

榆林桥畔三期项目 情况说明

本项目为续发行项目。榆林桥畔三期项目总投资 161,071.47 万元，其中资本金 33,071.47 万元（占总投资 20.53%）由财政统筹，剩余资金通过发行政府专项债券方式筹措 128,000 万元（占总投资 79.47%）。2023 年发行金额为 20,000 万元（发行利率 2.79%），2024 年发行金额为 8,100 万元（发行利率 2.31%），**2025 年计划发行金额为 50,000 万元（本次发行 23,000 万元）**，2026 年拟发行 49,900.00 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。该债券资金用于榆林桥畔三期安置点，主要安置对象为施河、北斗村居民。

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东至吉林路，南至大连路，西至南淝河路，北至哈尔滨路；安置点位于合肥市包河区辽宁路东，大连路南，黑龙江路西，延安路北。

（二）项目内容及规模

本项目棚改区域约占地 3490 亩，拆迁 1105 户，共计约 1850 人，棚户区名称为南淝河以东片区改造。

榆林桥畔三期项目建设 21 栋住宅，配套商业，社区服务中心，地下车库，总建筑面积 339212.00 平方米。项目新建 3 块居住用地（BH16-02-01/05/07 地块）和 1 块服务设施用地（BH16-02-03），总用

地面积 111288.80 平方米（约 166.93 亩，其中 BH16-02-01 地块用地 34.68 亩，BH16-02-05 地块用地 59.58 亩，BH16-02-07 地块 60.20 亩，BH16-02-03 地块 12.47 亩）。主要安置对象为施河，北斗村居民，安置 1105 户，共计约 1850 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。包河区施河，北斗村棚户区年久失修，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 161,071.47 万元，建设期为 48 个月，自 2022 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财政资金，项目资本金占 20.53%，由当地财政自筹，为 33,071.47 万元；剩余 79.47% 通过专项债券筹集，为 128,000.00 万元。

四、资金平衡方案

（一）榆林桥畔三期项目融资还本付息情况

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
2023 年	-	20,000.00	20,000.00	-	-	-
2024 年	20,000.00	8,100.00	28,100.00	558.00	-	558.00
2025 年	28,100.00	50,000.00	78,100.00	745.11	-	745.11
2026 年	78,100.00	49,900.00	128,000.00	1,765.11	-	1,765.11
2027 年	128,000.00	-	128,000.00	2,783.07	-	2,783.07
2028 年	128,000.00	-	128,000.00	2,783.07	-	2,783.07
2029 年	128,000.00	-	128,000.00	2,783.07	-	2,783.07
2030 年	128,000.00	-	108,000.00	2,783.07	20,000.00	22,783.07
2031 年	108,000.00	-	99,900.00	2,225.07	8,100.00	10,325.07
2032 年	99,900.00	-	49,900.00	2,037.96	50,000.00	52,037.96
2033 年	49,900.00	-	-	1,017.96	49,900.00	50,917.96
合计				19,481.49	128,000.00	147,481.49

如上表所示，根据发行安排，榆林桥畔三期项目专项债券累计还本付息额为 147,481.49 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 1128 亩，拟于 2030 年一次性出让。可出让土地情况如下：

序号	项目	项目拟出让四至范围	棚改面积（亩）	拟出让土地面积（亩）	拟出让土地性质
1	榆林桥畔三期项目	出让地块范围：西至南淝河路、北至哈尔滨路、东至黑龙江路、南至繁华大道；	3490	1128	商住用地

经查询合肥市各区县土地交易中心信息，本次棚改项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。具体情况如下：

本项目拟使用棚改腾空土地的出让收益来偿还债券本息，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，参考地价 **16530.39 元/平方米**，结合包河区整体情况，修正得出基准地价为 **15,703.87 元/平方米（修正系数 0.95）**。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**增长，即增速 3.37%**。

(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	中标总价（万元）	平均价格（元/平方米）	出让日期	用途
1	自然资规公告 [2022]14号	包河区 BH202213号	合肥市包河区徽州大道 以东、望江路以北	24,010.29	≤4.3	41,994.00	17,490.00	2022年7月	商住用地
2		包河区 BH202214号	合肥市包河区徽州大道 以东、望江路以南	30,030.13	≤3.0	47,336.91	15,763.14	2022年7月	商住用地
商住用地参考均价							16,530.39	-	-

(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：

项目	地市	区县	2025 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)
榆林桥畔三期项目	合肥市	包河区	3.37%	商住用地	752,003.76	16,530.39	0.95	15,703.87

② 2025-2030 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）

项目	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
榆林桥畔三期项目	合肥市	包河区	商住用地	15,703.87	16,233.09	16,780.15	17,345.64	17,930.18	18,534.43

③2024-2030 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）

项目	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
榆林桥畔三期项目	合肥市	包河区	商住用地	15,703.87	16,180.17	16,670.91	17,176.54	17,697.51	18,234.27

④2024-2030 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）

项目	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
榆林桥畔三期项目	合肥市	包河区	商住用地	15,703.87	16,127.25	16,562.04	17,008.55	17,467.10	17,938.01

（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	榆林桥畔三期项目		
		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	1,393,796.27	1,371,224.12	1,348,945.36
1	土地收入	1,393,796.27	1,371,224.12	1,348,945.36
二	扣除项目合计	1,033,157.12	1,017,439.00	1,001,925.18
1	国有土地收益基金	111,503.70	109,697.93	107,915.63
2	农业土地开发资金	1,128.01	1,128.01	1,128.01
3	土地出让业务费	27,875.93	27,424.48	26,978.91
4	社保专项资金	27,875.93	27,424.48	26,978.91
5	轨道交通计提	69,689.81	68,561.21	67,447.27
6	收储成本	100,231.49	98,358.00	96,508.86
7	廉租住房资金	90,208.34	88,522.20	86,857.98
8	教育资金	153,408.00	153,408.00	153,408.00
9	环巢湖资金	90,596.76	89,129.57	87,681.45
10	土地出让金返还	360,639.16	353,785.12	347,020.18
三	用于资金平衡土地相关收益	360,639.16	353,785.12	347,020.18

（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：

榆林桥畔三期项目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
------	-------------	--------------	-------------------------	-----------	------------	------

榆林桥畔三期项目	1128	1,393,796.27	360,639.16	128,000	147,481.49	2.45
----------	------	--------------	------------	---------	------------	------

榆林桥畔三期项目债券募投项目平衡情况

(地价按照 GDP 增速的 90%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
榆林桥畔三期项目	1128	1,371,224.12	353,785.12	128,000	147,481.49	2.40

榆林桥畔三期项目债券募投项目平衡情况

(地价按照 GDP 增速的 80%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
榆林桥畔三期项目	1128	1,348,945.36	347,020.18	128,000	147,481.49	2.35

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

本项目法人系安徽合肥包河经济开发区管理委员会。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、施工许可证等手续。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 161,071.47 万元，其中资本金 33,071.47 万元（占总投资 20.53%）由财政统筹，剩余资金通过发行政府专项债券方式

筹措 128,000.00 万元（占总投资 79.47%），2023 年发行金额为 20,000 万元（发行利率 2.79%），2024 年发行金额为 **8,100 万元**（发行利率 2.31%），2025 年计划发行金额为 50,000 万元（本次发行 23,000.00 万元），2026 年拟发行 49900 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 161,071.47 万元，其中资本金 33,071.47 万元（占总投资 20.53%），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 128,000.00 万元（占总投资 79.47%），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 147,481.49 万元，本息保障倍数为 2.45，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。



