

合肥新西站片区安置点项目
棚户区改造专项债券

情况说明

合肥市蜀山区住房和城乡建设局

合肥市蜀山区财政局

合肥市蜀山区城市建设投资有限责任公司

2025年2月20日

合肥市新西站片区安置点项目 棚户区改造专项债券 情况说明

合肥市新西站片区安置点项目棚户区改造专项债券拟发行总额199,200.00万元，其中2023年9月已发行100,000.00万元，发行利率为2.92%，2024年6月已发行45,000.00万元，发行利率为2.37%，10月已发行1211万元，发行利率为2.2%，2025年预计发行43,600.00万元，本次发行43,600.00万元，2026年预计发行9,389.00万元债券发行期限为10年，未发行利率按2.12%测算，用于我区合肥市新西站片区安置点项目。

一、项目基本情况

（一）项目背景

项目的建设符合《国家新型城镇化规划》、《安徽省新型城镇化发展规划（2016-2025年）》以及合肥市城市总体规划等相应规划中加快城镇化进程，大力推进棚户区改造，实施城中村改造，稳步推进城镇化建设的需求，完善城乡基础设施及配套服务功能，改善人居环境的需要。

项目符合合肥市蜀山区经济和社会的发展方向，切合区域建设发展规划，有利于合肥市蜀山区城镇化进程建设。项目将重点打造安置房及配套基础设施建设，有利于提升区域经济和社会发展的核心竞争力，有利于改善居民生活条件，提高城区整体环境质量，全面加快合肥市蜀山区城市建设步伐，促进地方经济发展，社会效益明显，充分体现了以人为本的执政理念，营造和谐社会的氛围，是一项民生工程、德政工程。因此，项目建设是非常必要的。

（二）蜀山区经济、财政和债务有关数据

一、地方经济状况			
近三年经济基本情况			
	2021年	2022年	2023年
地区生产总值（亿元）	1210.55	1303.1	1401
地区生产总值增速（%）	7.1	4.2	5.9
其中：第一产业（亿元）	2.1	1.25	1
第二产业（亿元）	202.93	242.28	263.9
第三产业（亿元）	1005.52	1059.57	1136.1
产业结构			
第一产业（%）	0.18	0.1	0.1
第二产业（%）	16.76	18.59	18.8
第三产业（%）	83.06	81.31	81.1
二、财政收支状况（万元）			
（一）近三年一般公共预算收支			
一般公共预算收入	365,601.00	361,912.00	351,292.00
一般公共预算支出	455,872.00	534,342.00	521,695.00
地方政府一般债务转贷收入	-	-	7,300.00
地方政府一般债券还本支出	-	308.00	6,728.00
转移性收入	177,349.00	226,831.00	228,548.00
转移性支出	-		
（二）近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	316,984.00	292,500.00	538,115.00
政府性基金支出	316,984.00	292,500.00	538,115.00
地方政府专项债务转贷收入	217,400.00	177,600.00	224,900.00
地方政府专项债券还本支出	-	-	-
（三）近三年国有资本经营预算收支			
国有资本经营收入	2,476.00	2,791.00	2,899.00
国有资本经营支出	2,476.00	2,791.00	2,899.00
三、地方政府债务状况（万元）			
截至2023年底地方政府债务余额	817,713.00		
2023年底地方政府债务限额	821,506.00		

数据来源：蜀山区统计局、财政局

（三）项目情况

1、项目名称：合肥市新西站片区安置点项目(以下简称“项目”)。

2、项目建设地点：合肥市新西站片区安置点，项目位于合肥市蜀山区樊洼路与怀宁路交叉口。

3、对应棚户区名称：井岗镇十里店社居委南刘岗北刘岗等。

4、建设工期：项目于2022年6月开工建设，计划2026年6月底前完成竣工验收阶段，项目施工建设工期约4年。

5、项目建设内容及规模：

建设内容：住宅、幼儿园、地下室及公共配套等建筑等主体工程及室外给排水、电气、道路等附属工程；

规模：项目总用地面积约237.92亩，总建筑面积约53.07万 m^2 ，其中地上建筑面积约38.62万 m^2 ，地下建筑面积约14.45万 m^2 。项目由SS03-C-10-01、SS03-C-11-01、SS03-C-12-01、SS03-C-13-01等地块组成。

SS03-C-10-01居住地块用地面积为23104.12 m^2 ，总建筑面积93923.06 m^2 ，其中地上建筑面,59410.25 m^2 ，地下建筑面积34512.81 m^2 ；

SS03-C-11-01居住地块用地面积为32524.60 m^2 ，总建筑面积131761.24 m^2 ，其中地上建筑面,83694.40 m^2 ，地下建筑面积48066.84 m^2 ；

SS03-C-12-01居住地块用地面积为41904.24 m^2 ，总建筑面积149446.86 m^2 ，其中地上建筑面积117546.65 m^2 ，地下建筑面积31900.21 m^2 ；

SS03-C-13-01居住地块用地面积为36717.01 m^2 ，总建筑面积124282.30 m^2 ，其中地上建筑面积104085.58 m^2 ，地下建筑面积20196.72 m^2 ；

6、项目经济技术指标表

项目经济技术指标表汇总如下：

项目总体经济技术指标表

序号	项目	数量	单位	备注
----	----	----	----	----

序号	项目	数量	单位	备注
1	总用地面积	158,614.42	m ²	237.92亩
2	总建筑面积	530,663.46	m ²	
2.1	地上建筑面积	386,136.88	m ²	
2.2	地下建筑面积	144,526.58	m ²	

SS03-C-10-01住宅地块经济技术指标表

名称		指标	单位	备注
总用地面积		23104.12	m ²	34.66
总建筑面积		93923.06	m ²	
其中	地上建筑面积		59410.25	m ²
	其中	配套商业及公共服务设施	9400.89	m ²
		住宅	48208.78	m ²
		门卫	50	m ²
		不计容面积	1750.58	m ² 架空层
	地下建筑面积		34512.81	m ²
建筑基底面积		4616.20	m ²	
户数		668	户	
人数		2138	人	
容积率		2.49		
建筑密度		19.98%		
绿化率		40.15%		
机动车停车位		623	辆	
其中	地上停车位		96	辆
	地下停车位		527	辆
非机动车停车位		808	辆	

SS03-C-11-01住宅地块经济技术指标表

名称		指标	单位	备注
总用地面积		32524.6	m ²	48.79
总建筑面积		131761.24	m ²	
其中	地上建筑面积		83694.4	m ²
	其中	配套商业及公共服务设施	6313.16	m ²
		住宅	74636.28	m ²

名称			指标	单位	备注
		不计容面积	2744.96	m ²	架空层
		地下建筑面积	48066.84	m ²	
建筑基底面积			5532.43	m ²	
户数			676	户	
人数			2163	人	
容积率			2.49		
建筑密度			17.01%		
绿化率			40.50%		
机动车停车位			868	辆	
非机动车停车位			1005	辆	

SS03-C-12-01住宅地块经济技术指标表

名称			指标	单位	备注
总用地面积			41904.24	m²	62.86
总建筑面积			149446.86	m²	
其中	地上建筑面积		117546.65	m²	
	其中	配套商业及公共服务设施	6322.35	m²	
		住宅	108535.66	m²	
		不计容面积	2688.64	m²	架空层
	地下建筑面积		31900.21	m²	
建筑基底面积			7148.86	m²	
户数			1068	户	
人数			3418	人	
容积率			2.74		
建筑密度			17.06%		
绿化率			40.50%		
机动车停车位			1184	辆	
其中	地上停车位		140	辆	
	地下停车位		1044	辆	
非机动车停车位			1316	辆	

SS03-C-13-01住宅地块经济技术指标表

名称	指标	单位	备注
----	----	----	----

名称		指标	单位	备注
总用地面积		36717.01	m ²	55.08
总建筑面积		124282.3	m ²	
其中	地上建筑面积		104085.58	m ²
	其中	配套商业及公共服务设施	8254.31	m ²
		住宅	92025.75	m ²
		不计容面积	3805.52	m ² 架空层
	地下建筑面积		20196.72	m ²
建筑基底面积		14723.52	m ²	
户数		904	户	
人数		2893	人	
容积率		2.73		
建筑密度		20.32%		
绿化率		40.10%		
机动车停车位		947	辆	
非机动车停车位		1021	辆	

二、项目投资估算、资金筹措方案及资金使用计划

（一）投资估算

项目总投资249,150.04万元。其中工程费用184,088.69万元，工程建设其他费29,914.41万元，预备费22,181.40万元，建设期利息12,965.54万元。

（二）资金筹措方案

项目总投资估算249,150.04万元，资金由区财政资金和发行专项债券组成，其中区财政资金49,950.04万元，占总投资的20.05%；发行棚户区改造专项债券199,200.00万元，占总投资的79.95%。

项目拟通过发行棚户区改造专项债券199,200.00万元，其中2023年9月已发行100,000.00万元，发行利率为2.92%，2024年6月已发行45,000.00万元，发行利率为2.37%，10月已发行1211万元，发行利率为2.2%，2025年预计发行43,600.00万元，2026年预计发行9,389.00万元债券发行期限为10年，未发行利率按2.12%测算，利息按年计息，债券到期后一次偿还本金。债券利息合计51,365.09万元，本息合计250,565.09万元。

（三）资金使用计划

项目资金依据实际建设需要投入，2022年投入38,000.00万元，2023年投入105,999.02万元，2024年投入50,410.31万元，2025年计划投入45,051.71万元，2026年计划投入9,389.00万元。

项目资金使用计划见下表。

表1项目资金使用计划表

单位：万元

时间	计划使用资金	资金来源	
		自筹资金	发行债券
2022年	38,000.00	38,000.00	-

时间	计划使用资金	资金来源	
2023年	105,999.02	5,999.02	100,000.00
2024年	50,410.31	4,199.31	46,211.00
2025年	45,051.71	1,751.71	43,600.00
2026年	9,389.00	-	9,389.00
合计	249,150.04	49,950.04	199,200.00

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益预测

本项目收入主要为拆迁腾空地块土地出让收入。

1、土地市场情况

根据蜀山区近期经营性用地拍卖结果，价格参考数据如下：

序号	文号	地块	区位	土地面积 (平方米)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/平方米)	出让 日期	用途
1	招拍挂	蜀山区 SS202301号	蜀山区长江西 路与半岛路交 口交口东北角	26,493.07	$R \leq 1.8$	60,007.40	22,650.23	2023 年4月	居住 用地
居住用地参考均价							22,650.23	-	-
2	招拍挂	高新区 GX202002号	合肥高新区长 江西路以北、 长宁大道以东	11,270.14	$1 \leq R \leq 1.8$	4,564.41	4,050.00	2020 年4月	商业 用地
商业用地参考均价							4,050.00	-	-
2	合自然资 规公告 [2022]23号	经开区 JK202215号	经开区佛掌路 以东、月池路 以北	34,771.55	$1.5 \leq R \leq 2$	7,458.50	2,145.00	2022 年10 月	科教 用地
科研用地参考均价							2,145.00	-	-

根据拆迁安置方案，本次拆迁户全部实行产权调换，安置在本次拟建项目新西站片区安置点内。本次拆迁地块可腾空未来出让土地总面积838亩，其中规划居住用地为221亩，商住混合用地131亩，商业地块256亩，科研用地230亩，合计用地838亩（55.81万平方米），本次考虑全部出让用于项目的还本付息。

2、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，对合肥市棚户区改造项目进行价格预测。

具体计算如下：

项目	地市	区县	2023年预计GDP增长率	土地性质	拟出让面积(平方米)	参考平均单价(元/平方米)	修正系数	预测土地单价(元/平方米)
合肥市新西站片区安置点项目	合肥市	蜀山区	5.73%	居住用地	234,000.00	22,650.23	1.10	24,915.25
				商业用地	170,666.67	4,050.00	1.10	4,455.00
				科研用地	153,333.33	2,145.00	1.10	2,359.50

土地出让时间按自融资开始日起第九年（2033年）开始土地挂牌交易，每年根据次年需要还本付息金额规划并出售相应土地；参考蜀山区近期经营性用地出让价格，结合本次拟出让地块的位置及用地性质，预测当前蜀山区居住用地土地出让按24,915.25元/平方米，商业用地出让按4,455.00元/平方米（商住用地参考商业用地执行），科研用地出让按2,359.50元/平方米，参照蜀山区2021年GDP增速7.1%，2022年GDP增速4.2%，2023年GDP增速5.9%，近3年GDP的平均增速5.73%，蜀山区2024年预计GDP增速为6%左右，测算增速取较小值，即土地出让价格按每年增长5.73%考虑。

3、土地出让收益测算

土地出让收入在考虑如下扣除事项后，可用于资金平衡棚改项目收益，扣减项分别如下：

- （1）国有土地收益基金：按土地出让收入的8%计提；
- （2）农业土地开发资金：按1万元/亩计提；
- （3）土地出让业务费：按土地出让金2%计提；
- （4）社保专项基金：按土地出让金2%计提；
- （5）轨道建设资金：按土地出让金5%计提；
- （6）城镇廉租房保障支出：按土地出让金减去前五项费用合计的10%；
- （7）教育资金：按土地出让金减去前六项费用合计的10%计提；环

巢湖资金：按土地出让金5%计提；

（8）上缴上级财政资金：按土地出让金扣除上述八项综合成本费用成本后50%计提。

综上，在债券续存的运营期间，项目土地出让收益为382,408.53万元。具体如下：

表2项目收益测算表

序号	项目	项目收益（万元）
一	收入合计	1,230,107.44
1	土地收入	1,230,107.44
二	扣除项目合计	465,290.37
1	国有土地收益基金	98,408.59
2	农业土地开发资金	838.00
3	土地出让业务费	24,602.15
4	社保专项基金	24,602.15
5	轨道交通的计提费用	61,505.37
6	城镇廉租房保障支出	102,015.13
7	教育资金	91,813.61
8	环巢湖地区生态保护修复工程专项资金	61,505.37
三	用于资金平衡土地出让收益	764,817.07
四	土地出让收益上缴财政	382,408.54
五	用于资金平衡土地相关收益	382,408.53

（二）项目成本预测

本项目总成本费用包括债券利息支出等。

债券利息支出：主要为债券存续期利息，期限10年。项目拟通过发行棚户区改造专项债券199,200.00万元，其中2023年9月已发行100,000.00万元，发行利率为2.92%，2024年6月已发行45,000.00万元，发行利率为2.37%，10月已发行1211万元，发行利率为2.2%，2025年预计发行43,600.00万元，2026年预计发行9,389.00万元,债券发行期限为10年，未发行利率按2.12%测算，利息按年计息，债券到期后一次偿还本金。

综上，在债券续存的运营期间，项目还本付息成本250,565.09万元。

表3项目还本付息明细表

单位：万元

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	本息合计
2023年	-	100,000.00		100,000.00	2.92%,2.37%,2.20%,2.12%	-	-
2024年	100,000.00	46,211.00		146,211.00	2.92%,2.37%,2.20%,2.12%	3,453.25	3,453.25
2025年	146,211.00	43,600.00		189,811.00	2.92%,2.37%,2.20%,2.12%	4,475.30	4,475.30
2026年	189,811.00	9,389.00		199,200.00	2.92%,2.37%,2.20%,2.12%	5,036.99	5,036.99
2027年	199,200.00	-		199,200.00	2.92%,2.37%,2.20%,2.12%	5,136.51	5,136.51
2028年	199,200.00	-		199,200.00	2.92%,2.37%,2.20%,2.12%	5,136.51	5,136.51
2029年	199,200.00	-		199,200.00	2.92%,2.37%,2.20%,2.12%	5,136.51	5,136.51
2030年	199,200.00	-		199,200.00	2.92%,2.37%,2.20%,2.12%	5,136.51	5,136.51
2031年	199,200.00	-		199,200.00	2.92%,2.37%,2.20%,2.12%	5,136.51	5,136.51
2032年	199,200.00	-		199,200.00	2.92%,2.37%,2.20%,2.12%	5,136.51	5,136.51
2033年	199,200.00	-	100,000.00	99,200.00	2.92%,2.37%,2.20%,2.12%	5,136.51	105,136.51
2034年	99,200.00	-	46,211.00	52,989.00	2.92%,2.37%,2.20%,2.12%	1,683.26	47,894.26
2035年	52,989.00		43,600.00	9,389.00	2.92%,2.37%,2.20%,2.12%	661.21	44,261.21
2036年	9,389.00		9,389.00	-	2.92%,2.37%,2.20%,2.12%	99.52	9,488.52
合计		199,200.00	199,200.00			51,365.09	250,565.09

（三）项目资金测算平衡情况

经测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，申报的合肥市新西站片区安置点项目债券存续期内项目累计净收益为131,843.44万元，本息覆盖倍数为1.53，因此，预计与债券相关的项目收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

按照2023年蜀山区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：

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
2024	-	3,453.25	3,453.25	-	3,453.25	3,453.25
2025	-	4,475.30	4,475.30	-	4,475.30	4,475.30
2026	-	5,036.99	5,036.99	-	5,036.99	5,036.99
2027	-	5,136.51	5,136.51	-	5,136.51	5,136.51
2028	-	5,136.51	5,136.51	-	5,136.51	5,136.51
2029	-	5,136.51	5,136.51	-	5,136.51	5,136.51
2030	-	5,136.51	5,136.51	-	5,136.51	5,136.51
2031	-	5,136.51	5,136.51	-	5,136.51	5,136.51
2032	-	5,136.51	5,136.51	-	5,136.51	5,136.51
2033	100,000.00	5,136.51	105,136.51	142,734.23	-	142,734.23
2034	46,211.00	1,683.26	47,894.26	94,325.43		94,325.43
2035	43,600.00	661.21	44,261.21	39,894.04		39,894.04
2036	9,389.00	99.52	9,488.52	105,454.83		105,454.83
合计	199,200.00	51,365.09	250,565.09	382,408.53	43,784.59	426,193.12
本息覆盖倍数	1.53					

（四）压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，未来实现情况存在不确定性。参照蜀山区近3年GDP的平均增速为5.73%，本次压力测试取蜀山区GDP增速5.73%的90%、80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数，对项目收益本息覆盖倍数进行测试。

基于分析表，预测蜀山区GDP增速5.73%计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数，债券本息覆盖率为1.53，预测蜀山区GDP增速5.73%的90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数，债券本息覆盖率为1.44，预测蜀山区GDP增速5.73%的80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数，债券本息覆盖率为1.36，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

项目收益对债券还本付息保障性均较高，项目能通过压力测试，具有较强的抗风险能力，具有较高的安全边际。

表5项目收益本息覆盖倍数压力测试汇总表

单位：万元

项目	预测土地价格在达到正常增速情况下	预测土地价格达到GDP增速90%情况下	预测土地价格达到GDP增速80%情况下
经营期净收益	382,408.53	361,615.99	341,864.33
还本付息	250,565.09	250,565.09	250,565.09
本息覆盖倍数	1.53	1.44	1.36

从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡。具体测算明细如下：

表5-2按照蜀山区GDP增速的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
2024	-	3,453.25	3,453.25	-	3,453.25	3,453.25
2025	-	4,475.30	4,475.30	-	4,475.30	4,475.30
2026	-	5,036.99	5,036.99	-	5,036.99	5,036.99
2027	-	5,136.51	5,136.51	-	5,136.51	5,136.51
2028	-	5,136.51	5,136.51	-	5,136.51	5,136.51
2029	-	5,136.51	5,136.51	-	5,136.51	5,136.51
2030	-	5,136.51	5,136.51	-	5,136.51	5,136.51
2031	-	5,136.51	5,136.51	-	5,136.51	5,136.51
2032	-	5,136.51	5,136.51	-	5,136.51	5,136.51
2033	100,000.00	5,136.51	105,136.51	135,914.84	-	135,914.84

年度	融资本息支付			项目还款来源		
2034	46,211.00	1,683.26	47,894.26	89,331.84		89,331.84
2035	43,600.00	661.21	44,261.21	37,577.22		37,577.22
2036	9,389.00	99.52	9,488.52	98,792.09		98,792.09
合计	199,200.00	51,365.09	250,565.09	361,615.99	43,784.59	405,400.58
本息覆盖倍数	1.44					

表5-3按照蜀山区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

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
2024	-	3,453.25	3,453.25	-	3,453.25	3,453.25
2025	-	4,475.30	4,475.30	-	4,475.30	4,475.30
2026	-	5,036.99	5,036.99	-	5,036.99	5,036.99
2027	-	5,136.51	5,136.51	-	5,136.51	5,136.51
2028	-	5,136.51	5,136.51	-	5,136.51	5,136.51
2029	-	5,136.51	5,136.51	-	5,136.51	5,136.51
2030	-	5,136.51	5,136.51	-	5,136.51	5,136.51
2031	-	5,136.51	5,136.51	-	5,136.51	5,136.51
2032	-	5,136.51	5,136.51	-	5,136.51	5,136.51
2033	100,000.00	5,136.51	105,136.51	129,386.52	-	129,386.52
2034	46,211.00	1,683.26	47,894.26	84,577.38		84,577.38
2035	43,600.00	661.21	44,261.21	35,383.31		35,383.31
2036	9,389.00	99.52	9,488.52	92,517.12		92,517.12
合计	199,200.00	51,365.09	250,565.09	341,864.33	43,784.59	385,648.92
本息覆盖倍数	1.36					