

望江县华阳镇新北社区党校（新民组）  
棚改安置项目  
情况说明



# 望江县华阳镇新北社区党校（新民组）棚改安置项目 情况说明

望江县华阳镇新北社区党校（新民组）棚改安置项目专项债发行总额为 40,000.00 万元，2022 年 6 月已发行 23,000.00 万元，实际发行利率为 2.93%；2023 年 7 月发行 10,200.00 万元，实际发行利率为 2.72%，2024 年 2 月发行 2,000.00 万元，实际发行利率为 2.52%，2025 年 1 月发行 1,100.00 万元，实际发行利率为 1.70%。本次计划发行 2,200.00 万元，后续批次发行 1,500.00 万元，假设本次和预计后续发行利率为 2.09%，债券发行期限均为 7 年。

## 一、项目基本情况

### 1、项目位置及四至范围

本次棚户区改造项目位于华阳镇新西社区，各地块四至范围情况如下：

序号	棚改地块名称	四至范围
1	县城西部片区地块	北至翔凤路，南至雷池大道、西环路，东至太慈路、泊湖路，西至 s211、望江大道

### 2、项目内容及规模

本项目位于华阳镇新西社区，改造范围为北至翔凤路，南至雷池大道、西环路，东至太慈路、泊湖路，西至 s211、望江大道，征收改造规模 630 户、8 万 m<sup>2</sup>；安置房项目位于华阳镇新北社区，北至东环路，西临现状居民区，南临县委党校、居民区与和谐路，东至武昌湖

路,用地规模 44934.93 平方米,计划建设棚改安置房 13.36 万平方米。

未来棚户区改造腾出地可出让土地面积约 252.98 亩、168654.18 平方米,规划性质为商业住宅用地。出让地块情况如下表:

序号	出让地块名称	四至范围	面积 m <sup>2</sup>	亩数
1	县城西部片区出让地块 1	北至香茗山路,南至西环路,东至太阳山路,西至雷池大道	119333.93	179
2	县城西部片区出让地块 2	北至翔凤路,南至明珠广场开发地块,东至泊湖路,西至十一万变电站	49320.25	73.98
	合计		168654.18	252.98

### 3、投资估算与筹资方式

#### (1) 投资估算

涉及一个项目,项目总投资 70,000.00 万元,项目总投资情况如下表:

序号	项目名称	单位	数量	单价 (元)	估算投资	备注
					(万元)	
一	工程建设费用				61,656.11	
1	安置房建设费用				50,316.11	
1.1	建筑面积	m <sup>2</sup>	133600	3000	40,080.00	
1.2	小区绿化	m <sup>2</sup>	18000	300	540.00	
1.3	广场道路	m <sup>2</sup>	20000	600	1,200.00	
1.4	供气工程	户	1800	5000	900.00	
1.5	室内供电工程	m <sup>2</sup>	133600	150	2,004.00	
1.6	室内给排水工程	m <sup>2</sup>	133600	120	1,603.20	
1.7	电视、电信工程	户	1800	4000	720.00	通讯、电话、智能信息设施等
1.8	消防工程	m <sup>2</sup>	133600	50	668.00	
1.9	其它设备设施	项	1		1,000.00	变压器、电梯、泵等
1.10	室外管网工程	m <sup>2</sup>	44934.93	200	898.70	给排水、强弱电、消防、电信等管线
1.11	场地平整	m <sup>2</sup>	44934.93	45	202.21	
1.12	健身活动器械等				500.00	

序号	项目名称	单位	数量	单价	估算投资	备注
2	房屋征收补偿费用	户	630	180000	11,340.00	含过渡费、搬迁费、装修附属物补偿、搬迁奖励等
二	工程建设其它费用				<b>5,594.47</b>	
1	土地划拨费	m <sup>2</sup>	44934.93	1000	4,493.49	
2	前期工作费	项	1		168.95	计价格【1999】1283号
3	建设单位管理费	项	1		206.55	财建【2002】394号文
4	工程勘察设计费	项	1		73.83	《工程勘察设计收费标准》规定计列
5	建设工程监理费	项	1		154.56	按发改价格【2007】670号规定计列
6	概预算编制费	项	1		102.30	建标（2007）164号
7	竣工图编制费	项	1		102.60	建标（2007）164号
8	施工图审查费	项	1		109.48	皖价房 2005109号文
9	招标代理服务费	项	1		45.00	国家计委价格【2002】1980号文
10	环评费	项	1		45.00	计价格[2002]125号
11	工程保险费	项	1		92.71	工程费用的 0.3%
三	基本预备费				<b>2,749.42</b>	（一+二）*4%
四	总投资				<b>70,000.00</b>	

## （2）筹资方式

项目资金筹措方式为自有资金 30,000.00 万元和安徽省财政厅专项债券融资 40,000.00 万元，具体情况如下表：

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
望江县华阳镇新北社区党校（新民组）棚改安置项目	70,000.00	70,000.00	30,000.00	40,000.00

## 二、资金平衡方案

### （一）望江县华阳镇新北社区党校（新民组）棚改安置项目专项

债券融资还本付息情况。

### 1、本次计划融资应付本息情况

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	应付本息合 计
2026 年	-	2,200.00	-	2,200.00	2.09%	-	--
2027 年	2,200.00	-	-	2,200.00	2.09%	45.98	45.98
2028 年	2,200.00	-	-	2,200.00	2.09%	45.98	45.98
2029 年	2,200.00	-	-	2,200.00	2.09%	45.98	45.98
2030 年	2,200.00	-	-	2,200.00	2.09%	45.98	45.98
2031 年	2,200.00	-	-	2,200.00	2.09%	45.98	45.98
2032 年	2,200.00	-	-	2,200.00	2.09%	45.98	45.98
2033 年	2,200.00	-	2,200.00	-	2.09%	45.98	2,245.98
合计	-	2,200.00	2,200.00		-	321.86	2,521.86

### 2、前期已发行专项债应付本息情况

(1)2022 年 6 月已发行专项债 23,000.00 万元，实际发行利率为 2.93%；应付还本付息情况如下：

金额单位：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	应付本息合 计
2022 年	-	23,000.00		23,000.00	2.93%	-	-
2023 年	23,000.00	-	-	23,000.00	2.93%	673.90	673.90
2024 年	23,000.00	-	-	23,000.00	2.93%	673.90	673.90
2025 年	23,000.00	-	-	23,000.00	2.93%	673.90	673.90
2026 年	23,000.00	-	-	23,000.00	2.93%	673.90	673.90
2027 年	23,000.00	-	-	23,000.00	2.93%	673.90	673.90
2028 年	23,000.00	-	-	23,000.00	2.93%	673.90	673.90
2029 年	23,000.00	-	23,000.00	-	2.93%	673.90	23,673.90
合计	-	23,000.00	23,000.00	-	-	4,717.30	27,717.30

(2)2023 年 7 月已发行专项债 10,200.00 万元，实际发行利率为 2.72%；应付还本付息情况如下：

金额单位：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	应付本息合 计
2023 年	-	10,200.00	-	10,200.00	2.72%	-	-
2024 年	10,200.00	-	-	10,200.00	2.72%	277.44	277.44
2025 年	10,200.00	-	-	10,200.00	2.72%	277.44	277.44
2026 年	10,200.00	-	-	10,200.00	2.72%	277.44	277.44
2027 年	10,200.00	-	-	10,200.00	2.72%	277.44	277.44
2028 年	10,200.00	-	-	10,200.00	2.72%	277.44	277.44
2029 年	10,200.00	-	-	10,200.00	2.72%	277.44	277.44
2030 年	10,200.00	-	10,200.00	-	2.72%	277.44	10,477.44
合计	-	10,200.00	10,200.00	-	-	1,942.08	12,142.08

(3)2024 年 2 月已发行专项债 2,000.00 万元，实际发行利率为 2.52%；应付还本付息情况如下：

金额单位：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	应付本息合 计
2024 年	-	2,000.00	-	2,000.00	2.52%	-	-
2025 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.52%	54.40	54.40
2026 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.52%	54.40	54.40
2027 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.52%	54.40	54.40
2028 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.52%	54.40	54.40
2029 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.52%	54.40	54.40
2030 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.52%	54.40	54.40
2031 年	2,000.00	-	2,000.00	-	2.52%	54.40	2,054.40
合计	-	2,000.00	2,000.00	-	-	380.80	2,380.80

(4) 2025 年 1 月已发行专项债 1,100.00 万元，实际发行利率为 1.70%；应付还本付息情况如下：

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	应付本息合 计
2025 年	-	1,100.00	-	1,100.00	1.70%	9.35	9.35
2026 年	1,100.00	-	-	1,100.00	1.70%	18.70	18.70
2027 年	1,100.00	-	-	1,100.00	1.70%	18.70	18.70
2028 年	1,100.00	-	-	1,100.00	1.70%	18.70	18.70
2029 年	1,100.00	-	-	1,100.00	1.70%	18.70	18.70
2030 年	1,100.00	-	-	1,100.00	1.70%	18.70	18.70
2031 年	1,100.00	-	-	1,100.00	1.70%	18.70	18.70
2032 年	1,100.00	-	-	1,100.00	1.70%	18.70	18.70
2033 年	1,100.00	-	-	1,100.00	1.70%	18.70	18.70
2034 年	1,100.00	-	-	1,100.00	1.70%	18.70	18.70
2035 年	1,100.00	-	1,100.00			9.35	1,109.35
合计	-	1,100.00	1,100.00		-	187.00	1,287.00

### 3、预计发行专项债应付本息情况

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	应付本息合 计
2026 年	-	1,500.00		1,500.00	2.09%	-	-
2027 年	1,500.00			1,500.00	2.09%	31.35	31.35
2028 年	1,500.00			1,500.00	2.09%	31.35	31.35
2029 年	1,500.00			1,500.00	2.09%	31.35	31.35
2030 年	1,500.00			1,500.00	2.09%	31.35	31.35
2031 年	1,500.00			1,500.00	2.09%	31.35	31.35
2032 年	1,500.00			1,500.00	2.09%	31.35	31.35
2033 年	1,500.00		1,500.00	-	2.09%	31.35	1,531.35
合计	-	1,500.00	1,500.00	-	-	190.19	1,490.19

(二) 望江县华阳镇新北社区党校（新民组）棚改安置项目专项债募投项目资金平衡情况：

1、在预计 GDP 增速达到 100%时本息覆盖倍数：

金额单位：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/财政收入	小计
2022 年		-	-		-	-
2023 年		673.90	673.90		673.90	673.90
2024 年		951.34	951.34		951.34	951.34
2025 年		1,001.74	1,001.74		1,001.74	1,001.74
2026 年		1,020.44	1,020.44		1,020.44	1,020.44
2027 年		1,097.77	1,097.77		1,097.77	1,097.77
2028 年		1,097.77	1,097.77		1,097.77	1,097.77
2029 年	23,000.00	1,097.77	24,097.77	51,359.48		51,359.48
2030 年	10,200.00	423.87	10,623.87	35,702.89		35,702.89
2031 年	2,000.00	146.43	2,146.43			
2032 年	-	96.03	96.03			
2033 年	3,700.00	96.03	3,796.03			
2034 年	-	18.70	18.70			
2035 年	1,100.00	18.70	1,118.70			
合计	40,000.00	7,740.49	47,740.49	87,062.37	5,842.96	92,905.33
本息覆盖倍数	1.82					

2、在预计 GDP 增速达到 90%时本息覆盖倍数：

金额单位：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/财政收入	小计
2022 年	-	-	-		-	-
2023 年	-	673.90	673.90		673.90	673.90
2024 年	-	951.34	951.34		951.34	951.34
2025 年	-	1,001.74	1,001.74		1,001.74	1,001.74
2026 年	-	1,020.44	1,020.44		1,020.44	1,020.44
2027 年	-	1,097.77	1,097.77		1,097.77	1,097.77
2028 年	-	1,097.77	1,097.77		1,097.77	1,097.77
2029 年	23,000.00	1,097.77	24,097.77	50,730.62		50,730.62
2030 年	10,200.00	423.87	10,623.87	35,121.24		35,121.24



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/财政收入	小计
2031 年	2,000.00	146.43	2,146.43			
2032 年	-	96.03	96.03			
2033 年	3,700.00	96.03	3,796.03			
2034 年	-	18.70	18.70			
2035 年	1,100.00	18.70	1,118.70			
合计	40,000.00	7,740.49	47,740.49	85,851.86	5,842.96	91,694.82
本息覆盖倍数	1.80					

### 3、在预计 GDP 增速达到 80%时本息覆盖倍数：

金额单位：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/财政收入	小计
2022 年	-	-	-		-	-
2023 年	-	673.90	673.90		673.90	673.90
2024 年	-	951.34	951.34		951.34	951.34
2025 年	-	1,001.74	1,001.74		1,001.74	1,001.74
2026 年	-	1,020.44	1,020.44		1,020.44	1,020.44
2027 年	-	1,097.77	1,097.77		1,097.77	1,097.77
2028 年	-	1,097.77	1,097.77		1,097.77	1,097.77
2029 年	23,000.00	1,097.77	24,097.77	50,106.76		50,106.76
2030 年	10,200.00	423.87	10,623.87	34,546.63		34,546.63
2031 年	2,000.00	146.43	2,146.43			
2032 年	-	96.03	96.03			
2033 年	3,700.00	96.03	3,796.03			
2034 年	-	18.70	18.70			
2035 年	1,100.00	18.70	1,118.70			
合计	40,000.00	7,740.49	47,740.49	84,653.40	5,842.96	90,496.36
本息覆盖倍数	1.77					

### （三）项目收益及现金流入预算项目说明

#### 1、土地出让价格预测

### （1）土地市场情况

经查询安庆市望江县土地交易中心信息，本次棚改项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。具体情况如下：

序号	地市	区县	土地编号	区位	土地出让面积 (㎡)	容积率	中标总地价(万元)	成交单位 地价	出让时期	土地用途
1	安庆市	望江县	望自然资规告[2024]25号	望江县城区和谐路东侧	7,821.62	≤3.0	2,100.00	2,684.87	2024/10/11	商业
2	安庆市	望江县	望自然资规告[2022]11号	县城区长河路东侧、蓝天西路北侧	47,943.82	≤2.4	28,700.00	5,986.17	2022/9/21	商业、住宅
3	安庆市	望江县	望自然资规告[2021]13号	县城区新西安置小区西侧	1,356.58	≤2	826.80	6,094.74	2021/9/19	商业、住宅
				均价	57,122.02		31,626.80	5,536.71		

(2) 棚改项目土地出让价格预测

本次预测参照棚改项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对望江县棚户区改造项目进行价格预测。

具体计算如下：

①土地出让价格预测

序号	项目	地市	区县	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	预测土地单价(元/平方米)
1	望江县华阳镇新北社区党校（新民组）棚改安置项目	安庆市	望江县	4.27%	商住用地	168,654.18	5,536.71	0.90	4,983.04

① 2026-2030 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）（金额单位：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	望江县华阳镇新北社区党校（新民组）棚改安置项目	安庆市	望江县	商住用地	4,983.04	5,195.65	5,417.33	5,648.47	5,889.47

② 2026-2030 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）（金额单位：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	望江县华阳镇新北社区党校（新民组）棚改安置项目	安庆市	望江县	商住用地	4,983.04	5,174.39	5,373.09	5,579.42	5,793.67

③ 2026-2030 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）（金额单位：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	望江县华阳镇新北社区党校（新民组）棚改安置项目	安庆市	望江县	商住用地	4,983.04	5,153.13	5,329.02	5,510.92	5,699.03

2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数望江县 2022-2024 年近三年 GDP 平均增长率、预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

(1) 土地收入预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）（金额单位：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2029 年	2030 年
1	望江县华阳镇新北社区党校（新民组）棚改安置项目	安庆市	望江县	商住用地	51,359.48	35,702.89

(2) 土地收入预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）（金额单位：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2029 年	2030 年
1	望江县华阳镇新北社区党校（新民组）棚改安置项目	安庆市	望江县	商住用地	50,730.62	35,121.24

(3) 土地收入预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）（金额单位：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2029 年	2030 年
1	望江县华阳镇新北社区党校（新民组）棚改安置项目	安庆市	望江县	商住用地	50,106.76	34,546.63

### 3、土地出让收益预测

按照项目融资开始至完成全部土地出让，分别考虑预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算。

序号	项目	预计 GDP 增速达 100%	预计 GDP 增速达 90%	预计 GDP 增速达 80%
		望江县华阳镇新北社区党校 (新民组) 棚改安置项目	望江县华阳镇新北社区党校 (新民组) 棚改安置项目	望江县华阳镇新北社区党校 (新民组) 棚改安置项目
	地级市 (区县)	望江县	望江县	望江县
一	收入合计	96,889.64	95,544.62	94,212.99
1	土地收入	96,889.64	95,544.62	94,212.99
二	扣除项目合计	9,827.27	9,692.76	9,559.60
1	国有土地收益基金 (土地出让收入的 8%)	7,751.17	7,643.57	7,537.04
2	农业土地开发资金 (8.2 元/m <sup>2</sup> )	138.30	138.30	138.30
3	教育资金 (土地出让收入的 2%)	1,937.80	1,910.89	1,884.26
三	用于资金平衡土地出让收益	87,062.37	85,851.86	84,653.40

综上所述，望江县华阳镇新北社区党校（新民组）棚改安置项目经压力测试后，其项目收益可以完全覆盖对应融资成本。