

---

## 灵璧县开发区三张社区、叶庙社区及周边棚户区二期项目情况

本项目总投资估算为 51,804.05 万元，自有资金 10,804.05 万元，占总投资的 20.86%，剩余 41,000.00 万元占总投资的 79.14%，通过发行政府棚改专项债券的方式筹集。其中，2021 年已发行专项债券金额为 3,000.00 万元，2022 年已经发行的专项债金额为 28,000.00 万元，2025 年 5 月已发行专项债金额为 4,100.00 万元，本次拟申请专项债券发行限额为 5,900.00 万元，债券期限 7 年，发行利率 2.20%。

### 一、募投项目基本情况

#### 1、项目位置及四至范围

本项目征收涉及到灵璧县开发区三张社区及周边棚户区征迁地块位于迎宾大道东侧、建设北路西侧、濉河路南侧、淮河路北侧，叶庙社区及周边棚户区征迁地块位于天柱山路东侧、黄山路西侧、渭河东路南侧、龙山大道北侧，改造模式为异地新建安置房，规划新建安置小区位于北部开发区龙车世纪城。

#### 2、项目内容及规模

本项目建设内容主要对灵璧县开发区三张社区、叶庙社区及周边棚户区二期项目工程地块内居民进行征迁及安置。

##### （1）棚户区征迁

二期项目征收地块总面积为 637.5 亩，总征收户数 820 户，拆迁总面积为 9.84 万平方米。其中：开发区三张社区及周边棚户区征收地块面积 210 亩，征迁户数 270 户，拆迁面积 3.24 万平方米。开发

区叶庙社区及周边棚户区征收地块面积 427.5 亩，征迁户数 550 户，拆迁改造面积 6.6 万平方米。

(2) 安置方式及方案

项目征收涉及到的 2 个棚户区地块改造模式为异地新建安置房，规划新建安置小区位于北部开发区龙车世纪城。本项目安置区占地面积 200 亩，安置面积为拆迁面积的 1.2 倍，即 11.808 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 51,804.05 万元，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      | 备注 |
|------|---------------------------|-------|-------------|----|
| 灵璧县  | 灵璧县开发区三张社区、叶庙社区及周边棚户区二期项目 | 30 个月 | 51, 804. 05 |    |

(2) 筹资方式

本项目筹措方式为安徽省财政厅专项债券，总投资估算为 51,804.05 万元，其中，自有资金 10,804.05 万元，占总投资的 20.86%；剩余 41,000.00 万元占总投资的 79.14%，通过发行政府棚户区改造专项债券的方式筹集。其中，2021 年已发行专项债券金额为 3,000.00 万元，2022 年已经发行的专项债金额为 28,000.00 万元，2025 年 5 月已发行专项债金额为 4,100.00 万元，本次拟申请专项债券发行限额为 5,900.00 万元，债券期限 7 年，发行利率 2.20%。

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      |
| 灵璧县开发区三张社区、叶庙社区及周边棚户区二期项目 | 51,804.05 | 51,804.05 | 10,804.05 | 41,000.00 |

二、资金平衡方案

1、灵璧县开发区三张社区、叶庙社区及周边棚户区二期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<br>金额 | 本期增加<br>本金 | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>金额 | 应付利息     | 当年还本<br>付息合计 |
|--------|------------|------------|------------|------------|----------|--------------|
| 2021 年 |            | 3,000.00   |            | 3,000.00   |          |              |
| 2022 年 | 3,000.00   | 28,000.00  |            | 31,000.00  | 93.90    | 93.90        |
| 2023 年 | 31,000.00  |            |            | 31,000.00  | 914.30   | 914.30       |
| 2024 年 | 31,000.00  |            |            | 31,000.00  | 914.30   | 914.30       |
| 2025 年 | 31,000.00  | 10,000.00  |            | 41,000.00  | 914.30   | 914.30       |
| 2026 年 | 41,000.00  |            |            | 41,000.00  | 1,113.80 | 1,113.80     |
| 2027 年 | 41,000.00  |            |            | 41,000.00  | 1,113.80 | 1,113.80     |
| 2028 年 | 41,000.00  |            | 3,000.00   | 38,000.00  | 1,113.80 | 4,113.80     |
| 2029 年 | 38,000.00  |            | 28,000.00  | 10,000.00  | 1,019.90 | 29,019.90    |
| 2030 年 | 10,000.00  |            |            | 10,000.00  | 199.50   | 199.50       |
| 2031 年 | 10,000.00  |            |            | 10,000.00  | 199.50   | 199.50       |
| 2032 年 | 10,000.00  |            | 10,000.00  |            | 199.50   | 10,199.50    |
| 合计     | 287,000.00 | 41,000.00  | 41,000.00  |            | 7,796.60 | 48,796.60    |

2、灵璧县开发区三张社区、叶庙社区及周边棚户区二期项目平衡情况

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 637.5 亩。假设本次棚户区改造项目腾出的地块于 2028 年、2029 年各出让拟出让土地面积的 50%。

灵璧县 2022 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 增长率平均值的 5.43%进行估算，并按其 100%、90%、80%的比例分别计算土地价格的增长，并假定于 2031 年、2032 年各出让拟出让土地面积 50%的情况下，扣除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 2022 年至<br>2024 年 GDP 平均<br>增速 5.43%的<br>100%预测的收益 | 按 2022 年至<br>2024 年 GDP<br>平均增速的<br>90%预测的收益 | 按 2022 年至<br>2024 年 GDP 平<br>均增速的 80%<br>预测的收益 |
|----|-----|-----|---------------------------|--|--|--|
| 1  | 宿州市 | 灵璧县 | 灵璧县开发区三张社区、叶庙社区及周边棚户区二期项目 | 127,084.72   | 114,359.23                                   | 101,633.78                                     |
| 合计 |     |     |                           | 127,084.72   | 114,359.23                                   | 101,633.78                                     |

本项目的总投资估算为 51,804.05 万元，其中申请政府专项债券资金 41,000.00 万元，债券存续期内应还本付息金额合计约 48,796.60 万元。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六年开始土地挂牌交易，且两年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按灵璧县 2022 年至 2024 年 GDP 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 2.60；按灵璧县 2022 年至 2024 年 GDP 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 2.51；按按灵璧县 2022 年至 2024 年 GDP 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 2.41。

表 1—1：按灵璧县 2022 年至 2024 年 GDP 平均增速 5.43%的 100%比例计算的土  
地出让价格增速的情况下，融资本息覆盖倍数

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<br>收益 | 专项收入 | 项目建设<br>本金 | 小计         |
| 2022 年     |           | 93.90    | 93.90     |            |      | 93.90      | 93.90      |
| 2023 年     |           | 914.30   | 914.30    |            |      | 914.30     | 914.30     |
| 2024 年     |           | 914.30   | 914.30    |            |      | 914.30     | 914.30     |
| 2025 年     |           | 914.30   | 914.30    |            |      | 914.30     | 914.30     |
| 2026 年     |           | 1,113.80 | 1,113.80  |            |      | 1,113.80   | 1,113.80   |
| 2027 年     |           | 1,113.80 | 1,113.80  |            |      | 1,113.80   | 1,113.80   |
| 2028 年     | 3,000.00  | 1,113.80 | 4,113.80  |            |      | 4,113.80   | 4,113.80   |
| 2029 年     | 28,000.00 | 1,019.90 | 29,019.90 |            |      | 29,019.90  | 29,019.90  |
| 2030 年     |           | 199.50   | 199.50    |            |      | 199.50     | 199.50     |
| 2031 年     |           | 199.50   | 199.50    | 61,859.54  |      |            | 61,859.54  |
| 2032 年     | 10,000.00 | 199.50   | 10,199.50 | 65,225.19  |      |            | 65,225.19  |
| 合计         | 41,000.00 | 7,796.60 | 48,796.60 | 127,084.72 |      | 38,397.60  | 165,482.32 |
| 本息覆盖<br>倍数 | 2.60      |          |           |            |      |            |            |

表 1—2：按灵璧县 2022 年至 2024 年 GDP 平均增速 5.43%的 90%比例计算的土  
地出让价格增速的情况下，融资本息覆盖倍数

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<br>收益 | 专项收入 | 项目建设<br>本金 | 小计       |
| 2022 年 |          | 93.90    | 93.90    |            |      | 93.90      | 93.90    |
| 2023 年 |          | 914.30   | 914.30   |            |      | 914.30     | 914.30   |
| 2024 年 |          | 914.30   | 914.30   |            |      | 914.30     | 914.30   |
| 2025 年 |          | 914.30   | 914.30   |            |      | 914.30     | 914.30   |
| 2026 年 |          | 1,113.80 | 1,113.80 |            |      | 1,113.80   | 1,113.80 |
| 2027 年 |          | 1,113.80 | 1,113.80 |            |      | 1,113.80   | 1,113.80 |
| 2028 年 | 3,000.00 | 1,113.80 | 4,113.80 |            |      | 4,113.80   | 4,113.80 |

| 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     | 专项收入 | 项目建设本金    | 小计         |
| 2029 年 | 28,000.00 | 1,019.90 | 29,019.90 |            |      | 29,019.90 | 29,019.90  |
| 2030 年 |           | 199.50   | 199.50    |            |      | 199.50    | 199.50     |
| 2031 年 |           | 199.50   | 199.50    | 59,659.30  |      |           | 59,659.30  |
| 2032 年 | 10,000.00 | 199.50   | 10,199.50 | 62,580.86  |      |           | 62,580.86  |
| 合计     | 41,000.00 | 7,796.60 | 48,796.60 | 122,240.17 |      | 38,397.60 | 160,637.77 |
| 本息覆盖倍数 | 2.51      |          |           |            |      |           |            |

表 1—3：按灵璧县 2022 年至 2024 年 GDP 平均增速 5.43%的 80%比例计算的土地出让价格增速的情况下，融资本息覆盖倍数

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     | 专项收入 | 项目建设本金    | 小计         |
| 2022 年 |           | 93.90    | 93.90     | -          |      | 93.90     | 93.90      |
| 2023 年 |           | 914.30   | 914.30    | -          |      | 914.30    | 914.30     |
| 2024 年 |           | 914.30   | 914.30    | -          |      | 914.30    | 914.30     |
| 2025 年 |           | 914.30   | 914.30    | -          |      | 914.30    | 914.30     |
| 2026 年 |           | 1,113.80 | 1,113.80  | -          |      | 1,113.80  | 1,113.80   |
| 2027 年 |           | 1,113.80 | 1,113.80  | -          |      | 1,113.80  | 1,113.80   |
| 2028 年 | 3,000.00  | 1,113.80 | 4,113.80  | -          |      | 4,113.80  | 4,113.80   |
| 2029 年 | 28,000.00 | 1,019.90 | 29,019.90 | -          |      | 29,019.90 | 29,019.90  |
| 2030 年 |           | 199.50   | 199.50    | -          |      | 199.50    | 199.50     |
| 2031 年 |           | 199.50   | 199.50    | 57,526.21  |      | -         | 57,526.21  |
| 2032 年 | 10,000.00 | 199.50   | 10,199.50 | 60,030.42  |      | -         | 60,030.42  |
| 合计     | 41,000.00 | 7,796.60 | 48,796.60 | 117,556.64 |      | 38,397.60 | 155,954.24 |
| 本息覆盖倍数 | 2.41      |          |           |            |      |           |            |

灵璧县开发区三张社区、叶庙社区及周边棚户区二期项目专项债券募投项目平衡情况

金额单位：人民币万元

| 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   | 计划发行额     | 预计到期本息    | 土地出让收入对融资成本覆盖倍数 |
|---------------------------|---------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------------|
| 灵璧县开发区三张社区、叶庙社区及周边棚户区二期项目 | 98,400.00     | 51,804.05 | 127,084.72 | 41,000.00 | 48,796.60 | 2.60            |

---

综上所述，灵璧县开发区三张社区、叶庙社区及周边棚户区二期项目收益完全覆盖对应融资成本。

[以下无正文，系盖章页]



2025年7月31日