

# 固镇县老面粉厂棚户区改造项目专项债券 情况说明

固镇县老面粉厂棚户区改造项目总投资 26000.00 万元，其中政府配套资本金 5200.00 万元（占总投资 20.00%），剩余资金通过发行政府专项债券方式筹措 20800.00 万元（占总投资 80.00%）。专项债券分二年融入，其中：2024 年发行金额为 15000.00 万元，发行利率为 2.20%，2025 年拟发行金额为 5800.00 万元（2025 年 1 月已发行金额为 3000.00 万元，发行利率为 1.49%；本次拟发行金额为 1500.00 万元，本次及剩余发行假设融资利率 1.91%），期限 5 年，在债券存续期间每年支付一次利息，到期一次还本。本次债券资金用于固镇县老面粉厂棚户区改造。

## 一、募投项目基本情况

### （一）项目位置及四至范围

老面粉厂项目征迁位于交通路西侧，西湖山庄北侧，城西公园东侧地块。出让地块位于交通路西侧、西湖山庄北侧、城西公园东侧。

### （二）项目内容及规模

面粉厂安置点占地 25765 平方米，约 38.6 亩，安置房建筑面积 67238 平方米，其中地上 52579.33 平方米，地下 14659 平方米；主要内容：建设 5 栋高层住宅，400 套住宅安置房，和配套设施及地下室建筑。老面粉厂项目征迁位于交通路西侧，西湖山庄北侧，城西公园东侧地块；改造项目占地面积约 260 亩，区域改造涉及户数 360 户，约 1400 人，征收改造各类建筑总面积 3.8 万平方米。

## 二、棚户区改造经济社会效益分析

项目建设有利于改善居民住房条件。固镇县部分棚户区年久失修，存在严重的安全隐患。为改善棚户区居民住房条件，根据固镇县总体规划要求，拟将此处进行拆除改建，项目建成后，将为棚户区居民提供了一个交通便捷、环境优美、配套设施齐全的住宅房，改善了他们的生活环境，提高了生活质量。

项目建设有利于促进固镇县规划建设。实施棚户区改造，不仅有利于改善城区环境，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。

项目建设有利于促进固镇县社会 and 经济发展。实施改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

## 三、投资估算与筹资方式

### 1、投资估算

项目总投资 26000.00 万元，建设期自 2023 年 12 月—2025 年 12 月。

### 2、筹资方式

项目资金筹措方式为安徽省财政厅专项债券及项目资本金，其中政府配套资本金 5200.00 万元（占总投资 20.00%），剩余资金通过发行政府专项债券方式筹措 20800.00 万元（占总投资 80.00%）。

#### 四、资金平衡方案

##### （一）融资还本付息情况

##### 固镇县老面粉厂棚户区改造项目专项债券融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末债券本金	债券利率	本期应付利息
2024 年		15000.00		15000.00	2.20%	
2025 年	15000.00	5800.00		20800.00	2.2%/1.49%/1.91%	330.00
2026 年	20800.00			20800.00	2.2%/1.49%/1.91%	428.18
2027 年	20800.00			20800.00	2.2%/1.49%/1.91%	428.18
2028 年	20800.00			20800.00	2.2%/1.49%/1.91%	428.18
2029 年	20800.00		15000.00	5800.00	2.2%/1.49%/1.91%	428.18
2030 年	5800.00		5800.00	40000.00	1.49%/1.91%	98.18
合计		20800.00	20800.00			2,140.90

如上表所示，根据发行安排，固镇县老面粉厂棚户区改造项目专项债券累计还本付息额为 22,940.90 万元。

##### （二）项目预期收益

本项目拟使用棚改腾空土地的出让收益来偿还债券本息，该项目拟使用棚改地块的腾空土地，总腾空土地面积约为 219.4 亩，拟于 2029 年一次性出让。可出让土地情况如下：

项目	项目拟出让四至范围	拟出让土地面积（m <sup>2</sup> ）	拟出让土地性质	棚改面积（亩）	棚改面积（m <sup>2</sup> ）
固镇县老面粉厂棚户区改造项目	交通路西侧、西湖山庄北侧、城西公园东侧	146267	居住用地	258	172000.09

本项目收入来源为棚改腾空地块政府土地出让收入。经查询固镇县土地出让信息，参考周边地块出让价格，综合近期已出让地块临近或情况相近出让城镇商住商服地块均价，得出基准地价为 3253.82 元/平方米。固镇县 2021 年至 2023 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为-1.20%、1.60%、6.50%，近三年平均增速为 2.30%，2024 年 GDP 预计增速为 3.00%，出于谨慎性考虑，此次预测按照近三年平均增速与 2024 年预计增速孰低计算土地价格的 growth，即增速 2.30%。

又根据固镇县财政局出具的土地出让金管理办法，固镇县土地出让收入需扣除后收入方可用于偿还债券本息。

(1) 周边土地出让情况

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	固自然拍公告字 [2021]005 号	房地产	浍河路北、谷阳路南、名都广场东、胜利路西	53976.50	不大于 2.0	16500.00	3056.89	2021-5-28	城镇住宅-普通商品住房用地
2	固自然拍公告字 [2021]005 号	房地产	迎宾大道北、朝阳路南、规划发展路西、温莎城堡一期东	46666.70	不大于 2.0	16500.00	3535.71	2021-5-28	城镇住宅-普通商品住房用地
3	固自然挂公告字 [2021]009 号	房地产(老印刷厂)项目	浍河路北侧、谷阳路南侧、育红巷西侧、土产巷东侧	45334.00	不大于 1.8	19040.00	4199.94	2021-10-14	城镇住宅-普通商品住房用地
4	固自然挂公告字 [2023]003 号	房地产项目(名邦锦绣西)	迎宾大道北侧, 朝阳路南侧, 育红路西侧, 规划路东侧	35636.80	不大于 2.0	9090.00	2550.73	2023-3-16	城镇住宅-普通商品住房用地
5	固自然挂公告字 [2023]022 号	房地产项目(老粮贸市场地块 1)	谷阳镇规划道路北侧、谷阳路南侧、东风路东侧、规划道路西侧	42879.00	不大于 2.0	13249.92	3090.07	2023-11-3	商住用地
6	固自然挂公告字 [2023]022 号	房地产项目(老粮贸市场地块 3)	谷阳镇规划道路北侧、中医院南侧、规划道路东侧、现状居民区西侧	16602.20	不大于 2.0	5129.40	3089.59	2023-11-3	商住用地

(2) 棚改项目土地出让价格预测

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，对固镇县棚户区改造项目进行价格预测。

具体计算如下：

①2024 年土地出让价格预测

序号	项目	地市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积 (m²)	参考平均单价(元/平米)	修正系数	预测土地单价(元/平米)
1	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	2.30%	居住用地	146267	3253.82	1.0	3253.82

②2024-2029 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）（金额单位：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	47592.65	48687.28	49807.09	50952.65	52124.56	53323.43

③2024-2029 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）（金额单位：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	47592.65	48577.82	49583.38	50609.75	51657.38	52726.68

④2024-2029 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）（金额单位：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	47592.65	48468.35	49360.17	50268.40	51193.34	52135.29

### (3) 棚改项目土地出收益预测

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于当年内出让完毕，分别考虑固镇县预计 GDP 增长率的 100%、90%、80% 概率进行测算。

序号	项目	固镇县老面粉厂棚户区改造项目		
		预计 GDP 增速达 100%	预计 GDP 增速达 90%	预计 GDP 增速达 80%
	地市区县	固镇县	固镇县	固镇县
一	收入合计	53323.43	52726.68	52135.29
1	土地收入	53323.43	52726.68	52135.29
二	扣除项目合计	5452.28	5392.61	5333.47
1	国有土地收益基金	4265.87	4218.13	4170.82
2	农业土地开发资金	119.94	119.94	119.94
3	教育资金	1066.47	1054.53	1042.71
三	用于资金平衡土地相关收益	47871.15	47334.07	46801.82

### (三) 本息覆盖情况

根据固镇县财政局出具的土地出让金管理办法，土地出让收入需扣除，扣除后收入方可用于偿还债券本息。基于以上数据，可得下表：

#### 固镇县老面粉厂棚户区改造项目

专项债券募投项目平衡情况（地价按照 GDP 增速的 100% 增长）

项目名称	可供出让土地亩数(亩)	预计土地出让收入(万元)	预计土地出让净收益(扣除相关上缴部分)(万元)	计划发行额(万元)	预计到期本息(万元)	覆盖倍数
固镇县老面粉厂棚户区改造项目	219	53323.43	47871.15	20800.00	22,940.90	2.09

#### 固镇县老面粉厂棚户区改造项目

专项债券募投项目平衡情况（地价按照 GDP 增速的 90%）

项目名称	可供出让土地亩数(亩)	预计土地出让收入(万元)	预计土地出让净收益(扣除相关上缴部分)(万元)	计划发行额(万元)	预计到期本息(万元)	覆盖倍数
固镇县老面粉厂棚户区改造项目	219	52726.68	47334.07	20800.00	22,940.90	2.06



## 固镇县老面粉厂棚户区改造项目

### 专项债券募投项目平衡情况（地价按照 GDP 增速的 80%）

项目名称	可供出让土地亩数(亩)	预计土地出让收入(万元)	预计土地出让净收益(扣除相关上缴部分) (万元)	计划发行额(万元)	预计到期本息(万元)	覆盖倍数
固镇县老面粉厂棚户区改造项目	219	52135.29	46801.82	20800.00	22,940.90	2.04

综上所述，本项目收益能够完全覆盖对应融资成本。

## 五、项目事前绩效评估

### （一）项目实施的必要性、公益性、收益性

棚户区改造是重要的民生工程和发展工程，是保障性安居工程建设的重要组成部分，有利于改善居民的居住环境，有利于提升城市品位，有利于促进经济发展。根据前期调查显示，本次棚户区改造涉及的房屋简陋破旧、安全隐患大，而且部分房屋早已被鉴定为危房，存在重大安全隐患，对住户的生命财产安全存在着极大的威胁。此外，供水、供电、供气、卫生设施等基础设施相当不完善，周边环境相对较差。目前，住房问题作为人民群众最基本的生活需求，是广大人民群众最关心、最直接、最迫切需要解决的实事难事之一，尤其是棚户区的住房问题，其条件与当前现代化城市发展所具备的功能形成巨大反差，棚户区居民对改善住房条件和生活环境的愿望和要求十分迫切。因此，该项目的实施是十分必要的。

项目建成后，将成为各种市政配套设施齐全的综合区域，有利于扩大城市规模、完善城市基础设施建设来提升城市功能，对完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医

疗、教育、社保等保障问题具有重要意义，是名副其实的民心工程、德政工程。因此，本项目既关系到千家万户拆迁居民的切身利益，也是固镇县人民政府义不容辞的重要职责所在，对于保障和改善民生、加快城市化进程具有重大意义。本项目的实施符合国家及安徽省的政策要求，是建设和谐社会的需要，是城市发展的需要，是居民要求得到更好的居住环境的需要。该项目具有规模大，投资多，受益群众面宽，影响深远等特点，因此符合公益性要求。

本项目的实施将改善满足居民生活条件，改善周边环境。经成本、收入测算，本项目各项财务指标较好，扣除相关土地出让金后，收益能够完全覆盖对应融资成本。综上，本项目收益性良好。

## **（二）项目投资合规性与项目成熟度**

本项目建设单位为固镇县住房和城乡建设局。目前本项目先后通过立项批复、可研批复、用地预审与规划选址意见等手续。项目整体手续完备，证件齐全。本项目建设投资合规、项目成熟。

## **（三）项目资金来源和到位可行性**

固镇县老面粉厂棚户区改造项目总投资 26000.00 万元，其中政府配套资本金 5200.00 万元（占总投资 20.00%），剩余资金通过发行政府专项债券方式筹措 20800.00 万元（占总投资 80.00%）。专项债券分二年融入，其中：2024 年发行金额为 15000.00 万元，发行利率为 2.20%，2025 年拟发行金额为 5800.00 万元（2025 年 1 月已发行金额为 3000.00 万元，发行利率为 1.49%；本次拟发行金额为 1500.00 万元，本次及剩余发行假设融资利率 1.91%），期限 5 年，在债券存续

期间每年支付一次利息，到期一次还本。

#### （四）项目收入、成本、收益预测合理性

预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值，通过查阅相关文件，并依据同地区的参考标准等内容，进行测算。未发现该项预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差；收入增长率预测基于谨慎性考虑出发，处于低位合理区间内。

1、预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值，通过查阅项目可研报告、相关文件，并依据同地区的参考标准、单价等内容，进行测算。未发现该项预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差；收入增长率预测基于谨慎性考虑出发，处于低位合理区间内。

2、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变；

3、家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5、发行人预测的各项收入能够顺利执行；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

7、项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

### （五）债券资金需求合理性

本项目总投资约 26000.00 万元，其中政府配套资本金 5200.00 万元（占总投资 20.00%），剩余资金通过发行政府专项债券方式筹措 20800.00 万元（占总投资 80.00%）该发行计划满足项目建设进度要求。因此，该项目资金债券资金需求是合理的。

### （六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目拟发行专项债券融资应还本付息总额为 22,940.90 万元，本息保障倍数为 2.09，项目能独立完成收益与融资自求平衡。

项目可能存在设计缺陷风险、设计变更/优化风险、工程质量风险、完工延误风险、稳定性风险、成本超支风险、经营管理风险、不可抗力风险等。

### （七）绩效目标合理性

经事前绩效评估，项目的实施具有重大社会经济效益，项目实施必要性充分，且具有可行性。

