

东旭片区（东旭路安置区）棚户区改造项目情况说明

（续 发）

2025 年东旭片区（东旭路安置区）棚户区改造项目本次专项债券发行总额为 3200.00 万元，期限为 5 年期，本期债券募集资金投资项目将用安徽省阜阳市界首市东旭片区（东旭路安置区）整体收益进行资金平衡。

一、募投项目基本情况

安徽省阜阳市界首市东旭片区棚户区改造项目情况如下：

1、项目位置及四至范围

东旭片区改造范围界首市东旭路东侧、复兴路南侧、东环路西侧、洛阜铁路北侧。

2、项目内容及规模

界首市东旭片区（东旭路安置区）棚户区改造项目占地面积约 920 亩，棚改户数 1750 户，总投资约 105000 万元。本项目将整理出可出让土地约 608 亩，规划用地性质为商住用地。

3、投资估算与筹资方式

（1）投资估算

本项目债券发行根据可行性研究报告，项目总投资 105000 万元，项目投资情况如下表：

表 1：项目投资情况

县区名称	项目名称	项目期限	项目总投资额	备注
界首市	东旭片区（东旭路安置区）棚户区改造项目	5 年	105000	本批次安排发行 3200 万元



(2) 筹资方式

项目资金筹措方式为自有资金和安徽省财政厅棚户区改造专项债券融资，具体如下表：

表 2：项目资金筹措方式

项目名称	总投资 (万元)	资金来源（万元）				
		项目资本金	债务融资			
			往期已发行	本期发债	后期发债	其他融资
东旭片区（东旭路安置区）	105000.00	31500.00	32975.00	3200.00	37325.00	0.00

二、资金平衡方案

1、平衡项目收益的方式

本项目拟用安徽省阜阳市界首市东旭片区（东旭路安置区）改造项目腾空土地出让金寻求本期发行债券项目的融资自平衡。拟出让地块的土地位置如下：

东旭片区地块范围为界首市东旭路东侧、复兴路南侧、东环路西侧、洛阜铁路北侧。可整理出可出让土地约 608 亩，为商住用地。

2、土地出让收入预测

本次自平衡项目拟出让土地全部位于界首市，经查询近年界首市类似商住用地为 228.06 万元/亩，拟出让土地价格参考类似地块，考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，修正系数为 0.87，对本项目进行价格预测，预计商住用地为 159.64 万元/亩。

本项目债券募投项目收益为腾空土地出让净收益。预计本期债券相关腾空土地自 2025 年开始分年挂牌交易，根据项目规模、工程建设进度及债权偿还计划，预计 2025 年、2026 年、2029 年、2031 年

分别挂牌交易可出让土地的 30%、10%、30%、30%。

界首市 2022 至 2024 年地区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 5.6%、7.3%，6.3%，平均增长率为 6.4%，2025 年 GDP 预计增速 6.4%。本项目测算时暂以 6.4%作为预计增速，按预计增速的 100%计算土地价格增长的情况下，期末可用于资金平衡的相关净收益约为 133,093.20 万元；按预计增速的 90%计算土地价格增长的情况下，期末可用于资金平衡的相关净收益约为 130,317.74 万元；按预计增速的 80%计算土地价格增长的情况下，期末可用于资金平衡的相关净收益约为 127,611.00 万元。详见下表：

表 3：用于资金平衡的相关收益预测

土地价格增长率	用于资金平衡的净收益（万元）
GDP 预计增速 100%	133,093.20
GDP 预计增速 90%	130,317.74
GDP 预计增速 80%	127,611.00

3、融资平衡情况分析

本项目拟发行棚改专项债券 73500 万元，其中已于 2019 年发行棚改专项债券 2975 万元（发行票面利率 3.30%，债券期限五年期），2024 年发行棚改专项债 30000 万元（发行票面利率 1.87%，债券期限五年期）。本批次发行 3200 万元，债券期限五年期。剩余 37325 万元债券暂拟于 2026 年发行，债券期限五年期。以上债券存续期内按年付息，期末还本，债券期限 5 年。结合前期债券发行情况及当前债券市场行情，总体测算利率保守参照水平为 2.07%，本项目期内总还本付息金额为 80990.25 万元。



按 GDP 预计增速的 100%、90%及 80%分别预测土地价格增长率，本项目期内预计用于资金平衡的土地出让收入对融资成本的覆盖率分别为 1.64、1.61 和 1.58 倍，本项目本期内收益可以完全覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。

表 4：项目专项债券融资还本付息情况

单位：万元

年度	融资本息支付		
	本金	利息	本息合计
2020 年	-	98.18	98.18
2021 年	-	98.18	98.18
2022 年	-	98.18	98.18
2023 年	-	98.18	98.18
2024 年	2,975.00	98.18	3,073.18
2025 年	-	561.00	561.00
2026 年	-	627.24	627.24
2027 年	-	1,399.87	1,399.87
2028 年	-	1,399.87	1,399.87
2029 年	30,000.00	1,399.87	31,399.87
2030 年	3,200.00	838.87	4,038.87
2031 年	37,325.00	772.63	38,097.63
合计	73,500.00	7,490.25	80,990.25

按 GDP 预计增速的 100%、90%及 80%分别预测土地价格增长率，本项目项目资金平衡收益预测及本息覆盖倍数汇总如下表：

表 5：项目资金平衡收益预测

土地价格增长率	用于资金平衡的净收益/万元	本息覆盖倍数
GDP 预计增速的 100%	133,093.20	1.64
GDP 预计增速的 90%	130,317.74	1.61
GDP 预计增速的 80%	127,611.00	1.58

如前，如按 GDP 预计增速的 80%来保守估计土地价格增长率，募



投项目整体平衡情况如下：

表 6：专项债券募投平衡情况

项目名称	棚户改造项目面积 (亩)	项目资金 总需求(万元)	预计土地出让 净收入 (万元)	预计发债 总额(万元)	本批发债 额(万元)	预计项目 到期本息 (万元)	土地出 让收入 对融资 成本覆 盖倍数
东旭片 区（东 旭路安 置区）	608.00	105000.00	127611.00	73500.00	3200.00	80990.250	1.58

综上所述，东旭片区（东旭路安置区）改造项目收益完全覆盖对应融资成本。

