

御景黄城（BH8-68地块复建点）项目 专项债券情况说明

本项目为续发行项目。御景黄城（BH8-68地块复建点）项目总投资87281.37万元，其中资本金57,981.37万元（占总投资66.43%）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29,300.00万元（约占项目总投资的占总投资33.57%）。专项债券分四年融入，其中：2022年发行金额为11,000.00万元（发行利率2.96%），2024年发行金额为7,000.00万元（5月发行7,000.00万元，发行利率2.36%），**2025年计划发行金额为3,500.00万元（本次发行3,500.00万元）**、2026年发行7,800.00万元，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。本次债券资金用于关镇东城中村改造(御景黄城（二期）)项目。

一、募投项目基本情况

（一）项目位置及四至范围

本项目位于合肥市包河区淝河片区，北至高铁路，西至棠越路，东至江村路，南至潭度路。

（二）项目内容及规模

该项目建设的安置小区主要用于关镇东城中村的拆迁户，可安置1281户，共计4100人。项目中投资87281.37万元，其中御景黄城(一期)项目，安置913户，安置人数2922人；御景黄城（二期）地块复建点项目，安置368户，安置人数1178人。本次债券资金用于关镇东城中村改造(御景黄城（二期）)项目，安置368户，共计1178人。棚户区总面积286.95亩，安置点总占地面积约94.01亩，建筑面积约193643平方米，主要建设内容:新建14栋高层住宅和一所15班幼儿园，同时配套商业、社区养老、物管用房和地下车库等。

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。包河区关镇东城中村棚户区 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

涉及1个项目，含1个地块，项目总投资87281.37万元，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项目资本金，项目资本金占66.43%，由当地财政自筹，为57,981.37万元；剩余33.57%通过专项债券筹集，为29,300.00万元。

四、资金平衡方案

御景黄城（BH8-68地块复建点）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
2022 年	-	11,000.00	11,000.00	-	-	-
2023 年	11,000.00	-	11,000.00	325.60	-	325.60
2024 年	11,000.00	7,000.00	18,000.00	325.60	-	325.60
2025 年	18,000.00	3,500.00	21,500.00	490.80	-	490.80
2026 年	21,500.00	7,800.00	29,300.00	562.20	-	562.20
2027 年	29,300.00	-	29,300.00	721.32	-	721.32
2028 年	29,300.00	-	29,300.00	721.32	-	721.32
2029 年	29,300.00	-	18,300.00	721.32	11,000.00	11,721.32
2030 年	18,300.00	-	18,300.00	395.72	-	395.72
2031 年	18,300.00	-	11,300.00	395.72	7,000.00	7,395.72
2032 年	11,300.00		7,800.00	230.52	3,500.00	3,730.52
2033 年	7,800.00		-	159.12	7,800.00	7,959.12
合计				5,049.24	29,300.00	34,349.24

如上表所示，根据发行安排，御景黄城（BH8-68地块复建点）项目专项债券累计还本付息额为 34,349.24 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185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	棚改面积（m ² ）	棚改面积（亩）	拟出让土地面积（m ² ）	拟出让土地性质
御景黄城（BH8-68地块复建点）项目	牯牛降路以南，上海路以西，江村路以东，潭渡路以北	191300	286.95	185	商住用地

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23,534.88元/平方米**。考虑到出让情况，修正后基准地价为15,297.67元/平米（修正系数0.65）。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5.0%，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%**。土地出让价格情况如下：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	年份	出让方式	地块编号 (项目名称)	土地坐落	面积 (亩)	规划用途	出让年限 (年)	容积率	成交单价 (万元/亩)	成交总价 (万元)	竞得人	参考地价 (万元/亩)	溢价率	拍卖时间
1	2020	拍卖	包河区 BH202003 号	包河区棠樾路以东、龙川路以南	67.11	住宅	70	2.2	1578	105899	和昌	1360	16.03%	2020.4.16
2	2019	拍卖	包河区 S1902号地 块	包河区历口路以东、龙川路以南	183.951	住宅	70	2	1560	286963	南京金郡房地产开发有限公司	650	140%	2019.3.21

(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	御景黄城（BH8-68地块复建点）项目	合肥市	包河区	3.37%	居住用地	123,333.95	23,534.88	0.65	15,297.67

② 2025-2029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	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	御景黄城（BH8-68地块复建点）项目	合肥市	包河区	居住用地	15297.67	15813.21	16346.11	16896.97	17466.40

③ 2025-2029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	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	御景黄城（BH8-68地块复建点）项目	合肥市	包河区	居住用地	15,297.67	15,761.65	16,239.70	16,732.25	17,239.74

④ 2025-2029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	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	御景黄城（BH8-68地块复建点）项目	合肥市	包河区	居住用地	15,297.67	15,710.10	16,133.64	16,568.61	17,015.30

（3）棚改项目土地收益预测

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	御景黄城（BH8-68 地块复建点）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	215,420.04	212,624.55	209,856.36
1	土地收入	215,420.04	212,624.55	209,856.36
二	扣除项目合计	160,272.47	158,325.83	156,398.20
1	国有土地收益基金	17,233.60	17,009.96	16,788.51
2	农业土地开发资金	185.00	185.00	185.00
3	土地出让业务费	4,308.40	4,252.49	4,197.13
4	社保专项资金	4,308.40	4,252.49	4,197.13
5	轨道交通计提	10,771.00	10,631.23	10,492.82
6	收储成本	15,345.36	15,113.34	14,883.58
7	廉租住房资金	13,810.83	13,602.00	13,395.22
8	教育资金	25,160.00	25,160.00	25,160.00
9	环巢湖资金	14,002.30	13,820.60	13,640.66
10	土地出让金返还	55,147.57	54,298.72	53,458.16
三	用于资金平衡土地相关收益	55,147.57	54,298.72	53,458.16

（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：

御景黄城（BH8-68地块复建点）项目

专项债券募投项目平衡情况（地价按照GDP 增速的100%）

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
御景黄城（BH8-68地块复建点）项目	185	215,420.04	55,147.57	29,300.00	34,349.24	1.61

御景黄城（BH8-68地块复建点）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
御景黄城（BH8-68地块复建点）项	185	212,624.55	54,298.72	29,300.00	34,349.24	1.58

御景黄城（BH8-68地块复建点）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
御景黄城（BH8-68地块复建点）项	185	172,411.27	209,856.36	53,458.16	34,349.24	1.56

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。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

本项目建设单位为包河区住房与城乡建设局。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87281.37万元，其中资本金57,981.37万元（占总投资66.43%）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29,300.00万元（占总投资33.57%），专项债券分四年融入，其中：2022年发行金额为11,000.00万元，2024年发行金额为7,000.00万元（5月发行7,000.00万元，发行利率2.36%），**2025年计划发行金额为3,500.00万元（本次发行3,500.00万元）**、2026年发行7,800.00万元，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。

（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 87281.37 万元，其中资本金 57,981.37 万元（占总投资 66.43%），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 29,300.00 万元（占总投资 33.57%），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 34,349.24 万元，本息保障倍数为 1.61，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。



合肥市包河区财政局

合肥市包河区住房和城乡建设局

2025年2月12日



