

南新庄城中村改造复建点项目
棚户区改造专项债券

情况说明



合肥市蜀山区财政局

合肥市蜀山区住房和城乡建设局



合肥市蜀山区城市建设投资有限责任公司



2025 年 5 月 16 日

南新庄城中村改造复建点项目
棚户区改造专项债券
情况说明

南新庄城中村改造复建点项目棚户区改造专项债券拟发行总额45,000.00万元，其中2023年已发行13,200.00万元，期限为10年，利率2.92%，2024年已发行10,000.00万元，期限为10年，利率2.37%，2025年预计发行21,800.00万元，已发行12,000.00万元，发行利率1.87%，本次发行9,800.00万元发行期限为10年，预计发行利率2.13%。用于我区南新庄城中村改造复建点项目。

一、项目基本情况

（一）项目背景

项目的建设符合《国家新型城镇化规划》、《安徽省新型城镇化发展规划（2016-2025年）》以及合肥市城市总体规划等相应规划中加快城镇化进程，大力推进棚户区改造，实施城中村改造，稳步推进城镇化建设的需求，完善城乡基础设施及配套服务功能，改善人居环境的需要。

项目符合合肥市蜀山区经济和社会的发展方向，切合区域建设发展规划，有利于合肥市蜀山区城镇化进程建设。项目将重点打造安置房及配套基础设施建设，有利于提升区域和社会发展的核心竞争力，有利于改善居民生活条件，提高城区整体环境质量，全面加快合肥市蜀山区城市建设步伐，促进地方经济发展，社会效益明显，充分体现了以人为本的执政理念，营造和谐社会的氛围，是一项民生工程、德政工程。因此，项目建设是非常必要的。

（二）蜀山区经济、财政和债务有关数据

一、地方经济状况
近三年经济基本情况

一、地方经济状况			
	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	1303.1	1401	1504.62
地区生产总值增速（%）	4.2	5.9	4.5
其中：第一产业（亿元）	1.25	1	1.21
第二产业（亿元）	242.28	263.9	231.95
第三产业（亿元）	1059.57	1136.1	1271.46
产业结构			
第一产业（%）	0.1	0.1	0.08
第二产业（%）	18.59	18.8	15.42
第三产业（%）	81.31	81.1	84.5
二、财政收支状况（万元）			
（一）近三年一般公共预算收支			
一般公共预算收入	361912	351292	335030
一般公共预算支出	534342	521695	554530
地方政府一般债务转贷收入	-	7300	9000
地方政府一般债券还本支出	308	6728	10000
转移性收入	226831	228548	193347
转移性支出	-	-	-
（二）近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	292500	538115	542484
政府性基金支出	292500	538115	542484
地方政府专项债务转贷收入	177600	224900	278800
地方政府专项债券还本支出	-	-	-
（三）近三年国有资本经营预算收支			
国有资本经营收入	2791	2899	3880
国有资本经营支出	2791	2899	3880
三、地方政府债务状况（万元）			
截至 2024 年底地方政府债务余额	1096837		
2024 年底地方政府债务限额	1100726		

数据来源：蜀山区统计局、财政局

（三）项目情况

1、项目名称：南新庄城中村改造复建点项目(以下简称“项目”)。

2、项目建设地点：合福铁路以东，樊洼路以北。

3、对应棚户区名称：井岗镇十里店社居委南新庄等。

4、建设工期：项目于2023年开工建设，计划2025年底前完成竣工验收阶段，项目施工建设工期约3年。

5、项目建设内容及规模：

建设内容：住宅、幼儿园、地下室及公共配套等建筑等主体工程及室外给排水、电气、道路等附属工程。规模：项目总用地面积约33,246.00平方米，建筑面积约131,652.00平方米。

项目总用地面积为33,246.37 m²（约49.87亩），总建筑面积为153,133.47m²，其中安置房（含架空层）建筑面积96,420.11m²，配套公建建筑面积为7,537.36m²，地下建筑面积49,176.00m²。

建设内容为住宅、幼儿园、地下室及公共配套服务用房等建筑、安装工程，配套建设室外道路、给排水、供电等基础设施工程。

6、项目经济技术指标表

项目经济技术指标表汇总如下：

项目经济技术指标汇总表

名称			数值	单位	备注	
总用地面积			33246.37	m²	49.87亩	
其中	总建筑面积		153133.47	m²		
	地上计容建筑面积		102657.68	m²		
	其中	安置房	95120.32	m²		
		配套公建	7537.36	m²		
		其中	9班幼儿园	3016.04	m²	占地面积4366m²
			安置商业	1806.8	m²	
			物业服务用房	459.53	m²	总建筑面积的3‰
			社区服务用房	305.19	m²	30m²/百户，不低于300m²

名称				数值	单位	备注
			养老服务用房	292.34	m²	30m²/百户
			室内文体活动室	625.65	m²	200m²/千人，且不小于200m²
			公厕	80.32	m²	
			消防控制室	60.61	m²	
			配电房/开闭所	890.88	m²	
	不计容面积			50475.79	m²	
	其中	架空层面积		1299.79	m²	居住建筑底层面积为5043.22，架空层面积满足规划要求不小于居住建筑底层面积的20%，单栋住宅底层架空面积应大于该层建筑面积的50%
		地下建筑面积		49176	m²	含人防面积7278m²
		其中	地下一层	24503	m²	
			地下二层	24673	m²	
容积率				3.09		
建筑密度				0.22		
绿地率				0.4		
室外体育活动场地				1244	m²	400平方米/千人，单块场地面积不小于200平方米
户数				972	户	
人数				3110		
机动车停车位				1286	辆	
其中	地上		19	辆	不大于住宅总户数的10%	
	地下		1267	辆	充电桩车位129辆,满足公共充电桩不小于规划车位数的10%	
非机动车停车位				1103	辆	
其中	地上		0	辆		
	地下		1103	辆		

幼儿园经济技术指标

	项目名称	数值	单位	备注
1	用地面积	4366	m ²	
2	总建筑面积	3016.04	m ²	
3	班级数	9	班	
4	人数	270	人	30人/班
5	生均用地面积	16.17	m ²	
6	生均建筑面积	11.17	m ²	

	项目名称	数值	单位	备注
7	机动车停车位	19	辆	幼儿园（1.2+0.8）辆/ 班
8	非机动车停车位	45	辆	15辆/100师生

二、项目投资估算、资金筹措方案及资金使用计划

（一）投资估算

项目总投资69,983.05万元。其中工程费用56,252.41万元，工程建设其他费5,287.45万元，预备费7,435.31万元，建设期利息1,007.88万元。

（二）资金筹措方案

项目总投资估算69,983.05万元，资金由区财政资金和发行专项债券组成，其中区财政资金24,983.05万元，占总投资的35.70%；发行棚户区改造专项债券45,000.00万元，占总投资的64.30%。

项目拟通过发行棚户区改造专项债券45,000.00万元，其中2023年已发行13,200.00万元，期限为10年，利率2.92%，2024年已发行10,000.00万元，期限为10年，利率2.37%，2025年预计发行21,800.00万元，已发行12,000.00万元，发行利率1.87%，本次发行9,800.00万元，发行期限为10年，预计发行利率2.13%。利息按年计息，债券到期后一次偿还本金。债券利息合计10,911.40万元，本息合计55,555.80万元。

（三）资金使用计划

项目资金依据实际建设需要投入，2023年计划投入20,528.36万元，2024年计划投入22,127.01万元，2025年计划投入27,327.68万元。

项目资金使用计划见下表。

表1项目资金使用计划表

单位：万元

时间	计划使用资金	资金来源	
		自筹资金	发行债券
2023年	20,528.36	7,328.36	13,200.00
2024年	22,127.01	12,127.01	10,000.00
2025年	27,327.68	5,527.68	21,800.00

时间	计划使用资金	资金来源	
合计	69,983.05	24,983.05	45,000.00

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益预测

本项目收入主要为拆迁腾空地块土地出让收入。

1、土地市场情况

根据蜀山区近期经营性用地拍卖结果，价格参考数据如下：

序号	文号	地块	区位	土地面积 (平方米)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/平方米)	出让 日期	用途
1	招 拍 挂	蜀山区 SS202301号	蜀山区长江西路 与半岛路交口交 口东北角	26,493.07	$R \leq 1.8$	60,007.40	22,650.23	2023 年4月	居住 用地
居住用地参考均价							22,650.23	-	-
2	招 拍 挂	高新区 GX202002号	合肥高新区长江 西路以北、长宁 大道以东	11,270.14	$1 \leq R \leq 1.8$	4,564.41	4,050.00	2020 年4月	商业 用地
商业用地参考均价							4,050.00	-	-

根据拆迁安置方案，本次拆迁户全部实行产权调换，安置在本次拟建项目高铁西站片区安置点内。本次拆迁地块可腾空未来出让土地总面积109亩，其中规划地块居住用地共87亩，商住用地22亩，合计用地109亩（7.26万平方米），本次考虑全部出让用于项目的还本付息。

2、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。

土地出让时间按自融资开始日起第九年（2033年）开始土地挂牌交易，每年根据次年需要还本付息金额规划并出售相应土地；参考蜀山区近期经营性用地出让价格，结合本次拟出让地块的位置及用地性质，预测当前蜀山区土地居住用地出让按27,180.28元/平方米、商住用地按照商业用地价格4,860.00元/平方米测算，参照蜀山区2022年GDP增速4.2%，

2023年GDP增速5.9%，2024年GDP增速4.5%，近3年GDP的平均增速4.87%左右，2025年蜀山区预期GDP增速4.50%左右，取较低值，土地出让价格按每年增长4.50%考虑。

具体计算如下：

2026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)
南新庄城中村改造复建点项目	合肥市	蜀山区	4.50%	居住用地	58,000.00	22,650.23	1.20	27,180.28
				商业用地	14,666.67	4,050.00	1.20	4,860.00

3、土地出让收益测算

土地出让收入在考虑如下扣除事项后，可用于资金平衡棚改项目收益，扣减项分别如下：

- (1) 国有土地收益基金：按土地出让收入的8%计提；
- (2) 农业土地开发资金：按1万元/亩计提；
- (3) 土地出让业务费：按土地出让金2%计提；
- (4) 社保专项基金：按土地出让金2%计提；
- (5) 轨道建设资金：按土地出让金5%计提；
- (6) 城镇廉租房保障支出：按土地出让金减去前五项费用合计的10%；
- (7) 教育资金：按土地出让金减去前六项费用合计的10%计提；环巢湖资金：按土地出让金5%计提；
- (8) 上缴上级财政资金：按土地出让金扣除上述八项综合成本费用成本后50%计提。

综上，在债券续存的运营期间，项目土地出让收益为72,908.32万元

。具体如下：

表2项目收益测算表

序号	项目	项目收益（万元）
一	收入合计	234,460.81
1	土地收入	234,460.81
二	扣除项目合计	88,644.15
1	国有土地收益基金	18,756.87
2	农业土地开发资金	109.00
3	土地出让业务费	4,689.22
4	社保专项基金	4,689.22
5	轨道交通的计提费用	11,723.04
6	城镇廉租房保障支出	19,449.35
7	教育资金	17,504.41
8	环巢湖地区生态保护修复工程专项资金	11,723.04
三	用于资金平衡土地出让收益	145,816.66
四	土地出让收益上缴财政	72,908.34
五	用于资金平衡土地相关收益	72,908.32

（二）项目成本预测

本项目总成本费用包括债券利息支出等。

债券利息支出：主要为债券存续期利息。项目拟发行专项债券45,000.00万元，其中2023年已发行13,200.00万元，期限为10年，利率2.92%，2024年已发行10,000.00万元，期限为10年，利率2.37%，2025年预计发行21,800.00万元，已发行12,000.00万元，发行利率1.87%，本期发行9,800.00万元，发行期限为10年，预计发行利率2.13%。利息按年计息，债券到期后一次偿还本金。

综上，在债券续存的运营期间，项目还本付息成本55,555.80万元。

表3项目还本付息明细表

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	本息合计
2023年		13,200.00		13,200.00			
2024年	13,200.00	10,000.00	-	23,200.00	2.92%,2.37%,1.87%,2.13%	385.44	385.44
2025年	23,200.00	21,800.00	-	45,000.00	2.92%,2.37%,1.87%,2.13%	622.44	622.44
2026年	45,000.00	-	-	45,000.00	2.92%,2.37%,1.87%,2.13%	1,055.58	1,055.58
2027年	45,000.00	-	-	45,000.00	2.92%,2.37%,1.87%,2.13%	1,055.58	1,055.58
2028年	45,000.00	-	-	45,000.00	2.92%,2.37%,1.87%,2.13%	1,055.58	1,055.58
2029年	45,000.00	-	-	45,000.00	2.92%,2.37%,1.87%,2.13%	1,055.58	1,055.58
2030年	45,000.00	-	-	45,000.00	2.92%,2.37%,1.87%,2.13%	1,055.58	1,055.58
2031年	45,000.00	-	-	45,000.00	2.92%,2.37%,1.87%,2.13%	1,055.58	1,055.58
2032年	45,000.00	-	-	45,000.00	2.92%,2.37%,1.87%,2.13%	1,055.58	1,055.58
2033年	45,000.00	-	13,200.00	31,800.00	2.92%,2.37%,1.87%,2.13%	1,055.58	14,255.58
2034年	31,800.00	-	10,000.00	21,800.00	2.92%,2.37%,1.87%,2.13%	670.14	10,670.14
2035年	21,800.00	-	21,800.00	-	2.92%,2.37%,1.87%,2.13%	433.14	22,233.14
合计		45,000.00	45,000.00			10,555.80	55,555.80

（三）项目资金测算平衡情况

经测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的南新庄城中村改造复建点项目债券存续期内项目累计净收益为72,908.32万元，本息覆盖倍数为1.31，因此，预计与债券相关的项目收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

具体测算情况见下表：

表4按照蜀山区GDP增速的100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	融资本息支付			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
2024年		385.44	385.44		385.44	385.44
2025年		622.44	622.44		622.44	622.44
2026年	-	1,055.58	1,055.58		1,055.58	1,055.58
2027年	-	1,055.58	1,055.58		1,055.58	1,055.58
2028年	-	1,055.58	1,055.58		1,055.58	1,055.58
2029年	-	1,055.58	1,055.58		1,055.58	1,055.58
2030年	-	1,055.58	1,055.58		1,055.58	1,055.58
2031年	-	1,055.58	1,055.58		1,055.58	1,055.58
2032年	-	1,055.58	1,055.58		1,055.58	1,055.58
2033年	13,200.00	1,055.58	14,255.58	20,917.88		20,917.88
2034年	10,000.00	670.14	10,670.14	29,146.38		29,146.38
2035年	21,800.00	433.14	22,233.14	22,844.06		22,844.06
合计	45,000.00	10,555.80	55,555.80	72,908.32	8,396.94	81,305.26
本息覆盖倍数	1.31					

（四）压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，未来实现情况存在不确定性。参照蜀山区近3年GDP的平均增速为4.50%，本次压力测试取蜀山区GDP增速4.50%的90%、80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数，对项目收益本息覆盖倍数进行测试。

基于分析表，预测蜀山区GDP增速4.50%计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数，债券本息覆盖率为1.31，预测蜀山区GDP增速4.50%的90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数，债券本息覆盖率为1.27，预测蜀山区GDP增速4.50%的80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数，债券本息覆盖率为1.22，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

项目收益对债券还本付息保障性均较高，项目能通过压力测试，具有较强的抗风险能力，具有较高的安全边际。

表5项目收益本息覆盖倍数压力测试汇总表

单位：万元

项目	预测土地价格在达到正常增速情况下	预测土地价格达到GDP增速90%情况下	预测土地价格达到GDP增速80%情况下
经营期净收益	72,908.32	70,425.07	68,016.89
还本付息	55,555.80	55,555.80	55,555.80
本息覆盖倍数	1.31	1.27	1.22

从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡。

具体测算明细如下：

表5-1按照蜀山区GDP增速的90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	融资本息支付			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
2024	-	385.44	385.44	-	385.44	385.44
2025	-	622.44	622.44	-	622.44	622.44
2026	-	1,055.58	1,055.58	-	1,055.58	1,055.58

年度	融资本息支付			项目还款来源		
2027	-	1,055.58	1,055.58	-	1,055.58	1,055.58
2028	-	1,055.58	1,055.58	-	1,055.58	1,055.58
2029	-	1,055.58	1,055.58	-	1,055.58	1,055.58
2030	-	1,055.58	1,055.58	-	1,055.58	1,055.58
2031	-	1,055.58	1,055.58	-	1,055.58	1,055.58
2032	-	1,055.58	1,055.58	-	1,055.58	1,055.58
2033	13,200.00	1,055.58	14,255.58	20,295.04		20,295.04
2034	10,000.00	670.14	10,670.14	28,156.71		28,156.71
2035	21,800.00	433.14	22,233.14	21,973.32		21,973.32
合计	45,000.00	10,555.80	55,555.80	70,425.07	8,396.94	78,822.01
本息覆盖倍数	1.27					

表5-2按照蜀山区GDP增速的80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

单位：万元

年度	融资本息支付			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
2024	-	385.44	385.44	-	385.44	385.44
2025	-	622.44	622.44	-	622.44	622.44
2026	-	1,055.58	1,055.58	-	1,055.58	1,055.58
2027	-	1,055.58	1,055.58	-	1,055.58	1,055.58
2028	-	1,055.58	1,055.58	-	1,055.58	1,055.58
2029	-	1,055.58	1,055.58	-	1,055.58	1,055.58
2030	-	1,055.58	1,055.58	-	1,055.58	1,055.58
2031	-	1,055.58	1,055.58	-	1,055.58	1,055.58
2032	-	1,055.58	1,055.58	-	1,055.58	1,055.58
2033	13,200.00	1,055.58	14,255.58	19,688.15		19,688.15
2034	10,000.00	670.14	10,670.14	27,196.55	-	27,196.55
2035	21,800.00	433.14	22,233.14	21,132.19	-	21,132.19
合计	45,000.00	10,555.80	55,555.80	68,016.89	8,396.94	76,413.83
本息覆盖倍数	1.22					