

砀山经济开发区棚户区改造安置项目
专项债券情况说明

(第 2 次发行)



砀山县财政局

砀山县住房和城乡建设局

2024 年 12 月 25 日



砀山经济开发区棚户区改造安置项目
专项债券项目情况说明

一、基本情况

本项目拟发行棚户区改造专项债券总额 98,250.00 万元，其中 2024 年发行 12,100.00 万元（2024 年 5 月已发行 3,000.00 万元，2024 年 6 月已发行 9,100.00 万元），本次计划 2025 年 1 月发行 1,600.00 万元，后续计划 2025 年年中 84,550.00 万元，发行期限均为 10 年期。详见附件：专项债券项目情况汇总表。

二、区域主要经济指标

1、项目发债目的

棚户区改造是重大的民生工程、重大的发展工程，能够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，是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的积极效应。

2、2021 年至 2023 年主要经济指标

宿州市砀山县 2021 年至 2023 年基本经济情况表

一、地方经济状况			
近三年经济基本状况			
项目	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	254	262	290
地区生产总值增速（%）	7.98	4.2	6.0
一般公共预算收入（亿元）	13.43	14.54	15.56
社会消费品零售总额（亿元）	198.9	195.3	212.88
城镇居民人均可支配收入（元）	35,908.0	37,470.0	39,000.0
农村居民人均可支配收入（元）	16,288.0	17,273.0	18,655.0
二、财政收支状况（亿元）			
（一）近三年一般公共预算收支			
项目	2021 年	2022 年	2023 年

一般公共预算收入	13.43	14.54	15.56
一般公共预算支出	51.93	57.55	56.15
地方政府一般债券收入			
地方政府一般债券还本支出	2.5	2.93	4.35
转移性收入	28.61	32.59	31.48
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	10.72	5.61	9.22
政府性基金支出	20.31	13.86	12.25
地方政府专项债券收入			
地方政府专项债券还本支出	0.52	1.92	2.27
三、地方政府债务状况			
截至 2023 年底地方政府债务余额	78.11		
2021 年底地方政府债务限额	74.57		
2022 年底地方政府债务限额	78.65		
2023 年底地方政府债务限额	78.45		

数据来源：砀山县财政局

三、募投项目基本情况

1、项目位置及四至范围

项目建设地点位于：项目位于砀山县经济开发区。项目拆迁可用于出让的地块位置及四至范围如下：

GTXQ1-02: 东至润平路、南至润达路、西至纵十路、北至润平路； GTXQ1-03: 东至纵十一路、南至润达路、西至润平路、北至道南路； GTXQ1-07: 东至纵十一路、南至横二路、西至纵十路、北至润达路； GTXQ0102: 东至纵十一路、南至汉源路、西至纵十路、北至横二路； GTXQ0304: 东至纵十二路、南至汉源路、西至纵十一路、北至横二路； JKQ2-14: 东至经四路、南至果园路、西至标准化厂房一期、北至人民东路； JKQ2-16: 东至经五路、南至果园路、西至滨湖路、北至人民东路； JKQ2-17: 东至瑶池路、南至果园路、西至经五路、北至人民东路； JKQ2-18: 东至经四路、南至道北路、西至汽车站、北至果园路； JKQ2-19: 东至滨湖路、南至道北路、西至经四路、北至果园路； JKQ2-20: 东至经五路、南至道北路、西至滨湖路、北至果园路； JKQ2-21: 东至瑶池路、南至道北路、西至经五路、北至果园路； JKQ1-05: 东至滨湖路、南至梨花一

路、西至永顺路、北至迈瑞大道； JKQ2-06：东至鹏程路、南至桐木路、西至陇海路、北至程喜路； JKQ2-07：东至经三路、南至桐木路、西至鹏程路、北至程喜路； JKQ2-09：东至鹏程路、南至人民东路、西至陇海路、北至桐木路； JKQ2-10：东至永顺路、南至人民东路、西至鹏程路、北至桐木路； JKQ2-11：东至经四路、南至人民东路、西至永顺路、北至标准化厂房二期； JKQ0102：东至滨湖路、南至桐木路、西至永顺路、北至梨都东路。

2、项目内容及规模

项目包括富贵园保障性住房项目、开发区保障性住房项目和润达路保障性住房项目等三个子项工程，项目总规划用地面积 131840.14m²（约 197.77 亩），总建筑面积 287812 m²，总安置户数 2878 户，其中：

（1）富贵园保障性住房项目

规划用地面积约 27677.26 m²，总建筑面积 58666 m²，其中地上建筑面积 49866.00 m²，地下建筑面积 8800.00m²，安置户数 586 户。

（2）开发区保障性住房项目

规划用地面积约 57225.35 m²，总建筑面积 125884m²，其中地上建筑面积 107001.00m²，地下建筑面积 18883.00m²，安置户数 1258 户。

（3）润达路保障性住房项目

规划用地面积约 46937.53m²，总建筑面积 103262 m²，其中地上建筑面积 87773.00m²，地下建筑面积 15489.00m²，安置户数 1034 户。

3、投资估算与筹资方式

（1）投资估算

项目总投资 131000.00 万元，其中：建安工程费 99259.08 万元，占总投资的 75.8%；工程建设其他费 12134.90 万元，占总投资的 9.3%；预备费 8911.52 万元，占总投资的 6.8%；土地费用 4944.25 万元，占总投资的 3.8%；建设期利息 5750.25 万元，占总投资的 4.4%。

（2）筹资方式

项目总投资 131,000.00 万元，项目资金拟由融资及财政资金解决，其中拟通过专项债融资 98,250.00 万元，占总投资的 75%；剩余资金 32,750.00 万元，占总投资的 25%，由财政资金统筹解决。

四、资金平衡方案

（一）项目预期收益

1、拟出让土地位置面积

项目收入主要来源于项目实施后形成净地出让收入，涉及土地面积为1703608.52平方米，其中商住939904.70平方米(约合1409.85亩)，工业763703.82平方米（约合1145.55亩）。

2、土地出让收入预测

根据《中国土地市场网》公示的土地成交信息，近年来砀山县土地出让价格呈现不断增长的趋势。拟出让地块土地出让价格预测如下：

参照2021-2023年砀山县土地出让成交价，系数取0.9，工业用地与居住用地上市成交平均单价为121.5元/平米(约合8.20万元/亩)和1,520.89元/平米(约合100万元/亩)。

（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：

周边地块土地出让一览表

文号	区位	土地出让面积(平方米)	容积率	成交单位地价（元/平方米）	出让时期	土地用途
砀自然资规【2023】37号	砀城镇惠民社区，道北东路南侧	32.794.39	>1.0	135.00	2023年3月29日	工业用地
砀自然资规【2023】37号	砀城镇惠民社区，道北东路南侧	27769.04	>1.0	135.00	2023年3月29日	工业用地
砀自然资规【2022】11号	砀城镇古城社区，陇海路东侧	66120.69	>1.0	135.00	2022年2月10日	工业用地
砀自然资规【2022】13102号	砀城镇宴嬉社区，道北东路北侧	25501.42	>1.0<2	1800.00	2022年8月17日	商住
砀自然资规【2021】22号	砀城镇科技社区，规划的东升路东侧	66120.69	>1.0<3.2	1241.77	2022年2月3日	商住

（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，对本项目进行价格预测。

砀山县 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 7.98%、4.20%和 6.0%，近三期平均增速为 6.06%。砀山县“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，预测砀山县 GDP 平均增速按 6.06%进行测算。计划于 2027 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 269,792.16 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 6.06%）、90%（即 5.45%）、80%（即 4.85%）预测出让年份的土地出让价格可得，项目在计算期（2023 年至 2035 年）内土地出让收入按照 GDP 增速 100%、90%、80%预测分别为 269,792.16 万元、254,575.91 万元和 240,192.43 万元。具体详见《周边地块土地出让一览表》和《土地出让收入估算表》。

土地出让收入估算表

序号	项目	计算期 (2023 年- 2035 年)				
		2023 年	2027 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	土地出让收入 (100%GDP 增长率)		38055.92	54166.65	86173.73	91395.86
	GDP 增长率	6.06%	6.06%	6.06%	6.06%	6.06%
	居住用地单价 (万元/亩)	100.00	126.53	180.10	191.02	202.59
	居住用地数量 (亩)		281.97	281.97	422.955	422.955
	工业用地 (万元/亩)	8.20	10.38	14.77	15.66	16.61
2	工业用地数量 (亩)		229.11	229.11	343.665	343.665
	土地出让收入 (90%GDP 增长率)		37193.58	51150.08	80909.71	85322.53
	GDP 增长率	5.45%	5.45%	5.45%	5.45%	5.45%
	居住用地单价 (万元/亩)	100.00	123.67	170.07	179.35	189.13
	居住用地数量 (亩)		281.97	281.97	422.955	422.955
3	工业用地 (万元/亩)	8.20	10.14	13.95	14.71	15.51
	工业用地数量 (亩)		229.11	229.11	343.665	343.665
	土地出让收入 (80%GDP 增长率)		36345.98	48285.56	75939.67	79621.22
	GDP 增长率	4.85%	4.85%	4.85%	4.85%	4.85%
	居住用地单价 (万元/亩)	100.00	120.85	160.55	168.33	176.49
	居住用地数量 (亩)		281.97	281.97	422.955	422.955
	工业用地单价 (万元/亩)	8.20	9.91	13.16	13.80	14.47
	工业用地数量 (亩)		229.11	229.11	343.665	343.665
合计						269792.16
注: (1) 砀山县 2021 年 GDP 增长率 7.98%, 2022 年 GDP 增长率 4.2%, 2023 年 GDP 增长率 6.0%, 三年平均增长率为 6.06 %,砀山县“十四五”期间预计地区生产总值年均增长 8%, 出于谨慎性考虑, 预测砀山县 GDP 平均增速按 6.06%进行测算。 (2) 100%GDP 增长率 6.06%, 90%GDP 增长率 5.45%, 80%GDP 增长率 4.85%。						

2) 土地出让成本费用

根据砀山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 13.00 元 / 平方米计提;
- 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 2031 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 80,367.56 万元、73,588.22 万元和 66,338.37 万元。具体详见《土地出让成本估算表》。

土地出让成本估算表

序号	计提费用名称	取费标准	计提标准	2027年	2033年	2034年	2035年	合计
1	土地出让业务费	2%	土地出让收入	761	1083	1723	1828	5395.84
2	农业土地开发资金	1万元/亩	土地出让面积	2555.4	2555.4	2555.4	2555.4	10221.60
3	保障性住房资金	5.00%	土地出让收入	1903	2708	4309	4570	13489.61
4	教育资金	10%	土地出让收入	3806	5417	8617	9140	26979.22
5	国有土地收益基金	4%	土地出让收入	1522	2167	3447	3656	10791.69
6	城市建设资金	5%	土地出让收入	1903	2708	4309	4570	13489.61
7	合计			12449.94	16638.73	24960.57	26318.32	80367.56
90% GDP 增长率								
序号	计提费用名称	取费标准	计提标准	2027年	2033年	2034年	2035年	合计
1	土地出让业务费	2%	土地出让收入	744	1023	1618	1706	5091.52
2	农业土地开发资金	1万元/亩	土地出让面积	2555.4	2555.4	2555.4	2555.4	10221.60
3	保障性住房资金	5.00%	土地出让收入	1713	2437	3878	4113	12140.65
4	教育资金	10%	土地出让收入	3425	4875	7756	8226	24281.29
5	国有土地收益基金	4%	土地出让收入	1370	1950	3102	3290	9712.52
6	城市建设资金	5%	土地出让收入	1713	2437	3878	4113	12140.65
7	合计			11519.35	15278.40	22787.12	24003.36	73588.22
80% GDP 增长率								
序号	计提费用名称	取费标准	计提标准	2027年	2033年	2034年	2035年	2030年
1	土地出让业务费	2%	土地出让收入	609	867	1379	1462	4316.67
2	农业土地开发资金	1万元/亩	土地出让面积	2555.4	2555.4	2555.4	2555.4	10221.60
3	保障性住房资金	5.00%	土地出让收入	1522	2167	3447	3656	10791.69
4	教育资金	10%	土地出让收入	3044	4333	6894	7312	21583.37
5	国有土地收益基金	4%	土地出让收入	1218	1733	2758	2925	8633.35
6	城市建设资金	5%	土地出让收入	1522	2167	3447	3656	10791.69
7	合计			10471.03	13822.06	20479.54	21565.74	66338.37

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（2023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：189,424.60万元、180,987.68万元和173,854.06万元。具体详见《利润估算表》。

利润估算表

序号	项目	计算期				合计
		2027 年	2033 年	2034 年	2035 年	
100%GDP 增长率						
1	土地出让收入	38055.92	54166.65	86173.73	91395.86	
2	土地出让成本费用	12449.94	16638.73	24960.57	26318.32	
3	税金及附加					
4	利润总额（1-2-3）	25605.98	37527.92	61213.16	65077.53	
5	所得税					
6	净利润（4-5）	25605.98	37527.92	61213.16	65077.53	189424.60
90%GDP 增长率						
1	土地出让收入	37193.58	51150.08	80909.71	85322.53	
2	土地出让成本费用	11519.35	15278.40	22787.12	24003.36	
3	税金及附加					
4	利润总额（1-2-3）	25674.23	35871.69	58122.59	61319.17	
5	所得税					
6	净利润（4-5）	25674.23	35871.69	58122.59	61319.17	180987.68
80%GDP 增长率						
1	土地出让收入	36345.98	48285.56	75939.67	79621.22	
2	土地出让成本费用	10471.03	13822.06	20479.54	21565.74	
3	税金及附加					
4	利润总额（1-2-3）	25874.95	34463.50	55460.13	58055.48	
5	所得税					
6	净利润（4-5）	25874.95	34463.50	55460.13	58055.48	173854.06

（二）融资平衡情况

1、项目融资本息

按照项目建设资金募集计划，拟发行棚改专项债融资 98,250.00 万元，其中：2024 年 5 月已发行专项债券 3,000.00 万元，实际年利率 2.41%，2024 年 6 月已发行专项债券 9,100.00 万元，实际年利率 2.37%，本次计划 2025 年 1 月发行 1,600.00 万元，指导年利率 2.12%，后期计划 2025 年年中续发行 84,550.00 万元，按年利率按 2.12%预估，债券按每半年付息，到期一次性还本。该项目本息合计为 119,393.50 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

年份	期初本金 金额	2024年5 月发行	2024年6 月发行	2025年1 月发行	2025年年 中发行	本期发债 金额	期末本金 金额	本期应付 利息	本期偿还 本金	应付本息 合计	备注
2024年		3000.00	9100.00			12100.00	12100.00	143.99		143.99	
2025年	12100.00			1600.00	84550.00	86150.00	98250.00	304.93		304.93	
2026年	98250.00						98250.00	2114.35		2114.35	
2027年	98250.00						98250.00	2114.35		2114.35	
2028年	98250.00						98250.00	2114.35		2114.35	
2029年	98250.00						98250.00	2114.35		2114.35	
2030年	98250.00						98250.00	2114.35		2114.35	
2031年	98250.00						98250.00	2114.35		2114.35	
2032年	98250.00						98250.00	2114.35		2114.35	
2033年	98250.00						98250.00	2114.35		2114.35	
2034年	98250.00						86150.00	1970.37	12100.00	14070.37	
2035年	86150.00						0.00	1809.42	86150.00	87959.42	
合计		3000.00	9100.00	1600.00	84550.00	98250.00	982500.00	21143.50	98250.00	119393.50	

单位：万元

项目本次债券融资本息计算表

单位：万元

年份	期初本金 额	2025年1月 发行	融资利率	本期发债金 额	期末本金 额	2025年1月 发行	本期应付利 息	本期偿还本 金	应付本息合 计	备注
2025年	0.00	1600.00	2.12%	1600.00	1600.00	16.96	16.96		16.96	
2026年	1600.00				1600.00	33.92	33.92		33.92	
2027年	1600.00				1600.00	33.92	33.92		33.92	
2028年	1600.00				1600.00	33.92	33.92		33.92	
2029年	1600.00				1600.00	33.92	33.92		33.92	
2030年	1600.00				1600.00	33.92	33.92		33.92	
2031年	1600.00				1600.00	33.92	33.92		33.92	
2032年	1600.00				1600.00	33.92	33.92		33.92	
2033年	1600.00				1600.00	33.92	33.92		33.92	
2034年	1600.00				1600.00	33.92	33.92		33.92	
2035年	1600.00				0.00	16.96	16.96	1600.00	1616.96	
合计		1600.00		1600.00	16000.00	339.20	339.20	1600.00	1939.20	

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	本期发债金额	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	备注
2025 年	0.00	84550.00	84550.00	2.12%			0.00	
2026 年	84550.00		84550.00	2.12%	1792.46		1792.46	
2027 年	84550.00		84550.00	2.12%	1792.46		1792.46	
2028 年	84550.00		84550.00	2.12%	1792.46		1792.46	
2029 年	84550.00		84550.00	2.12%	1792.46		1792.46	
2030 年	84550.00		84550.00	2.12%	1792.46		1792.46	
2031 年	84550.00		84550.00	2.12%	1792.46		1792.46	
2032 年	84550.00		84550.00	2.12%	1792.46		1792.46	
2033 年	84550.00		84550.00	2.12%	1792.46		1792.46	
2034 年	84550.00		84550.00	2.12%	1792.46		1792.46	
2035 年	84550.00		0.00	2.12%	1792.46	84550.00	86342.46	
合计		84550.00			17924.60	84550.00	102474.60	

2、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。

本息覆盖倍数测算表（100%GDP 增速）

单位：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/专项收入	小计
2024 年		143.99	143.99		143.99	143.99
2025 年		304.93	304.93		304.93	304.93
2026 年		2,114.35	2,114.35		2,114.35	2,114.35
2027 年		2,114.35	2,114.35	25,605.98		25,605.98
2028 年		2,114.35	2,114.35			-
2029 年		2,114.35	2,114.35			-
2030 年		2,114.35	2,114.35			-
2031 年	-	2,114.35	2,114.35			-
2032 年	-	2,114.35	2,114.35			-
2033 年		2,114.35	2,114.35	37,527.92		37,527.92
2034 年	12,100.00	1,970.37	14,070.37	61,213.16		61,213.16
2035 年	86,150.00	1,809.42	87,959.42	65,077.53		65,077.53
合计	98,250.00	21,143.50	119,393.50	189,424.60	2,563.27	191,987.86
本息覆盖倍数	1.59					

本息覆盖倍数测算表（90%GDP 增速）

单位：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/专项收入	小计
2024 年	-	143.99	143.99		143.99	143.99
2025 年	-	304.93	304.93		304.93	304.93
2026 年	-	2,114.35	2,114.35	-	2,114.35	2,114.35
2027 年	-	2,114.35	2,114.35	25,674.23	-	25,674.23
2028 年	-	2,114.35	2,114.35	-	-	-
2029 年	-	2,114.35	2,114.35		-	-
2030 年	-	2,114.35	2,114.35		-	-
2031 年	-	2,114.35	2,114.35		-	-
2032 年	-	2,114.35	2,114.35		-	-
2033 年	-	2,114.35	2,114.35	35,871.69	-	35,871.69
2034 年	12,100.00	1,970.37	14,070.37	58,122.59	-	58,122.59
2035 年	86,150.00	1,809.42	87,959.42	61,319.17	-	61,319.17
合计	98,250.00	21,143.50	119,393.50	180,987.68	2,563.27	183,550.95
本息覆盖倍数	1.52					

本息覆盖倍数测算表（80%GDP 增速）

单位：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/专项收入	小计
2024 年	-	143.99	143.99		143.99	143.99
2025 年	-	304.93	304.93		304.93	304.93
2026 年	-	2,114.35	2,114.35	-	2,114.35	2,114.35
2027 年	-	2,114.35	2,114.35	25,874.95	-	25,874.95
2028 年	-	2,114.35	2,114.35	-	-	-
2029 年	-	2,114.35	2,114.35		-	-
2030 年	-	2,114.35	2,114.35		-	-
2031 年	-	2,114.35	2,114.35		-	-
2032 年	-	2,114.35	2,114.35			-
2033 年	-	2,114.35	2,114.35	34,463.50		34,463.50
2034 年	12,100.00	1,970.37	14,070.37	55,460.13		55,460.13
2035 年	86,150.00	1,809.42	87,959.42	58,055.48		58,055.48
合计	98,250.00	21,143.50	119,393.50	173,854.06	2,563.27	176,417.32
本息覆盖倍数	1.46					

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 1.59 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 1.52 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 1.46 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。

