

2025 年安徽省淮北市濉溪县  
棚户区改造专项债券项目  
情况说明



濉溪县住房和城乡建设局

濉溪县财政局

2024 年 12 月 26 日

## 目 录

一、基本情况 .....	3
二、区域情况 .....	3
（一）区域经济情况 .....	3
（二）区域财政收支情况 .....	4
三、募投项目情况 .....	5
（一）位置及四至范围 .....	5
（二）项目内容及规模 .....	5
（三）投资估算与筹资方式 .....	5
四、资金平衡方案 .....	6
（一）项目预期收益 .....	6
（二）融资平衡情况分析 .....	10

## 2025 年安徽省淮北市濉溪县棚户区改造

### 专项债券项目情况说明

#### 一、基本情况

民主新村棚改安置房项目棚户区改造专项债券拟共发行 17000.00 万元，本次发行额为 3000.00 万元，期限 5 年期。详见下表。

民主新村棚改安置房项目棚户区改造专项债券项目情况汇总表

单位：万元

序号	区县	项目名称	总投资额	项目资本金	本次拟发债金额	已累计发债金额	预计未来拟发债金额
1	濉溪	民主新村棚改安置房项目	32,000.00	15,000.00	3,000.00	14,000.00	0.00
合计			32,000.00	15,000.00	3,000.00	14,000.00	0.00

#### 二、区域情况

##### （一）区域经济情况

##### 1、地区生产总值

2023 年濉溪县地区生产总值 603.6 亿元，按可比价格计算，同比增长 7.3%。其中，第一产业增加值 60.9 亿元，同比增长 3.8%；第二产业增加值 306.3 亿元，同比增长 9.8%；第三产业增加值 236.4 亿元，同比增长 5.6%。

##### 2、产业结构

2023 年濉溪县第一产业、第二产业、第三产业分别占比 10.1%、50.7%、39.2%；

### 3、金融机构各项存款、贷款余额

2023 年金融机构各项存款余额 805.4 亿元，比年初增加 118.0 亿元，同比增长 17.2%；住户储蓄存款余额 622.6 亿元，比年初增加 80.7 亿元，同比增长 14.9%。

2023 年金融机构各项人民币贷款余额 610.5 亿元，比年初增加 92.9 亿元，同比增长 17.9%。金融存贷比 75.8%，比上年提升 0.5 个百分点。

### 4、固定资产投资

2023 年固定资产投资增长 19.2%，在建项目 275 个，项目完成投资额同比增长 46.7%。5000 万以上项目 200 个，完成投资增长 54.0%，其中亿元以上项目 136 个，完成投资增长 56.0%。新开工项目支撑作用较强，2023 年新开工入统项目 116 个，完成投资增长 43.5%。分产业看，第一产业投资下降 50.4%；第二产业投资增长 40.0%，其中工业投资增长 40.0%，技改投资增长 38.0%；第三产业投资增长 70.8%。

房地产开发完成投资 36.7 亿元，同比下降 38.9%。其中住宅投资同比下降 47.7%。商品房销售面积 40.2 万平方米，同比增长 13.9%，其中住宅销售面积 24.1 万平方米，同比增长 6.0%。

## （二）区域财政收支情况

### 1、一般公共预算收支情况

2023 年，濉溪县完成财政总收入 56.0 亿元，同比增长 19.1%。其中，一般公共预算收入 33.6 亿元，同比增长 18.4%。其中，税收收入 26.7 亿元，同比增长 22%；非税收入 6.9 亿元，同比增长 6.2%。一般公共预算支出 82.3 亿元，同比增长 4.4%。其中，教育支出 18.4 亿元，同比增长 4.5%；科学技术支出 3.0 亿元，同比增长 11.2%；社会保障支出 11.3 亿元，同比增长 14.7%；城乡社区事务支出 15.0 亿元，同比增长 5.7%；农林水事务支出 15.0 亿元，同比增长 5.7%。

## 2、政府性基金收支情况

2023 年，濉溪县政府性基金收入 8.60 亿元，政府性基金支出 9.73 亿元；地方政府专项债券余额 69.10 亿元，地方政府专项债券限额 95.32 亿元。

## 三、募投项目情况

### （一）位置及四至范围

民主新村棚改安置房项目，位于濉溪镇南环路北、乾隆湖西。

### （二）项目内容及规模

民主新村棚改安置房项目，2017 年棚户区改造项目计划。项目改造居民 598 户，占地面积 49.7 亩，规划建筑面积 82860 平方米，建设安置房 616 套。土地规划性质为居住用地。

### （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 32000.00 万元，项目投资情况如下表：

单位：万元

序号	区县	项目名称	总投资额
1	濉溪	民主新村棚改安置房	32,000.00
合计			<b>32,000.00</b>

## 2、筹资方式

项目资本金为 15000.00 万元，项目总投资中的其余资金 17000.00 万元通过发行专项债券筹集，本次拟发行专项债券 3000.00 万元，期限为 5 年，融资成本按 1.81%，利息按年支付，本金到期一次性偿还。

单位：万元

序号	区县	项目名称	总投资额	项目资本金	本次拟发债金额	已累计发债金额	预计未来拟发债金额
1	濉溪	民主新村棚改安置房项目	32,000.00	15,000.00	3,000.00	14,000.00	0.00
合计			<b>32,000.00</b>	<b>15,000.00</b>	<b>3,000.00</b>	<b>14,000.00</b>	<b>0.00</b>

## 四、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，位于符夹铁路东侧、滨湖路西侧、中瑞批发市场南侧，涉及土地面积 125759.48

m<sup>2</sup>，为居住用地。

## 2、土地出让价格预测

根据濉溪县土地成交公示信息，目前项目地块周边居住用地平均价格在 3110.55 元/m<sup>2</sup>左右，预测 2024 年土地价格为 2177.39 元/m<sup>2</sup>。

周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积(㎡)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/㎡)	出让日期	用途
1	濉自然资告字(2024)1号	濉自然挂(2024)6号	濉溪县经济开发区白杨路南、中心沟西	57,355.40	1.0-2.2	12,500.00	2,179.39	2024/1/31	城镇住宅
2	濉自然资告字(2023)009号	濉自然挂(2023)52号	濉溪县乾隆湖片区淝河路南、经二路西	13,333.56	1.0-2.2	3,180.00	2,384.96	2023/5/10	城镇住宅
3	濉自然资告字(2022)018号	濉自然挂(2022)60号	濉溪县商务新区闸河西路北、合欢路西	60,116.41	1.0-2.2	18,200.00	3,027.46	2022/9/30	城镇住宅
4	濉自然资告字(2022)016号	濉自然挂(2022)20号	濉溪县商务新区沱河西路北、国槐路东	28,137.30	1.0-2.2	10,800.00	3,838.32	2022/9/2	城镇住宅
5	濉自然资告字(2022)008号	濉自然挂(2022)46号	濉溪县碱河路南、龙脊山路西	61,336.01	1.0-2.2	21,170.00	3,451.48	2022/5/17	城镇住宅
6	濉自然资告字(2022)007号	濉自然挂(2021)35号	濉溪县国槐路东、河西新区棚户区安置项目南	42,837.74	1.0-2	16,200.00	3,781.71	2022/4/29	城镇住宅
参考均价							3,110.55		

项目土地价格预测表

序号	项目	地市	区县	2021-2023年 GDP 平均增长率	土地性质	拟出让面积 (㎡)	参考平均单价 (元/㎡)	修正系数	预测土地单价 (元/㎡)
1	民主新村 棚改安置房项目	淮北市	濉溪县	2.93%	居住用地	125759.48	3110.55	0.7	2177.39



分别假设土地出让价格的增长率为 2021-2023 年 GDP 平均增长率（濉溪县 2021-2023 年的 GDP 增长率分别为 1.4%、0.1%、7.3%，近三年 GDP 算术平均增长率为 2.93%；濉溪县 2024 年政府工作报告中对 GDP 增长率的预期目标是 6.0%；取二者孰低的增长率作为 GDP 的预期增长率）的 100%、90%、80% 预测出让年份土地价格。

出让年度价格预测表

序号	2021-2023 年 GDP 平均 增长率	GDP 增长 预计概率	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	2.93%	100%	居住	2,177.39	2,241.18	2,306.85	2,374.44	2,444.01	2,515.62
2	2.93%	90%	居住	2,177.39	2,234.80	2,293.73	2,354.22	2,416.30	2,480.02
3	2.93%	80%	居住	2,177.39	2,228.42	2,280.66	2,334.12	2,388.83	2,444.82

3、土地出让收益预测

项目自融资开始日至土地挂牌并完成交易，拟出让土地情况如下：

出让计划表

序号	地级市	区县	项目	土地挂牌出让计划
1	淮北市	濉溪县	民主新村棚改安置房项目	按自融资开始日起第五年开始挂牌交易，即 2029 年拟出让 100%

在出让年份土地出让价格的计算基础上，并按当地土地出让政策

规定进行相关扣除后，项目可用于资金平衡的土地出让收益详见下表。

土地出让收益预测表

单位：万元

序号	地市	区县	项目	按 2021-2023 年 GDP 平 均增长率 的 100%	按 2021-2023 年 GDP 平 均增长率 的 90%	按 2021-2023 年 GDP 平 均增长率 的 80%
1	淮北市	濉溪县	民主新村 棚改安置房项目	27523.59	27134.07	26748.98

（二）融资平衡情况分析

1、项目融资本息

项目本息估算表

年度	融资本息支付		
	本金	利息	本息合计
2024			-
2025		261.80	261.80
2026		316.10	316.10
2027		316.10	316.10
2028		316.10	316.10
2029	14,000.00	316.10	14,316.10
2030	3,000.00	54.30	3,054.30
合计	17,000.00	1,580.50	18,580.50

## 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。

（1）按濉溪县 2021-2023 年 GDP 平均增长率的 100%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.48。

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
2024			-				-
2025		261.80	261.80			261.80	261.80
2026		316.10	316.10			316.10	316.10
2027		316.10	316.10			316.10	316.10
2028		316.10	316.10			316.10	316.10
2029	14,000.00	316.10	14,316.10	27,523.59			27,523.59
2030	3,000.00	54.30	3,054.30				-
合计	17,000.00	1,580.50	18,580.50	27,523.59	-	1,210.10	28,733.69
本息覆盖倍数	1.48						

（2）按濉溪县 2021-2023 年 GDP 平均增长率的 90%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.46。

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
2024	-	-	-				-
2025	-	261.80	261.80			261.80	261.80
2026	-	316.10	316.10			316.10	316.10
2027	-	316.10	316.10			316.10	316.10

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
2028	-	316.10	316.10			316.10	316.10
2029	14,000.00	316.10	14,316.10	27,134.07			27,134.07
2030	3,000.00	54.30	3,054.30				-
合计	17,000.00	1,580.50	18,580.50	27,134.07	-	1,210.10	28,344.17
本息覆盖倍数	1.46						

(3) 按濉溪县 2021-2023 年 GDP 平均增长率的 80%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.44。

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
2024	-	-	-				-
2025	-	261.80	261.80			261.80	261.80
2026	-	316.10	316.10			316.10	316.10
2027	-	316.10	316.10			316.10	316.10
2028	-	316.10	316.10			316.10	316.10
2029	14,000.00	316.10	14,316.10	26,748.98			
2030	3,000.00	54.30	3,054.30				-
合计	17,000.00	1,580.50	18,580.50	26,748.98	-	1,210.10	1,210.10
本息覆盖倍数	1.44						