蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目情况说明

本项目为绿通续发项目。蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目总投资约93900万元，其中资本金23900万元（占总投资25.45%）由财政统筹，剩余资通过发行政府专项债券方式筹措70,000万元（占总投资74.55%）。分三年发行。

其中2024年已发行13500万，发行利率为2.41%/2.37%，2025已发行14600万（1月已发行3000万，发行利率1.7%，3月已发行2000万，发行利率2.10%，8月发行9600万元,发行利率2.03%），2026年拟发行41,900万（1月已发行4000万元，发行利率1.97%，4月发行4500万，发行利率1.85%，7月调整额度发行5600万，发行利率为3.18%/3.51%/3.21%,9月拟发行1400万，拟发行利率为2.23%），后续发行利率2.23%，期限10年。在债券存续期间每半年支付一次利息，到期一次还本。

一、项目内容及规模

本项目主要为宋庄二期棚户区改造，安置房位于新城路以东、珠城路以西、淮滨路以南、长淮东路以北。

项目总占地面积约为112.10亩，总建筑面积约为227953 平方米，地上建筑面积164960平方米，地下建筑面积62993平方米。本项目总投资为93900万元,该项目为政府性投资项目。

本项目包含征收区域包含4个地块，包含马村路和淮滨路交口西北角地块、珠城路和沿淮路交口西北角地块、珠城路和沿淮路交口西南角地块、新城路和治淮路交口东南角，棚改区域面积约321.2亩，拟出让土地面积约为300亩，拟出让土地性质为居住用地R2。

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。蚌埠市城中村年久失修，存在严重的安全隐患。为改善棚户区居民住房条件，根据蚌埠市总体规划要求，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，改善他们的生活环境，提高了生活质量。项目建设有利于促进蚌埠市及宋庄二期人民生活水平，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蚌埠市龙子湖区社会和经济发展。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93900万元，建设期为36个月。

2、筹资方式

其中资本金23900万元（占总投资27.7%）由财政统筹，剩余资

金通过发行政府专项债券方式筹措70,000万元（占总投资72.3%）。

四、资金平衡方案

融资还本付息情况表						
年度	期初债券本金	本期新增债券本金	期末债券本金	本期应付利息	本期应付本金	本期应付本息合计
2024	-	13,500.00	13,500.00	160.38	-	160.38
2025	13,500.00	14,600.00	58,500.00	367.25	-	367.25
2026	58,500.00	41,900.00	70,000.00	967.60	-	996.15
2027	70,000.00	-	70,000.00	1,552.67	-	1,578.54
2028	70,000.00	-	70,000.00	1,552.67	-	1,578.54
2029	70,000.00	-	70,000.00	1,552.67	-	1,578.54
2030	70,000.00	-	70,000.00	1,552.67	-	1,578.54
2031	70,000.00	-	70,000.00	1,552.67		1,578.54
2032	70,000.00		70,000.00	1,552.67		1,578.54
2033	70,000.00		70,000.00	1,552.67		1,578.54
2034	70,000.00		56,500.00	1,392.30	13,500.00	14,918.17
2035	56,500.00		41,900.00	1,185.42	14,600.00	15,811.29
2036	41,900.00		0	585.07	41,900.00	42,482.40
合计				15,5265.70	70,000.00	85,526.70

如上表所示，根据发行安排，蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目专项债券累计还本付息额为 85,526.70 万元。

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300亩，拟于2032年（第九年）一次性出让。

经查询蚌埠市龙子湖区土地出让信息，参考周边地块出让价格，2020年由蚌埠金海置业以15650万元总价竞得蚌挂（2020）16号宗地，项目位于蚌山区胜利路北、太平街以西，规划用途居住用地，出让面积约为16183.41㎡，成交单价644.70万元/亩；2021年上坤地产以总价27700万元摘得蚌挂(2021)1号地块,成交楼面价4564.8元/㎡,成交单价517.35万元/亩。2021年由合肥城建以77600万元总价竞得蚌挂（2021）23号宗地，项目位于蚌山区虎山东路西侧、货场七路南侧A、B地块，出让面积约为84678.42㎡（127.017亩），成交单价610.94万元/亩。2023年12月蚌埠市城市投资控股集团有限公司以总价15341万元摘得蚌挂(2023)60号地块，项目位于龙子湖区学苑路南侧、汤和路东侧，规划用途居住用地，出让面积约为33418.02㎡(50.127亩），成交单价306.04万元/亩。2024年12月蚌埠市城市投资控股集团有限公司以总价31301万元摘得6项目位于蚌山区解放路西侧、货场四路南侧，规划用途居住用地，出让面积约为47599.39㎡(71.399亩），成交单价438.40万元/亩。

综合以上近4年情况相近出让地块出让价格，土地成交平均价格约为503万元/亩，出于谨慎性估算原则，预测本地块出让均价为**462.17万元/亩**（修正系数约为0.9）。

蚌埠市龙子湖区近三年GDP增速分别为5.4%、2.6%、3.3%，政府工作报告预计2026年区GDP增速达6.5%，出于谨慎性考虑，此

次出让地块价格增长率预测，按照蚌埠市龙子湖区近三年 GDP 平均增速以及 2026 年预计增速取最低值，即增速 3.77%。同时本次预测参照棚改项目周边市场成交价格作为参考价格。

龙子湖区近四年 GDP 增速				
年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 预计增速
GDP 增速	5.40%	2.60%	3.30%	6.50%
前三年平均	3.77%			
地价预计增长率	3.77%			

又根据蚌埠市龙子湖区财政局出具的土地出让金管理办法，龙子湖区土地出让收入需扣除,扣除后收入方可用于偿还债券本息。蚌埠市龙子湖区区级棚改土地出让所得为土地款扣除 20%省市计提后，与市级一九分成。即区级保留土地出让金的 72%。

基于以上数据，本项目收益及本息覆盖情况如下表：

资金测算平衡表（单位：万元）

序号	项目	蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目		
		预计 GDP 增速达 100%	预计 GDP 增速达 90%	预计 GDP 增速达 80%
	地市	蚌埠市龙子湖区	蚌埠市龙子湖区	蚌埠市龙子湖区
一	收入合计	179,607.10	175,092.76	170,676.02
1	土地收入	179,607.10	175,092.76	170,676.02
二	扣除项目合计	50,289.99	49,025.97	47,789.29
1	省市计提合约 28%	50,289.99	49,025.97	47,789.29
三	用于资金平衡土地相关收益	129,317.11	126,066.78	122,886.74
四	本息覆盖倍数	**1.51**	**1.47**	**1.44**

收入估算表（单位：万元）

GDP 增长率		100%	90%	80%		100%		90%		80%	
年度	基准地价（万元/亩）	拟出让价格（万元/亩）			拟出让地块面积（亩）	拟实现土地出让金收入（万元）	拟实现土地出让净收益（万元）	拟实现土地出让金收入（万元）	拟实现土地出让净收益（万元）	拟实现土地出让金收入（万元）	拟实现土地出让净收益（万元）
2024	462.17				-	-	-	-	-	-	-
2025		480.96	480.96	477.20	-	-	-	-	-	-	-
2026		500.52	500.52	492.73	-	-	-	-	-	-	-
2027		520.87	520.87	508.76	-	-	-	-	-	-	-
2028		542.06	542.06	525.31	-	-	-	-	-	-	-
2029		564.10	564.10	542.40	-	-	-	-	-	-	-
2030		587.04	587.04	560.04	-	-	-	-	-	-	-
2031		610.91	610.91	578.26	-	-	-	-	-	-	-
2032		635.76	635.76	597.08	300.00	179,607.10	129,317.11	175,092.76	126,066.78	170,676.02	122,886.74
2033		661.61	661.61	616.50							
					覆盖倍数	**1.51**		**1.47**		**1.44**	

按照GDP增速100%、90%、80%下，本息覆盖位数为1.51、1.47、1.44，均超过1.2。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，也是蚌埠市龙子湖区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

本项目建设单位为蚌埠市东方投资集团有限公司。目前本项目先后通过立项批复、施工许可证、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

蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目总投资约93900万元，其中资本金23900万元（占总投资27.7%）由财政统筹，剩余资金通过发行政府专项债券方式筹措70,000万元（占总投资72.3%）。其中2024年已发行13500万，发行利率为2.41%/2.37%，2025已发行14600万（1月已发行4000万元，发行利率1.97%，4月发行4500万，发行利率1.85%，7月调整额度发行5600万，发行利率为3.18%/3.51%/3.21%,9月拟发行1400万，拟发行利率为2.23%），后续发行利率2.23%。期限10年，在债券存续期间每半年支付一次利息，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化；

3、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

蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目总投资约93900万元，其中资本金23900万元（占总投资25.45%）由财政统筹，剩余资金通过发行政府专项债券方式筹措70,000万元（占总投资74.55%）。

分三年发行。其中2024年已发行13500万，发行利率为2.41%/2.37%，2025已发行14600万（1月已发行4000万元，发行利率1.97%，4月发行4500万，发行利率1.85%，7月调整额度发行5600万，发行利率为3.18%/3.51%/3.21%,9月拟发行1400万，拟发行利率为2.23%），后续发行利率2.23%。期限10年，在债券存续期间每半年支付一次利息，到期一次还本。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 85,526.70 万元，本息保障倍数为1.51，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。

蚌埠市龙子湖区财政局

蚌埠市龙子湖区住房城乡建设交通局

2026年8月24日