

## 棚户区改造专项债券项目情况说明

黄山市徽州区城东里光山片和城北浦后片棚户区改造项目发行总额为9000.00万元,期限为7年期,其中2021年发行8000.00万元,2022年计划发行1000.00万元,用于城东里光山片和城北浦后片2个地块棚户区改造项目。

### 一、募投项目基本情况

#### 1、项目位置及四至范围

项目位于黄山市徽州区,主要包括拆迁工程和安置区建设工程两大项内容。其中:

拆迁工程包括城东里光山片和城北浦后片。城东里光山片地块棚户区位于岩寺镇东部,东邻歙县,北至皖赣线,南至歙县林场山场,西至徽州循环经济园;城北浦后片地块棚户区位于岩寺镇富山村浦后,东邻高铁,北至振兴大道,南至田里组,西至至德企业。地块状况如下:

表1项目位置及四至范围表

序号	地块名称	位置	拆迁占地面积 (m <sup>2</sup> )	腾空土地出让面积 (m <sup>2</sup> )	东	西	南	北
1	城东里光山片地块	黄山市徽州区	234667.84	151017.28	歙县	徽州循环经济园	歙县林场山场	皖赣线
2	城北浦后片地块	黄山市徽州区	138464.89	138464.89	高铁	至德企业	田里组	振兴大道
	合计		373132.73	289482.17				

岩寺镇富山村浦后片和城东里光山片范围内的被搬迁户的安置区建设工程位于富山安置小区和徽州人家小区。其中:徽州区富山雅苑安置房二期建设工程位于徽州区工业园区西端,北临园区道路;徽州家园安置房建设工程位于徽州区富饶路与永丰路交叉口西南角。

#### 2、项目内容及规模

本项目建设内容主要包括拆迁工程和安置区建设工程两大项内容。

### （1）拆迁工程

本项目拆迁工程包括城东里光山片和城北浦后片，总占地面积373132.73平方米，拆迁总建筑面积28770.00平方米，共涉及103户。其中：城东里光山片地块拆迁75户，建筑面积20650.00平方米，地块占地面积234667.84平方米（约合352亩）；城北浦后片地块拆迁28户，建筑面积8120.00平方米，地块总占地面积138464.89平方米（约合207.7亩）。

### （2）安置区建设工程

本项目安置区建设工程包括徽州区富山雅苑安置房二期建设工程和徽州家园安置房建设工程。其中：

徽州区富山雅苑安置房二期建设工程占地面积4266.69平方米（约合6.4亩），总建筑面积16086.71平方米，其中：住宅建筑面积15932.17平方米，水泵房、消防水池建筑面积97.50平方米，配电房建筑面积57.04平方米；并配套建设地面停车位、绿化工程、道路广场工程。

徽州家园安置房建设工程占地面积6017.88平方米（约合9.03亩），总建筑面积22242.30平方米，其中：地上建筑面积17621.28平方米，包括住宅建筑面积17381.28平方米，配电房建筑面积240.00平方米；地下建筑面积4621.02平方米；并配套建设地面停车位、绿化工程、道路广场工程。

## 3、投资估算预筹资方式

### （1）投资估算

本项目涉及2个地块，项目总投资15450.00万元，各项目投资

情况如下表：

表2项目投资情况表

县区名称	地块名称	项目期限	项目总投资额（万元）	备注
徽州区	城东里光山片地块	2年	11250.00	
徽州区	城北浦后片地块	2年	4200.00	
合计	/		15450.00	

## （2）筹资方式

纳入本次棚改专项债券发行的项目总投资规模为15450.00万元。计划使用安徽省财政厅棚改专项债资金9000.00万元，占项目总投资的58.25%，其余6450.00万元由建设单位自筹。其中：

城东里光山片地块投资估算为11250.00万元，申请债券融资6000.00万元，占该地块投资的53.33%（其中2021年申请债券融资5000.00万元，2022年拟申请债券融资1000.00万元），其余5250.00万元由建设单位自筹；

城北浦后片地块投资估算为4200.00万元，申请债券融资3000.00万元（其中2021年申请债券融资3000.00万元），占该地块投资的71.43%，其余1200.00万元由建设单位自筹。

表3项目资金筹措表（单位：万元）

地块名称	项目总投资额	资金来源			
		小计	自有资金	项目融资	
				2021年	2022年
城东里光山片地块	11250.00	11250.00	5250.00	5000.00	1000.00
城北浦后片地块	4200.00	4200.00	1200.00	3000.00	/
合计	15450.00	15450.00	6450.00	8000.00	1000.00

## 二、资金平衡方案

### 1、项目预期收益

本项目土地出让总面积为289482.17平方米。其中，城东里光

山片地块可出让面积为151017.28平方米（约合226.52亩），未来规划用地性质为工业用地；城北浦后片地块可出让面积为138464.89平方米（约合207.7亩），未来规划用地性质包括商服用地及工业用地，其中，商服用地60000.30平方米（约合90亩），工业用地78464.59平方米（约合117.7亩）。

表4徽州区近年部分商服、工业等用地出让汇总一览表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (平方米)	容积率	中标总地价(万元)	平均价格(元/平方米)	出让日期	用途
1	徽自然资告字[2021]4号	徽202113号	徽州区城北工业园永新二路北侧、依元服饰西侧	9839.51	≥ 1.0	141.69	144.00	2021/7/21	工业用地
徽州区城东里光山片地块工业用地参考均价(元/平方米)							144.00	-	-
2	徽自然资告字[2021]6号	徽202109号	徽州区城北工业园文峰西路永兴实业北侧、永舟仪器南侧	7621.81	≥ 1.0	109.75	144.00	2021/9/8	工业用地
城北浦后片地块工业用地参考均价(元/平方米)							144.00	-	-
5	徽自然资告字[2021]3号	徽202108号	徽州区西溪南镇丰乐河北岸、文创公社项目西侧	1651.29	0.8	198.15	1200.00	2021/7/8	商服用地
城北浦后片地块商服用地参考均价(元/平方米)							1200.00	-	-

经查询徽州区国土资源局土地出让信息，调查本项目徽州区城东里光山片地块和城北浦后片地块棚户区改造区域近年部分商服、工业等用地出让成交案例如上表4所示：本项目拟出售城东里光山片地块和城北浦后片地块所在区域周边的徽202108号等商服性质地块，成交平均地价约1200.00元/平方米；徽202113号、徽202109号等工业性质地块，成交平均地价约144.00元/平方米。随着园区建设和供地市场持续火爆，未来徽州区的地价也会逐步升高。

黄山市徽州区2019-2021年GDP增速分别为9.00%、4.40%和9.80%，平均增长率为7.73%。在黄山市政府工作报告中2022年预计GDP增速为8.50%。此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7.73%。

参照《转发住房城乡建设部办公厅等关于申报2021年城镇棚户区改造公租房保障计划任务的通知》（建保〔2020〕82号）、《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》（国发〔2014〕45号），本项目土地出让总收入扣除国有土地收益基金（8%）、农业土地开发基金（8.2元/m<sup>2</sup>）、教育基金（2%）等应上缴上级财政部门的基金后可用于偿还本次专项债券。

本项目土地可出让总面积为289482.17平方米（约合434.22亩），其中，城东里光山片地块可出让面积为151017.28平方米（约合226.52亩），城北浦后片地块可出让面积为138464.89平方米（约合207.70亩）。自融资开始日起第7年开始土地挂牌交易，且全部于两年内出让完毕，2028年出让70%，2029年出让30%。按照国土部门拟供地计划，本项目地块出让明细如下表所示：

出让计划	拟出让面积（m <sup>2</sup> ）	
	2028年	2029年
浦后地块	96925.42	41539.47
里光山地块	105712.10	45305.18

合计	202637.52	86844.65
----	-----------	----------

对本项目城东里光山片和城北浦后片地块届时地价预测如下：

表5项目土地出让预测表

序号	地块名称	四至范围	腾空土地出让面积（ m <sup>2</sup> ）	规划用途	拟出让面积（ m <sup>2</sup> ）		预测地价-2022年（元/m <sup>2</sup> ）		出让单价-2028年（元/m <sup>2</sup> ）		出让单价-2029年（元/m <sup>2</sup> ）		出让总价（ 万元 ）		可用于偿还本次专项债券本息的土地出让收入（ 万元 ）	
					2028年	2029年	工业用地	商服用地	工业用地	商服用地	工业用地	商服用地	2028年	2029年	2028年	2029年
1	城东里光山片	东邻歙县，北至皖赣线，南至歙县林场山场，西至徽州循环经济园	151017.28	工业用地	105712.10	45305.18	144.00	1200.00	225.10	1875.86	242.50	2020.86	11761.04	5040.45	10418.78	4465.19
2	城北浦后片	东邻高铁，北至振兴大道，南至田里组，西至至德企业	138464.89	工业用地、商服用地	96925.42	41539.47										
	合计		289482.17		289482.17								16801.49		14883.97	



因此,本项目可用于偿还本次专项债券本息的土地出让收益共计14883.97万元,其中:2028年可用于偿还本次专项债券本息的土地出让收益共计10418.78万元,2029年可用于偿还本次专项债券本息的土地出让收益共计4465.19万元。

表6:项目可用于偿还本次专项债券本息的土地出让收入汇总表

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入
2021年	-	-
2022年	-	-
2023年	-	-
2024年	-	-
2025年	-	-
2026年	-	-
2027年	-	-
2028年	11761.04	10418.78
2029年	5040.45	4465.19
合计	16801.49	14883.97

## 2、项目还本付息情况

本次申请专项债券额度规模为9000.00万元,其中:2021申请专项债券额度规模为8000.00万元(其中,用于城东里光山片5000.00万元,用于城北浦后片3000.00万元),2022年申请专项债券额度规模为1000.00万元(均用于城东里光山片),发行期限均为7年期,每年计息一次,到期一次性还本。本项目债券还本付息情况如下表:

表7本项目本期债券还本付息合计表

单位:万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
2021		8000.00		8000.00	2.99%/3.19%		
2022	8000.00	1000.00		9000.00	2.99%/3.19%	239.20	239.20
2023	9000.00			9000.00	2.99%/3.19%	271.10	271.10
2024	9000.00			9000.00	2.99%/3.19%	271.10	271.10

2025	9000.00			9000.00	2.99%/3.19%	271.10	271.10
2026	9000.00			9000.00	2.99%/3.19%	271.10	271.10
2027	9000.00			9000.00	2.99%/3.19%	271.10	271.10
2028	9000.00		8000.00	1000.00	2.99%/3.19%	271.10	8271.10
2029	1000.00		1000.00		2.99%/3.19%	31.90	1031.90
合计						1897.70	10897.70

### 3、项目专项债券募投项目平衡情况

计划融资9000.00万元,本次计划发行专项债1000.00万元,2021年9月已发行专项债8000.00万元,期限为7年,实际发行利率为2.99%,假设本次融资利率为3.19%,期限为7年,每年支付一次利息,到期偿还本金。

### 4、压力测试分析

债券存续期间,考虑土地单价等因素变动,会影响可用于偿还本次专项债券本息土地出让收入,从而影响到债券的还本付息能力,分析专项债券本息覆盖率如下表:

表8压力测试分析情况

单位:万元

项目	按照2022年GDP增速的100%	按照2022年GDP增速的90%	按照2022年GDP增速的80%
可用于偿还本次专项债券本息土地出让收入(万元)	14883.97	14211.84	13564.95
还本付息合计	10897.70	10897.70	10897.70
本息覆盖倍数	1.37	1.30	1.24

基于上表,预测可用于偿还本次专项债券本息土地出让收入在单位地价按照2022年GDP增速的100%情况下,债券本息覆盖率为1.37;按照2022年GDP增速的90%情况下,债券本息覆盖率为1.30;按照2022年GDP增速的80%情况下,债券本息覆盖率仍然为1.24,还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

项目单位（主管部门）：黄山市徽州区住房和城乡建设局

财政部门：黄山市徽州区财政局

日期：2022年4月29日

