

附件 1

长丰县双墩镇紫桐苑二期项目 项目专项债券情况汇总

一、基本情况

本项目为续发项目，2024 年已发行 112,600.00 万元，2025 年计划发行 57,400.00 万元（其中本批次计划发行 15,400.00 万元），募集资金专项用于长丰县双墩镇紫桐苑二期项目。

二、区域情况

（一）项目发债目的

本项目地块位于合肥市长丰县双墩镇，本项目根据发展规划，重新科学合理构建，加强城市对外交通联系，改善区域内外交通，完善市区、城区与工业园区的交通衔接。同时加强城市生态环境建设，改善城市环境，丰富城市内涵，提升城市形象和文化品位。拆迁安置工作是一项惠及百姓长远利益的大事，是破解土地制约，繁荣地方经济的重要切入点，是谋求更快更好发展的前提和基础，是城市建设的开路先锋。

本次发债的目的是为长丰县双墩镇紫桐苑二期项目建设募集资金，保障项目按时按期完成。本项目实施对于区域内的发展公平性有显著的促进

作用，将给区域内绝大多数的公众带来福利和经济发展机会，弱势群体的发展将由于项目的实施而得到一定的保障，当地居民对项目建设表示支持。通过本项目的规划建设，将会大大改善提高当地居民的生活环境。

(二) 2022 年至 2024 年主要经济指标

1.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	32,018.00

数据来源：长丰县财政局

2.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	127.00	146.73	137.00
(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			
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、募投项目基本情况

（一）项目位置及四至范围

本项目位于长丰县双墩镇，西至凤麟路，北至文明路，南至康乐东路，东至滁河西路。

（二）项目内容及规模

本项目分两个地块，总占地面积约 190 亩，拟规划总建筑面积约 41 万 m^2 。

本项目所建地块一规划用地面积约 67411.17 m^2 (约 101.12 亩)。新建 17 栋住宅，1 栋邻里中心，5 栋配电房，地下室等建筑单体和室外配套工程等，主要涉及建筑、结构、给排水、电气、暖通、消防以及人防等工程内容，建筑面积约 22.5 万 m^2 ；地块二规划用地面积约 50029.31 m^2 (约 75.05 亩)。新建 14 栋住宅，3 栋配电房，地下室等建筑单体和室外配套工程等，主要涉及建筑、结构、给排水、电气、暖通、消防以及人防等工程内容，建筑面积约 17.83 万 m^2 ；本项目配建幼儿园规划总用地面积约 9492.50 m^2 ，建筑面积约 7697.31 m^2 ，规划建设 12 班幼儿园和 9 班托儿所。

上述地块同步建设配套工程，配套建设小区周边道路、公园、标识(牌)标线、智能化、消防、人防、强弱电、“三网”、景观园林、小区绿化、道排、路灯、游园、停车场、社会停车场及小区附属配套设施等。

（三）投资估算与筹资方式

1.投资估算

项目总投资为 223,775.00 万元。

2.筹资方式

长丰县双墩镇紫桐苑二期项目投资总额为 223,775.00 万元，其中自有资金（项目资本金）53,775.00 万元，占项目总投资的 24.03%，由财政统筹安排，剩余资金 170,000.00 万元，拟通过安徽省财政厅棚改专项收益债券募集。具体项目资金安排如下：

金额单位：万元

项目名称	项目总投资 额	资金来源		
		小计	自有资金	项目融资
长丰县双墩镇紫桐苑二期项目	223,775.00	223,775.00	53,775.00	170,000.00

二、资金平衡方案

（一）本期债券应付本息情况

2024 年本棚改专项债券使用额度为 112,600.00 万元（其中 2024 年 5 月已发行 15,700.00 万元，利率为 2.36%；2024 年 6 月已发行 64,700.00 万元，利率为 2.31%；2024 年 9 月已发行债券资金 32,200.00 万元，发行利率 1.98%），2025 年预计发行专项债券 57,400.00 万元（2025 年 1 月已发行 22,000.00 万元，利率为 1.61%；2025 年 5 月已发行 20,000.00 万元，利率为 1.7%，本批次计划发行 15,400.00 万元），募集资金专项用于长丰县双墩镇紫桐苑二期项目，期限为 7 年，债券已发行部分按照实际利率计算，拟发行债券票面年利率均按 2.07%进行测算，每年支付一次利息，到期偿还本金。债券

存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：万元

项目名称	年度	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金	当年偿还利息	当年还本付息合计
长丰县双墩镇紫桐苑二期项目	2024 年		112,600.00		112,600.00	-	-
	2025 年	112,600.00	57,400.00		170,000.00	2,502.65	2,502.65
	2026 年	170,000.00			170,000.00	3,515.63	3,515.63
	2027 年	170,000.00			170,000.00	3,515.63	3,515.63
	2028 年	170,000.00			170,000.00	3,515.63	3,515.63
	2029 年	170,000.00			170,000.00	3,515.63	3,515.63
	2030 年	170,000.00			170,000.00	3,515.63	3,515.63
	2031 年	170,000.00		112,600.00	57,400.00	3,515.63	116,115.63
	2032 年	57,400.00		57,400.00	-	1,012.98	58,412.98
合计			170,000.00	170,000.00		24,609.41	194,609.41

（二）拟出让土地情况

长丰县双墩镇棚户区改造腾出地未来土地供应计划情况如下：

序号	地块	项目四至范围	拟出让土地性质	拟出让土地面积（亩）
1	紫桐苑二期平衡地块 1	东至石弓山路，西至蒙城北路，北至界洪路，南至规划路。	居住用地	47.29
2	紫桐苑二期平衡地块 2	东至石弓山路，西至蒙城北路，北至规划路，南至茨淮路。	居住用地	51.77
3	紫桐苑二期平衡地块 3	东至吴王路，西至石弓山路，北至规划路，南至茨淮路。	居住用地	61.58
4	紫桐苑二期平衡地块 4	东至谯城路，西至吴王路，北至界洪路，南至茨淮路。	居住用地	151.37
合计				312.01

（三）土地出让产生的净现金流入

1.基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入全部通过土地出让实现。相应土地全部位于长丰县，经查询长丰县自然资源和规划局土地出让信息，出让地块临近或情况相近出让城镇商住商服地块 2 宗，基准地价参考上述出让土地价格。长丰县 2022 年至 2024 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 3.7%、14.3%、10.6%，近三年平均增速为 9.53%，2025 年 GDP 预计增速为 6.00%（来源：2025 年长丰县政府工作报告），出于谨慎性考虑，此次预测按照近三年平均增速与 2025 年预计增速孰低计算土地价格的增长率，即增速为 6.00%。

2.土地出让价格预测

（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	中标总价（万元）	平均价格（元/m ² ）	出让日期	用途
1	招拍挂	CF202209	岗集镇	69,998.00	1<R≤2	71,817.95	10,260.00	2022 年 6 月	居住用地
2	招拍挂	CF202210	岗集镇	69,166.67	1<R≤2	70,861.25	10,245.00	2022 年 6 月	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

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)
长丰县双墩镇紫桐苑二期项目	居住用地	10,252.54	1.00	10,252.54

2) 2031-2032 年土地出让价格预测（按 2025 年 GDP 预计增速的 100% 概率测算）

单位元/平米

地块	2031 年	2032 年
长丰县双墩镇紫桐苑二期项目	15,416.04	16,341.00

3) 2031-2032 年土地出让价格预测（按 2025 年 GDP 预计增速的 90% 概率测算）

单位：元/平米

地块	2031 年	2032 年
长丰县双墩镇紫桐苑二期项目	14,815.48	15,615.52

4) 2031-2032 年土地出让价格预测（按 2025 年 GDP 预计增速的 80% 概率测算）

单位：元/平米

地块	2031 年	2032 年
长丰县双墩镇紫桐苑二期项目	14,235.09	14,918.37

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，结合土地出让价格增长率进行预测。土地出让价格增速以长丰县 2022-2024 年近三年 GDP 平均增速和 2025 年 GDP 预计增速孰低，作为土地出让价格预测的增速。

(1) 土地收入预测（按 2025 年 GDP 预计增速的 100%概率测算）

金额单位：万元

地块	2031 年	2032 年
长丰县双墩镇紫桐苑二期项目	160,331.96	169,951.86

(2) 土地收入预测（按 2025 年 GDP 预计增速的 90%概率测算）

金额单位：万元

地块	2031 年	2032 年
长丰县双墩镇紫桐苑二期项目	154,085.94	162,406.62

(3) 土地收入预测（按 2025 年 GDP 预计增速的 80%概率测算）

金额单位：万元

地块	2031 年	2032 年
长丰县双墩镇紫桐苑二期项目	148,049.69	155,156.03

3.土地出让收益预测

根据上述土地出让收入的预测，按照《长丰县土地出让收入扣除事项说明》中提及的扣除事项，可用于资金平衡的项目收益情况测算如下：

(1) 按 2025 年 GDP 预计增速的 100%比例计算的土地出让价格增速下的可用于资金平衡的项目收益情况：

金额单位：万元

序号	项目	长丰县双墩镇紫桐苑二期项目
一	收入合计	330,283.82
1	土地收入	330,283.82
二	收入扣除项目合计	58,542.42
1	国有土地收益基金（收入的 8%）	26,422.71
2	农业土地开发资金（收入的 0.4%）	1,321.14
3	土地出让业务费（净收益的 0.2%）	605.08
4	教育资金（净收益的 10%）	30,193.49
三	用于资金平衡土地相关收益	271,741.40

(2) 按 2025 年 GDP 预计增速的 90%比例计算的土地出让价格增速下的可用于资金平衡的项目收益情况：

金额单位：万元

序号	项目	长丰县双墩镇紫桐苑二期项目
一	收入合计	316,492.56
1	土地收入	316,492.56
二	收入扣除项目合计	56,097.93
1	国有土地收益基金（收入的 8%）	25,319.41
2	农业土地开发资金（收入的 0.4%）	1,265.97
3	土地出让业务费（净收益的 0.2%）	579.82
4	教育资金（净收益的 10%）	28932.73
三	用于资金平衡土地相关收益	260,394.63

(3)按 2025 年 GDP 预计增速的 80%比例计算的土地出让价格增速下的可用于资金平衡的项目收益情况：

金额单位：万元

序号	项目	长丰县双墩镇紫桐苑二期项目
一	收入合计	303,205.72
1	土地收入	303,205.72
二	收入扣除项目合计	53,742.86
1	国有土地收益基金（收入的 8%）	24,256.46
2	农业土地开发资金（收入的 0.4%）	1,212.82
3	土地出让业务费（净收益的 0.2%）	555.48
4	教育资金（净收益的 10%）	27,718.10
三	用于资金平衡土地相关收益	249,462.86

（四）本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

本期债券募投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金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金。

假设本次棚户区改造项目腾出地块土地自债券还本第一年开始土地挂牌交易，即于 2031 年开始挂牌出售，其中 2031 年出让 50%，2032 年出让剩余的 50%，两年内出让完毕。按 2025 年 GDP 预计增速 6.0%的 100%比例计算土地出让价格增速的情况下，项目收益为 271,741.40 万元，融资本息覆盖倍数为 1.40；按 2025 年 GDP 预计增速 6.0%的 90%比例计算土地出让价格增速的情况下，项目收益为 260,394.63 万元，融资本息覆盖倍数

为 1.34；按 2025 年 GDP 预计增速 6.0%的 80%比例计算土地出让价格增速的情况下，项目收益为 249,462.86 万元，融资本息覆盖倍数为 1.28。测算过程如下：

1.按 2025 年 GDP 预计增速的 100%比例计算土地出让价格增速的情况下，融资本息覆盖倍数：

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	土地出让收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025		2,502.65	2,502.65		2,502.65	2,502.65
2026		3,515.63	3,515.63		3,515.63	3,515.63
2027		3,515.63	3,515.63		3,515.63	3,515.63
2028		3,515.63	3,515.63		3,515.63	3,515.63
2029		3,515.63	3,515.63		3,515.63	3,515.63
2030		3,515.63	3,515.63		3,515.63	3,515.63
2031	112,600.00	3,515.63	116,115.63	131,913.31		131,913.31
2032	57,400.00	1,012.98	58,412.98	139,828.09		139,828.09
小计	170,000.00	24,609.41	194,609.41	271,741.40	20,080.80	291,822.20
本息覆盖倍数	1.40					

2.按 2025 年 GDP 预计增速的 90%比例计算土地出让价格增速的情况下，融资本息覆盖倍数：

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	土地出让收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025		2,502.65	2,502.65		2,502.65	2,502.65
2026		3,515.63	3,515.63		3,515.63	3,515.63

年度	贷款本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地出让收益	项目建设本金/财政收入	小计
2027		3,515.63	3,515.63		3,515.63	3,515.63
2028		3,515.63	3,515.63		3,515.63	3,515.63
2029		3,515.63	3,515.63		3,515.63	3,515.63
2030		3,515.63	3,515.63		3,515.63	3,515.63
2031	112,600.00	3,515.63	116,115.63	126,774.39		126,774.39
2032	57,400.00	1,012.98	58,412.98	133,620.24		133,620.24
小计	170,000.00	24,609.41	194,609.41	260,394.63	20,080.80	280,475.43
本息覆盖倍数	1.34					

3.按 2025 年 GDP 预计增速的 80%比例计算土地出让价格增速的情况下，融资本息覆盖倍数：

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	土地出让收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025		2,502.65	2,502.65		2,502.65	2,502.65
2026		3,515.63	3,515.63		3,515.63	3,515.63
2027		3,515.63	3,515.63		3,515.63	3,515.63
2028		3,515.63	3,515.63		3,515.63	3,515.63
2029		3,515.63	3,515.63		3,515.63	3,515.63
2030		3,515.63	3,515.63		3,515.63	3,515.63
2031	112,600.00	3,515.63	116,115.63	121,808.05		121,808.05
2032	57,400.00	1,012.98	58,412.98	127,654.81		127,654.81
小计	170,000.00	24,609.41	194,609.41	249,462.86	20,080.80	269,543.66
本息覆盖倍数	1.28					

综上所述，长丰县双墩镇紫桐苑二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。

五、项目事前绩效评估

项目名称	长丰县双墩镇紫桐苑二期项目		
主管部门	长丰县双墩镇人民政府	建设单位	长丰县双墩镇人民政府
项目属性	(√)新增项目 ()在建项目		
项目资金（万元）	项目投资总额：	223,775.00	
	其中：项目资本金	53,775.00	

		债券资金		170,000.00	
总体目标	实施目标（2024 年—2032 年）				
	目标 1：完成项目建设； 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：改善项目所在地城市面貌。				
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：占地面积	约 190 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：建设内容	总建筑面积约 41 万 m²	
		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	2025 年 11 月	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	223,775.00 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	债务本息偿付保障倍数 ≥1.2 倍	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, 促进我市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要求	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，提高企业竞争力。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 90%

长丰县住房和城乡建设局



长丰县财政局



2025 年 5 月 16 日