

怀远县棚户区改造项目二期专项债券

情况说明

(第2次发行)



怀远县财政局

怀远县住房和城乡建设局

怀远县新型城镇化建设有限公司

2024年12月25日



目 录

一、区域主要经济指标.....	3
1、项目发债目的.....	3
2、怀远县经济、财政和债务有关数据.....	3
二、项目基本情况.....	4
1、项目位置及范围.....	4
2、项目内容及规模.....	5
三、棚户区改造经济社会效益分析.....	5
四、投资估算与筹资方式.....	6
1、投资估算.....	6
2、筹资方式.....	6
五、资金平衡方案.....	7
1、项目预期收入.....	7
2、成本费用估算.....	10
3、土地出让收益预测.....	12
4、项目融资本息.....	14
5、项目资金平衡情况.....	19

怀远县棚户区改造项目二期

专项债券情况说明

（第 2 次发行）

本项目拟发行棚户区改造专项债券总额 60,000.00 万元，计划分两年发行，其中 2024 年已发行 29,900.00 万元，实际年利率 2.12%，本次计划 2025 年 1 月发行 16,200.00 万元，指导年利率 2.12%，后续计划 2025 年年中发行 13,900.00 万元，预估年利率 2.12%，期限均为 10 年。债券利息每半年支付一次，本金到期一次性偿还。详见附件：专项债券项目情况汇总表。

一、区域主要经济指标

1、项目发债目的

棚户区改造是一项重大民生工程、更是一项重大发展工程，本项目的实施能够消除怀远县城市建设治理短板，扩大内需，改善困难群众住房条件，缓解城市内部二元矛盾，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，在推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善中产生积极的效应。

2、怀远县经济、财政和债务有关数据

一、地方经济状况				
近三年经济基本状况				
项目	年份	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）		351.23	357.2	379
地区生产总值增速（%）		8.50	1.7	7.80
第一产业（亿元）		81.49	87	85.1
第二产业（亿元）		84.04	70.7	77.5
第三产业（亿元）		190.72	199.5	216.4
产业结构				
第一产业（%）		22.90	24.36	22.45
第二产业（%）		23.60	19.79	20.45
第三产业（%）		53.50	55.85	57.10

固定资产投资（亿元）	128.90	169.10	195.31
社会消费品零售总额（亿元）	234.5	212	227
城镇居民人均可支配收入（元）	37700	39529	41446
农村居民人均可支配收入（元）	19781	20918	22623
二、财政收支状况（亿元）			
（一）近三年一般公共预算收支			
项目	年份	2021 年	2022 年
一般公共预算收入		25.14	26.42
一般公共预算支出		69.98	78.38
地方政府一般债券收入		4.78	5.29
地方政府一般债券还本支出		3.54	4.51
转移性收入		36.70	41.82
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		10.5136	9.44
政府性基金支出		37.831	18.22
地方政府专项债券收入		31.7917	30.73
地方政府专项债券还本支出		1.6217	0.58
（三）近三年国有资本经营预算收支			
国有资本经营收入		1.28	2.4
国有资本经营支出		0.90	0.2
三、地方政府债务状况（亿元）			
截至 2023 年底地方政府债务余额		98.82	
2021 年地方政府债务限额		89.39	
2022 年地方政府债务限额		98.2	
2023 年地方政府债务限额		98.91	

二、项目基本情况

1、项目位置及范围

本项目位于怀远荆山镇和榴城镇，共涉及 4 个安置点，其中：

- （1）二中南安置区建设地点位于荆山镇，禹王西路南侧，健康路北侧，学海路东侧，石羊路西侧。
- （2）建强安置区项目位于荆山镇，菜园东路南侧，云帆路北侧，笛山路东侧，淮风路西侧。
- （3）普渡东区安置区位于榴城镇，世纪大道南侧，世纪大道南一支路北侧，榴花路东侧，富民路西侧。

(4) 榴城公园安置区位于榴城镇，世纪大道南侧，世纪大道南一支路北侧，新怀路西侧。

2、项目内容及规模

(1) 二中南安置区

项目规划总用地约 55500 平方米（约合 83.25 亩），总建筑面积为 110000 平方米，其中住宅建筑面积 77000 平方米，物业用房、公厕和其他公建配套建筑面积 6600 平方米，地下车库面积 26400 平方米。总户数 1040 户。

(2) 建强安置区

项目规划总用地约 50700 平方米（约合 76.05 亩），总建筑面积为 100000 平方米，其中住宅建筑面积 70000 平方米，物业用房、公厕和其他公建配套建筑面积 6000 平方米，地下车库面积 24000 平方米。总户数 937 户。

(3) 普渡东区安置区

项目规划总用地约 47540 平方米（约合 71.31 亩），总建筑面积为 80000 平方米，其中住宅建筑面积 56000 平方米，物业用房、公厕和其他公建配套建筑面积 4800 平方米，地下车库面积 19200 平方米。总户数 700 户。

(4) 榴城公园安置区

项目规划总用地约 44000 平方米（约合 66 亩），总建筑面积为 88000 平方米，其中住宅建筑面积 61600 平方米，物业用房、公厕和其他公建配套建筑面积 5280 平方米，地下车库面积 21120 平方米。总户数 800 户。

三、棚户区改造经济社会效益分析

棚户区改造在改善居民生活环境的同时，蝶变新生的空间也化作了发展新增量，当前棚户区的人居环境、社会状态和空间格局已经不能满足新时期共同富裕和人民美好生活需求，在某种程度上构成了中国式现代化进程的难点和障碍，需要更新与改造。

项目建设有利于改善居民住房条件，项目所在棚户区年久失修，存在严重的安全隐患。为改善棚户区居民住房条件，根据怀远县总体规划要求，拟将此处进

行拆除改建，项目建成后，将为棚户居民提供一个交通便捷、环境优美、配套设施齐全的住宅房，改善他们的生活环境，提高了生活质量。

项目建设有利于促进规划建设。实施棚户区改造，不仅有利于改善环境，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，有利于政府更好的规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。

项目建设有利于促进怀远县社会 and 经济发展。实施改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

总之，棚户区改造可以创造大量的就业机会，推动相关产业的发展，如建筑、房地产、服务业等，从而刺激经济增长。同时，它还能城市建设及经济社会发展增添新的动力，拉动相关产业的发展，促进投资和消费，从而促进经济增长。

四、投资估算与筹资方式

1、投资估算

本项目估算总投资 113400.0 万元，其中工程费用 99252.0 万元，工程建设其他费用 4705.4 万元，预备费 4942.6 万元，建设期利息 4500.0 万元。

项目建设周期 24 个月，由 2024 年 2 月初开始前期工作至 2026 年 2 月底竣工验收。具体实施进度安排如下，各阶段工作可根据计划需要交叉进行。

1、前期准备阶段（预估 2024 年 2 月—4 月）：包含可行性研究报告、可研编制、勘察设计、施工招标等工作。

2、施工建设阶段（预估 2024 年 5 月—2025 年 12 月）：主要包括安置房建设、公共配套设施等工程建设。

3、竣工验收（预估 2026 年 1 月-2 月）：主要进行工程竣工验收工作。

2、筹资方式

项目总投资估算 113400.0 万元，其中项目资本金 53400.00 万元（占总投资 47.09%），由当地财政自筹；剩余资金 60000.00 万元（占总投资 52.91%），拟

通过专项债券筹集。

五、资金平衡方案

1、项目预期收入

本项目拆迁安置可腾退土地约 1173.72 亩（计 782483.91 平方米），收益估算如下：

（1）参考土地价格

参照怀远县人民政府网站公示的信息，近期两宗城镇居住用地 HY2023-6 和 HY2023-9，HY2023-6 号地块面积 5.971336 公顷，成交价 14463 万元，HY2023-9 号地块面积 5.778968 公顷，成交价 14079 万元，成交均价为 161.94 万元/亩（即 2429.04 元/平方米）。

怀远县自然资源和规划局国有土地使用权招拍挂出让成交公示

HYCJ2023-15

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则。我局挂牌出让2宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块基本情况：

宗地编号：	HY2023-6	宗地总面积：	5.971336公顷	宗地坐落：	位于荆山镇，东至禹德路，南至文苑路，西至笋山路，北至用地界线
年限：	70年	土地用途：	普通商品住房	成交价：	14463万元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房			5.971336		
受让单位：	安徽大禹置业有限公司				
备注：					
宗地编号：	HY2023-9	宗地总面积：	5.778968公顷	宗地坐落：	位于荆山镇，东至淮风路，南至文苑路，西至禹德路，北至用地界线
年限：	70年	土地用途：	普通商品住房	成交价：	14079万元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房			5.778968		
受让单位：	安徽大禹置业有限公司				
备注：					

（2）棚改区土地出让收入的预测

本次预测参照棚改项目周边市场成交价格作为参考价格，对本项目进行价格预测并计算土地出让收入。

怀远县 2021 年至 2023 年，近三年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.5%、1.7%和 7.8%，近三期平均增速为 6.00%。怀远县“十四五”期间

预计地区生产总值年均增长 8.00%，出于谨慎性考虑，预测怀远县 GDP 平均增速按 6.00%进行测算。计划于 2032 年、2033 年、2034 年和 2035 年分次出让用于平衡土地的 20%、20%、30%与 30%，可获得土地出让金 335169.00 万元。

分别假设土地出让价格的增长率为 GDP 预期增长率的 100%（即 6.00%）、90%（即 5.40%）、80%（即 4.80%）预测出让年份的土地出让价格可得，项目在计算期（2024 年至 2035 年）内土地出让收入按照 GDP 增速 100%、90%、80%预测分别为 335169.00 万元、317093.33 万元和 299909.12 万元。具体详见《土地出让收入估算表》。

2、成本费用估算

（1）土地出让成本

根据怀远县国有土地挂牌出让收入扣除事项规定，土地出让成本主要包括以下各项基金（资金）和费用。其中：

- ① 国有土地收益基金：按土地出让收入的 4.00% 计提；
- ② 农业土地开发资金：按 1 万元 / 亩计提；
- ③ 土地出让业务费：按土地出让收入的 2.00% 计提；
- ④ 保障性住房建设资金：按土地出让收入的 5.00% 计提；
- ⑤ 城市建设资金：按土地出让收入的 5.00% 计提；
- ⑥ 教育资金：按土地出让收入的 10.00% 计提。

由此可得，项目在计算期（2024 年至 2035 年）内按照 GDP 增速的 100%、90% 和 80% 测算，缴纳的土地出让成本费用分别为 88317.66 万元、83617.99 万元和 79150.09 万元。具体详见《土地出让成本估算表》。

土地出让成本估算表

金额单位：万元

100% GDP 增长率								
序号	计提费用名称	取费标准	计提标准	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
1	土地出让业务费	2%	土地出让收入	1211.76	1284.47	2042.31	2164.84	6703.38
2	农业土地开发资金	1 万元/亩	土地出让面积	234.74	234.74	352.12	352.12	1173.72
3	保障性住房资金	5.00%	土地出让收入	3029.41	3211.17	5105.76	5412.11	16758.45
4	教育资金	10%	土地出让收入	6058.81	6422.34	10211.53	10824.22	33516.90
5	国有土地收益基金	4%	土地出让收入	2423.53	2568.94	4084.61	4329.69	13406.76
6	城市建设资金	5%	土地出让收入	3029.41	3211.17	5105.76	5412.11	16758.45
7	合计			15987.66	16932.84	26902.08	28495.08	88317.66
90% GDP 增长率								
序号	计提费用名称	取费标准	计提标准	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
1	土地出让业务费	2%	土地出让收入	1157.97	1220.5	1929.6	2033.8	6341.87
2	农业土地开发资金	1 万元/亩	土地出让面积	234.74	234.74	352.12	352.12	1173.72
3	保障性住房资金	5.00%	土地出让收入	2894.91	3051.24	4824.01	5084.51	15854.67
4	教育资金	10%	土地出让收入	5789.83	6102.48	9648.02	10169	31709.33
5	国有土地收益基金	4%	土地出让收入	2315.93	2440.99	3859.21	4067.6	12683.73
6	城市建设资金	5%	土地出让收入	2894.91	3051.24	4824.01	5084.51	15854.67
7	合计			15288.3	16101.2	25437	26791.5	83617.99
80% GDP 增长率								
序号	计提费用名称	取费标准	计提标准	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
1	土地出让业务费	2%	土地出让收入	1106.27	1159.37	1822.53	1910.01	5998.18
2	农业土地开发资金	1 万元/亩	土地出让面积	234.74	234.74	352.12	352.12	1173.72
3	保障性住房资金	5.00%	土地出让收入	2765.67	2898.43	4556.33	4775.03	14995.46
4	教育资金	10%	土地出让收入	5531.35	5796.85	9112.65	9550.06	29990.91
5	国有土地收益基金	4%	土地出让收入	2212.54	2318.74	3645.06	3820.02	11996.36
6	城市建设资金	5%	土地出让收入	2765.67	2898.43	4556.33	4775.03	14995.46
7	合计			14616.2	15306.6	24045	25182.3	79150.09

3、土地出让收益预测

按照《财政部 国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税【2011】70号）规定，企业从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金，凡同时符合以下条件的，可以作为不征税收入，在计算应纳税所得额时从收入总额中减除：（1）企业能够提供规定资金专项用途的资金拨付文件；（2）财政部门或其他拨付资金的政府部门对该资金有专门的资金管理办法或具体管理要求；（3）企业对该资金以及以该资金发生的支出单独进行核算。

该项目的土地出让收益，是财政部门拨付用于还本付息的专项用途财政性资金，企业的所得税率为零。

综上所述，项目计算期（2024年至2035年）内可用于资金平衡的土地出让收益按照GDP增速的100%、90%和80%测算分别为：246851.34万元、233475.34万元和220759.03万元。具体详见《利润估算表》。

利润估算表

单位：万元

序号	项目	计算期				
		2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
100%GDP 增长率						
1	土地出让收入	60588.14	64223.43	102115.25	108242.17	335169.00
2	土地出让成本费用	15987.66	16932.84	26902.08	28495.08	88317.66
3	税金及附加					
4	利润总额（1-2-3）	44600.48	47290.59	75213.17	79747.09	246851.34
5	所得税					
6	净利润（4-5）	44600.48	47290.59	75213.17	79747.09	246851.34
90%GDP 增长率						
1	土地出让收入	57898.27	61024.78	96480.17	101690.10	317093.33
2	土地出让成本费用	15288.29	16101.19	25436.96	26791.54	83617.99
3	税金及附加					
4	利润总额（1-2-3）	42609.98	44923.59	71043.21	74898.56	233475.34
5	所得税					
6	净利润（4-5）	42609.98	44923.59	71043.21	74898.56	233475.34
80%GDP 增长率						
1	土地出让收入	55313.48	57968.53	91126.52	95500.60	299909.12
2	土地出让成本费用	14616.25	15306.56	24045.01	25182.27	79150.09
3	税金及附加					
4	利润总额（1-2-3）	40697.23	42661.96	67081.51	70318.32	220759.03
5	所得税					
6	净利润（4-5）	40697.23	42661.96	67081.51	70318.32	220759.03

4、项目融资本息

本项目拟发行棚户区改造专项债券总额 60000.00 万元，计划分两年发行，其中 2024 年已发行 29900.00 万元，实际年利率为 2.12%，本次计划 2025 年 1 月发行 16200.00 万元，指导年利率为 2.12%，后续 2025 年年中发行 13900.00 万元，年利率按 2.12%估算，期限均为 10 年期，每半年付息一次，到期一次性还本。经测算，项目债券存续期内，财务费用金额合计为 12720.00 万元。债券利息计算过程如下：

项目全部债券融资本息计算表

单位：万元

年份	期初本金 金额	本期发债 金额	期末本金 金额	利率	2024 年 9 月发行	2025 年 1 月发行	2025 年年 中发行	本期应付 利息	本期偿还 本金	应付本息 合计	备注
2024 年		29900.00	29900.00	2.12%				0.00		0.00	
2025 年	29900.00	30100.00	60000.00	2.12%	633.88	171.72		805.60		805.60	
2026 年	60000.00		60000.00	2.12%	633.88	343.44	294.68	1272.00		1272.00	
2027 年	60000.00		60000.00	2.12%	633.88	343.44	294.68	1272.00		1272.00	
2028 年	60000.00		60000.00	2.12%	633.88	343.44	294.68	1272.00		1272.00	
2029 年	60000.00		60000.00	2.12%	633.88	343.44	294.68	1272.00		1272.00	
2030 年	60000.00		60000.00	2.12%	633.88	343.44	294.68	1272.00		1272.00	
2031 年	60000.00		60000.00	2.12%	633.88	343.44	294.68	1272.00		1272.00	
2032 年	60000.00		60000.00	2.12%	633.88	343.44	294.68	1272.00		1272.00	
2033 年	60000.00		60000.00	2.12%	633.88	343.44	294.68	1272.00		1272.00	
2034 年	60000.00		30100.00	2.12%	633.88	343.44	294.68	1272.00	29900.00	31172.00	
2035 年	30100.00		0.00	2.12%		171.72	294.68	466.40	30100.00	30566.40	
合计		60000.00			6338.80	3434.40	2946.80	12720.00	60000.00	72720.00	

项目已发行债券融资本息计算表

单位：万元

年份	期初本金金额	2024 年 9 月发行	期末本金金额	利率	本期应付利息	本期偿还本金	应付本息合计
2024 年		29900.00	29900.00	2.12%			0.00
2025 年	29900.00		29900.00	2.12%	633.88		633.88
2026 年	29900.00		29900.00	2.12%	633.88		633.88
2027 年	29900.00		29900.00	2.12%	633.88		633.88
2028 年	29900.00		29900.00	2.12%	633.88		633.88
2029 年	29900.00		29900.00	2.12%	633.88		633.88
2030 年	29900.00		29900.00	2.12%	633.88		633.88
2031 年	29900.00		29900.00	2.12%	633.88		633.88
2032 年	29900.00		29900.00	2.12%	633.88		633.88
2033 年	29900.00		29900.00	2.12%	633.88		633.88
2034 年	29900.00		0.00	2.12%	633.88	29900.00	30533.88
合计		29900.00			6338.80	29900.00	36238.80

项目本次债券融资本息计算表

单位：万元

年份	期初本金金额	2025 年 1 月发行	期末本金金额	利率	2025 年 1 月发行	本期应付利息	本期偿还本金	应付本息合计
2024 年								
2025 年	0.00	16200.00	16200.00	2.12%	171.72	171.72		171.72
2026 年	16200.00		16200.00	2.12%	343.44	343.44		343.44
2027 年	16200.00		16200.00	2.12%	343.44	343.44		343.44
2028 年	16200.00		16200.00	2.12%	343.44	343.44		343.44
2029 年	16200.00		16200.00	2.12%	343.44	343.44		343.44
2030 年	16200.00		16200.00	2.12%	343.44	343.44		343.44
2031 年	16200.00		16200.00	2.12%	343.44	343.44		343.44
2032 年	16200.00		16200.00	2.12%	343.44	343.44		343.44
2033 年	16200.00		16200.00	2.12%	343.44	343.44		343.44
2034 年	16200.00		16200.00	2.12%	343.44	343.44		343.44
2035 年	16200.00		0.00	2.12%	171.72	171.72	16200.00	16371.72
合计		16200.00			3434.40	3434.40	16200.00	19634.40

项目后续发行债券融资本息计算表

单位：万元

年份	期初本金金额	2025 年年中发行	期末本金金额	利率	2025 年年中发行	本期应付利息	本期偿还本金	应付本息合计
2024 年								
2025 年		13900.00	13900.00	2.12%		0.00		0.00
2026 年	13900.00		13900.00	2.12%	294.68	294.68		294.68
2027 年	13900.00		13900.00	2.12%	294.68	294.68		294.68
2028 年	13900.00		13900.00	2.12%	294.68	294.68		294.68
2029 年	13900.00		13900.00	2.12%	294.68	294.68		294.68
2030 年	13900.00		13900.00	2.12%	294.68	294.68		294.68
2031 年	13900.00		13900.00	2.12%	294.68	294.68		294.68
2032 年	13900.00		13900.00	2.12%	294.68	294.68		294.68
2033 年	13900.00		13900.00	2.12%	294.68	294.68		294.68
2034 年	13900.00		13900.00	2.12%	294.68	294.68	0.00	294.68
2035 年	13900.00		0.00	2.12%	294.68	294.68	13900.00	14194.68
合计		13900.00			2946.80	2946.80	13900.00	16846.80

5、项目资金平衡情况

该项目收益为土地出让交易产生的现金流入，土地未出让前需支付的资金利息由项目资本金支付，分别预期 GDP 增幅的 100%、90%和 80%的土地出让收益测算项目收益覆盖专项债券本息情况。

综上所述，若土地价格增幅为预期 GDP 增幅的 100%时，本项目收益可覆盖债务本息为 3.39 倍；土地价格增幅为预期 GDP 增幅的 90%时，本项目收益可覆盖债务本息的 3.21 倍；土地价格增幅为预期 GDP 增幅的 80%时，本项目可覆盖债务本息的 3.04 倍。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。



怀远县财政局



怀远县住房和城乡建设局



怀远县新型城镇化建设有限公司

2024 年 12 月 25 日