

附件 1

2025 年安徽省长丰县政府棚户区改造专项债券项目 情况说明

一、基本情况

项目名称：长丰县水湖镇伍岗安置小区项目。

本项目拟发行棚户区改造专项债券总额 52,000.00 万元，其中 2023 年 5 月已发行专项债券 24,000.00 万元，发行利率 2.79%；2024 年发行专项债券 20,000.00 万元。其中 2024 年 2 月，发行金额 3,000.00 万元，发行利率 2.52%；2024 年 6 月，发行金额 10,000.00 万元，发行利率 2.31%，2024 年 9 月发行 7000.00 万元，发行利率 1.98%，均为 7 年期。

2025 年计划发行 8000.00 万元，2025 年 4 月已发行 2000.00 万元，利率为 1.70%；本次计划发行 6000.00 万元，按 2.07% 的年利率计算利息。

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

合肥市长丰县 2022 年至 2024 年基本经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	823.83	946.43	1.038.64
地区生产总值增速（%）	3.70	14.30	10.60
社会消费品零售总额（亿元）	341.13	354.37	368.72
城镇居民人均可支配收入（元）	45,432.00	48,272.00	50,951.00
农村居民人均可支配收入（元）	27,587.00	29,910.00	32,033.00

数据来源：长丰县财政局

合肥市长丰县 2022 年至 2024 年财政收支状况

2022 年-2024 年财政收支状况（亿元）			
项目	2022 年	2023 年	2024 年
（一）近三年一般公共预算收支			
一般公共预算收入	54.90	60.64	62.78
一般公共预算支出	127	154.94	137
（二）近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	61.24	40.24	12.34
政府性基金支出	81.16	82.54	79.68
（三）地方政府债务状况			
地方政府一般债券余额	17.20	17.85	18.71
地方政府专项债券余额	107.18	152.39	209.07
截至年底地方政府债务余额	125.38	170.24	227.78
截至年底地方政府债务限额	138.13	170.79	228.77

数据来源：长丰县财政局

三、项目基本情况

1、项目位置及四至范围

项目建设地点位于：东至规划丰峡路，西临规划长淮南路道路，北接南二环路，南至丰安东路。

项目拆迁可用于出让的地块位置及四至范围如下：

（1）文化路与二环路交口东南地块：二环路以南，文化路以东，规

划路以北，长淮南路以西。

(2) 文化路与二环路交口东南地块：规划路以南，文化路以东，丰安东路以北，长淮南路以西。



2、项目内容及规模

项目涉及用地共计 120.93 亩，总征迁 443 户，总拆迁面积 77935.2 平方米。计划采取实物安置的方式安置 1000 套。

项目拟建建筑面积约 31.71 万方米（含地下室）：其中住宅建筑面积

约 20.85 万平方米，净用地面积 117,332.16 平方米；居住户数为 2020 户，商业及社区配套用房面积约 2.38 万平方米，地下建筑面积约 8.25 万平方米。建设内容包括住宅、商业、综合用房、物业服务与社区机构用房及地下车库等主体工程以及小区红线内的总图道路、绿化、道路、给排水、消防、供配电等设施。

3、投资估算与筹资方式

（1）投资估算

本项目总投资为 118,582.81 万元，其中：建安工程费 104,232.12 万元，工程建设其他费 8,703.89 万元，预备费 5,646.80 万元。

（2）筹资方式

①棚户区改造专项债券 52,000.00 万元，占总投资的 43.85%； 2023 年首次已经发行棚户区改造专项债券 24,000.00 万元； 2024 年发行 20,000.00 万元，2025 年度计划发行 8,000.00 万元，期限均为 7 年期。

②资本金 66,582.81 万元，占总投资的 56.15%。

四、事前绩效评价

1、效益指标及分析

（1）经济效益指标

项目预期收益：土地价格增幅为预期 GDP 增幅的 100%时，运营期内累计净收益 86,819.48 万元，无政府补贴。测算覆盖本息倍数为 1.43，符合项目收益与融资自求平衡的条件。

（2）社会效益指标

（2）1、本项目建成后将进一步改善村容村貌，有效带动和促进新农村建设，具有十分重要的现实意义和长远的示范带动作用。

（2）2、拉近了干部和群众的距离，树立干部在群众心中为人民办好事办实事的形象，进一步密切干群关系，增强干事创业，无私奉献的凝聚力，促进邻里和睦。

（2）3、进一步唤醒了村民的民主意识，进一步激发了村民参与民主管理的热情。

（2）4、项目建成后相关管理制度的实施，形成良好的社会风尚。

（2）5、为群众提供干净整洁的居住环境，丰富了农村物质文明和精神文明建设，唤醒群众对美好生活的向往，激发群众投身社会事业的积极性。拟定本项目的具体绩效目标如下表：

序号	一级指标	二级指标	分值	评审要点	评分标准	得分	评审说明
1	项目立项	立项必要性	4	<p>是否与国家政策和规划相关；是否与我省行业发展规划相关；是否与主管部门职能、规划及当年重点作相关；</p> <p>是否属于政府投资项目，是否符合专项债券支持领域和方向；是否属于项目重复申报，是否具有现实需求，需求是否迫切；是否有确定的服务对象或受益对象；是否有明显的经济、社会、生态效益和可持续影响。</p>	符合得 1 分，一项不满足扣 1 分，扣完本项分值为止。	4	<p>① 项目符合《安徽省国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》等要求；与《国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》等发展规划相关。依据评分标准，本项得 1 分。</p> <p>② 项目由长丰县住房和城乡建设局负责实施，符合其相关职责，与年度重点工作任务相关。依据评分标准，本项得 1 分。</p> <p>③ 项目属于政府投资项目，属于棚户区改造领域，是专项债支持领域和方向。依据评分标准，本项得 1 分。</p> <p>④ 本项目首次申报专项债资金，不存在同一项目重复申报的问题。依据评分标准，本项得 1 分。</p>

2		项目公益性	4	专项债务收入是否用于公益性资本支出，项目实施是否为社会公共利益服务、不以盈利为目的，是否注重社会、区域发展长期利益。	符合得 4 分，不满足本项不得分。	4	本项目建设的积极投入，将进一步改善村容村貌，有效带动和促进新农村建设，具有十分重要的现实意义和长远的示范带动作用。依据评分标准，本项得 4 分。
3		项目收益性	4	项目的实施是否具有明确的收益渠道。	符合得 4 分，不满足本项不得分。	4	本项目建成后，在依据的各项假设前提下，通过土地出让收入能够合理保障偿还融资本金及利息，覆盖倍数为 1.43，实现项目收益和融资自求平衡。依据评分标准，本项得 4 分。
4	项目投入与收益	项目资金来源和到位可行性	6	项目资金来源渠道、性质、额度是否明确；资金到位可能性是否明确。	1. 项目资金来源渠道、性质、额度明确得 3 分，否则不符扣 1 分，扣完本项分值为止； 2. 资金能够明确到位，得 3 分，否则不得分。	6	依据实施方案，项目总投资 118,582.81 万元，由财政资金和专项债券融资两部分组成，其中，项目资本金 66,582.81 万元，占比 56.15%；通过发行专项债券融资 52,000.00 万元，占比 43.85%。项目资金来源渠道、性质、额度明确，资金到位具有明确可能性。依据评分标准，本项得 6 分。

5		项目收入、成本、收益预测合理性	9	是否对项目收入来源、投入成本和项目收益进行充分论证，预测结果是否合理。	项目收入来源充分论证、结果合理，得 3 分，否则不得分； 项目投入成本充分论证、结果合理，得 3 分，否则不得分； 项目收益充分论证，结果合理，得 3 分，否则不得分。	9	经专项评估，本项目收入为土地出让交易产生的现金流入。在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期收益对应的未来现金流能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡，预测结果具有合理性。依据评分标准，本项得 7 分。
6	项目投入与收益	债券资金需求合理性	5	债券资金需求合理性。	债券项目投向正确得 2.5 分，否则不得分；预算测算合理、测算方法科学，投入方式最优，投入成本与预期效益是否匹配等，得 2.5 分，否则不得分。	5	本项目长丰县水湖镇伍岗进行棚户区改造。 本项目以对应的收入作为还本付息资金来源，项目估算总投资 118,582.81 万元，债券融资和财政资金两部分组成，项目资本金 66,582.81 万元，占比 56.15%；通过发行专项债券融资 52,000.00 万元，占比 43.85%。项目属于专项债重点支持领域，符合国发(2015)51 号文以及国发(2019)26 号文关于项目资本金投入比例要求。依据评分标准，本项得 2.5 分。 本项目可行性研究报告中已获得可研批复；项目投资预算测算合理、测算方法科学，投入方式最优，债券资金需求合理。依据评分标准，本项得 2.5 分

7	绩效目标	目标合理性	10	1. 项目绩效目标设置依据是否充分；2. 制定绩效目标与经费使用单位职责是否密切相关；3. 绩效目标设定是否合理可行。	1. 项目绩效目标设置依据充分，得 4 分，否则不得分；2. 制定绩效目标与经费使用单位职责密切相关，得 3 分，否则不得分；3. 绩效目标设定合理可行，得 3 分，否则不得分。	8	项目绩效目标依据项目预计完成情况设置为“2025 年 12 月竣工”，绩效目标与实际内容相关，但绩效目标整体设置相对简单，未能对项目整体进行详细阐述。依据评分标准，扣 2 分，本项得 8 分。
8		指标明确性	10	1. 是否将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标；2. 是否通过清晰、可衡量的指标值予以体现；3. 是否与项目目标任务数或计划数相对应	1. 将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标，得 4 分，否则不得分；2. 是否通过清晰、可衡量的指标值予以体现，得 3 分，发现一项不符，扣 1 分，本项分值扣完为止；3. 是否与项目目标任务数或计划数相对应，得 3 分，发现一项不符，扣 1 分，本项分值扣完为止	9	项目将绩效目标细化分解为具体绩效指标，其中产出指标值清晰、可衡量，与计划目标数相对应。依据评分标准，扣 1 分，本项得 9 分。
9		实施内容明确性	6	项目内容是否明确、具体，与绩效目标是否匹配。	全部符合得 6 分，项不满足扣 1 分，扣完本项分值为止。	6	实施内容明确、具体，与绩效目标匹配。依据评分标准，本项得 6 分。
10		实施方案合理性	8	1. 计划是否科学、合理、可行，是否经过充分论证； 2. 与项目相关的技术是否完整先进、可行合理； 3. 项目组织、进度安排是否合理； 4. 与项目有关的基础设施条件	1. 计划科学、合理、可行，经过充分论证，得 2 分，否则不得分； 2. 与项目相关的技术完整先进、可行、合理，得 2 分，否则不得分； 3. 项目组织、进度安排合理，得 2 分，否则不得分； 4. 与项目有关的基础设施条件能够	8	项目实施方案从项目建设背景及必要性，项目基本情况，经济、社会效益分析及项目预期绩效评价，项目投资估算及资金筹措方案，项目资金管理办法，项目预期收益及融资平衡情况，潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估，风险管理方案和还款保障措施等方面进行阐述。项目实施方案科学、合理、可行，与项目相关技术完整先进、可行，项目组织、进

	项目可行性			是否有效保障。	有效保障，得 2 分，否则不得分。		度安排合理，与项目有关的基础设施条件能够有效保障。依据评分标准，本项得 8 分。
11		过程控制有效性	6	1. 项目组织机构是否健全、职责分工是否明确，业务管理制度技术规程标准是否健全、完善； 2. 是否有相应的保障措施； 3. 项目执行过程是否设立控制措施、有无不确定因素和风险。	1. 项目组织机构健全、职责分工明确，业务管理制度技术规程标准健全、完善，得 2 分，否则不得分； 2. 具有相应的保障措施，得 2 分，否则不得分； 3. 项目执行过程设立控制措施、无不确定因素和风险，得 2 分，否则不得分。	6	①依据项目可行性研究报告及实施方案，项目实施单位为长丰县住房和城乡建设局，受到了项目所在地各级组织的大力支持。业务管理制度技术规程标准健全、完善。 ②项目组织健全、制定了工程实施方案、招标方案、明确投资估算及资金筹措、预测收入成本及融资平衡、考虑潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估及应对策略等，并具有相应的保障和过程措施。依据评分标准，本项得 6 分。
12		项目投资合规性	4	项目前期可研以及可研批复是否落地。	全部符合得 4 分，项不满足扣 1 分，扣完本项分值为止。	4	经评估，项目获得了长丰县发展和改革委员会《关于长丰县水湖镇伍岗安置小区项目可行性研究报告的批复》发改服（2018）86 号。项目投资合规。依据评分标准，本项得 4 分。

13		项目成熟度	4	项目立项批复、可研批复、项目用地预审与规划选址、环评等手续是否落地。	全部符合得 4 分，1 项不满足扣 1 分，扣完本项分值为止。	4	项目已获得立项批复、可研批复。依据评分标准，本项得 4 分。
14	偿债能力保障	项目偿债计划可行性	10	是否具有项目偿债计划，偿债计划是否切实可行。	全部符合得 10 分，一项不满足扣 2 分，扣完本项分值为止。	10	项目制定了还本付息计划，按年付息，到期还本。预测总付息 8,911.00 万元，总还本 52,000.00 万元。依据债券还本付息表，偿还债券本金 52,000.00 万元；债券发行期间，利息支出低于投入资本金，能够覆盖项目利息支出，项目运营后，预计净收益能够覆盖项目利息和本金支出，偿债计划切实可行。依据评分标准，本项得 10 分。
15		项目偿债风险点	10	是否对项目偿债风险点认识全面，针对偿债风险点是否具有相成的应对措施。	全部符合得 10 分，一项不满足扣 2 分，扣完本项分值为止。	10	依据实施方案、可行性研究报告，影响项目偿债风险点为：项目施工进度或正常运行的风险、影响融资平衡结果的风险等，风险点认识全面；针对识别出的偿债风险点，一是从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案。二是落实加强政府债务预算算理。三是有效防范化解政府债务风险、严格政府债务风险监管。四是实行政府性债务限额管理。依据评分标准，本项得 10 分。
16	得分		100			95	

2、总体结论

本项目符合国家产业政策和长丰县城市发展规划，项目符合国家城市规划设计规范；各项费用取费全面、合理，符合当地工程造价一般水平；本项目建成后可对地方经济发展将起到积极地推动作用。

综上所述，该项目符合相关规划，而且社会、经济、环境效益较好，因此本项目的建设是必要的、可行的。

3、相关建议

（1）由于工程建设内容较复杂，涉及的项目相关各方较多，项目建工期紧，因此项目建设必须在项目建设领导小组统一领导下，按照项目建设程序，建立项目法人责任制、工程招投标制、工程监理制、建设工程合同制等制度，以尽早、优质高效地完成项目建设任务。

（2）本项目推荐方案，由于目前部分数据还不充足或不够精确。因此，建设方案及投资估算存在一定的不足之处，在下一步设计工作当中，应收集更多准确资料，进一步优化工程方案、投资方案和经济方案。

（3）本次编制仅对施工组织提出方案意见，下阶段设计时将进行详细、具体的施工组织设计。根据各项工程的设计图纸和工程数量，结合工程地点的地貌、地形等特征，做好各项施工设计，努力创造良好的施工条件，保证施工质量，科学、安全组织施工，确保工程完成，尽早投入使用。

五、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，涉及土地面积为 120.93 亩，为商住用地。

2、土地出让收入预测

（1）土地市场情况

拟出让地块临近或情况相近宗地出让情况如下：

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	长自然资规公告 [2022] 10 号	CF2022 09	岗集镇	105.00	$1 < R \leq 2$	71,817.95	10,260.00	2022 年 6 月 13 日	居住用地
2	长自然资规公告 [2022] 10 号	CF2022 10	岗集镇	103.75	$1 < R \leq 2$	70,861.25	10,245.00	2022 年 6 月 13 日	居住用地
居住参考均价							10,252.54		

（2）棚改区土地出让价格预测

本次预测参照棚改项目周边市场成交价格作为参考价格，对长丰县棚户区改造项目进行价格预测。

1) 2024 年土地出让价格预测

项目	土地 性质	参考平均 单价(元/ 平米)	修正 系数	预测土地单 价(元/平米)
长丰县水湖镇伍岗安置小区项目	居住用地	10,252.54	0.9	9,227.29

2) 2030 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）

单位：元/平米

地块	2030 年
长丰县水湖镇伍岗安置小区项目	13,089.10

3) 2030 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）

单位：元/平米

地块	2030 年
长丰县水湖镇伍岗安置小区项目	12,650.79

4) 2030 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）

单位：元/平米

地块	2030 年
长丰县水湖镇伍岗安置小区项目	12,224.80

3、土地出让收益预测

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。土地增长率以长丰县 2022-2024 年近三年 GDP 平均增长率、2025 年预计 GDP 增长率孰低，作为预测土地增长率。

（1）土地收入预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）

金额单位：万元

地块	2030 年
长丰县水湖镇伍岗安置小区项目	105,523.37

（2）土地收入预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）

金额单位：万元

地块	2030 年
长丰县水湖镇伍岗安置小区项目	101,989.75

（3）土地收入预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）

金额单位：万元

地块	2030 年
长丰县水湖镇伍岗安置小区项目	98,555.45

4、土地出让收益预测

项目实施后预计可出让土地面积约为 120.93 亩，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，在 2030 年一次性出让，扣除四项基本政策费用和政策性基金后，2030 年项目可用于资金平衡的土地收入为： 86,819.48 万元。

表 2 收入预测表

单位：万元

序号	项目	计提比例	长丰县水湖镇伍岗安置小区项目		
	GDP 增速		100%	90%	80%
	出让年份		2030 年	2030 年	2030 年
	出让面积		80,619.27	80,619.27	80,619.27
	地市		长丰县	长丰县	长丰县
一	收入合计		105,523.37	101,989.75	98,555.45
1	土地收入		105,523.37	101,989.75	98,555.45
2	专项收入				
二	扣除项目合计		18,703.89	18,077.56	17,468.84
1	国有土地收益基金	土地出让收入*8%	8,441.87	8,159.18	7,884.44
2	农业土地开发资金	土地出让收入*0.4%	422.09	407.96	394.22
3	土地出让业务费	土地出让收入*0.2%	193.32	186.85	180.55
4	教育资金	土地出让收益 10%	9,646.61	9,323.58	9,009.62
三	用于资金平衡土地相关收益		86,819.48	83,912.18	81,086.61

（二）融资平衡情况分析

1.项目融资本息

按照项目建设资金募集计划，本项目拟发行棚户区改造专项债券总额 52,000.00 万元，其中 2023 年 5 月已发行专项债券 24,000.00 万元，发行利率 2.79%；2024 年发行专项债券 20,000.00 万元。其中 2024 年 2 月发行金额 3,000.00 万元，发行利率 2.52%；2024 年 6 月发行金额 10,000.00 万元，发行利率 2.31%；2024 年 9 月发行 7000 万元，发行利率 1.98%，均为 7 年期。

2025 年计划发行 8000.00 万元，2025 年 4 月已发行 2000.00 万元，利率为 1.70%；本次计划发行 6000.00 万元，按 2.07%的年利率计算利息。按年付息，到期还本。该项目本息合计为 60,911.00 万元。债券年利率计算过程如下：

表 3 项目本息估算表

年度	融资本息支付		
	本金	利息	本息合计
2023 年		-	-
2024 年		669.60	669.60
2025 年		1,114.80	1,114.80
2026 年		1,273.00	1,273.00
2027 年		1,273.00	1,273.00
2028 年		1,273.00	1,273.00
2029 年		1,273.00	1,273.00
2030 年	24,000.00	1,273.00	25,273.00
2031 年	20,000.00	603.40	20,603.40
2032 年	8,000.00	158.20	8,158.20
合计	52,000.00	8,911.00	60,911.00

2.项目资金平衡情况

该项目收益为土地出让交易产生的现金流入，土地未出让前需支付的资金利息由项目资本金支付，分别预期 GDP 增幅的 100%、90%、80%的土地出让收益测算项目收益覆盖专项债债务本息情况。

表 4 项目收益覆盖专项债债务本息情况表

项目	土地出让收益	本息合计	覆盖倍数
预期 GDP 增幅的 100%	86,819.48	60,911.00	1.43
预期 GDP 增幅的 90%	83,912.18	60,911.00	1.38
预期 GDP 增幅的 80%	81,086.61	60,911.00	1.33

综上所述，若土地价格增幅为预期 GDP 增幅的 100%时，本项目收益可覆盖债务本息的 1.43，土地价格增幅为预期 GDP 增幅的 90%时，本项目收益可覆盖债务本息的 1.38，土地价格增幅为预期 GDP 增幅的 80%时，本项目可覆盖债务本息的 1.33。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。

主管部门：长丰县住房和城乡建设局



财政部门：长丰县财政局



日期：2025 年 5 月 18 日