

# 福瑞嘉园二期 12#楼项目专项债情况说明

## 一、基本情况

福瑞嘉园二期 12#楼项目拟使用专项债券资金总额为 3,000 万元，本次拟发行专项债券 3,000 万元，期限为 7 年期，年利率 3.19%，一年付息一次，到期还本。专项债券资金用于福瑞嘉园二期 12#楼项目安置点建设。

## 二、区域情况

### （一）项目发债目的

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，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，我区决定发行本期棚户区改造专项债券，以加速推进辖区内棚户区改造工作。本次专项债券发行目的是为福瑞嘉园二期 12#楼项目募集资金，保障项目按期完成。

通过棚户区的改造及配套设施的建设，促进城市面貌的改变，同时使得城市土地升值。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，配套的商业设施及绿化设施也将发挥较高的经济社会效益。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）经开区主要经济指标

#### 1、地方经济状况

铜陵经济技术开发区（简称经开区）创建于 1992 年 7 月，1993

年5月，成为全省首批省级经济技术开发区。2011年4月，晋升为国家级开发区（全省第5家）。2015年7月，跻身于安徽省首批战略性新兴产业集聚发展基地。

铜陵经开区地处长三角城市群与长三角经济圈和武汉经济圈的交汇中心，是合肥都市圈南向发展的战略门户。沪蓉与京台高速、京福高铁与宁安城际铁路在此形成“十”字交汇，比邻南京禄口、合肥新桥机场，距离九华山机场只有20公里车程。经开区区域内拥有一类对外开放口岸、国家首批对台直航港口和万吨级海轮进江终点港，港口年吞吐量亿吨以上。

铜陵经开区 2019-2021 年经济基本情况

项目 \ 年份	2019 年	2020 年	2021 年
地区生产总值（亿元）	218.7	225.4	248.5
地区生产总值增速（%）	5.3	4.5	8.3
固定资产投资额（亿元）	152.5	162.5	172.5
社会消费品零售总额（亿元）	4.7	7.4	8.6

## 2、地方财政收支情况

### （1）一般公共预算收支情况

2019 年，经开区一般公共预算收入 13.33 亿元，一般公共预算支出 12.19 亿元；地方政府一般债券收入 1.09 亿元，地方政府一般债券还本支出 1.09 亿元；转移性收入 0.61 亿元。

2020 年，经开区一般公共预算收入 12.89 亿元，一般公共预算支出 11.52 亿元；地方政府一般债券收入 0.83 亿元，地方政府一般债券还本支出 0.83 亿元；转移性收入 0.22 亿元。

2021 年，经开区一般公共预算收入 14.77 亿元，一般公共预算支出 10.25 亿元；地方政府一般债券还本支出 0.03 亿元；转移性收入 0.22 亿元。

## （2）政府性基金收支情况

2019 年，经开区政府性基金收入 11.15 亿元，政府性基金支出 12.11 亿元；地方政府专项债券收入 1.07 亿元，地方政府专项债券还本支出 0 亿元；转移性收入 0.08 亿元。

2020 年，经开区政府性基金收入 12.21 亿元，政府性基金支出 17.46 亿元；地方政府专项债券收入 7.79 亿元，地方政府专项债券还本支出 2.78 亿元；转移性收入 0.69 亿元。

2021 年，经开区政府性基金收入 16.54 亿元，政府性基金支出 17.35 亿元；地方政府专项债券收入 7.59 亿元，地方政府专项债券还本支出 4 亿元；转移性收入 0.02 亿元。

## 3、地方政府债务状况

2019 年底，经开区政府性债务余额 15.79 亿元（一般债务 3.81 亿元；专项债务 11.98 亿元）。

2020 年底，经开区政府性债务余额 20.81 亿元（一般债务 3.41 亿元；专项债务 17.4 亿元）。

2021 年底，经开区政府性债务余额 24.36 亿元（一般债务 3.38 亿元；专项债务 20.98 亿元）。

## 三、募投项目基本情况

### （一）项目位置及四至范围

本项目对福瑞嘉园二期 12#楼项目地块进行征收改造，采用新建安置点实物安置。项目建设地点见下表所示。

项目实施地点一览表

序号	项目名称	拆迁地块四至范围
1	福瑞嘉园二期 12#楼项目	翠湖二路南侧、经开区管委会东侧区域



新建安置点为福瑞嘉园二期 12#楼，项目位于经开区铜胥路与翠湖三路交叉口东南侧，占地总面积 5,564.82 平方米<sup>m²</sup>，总建筑面积 13,500 <sup>m²</sup>，其中：住宅建筑面积 10,350 <sup>m²</sup>。

## （二）项目内容及规模

本项目涉及的棚户区地块占地面积约 30 亩，房屋征收建筑面积涉及改造户数 90 户。具体明细见下表所示：

福瑞嘉园二期 12#楼项目基本情况

序号	项目名称	土地性质	改造户数
1	福瑞嘉园二期 12#楼项目	国有土地	90
	合 计		90

## （三）项目建设的工期

项目建设总工期为 25 个月，2020 年 10 月至 2022 年 11 月，以实际开工日期为准，竣工日期顺延。

## （四）投资估算及筹资方式

### 1、投资估算

福瑞嘉园二期12#楼项目总投资5,500.00万元，主要为安置点建设费用。投资估算见下表：

序号	项 目	金 额	备注
1	勘察设计监理等前期费用	100.00	
2	土地费用	1,400.00	
3	主体工程建筑安装费用	3,200.00	
4	室外工程，含绿化、雨污水、弱电工程	200.00	
5	5、供水，供电，供气工程	600.00	
	合 计	5,500.00	

### 2、筹资方式

福瑞嘉园二期 12#楼项目总投资 5,500.00 万元，拟使用专项债券资金 3,000.00 万元，其中：本次拟发行专项债券 3,000.00 万元，其余资金 2,500.00 万元由经开区统筹安排。

项目名称	项目 总投资额	资金来源		
		合 计	自有资金	项目融资
福瑞嘉园二期 12#楼项目	5,500.00	5,500.00	2,500.00	3,000.00
合 计	5,500.00	5,500.00	2,500.00	3,000.00

#### 四、项目预期收益

##### （一）基本假设条件和依据

福瑞嘉园二期 12#楼项目征迁改造后可腾空出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡，本次改造棚户区项目位于经开区境内（翠湖二路南侧、经开区管委会东侧区域）占地约 30 亩，规划拟出让面积 18000 平方米。

经查询近年铜陵市公共资源交易网土地出让成交信息，近几年项目周边地块成交情况、2022 年 GDP 预计增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定土地出让价格。

铜陵市 2019-2021 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 3.00%、3.20%及 7.20%，三年平均增速 4.47%； 2022 年 GDP 增速预计为 8%；本次预测按照近三年平均增速与 2022 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 4.47%。

##### 2、出让产生的净收益

假设福瑞嘉园二期 12#楼项目腾空地块，按自融资开始日起第七年（2029 年）开始挂牌交易，且于一年内出让，根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2022 年铜陵市 GDP 增速的 100%、90%、80%

比例计算土地价格的增长，以当年土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除应计提的基金后的土地出让收益用于债券资金本息平衡。

## （二）土地出让价格预测

### 1、土地市场情况

经查询铜陵市土地交易中心信息，本次棚改项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

具体情况如下：

福瑞嘉园二期 12#楼项目周边土地近期出让情况表

序号	地块	区位	土地面积 (m²)	中标总价 (万元)	成交单位地 价 (元/m²)	出让日期	用途	文号
1	铜土储字[2021]19 号	千峰大道以西、纬二路以南	113,834.91	39,137.00	3,438.05	2021.6.10	商业用地	铜公示 [2021]8 号
2	铜土储字[2021]18 号	千峰大道以西、纬二路以北	81,823.97	29,523.00	3,608.11	2021.6.10	商业用地	铜公示 [2021]8 号
参考均价						3,509.17	-	

2、棚改项目土地出让价格预测

本次预测参照棚改项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对铜陵经开区福瑞嘉园二期 12#楼项目地块进行价格预测。具体明细如下：

(1) 2022 年土地出让价格预测

福瑞嘉园二期 12#楼项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	2022 预 计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积	参考平均土 地单价	修正系数	预测土地 单价
1	福瑞嘉园二期 12#楼项目	铜陵市	经开区	4.47%	商业用地	18,000.00	3,509.17	0.90	3,158.25

(2) 2022-2029 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）

福瑞嘉园二期 12#楼项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）



序号	地块	地市	区县	2022 预计 GDP 增长率	GDP 增长 预计概率 (100%)	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	福瑞嘉园二期 12#楼项目	铜陵市	经开区	4.47%	100%	商业用地	3,158.25	3,299.42	3,446.90	3,600.98	3,761.94	3,930.10	4,105.78	4,289.31

(3) 2022-2029 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）

福瑞嘉园二期 12#楼项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	2022 预计 GDP 增长率	GDP 增长 预计概率 (90%)	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	福瑞嘉园二期 12#楼项目	铜陵市	经开区	4.47%	90%	商业用地	3,158.25	3,285.31	3,417.48	3,554.97	3,697.99	3,846.76	4,001.52	4,162.50

(4) 2022-2029 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）

福瑞嘉园二期 12#楼项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	2022 预计 GDP 增长率	GDP 增长 预计概率 (80%)	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	福瑞嘉园二期 12#楼项目	铜陵市	经开区	4.47%	80%	商业用地	3,158.25	3,271.19	3,388.17	3,509.33	3,634.82	3,764.80	3,899.43	4,038.87



## （二）土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数铜陵市 2019-2021 年近三年 GDP 平均增长率（4.47%）、2022 年预计 GDP 增长率（8%），孰小取数，作为预测土地增长率。本项目拟征收改造的地块按自融资开始日起第七年（2029 年）开始挂牌交易，全部于一年内出让完毕。

### 1、土地收入预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）

福瑞嘉园二期 12#楼项目土地出让收入预测表（单元：万元）

序号	地块	地市	区县	2029 年
1	福瑞嘉园二期 12#楼项目	铜陵市	经开区	7,720.76

### 2、土地收入预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）

福瑞嘉园二期 12#楼项目土地出让收入预测表（单元：万元）

序号	地块	地市	区县	2029 年
1	福瑞嘉园二期 12#楼项目	铜陵市	经开区	7,492.50

### 3、土地收入预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）

福瑞嘉园二期 12#楼项目土地出让收入预测表（单元：万元）

序号	地块	地市	区县	2029 年
,1	福瑞嘉园二期 12#楼项目	铜陵市	经开区	7,269.97

## （三）土地出让收益预测

按照计划于融资开始日起第七年开始挂牌交易，2029 年一年内出让完毕，分别考虑铜陵市预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算：

(1) 福瑞嘉园二期 12#楼项目土地出让收益预测表 (100%)

单位: 万元

序号	项 目	2029 年
一	收入合计	7,720.76
1	土地收入	7,720.76
二	扣除项目合计	1,570.87
1	国有土地出让收益基金	617.66
2	农业土地开发资金	19.08
3	住房保障资金	386.04
5	教育资金	154.42
6	城镇廉租住房保障资金	7.63
7	供水、供气管网建设资金	386.04
三	计提基金后土地收益	6,149.89

(2) 福瑞嘉园二期 12#楼项目土地出让收益预测表 (90%)

单位: 万元

序号	项 目	2029 年
一	收入合计	7,492.50
1	土地收入	7,492.50
二	扣除项目合计	1,525.22
1	国有土地出让收益基金	599.40
2	农业土地开发资金	19.08
3	住房保障资金	374.63
5	教育资金	149.85

6	城镇廉租住房保障资金	7.63
7	供水、供气管网建设资金	374.63
三	计提基金后土地收益	5,967.28

(3) 福瑞嘉园二期 12#楼项目土地出让收益预测表 (80%)

单位：万元

序号	项 目	2029 年
一	收入合计	7,269.97
1	土地收入	7,269.97
二	扣除项目合计	1,480.71
1	国有土地出让收益基金	581.60
2	农业土地开发资金	19.08
3	住房保障资金	363.50
5	教育资金	145.40
6	城镇廉租住房保障资金	7.63
7	供水、供气管网建设资金	363.50
三	计提基金后土地收益	5,789.26

## 五、项目融资平衡情况

### (一) 应付本息情况

福瑞嘉园二期 12#楼项目拟使用债券资金总额为 3,000.00 万元，本次拟发行债券资金 3,000.00 万元，期限为 7 年期，假设融资利率为 3.19%，每年支付一次利息，2029 年到期偿还本金，应付还本付息情况如下：



金额单位：人民币万元

区县	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
铜陵 经开区	2022 年		3,000.00		3,000.00	3.19%		
	2023 年	3,000.00			3,000.00	3.19%	95.70	95.70
	2024 年	3,000.00			3,000.00	3.19%	95.70	95.70
	2025 年	3,000.00			3,000.00	3.19%	95.70	95.70
	2026 年	3,000.00			3,000.00	3.19%	95.70	95.70
	2027 年	3,000.00			3,000.00	3.19%	95.70	95.70
	2028 年	3,000.00			3,000.00	3.19%	95.70	95.70
	2029 年	3,000.00		3,000.00		3.19%	95.70	3,095.70
合计		-	3,000.00	3,000.00			669.90	3,669.90

## （二）募投项目平衡情况分析

本项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设本金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：项目地块于融资开始日起第七年（2029 年）开始挂牌交易，且当年内出让完毕，本项目发债总体覆盖情况：按 2022 年铜陵市 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.68；按 2022 年铜陵市 GDP 增速 90%比例计算土地价格的增长情况下，本息覆盖倍数为 1.63；按 2022 年铜陵市 GDP 增速 80%比例计算土地价格的增长情况下本息覆盖倍数为 1.58。

表 1：按 2022 年铜陵市 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

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	小计
2023 年		95.70	95.70		95.70	95.70
2024 年		95.70	95.70		95.70	95.70
2025 年		95.70	95.70		95.70	95.70
2026 年		95.70	95.70		95.70	95.70

2027 年		95.70	95.70		95.70	95.70
2028 年		95.70	95.70		95.70	95.70
2029 年	3,000.00	95.70	3,095.70	6,149.89		6,149.89
合计	3,000.00	669.90	3,669.90	6,149.89	574.20	6,724.09
本息覆盖倍数	1.68					

表 2: 按 2022 年铜陵市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增长的情况下的利息保障倍数:

金额单位: 人民币万元

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	小计
2023 年		95.70	95.70		95.70	95.70
2024 年		95.70	95.70		95.70	95.70
2025 年		95.70	95.70		95.70	95.70
2026 年		95.70	95.70		95.70	95.70
2027 年		95.70	95.70		95.70	95.70
2028 年		95.70	95.70		95.70	95.70
2029 年	3,000.00	95.70	3,095.70	5,967.28		5,967.28
合计	3,000.00	669.90	3,669.90	5,967.28	574.20	6,541.48
本息覆盖倍数	1.63					

表 3: 按 2022 年铜陵市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增长的情况下的利息保障倍数:

金额单位: 人民币万元

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	小计
2023 年		95.70	95.70		95.70	95.70
2024 年		95.70	95.70		95.70	95.70
2025 年		95.70	95.70		95.70	95.70
2026 年		95.70	95.70		95.70	95.70
2027 年		95.70	95.70		95.70	95.70
2028 年		95.70	95.70		95.70	95.70
2029 年	3,000.00	95.70	3,095.70	5,789.26		5,789.26
合计	3,000.00	669.90	3,669.90	5,789.26	574.20	6,363.46
本息覆盖倍数	1.58					

