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

肥西县凉亭四期安置点项目计划融资46500.00万元，2024年发行棚改专项债36500.00万元，2024年5月已发行专项债10000.00万元，发行利率2.2%；2024年6月发行专项债26500.00万元，发行利率2.16%；2025年5月已发行4000.00万元，发行利率1.6%；本次2026年申请续发1600.00万元，发行利率1.84%；2026年后续批次及2027年批次计划发行专项债4400.00万元，假设本次融资利率为1.84%，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肥西县凉亭四期安置点项目。

二、区域情况

（一）项目发债意义及目的

肥西县凉亭四期安置点项目是用于安置原珍珠棚户片区拆迁居民，珍珠棚户片区包括金寨南路、派河大道、派河路、青年路围合区域，棚改区域面积共122.34亩。区域内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，结合合肥市及肥西县城市发展规划，提出本项目的建设，旨在改善珍珠棚户区的生活环境，美化城市环境，提升合肥市及肥西县的形象，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。

（二）2021年至2023年主要经济指标

近年来，肥西县全县财政运行总体平稳，收入质量稳步提高，2021年肥西县实现地区生产总值1018.7亿元，同比增长13.7%，成为安徽省首个“千亿县”。肥西县近三年经济、财务和债务的有关数据如下：

1、肥西县2022-2024年GDP状况

2022年完成全年生产总值（GDP）1068.36亿元，居合肥各县（市）首位，比上年增长4.1%。其中，第一产业增加值75.75亿元；第二产业增加值449.72亿元；第三产业增加值542.89亿元。

2023年根据地区生产总值（GDP）统一核算结果，2023年全县生产总值1153.8亿元，按不变价格计算，同比增长7.7%。

2024年全年生产总值（GDP）1212.43亿元，按不变价格计算，比上年增长10.3%。

2、肥西县2022-2024年财政收支状况

2022年，全县一般公共预算收入完成638460万元，地方政府一般债券收入39847万元，转移性收入358039万元，政府性基金收入2099558万元，国有资本经营收入2343万元。一般公共预算支出1029343万元，地方政府一般债券还本支出38765万元，政府性基金支出2153662万元，国有资本经营支出1666万元。

2023年，全县一般公共预算收入73.7亿元，同比增长15.4%，高于全市13.2个百分点。一般公共预算支出116.1亿元，增长12.8%。

2024年，全县一般公共预算收入79.45亿元，比上年增长7.9%；一般公共预算支出136.70亿元，增长17.8%。

3、肥西县2022-2024政府债务状况

2022年，县级政府专项债券收入179615.00万元，专项债券还本支出90589.00万元，截至2022年底,政府债务余额1246960.21万元，债务限额1442689.00万元。

2023年，县级政府专项债券收入281785.00万元，专项债券还本支出87575.00万元，截至2023年底，政府债务余额1443292.00万元，债务限额1512969.00万元。

2024年，县级政府专项债券收入967348.00万元，专项债券还本支出100681.00万元，截至2024底，政府债务余额2320487.26万元，债务限额2380420.00万元。

表1 2022-2024年经济发展情况及财政收支情况

一、地方经济状况			
近三年经济基本状况			
年份 项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（亿元）	1068.36	1153.8	1212.4
地区生产总值增速（%）	4.1	7.7	10.3
第一产业（亿元）	75.8	76.8	69.7
第二产业（亿元）	449.7	492.7	615.2
第三产业（亿元）	542.9	584.3	527.6
产业结构	7.1：42.1：50.8	6.7：42.7：50.6	5.7：50.7：43.5

第一产业（%）	7.1	6.7	5.7
第二产业（%）	42.1	42.7	50.7
第三产业（%）	50.8	50.6	43.5
二、财政收支状况			
（一）近三年一般公共预算收支（万元）			
年份 项目	2022年	2023年	2024年
一般公共预算收入	638460	736645	794548
一般公共预算支出	1029343	1160629	1367028
地方政府一般债券收入	39847	48608	26076
地方政府一般债券还本支出	38765	46183	15005
转移性收入	358039	347211	345767
转移性支出			
（二）近三年政府性基金预算收支（万元）			
政府性基金收入	2099558	1208175	507769
政府性基金支出	2153662	1422528	1388538
地方政府专项债券收入	179615	281785	967348
地方政府专项债券还本支出	90589	87575	100681
（三）近三年国有资本经营预算收支（万元）			
国有资本经营收入	2343	187962	129504
国有资本经营支出	1666	183256	28107
三、地方政府债务状况（万元）			
截至2024年底地方政府债务余额	2320487.26		
2024年地方政府债务限额	2380420		

三、募投项目基本情况

1、项目概况

项目拆迁征收范围为珍珠片区的金寨南路、派河大道、派河路、青年路围合区域，拆迁面积81600平方米（122.34亩），项目涉及拆迁总户数617户。本项目采用实物安置方式，被征收人根据应安置面积与安置房户型面积最接近的原则选择安置房。依据建设单位的摸底调查，本项目拆迁居民多数愿意选择房屋产权调换方式进行安置补偿，即实物安置。具体安置方案如下：

项目法人系肥西县乡村振兴投资集团有限公司，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三河路与金寨路交口北侧地块，占地面积38251.79平方米（约57.38亩），总建筑面积约14.7万㎡，规划建设安置房830套。本项目计划为60个月，2023年1月开始施工前期准备工作，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。

2、项目建设内容及规模

项目总用地面积为积38251.79㎡(约57.38亩)，总建筑面积约14.7万㎡，其中地下建筑面积约5.4万㎡，机动车位约1641个(其中地下1416个)，非机动车位922个。主要建设内容为设8栋高层住宅，1栋配套用房及负2层地下车库等配套设施的建筑工程，安装工程，配套建设室外道路、给排水、供电、景观绿化等基础设施工程。

具体经济技术指标如下表：

表2 主要技术经济指标表

序号	名称	数量	单位	备注
1	总用地面积	38251.79	㎡	57.38亩
2	总建筑面积	147000	㎡	

3	地上计容建筑面积			91913	㎡	
4	其中	住宅		88787.9	㎡	
5		公共配套设施用房		3125.1	㎡	
		其中	物业服务用房	430	㎡	
			社区管理用房	250	㎡	
			室内文体活动室	830	㎡	
			居家养老服务用房	450	㎡	
			配电房及开闭所	1115.1	㎡	
			消防控制室	50	㎡	
6	不计容建筑面积			55087	㎡	
7	其中	地上不计容建筑面积		1087	㎡	架空层
8		地下不计容建筑面积		54000	㎡	
9	机动车总停车位			1641	㎡	
10	其中	地面停车位		225	㎡	
11		地下停车位		1416	㎡	
12		非机动车总停车位		922	㎡	

3、投资估算与筹资方式

（1）投资估算

项目资金需求为61163.00万元，项目资本金14663.00万元，预计未来年度发行棚改专项债46500.00万元，明细如下：

序号	地市	区县	项目	总投资额（万元）	项目资本金（万元）	前次累计募集债券本金	预计未来拟发债金额（万元）
1	合肥市	肥西县	肥西县凉亭四期安置点项目	61163.00	14663.00	/	46500.00
-	合计	-	-	61163.00	14663.00	/	46500.00

（2）筹资方式

本项目资金来源于财政资金和政府专项债资金。财政资金为14663.00万元，占总投资的23.97%，申请专项金额46500.00万元，占总投资76.03%。

项目		合计	2024年	2025年	2026年	2027年
项目总投资（万元）		61163.00	48230.40	5000.00	5000.00	2932.60
固定资产投资（万元）		61163.00	48230.40	5000.00	5000.00	2932.60
其中	财政资金（万元）	14663.00	11730.40	1000.00	1000.00	932.60
	专项债资金（万元）	46500.00	36500.00	4000.00	4000.00	2000.00

四、资金平衡方案

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。

序号	地市	县区	项目名称	拟出让地块位置	拟出让土地面积（亩）
1	合肥市	肥西县	肥西县凉亭四期安置点项目	创新大道和瑜城路交口的东南地块	112.2亩

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、2023-2025年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年三年平均增速情况如下：

序号	区、县	2023年GDP增速	2024年GDP增速	2025年GDP增速	2023年-2025年平均GDP	政府工作报告预计2026年当地GDP增长率
1	肥西县	7.70%	10.30%	7%	8.33%	6.5%

2、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	肥西县凉亭四期安置点项目	2029年出让100%

（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（肥西县凉亭四期安置点项目）周边土地出让情况表：

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
肥西县	肥西县FX202309号	桃花镇繁华大道与玉兰大道交口东南侧	99.419	≤2.2	142169.17	1430	2023.4.28	普通商品住房用地
肥西县	肥西县FX202422号	肥西经开区紫蓬路与青龙潭路交口东北侧	104.188	≤1.8	91685.44	880	2024.9.29	普通商品住房用地
肥西县	肥西县FX202561号	肥西县经开区丹霞路与青龙潭路交口西南侧	20.955	≤2.3	16764	800	2025.12.26	普通商品住房用地

通过分析3个类似项目土地出让价格，平均价格为1036万元/亩，出于谨慎性考虑，本次土地出让价格以均价1000万元/亩（1.5万元/平方米）作为2025年基准地价。

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。具体计算如下：

2025年土地出让价格预测

序号	项目	出让地块	地市	区县	2026年预计GDP增长率	土地性质	拟出让面积(平方米)	参考平均单价(万元/平方米)	修正系数	预测土地单价(万元/平方米)
1	肥西县凉亭四期安置点项目	创新大道和瑜城路交口的东南地块	合肥市	肥西县	6.5%	居住用地	74800.37	1.5	1.00	1.50

③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。土地增长率取合肥市肥西县2023-2025年近三年GDP年均增长率与2026年预计GDP年均增长率较低值作为预测土地增长率，取6.5%。

本项目通过棚户区改造可出让土地面积约为112.2亩，2025年土地基准地价为1000万元/亩，年平均增长率6.5%，预计2029年出让，则土地收入为144341.52万元。具体如下表：

土地收入预测（预计GDP分别增长100%、90%、80%概率测算）

（金额单位：人民币万元）

序号	地市	区县	土地性质	100%GDP增长率	90%GDP增长率	80%GDP增长率
				6.5%	5.85%	5.20%
1	合肥市	肥西县	商住用地	144341.52	140849.82	137421.86

2025-2029年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）（单元：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	肥西县凉亭四期安置点项目	合肥市	肥西县	商住用地	15000	15975	17013	18119	19297

2025-2029年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）（单元：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	肥西县凉亭四期安置点项目	合肥市	肥西县	商住用地	15000	15877	16806	17789	18830

2025-2029年土地出让价格预测（预计GDP增长80%概率测算）（单元：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	肥西县凉亭四期安置点项目	合肥市	肥西县	商住用地	15000	15780	16600	17464	18372

土地收入预测（预计GDP增长100%概率测算）（金额单元：人民币万元）

地市	区县	土地性质	2025-2028年	2029年
合肥市	肥西县	商住用地	-	144341.52

土地收入预测（预计GDP增长90%概率测算）（金额单元：人民币万元）

地市	区县	土地性质	2025-2028年	2029年
合肥市	肥西县	商住用地	-	140849.82

土地收入预测（预计GDP增长80%概率测算）（金额单元：人民币万元）

地市	区县	土地性质	2025-2028年	2029年

合肥市	肥西县	商住用地	-	137421.86

④土地出让收益预测结果

按照项目融资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。

专项扣除后土地出让净收益表

单位：万元

序号	项目	GDP增速达100%	GDP增速90%	GDP增速80%
一	**土地收入**	**144341.52**	**140849.82**	**137421.86**
二	**扣除项目合计**	**32908.31**	**32974.58**	**32121.33**
1	国有土地收益基金（8%）	11547.32	11267.99	10993.75
2	农业土地开发资金（8.2元/㎡）	61.34	61.34	61.34
3	土地出让业务费（0.82元/㎡）	6.13	6.13	6.13
4	环巢湖资金（5%）	7217.08	7042.49	6871.09
5	廉租住房资金（1.6元/㎡）	11.97	11.97	11.97
6	收储成本（15万/亩）	1683.00	1683.00	1683.00
7	教育资金（按土地价扣除1-6成本）*10%	12381.47	12901.66	12494.05
三	**用于资金平衡土地相关净收益**	**111433.22**	**107875.25**	**105300.53**

（2）预计土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况（利息保障倍数）

本次融资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本金/财政收入支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：本次发债合肥市资金平衡项目总体覆盖情况：按2026年合肥市肥西县预计GDP增速的100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为2.17；按2026年

合肥市肥西县预计GDP增速的90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为2.10；按2026年合肥市肥西县预计GDP增速的80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为2.05。

附表：项目收益覆盖融资本息情况

表1：按2026年合肥市肥西县预计GDP增速的100%比例计算土地价格的增长的情况下的利息保障倍数：

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	项目建设本金	小计
2024年	-	-	-			-	-
2025年	-	792.40	792.40				-
2026年	-	856.40	856.40				-
2027年	-	930.00	930.00				-
2028年	-	966.80	966.80				-
2029年	36,500.00	966.80	37,466.80	111,433.22			111,433.22
2030年	4,000.00	174.40	4,174.40				-
2031年	4,000.00	110.40	4,110.40				-
2032年	2,000.00	36.80	2,036.80				
合计	46,500.00	4,834.00	51,334.00	111,433.22	-	-	111,433.22
本息覆盖倍数	2.17						

表2：按2026年合肥市肥西县预计GDP增速的100%比例计算土地价格的增长的情况下的利息保障倍数：

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	项目建设本金	小计
2024年	-	-	-			-	-
2025年	-	792.40	792.40				-
2026年	-	856.40	856.40				-
2027年	-	930.00	930.00				-
2028年	-	966.80	966.80				-
2029年	36,500.00	966.80	37,466.80	107,875.25			107,875.25
2030年	4,000.00	174.40	4,174.40				

2031年	4,000.00	110.40	4,110.40				
2032年	2,000.00	36.80	2,036.80				
合计	46,500.00	4,834.00	51,334.00	107,875.25	-	-	107,875.25
本息覆盖倍数	2.10						

表3：按2026年合肥市肥西县预计GDP增速的100%比例计算土地价格的增长的情况下的利息保障倍数：

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	项目建设本金	小计
2024年	-	-	-			-	-
2025年	-	792.40	792.40				-
2026年	-	856.40	856.40				-
2027年	-	930.00	930.00				-
2028年	-	966.80	966.80				-
2029年	36,500.00	966.80	37,466.80	105,300.53			105,300.53
2030年	4,000.00	174.40	4,174.40				
2031年	4,000.00	110.40	4,110.40				
2032年	2,000.00	36.80	2,036.80				
合计	46,500.00	4,834.00	51,334.00	105,300.53	-	-	105,300.53
本息覆盖倍数	2.05						

综上所述，肥西县凉亭四期安置点项目经压力测试后，其项目整体收益可以完全覆盖对应融资成本。

肥西县住房和城乡建设局　　肥西县乡村振兴投资集团有限公司

肥西县财政局

2026年8月19日

项目事前绩效评估表

项目名称	肥西县凉亭四期安置点项目		
主管部门	肥西县住房和城乡建设局	建设单位	肥西县乡村振兴投资集团有限公司
项目属性	以前年度延续性项目□2023年新增项目☑		
项目资金（万元）	项目投资总额	61163.68	
	其中：项目资本金	14663.00	
	债券资金	46500.00	

总体目标	实施目标（ 2023-2027年 ）				
	目标1：2027 年底，肥西县凉亭四期安置点项目建设完成。 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。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	绩效标准
	产出指标	数量指标	指标1：总用地面积	38251.79㎡	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	约617户	
		质量指标	指标1：工程质量	项目验收符合标准，一次性验收通过	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	建设期三年	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	61163.00万元	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，得分为此项标准满分值-100×（A-100%），（如：A=102.8%，此项标准权重4分，则得分为4-2.8=1.2），A>105%时不得分。

	效益指标	经济效益指标	指标1：土地收益	121631.62万元	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。