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（七期）—2026年山西省政府专项债券（五十期）	债券类型	土地储备 交通基础设施 铁路（含城际铁路和铁路专用线） 收费公路 民用机场（不含通用机场） 水运 综合交通枢纽（含综合交通枢纽一体化综合利用） 城市轨道交通和市城（郊）铁路 城市停车场 其他交通基础设施 能源 天然气管网和储气设施 煤炭储备设施 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） 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） 其他能源 农林水利 农业 水利 林草业 其他农林水利 生态环保 城镇污水垃圾收集处理 重点流域水环境综合治理 污泥无害化处理和资源化利用 其他生态环保 社会事业 卫生健康（含应急医疗救治设施、公共卫生设施） 教育（学前教育、职业教育、普通高校学生宿舍） 养老托育 文化旅游 其他社会事业 城乡冷链等物流基础设施 城乡冷链物流设施 粮食仓储物流设施 应急物资仓储物流设施（含应急物资中转站、城郊大仓基地） 国家物流枢纽等物流基础设施 农产品批发市场 市政和产业园区基础设施 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） 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） 其他市政和产业园区基础设施 新型基础设施 市政、公共服务等民生领城信息化 云计算、数据中心、人工智能基础设施 轨道交通、机场、高速公路等传统基础设施智能化改造 第五代移动通信（5G）融合应用设施 国家级、省级公共技术服务和数字化转型平台 其他新型基础设施 国家重大战略项目 京津冀协同发展 长江经济带发展 “一带一路”建设 粤港澳大湾区建设 长三角一体化发展 推进海南全面深化改革开放 黄河流域生态保护和高质量发展 成渝地区双城经济圈建设 √保障性安居工程 城镇老旧小区改造 保障性租赁住房 公共租赁住房 √棚户区改造（主要支持在建收尾项目，适度支持新开工项目） 城中村改造 保障性住房 扶贫 乡村振兴 其他
计划发行额（亿元）	4.1	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	2026-10-30
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）	2
债券存续期内项目总投资（亿元）	51.5882
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）	26.6731
专项债券融资（亿元）	24.9151
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	10.7000	0.0000	5.4000	8.8151	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）	**43.8056**

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	15.2753	2029年	13.1719	2030年	8.7610	2031年	6.5974	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	**0.85**

债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）	30.8425	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.42
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）	24.9151	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）	30.8425	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息	1.42
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）	24.9151	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1

项目名称	长治市长丰片区棚户区（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）	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	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2031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）	26.1406
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）	11.1106
专项债券融资（亿元）	15.0300
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	10.7000	0.0000	1.7000	2.6300	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）	22.4689

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	6.7406	2029年	6.7709	2030年	4.4937	2031年	4.4637	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	0.86

债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）	18.9324	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）	15.0300	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）	18.9324	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）	15.0300	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	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测算，分别为399.89万元/亩、695.03万元/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9422元/平方米、商铺25618元/平方米、地下室1500元/平方米、停车位按10万元/个预测。 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。

项目2

项目名称	长治市上韩片区城中村改造及配套基础设施项目
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）	2.1700
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	上韩片区城中村改造及配套基础设施项目主管单位为为长治市住房和城乡建设局，实施主体为长治市滨湖建设投资有限公司。 长治市上韩片区城中村改造及配套基础设施项目共计3个子项目,具体有：长治市上韩片区凹里村城中村改造及配套基础设施项目、长治市上韩片区马庄村城中村改造及配套基础设施项目、长治市上韩片区上韩村城中村改造及配套基础设施项目。该项目已录入全国城中村改造信息管理库，纳入2025年度改造计划
项目建设期	2025年至2026年
项目运营期	2028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）	25.4476
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）	15.5625
专项债券融资（亿元）	9.8851
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	0.0000	3.7000	6.1851	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）	21.3367

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	8.5347	2029年	6.4010	2030年	4.2673	2031年	2.1337	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	0.84

债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）	11.9101	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.79
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）	9.8851	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.16
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）	11.9101	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息	1.79
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）	9.8851	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金	2.16

项目收益预测依据	本项目除安置后可用于出售的商住用地土地面积共约569.11亩，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（上韩片区）的最新成交单价进行预测,考虑到土地市场价格波动、不可预见成本费用等因素，预计土地出让时单价下浮20%测算，约为254.40（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。 住宅面积除用于安置外，可剩余约69,206.00平方米可出售，单价参考目前项目所在区域市场价格水平测算，约7,415.50元/㎡；可出售地下室面积约23,699.00平方米，单价参考目前项目所在区域市场价格水平测算，约3,500.00元/㎡；车库预计有2475个停车位，单价按8万元/个测算；根据以往销售经验和项目建设的情况，销售进度暂按40%、30%、20%、10%计算