

## 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，阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目本次拟发行棚户区改造专项债券 0.52 亿元，2024 年 5 月已发行棚户区改造专项债券 1.4 亿元，预计 2025 年后续发行棚户区改造专项债券 1.72 亿元，共计专项债券 3.64 亿元。债券期限 5 年，2024 年 5 月已发行专项债券利率为 2.2%，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，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

#### 2、2021 年至 2023 年主要经济指标

##### （1）国民经济和社会发展情况

2021 年，全区生产总值 254.4 亿元，按可比价格计算，比上年增长 9.4%。两年平均增长 6.4%，其中，第一产业增加值 30.6 亿元，增长 8.2%；第二产业增加值 79.4 亿元，增长 8.0%；第三产业增加值

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

利辛路南侧、潘寨路北侧、茨河西侧。

#### 2、项目内容及规模

项目占地面积约 175 亩，拆迁户数 425 户，计划采取实物安置的方式安置 582 套。预计可腾空土地 160 亩。土地规划为居住用地，项目法人系颍泉区住房保障事务中心。开工日期为 2022 年 6 月，预计竣工日期为 2024 年 12 月。

#### 3、投资估算与筹资方式



表 1 周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	中标总地 价(万元)	平均价 格(元/ m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	参考平均 单价(元/ 平米)	修正 系数	预测土地 单价(元/ 平米)
1	阜阳市颍泉 区抱龙、潘寨 片区棚户区 改造项目	阜阳市	颍泉 区	7.10%	居住 用地	106,666.67	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 增长的预期目标是 8%；取二者孰低的增长率作为 GDP 的预期增长率)的 100%、90%、80%预测出让年份土地出让价格。

表 3 出让年度价格预测表

序号	2024 预计 GDP 增长 率	GDP 增长 预计概率 (100%)	土 地 性 质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	7.10%	100%	居	6,326.94	6,776.15	7,257.26	7,772.53	8,324.38	8,915.41	9,548.40

2030 年	22,400.00	405.44	22,805.44
合计	36,400.00	3,567.20	39,967.20

## 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
2025 年	-	308.00	308.00		308.00	308.00
2026 年	-	713.44	713.44		713.44	713.44
2027 年	-	713.44	713.44		713.44	713.44
2028 年	-	713.44	713.44		713.44	713.44
2029 年	14,000.00	713.44	14,713.44	44,021.50	-	44,021.50
2030 年	22,400.00	405.44	22,805.44	47,161.13		47,161.13
合计	36,400.00	3,567.20	39,967.20	91,182.63	2,448.32	93,630.95
本息覆盖倍数				2.28		

表 8，按 2024 年颍泉区 GDP 增速 7.1% 的 90% 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
2025 年	-	308.00	308.00		308.00	308.00
2026 年	-	713.44	713.44		713.44	713.44
2027 年	-	713.44	713.44		713.44	713.44
2028 年	-	713.44	713.44		713.44	713.44
2029 年	14,000.00	713.44	14,713.44	42,575.02	-	42,575.02
2030 年	22,400.00	405.44	22,805.44	45,308.28		45,308.28
合计	36,400.00	3,567.20	39,967.20	87,883.30	2,448.32	90,331.62
本息覆盖倍数				2.20		



表 9，按 2024 年颍泉区 GDP 增速 7.1% 的 80% 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
2025 年	-	308.00	308.00		308.00	308.00
2026 年	-	713.44	713.44		713.44	713.44
2027 年	-	713.44	713.44		713.44	713.44
2028 年	-	713.44	713.44		713.44	713.44
2029 年	14,000.00	713.44	14,713.44	41,166.64	-	41,166.64
2030 年	22,400.00	405.44	22,805.44	43,516.18		43,516.18
合计	36,400.00	3,567.20	39,967.20	84,682.82	2,448.32	87,131.14
本息覆盖倍数	2.12					

综上所述，本次发债总体覆盖情况：按 2024 年阜阳市颍泉区 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 2.28；按 2024 年阜阳市颍泉区 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 2.20；按 2024 年阜阳市颍泉区 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 2.12。

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。

