

债券基本信息			
债券名称	2026年山西省政府棚户区改造专项债券（二期）——2026年山西省政府专项债券（十三期）	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）	9.3	债券期限	10年

其中：用于 符合条件 的重大项目 资本金额 (亿元)	0	招标/承销日	2026-05-27
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）					8							
债券存续期内项目总投资（亿元）					245.7344							
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）					77.2204							
专项债券融资（亿元）					162.9054							
其他债务融资（亿元）					5.6086							
项目分年融资计划（亿元）												
		2023年及以前		2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后	
专项债券融资		68.3309		18.8300	22.4271	52.9674	0.3500	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
其他债务融资		5.0000		0.0000	0.0000	0.6086	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
债券存续期内项目总收益（亿元）					266.9128							
债券存续期内项目分年收益（亿元）												
2021年及以前	0.0000	2022年	0.0000	2023年	0.0000	2024年	0.0000	2025年	0.0000	2026年	14.7032	
2027年	26.9040	2028年	52.3411	2029年	38.8368	2030年	35.0099	2031年	35.0032	2032年	25.1874	
2033年	23.5046	2034年	2.0156	2035年	1.9540	2036年	1.1511	2037年	9.9510	2038年	0.1168	
2039年	0.1168	2040年	0.1172	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	0.0000	2056年及以后	0.0000	
债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.09							
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）					215.3572		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.24
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）					162.9054		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.64
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）					207.8138		债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息					1.28
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）					162.9054		债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金					1.64

项目1

项目名称				双良水泥厂地块棚户区改造安置住房项目							
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）				1.5000							
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				本项目总建筑面积468112.93㎡,其中地上建筑面积404508.09㎡,地下建筑面积63604.84㎡。主要建设19栋高层住宅楼、4栋独立商业楼、2栋换热站、1栋垃圾转运站、2个地下车库及相应的土建工程、安装工程、装饰工程、设备购置安装、其他配套工程等。							
项目建设期				2023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）				30.0840							
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）				7.5906							
专项债券融资（亿元）				22.4934							
其他债务融资（亿元）				0.0000							
项目分年融资计划（亿元）											
		2023年及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后	
专项债券融资		6.4934	3.0000	5.0000	8.0000	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）				38.3542							
债券存续期内项目分年收益（亿元）											
2021年及以前	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	6.2159	2029年	6.2250	2030年	6.2340	2031年	6.2427	2032年	6.2512
2033年	6.2594	2034年	0.4660	2035年	0.4600	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	0.0000	2056年及以后	0.0000
债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.27						
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）					27.7927	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.38
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）					22.4934	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.71
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）					27.7927	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息					1.38
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）					22.4934	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金					1.71
项目收益预测依据					保证保障房出售收入、商业房产出售收入、车位出售收入及物业收入						

项目2

项目名称				机场东部棚户区改造安置住房项目							
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）				1.2000							
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				建设地址：太原市小店区，武宿地块位于太榆路以南，机场东路以西;寺庄地块位于机场东路以东，规划路以南。 主要建设内容及建设规模：本项目含武宿、寺庄棚户区改造共4个地块。总建筑面积344182.29平方米，其中地上建筑面积248683.25平方米，地下建筑面积95499.04平方米。主要建设33栋住宅楼，共安置户数2219户，配套幼儿园及其他设施。							
项目建设期				2023年至2027年							
项目运营期				2028年至2037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）				33.5347							
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）				8.1414							
专项债券融资（亿元）				25.3933							
其他债务融资（亿元）				0.0000							
项目分年融资计划（亿元）											
		2023年及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后	
专项债券融资		7.7433	1.5700	2.5000	13.5800	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）				40.1039							
债券存续期内项目分年收益（亿元）											
2021年及以前	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	5.9109	2029年	5.9274	2030年	5.9421	2031年	5.9358	2032年	5.9293
2033年	5.9223	2034年	0.3640	2035年	0.3459	2036年	0.3275	2037年	3.4987	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	0.0000	2056年及以后	0.0000
债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.20						
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）					32.2379	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.24
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）					25.3933	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.58
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）					32.2379	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息					1.24
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）					25.3933	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金					1.58
项目收益预测依据					住房销售收入、车位出售收入、车位出租收入、商业房产出售收入、商业房产出租收入及物业收入						

项目3

项目名称				机场北部棚户区改造安置住房项目							
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）				1.9300							
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				建设地址：太原市小店区武宿、寺庄。 主要建设内容及建设规模：本项目含武宿、寺庄棚户区改造，总建筑面积562378.26平方米，其中地上建筑面积390741.64平方米，地下建筑面积171636.62平方米。主要建设32栋住宅楼，共安置户数1908户，配套建设幼儿园、商业楼及其他辅助设施							
项目建设期				2023年至2027年							
项目运营期				2028年至2037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）				35.7652							
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）				12.4052							
专项债券融资（亿元）				23.3600							
其他债务融资（亿元）				0.0000							
项目分年融资计划（亿元）											
		2023年及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后	
专项债券融资		10.0600	1.8600	2.4000	9.0400	0.0000	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	0.0000
债券存续期内项目总收益（亿元）				37.4951							
债券存续期内项目分年收益（亿元）											
2021年及以前	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	5.2642	2029年	5.3872	2030年	5.4032	2031年	5.3961	2032年	5.3886
2033年	5.3808	2034年	0.3653	2035年	0.3473	2036年	0.3290	2037年	4.2334	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	0.0000	2056年及以后	0.0000
债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.05						
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）					30.5543	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.23
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）					23.3600	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.61
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）					30.5543	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息					1.23
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）					23.3600	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金					1.61
项目收益预测依据					住房销售收入、车位出售收入、车位出租收入、商业房产出售收入、商业房产出租收入及物业收入						

项目4											
项目名称				横河棚户区改造安置住房项目							
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）				3.0000							
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				太原市横河棚户区改造安置住房项目建设地址位于西温庄西路以西，马练营路以东，智慧南街以南，汾东大街以北。根据初步设计批复，本项目总建筑面积为534807.06平方米，地上总建筑面积为425698.86平方米，地下总建筑面积为109108.2平方米。主要建设19栋住宅楼，共安置户数3602户，配套幼儿园及其他设施。后经初步设计调整批复：地块一4号楼建筑面积减至15831.29平方米，减至30层，户数减至116户；地块一5号楼建筑面积减至15775.5平方米，减至30层，户数减至116户；地块一8号楼建筑面积减至20915.25平方米，减至29层，户数减至174户；地块一12号楼建筑面积减至12437.59平方米，减至26层，户数减至104户；地块一13号楼建筑面积减至12288.68平方米，减至26层，户数减至104户；地块一S2号楼拆分为3个单体，分别为 S2,S3,S4，增加建筑面积297.88平方米，建筑面积增至4853.38平方米；地块三12号楼建筑面积减至26204.56平方米，减至33层，户数减至192户；地块三13号楼建筑面积增至22916.24平方米，层数不变，户数增至192户。							
项目建设期				2023年至2027年							
项目运营期				2028年至2037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）				27.1272							
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）				6.3240							
专项债券融资（亿元）				20.8032							
其他债务融资（亿元）				0.0000							
项目分年融资计划（亿元）											
		2023年及以前		2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后
专项债券融资		4.3633		1.3500	3.6900	11.3999	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）					36.5491						
债券存续期内项目分年收益（亿元）											
2021年及以前	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	5.5205	2029年	5.5398	2030年	5.5553	2031年	5.5506	2032年	5.5456
2033年	5.5403	2034年	0.4187	2035年	0.3984	2036年	0.3779	2037年	2.1021	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	0.0000	2056年及以后	0.0000
债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.35						
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）					26.2473		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.39
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）					20.8032		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.76
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）					26.2473		债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息				1.39
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）					20.8032		债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金				1.76

项目收益预测依据	住房销售收入、车位出售收入、车位出租收入、商业房产出售收入、商业房产出租收入及物业收入
----------	---

项目5

项目名称				阳曲县新安西街棚户区改造项目							
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）				0.0800							
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				<p>阳曲县新安西街棚户区改造项目规划总用地面积37033.32㎡（约55.54亩）。其中新安西街期房安置地块总用地面积18247.42㎡（27.37亩）；中社路期房安置地块总用地面积14176.3㎡（21.26亩）；新颖巷期房安置地块总用地面积4609.6㎡（6.91亩）。规划总建筑面积100657.34㎡，其中新安西街期房安置地块总建筑面积51512.38㎡（地上建筑面积37023.38㎡和地下建筑面积14489.0㎡）；中社路期房安置地块总建筑面积36323.09㎡（地上建筑面积27516.75㎡和地下建筑面积8806.34㎡）；新颖巷期房安置地块总建筑面积12821.87㎡（地上建筑面积10014.59㎡和地下建筑面积2807.28㎡）。</p> <p>新安西街安置房2栋，均为地上20层，地下2层，配建社区活动中心、便民市场、综合办公室、展览室、棋牌室、舞蹈室、书法室、消防控制室、换热站及附属地下车库等；2-1#楼、2-2#楼为剪力墙结构，便民市场、社区活动中心及附属车库为框架结构，抗震设防烈度为八度，抗震类别为丙类，设计使用年限为50年。</p> <p>中社路安置房3栋，分别为地上18层、15层、11层，地下均为2层，配建商铺、配套用房及附属地下车库等；1#住宅楼、2#住宅楼、3#住宅楼为剪力墙结构，1#商业、2#商业、配套用房、门房及附属地库为框架结构，抗震设防烈度为八度，抗震类别为丙类，设计使用年限为50年。</p> <p>新颖巷安置房1栋，地上20层，地下2层，配建商铺及附属地下车库等；1#住宅为剪力墙结构，1#商铺及附属地库为框架结构，抗震设防烈度为八度，抗震类别为丙类，设计使用年限为50年。</p> <p>本项目已录入山西省住房保障综合监管平台，监管编号CSP140122012。</p>							
项目建设期				2019年至2026年							
项目运营期				2026年至2040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）				12.3417							
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）				4.9776							
专项债券融资（亿元）				1.7555							
其他债务融资（亿元）				5.6086							
项目分年融资计划（亿元）											
		2023年及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后	
专项债券融资		1.3755	0.0000	0.3000	0.0800	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
其他债务融资		5.0000	0.0000	0.0000	0.6086	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	
债券存续期内项目总收益（亿元）				11.9301							
债券存续期内项目分年收益（亿元）											
2021年及以前	0.0000	2022年	0.0000	2023年	0.0000	2024年	0.0000	2025年	0.0000	2026年	3.3297
2027年	3.4303	2028年	3.7846	2029年	0.1088	2030年	0.1112	2031年	0.1139	2032年	0.1168
2033年	0.1168	2034年	0.1168	2035年	0.1168	2036年	0.1168	2037年	0.1168	2038年	0.1168
2039年	0.1168	2040年	0.1172	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	0.0000	2056年及以后	0.0000
债券存续期内项目总收益/项目总投资				0.97							

债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）	9.9790	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.20
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）	1.7555	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	6.80
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）	2.4356	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息	4.90
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）	1.7555	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金	6.80
项目收益预测依据	1、根据建设土地供需状况分析，本项目可出让净土地面积为150亩，根据阳曲县近年类似土地成交出让价格记录取平均价，确定土地出让价格每亩100.67万元； 2、商铺销售收入：商铺面积为8,783.83 m²，单价根据阳曲县目前的商铺市场水平价格测算，约为2.04万元/平方米，考虑到物价上涨及经济发展因素，按5%考虑增幅，销售进度分别按30%、30%、40%预计； 3、住宅销售收入：住宅面积为69,326.78 m²，单价根据阳曲县目前的住宅市场水平价格为基础，完工当年销售价格综合考虑按1万元/平方米测算，不考虑增幅，销售进度分别按30%、30%、40%预计； 4、地下室销售收入：地下室面积为7,261.54 m²，单价根据阳曲县目前的地下室市场水平价格为基础，完工当年销售价格综合考虑按0.4万元/平方米测算，不考虑增幅，销售进度分别按30%、30%、40%预计； 5、停车位销售收入：停车位为672个，单价根据阳曲县目前的停车位市场水平价格为基础，完工当年销售价格综合考虑按10万元/个测算，不考虑增幅，销售进度分别按30%、30%、40%预计； 6、充电桩收入：预计按停车位数量的50%设置充电桩位，功率按15KW设置，日使用时长按8小时预计，电费由电网公司收取，本次测算仅考虑充电服务费，按0.5元/度测算； 7、物业管理费等收入：项目总建筑面积104,236.06 m²，单价按目前当地住宅小区物业费收费标准，考虑到商铺、住宅等不同业态的不同价格，统一按1.5元/平方米/月测算； 8、广告费收入：本项目建设住宅楼、商业楼、社区活动中心、便民市场、展览室、棋牌室、舞蹈室、书法室等，可在该部分场所设置各类型广告位，数量暂按60个预计，单价参考当地墙面/顶部广告牌市场价格水平，按3万元/年测算；以后5个年度按10%增幅考虑测算，第6年起不再递增；		

项目6												
项目名称				长治市潞城区易涝点棚户区改造安置项目								
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）				0.1500								
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				项目位于地块(C-11-03)，净用地面积29907.08㎡，总建筑面积111460.90㎡，地上建筑面积84858.30㎡，(其中:住宅建筑面积76072.43㎡，商业建筑面积6911.60㎡，设备用房建筑面积516.53㎡，公共建筑面积1021.27㎡);地下建筑面积为26602.6㎡。主要建设内容为建筑物的建安工程、设备购置安装工程等。其中，住宅建筑为1#、2#、7#、8#、12#、13#楼，共计6栋楼，均为项目安置楼。商业建筑为S-1#楼、S-2#楼、S-6#楼、S-7#楼，共计4栋楼。本项目已录入山西省住房保障综合监管平台，监管编号CSP140406002。								
项目建设期				2024年至2027年								
项目运营期				2027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）				4.5135								
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）				0.9135								
专项债券融资（亿元）				3.6000								
其他债务融资（亿元）				0.0000								
项目分年融资计划（亿元）												
		2023年及以前		2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后	
专项债券融资		0.0000		0.8000	2.6488	0.1512	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）					4.9511							
债券存续期内项目分年收益（亿元）												
2021年及以前	0.0000	2022年	0.0000	2023年	0.0000	2024年	0.0000	2025年	0.0000	2026年	0.0000	
2027年	0.7267	2028年	1.2271	2029年	1.2873	2030年	0.2849	2031年	0.2849	2032年	0.2849	
2033年	0.2849	2034年	0.2849	2035年	0.2855	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	0.0000	2056年及以后	0.0000	
债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.10							
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）					4.3319		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.14	
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）					3.6000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				1.38	
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）					4.3319		债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息				1.14	
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）					3.6000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金				1.38	

项目收益预测依据	<p>本项目位于潞城区城区，为潞城区核心地段，属于重点发展区域，商业房地产开发市场前景极大。结合潞城区当前房地产形势及周边地产、商业、地下车位、地下室价格，该项目住宅、商业、地下车位、地下室销售均价审慎预测为：</p> <p>目前市场物价住宅用房毛坯销售均价约为5700元/ m²，商业用房销售价18000元/ m²，以后每年按5%递增；车位售价均8-10万元/个，储藏室价格为1900元/ m²，住宅物业收费为1.1元/平米/月，商铺物业收费为3元/平米/月；考虑未来经济发展因素等，未来出让年度考虑递增测算；住宅房可用于销售面积暂估为14150 m²，安置易涝点棚户区居民住宅约64196.78 m²，安置房面积占比为81.94%。剩余安置住房可用于销售面积暂估为4800 m²，车位销售数量为630个，储藏室销售面积暂估为1800 m²，住宅物业收费面积暂估为78346.78 m²，商业建筑物业收费面积暂估为7916.36 m²。根据以往销售经验和项目建设的情况，销售进度暂按20%、40%、40%测算；</p> <p>为保证项目顺利进行，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）中“允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项目专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还”的政策要求，将调度潞通置业开发下辖的“潞府绣园”项目收入偿还，根据该项目的营销报告预计总销售面积约12.15万平米，销售收入约6.88亿元，在不超该销售收入的基础上将部分收入分年度调度至本项目用于项目运营；</p>
----------	--

项目7											
项目名称				阳城县荪庄村城中村改造项目							
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）				0.0300							
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				该项目占地面积88.83亩（59220.12平方米），总建筑面积216223.09平方米，其中：地上建筑面积157024.92平方米，地下建筑面积59198.17平方米。新建10栋高层住宅，同时配套建设室外给排水、供电、供暖、硬化、绿化等工程。 按照阳城县人民政府2021年6月9日第3次常务会议纪要精神，凤南新城起步区局部地段规划方案的调整有助于为起步区核心景观和视线通廊留出足够的发展空间，为起步区整体效果打好基础，实现经济效益和社会效益双赢，原则通过《关于凤南新城起步区局部地段规划方案调整的请示》，其中A1地块：原规划设计四排十幢24-26层建筑，建议调整为三排八幢建筑，建筑层数不调整，去掉最北侧一排（实地为荪庄村城中村改造项目（A1地块）回迁楼的9、10号楼），其他指标按实际调整后计算。原9、10号楼（A1地块）回迁户安置至荪庄项目A2地块的11-13号楼的回迁房内							
项目建设期				2021年至2027年							
项目运营期				2028年至2037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）				8.6900							
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）				3.1900							
专项债券融资（亿元）				5.5000							
其他债务融资（亿元）				0.0000							
项目分年融资计划（亿元）											
		2023年及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后	
专项债券融资		4.0000	0.2500	0.5000	0.4000	0.3500	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）				8.3550							
债券存续期内项目分年收益（亿元）											
2021年及以前	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	1.6710	2029年	1.6710	2030年	1.6710	2031年	1.6710	2032年	1.6710
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	0.0000	2056年及以后	0.0000
债券存续期内项目总收益/项目总投资					0.96						
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）					7.0356	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.19
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）					5.5000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.52
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）					7.0356	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息					1.19
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）					5.5000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金					1.52

项目收益预测依据	土地出让、停车位销售、出售临街商铺
----------	-------------------

项目8											
项目名称				长治市滨湖棚户区改造项目							
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）				1.4100							
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				长治市滨湖棚户区改造项目共计6个子项目,具体有：北寨片区北寨村一区城中村改造建设项目、北寨片区北寨村二区城中村改造建设项目、北寨片区暴河村城中村改造建设项目、小常片区小常村城中村改造建设项目、小常片区壁头村、漳泽村城中村改造建设项目、小常片区泽头村城中村改造建设项目。							
项目建设期				2019年至2026年							
项目运营期				2026年至2036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）				93.6781							
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）				33.6781							
专项债券融资（亿元）				60.0000							
其他债务融资（亿元）				0.0000							
项目分年融资计划（亿元）											
		2023年及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后	
专项债券融资		34.2954	10.0000	5.3883	10.3163	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）				89.1742							
债券存续期内项目分年收益（亿元）											
2021年及以前	0.0000	2022年	0.0000	2023年	0.0000	2024年	0.0000	2025年	0.0000	2026年	11.3735
2027年	22.7470	2028年	22.7470	2029年	12.6903	2030年	9.8082	2031年	9.8082	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	0.0000	2056年及以后	0.0000
债券存续期内项目总收益/项目总投资					0.95						
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）					77.1785	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.16
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）					60.0000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.49
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）					77.1785	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息					1.16
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）					60.0000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金					1.49

项目收益预测依据	<p>项目完成拆迁腾地工作后，对项目区域内征拆土地进行二次建设，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。土地收入属于政府的基金收入，住宅商铺等的销售收入属于专项收入。</p> <p>项目完成建设投入使用后，债券存续期间内收入预计可实现国有土地使用权出让收入、商品房、商铺、停车位的销售收入等各类收益约942,597.70万元。</p> <p>1、国有土地使用权出让收入</p> <p>本项目可用于出售的土地面积共约1453.65亩，考虑到近年来土地市场的变化情况，同时项目地址处于长治市新城建设的核心地带，未来升值潜力巨大，所以本次选取的土地出让单价根据近年与本项目地块地理位置相对较近、用地性质相同地块的平均成交单价进行预测,预计到项目出让地块时每亩土地出让单价为489.01（万元/亩），考虑近年土地市场低迷，故成交价按80%下浮测算，约为391.21万元/亩；该收益测算模式为直接出售土地收益，该部分地块交由项目单位运营开发后将产生更具规模的收益水平，但目前来看无法具体量化数据，且根据谨慎性原则，本次以直接出售土地模式测算收益，预计分3年出售。本项目预计可产生住宅、商铺、停车位销售收入373,922.27万元。长治市目前房地产市场在保持着持续增长的态势，核心区域价格水平持续增长，本次测算以长治市商品房商铺售租成交价格为基准，同时也考虑近两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长治市重点发展建设核心地段等因素来进行预测。预计本项目出售商品房、商铺时的单价以2024年长治市同类型业态商品房、商铺平均销售价为基础预测。</p> <p>预计可出让的住宅面积为198,696.33平方米，单价按9,422.25元/平方米测算；商铺及办公楼67,444.53平方米，单价按25,618.29元/平方米测算，地下车库面积为226,121.71平方米，停车位规格及目前已成型住宅区停车位设置情况预计，按每车位占地约24平方米计算，预计可设置约6727个停车位，单价按10万元/个测算；住宅地下室面积171176.19㎡，单价按均价参照市场价按3500元/㎡测算；根据以往销售经验和项目建设的情况，销售进度暂按40%、30%、30%计算。商业地下面积44822平米，可供出租或销售（大部分为出租），由于租赁模式为长期且具有不确定性，故本次测算暂按首期租约3年预计，租赁单价按3000元/年/㎡测算，后续使用情况暂不纳入本次测算。</p>
----------	--