

债券基本信息			
债券名称	2025年山西省政府棚户区改造专项债券（四期）——2025年山西省政府专项债券（十八期）	债券类型	<div>土地储备</div> <div>交通基础设施</div> <div>    铁路（含城际铁路和铁路专用线）</div> <div>    收费公路</div> <div>    民用机场（不含通用机场）</div> <div>    水运</div> <div>    综合交通枢纽（含综合交通枢纽一体化综合利用）</div> <div>    城市轨道交通和市城（郊）铁路</div> <div>    城市停车场</div> <div>    其他交通基础设施</div> <div>能源</div> <div>    天然气管网和储气设施</div> <div>    煤炭储备设施</div> <div>    城乡电网（农村电网改造升级、城市配电网、边远地区高网型新能源微电网）</div> <div>    新能源项目（大型风电光伏基地、村镇可再生能源供热、新能源汽车充电桩、独立新型储能）</div> <div>    其他能源</div> <div>农林水利</div> <div>    农业</div> <div>    水利</div> <div>    林草业</div> <div>    其他农林水利</div> <div>生态环保</div> <div>    城镇污水垃圾收集处理</div> <div>    重点流域水环境综合治理</div> <div>    污泥无害化处理和资源化利用</div> <div>    其他生态环保</div> <div>社会事业</div> <div>    卫生健康（含应急医疗救治设施、公共卫生设施）</div> <div>    教育（学前教育、职业教育、普通高校学生宿舍）</div> <div>    养老托育</div> <div>    文化旅游</div> <div>    其他社会事业</div> <div>城乡冷链等物流基础设施</div> <div>    城乡冷链物流设施</div> <div>    粮食仓储物流设施</div> <div>    应急物资仓储物流设施（含应急物资中转站、城郊大仓基地）</div> <div>    国家物流枢纽等物流基础设施</div> <div>    农产品批发市场</div> <div>市政和产业园区基础设施</div> <div>    市政基础设施（供排水、供热（含供热计量改造、长距离供热管道）、供气、地下管线管廊）</div> <div>    产业园区基础设施（主要支持国家级、省级产业园区基础设施）</div> <div>    其他市政和产业园区基础设施</div> <div>新型基础设施</div> <div>    市政、公共服务等民生领域信息化</div> <div>    云计算、数据中心、人工智能基础设施</div> <div>    轨道交通、机场、高速公路等传统基础设施智能化改造</div> <div>    第五代移动通信（5G）融合应用设施</div> <div>    国家级、省级公共技术服务和数字化转型平台</div> <div>    其他新型基础设施</div> <div>国家重大战略项目</div> <div>    京津冀协同发展</div> <div>    长江经济带发展</div> <div>    “一带一路”建设</div> <div>    粤港澳大湾区建设</div> <div>    长三角一体化发展</div> <div>    推进海南全面深化改革开放</div> <div>    黄河流域生态保护和高质量发展</div> <div>    成渝地区双城经济圈建设</div> <div>√保障性安居工程</div> <div>    城镇老旧小区改造</div> <div>    保障性租赁住房</div> <div>    公共租赁住房</div> <div>√棚户区改造（主要支持在建收尾项目，适度支持新开工项目）</div> <div>    城中村改造</div> <div>    保障性住房</div> <div>扶贫</div> <div>乡村振兴</div> <div>其他</div>
计划发行额（亿元）	0.9	债券期限	10年

其中：用于 符合条件的 重大项目资 本金金额 (亿元)	0	招标/承销日	2025-07-30
信用评级结 果	AAA	还本方式	到期一次还本

项目总体信息												
对应项目数量（个）					1							
债券存续期内项目总投资（亿元）					26.3023							
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）					13.6023							
专项债券融资（亿元）					12.7000							
其他债务融资（亿元）					0.0000							
项目分年融资计划（亿元）												
		2022年及以前		2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年及以后	
专项债券融资		10.7000		0.0000	0.0000	2.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
其他债务融资		0.0000		0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
债券存续期内项目总收益（亿元）					19.7450							
债券存续期内项目分年收益（亿元）												
2020年及以前	0.0000	2021年	0.0000	2022年	0.0000	2023年	0.0000	2024年	0.0000	2025年	0.0000	
2026年	0.0000	2027年	0.0000	2028年	5.9235	2029年	5.9553	2030年	3.9490	2031年	3.9172	
2032年	0.0000	2033年	0.0000	2034年	0.0000	2035年	0.0000	2036年	0.0000	2037年	0.0000	
2038年	0.0000	2039年	0.0000	2040年	0.0000	2041年	0.0000	2042年	0.0000	2043年	0.0000	
2044年	0.0000	2045年	0.0000	2046年	0.0000	2047年	0.0000	2048年	0.0000	2049年	0.0000	
2050年	0.0000	2051年	0.0000	2052年	0.0000	2053年	0.0000	2054年	0.0000	2055年及以后	0.0000	
债券存续期内项目总收益/项目总投资					0.75							
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）					16.2350		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.22
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）					12.7000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.55
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）					16.2350		债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息					1.22
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）					12.7000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金					1.55

项目1											
项目名称				长丰片区棚户区（城中村）改造及配套基础设施建设项目							
项目类型（一级）				保障性安居工程							
项目类型（二级）				棚户区改造（主要支持在建收尾项目，适度支持新开工项目）							
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）				0.9000							
其中：用于符合条件的重大项目资本金金额（亿元）				0.0000							
项目简要描述				项目建设地址位于长治市太行西街南侧，太行南路东侧。长丰片区棚户区(城中村)改造及配套基础设施建设项目总建筑面积为273598.09平方米，其中地上建筑面积198665.87平方米，地下建筑面积74932.22平方米，建设17栋住宅楼、1栋社区服务中心及配套商业、地下室、地下车库道路等设施。							
项目建设期				2019年至2027年							
项目运营期				2028年至2035年							
本项目本次拟发行债券期限				10年							
债券存续期内项目总投资（亿元）				26.3023							
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）				13.6023							
专项债券融资（亿元）				12.7000							
其他债务融资（亿元）				0.0000							
项目分年融资计划（亿元）											
			2022年及以前	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年及以后
专项债券融资			10.7000	0.0000	0.0000	2.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
其他债务融资			0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
债券存续期内项目总收益（亿元）					19.7450						
债券存续期内项目分年收益（亿元）											
2020年及以前	0.0000	2021年	0.0000	2022年	0.0000	2023年	0.0000	2024年	0.0000	2025年	0.0000
2026年	0.0000	2027年	0.0000	2028年	5.9235	2029年	5.9553	2030年	3.9490	2031年	3.9172
2032年	0.0000	2033年	0.0000	2034年	0.0000	2035年	0.0000	2036年	0.0000	2037年	0.0000
2038年	0.0000	2039年	0.0000	2040年	0.0000	2041年	0.0000	2042年	0.0000	2043年	0.0000
2044年	0.0000	2045年	0.0000	2046年	0.0000	2047年	0.0000	2048年	0.0000	2049年	0.0000
2050年	0.0000	2051年	0.0000	2052年	0.0000	2053年	0.0000	2054年	0.0000	2055年及以后	0.0000
债券存续期内项目总收益/项目总投资					0.75						
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）					16.2350	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.22
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）					12.7000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.55
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）					16.2350	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息					1.22
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）					12.7000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金					1.55

项目收益预测依据	<p>项目的运营收入来源于项目建设完成后的商铺出售收入、土地出让收入、安置房、商品房及地下室、停车位出售收入。预计债券存续期可实现收入220,863.51万元。</p> <p>项目完成拆迁腾地工作后，对项目区域内土地进行分类，按照土地性质及区域规划，对征拆土地范围进行二次建设，形成土地、住宅、商铺等业态，通过对土地挂牌出让、住宅商铺等的销售，形成本项目还本付息收益的来源。长治市目前房地产市场在保持着持续增长的态势，近年来一直快速增长，以长治市近年土地出让、商品房商铺售租成交价格为基准，同时也考虑近年因棚户区改造增加的住房需求及现金补偿带来的一定的投资需求旺盛与项目位置处于市区的核心地段等因素，本次预测按照谨慎性原则，参考长丰片区项目周边同类型业态土地成交情况，合理预测成交年度的土地价格；其中安置房土地出让及商业土地出让单价按项目所在区域近期已成交地块的成交价的80%测算，分别为297.51万元/亩、556.02万元/亩；采用项目周边同类型业态商品房平均销售价预测房屋的销售价格，安置房单价超20平米内4000元/平米；20至40平米内6000元/平方米、住宅单价约9400元/平方米、商铺25600元/平方米、地下室1500元/平方米、停车位按10万元/个预测。</p> <p>长丰片区棚户区土地用途为商铺、住宅等，考虑到预售和土地提前出让的情况下，2029年至2031年全部出售完成，预计可出让安置房土地123.59亩，商业土地出让215.5亩，安置房35,680.00平方米，住宅17,972.98平方米、商铺4,663.39平方米、地下室23,672.62平方米，地下车位1,400.00个。项目自2026年开始销售，预计四年内销售完成，根据以往销售经验，销售进度暂按30%、30%、20%、20%计算，不考虑销售价格的上浮情况。</p>
----------	--