

附件 1

2025 年安徽省阜阳市颍东区政府棚户区 改造专项债券项目情况说明

一、基本情况

本项目为续发行项目，颍东区阜口路（王店行、小铺、大尹庄、小王庄、施庄）片区（江店安置区-徽茂颍水名苑）棚户区改造项目。本次拟发行棚户区改造专项债券 0.5 亿元，2024 年 9 月已发行棚户区改造专项债券 4 亿元，2025 年 1 月已发行棚户区改造专项债券 1 亿元，2025 年 5 月已发行棚户区改造专项债券 2 亿元，预计未来续发棚户区改造专项债券 1.18 亿元，共计专项债券 8.68 亿元。债券期限 5 年，2024 年 9 月已发行债券利率为 1.77%，2025 年 1 月已发行债券利率为 1.49%，2025 年 5 月已发行债券利率为 1.6%，本次发行专项债券利率为 1.99%。

二、区域主要经济指标

1、项目发债目的

棚户区改造是重大的民生工程、重大的发展工程，能够改善困难群众住房条件，缓解城市内部二元矛盾，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，是推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

2、2022 年至 2024 年主要经济指标

(1) 国民经济和社会发展情况

2022 年，全区实现生产总值 2673224 万元，按可比价格计算，比上年增长 5.2%。其中，第一产业增加值 298071 万元，增长 4.0%；第二产业增加值 1302520 万元，增长 9.6%；第三产业增加值 1072633 万元，增长 1.0%。三次产业结构由上年的 11.4:46.1:42.5 调整为 11.2:48.7:40.1。

2023 年，全区实现生产总值 2802746 万元，按可比价格计算，比上年增长 6.7%。其中，第一产业增加值 293780 万元，增长 2.8%；第二产业增加值 1329593 万元，增长 6.9%；第三产业增加值 1179373 万元，增长 7.7%。三次产业结构由上年的 11.3:47.6:41.1 调整为 10.5:47.4:42.1。

2024 年，全年地区生产总值增长 7%，固定资产投资增长 9%，规模以上工业增加值增长 13%，社会消费品零售总额增长 6.5%，一般公共预算收入增长 18%。新材料、新能源汽车及零部件、新能源产业营收 224 亿元、增长 26%，绿色食品全产业链产值 110 亿元、增长 28.6%。

(2) 财政税收情况

2022 年，全年一般公共预算收入 116260 万元，下降 5.9%。其中税收收入 76206 万元，下降 5.2%。一般预算支出 325964 万元，比上年下降 8.5%。其中，一般公共服务支出 30238 万元，下降 11.1%；科学技术支出 1826 万元，下降 15.1%；社会保障和就业支出 52164 万元，下降 21.1%；医疗卫生支出 32748 万元，下降 10.1%。

2023 年，全年一般公共预算收入 111333 万元，下降 4.2%。其中

税收收入 74967 万元，下降 1.6%。一般预算支出 330010 万元，比上年增加 1.2%。其中，一般公共服务支出 31266 万元，增长 3.4%；教育支出 119658 万元，增长 5.8%；科学技术支出 2056 万元，增长 12.6 %；社会保障和就业支出 54720 万元，增长 4.9%。

2024 年，全区累计一般公共预算收入完成 131389 万元，增长 18.01%。全区累计财政支出完成 422247 万元，增长 27.95%。

三、募投项目基本情况

1、项目位置及四至范围

东湖路南侧、江店社区耕地东侧、和谐路北侧、岗孜路西侧。

2、项目内容及规模

新建安置区总占地面积 88116 平方米（合约 132.17 亩），总建筑面积约 24 万平方米，其中地上建筑面积约 19 万平方米，地下建筑面积约 5 万平方米，工程建设内容主要包括住宅、商业建筑配套服务用房、地下停车场等主体工程，以及小区道路、广场、供配电、给排水、燃气、暖通、通讯等室外配套工程和市政配套工程。项目法人系阜阳市颍东区住房保障事务中心。涉及征迁占地 1165 亩，总户数 757 户，3407 人，拆除建筑面积 196564 平方米，计划安置套数 1400 套。开工日期为 2023 年 6 月，预计竣工日期为 2026 年 6 月。

3、投资估算与筹资方式

（1）投资估算

本项目总投资为 108553 万元，其中建设投资 106263.68 万元，建设期利息 2289.32 万元。

(2) 筹资方式

①棚户区改造专项债券 86800 万元，占总投资的 79.96%；其中本次拟发行棚户区改造专项债券 5000 万元，2024 年 9 月已发行棚户区改造专项债券 40000 万元，2025 年 1 月已发行棚户区改造专项债券 10000 万元，2025 年 5 月已发行棚户区改造专项债券 20000 万元，预计未来续发棚户区改造专项债券 11800 万元。

②资本金 21753 万元，占总投资的 20.04%。

四、资金平衡方案

(一) 项目预期收益

1、拟出让土地位置面积

项目收入主要来源于项目实施后形成净地出让收入，位于阜口路（王店行、小铺、大尹庄、小王庄、施庄）片区地块。涉及土地面积约 582500 m²，为居住用地。

2、土地出让收入预测

(1) 土地出让价格预测

根据阜阳市土地成交公示信息，近年来颍东区城区土地出让价格呈现不断增长的趋势，项目地块周边居住用地平均价格在 3390.31 元/m²左右，预估 2025 年土地价格为 3051.28 元/m²。

表 1 周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	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	用途
1	阜国土 (拍)告 字(2024)	[2023]-35-1	颍东区 颍河东 路北侧、	27,953.00	1≤ 容 ≤	9,476.18	3,390.04	2024/11/18	居 住 用

	6号		青峰路 西侧		1.8				地
	阜国土 (拍)告 字(2024) 6号	[2023]-35-2	颍东区 颍河东 路北侧、 青峰路 东侧	4,584.00	1≤ 容 ≤ 1.8	1,554.88	3,391.97	2024/11/18	居 住 用 地
参考均价							3,390.31	-	-

表 2 项目土地价格预测表

序号	项目	地市	区县	2025 预 计 GDP 增长率	土 地 性 质	拟出让面 积(㎡)	参考平均 单价(元/ 平米)	修正 系数	预测土地 单价(元/ 平米)
1	颍东区阜口 路（王店行、 小铺、大尹 庄、小王庄、 施庄）片区 （江店安置 区-徽茂颍水 名苑）棚户区 改造项目	阜阳市	颍东 区	6.3%	居 住 用 地	582,500.00	3,390.31	0.90	3,051.28

分别假设土地出让价格的增长率为 GDP 预期增长率(颍东区 2022 年-2024 年的 GDP 增长率分别为 5.2%、6.7%、7%，近三年 GDP 算术平均增长率为 6.3%；颍东区 2025 年政府工作报告中对 GDP 增长的预期目标是 7%；取二者孰低的增长率作为 GDP 的预期增长率)的 100%、90%、80%预测出让年份土地出让价格。

表 3 出让年度价格预测表

序号	2025 预计 GDP 增长 率	GDP 增长 预计概率 (100%)	土 地 性 质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	6.3%	100%	居 住	3,051.28	3,243.51	3,447.85	3,665.06	3,895.96	4,141.41
2	6.3%	90%	居 住	3,051.28	3,224.29	3,407.11	3,600.29	3,804.43	4,020.14
3	6.3%	80%	居 住	3,051.28	3,205.06	3,366.60	3,536.28	3,714.51	3,901.72

2、土地出让收益预测

项目自融资开始日至土地挂牌并完成交易，拟土地出让情况如下：

表 4 出让计划表

序号	地级市	区县	项目	土地挂牌出让计划
1	阜阳市	颍东区	颍东区阜口路（王店行、小铺、大尹庄、小王庄、施庄）片区（江店安置区-徽茂颍水名苑）棚户区改造项目	按自融资开始日起第五年开始挂牌交易，即 2029 年拟出让 50%，2030 年拟出让 50%。

在出让年份土地出让价格的计算基础上，并按当地土地出让政策规定，扣除四项基本政策费用和政策性基金后，项目可用于资金平衡的土地收入详见下表。

表 5 土地出让收入预测表

单位：万元

序号	地市	区县	项目	按 2025 年 GDP 增速的 100%	按 2025 年 GDP 增速的 90%	按 2025 年 GDP 增速的 80%
1	阜阳市	颍东区	颍东区阜口路（王店行、小铺、大尹庄、小王庄、施庄）片区（江店安置区-徽茂颍水名苑）棚户区改造项目	210,847.71	205,207.71	199,685.93

（二）融资平衡情况分析

1. 项目融资本息

表 6 项目本息估算表

年度	本金	利息	本息合计
2025 年	-	708.00	708.00
2026 年	-	1,511.32	1,511.32
2027 年	-	1,511.32	1,511.32
2028 年	-	1,511.32	1,511.32
2029 年	40,000.00	1,511.32	41,511.32
2030 年	46,800.00	803.32	47,603.32
合计	86,800.00	7,556.60	94,356.60

2. 项目资金平衡情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设本金和财政收入支付。

表 7，按 2025 年颍东区 GDP 增速 6.3% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：万元

年度	贷款本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2025 年	-	708.00	708.00		708.00	708.00
2026 年	-	1,511.32	1,511.32		1,511.32	1,511.32
2027 年	-	1,511.32	1,511.32	-	1,511.32	1,511.32
2028 年	-	1,511.32	1,511.32	-	1,511.32	1,511.32
2029 年	40,000.00	1,511.32	41,511.32	102,171.18	-	102,171.18
2030 年	46,800.00	803.32	47,603.32	108,676.53		108,676.53
合计	86,800.00	7,556.60	94,356.60	210,847.71	5,241.96	216,089.67
本息覆盖倍数	2.23					

表 8，按 2025 年颍东区 GDP 增速 6.3% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：万元

年度	贷款本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2025 年	-	708.00	708.00		708.00	708.00
2026 年	-	1,511.32	1,511.32		1,511.32	1,511.32
2027 年	-	1,511.32	1,511.32	-	1,511.32	1,511.32
2028 年	-	1,511.32	1,511.32	-	1,511.32	1,511.32
2029 年	40,000.00	1,511.32	41,511.32	99,745.29	-	99,745.29
2030 年	46,800.00	803.32	47,603.32	105,462.42		105,462.42
合计	86,800.00	7,556.60	94,356.60	205,207.71	5,241.96	210,449.67
本息覆盖倍数	2.17					

表 9，按 2025 年颍东区 GDP 增速 6.3% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：万元

年度	贷款本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2025 年	-	708.00	708.00		708.00	708.00
2026 年	-	1,511.32	1,511.32		1,511.32	1,511.32
2027 年	-	1,511.32	1,511.32	-	1,511.32	1,511.32
2028 年	-	1,511.32	1,511.32	-	1,511.32	1,511.32
2029 年	40,000.00	1,511.32	41,511.32	97,362.08	-	97,362.08
2030 年	46,800.00	803.32	47,603.32	102,323.85		102,323.85
合计	86,800.00	7,556.60	94,356.60	199,685.93	5,241.96	204,927.89
本息覆盖倍数	2.12					

综上所述，本次发债总体覆盖情况：按 2025 年阜阳市颍东区 GDP 增速的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.23；按 2025 年阜阳市颍东区 GDP 增速的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.17；按 2025 年阜阳市颍东区 GDP 增速的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.12。

在压力测试的情况下，项目收益高于专项债债务本息，本项目可以实现资金平衡。

