

2019年霍邱县农机一厂片区、粮贸宾
馆片区、双龙茶一、茶四片区、平安驾
校片区、城东片区三期、城北片区二期
棚改项目情况说明



霍邱县住房和城乡建设局
霍邱县重点工程建设管理局



2025. 8. 4

本项目为续发项目。该项目总投资 286,250.00 万元，其中资本金 57,250.00 万元（占总投 20%）由财政统筹，剩余资通过发行政府专项债券方式筹措 229,000.00 万元（占总投资 80%）。

前期已发行 182,372.00 万元，其中 2019 年已发行 71,472.00 万元、2020 年已发行 24,000.00 万元、2021 年已发行 41,700.00 万元、2022 年已发行 45,200.00 万元。本次拟发行 32,700.00 万元，预计后续发行 13,928.00 万元，假设本次及未来发行利率为 2.07%，期限 5 年，在债券存续期间每年支付一次利息，到期一次还本。

一、项目内容及规模

本项目涉及 6 个棚户区改造项目，分别是霍邱县农机一厂片区项目、粮贸宾馆片区项目、双龙茶一、茶四片区项目、平安驾校片区项目、城东片区三期项目、城北片区项目二期。本次拆迁棚户区均为建设用地，不占有基本农田和林地，共拆迁 2921 户，拆迁建筑面积 60.95 万 m²。

本项目拟出让土地面积约为 3,758,116.90 平方米，拟出让土地性质为居住用地和工业用地。具体如下：

序号	棚户区改造项目	地块	项目四至范围	拟出让土地面积 (m ²)	拟出让土地亩数 (亩)	土地性质
1		东至原农机一厂宿舍区院墙，西至西湖大道，南至双湖路，北至万安苑院墙地块	东至原农机一厂宿舍区院墙，西至西湖大道，南至双湖路，北至万安苑院墙	50471	75.7	居住用地

序号	棚户区改造项目	地块	项目四至范围	拟出让土地面积 (m ²)	拟出让土地亩数 (亩)	土地性质
	2019年霍邱县农机一厂片区、粮贸宾馆片区、双龙茶一、茶四片区、平安驾校片区、城东片区三期、城北片区二期棚户区改造	东至蓼城大道、南至五岳东路、西至为民路、北至育才路地块	东至蓼城大道、南至五岳东路、西至为民路、北至育才路	257607	386.4	居住用地
		东至霍寿路、南至宋店路、西至安康路、北至水门塘路地块	东至霍寿路、南至宋店路、西至安康路、北至水门塘路	384787	577.2	居住用地
		新店镇城东段地块	新店镇城东段	372588(居住159244、工业213344)	559(居住239、工业320)	居住用地 工业用地
		东至东湖大道、南至水门塘路、西至靖淮大道、北至科技一路地块	东至东湖大道、南至水门塘路、西至靖淮大道、北至科技一路	2349238(居住442476、工业1906762)	3523.7(居住663.7、工业2860)	居住用地 工业用地
		北至北二环，西至西湖大道、南至军民路、东至新蓼大道地块	北至北二环，西至西湖大道、南至军民路、东至新蓼大道	343336(居住123525.1、工业218010.9)	515(居住188、工业327)	居住用地 工业用地
合计				3758117	5637.2	

二、棚户区改造经济社会效益分析

项目建设有利于改善居民住房条件。根据六安市霍邱县总体规划要求，拟将此处进行拆除改建，项目建成后，将为棚户区居民提供了一个交通便捷、环境优美、配套设施齐全的住宅房，改善他们的生活环境，提高了生活质量。项目建设有利于促进人民生活水平，不仅有利于改善城区环境，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的

土地资源，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。

项目建设有利于促进霍邱县社会 and 经济发展。实施改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

三、投资估算与筹资方式

项目总投资 286,250.00 万元，其中资本金 57,250.00 万元（占总投资 20%）由财政统筹，剩余资金通过发行政府专项债券方式筹措 229,000 万元（占总投资 80%）。

四、资金平衡方案

按自融资开始日起至 2026 年开始土地挂牌交易，且于 2026-2030 年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.24；按预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.21；按预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.21。

按照预计 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：

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/专项收入	小计
2020 年		2,334.21	2,334.21		2,334.21	2,334.21
2021 年	-	3,133.41	3,133.41		3,133.41	3,133.41
2022 年	-	4,446.99	4,446.99		4,446.99	4,446.99
2023 年	-	5,680.95	5,680.95		5,680.95	5,680.95
2024 年	71,472.00	5,680.95	77,152.95		77,152.95	77,152.95
2025 年	24,000.00	3,346.74	27,346.74		27,346.74	27,346.74
2026 年	41,700.00	3,224.43	44,924.43		44,924.43	44,924.43
2027 年	45,200.00	2,199.16	47,399.16	58,938.12		58,938.12
2028 年		965.20	965.20	61,889.87		61,889.87
2029 年		965.20	965.20	64,988.22		64,988.22
2030 年	32,700.00	965.20	33,665.20	68,240.46		68,240.46
2031 年	13,928.00	288.31	14,216.31	71,654.23		71,654.23
合计	229,000.00	33,230.77	262,230.77	325,710.91	165,019.70	490,730.60
本息覆盖倍数	1.24					

按照预计 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：

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/专项收入	小计
2020 年	-	2,334.21	2,334.21		2,334.21	2,334.21
2021 年	-	3,133.41	3,133.41		3,133.41	3,133.41
2022 年	-	4,446.99	4,446.99		4,446.99	4,446.99
2023 年	-	5,680.95	5,680.95		5,680.95	5,680.95
2024 年	71,472.00	5,680.95	77,152.95		77,152.95	77,152.95
2025 年	24,000.00	3,346.74	27,346.74		27,346.74	27,346.74
2026 年	41,700.00	3,224.43	44,924.43		44,924.43	44,924.43
2027 年	45,200.00	2,199.16	47,399.16	57,952.35		57,952.35
2028 年	-	965.20	965.20	60,567.61		60,567.61
2029 年	-	965.20	965.20	63,299.78		63,299.78
2030 年	32,700.00	965.20	33,665.20	66,154.07		66,154.07
2031 年	13,928.00	288.31	14,216.31	69,135.96		69,135.96
合计	229,000.00	33,230.77	262,230.77	317,109.77	165,019.70	482,129.47
本息覆盖倍数	1.21					

按照预计 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：

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/专项收入	小计
2019 年	-	-	-			-
2020 年	-	2,334.21	2,334.21		2,334.21	2,334.21
2021 年	-	3,133.41	3,133.41		3,133.41	3,133.41
2022 年	-	4,446.99	4,446.99		4,446.99	4,446.99
2023 年	-	5,680.95	5,680.95		5,680.95	5,680.95
2024 年	71,472.00	5,680.95	77,152.95		77,152.95	77,152.95
2025 年	24,000.00	3,346.74	27,346.74		27,346.74	27,346.74
2026 年	41,700.00	3,224.43	44,924.43		44,924.43	44,924.43
2027 年	45,200.00	2,199.16	47,399.16	58,375.71		58,375.71
2028 年	-	965.20	965.20	60,714.76		60,714.76
2029 年	-	965.20	965.20	63,146.75		63,146.75
2030 年	32,700.00	965.20	33,665.20	65,675.37		65,675.37
2031 年	13,928.00	288.31	14,216.31	68,304.46		68,304.46
合计	229,000.00	33,230.77	262,230.77	316,217.05	165,019.70	481,236.75
本息覆盖倍数	1.21					

五、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

经查询六安市霍邱县土地交易中心信息，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。具体如下：

序号	地市	区县	土地编号	地块	区位	土地出让面积（公顷）	土地出让面积（㎡）	中标总地价（万元）	成交单位地价(元/平方米)	出让时期	土地用途
1	六安市	霍邱县	霍国土出[2023]31 号	六安霍邱	县城区双湖路以南，蓼城大道（东）以东地块	5.2821	52,821.00	11,963.96	2,265.00	2023 年 12 月 24 日	商业、住宅(商业建筑面积≤10%)
2	六安市	霍邱县	霍国土成交[2023]010 号	六安霍邱	城关镇大同村	0.0838	838.00	170.5372	2,035.05	2023 年 12 月 26 日	商业服务设施用地
3	六安市	霍邱县	霍国土出[2024]03 号	六安霍邱	城关镇	0.0096	96.00	28.1952	2,937.00	2024 年 3 月 22 日	住宅（商业建筑面积≤20%）
均价									2,412.35		
序号	地市	区县	土地编号	地块	区位	土地出让面积（公顷）	土地出让面积（㎡）	中标总地价（万元）	成交单位地价(元/平方米)	出让时期	土地用途
1	六安市	霍邱县	霍国土出[2024]18 号	六安霍邱	临淮岗镇八里棚村、新店镇十里井村	15.1719	151,719.00	2,731.0000	180.00	2024 年 11 月 12 日	工业用地
2	六安市	霍邱县	霍国土出[2025]08 号	六安霍邱	冯井镇中军楼村	1.7333	17,333.00	312.0000	180.00	2025 年 5 月 14 日	工业用地
均价									180.00		

(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，对霍邱县棚户区改造项目进行价格预测。具体计算如下：

1) 六安市霍邱县棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/平方米）

序号	名称	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/平米)	修正系数	预测土地单价(元/平米)
1	2019 年霍邱县农机一厂片区、粮贸宾馆片区、双龙茶一、茶四片区、平安驾校片区、城东片区三期、城北片区二期棚改	六安市	霍邱县	4.97%	商住用地	1,420,000.00	2,412.35	1.00	2,412.35
		六安市	霍邱县	4.97%	工业用地	2,338,116.90	180.00	1.00	180.00

2) 2025-2030 年土地出让价格预测

①六安市霍邱县棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算，土地单价：元/平方米）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	2019 年霍邱县农机一厂片区、粮贸宾馆片区、双龙茶一、茶四片区、平安驾校片区、城东片区三期、城北片区二期棚改	六安市	霍邱县	商住用地	2,412.35	2,532.16	2,657.93	2,789.94	2,928.50	3,073.95
		六安市	霍邱县	工业用地	180.00	188.94	198.33	208.18	218.52	229.37

②六安市霍邱县棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 90%概率测算，土地单价：元/平方米）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	2019 年霍邱县农机一厂片区、粮贸宾馆片区、双龙茶一、茶四片区、平安驾校片区、城东片区三期、城北片区二期棚改	六安市	霍邱县	商住用地	2,412.35	2,520.18	2,632.83	2,750.52	2,873.47	3,001.91
		六安市	霍邱县	工业用地	180.00	188.05	196.46	205.24	214.41	224.00

③六安市霍邱县棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算，土地单价：元/平方米）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	2019 年霍邱县农机一厂片区、粮贸宾馆片区、双龙茶一、茶四片区、平安驾校片区、城东片区三期、城北片区二期棚改	六安市	霍邱县	商住用地	2,412.35	2,508.20	2,607.86	2,711.48	2,819.21	2,931.23
		六安市	霍邱县	工业用地	180.00	187.16	194.59	202.32	210.36	218.72

2、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。土地增长率取数霍邱县 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。

1) 六安市霍邱县改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算）

金额单位：人民币万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
土地出让合计收入(万元)	445,891.62		80,748.90	84,759.42	88,969.14	93,387.94	98,026.21
居住用地出让收入(万元)	397,102.65		71,913.44	75,485.14	79,234.24	83,169.54	87,300.29
GDP 增长率		4.97%	4.97%	4.97%	4.97%	4.97%	4.97%
居住用地单价（元/平）		2,412.35	2,532.16	2,657.93	2,789.94	2,928.50	3,073.95
居住用地数量（平方米）	1,420,000.00		284,000.00	284,000.00	284,000.00	284,000.00	284,000.00
工业用地出让收入(万元)	48,788.97		8,835.45	9,274.28	9,734.91	10,218.41	10,725.92
GDP 增长率		4.97%	4.97%	4.97%	4.97%	4.97%	4.97%
工业用地单价（元/平）		180.00	188.94	198.33	208.18	218.52	229.37
工业用地数量（平方米）	2,338,116.90		467,623.38	467,623.38	467,623.38	467,623.38	467,623.38

2）六安市霍邱县改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 90%概率测算）

金额单位：人民币万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
土地出让合计收入(万元)	439,400.08		80,366.82	83,959.22	87,712.19	91,632.93	95,728.92
居住用地出让收入(万元)	391,321.41		71,573.17	74,772.49	78,114.82	81,606.55	85,254.37
GDP 增长率		4.47%	4.47%	4.47%	4.47%	4.47%	4.47%
居住用地单价（元/平）		2,412.35	2,520.18	2,632.83	2,750.52	2,873.47	3,001.91
居住用地数量（平方米）	1,420,000.00		284,000.00	284,000.00	284,000.00	284,000.00	284,000.00

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
工业用地出让收入(万元)	48,078.67		8,793.65	9,186.72	9,597.37	10,026.37	10,474.55
GDP 增长率		4.47%	4.47%	4.47%	4.47%	4.47%	4.47%
工业用地单价（元/平）		180.00	188.05	196.46	205.24	214.41	224.00
工业用地数量（平方米）	2,338,116.90		467,623.38	467,623.38	467,623.38	467,623.38	467,623.38

3）六安市霍邱县改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算）

金额单位：人民币万元

项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
土地出让合计收入(万元)	432,992.36		79,984.74	83,162.80	86,467.14	89,902.77	93,474.90
居住用地出让收入(万元)	385,614.81		71,232.90	74,063.22	77,006.00	80,065.71	83,246.98
GDP 增长率		3.97%	3.97%	3.97%	3.97%	3.97%	3.97%
居住用地单价（元/平）		2,412.35	2,508.20	2,607.86	2,711.48	2,819.21	2,931.23
居住用地数量（平方米）	1,420,000.00		284,000.00	284,000.00	284,000.00	284,000.00	284,000.00
工业用地出让收入(万元)	47,377.54		8,751.84	9,099.58	9,461.14	9,837.06	10,227.92
GDP 增长率		3.97%	3.97%	3.97%	3.97%	3.97%	3.97%
工业用地单价（元/平）		180.00	187.16	194.59	202.32	210.36	218.72
工业用地数量（平方米）	2,338,116.90		467,623.38	467,623.38	467,623.38	467,623.38	467,623.38

3、土地出让收益预测

按照项目融资开始至完成全部土地出让，分别考虑六安市霍邱县预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算。具体如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	预计 GDP 增长率的 100%	预计 GDP 增长率的 90%	预计 GDP 增长率的 80%
	市区县	六安市霍邱县	六安市霍邱县	六安市霍邱县
一	收入合计	445,891.62	439,400.08	432,992.36
1	土地收入	445,891.62	439,400.08	432,992.36
二	扣除项目合计	120,180.71	122,290.31	116,775.31
1	农业土地开发资金	3,081.66	3,081.66	3,081.66
2	国有土地收益基金	17,835.66	17,576.00	17,319.69
3	农田水利建设资金	40,713.86	40,116.64	39,527.13
4	教育资金	40,713.86	43,940.01	39,527.13
5	土地出让业务费	8,917.83	8,788.00	8,659.85
6	省级统筹市县乡村振兴资金	8,917.83	8,788.00	8,659.85
三	用于资金平衡土地相关收益	325,710.91	317,109.77	316,217.05