

长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目

本项目为续发项目，2024 年已发行 30,000.00 万元（其中 2024 年 5 月已发行 18,000.00 万元，利率 2.36%，2024 年 6 月已发行 12,000.00 万元，利率 2.31%），2025 年拟发行 20,000.00 万元（其中 2025 年 1 月已发行 10,000.00 万元，利率 1.61%，本次 2025 年 6 月计划发行 10,000.00 万元，利率 2.07%），期限 7 年，每年支付一次利息，债券到期后一次偿还本金。募集资金专项用于长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目。

一、募投项目基本情况

1、合肥市长丰县 2022-2024 年基本经济情况

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
（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
项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	823.83	946.43	1038.64
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）	45432.00	48272.00	50951.00
农村居民人均可支配收入（元）	27587.00	29910.00	32018.00

2、项目位置及涉及范围

项目位于长丰县吴山镇，北至高岗路，南至昌岭路，西至下塘路，东至车左路。

3、项目内容及规模

总用地面积 81,428.98 m² (约 122.14 亩)，总建筑面积约 21.9 万m²，地上建筑面积约 16.4 万m²，地下建筑面积约 5.5 万m²；共建设 15 栋住宅、2 栋商业，1 栋邻里中心、1 栋 9 班幼儿园、2 栋门卫室、2 栋地上配电房，配套建设室外道路、给排水、供电、景观绿化等基础设施工程。

4、项目工期

本项目于 2021 年 3 月 23 日开工，拟于 2025 年 12 月底竣工。

5、投资估算与筹资方式

(1) 投资估算

涉及 1 个项目，项目总投资估算 90,200.00 万元，项目投资情况如下表：

金额单位：人民币万元

县区名称	项目名称	项目期限	项目总投资额 (万元)	备注
长丰县	长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目	4 年	90,200.00	

(2) 筹资方式

项目筹措方式为安徽省财政厅专项债券，总投资估算为 90,200.00 万元，其中，自有资金 40,200.00 万元，占总投资的 44.56%；剩余 50,000.00 万元占总投资的 55.43%，通过发行政府棚户区改造专项债券的方式筹集。

金额单位：人民币万元

项目名称	项目总投资额	资金来源		
		小计	自有资金	项目融资
长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目	90,200.00	90,200.00	40,200.00	50,000.00

二、资金平衡方案

1、长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目专项债券
融资还本付息情况

本项目专项债券发行总额为 50,000.00 万元，用于长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目。2024 年已发行 30,000.00 万元（其中 2024 年 5 月已发行 18,000.00 万元，利率 2.36%，2024 年 6 月已发行 12,000.00 万元，利率 2.31%），2025 年拟发行 20,000.00 万元（其中 2025 年 1 月已发行 10,000.00 万元，利率 1.61%，**本次 2025 年 6 月计划发行 10,000.00 万元，利率 2.07%**），期限 7 年，每年支付一次利息，债券到期后一次偿还本金。

债券存续期内应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	当年偿还利息	当年还本付息合计(含发行费用)
2024 年		30,000.00		30,000.00	2.31%、2.36%		0.00
2025 年	30,000.00	20,000.00		50,000.00	2.31%、2.36%、 1.61%、2.07%	702.00	702.00
2026 年	50,000.00			50,000.00	2.31%、2.36%、 1.61%、2.07%	1,070.00	1,070.00
2027 年	50,000.00			50,000.00	2.31%、2.36%、 1.61%、2.07%	1,070.00	1,070.00
2028 年	50,000.00			50,000.00	2.31%、2.36%、 1.61%、2.07%	1,070.00	1,070.00
2029 年	50,000.00			50,000.00	2.31%、2.36%、 1.61%、2.07%	1,070.00	1,070.00
2030 年	50,000.00			50,000.00	2.31%、2.36%、 1.61%、2.07%	1,070.00	1,070.00
2031 年	50,000.00		30,000.00	20,000.00	2.31%、2.36%、 1.61%、2.07%	1,070.00	31,070.00
2032 年	20,000.00		20,000.00	0.00	1.61%、2.07%	368.00	20,368.00
		50,000.00	50,000.00			7,490.00	57,490.00

2、长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目平衡情
况

（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	土地编号	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	土地用途
1	长自然资源公告[2022]10号	CF202209	岗集镇	69,998.00	1 < R ≤ 2	71,817.95	10,260.00	2022年6月13日	居住用地
2	长自然资源公告[2022]10号	CF202210	岗集镇	69,166.67	1 < R ≤ 2	70,861.25	10,245.00	2022年6月13日	居住用地
居住用地参考均价							10,252.54	-	-

(2) 棚改区土地出让价格预测

项目	土地性质	参考平均单价	修正系数	预测土地单价
长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目	城镇住宅用地	10,252.54	0.80	8,202.03

本项目以土地收益平衡方式进行融资，改造完成后本项目拆迁地块预计可腾出 110 亩土地用于本项目资金平衡。假设本次棚户区改造项目腾出的地块自债券存续期第七年挂牌交易，2031 年出让 45%，2032 年出让 55%。

长丰县 2022 年至 2024 年生产总值（GDP）增速分别为 3.70%、14.30%和 10.60%，近三年平均增速为 9.43%，2025 年度政府工作报告对本地 GDP 增长率的预测为 6%。出于谨慎性考虑，本项目腾出土地挂牌交易价格的增长按 2025 年度政府工作报告对本地 GDP 增长率的预测值 6%估算。

1) 按 2025 年度政府工作报告对本地 GDP 增长率的预测值 6%的 100%比例计算土地出让价格

单位：元/m²

地块	2031 年	2032 年
长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目	12,332.82	13,072.79

2) 按 2025 年度政府工作报告对本地 GDP 增长率的预测值 6%的 90%比例计算土地出让价格

单位：元/m²

地块	2031 年	2032 年
长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目	11,852.40	12,492.43

3) 按 2025 年度政府工作报告对本地 GDP 增长率的预测值 6%的 80%比例计算土地出让价格

单位：元/m²

地块	2031 年	2032 年
长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目	11,388.09	11,934.72

(3) 项目收益情况

本次本项目腾出土地挂牌交易价格的增长按 2025 年度政府工作报告对本地 GDP 增长率的预测值 6%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，以首次融资开始日第七年末开始土地挂牌交易，2031 年出让 45%，2032 年出让 55%，完毕形成现金流入，扣除长丰县执行的土地出让支出费用之后的土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按平均增速 100%预测的 土地收益	按平均增速 90%预测的 土地收益	按平均增速 80%预测的 土地收益
1	合肥市	长丰县	长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目	76,848.99	73,619.43	70,508.73

1) 按 2025 年度政府工作报告对本地 GDP 增长率的预测值 6%的 100%比例计算的项目收益情况

金额单位：人民币万元

序号	项目	计提比例	合计	债券存续期	
				2031 年	2032 年
	土地出让收益		85,577.94	37,279.84	48,298.10
1.1	土地出让收入		93,425.69	40,698.51	52,727.18
1.1.1	商住土地面积 (m²)		73,333.70	33,000.17	40,333.54
1.1.2	商住土地单价 (元/m²)			12,332.82	13,072.79
1.2	扣除项目合计		16,576.70	7,221.21	9,355.49
1.2.1	国有土地收益基金	土地出让收入 8%	7,474.05	3,255.88	4,218.17
1.2.2	农业土地开发基金	土地出让收入 0.4%	373.70	162.79	210.91
1.2.3	土地出让业务费	土地出让收益 0.2%	171.16	74.56	96.60
1.2.4	教育资金	土地出让收益 10%	8,557.79	3,727.98	4,829.81
1.3	用于资金平衡土地出让净收益		76,848.99	33,477.30	43,371.69

2) 按 2025 年度政府工作报告对本地 GDP 增长率的预测值 6%的 90%比例计算的项目收益情况

金额单位：人民币万元

序号	项目	计提比例	合计	债券存续期	
				2031 年	2032 年
	土地出让收益		81,981.55	35,827.62	46,153.93
1.1	土地出让收入		89,499.51	39,113.12	50,386.39
1.1.1	商住土地面积 (m²)		73,333.70	33,000.17	40,333.54
1.1.2	商住土地单价 (元/m²)			11,852.40	12,492.43
1.2	扣除项目合计		15,880.08	6,939.92	8,940.16
1.2.1	国有土地收益基金	土地出让收入 8%	7,159.96	3,129.05	4,030.91
1.2.2	农业土地开发基金	土地出让收入 0.4%	358.00	156.45	201.55
1.2.3	土地出让业务费	土地出让收益 0.2%	163.97	71.66	92.31
1.2.4	教育资金	土地出让收益 10%	8,198.15	3,582.76	4,615.39
1.3	用于资金平衡土地出让净收益		73,619.43	32,173.20	41,446.23

3) 按 2025 年度政府工作报告对本地 GDP 增长率的预测值 6%的

80%比例计算的项目收益情况

金额单位：人民币万元

序号	项目	计提比例	合计	债券存续期	
				2031 年	2032 年
	土地出让收益		78,517.52	34,424.09	44,093.43
1.1	土地出让收入		85,717.82	37,580.88	48,136.94
1.1.1	商住土地面积 (m ²)		73,333.70	33,000.17	40,333.54
1.1.2	商住土地单价 (元/m ²)		89,698.82	11,388.09	11,934.72
1.2	扣除项目合计		15,209.09	6,668.05	8,541.04
1.2.1	国有土地收益基金	土地出让收入 8%	6,857.43	3,006.47	3,850.96
1.2.2	农业土地开发基金	土地出让收入 0.4%	342.87	150.32	192.55
1.2.3	土地出让业务费	土地出让收益 0.2%	157.04	68.85	88.19
1.2.4	教育资金	土地出让收益 10%	7,851.75	3,442.41	4,409.34
1.3	用于资金平衡土地出让净收益		70,508.73	30,912.83	39,595.90

3、项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

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资金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政策性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易，且全部于两年内出让完毕，2031 年出让 45%，2032 年出让 55%，本次发债总体覆盖情况：按 2025 年度政府工作报告对本地 GDP 增长率的预测值 6%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.34；按 2025 年度政府工作报告对本地 GDP 增长率的预测值 6%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.28；按 2025 年度政府工作报告对本地 GDP 增长率的预测值 6%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.23。

表 1—1：按 2025 年度政府工作报告对本地 GDP 增长率的预测值 6% 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：人民币万元

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	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	702.00	702.00	-	702.00	702.00
2026 年	-	1,070.00	1,070.00	-	1,070.00	1,070.00
2027 年	-	1,070.00	1,070.00	-	1,070.00	1,070.00
2028 年	-	1,070.00	1,070.00	-	1,070.00	1,070.00
2029 年	-	1,070.00	1,070.00	-	1,070.00	1,070.00
2030 年		1,070.00	1,070.00	-	1,070.00	1,070.00
2031 年	30,000.00	1,070.00	31,070.00	33,477.30		33,477.30
2032 年	20,000.00	368.00	20,368.00	43,371.69		43,371.69
合计	50,000.00	7,490.00	57,490.00	76,848.99	6,052.00	82,900.99
本息覆盖倍数	1.34					

表 1—2：按 2025 年度政府工作报告对本地 GDP 增长率的预测值 6% 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 年	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	702.00	702.00	-	702.00	702.00
2026 年	-	1,070.00	1,070.00	-	1,070.00	1,070.00
2027 年	-	1,070.00	1,070.00	-	1,070.00	1,070.00
2028 年	-	1,070.00	1,070.00	-	1,070.00	1,070.00
2029 年	-	1,070.00	1,070.00	-	1,070.00	1,070.00
2030 年	-	1,070.00	1,070.00	-	1,070.00	1,070.00
2031 年	30,000.00	1,070.00	31,070.00	32,173.20		32,173.20
2032 年	20,000.00	368.00	20,368.00	41,446.23		41,446.23
合计	50,000.00	7,490.00	57,490.00	73,619.43	6,052.00	79,671.43
本息覆盖倍数	1.28					

表 1—3：按 2025 年度政府工作报告对本地 GDP 增长率的预测值 6% 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 年	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	702.00	702.00	-	702.00	702.00
2026 年	-	1,070.00	1,070.00	-	1,070.00	1,070.00
2027 年	-	1,070.00	1,070.00	-	1,070.00	1,070.00
2028 年	-	1,070.00	1,070.00	-	1,070.00	1,070.00
2029 年	-	1,070.00	1,070.00	-	1,070.00	1,070.00
2030 年	-	1,070.00	1,070.00	-	1,070.00	1,070.00
2031 年	30,000.00	1,070.00	31,070.00	30,912.83		30,912.83
2032 年	20,000.00	368.00	20,368.00	39,595.90		39,595.90
合计	50,000.00	7,490.00	57,490.00	70,508.73	6,052.00	76,560.73
本息覆盖倍数	1.23					

长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	棚户改造项目面积（平方米）	项目资金总需求	预计土地出让收益	计划发行总额	预计到期本息	覆盖倍数
长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目	81,428.98	90,200.00	76,848.99	50,000.00	57,490.00	1.34

综上所述，长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目项目经压力测试后，其收益可以完全覆盖对应融资成本。

三、项目事前绩效评估

项目名称	长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目		
主管部门	长丰县住房和城乡建设局	项目实施单位	长丰县吴山镇人民政府
项目属性	新增项目（ <input type="checkbox"/> ） 在建项目（ <input checked="" type="checkbox"/> ）		
项目拟投资数	项目资金总额：90,200.00 万元		

(万元)	其中：1. 政府专项债券资金 50,000.00 万元				
	2. 其他财政拨款资金 40,200.00 万元				
	3. 除财政拨款外的其他资金 0.00 万元				
总体目标	目标 1：完成长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目； 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：改善长丰县城市面貌。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	分值权重（90）
	产出指标		指标 1：总用地面积	122.14 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	项目总用地面积 81428.98 m ² （约 122.14 亩），总建筑面积约 21.9 万 m ² ，地上建筑面积约 16.4 万 m ² ，地下建筑面积约 5.5 万 m ² ；共建设 15 栋住宅、2 栋商业，1 栋邻里中心、1 栋 9 班幼儿园、2 栋门卫室、2 栋地上配电房。	
		质量指标	指标 1：工程质量	一次验收合格	实施单位、施工单位按工程质量管理规范施工，保证工程质量，保障项目验收合格。质量达标率为 100%得 6 分；大于等于 90%小于 100%得 5 分；大于等于 80%小于 90%得 4 分；大于等于 70%小于 80%得 3 分；小于 70%不得分。

		时效指标	指标 1: 按时完成建设	2025 年 12 月完成建设	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。此项权重 6 分。
		成本指标	指标 1: 合理控制成本	90200 万元	成本控制率 A=累计支出数/项目概算*100%，A≤100%得满分；100%<A≤105%时，得分为此项指标满分-100*（A-100%）；A>105%时不得分。
	效益指标	经济效益指标	指标 1: 土地收益	88,524.58 万元	预期带来经济效益良好 5-6 分，预期带来收入增加效果一般 3-4 分，预期带来收入增加效果很差 0-2 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增长	是	
		生态效益指标	指标 1: 项目建设、运行过程中，建设、垃圾及污水处理及时妥当	是	垃圾、污水处理得当，达到规划目标得满分，否则不得分。
			指标 2: 项目建设是否体现绿色节能环保理念	是	项目体现绿色节能环保理念，达到规划目标得满分，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的长远规划	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，充分发挥聚集优势，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。项目建设运营应具有长远规划，具有完善的管理制度。 根据调查结果评分
			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	服务对象对项目建设和运行满意程度	≥90%	根据社会调查结果评分。

[以下无正文]

[此页无正文，系盖章页]



2025年5月16日