

灵城镇徐杨村及周边棚户区项目情况

本项目投资估算为 55,600.00 万元，自有资金 11,200.00 万元，占总投资的 20.14%，剩余 44,400.00 万元占总投资的 79.86%，通过发行政府棚改专项债券的方式筹集。

一、募投项目基本情况

1、项目位置及四至范围

项目建设地点位于灵璧县灵城镇罗河路南侧、庆丰家园西侧、滨河路东侧。

2、项目内容及规模

本次棚户区改造占地面积约 460 亩，拆迁户数 780 户，拆迁改造面积 10 万平方米。项目安置方式为新建安置房进行安置，安置房占地面积约 90 亩，建筑面积约 12 万平方米。

3、投资估算与筹资方式

（1）投资估算

涉及 1 个项目，项目总投资估算 55,600.00 万元，各项目投资情况如下表：

金额单位：人民币万元				
县区名称	项目名称	项目期限	项目总投资额 (万元)	备注
灵璧县	灵城镇徐杨村及周边棚户区	2 年	55,600.00	

（2）筹资方式

项目筹措方式为安徽省财政厅专项债券，总投资估算为 55,600.00 万元，其中，自有资金 11,200.00 万元，占总投资的 20.14%；剩余 44,400.00 万元占总投资的 79.86%，通过发行政府棚户区改造

专项债券的方式筹集，发行期限 5 年，假设专项债券融资利率 3.01%，2022 年 6 月已经发行 14,100.00 万元，发行利率 2.73%，2022 年 10 月已发行 3,400.00 万元，发行利率 2.64%，2024 年 5 月已发行 3,000.00 万元，发行利率 2.2%，2024 年 6 月已发行 7,000.00 万元，发行利率 2.16%，计划本次发行 7,700.00 万元，剩余 9,200.00 万元后续批次发行。

金额单位：人民币万元

项目名称	项目总投资额	资金来源		
		小计	自有资金	项目融资
灵城镇徐杨村及周边棚户区项目	55,600.00	55,600.00	11,200.00	44,400.00

二、资金平衡方案

1、灵城镇徐杨村及周边棚户区项目专项债券融资还本付息情况

金额单位：人民币万元

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	应付利息	当年还本付息合计
2022 年		17,500.00	0.00	17,500.00	0.00	0.00
2023 年	17,500.00	0.00	0.00	17,500.00	474.69	474.69
2024 年	17,500.00	10,000.00	0.00	27,500.00	474.69	474.69
2025 年	27,500.00	16,900.00	0.00	44,400.00	691.89	691.89
2026 年	44,400.00	0.00	0.00	44,400.00	997.78	997.78
2027 年	44,400.00	0.00	17,500.00	26,900.00	997.78	18,497.78
2028 年	26,900.00	0.00	0.00	26,900.00	523.09	523.09
2029 年	26,900.00	0.00	10,000.00	16,900.00	523.09	10,523.09
2030 年	16,900.00	0.00	16,900.00	0.00	305.89	17,205.89
合计		44,400.00	44,400.00		4,988.90	49,388.90

2、灵城镇徐杨村及周边棚户区项目平衡情况

本项目安置房建设用地通过招拍挂等方式购置获得，不占用项目改造完成后腾空土地指标，项目棚户区改造占地面积约 460 亩，项目改造完成后，扣除公共绿地等，预计可腾出土地约 368 亩。假设本次腾出地块自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。

经查询灵璧县的国土资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2021 年至 2023 年 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定棚改项目的土地出让价格。

灵璧县 2021 年至 2023 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 11.00%、4.80%与 5.90%，三年平均增速为 7.23%。出于谨慎性考虑，本项目腾出土地挂牌交易价格的增长按 7.23%估算。

本次分别以 2021 年至 2023 年灵璧县 GDP 平均增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以首次融资开始日第五年末开始土地挂牌交易，一次性出让完毕形成现金流入，扣除灵璧县执行的土地出让支出费用之后的土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元						
序号	地市	区县	项目	按平均增速 100%预测的 土地收益	按平均增速 90%预测的 项目收益	按平均增速 80%预测的 项目收益
1	宿州市	灵璧县	灵城镇徐杨村及周边棚户区	115,903.02	111,505.18	107,246.82

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资金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政策性基金收入

偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2021 年至 2023 年灵璧县 GDP 三年平均增速 7.23% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.35；按 2021 年至 2023 年灵璧县 GDP 三年平均增速 7.23% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.26；按 2021 年至 2023 年灵璧县 GDP 三年平均增速 7.23% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.17。

表 1—1：按 2021 年至 2023 年灵璧县 GDP 三年平均增速 7.23% 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：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	小计
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	0.00	474.69	474.69	0.00	474.69	474.69
2024 年	0.00	474.69	474.69	0.00	474.69	474.69
2025 年	0.00	691.89	691.89	0.00	691.89	691.89
2026 年	0.00	997.78	997.78	0.00	997.78	997.78
2027 年	17,500.00	997.78	18,497.78	33,094.71		33,094.71
2028 年	0.00	523.09	523.09	82,808.31		82,808.31
2029 年	10,000.00	523.09	10,523.09	0.00		0.00
2030 年	16,900.00	305.89	17,205.89	0.00		0.00
合计	44,400.00	4,988.90	49,388.90	115,903.02	2,639.05	118,542.07
本息覆盖倍数	2.35					

表 1—2：按 2021 年至 2023 年灵璧县 GDP 三年平均增速 7.23% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

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	小计
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	0.00	474.69	474.69	0.00	474.69	474.69
2024 年	0.00	474.69	474.69	0.00	474.69	474.69
2025 年	0.00	691.89	691.89	0.00	691.89	691.89
2026 年	0.00	997.78	997.78	0.00	997.78	997.78
2027 年	17,500.00	997.78	18,497.78	31,993.18		31,993.18
2028 年	0.00	523.09	523.09	79,512.00		79,512.00
2029 年	10,000.00	523.09	10,523.09	0.00		0.00
2030 年	16,900.00	305.89	17,205.89	0.00		0.00
合计	44,400.00	4,988.90	49,388.90	111,505.18	2,639.05	114,144.23

年度	融资本息支付			项目还款来源		
本息覆盖倍数	2.26					

表 1—3：按 2021 年至 2023 年灵璧县 GDP 三年平均增速 7.23% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

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	小计
2022 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年	0.00	474.69	474.69	0.00	474.69	474.69
2024 年	0.00	474.69	474.69	0.00	474.69	474.69
2025 年	0.00	691.89	691.89	0.00	691.89	691.89
2026 年	0.00	997.78	997.78	0.00	997.78	997.78
2027 年	17,500.00	997.78	18,497.78	30,921.08		30,921.08
2028 年	0.00	523.09	523.09	76,325.74		76,325.74
2029 年	10,000.00	523.09	10,523.09	0.00		0.00
2030 年	16,900.00	305.89	17,205.89	0.00		0.00
合计	44,400.00	4,988.90	49,388.90	107,246.82	2,639.05	109,885.87
本息覆盖倍数	2.17					

灵城镇徐杨村及周边棚户区项目专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	棚户改造项目面积	项目资金总需求	预计土地出让收益	计划发行额	预计到期本息	土地出让收益对融资成本的覆盖倍数
	(平方米)					
灵城镇徐杨村及周边棚户区	306,668.20	55,600.00	115,903.02	44,400.00	49,388.90	2.35

综上所述，灵城镇徐杨村及周边棚户区项目经压力测试后，其收益可以完全覆盖对应融资成本。

[以下无正文]

[此页无正文，系盖章页]



灵璧县财政局



灵璧县住房和城乡建设局

2025 年 1 月 2 日