附件 1

利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目专项债券情况汇总

一、基本情况

安徽省亳州市利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目计划申请专项债券额度为 287,814.0 万元，2022 年已发行债券额度 73,100.00 万元，2023 年 3 月已发行债券额度为 20,000.00 万元，2023 年 10 月发行 14,100.00 万元，2024 年 1 月已发行 10,000.00 万元，2025 年 1 月已发行 8,000.00 万元，2025 年 5 月已发行 500.00 万元，2026 年 1 月已发行 5500.00 万元，2026 年 4 月已发行 11200.00 万元，2026 年 6 月已发行 11200.00 万元，2026 年 7 月已发行 44500.00 万元，以后年度拟发行债券额度为 94,814.00 万元，**本次拟发行 14,500.00 万元**，拟发行期限为 5 年期。用于利辛县所辖棚户区改造项目。

二、区域情况

（一）项目发债目的

亳州市利辛县棚户区改造项目涉及的棚户区位于利辛县城关镇，棚户区居住条件、环境状况、基础设施建设情况与利辛县县区相比仍十分落后，主要为上世纪七、八、九十年代的砖混结构和成套楼房，特别是生活在那些棚户区、危旧住宅区的居民，生活条件差、生活质量不能保障，甚至连住宅安全都不能完全保证，因此迫切需要对棚户区进行改造。

本次发债的目的是为利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目建设募集资金，保障项目按时按期完成。通过对棚户区进行拆迁改造，可以实现对土地的优化配置，有利于城市景观的组织，从而达到改变城市面貌、解决群众现实困难、增强群众对政府信任的目标。此外，通过对棚户区进行改造，该区域有望成为利辛县未来新的经济拉动力量。

（二）2022 年至 2024 年主要经济指标

1、亳州市利辛县 2022 年至 2024 年基本经济情况

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	386.8	414.90	488.6
地区生产总值增速（%）	3.5	7.4	6.2
2025 年预计 GDP 增速（%）	7.0		
其中：第一产业（亿元）	60.70	60.84	66.3
第二产业（亿元）	114.42	128.34	162.8
第三产业（亿元）	211.65	225.73	259.5
产业结构			
第一产业（%）	15.70	14.66	13.57
第二产业（%）	29.60	30.93	33.32
第三产业（%）	54.70	54.40	53.11
固定资产投资（亿元）	133.30	144.50	151.8
进出口总额（万美元）	4067	4629	
进口额（万美元）	18	49	
出口额（万美元）	4049	4580	
社会消费品零售总额（亿元）	249.74	273.50	288.3
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	38369	40671	42972
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	16598	18000	19179
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	598.20	697.56	748.1

金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	482.50	553.30	595.9

数据来源：利辛县统计局

2、亳州市利辛县2022年至2024年财政收支状况

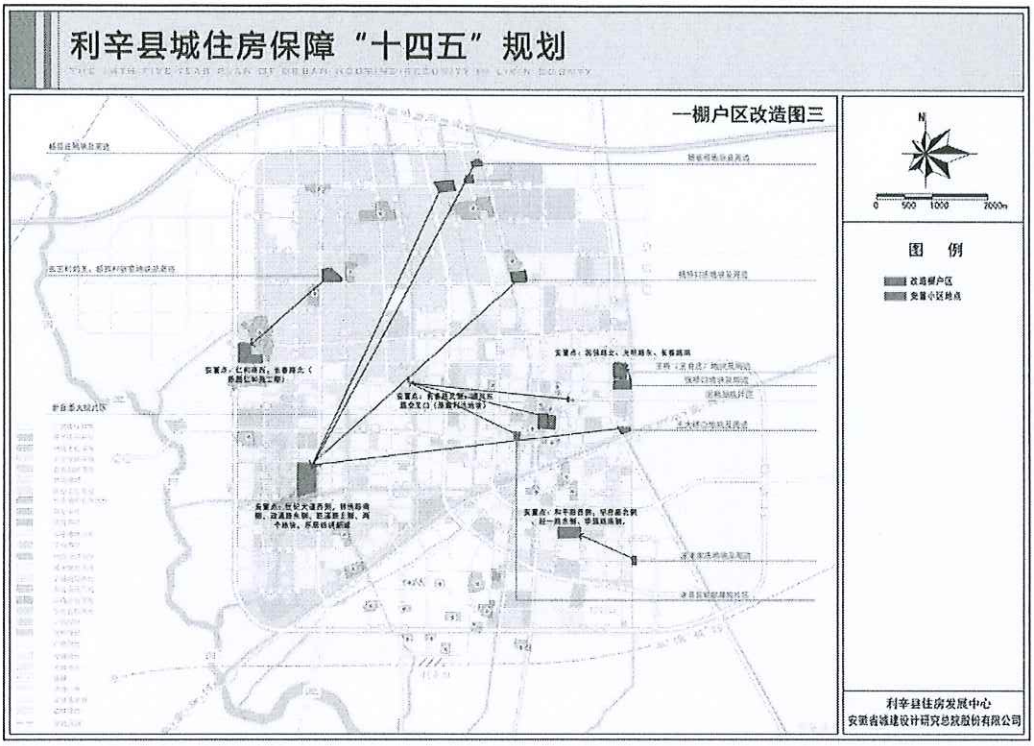
金额单位：亿元

二、财政收支状况(亿元)				
(一)近三年一般公共预算收支				
年份 项目		**2022年**	**2023年**	**2024年**
一般公共预算收入		19.18	20.63	21.89
一般公共预算支出		76.68	73.44	73.92
地方政府一般债券收入		6.77	9.01	2.40
地方政府一般债券还本支出		4.99	7.73	1.66
转移性收入		51.21	53.19	53.16
转移性支出		—	—	—
(二)近三年政府性基金预算收支				
政府性基金收入		14.77	18.74	16.15
政府性基金支出		33.75	42.75	35.93
地方政府专项债券收入		20.42	26.32	24.86
地方政府专项债券还本支出		4.30	4.11	9.70
(三)近三年国有资本经营预算收支				
国有资本经营收入		—	0.2	0.5
国有资本经营支出		—	—	—
三、地方政府债务状况(亿元)				
种类		**2022年**	**2023年**	**2024年**
地方政府债务限额	一般债务	45.74	50.42	51.48
	专项债务	74.18	104.54	133..08
地方政府债务余额	一般债务	40.09	50.30	51.17
	专项债务	66.95	99.76	129.04

数据来源：利辛县财政局

三、募投项目基本情况

（一）项目位置及四至范围



本次棚户区改造项目位于安徽省亳州市利辛县。各棚户区改造项目地块四至范围如下：

序号	地块名称	四至范围
1	张桥口地块及周边	光明路以东、驻马沟以西、文州大道以北、长春路以南
2	王桥（王合庄）地块及周边	光明路以东、驻马沟以西、长春路以南、国强路以北
3	东王村后王、桥西村张窑地块及周边	世纪大道以东、西红丝沟以西、诚信路以南、子胥大道以北
4	杨板桥地块及周边	腾飞路以北、富强北路以西、淝河路以东、迎宾大道以南
5	杨后庄地块及周边	迎宾大道以南、青年路以西、淝河路以东、开源路以北
6	王大桥口地块及周边	光明路以东、阜蒙新河以北、驻马沟以西、前进东路以南
7	杨桥口庄地块及周边	诚信路以南、子胥大道以北、富强路以东、人民北路以西
8	老县委大院片区	前进路以南、人民中路以东、建设中路以西、五一路以北
9	老县医院家属院片区	霸王路以西、浩翔路以南、港口路以东

序号	地块名称	四至范围
10	国税局院片区	民安路以西、建设中路以东
11	王老家庄地块及周边	淝河路以北、驻马沟以西

（二）项目内容及规模

本项目计划实施棚户区改造项目11个，房屋改造任务4600套，安置方式为实物安置。具体项目：1.张桥口地块及周边片区，改造任务252套；2.王桥（王合庄）地块及周边片区，改造任务348套；3.东王村后王、桥西村张窑地块及周边片区，改造任务1180套；4.杨板桥地块及周边片区，改造任务350套；5.杨后庄地块及周边片区，改造任务390套；6.王大桥口地块及周边片区，改造任务332套；7.杨桥口庄地块及周边片区，改造任务440套；8.老县委大院片区，改造任务490套；9.老县医院家属院片区，改造任务215套；10.国税局院片区，改造任务203套；11.王老家庄地块及周边片区，改造任务400套。

（三）投资估算与筹资方式

1、投资估算

涉及1个地块，项目总投资359,768.00万元。

2、筹资方式

利辛县棚户区改造项目投资总额为359,768.00万元，其中自有资金（项目资本金）71,954.00万元，占项目总投资的20.00%，由财政统筹安排，剩余资金287,814.00万元，拟通过安徽省财政厅棚改专项收益债券募集。具体项目资金安排如下：

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
利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	359,768.00	359,768.00	71,954.00	287,814.00

四、资金平衡方案

（一）本期债券应付本息情况

利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目计划申请专项债券额度为287,814.0万元。项目2022年6月已发行债券额度73,100.00万元，2023年3月已发行债券额度为20,000.00万元，2023年10月发行14,100.00万元。2024年2月发行10,000.00万元。2025年1月发行8,000.00万元，2025年9月发行500.00万元，2021年1月发行5500.00万元，2026年4月已发行11200.00万元，2026年6月已发行11200.00万元，2026年7月已发行44500.00万元，以后年度拟发行债券额度为94,814.00万元，**本次拟发行14,500.00万元**，拟发行期限为5年期。用于利辛县所辖棚户区改造项目。已发行债券票面年利率分别为2.73%、2.81%、2.61%、2.38%、1.49%、1.84%、1.65%，1.53%，1.52%、1.49%，拟发行债券票面年利率为1.84%，在债券存续期间每年年末支付债券利息，到期一次还本。债券存续期内应还本付息情况如下：

1、2022年已发行债券还本付息情况

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
利辛县张桥口、王	2022年		73,100.00		73,100.00	2.73%	
	2023年	73,100.00			73,100.00	2.73%	1,995.63

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
大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	2024 年	73,100.00			73,100.00	2.73%	1,995.63
	2025 年	73,100.00			73,100.00	2.73%	1,995.63
	2026 年	73,100.00		-	73,100.00	2.73%	1,995.63
	2027 年	73,100.00		73,100.00	-	2.73%	1,995.63
合计			73,100.00	73,100.00		-	9,978.15

2、2023 年 3 月发行债券还本付息情况

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
利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	2023 年		20,000.00		20,000.00	2.81%	
	2024 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00
	2025 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00
	2026 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00
	2027 年	20,000.00			20,000.00	2.81%	562.00
	2028 年	20,000.00		20,000.00	-	2.81%	562.00
合计			20,000.00	20,000.00		-	2,810.00

3、2023 年 10 月发行债券还本付息情况

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
利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	2023 年		14,100.00		14,100.00	2.61%	
	2024 年	14,100.00			14,100.00	2.61%	368.01
	2025 年	14,100.00			14,100.00	2.61%	368.01
	2026 年	14,100.00			14,100.00	2.61%	368.01
	2027 年	14,100.00			14,100.00	2.61%	368.01
	2028 年	14,100.00		14,100.00	-	2.61%	368.01
合计			14,100.00	14,100.00		-	1,840.05

4、2024 年 1 月发行债券还本付息情况

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
利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	2024 年	-	10,000.00		10,000.00	2.38%	-
	2025 年	10,000.00			10,000.00	2.38%	238.00
	2026 年	10,000.00			10,000.00	2.38%	238.00
	2027 年	10,000.00			10,000.00	2.38%	238.00
	2028 年	10,000.00		-	10,000.00	2.38%	238.00
	2029 年	10,000.00		10,000.00	-	2.38%	238.00

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
合计			10,000.00	10,000.00		-	1,190.00

5、2025 年 1 月发行债券还本付息情况

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
利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	2025 年	-	8,000.00		8,000.00	1.49%	-
	2026 年	8,000.00			8,000.00	1.49%	119.20
	2027 年	8,000.00			8,000.00	1.49%	119.20
	2028 年	8,000.00		-	8,000.00	1.49%	119.20
	2029 年	8,000.00		-	8,000.00	1.49%	119.20
	2030 年	8,000.00		8,000.00	-	1.49%	119.20
合计			8,000.00	8,000.00		-	596.00

6、2025 年 8 月发行债券还本付息情况

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
利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	2025 年	-	500.00		500.00	1.84%	-
	2026 年	500.00			500.00	1.84%	9.20
	2027 年	500.00			500.00	1.84%	9.20
	2028 年	500.00		-	500.00	1.84%	9.20
	2029 年	500.00		-	500.00	1.84%	9.20
	2030 年	500.00		500.00	-	1.84%	9.20
合计			500.00	500.00		-	46.00

7、2026 年 1 月发行债券还本付息情况

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
利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	2026 年	-	5,500.00		5,500.00	1.96%	-
	2027 年	5,500.00			5,500.00	1.96%	107.80
	2028 年	5,500.00		-	5,500.00	1.96%	107.80
	2029 年	5,500.00		-	5,500.00	1.96%	107.80
	2030 年	5,500.00		-	5,500.00	1.96%	107.80
	2031 年	5,500.00		5,500.00	-	1.96%	107.80
合计			5,500.00	-		-	539.00

8、2026 年 4 月发行债券还本付息情况

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
利辛县张	2026 年	-	11,200.00		11,200.00	1.53%	-

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
桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	2027 年	11,200.00			11,200.00	1.53%	171.36
	2028 年	11,200.00		-	11,200.00	1.53%	171.36
	2029 年	11,200.00		-	11,200.00	1.53%	171.36
	2030 年	11,200.00		-	11,200.00	1.53%	171.36
	2031 年	11,200.00		11,200.00	-	1.53%	171.36
合计			11,200.00	-		-	856.80

8、2026 年 6 月拟发行债券还本付息情况

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
利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	2026 年	-	6,100.00		6,100.00	1.52%	-
	2027 年	6,100.00			6,100.00	1.52%	92.72
	2028 年	6,100.00		-	6,100.00	1.52%	92.72
	2029 年	6,100.00		-	6,100.00	1.52%	92.72
	2030 年	6,100.00		-	6,100.00	1.52%	92.72
	2030 年	6,100.00		6,100.00	-	1.52%	92.72
合计			6,100.00	-		-	463.60

9、2026 年 7 月发行债券还本付息情况

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
利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	2026 年	-	44,500.00		44,500.00	1.49%	-
	2027 年	44,500.00			44,500.00	1.49%	663.05
	2028 年	44,500.00		-	44,500.00	1.49%	663.05
	2029 年	44,500.00		-	44,500.00	1.49%	663.05
	2030 年	44,500.00		-	44,500.00	1.49%	663.05
	2030 年	44,500.00		44,500.00	-	1.49%	663.05
合计			44,500.00	44,500.00		-	3,315.25

9、本次拟发行债券还本付息情况

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
利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改	2026 年	-	14,500.00		14,500.00	1.84%	-
	2027 年	14,500.00			14,500.00	1.84%	266.80
	2028 年	14,500.00		-	14,500.00	1.84%	266.80
	2029 年	14,500.00		-	14,500.00	1.84%	266.80
	2030 年	14,500.00		-	14,500.00	1.84%	266.80

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
造项目	2030 年	14,500.00		14,500.00	-	1.84%	266.80
合计			14,500.00	14,500.00		-	1,334.00

10、未来拟发行债券还本付息情况

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
利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	2026 年	-	80,314.00		80,314.00	1.84%	-
	2027 年	80,314.00			80,314.00	1.84%	1,477.78
	2028 年	80,314.00		-	80,314.00	1.84%	1,477.78
	2029 年	80,314.00		-	80,314.00	1.84%	1,477.78
	2030 年	80,314.00		-	80,314.00	1.84%	1,477.78
	2031 年	80,314.00		80,314.00	-	1.84%	1,477.78
合计			80,314.00	80,314.00		-	7,388.90

（二）拟出让土地情况

利辛县棚户区改造腾出地未来五年土地供应计划情况如下：

序号	棚户区名称	具体地址	拟出让面积（㎡）	拟出让土地（亩）
1	张桥口地块及周边	光明路以东、驻马沟以西、文州大道以北、长春路以南	103338.5	155
2	王桥（王合庄）地块及周边	光明路以东、驻马沟以西、长春路以南、国强路以北		
3	东王村后王、桥西村张窑地块及周边	世纪大道以东、西红丝沟以西、诚信路以南、子胥大道以北	198009.9	297
4	杨板桥地块及周边	腾飞路以北、富强北路以西、淝河路以东、迎宾大道以南	215344.1	323
5	杨后庄地块及周边	迎宾大道以南、青年路以西、淝河路以东、开源路以北		
6	王大桥口地块及周边	光明路以东、阜蒙新河以北、驻马沟以西、前进东路以南		

序号	棚户区名称	具体地址	拟出让面积（㎡）	拟出让土地（亩）
7	杨桥口庄地块及周边	诚信路以南、子胥大道以北、富强路以东、人民北路以西		
8	老县委大院片区	前进路以南、人民中路以东、建设中路以西、五一路以北	218677.6	328
9	老县医院家属院片区	霸王路以西、浩翔路以南、港口路以东		
10	国税局院片区	民安路以西、建设中路以东		
11	王老家庄地块及周边	淝河路以北、驻马沟以西	188009.4	282
合计			923379.5	1385

（三）土地出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入全部通过土地出让实现。相应土地全部位于利辛县，经查询利辛县自然资源和规划局土地出让信息，自 2024 年至今，拟出让地块临近或情况相近出让城镇商住商服地块 2 宗，基准地价参考上述出让土地价格。利辛县 2023 年至 2025 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.40%、6.20%、5.70%，近三年平均增速为 6.43%，2026 年 GDP 预计增速 5.3%（2025 年利辛县政府工作报告），出于谨慎性考虑，此次预测按照近三年平均增速与 2026 年预计增速孰低计算土地价格的增长率，即增速 5.3%。

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。土地增长率以利辛县2023-2025年近三年GDP平均增长率、2026年预计GDP增长率孰低，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：万元

地块	2027年	2028年	合计
利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	101,366.66	320,217.44	421,584.10

（2）土地收入预测（预计GDP增长90%概率测算）

金额单位：万元

地块	2027年	2028年	合计
利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	100,348.87	315,406.64	415,755.51

（3）土地收入预测（预计GDP增长80%概率测算）

金额单位：万元

地块	2027年	2028年	合计
利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	99,336.15	310,644.03	409,980.18

（4）按利辛县2026年预计GDP增长率5.3%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	张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目
一	收入合计	421,584.10
1	土地收入	421,584.10
二	扣除项目合计	25,295.04
1	省市县分享扣除（2%）	8,431.68
2	教育基金(2%)	8,431.68

序号	项目	张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目
3	农田水利基金	8,431.68
三	用于资金平衡土地相关收益	396,289.06

（5）按利辛县2026年预计GDP增长率5.3%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	张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目
一	收入合计	415,755.51
1	土地收入	415,755.51
二	扣除项目合计	24,945.33
1	省市县分享扣除（2%）	8,315.11
2	教育基金(2%)	8,315.11
3	农田水利基金	8,315.11
三	用于资金平衡土地相关收益	390,810.18

（6）按2026年预计GDP增长率5.3%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	张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目
一	收入合计	409,980.18
1	土地收入	409,980.18
二	扣除项目合计	24,598.80
1	省市县分享扣除（2%）	8,199.60
2	教育基金(2%)	8,199.60
3	农田水利基金	8,199.60
三	用于资金平衡土地相关收益	385,381.38

（四）本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

本期债券募投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，项目建设金包含项目资本金及债券资金。

假设本次棚户区改造项目腾出地块土地自债券存续期第六年开始土地挂牌交易，即于2027年开始挂牌出售，且于2028年内出让完

毕。按利辛县 2026 年预计 GDP 增长率 5.3%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，项目收益为 397,306.59 万元，融资本息覆盖倍数为 1.25；按利辛县 2026 年预计 GDP 增长率 5.3%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，项目收益为 391,568.62 万元，融资本息覆盖倍数为 1.23；按利辛县 2026 年预计 GDP 增长率 5.3%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，项目收益为 385,884.44 万元，融资本息覆盖倍数为 1.22。

1、按利辛县 2026 年预计 GDP 增长率 5.3%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，融资本息覆盖倍数：

金额单位：万元

年度	贷款本息支付			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		1,995.63	1,995.63		1,995.63	1,995.63
2024 年	-	2,925.64	2,925.64		2,925.64	2,925.64
2025 年	-	3,163.64	3,163.64		3,163.64	3,163.64
2026 年	-	3,292.04	3,292.04		3,292.04	3,292.04
2027 年	73,100.00	5,786.48	78,886.48	95,284.67		95,284.67
2028 年	34,100.00	3,790.85	37,890.85	301,004.39		301,004.39
2029 年	10,000.00	2,860.84	12,860.84			-
2030 年	8,500.00	2,622.84	11,122.84			
2031 年	162,114.00	2,494.44	164,608.44			
合计	287,814.00	28,932.40	316,746.40	396,289.06	11,376.95	407,666.01
本息覆盖倍数						1.25

2、按利辛县 2026 年预计 GDP 增长率 5.3%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，融资本息覆盖倍数：

金额单位：万元

年度	贷款本息支付	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	-	1,995.63	1,995.63		1,995.63	1,995.63
2023 年	-	2,925.64	2,925.64		2,925.64	2,925.64
2024 年	-	3,163.64	3,163.64		3,163.64	3,163.64
2025 年	-	3,292.04	3,292.04		3,292.04	3,292.04
2026 年	73,100.00	5,786.48	78,886.48	94,327.93		94,327.93
2027 年	34,100.00	3,790.85	37,890.85	296,482.25		296,482.25
2028 年	10,000.00	2,860.84	12,860.84			-
2029 年	8,500.00	2,622.84	11,122.84			
2030 年	162,114.00	2,494.44	164,608.44			
2031 年	287,814.00	28,932.40	316,746.40	390,810.18	11,376.95	402,187.13
合计	-	1,995.63	1,995.63		1,995.63	1,995.63
本息覆盖倍数						1.23

3、按利辛县 2026 年预计 GDP 增长率 5.3%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，融资本息覆盖倍数：

金额单位：万元

年度	贷款本息支付			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	-	1,995.63	1,995.63		1,995.63	1,995.63
2024 年	-	2,925.64	2,925.64		2,925.64	2,925.64
2025 年	-	3,163.64	3,163.64		3,163.64	3,163.64
2026 年	-	3,292.04	3,292.04		3,292.04	3,292.04
2027 年	73,100.00	5,786.48	78,886.48	93,375.99		93,375.99
2028 年	34,100.00	3,790.85	37,890.85	292,005.39		292,005.39
2029 年	10,000.00	2,860.84	12,860.84			-
2030 年	8,500.00	2,622.84	11,122.84			-
2031 年	162,114.00	2,494.44	164,608.44			
合计	287,814.00	28,932.40	316,746.40	385,381.38	11,376.95	396,758.33
本息覆盖倍数						1.22

综上所述，2026 年利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目经压力测试后，其项目整体收益可以完全覆盖对应融资成本。

五、项目事前绩效评估

<table>
<tr><td colspan="3">项目名称</td><td colspan="4">利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目</td></tr>
<tr><td colspan="3">主管部门</td><td>利辛县住房发展中心</td><td>建设单位</td><td colspan="2">利辛县住房发展中心</td></tr>
<tr><td colspan="3">项目属性</td><td colspan="4">( )新增项目　　(√)在建项目</td></tr>
<tr><td colspan="3">项目资金</td><td>项目投资总额：</td><td colspan="3">359,768.00</td></tr>
<tr><td colspan="3">（万元）</td><td>其中：项目资本金</td><td colspan="3">71,954.00</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td><td>债券资金</td><td colspan="3">287,814.00</td></tr>
<tr><td rowspan="2">总体目标</td><td colspan="6">实施目标（2022 年—2029 年）</td></tr>
<tr><td colspan="6">目标 1：完成利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目；
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：改善利辛县城市面貌</td></tr>
<tr><td rowspan="6">绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td>指标值</td><td colspan="2">绩效标准</td></tr>
<tr><td rowspan="5">产出指标</td><td rowspan="2">数量指标</td><td>指标 1：总用地面积</td><td>约 1385 亩</td><td colspan="2" rowspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>指标 2：改善房屋</td><td>4600 套</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>指标 1：工程质量</td><td>一次验收合格。</td><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>指标 1：按时完成建设</td><td>2026 年 12 月</td><td colspan="2">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。</td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>指标 1：合理控制成本</td><td>359,768.00 万元</td><td colspan="2">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</td></tr>
</table>

					为 4-2.8=1.2 分），A＞105%时不得分。
	效益指标	经济效益指标	指标 1：土地收益	421,584.10 万元	预期带来经济效益良好 8-10 分，预期带来收入增加效果一般 5-7 分，预期带来收入增加效果很差 0-4 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，促进我市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要求	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，提高企业竞争力。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	90%满意度	根据社会调查结果评分。