

# 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%,2025 年 8 月发行 3,000 万元,发行利率 1.84%,本次计划发行 1,000 万元,未来计划发行 22,500.00 万元,计划发行利率 1.96%,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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 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	4,959.55	5,184.22	5,419.07	5,664.55	5,921.15	6,189.38

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 growth，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
<b>1</b>	<b>收入合计</b>	<b>234,759.65</b>	<b>234,759.65</b>
1.1	土地出让收入	234,759.65	234,759.65
1.2	专项收入		
<b>2</b>	<b>土地扣减项目</b>	<b>14,374.85</b>	<b>14,374.85</b>
2.1	国有土地收益基金	14,085.57	14,085.57
2.2	农业土地开发基金	289.28	289.28
<b>3</b>	<b>用于资金平衡项目收益</b>	<b>220,384.80</b>	<b>220,384.80</b>

(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
<b>1</b>	<b>收入合计</b>	<b>230,639.05</b>	<b>230,639.05</b>
1.1	土地出让收入	230,639.05	230,639.05
1.2	专项收入		
<b>2</b>	<b>土地扣减项目</b>	<b>14,127.63</b>	<b>14,127.63</b>
2.1	国有土地收益基金	13,838.35	13,838.35
2.2	农业土地开发基金	289.28	289.28
<b>3</b>	<b>用于资金平衡项目收益</b>	<b>216,511.42</b>	<b>216,511.42</b>

(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
<b>1</b>	<b>收入合计</b>	<b>226,575.88</b>	<b>226,575.88</b>
1.1	土地出让收入	226,575.88	226,575.88
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	13,883.83	13,883.83
2.1	国有土地收益基金	13,594.55	13,594.55
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	212,692.05	212,692.05

## (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 26,700.00 万元，本次拟发行债券 1,000 万元，2026 年预计后续发行债券 22,500.00 万元。

根据 2020-2026 年本省棚改专项债的发行利率，2026 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 1.96%，按年付息，到期还本。该项目本息合计为 110,456.75 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%	220,384.80	110,456.75	2.00
预期 GDP 增幅的 90%	216,511.42	110,456.75	1.96
预期 GDP 增幅的 80%	212,692.05	110,456.75	1.93

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 2.00 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 1.93 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	26,700.00		76,500.00	2.54%、2.20%、2.16%、1.49% 1.73%、1.60%、2.07%、1.84%	1,192.92
	2026 年	100,000.00	23,500.00		100,000.00	2.54%、2.20%、2.16%、1.49% 1.73%、1.60%、2.07%、1.84% 1.96%	1,630.75
	2027 年	100,000.00			100,000.00	2.54%、2.20%、2.16%、1.49% 1.73%、1.60%、2.07%、1.84% 1.96%	2,091.35
	2028 年	100,000.00		29,800.00	70,200.00	2.54%、2.20%、2.16%、1.49% 1.73%、1.60%、2.07%、1.84% 1.96%	2,091.35
	2029 年	70,200.00		20,000.00	50,200.00	2.16%、1.49%、1.73%、 1.60%、2.07%、1.84%、1.96%	1,334.43
	2030 年	50,200.00		26,700.00	23,500.00	1.60%、2.07%、1.84%、1.96%	898.43
	2031 年	23,500.00		23,500.00		1.96%	460.60
	小计		100,000.00	100,000.00			10,456.75

(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	220,384.80	100,000.00	110,456.75	2.00

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 12 月 23 日