安徽省政府专项债券项目

实施方案

所属地区： 安庆市宜秀区

项目名称： 安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目

项目单位： 安庆大桥建设投资有限公司（盖章）

主管部门： 安徽安庆宜秀经济开发区管理委员会（盖章）

财政部门： 安庆市宜秀区财政局（盖章）

编制日期： 2025 年 9 月 22 日

目 录

一、项目基本情况 ..... - 1 -

（一）项目名称 ..... - 1 -

（二）参与主体 ..... - 4 -

（三）项目概况 ..... - 4 -

（四）项目建设期和运营期 ..... - 5 -

（五）已完成的前期工作 ..... - 5 -

二、经济社会效益分析及事前绩效评估情况 ..... - 7 -

（一）经济效益分析 ..... - 7 -

（二）社会效益分析 ..... - 8 -

（三）事前绩效评估情况 ..... - 8 -

三、项目投资估算及资金筹措 ..... - 17 -

（一）投资估算 ..... - 17 -

（二）资金筹措及使用计划 ..... - 23 -

四、项目预期收益及融资平衡情况 ..... - 24 -

（一）预期收益分析 ..... - 24 -

（二）专项债券还本付息情况 ..... - 29 -

（三）资金测算平衡情况 ..... - 30 -

（四）偿债指标计算 ..... - 30 -

（五）现金流量表 ..... - 32 -
（六）敏感性分析（压力测试） ..... - 36 -
五、项目风险管理 ..... - 36 -
（一）风险评估情况 ..... - 36 -
（二）风险防控措施 ..... - 39 -
六、专项债券资金管理 ..... - 43 -
（一）职能分工 ..... - 43 -
（二）债券资金使用范围 ..... - 45 -
（三）项目收入管理 ..... - 46 -
（四）项目支出管理 ..... - 47 -
（五）项目还本付息管理 ..... - 47 -
（六）项目预算管理 ..... - 47 -
（七）项目绩效管理 ..... - 49 -
（八）项目资产管理 ..... - 49 -

一、项目基本情况

（一）项目名称及代码

项目名称：安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目

项目代码：2018-340811-47-01-012606

项目背景：安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目，为宜秀区大桥开发区**异地**安置项目（征迁范围涉及大桥街道叶祠社区、吴祥社区、三义社区、太平村、九塘村五个村庄），计划安置 4174 套，其中已竣工交付使用 3234 套，**至今还有 940 套未交付**。上述地块已纳入 2011 年度棚改计划（见附件：关于 2011 年保障性安居工程目标任务分解落实情况的报告），土地腾空后的土地出让收入将作为本项目还本付息来源，拟出让地块共 6 块，用地性质分别为商业、住宅用地，具体用地性质、位置、规划图详见附件（见附件：关于 C-2、C-3 两地块拟出让地块土地未来规划的说明）。**本项目是 C-2、C-3 两地块保障房项目的二期工程，合计建设房屋 1134 套，其中包含未交付的 940 套棚改安置房。**

关于C-2、C-3两地块保障房项目的情况说明

根据安庆市住房保障工作领导小组办公室文件《关于2011年保障性安居工程目标任务分解落实情况的报告》，宜秀经济开发区棚改区目标任务数4174套，C-2、C-3两地块（叶祠社区、吴祥社区、三义社区、太平村、九塘村）保障房项目包含在保障性安居工程目标任务中。

特此说明。

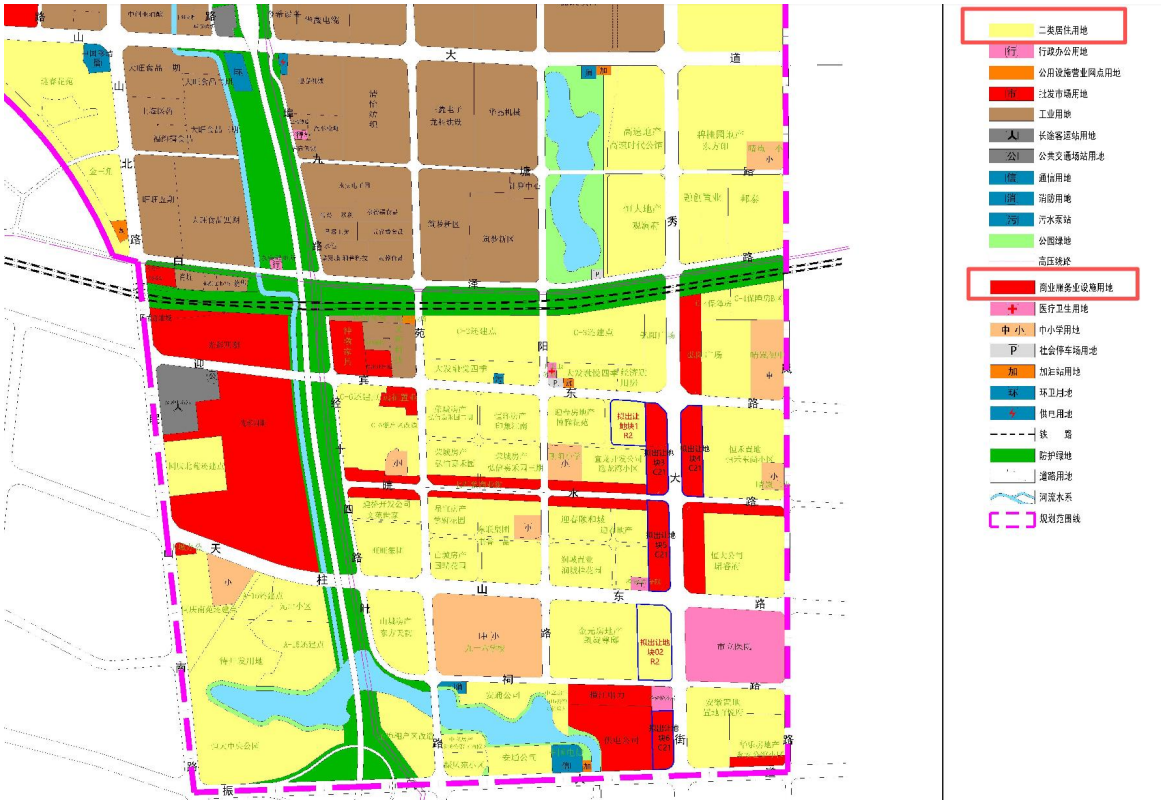
安庆市宜秀区人民政府

2025年10月15日

附件 2

拟出让地块明细


由 Autodesk 教育版产品制作
宜秀开发区用地范围图
征地范围
征地范围
征地范围
征地范围
征地范围
已出让地块
未出让可平衡地块
红色部分为本次出让地块
A-2
A-3
A-4
A-6
A-7
A-8
A-10
A-12
A-13
A-15
A-16
B-1
B-2
B-3
B-4
B-5
B-6
B-7
B-8
B-9
B-10
B-11
B-12
C-1
C-2
C-3
C-6
C-7
C-8
C-9
C-10
C-11
C-12
C-13
C-15
C-16
C-17
C-18
C-19
C-20



（二）参与主体

1.主管部门:安徽安庆宜秀经济开发区管理委员会

2.项目单位:安庆大桥建设投资有限公司

（三）项目概况

1.所属领域:保障性安居工程-棚户区改造

2.项目地址:安庆长江大桥综合经济开发区。

3.项目类型:在建

4.建设内容和规模:

本项目为安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目，基本建设内容如下:

安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程建设(**A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程是 C-2、C-3 两地块保障房项目的二期工程**，C-2、C-

3 两地块保障房原计划共建设还建房 4174 套，一期实际建设 3234 套，**二期建设 1134 套)**,项目规划用地 91.5 亩。其中，A-15 地块三期工程约 39.9 亩，该地块东至金桂丽园小区及原宜管路、西临大寨沟、南抵宜秀区公安特巡警大队，北到天柱山东路；C-4 地块 B 区约 51.54 亩，该地块东至晴岚路、西临公租房小区、南抵规划区间路、北到大电厂铁路。项目内容：项目合计建设房屋 1134 套，**其中包含未交付的 940 套棚改安置房。**总建筑面积约 16.95 万平方米，其中地上面积约 12.92 万平方米，地下约 4.03 万平方米。A-15 地块三期工程建设安置房 450 套，建筑面积约 7.03 万平方米。C-4 地块 B 区工程建设安置房 684 套，建筑面积约 9.92 万平方米。同步建设小区道路、绿化、雨污水、供电、燃气、管线等配套设施。

（四）项目建设期和运营期

本项目建设期为 73 个月，于 2021 年 3 月开工并已取得子项目开工令。受多重因素影响，项目于 2024 年 2 月停工，截至停工时尚有 940 户未完成安置。2024 年 6 月项目已恢复施工，预计 2027 年 6 月竣工验收，2027 年 7 月投入使用。运营期为 2027 年至 2034 年。因此，本项目取计算期为 2021 年至 2034 年。

（五）已完成的前期工作

本项目已完成建议书批复、初步设计及批复、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:

1.2018年5月22日，取得《关于安庆长江大桥综合经济开发区A-15地块三期和C-4地块B区还建安置房工程项目建议书的批复》。

2.2019年9月18日，取得安庆宜秀区开发区A-15地块三期还建安置工程项目建设项目选址意见书。

3.2020年6月12日，取得安庆长江大桥综合经济开发区C-4地块B区还建安置房工程项目建设用地规划许可证。

4.2020年11月13日，取得《关于安庆长江大桥综合经济开发区A-15地块三期和C-4地块B区还建安置房工程项目可行性研究报告的批复》。

5.2020年12月22日，取得《关于安庆长江大桥综合经济开发区A-15地块三期和C-4地块B区还建安置房工程项目初步设计的批复》。

6.2020年12月30日，取得《关于安庆长江大桥综合经济开发区A-15地块三期和C-4地块B区还建安置房工程项目的回复（环评）》。

7.2021年2月4日，取得安庆长江大桥综合经济开发区A-15地块三期和C-4地块B区还建安置房工程项目-C-4地块B区还建安置房工程的建筑工程施工许可证。

8.2021年3月3日，取得安庆长江大桥综合经济开发区A-15地块三期和C-4地块B区还建安置房工程（1#~3#楼、5#11#楼、1#、2#配电房、社区配套、非人防地下车库）开工报告。

9.2021年12月17日，取得安庆长江大桥综合经济开发区A-15地块三期还建安置房工程基坑及以下阶段基坑一下阶段施工许可证。

10.2021年12月28日，取得安庆宜秀经济开发区A-15地块三期还建安置房工程项目建设工程规划许可证。

11.2025年8月14日，取得《安庆市宜秀区发展和改革委员会关于安庆长江大桥综合经济开发区A-15地块三期和C-4地块B区还建安置房工程项目的情况说明》。

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

棚改项目需要大量资金投入，包括土地购置、房屋建设、基础设施建设等。这些投资直接带动了建筑、建材、交通运输等相关产业的发展，创造了大量就业机会，进而促进了区域经济增长。

有助于盘活土地资源，提高土地利用率。宜秀区通过棚改累计完成拆迁安置，释放了大量土地，为区域发展提供了建设土地，增强了开发区转型升级的承载能力，促进了土地资源的高效利用和增值，优化了城市的土地利用结构。

改善了城市的面貌，优化了城市布局，使改造后的区域拥有更加完善的配套设施和更好的居住环境。这有助于提升城市的形象和吸引力，吸引更多的资源和人才聚集，为城市的长期发展奠定基础。

（二）社会效益分析

1.项目有利于减轻社会就业方面的压力

该项目建设的同时带动了相关行业的发展，为劳动就业提供了大量的机会，项目建成后，不仅吸收大量新成长劳动力，而且吸收了部分农业和工业转移的劳动力，减轻社会就业压力，就业效果显著。项目建设对创建和谐社会起着积极地促进作用。

2.项目有利于地区居民生活水平和生活质量的提高

项目的实施会对改善项目区居民的生活质量和生活水平的提高产生良好的影响。预测项目实施后，项目区内居民的居住条件会有一个质的飞跃。尤其是供水、燃气、供热三通和收入水平的提高，使项目区居民生活质量、生活水平必将得到明显地改善。

3.项目对社会环境方面的影响

项目的建设必然会对建设场地的地形地貌造成损坏，同时也会伴随着一些噪声等对环境造成影响的情况出现。在对建设场地的地形地貌损害方面，只要在项目建设初期予以高度重视，优化设计，尤其是绿化等方面的设计，是不会造成环境影响的，另外本项目已从工艺、设备、建设环境等方面进行了充分考虑，故不会对社会环境造成危害。

（三）事前绩效评估情况

1.项目立项

（1）必要性分析

①项目是适应城市建设的需要

宜秀2019年地区全年地区生产总值（GDP）132.5亿元，按可比价格计算，比上年增长7.1%。分产业看，第一产业增加值8亿元，增长2.7%；第二产业增加值42.6亿元，增长7.6%，其中工业增加值31.2亿元，增长9%；第三产业增加值81.9亿元，增长7.3%。三次产业结构为6.1：32.1：61.8，其中工业增加值占GDP比重为23.5%。

全年全社会固定资产投资同比增长13.5%。全年第一产业投资比上年下降51.6 %；第二产业投资增长3%，其中，工业投资增长5.7%；第三产业投资增长17.1%。技改投资增长35.1%。

宜秀开发区从设立至今已历时15年，因多方面原因，仍尚有940套长达十年未建成。A-15地块三期和C-4地块B区作为宜秀开发区还建点，符合城市规划和国土政策，本项目的建设也是必要和可行的。

②本项目建设是改善民生的重要措施

保障和改善民生，是我党根本宗旨的集中体现，是构建和谐社会的基础，是扩大内需、转变发展方式的持久动力。近几年来，解决低收入人群住房问题作为解决民生的头等大事来抓，安庆市政府正在努力建立市场供给与政府保障并举的“双轨制”住房体系，实现城镇住房“低端有保障、中端有市场、高端有约束”。

本项目建设，首先是利国，其建设减少了因为房价虚高，导致人民无力购房和政府产生的尖锐矛盾；其次是利民，让农

村进城务工人员能够通过租赁而有块安居之所，真正体现了立党为公执政为民的思想理念。不仅有利于解决农村进城务工人员住房困难问题，同时也能引导人民群众长期以来“重买轻租”的住房传统观念、消费观念的改变，有助于推进房地产市场走上理性的发展道路，进入良性发展的轨道。

③项目建设是实现当地经济可持续发展的需要

促进国民经济当前发展的同时，应保持国民经济的可持续发展。因此，必须把经济发展的可持续性当成一个区域经济发展的重要目标。通过本项目的建设，一方面可以有效地刺激当地建筑行业的发展，为社会创造大量的就业机会。另一方面还关注到了社会关心的民生问题，解决了进城务工人员的住房困难问题，满足“夹心层”居民的住房需求，保持了住房供求总量的基本平衡、结构的基本合理、价格的基本稳定，促进了住房建设和房地产业发展与经济社会发展相协调，可充分发挥住房作为国民经济基础性配套设施的重要作用，实现经济的可持续发展，项目建设实现了当地经济可持续发展的需要。

④项目建设有助于缓解就业压力

随着我国经济建设的发展，城镇化建设步伐的加快，机械化程度的增加，大量的人们失去了工作，另外，每年大量的大中专毕业生需要就业也为社会增加了压力。如何合理解决此类社会问题成为政府工作的一大重点。本项目建设期间需要大量的施工工人及技术人员，建成使用后需要维护管理人员，而且能带动周边服务业及文化产业等相关产业发展，为当地居民提

供宽阔的就业与创业机会，能够为政府减轻就业压力，促进社会和谐发展。

综上所述，无论从实际情况出发，还是落实国家政策等多方面而言，该项目的建设是非常必要的，也是可行的。

（2）公益性分析

本项目符合党和国家关于区域发展战略的大政方针，符合安徽省委、省政府、安庆市宜秀区的政策和要求，符合地区的发展实际。

项目的建设是其以改善民生福祉为核心目标，通过系统性改造实现多重社会效益。首先，项目重点解决棚户区居民居住环境恶劣、基础设施老化等问题，通过拆除危旧房屋、重建现代化住宅，显著提升居民住房安全性与舒适度。其次，改造过程中同步完善教育、医疗、养老等公共服务设施配套，例如配建社区医院、幼儿园及文化活动中心，有效弥补原有区域公共资源短板，促进基本公共服务均等化。同时，项目注重生态修复与环境治理，通过增加绿地空间、完善污水管网、优化垃圾处理系统等举措，系统性改善区域人居环境质量，助力城市可持续发展。此外，棚改坚持公平补偿与安置保障原则，通过产权调换、共有产权等创新模式，切实维护群众合法权益，推动社会公平正义。作为政府主导的重大民生工程，棚改不仅实现了人民群体"住有所居"向"住有优居"的跨越，更通过优化城市空间结构、释放土地资源潜力，为后续导入产业、创造就业提

供载体，形成惠及长远的民生改善与经济转型良性循环，充分彰显了以人民为中心的发展理念。

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，在运营期内（2027年至2034年）内总收入为45208.50万元（其中，经营收入为45208.50万元），运营成本为18151.21万元，可用于还本付息的金额为27057.29万元，累计还本付息总额为20570.00万元，测算覆盖本息倍数为1.32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74598.39万元。其中，资本金为57598.39万元，占项目总投资的77.21%；计划发行债券17000.00万元，占项目总投资的22.79%。

按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2026年计划发行3000.00万元，发债利率按3.00%计算，发债年限7年；2027年计划发行14000.00万元，发债利率按3.00%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，资本金由单位自筹资金（单位自有资金）保障，并由项目单位、主管部门和地方财政部门出具了书面《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，本项目收入由土地出让收入组成。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土地出让成本。项目的各项成本费用测算标准合理，计算结果准确无误，无漏项，成本计算水平合理。

综合项目收入和成本计算，项目在运营期内（2027年至2034年）内总收入为45208.50万元（其中，经营收入为45208.50万元），运营成本为18151.21万元，可用于还本付息的金额为27057.29万元，累计还本付息总额为20570.00万元，测算覆盖本息倍数为1.32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保障性安居工程-棚户区改造领域，属于专项债重点支持领域之一，项目建设有利于拉动投资增长，同时有效地带动相关行业的发展，提高从业人员的收入水平，

促进当地经济发展。同时，项目对改善城市面貌、加快城市化进程具有十分重要的现实意义和政治意义。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。

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，根据本项目建议书、初步设计、可研、环评等

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保障性安居工程-棚户区改造领域，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74598.39万元，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。

本项目已完成建议书批复、初步设计及批复、可行性研究报告及批复、环评说明、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，项目不确定因素和风险均进行了评估且有效控制措施。

（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17000.00万元，占项目总投资的22.79%。按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2026

年计划发行3000.00万元，发债利率按3.00%计算，发债年限7年；2027年计划发行14000.00万元，发债利率按3.00%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，项目在运营期内（2027年至2034年）累计可用于还本付息的金额为27057.29万元，累计还本付息总额为20570.00万元，测算覆盖本息倍数为1.32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，能使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

根据项目建设内容，项目总投资为 74598.39 万元，其中工程费用 57888.35 万元，工程建设其他费用为 13157.73 万元，工程预备费为 3490.31 万元，建设期利息为 45.00 万元，发行费用为 17.00 万元。投资构成详见下表:

项目投资概算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	工程规模	单价（元）
一	工程费用（小计）	47102.83	7431.61	3353.91		57888.35	㎡	169569.01	
1	C-4 地块主体工程	26426.63	4086.28	600.00		31112.91	㎡	99276.22	3133.97
1.1	1#楼	1634.80	309.31			1944.11	㎡	7787.82	2496.35
1.2	2#楼	1745.55	329.38			2074.93	㎡	8234.69	2519.74
1.3	3#楼	1745.55	329.38			2074.93	㎡	8234.69	2519.74
1.4	5#楼	1576.94	302.19			1879.12	㎡	7334.59	2562.00
1.5	6#楼	1576.83	312.31			1889.14	㎡	7449.52	2535.93
1.6	7#楼	1576.83	312.31			1889.14	㎡	7449.52	2535.93
1.7	8#楼	1576.83	312.31			1889.14	㎡	7449.52	2535.93
1.8	9#楼	1250.73	236.21			1486.94	㎡	5810.20	2559.19
1.9	10#楼	1576.83	312.31			1889.14	㎡	7449.52	2535.93
1.10	11#楼	1414.42	269.52			1683.94	㎡	6629.86	2539.93
1.11	社区配套	281.28	39.47			320.75	㎡	1631.55	1965.92
1.12	1#配电房	37.15	3.97			41.12	㎡	184.04	2234.32

序号	工程或费用名称	投资估算（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	工程规模	单价（元）
1.13	2#配电房	37.15	3.97			41.12	㎡	184.04	2234.32
1.14	地下室	8511.97	1013.33			9525.30	㎡	23426.50	4066.03
1.15	门卫	4.44	0.30			4.74	㎡	20.16	2350.00
1.16	土方平衡及土方工程	913.21				913.21			
1.17	基坑支护	966.13				966.13			
1.18	电梯			600.00		600.00			
2	**C-4 地块室外工程**	**930.49**	**296.20**	**420.00**		**1646.69**			
2.1	道路及景观工程	295.58				295.58			
2.2	给排水工程	336.63				336.63			
2.3	绿化工程	240.14				240.14			
2.5	强电工程		167.50			167.50			
2.6	弱电工程		128.70			128.70			
2.6	围墙工程	58.14				58.14			
3	**C-4 地块附属工程**			**1574.56**		**1574.56**			
3.1	自管变设备及电力排管			221.20		221.20			
3.2	供水设施建设费			13.13		13.13			
3.3	供电设施建设费			1340.23		1340.23			
4	**A-15 地块主体工程**	**18770.60**	**2833.65**			**21604.24**	㎡	**70292.79**	

序号	工程或费用名称	投资估算（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	工程规模	单价（元）
4.1	1#楼	1577.17	312.31			1889.49	㎡	7483.52	2524.86
4.2	2#楼	940.38	168.91			1109.29	㎡	4442.89	2496.78
4.3	3#楼	1577.17	312.31			1889.49	㎡	7483.52	2524.86
4.4	5#楼	940.38	168.91			1109.29	㎡	4442.89	2496.78
4.5	6#楼	1577.17	312.31			1889.49	㎡	7483.52	2524.86
4.6	7#楼	1414.65	269.52			1684.17	㎡	6659.86	2528.84
4.7	8#楼	1577.17	312.31			1889.49	㎡	7483.52	2524.86
4.8	9#楼	1081.21	117.52			1198.74	㎡	4700.93	2550.00
4.9	10#楼	281.28	39.47			320.75	㎡	1635.57	1961.09
4.10	S1#楼	253.40	25.34			278.74	㎡	1266.98	2200.00
4.11	1#配电房	35.95	1.80			37.75	㎡	179.76	2100.00
4.12	2#配电房	20.83	1.04			21.87	㎡	104.16	2100.00
4.13	地下车库	6171.21	791.88			6963.09	㎡	16925.67	4113.92
4.14	土方平衡及土方工程	639.67				639.67			
4.15	基坑支护	682.94				682.94			
4.16	电梯			420.00		420.00			
5	**A-15 地块室外工程**	**975.12**	**215.48**			**1190.60**			
5.1	道路及景观工程	210.72				210.72			

序号	工程或费用名称	投资估算（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	工程规模	单价（元）
5.2	给排水工程	254.72				254.72			
5.3	绿化工程	168.41				168.41			
5.4	强电工程		118.85			118.85			
5.5	弱电工程		96.63			96.63			
5.6	围墙工程	41.27				41.27			
5.7	地下管网改造	300.00				300.00			
6	**A-15 地块附属工程**			**1179.35**		**1179.35**			
6.1	自管变设备及电力排管			221.20		221.20			
6.2	供水设施建设费			9.19		9.19			
6.3	供电设施建设费			948.95		948.95			
二	工程建设其他费用(小计)					**13157.73**			
1	工程勘察设计费				250.00	250.00			
2	招标代理费				31.22	31.22			
3	工程造价咨询费				170.18	170.18			
4	工程保险费				265.91	265.91			
5	第三方检测费				254.35	254.35			
6	高可靠供电费				72.45	72.45			
7	有线电视配套费				135.66	135.66			

序号	工程或费用名称	投资估算（万元）					技术经济指标		
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	工程规模	单价（元）
8	燃气开户费				317.52	317.52			
9	建设单位管理费				571.82	571.82			
10	建设工程监理费				732.54	732.54			
11	建设用地费				9350.00	9350.00			
12	场地准备及临时设施费				531.82	531.82			
三	预备费用(小计)					**3490.31**			
1	基本预备费					3490.31			
2	价差预备费								
四	建设期利息					**45.00**			
五	发行费用					17.00			
六	建设项目概算总投资(总计)					**74598.39**			

（二）资金筹措及使用计划

本项目资本金为57598.39万元，占总投资比例77.21%，资本金来源于单位自筹资金（单位自有资金），并由项目单位、主管部门和地方财政部门出具了书面《项目资本金到位承诺函》，计划将分2021-2027年七年到位。

申请地方政府专项债券资金17000.00万元，占项目总投资的22.79%。按照拟定的资金筹措方案，计划分两年发行，2026年计划发行3000.00万元，发债利率按3.00%计算，发债年限7年；2027年计划发行14000.00万元，发债利率按3.00%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

序号	资金来源	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计	占比
1	财政预算资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00%
2	单位自筹资金（单位自有资金）	950.00	2370.00	4124.00	8500.00	17109.49	17181.43	7363.47	57598.39	77.21%
3	专项债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3000.00	14000.00	17000.00	22.79%
合计		950.00	2370.00	4124.00	8500.00	17109.49	20181.43	21363.47	74598.39	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

根据本项目的建设内容，项目收入（运营收入）由土地出让收入组成。

（2）收费政策依据和内容

①土地出让收入：参照近三年安庆市宜秀区周边相同或类似已出让土地的成交价格作为参考依据。

（3）项目的关联性

①土地出让收入：现金流入通过拆迁地块腾退的土地出让金实现，土地使用权出让收入扣减相应的土地出让成本后，全额用来偿还债券本金利息，剩余部分再按规定处理，因此项目按照预期收益与融资自求平衡进行测算。

预计项目建成后，土地出让收入扣除相关成本用作本项目的还本付息，所有收入均来源于项目建设内容，收入与项目全部关联。

（4）收费标准

①土地出让收入：根据安庆市自然资源和规划局宜秀区分局所提供的《宜秀区近三年住宅用地出让情况》以及《宜秀区近三年商业用地出让情况》，其中宜秀区近三年住宅用地的均价为 203.78 万元/亩，宜秀区近三年商业用地的均价为 110.56 万元/亩。本项目住宅用地基于谨慎性考虑按 200 万元/亩计算；商业用地基于谨慎性考虑按 105 万元/亩计算。

2027年出让：地块一、东至独秀大道、南至芭茅路、西至逸龙湾小区、北至迎宾东路，规划为商业用地，规划面积为54.2亩;

经计算，本项目土地出让第一年（2027年）收入为：54.20*105.00=5691.00万元

（5）测算方法

本项目收入综合运用判断分析法、调查分析法、趋势分析法等多种预测方法，并通过市场的调查、合理论证，专家咨询、实地走访等形式积极进行市场调研和收集政府有关收费标准，充分考虑各项收入实际运营负荷，各项收入市场单价等相关材料的基础上形成了严密、准确的测算体系。

项目收入估算表

单位：万元

项目	土地出让收入	合计
合计	45208.50	45208.50
2027年	5691.00	5691.00
2028年	5901.00	5901.00
2029年	5964.00	5964.00
2030年	3748.50	3748.50
2031年	0.00	0.00
2032年	0.00	0.00
2033年	0.00	0.00
2034年	23904.00	23904.00

2.项目运营成本和税费分析

（1）项目运营成本

本项目运营成本主要包括土地出让成本。各种相关费用的计提具体情况如下:

①土地出让成本

项目成本依据国有土地使用权出让收支管理实施办法等相关规定或政府相关部门提供的计提成本的情况说明。

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）、《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)，并参照安庆市宜秀区财政局出具的情况说明，其中：国有土地收益基金，按照土地出让收入的8%计提；农业土地开发资金，按照土地出让收入的2%计提；土地出让业务费，按照土地出让收入的2.5%计提；教育资金支出，按照土地净收益的10%计提；农田水利建设资金支出，按照土地净收益的10%计提；城镇廉租住房保障支出，按照土地净收益的10%计提；省级统筹乡村振兴资金，按照土地出让收入的2%计提。

经计算，本项目土地出让第一年（2027年）成本为:

5691.00*8%+5691.00*2%+5691.00*2.5%+（5691.00-455.28-113.82-142.28-113.82）*10%*3+5691.00*2%=2284.94万元。

项目运营成本估算表

单位：万元

项目	土地出让成本	合计
合计	18151.21	18151.21
2027 年	2284.94	2284.94
2028 年	2369.25	2369.25
2029 年	2394.55	2394.55
2030 年	1505.02	1505.02
2031 年	0.00	0.00
2032 年	0.00	0.00
2033 年	0.00	0.00
2034 年	9597.46	9597.46

（2）税金

按照《财政部国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税[2011]70 号）规定，企业从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金，凡同时符合以下条件的，可以作为不征税收入，在计算应纳税所得额时从收入总额中减除：①企业能够提供规定资金专项用途的资金拨付文件；②财政部门或其他拨付资金的政府部门对该资金有专门的资金管理办法或具体管理要求；③企业对该资金以及以该资金发生的支出单独进行核算。

政府出让土地是行使土地所有权和管理职能的行为，土地出让收入属于国家财政收入（纳入政府性基金预算管理），而非经营性收入，无需缴纳所得税、增值税等相关税费。

3.项目可偿债收益分析

项目可偿债收益=项目收入－项目运营成本和税费支出=45208.50-18151.21 =27057.29 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	45208.50	18151.21	27057.29
2027 年	5691.00	2284.94	3406.06
2028 年	5901.00	2369.25	3531.75
2029 年	5964.00	2394.55	3569.45
2030 年	3748.50	1505.02	2243.48
2031 年	0.00	0.00	0.00
2032 年	0.00	0.00	0.00
2033 年	0.00	0.00	0.00
2034 年	23904.00	9597.46	14306.54

（二）专项债券还本付息情况

项目拟使用专项债券17000.00万元，计划分两年发行，2026年计划发行3000.00万元，发债利率按3.00%计算，发债年限7年;2027年计划发行14000.00万元，发债利率按3.00%计算，发债年限7年，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		17000.00	17000.00			3570.00	20570.00
2026年	0.00	3000.00		3000.00	3.00%	0.00	0.00
2027年	3000.00	14000.00		17000.00	3.00%	90.00	90.00
2028年	17000.00			17000.00	3.00%	510.00	510.00
2029年	17000.00			17000.00	3.00%	510.00	510.00
2030年	17000.00			17000.00	3.00%	510.00	510.00
2031年	17000.00			17000.00	3.00%	510.00	510.00
2032年	17000.00			17000.00	3.00%	510.00	510.00
2033年	17000.00		3000.00	14000.00	3.00%	510.00	3510.00
2034年	14000.00		14000.00	0.00	3.00%	420.00	14420.00

（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	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	17000.00	3570.00	20570.00	45208.50	18151.21	27057.29
2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2027 年	0.00	90.00	90.00	5691.00	2284.94	3406.06
2028 年	0.00	510.00	510.00	5901.00	2369.25	3531.75
2029 年	0.00	510.00	510.00	5964.00	2394.55	3569.45
2030 年	0.00	510.00	510.00	3748.50	1505.02	2243.48
2031 年	0.00	510.00	510.00	0.00	0.00	0.00
2032 年	0.00	510.00	510.00	0.00	0.00	0.00
2033 年	3000.00	510.00	3510.00	0.00	0.00	0.00
2034 年	14000.00	420.00	14420.00	23904.00	9597.46	14306.54
本息覆盖倍数	1.32					

项目债券存续期内可偿债收益预计为27057.29万元，债券本息总额为20570.00万元，专项债券对应的净现金流量对本息覆盖倍数为1.32，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

预期项目收益偿还专项债券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=27057.29/74598.39=0.36

2.专项债券本息保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本

息=27057.29/20570.00=1.32

3.专项债券本金保障倍数=项目可偿债收益/专项债券本金=27057.29/17000.00=1.59

（五）现金流量表

项目现金流量表

单位：万元

项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一、经营活动产生的现金流	**27057.29**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**12750.74**
1.经营活动产生的现金	45208.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21304.50
经营收入	45208.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21304.50
2.经营活动支付的现金	18151.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8553.76
3.经营活动产生现金流小计	27057.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12750.74
二、投资活动产生的现金流	**74536.39**	**950.00**	**2370.00**	**4124.00**	**8500.00**	**17109.49**	**20178.43**	**21304.47**
1.支付项目建设资金	74536.39	950.00	2370.00	4124.00	8500.00	17109.49	20178.43	21304.47
2.投资活动产生现金流小计	74536.39	950.00	2370.00	4124.00	8500.00	17109.49	20178.43	21304.47
三、融资活动产生的现金流	**54011.39**	**950.00**	**2370.00**	**4124.00**	**8500.00**	**17109.49**	**20178.43**	**21259.47**
1.项目资本金	57598.39	950.00	2370.00	4124.00	8500.00	17109.49	17181.43	7363.47
2.债券融资款	17000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3000.00	14000.00
3.债券发行费	17.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.00	14.00

项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
4.偿还债券本金	17000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5.支付债券利息	3570.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	90.00
6.融资活动产生现金流合计	54011.39	950.00	2370.00	4124.00	8500.00	17109.49	20178.43	21259.47
四、现金流总计	**6532.29**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**12705.74**
1.期初现金		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.期内现金变动	6532.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12705.74
3.期末现金	6532.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12705.74

项目现金流量表（续上表）

单位：万元

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金流	**27057.29**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**14306.54**
1.经营活动产生的现金	45208.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23904.00
经营收入	45208.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	23904.00
2.经营活动支付的现金	18151.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9597.46
3.经营活动产生现金流小计	27057.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14306.54
二、投资活动产生的现金流	**74536.39**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
1.支付项目建设资金	74536.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.投资活动产生现金流小计	74536.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、融资活动产生的现金流	**54011.39**	**-510.00**	**-510.00**	**-510.00**	**-510.00**	**-510.00**	**-3510.00**	**-14420.00**
1.项目资本金	57598.39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.债券融资款	17000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.债券发行费	17.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.偿还债券本金	17000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3000.00	14000.00
5.支付债券利息	3570.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	510.00	420.00

项目	合计	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
6.融资活动产生现金流合计	54011.39	-510.00	-510.00	-510.00	-510.00	-510.00	-3510.00	-14420.00
四、现金流总计	**6532.29**	**12195.74**	**11685.74**	**11175.74**	**10665.74**	**10155.74**	**6645.74**	**6532.29**
1.期初现金		12705.74	12195.74	11685.74	11175.74	10665.74	10155.74	6645.74
2.期内现金变动	6532.29	-510.00	-510.00	-510.00	-510.00	-510.00	-3510.00	-113.46
3.期末现金	6532.29	12195.74	11685.74	11175.74	10665.74	10155.74	6645.74	6532.29

（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	22536.44	24796.86	27057.29
偿债本息合计	20570.00	20570.00	20570.00
专项债券本息保障倍数	1.10	1.21	1.32

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，供应商自担风险的能力较低，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，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和政府补贴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，导致付息资产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.财政部门职能分工

负责项目申报发行阶段按照“自审自发”职责分工做好重点审核工作，对债券资金“借、用、管，还”实行全过程监管；指导项目主管部门和项目单位做好事前绩效评估；负责按照合同约定或项目进度拨付债券资金；负责督促项目单位按时偿还

债券本息；负责会同相关单位将专项债券对应项目形成的国有资产纳入国有资产管理；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

2.项目主管部门职能分工

负责项目申报发行阶段按照“自审自发”职责分工做好重点审核工作，指导本行业专项债券项目规划储备、需求梳理和“一案两书”编制报送，并对其真实性和有效性负责；负责指导项目单位开展事前绩效评估，制定绩效目标，同步审核后报同级财政部门审定；负责指导本行业严格按照融资平衡方案规范使用专项债券资金，确保资金专款专用；负责对专项债券项目建设运营情况进行动态监管，统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入；负责督促项目单位加强专项债券项目收支管理，确保按照还本付息的要求，将专项债券项目形成的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库；负责督促项目单位加强专项债券项目对应资产管理，将专项债券项目对应形成的资产转入国有资产管理。

3.项目单位职能分工

负责编制报送“一案两书”，并对其真实性和有效性负责；开展事前绩效评估，制定绩效目标，经项目主管部门审核后，报同级财政部门审定；负责按照项目融资平衡方案开展项目建设和运营，在依法合规、确保工程质量安全的前提下及时形成支出，对债券资金支付资料的真实性负责；负责定期评估项目成本、预期收益和对应资产价值等，发现风险及异常情况及时向项目主管部门报告；负责履行项目管理责任，定期向财政部

门、发改部门、项目主管部门报告项目实施进度和专项债券资金支出进度、收支结余情况，配合财政、审计等部门做好专项债券资金的检查、审计和监督，并对所报送数据的真实性承担相应法律责任；负责专项债券项目收支管理，确保将专项债券项目形成的政府性基金收入、专项收入足额上缴，专门用于专项债券本息偿付；负责专项债券项目对应资产管理，将专项债券项目对应形成的资产转入国有资产管理；负责对债券资金使用、项目建设运营和资产管理等情况进行信息公开；负责做好数据填报等相关工作。

（二）债券资金使用范围

1.专户管理

债券资金实行专户管理、专款专用。项目单位应按规定开设专项债券资金专户，由项目单位、项目主管部门申请国库集中支付至专户，项目单位和项目主管部门对专户实行联合监管，根据项目实施进度和合同约定予以支付到收款单位。在资金支付过程中，项目单位或项目主管部门不得挤占挪用、拖延办理。对挤占挪用、拖延办理的，财政部门有权停办该部门所有资金支付业务，并按照有关规定追究责任。

2.负面清单管理

专项债券资金应严格遵循负面清单管理有关规定，不得用于经常性支出，不得用于中央明令禁止的楼堂馆所等建设，不得用于形象工程和不必要的亮化美化工程等，不得擅自挪用于发行信息披露材料中对应项目用途之外的其他项目，不得用于其他政策文件禁止的用途。

3.项目匹配性要求

专项债券资金使用严格按照债券项目融资平衡方案，根据发行公开的项目及用途、项目建设进度、实施合同（或采购合同）支付。在确保工程质量、资金安全的前提下，依法合规加快项目建设和资金使用进度。任何单位和部门不得截留、挤占、挪用专项债券资金。

严禁用于安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目以外的项目，任何单位和个人不得截留、挤占和挪用，不得用于经常性支出。

4.募集资金使用范围

（1）安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目。

（2）经财政部门批准的与安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目有关的其他支出。

（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流入。

2.本项目资本金来源于单位自筹资金（单位自有资金），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，并抄送项目财政局，经财政局审批同意后，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，报送主管部门审批，并抄送财政局，经财政局审批同意后，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。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

（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安庆大桥建设投资有限公司，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，财政局应会同主管部门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，由主管部门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。由财政局会同主管部门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。财政局和主管部门应定期分别开展重点项目绩效评价和项目自评工作，主管部门自评结果需报财政局备案。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。主管部门对项目绩效负管理责任，安庆大桥建设投资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

本项目建设内容包括：A-15 地块三期工程约 39.9 亩。C-4 地块 B 区约 51.54 亩。项目合计建设房屋 1134 套，总建筑面积约 16.95 万平方米，其中地上面积约 12.92 万平方米，地下约

4.03 万平方米。A-15 地块三期工程建设安置房 450 套，建筑面积约 7.03 万平方米。C-4 地块 B 区工程建设安置房 684 套，建筑面积约 9.92 万平方米。项目建成后的资产主要为固定资产。

（2）资产数量

本项目为安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目，基本建设内容如下:

安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程建设(**A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程是 C-2、C-3 两地块保障房项目的二期工程**，C-2、C-3 两地块保障房原计划共建设还建房 4174 套，一期实际建设 3234 套，**二期建设 1134 套**),项目规划用地 91.5 亩。其中，A-15 地块三期工程约 39.9 亩，该地块东至金桂丽园小区及原宜管路、西临大寨沟、南抵宜秀区公安特巡警大队，北到天柱山东路；C-4 地块 B 区约 51.54 亩，该地块东至晴岚路、西临公租房小区、南抵规划区间路、北到大电厂铁路。项目内容：项目合计建设房屋 1134 套，**其中包含未交付的 940 套棚改安置房**。总建筑面积约 16.95 万平方米，其中地上面积约 12.92 万平方米，地下约 4.03 万平方米。A-15 地块三期工程建设安置房 450 套，建筑面积约 7.03 万平方米。C-4 地块 B 区工程建设安置房 684 套，建筑面积约 9.92 万平方米。同步建设小区道路、绿化、雨污水、供电、燃气、管线等配套设施。

（3）预估价值

本项目总投资为 74598.39 万元，项目建成后工程费用及其他建设成本（工程建设其他费用、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 74598.39 万元。

2.资产权益归属及资产持有单位

（1）资产权益归属

所有专项债券资金形成的资产权益归属除用于安置外，其他资产权属为安庆大桥建设投资有限公司所有，纳入国有资产管理体系。

（2）资产持有单位

本项目实施单位为安庆大桥建设投资有限公司，资金来源为项目单位自筹资金（单位自有资金）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为安庆大桥建设投资有限公司，纳入国有资产管理。

本项目建成后的资产持有单位为安庆大桥建设投资有限公司，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定期向宜秀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，本项目收入由土地出让收入组成。

（2）收支安排

安庆大桥建设投资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，项目在运营期内（2027年至2034年）总收入为45208.50万元，运营成本为18151.21万元，净收益为27057.29万元。

本项目的净收益为27057.29万元，专项债本息和为20570.00万元，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（即经营收入扣除运营成本及相关税费）上缴来宜秀区财政局，上缴比例为净收益的100%。宜秀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。