

滨湖新区烟墩安置点建设工程专项债券 情况说明

本项目为续发行项目。滨湖新区烟墩安置点建设工程总投资 633,895.00 万元，其中资本金 553,895.00 万元（占总投资 87.38%）由建设单位自筹，剩余资金通过发行政府专项债券方式筹措 80,000.00 万元（约占项目总投资的占总投资 12.62%）。专项债券分三年融入，其中：2024 年发行金额为 50,000.00 万元（5 月发行 26,600.00 万元，发行利率 2.36%，6 月发行 23,400.00 万元，发行利率 2.31%，2025 年计划发行金额为 20,000.00 万元（本次发行 8,000.00 万元），2026 年计划发行金额为 10,000.00 万元；假设本次及后续融资利率 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。本次债券资金用于滨湖新区烟墩安置点 C 地块建设。

一、募投项目基本情况

（一）项目位置及四至范围

滨湖新区烟墩安置点对应的棚改范围北至洱海路，东至环圩西路，南至云南路，西至玉龙路合围及北至滇池路，南至拉萨路，东至贵州路合围区域。滨湖新区烟墩安置点 C 地块项目位于滨湖新区洱格支路、玉龙路、格尔木路、昆明路合围范围。

（二）项目内容及规模

滨湖新区烟墩安置点涉及烟墩街道辖区内 21 个村居共安置 14627 户，人口约 6.2 万人。本项目选址位于滨湖新区，计划分三处建设：地块一位于玉龙路与洱海路交口东南侧，地块二位于南宁路与

昌都路交口东西两侧(南宁路南),地块三位于玉龙路与格尔木路交口东南侧,总建筑面积约 121 万平方米。主要建设内容包括安置住房、睦邻中心、幼儿园及配套用房等。

滨湖新区烟墩安置点 C 地块项目是滨湖新区烟墩安置点项目的子项目,位于滨湖新区洱格支路、玉龙路、格尔木路、昆明路合围范围,占地面积约 116.56 亩,总建筑面积 2314 万 m^2 ,其中地上建筑面积 17.23 万 m^2 ,地下建筑面积 5.91 万 m^2 。项目主要包括 19 栋地上 12~26 层的住宅,1 座地上 4 层的 18 班幼儿园 3 栋地上 3 层的配套商业楼,配套建设地下室、配电房、开闭所、门卫室等附属设施。主要单体建筑设计使用年限为 50 年,结构安全等级为二级(其中幼儿园结构安全等级为一级),抗震设防烈度为 7 度。工程主要建设内容包括建筑、结构装饰、给排水、电气、暖通、消防、弱电系统及室外工程等。烟墩复建点 C 地块安置保兴、鲍岗两个村,征迁户数 980 户,人口约 4300 人。

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

涉及 1 个项目，含 7 个地块，项目总投资 633,895.00 万元，建设期自 2019 年 3 月—2026 年 10 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 87.38%，由当地财政自筹，为 553,895.00 万元；剩余 12.62%，通过专项债券筹集，为 80,000.00 万元。

四、资金平衡方案

(一) 融资还本付息情况

滨湖新区烟墩安置点建设工程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	-	50,000.00	50,000.00		-	-
2025 年	50,000.00	20,000.00	70,000.00	1,168.30	-	1,168.30
2026 年	70,000.00	10,000.00	80,000.00	1,576.30	-	1,576.30
2027 年	80,000.00	-	80,000.00	1,780.30	-	1,780.30
2028 年	80,000.00	-	80,000.00	1,780.30	-	1,780.30
2029 年	80,000.00	-	80,000.00	1,780.30	-	1,780.30
2030 年	80,000.00	-	80,000.00	1,780.30	-	1,780.30
2031 年	80,000.00	-	30,000.00	1,780.30	50,000.00	51,780.30
2032 年	30,000.00	-	10,000.00	612.00	20,000.00	20,612.00
2033 年	10,000.00	-	-	204.00	10,000.00	10,204.00
合计				12,462.10	80,000.00	92,462.10

如上表所示，根据发行安排，滨湖新区烟墩安置点建设工程专项债券累计还本付息额为 92,462.10 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 431 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 ² ）	拟出让土地性质	棚改面积（亩）	棚改面积（平方米）
滨湖新区烟墩安置点建设工程	洱海路与日喀则路交口东南角	102	商住用地	5,721.00	3,814,019.07
	洱海路与昌都路交口西南角	48	商住用地		
	洱海路与昌都路交口东南角	49	商住用地		
	苍山路与洱海路交口西南角	69	商住用地		
	昆明路与昌都路交口交口西南角	42	商住用地		
	昆明路与昌都路交口交口东南角	35	商住用地		
	北至昆明路，东至苍山路，南至滇池路及昌都路合围区域	86	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 32,058.64 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 1.6%、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增长，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[2020]51号	滨湖科学城BK202005号	滨湖科学城云谷路以北、贵州路以西	37,486.85	≤2.0	114,540.51	30,554.85	2020.10.30	居住用地
2	合自然资规公告[2021]11号	滨湖科学城BK202103号	滨湖科学城南宁路以南、云南路以西地块	89,833.78	A地块≤2.3; B地块≤2.1; 幼儿园≤1.0	279,753.75	31,141.26	2021.6.3	居住、幼儿园用地(其中: A地块: 55亩; B地块: 67亩; 幼儿园: 12.75亩)
3	合自然资规公告[2022]22号	滨科城BK202206号	滨湖科学城四川路以西、嘉陵江路以北	112727.23	≤2.2	344943.6	30,599.85	2022.9.27	居住用地
4	合自然资规公告[2022]22号	滨科城BK202207号	滨湖科学城玉龙路以东、武汉路以北	23766.78	≤2.5	63043.5	26,525.89	2022.9.27	商住混合用地
5	合自然资规公告[2022]31号	滨科城BK202208号	滨湖科学城西藏路以东、遵义路以北	69660.34	A地块≤2.2; C地块≤1.0	193469.1	27,773.21	2022.12.28	居住、幼儿园用地(A地块居住86.91、B地块公园绿地5.2、C地块幼儿园12.38)
6	合自然资规公告[2023]5号	滨科城BK202302号	滨湖科学城徽州大道以东、遵义路以北	113487.23	A地块≤2.4; B地块≤2.2; C地块≤1.0	350134.8	30,852.35	2023.4.3	居住、幼儿园用地(A地块居住69.19、B地块居住83.96、C地块幼儿园12.35、D地块公园绿地4.73)

7	合自然资规公告[2023]25号	滨科城BK202305号	滨科城遵义路与徽州大道交口西北角	78526	A地块≤2.4；B地块≤1.5	338758.3	43,139.64	2023.11.2	居住用地（A地块105.7838； B地块12.0042）
---	------------------	--------------	------------------	-------	-----------------	----------	-----------	-----------	----------------------------------

(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	滨湖新区烟墩安置点 建设工程	合肥市	包河区	3.37%	居住用地	287,334.77	32,058.64	1.0	32,058.64

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	滨湖新区烟墩安置点建设工程	合肥市	包河区	居住用地	32,058.64	33,139.01	34,255.80	35,410.22	36,603.54	37,837.08	39,112.19

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	滨湖新区烟墩安置点建设工程	合肥市	包河区	居住用地	32,058.64	33,030.98	34,032.80	35,065.02	36,128.54	37,224.32	38,353.33

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	滨湖新区烟墩安置点建设工程	合肥市	包河区	居住用地	32,058.64	32,922.94	33,810.54	34,722.07	35,658.18	36,619.52	37,606.79

(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，且全部于一年内出让完毕，按照合肥市包河区预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算。

序号	项目	滨湖新区烟墩安置点建设工程		
		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	1,123,829.25	1,102,024.64	1,080,573.72
1	土地收入	1,123,829.25	1,102,024.64	1,080,573.72
二	扣除项目合计	806,492.53	791,308.89	776,371.55
1	国有土地收益基金	89,906.34	88,161.97	86,445.90
2	农业土地开发资金	431.00	431.00	431.00
3	土地出让业务费	22,476.58	22,040.49	21,611.47
4	社保专项资金	22,476.58	22,040.49	21,611.47
5	轨道交通计提	56,191.46	55,101.23	54,028.69
6	收储成本	87,373.13	85,563.34	83,782.92
7	廉租住房资金	78,635.81	77,007.01	75,404.63
8	教育资金	58,616.00	58,616.00	58,616.00
9	环巢湖资金	73,048.90	71,631.60	70,237.29
10	土地出让金返还	317,336.71	310,715.75	304,202.17
三	用于资金平衡土地相关收益	317,336.71	310,715.75	304,202.17

(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：

滨湖新区烟墩安置点建设工程

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

滨湖新区烟墩安置点建设工程	431.00	1,123,829.25	317,336.71	80,000.00	92,462.10	3.43
---------------	--------	--------------	------------	-----------	-----------	------

滨湖新区烟墩安置点建设工程

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
滨湖新区烟墩安置点建设工程	431.00	1,102,024.64	310,715.75	80,000.00	92,462.10	3.36

滨湖新区烟墩安置点建设工程

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
滨湖新区烟墩安置点建设工程	431.00	1,080,573.72	304,202.17	80,000.00	92,462.10	3.29

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滨湖新区建设管理委员会。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 633,895.00 万元，其中资本金 553,895.00 万元（占总投资 87.38%）由建设单位自筹，剩余资金通过发行政府专项债券方式筹措 80,000.00 万元（占总投资 12.62%），专项债券分三年融入，其中：2024 年拟发行金额为 50,000.00 万元（5 月发行 26,600.00 万元，发行利率 2.36%，6 月发行 23,400.00 万元，发行利率 2.31%，**2025 年计划发行金额为 20,000.00 万元（本次发行 8,000.00 万元），**2026 年计划发行金额为 10,000.00 万元；假设本次及后续融资利率 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 633,895.00 万元，其中资本金 553,895.00 万元（占总投资 87.38%），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 80,000.00 万元（占总投资 12.62%），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 92,462.10 万元，本息保障倍数为 3.43，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。

