管理方面

合肥经济技术开发区城市更新建设有限公司是绩效管理的实施主体，需在项目启动前提供真实的基础数据，完成事前绩效评估；结合项目实际制定可量化的绩效目标（如工程完工率、投资回报率、公众满意度）。项目实施中，每月跟踪绩效指标完成情况，对偏离目标的事项（如进度滞后、产出不达标）及时制定整改措施并落实。按要求开展年度绩效自评，撰写自评报告并附佐证材料（如工程验收报告、资金支出凭证），配合第三方机构的绩效评价工作，根据评价结果优化项目运营管理，提升资金使用效益。

（二）债券资金使用范围

本项目计划发行债券193000.00万元，申请的专项债券资金主要用于安置住宅、配套用房、机动车位、非机动车位、给排水、供电、消防、道路等附属工程。

根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号），严禁将债券资金用于完全无收益的项目、楼堂馆所、形象工程和政绩工程，除保障性住房、土地储备以外的房地产开发，主题公园、仿古城（镇、村、街）等商业设施和一般竞争性产业项目等“负面清单”支出；严禁将债券资金用于经常性支出、发放工资、养老金及支付单位运行经费、债务利息等支出；不得将债券资金用于未经批准的超项目范围相关支出；取得批准征收文件前已支付的征地和拆迁补偿以及其他相关费用不得使用专项债券资金进行回补。

（三）项目收入管理

1.本项目收入主要为资本金、债券资金和项目收入。

2.本项目资本金来源于财政资金，根据项目进度及时安排资本金投入，建设单位严格按照资金拨付流程，按资金需求进度进行支付。

3.本项目专项债券资金由财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。

4.本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

5.地方政府项目收益债券募集资金投资的项目必须是有

一定收益的公益性基础设施和公益性事业项目，能够产生持续的收入现金流。

（四）项目支出管理

1.本项目支出主要为项目投资支出及运营成本支出。项目投资支出由负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送项目单位、监理单位，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并抄送合肥经济技术开发区财政局，经合肥经济技术开发区财政局审批同意后，方可从专用账户中拨付资金;

2.运营成本支出和财务费用支出由运营单位按照实际需求提出申请，报送合肥经济技术开发区建设发展局审批，并抄送合肥经济技术开发区财政局，经合肥经济技术开发区财政局审批同意后，方可从专用账户中拨付资金。

3.关于债券本息偿付，由合肥经济技术开发区财政局组织准备需要到期支付的债券本息。由市财政向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

（五）项目还本付息管理

市县级财政部门若未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

（六）项目预算管理

1.项目收益专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用及对应项目产生的政府性基金收入或专项收入、运营成本

支出纳入政府性基金预算管理。

2.收到上级政府转贷的项目收益专项债券收入应当列入政府性基金预算调整方案。

3.增加举借项目收益专项债券安排的支出应当列入预算调整方案。

4.经批准的专项债务收支预算，在执行中出现下列情况之一的，应当进行预算调整:

（1）收到新增项目收益专项债券额度;

（2）债务收入短收;

（3）除上述情况以外需要调整债务收支的。

5.项目收益专项债券还本支出应当根据当年到期项目收益专项债务规模、对应政府性基金收入等因素合理预计、妥善安排，列入年度政府性基金预算草案。项目收益专项债券利息和发行费用应当根据专项债券规模、利率、费率等情况合理预计，列入政府性基金预算支出统筹安排，禁止借债付息。

6.项目收入、支出、还本、付息、发行费用和项目收益应当按照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155号）及政府收支分类科目规定列入相关预算科目。

7.使用项目收益专项债券资金的合肥经济技术开发区城市更新建设有限公司，应当按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举债、还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理。

8.年度终了，合肥经济技术开发区财政局应会同合肥经济技术开发区建设发展局在政府性基金预决算报表中全面、准确反映项目收益专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

（七）项目绩效管理

1.按照“谁申请资金，谁编制目标”的原则，由合肥经济技术开发区城市更新建设有限公司根据项目收益与融资自求平衡专项债券实施方案制定的经济效益、社会效益、项目预算收益、融资平衡等信息，清晰地反映专项债券的预期产出和效果，并以相应的绩效指标予以细化、量化描述。

2.开展重点项目绩效评价工作。由合肥经济技术开发区财政局会同合肥经济技术开发区建设发展局共同制定项目收益专项债券绩效评价管理办法，结合项目特点、实施周期、各阶段实施情况等，建立分行业、分领域、分层次的核心绩效指标和标准体系，突出各时期项目评价重点，注重结果导向，重点考核实绩。合肥经济技术开发区财政局和合肥经济技术开发区城市更新建设有限公司应定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作，合肥经济技术开发区城市更新建设有限公司自评结果需报合肥经济技术开发区财政局备案。优化评价结果应用方式，提高财政资源配置效率。

3.明确绩效管理责任约束。合肥经济技术开发区建设发展局对项目绩效负有管理责任，合肥经济技术开发区城市更新建设有限公司负直接责任。对重大项目实行绩效终身责任

追究制，切实做到“举债必问效、无效必问责”。

（八）项目资产管理

1.资产类型、数量、预估价值

（1）资产类型

本项目建设内容包含安置住宅、配套用房、机动车位、非机动车位、给排水、供电、消防、道路等附属工程，项目建成后的资产主要为固定资产。

（2）资产数量

根据项目建设内容，项目完成后资产包括腾退土地约6530亩，总建筑面积约56.36万㎡，其中地上建筑面积约41.50万㎡，地下建筑面积约14.86万㎡，建成安置住宅面积约39.18万㎡，约4212套，机动车位共4535个，非机动车位共4249个，配套给排水、供电、消防、道路等附属工程。

（3）预估价值

本项目总投资为359400.95万元，项目建成后工程费用及其他建设成本（工程建设其他费、预备费、建设期利息和发行费用）形成固定资产，预估资产价值为359400.95万元。

2.资产权益归属及资产持有单位

本项目实施单位为合肥经济技术开发区城市更新建设有限公司，资金来源为财政资金和专项债资金，项目建成后资产主要为固定资产。项目建成后的资产权益归属合肥经济技术开发区城市更新建设有限公司，纳入国有资产管理。

本项目建成后的资产持有单位为合肥经济技术开发区

城市更新建设有限公司，具体职责包括:

（1）负责资产产权登记、会计核算及台账管理;

（2）承担资产运营维护、收益收缴及数据统计;

（3）定期向合肥经济技术开发区财政局报告资产使用状况及收益情况;

（4）在本项目全部债券还本付息完成前，确保资产安全完整、权属清晰，未经批准不得抵押、转让或处置。

3.资产收入项目及收支安排

（1）资产收入项目

根据项目建设内容，本项目收入由居住用地土地出让收入和工业用地土地出让收入组成。

（2）收支安排

合肥经济技术开发区城市更新建设有限公司应当按项目编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案，全面反映项目收入、支出、举债、还本付息及资产等，并将其分年纳入预算管理。

综合项目收入和成本计算，在计算期（2026 年至 2035 年）内总收入为 299343.28 万元，运营成本为 19762.09 万元，税金与附加为 0.00 万元，增值税为 0.00 万元，所得税为 0.00 万元，净收益为 279581.19 万元。

本项目的净收益为 279581.19 万元，专项债本息和为 226775.00 万元，净收益须优先用于偿还专项债本息且有盈余。

4.上缴财政部分的收入项目及比例

专项债项目中，需要上缴财政的部分主要包括项目专项收入、到期专项债券利息和到期专项债券本金。本项目通过建立财政专户，将本项目的净收益（即经营收入扣除经营成本及相关税费）上缴合肥经济技术开发区财政局，上缴比例为净收益的100%。合肥经济技术开发区财政局将上缴的净收益用于偿还本项目到期的专项债利息和本金。