

## 附件 1

# 2025 年安徽省阜阳市颍泉区政府棚户区改造 专项债券项目情况说明

## 一、基本情况

本项目为续发行项目，渡口社区红星路东片区棚改项目本次拟发行棚户区改造专项债券 0.5 亿元，2022 年 2 月已发行棚户区改造专项债券 0.17 亿元，2022 年 6 月已发行棚户区改造专项债券 2.03 亿元，2025 年 5 月已发行棚户区改造专项债券 1.31 亿元，预计未来续发行棚户区改造专项债券 2.214 亿元，共计专项债券 6.224 亿元。债券期限 5 年，2022 年 2 月已发行专项债券利率实际为 2.66%，2022 年 6 月已发行专项债券利率实际为 2.73%，2025 年 5 月已发行专项债券利率实际为 1.6%，本次拟发行专项债券利率为 2.07%。

## 二、区域主要经济指标

### 1、项目发债目的

棚户区改造是重大的民生工程、重大的发展工程，能够改善困难群众住房条件，缓解城市内部二元矛盾，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，是推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

### 2、2022 年至 2024 年主要经济指标

#### (1) 国民经济和社会发展情况

2022 年，全区实现地区生产总值 268.7 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.1%。其中，第一产业增加 31.7 亿元，增长 4.6%；第二产业增加值 84.1 亿元，增长 8.6%；第三产业增加值 152.9 亿元，增长 3.4%。三次产业结构 11.8：31.3：56.9，区工业化率 17.2%。人均地区生产总值 45129 元（按常住人口计算），比上一年增加 3213 元。

2023 年，全年地区生产总值 282.1 亿元、增长 6.8%，增速高于全国 1.6 个百分点，高于全省、全市各 1 个百分点，排名全市第 3；一般公共预算收入增长 26.3%、排名全市第 1；金融机构人民币存贷款余额 1190 亿元、同比增长 14.9%、排名全市第 1，其中存款余额增长 16.6%、贷款余额增长 13.2%，分居全市第 1、第 4；社会消费品零售总额增长 7.4%，城镇和农村常住居民人均可支配收入分别增长 5%、7.4%。

2024 年，初步预测，全年地区生产总值增长 6.8%，经济总量突破 300 亿元，颍泉区上榜“全省综合竞争力 30 强区”名单、阜城三区排名第一，伍明镇、宁老庄镇荣获“全省综合竞争力百强乡镇”称号。

## （2）财政税收情况

2022 年，一般公共预算收入 10.0 亿元，同比下降 8.9%，其中，税收收入 6.0 亿元，下降 14.1%；非税收入 4.0 亿，增长 1.0%。一般公共预算 31.5 亿元，下降 13.1%，其中，农林水利支出 6.9 亿，和去年持平；社会保障和就业支出 7.1 亿，下降 6.4%；卫生健康支出 1.9 亿，下降 33.1%；教育支出 8.7 亿，和去年持平；一般公共服务支出

2.7 亿元，下降 14.2%。

2023 年，全区一般公共预算收入完成 126658 万元，比上年决算增长 26.3%，完成调整预算的 126400 万元的 100.2%，加上中央税收返还、体制补助及转移支付 247198 万元，上年结余 10716 万元，调入预算稳定调节基金 305 万元，调入资金 26285 万元，地方政府一般债务转贷收入 38343 万元，全年可用财力 449505 万元。全区一般公共预算支出 311011 万元，加上上解支出 12680 万元，调出资金 31300 万元，地方政府一般债务还本支出 29844 万元，安排预算稳定调节基金 258 万元，加结转下年 64412 万元，支出合计 449505 万元。

2024 年，全区一般公共预算收入完成 120306 万元，完成调整预算的 100.3%，加上中央税收返还、体制补助及转移支付 219280 万元，地方政府一般债务转贷收入、调入资金、上年结余等 78887 万元，全年收入合计 418473 万元。全区一般公共预算支出 310464 万元，地方政府一般债务还本支出、调出资金、上解支出等 108009 万元，支出合计 418473 万元。

### 三、募投项目基本情况

#### 1、项目位置及四至范围

颍泉区红星路以东、涡阳路以西、颍东路以南、骆家沟以北。

#### 2、项目内容及规模

项目占地面积约 570 亩，计划采取实物安置的方式安置 300 套。项目实施后可腾空土地 533.81 亩。土地规划性质为居住用地，项目法人系颍泉区住房保障事务中心。开工日期为 2022 年 1 月，预计竣

工日期为 2027 年 12 月。

### 3、投资估算与筹资方式

#### （1）投资估算

本项目总投资为 77800 万元，其中建设投资 75230.37 万元，建设期利息 2569.63 万元。

#### （2）筹资方式

①棚户区改造专项债券 62240.00 万元，占总投资的 80.00%；其中本次拟发行棚户区改造专项债券 5000.00 万元，2022 年 2 月已发行棚户区改造专项债券 1700.00 万元，2022 年 6 月已发行棚户区改造专项债券 20300.00 万元，2025 年 5 月已发行棚户区改造专项债券 13100.00 万元，预计未来续发行棚户区改造专项债券 22140.00 万元。

②资本金 15560.00 万元，占总投资的 20.00%。

## 四、资金平衡方案

### （一）项目预期收益

#### 1、拟出让土地位置面积

项目收入主要来源于项目实施后形成净地出让收入，位于颍泉区红星路以东、涡阳路以西、颍东路以南、骆家沟以北。涉及土地面积为 355873.33 m<sup>2</sup>，为居住用地。

#### 2、土地出让收入预测

##### （1）土地出让价格预测

根据阜阳市土地成交公示信息，目前项目地块周边居住用地平均价格在 2998.29 元/m<sup>2</sup>左右，预测 2025 年土地价格为 2698.46 元/m<sup>2</sup>。

表 1 周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总地 价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	阜国土(拍) 告字〔2024〕 9 号	颍泉区颍柳路 南侧、锦绣 路东侧	颍泉区	37,484.00	1≤容 ≤2.2	11,413.88	3,045.00	2024/12/19	城镇住宅用地
2	阜国土(拍) 告字〔2024〕 9 号	颍泉区锦绣路 东侧、兴泉 路北侧	颍泉区	61,889.00	1≤容 ≤2.2	18,381.03	2,970.00	2024/12/1	城镇住宅用地
参考均价							2,998.29	-	-

表 2 项目 2025 年土地价格预测表

序号	地块	2025 年 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 方米)	修正 系数	预测 2022 年土地单 价(元/平 方米)
1	渡口社区红星路东片区棚改项目	6.23%	居住用地	355,873.33	2,998.29	0.90	2,698.46

分别假设土地出让价格的增长率为 GDP 预期增长率（颍泉区 2022 年-2024 年的 GDP 增长率分别为 5.1%、6.8%、6.8%，近三年 GDP 算术平均增长率为 6.23%；颍泉区 2025 年政府工作报告中对 GDP 增长的预期目标是 6.5%；取二者孰低的增长率作为 GDP 的预期增长率）的 100%、90%、80%预测出让年份土地出让价格。

表 3 出让年度价格预测表

序号	2025 预计 GDP 增长率	GDP 增长 预计概率 (100%)	土地 性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	6.23%	100%	居住	2,698.46	2,866.57	3,045.16	3,234.87	3,436.40	3,650.49	3,877.92
2	6.23%	90%	居住	2,698.46	2,849.76	3,009.55	3,178.30	3,356.51	3,544.71	3,743.46
3	6.23%	80%	居住	2,698.46	2,832.95	2,974.14	3,122.37	3,277.99	3,441.37	3,612.89

## 2、土地出让收益预测

项目自融资开始日至土地挂牌并完成交易，拟土地出让情况如下：

表 4 出让计划表

序号	地级市	区县	项目	土地挂牌出让计划
1	阜阳市	颍泉区	渡口社区红星路东片区棚改项目	按自融资开始日起第五年开始挂牌交易，即 2027 年出让 30%；2028 年出让 20%；2029 年出让 20%；2030 年出让 20%；2031 年出让 10%。

在出让年份土地出让价格的计算基础上，并按当地土地出让政策规定，扣除四项基本政策费用和政策性基金后，项目可用于资金平衡的土地收入详见下表。

表 5 土地出让收入预测表

单位：万元

序号	地市	区县	项目	按 2025 年 GDP 增速的 100%	按 2025 年 GDP 增速的 90%	按 2025 年 GDP 增速的 80%
1	阜阳市	颍泉区	渡口社区红星路东片区棚改项目	110,064.31	107,662.28	105,304.58

## （二）融资平衡情况分析

### 1.项目融资本息

表 6 项目本息估算表

年度	贷款本息支付		
	本金	利息	本息合计
2023 年	-	599.41	599.41
2024 年	-	599.41	599.41
2025 年	-	599.41	599.41
2026 年	-	912.51	912.51
2027 年	22,000.00	1,370.81	23,370.81
2028 年	-	771.40	771.40
2029 年	-	771.40	771.40
2030 年	18,100.00	771.40	18,871.40
2031 年	22,140.00	458.30	22,598.30
合计	62,240.00	6,854.05	69,094.05

## 2.项目资金平衡情况

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本金和财政收入支付。

表 7，按 2025 年颍泉区 GDP 增速 6.23%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	贷款本息支付			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
2023 年	-	599.41	599.41		599.41	599.41
2024 年	-	599.41	599.41		599.41	599.41
2025 年	-	599.41	599.41		599.41	599.41
2026 年	-	912.51	912.51		912.51	912.51
2027 年	22,000.00	1,370.81	23,370.81	29,836.78		29,836.78
2028 年	-	771.40	771.40	21,146.92		21,146.92
2029 年	-	771.40	771.40	22,480.89		22,480.89
2030 年	18,100.00	771.40	18,871.40	23,898.01		23,898.01
2031 年	22,140.00	458.30	22,598.30	12,701.71		12,701.71
合计	62,240.00	6,854.05	69,094.05	110,064.31	2,710.74	112,775.05
本息覆盖倍数	1.59					

表 8，按 2025 年颍泉区 GDP 增速 6.23%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	贷款本息支付			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
2023 年	-	599.41	599.41	-	599.41	599.41
2024 年	-	599.41	599.41	-	599.41	599.41
2025 年	-	599.41	599.41	-	599.41	599.41
2026 年	-	912.51	912.51		912.51	912.51
2027 年	22,000.00	1,370.81	23,370.81	29,483.21		29,483.21
2028 年	-	771.40	771.40	20,772.46		20,772.46
2029 年	-	771.40	771.40	21,952.08		21,952.08
2030 年	18,100.00	771.40	18,871.40	23,197.83	-	23,197.83
2031 年	22,140.00	458.30	22,598.30	12,256.70		12,256.70
合计	62,240.00	6,854.05	69,094.05	107,662.28	2,710.74	110,373.02
本息覆盖倍数	1.56					

表 9，按 2025 年颍泉区 GDP 增速 6.23% 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	贷款本息支付			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
2023 年	-	599.41	599.41	-	599.41	599.41
2024 年	-	599.41	599.41	-	599.41	599.41
2025 年	-	599.41	599.41	-	599.41	599.41
2026 年	-	912.51	912.51		912.51	912.51
2027 年	22,000.00	1,370.81	23,370.81	29,131.63		29,131.63
2028 年	-	771.40	771.40	20,402.26		20,402.26
2029 年	-	771.40	771.40	21,432.34		21,432.34
2030 年	18,100.00	771.40	18,871.40	22,513.79	-	22,513.79
2031 年	22,140.00	458.30	22,598.30	11,824.56		11,824.56
合计	62,240.00	6,854.05	69,094.05	105,304.58	2,710.74	108,015.32
本息覆盖倍数	1.52					

综上所述，本次发债总体覆盖情况：按 2025 年颍泉区 GDP 增速的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，为 1.59；按 2025 年颍泉区 GDP 增速的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，为 1.56；按 2025 年颍泉区 GDP 增速的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，为 1.52。



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。

