

附件 1

淮南高新区香樟苑六期 专项债券情况汇总

一、基本情况

本项目为续发项目，2025 年本棚改专项债券资金使用需求为 154,000.00 万元（2025 年 1 月拟发行 4,700.00 万元），募集资金专项用于淮南高新区香樟苑六期项目建设。

二、区域情况

（一）项目发债目的

淮南高新区香樟苑六期位于淮南市高新区。本项目根据发展规划，重新科学合理构建，加强城市对外交通联系，改善区域内外交通，完善市区、城区与工业园区的交通衔接。同时加强城市生态环境建设，改善城市环境，丰富城市内涵，提升城市形象和文化品位。拆迁安置工作是一项惠及百姓长远利益的大事，是破解土地制约，繁荣地方经济的重要切入点，是谋求更快更好发展的前提和基础，是城市建设的开路先锋。

本次发债的目的是为淮南高新区香樟苑六期建设募集资金，保障项目按时按期完成。本项目实施对于区域内的发展公平性有显著的促进作用，将给区域内绝大多数的公众带来福利和经济发展机会，弱势群体的发展将

由于项目的实施而得到一定的保障，当地居民对项目建设表示支持。通过本项目的规划建设，将会大大改善提高当地居民的生活环境。

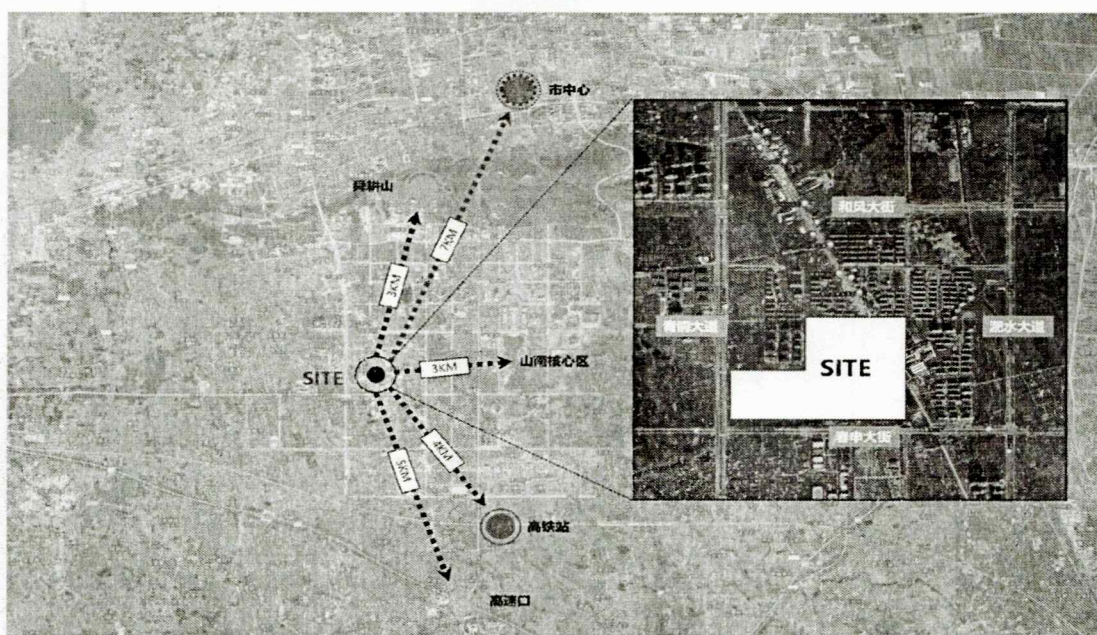
（二）淮南市高新区近三年财政收支有关数据

2021 年-2023 年财政收支状况（亿元）			
项目	2021 年	2022 年	2023 年
（一）近三年一般公共预算收支			
一般公共预算收入	7.61	8.18	8.78
一般公共预算支出	8.52	9.27	10.38
地方政府一般债券收入	0.60	1.98	3.96
地方政府一般债券还本支出	0.60	1.99	3.97
（二）近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	0.18	0.34	0.05
政府性基金支出	5.83	21.33	5.07
地方政府专项债券收入	4.72	1.71	3.43
地方政府专项债券还本支出	3.72	0.25	2.83
（三）地方政府债务状况			
截至年底地方政府债务余额	28.01	29.46	33.04
截至年底地方政府债务限额	28.01	29.46	33.04

三、募投项目基本情况

（一）项目位置及四至范围

本项目位于淮南市高新区青铜大道以东，春申大街以北区域。



(二) 项目内容及规模

本项目规划总用地面积 414727.28 m^2 ，总建筑面积 637486 m^2 。地上总建筑面积 491520.47 m^2 ，地上计容建筑面积 483056.97 m^2 。其中：

南地块（ABCD 四个地块）：ABC 地块为二类居住用地，建设包括高层住宅 316540.04 m^2 （包括架空层面积 8443.5 m^2 ），商业街 22542.03 m^2 （包括公厕 257.31 m^2 ），菜市 2910.72 m^2 ，配套用房 12243.09 m^2 （包括：物业管理用房 1438.84 m^2 、社区组织用房 1800 m^2 、托老所 450.1 m^2 、卫生服务站 1500 m^2 、文化活动中心 4000 m^2 、街道综合服务中心 1678.09 m^2 、消防控制室 132 m^2 、燃气调压站 90.0 m^2 、配电房 896.75 m^2 ）；D 地块幼儿园为二类居住用地，建筑面积 4988.7 m^2 ，D 地块学校为中小学用地，建筑面积 28028.12 m^2 。

北地块：商业综合体 18768 m^2 、酒店 29417 m^2 、办公楼 28732 m^2 、

风情商业街 19583 m²、老年养护院 3482 m²、停车楼 4486 m²。

地下建筑面积 145965.53 m²。

配套设施：道路、公园、水系、绿化、地面停车场及广场、围墙、供水工程、供电工程、排水工程等。

（三）投资估算与筹资方式

1.投资估算

项目总投资为 259,548.00 万元。

2.筹资方式

淮南高新区香樟苑六期投资总额为 259,548.00 万元，其中自有资金（项目资本金）84,548.00 万元，占项目总投资的 32.58%，由财政统筹安排，剩余资金 175,000.00 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
淮南高新区香樟苑六期	259,548.00	259,548.00	84,548.00	175,000.00

二、资金平衡方案

（一）本期债券应付本息情况

本项目已于 2022 年发行棚改专项债券融资 3,000.00 万元，发行利率为 3.05%，2024 年本棚改专项债券资金使用需求为 18,000.00 万元（2024 年 5 月已发行 8,000.00 万元，利率为 2.41%；2024 年 6 月已发行 10,000.00 万元，利率为 2.41%），2025 年预计发行 154,000.00 万元（2025 年 1 月计划发行 4,700.00 万元），募集资金专项用于淮南高新区香樟苑六期项目建设，期限为 10 年，债券已发行部分按照实际发行利率计算，尚未发行部分债券票面年利率均按 2.12% 进行测算，每半年支付一次利息，到期偿还本金。债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：万元

项目名称	年度	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
淮南高新区香樟苑六期	2022 年		3,000.00		3,000.00	45.75	45.75
	2023 年	3,000.00	-		3,000.00	91.50	91.50
	2024 年	3,000.00	18,000.00		21,000.00	306.40	306.40
	2025 年	21,000.00	154,000.00		175,000.00	2,153.70	2,153.70
	2026 年	175,000.00			175,000.00	3,786.10	3,786.10
	2027 年	175,000.00			175,000.00	3,786.10	3,786.10
	2028 年	175,000.00			175,000.00	3,786.10	3,786.10
	2029 年	175,000.00			175,000.00	3,786.10	3,786.10
	2030 年	175,000.00			175,000.00	3,786.10	3,786.10
	2031 年	175,000.00			175,000.00	3,786.10	3,786.10
	2032 年	175,000.00		3,000.00	172,000.00	3,740.35	6,740.35
	2033 年	172,000.00		-	172,000.00	3,694.60	3,694.60
	2034 年	172,000.00		18,000.00	154,000.00	3,479.70	21,479.70
	2035 年	154,000.00		154,000.00	-	1,632.40	155,632.40
合计			175,000.00	175,000.00		37,861.00	212,861.00

（三）拟出让土地情况

淮南市高新区棚户区改造腾出地未来土地供应计划情况如下：

序号	地块	项目四至范围	拟出让土地性质	拟出让土地面积 (m ²)
1	C13 地块	北至南纬六路，南至南纬七路， 西至淮河大道，东至南经十二路	商住用地	199,333.33
2	F16 地块	北至南纬五路，南至南纬三路， 西至水仙路，东至南经六路	商住用地	192,666.67
3	C2 地块	北至和畅街，南至和畅街，西至 南经十路，东至淮河大道	商住用地	87,333.33
合计				479,333.33

（四）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。相应土地全部位于淮南市，经查询淮南市自然资源和规划局土地出让信息，出让地块临近或情况相近出让城镇商住用地 2 宗，基准地价参考上述出让土地价格。淮南市 2021 年至 2023 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 5.7%、2.0%、5.1%，近三年平均增速为 4.27%，2024 年 GDP 预计增速为 7.0%（来源：2024 年淮南市政府工作报告），出于谨慎性考虑，此次预测按照近三年平均增速与 2024 年预计增速孰低计算土地价格的增长率，即增速为 4.27%。

2.土地出让价格预测

(1) 土地市场情况

拟出让地块临近或情况相近宗地出让情况如下：

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总 地价(万 元)	平均价 格(元/ m ²)	出让 日期	用途
1	34040020 20B01545	高新区(山南新 区)民裕大街北 侧、杜鹃路东侧	淮南 市本 级	118,945. 02	1.8	62,089. 29	5,220. 00	2020 年6 月	商住 用地
2	34040020 21B00687	高新区(山南新 区)春华街南侧、 高塘湖路西侧	淮南 市本 级	23,426.3 0	1.8	12,369. 07	5,279. 99	2021 年7 月	商住 用地
居住参考均价							5,229. 87		

(2) 棚改区土地出让价格预测

本次预测参照棚改项目周边市场成交价格作为参考价格,对淮南市高新区棚户户区改造项目进行价格预测。

1) 2022 年土地出让价格预测

项目	土地性质	参考平均单价(元 /平米)	修正系数	预测土地单价 (元/平米)
淮南高新区香樟苑六期	居住用地	5,229.87	1.25	6,537.34

2) 2032 年土地出让价格预测 (接近三年 GDP 平均增速的 100% 概率测算)

单位元/平米

地块	2032 年
淮南高新区香樟苑六期	9,931.01

3) 2032 年土地出让价格预测 (接近三年 GDP 平均增速的 90% 概率测算)

单位: 元/平米

地块	2032 年
淮南高新区香樟苑六期	9,531.75

4) 2032 年土地出让价格预测 (接近三年 GDP 平均增速的 80% 概率测算)

单位: 元/平米

地块	2032 年
淮南高新区香樟苑六期	9,146.99

3. 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, 结合土地出让价格增长率进行预测。土地出让价格增速以淮南市 2021-2023 年近三年 GDP 平均增速和 2024 年 GDP 预计增速孰低, 作为土地出让价格预测的增速。

(1) 土地收入预测 (接近三年 GDP 平均增速的 100% 概率测算)

金额单位: 万元

地块	2032 年
淮南高新区香樟苑六期	476,026.41

(2) 土地收入预测 (接近三年 GDP 平均增速的 90% 概率测算)

金额单位: 万元

地块	2032 年
淮南高新区香樟苑六期	456,888.55

(3) 土地收入预测（接近三年 GDP 平均增速的 80% 概率测算）

金额单位：万元

地块	2032 年
淮南高新区香樟苑六期	438,445.72

3. 土地出让收益预测

根据上述土地出让收入的预测，按照安徽淮南高新技术产业开发区管理委员会（淮南市山南新区管理委员会）财政局出具的《土地出让金计提政策》中提及的扣除事项，可用于资金平衡的项目收益情况测算如下：

(1) 接近三年 GDP 平均增速的 100% 比例计算的土地出让价格增速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	淮南高新区香樟苑六期
一	收入合计	476,026.41
1	土地收入	476,026.41
二	收入扣除项目合计	167,835.67
1	国有土地收益基金（收入的 8%）	38,082.11
2	教育资金（净收益的 10%）	42,804.27
3	土地出让业务费（收入的 2%）	9,520.53
4	农业土地开发资金（7.95 元/m ² ）	381.07
5	上缴市级政府（净收益的 20%）	77,047.69
三	用于资金平衡土地相关收益	308,190.74

(2) 接近三年 GDP 平均增速的 90%比例计算的土地出让价格增速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	淮南高新区香樟苑六期
一	收入合计	456,888.55
1	土地收入	456,888.55
二	收入扣除项目合计	161,099.13
1	国有土地收益基金 (收入的 8%)	36,551.08
2	教育资金 (净收益的 10%)	41,081.86
3	土地出让业务费 (收入的 2%)	9,137.77
4	农业土地开发资金 (7.95 元/m ²)	381.07
5	上缴市级政府 (净收益的 20%)	73,947.35
三	用于资金平衡土地相关收益	295,789.42

(3) 接近三年 GDP 平均增速的 80%比例计算的土地出让价格增速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	淮南高新区香樟苑六期
一	收入合计	438,445.72
1	土地收入	438,445.72
二	收入扣除项目合计	154,607.26
1	国有土地收益基金 (收入的 8%)	35,075.66
2	教育资金 (净收益的 10%)	39,422.01
3	土地出让业务费 (收入的 2%)	8,768.91
4	农业土地开发资金 (7.95 元/m ²)	381.07
5	上缴市级政府 (净收益的 20%)	70,959.61
三	用于资金平衡土地相关收益	283,838.46

（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还本第一年开始土地挂牌交易，即于 2032 年开始挂牌出售，预计于当年出让完毕。接近三年 GDP 平均增速 4.27% 的 100% 比例计算土地出让价格增速的情况下，项目收益为 308,190.74 万元，融资本息覆盖倍数为 1.45；接近三年 GDP 平均增速 4.27% 的 90% 比例计算土地出让价格增速的情况下，项目收益为 295,789.42 万元，融资本息覆盖倍数为 1.39；接近三年 GDP 平均增速 4.27% 的 80% 比例计算土地出让价格增速的情况下，项目收益为 283,838.46 万元，融资本息覆盖倍数为 1.33。测算过程如下：

1. 接近三年 GDP 平均增速的 100% 比例计算土地出让价格增速的情况下，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	土地出让收益	项目建设本金/财政收入	小计
2022		45.75	45.75		45.75	45.75
2023		91.50	91.50		91.50	91.50
2024		306.40	306.40		306.40	306.40
2025		2,153.70	2,153.70		2,153.70	2,153.70

年度	贷款本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地出让收益	项目建设本金/财政收入	小计
2026		3,786.10	3,786.10		3,786.10	3,786.10
2027		3,786.10	3,786.10		3,786.10	3,786.10
2028		3,786.10	3,786.10		3,786.10	3,786.10
2029		3,786.10	3,786.10		3,786.10	3,786.10
2030		3,786.10	3,786.10		3,786.10	3,786.10
2031		3,786.10	3,786.10		3,786.10	3,786.10
2032	3,000.00	3,740.35	6,740.35	308,190.74		308,190.74
2033	-	3,694.60	3,694.60			-
2034	18,000.00	3,479.70	21,479.70			-
2035	154,000.00	1,632.40	155,632.40			-
小计	175,000.00	37,861.00	212,861.00	308,190.74	25,313.95	333,504.69
本息覆盖倍数	1.45					

2.接近三年 GDP 平均增速的 90%比例计算土地出让价格增速的情况下，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	土地出让收益	项目建设本金/财政收入	小计
2022		45.75	45.75		45.75	45.75

年度	贷款本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地出让收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023		91.50	91.50		91.50	91.50
2024		306.40	306.40		306.40	306.40
2025		2,153.70	2,153.70		2,153.70	2,153.70
2026		3,786.10	3,786.10		3,786.10	3,786.10
2027		3,786.10	3,786.10		3,786.10	3,786.10
2028		3,786.10	3,786.10		3,786.10	3,786.10
2029		3,786.10	3,786.10		3,786.10	3,786.10
2030		3,786.10	3,786.10		3,786.10	3,786.10
2031		3,786.10	3,786.10		3,786.10	3,786.10
2032	3,000.00	3,740.35	6,740.35	295,789.42		295,789.42
2033	-	3,694.60	3,694.60			-
2034	18,000.00	3,479.70	21,479.70			-
2035	154,000.00	1,632.40	155,632.40			-
小计	175,000.00	37,861.00	212,861.00	295,789.42	25,313.95	321,103.37
本息覆盖倍数	1.39					

3. 接近三年 GDP 平均增速的 80% 比例计算土地出让价格增速的情况下，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	土地出让收益	项目建设本金/财政收入	小计
2022		45.75	45.75		45.75	45.75
2023		91.50	91.50		91.50	91.50
2024		306.40	306.40		306.40	306.40

2025		2,153.70	2,153.70		2,153.70	2,153.70
2026		3,786.10	3,786.10		3,786.10	3,786.10
2027		3,786.10	3,786.10		3,786.10	3,786.10
2028		3,786.10	3,786.10		3,786.10	3,786.10
2029		3,786.10	3,786.10		3,786.10	3,786.10
2030		3,786.10	3,786.10		3,786.10	3,786.10
2031		3,786.10	3,786.10		3,786.10	3,786.10
2032	3,000.00	3,740.35	6,740.35	283,838.46		283,838.46
2033	-	3,694.60	3,694.60			-
2034	18,000.00	3,479.70	21,479.70			-
2035	154,000.00	1,632.40	155,632.40			-
小计	175,000.00	37,861.00	212,861.00	283,838.46	25,313.95	309,152.41
本息覆盖倍数	1.33					

综上所述，淮南高新区香樟苑六期经压力测试后，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		淮南高新区香樟苑六期		
主管部门		安徽淮南高新技术产业 开发区管理委员会（淮 南市山南新区管理委员 会）建设发展局	建设单位	淮南市高新区开发投资有限公 司
项目属性		()新增项目 (√)在建项目		
项目资金（万元）		项目投资总额：	259,548.00	
		其中：项目资本金	84,548.00	
		债券资金	175,000.00	
总	实施目标（2022 年—2035 年）			

体 目 标	目标 1: 完成项目建设; 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: 改善淮南市高新区城市面貌。				
绩 效 指 标	一级 指标	二级指 标	三级指标	指标值	绩效标准
		数量指 标	指标 1: 规划用地面积	414727.2 8 m ²	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: 建设内容	总建筑面 积 637486 m ²	
	产出 指标	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	2025 年 12 月	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	259,548. 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-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。
		经济效益指标	指标 1: 土地收益	308,190.74 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
			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	

					会调查结果评分。
	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	达 90%	根据社会调查结果评分。

安徽淮南高新技术产业开发区管理委员会
(淮南市山南新区管理委员会)建设发展局

安徽淮南高新技术产业开发区管理委员会
(淮南市山南新区管理委员会)财政局

2024 年 12 月 23 日

财 政 局