

2025 年安徽省阜阳市颍泉区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，颍泉区魏庄社区大张营、张营、老寨、武庄片区棚户区改造项目本次拟发行棚户区改造专项债券 0.5 亿元，2023 年 8 月已发行棚户区改造专项债券 1.89 亿元，2023 年 9 月已发行棚户区改造专项债券 0.18 亿元，2024 年 2 月已发行棚户区改造专项债券 0.5 亿元，2024 年 5 月已发行棚户区改造专项债券 0.49 亿元，2024 年 6 月已发行棚户区改造专项债券 0.92 亿元，共计专项债券 4.48 亿元。债券期限 5 年，2023 年 8 月已发行专项债券利率为 2.46%，2023 年 9 月已发行专项债券利率为 2.61%，2024 年 2 月已发行专项债券利率为 2.38%，2024 年 5 月已发行专项债券利率为 2.2%，2024 年 6 月已发行专项债券利率为 2.16%，本次发行专项债券利率为 1.81%。

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

增幅居全市第 5 位。其中，税收收入 7.4 亿元，下降 2.2%，非税收入 4.0 亿，增长 8.9%。财政支出 36.3 亿元，下降 12.3%，其中，农林水支出 6.9 亿，增长 0.4%；社会保障和就业支出 7.6 亿，增长 3.4%；卫生健康支出 2.9 亿，下降 1.4%；教育支出 8.7 亿，增长 3.1%；一般公共服务支出 3.1 亿元，下降 10.7%。

2022 年，一般公共预算收入 10.0 亿元，同比下降 8.9%，其中，税收收入 6.0 亿元，下降 14.1%；非税收入 4.0 亿，增长 1.0%。一般公共预算 31.5 亿元，下降 13.1%，其中，农林水利支出 6.9 亿，和去年持平；社会保障和就业支出 7.1 亿，下降 6.4%；卫生健康支出 1.9 亿，下降 33.1%；教育支出 8.7 亿，和去年持平；一般公共服务支出 2.7 亿元，下降 14.2%。

2023 年，全区一般公共预算收入完成 126658 万元，比上年决算增长 26.3%，完成调整预算的 126400 万元的 100.2%，加上中央税收返还、体制补助及转移支付 247198 万元，上年结余 10716 万元，调入预算稳定调节基金 305 万元，调入资金 26285 万元，地方政府一般债务转贷收入 38343 万元，全年可用财力 449505 万元。全区一般公共预算支出 311011 万元，加上上解支出 12680 万元，调出资金 31300 万元，地方政府一般债务还本支出 29844 万元，安排预算稳定调节基金 258 万元，加结转下年 64412 万元，支出合计 449505 万元。

三、募投项目基本情况

1、项目位置及四至范围

颍泉区魏庄社区大张营、张营、老寨、武庄。

(1) 土地出让价格预测

根据阜阳市土地成交公示信息，近年来颍泉区城区土地出让价格呈现不断增长的趋势，项目地块周边居住用地平均价格在 7029.93 元/m²左右，预估 2024 年土地价格为 6326.94 元/m²。

表 1 周边土地出让情况表

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	阜国土 (挂)告字 [2022]15 号	[2022]-13 号出让宗 地	颍州区王 店镇范围 内，S102 东侧、阜 康路南侧	567.00	1.5≤ 容 ≤2.1	306.18	5,400.00	2022/12/14	城 镇 住 宅 用 地
	阜国土 (拍)告字 [2022]10 号	[2021]-12 号出让宗 地	颍州区南 京路东 侧、颍河 西路南侧	46,042.00	1≤容 ≤1.9	32,459.61	7,050.00	2022/11/14	城 镇 住 宅 用 地
参考均价							7,029.93	-	-

表 2 项目土地价格预测表

序号	项目	地市	区县	2024 预 计 GDP 增长率	土地 性质	拟出让面 积(m ²)	参考平均 单价(元/ 平米)	修正 系数	预测土地 单价(元/ 平米)
1	颍泉区魏庄 社区大张营、 张营、老寨、 武庄片区棚 户区改造项 目	阜 阳 市	颍 泉 区	7.10%	居 住 用 地	97,333.33	7,029.93	0.9	6326.94

分别假设土地出让价格的增长率为 GDP 预期增长率(颍泉区 2021 年-2023 年的 GDP 增长率分别为 9.4%、5.1%、6.8%，近三年 GDP 算术平均增长率为 7.1%；颍泉区 2024 年政府工作报告中对 GDP 增长的预

（二）融资平衡情况分析

1. 项目融资本息

表 6 项目本息估算表

年度	本金	利息	本息合计
2024 年	-	511.92	511.92
2025 年	-	937.44	937.44
2026 年	-	1,027.94	1,027.94
2027 年	-	1,027.94	1,027.94
2028 年	20,700.00	1,027.94	21,727.94
2029 年	19,100.00	516.02	19,616.02
2030 年	5,000.00	90.50	5,090.50
合计	44,800.00	5,139.70	49,939.70

2. 项目资金平衡情况

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本金和财政收入支付。

表 7，按 2024 年颍泉区 GDP 增速 7.1% 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：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
2024 年	-	511.92	511.92		511.92	511.92
2025 年	-	937.44	937.44		937.44	937.44
2026 年	-	1,027.94	1,027.94		1,027.94	1,027.94
2027 年	-	1,027.94	1,027.94	20,998.17		20,998.17
2028 年	20,700.00	1,027.94	21,727.94	22,496.78		22,496.78
2029 年	19,100.00	516.02	19,616.02	24,101.78	-	24,101.78
2030 年	5,000.00	90.50	5,090.50	8,606.91		8,606.91
合计	44,800.00	5,139.70	49,939.70	76,203.64	2,477.30	78,680.94
本息覆盖倍数	1.53					

表 8，按 2024 年颍泉区 GDP 增速 7.1% 的 90% 比例计算土地价格

比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.44。

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。

颍泉区住房保障事务中心



颍泉区财政局

