附件 1

2026 年安徽省政府棚户区改造专项债券项目情况说明

一、基本情况

上派镇新四十埠家园三期项目为续发项目，总体计划共发行专项债融资规模 80000.00 万元，其中 2024 年已发行专项债 60000.00 万元（实际发行利率为 2.16%）；2025 年已发行专项债 11600.00 万元，其中 2025 年 5 月已发行专项债 11100.00 万元（实际发行利率为 1.60%），2025 年 6 月已发行专项债 500.00 万元（实际发行利率为 1.61%）；本次 2026 年拟发行 500.00 万元，2027 年计划发行 7900.00 万元。已发行债券利率采用实际发行利率计算，本次拟发行债券利率采用参考利率 1.84%计算。发行期限均为 5 年，每年支付一次利息，到期偿还本金。该项目暂无向银行或者其他金融机构融资的计划，发行债券资金专款用于上派镇新四十埠家园三期项目。

二、区域情况

新四十埠家园片区系肥西县城市建成区城中村，房屋建于上世纪八十年代，无系统排水工程，建筑密度高，基本上是砖混低层房屋，房屋破旧，无抗震设防，道路狭窄，建筑安全隐患多，结合合肥市城市发展规划，提出本项目的建设，旨在改善居民区的生活环境，美化城市环境，提升合肥市的形象，同时，可置换出大量的建设用地，缓解现状土地供求失衡的压力。

棚户区改造是政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭居住环境的重大民生工程。资金缺口巨大是推进棚户区改造面临的最大障碍，

专项债券募集资金可直接投入项目，不仅能实现专款专用，也保证了债券的偿付。棚户区改造项目涉及到土地出让，会形成一定的收益，棚改之后的住宅商业开发，也会形成客观的回报，这就意味着棚户区改造能够产生稳定的现金流，基于此，可以依托棚户区改造专项债券开支棚户区改造项目，解决资金短缺问题。

三、募投项目基本情况

1、项目概况

根据建设单位提供的有关情况说明，上派镇目前住宅总安置需求约120万，本项目安置对象主要是为了安置上派镇旧城区的拆迁居民，还包含一部分附近其他安置点的安置缺口。本项目棚改区域面积约238亩，项目建成后能够帮上派镇解决约21万平方米的住宅安置需求，同时配套公共配套建筑。

项目法人系肥西康居城市运营管理有限公司，采用异地实物安置方式对拆迁居民进行安置，安置地点位于肥西县上派镇站前路与巢湖路交口。

本项目计划总工期为54个月，2022年8月开始前期工作，于2023年6月开工，计划于2027年12月底完成所有项目以及竣工验收，并将在2028年1月投入使用。



图 1-区域位置图

序号	棚改地块名称	棚改区域四至范围
1	新站片区陈岗片	派河路、站前路、人民路、三河路围合区域

2、项目内容及规模

项目新建安置点总用地面积 104453.48 平方米（约 156.68 亩），总建筑面积 289473.59 平方米，其中地上总建筑面积 227052.74 平方米（含不计容架空层面积 2587.73 平方米），地下建筑面积 62420.84 平方米；主要建设规模为：建设 22 栋 18-26 层高层住宅、配套幼儿园（18 班）、物业服务用房、社区配套用房、配电房、门卫、公厕和 1 个地下车库，同时配套建设室外道路、给排水、电气、绿化等附属工程等。

表 2　主要技术经济指标表

名称	数量	单位	备注
规划总用地面积	104453.48	㎡	约 156.68 亩

规划净用地面积			104453.48	㎡	
总建筑面积			289473.59	㎡	
地上总建筑面积			227052.74	㎡	
地上计容建筑面积			224465.01	㎡	除架空层
其中	其中	住宅	211442.55	㎡	
		幼儿园	7679.7	㎡	18 班幼儿园
		物业服务用房	812.86	㎡	总建筑面积 5 万平方米以下的，不少于 100 平方米；总建筑面积 25 万平方米以下的按总建筑面积的千分之三配置，超过 25 万平方米以上部分按千分之一标准配置；（被市政道路分割的组团应分开设置）
		社区配套用房	2814.3	㎡	包括文体活动、卫生服务等用房
		配电房及开闭所	1571.74	㎡	
		门卫、公共厕所及消控室	143.86	㎡	
地上不计容建筑面积（㎡）			2587.73	㎡	架空层
其中		架空层面积(㎡)	2587.73	㎡	
地下总建筑面积（㎡）			62420.85	㎡	
其中		机动车库	60377.95	㎡	
		非机动车库	2042.89	㎡	
容积率			2.17	/	
建筑密度			14.8	%	
绿化率			40.6	%	
住宅户数			1984	户	户
总人数			6378	人	人（按 3.2/户）
机动车停车位			2191	辆	住宅：1 辆/100 ㎡；幼儿园：1.2 辆/班
其中		地上停车位	349	辆	
		地下停车位	1842	辆	
非机动车停车位			2261	辆	住宅：1 辆/100 ㎡；配套：1.5 辆/100 ㎡；幼儿园：1.2 辆/班
其中		地上非机动车停车位	1100	辆	
		地下非机动车停车位	1161	辆	设置于 1#、8#、15#、16#、21#住宅的地下一层

3、投资估算与筹资方式

（1）投资估算

项目资金需求为110591.43万元，项目资本金30591.43万元，发行棚改专项债合计80000.00万元，明细如下：

单位：万元

县区名称	项目名称	项目总投资额	前次累计募集债券本金	本次拟发债金额	预计未来发债金额
合肥市肥西县	上派镇新四十埠家园三期项目	110591.43	71600.00	500.00	7900.00

（2）筹资方式

项目资金筹措方式为财政资金和专项债资金。财政资金为30591.43万元，占总投资的27.66%，申请专项债金额80000.00万元，占总投资72.34%。

资金使用计划表

单位：万元

项目		合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
项目总投资（万元）		110591.43	4557.47	65817.78	18407.76	10300.32	11508.1
其中	财政资金（万元）	30591.43	4557.47	5817.78	6807.76	9800.32	3608.10
	专项债资金（万元）	80000.00	0	60000.00	11600.00	500.00	7900.00

四、资金平衡方案

（一）本期债券应付本息情况

上派镇新四十埠家园三期项目为续发行项目，计划发行专项债融资规模80000.00万元，其中2024年已发行专项债60000.00万元（实际发行利率为2.16%）；2025年已发行专项债11600.00万元，其中2025年5月已发行专项债11100.00万元（实际发行利率为1.60%），2025年6月已发行专项债500.00万元（实际发行利率为1.61%）；

本次 2026 年拟发行 500.00 万元，2027 年计划发行 7900.00 万元。

已发行债券利率采用实际发行利率计算，本次拟发行债券利率采用参考利率 1.84%计算。发行期限均为 5 年，每年支付一次利息，到期偿还本金。项目暂无向银行或者其他金融机构融资的计划。项目专项债发行具体发行方案如下：

（1）2024.6 已发行债券额度为 60000.00 万元，采用实际发行利率 2.16%计算

年度	项目名称	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	应付本期合计
2024 年	上派镇新四十埠家园三期项目	-	60,000.00		60,000.00	2.16%	-	-
2025 年		60,000.00			60,000.00	2.16%	1,296.00	1,296.00
2026 年		60,000.00			60,000.00	2.16%	1,296.00	1,296.00
2027 年		60,000.00			60,000.00	2.16%	1,296.00	1,296.00
2028 年		60,000.00		-	60,000.00	2.16%	1,296.00	1,296.00
2029 年		60,000.00		60,000.00	-	2.16%	1,296.00	61,296.00
合计			**60,000.00**	**60,000.00**		-	**6,480.00**	**66,480.00**

（2）2025.5 已发行债券额度为 11000.00 万元，采用实际发行利率 1.60%计算

年度	项目名称	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	应付本期合计
2025 年	上派镇新四十埠家园三期项目	-	11,100.00		11,100.00	1.60%	-	-
2026 年		11,100.00			11,100.00	1.60%	177.60	177.60
2027 年		11,100.00			11,100.00	1.60%	177.60	177.60
2028 年		11,100.00		-	11,100.00	1.60%	177.60	177.60
2029 年		11,100.00		-	11,100.00	1.60%	177.60	177.60

2030 年		11,100.00		11,100.00	-	1.60%	177.60	11,277.60
合计			**11,100.00**	**11,100.00**		**-**	**888.00**	**11,988.00**

（3）2025.6 已发行债券额度为 500.00 万元，采用实际发行利率 1.61%计算

年度	项目名称	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	应付本期合计
2025 年	上派镇新四十埠家园三期项目	-	500.00		500.00	1.61%	-	-
2026 年		500.00			500.00	1.61%	8.05	8.05
2027 年		500.00			500.00	1.61%	8.05	8.05
2028 年		500.00		-	500.00	1.61%	8.05	8.05
2029 年		500.00		-	500.00	1.61%	8.05	8.05
2030 年		500.00		500.00	-	1.61%	8.05	508.05
合计			**500.00**	**500.00**		**-**	**40.25**	**540.25**

（4）本次拟发行债券 500.00 万元，采用参考利率 1.84%计算

年度	项目名称	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	应付本期合计
2026 年	上派镇新四十埠家园三期项目	-	500.00		500.00	1.84%	-	-
2027 年		500.00			500.00	1.84%	9.20	9.20
2028 年		500.00			500.00	1.84%	9.20	9.20
2029 年		500.00		-	500.00	1.84%	9.20	9.20
2030 年		500.00		-	500.00	1.84%	9.20	9.20
2031 年		500.00		500.00	-	1.84%	9.20	509.20
合计			**500.00**	**500.00**		**-**	**46.00**	**546.00**

（5）预计未来发行债券采用参考利率 1.84%计算

年度	项目名称	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	应付本期合计
2027 年	上派镇新四十埠家园三期项目	-	7,900.00		7,900.00	1.84%	-	-
2028 年		7,900.00			7,900.00	1.84%	145.36	145.36
2029 年		7,900.00			7,900.00	1.84%	145.36	145.36

2030 年		7,900.00		-	7,900.00	1.84%	145.36	145.36
2031 年		7,900.00		-	7,900.00	1.84%	145.36	145.36
2032 年		7,900.00		7,900.00	-	1.84%	145.36	8,045.36
合计			**7,900.00**	**7,900.00**		**-**	**726.80**	**8,626.80**

（二）拟出让土地情况

1、基本假设条件和依据

由合肥市肥西县人民政府拿出 1 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。具体如下：

棚改拟出让土地面积表

序号	项目名称	拟出让地块	拟出让土地面积（亩）
1	上派镇新四十埠家园三期项目	北至五显路、西至万涧路、南至董岗路围合的的矩形区域	204.3

经查询合肥市自然资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2026 年预计 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定棚改项目的土地出让价格。

合肥市市本级及肥西县 2023-2025 年三年平均增速与 2026 年预计 GDP 增速情况如下：

肥西县近三年 GDP 增速情况表

序号	地级市	区县	GDP 增速				政府工作报告预计 2026 年 GDP 增速
			2023 年	2024 年	2025 年	三年平均增速	
1	合肥市	肥西县	7.70%	10.3%	7.00%	8.33%	6.50%

通过分析，肥西县 2023 年-2025 年 GDP 平均增速为 8.33%，肥西县人民政府公布的政府工作报告预计 2026 年当地 GDP 增长率 6.50%，本次取当地前 3 年 GDP 平均增速与本年政府工作报告预计增

速的最低值6.50%作为增长率。

2、土地出让产生的净现金流入

（1）土地出让计划

序号	地市	县区	项目名称	土地出让计划
1	合肥市	肥西县	上派镇新四十埠家园三期项目	2029年出让40%、2030年出让30%、2031年出让30%

（2）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

经查询合肥市土地交易中心信息，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：

合肥市肥西县棚改项目（上派镇新四十埠家园三期项目）周边土地出让情况表：

周边市场类似地块成交价

序号	区县	土地编号	区位	土地出让面积（亩）	容积率	中标总地价（万元）	成交单位地价（万元/亩）	出让时期	土地用途
1	肥西县	肥西县FX202420号	肥西县上派镇灯塔路与三河路交口西南侧	104.98	≤1.6	68238.30	650	2024.9.29	居住用地
2	肥西县	肥西县FX202356号	肥西县上派镇司空山路与北张路交口西南侧	89.63	≤2	84431.46	942	2023.11.2	居住用地
3	肥	肥西县	肥西县上派镇	44.93	≤1.8	44258.02	985	2023.6.28	居

序号	区县	土地编号	区位	土地出让面积（亩）	容积率	中标总地价（万元）	成交单位地价（万元/亩）	出让时期	土地用途
	西县	FX202312号	金寨南路和云谷路交口东南侧						住用地
均价							**822.09**		

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，对合肥市棚户区改造项目进行价格预测。通过分析3个类似项目土地出让价格，平均价格为822.09万元/亩，出于谨慎性考虑，本次2025年土地出让价格以均价800万元/亩作为基准地价。

③土地出让收入预测

通过前面土地基准价测算以及增长率测算，本次出让土地204.3亩，计划在2029年、2030年和2031年分三年出让，本次按照按地区生产总值增速6.50%的100%、90%、80%概率分别预测未来土地出让价格和土地出让收入。具体如下表：

土地出让价格测算（预计GDP增速6.50%的100%概率测算）

地块情况		价格预测（万元/亩）						
项目	土地性质	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
上派镇新四十埠家园三期项目	普通商品住房用地	800.00	852.00	907.38	966.36	1029.17	1096.07	1167.31

通过测算，预计GDP增速6.50%的100%概率时，2029年、2030年和2031年土地出让时，预计价格分别为1029.17万元、1096.07万元、1167.31万元，本项目共计出让土地为204.3亩，则：土地出让

收入合计=1029.17 万元/亩*204.3 亩*40%+1096.07 万元/亩*204.3 亩*30%+1167.31 万元/亩*204.3 亩*30%=222826.33 万元。

土地出让价格测算（预计 GDP 增速 6.50%的 90%概率测算）

地块情况		价格预测（万元/亩）						
项目	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
上派镇新四十埠家园三期项目	普通商品住房用地	800.00	846.80	896.34	948.78	1004.28	1063.03	1125.22

通过测算，预计 GDP 增速 6.50%的 90%概率时，2029 年、2030 年和 2031 年土地出让时，预计价格分别为 1004.28 万元、1063.03 万元、1125.22 万元，本项目共计出让土地为 204.3 亩，则：土地出让收入合计=1004.28 万元/亩*204.3 亩*40%+1063.03 万元/亩*204.3 亩*30%+1125.22 万元/亩*204.3 亩*30%=216187.60 万元。

土地出让价格测算（预计 GDP 增速 6.50%的 80%概率测算）

地块情况		价格预测（万元/亩）						
项目	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
上派镇新四十埠家园三期项目	普通商品住房用地	800.00	841.60	885.36	931.40	979.83	1030.78	1084.38

通过测算，预计 GDP 增速 6.50%的 80%概率时，2029 年、2030 年和 2031 年土地出让时，预计价格分别为 979.83 万元、1030.78 万元、1084.38 万元，本项目共计出让土地为 204.3 亩，则：土地出让收入合计=979.83 万元/亩*204.3 亩*40%+1030.78 万元/亩*204.3 亩*30%+1084.38 万元/亩*204.3 亩*30%=209709.87 万元。

2）土地出让净收益预测

按照项目发行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。

扣除国有各项计提后，可用于资金平衡土地相关收益分别为 171584.78 万元、166386.66 万元、161314.60 万元。

专项扣除后土地出让净收益表

单位：万元

序号	项目	上派镇新四十埠家园三期项目		
	合肥市肥西县	预计 GDP 增速达 100%	预计 GDP 增速达 90%	预计 GDP 增速达 80%
一	**收入合计**	**222826.33**	**216187.60**	**209709.87**
1	土地出让收入	222826.33	216187.60	209709.87
二	**扣除项目合计**	**51241.55**	**49800.94**	**48395.27**
1	国有土地收益基金（按土地出让收入 8%提取）	17826.11	17295.01	16776.79
2	农业土地开发资金（8.2 元/㎡）	111.68	111.68	111.68
3	土地出让业务费（0.82 元/㎡）	11.17	11.17	11.17
4	环巢湖资金（5%）	11141.32	10809.38	10485.49
5	廉租住房资金（1.6 元/㎡）	21.79	21.79	21.79
6	收储成本（15 万元/亩）	3064.50	3064.50	3064.50
7	教育资金（按土地价扣除 1-6 成本）*10%	19064.98	18487.41	17923.85
三	**用于资金平衡的土地净收益（一-二）**	**171584.78**	**166386.66**	**161314.60**

（三）专项债资金平衡计算

按照假设的肥西县 2026 年预测 GDP 平均增速 6.50%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，项目收益为 171584.78 万元，融资本息覆盖倍数为 1.95；按照肥西县 GDP 平均增速 6.50%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，项目收益为 166386.66 万元，融资本息覆

盖倍数为 1.89；按照肥西县 GDP 平均增速 6.50%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，项目收益为 161314.60 万元，融资本息覆盖倍数为 1.83。

综上所述，上派镇新四十埠家园三期项目经压力测试后，其项目整体收益可以完全覆盖对应融资成本。

肥西康居城市运营管理有限公司

肥西县住房和城乡建设局

肥西县财政局

2026年8月19日

附表：项目收益覆盖融资本息情况

按照 2026 年 GDP 增速的 100%概率计算本息覆盖倍数

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	小计
2024 年	-	-	-			-
2025 年	-	1,296.00	1,296.00			-
2026 年	-	1,481.65	1,481.65			-
2027 年	-	1,490.85	1,490.85			-
2028 年		1,636.21	1,636.21			-
2029 年	60,000.00	1,636.21	61,636.21	64,697.94		64,697.94
2030 年	11,600.00	340.21	11,940.21	51,734.01		51,734.01
2031 年	500.00	154.56	654.56	55,152.83		55,152.83
2032 年	7,900.00	145.36	8,045.36			
合计	**80,000.00**	**8,181.05**	**88,181.05**	**171,584.78**	**-**	**171,584.78**
本息覆盖倍数	**1.95**					

按照 2026 年 GDP 增速的 90%概率计算本息覆盖倍数

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	小计
2024 年	-	-	-			-
2025 年	-	1,296.00	1,296.00			-
2026 年	-	1,481.65	1,481.65			-
2027 年	-	1,490.85	1,490.85			-
2028 年		1,636.21	1,636.21			-
2029 年	60,000.00	1,636.21	61,636.21	63,105.34		63,105.34
2030 年	11,600.00	340.21	11,940.21	50,148.41		50,148.41
2031 年	500.00	154.56	654.56	53,132.91		53,132.91
2032 年	7,900.00	145.36	8,045.36			
合计	**80,000.00**	**8,181.05**	**88,181.05**	**166,386.66**	**-**	**166,386.66**
本息覆盖倍数	**1.89**					

按照 2026 年 GDP 增速的 80%概率计算本息覆盖倍数

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	小计
2024 年	-	-	-			-
2025 年	-	1,296.00	1,296.00			-
2026 年	-	1,481.65	1,481.65			-

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	小计
2027 年	-	1,490.85	1,490.85			-
2028 年		1,636.21	1,636.21			-
2029 年	60,000.00	1,636.21	61,636.21	61,540.85		61,540.85
2030 年	11,600.00	340.21	11,940.21	48,600.74		48,600.74
2031 年	500.00	154.56	654.56	51,173.01		51,173.01
2032 年	7,900.00	145.36	8,045.36			
合计	**80,000.00**	**8,181.05**	**88,181.05**	**161,314.60**	**-**	**161,314.60**
本息覆盖倍数	**1.83**					

项目事前绩效评估

项目名称	上派镇新四十埠家园三期项目		
主管部门	肥西县住房和城乡建设局	建设单位	肥西康居城市运营管理有限公司
项目属性	(√)新增项目	( ) 在建项目	
项目资金（万元）	项目投资总额：	110591.43	
	其中：项目资本金	30591.43	
	债券资金	80,000.00	

总体目标	实施目标（2023 年—2027 年）				
	目标 1：完成上派镇新四十埠家园三期项目；目标 2：落实科学发展观、改善民生、创建和谐社会；目标 3：改善人居环境；目标 4：改善肥西县城市面貌				
	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
绩效指标	产出指标	数量指标	指标 1;总用地面积	约 156.68 亩	1、严格按项目设计要求完成批复建设任务得 5 分；2、基本按设计要求完成任务，得 3 分；3、未按申报设计要求，大量擅自改变建设标准、建设规模，不得分。
			指标 2:改善房屋	1984 户	
		质量指标	指标 1:工程质量	一次验收合格	质量达标率=（质量达标产出数/实际产出数×100%，本指标得分=指标权重×质量达标率。低于 80%，不得分
		时效指标	指标 1:按时完成建设	建设期 3 年	完成及时率=[（计划完成时间—实际完成时间）/计划完成时间]×100%。及时完成的或未及时完成但不影响项目总进度的计满分，影响总进度的按比例计分。
		成本指标	指标 1:合理控制成本	110591.43 万元	成本控制率 A=截至年末累计支出数/项目概算或当年预算数*100%标准计算，A≦ 100%得满分；100%＜A≦105%时，得分为此项指标满分值-100×（A-100%），（如：A=102.8%，此项指标权重 4 分，则得分为 4-2.8=1.2 分），A＞105%时不得分。

		社会效益指标	指标 1：去库存，确保房地产市场平稳健康发展	是	根据调查结果评分。
			指标 2：有效拉动内需，促进我县经济的平稳较快增长	是	
		生态效益指标	指标 1：项目建设及运行中垃圾及污水是否及时妥当处理	是	垃圾处理得当，达到规划目标得满分，否则不得分。
			指标 2：建筑材料是否符合环保	是	选用环保材料进行建设，达到规划目标满分，否则不得分
		可持续影响指标	指标 1：项目是否符合当地政府长远规划	是	项目应遵循“高起点、高标准、集约化”的可持续经济发展原则，充分发挥集聚优势，形成合理的循环经济项目组合，提高资源利用率，提高社会综合效益。项目的建设运营应具有长远规划，具有完善的管理制度。根据社会调查结果评分。
			指标 2：项目单位是否制定了财务管理、质量管理等方面的制度	是	
			指标 3：项目运转资金保障是否可靠	是	
	满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1：服务对象对项目的满意程度	达到 90%满意度	根据社会调查结果评分。