

彭大郢复建点项目
棚户区改造专项债券

情况说明

合肥市瑶海区住房和城乡建设局
合肥市瑶海区财政局



2022年3月29日

彭大郢复建点项目棚户区改造专项债券情况说明

本项目为首次发行项目。彭大郢复建点项目棚户区改造专项债券拟发行总额 100000.00 万元，计划 2022 年发行 60000.00 万元，2023 年发行 40000.00 万元，债券发行期限为 7 年，利率 3.19%。用于我区彭大郢复建点项目。

一、项目基本情况

（一）项目背景

项目的建设符合《国家新型城镇化规划》、《安徽省新型城镇化发展规划（2016-2025 年）》以及合肥市城市总体规划等相应规划中加快城镇化进程，大力推进棚户区改造，实施城中村改造，稳步推进城镇化建设的需求，完善城乡基础设施及配套服务功能，改善人居环境的需要。

项目符合合肥市瑶海区经济和社会的发展方向，切合区域建设发展规划，有利于合肥市瑶海区城镇化进程建设；项目将重点打造安置房及配套基础设施建设，有利于提升区域经济社会发展的核心竞争力，有利于改善居民生活条件，提高城区整体环境质量，全面加快合肥市瑶海区城市建设步伐，促进地方经济发展，社会效益明显，充分体现了以人为本的执政理念，营造和谐社会的氛围，是一项民生工程、德政工程。因此，项目建设是非常必要的。

（二）瑶海区经济发展情况

项目位于合肥市瑶海区，截至 2019 年，全区总面积 64.4 平方千

米，辖 11 个街道、1 个镇，区政府驻明光路。截至 2020 年 11 月，瑶海区（含新站区）常住人口 1328507 人。2021 年，瑶海区实现地区生产总值 702 亿元，同比增长 6.1%。

（三）项目情况

项目名称：彭大郢复建点项目（以下简称“项目”）。

项目建设地点：项目位于合肥市瑶海区，裕溪路以南、家朋路以东、徽河路以北、水东路以西。

建设工期：项目于 2021 年 8 月开始前期工作，2022 年 6 月开工建设至 2023 年 12 月底前完成竣工验收。

项目建设内容及规模：项目总用地面积 101396.25 m²（约 152 亩），其中住宅地块用地面积 93358.26 m²（约 140 亩），幼儿园地块用地面积 5416.75 m²（约 8.1 亩），街角绿地用地面积 2621.24 m²（约 3.9 亩）。

项目总建筑面积 302070.5 m²，其中住宅地块总建筑面积 297515.3 m²，地上建筑面积 214650.8 m²，架空层面积 2864.5 m²，地下建筑 80000.0 m²；幼儿园地块总建筑面积 4555.2 m²，其中幼儿园建筑面积 4543.2 m²，门卫室 12.0 m²。

项目主要建设内容包括住宅、配套用房、幼儿园、门卫室、地下室等主体工程及室外给排水、电气、道路、景观等附属工程。

项目主要用于瑶海区彭大郢城中村改造区域地块拆迁后群众安置，安置总户数 2049 户。

二、项目投资估算、资金筹措方案及资金使用计划

（一）投资估算

项目总投资 166018.68 万元。其中工程费用 142563.21 万元，工程建设其他费 7908.72 万元，预备费 12037.75 万元，建设期利息 3509.00 万元。

（二）资金筹措方案

项目总投资估算 166018.68 万元，资金由区财政资金和发行专项债券组成，其中区财政资金 66018.68 万元，占总投资的 39.77%；发行棚户区改造专项债券 100000.00 万元，占总投资的 60.23%。

项目拟通过发行棚户区改造专项债券 100000.00 万元，2022 年发债金额 60000.00 万元，2023 年发债金额 40000.00 万元，利率按 3.19% 计算，期限 7 年，利息按年计息，债券到期后一次偿还本金。债券利息合计 22330.00 万元，本息合计 122330.00 万元。

（三）资金使用计划

项目资金依据实际建设需要投入，2022 年计划投入 98383.61 万元，2023 年计划投入 67635.07 万元。

项目及各子项资金使用计划见下表。

表 1 项目资金使用计划表

单位：万元

时间	计划使用资金	资金来源	
		自筹资金	发行债券
2022 年	98462.81	38462.81	60000.00
2023 年	67555.87	27555.87	40000.00
合计	166018.68	66018.68	100000.00

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益预测

本项目收入主要为拆迁腾空地块土地出让收入。

1、土地市场情况

根据瑶海区近期经营性用地拍卖结果：居住用地价格 1176-1519

万元/亩，价格参考数据如下：

序号	文号	地块	区位	土地面积 (平方米)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/平方米)	出让 日期	用途
1	招拍 挂	瑶海区 E1902	瑶海区戚 继光路与 明皇路交 口东北角	33052.34	≤1.8	54040.89	16350.10	2019 年4月	居住 用地
居住用地参考均价							16350.10	-	-

根据拆迁安置方案，征收范围包括瑶海区彭大郢城中村改造区域地块，拆迁地块四至范围为东至肥东界、南至肥东界、西至障山路、北至裕溪路，占地面积 1138.6 亩。本次拆迁地块可腾空未来出让土地总面积 342 亩（折算为 227998.90 平方米），为居住、商住用地，本次考虑全部出让用于项目的还本付息。

2、土地出让价格预测

土地出让时间按自融资开始日起第八年（2029 年）开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；参考瑶海区近期经营性用地出让价格，结合本次拟出让地块的位置及用地性质，预测当前瑶海区土地出让按 16350.10 元/平方米，参照瑶海区 2019 年 GDP 增速 6.2%，2020 年 GDP 增速 3%，2021 年 GDP 增速 8%，接近 3 年全市生产总值（GDP）的平均增速 5.73%左右，土地出让价格按每年增长 5.73%考虑，则第

八年（2029 年）土地出让价格为 24149.48 元/平方米。

3、土地出让收益测算

土地出让收入在考虑如下扣除事项后，可用于资金平衡棚改项目收益，扣减项分别如下：

- （1）国有土地收益基金：按土地出让收入的 8%计提；
- （2）农业土地开发资金：按 1 万元/亩计提；
- （3）土地出让业务费：按土地出让金 2%计提；
- （4）社保专项基金：按土地出让金 2%计提；
- （5）轨道建设资金：按土地出让金 5%计提；
- （6）城镇廉租房保障支出：按土地出让金减去前五项费用合计的 10%；
- （7）教育资金：按土地出让金减去前六项费用合计的 10%计提；
- （8）环巢湖资金：按土地出让金 5%计提；
- （9）上缴上级财政资金：按土地出让金扣除上述八项综合成本费用成本后 50%计提。

综上，在债券续存的运营期间，项目土地出让收益为 171182.39 万元。具体如下：

表 2 项目收益测算表

序号	项目	项目收益（万元）
一	收入合计	550605.49
1	土地收入	550605.49
二	扣除项目合计	208240.71
1	国有土地收益基金	44048.44
2	农业土地开发资金	342.00
3	土地出让业务费	11012.11

序号	项目	项目收益（万元）
4	社保专项基金	11012.11
5	轨道交通的计提费用	27530.27
6	城镇廉租房保障支出	45666.06
7	教育资金	41099.45
8	环巢湖地区生态保护修复工程专项资金	27530.27
三	用于资金平衡土地出让收益	342364.78
四	土地出让收益上缴财政	171182.39
五	用于资金平衡土地相关收益	171182.39

（二）项目成本预测

本项目总成本费用包括债券利息支出等。

债券利息支出：主要为债券存续期利息，期限 7 年，利率按 3.19%测算。

项目拟发行专项债券 100000.00 万元，2022 年发债金额 60000.00 万元，2023 年发债金额 40000.00 万元，利率按 3.19%计算，期限 7 年，利息按年计息，债券到期后一次偿还本金。

综上，在债券续存的运营期间，项目还本付息成本 122330.00 万元。

表 3 项目还本付息明细表

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	本息合计
2022 年		60000.00		60000.00	3.19%	957.00	957.00
2023 年	60000.00	40000.00		100000.00	3.19%	2552.00	2552.00
2024 年	100000.00			100000.00	3.19%	3190.00	3190.00
2025 年	100000.00			100000.00	3.19%	3190.00	3190.00
2026 年	100000.00			100000.00	3.19%	3190.00	3190.00
2027 年	100000.00			100000.00	3.19%	3190.00	3190.00
2028 年	100000.00			100000.00	3.19%	3190.00	3190.00
2029 年	100000.00		60000.00	40000.00	3.19%	2233.00	62233.00
2030 年	40000.00		40000.00	0.00	3.19%	638.00	40638.00
合计		100000.00	100000.00			22330.00	122330.00

（三）项目资金测算平衡情况

经测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的彭大郢复建点项目债券存续期内项目累计净收益为 171182.39 万元，本息覆盖倍数为 1.40，因此，预计与债券相关的项目收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

具体测算情况见下表：

表 4 债券存续期内项目现金流量表及资金平衡测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	现金流入										
1	资本金流入	66018.68	38462.81	27555.87							
2	债券资金流入	100000.00	60000.00	40000.00							
3	经营收入	171182.39			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	171182.39	0.00
小计	现金流入总额	337201.07	98462.81	67555.87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	171182.39	0.00
二	现金流出										
1	建设期支出	162409.68	97445.81	64963.87							
2	债券还本付息	122330.00	957.00	2552.00	3190.00	3190.00	3190.00	3190.00	3190.00	62233.00	40638.00
3	经营成本	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	发行费用	100.00	60.00	40.00							
小计	现金流出总额	284839.68	98462.81	67555.87	3190.00	3190.00	3190.00	3190.00	3190.00	62233.00	40638.00
三	净现金流量	52361.39	0.00	0.00	-3190.00	-3190.00	-3190.00	-3190.00	-3190.00	108949.39	-40638.00
四	累计结余	52361.39	0.00	0.00	-3190.00	-6380.00	-9570.00	-12760.00	-15950.00	92999.39	52361.39
五	累计经营期净收益	171182.39			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	171182.39	0.00
六	本息覆盖倍数	1.40									

（四）压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，未来实现情况存在不确定性。参照瑶海区近3年全市生产总值（GDP）的平均增速为5.73%，本次压力测试取瑶海区GDP增速5.73%的90%、80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数，对项目收益本息覆盖倍数进行测试。

基于分析表，预测瑶海区GDP增速5.73%计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数，债券本息覆盖率为1.40，预测瑶海区GDP增速5.73%的90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数，债券本息覆盖率为1.35，预测瑶海区GDP增速5.73%的80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数，债券本息覆盖率为1.30，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

项目收益对债券还本付息保障性均较高，项目能通过压力测试，具有较强的抗风险能力，具有较高的安全边际。

表5 项目收益本息覆盖倍数压力测试汇总表

单位：万元

项目	预测土地价格在达到正常增速情况下	预测土地价格达到 GDP 增速 90%情况下	预测土地价格达到 GDP 增速 80%情况下
经营期净收益	171182.39	164787.89	158599.22
还本付息	122330.00	122330.00	122330.00
本息覆盖倍数	1.40	1.35	1.30

从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡。

具体测算明细如下：

表 5-1 按照 2022 年瑶海区 GDP 增速的 100%比例计算土地价格
增长的情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关 收益	项目建设 本金/财政 收入	小计
2023 年	—	1914.00	1914.00	—	1914.00	1914.00
2024 年	—	3190.00	3190.00	—	3190.00	3190.00
2025 年	—	3190.00	3190.00	—	3190.00	3190.00
2026 年	—	3190.00	3190.00	—	3190.00	3190.00
2027 年	—	3190.00	3190.00	—	3190.00	3190.00
2028 年	—	3190.00	3190.00	—	3190.00	3190.00
2029 年	60000.00	3190.00	63190.00	171182.39	—	171182.39
2030 年	40000.00	1276.00	41276.00	—	—	—
合计	100000.00	22330.00	122330.00	171182.39	17,864.00	189046.39
本息覆盖倍数	1.40					

表 5-2 按照 2022 年瑶海区 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增
长的情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关 收益	项目建设 本金/财政 收入	小计
2023 年	—	1914.00	1914.00	—	1914.00	1914.00
2024 年	—	3190.00	3190.00	—	3190.00	3190.00
2025 年	—	3190.00	3190.00	—	3190.00	3190.00
2026 年	—	3190.00	3190.00	—	3190.00	3190.00
2027 年	—	3190.00	3190.00	—	3190.00	3190.00
2028 年	—	3190.00	3190.00	—	3190.00	3190.00
2029 年	60000.00	3190.00	63190.00	164787.89	—	164787.89

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2030 年	40000.00	1276.00	41276.00	—	—	—
合计	100000.00	22330.00	122330.00	164787.89	17864.00	182651.89
本息覆盖倍数	1.35					

表 5-3 按照 2022 年瑶海区 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年	—	1914.00	1914.00	—	1914.00	1914.00
2024 年	—	3190.00	3190.00	—	3190.00	3190.00
2025 年	—	3190.00	3190.00	—	3190.00	3190.00
2026 年	—	3190.00	3190.00	—	3190.00	3190.00
2027 年	—	3190.00	3190.00	—	3190.00	3190.00
2028 年	—	3190.00	3190.00	—	3190.00	3190.00
2029 年	60000.00	3190.00	63190.00	158599.22	—	158599.22
2030 年	40000.00	1276.00	41276.00	—	—	—
合计	100000.00	22330.00	122330.00	158599.22	17864.00	176463.22
本息覆盖倍数	1.30					