

附件 1

## 2022 年安徽省阜阳市阜南县政府棚户区改造专项债券项目情况说明

### 一、基本情况

本项目为续发行项目，阜南县 2019 年白果棚户区改造安置房建设项目（四期）本次拟续发行棚户区改造专项债券 3000 万元，2019 年 8 月已发行专项债 40943 万元，2021 年 6 月已发行专项债 4120 万元，2021 年 9 月已发行专项债 7100 万元，预计 2022 年后续发行棚户区改造专项债券 16453 万元，共计专项债券 71616 万元。债券期限均为 5 年，2019 年已发行利率为 3.22%，2021 年已发行利率分别为 3.24%和 2.99%，本期拟续发行利率为 2.94%。

### 二、区域主要经济指标

#### 1、项目发债目的

是为稳步实施阜南县棚户区改造，响应中央关于“新型城镇化建设”、“供给侧改革”的号召，推进阜南县新型城镇化的进程。落实阜南县城市总体规划，完善城市功能，优化城市空间结构，改善人居环境。

#### 2、2019 年至 2021 年主要经济指标

##### （1）国民经济和社会发展情况

2019 年，全年实现生产总值（GDP）278.2 亿元，按可比价格计算，同比增长 8.2%，其中，第一产业增加值 57.4 亿元，同比增长 3.4%；第

二产业增加值 84.6 亿元,同比增长 8.8%;第三产业增加值 136.2 亿元,同比增长 10.2%。三次产业结构由上年的 20.2:31.0:48.8 调整为 20.6:30.4:49,工业化率由上年的 24%下降至 23.1%。按户籍人口计算,人均生产总值 16060 元,较上年增加 1771 元,可比价同比增长 7.8%。

2020 年,全县全年地区生产总值完成 289.5 亿元,可比价增长 4.9%,增幅高于全市平均 1.1 个百分点,全市排名并列第 1。其中:一产完成增加值 62.8 亿元,增长 2.7%;二产完成增加值 84.7 亿元,增长 6.6%;三产完成增加值 142 亿元,增长 4.8%。三次产业比为由上年的 20.6 : 30.4 : 49 调整为 21.7: 29.3: 49。

2021 年,全县全年地区生产总值完成 315.7 亿元,可比价增长 9.5%,增幅高于全市平均 0.5 个百分点,全市排名第 3。第一产业实现增加值 66.1 亿元,增长 7.9%;第二产业实现增加值 93.9 亿元,增长 10.3%;第三产业实现增加值 155.6 亿元,增长 9.7%。三次产业结构比由上年的 21.7: 29.3: 49 调整为 20.9: 29.8:49.3。

## (2) 财政税收情况

2019 年,全年实现财政收入 209803 万元,同比增长 17.8%,其中地方财政收入 131016 万元,同比增长 20.9%。在全部财政收入中,税收收入 174635 万元,同比增长 19%,占财政收入比重为 83.2%。财政支出 835973 万元,同比增长 12.7%。从重点支出项目看,医疗卫生与计划生育支出 139313 万元,同比增长 15.7%,教育支出 166267 万元,同比增长 15.8%,社会保障和就业支出 136580 万元,同比增长 12.5%,住房保障支出 44489 万元,同比下降 34.4%,农林水事务支

出 169808 万元，同比增长 9%，科学技术支出 2515 万元，同比增长 181.3%。

2020 年,全县一般公共预算总收入完成 22.55 亿元，增长 7.5%，完成调整预算的 101.4%，增幅在全市排名第二。其中：地方一般公共预算收入完成 13.96 亿元，增长 6.5%；中央级收入完成 8.59 亿元，增长 9%。全县一般公共预算支出累计完成 80.67 亿元，下降 3.5%，剔除不可比因素增长 6.5%。支出规模和增幅在全市均排名第三。

2021 年，全年完成一般预算收入 15.1 亿元，同比增长 8%，位居全市第 2 位，全年完成一般公共预算支出 72.6 亿元，同比下降 10.3%，位居全市第 7 位，其中民生类支出 63.2 亿元，占财政支出比重达 87.1%。

### 3、阜南县财政情况

阜南县财政收支稳定，稳步增长。具体情况见下表：

表 1 阜南县（县本级）地方财政收支表（单位：万元）

序号	明细	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
1	一般公共预算收入	91017	126199	131016	139600
2	政府性基金收入	364327	476429	422766	293900
3	一般公共预算支出	629399	694520	835973	806700
4	政府性基金支出	431828	784059	655499	559300
5	综合财力	1111517	1119374	1250344	1145500

## 三、募投项目基本情况

### （一）项目位置及四至范围

项目位于阜南县柳沟路南侧，白果路东侧。



## （二）项目内容及规模

本项目涉及的土地为国有土地。项目占地面积 1215.00 亩，总改造户数 891 户，异地新建安置房 1516 套进行安置，项目法人为阜南县住房和城乡建设局。工程于 2019 年 10 月开工，预计竣工时间为 2022 年 9 月。

## （三）投资估算与筹资方式

### 1、投资估算

本项目总投资为 89520 万元，其中建设投资 78307.75 万元，债券利息 11212.25 万元。

### 2、筹资方式

项目总投资规模约为 89520 万元。项目资本金占项目总投资的 20%，约为 17904 万元，由政府配套安排；剩余资金通过安徽省财政厅棚改专项债券获取，拟发行棚改专项债融资 71616 万元，占总投资的 80%。

表 2：棚改专项债券各项目资金筹措方式表

（单位：万元）

项目名称	项目总投资额	资金来源				
		项目资本金	债务融资			
			已发债额	本期发债	后期发债	其他融资
阜南县 2019 年白果棚户区改造安置房建设项目（四期）	89520	17904	52163	3000	16453	

## 四、资金平衡方案

### （一）项目预期收益

#### 1、拟出让土地位置面积

阜南县 2019 年白果棚户区改造安置房建设项目（四期） 拟出让地块范围为白果（四期）棚户区冯庄、范圩子、陈庄、孙中、大温、桃元、次东、次西、孙西、孙东、前东、前西、白东、白西等居民组，土地约 810000 m<sup>2</sup>，为商住用地。

## 2、土地出让收入预测

### （1）土地出让价格预测

根据阜南县土地成交公示信息，近年来阜南城区土地出让价格呈现不断增长的趋势，目前商住用地平均价约在 3269.61 元/m<sup>2</sup>左右，预测 2022 年土地出让价格为 2,615.69 元/m<sup>2</sup>。

表 3 周边土地出让情况表

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	南国土告 字 [2019]6 号	FN2019-23 号	环城 西路 东侧， 淮河 西路 南侧， 红河 路西侧	31,256.23	1.0-2.85	9,985.44	3,194.70	2020.05.14	商住 用地
2	南国土告 字 [2019]6 号	FN2019-24 号	三塔 南路 西侧， 洪河 路东侧，淮 河西路以南	17,300.36	1.0-3.41	5,890.65	3,404.93	2020.05.14	商住 用地
参考均价							3,269.61	-	-

表 4 项目 2022 年土地出让价格预测

序号	地块	地市	区县	2022 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积 (平方米)	参考平均单价(元/平米)	修正系数	预测土地单价(元/平米)
1	阜南县 2019 年白果棚户区改造安置房建设项目 (四期)	阜阳市	阜南县	7.53%	商住用地	810,000.00	3,269.61	0.80	2,615.69

分别假设土地出让价格的增长率为 GDP 预期增长率（阜南县 2019 年-2021 年的 GDP 增长率分别为 8.2%、4.9%、9.5%，近三年 GDP 算术平均增长率为 7.53%；阜南县 2022 年政府工作报告中对 GDP 增长的预期目标是 9%；取二者孰低的增长率作为 GDP 的预期增长率）的 100%、90%、80%预测出让年份土地出让价格。

表 5 出让年度价格预测表

序号	增长率	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	GDP 增长 100%	阜阳市	阜南县	商住用地	2,615.69	2,812.65	3,024.44	3,252.18	3,497.07	3,760.40
2	GDP 增长 90%	阜阳市	阜南县	商住用地	2,615.69	2,792.96	2,982.24	3,184.35	3,400.15	3,630.58
3	GDP 增长 80%	阜阳市	阜南县	商住用地	2,615.69	2,773.26	2,940.32	3,117.44	3,305.23	3,504.34

## (2) 土地出让收益预测

项目实施后预计可出让土地面积约为 810000 m<sup>2</sup>，假设 2024 年拟出让 60%，2026 年拟出让 15%，2027 年拟出让 25%。在出让年份土地出让价格的计算基础上，并按当地土地出让政策规定，扣除四项基



本政策费用和政策性基金后，项目可用于资金平衡的土地收入详见下表。

表 6 土地收入预测表

序号	增长率	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	GDP 增长 100%	阜阳市	阜南县	商住用地	146,987.78	-	42,489.40	76,148.10
2	GDP 增长 90%	阜阳市	阜南县	商住用地	144,936.86	-	41,311.82	73,519.25
3	GDP 增长 80%	阜阳市	阜南县	商住用地	142,899.55	-	40,158.54	70,962.89

## （二）融资平衡情况分析

### 1、项目融资本息

表 7 项目本息估算表

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付		
	本金	利息	本息合计
2020	-	1,318.36	1,318.36
2021	-	1,318.36	1,318.36
2022	-	1,664.14	1,664.14
2023	-	2,236.06	2,236.06
2024	40,943.00	2,236.06	43,179.06
2025	-	917.70	917.70
2026	11,220.00	917.70	12,137.70
2027	19,453.00	571.92	20,024.92
合计	71,616.00	11,180.30	82,796.30

### 2、资金平衡情况

本次融资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。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政策性基金收入偿

还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，本次发债总体覆盖情况：

表 8,按照 2022 年阜南县 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：

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/ 财政收入	小计
2020	-	1,318.36	1,318.36	-	1,318.36	1,318.36
2021	-	1,318.36	1,318.36	-	1,318.36	1,318.36
2022	-	1,664.14	1,664.14	-	1,664.14	1,664.14
2023	-	2,236.06	2,236.06	-	2,236.06	2,236.06
2024	40,943.00	2,236.06	43,179.06	134,885.85	-	134,885.85
2025	-	917.70	917.70	-	917.70	917.70
2026	11,220.00	917.70	12,137.70	39,061.94	-	39,061.94
2027	19,453.00	571.92	20,024.92	70,062.41	-	70,062.41
合计	71,616.00	11,180.30	82,796.30	244,010.20	7,454.62	251,464.82
本息覆盖倍数	2.95					

表 9,按照 2022 年阜南县 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：

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/ 财政收入	小计
2020	-	1,318.36	1,318.36	-	1,318.36	1,318.36
2021	-	1,318.36	1,318.36	-	1,318.36	1,318.36
2022	-	1,664.14	1,664.14	-	1,664.14	1,664.14
2023	-	2,236.06	2,236.06	-	2,236.06	2,236.06
2024	40,943.00	2,236.06	43,179.06	132,978.50	-	132,978.50
2025	-	917.70	917.70	-	917.70	917.70
2026	11,220.00	917.70	12,137.70	37,966.79	-	37,966.79
2027	19,453.00	571.92	20,024.92	67,617.57	-	67,617.57
合计	71,616.00	11,180.30	82,796.30	238,562.86	7,454.62	246,017.48



本息覆盖倍数	2.88
--------	------

表 10,按照 2022 年阜南县 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:

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/ 财政收入	小计
2020	-	1,318.36	1,318.36	-	1,318.36	1,318.36
2021	-	1,318.36	1,318.36	-	1,318.36	1,318.36
2022	-	1,664.14	1,664.14	-	1,664.14	1,664.14
2023	-	2,236.06	2,236.06	-	2,236.06	2,236.06
2024	40,943.00	2,236.06	43,179.06	131,083.80	-	131,083.80
2025	-	917.70	917.70	-	917.70	917.70
2026	11,220.00	917.70	12,137.70	36,894.24	-	36,894.24
2027	19,453.00	571.92	20,024.92	65,240.15	-	65,240.15
合计	71,616.00	11,180.30	82,796.30	233,218.19	7,454.62	240,672.81
本息覆盖倍数	2.82					

综上所述,本次发债总体覆盖情况:按 2022 年阜阳市阜南县 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 2.95;按 2022 年阜阳市阜南县 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 2.88;按 2022 年阜阳市阜南县 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 2.82。在压力测试的情况下,项目收益高于专项债债务本息,本项目可以实现资金平衡。

阜南县住房和城乡建设局



阜南县财政局

