

# 棚户区改造专项债券项目情况说明

本期棚改专项债拟发行规模 100,000 万元，用于宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目。其中，2023 年 7 月已发行 29,800.00 万元，发行利率 2.54%，2024 年 5 月已发行 10,000.00 万元，发行利率 2.20%，2024 年 6 月已发行 10,000.00 万元，发行利率 2.16%。本次计划发行 8,700 万元，未来计划发行 41,500.00 万元，计划发行利率 1.81%，债券期限为 5 年。

## 宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目情况

### 一、募投项目基本情况

#### (一) 项目位置及四至范围

宿州市埇桥区东关街道商场路以东、沱河路以南、韩池子路以西、崔园路以北。

#### (二) 项目内容及规模

项目拟拆迁中煤二十九处北区棚户区、中煤二十九处南区棚户区、道东大街西段北侧棚户区，总占地约 767.21 亩，总拆迁约 17.66 万平方米，涉及住户约 2667 户；拟新建安置房总占地约 194.71 亩，规划总建筑面积约 413257.16 平方米，其中地上建筑面积约 324185.27 平方米、地下建筑面积约 89071.89 平方米，建设内容包括住宅、商业、公建配套用房及地下建筑，并配套建设道路、广场、绿化、给排水、变配电、通风、消防、环保设施、围墙、出入口等辅助工程。

#### (三) 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 150,000.00 万元，各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(万元)	备注
埇桥区	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	建设期 3 年	150,000.00	

##### 2、筹资方式

项目资金筹措方式为安徽省财政厅专项债券。

金额单位：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
宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	150,000.00	150,000.00	50,000.00	100,000.00

## 二、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 413,257.16 平方米，即 194.71 亩，为商住用地。

#### 2、土地出让收入预测

##### (1) 土地出让价格预测

根据宿州市土地成交公示信息，近年来埇桥区土地出让价格呈现不断增长的趋势。目前项目拆迁地块周边商住用地平均价格在 4,562.13 元/平方米左右，修正系数取 1。埇桥区 2021 年至 2023 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6.50%、3.80%、5.60%，近三年平均增速为 5.30%，出于谨慎性考虑，此次预测按照近三年平均增速，即增速 5.30%。

出让年度价格预测表

金额单位：万元

项目	地块	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区地块	居住用地	4,803.93	5,058.54	5,326.64	5,608.95	5,906.22	6,219.25

#### 3、土地出让收益预测

该项目实施后预计可出让土地面积约为 413,257.16 平方米，分别以平均埇桥区 GDP 增速（5.30%）的 100%、90%、80%的比例计算土地价格的增长，按照 2028 年、2029 年拟挂牌交易，考虑国有土地收益基金和农业土地开发基金的情况，可用于资金平衡棚改项目收益情况如下：

##### 收入预测表

(1) 按平均年埇桥区 GDP 增速 5.30%的 100%比例计算的土地价格增长率下的可用于资金平衡的项目收益情况：

金额单位：万元

序号	项目	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区地块	合计
<b>1</b>	<b>收入合计</b>	<b>253,134.10</b>	<b>253,134.10</b>
1.1	土地出让收入	253,134.10	253,134.10
1.2	专项收入		
<b>2</b>	<b>土地扣减项目</b>	<b>15,477.33</b>	<b>15,477.33</b>
2.1	国有土地收益基金	15,188.05	15,188.05
2.2	农业土地开发基金	289.28	289.28
<b>3</b>	<b>用于资金平衡项目收益</b>	<b>237,656.77</b>	<b>237,656.77</b>

(2) 按平均年埇桥区 GDP 增速 5.30% 的 90% 比例计算的土地价格增长率下的可用于资金平衡的项目收益情况：

金额单位：万元

序号	项目	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区地块	合计
<b>1</b>	<b>收入合计</b>	<b>245,944.51</b>	<b>245,944.51</b>
1.1	土地出让收入	245,944.51	245,944.51
1.2	专项收入		
<b>2</b>	<b>土地扣减项目</b>	<b>15,045.95</b>	<b>15,045.95</b>
2.1	国有土地收益基金	14,756.67	14,756.67
2.2	农业土地开发基金	289.28	289.28
<b>3</b>	<b>用于资金平衡项目收益</b>	<b>230,898.56</b>	<b>230,898.56</b>

(3) 按平均年埇桥区 GDP 增速 5.30% 的 80% 比例计算的土地价格增长率下的可用于资金平衡的项目收益情况：

金额单位：万元

序号	项目	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区地块	合计
<b>1</b>	<b>收入合计</b>	<b>238,926.23</b>	<b>238,926.23</b>
1.1	土地出让收入	238,926.23	238,926.23
1.2	专项收入		
<b>2</b>	<b>土地扣减项目</b>	<b>14,624.85</b>	<b>14,624.85</b>
2.1	国有土地收益基金	14,335.57	14,335.57
2.2	农业土地开发基金	289.28	289.28

序号	项目	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区地块	合计
3	用于资金平衡项目收益	224,301.38	224,301.38

## (二) 融资平衡情况分析

### 1、项目融资本息

项目总投资 150,000.00 万元，包括项目资本金 50,000.00 万元，拟发行棚改专项债融资 100,000.00 万元。其中本期拟发行棚户区改造专项债券 8,700 万元，2023 年续发行棚户区改造专项债券 29,800.00 万元，2024 年续发债券 20,000.00 万元，本次拟发行债券 8,700 万元，2025 年预计发行债券 50,200.00 万元。

根据 2020-2024 年本省棚改专项债的发行利率，2024 年棚改专项债融资年利率为 2.20%、2.16%，后续专项融资年利率预计为 1.81%，按年付息，到期还本。该项目本息合计为 110,507.70 万元。

### 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%、80% 的土地出让收益测算项目收益覆盖专项债债务本息情况。

#### (1) 项目收益覆盖专项债债务本息情况表

金额单位：万元

项目	土地出让收益	本息合计	覆盖倍数
预期 GDP 增幅的 100%	237,656.77	110,507.70	2.15
预期 GDP 增幅的 90%	230,898.56	110,507.70	2.09
预期 GDP 增幅的 80%	224,301.38	110,507.70	2.03

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的 2.15 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 2.09 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 2.03 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。

#### (2) 项目专项债券融资还本付息情况

金额单位：万元


项目名称	年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
宿州市埇	2023 年		29,800.00		29,800.00	2.54%	-

项目名称	年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
桥区中煤1#地及周边棚户区改造	2024 年	29,800.00	20,000.00		49,800.00	2.54%、2.20%、2.16%	756.92
	2025 年	49,800.00	50,200.00		100,000.00	2.54%、2.20%、2.16%、1.81%	1,192.92
	2026 年	100,000.00			100,000.00	2.54%、2.20%、2.16%、1.81%	2,101.54
	2027 年	100,000.00			100,000.00	2.54%、2.20%、2.16%、1.81%	2,101.54
	2028 年	100,000.00		29,800.00	70,200.00	2.54%、2.20%、2.16%、1.81%	2,101.54
	2029 年	70,200.00		20,000.00	50,200.00	2.54%、2.20%、2.16%、1.81%	1,344.62
	2030 年	50,200.00		50,200.00	-	1.81%	908.62
	小计		100,000.00	-			10,507.70


(3) 专项债券募投项目平衡情况

项目名称	棚户改造项目面积/土地收储面积/收费公路里程(平方米)	项目资金总需求(万元)	预计土地出让收入/预计收费公路收入额(万元)	计划发行额(万元)	预计到期本息额(万元)	土地出让收入/收费公路收入对融资成本覆盖倍数
宿州市埇桥区中煤1#地及周边棚户区改造项目	413,257.16	150,000.00	237,656.77	100,000.00	110,507.70	2.15

综上所述，项目收益能够完全覆盖对应融资成本。



宿州市埇桥区财政局



宿州市埇桥区住房和城乡建设局

2024 年 12 月 26 日