

五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目情况说明（续发行）

一、基本情况

五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目，本项目计划总改造户数 946 户，已完成改造安置户数 6 户，本次需要改造安置户数 940 户，拆迁房屋面积 111999.80 平方米，项目总投资 59000.00 万元，计划发行棚户区改造专项债券总额为 46000.00 万元，其中：2022 年 3 月发行专项债 5,000.00 万元，实际发行利率为 2.96%，发行期限为 7 年；2022 年 6 月发行专项债 5,000.00 万元，实际发行利率为 2.91%，发行期限 10 年；2023 年 7 月发行专项债 12,000.00 万元，实际发行利率为 2.74%，发行期限为 10 年；2023 年 9 月已发行 10200.00 万元，发行期限 10 年，发行利率为 2.76%，2024 年 2 月已发行 4500.00 万元，发行期限 10 年，发行利率为 2.53%，2025 年及以后计划发行 5800.00 万元，本次拟发行债券 3500.00 万元，拟发行期限为 10 年期，每半年支付一次利息。用于我县所辖五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目，详见附件“五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目情况汇总表”。

二、区域情况

（一）区域基本情况和发债目的

1、基本情况

五河县位于东经 117° 26′ -118° 04′，北纬 32° 54′ -33° 21′。居安徽省东北部、淮河中游。东接江苏省泗洪县，南与嘉山县、凤阳县接壤，西同蚌埠市和固镇县毗邻，北界泗县、灵璧县。县境东西长约 56 公里，南北宽约 45 公里，边界长约 230 公里，总面积 1428.57 平方公里。

2023 年全县实现地区生产总值（GDP）292.70 亿元，按可比价格计算，比上年同期增长 7.7%。其中：一产实现增加值 74.00 亿元，同比下降 3.00%；二产实现增加值 54.10 亿元，同比增长 8.20%；三产实现增加值 164.60 亿元，同比增长 12.28%。一、二、三产占比为 25.30、18.50、56.20。

2、项目发债目的

2008 年以来，全国各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。本次申报的五河县棚户区改造项目全部位于五河县城市规划区中心区域，区域占地属于集体建设用地，区域内居住条件、环境状况、基础设施建设情况十分落后，特别是生活在那些棚区、危旧住宅区的居民，生活条件差、生活质量不能保障，甚至连住宅安全都不能完全保证，被拆迁的区域自然条件极差，配套的道路等基础设施年久失修。无排水设施，使用公用水井、旱厕，群众吃水难、走路难、入厕难，生活极不方便。特别是汛期，由于地势低洼，排水不畅，群众生命财产常常受到威胁。街巷狭窄，生活用煤以及老化的电线极易形成火灾，加之私建、滥建的房屋连绵成片，区域内过道狭窄杂乱，又无消防栓，火灾安全隐患极大。一旦失火将火烧连营，难以控制，因此迫切需要对棚户区进行改造。通过本项目的实施可以使原有破旧的棚户区房屋得到拆迁改造，被改造户搬迁到环境优美、配套齐全、设施完善的新小区，大大改善拆迁居民的生活条件，提高区域生活质量。实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。对于改善城市环境，节约集约利用土地，推动当地经济的发展，都将起到积极的推动作用。

本次专项债券发行的目的是为五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目募集资金，发债目的是为了保障上述项目按时按期完

成。通过对棚户区进行拆迁改造可以改善城市面貌、解决群众现实困难、化解社会矛盾、增强群众对政府信任的目标；同时，棚户区改造对土地进行了整合，可腾出大量土地，是土地集约和高效利用的最佳方式，极大地促进了经济社会的可持续发展。

（二）2021 年至 2023 年主要经济指标

1、五河县 2021 年至 2023 年经济基本情况

项目 \ 年份	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	262.9	272.9	292.7
地区生产总值（GDP）增速（%）	4%	4%	7.7%
第一产业（亿元）	70.9	76.3	74
第二产业（亿元）	50.7	50	54.1
第三产业（亿元）	141.3	146.6	164.6
产业结构			
第一产业（%）	26.97%	27.96	25.3
第二产业（%）	19.30%	18.32	18.5
第三产业（%）	53.73%	53.72	56.2
固定资产投资额（亿元）	266.68	299.48	309.36
进出口总额（万美元）			12900.00
出口额（万美元）			
进口额（万美元）			
社会消费品零售总额（亿元）	154.1	155.2	167.70
城镇居民人均可支配收入（元）	37413	39182	40945
农村居民人均可支配收入（元）	19660	20830	22486
金融机构各项存款余额（人民币）（亿元）	288.37	326.10	384.10
金融机构各项贷款余额（人民币）（亿元）	249.24	287.10	339.90
房地产开发投资（亿元）	54.55	74.5	39
商品房销售面积（万平方米）	119.09	70.9	54.25
商品房销售额（亿元）			

数据来源：五河县财政局、五河县统计局

2、五河县 2021 年至 2023 年财政收支状况

<div> <div>年份</div> <div>项目</div> </div>		2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入		14.87	16.2	17.51
一般公共预算支出		45.67	50.35	47.69
地方政府一般债券收入		2.39	2.67	3.59
地方政府一般债券还本支出		1.78	2.21	2.99
转移性收入		25.17	29.84	28
转移性支出		0	0	0
(二)近三年政府性基金预算收支				
政府性基金收入		16.74	7.66	12.76
政府性基金支出		23.31	19.79	41.03
地方政府专项债券收入		8.71	12.26	30.77
地方政府专项债券还本支出		0.73	1.53	2.36
(三)近三年国有资本经营预算收支				
国有资本经营收入		0	0	0.1
国有资本经营支出		0	0	0.1
二、地方政府债务状况				
地方政府债务限额	一般债务	17.38	17.87	18.52
	专项债务	28.38	37.87	64.32
地方政府债务余额	一般债务	17.18	17.62	18.21
	专项债务	25.13	35.86	64.27

数据来源：五河县财政局

三、募投项目基本情况

(一) 项目位置及四至范围

五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目改造位置及四至范围如下：

五河县棚户区改造项目改造位置及四至范围

序号	地块名称	四至范围
1	原农业局及周 边	位于蚌埠市五河县，青年路以东，怀洪新河堤坝路以南，国防路以西，沱河路以北。

2	二实小周边地块	位于蚌埠市五河县，青年路以东，沱河路以南，中兴路以西，环城北路以北。
---	---------	------------------------------------

（二）项目内容及规模

五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目，区域总占地面积约 304 亩，本次棚户区改造拆迁总户数 940 户，涉及人口 3081 人，拆迁房屋总面积 111999.80 平方米，可出让土地面积约 248.60 亩。

（三）投资估算与筹资方式

1、投资估算

本次申报五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目，项目总投资 59000.00 万元，各项目投资情况如下表：

金额单位：万元

县区名称	项目名称	项目发债期限	项目总投资额	备注
五河县	原农业局及周边区域	7 年、10 年	59000.00	
合计			59000.00	

2、筹资方式

五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目投资总额为 59000 万元，其中自有资金（项目资本金）13000.00 万元，占项目总投资的 22.03%，由财政统筹安排；剩余资金 46000.00 万元，拟通过安徽省财政厅棚改专项收益债券募集，占项目总投资 77.97%。

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				备注
		小计	自有资金	项目总融资	其他融资	本次融资
原农业局及周边区域	59000.00	46000.00	13000.00	46000.00		3500.00
合计	59000.00	46000.00	13000.00	46000.00		3500.00

四、资金平衡方案

（一）本期债券应付本息情况

项目计划总发行债券资金 46000.00 万元，2022 年 3 月发行专项债 5,000.00 万元，实际发行利率为 2.96%，发行期限为 7 年；2022 年 6 月发行专项债 5,000.00 万元，实际发行利率为 2.91%，发行期限 10 年；2023 年 7 月发行专项债 12,000.00 万元，实际发行利率为 2.74%，发行期限为 10 年；2023 年 9 月已发行 10200.00 万元，发行期限 10 年，发行利率为 2.76%；2024 年 2 月已发行 4500.00 万元，发行期限 10 年，发行利率为 2.53%；本次拟发行债券 3500.00 万元，发行期限 10 年。假设本次及预计融资利率为 2.12%，每半年支付一次利息，到期偿还本金。

1、本次拟发行债券 3500 万元还本付息情况

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2025 年	0.00	3500.00		3500.00	0.0212	37.10	37.10
2026 年	3500.00			3500.00	0.0212	74.20	74.20
2027 年	3500.00			3500.00	0.0212	74.20	74.20
2028 年	3500.00			3500.00	0.0212	74.20	74.20
2029 年	3500.00			3500.00	0.0212	74.20	74.20
2030 年	3500.00			3500.00	0.0212	74.20	74.20
2031 年	3500.00			3500.00	0.0212	74.20	74.20
2032 年	3500.00			3500.00	0.0212	74.20	74.20
2033 年	3500.00			3500.00	0.0212	74.20	74.20
2034 年	3500.00			3500.00	0.0212	74.20	74.20
2035 年	3500.00		3500.00		0.0212	37.10	3537.10
合计		3500.00	3500.00		-	742.00	4242.00

2、已发行债券 5000 万元还本付息情况

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年	0.00	5000.00		5000.00	0.0296	74.00	74.00
2023 年	5000.00			5000.00	0.0296	148.00	148.00
2024 年	5000.00			5000.00	0.0296	148.00	148.00
2025 年	5000.00			5000.00	0.0296	148.00	148.00
2026 年	5000.00			5000.00	0.0296	148.00	148.00
2027 年	5000.00			5000.00	0.0296	148.00	148.00

2028 年	5000.00			5000.00	0.0296	148.00	148.00
2029 年	5000.00		5000.00	0.00	0.0296	74.00	5074.00
合计		5000.00	5000.00		-	1036.00	6036.00

3、已发行债券 5000 万元还本付息情况

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年	0.00	5000.00		5000.00	0.0291	72.75	72.75
2023 年	5000.00			5000.00	0.0291	145.50	145.50
2024 年	5000.00			5000.00	0.0291	145.50	145.50
2025 年	5000.00			5000.00	0.0291	145.50	145.50
2026 年	5000.00			5000.00	0.0291	145.50	145.50
2027 年	5000.00			5000.00	0.0291	145.50	145.50
2028 年	5000.00			5000.00	0.0291	145.50	145.50
2029 年	5000.00			5000.00	0.0291	145.50	145.50
2030 年	5000.00			5000.00	0.0291	145.50	145.50
2031 年	5000.00			5000.00	0.0291	145.50	145.50
2032 年	5000.00		5000.00	0.00	0.0291	72.75	5072.75
合计		5000.00	5000.00		-	1455.00	6455.00

4、已发行债券 12000 万元还本付息情况

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2023 年	0.00	12000.00		12000.00	0.0274	0.00	0.00
2024 年	12000.00			12000.00	0.0274	328.80	328.80
2025 年	12000.00			12000.00	0.0274	328.80	328.80
2026 年	12000.00			12000.00	0.0274	328.80	328.80
2027 年	12000.00			12000.00	0.0274	328.80	328.80
2028 年	12000.00			12000.00	0.0274	328.80	328.80
2029 年	12000.00			12000.00	0.0274	328.80	328.80
2030 年	12000.00			12000.00	0.0274	328.80	328.80
2031 年	12000.00			12000.00	0.0274	328.80	328.80
2032 年	12000.00			12000.00	0.0274	328.80	328.80
2033 年	12000.00		12000.00	0.00	0.0274	328.80	12328.80
合计		12000.00	12000.00		-	3288.00	15288.00

5、已发行债券 10200 万元还本付息情况

金额单位：万元

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利 息	应付本息 合计
2023 年	0.00	10200.00		10200.00	0.0276	0.00	0.00
2024 年	10200.00			10200.00	0.0276	281.52	281.52
2025 年	10200.00			10200.00	0.0276	281.52	281.52
2026 年	10200.00			10200.00	0.0276	281.52	281.52
2027 年	10200.00			10200.00	0.0276	281.52	281.52
2028 年	10200.00			10200.00	0.0276	281.52	281.52
2029 年	10200.00			10200.00	0.0276	281.52	281.52
2030 年	10200.00			10200.00	0.0276	281.52	281.52
2031 年	10200.00			10200.00	0.0276	281.52	281.52
2032 年	10200.00			10200.00	0.0276	281.52	281.52
2033 年	10200.00		10200.00	0.00	0.0276	281.52	10481.52
合计		10200.00	10200.00		-	2815.20	13015.20

6、已发行债券 4500 万元发行债券还本付息情况

金额单位：万元

年度	期初本 金金额	本期增 加本金	本期偿 还本金	期末本金 金额	融资利率	应付利 息	应付本息合 计
2024 年	0.00	4500.00		4500.00	0.0253	56.93	56.93
2025 年	4500.00			4500.00	0.0253	113.85	113.85
2026 年	4500.00			4500.00	0.0253	113.85	113.85
2027 年	4500.00			4500.00	0.0253	113.85	113.85
2028 年	4500.00			4500.00	0.0253	113.85	113.85
2029 年	4500.00			4500.00	0.0253	113.85	113.85
2030 年	4500.00			4500.00	0.0253	113.85	113.85
2031 年	4500.00			4500.00	0.0253	113.85	113.85
2032 年	4500.00			4500.00	0.0253	113.85	113.85
2033 年	4500.00			4500.00	0.0253	113.85	113.85
2034 年	4500.00		4500.00		0.0253	56.93	4556.93
合计		4500.00	4500.00		-	1138.50	5638.50

7、棚改项目其他融资情况还本付息情况

金额单位：万元

年度	期初本 金金额	本期增加 本金	本期偿 还本金	期末本金 金额	融资利率	应付利 息	应付本息合 计
2021 年				0.00			
2022 年							
2023 年							
2024 年							
2025 年							
2026 年							

2027 年							
2028 年							
2029 年							
2030 年							
2031 年							
2032 年							
2033 年							
2034 年							
合计							

8、2025 年后续拟发行 5800 万元发行债券还本付息情况

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2025 年	0.00	5800.00		5800.00	0.0212	61.48	61.48
2026 年	5800.00			5800.00	0.0212	122.96	122.96
2027 年	5800.00			5800.00	0.0212	122.96	122.96
2028 年	5800.00			5800.00	0.0212	122.96	122.96
2029 年	5800.00			5800.00	0.0212	122.96	122.96
2030 年	5800.00			5800.00	0.0212	122.96	122.96
2031 年	5800.00			5800.00	0.0212	122.96	122.96
2032 年	5800.00			5800.00	0.0212	122.96	122.96
2033 年	5800.00			5800.00	0.0212	122.96	122.96
2034 年	5800.00			5800.00	0.0212	122.96	122.96
2035 年	5800.00		5800.00	0.00	0.0212	61.48	5861.48
合计		5800.00	0.00		-	1229.60	1168.12

（二）拟出让土地情况

根据蚌埠市五河县自然资源和规划局关于五河县未来棚户区改造土地供应计划安排，本次棚户区改造拆迁腾出土地拟出让信息如下：

序号	棚户区改造地块	拟出让地块	四至范围	拟出让面积（m ² ）	拟出让土地（亩）	土地性质
1	原农业局及周边	原农业局及周边	青年路以东，怀洪新河堤坝路以南，国防路以西，沱河路以北。	82000.04	123	商住用地
2	二实小周边地块	二实小周边地块	青年路以东，沱河路以南，中兴路以西，环城北路以北	83733.38	125.60	
合计				165733.42	248.60	

（三）土地出让产生的净现金流入

1、基本条件及依据

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。相应土地全部位于蚌埠市五河县城市规划区中心区域，经查询蚌埠市五河县自然资源和规划局土地出让信息，自 2020 年至今，拟出让地块临近或情况相近出让城镇商住地块 2 宗，基准地价参考上述出让土地价格。蚌埠市五河县本级 2021 年至 2023 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 4.0%、4.0%、7.7%，近三年平均增速为 5.23%，预计 2024 年 GDP 预计增速为 8.00%，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，即增速 5.23%。

2020 年至今拟出让地块周边或情况相近宗地出让情况

序号	土地编号	文号	已出让地块对应项目	区位	土地出让面积（平方米）	中标总地价（万元）	成交单位地价	出让时期	土地用途
1	WH2020-28	五国土出让告[2020]28号	江苏凯博置业有限公司	城关镇亿豪小区东侧、一中北侧、环城北路南侧青年路西侧	27326.67	17,480.00	6,396.68	2021.6.11	商住
2	WH2020-27	五国土出让告[2020]27号	江苏凯博置业有限公司	城关西苑小区东侧、淮河路北侧、一中南侧、青年路西侧	44273.33	24,570.00	5,549.62	2021.6.11	商住
合计					71600	42050.00	均价 5872.91		

从交易成果看，二宗土地出让成交价均价 5872.91 元/平方米。

2、土地出让产生的净现金流入

假设本期和预计融资开始日起第七年开始土地挂牌交易，已发行的债券自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易，且全部于四年内出

让完毕，计划 2029 年出让 10%，2032 年出让 30%，2033 年出让 30%，2034 年出让 10%，2035 年出让 20%。分别以五河县 2021 年-2023 年 GDP 平均增速 5.23%的 100%、90%、80%的比例计算土地价格的增长，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡棚改项目收益情况如下：

五河县近三年 GDP 平均增速 5.23%的 100%、90%、80%比例计算的的土地价格增长率下的可用于资金平衡的项目收益情况：

序号	项目	GDP 增长 100%	GDP 增长 90%	GDP 增长 80%
一	收入合计	152,973.86	146,316.76	139,927.33
1	土地收入	152,973.86	146,316.76	139,927.33
二	扣除项目合计	42,968.58	41,104.59	39,315.55
1	国有土地收益基金(8%)	12,237.91	11,705.34	11,194.19
2	农业土地开发资金(8.2 元/m ²)	135.90	135.90	135.90
3	教育资金(10%)	15,297.39	14,631.68	13,992.73
4	廉租住房保障资金(10%)	15,297.39	14,631.68	13,992.73
三	用于资金平衡土地相关收益	110,005.27	105,212.17	100,611.78

综上所述，可用于本项目资金平衡的土地出让收益分别为：按五河县近三年 GDP 平均增速 5.23%的 100%比例计算的的土地价格增长率下可用于资金平衡的土地出让收入 152973.86 万元，扣除土地收益基金、农业土地开发资金、教育基金、廉租住房保障基金 42968.58 万元后的净收入 110005.27 万元；按五河县近三年 GDP 平均增速 5.23%的 90%比例计算的的土地价格增长率下可用于资金平衡的土地出让收入 146316.76 万元，扣除土地收益基金、农业土地开发资金、教育基金、廉租住房保障基金 41104.59 万元后的净收入 105212.17 万元；按五河县近三年 GDP 平均增速 5.23%的 80%比例计算的的土地价格增长率下可用于资金平衡的土地出让收入 139927.33 万元，扣除土地收益基金、农业土地开发资金、教育基金、廉租住房保障基金 39315.55 万元后的净收入 100611.78 万元。

3、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和项目资本金投入的现金流入，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。

通过对 2020 年至今周边地块及类式地块成交情况等查询，本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况：按债券存续期第 7 年和 10、11、12 年挂牌交易，且在四年期内出让完毕，按五河县近三年 GDP 平均增速 5.23% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 1.91；按五河县近三年 GDP 平均增速 5.23% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 1.82；按五河县近三年 GDP 平均增速 5.23% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 1.74。

按照近三年 GDP 增速 5.23% 的 100% 概率计算本息覆盖倍数

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
2022	-	146.75	146.75	-	146.75	146.75
2023	-	293.50	293.50	-	293.50	293.50
2024	-	960.75	960.75	-	960.75	960.75
2025	-	1116.25	1116.25	-	1116.25	1116.25
2026	-	1214.83	1214.83	-	1214.83	1214.83
2027	-	1214.83	1214.83	-	1214.83	1214.83
2028	-	1214.83	1214.83	-	1214.83	1214.83
2029	5,000.00	1140.83	6140.83	9029.01	-	9029.01
2030	-	1066.83	1066.83	-	-	-
2031	-	1066.83	1066.83	-	-	-
2032	5,000.00	994.08	5994.08	31569.88	-	31569.88
2033	22,200.00	921.33	23121.33	33223.11	-	33223.11
2034	4,500.00	254.09	4754.09	11654.27		11654.27
2035	9,300.00	98.58	9398.58	24529.00		24529.00
合计	46,000.00	11704.30	57704.30	110005.27	6,161.74	116,167.01
本息覆盖倍数	1.91					

按照近三年 GDP 平均增速 5.23% 的 90% 概率计算本息覆盖倍数

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
2022	-	146.75	146.75	-	146.75	146.75
2023	-	293.50	293.50	-	293.50	293.50
2024	-	960.75	960.75	-	960.75	960.75
2025	-	1116.25	1116.25	-	1,116.25	1,116.25
2026	-	1214.83	1214.83	-	1,214.83	1,214.83
2027	-	1214.83	1214.83	-	1,214.83	1,214.83
2028	-	1214.83	1214.83	-	1,214.83	1,214.83
2029	5,000.00	1140.83	6140.83	8,806.52	-	8,806.52
2030	-	1066.83	1066.83	-	-	-
2031	-	1066.83	1066.83	-	-	-
2032	5,000.00	994.08	5994.08	30,334.67	-	30,334.67
2033	22,200.00	921.33	23121.33	31,764.44	-	31,764.44
2034	4,500.00	254.09	4754.09	11,087.17		11,087.17
2035	9,300.00	98.58	9,398.58	23,219.37		23,219.37
合计	46,000.00	11704.30	57704.30	105,212.17	6,161.74	111,373.90
本息覆盖倍数	1.82					

按照及三年 GDP 平均增速 5.23%的 80%概率计算本息覆盖倍数

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
2022	-	146.75	146.75	-	146.75	146.75
2023	-	293.50	293.50	-	293.50	293.50
2024	-	960.75	960.75	-	960.75	960.75
2025	-	1116.25	1116.25	-	1,116.25	1,116.25
2026	-	1214.83	1214.83	-	1,214.83	1,214.83
2027	-	1214.83	1214.83	-	1,214.83	1,214.83
2028	-	1214.83	1214.83	-	1,214.83	1,214.83
2029	5,000.00	1140.83	6140.83	8,588.43	-	8,588.43
2030	-	1066.83	1066.83	-	-	-
2031	-	1066.83	1066.83	-	-	-
2032	5,000.00	994.08	5994.08	29,141.90	-	29,141.90
2033	22,200.00	921.33	23121.33	30,362.90	-	30,362.90
2034	4,500.00	254.09	4754.09	10,545.00		10,545.00
2035	9,300.00	98.58	9,398.58	21,973.54		21,973.54
合计	46,000.00	11704.30	57704.30	100,611.78	6,161.74	106,773.51
本息覆盖倍数	1.74					

根据项目实施地的实际情况，蚌埠市五河县本次出让土地面积

248.60 亩，全部为商住用地，按照五河县 2021-2023 年 GDP 平均增速 5.23%速的 80%概率计算的土地出让收入，扣除土地收益基金、农业土地开发资金、教育基金、廉租住房保障基金等，本项目土地出让净收入 100611.78 万元，偿还债务本息合计 57704.30 万元。项目整体融资本息覆盖倍数按照最低为测算 1.74 倍。

五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目平衡情况

金额单位：万元

项目名称	棚户改造项目面积（亩）	项目资金总需求	预计土地出让净收入和项目资本金	计划发行额	预计到期本息	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
合计	248.6	59000.00	97671.15	46000.00	57704.30	1.74

综上所述，五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目收益可以完全覆盖对应融资成本。

