

## 2025 年安徽省政府棚户区改造专项债券项目情况说明

### 一、基本情况

潭冲河家园 A、B、C 地块项目为续发行项目，计划共发行政府专项债 150000.00 万元，2024 年已发行专项债额度共 75000.00 万元，其中 2024 年 5 月已发行 45000.00 万元(实际发行利率为 2.2%)，2024 年 6 月已发行 30000.00 万元（实际发行利率为 2.16%）；预计 2025 年计划发行专项债额度共 75000.00 万元，其中 2025 年 1 月已发行 28000.00 万元(实际发行利率为 1.49%)，2025 年 5 月已发行 27000.00 万元（实际发行利率为 1.60%），本次拟发行 20000.00 万元。已发行债券利率采用实际发行利率计算，本次拟发行债券利率采用参考利率 1.99% 计算。发行期限均为 5 年，每年支付一次利息，到期偿还本金。该项目暂无向银行或者其他金融机构融资的计划，发行债券资金专款用于潭冲河家园 A、B、C 地块项目。

### 二、区域情况

#### (一)项目发债意义及目的

潭冲河家园 A、B、C 地块项目是用于安置上派镇四十埠片区、爱和片区和新站片区棚户区拆迁居民，棚改区域面积共约 280 亩。棚户区位于城市规划区以内建成区以外，房屋建于上世纪八十年代，无系统排水工程，建筑密度高，基本上是砖混低层房屋，房屋破旧，无抗震设防，道路狭窄，建筑安全隐患多，结合合肥市及肥西县城市发展规划，提出本项目的建设，旨在改善棚户居民区的生活环境，美化

城市环境，提升合肥市及肥西县的形象，同时，可置换出大量的建设用地，缓解现状土地供求失衡的压力。

棚户区改造是政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭居住环境的重大民生工程。资金缺口巨大是推进棚户区改造面临的最大障碍，专项债券募集资金可直接投入项目，不仅能实现专款专用，也保证了债券的偿付。棚户区改造项目涉及到土地出让，会形成一定的收益，棚改之后的住宅商业开发，也会形成客观的回报，这就意味着棚户区改造能够产生稳定的现金流，基于此，可以依托棚户区改造专项债券开支棚户区改造项目，解决资金短缺问题。

## **(二)2022 年至 2024 年主要经济指标**

肥西县近三年经济、财务和债务的有关数据如下：

### **1、肥西县 2022-2024 年 GDP 状况**

2022 年完成全年生产总值 1068.36 亿元，居合肥各县（市）首位，比上年增长 4.1%。其中，第一产业增加值 75.75 亿元；第二产业增加值 449.72 亿元；第三产业增加值 542.89 亿元。

2023 年完成全年生产总值 1153.8 亿元，居合肥各县（市）首位，比上年增长 7.7%。其中，第一产业增加值 76.8 亿元；第二产业增加值 492.7 亿元；第三产业增加值 584.3 亿元。

2024 年完成全年生产总值 1212.4 亿元，居合肥各县（市）首位，比上年增长 10.3%。其中，第一产业增加值 69.70 亿元；第二产业增加值 615.20 亿元；第三产业增加值 527.60 亿元。

### **2、肥西县 2022-2024 年财政收支状况**

2022 年，全县一般公共预算收入完成 638460 万元，地方政府一般债券收入 39847 万元，转移性收入 358039 万元，政府性基金收入 2099558 万元，国有资本经营收入 2343 万元。一般公共预算支出 1029343 万元，地方政府一般债券还本支出 38765 万元，政府性基金支出 2153662 万元，国有资本经营支出 1666 万元。

2023 年，全县一般公共预算收入完成 736645 万元，地方政府一般债券收入 48608 万元，转移性收入 347211 万元，政府性基金收入 1208175 万元，国有资本经营收入 187962 万元。一般公共预算支出 1160629 万元，地方政府一般债券还本支出 46183 万元，政府性基金支出 1422528 万元，国有资本经营支出 183256 万元。

2024 年，全县一般公共预算收入完成 794548 万元，地方政府一般债券收入 26076 万元，转移性收入 345767 元。一般公共预算支出 1367028 万元，地方政府一般债券还本支出 15005 万元，政府性基金支出 1388538 万元，国有资本经营支出 28107 万元。

### 3、肥西县 2022-2024 年政府债务状况

2022 年，县级政府专项债券收入 179615.00 万元，专项债券还本支出 90589.00 万元，截至 2022 年底,政府债务余额 1246960.21 万元，债务限额 1442689.00 万元。

2023 年，县级政府专项债券收入 281785.00 万元，专项债券还本支出 87575.00 万元，截至 2023 年底,政府债务余额 1443292 万元，债务限额 1512969 万元。

2024 年，县级政府专项债券收入 967348.00 万元，专项债券还本

支出 100681.00 万元，截至 2024 年底,政府债务余额 2320487 万元，  
债务限额 2380420 万元。

表 2-1 肥西县经济发展情况及财政收支情况

一、经济状况			
项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	1068.36	1153.8	1212.4
地区生产总值增速（%）	4.1	7.7	10.3
2025 年预计 GDP 增速（%）	7		
其中：第一产业（亿元）	75.8	76.8	69.7
第二产业（亿元）	449.7	492.7	615.2
第三产业（亿元）	542.9	584.3	527.6
产业结构	7.1：42.1：50.8	6.7：42.7：50.6	5.7：50.7：43.5
第一产业（%）	7.1	6.7	4
第二产业（%）	42.1	42.7	14.2
第三产业（%）	50.8	50.6	6.7
固定资产投资（亿元）	-	-	-
社会消费品零售总额（亿元）	262.43	284.08	299.7
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	50189	53275	56285
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	30899	33479	35772
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	1072.97	1212.23	1383.3
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	931.81	1181.77	1471.6
二、财政收支状况			
（一）近三年一般公共预算收支			
一般公共预算收入（万元）	638460	736645	794548
一般公共预算支出（万元）	1029343	1160629	1367028
地方政府一般债券收入（万元）	39847	48608	26076
地方政府一般债券还本支出（万元）	38765	46183	15005
转移性收入（万元）	358039	347211	345767
转移性支出（万元）			
（二）近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入（万元）	2099558	1208175	507769
政府性基金支出（万元）	2153662	1422528	1388538
地方政府专项债券收入（万元）	179615	281785	967348
地方政府专项债券还本支出（万元）	90589	87575	100681
（三）近三年国有资本经营预算收支			

国有资本经营收入	2343	187962	129504
国有资本经营支出	1666	183256	28107
三、地方政府债务状况（万元）			
截至 2024 年底政府债务余额	2320487		
2024 年底地方政府债务限额	2380420		

三、募投项目基本情况

1、项目概况

根据建设单位提供的有关情况说明，上派镇目前住宅总安置需求约 120 万，本项目安置对象主要是为了安置上派镇四十埠片区、爱和片区和新站片区等区域的拆迁居民，还包含一部分附近其他安置点的安置缺口。本项目棚改区域面积约 280 亩，项目建成后能够帮上派镇解决约 49.84 万平方米的住宅安置需求，同时配套公共配套建筑。

项目法人系肥西县上派镇人民政府，采用异地实物安置方式对拆迁居民进行安置，安置地点位于合肥市肥西县上派镇，创新大道与北张路交口东北角。

本项目计划总工期为 52 个月，2022 年 9 月开始前期工作，于 2024 年 1 月开工，于 2026 年 12 月底完成所有项目以及竣工验收，并将在 2027 年 1 月投入使用。

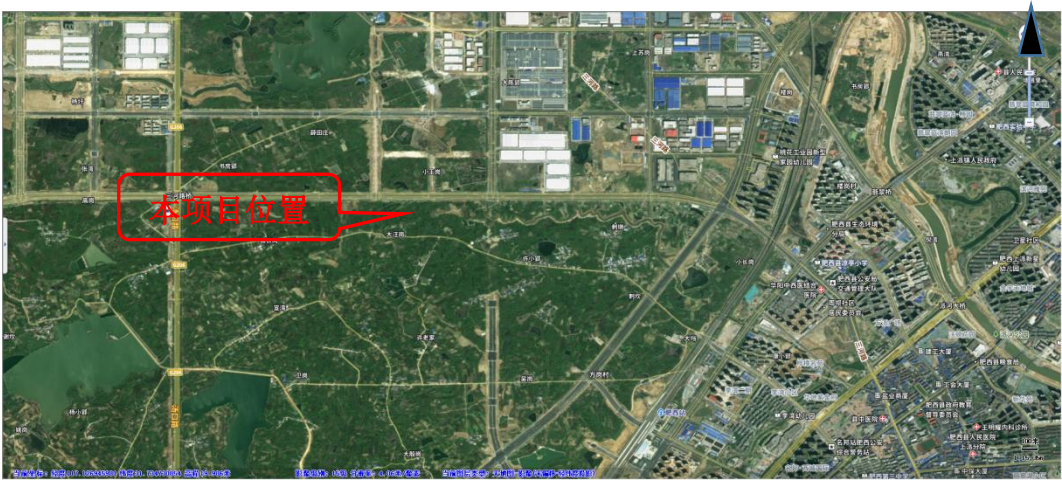


图 1-1 区域位置图

序号	棚改地块名称	棚改区域位置
1	四十埠片区烟草巷、爱和片区 爱和巷、新站片区和平巷	合肥市肥西县上派镇

2、项目建设内容及规模

项目主要建设内容包括潭冲河家园 A、B、C 地块内的住宅、配套用房、地库、学校和附属用房，以及建设红线范围内的室外道路、广场、给排水、强弱电、燃气等附属设施工程，同时为解决地块交通出行，配套建设基地周边的四条规划道路。

项目主要建设规模：（1）潭冲河家园 A、B、C 地块：项目总用地面积 295380.48 m<sup>2</sup>（约 462.51 亩），总建筑面积约 76.26 万 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 58.57 万 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 17.69 万 m<sup>2</sup>，住宅建筑面积 49.84 万 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 1.38 万 m<sup>2</sup>，配套建筑面积 1.48 万 m<sup>2</sup>，幼儿园建筑面积 0.82 万 m<sup>2</sup>，小学建筑面积 3.41 万 m<sup>2</sup>，机动车位 5409 个，非机动车位 6586 个，安置户数共 4710 户。项目共建设 51 栋高层住宅、配套用房、2 个 12 班幼儿园以及 1 个 48 班小学、公用设施及地下车库等，另建设各单体及配套设施的建筑、结构、照明、电力、弱电系统、给排水、通风及消防工程设计等。（2）配套市政规划支路：建设 4 条规划支路，总长度 2296m，均为城市支路。其中规划支路一（创新大道-馆驿路）长度 385m，红线宽度 15m；规划支路二（云霄路-北张路）长度 377m，红线宽度 15m；规划支路三（云霄路-创新大道）长度 1119m，红线宽度 15m；规划支路四（馆驿路-规划支路 3）长度 415m，红线宽度 15m。

表 2 主要技术经济指标表

项目	数量	单位
(1) 潭冲河家园 A、B、C 地块		
总用地面积	295380.48	m <sup>2</sup>
总建筑面积	762602.13	m <sup>2</sup>
地上建筑面积	585718.03	m <sup>2</sup>
住宅建筑面积	498427.78	m <sup>2</sup>
商业建筑面积	13842.04	m <sup>2</sup>
配套建筑面积	14755.53	m <sup>2</sup>
幼儿园建筑面积	8240.00	m <sup>2</sup>
小学建筑面积	34067.33	m <sup>2</sup>
保温层建筑面积	8029.11	m <sup>2</sup>
架空层建筑面积	8356.24	m <sup>2</sup>
机动车位	5409	个
地下建筑面积	176884.10	m <sup>2</sup>
非机动车位	6586	个
安置户数	4710	户
(2) 配套市政规划支路		
规划支路一（创新大道-馆驿路）		
长度	385	m
红线宽度	15	m
规划支路二（云霄路-北张路）		
长度	377	m
红线宽度	15	m
规划支路三（云霄路-创新大道）		
长度	1119	m
红线宽度	15	m
规划支路四（馆驿路-规划支路 3）		
长度	415	m
红线宽度	15	m

### 3、投资估算与筹资方式

#### （1）投资估算

项目资金需求为 398860.72 万元，项目资本金 248860.72 万元，

发行棚改专项债合计 150000.00 万元，明细如下（单位：万元）：

序号	地市	区县	项目	总投资额	项目资本金	前次累计已募集债券金额	本次拟发债金额	未来预计发债金额
1	合肥市	肥西县	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	398860.72	248860.72	130000.00	20000.00	0.00

(2) 筹资方式

本项目资金来源于财政资金和政府专项债资金。财政资金为 248860.72 万元，占总投资的 62.39%，申请专项债金额 150000.00 万元，占总投资 37.61%。

项目		合计	2024 年	2025 年	2026 年
项目总投资（万元）		398860.72	156930.36	156930.36	85000.00
固定资产投资（万元）		398860.72	156930.36	156930.36	85000.00
其中	财政资金（万元）	248860.72	81930.36	81930.36	85000.00
	专项债资金（万元）	150000.00	75000.00	75000.00	0.00

四、资金平衡方案

(一) 专项债本息计算

潭冲河家园 A、B、C 地块项目为续发行项目，计划共发行政府专项债 150000.00 万元，2024 年已发行专项债额度共 75000.00 万元，其中 2024 年 5 月已发行 45000.00 万元(实际发行利率为 2.2%),2024 年 6 月已发行 30000.00 万元（实际发行利率为 2.16%）；预计 2025 年计划发行专项债额度共 75000.00 万元，其中 2025 年 1 月已发行 28000.00 万元(实际发行利率为 1.49%),2025 年 5 月已发行 27000.00 万元（实际发行利率为 1.60%），本次拟发行 20000.00 万元。已发行



债券利率采用实际发行利率计算，本次拟发行债券利率采用参考利率1.99%计算。

期内按年付息，项目期末还本，债券期限 5 年。该项目暂无向银行或者其他金融机构融资的计划。项目专项债发行具体发行方案如下：

2024.5 已发行债券还本付息情况									
年度	省市	项目名称	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	安徽省合肥市	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	-	45,000.00		45,000.00	2.20%	-	-
2025年			45,000.00			45,000.00	2.20%	990.00	990.00
2026年			45,000.00			45,000.00	2.20%	990.00	990.00
2027年			45,000.00		-	45,000.00	2.20%	990.00	990.00
2028年			45,000.00		-	45,000.00	2.20%	990.00	990.00
2029年			45,000.00		45,000.00	-	2.20%	990.00	45,990.00
合计				45,000.00	45,000.00		-	4,950.00	49,950.00
2024.6 已发行债券还本付息情况									
年度	省市	项目名称	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	安徽省合肥市	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	-	30,000.00		30,000.00	2.16%	-	-
2025年			30,000.00			30,000.00	2.16%	648.00	648.00
2026年			30,000.00			30,000.00	2.16%	648.00	648.00
2027年			30,000.00		-	30,000.00	2.16%	648.00	648.00
2028年			30,000.00		-	30,000.00	2.16%	648.00	648.00
2029年			30,000.00		30,000.00	-	2.16%	648.00	30,648.00

合计				30,000.00	30,000.00		-	3,240.00	33,240.00
2025.1 已发行债券还本付息情况									
年度	省市	项目名称	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
2025年	安徽省合肥市	潭冲河家园A、B、C地块项目	-	28,000.00		28,000.00	1.49%	-	-
2026年			28,000.00		28,000.00	1.49%	417.20	417.20	
2027年			28,000.00	-	28,000.00	1.49%	417.20	417.20	
2028年			28,000.00	-	28,000.00	1.49%	417.20	417.20	
2029年			28,000.00	-	28,000.00	1.49%	417.20	417.20	
2030年			28,000.00	28,000.00	-	1.49%	417.20	28,417.20	
合计				28,000.00	28,000.00		-	2,086.00	30,086.00
2025.5 已发行债券还本付息情况									
年度	省市	项目名称	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
2025年	安徽省合肥市	潭冲河家园A、B、C地块项目	-	27,000.00		27,000.00	1.60%	-	-
2026年			27,000.00		27,000.00	1.60%	432.00	432.00	
2027年			27,000.00	-	27,000.00	1.60%	432.00	432.00	
2028年			27,000.00	-	27,000.00	1.60%	432.00	432.00	
2029年			27,000.00	-	27,000.00	1.60%	432.00	432.00	
2030年			27,000.00	27,000.00	-	1.60%	432.00	27,432.00	
合计				27,000.00	27,000.00		-	2,160.00	29,160.00
本次拟发行债券还本付息情况									
年度	省市	项目名称	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
2025年	安徽省合	潭冲河家	-	20,000.00		20,000.00	1.99%	-	-

2026 年	肥市	园 A、 B、C 地块 项目	20,000. 00			20,000. 00	1.99 %	398. 00	398.0 0
2027 年			20,000. 00		-	20,000. 00	1.99 %	398. 00	398.0 0
2028 年			20,000. 00		-	20,000. 00	1.99 %	398. 00	398.0 0
2029 年			20,000. 00		-	20,000. 00	1.99 %	398. 00	398.0 0
2030 年			20,000. 00		20,00 0.00	-	1.99 %	398. 00	20,39 8.00
合计				20,000 .00	20,00 0.00		-	1,99 0.00	21,99 0.00

（二）拟出让土地情况

1、基本假设条件和依据

由合肥市肥西县人民政府拿出 1 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。

序号	地市	县区	项目名称	拟出让地块	拟出让土地面积（亩）
1	合肥市	肥西县	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	北至蓬莱御府 B 区围墙、西至规划支路、南至北张路、东至浮莲路的围合矩形区域	267

经查询合肥市自然资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2025 年预计 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定棚改项目的土地出让价格。

合肥市市本级及肥西县 2022-2024 年三年平均增速与 2025 年预计 GDP 增速情况如下：

序号	区、县	2022 年 GDP 增速	2023 年 GDP 增速	2024 年 GDP 增速	三年平均增速	2025 年政府工作报告预计 GDP 增速	2025 年预测 GDP 增速
1	肥西县	13.70%	4.10%	10.3%	7.37%	7.0%	7.0%

2、土地出让产生的净现金流入

（1）土地出让计划

序号	地市	县区	项目名称	土地出让计划
1	合肥市	肥西县	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	2029 年出让 50%；2030 年出让 50%

(2) 项目收益及现金流入预算项目说明

1) 土地出让价格预测

①土地市场情况

经查询合肥市土地交易中心信息，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：

合肥市肥西县棚改项目（潭冲河家园 A、B、C 地块项目）周边土地出让情况表：

序号	区县	土地编号	区位	土地出让面积（亩）	容积率	中标总地价（万元）	成交单位地价（万元/亩）	出让时期	土地用途
1	肥西县	肥西县 FX2024 20 号	肥西县上派镇灯塔路与三河路交口西南侧	104.98	≤ 1.6	68238.30	650.00	2024.9.29	居住用地
2	肥西县	肥西县 FX2023 56 号	肥西县上派镇司空山路与北张路交口西南侧	89.63	≤ 2	84431.46	942.00	2023.11.2	居住用地
3	肥西县	肥西县 FX2023 12 号	肥西县上派镇金寨南路和云谷路交口东南侧	44.93	≤ 1.8	44258.02	985.00	2023.6.28	居住用地
均价							822.09		

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，对合肥市棚户

区改造项目进行价格预测。通过分析 3 个类似项目土地出让价格，平均价格为 822.09 万元/亩，出于谨慎性考虑，2024 年初始土地出让价格以均价 822.09 万元/亩（12331.42 元/平方米）作为基准地价。

2024 年土地出让价格预测

序号	项目	拟出让地块	地市	区县	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)
1	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	北至蓬莱御府 B 区围墙、西至规划支路、南至北张路、东至浮莲路的围合矩形区域	合肥市	肥西县	7.0%	居住用地	177999.98	12331.42	1.00	12331.42

2024-2031 年土地价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）（单位：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地	12,331.42	13,194.62	14,118.24	15,106.52	16,163.98	17,295.45	18,506.14	19,801.57

2024-2031 年土地价格预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）（单位：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地	12,331.42	13,108.30	13,934.12	14,811.97	15,745.13	16,737.07	17,791.50	18,912.37

2024-2031 年土地价格预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）（单位：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地	12,331.42	13,021.98	13,751.21	14,521.28	15,334.47	16,193.20	17,100.02	18,057.62

③土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数合肥市肥西县 2022-2024 年近三年 GDP 平均增长率、2025 年政府工作报告预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

土地收入预测（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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	153928.67	164703.68

土地收入预测（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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	148959.07	158343.49

土地收入预测（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	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	144118.66	152189.31

## 2) 土地出让净收益预测

按照项目发行开始至完成全部土地出让，分别考虑预计 GDP 增长率的 100%、90%、80% 概率进行测算。

扣除国有各项计提后，可用于资金平衡土地相关收益分别为 262904.34 万元、249575.09 万元、236818.01 万元。

### 专项扣除后土地出让净收益表

单位：万元

序号	项目	潭冲河家园 A、B、C 地块项目		
	市区县	2025 年预测 GDP 增速达 100%	2025 年预测 GDP 增速达 90%	2025 年预测 GDP 增速达 80%
		合肥市肥西县	合肥市肥西县	合肥市肥西县
一	收入合计	318632.35	307302.56	296307.97
1	土地收入	318632.35	307302.56	296307.97
二	扣除项目合计	72917.85	70459.29	68073.46
1	国有土地收益基金 (8%)	25490.59	24584.21	23704.64
2	农业土地开发基金 (8.2 元/平 m <sup>2</sup> )	145.96	145.96	145.96
3	土地出让业务费 (0.82 元/平 m <sup>2</sup> )	14.60	14.60	14.60
4	环巢湖资金 (5%)	15931.62	15365.13	14815.40
5	廉租住房资金 (1.6 元/m <sup>2</sup> )	28.48	28.48	28.48
6	收储成本 (15 万/亩)	4005.00	4005.00	4005.00
7	教育资金 (按土地价扣除 1-6 成本)*10%	27301.61	26315.92	25359.39
三	用于资金平衡土地相关收益	245714.50	236843.27	228234.51

## (三) 专项债资金平衡计算

按照假设的肥西县 2025 年预测 GDP 增速 7.0% 的 100% 比例计算

土地价格的增速情况下，项目收益为 245714.50 万元，本息覆盖倍数为 1.49；按照肥西县 2025 年预测 GDP 增速 7.0%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，项目收益为 236843.27 万元，本息覆盖倍数为 1.44；按照肥西县 2025 年预测 GDP 增速 7.0%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，项目收益为 228234.51 万元，本息覆盖倍数为 1.39。



综上所述，潭冲河家园 A、B、C 地块项目经压力测试后，其项目整体收益可以完全覆盖对应融资成本。



肥西县上派镇人民政府



肥西县财政局



肥西县住房和城乡建设局

2025年5月19日

附表：项目收益覆盖本息情况

表 1：按肥西县 2025 年预测 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的生长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2024 年	-	-	-				-
2025 年	-	1,638.00	1,638.00			1,638.00	1,638.00
2026 年	-	2,885.20	2,885.20			2,885.20	2,885.20
2027 年	-	2,885.20	2,885.20			2,885.20	2,885.20
2028 年	-	2,885.20	2,885.20			2,885.20	2,885.20
2029 年	75,000.00	2,885.20	77,885.20	118,638.83			118,638.83
2030 年	75,000.00	1,247.20	76,247.20	127,075.66			127,075.66
合计	150,000.00	14,426.00	164,426.00	245,714.50	-	10,293.60	256,008.10
本息覆盖倍数	1.49						

表 2：按肥西县 2025 年预测 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的生长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2024 年	-	-	-				-
2025 年	-	1,638.00	1,638.00			1,638.00	1,638.00
2026 年	-	2,885.20	2,885.20			2,885.20	2,885.20
2027 年	-	2,885.20	2,885.20			2,885.20	2,885.20
2028 年	-	2,885.20	2,885.20			2,885.20	2,885.20

年度	债券本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2029 年	75,000.00	2,885.20	77,885.20	114,747.64			114,747.64
2030 年	75,000.00	1,247.20	76,247.20	122,095.64			122,095.64
合计	150,000.00	14,426.00	164,426.00	236,843.27	-	10,293.60	247,136.87
本息覆盖倍数	1.44						

表 3：按肥西县 2025 年预测 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的  
增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2024 年	-	-	-				-
2025 年	-	1,638.00	1,638.00			1,638.00	
2026 年	-	2,885.20	2,885.20			2,885.20	-
2027 年	-	2,885.20	2,885.20			2,885.20	
2028 年	-	2,885.20	2,885.20			2,885.20	-
2029 年	75,000.00	2,885.20	77,885.20	110,957.60			110,957.60
2030 年	75,000.00	1,247.20	76,247.20	117,276.91			117,276.91
合计	150,000.00	14,426.00	164,426.00	228,234.51	-	10,293.60	238,528.11
本息覆盖倍数	1.39						

## 五、项目事前绩效评估

项目事前绩效评估表

项目名称	潭冲河家园 A、B、C 地块项目				
主管部门	肥西县住房和城乡建设局		建设单位	肥西县上派镇人民政府	
项目属性	以前年度延续性项目 <input type="checkbox"/> 2023 年新增项目 <input checked="" type="checkbox"/>				
项目资金	项目投资总额		398860.72		
(万元)	其中：项目资本金		248860.72		
	债券资金		150000.00		
总体目标	实施目标 (2022 年~2026 年)				
	目标 1: 2026 年底, 潭冲河家园 A、B、C 地块项目建设完成。				
	目标 2: 落实科学发展观, 改善民生, 创建和谐社会。				
	目标 3: 改善人居环境。				
	目标 4: 改善肥西县城城市面貌。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	产出指标	数量指标	指标 1: 总用地面积	295380.48 m <sup>2</sup>	1、严格按项目设计要求完成批复建设任务得 5 分; 2、基本按设计要求完成任务, 得 3 分; 3、未按申报设计要求, 大量擅自改变建设标准、建设规模, 不得分。
			指标 2: 改善房屋	4710 户	
		质量指标	指标 1: 工程质量	项目验收符合标准, 一次性验收通过	质量达标率=质量达标产出数/实际产出数×100%, 本指标得分=指标权重×质量达标率, 低于 80%, 不得分)
		时效指标	指标 1: 按时完成建设	建设期三年	完成及时率=[(计划完成时间-实际完成时间)/计划完成时间]×100%, 及时完成的或未按时完成但不影响项目总进度的计满分, 影响总进度的按比例计分。
		成本指标	指标 1: 合理控制成本	398860.72 万元	成本控制率 A=截至年末累计支出数/项目概算或当年预算数×100%标准计算, A≤100%得满分; 100%<A≤105%时, 得分为此项标准满分-100×(A-100%), (如: A=102.8%, 此项标准权重 4 分, 则得分为 4-2.8=1.2), A>105%时不得分。
	效益指标	经济效益指标	指标 1: 土地收益	245714.5 万元	预期带来经济效益良好 8-10 分, 预期带来收入增加效果一般 5-7 分, 预期带来收入增加效果很差 0-4 分。
社会效益		指标 1: 去库存,	是	根据调查结果评分。	

		指标	确保房地产市场平稳健康发展		
			指标 2: 有效拉动内需, 促进我县经济的平稳较快增长	是	
		生态效益指标	指标 1: 项目建设及运行中垃圾及污水是否及时妥当处理	是	垃圾处理得当, 达到规划目标得分, 否则不得分。
			指标 2: 建筑材料是否符合环保	是	选用环保材料进行建设, 达到规划目标满分, 否则不得分
		可持续影响指标	指标 1: 项目是否符合当地政府长远规划	是	项目应遵循“高起点、高标准、集约化”的可持续经济发展原则, 充分发挥集聚优势, 形成合理的循环经济项目组合, 提高资源利用率, 提高社会综合效益。项目的建设运营应具有长远规划, 具有完善的管理制度。根据社会调查结果评分。
			指标 2: 项目单位是否制定了财务管理、质量管理等方面的制度	是	
			指标 3: 项目运转资金保障是否可靠	是	
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1: 服务对象对项目的满意程度	达到 90% 满意度	根据社会调查结果评分。