

明光市明酒大道南侧安置房项目

情况说明

明光市明酒大道南侧安置房项目总投资 53000.00 万元，其中资本金 13000.00 万元（占总投资 24.50%）由财政统筹，剩余资金通过发行政府专项债券方式筹措 40000.00 万元（占总投资 75.50%）。2024 年发行金额为 5000.00 万元（期限七年，融资利率 2.36%），2025 年拟发行金额为 35000.00 万元（其中第一批次发行 5000.00 万元，期限七年，融资利率 2.04%；本次拟发行 4000.00 万元，期限七年，计划融资利率 2.04%）。在债券存续期间每年支付一次利息，到期一次还本。该债券资金用于明光市明酒大道南侧安置房主要安置对象为池河大道以南、明酒大道以北、明珠路以西、黄郢路以东地块居民，明光街道办事处蔬菜村三、四、五组及林庄村曹庄组居民，明光街道办事处蔬菜村五组居民，明酒大道以南、城南大道以北、长青路以东、明珠路以西居民。

一、募投项目基本情况

（一）项目位置及四至范围

本项目棚改区域位于明酒大道以南、城南大道以北、长青路以西、黄郢路以东。

（二）项目内容及规模

棚改地块分别为双拥路南延（板桥）地块四至范围为明酒大道以南、板桥路以北、长青路以西、黄郢路以东，面积 382 亩；双拥路南延（新庄河以北）集体地块四至范围为蔬菜村三组、四组、五组、林

庄村曹庄组，面积 105 亩；双拥路南延（新庄河以北）国有地块四至范围为池河大道以南、明酒大道以北、明珠路以西、黄郛路以东，面积 100 亩。

项目安置房建设位于明酒大道南侧，总用地面积约 104.23 亩，总建筑面积 175963.00 平方米，共建设 1050 套安置房，并配套建设景观、绿化、停车场、电力及给排水工程。主要安置对象为双拥路南延（板桥）地块；双拥路南延（新庄河以北）集体地块蔬菜村三组、四组、五组、林庄村曹庄组；双拥路南延（新庄河以北）国有地块居民。

本项目拟出让范围：地块 1：西至黄郛路、北至池河大道、东至明珠路、南至新庄路；地块 2：西至常青路、北至新庄路、东至明珠路、南至城南大道，共约 302 亩。

二、棚户区改造经济社会效益分析

明光市棚户区改造的经济社会效益深远且广泛。首先，这一举措极大地改善了居民的生活条件，使他们得以迁入安全、舒适、现代化的新居，享受更优质的基础设施和公共服务。同时，这也刺激了房地产市场和相关产业链的发展，为城市经济增长注入了新的活力。此外，通过改造棚户区，城市形象得以显著提升，进一步增强了明光市的吸引力和竞争力。

其次，棚户区改造不仅推动了建筑、房地产等直接相关行业的繁荣，还间接促进了金融、物流、商贸等多个领域的发展。这一过程中，大量的人力资源需求为当地居民提供了丰富的就业机会，有效缓解了

就业压力，提高了居民的收入水平。

最后，明光市棚户区改造在促进社会和谐稳定方面也发挥了积极作用。通过改善居民的居住条件和生活环境，社会矛盾和不稳定因素得到了有效减少，社会凝聚力和向心力得到了显著增强。总的来说，明光市棚户区改造的经济社会效益是全方位的，不仅有助于推动城市的经济社会发展，更提高了居民的生活质量和幸福感。

三、投资估算与筹资方式

1、投资估算

项目总投资 53000.00 万元，建设期为 24 个月，自 2024 年 1 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财政资金，项目资本金占 24.50%，由当地财政自筹，为 13000.00 万元；剩余 75.50%通过专项债券筹集，为 40000.00 万元。

四、资金平衡方案

明光市明酒大道南侧安置房项目融资还本付息情况

单位：万元

年度	省市	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	明光市		5,000.00		5,000.00	2.36%		
2025 年	明光市	5,000.00	35,000.00		40,000.00	2.36%/2.04%	118.00	118.00
2026 年	明光市	40,000.00			40,000.00	2.36%/2.04%	832.00	832.00
2027 年	明光市	40,000.00			40,000.00	2.36%/2.04%	832.00	832.00
2028 年	明光市	40,000.00			40,000.00	2.36%/2.04%	832.00	832.00
2029 年	明光市	40,000.00			40,000.00	2.36%/2.04%	832.00	832.00
2030 年	明光市	40,000.00			40,000.00	2.36%/2.04%	832.00	832.00
2031 年	明光市	40,000.00		5,000.00	35,000.00	2.36%/2.04%	832.00	5,832.00
2032 年	明光市	35,000.00		35,000.00	-	2.04%	714.00	35,714.00
合计			40,000.00	40,000.00			5824.00	45824.00

如上表所示，根据发行安排，明光市明酒大道南侧安置房专项债券累计还本付息额为 45824.00 万元。

序号	文号	地块	土地面积 (m ²)	容积率	中标总地 价(万元)	平均价 格(元/ m ²)	出让日期
1	明自然资规告字 (2023) 9 号	明光大道与花 园路交口东北 角	37,732.81	1.0-1.4	13,010.00	3,447.93	2023-8-31
2	明自然资规告字 (2022) 14 号	韩山路与爱府 路交口西南角	33,739.31	1.0-1.5	6,800.00	2,015.45	2022-12-8
3	明自然资规告字 (2022) 8 号	明光大道与池 河大道交口东 南角	52,286.30	1.0-1.8	13,400.00	2,562.81	2022-12-8
4	明自然资规告字 [2021] 7 号	城南大道与明 光大道交口东 北角	56,218.35	1.0-1.8	16,000.00	2,846.05	2021-8-20
5	明自然资规告字 [2021] 4 号	抹山大道与笃 学路交口东南 角	57,826.96	1.0-1.6	7,490.00	1,295.24	2021-5-17
基准价						2433.50	

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 302 亩，拟于 2031 年一次性出让。经查询明光市土地出让信息，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，修正得出基准地价为 **2433.50 元/平方米**。

明光市 2021 年至 2023 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 9.2%、4.8%、6.9%，近三年平均增速为 6.97%，2024 年 GDP 预计增速为 8%，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增长，即增速 6.97%。

本项目中的拟出让地块计划于 2031 年完成出让，预计 2031 年地

价约为 3900.01 元/平方米。

又根据明光市财政局出具的土地出让金管理办法，明光市土地出让收入需扣除后收入方可用于偿还债券本息。

②2024-2031 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	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	明光市明酒大道南侧安置房项目	明光市	商住用地	52409.64	56062.60	59970.16	64150.08	68621.34	73404.25	78520.52

③2024-2031 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	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	明光市明酒大道南侧安置房项目	明光市	商住用地	52068.15	55334.38	58805.51	62494.38	66414.65	70580.84	75008.38

④2024-2031 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	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	明光市明酒大道南侧安置房项目	明光市	商住用地	51726.66	54610.94	57656.04	60870.94	64265.11	67848.53	71631.76

基于以上数据，可得下表：

明光市明酒大道南侧安置房项目债券募投项目平衡情况

（地价按照 GDP 增速的 100%即 6.97%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
明光市明酒大道南侧安置房项目	302	78520.52	70668.47	40000.00	45824.00	1.54

明光市明酒大道南侧安置房项目债券募投项目平衡情况

（地价按照 GDP 增速的 90%即 6.27%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
明光市明酒大道南侧安置房项目	302	75008.38	67507.54	40000.00	45824.00	1.47

明光市明酒大道南侧安置房项目债券募投项目平衡情况

（地价按照 GDP 增速的 80%即 5.58%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
明光市明酒大道南侧安置房项目	302	71631.76	64468.59	40000.00	45824.00	1.41

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，也是明光市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

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

明光市明酒大道南侧安置房项目总投资 53000.00 万元，其中资本金 13000.00 万元（占总投资 24.50%）由财政统筹，剩余资金通过发行政府专项债券方式筹措 40000.00 万元（占总投资 75.50%）。2024 年发行金额为 5000.00 万元（期限七年，融资利率 2.36%），2025 年拟发行金额为 35000.00 万元（其中第一批次发行 5000.00 万元，期限七年，融资利率 2.04%；本次拟发行 4000.00 万元，期限七年，计划融资利率 2.04%）。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 53000.00 万元，其中资本金 13000.00 万元（占总投资 24.50%），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 40000.00 万元（占总投资 75.50%）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 45824.00 万元，本息保障倍数为 1.54，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效益，项目实施必要性充分，且具有可行性。

