

宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目

情况说明

本期棚改专项债拟发行规模 100,000 万元,用于宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目。其中,2023 年 7 月已发行 29,800 万元,发行利率 2.54%,2024 年 5 月已发行 10,000 万元,发行利率 2.20%,2024 年 6 月已发行 10,000 万元,发行利率 2.16%,2025 年 1 月发行 8,700 万元,发行利率 1.49%,2025 年 3 月发行 10,000 万元,发行利率 1.73%,2025 年 5 月发行 5,000 万元,发行利率 1.60%,本次计划发行 3,000 万元,未来计划发行 23,500.00 万元,计划发行利率 2.50%,债券期限为 5 年。

一、募投项目基本情况

(一) 项目位置及四至范围

宿州市埇桥区东关街道商场路以东、沱河路以南、韩池子路以西、崔园路以北。

(二) 项目内容及规模

项目计划拆迁中煤二十九处北区棚户区、中煤二十九处南区棚户区、道东大街西段北侧棚户区,总占地约 767.21 亩,总拆迁约 17.66 万平方米,涉及住户约 2,667 户;新建安置房总占地约 194.71 亩,规划总建筑面积约 413,257.16 平方米,其中地上建筑面积约 324,185.27 平方米、地下建筑面积约 89,071.89 平方米,建设内容包括住宅、商业、公建配套用房及地下建筑,并配套建设道路、广场、绿化、给排水、变配电、通风、消防、环保设施、围墙、出入口等辅助工程。

(三) 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 150,000.00 万元,各项目投资情况如下表:

县区名称	项目名称	项目期限	项目总投资额(万元)	备注
埇桥区	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	建设期 3 年	150,000.00	

2、筹资方式

项目资金筹措方式为安徽省财政厅专项债券。

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
宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	150,000.00	150,000.00	50,000.00	100,000.00

二、资金平衡方案

(一) 项目预期收益

1、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 413,257.16 平方米，即 194.71 亩，为商住用地。

2、土地出让收入预测

(1) 土地出让价格预测

根据宿州市土地成交公示信息，近年来埇桥区土地出让价格呈现不断增长的趋势。目前项目拆迁地块周边商住用地平均价格在 4,562.13 元/平方米左右，修正系数取 1。埇桥区 2022 年至 2024 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 3.80%、5.60%、4.20%，近三年平均增速为 4.53%，出于谨慎性考虑，此次预测按照近三年平均增速，即增速 4.53%。

出让年度价格预测表

金额单位：万元

项目	地块	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区地块	居住用地	4,768.80	4,984.83	5,210.64	5,446.68	5,693.41	5,951.32

3、土地出让收益预测

该项目实施后预计可出让土地面积约为 413,257.16 平方米，分别以平均埇桥区 GDP 增速（4.53%）的 100%、90%、80%的比例计算土地价格的增长，按照 2028 年、2029 年、2030 年拟挂牌交易，考虑国有土地收益基金和农业土地开发基金的情况，可用于资金平衡棚改项目收益情况如下：

收入预测表

(1) 按平均年埇桥区 GDP 增速 4.53% 的 100% 比例计算的土地价格增长率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	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区地块	合计
1	收入合计	235,955.78	235,955.78
1.1	土地出让收入	235,955.78	235,955.78
1.2	专项收入		
2	土地扣减项目	14,446.62	14,446.62
2.1	国有土地收益基金	14,157.34	14,157.34
2.2	农业土地开发基金	289.28	289.28
3	用于资金平衡项目收益	221,509.16	221,509.16

(2) 按平均年埇桥区 GDP 增速 4.53% 的 90% 比例计算的土地价格增长率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	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区地块	合计
1	收入合计	230,809.65	230,809.65
1.1	土地出让收入	230,809.65	230,809.65
1.2	专项收入		
2	土地扣减项目	14,137.86	14,137.86
2.1	国有土地收益基金	13,848.58	13,848.58
2.2	农业土地开发基金	289.28	289.28
3	用于资金平衡项目收益	216,671.79	216,671.79

(3) 按平均年埇桥区 GDP 增速 4.53% 的 80% 比例计算的土地价格增长率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	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区地块	合计
1	收入合计	225,756.60	225,756.60
1.1	土地出让收入	225,756.60	225,756.60
1.2	专项收入		

序号	项目	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区地块	合计
2	土地扣减项目	13,834.68	13,834.68
2.1	国有土地收益基金	13,545.40	13,545.40
2.2	农业土地开发基金	289.28	289.28
3	用于资金平衡项目收益	211,921.92	211,921.92

(二) 融资平衡情况分析

1、项目融资本息

项目总投资 150,000.00 万元，包括项目资本金 50,000.00 万元，拟发行棚改专项债融资 100,000.00 万元。其中本期拟发行棚户区改造专项债券 5,000 万元，2023 年续发行棚户区改造专项债券 29,800.00 万元，2024 年续发债券 20,000.00 万元，2025 年续发债券 23,700.00 万元，本次拟发行债券 3,000 万元，2025 年预计后续发行债券 23,500.00 万元。

根据 2020-2025 年本省棚改专项债的发行利率，2025 年棚改专项债融资年利率为 1.60%，参考中债国债到期收益率平均值，后续专项融资年利率预计为 2.50%，按年付息，到期还本。该项目本息合计为 110,549.00 万元。

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。

(1) 项目收益覆盖专项债债务本息情况表

金额单位：万元

项目	土地出让收益	本息合计	覆盖倍数
预期 GDP 增幅的 100%	221,509.16	110,461.50	1.99
预期 GDP 增幅的 90%	216,671.79	110,461.50	1.95
预期 GDP 增幅的 80%	211,921.92	110,461.50	1.91

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 2.01 倍；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 1.96 倍；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 1.92 倍。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。

(2) 项目专项债券融资还本付息情况

金额单位：万元

项目名称	年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息
宿州市埇桥区中煤1#地及周边棚户区改造	2023 年		29,800.00		29,800.00	2.54%	-
	2024 年	29,800.00	20,000.00		49,800.00	2.54%、2.20%、2.16%	756.92
	2025 年	49,800.00	50,200.00		100,000.00	2.54%、2.20%、2.16%、1.49%、1.73%、1.60%、2.50%	1,192.92
	2026 年	100,000.00			100,000.00	2.54%、2.20%、2.16%、1.49%、1.73%、1.60%、2.50%	2,238.05
	2027 年	100,000.00			100,000.00	2.54%、2.20%、2.16%、1.49%、1.73%、1.60%、2.50%	2,238.05
	2028 年	100,000.00		29,800.00	70,200.00	2.54%、2.20%、2.16%、1.49%、1.73%、1.60%、2.50%	2,238.05
	2029 年	70,200.00		20,000.00	50,200.00	2.54%、2.20%、2.16%、1.49%、1.73%、1.60%、2.50%	1,481.13
	2030 年	50,200.00		50,200.00	-	1.49%、1.73%、1.60%、2.50%	1,045.13
	小计		100,000.00	100,000.00			11,190.25

(3) 专项债券募投项目平衡情况

项目名称	棚户改造项目面积/土地收储面积/收费公路里程（平方米）	项目资金总需求(万元)	预计土地出让收入/预计收费公路收入额(万元)	计划发行额(万元)	预计到期本息额(万元)	土地出让收入/收费公路收入对融资成本覆盖倍数
宿州市埇桥区中煤1#地及周边棚户区改造项目	413,257.16	150,000.00	221,509.16	100,000.00	111,190.25	1.99

综上所述，项目收益能够完全覆盖对应融资成本。

(以下无正文)

（此页无正文，为《宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区地块项目情况说明》签章页）



宿州市埇桥区财政局



宿州市埇桥区住房和城乡建设局

2025 年 7 月 29 日