固镇县安居苑棚户区改造项目专项债券
情况说明

固镇县安居苑棚户区改造项目总投资 30000.00 万元，其中政府配套资本金 6000.00 万元（占总投资 20.00%），剩余资金通过发行政府专项债券方式筹措 24000.00 万元（占总投资 80.00%）。专项债券分三年融入，其中：2024 年发行金额为 7300.00 万元，融资利率为 2.20%，2025 年发行金额为 7000.00 万元（1 月已发行 4000.00 万元，融资利率为 1.49%，3 月发行金额为 3000.00 万元，融资利率 1.73%），2026 年拟发行金额为 9700 万元，1 月已发行金额 200 万元，发行利率 1.65%，4 月已发行金额 2200 万元，发行利率 1.53%，7 月已发行金额 1000 万元，发行利率 1.49%，本次拟发行金额 2000 万元，假设本次发行及剩余发行融资利率为 1.84%，期限 5 年，在债券存续期间每年支付一次利息，到期一次还本。本次债券资金用于固镇县安居苑棚户区改造项目。

一、募投项目基本情况

（一）项目位置及四至范围

安居苑项目征迁位于大营路南侧，菁华路西侧地块。出让地块位于大营路南侧、菁华路西侧、庙岗路北侧。

（二）项目内容及规模

安居苑安置点占地 31065 平方米，约 46.6 亩，安置房建筑面积 74470 平方米，其中地上 61246.7 平方米，地下 13223.66 平方米；主要建设内容：建设 6 栋 12-24 层住宅，500 套住宅安置房，和配套设

施及地下室建筑。安居苑项目征迁位于大营路南侧，菁华路西侧地块；改造项目占地面积约350亩，区域改造涉及户数480户，约1900人，征收改造各类建筑总面积5万平方米。

二、棚户区改造经济社会效益分析

项目建设有利于改善居民住房条件。固镇县部分棚户区年久失修，存在严重的安全隐患。为改善棚户区居民住房条件，根据固镇县总体规划要求，拟将此处进行拆除改建，项目建成后，将为棚户区居民提供了一个交通便捷、环境优美、配套设施齐全的住宅房，改善了他们的生活环境，提高了生活质量。

项目建设有利于促进固镇县规划建设。实施棚户区改造，不仅有利于改善城区环境，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。

项目建设有利于促进固镇县社会和经济发展。实施改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

三、投资估算与筹资方式

1、投资估算

项目总投资30000.00万元，建设期自2023年12月—2026年12月。

2、筹资方式

项目资金筹措方式为安徽省财政厅专项债券及项目资本金，其中政府配套资本金 6000.00 万元（占总投资 20.00%），剩余资金通过发行政府专项债券方式筹措 24000.00 万元（占总投资 80.00%）。

四、资金平衡方案

（一）融资还本付息情况

固镇县安居苑棚户区改造项目专项债券融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末债券本金	债券利率	本期应付利息
2024 年		7300.00		7300.00	2.20%	
2025 年	7300.00	7000.00		143000.00	2.20%/1.49%/1.73%	160.60
2026 年	14300.00	9700.00		24000.00	2.20%/1.49%/1.73%/1.65%/1.53%/1.49%/1.84%	272.10
2027 年	24000.00			24000.00	2.20%/1.49%/1.73%/1.65%/1.53%/1.49%/1.84%	439.88
2028 年	24000.00			24000.00	2.20%/1.49%/1.73%/1.65%/1.53%/1.49%/1.84%	458.64
2029 年	24000.00		7300.00	167000.00	2.20%/1.49%/1.73%/1.65%/1.53%/1.49%/1.84%	7,728.28
2030 年	16700.00	-	7000.00	9700.00	1.49%/1.73%/1.65%/1.53%/1.49%/1.84%	7,316.28
2031 年	9700.00		9700.00		1.65%/1.53%/1.49%/1.84%	9,912.48
合计		24000.00	24000.00			2,288.26

如上表所示，根据发行安排，固镇县安居苑棚户区改造项目专项债券累计还本付息额为 26,288.26 万元。

（二）项目预期收益

本项目拟使用棚改腾空土地的出让收益来偿还债券本息，该项目拟使用棚改地块的腾空土地，总腾空土地面积约为 213.4 亩，拟于 2029 年一次性出让。可出让土地情况如下：

项目	项目拟出让四至范围	拟出让土地面积（㎡）	拟出让土地性质	棚改面积（亩）	棚改面积（㎡）
固镇县安居苑棚户区	大营路南侧、菁华路西	142267.00	居住用地	350	233333.45

改造项目	侧、庙岗路北侧				

本项目收入来源为棚改腾空地块政府土地出让收入。经查询固镇县土地出让信息，参考周边地块出让价格，综合近期已出让地块临近或情况相近出让城镇商住商服地块均价，得出基准地价为 148.84 万元/亩。固镇县 2023 年至 2025 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6.5%、6.1%、5.5%，近三年平均增速为 6.03%，2026 年 GDP 预计增速为 7.0%，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，即增速 6.03%。

又根据固镇县财政局出具的土地出让金管理办法，固镇县土地出让收入需扣除后收入方可用于偿还债券本息。

（1）周边土地出让情况

交易时间	土地编号	土地出让面积（亩）	中标总地价（万元）	成交单位地价	土地用途
2023 年 11 月	2023030	24.90	5129.40	206.00	居住用地
2023 年 11 月	2023028	64.32	13249.92	206.00	居住用地
2025 年 1 月	340323103913GB00009	96.00	7400.00	77.08	居住用地
2025 年 1 月	340323100926GB00061	71.51	7600.00	106.28	居住用地

（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，对固镇县棚户区改造项目进行价格预测。

具体计算如下：

①2025 年土地出让价格预测

序号	项目	地市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(㎡)	参考平均单价(万元/亩)	修正系数	预测土地单价(万元/亩)
1	固镇县安居苑棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	4.73%	居住用地	142267.00	148.84	1.055	157.03

②2025-2030 年土地出让价格预测（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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	固镇县安居苑棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	33,509.33	35,531.06	37,674.76	39,947.81	42,357.99

③2025-2030 年土地出让价格预测（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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	固镇县安居苑棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	33,509.33	35,328.88	37,247.24	39,269.77	41,402.11

④2025-2030 年土地出让价格预测（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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	固镇县安居苑棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	33,509.33	35,126.71	36,822.16	38,599.44	40,462.51

（3）棚改项目土地出收益预测

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于当年内出让完毕，分别考虑固镇县预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算。

序号	项目	固镇县安居苑棚户区改造项目		
		预计 GDP 增速达 100%	预计 GDP 增速达 90%	预计 GDP 增速达 80%
	地市区县	固镇县	固镇县	固镇县
一	**收入合计**	42,357.88	41,402.00	40,462.40
1	土地收入	42,357.88	41,402.00	40,462.40
二	**扣除项目合计**	4,352.44	4,256.86	4,162.90
1	国有土地收益基金	3,388.63	3,312.16	3,236.99
2	农业土地开发资金	116.66	116.66	116.66
3	教育资金	847.16	828.04	809.25
三	**用于资金平衡土地相关收益**	38,005.43	37,145.15	36,299.50

（三）本息覆盖情况

根据固镇县财政局出具的土地出让金管理办法，土地出让收入需扣除，扣除后收入方可用于偿还债券本息。基于以上数据，可得下表：

固镇县安居苑棚户区改造项目

专项债券募投项目平衡情况（地价按照 GDP 增速的 100%增长）

项目名称	可供出让土地亩数（亩）	预计土地出让收入 (万元)	预计土地出让净收益（扣除相关上缴部分）（万元）	计划发行额（万元）	预计到期本息（万元）	覆盖倍数
固镇县安居苑棚户区改造项目	213.40	42,357.88	38,005.43	24000.00	26,288.26	1.45

固镇县安居苑棚户区改造项目

专项债券募投项目平衡情况（地价按照 GDP 增速的 90%）

项目名称	可供出让土地亩数（亩）	预计土地出让收入(万元)	预计土地出让净收益（扣除相关上缴部分）（万元）	计划发行额（万元）	预计到期本息（万元）	覆盖倍数
固镇县安居苑棚户区改造项目	213.40	41,402.00	37,145.15	24000.00	26,288.26	1.40

固镇县安居苑棚户区改造项目

专项债券募投项目平衡情况（地价按照 GDP 增速的 80%）

项目名称	可供出让土地亩数(亩)	预计土地出让收入(万元)	预计土地出让净收益(扣除相关上缴部分)（万元）	计划发行额（万元）	预计到期本息（万元）	覆盖倍数
固镇县安居苑棚户区改造项目	213.40	40,462.40	36,299.50	24000.00	26,288.26	1.40

综上所述，本项目收益能够完全覆盖对应融资成本。

五、项目事前绩效评估

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

棚户区改造是重要的民生工程和发展工程，是保障性安居工程建设的重要组成部分，有利于改善居民的居住环境，有利于提升城市品位，有利于促进经济发展。根据前期调查显示，本次棚户区改造涉及的房屋简陋破旧、安全隐患大，而且部分房屋早已被鉴定为危房，存在重大安全隐患，对住户的生命财产安全存在着极大的威胁。此外，供水、供电、供气、卫生设施等基础设施相当不完善，周边环境相对较差。目前，住房问题作为人民群众最基本的生活需求，是广大人民群众最关心、最直接、最迫切需要解决的实事难事之一，尤其是棚户区的住房问题，其条件与当前现代化城市发展所具备的功能形成巨大反差，棚户区居民对改善住房条件和生活环境的愿望和要求十分迫切。因此，该项目的实施是十分必要的。

项目建成后，将成为各种市政配套设施齐全的综合区域，有利于扩大城市规模、完善城市基础设施建设来提升城市功能，对完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决居民的居住、出行、医

疗、教育、社保等保障问题具有重要意义，是名副其实的民心工程、德政工程。因此，本项目既关系到千家万户拆迁居民的切身利益，也是固镇县人民政府义不容辞的重要职责所在，对于保障和改善民生、加快城市化进程具有重大意义。本项目的实施符合国家及安徽省的政策要求，是建设和谐社会的需要，是城市发展的需要，是居民要求得到更好的居住环境的需要。该项目具有规模大，投资多，受益群众面宽，影响深远等特点，因此符合公益性要求。

本项目的实施将改善满足居民生活条件，改善周边环境。经成本、收入测算，本项目各项财务指标较好，扣除相关土地出让金后，收益能够完全覆盖对应融资成本。综上，本项目收益性良好。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目建设单位为固镇县住房和城乡建设局。目前本项目先后通过立项批复、可研批复、用地预审与规划选址意见等手续。项目整体手续完备，证件齐全。本项目建设投资合规、项目成熟。

（三）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 30000.00 万元，其中政府配套资本金 6000.00 万元（占总投资 20.00%），剩余资金通过发行政府专项债券方式筹措 24000.00 万元（占总投资 80.00%）。专项债券分三年融入，其中：2024 年发行金额为 7300.00 万元，融资利率为 2.20%，2025 年发行金额为 7000.00 万元（1 月已发行 4000.00 万元，融资利率为 1.49%，3 月发行金额为 3000.00 万元，融资利率 1.73%），2026 年拟发行金额为 9700 万元，1 月已发行金额 200 万元，发行利率 1.65%，4 月已发行金额

2200 万元，发行利率 1.53%，7 月已发行金额 1000 万元，发行利率 1.49%，本次拟发行金额 2000 万元，假设本次发行及剩余发行融资利率为 1.84%，期限 5 年，在债券存续期间每年支付一次利息，到期一次还本。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值，通过查阅相关文件，并依据同地区的参考标准等内容，进行测算。未发现该项预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差；收入增长率预测基于谨慎性考虑出发，处于低位合理区间内。

1、预测数据按照谨慎性原则（少估收益多估成本）进行预测，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值，通过查阅项目可研报告、相关文件，并依据同地区的参考标准、单价等内容，进行测算。未发现该项预测收入的依据存在明显不合理之处；未发现预测收入的数据存在明显偏差；收入增长率预测基于谨慎性考虑出发，处于低位合理区间内。

2、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变；

3、家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

4、对发行人有影响的法律法规无重大变化；

5、发行人预测的各项收入能够顺利执行；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响；

7、项目收入和支出预测数据均以收付实现制为基础。

（五）债券资金需求合理性

本项目总投资约 30000.00 万元，其中政府配套资本金 6000.00 万元（占总投资 20.00%），剩余资金通过发行政府专项债券方式筹措 24000.00 万元（占总投资 80.00%）该发行计划满足项目建设进度要求。因此，该项目资金债券资金需求是合理的。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目拟发行专项债券融资应还本付息总额为 26,288.26 万元，本息保障倍数为 1.45，项目能独立完成收益与融资自求平衡。

项目可能存在设计缺陷风险、设计变更/优化风险、工程质量风险、完工延误风险、稳定性风险、成本超支风险、经营管理风险、不可抗力风险等。

（七）绩效目标合理性

经事前绩效评估，项目的实施具有重大社会经济效益，项目实施必要性充分，且具有可行性。

固镇县财政局

固镇县住房和城乡建设局

2026 年 8 月 25 日