

森林公园安置区棚户区改造项目情况说明

(续发)

2026年森林公园安置区棚户区改造项目本次专项债券发行总额为3000.00万元，期限为5年期，本期债券募集资金投资项目将用森林公园安置区项目整体收益进行资金平衡。

一、募投项目基本情况

安徽省界首市森林公园安置区项目情况如下：

1、项目位置及四至范围

界首市森林公园安置区棚户区改造项目位于万福沟西侧，界洪河以南，铁路以北，老田自然村、大纪。

2、项目内容、规模及工期

界首市森林公园安置区棚户区改造项目征迁面积2072亩，征迁户数共2960户，项目总投资约249640.48万元。将出让土地约1036亩，均为居住用地和商业用地。

项目已于2018年9月开工，拟竣工时间为2026年12月。

3、投资估算与筹资方式

(1) 投资估算

本项目债券发行根据可行性研究报告，项目总投资249640.48万元，项目投资情况如下表：

表1：项目投资情况

县区名称	项目名称	项目期限	项目总投资额	备注
界首市	界首市森林公园安置区棚户区改造项目	5年	249640.48	本批次安排发行3000万元



(2) 筹资方式

项目资金筹措方式为自有资金和安徽省财政厅棚户区改造专项债券融资，具体如下表：

表 2：项目资金筹措方式

项目名称	总投资 (万元)	项目资本金	资金来源(万元)			
			债务融资			
			往期已发行	本期发债	后期发债	其他融资
森林公园安置区 棚户区改造项目	249640.48	74640.48	160800	3000.00	11200	0.00

二、资金平衡方案

1、平衡项目收益的方式

本项目拟用安徽省界首市森林公园安置区项目的腾空土地出让金寻求本期发行债券项目的融资自平衡。拟出让地块的土地位置如下：

界首市森林公园安置区棚户区改造项目位于万福沟西侧，界洪河以南，铁路以北，老田自然村、大纪。本项目可整理出可出让土地约 1036 亩。

2、土地出让收入预测

本次自平衡项目拟出让土地全部位于界首市，经查询近年界首市类似商住用地为 231.99 万元/亩，拟出让土地价格参考类似地块，考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，修正系数为 1.04，对本项目进行价格预测，预计商住用地为 241.27 万元/亩。

本项目债券募投项目收益为腾空土地出让净收益。预计本期债券相关腾空土地自 2028 年开始分年挂牌交易，根据项目规模、工程建



设进度及债权偿还计划，预计 2028 年、2029 年和 2030 年分别挂牌交易可出让土地的 40%、40%、20%。

界首市 2023 至 2025 年地区生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.3%、6.3%、5.7%，平均增长率为 6.43%，2025 年 GDP 预计增速 5.5%。本项目测算时暂以 5.5% 作为预计增速，按预计增速的 100% 计算土地价格增长的情况下，期末可用于资金平衡的相关净收益约为 264,986.75 万元；按预计增速的 90% 计算土地价格增长的情况下，期末可用于资金平衡的相关净收益约为 260,737.65 万元；按预计增速的 80% 计算土地价格增长的情况下，期末可用于资金平衡的相关净收益约为 256,543.21 万元。详见下表：

表 3：用于资金平衡的相关收益预测

土地价格增长率	用于资金平衡的净收益（万元）
GDP 预计增速 100%	264,986.75
GDP 预计增速 90%	260,737.65
GDP 预计增速 80%	256,543.21

3、融资平衡情况分析

本项目拟发行棚改专项债券 175000 万元，其中已于 2018 年发行森林公园安置区改造项目棚改专项债券 90000 万元（发行票面利率 3.90%，债券期限七年期），2019 年发行森林公园安置区改造项目棚改专项债券 30000 万元（发行票面利率 3.22%，债券期限五年期），2023 年 7 月发行森林公园安置区棚户区改造项目棚改专项债券 10000 万元（发行票面利率 2.54%，债券期限五年期），2023 年 9 月发行森林公园安置区棚户区改造项目棚改专项债券 3000 万元（发行票面利



率 2.61%，债券期限五年期）。2024 年 1 月发行棚改专项债券 5000 万元（发行票面利率 2.38%，债券期限五年期），2024 年 5 月发行棚改专项债券 5000 万元（发行票面利率 2.2%，债券期限五年期），2024 年 8 月发行棚改专项债券 7000 万元（发行票面利率 1.87%，债券期限五年期），2024 年 9 月发行棚改专项债券 3000 万元（发行票面利率 1.77%，债券期限五年期）。25 年 5 月发行棚改专项债券 4800 万元（发行票面利率 1.60%，债券期限五年期）。26 年 5 月发行棚改专项债券 3000 万元（发行票面利率 1.52%，债券期限五年期）。本批次发行 3000 万元，期限五年期，剩余 11200 万元债券暂拟于 2026 年发行，债券期限五年期。以上债券存续期内按年付息，期末还本。结合前期债券发行情况及当前债券市场行情，测算利率参照水平为 1.90%，本项目期内总还本付息金额为 200,127.50 万元。

按 GDP 预计增速的 100%、90%及 80%分别预测土地价格增长率，本项目期内预计用于资金平衡的土地出让收入对融资成本的覆盖率分别为 1.32、1.30 和 1.28 倍，本项目本期内收益可以完全覆盖融资成本，资金无法偿还风险较低。

表 4：项目专项债券融资还本付息情况

单位：万元

年度	融资本息支付		
	本金	利息	本息合计
2019 年	-	3,510.00	3,510.00
2020 年	-	4,476.00	4,476.00
2021 年	-	4,476.00	4,476.00
2022 年	-	4,476.00	4,476.00



2023 年	90,000.00	4,476.00	94,476.00
2024 年	30,000.00	1,298.30	31,298.30
2025 年		745.30	745.30
2026 年		822.10	822.10
2027 年	-	1,137.50	1,137.50
2028 年	13,000.00	1,137.50	14,137.50
2029 年	20,000.00	805.20	20,805.20
2030 年	4,800.00	392.20	5,192.20
2031 年	14,200.00	315.40	14,515.40
合计	172,000.00	28,067.50	200,067.50

按 GDP 预计增速的 100%、90%及 80%分别预测土地价格增长率，
本项目项目资金平衡收益预测及本息覆盖倍数汇总如下表：

表 5：项目资金平衡收益预测

土地价格增长率	用于资金平衡的净收益/万元	本息覆盖倍数
GDP 预计增速的 100%	264,986.75	1.32
GDP 预计增速的 90%	260,737.65	1.30
GDP 预计增速的 80%	256,543.21	1.28

如前，如按 GDP 预计增速的 80%来保守估计土地价格增长率，募
投项目整体平衡情况如下：

表 6：专项债券募投平衡情况

项目名称	棚户改造 出让面积 (亩)	项目资金总 需求(万元)	预计土地出 让净收入 (万元)	预计发债 总额(万 元)	本批发债 额(万元)	预计项目 到期本息 (万元)	土地出让 收入对融 资成本覆 盖倍数
界首市森林公园 安置区	2072	249640.48	256543.21	175000	3000.00	200067.50	1.28

综上所述，森林公园安置区棚户区改造项目总体收益可完全覆盖



对应融资本息，不能偿还的风险较低。



2026年6月29日

