

附件 1

亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目 专项债券情况汇总

一、基本情况

本项目 2025 年棚改专项使用额度为 50,400.50 万元，本批次拟发行 9,300.00 万元，募集资金专项用于亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目。

党的十六届四中全会提出了构建和谐社会，要求按照民主法治、公平正义、诚信友爱、充满活力、安定有序、人与自然和谐相处的要求，加快推进和谐社会建设。为了保障区域内拆迁居民尽早的安居乐业和社会稳定，项目的建设凸显得尤为必要。

本次发债的目的是为亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目建设募集资金，保障项目按时按期完成。当地居民拆迁改造的意愿比较强烈，迫切希望改善生活居住条件。通过本项目的规划建设，将会大大改善提高当地居民的生活环境。

二、募投项目基本情况

（一）项目位置及四至范围

本项目位于亳州市谯城区后贾店及周边地块（二期）、洪庄、刘庄及周边地块（二期）、五里社区黄王、雷公庄及周边地块（三期）、华佗社区及周边地块（二期）以及怀庄及周边地块（二期）。

（二）项目内容及规模

本项目位于亳州市谯城区规划范围内，主要建设内容为原有棚户区居民的征迁，涉及亳州市谯城区后贾店、洪庄、刘庄、五里社区等5个地块及周边地块棚户区约16.63万平方米的棚户区改造，改造方式为实物安置方式。

（三）投资估算与筹资方式

1.投资估算

项目总投资估算为126,010.50万元，其中直接费用122,573.22万元，建设期利息3,437.28万元。

2.筹资方式

亳州市谯城区2023年城镇棚户区改造项目投资总额为126,010.50万元，用于棚户区拆迁改造安置等，其中自有资金（项目资本金）25,210.00万元，占项目总投资的20.00%，由财政统筹安排，剩余资金100,800.50万元，拟通过安徽省财政厅棚改专项收益债券募集。具体项目资金安排如下：

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
亳州市谯城区2023年城镇棚户区改造项目	126,010.50	126,010.50	25,210.00	100,800.50

三、资金平衡方案

（一）本期债券应付本息情况

2025 年本棚改专项使用额度为 50,400.50 万元，2023 年已发行 41,200.00 万元，发行利率 2.74%；2024 年已发行 9,200.00 万元，发行利率 2.12%；2025 年计划发行 50,400.50 万元，本批次拟发行 **9,300.00 万元**。拟发行债券票面年利率均按 2.08% 计算。募集资金专项用于亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目，期限为 10 年，在债券存续期间每年年末支付债券利息，到期一次还本。债券存续期内应还本付息情况如下表：

金额单位：万元

项目名称	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	应付利 息	应付本期 合计
亳州市谯城区 2023 年城镇棚 户区改造项 目	2023 年		41,200.00		41,200.00	-	-
	2024 年	41,200.00	9,200.00		50,400.00	1,128.88	1,128.88
	2025 年	50,400.00	50,400.50		100,800.50	1,848.09	1,848.09
	2026 年	100,800.50			100,800.50	2,372.25	2,372.25
	2027 年	100,800.50			100,800.50	2,372.25	2,372.25
	2028 年	100,800.50			100,800.50	2,372.25	2,372.25
	2029 年	100,800.50			100,800.50	2,372.25	2,372.25
	2030 年	100,800.50			100,800.50	2,372.25	2,372.25
	2031 年	100,800.50			100,800.50	2,372.25	2,372.25
	2032 年	100,800.50			100,800.50	2,372.25	2,372.25
	2033 年	100,800.50		41,200.00	59,600.50	2,372.25	43,572.25
	2034 年	59,600.50		9,200.00	50,400.50	1,243.37	10,443.37
	2035 年	50,400.50		50,400.50	-	524.17	50,924.67
合计			100,800.50	100,800.50		23,722.50	124,523.00

（二）拟出让土地情况

亳州市棚户区改造腾出地未来 10 年土地供应计划情况如下：

序号	拟出让地块	四至范围	土地性质	拟出让面积（亩）
1	怀庄及周边地块（二期）	药都路以南，宋汤河路以西，柴胡路以北，桐乡路以东。	商住	238.276
2	五里社区黄庄、雷公庄及周边地块（二期）	元参路以北，魏武大道以西，北一环以南，五禽戏路以东。	商住	219.578
3	后贾店及周边地块（二期）	铁路以西，涡河路以南，交通路以北，魏园路以东。	商住	116.146
合计				574

（三）土地出让产生的净现金流入

1.基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入全部通过土地出让实现。相应土地全部位于亳州市，经查询亳州市自然资源和规划局土地出让信息，自 2021 年至今，拟出让地块临近或情况相近出让城镇商住商服地块 2 宗，基准地价参考上述出让土地价格。亳州市 2022 年至 2024 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 4.2%、6.3%、6.1%，近三年平均增速为 5.53%，2025 年 GDP 预计增速为 6%（来源：2025 年亳州市政府工作报告），出于谨慎性考虑，此次预测按照近三年平均增速与 2025 年预计增速孰低计算土地价格的增长率，即增速为 5.53%。

2.土地出让价格预测

（1）土地市场情况

拟出让地块临近或情况相近宗地出让情况如下：

序号	文号	土地编号	地块	土地面积（m ² ）	容积率	中标总价（万元）	平均价格（元/m ² ）	出让日期	用途
----	----	------	----	-----------------------	-----	----------	-------------------------	------	----

序号	文号	土地编号	地块	土地面积 (m²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	亳(谯)自然资规告字[2021]5号	2021-29	人民路以南、汤王大道以东	78,342.70	≤1.9	44,100.00	5,629.11	2021年	居住、商住
2	亳谯自然资规告字[2021]4号	2021-18	三圣路以东,古泉路以北	20,910.00	≤2.0	11,300.00	5,404.11	2021年	居住、商住
商住参考均价							5,581.72	-	-

(2) 棚改区土地出让价格预测

本次预测参照棚改项目周边市场成交价格作为参考价格,对亳州市棚户区改造项目进行价格预测。

1) 2024 年土地出让价格预测

项目	土地性质	参考平均单价(元/平米)	修正系数	预测土地单价(元/平米)
亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目	居住用地	5,581.72	0.90	5,023.55

2) 2033、2034、2035 年土地出让价格预测 (按 2022-2024 年 GDP 平均增速的 100%概率测算)

单位: 元/平米

地块	2033 年	2034 年	2035 年
亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目	9,084.40	9,587.07	10,117.55

3) 2033、2034、2035 年土地出让价格预测 (按 2022-2024 年 GDP 平均增速的 90%概率测算)

单位: 元/平米

地块	2033 年	2034 年	2035 年
----	--------	--------	--------

亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目	8,573.99	9,000.97	9,449.22
------------------------	----------	----------	----------

4) 2033、2034、2035 年土地出让价格预测（按 2022-2024 年 GDP 平均增速的 80%概率测算）

单位：元/平米

地块	2033 年	2034 年	2035 年
亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目	8,089.77	8,447.88	8,821.84

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，结合土地出让价格增长率进行预测。土地出让价格增速以亳州市 2022-2024 年近三年 GDP 平均增速和 2025 年 GDP 预计增速孰低，作为土地出让价格预测的增速。

（1）土地收入预测（按 2022-2024 年 GDP 平均增速的 100%概率测算）

金额单位：万元

地块	2033 年	2034 年	2035 年
亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目	127,182.24	53,687.86	188,861.88

（2）土地收入预测（按 2022-2024 年 GDP 平均增速的 90%概率测算）

金额单位：万元

地块	2033 年	2034 年	2035 年
亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目	120,036.46	50,405.68	176,386.32

(3) 土地收入预测（按 2022-2024 年 GDP 平均增速的 80% 概率测算）

金额单位：万元

地块	2033 年	2034 年	2035 年
亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目	113,257.35	47,308.36	164,675.17

4. 项目收益预测

根据上述土地出让收入的预测，按照亳州市谯城区财政局出具的《土地出让金管理办法》中提及的扣除事项，可用于资金平衡的项目收益情况测算如下：

(1) 按 2022-2024 年 GDP 平均增速的 100% 比例计算的土地出让价格增速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	亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目
一	收入合计	369,731.98
1	土地收入	369,731.98
二	收入扣除项目合计	44,681.63
1	国有土地收益基金（收入的 8%）	29,578.56
2	农业土地开发基金（8.2 元/平方米）	313.79
3	教育资金（收入的 2%）	7,394.64
4	省级上划（收入的 2%）	7,394.64
三	用于资金平衡土地相关收益	325,050.35

(2) 按 2022-2024 年 GDP 平均增速的 90% 比例计算的土地出让价格增速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	亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目
一	收入合计	346,828.46
1	土地收入	346,828.46
二	收入扣除项目合计	41,933.20
1	国有土地收益基金（收入的 8%）	27,746.27
2	农业土地开发基金（8.2 元/平方米）	313.79
3	教育资金（收入的 2%）	6,936.57
4	省级上划（收入的 2%）	6,936.57
三	用于资金平衡土地相关收益	304,895.26

（3）按 2022-2024 年 GDP 平均增速的 80%比例计算的土地出让价格增速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	亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目
一	收入合计	325,240.88
1	土地收入	325,240.88
二	收入扣除项目合计	39,342.70
1	国有土地收益基金（收入的 8%）	26,019.27
2	农业土地开发基金（8.2 元/平方米）	313.79
3	教育资金（收入的 2%）	6,504.82
4	省级上划（收入的 2%）	6,504.82
三	用于资金平衡土地相关收益	285,898.18

（四）本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

本期债券募投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金支付，项目建设金包含项

目资本金及债券资金。

假设本次棚户区改造项目腾出地块土地自债券还本第一年开始土地挂牌交易，即于 2033 年开始挂牌出售，且于 2035 年内出让完毕。按 2022-2024 年 GDP 平均增速 5.53% 的 100% 比例计算土地出让价格增速的情况下，项目收益为 344,633.07 万元，融资本息覆盖倍数为 2.61；按 2022-2024 年 GDP 平均增速 5.53% 的 90% 比例计算土地出让价格增速的情况下，项目收益为 324,477.98 万元，融资本息覆盖倍数为 2.45；按 2022-2024 年 GDP 平均增速 5.53% 的 80% 比例计算土地出让价格增速的情况下，项目收益为 305,480.90 万元，融资本息覆盖倍数为 2.30。测算过程如下：

1. 按 2022-2024 年 GDP 平均增速的 100% 比例计算土地出让价格增速的情况下，融资本息覆盖倍数：

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
2024 年		1,128.88	1,128.88		1,128.88	1,128.88
2025 年		1,848.09	1,848.09		1,848.09	1,848.09
2026 年		2,372.25	2,372.25		2,372.25	2,372.25
2027 年		2,372.25	2,372.25		2,372.25	2,372.25
2028 年		2,372.25	2,372.25		2,372.25	2,372.25
2029 年		2,372.25	2,372.25		2,372.25	2,372.25
2030 年	-	2,372.25	2,372.25	-	2,372.25	2,372.25
2031 年	-	2,372.25	2,372.25	-	2,372.25	2,372.25
2032 年	-	2,372.25	2,372.25	-	2,372.25	2,372.25
2033 年	41,200.00	2,372.25	43,572.25	111,805.57		111,805.57

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
2024 年	9,200.00	1,243.37	10,443.37	47,199.40		47,199.40
2025 年	50,400.50	524.17	50,924.67	166,045.38		166,045.38
合计	100,800.50	23,722.50	124,523.00	325,050.35	19,582.72	344,633.07
本息覆盖倍数				2.61		

2.按 2022-2024 年 GDP 平均增速的 90%比例计算土地出让价格饿增速情况下，融资本息覆盖倍数：

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
2024 年	-	1,128.88	1,128.88		1,128.88	1,128.88
2025 年	-	1,848.09	1,848.09		1,848.09	1,848.09
2026 年	-	2,372.25	2,372.25		2,372.25	2,372.25
2027 年	-	2,372.25	2,372.25		2,372.25	2,372.25
2028 年	-	2,372.25	2,372.25		2,372.25	2,372.25
2029 年	-	2,372.25	2,372.25		2,372.25	2,372.25
2030 年	-	2,372.25	2,372.25	-	2,372.25	2,372.25
2031 年	-	2,372.25	2,372.25	-	2,372.25	2,372.25
2032 年	-	2,372.25	2,372.25	-	2,372.25	2,372.25
2033 年	41,200.00	2,372.25	43,572.25	105,517.28		105,517.28
2034 年	9,200.00	1,243.37	10,443.37	44,311.08		44,311.08
2035 年	50,400.50	524.17	50,924.67	155,066.90		155,066.90
合计	100,800.50	23,722.50	124,523.00	304,895.26	19,582.72	324,477.98
本息覆盖倍数				2.45		

3. 按 2022-2024 年 GDP 平均增速的 80%比例计算土地出让价格增速的情况下，融资本息覆盖倍数：

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
2024 年	-	1,128.88	1,128.88		1,128.88	1,128.88
2025 年	-	1,848.09	1,848.09		1,848.09	1,848.09
2026 年	-	2,372.25	2,372.25		2,372.25	2,372.25
2027 年	-	2,372.25	2,372.25		2,372.25	2,372.25
2028 年	-	2,372.25	2,372.25		2,372.25	2,372.25
2029 年	-	2,372.25	2,372.25		2,372.25	2,372.25
2030 年	-	2,372.25	2,372.25		2,372.25	2,372.25
2031 年	-	2,372.25	2,372.25		2,372.25	2,372.25
2032 年	-	2,372.25	2,372.25		2,372.25	2,372.25
2033 年	41,200.00	2,372.25	43,572.25	99,551.66		99,551.66
2034 年	9,200.00	1,243.37	10,443.37	41,585.44		41,585.44
2035 年	50,400.50	524.17	50,924.67	144,761.08		144,761.08
合计	100,800.50	23,722.50	124,523.00	285,898.18	19,582.72	305,480.90
本息覆盖倍数				2.30		

综上所述，亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目经压力测试后，其项目整体收益可以完全覆盖对应融资成本。

四、项目事前绩效评估

项目名称		亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目			
主管部门		亳州市谯城区住房和城乡建设局		亳州市谯城区住房和城乡建设局	
项目属性		()新增项目 (√)在建项目			
项目资金（万元）		项目投资总额：		126,010.50	
		其中：项目资本金		25,210.00	
		债券资金		100,800.50	
总体目标	实施目标（2023 年—2035 年）				
	目标 1：完成亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目；				
	目标 2：落实科学发展观、改善民生、创建和谐社会；				
	目标 3：改善人居环境；				
	目标 4：改善亳州市城市面貌。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	产出指标	数量指标	指标 1：棚户区改造面积	涉及亳州市谯城区后贾店、洪庄、刘庄、五里社区等 5 个地块及周边地块棚户区约 16.63 万平方米的棚户区。	1、严格按项目设计要求完成批复建设任务得 5 分；2、基本按设计要求完成任务，得 3 分；3、未按申报设计要求，大量擅自改变建设标准、建设规模，不得分。

		质量指标	指标 1: 工程质量	一次验收合格。	质量达标率= (质量达标产出数/实际产出数) ×100%，本指标得分= 指标权重×质量达标率。低于 80%，不得分。
		时效指标	指标 1: 按时完成建设	2025 年 12 月	完成及时率=[(计划完成时间—实际完成时间) /计划完成时间]×100%。及时完成的或未按时完成但不影响项目总进度的计满分，影响总进度的按比例计分。
		成本指标	指标 1: 合理控制成本	126,010.50 万元	成本控制率 A=截至年末累计支出数/项目概算或当年预算数*100%标准计算，A≤100%得满分；100% < A ≤105%时，得分为此项指标满分-100×(A-100%) (如：A=102.8%，此项指标权重 4 分，则得分为 4-2.8=1.2 分)，A >105%时不得分。
	效益指标	经济效益指标	指标 1: 土地收益	≥325,050.35 万元	预期带来经济效益良好 8-10 分，预期带来收入增加效果一般 5-7 分，预期带来收入增加效果很差 0-4 分。
		社会效益指标	指标 1: 去库存，确保房地产市场平稳健康发展	是	根据调查结果评分。
			指标 2: 有效拉动内需，促进我市经济的平稳较快增长	是	
		生态效益指标	指标 1: 项目建设及运行中垃圾及污水是否及时妥当处理	是	垃圾处理得当，达到规划目标得满分，否则不得分。
			指标 2: 建筑材料是否符合环保要求	是	选用环保材料进行建设，达到规划目标满分，否则不得分。
		可持续影响	指标 1: 项目是否符合当地政府长远规划	是	项目应遵循“高起点、高标准、集约化”的可持续

		响指 标	指标 2: 项目单位是否 制定了财务管理、质 量管理等方面的制度	是	经济发展原则, 充分发 挥集聚优势, 形成合理 的循环经济项目组合, 提高资源利用率, 提高 社会综合效益, 提高企 业竞争力。项目的建设 运营应具有长远规划, 具有完善的管理制度。 根据社会调查结果评 分。
			指标 3: 项目运转资金 保障是否可靠	是	
	满意度 指标	服务 对象 满意 度指 标	指标 1: 服务对象对项 目的满意程度	达 90%	根据社会调查结果评 分。

亳州市谯城区住房和城乡建设局



亳州市谯城区财政局



2023年2月25日