

附件 1

2025 年安徽省萧县新增专项债券项目情况说明

一、基本情况

2018 年安徽省萧县第二批新增专项债券发行总额为 21869 万元，期限分为 5 年期。用于我县毛郢馨苑安置小区建设项目 10869 万元、用于陈沟安置房棚户区改造建设项目 11000 万元。

2019 年安徽省萧县第一批新增专项债券发行总额为 5.703 亿元，期限分为 3 年期和 5 年期。其中，3 年期债券 0 亿元，5 年期债券 5.703 亿元。用于我县所辖党校棚户区二期及周边棚户区、凤北新区棚户区 B 地块及周边棚户区建设项目 40000 万元；用于凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区建设项目 17030 万元。

2019 年安徽省萧县第二批新增专项债券发行总额为 5.6127 亿元，期限分为 3 年期和 5 年期。其中，3 年期债券 0 亿元，5 年期债券 5.6127 亿元。用于我县所辖党校棚户区二期及周边棚户区、凤北新区棚户区 B 地块及周边棚户区建设项目 20000 万元；用于凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区建设项目 36127 万元。

2020 年，安徽省萧县第四批新增专项债券发行总额为 3.75 亿元，期

限分为 3 年期和 5 年期。其中，3 年期债券 0 亿元，5 年期债券 3.75 亿元。用于我县所辖党校棚户区二期及周边棚户区、凤北新区棚户区 B 地块及周边棚户区建设项目 20000 万元；用于凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区建设项目 17500 万元。

2021 年安徽省萧县新增棚改专项债券发行额为 4 亿元，期限为 5 年期。用于我县所辖党校棚户区二期及周边棚户区、凤北新区棚户区 B 地块及周边棚户区建设项目。

2022 年 2 月安徽省萧县新增棚改专项债券发行额为 3 亿元，期限为 5 年期。用于我县凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区建设项目。

2022 年 6 月发行安徽省萧县新增棚改专项债券额为 2 亿元，期限为 5 年期。用于我县党校棚户区二期及周边棚户区、凤北新区棚户区 B 地块及周边棚户区建设项目。

2022 年 10 月发行安徽省萧县新增棚改专项债券额为 4000 万元，期限为 5 年期。用于我县党校棚户区二期及周边棚户区、凤北新区棚户区 B 地块及周边棚户区建设项目。

2023 年 5 月发行安徽省萧县新增棚改专项债券额为 5000 万元，期限为 5 年期。用于我县党校棚户区二期及周边棚户区、凤北新区棚户区 B 地块及周边棚户区建设项目。

2023 年 7 月发行安徽省萧县新增棚改专项债券额为 10700 万元，期限为 5

年期。用于我县凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区建设项目。

2023 年 7 月发行安徽省萧县新增棚改专项债券额为 10700 万元，期限为 5 年期。用于我县凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区建设项目

2024 年 1 月发行安徽省萧县新增棚改专项债券额 8000 万元，期限为 5 年期。凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区建设项目。

2025 年 1 月拟发行安徽省萧县新增棚改专项债券额 1600 万元，期限为 5 年期。凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区建设项目。

## 二、2023 年、2024 年区域经济情况

2023 年，全县地区生产总值 443.9 亿元，增长 5.7%；一般公共预算收入 22.2 亿元，增长 7.9%；固定资产投资增长 11.4%；社会消费品零售总额 217.1 亿元，增长 10.1%；城镇和农村常住居民人均可支配收入分别增长 5.1%、8.2%。

2024 年 1-10 月份，全县工业生产稳定，制造业增长较快。规上工业增加值增长 8.8%，较上月回落 0.1 个百分点，高于全市 5.3 个百分点，居全市第 4 位。其中制造业增加值增长 9.8%，快于全部规上工业 1.0 个百分点，占全县规上工业比重达 91.2%，拉动全县规上工业增长 9.1 个百分点。分经济类型看，国

有控股企业增加值增长 27.1%，股份制企业增长 8.8%，大中型工业企业增长 16.0%，外商及港澳台商投资企业增长 7.3%。农产品加工业产值增长 8.8%，高于全市 2.0 个百分点，居全市第 2 位。

固定资产投资较快增长，大项目拉动作用明显。1-10 月份，全县固定资产投资增长 13.0%，较上月提升 3.5 个百分点，高于全市 7.3 个百分点，居全市第 1 位。

财政收入同比减少，金融信贷稳定增长。1-10 月份，一般公共预算收入 14.9 亿元，同比下降 25.8%，居全市第 5 位；一般公共预算支出 63.8 亿元，同比增长 6.7%，其中民生支出 56.2 亿元，占总支出比重为 88.1%。10 月末，金融机构本外币存款余额 688.0 亿元，同比增长 9.9%，居全市第 4 位；本外币贷款余额 645.1 亿元，增长 15.0%，居全市第 1 位。

### 三、募投项目基本情况

#### 1、项目位置及四至范围

凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区建设项目凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区：滨湖路以北、以西，凤山路以东、圣泉路以南；

龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区：于龙凤大道以南，龙山路以东，交通路以北，行政大道以西凤北新区棚户区 B 地块及周边棚户区：萧县滨湖路以南、岱河路以东。

#### 2、项目内容及规模

凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区建设项目建设单位为：萧县新城建设投资有限公司。项目建设内容为房屋征收,安置小区建设。

本项目涉及的土地包括国有建设用地，涉及征收房屋总建筑面积 391020 平方米，征地面积 625904.5 平方米，征迁户数为 1862 户，对拆迁居民进行原地安置，项目已于 2019 年 3 月开工，拟竣工时间为 2025 年 12 月。

3、投资估算与筹资方式

(1) 投资估算

项目总投资 183120.13 万元，项目投资情况如下表：

县区名称	项目名称	项目期限	项目总投资额	备注
萧县	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区建设项目	6.75 年	183120.13 万元	

(2) 筹资方式

项目资金筹措方式为安徽省财政厅专项债券

项目名称	项目总投资额	资金来源		
		小计	自有资金	项目融资

凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区建设项目	183120.13 万元	183120.13 万元	39120.13 万元	144000 万元
---	-----------------	-----------------	-------------	-----------

凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区建设项目，项目总投资为 183120.13 万元，项目资本金 52463.13 万元，本次拟发行棚改专项债 1600.00 万元，已发行棚改专项债 119357.00 万元，明细如下：

序号	区县	项目名称	总投资额 (万元)	项目资本金 (万元)	本次拟发债 金额(万元)	前期已发债 金额(万元)	预计未来拟 发债金额 (万元)
1	萧县	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区	183120.13	39120.13	1600.00	119357.00	23043.00

四、资金平衡方案

1、前期已发行专项债利率

5 年期	2019 年 4 月	2019 年 8 月	2020 年 9 月	2022 年 3 月	2023 年 7 月	2024 年 1 月
批次	2019 年第一批	2019 年第二批	2020 年	2022 年 3 月第十二期	2023 年第三十一期	2024 年第一批
利率	3.3%	3.22%	3.33%	2.70%	2.54%	2.38%

2、前期已发行专项债还本付息情况

凤北新区棚户区A地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地A地块及周边棚户区建设项目本次发行棚改专项债 1600.00 万元，已发行专项债

券 119357.00 万元，其中 2019 年 4 月已发行棚改专项债 17,030.00 万元，实际利率为 3.30%；2019 年 8 月已发行棚改专项债 36,127.00 万元，实际利率为 3.22%；2020 年 9 月已发行棚改专项债 17,500.00 万元，实际利率为 3.33%；2022 年 2 月已发行棚改专项债 30,000.00 万元，实际利率为 2.70%；2023 年 7 月已发行棚改专项债 10,700.00 万元，实际利率为 2.54%，2024 年 1 月已发行棚改专项债 8,000.00 万元，实际利率为 2.38%。期限均为五年，假设本次融资利率为 1.81%，每年支付一次利息，第五年到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

（1）、本次发行专项债应付本息情况

金额单位：人民币万元

地级市	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
宿州市 萧县	2025		1,600.00		1,600.00	1.81%	-	-
	2026	1,600.00			1,600.00	1.81%	28.96	28.96
	2027	1,600.00			1,600.00	1.81%	28.96	28.96
	2028	1,600.00			1,600.00	1.81%	28.96	28.96
	2029	1,600.00			1,600.00	1.81%	28.96	28.96
	2030	1,600.00		1,600.00	-	1.81%	28.96	1,628.96
合计	-			1,600.00		-	144.80	1,744.80

（2）、预计待发行专项债应付本息情况

金额单位：人民币万元

地级市	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
宿州市 萧县	2024		23,043.00		23,043.00	1.81%	-	-
	2025	23,043.00			23,043.00	1.81%	417.08	417.08
	2026	23,043.00			23,043.00	1.81%	417.08	417.08

	2027	23,043.00			23,043.00	1.81%	417.08	417.08
	2028	23,043.00			23,043.00	1.81%	417.08	417.08
	2029	23,043.00		23,043.00	-	1.81%	417.08	23,460.08
合计	-			23,043.00		-	2,085.40	25,128.40

(3)、全部发行专项债应付本息情况

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	融资利率	应付利息	应付本息合计
2019		53,157.00		53157.00	3.3%、3.22%		
2020	53,157.00	17,500.00		70657.00	3.3%、3.22%	1,725.28	1,725.28
2021	70,657.00			70657.00	3.3%、3.22%、3.33%	2,308.03	2,308.03
2022	70,657.00	30,000.00		100657.00	3.3%、3.22%、3.33%	2,308.03	2,308.03
2023	100,657.00	10,700.00		111357.00	3.3%、3.22%、3.33%、2.54%	3,118.03	3,118.03
2024	111,357.00	8,000.00	53,157.00	90843.00	3.3%、3.22%、3.33%、2.54%、2.38%	3,389.81	56,546.81
2025	66,200.00	24,643.00	17,500.00	73343.00	3.33%、2.54%、2.38%	1,854.93	19,354.93
2026	73,343.00			73343.00	3.33%、2.54%、2.38%	1,718.22	1,718.22
2027	73,343.00		30,000.00	43343.00	3.33%、2.54%、2.38%	1,718.22	31,718.22
2028	43,343.00		10,700.00	32643.00	2.54%、2.38%	908.22	11,608.22
2029	32,643.00		8,000.00	24643.00	2.38%	636.44	8,636.44



2030	24,643.00		24,643.00	0.00	1.81%	446.04	25,089.04
合计			144,000.00		-	20,131.25	164,131.25

3、拟出让土地情况表

凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块  
及周边棚户区周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总地 价(万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	招拍 挂	2021- 12	龙城镇镇后 梅社区,虎 山路东侧、 世纪大道北 侧	44,880.24	2.00	33,660.18	7,500.00	2021.06.24	城镇住 宅用地
参考均价							7,500.00	-	-

4、拟出让面积比例

凤北新区棚户区A地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地A地块及  
周边棚户区建设项目拟出让地块, 2024 年出让 30%, 2025 年出让 15%,  
2027 年出 20%, 2028 年出让 10%, 2029 年出让 10%, 2030 年出让 15%。

5、2025 年土地出让价格预测

(1) 土地市场情况

经查询宿州市萧县土地交易中心信息, 本次棚改项目周边土地转让  
情况如下, 本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

具体情况如下:

1) 凤北新区棚户 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元 /m²)	出让日期	用途
1	招拍挂	2021-12	龙城镇镇后梅社区，虎山路东侧、世纪大道北侧	44,880.24	2.00	33,660.18	7,500.00	2021.06.24	城镇住宅用地
参考均价							7,500.00	-	-

2) 棚改项目土地出让价格预测

本次预测参照棚改项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对宿州市萧县棚户区改造项目进行价格预测。具体计算如下：

①2025 年土地出让价格预测

宿州市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

序号	项目	地市	区县	2024 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积 (m²)	参考平均单价 (元/平米)	修正系数	2022 年土地 单价(元/平 米)
1	凤北新区棚户 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区	宿州市	萧县	6.43%	居住用地	208,566.00	7,500.00	1.25	9,375.00

②2025-2030 年土地出让价格预测

宿州市萧县棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算，土地单价：元/m²）

序号	项目	区县	土地性质	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区	萧县	居住用地	9,375.00	9,977.81	10,619.38	11,302.21	12,028.94	12,802.40	13,625.59	14,501.72

宿州市萧县棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 90%概率测算，土地单价：元/m²）

序号	项目	区县	土地性质	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区	萧县	居住用地	9,375.00	9,917.53	10,491.46	11,098.60	11,740.88	12,420.32	13,139.08	13,899.44

宿州市萧县棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算，土地单价：元/m²）

序号	项目	区县	土地性质	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区	萧县	居住用地	9,375.00	9,857.25	10,364.31	10,897.45	11,458.01	12,047.41	12,667.13	13,318.73

6、项目现金收益预测

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资本金支付。

1)、基本假设条件和依据

由宿州市萧县人民政府拿出 2 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行资金平衡。经查询宿州市萧县的自然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-2023 年 GDP 增速、2024 年政府工作报告预计 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。

预计增速以宿州市萧县 2021-2023 年国民生产总值(GDP)三年平均增速与 2024 年预计增速孰低作为计算土地价格增长的基础。

序号	地市	区县	项目名称	出让地块名称
1	宿州市	萧县	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区改造项目	龙山子棚户区 2 号地块；魏楼棚户区地块。

宿州市萧县 2021-2023 年三年平均增速与 2024 年预计 GDP 增速情况如下：

序号	地级市	区县	GDP 增速				政府工作报告预计 2024 年 GDP 增速	预计 GDP 增速
			2021 年	2022 年	2023 年	三年平均增速		
1	宿州市	萧县	8.50%	5.10%	5.70%	6.43%	7.00%	6.43%

2)、出让产生的净现金流入

项目自融资开始日至土地挂牌并完成交易，拟土地出让情况如下：

序号	地级市	区县	项目	土地挂牌出让计划
1	宿州市	萧县	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区改造项目	2024 年出让 30%，2025 年出让 15%，2027 年出 20%，2028 年出让 10%，2029 年出让 10%，2030 年出让 15%

3）、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数宿州市萧县 2021-2023 年近三年GDP平均增长率、2024 年预计GDP增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

(1)、宿州市萧县棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算）

金额单位：人民币万元

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙 山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区	宿州	萧县	居住用地	62427.9 6	33221.0 3	0.00	50174.1 5	26700.1 7	28416.9 9	45366.3 1

(2) 宿州市萧县棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 90%概率测算）

金额单位：人民币万元

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙 山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区改造项 目	宿州	萧县	居住用地	62050.8 1	32820.8 5	0.00	48972.6 2	25903.3 2	27402.3 4	43482.1 7

(3) 宿州市萧县棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算）

金额单位：人民币万元

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙 山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区改造项 目	宿州	萧县	居住用地	61673.6 6	32423.0 9	0.00	47792.7 3	25125.6 0	26418.0 6	41665.5 2

4)、土地出让收益和专项收入预测

按照项目融资开始至完成全部土地出让，分别考虑宿州市萧县预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算

金额单位：人民币万元

序号	项目	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区改造项目		
		预计 GDP 增速达 100%	预计 GDP 增速达 90%	预计 GDP 增速达 80%
	地市	宿州市萧县	宿州市萧县	宿州市萧县
一	收入合计	246306.62	240632.12	235098.65
1	土地收入	246306.62	240632.12	235098.65
二	扣除项目合计	14861.82	14521.35	14189.34
1	国有土地收益基金	9852.26	9625.28	9403.95
2	农业土地开发基金	83.42	83.42	83.42
3	保障性住房建设资金	-	-	-
4	土地出让业务费	-	-	-
5	教育资金	4926.13	4812.64	4701.97
6	城市建设资金	-	-	-
三	用于资金平衡土地相关收益	231444.80	226110.77	220909.31

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2024 年宿州市萧县 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日至完成全部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，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表数据计算，可用于资金平衡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 2024 年 GDP 增速的 100%	按 2024 年 GDP 增速的 90%	按 2024 年 GDP 增速的 80%
1	宿州市	萧县	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区改造项目	231444.80	226110.77	220909.31

3）、预计土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况（利息保障倍数）

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。本次发债宿州市萧县自行平衡项目覆盖情况：按 2024 年宿州市萧县 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.41；按 2024 年宿州市萧县 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.38；按 2024 年宿州市萧县 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.35。

表 1-1，按照 2024 年宿州市萧县 GDP 增速的 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	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年							-
2020 年		1,725.28	1,725.28			1,725.28	1,725.28
2021 年		2,308.03	2,308.03			2,308.03	2,308.03
2022 年		2,308.03	2,308.03			2,308.03	2,308.03
2023 年		3,118.03	3,118.03			3,118.03	3,118.03
2024 年	53,157.00	3,389.81	56,546.81	58,657.26			58,657.26





金额单位：人民币万元

表 1-3，按照 2024 年宿州市萧县 GDP 增速的 80%比例计算土地  
价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

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	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年			-				-
2020 年		1725.28	1,725.28			1,725.28	1,725.28
2021 年		2308.03	2,308.03			2,308.03	2,308.03
2022 年		2308.03	2,308.03			2,308.03	2,308.03
2023 年		3118.03	3,118.03			3,118.03	3,118.03
2024 年	53,157.00	3389.81	56,546.81	57,948.21			57,948.21
2025 年	17,500.00	1854.93	19,354.93	30,465.19			30,465.19
2026 年		1718.22	1,718.22	0.00			-
2027 年	30,000.00	1718.22	31,718.22	44,908.49			44,908.49
2028 年	10,700.00	908.22	11,608.22	23,609.72			23,609.72
2029 年	8,000.00	636.44	8,636.44	24,824.63			24,824.63
2030 年	24,643.00	446.04	25,089.04	39,153.07			39,153.07
合计	144,000.00	20131.25	164,131.25	220,909.31	-		220,909.31
本息覆盖倍数	1.35						

金额单位：人民币万元

综上所述，凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区建设项目收益能够完全覆盖对应融资成本。