

# 涡阳县 2019-2020 年棚改天静宫街道马棚、桑楼社区等周边 地块（二期）项目专项债情况说明

## 一、基本情况

本项目为续发行项目。涡阳县 2019-2020 年棚改天静宫街道马棚、桑楼社区等周边地块（二期）项目为续发行项目，本项目计划使用安徽省财政厅棚改专项债券资金 113000 万元，占项目总投资的 77.72%。其中，2022 年 2 月发行 34,000 万元（发行利率为 3.05%），本次拟发行剩余 8,000 万，剩余额度在后续批次安排，债券期限为 10 年，假设发行利率 3.17%，债券利息半年一付，本金到期一次性支付。天静宫街道马棚、桑楼社区等周边地块（二期）包含天静宫临涡社区等周边片区（二期），刘楼社区刘楼、张庄、周庄等周边地块（二期），马棚、桑楼社区周边地块（二期），本次发行债券拟用于刘楼社区刘楼、张庄、周庄等周边地块（二期）。

## 二、区域情况

### （一）项目发债目的

#### 1、棚户区改造专项债券发行背景

为落实《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号），“为完善地方政府专项债券管理，规范棚户区改造融资行为，遏制地方政府隐性债务增量，2018 年在棚户区改造领域开展试点，有序推进试点发行地方政府棚户区改造专项债券工作，探索建立棚户区改造专项债券与项目资产、收益相对应的制度，发挥





政府规范适度举债改善群众住房条件的积极作用”的要求，我县决定发行本期棚户区改造专项债券，以加速推进县辖区内棚户区改造工作。

## 2、棚户区改造经济社会效益分析

首先，改变了城市的面貌，体现了人与环境的和谐发展。棚户区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。因此，棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会环境的和谐发展。

其次，解决了群众的现实困难。棚户区的居民大多数无力改善居住状况。在我们的社会，任何人都应享有居住的权利，经济社会发展的成果，应该为全体社会成员所共享。棚户区改造利用货币化安置的形式，改变了棚户区居民的居住条件，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项民生工程，改变了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量。

再次，化解了社会的矛盾，促进了社会稳定。棚户区居住混乱、管理困难、生活贫困使这里成为犯罪的多发地区，偷窃、抢劫时有发生，人与人之间的关系也比较紧张，冲突不断。棚户区的改造，变无序为有序，不仅使棚户区群众的生存环境发生了巨大的变化，更方便



了对于小区的管理，遏制犯罪的产生；人人有其屋，缓和了群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。

最后，增强了群众对政府的信任。棚户区改造的实施，棚户区的居民乔迁新居，实践了政府对于这部分社会群体的承诺，是一个树立政府形象的民心工程，增加了群众对政府工作的信任，起到了很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定了良好的群众基础。群众与政府的齐心合力是社会主义现代化建设的关键。

### 3、棚户区改造可持续发展分析

目前，涡阳县城区域内存在大量棚户区，在这些区域内，居住环境极差，治安混乱，不便管理。而且棚户区往往聚集在城市核心地带，占用了大量宝贵的核心土地资源，却不能产生出与之匹配的经济效益。可以说，棚户区的存在，严重妨碍了城市总体规划，影响了城市的可持续发展。

通过棚户区的改造及配套设施的建设，促进了城市面貌的改变，也使得城市土地升值。本项目通过棚户区改造，将建成一个布局合理、配套齐全、居住环境优良的城市新社区。同时，配套的商业设施、绿化设施也将发挥较高的经济社会效益。事实证明，棚户区改造对土地进行了整合，可腾出大量土地，是土地集约和高效利用的最佳方式，极大地促进了经济社会的可持续发展。

## **（二）2019年至2021年主要经济指标及财政收支情况**

### 1、地方经济状况

#### （1）2019-2021年涡阳县经济基本情况



涡阳县 2019-2021 年经济基本情况表

年份 项目	2019 年	2020 年	2021 年
地区生产总值（亿元）	362.7	380.7	415.6
地区生产总值（GDP）增速（%）	9.5	4.7	4.7
第一产业（亿元）	51.2	61.0	64.6
第二产业（亿元）	134.9	138.3	148.7
第三产业（亿元）	176.6	181.5	202.4
产业结构			
第一产业（%）	14.10	16.01	15.53
第二产业（%）	37.19	36.32	35.78
第三产业（%）	48.70	47.67	48.70
固定资产投资额（亿元）	不公布	不公布	不公布
进出口总额（万美元）	18676	17862	13728
出口额（万美元）	15498	15558	12341
进口额（万美元）	3177	2304	1387
社会消费品零售总额（亿元）	223.3	228.3	272.0
城镇居民人均可支配收入（元）	28767	30378	33124
农村居民人均可支配收入（元）	13230	14347	15731

数据来源：涡阳县统计局

近年来，涡阳县经济数据表现较为突出，2019 年、2020 年、2021 年 GDP 增速分别为 9.5%、4.7%、4.7%，保持合理增长，总体保持了良好的经济态势。产业结构发展日趋合理，显示加快转变经济发展方式、推进经济转型升级已取得初步成效。在居民人均可支配收入方面，城镇居民和农村居民人均可支配收入均保持了稳步增长，反映了涡阳县居民收入水平不断上升、消费能力逐渐变强。

## 2、地方财政收支情况

涡阳县 2019-2021 年财政收支情况表（单位：亿元）

年份 项目	2019 年	2020 年	2021 年
(一)近三年一般公共预算收支			



一般公共预算收入	27.43	27.78	27.69	
一般公共预算支出	75.24	70.31	63.31	
地方政府一般债券收入	5.48	6.42	6.65	
地方政府一般债券还本支出	4.71	5.63	4.99	
转移性收入	54.41	50.42	42.16	
转移性支出				
(二)近三年政府性基金预算收支				
政府性基金收入	48.24	59.77	73	
政府性基金支出	70.09	89.73	90.34	
地方政府专项债券收入	24.61	19.76	25.63	
地方政府专项债券还本支出	0.004	0.206	2.22	
三、地方政府债务状况				
种类		2019 年	2020 年	2021 年
地方政府债务限额	一般债务	43.14	44.07	44.87
	专项债务	87.76	107.52	131.45
地方政府债务余额	一般债务	37.24	38.00	39.69
	专项债务	80.64	100.40	123.82

数据来源：涡阳县财政局

#### (1) 一般公共预算收支情况

2019 年，全县一般公共预算收入实现 27.43 亿元。同年，全县一般公共预算支出完成 75.24 亿元。

2020 年，全县一般公共预算收入实现 27.78 亿元。同年，全县一般公共预算支出完成 70.32 亿元。

2021 年，全县一般公共预算收入实现 27.69 元。同年，全县一般公共预算支出完成 63.31 亿元。



#### (2) 政府性基金收支情况

2019 年，全县政府性基金收入 48.24 亿元。同年，全县政府性基金支出完成 70.10 亿元。



2020 年，全县政府性基金收入 59.78 亿元。同年，全县政府性基金支出完成 89.74 亿元。

2021 年，全县政府性基金收入 73.00 亿元。同年，全县政府性基金支出完成 90.34 亿元。

### 3、地方政府债务状况

2019 年省财政厅核定涡阳县地方政府债务限额为 1309052 万元，其中一般债务限额 431422 万元，专项债务限额 877630 万元。截至 2019 年底，涡阳县政府债务余额为 1178882 万元，其中一般债务余额 372410 万元，专项债务余额 806472 万元。

2020 年省财政厅核定涡阳县地方政府债务限额为 1515992 万元，其中一般债务限额 440762 万元，专项债务限额 1075230 万元。截至 2020 年底，涡阳县政府债务余额为 1384072 万元，其中一般债务余额 380000 万元，专项债务余额 1004072 万元。

2021 年省财政厅核定涡阳县地方政府债务限额为 176.32 亿元，其中一般债务限额 44.87 亿元，专项债务限额 131.45 亿元。截至 2021 年底，一般债务余额 39.69 亿元，专项债务余额 123.82 亿元。

### 三、募投项目基本情况

#### （一）项目内容及规模

涡阳县 2019-2020 年棚改天静宫街道马棚、桑楼社区等周边地块（二期）项目：本项目含 3 个地块，即天静宫临涡社区等周边片区（二



期），刘楼社区刘楼、张庄、周庄等周边地块（二期），马棚、桑楼社区周边地块（二期）。项目共计改造套数 1417 套（户），实物安置 1417 套（户），需安置人数约 4617 人，安置面积约 1109040 平方米。

（1）天静宫临涡社区等周边片区，共计改造套数 654 套（户），实物安置 654 套（户）。天静宫临涡社区等周边片区（二期）对应其中改造套数 356 套（户），安置人数约 1068 人，安置面积约 64080 平方米。该地块位南至铁路、东至闸北路、西至涡北煤矿、北至涡北路。

（2）刘楼社区刘楼、张庄、周庄等周边地块，共计改造套数 1082 套（户），实物安置 1082 套（户）。刘楼社区刘楼、张庄、周庄等周边地块（二期）对应其中改造套数 732 套（户），本次用于其中的 **80 套**，安置人数约 2562 人，安置面积约 153720 平方米。该地块东至轮窑厂、南至涡河、西至乐行驾校、北至涡曹路。

（3）马棚、桑楼社区周边地块（二期），共计改造套数 329 套（户），实物安置 329 套（户），安置人数约 987 人，安置面积约 59220 平方米。该地块南至耿楼路、东至规划路、西至闸北路、北至太和路。

## （二）投资估算与筹资方式

### 1、投资估算

涡阳县 2019-2020 年棚改天静宫街道马棚、桑楼社区等周边地块（二期）总投资规模为 145400 万元。范围包括征迁补偿费、其他相



关费用（含土地报批费、土地整理费、配套设施建设费用、工程建设其他费）、基本预备费等。其中工程费用 125490.06 万元；工程建设其他费用 4954.38 万元；工程基本预备费 10435.56 万元；建设期利息为 4520.00 万元。

投资情况表

序号	项目名称	总投资 (万元)	拟发债 (万元)	资本金 (万元)	发债占总投资 百分比
1	涡阳县 2019-2020 年棚改天静宫街道马棚、桑楼社区等周边地块（二期）项目	145400	113000	32400	77.72%
合计		145400	113000	32400	77.72%

## 2、筹资方式

本项目总投资约 145400 万元，计划使用安徽省财政厅棚改专项债券资金 113000 万元，占项目总投资的 77.72%，剩余 32400 万元，占项目总投资的 22.28%，由财政统筹安排。项目融资方案见下表。

项目融资方案

项目名称	项目总投资 (万元)	资本金 (万元)	已发专项债 (万元)	拟申请专项 债 (万元)
涡阳县 2019-2020 年棚改天静宫街道马棚、桑楼社区等周边地块(二期)	145400	32400	34000	79000

## 四、资金平衡方案

### （一）项目预期收益

本项目中腾空后拟出让住宅用地 475 亩，以寻求土地出让金收



益与本次专项债券的本金及利息的平衡。

## 1、土地出让价格预测依据

本项目中拟出让土地全部位于涡阳县，经查询涡阳县 4 块同类地块成交信息，2021 年同类地块的参考成交价格约为 249.52 万元/亩。涡阳县 2019 至 2021 年地区生产总值(GDP)增速分别为 9.5%、4.7%、4.7%，平均增长率为 6.3%。2022 年预期 GDP 增速为 9%。遵循谨慎性原则，土地出让价格增幅按照涡阳县近三年 GDP 平均增速与 2021 年 GDP 预期增速中较低者计算，即本次预测土地出让价格时将考虑 6.3%的年均增速。

本项目中腾空后拟出让住宅用地 475 亩，拟出让土地计划于棚改发债后第 10 年既 2032 年出让 475 亩，完成全部出让，预期土地出让总收入为 240,173.40 万元。

## 2、拟土地出让收入预测

基于以上数据，可得：本项目预期土地出让总收入为 240,173.40 万元，按相关规定计提相关费用和基金后，可用于偿还本次专项债券本息的土地出让收入共计 215,896.39 万元。

土地出让预期收入汇总表

(单位：万元)

年度	土地出让总收入	可用于偿还本息的土地出让收益
2022	0	0
2023	0	0
2024	0	0
2025	0	0
2026	0	0
2027	0	0
2028	0	0



2029	0	0
2030	0	0
2031	0	0
2032	240,173.40	215,896.39
2033		
合计	240,173.40	215,896.39

## (二) 融资平衡情况分析

本期拟发行棚户区改造专项债券 113,000 万元，债券期限 10 年，利息按半年支付，本金到期一次性支付。按照 3.05%、3.17% 债券融资利率测算，本项目总体还本付息金额为 148413.00 万元。

按债券存续期第十年土地全部出让完毕，按涡阳县预计 GDP 增速 6.3% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，可用于偿还项目融资本息的土地出让收入为 215,896.39 万元，融资本息覆盖倍数为 1.45；按涡阳县预计 GDP 增速 6.3% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，可用于偿还项目融资本息的土地出让收入为 203,421.94 万元，融资本息覆盖倍数为 1.37；按涡阳县预计 GDP 增速 6.3% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，可用于偿还项目融资本息的土地出让收入为 191,598.70 万元，融资本息覆盖倍数为 1.29。

### GDP 增速 100%

年度	本期应付利息（万元）	本期应付本金（万元）	本期应付本息合计（万元）	拟实现土地出让金收入（万元）	拟实现土地出让净收益（万元）
2022	645.3	0.00	645.3		
2023	2415.95	0.00	2415.95		
2024	3541.30	0.00	3541.30		
2025	3541.30	0.00	3541.30		
2026	3541.30	0.00	3541.30		



2027	3541.30	0.00	3541.30		
2028	3541.30	0.00	3541.30		
2029	3541.30	0.00	3541.30		
2030	3541.30	0.00	3541.30		
2031	3541.30	0.00	3541.30		
2032	2896.00	42000	44896.00	240,173.40	215,896.39
2033	1125.35	71000	72125.35		
合计	35413.00	113,000.00	148413.00	240,173.40	215,896.39
本息保障倍数			1.45		

### GDP 增速 90%

年度	本期应付利息（万元）	本期应付本金（万元）	本期应付本息合计（万元）	拟实现土地出让金收入（万元）	拟实现土地出让净收益（万元）
2022	645.3	0.00	645.3		
2023	2415.95	0.00	2415.95		
2024	3541.30	0.00	3541.30		
2025	3541.30	0.00	3541.30		
2026	3541.30	0.00	3541.30		
2027	3541.30	0.00	3541.30		
2028	3541.30	0.00	3541.30		
2029	3541.30	0.00	3541.30		
2030	3541.30	0.00	3541.30		
2031	3541.30	0.00	3541.30		
2032	2896.00	42000	44896.00	226,312.90	203,421.94
2033	1125.35	71000	72125.35		
合计	35413.00	113,000.00	148413.00	226,312.90	203,421.94
本息保障倍数			1.37		

### GDP 增速 80%

年度	本期应付利息（万元）	本期应付本金（万元）	本期应付本息合计（万元）	拟实现土地出让金收入（万元）	拟实现土地出让净收益（万元）
2022	645.3	0.00	645.3		
2023	2415.95	0.00	2415.95		
2024	3541.30	0.00	3541.30		
2025	3541.30	0.00	3541.30		
2026	3541.30	0.00	3541.30		
2027	3541.30	0.00	3541.30		
2028	3541.30	0.00	3541.30		
2029	3541.30	0.00	3541.30		



2030	3541.30	0.00	3541.30		
2031	3541.30	0.00	3541.30		
2032	2896.00	42000	44896.00	213,175.97	191,598.70
2033	1125.35	71000	72125.35		
合计	35413.00	113,000.00	148413.00	213,175.97	191,598.70
本息保障倍数			1.29		

综上所述，本次涡阳县棚户区改造项目总体收益可完全覆盖对应融资本息，不能偿还的风险较低。

涡阳县财政局

涡阳县住房和城乡建设局

2022年4月8日

