

# 大圩金葡萄家园二期项目专项债券 情况说明

本项目为续发行项目。大圩金葡萄家园二期项目总投资 400,000.00 万元，其中资本金 280,000.00 万元（占总投资 70%）为财政资金，剩余资金通过发行政府专项债券方式筹措 120,000.00 万元（约占项目总投资的占总投资 30%）。专项债券分三年融入，其中：2024 年拟发行金额为 43,000.00 万元（5 月发行 43,000.00 万元，发行利率 2.36%），2025 年拟发行金额为 36,000.00 万元（本次发行 23,000.00 万元），2026 年发行 41,000 万元；假设融资利率 2.04%，期限 7 年，在债券存续期间每年支付一次利息，到期一次还本。本次债券资金用于大圩金葡萄家园二期项目 2-A#和 2-B#地块安置房建设。

## 一、募投项目基本情况

### （一）项目位置及四至范围

大圩金葡萄家园二期项目位于辽宁路以东，泰山路以西，延安路以南，太原路以北。金葡萄家园二期棚改范围北至延安路，东至环圩西路，南至卓越南路，西至南淝河路合围区域。大圩金葡萄家园二期项目 2-A#和 2-B#地块项目位于合肥市包河区大圩镇辽宁路与山海关路交口东北角。

### （二）项目内容及规模

大圩金葡萄家园二期项目总建筑面积约 100 万平米，主要建设安置房及附属配套设施大圩金葡萄家园二期涉及南斗村、晓星村、新

河村、许贵村、学塘村、晓南村及东岸六村，共安置约 4700 户，安置人口 1.35 万人。

大圩金葡萄家园二期项目 2-A#和 2-B#地块项目是大圩金葡萄家园二期项目子项目，占地 146.13 亩，总建筑面积约 30.89 万平方米。安置套数 2100 套。主要建设内容包括基建和智能化两部分:基建包括新建高层住宅、幼儿园、配套用房、社区管理用房、物业管理用房、配电房、门卫室、地下车库等建筑主体工程及室外道路、给排水、电气、暖通、消防、景观绿化等配套工程:智能化包括综合布线系统、楼宇可视对讲及门禁系统、视频监视系统、停车管理系统、人行通道闸系统、电子巡更系统、电梯五方对讲系统、周界电子围栏系统、机房工程、综合管网系统。

## 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。包河区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，根据包河区总体规划要求，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包河区规划建设。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包河区社会 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 400,000.00 万元，建设期为 96 个月，自 2018 年 1 月—2026 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，项目资本金占 70%，由当地财政资金，为 280,000.00 万元；剩余 30% 通过专项债券筹集，为 120,000.00 万元。

四、资金平衡方案

（一）融资还本付息情况

大圩金葡萄家园二期项目专项债券融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初债券本金	本期新增债券本金	期末债券本金	本期应付利息	本期应付本金	本期应付本息合计
2024 年	-	43,000.00	43,000.00		-	-
2025 年	43,000.00	36,000.00	79,000.00	1,014.80	-	1,014.80
2026 年	79,000.00	41,000.00	120,000.00	1,749.20	-	1,749.20
2027 年	120,000.00	-	120,000.00	2,585.60	-	2,585.60
2028 年	120,000.00	-	120,000.00	2,585.60	-	2,585.60
2029 年	120,000.00	-	120,000.00	2,585.60	-	2,585.60
2030 年	120,000.00	-	120,000.00	2,585.60	-	2,585.60
2031 年	120,000.00	-	77,000.00	2,585.60	43,000.00	45,585.60
2032 年	77,000.00	-	41,000.00	1,570.80	36,000.00	37,570.80

2033 年	41,000.00	-	-	836.40	41,000.00	41,836.40
合计				18,099.20	120,000.00	138,099.20

如上表所示，根据发行安排，大圩金葡萄家园二期项目专项债券累计还本付息额为 138,099.20 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 653 亩，拟于 2031 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 (平方米)
大圩金葡萄家园二期项目	山海关路以南，巢湖南路以西，花园大道以北，吉林路以东	216	商住用地	5,853.00	3,902,019.51
	花园大道以南，规划支路以西，西安路以北，巢湖南路以东	90	商住用地		
	西安路以南，规划支路以西，黄河路以北	109	商住用地		
	巢湖南路与柳烟路交口东北角	97	商住用地		
	巢湖南路与柳烟路交口东北角	71	商住用地		
	卓越南路与辽宁路交口西北角	70	商住用地		

本项目收入来源为棚改腾空地块政府土地出让收入。经查询包河区土地出让信息，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 20,702.79 元/平米。包河区 2022 年至 2024 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 1.60%、4.50%、4.0%，近三年平均增速为 3.37%，2025 年 GDP 预计增速为 5%，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 growth，即增速 3.37%。

又根据包河区财政局出具的土地出让金管理办法，包河区土地出让收入需扣除，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	合自然资规公告 [2022]6、7号	包河区BH202201 号	包河区花园大道以 南、集湖南路以西	67965.43	A 地块≤1.8, B 地块≤1.6; C 地块 ≤1.0	117230.8511	17,248.60	2022.3.25	住宅、幼 儿园用地
4	合自然资规公告 [2022]31号	包河区BH202226 号	包河区吉林路以 东、黄河路以北	37493	≤1.6	59389.44	15,840.14	2022.12.23	居住用地
5	合自然资规公告 [2023]5号	包河区BH202301 号	包河区巢湖南路以 西、黄河路以北	47506.67	≤1.6	83089.16	17,490.00	2023.3.30	居住用地
6	合自然资规公告 [2020]66号	包河区BH202101 号	包河区河南路以 东、大圩路以北	60876.377	≤1.8	149291.85	24,523.77	2021.1.22	居住用地
8	合自然资规公告 [2020]51号	包河区BH202007 号	包河区北京路以 东、黄河路以南	49422.471	≤2.0	136028.55	27,523.62	2020.10.30	居住用地

(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，对包河区棚户区改造项目进行价格预测。

具体计算如下：

① 2025 年土地出让价格预测

序号	项目	地市	区县	2025 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	大圩金葡萄家园二期项目	合肥市	包河区	4.77%	居住用地	3,902,019.51	20,702.79	1.0	20,702.79

②2025-2031 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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	大圩金葡萄家园二期项目	合肥市	包河区	居住用地	20,702.79	21,400.48	22,121.67	22,867.17	23,637.80	24,434.39	25,257.83

③2025-2031 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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	大圩金葡萄家园二期项目	合肥市	包河区	居住用地	20,702.79	21,330.71	21,977.67	22,644.25	23,331.05	24,038.68	24,767.77

④2025-2031 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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	大圩金葡萄家园二期项目	合肥市	包河区	居住用地	20,702.79	21,260.94	21,834.13	22,422.78	23,027.30	23,648.12	24,285.67

(3) 棚改项目土地出收益预测

按自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易，且全部于两年内出让完毕，分别考虑合肥市包河区预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算。

序号	项目	大圩金葡萄家园二期项目		
		预计 GDP 增速达 100%	预计 GDP 增速达 90%	预计 GDP 增速达 80%
	地市	合肥市包河区	合肥市包河区	合肥市包河区
一	收入合计	s	1,078,229.14	1,057,241.40
1	土地收入	1,099,562.93	1,078,229.14	1,057,241.40
二	扣除项目合计	801,912.35	787,056.57	772,441.76
1	国有土地收益基金	87,965.03	86,258.33	84,579.31
2	农业土地开发资金	653.00	653.00	653.00
3	土地出让业务费	21,991.26	21,564.58	21,144.83
4	社保专项资金	21,991.26	21,564.58	21,144.83
5	轨道交通计提	54,978.15	53,911.46	52,862.07
6	收储成本	82,317.62	80,546.92	78,804.94
7	廉租住房资金	74,085.86	72,492.23	70,924.44
8	教育资金	88,808.00	88,808.00	88,808.00
9	环巢湖资金	71,471.59	70,084.89	68,720.69
10	土地出让金返还	297,650.58	291,172.57	284,799.65
三	用于资金平衡土地相关收益	297,650.58	291,172.57	284,799.65

(三) 本息覆盖情况

根据包河区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：

大圩金葡萄家园二期项目

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
------	-------------	--------------	-------------------------	-----------	------------	------

大圩金葡萄家园二期项目	653.00	1,099,562.93	297,650.58	120,000.00	138,099.20	2.34
-------------	--------	--------------	------------	------------	------------	------

### 大圩金葡萄家园二期项目

#### 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
大圩金葡萄家园二期项目	653.00	1,078,229.14	291,172.57	120,000.00s	138,099.20	2.11

### 大圩金葡萄家园二期项目

#### 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
大圩金葡萄家园二期项目	653	1,057,241.40	284,799.65	120,000.00	138,099.20	2.06

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，也是包河区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**

本项目建设单位为合肥市包河区大圩镇人民政府。目前本项目先后通过立项批复、施工许可证、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

本项目总投资约 400,000.00 万元，其中资本金 280,000.00 万元（占总投资 70%）为财政资金，剩余资金通过发行政府专项债券方式筹措 120,000.00 万元（占总投资 30%），专项债券分三年融入，其中：2024 年发行金额为 43,000.00 万元（发行利率 2.36%），2025 年计划发行金额为 36,000.00 万元（本次发行 23,000.00 万元）、2026 年发行 41,000 万元；假设融资利率 2.04%，期限 7 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 400,000.00 万元，其中资本金 280,000.00 万元（占总投资 70%），部分作为项目先期投入。另外，剩余资金通过发行政府专项债券方式筹措 120,000.00 万元（占总投资 30%），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 138,099.20 万元，本息保障倍数为 2.16，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。



