

## 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

上派镇新四十埠家园三期项目为续发行项目，项目计划共发行专项债券 80000.00 万元，其中 2024 年已发行专项债 60000.00 万元（实际发行利率为 2.16%）；2025 年计划共发行专项债 20000.00 万元，其中 2025.5 已发行专项债 11100.00 万元（实际发行利率为 1.60%），本次拟发行专项债 500.00 万元。

已发行债券利率采用实际发行利率计算，本次拟发行及预计发行债券利率均采用参考利率 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上派镇新四十埠家园三期项目。

### 二、区域情况

#### (一)项目发债意义及目的

新四十埠家园片区系肥西县城市建成区城中村，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，结合合肥市城市发展规划，提出本项目的建设，旨在改善居民区的生活环境，美化城市环境，提升合肥市的形象，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 12022-2024 年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旧城区的拆迁居民，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 238 亩，项目建成后能够帮上派镇解决约 21 万平方米的住宅安置需求，同时配套公共配套建筑。

项目法人系肥西康居城市运营管理有限公司，采用异地实物安置方式对拆迁居民进行安置，安置地点位于肥西县上派镇站前路与巢湖路交口。

本项目计划总工期为 41 个月，2022 年 8 月开始前期工作，于 2023 年 6 月开工，于 2025 年 12 月底完成所有项目以及竣工验收，并将在 2026 年 1 月投入使用。

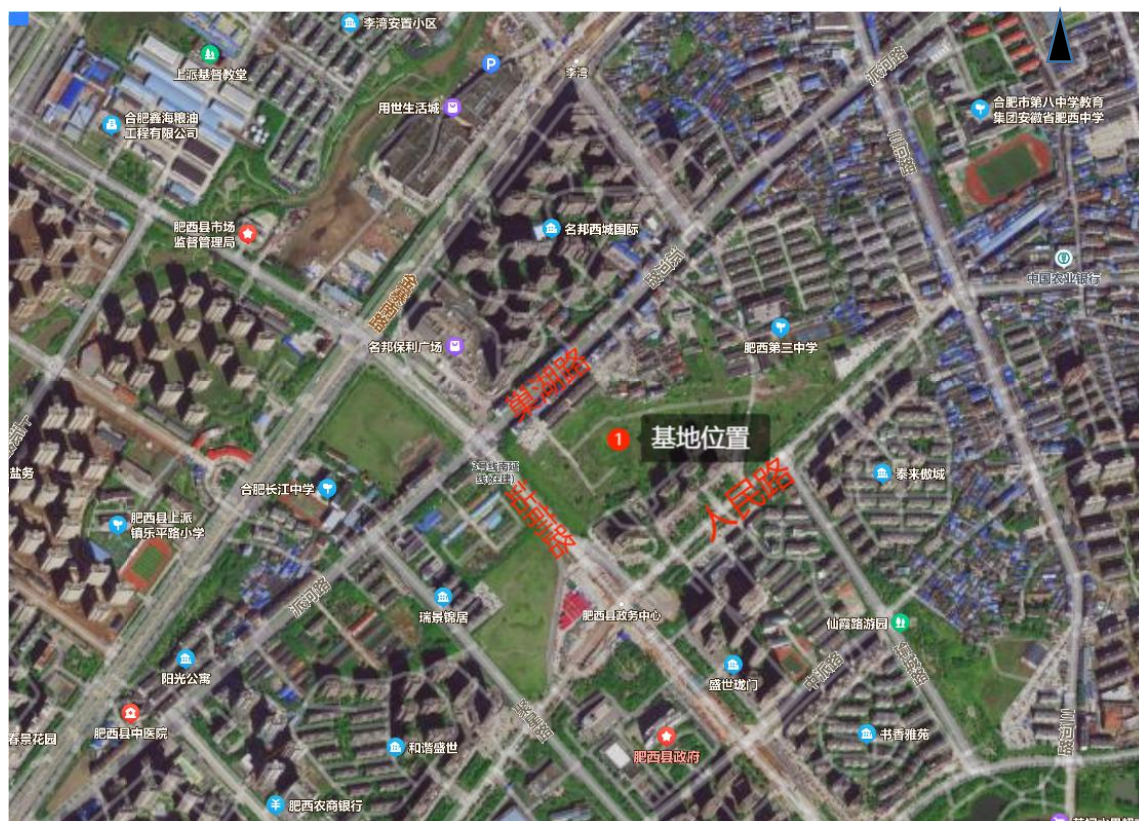


图 1-1 区域位置图

序号	棚改地块名称	棚改区域位置
1	新站片区陈岗片	派河路、站前路、人民路、三河路围合区域

2、项目建设内容及规模

项目新建安置点总用地面积 104453.48 平方米（约 156.68 亩），总建筑面积 289473.59 平方米，其中地上总建筑面积 227052.74 平方米（含不计容架空层面积 2587.73 平方米），地下建筑面积 62420.84 平方米；主要建设规模为：建设 22 栋 18-26 层高层住宅、配套幼儿园（18 班）、物业服务用房、社区配套用房、配电房、门卫、公厕和 1 个地下车库，同时配套建设室外道路、给排水、电气、绿化等附属工程等。

表 2 主要技术经济指标表

名称			数量	单位	备注
规划总用地面积			104453.48	m²	约 156.68 亩
规划净用地面积			104453.48	m²	
总建筑面积			289473.59	m²	
地上总建筑面积			227052.74	m²	
地上计容建筑面积			224465.01	m²	除架空层
其中	其中	住宅	211442.55	m²	
		幼儿园	7679.7	m²	18 班幼儿园
		物业服务用房	812.86	m²	总建筑面积 5 万平方米以下的，不少于 100 平方米；总建筑面积 25 万平方米以下的按总建筑面积的千分之三配置，超过 25 万平方米以上部分按千分之一标准配置；（被市政道路分割的组团应分开设置）
		社区配套用房	2814.3	m²	包括文体活动、卫生服务等用房
		配电房及开闭所	1571.74	m²	
		门卫、公共厕所及消控室	143.86	m²	

名称		数量	单位	备注
地上不计容建筑面积 (m²)		2587.73	m²	架空层
其中	架空层面积 (m²)	2587.73	m²	
地下总建筑面积 (m²)		62420.85	m²	
其中	机动车库	60377.95	m²	
	非机动车库	2042.89	m²	
容积率		2.17	/	
建筑密度		14.8	%	
绿化率		40.6	%	
住宅户数		1984	户	户
总人数		6378	人	人(按 3.2/户)
机动车停车位		2191	辆	住宅: 1 辆/100 m²; 幼儿园: 1.2 辆/班
其中	地上停车位	349	辆	
	地下停车位	1842	辆	
非机动车停车位		2261	辆	住宅: 1 辆/100 m²; 配套: 1.5 辆/100 m²; 幼儿园: 1.2 辆/班
其中	地上非机动车停车位	1100	辆	
	地下非机动车停车位	1161	辆	设置于 1#、8#、15#、16#、21#住宅的地下一层

### 3、投资估算与筹资方式

#### (1) 投资估算

项目资金需求为 110591.43 万元，项目资本金 30591.43 万元，发行棚改专项债合计 80000.00 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	前次累计募集债券本金	本次拟发债金额	预计未来发债金额
1	合肥市	肥西县	上派镇新四十埠家园三期项目	110591.43	30591.43	71100.00	500.00	8400.00

#### (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30591.43万元，占总投资的27.66%，申请专项债金额80000.00万元，占总投资72.34%。

项目		合计	2023 年	2024 年	2025 年
项目总投资（万元）		110591.43	22118.29	66354.86	22118.28
固定资产投资（万元）		110591.43	22118.29	66354.86	22118.28
其中	财政资金（万元）	30591.43	22118.29	6354.86	2118.28
	专项债资金（万元）	80000.00	0.00	60000.00	20000.00

四、资金平衡方案

（一）专项债本息计算

上派镇新四十埠家园三期项目为续发行项目，项目计划共发行专项债券80000.00万元，其中2024年已发行专项债60000.00万元（实际发行利率为2.16%）；2025年计划共发行专项债20000.00万元，其中2025.5已发行专项债11100.00万元（实际发行利率为1.60%），本次拟发行专项债500.00万元。

已发行债券利率采用实际发行利率计算，本次拟发行及预计发行债券利率均采用参考利率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：

专项债还本付息情况表

（1）2024.6已发行债券额度为60000.00万元，采用实际发行利率2.16%计算

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	利率	应付 利息	应付 本期 合计
2024 年	安徽省合肥市	上派镇新四十埠家园三期项	-	60,000.00		60,000.00	2.16%	-	-
2025 年			60,000.00			60,000.00	2.16%	1,296.00	1,296.00



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	利率	应付 利息	应付 本期 合计
2026 年		目	60,00 0.00			60,00 0.00	2.1 6%	1,29 6.00	1,296. 00
2027 年			60,00 0.00			60,00 0.00	2.1 6%	1,29 6.00	1,296. 00
2028 年			60,00 0.00		-	60,00 0.00	2.1 6%	1,29 6.00	1,296. 00
2029 年			60,00 0.00		60,00 0.00	-	2.1 6%	1,29 6.00	61,29 6.00
合计				60,000 .00	60,00 0.00		-	6,48 0.00	66,48 0.00

(2) 2025.5 已发行债券额度为 11100.00 万元，采用实际发行利率 1.60% 计算

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	利率	应付 利息	应付 本期 合计
2025 年	安徽省 合肥市	上派镇新 四十埠家 园三期项 目	-	11,100 .00		11,10 0.00	1.6 0%	-	-
2026 年			11,10 0.00			11,10 0.00	1.6 0%	177. 60	177.6 0
2027 年			11,10 0.00			11,10 0.00	1.6 0%	177. 60	177.6 0
2028 年			11,10 0.00		-	11,10 0.00	1.6 0%	177. 60	177.6 0
2029 年			11,10 0.00		-	11,10 0.00	1.6 0%	177. 60	177.6 0
2030 年			11,10 0.00		11,10 0.00	-	1.6 0%	177. 60	11,27 7.60
合计				11,100 .00	11,10 0.00		-	888. 00	11,98 8.00

(3) 本次拟发行债券 500.00 万元，采用参考利率 1.99% 计算

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	利率	应付 利息	应付 本期 合计
2025 年	安徽省 合肥市	上派镇新 四十埠家 园三期项 目	-	500.00		500.0 0	1.9 9%	-	-
2026 年			500.0 0			500.0 0	1.9 9%	9.95	9.95
2027 年			500.0 0			500.0 0	1.9 9%	9.95	9.95
2028 年			500.0 0		-	500.0 0	1.9 9%	9.95	9.95

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	利率	应付 利息	应付 本期 合计
2029 年			500.0 0		-	500.0 0	1.9 9%	9.95	9.95
2030 年			500.0 0		500.0 0	-	1.9 9%	9.95	509.9 5
合计				500.00	500.0 0		-	49.7 5	549.7 5

(4) 预计未来发行债券采用参考利率 1.99% 计算

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	利率	应付 利息	应付 本期 合计
2025 年	安徽省 合肥市	上派镇新 四十埠家 园三期项 目	-	8,400. 00		8,400 .00	1.9 9%	-	-
2026 年			8,400. 00			8,400 .00	1.9 9%	167. 16	167.1 6
2027 年			8,400. 00			8,400 .00	1.9 9%	167. 16	167.1 6
2028 年			8,400. 00		-	8,400 .00	1.9 9%	167. 16	167.1 6
2029 年			8,400. 00		-	8,400 .00	1.9 9%	167. 16	167.1 6
2030 年			8,400. 00		8,400. 00	-	1.9 9%	167. 16	8,567. 16
合计				8,400. 00	8,400. 00		-	835. 80	9,235. 80

(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	上派镇新四十埠家园三期项目	北至五显路、西至万润路、南至董岗路围合的矩形区域	204.3

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 年预计 GDP 增速
1	肥西县	4.10%	7.70%	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	上派镇新四十埠家园三期项目	2029 年出让 100%

(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（上派镇新四十埠家园三期项目）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FX202420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FX202356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FX202312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，本次2024年土地出让价格仍以均价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	上派镇新四十埠家园三期项目	北至五显路、西至万润路、南至董岗路围合的矩形区域	合肥市	肥西县	7.0%	居住用地	136199.99	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
1	上派镇新四十埠家园三期项目	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

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
1	上派镇新四十埠家园三期项目	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

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
1	上派镇新四十埠家园三期项目	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

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）（金额单元：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	上派镇新四十埠家园三期项目	合肥市	肥西县	商住用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	235562.75	0.00

土地收入预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）（金额单元：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	上派镇新四十埠家园三期项目	合肥市	肥西县	商住用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	227957.59	0.00

土地收入预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）（金额单元：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	上派镇新四十埠家园三期项目	合肥市	肥西县	商住用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	220550.13	0.00

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详见下表。

专项扣除后土地出让净收益表

单位：万元

序号	项目	上派镇新四十埠家园三期项目		
	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	235562.75	227957.59	220550.13
1	土地收入	235562.75	227957.59	220550.13
二	扣除项目合计	54005.35	52355.03	50747.61
1	国有土地收益基金 (8%)	18845.02	18236.61	17644.01
2	农业土地开发基金 (8.2 元/平 m <sup>2</sup> )	111.68	111.68	111.68
3	土地出让业务费 (0.82 元/平 m <sup>2</sup> )	11.17	11.17	11.17
4	环巢湖资金 (5%)	11778.14	11397.88	11027.51
5	廉租住房资金 (1.6 元/m <sup>2</sup> )	21.79	21.79	21.79
6	收储成本(15 万/亩)	3064.50	3064.50	3064.50
7	教育资金(按土地价扣除 1-6 成本)*10%	20173.05	19511.40	18866.95
三	用于资金平衡土地相关收益	181557.41	175602.56	169802.52

### (三) 专项债资金平衡计算

按照假设的肥西县 2025 年预计 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 181557.41 万元，本息覆盖倍数为 2.06；按照肥西县 2025 年预计 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 175602.56 万元，本息覆盖倍数为 1.99；按照肥西县 2025 年预计 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 169802.52 万元，本息覆盖倍数为 1.92。

综上所述，上派镇新四十埠家园三期项目经压力测试后，其项目整体收益可以完全覆盖对应融资成本。

肥西康居城市运营管理有限公司



肥西县住房和城乡建设局



肥西县财政局



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 年预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的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	-	1,296.00	1,296.00			1,296.00	1,296.00
2026 年	-	1,650.71	1,650.71			1,650.71	1,650.71
2027 年	-	1,650.71	1,650.71			1,650.71	1,650.71
2028 年		1,650.71	1,650.71			1,650.71	1,650.71
2029 年	60,000.00	1,650.71	61,650.71	181,557.41			181,557.41
2030 年	20,000.00	354.71	20,354.71				-
合计	80,000.00	8,253.55	88,253.55	181,557.41	-	6,248.13	187,805.54
本息覆盖倍数	2.06						

表 2：按肥西县 2025 年预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的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	-	1,296.00	1,296.00			1,296.00	1,296.00
2026 年	-	1,650.71	1,650.71			1,650.71	1,650.71
2027 年	-	1,650.71	1,650.71			1,650.71	1,650.71
2028 年	-	1,650.71	1,650.71			1,650.71	1,650.71
2029 年	60,000	1,650.	61,650	175,602.5			175,602

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
	.00	71	.71	6			.56
2030 年	20,000.00	354.71	20,354.71				-
合计	80,000.00	8,253.55	88,253.55	175,602.56	-	6,248.13	181,850.69
本息覆盖倍数	1.99						

表 3：按肥西县 2025 年预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的  
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	-	1,296.00	1,296.00			1,296.00	1,296.00
2026 年	-	1,650.71	1,650.71			1,650.71	1,650.71
2027 年	-	1,650.71	1,650.71			1,650.71	1,650.71
2028 年	-	1,650.71	1,650.71			1,650.71	1,650.71
2029 年	60,000.00	1,650.71	61,650.71	169,802.52			169,802.52
2030 年	20,000.00	354.71	20,354.71				-
合计	80,000.00	8,253.55	88,253.55	169,802.52	-	6,248.13	176,050.65
本息覆盖倍数	1.92						

## 项目事前绩效评估

项目名称	上派镇新四十埠家园三期项目				
主管部门	肥西县住房和城乡建设局		建设单位	肥西康居城市运营管理有限公司	
项目属性	(√)新增项目		340123012224(9) 在建项目		
项目资金	项目投资总额:		110591.43		
(万元)	其中:项目资本金		30591.43		
	债券资金		80,000.00		
总体目标	实施目标(2023年—2025年)				
	目标1:完成上派镇新四十埠家园三期项目;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	约156.68亩	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	1984户	
		质量指标	指标1:工程质量	一次验收合格	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3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	110591.43万元	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, 得分为此项指标满分-100×(A-100%), (如: A=102.8%, 此项指标权重4分, 则得分为 4-2.8=1.2分), A>105%时不得分。

	效益指标	经济效益指标	指标 1: 土地收益	181557.41 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	指标 1: 去库存，确保房地产市场平稳健康发展	是	根据调查结果评分。
			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，达到规划目标得满分，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。