

岳西县2023年棚户区改造项目
收益与融资成本自求平衡方案

二〇二五年二月

岳西县2023年棚户区改造项目 棚户区改造专项债券情况说明

本项目为续发行项目。岳西县2023年棚户区改造项目棚户区改造专项债券拟发行总额20,000.00万元，2024年已发行10,400.00万元，发行利率为2.37%。2025年发行9,600.00万元，本次拟发行4000万元，债券发行期限为10年，参考利率根据2025年2月14日-2月20日财政部-中国国债收益率或中债国债到期收益率平均值为2.08%，用于我区岳西县2023年棚户区改造项目。

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）》以及安庆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。

项目符合安庆市岳西县经济和社会的发展方向，切合区域建设发展规划，有利于安庆市岳西县城镇化进程建设；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，全面加快安庆市岳西县城市建设步伐，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，营造和谐社会的良好氛围，是一项民生工程、德政工程。因此，项目建设是非常必要的。

（二）岳西县经济、财政和债务有关数据

项目	年份	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）		129.3	132.4	137.2
地区生产总值增速（%）		6.0%	2.4%	5.60%
第一产业（亿元）		18.4	19.2	19.1

第二产业（亿元）	43.8	43.7	44
第三产业（亿元）	67.1	69.5	74
产业结构			
第一产业（%）	14.2%	14.5%	13.92%
第二产业（%）	33.9%	33%	32.07%
第三产业（%）	51.9%	52.5%	53.94%
固定资产投资额（亿元）	增长 14.8%	增长 13.9%	增长 11.8%
社会消费品零售总额（元）	81.40	83.7	89.4
城镇居民可支配收入（元）	32727	34376	36095
农村居民可支配收入（元）	15135	16219	17534
居民消费价格指数（上年=100）	100.8	102.2	
工业生产者出厂价格指数（上年=100）			94.6
金融机构各项存款余额（人民币）（亿元）	240.10	267.8	291
金融机构各项贷款余额（人民币）（亿元）	177.20	204.8	249.2

项目	年份	2020 年	2021 年	2022 年
（一）近三年一般公共预算收支				
一般公共预算收入		101,056.00	68,696.00	81,232.00
一般公共预算支出		431,089.00	415,423.00	478,666.00
地方政府一般债券收入		26,821.00	41,043.00	27,525.00
地方政府一般债券还本支出		16,480.00	30,784.00	20,593.00
转移性收入		320,249.00	263,863.00	29,490.00
（二）近三年政府性基金预算收支				
政府性基金收入		105,109.00	175,820.00	152,996.00
政府性基金支出		190,202.00	176,227.00	222,804.00
地方政府专项债券收入		58,100.00	83,175.00	105,660.00
地方政府专项债券还本支出			8,490.00	8,747.00
地方政府债务状况				
地方政府债务限额	一般债务	197,358.00	211,007.00	226,696.00
	专项债务	167,115.00	241,363.00	338,363.00
地方政府债务余额	一般债务	190,398.00	212,918.00	224,880.00
	专项债务	111,124.00	219,809.00	316,722.00

数据来源：岳西县统计局、财政局

（三）项目情况

- 1、项目名称：岳西县2023年棚户区改造项目(以下简称“项目”)。
 - 2、项目建设地点：岳西县天堂镇、温泉镇。
 - 3、对应棚户区名称：皂畈周边棚户区、筑梦小镇棚户区、建设西路洪龙弄棚户区。
 - 4、建设工期：项目于2023年开工建设，计划2025年底前完成竣工验收阶段，项目施工建设工期约3年。
 - 5、项目建设内容及规模：

建设内容：岳西县皂畈周边棚户区改造占地面积171580平方米，改造住房120户，计划改造建筑面积30000平方米；岳西县筑梦小镇棚户区改造二期占地面积144132平方米，改造住房300户，计划改造建筑面积75000平方米；岳西县建设西路洪龙弄棚户区改造二期占地面积16762平方米，改造住房80户，计划改造建筑面积8000平方米。
 - 6、项目经济技术指标表
- 项目经济技术指标表汇总如下：

项目经济技术指标汇总表

序号	工程或费用名称	工程量		单位造价指标		合计（万元）
		数值	单位	数值	单位	
一	工程费用					62574
(一)	皂畈周边棚户区					16629
1	国有土地上住宅					15482
1.1	国有土地上住宅实物安置成本	34200	m ²	4280	元/m ²	14638
1.2	装潢及附属设施补偿	28500	m ²	200	元/m ²	570
1.3	临时过渡安置费	114	户	12000	元/户	137
1.4	搬迁补助费	114	户	2000	元/户	23
1.5	搬迁奖励	114	户	10000	元/户	114
2	国有土地上非住宅					1147
2.1	国有土地上非住宅实物安置成本	1800	m ²	6000	元/m ²	1080

2.2	装潢及附属设施补偿	1500	m²	200	元/m²	30
2.3	停业停产损失费	1500	m²	200	元/m²	30
2.4	搬迁补助费	6	户	2000	元/户	1
2.5	搬迁奖励	6	户	10000	元/户	6
(二)	筑梦小镇棚户区改造（二期）					41468
1	国有土地上住宅					38600
1.1	实物安置成本	85500	m²	4268	元/m²	36491
1.2	装潢及附属设施补偿	71250	m²	200	元/m²	1425
1.3	临时过渡安置费	285	户	12000	元/户	342
1.4	搬迁补助费	285	户	2000	元/户	57
1.5	搬迁奖励	285	户	10000	元/户	285
2	国有土地上非住宅					2868
2.1	实物安置成本	4500	m²	6000	元/m²	2700
2.2	装潢及附属设施补偿	3750	m²	200	元/m²	75
2.3	停业停产损失费	3750	m²	200	元/m²	75
2.4	搬迁补助费	15	户	2000	元/户	3
2.5	搬迁奖励	15	户	10000	元/户	15
(三)	建设西路洪龙弄棚户区改造（二期）					4477
1	国有土地上住宅					4168
1.1	实物安置成本	9120	m²	4302	元/m²	3923
1.2	装潢及附属设施补偿	7600	m²	200	元/m²	152
1.3	临时过渡安置费	76	户	200	元/户	2
1.4	搬迁补助费	76	户	2000	元/户	15
1.5	搬迁奖励	76	户	10000	元/户	76
2	国有土地上非住宅					309
2.1	实物安置成本	480	m²	6000	元/m²	288
2.2	装潢及附属设施补偿	400	m²	200	元/m²	8
2.3	停业停产损失费	400	m²	200	元/m²	8
2.4	搬迁补助费	4	户	2000	元/户	1
2.5	搬迁奖励	4	户	10000	元/户	4
二	工程建设其他费用	工程费用*5%				3129
三	预备费用	(工程费用+工程建设其他费用)*5%				3285
四	建设投资合计	一+二+三				68988
五	建设期利息	申请发行债券2亿元				412
六	总投资	四+五				69400

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69,400.00万元。其中，工程费用62574万元，其他费用3129万元，预备费3085万元，建设期利息612万元。

（二）资金筹措方案

项目总投资估算69,400.00万元，资金由区财政资金和发行专项债券组成，其中区财政资金49,400.00万元，占总投资的71.18%；发行棚户区改造专项债券20,000.00万元，占总投资的28.82%。

项目拟通过发行棚户区改造专项债券20,000.00万元，2024年发债金额10,400.00万元，发债利率为2.37%；2025年计划发债金额9,600.00万元，本次拟发行4,000.00万元，预测利率按2.08%计算，期限10年，利息按年付息，债券到期后一次偿还本金。债券利息合计3,296.80万元，本息合计23,296.80万元。

（三）资金使用计划

项目资金依据实际建设需要投入，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
2023年	400.00	400.00	
2024年	20,400.00	20,000.00	10,400.00
2025年	38,600.00	29,000.00	9,600.00
合计	69,400.00	49,400.00	20,000.00

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

根据岳西县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	YX2023-25	岳西县温泉大道与映山红大道交叉口	32,071.01	1.0<FAR<2.2	10,600.00	3,305.17	2023年11月	居住用地
2	招拍挂	YX2022-06	天堂镇建设西路以南	48,823.80	1.0<FAR<1.8	15,510.00	3,176.73	2022年8月	居住用地
居住用地参考均价							3,240.95	-	-

根据拆迁安置方案，改造方式实物安置和货币化补偿相结合，改造住房500户（套），计划总投资69,400万元。其中：岳西县皂畈周边棚户区改造占地面积171,580平方米，改造住房120户，计划改造建筑面积30,000平方米，投资18,000万元；岳西县筑梦小镇棚户区改造二期占地面积144,132平方米，改造住房300户，计划改造建筑面积75,000平方米，投资45,000万元；岳西县建设西路洪龙弄棚户区改造二期占地面积16,762平方米，改造住房80户，计划改造建筑面积8,000平方米，投资6,400万元。

本次考虑出让部分土地用于项目还本付息。

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，对安庆市棚户区改造项目进行价格预测。

土地出让时间按自融资开始日起第十年（2034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；参考岳西县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，预测当前岳西县土地居住用地出让按3,565.05元/平方米测算，参照岳西县2021年GDP增速6.00%，2022年GDP增速2.40%，2023年 GDP增速5.60%，近3年GDP的平均增速4.57%左右，2024年岳西县预期GDP增速5%左右，取较低值，土地出让价格按每年增长4.57%考虑。

具体计算如下：

2024年土地出让价格预测

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)
岳西县2023年棚户区改造项目	安庆市	岳西县	5.00%	居住用地	132989.60	3240.95	1.10	3,565.05

3、土地出让收益测算

根据岳西县财政局文件，岳西县国有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：土地出让收入纯收益的8%计提；
- （2）农田水利基金：按4元/平方米计提；
- （3）教育基金：按土地出让收入纯收益的2%计提；

综上，在债券续存的运营期间，项目土地出让收益为71,207.86万元。

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	66494.8
1	土地收入	66494.8

二	扣除项目合计	3731.58
1	国有土地收益基金	26.6
2	农业土地开发资金	741.00
3	土地出让业务费	3731.58
三	用于资金平衡土地相关收益	33318.18

（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，利率根据实际发行利率和参考利率进行测算。项目拟发行专项债券20,000.00万元，2024年发债金额10,400.00万元，发债利率为2.37%；2025年计划发债金额9,600.00万元，本次拟发行4,000.00万元，预测利率按2.08%计算。期限10年，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23,296.80 万元。

表3项目还本付息明细表

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
2024年	-	10,400.00		10,400.00	2.37%	123.24	123.24
2025年	10,400.00	9,600.00		20,000.00	2.37%、 2.08%	288.08	288.08
2026年	20,000.00			20,000.00	2.37%、 2.08%	329.68	329.68
2027年	20,000.00			20,000.00	2.37%、 2.08%	329.68	329.68
2028年	20,000.00			20,000.00	2.37%、 2.08%	329.68	329.68
2029年	20,000.00			20,000.00	2.37%、 2.08%	329.68	329.68
2030年	20,000.00			20,000.00	2.37%、 2.08%	329.68	329.68
2031年	20,000.00			20,000.00	2.37%、 2.08%	329.68	329.68
2032年	20,000.00			20,000.00	2.37%、 2.08%	329.68	329.68
2033年	20,000.00			20,000.00	2.37%、 2.08%	329.68	329.68
2034年	20,000.00		10,400.00	9,600.00	2.37%、 2.08%	206.44	10,606.44
2035年	9,600.00		9,600.00	-	2.08%	41.60	9,641.60
合计		20,000.00	20,000.00		-	3,296.80	23,296.80

（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，本次申报的岳西县2023年棚户区改造项目债券存续期内项目累计净收益为71,207.86万元，本息覆盖倍数为2.93，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。

具体测算情况见下表：

表4：按照2024年岳西县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：

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	项目建设本金/财政收入	小计
2024年		123.24	123.24		123.24	123.24
2025年		288.08	288.08		288.08	288.08
2026年		329.68	329.68		329.68	329.68
2027年		329.68	329.68		329.68	329.68
2028年		329.68	329.68		329.68	329.68
2029年		329.68	329.68		329.68	329.68
2030年		329.68	329.68		329.68	329.68
2031年		329.68	329.68		329.68	329.68
2032年		329.68	329.68		329.68	329.68
2033年		329.68	329.68		329.68	329.68
2034年	10,400.00	206.44	10,606.44	33,318.18		33,318.18
2035年	9,600.00	41.60	9,641.60	34,840.92		34,840.92
合计	20,000.00	3,296.80	23,296.80	68,159.10	3,048.76	71,207.86
本息覆盖倍数	2.93					

（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。参照岳西县近3年GDP的平均增速为4.57%，本次压力测试取岳西县GDP增速4.57%的90%（4.11%）、80%（3.65%）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，预测岳西县GDP增速4.57%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2.93，预测岳西县GDP增速4.57%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2.79，预测岳西县GDP增速4.57%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2.67，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	71,207.86	68,140.99	65,178.70
还本付息	23,296.80	23,296.80	23,296.80
本息覆盖倍数	2.93	2.79	2.67

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5-1按照岳西县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/财政收入	小计
2024年		123.24	123.24		123.24	123.24

2025年		288.08	288.08		288.08	288.08
2026年		329.68	329.68		329.68	329.68
2027年		329.68	329.68		329.68	329.68
2028年		329.68	329.68		329.68	329.68
2029年		329.68	329.68		329.68	329.68
2030年		329.68	329.68		329.68	329.68
2031年		329.68	329.68		329.68	329.68
2032年	-	329.68	329.68		329.68	329.68
2033年	-	329.68	329.68		329.68	329.68
2034年	10,400.00	206.44	10,606.44	31,890.23		31,890.23
2035年	9,600.00	41.60	9,641.60	33,202.00		33,202.00
合计	20,000.00	3,296.80	23,296.80	65,092.23	3,048.76	68,140.99
本息覆盖倍数	2.79					

表5-2按照岳西县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/财政收入	小计
2024年		123.24	123.24		123.24	123.24
2025年		288.08	288.08		288.08	288.08
2026年		329.68	329.68		329.68	329.68
2027年		329.68	329.68		329.68	329.68
2028年		329.68	329.68		329.68	329.68
2029年		329.68	329.68		329.68	329.68
2030年		329.68	329.68		329.68	329.68
2031年		329.68	329.68		329.68	329.68
2032年	-	329.68	329.68		329.68	329.68
2033年	-	329.68	329.68		329.68	329.68
2034年	10,400.00	206.44	10,606.44	30,507.72		30,507.72
2035年	9,600.00	41.60	9,641.60	31,622.22		31,622.22
合计	20,000.00	3,296.80	23,296.80	62,129.94	3,048.76	65,178.70
本息覆盖倍数	2.67					

岳西县财政局

岳西县住房和城乡建设局

2025年2月21日