

## 花园街北侧及周边棚户区项目情况

本项目投资估算为 22,260.00 万元，自有资金 4,460.00 万元，占总投资的 20.04%，剩余 17,800.00 万元占总投资的 79.96%，通过发行政府棚改专项债券的方式筹集。本项目前期已发行 3,000.00 万元，本次拟申请专项债券发行额度为 3,000.00 万元，债券期限 5 年，发行利率 2.07%；11,800.00 万元资金缺口考虑后期继续发债。

### 一、募投项目基本情况

#### 1、项目位置及四至范围

灵璧县灵城镇磬山路西侧、新河路南侧、唐河路北侧、钟灵广场东侧。

#### 2、项目内容及规模

本次棚户区改造占地面积约 125 亩，拆迁户数 371 户，拆迁改造面积 4.4 万平方米。项目安置方式为新建安置房进行安置，安置房占地面积约 39.6 亩，建筑面积约 5.28 万平方米。

#### 3、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 22,260.00 万元，各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
灵璧县	花园街北侧及 周边棚户区项目	4 年	22,260.00	

##### （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 22,260.00 万元，其中，自有资金 4,460.00 万元，占总投资的 20.04%；剩余 17,800.00 万元占总投资的 79.96%，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
花园街北侧及周边棚户区项目	22,260.00	22,260.00	4,460.00	17,800.00

二、资金平衡方案

1、花园街北侧及周边棚户区项目专项债券融资还本付息情况

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2022 年		3,000.00		3,000.00	2.73%		
2023 年	3,000.00			3,000.00	2.07%	81.90	81.90
2024 年	3,000.00			3,000.00	2.07%	81.90	81.90
2025 年	3,000.00	14,800.00		17,800.00	2.07%	81.90	81.90
2026 年	17,800.00			17,800.00	2.07%	388.26	388.26
2027 年	17,800.00		3,000.00	14,800.00	2.07%	388.26	3,388.26
2028 年	14,800.00			14,800.00	2.07%	306.36	306.36
2029 年	14,800.00			14,800.00	2.07%	306.36	306.36
2030 年	14,800.00		14,800.00		2.07%	306.36	15,106.36
合计		17,800.00	17,800.00			1,941.30	19,741.30

2、花园街北侧及周边棚户区项目平衡情况

本项目以土地收益平衡方式进行融资，改造完成后预计可腾出土地为 85.4 亩。假设本次棚户区改造项目腾出的地块分别于 2027 年、2028 年各出让拟出让土地面积的 30%、70%。

灵璧县 2022 年至 2024 年生产总值（GDP）同比增速按可比价计算分别为 4.80%、5.90%和 5.60%，近三年平均增速为 5.43%，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 5.43%估算。

本次以灵璧县 2022 年至 2024 年 GDP 增长率平均增速 5.43%进行估算，并按其 100%、90%、80%的比例计算土地价格的增长，并假定于 2027 年出让 30%，2028 年出让 70%的情况下，扣除灵璧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	宿州市	灵璧县	花园街北侧 及周边棚户区项目	28,758.90	27,922.18	27,105.70

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五年开始土地挂牌交易，且全部于两年内出让完毕，2027 年出让 30%，2028 年出让 70%，本次发债总体覆盖情况：按灵璧县 2022 年至 2024 年 GDP 增长率平均增速 5.43%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.46；按灵璧县 2022 年至 2024 年 GDP 增长率平均增速 5.43%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.41；按灵璧县 2022 年至 2024 年 GDP 增长率平均增速 5.43%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.37。

表 1—1：按灵璧县 2022 年至 2024 年 GDP 增长率平均增速 5.43% 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
2022 年						
2023 年		81.90	81.90		81.90	81.90
2024 年		81.90	81.90		81.90	81.90
2025 年		81.90	81.90		81.90	81.90
2026 年		388.26	388.26		388.26	388.26
2027 年	3,000.00	388.26	3,388.26	8,311.31		8,311.31
2028 年		306.36	306.36	20,447.59		20,447.59
2029 年		306.36	306.36			
2030 年	14,800.00	306.36	15,106.36			
合计	17,800.00	1,941.30	19,741.30	28,758.90	633.96	29,392.86
本息覆盖倍数	1.46					

表 1—2：按灵璧县 2022 年至 2024 年 GDP 增长率平均增速 5.43% 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
2022 年						
2023 年		81.90	81.90		81.90	81.90
2024 年		81.90	81.90		81.90	81.90
2025 年		81.90	81.90		81.90	81.90
2026 年		388.26	388.26		388.26	388.26
2027 年	3,000.00	388.26	3,388.26	8,099.18		8,099.18
2028 年		306.36	306.36	19,823.00		19,823.00
2029 年		306.36	306.36			
2030 年	14,800.00	306.36	15,106.36			
合计	17,800.00	1,941.30	19,741.30	27,922.18	633.96	28,556.14
本息覆盖倍数	1.41					

表 1—3：按灵璧县 2022 年至 2024 年 GDP 增长率平均增速 5.43% 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
2022 年						
2023 年		81.90	81.90		81.90	81.90
2024 年		81.90	81.90		81.90	81.90
2025 年		81.90	81.90		81.90	81.90
2026 年		388.26	388.26		388.26	388.26
2027 年	3,000.00	388.26	3,388.26	7,891.39		7,891.39
2028 年		306.36	306.36	19,214.31		19,214.31
2029 年		306.36	306.36			
2030 年	14,800.00	306.36	15,106.36			
合计	17,800.00	1,941.30	19,741.30	27,105.70	633.96	27,739.66
本息覆盖倍数	1.37					

花园街北侧及周边棚户区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
花园街北侧及周边棚户区项目	83,334.00	22,260.00	28,758.90	17,800.00	19,741.30	1.46

综上所述，花园街北侧及周边棚户区项目经压力测试后，其收益可以完全覆盖对应融资成本。

[以下无正文，系盖章页]

[此页无正文，系盖章页]



灵璧县财政局



灵璧县住房和城乡建设局

2025 年 7 月 31 日