

清河大观项目

专项债券

实施方案



财政部门：阜阳市颍州区财政局



主管部门：阜阳市颍州区人民政府

实施机构：阜阳市颍州区住房保障中心

申报时间：2025年02月20日



2025年安徽省阜阳市颍州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，清河大观项目预计专项债券 17500.00 万元，债券期限均为 10 年，项目与 2024 年 5 月发行金额为 2000.00 万元，2024 年 6 月发行金额为 5000.00 万元，本次 2025 年 3 月发行 6500.00 万元，2025 年及后续发行 4000.00 万元，本次拟发行专项债券利率为 2.08%。

详见附件：专项债券项目情况汇总表。

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

一、地方经济状况				
近三年经济基本状况				
年份	项目	2021 年	2022 年	2023 年
	地区生产总值（亿元）	353.4	355.2	360
	地区生产总值增速（%）	9.3	0.6	1.9
	第一产业增加值（亿元）	26.8	27.9	27.7
	第二产业增加值（亿元）	81.4	79.3	69.1
	第三产业增加值（亿元）	245.18	248	263.2

产业结构			
第一产业（%）	7.58	7.85	7.69
第二产业（%）	23.03	22.33	19.19
第三产业（%）	69.39	69.82	73.12
二、财政收支状况（亿元）			
（一）近三年一般公共预算收支			
项目年份 项目	2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入	37.1	20.79	18.96
一般公共预算支出	45.3	47.11	45.01
（二）近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	0.01	0.02	9.47
政府性基金支出	28.28	21.27	16.45
三、地方政府债务状况（亿元）			
截至 2023 年底地方政府债务余额	57.17		
2021 年地方政府债务限额	47.62		
2022 年地方政府债务限额	60.67		
2023 年地方政府债务限额	57.27		

三、募投项目基本情况

1、项目位置及四至范围

项目位置及四至范围：阜阳市颍州区清河东路南侧，京九路西侧。

2、项目内容及规模

拟安置颍州区清河东路旧城改建项目部分待安置户，该项目范围清河东路南侧，京九路西侧，总征迁 375 户、征迁面积 65368.87 m²；计划采取实物安置的方式安置 450 套。

3、投资估算与筹资方式

（1）投资估算

本项目总投资 25000.00 万元。

（2）筹资方式

①棚户区改造专项债券 17500.00 万元，占总投资的 70.00%；本项目为续发行项目，清河大观项目预计专项债券 17500.00 万元，债券期限均为 10 年，项目与 2024 年 5 月发行金额为 2000.00 万元，2024 年 6 月发行金额为 5000.00 万元，本次 2025 年 3 月发行 6500.00 万元，2025 年及后续发行 4000.00 万元，本次拟发行专项债券利率为 2.08%。

②资本金 7500.00 万元，占总投资的 30.00%。

四、资金平衡方案

（一）项目预期收益

1、拟出让土地位置面积

项目位置及四至范围：阜阳市颍州区嵩山路西侧衡山路东侧、新安路南侧、老阜颖路北侧，总地块面积 185.42 亩，其中可用于本次收益平衡的地块为 50 亩。

本项目土地计划 2034 年一次性出让完毕。

2、土地出让收入预测

（1）土地出让价格预测

根据阜阳市土地成交公示信息，近年来颍州区城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居住用地 2024 年平均价格在 485 万元/亩(7274.96 元/平方米)左右，本次估算按成交价格的 90%-95%计算，取整按 450 万元/亩(6749.97 元/平方米)计算。分别假设土地出让价格的增长率为 GDP 预期增长率（颍州区 2021 年-2023 年的 GDP 增长率分别为 9.2%、0.6%、1.9%，近三年 GDP 算术平

均增长率为 3.93%，预计年增长率按 3.93% 计算，取其作为 GDP 的预期增长率的 100%、90%、80% 预测出让价格，预测在 2034 年时土地出让价格分别为 9924.55 元/平方米、9555.59 元/平方米、9199.01 元/平方米。

表 1 出让年度价格预测表

年度	出让价格预测（元/平方米）		
	GDP 平均增长率的 100%	GDP 平均增长率的 90%	GDP 平均增长率的 80%
2024 年	6749.97	6749.97	6749.97
2025 年	7015.24	6988.72	6962.19
2026 年	7290.94	7235.91	7181.08
2027 年	7577.48	7491.84	7406.85
2028 年	7875.27	7756.83	7639.72
2029 年	8184.77	8031.19	7879.92
2030 年	8506.43	8315.25	8127.66
2031 年	8840.73	8609.36	8383.20
2032 年	9188.18	8913.87	8646.76
2033 年	9549.27	9229.16	8918.62
2034 年	9924.55	9555.59	9199.01

2、土地出让收益预测

（1）土地出让收入

项目实施后预计可出让土地面积约为 50 亩，在出让年份按 GDP 预期增长率 100%、90%、80% 计算的土地出让价格分别为 9924.55 元/平方米、9555.59 元/平方米、9199.01 元/平方米的计算基础上，出让土地金额分别为 33082.00 万元、31852.12 万元、30663.53 万元。

表 2 收入预测表

单位：万元

名称	出让年度	出让面积（亩）	出让价格（元/平方米）	出让金额（万元）
GDP 的预期增长率的 100%	2034 年	50	9924.55	33082.00
GDP 的预期增长率的 90%	2034 年	50	9555.59	31852.12
GDP 的预期增长率的 80%	2034 年	50	9199.01	30663.53

（2）土地出让成本（各项计提）

并按当地土地出让政策规定，出土地出让需扣除的相关各项计提主要有：国有土地收益基金为土地出让金的 4.00%，农业土地开发资金为土地面积 5 元/m²，被征地农民基本养老保险政府统筹资金为土地面积 25 元/m²，教育资金等为土地出让金的 10.00%。

在出让年份按 GDP 预期增长率 100%、90%、80%计算的出土地出让成本（各项计提）分别为 4731.48 万元、4559.30 万元、4392.90 万元。

表 3 土地出让成本（各项计提）估算表

土地出让成本（各项计提）估算表（GDP 平均增长率的 100%）

单位：万元

序号	名称	取费标准	金额	出让年度
1	国有土地收益基金	4.00%	1323.28	2034 年
2	农业土地开发资金	5 元/m ²	16.67	
3	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	25 元/m ²	83.33	
4	教育资金等	10.00%	3308.20	
5	合计		4731.48	

土地出让成本（各项计提）估算表（GDP 平均增长率的 90%）

单位：万元

序号	名称	取费标准	金额	出让年度
1	国有土地收益基金	4.00%	1274.08	2034 年
2	农业土地开发资金	5 元/m ²	16.67	
3	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	25 元/m ²	83.33	
4	教育资金等	10.00%	3185.21	
5	合计		4559.30	

土地出让成本（各项计提）估算表（GDP 平均增长率的 80%）

单位：万元

序号	名称	取费标准	金额	出让年度
1	国有土地收益基金	4.00%	1226.54	2034 年
2	农业土地开发资金	5 元/m ²	16.67	
3	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	25 元/m ²	83.33	
4	教育资金等	10.00%	3066.35	
5	合计		4392.90	

（3）土地出让收益预测

在出让年份按 GDP 预期增长率 100%、90%、80%计算的出让土地金额分别为 33082.00 万元、31852.12 万元、30663.53 万元。土地出让成本（各项计提）分别为 4731.48 万元、4559.30 万元、4392.90 万元，项目可用于资金平衡的土地收益分别为：28350.52 万元、27292.82 万元、26270.64 万元。

表 4 收益预测表

单位：万元

名称	出让年度	出让面积 (亩)	出让价格 (元/平方米)	出让金额 (万元)	土地出让 基金(万 元)	可用于还 款收益(万 元)
GDP 的预期增长率的 100%	2034 年	50	9924.55	33082.00	4731.48	28350.52
GDP 的预期增长率的 90%	2034 年	50	9555.59	31852.12	4559.30	27292.82
GDP 的预期增长率的 80%	2034 年	50	9199.01	30663.53	4392.90	26270.64

（二）融资平衡情况分析

1.项目融资本息

本项目为续发行项目，清河大观项目预计专项债券 17500.00 万元，债券期限均为 10 年，项目与 2024 年 5 月发行金额为 2000.00 万元，2024 年 6 月发行金额为 5000.00 万元，本次 2025 年 3 月发行 6500.00 万元，2025 年及后续发行 4000.00 万元，本次拟发行专项债券利率为 2.08%。

债券半年付息一次，到期一次还本。该项目本息合计为 21351.00 万元。

1-1*本次拟发行债券还本付息情况

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	融资 利率	应付 利息	应付本期 合计
2025 年		6,500.00		6,500.00	2.08%	67.60	67.60
2026 年	6,500.00			6,500.00	2.08%	135.20	135.20
2027 年	6,500.00			6,500.00	2.08%	135.20	135.20
2028 年	6,500.00			6,500.00	2.08%	135.20	135.20
2029 年	6,500.00			6,500.00	2.08%	135.20	135.20
2030 年	6,500.00			6,500.00	2.08%	135.20	135.20
2031 年	6,500.00			6,500.00	2.08%	135.20	135.20
2032 年	6,500.00			6,500.00	2.08%	135.20	135.20
2033 年	6,500.00			6,500.00	2.08%	135.20	135.20
2034 年	6,500.00			6,500.00	2.08%	135.20	135.20
2035 年	6,500.00		6,500.00	-	2.08%	67.60	6,567.60
合计		6,500.00	6,500.00		-	1,352.00	7,852.00

1-2*5 月拟发行债券还本付息情况

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	融资 利率	应付 利息	应付本期 合计
2024 年		2,000.00		2,000.00	2.41%	24.10	24.10
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.41%	48.20	48.20
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.41%	48.20	48.20
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.41%	48.20	48.20
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.41%	48.20	48.20
2029 年	2,000.00			2,000.00	2.41%	48.20	48.20
2030 年	2,000.00			2,000.00	2.41%	48.20	48.20
2031 年	2,000.00			2,000.00	2.41%	48.20	48.20
2032 年	2,000.00			2,000.00	2.41%	48.20	48.20
2033 年	2,000.00			2,000.00	2.41%	48.20	48.20
2034 年	2,000.00		2,000.00	-	2.41%	24.10	2,024.10
合计		2,000.00	2,000.00		-	482.00	2,482.00

1-3*6 月拟发行债券还本付息情况

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	融资利 率	应付利息	应付本 期合计
2024 年		5,000.00		5,000.00	2.37%	59.25	59.25
2025 年	5,000.00			5,000.00	2.37%	118.50	118.50
2026 年	5,000.00			5,000.00	2.37%	118.50	118.50
2027 年	5,000.00			5,000.00	2.37%	118.50	118.50
2028 年	5,000.00			5,000.00	2.37%	118.50	118.50
2029 年	5,000.00			5,000.00	2.37%	118.50	118.50
2030 年	5,000.00			5,000.00	2.37%	118.50	118.50
2031 年	5,000.00			5,000.00	2.37%	118.50	118.50
2032 年	5,000.00			5,000.00	2.37%	118.50	118.50
2033 年	5,000.00			5,000.00	2.37%	118.50	118.50

2034 年	5,000.00		5,000.00			59.25	5,059.25
合计		5,000.00	5,000.00			1,185.00	6,185.00

1-4*该项目 2025 年及以后年度预计融资 4000.00 亿元

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	融资利 率	应付利息	应付本期 合计
2025 年		4,000.00		4,000.00	2.08%	41.60	41.60
2026 年	4,000.00			4,000.00	2.08%	83.20	83.20
2027 年	4,000.00			4,000.00	2.08%	83.20	83.20
2028 年	4,000.00			4,000.00	2.08%	83.20	83.20
2029 年	4,000.00			4,000.00	2.08%	83.20	83.20
2030 年	4,000.00			4,000.00	2.08%	83.20	83.20
2031 年	4,000.00			4,000.00	2.08%	83.20	83.20
2032 年	4,000.00			4,000.00	2.08%	83.20	83.20
2033 年	4,000.00			4,000.00	2.08%	83.20	83.20
2034 年	4,000.00			4,000.00	2.08%	83.20	83.20
2035 年	4,000.00		4,000.00	-	2.08%	41.60	4,041.60
合计		4,000.00	4,000.00		-	832.00	4,832.00

2.融资平衡情况

本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自有资金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：项目地块分别于融资开始日起第 11 年（2034 年）开始挂牌交易，且于当年内出让完毕，本项目发债总体覆盖情况：按 2021-2023 年颍州区 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.33；按 2021-2023 年颍州区 GDP 增速的

90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.28 ； 按 2021-2023 年颍州区 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下本息覆盖倍数为 1.23 。

项目	土地出让收益	本息合计	覆盖倍数
预期 GDP 增幅的 100%	28350.52	21,393.00	1.33
预期 GDP 增幅的 90%	27292.82	21,393.00	1.28
预期 GDP 增幅的 80%	26270.64	21,393.00	1.23

表 1: 按 2021-2023 年颍州区增速的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数:

金额单位：人民币万元

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	专项收入	项目建设本金	小计
2023 年	-	-	-				-
2024 年	-	83.35	83.35			83.35	83.35
2025 年	-	275.90	275.90			275.90	275.90
2026 年	-	385.10	385.10			385.10	385.10
2027 年	-	385.10	385.10			385.10	385.10
2028 年		385.10	385.10			385.10	385.10
2029 年		385.10	385.10			385.10	385.10
2030 年		385.10	385.10			385.10	385.10
2031 年		385.10	385.10			385.10	385.10
2032 年		385.10	385.10			385.10	385.10
2033 年		385.10	385.10			385.10	385.10
2034 年	7,000.00	301.75	7,301.75	28,350.52		301.75	28,652.27
2035 年	10,500.00	109.20	10,609.20			109.20	
合计	17,500.00	3,851.00	21,351.00	28,350.52	-	3,851.00	2,201.52
本息覆盖倍数	1.33						

表 2: 按 2021-2023 年颍州区 GDP 增速的 90%比例计算土地价

格的生长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

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	专项收入	项目建设本金	小计
2023 年	-	-	-				-
2024 年	-	83.35	83.35			83.35	83.35
2025 年	-	275.90	275.90			275.90	275.90
2026 年	-	385.10	385.10			385.10	385.10
2027 年	-	385.10	385.10			385.10	385.10
2028 年	-	385.10	385.10			385.10	385.10
2029 年	-	385.10	385.10			385.10	385.10
2030 年	-	385.10	385.10			385.10	385.10
2031 年	-	385.10	385.10			385.10	385.10
2032 年	-	385.10	385.10			385.10	385.10
2033 年	-	385.10	385.10			385.10	385.10
2034 年	7,000.00	301.75	7,301.75	27,292.82			27,292.82
2035 年	10,500.00	109.20	10,609.20				-
合计	17,500.00	3,851.00	21,351.00	27,292.82	-	3,440.05	30,732.87
本息覆盖倍数	1.28						

表 3：按 2021-2023 年颍州区增速的 80%比例计算土地价格的生长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

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	专项收入	项目建设本金	小计
2023 年	-	-	-				-
2024 年	-	83.35	83.35			83.35	83.35
2025 年	-	275.90	275.90			275.90	275.90
2026 年	-	385.10	385.10			385.10	385.10

2027 年	-	385.10	385.10			385.10	385.10
2028 年	-	385.10	385.10			385.10	385.10
2029 年	-	385.10	385.10			385.10	385.10
2030 年	-	385.10	385.10			385.10	385.10
2031 年	-	385.10	385.10			385.10	385.10
2032 年	-	385.10	385.10			385.10	385.10
2033 年	-	385.10	385.10			385.10	385.10
2034 年	7,000.00	301.75	7,301.75	26,270.64			26,270.64
2035 年	10,500.00	109.20	10,609.20	-			-
合计	17,500.00	3,851.00	21,351.00	26,270.64	-	3,440.05	29,710.69
本息覆盖倍数	1.23						

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。