

附件 1



2022 年安徽省亳州市云渡、木兰、方园、望龙周边地块（二期）棚户区改造项目专项债券情况汇总

一、基本情况

安徽省亳州市云渡、木兰、方园、望龙周边地块（二期）棚户区改造项目计划申请专项债券额度为 19,500.00 万元，2022 年度拟发行债券额度为 19,500.00 万元，拟发行期限为 5 年期。用于亳州市所辖棚户区改造项目。

二、区域情况

（一）项目发债目的

棚户区普遍为平房密度大，建设使用年限久、人均建筑面积小，而且绝大部分都是危旧房屋，其中砖木结构、简易结构占了 40%左右。棚屋的基础设施落后，供排水设施陈旧，供水难问题十分突出，每遇初夏和隆冬便闹水荒。许多棚户区没有消防通道，加之道路堵头卡口多，普遍存在消防安全隐患。棚户区建筑密度很高，最高地段达 70—80%，人均绿化用地很少，棚户区空间狭窄、阴暗潮湿，不通风，25%的棚户没有晒台和独立的厕所，有的甚至一年四季难见阳光。

本次发债的目的是为云渡、木兰、方园、望龙周边地块（二期）棚户区改造项目建设募集资金，保障项目按时按期完成。通过对棚户区进行拆迁改造，可以实现对土地的优化配置，有利于城市景观的组

织，从而达到改变城市面貌、解决群众现实困难、增强群众对政府信任的目标。此外，通过对棚户区进行改造，该区域有望成为亳州市未来新的经济拉动力量。

（二）2019 年至 2021 年主要经济指标

1、亳州市 2019 年至 2021 年基本经济情况

项目	2019 年	2020 年	2021 年
地区生产总值（亿元）（绝对数）	1,749.00	1,806.01	1972.7
地区生产总值增速（%）（按可比价计算）	9.4	4.1	8.6
其中：第一产业（亿元）	238.2	256.34	271.3
第二产业（亿元）	621.8	631.5	684.1
第三产业（亿元）	889.0	918.17	1019.9
产业结构			
第一产业（%）	13.6	14.2	13.7%
第二产业（%）	35.6	35	34.6%
第三产业（%）	50.8	50.8	51.6%
固定资产投资（亿元）			
进出口总额（万美元）	104,031	106,000	64,000
进口额（万美元）	83,970.00	92,000	16,000
出口额（万美元）	20,061.00	14,000	48,000
社会消费品零售总额（亿元）	662.7	991.71	1190.1
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	32,409	34,159	37,319
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	14,102	15,293	16,769
居民消费价格指数（上年=100）	102.7	102.51	105
工业生产者出厂价格指数（上年=100）	102.9	99.8	107.7
工业生产者购进价格指数（上年=100）	103.0	101.9	111.5

项目	2019 年	2020 年	2021 年
金融机构各项存款余额（人民币）（亿元）	2,288.20	2,501.71	2,847.5
金融机构各项贷款余额（人民币）（亿元）	1,990.00	2,380.35	2,742.9

数据来源：亳州市统计局

2、亳州市 2019 年至 2021 年财政收支状况

金额单位：万元

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	1,261,104.00	1,263,730.00	1,402,970.00
一般公共预算支出	3,733,929.00	3,909,623.00	3,774,011.00
其中：地方政府一般债券收入	-	-	-
地方政府一般债券还本支出	-	-	-
转移性收入	-	-	-
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	2,605,310.00	2,474,584.00	2,533,537.00
政府性基金支出	3,460,573.00	3,489,085.00	3,400,736.00
其中：地方政府专项债券收入	-	-	-
地方政府专项债券还本支出	-	-	-
（三）地方政府债务状况			
截至 2021 年底地方政府债务余额	7,262,878		
2021 年底地方政府债务限额	7,857,935		

数据来源：亳州市财政局

三、募投项目基本情况

（一）项目位置及四至范围

本次棚户区改造项目位于安徽省亳州市。棚户区改造项目地块四至范围如下：



序号	地块名称	四至范围
1	木兰、云渡、方园、望龙周边地块	东北侧至涡河，北段西侧至京九铁路，南侧至药都大道，涉及杨庄西、木兰新村等村庄。

（二）项目内容及规模

本项目位于亳州市规划范围内，主要建设内容为原有棚户区居民的征迁，涉及云渡、木兰、方园、望龙周边地块（二期）棚户区改造，改造方式为实物安置结合拆迁补偿方式。

木兰、云渡、方园、望龙周边地块东北侧至涡河，北段西侧至京九铁路，南侧至药都大道，征地面积 224 亩，征迁建筑面积 82205 平方米，涉及拆迁户数 633 户，人口约 650 人。

（三）投资估算与筹资方式

1、投资估算

项目总投资 50,700.00 万元。

2、筹资方式

亳州市棚户区改造项目投资总额为 50,700.00 万元，其中自有资金（项目资本金）31,200.00 万元，占项目总投资的 61.54%，由财政统筹安排，剩余资金 19,500.00 万元，拟通过安徽省财政厅棚改专项收益债券募集。具体项目资金安排如下：

金额单位：万元

项目名称	项目总投资额	资金来源		
		小计	自有资金	项目融资
云渡、木兰、方园、望龙周边地块（二期）棚户区改造项目	50,700.00	50,700.00	31,200.00	19,500.00

四、资金平衡方案

（一）本期债券应付本息情况

2022 年度拟发行 19,500.00 万元。用于云渡、木兰、方园、望龙周边地块（二期）棚户区改造项目，期限为 5 年，拟发行债券票面年利率均为 2.94%，在债券存续期间每年年末支付债券利息，到期一次还本。债券存续期内应还本付息情况如下：

1、本次拟发行债券还本付息情况

金额单位：万元

项目名称	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
云渡、木兰、方园、望龙周边地块（二期）棚户区改造项目	2022 年		19,500.00		19,500.00	2.94%	
	2023 年	19,500.00			19,500.00	2.94%	573.30
	2024 年	19,500.00			19,500.00	2.94%	573.30
	2025 年	19,500.00			19,500.00	2.94%	573.30
	2026 年	19,500.00		-	19,500.00	2.94%	573.30
	2027 年	19,500.00		19,500.00	-	2.94%	573.30
合计			19,500.00	19,500.00	-		2,866.50

（二）拟出让土地情况

亳州市棚户区改造腾出地未来五年土地供应计划情况如下：

序号	棚户区改造地块	拟出让地块	四至范围	拟出让面积（m²）	拟出让土地（亩）	土地性质
1	木兰、云渡、方园、望龙周边棚改地块	木兰、云渡、方园、望龙周边棚改地块	交通路以南，亳涡路以东，翁庄地块，东西约 549 米，南北约 272 米	133334	200	商住地
合计				133334	200	

（三）土地出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入全部通过土地出让实现。相应土地全部位于亳州市，经查询亳州市自然资源和规划局土地出让信息，自 2021 年至今，拟出让地块临近或情况相近出让城镇商住商服地块 2 宗，基准地价参考上述出让土地价格。我市 2019 年至 2021 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.40%、4.10%、8.60%，近三年平均增速为 7.37%，2022 年 GDP 预计增速为 8.50%，出于谨慎性考虑，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率，即增速 7.37%。

2、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。土地增长率以亳州市 2019-2021 年近三年 GDP 平均增长率、2022 年政府工作报告预计 GDP 增长率孰低，作为预测土地增长率。

（1）土地收入预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）

金额单位：万元

地块	2027 年
云渡、木兰、方园、望龙周边地块（二期）棚户区改造项目	67,315.00

（2）按 2019-2021 年亳州市 GDP 平均增速 7.37%的 80%比例计算的土地价格增长率下的可用于资金平衡的项目收益情况：

金额单位：万元

序号	项目	云渡、木兰、方园、望龙周边地块（二期）棚户区改造项目
一	收入合计	67,315.00
1	土地收入	67,315.00
二	扣除项目合计	6,840.83
1	国有土地收益基金（8%）	5,385.20
2	农业土地开发基金（8.2 元/m ² ）	109.33
3	教育资金（2%）	1,346.30
三	用于资金平衡土地相关收益	60,474.17

（四）本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

本期债券募投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金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金。

假设本次棚户区改造项目腾出地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，即于 2027 年开始挂牌出售并在当年完成。按 2019-

2021 年亳州市 GDP 平均增速 7.37%的 100%比例计算土地价格的增速情况下,项目收益为 64,809.55,融资本息覆盖倍数为 2.90;按 2019-2021 年亳州市 GDP 平均增速 7.37%的 90%比例计算土地价格的增速情况下,项目收益为 62,611.87,融资本息覆盖倍数为 2.80;按 2019-2021 年亳州市 GDP 平均增速 7.37%的 80%比例计算土地价格的增速情况下,项目收益为 60,474.17,融资本息覆盖倍数为 2.70。

1、按 2019-2021 年亳州市 GDP 平均增速 7.37%的 80%比例计算土地价格的增速情况下,融资本息覆盖倍数:

金额单位: 万元

年度	贷款本息支付			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
2022 年	-	-	-		-	-
2023 年	-	573.30	573.30		573.30	573.30
2024 年	-	573.30	573.30		573.30	573.30
2025 年	-	573.30	573.30		573.30	573.30
2026 年	-	573.30	573.30		573.30	573.30
2027 年	19,500.00	573.30	20,073.30	60,474.17		60,474.17
合计	19,500.00	2,866.50	22,366.50	60,474.17	2,293.20	62,767.37
本息覆盖倍数	2.70					

综上所述,2022 年云渡、木兰、方园、望龙周边地块(二期)棚户区改造项目经压力测试后,其项目整体收益可以完全覆盖对应融资成本。

五、项目事前绩效评估

项目名称	云渡、木兰、方园、望龙周边地块(二期)棚户区改造项目		
主管部门	亳州市住房和城乡建设局	建设单位	亳州市住房和城乡建设局
项目属性	(√)新增项目 ()在建项目		

项目资金		项目投资总额:		50,700.00	
(万元)		其中：项目资本金		31,200.00	
		债券资金		19,500.00	
总体目标	实施目标（2022 年—2027 年）				
	目标 1：完成云渡、木兰、方园、望龙周边地块（二期）棚户区改造项目； 目标 2：落实科学发展观、改善民生、创建和谐社会； 目标 3：改善人居环境； 目标 4：改善亳州市城市面貌				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	产出指标	数量指标	指标 1：总用地面积	约 224 亩	1、严格按项目设计要求完成批复建设任务得 5 分； 2、基本按设计要求完成任务，得 3 分；3、未按申报设计要求，大量擅自改变建设标准、建设规模，不得分。
			指标 2：改善房屋	717 套	
		质量指标	指标 1：工程质量	一次验收合格。	质量达标率=（质量达标产出数/实际产出数）×100%，本指标得分=指标权重×质量达标率。低于 80%，不得分。
		时效指标	指标 1：按时完成建设	建设期 1 年	完成及时率=[（计划完成时间—实际完成时间）/计划完成时间]×100%。及时完成的或未按时完成但不影响项目总进度的计满分，影响总进度的按比例计分。
		成本指标	指标 1：合理控制成本	50,700.00 万元	成本控制率 A=截至年末累计支出数/项目概算或当年预算数*100%标准计算，A≤100%得满分；100%< A≤105%时，得分为此项指标满分值-100×（A-100%）（如：A=102.8%，此项指标权重 4 分，则得分为 4-2.8=1.2 分），A>105%时不得分。

	效益指标	经济效益指标	指标 1: 土地收益	64,809.55 万元	预期带来经济效益良好 8-10 分, 预期带来收入增加效果一般 5-7 分, 预期带来收入增加效果很差 0-4 分。
		社会效益指标	指标 1: 去库存, 确保房地产市场平稳健康发展	是	根据调查结果评分。
			指标 2: 有效拉动内需, 促进我市经济的平稳较快增长	是	
		生态效益指标	指标 1: 项目建设及运行中垃圾及污水是否及时妥当处理	是	垃圾处理得当, 达到规划目标得满分, 否则不得分。
			指标 2: 建筑材料是否符合环保要求	是	选用环保材料进行建设, 达到规划目标满分, 否则不得分。
		可持续影响指标	指标 1: 项目是否符合当地政府长远规划	是	项目应遵循“高起点、高标准、集约化”的可持续经济发展原则, 充分发挥集聚优势, 形成合理的循环经济项目组合, 提高资源利用率, 提高社会综合效益, 提高企业竞争力。项目的建设运营应具有长远规划, 具有完善的管理制度。根据社会调查结果评分。
			指标 2: 项目单位是否制定了财务管理、质量管理等方面的制度	是	
			指标 3: 项目运转资金保障是否可靠	是	
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1: 服务对象对项目的满意程度	90%满意度	根据社会调查结果评分。