镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目棚改专项债券

申报材料

芜湖市镜湖区财政局

芜湖市镜湖区重点工程建设管理处

二〇二六年八月

镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目

本项目投资估算为245,374.00万元，自有资金73,374.00万元，占总投资的29.90%，剩余172,000.00万元占总投资的70.10%，通过发行政府棚改专项债券的方式筹集。其中2024年9月份已发行专项债券8,500.00万元，实际发行利率为2.12%，2025年3月份已发行专项债券20,000.00万元，实际发行利率2.10%，2025年5月份已发行专项债券18,500.00万元，实际发行利率1.87%，2025年8月已发行2,600.00万元，实际发行利率2.03%，2026年1月已发行10,000.00万元，实际发行利率1.97%，2026年4月已发行10,000.00万元，实际发行利率1.85%，2026年7月份已发行25,300.00万元，实际发行利率1.79%。本次申请专项债券发行额度为4,700.00万元，债券期限10年，发行利率2.23%，剩余72,400.00万元资金缺口考虑后期继续发债。

一、募投项目基本情况

1、项目位置及涉及范围

2023年危房征收项目：兴隆巷6#印铁制罐厂宿舍、半亩园12#楼及境内其他危房;肉厂周边棚改地块：北至空地，南至自然巷西至长江水系，东至空地;赵家村周边棚改（一标段）：北至自然巷，南至黄山东路西至仓津路，东至西洋里小街。

2、项目内容及规模

本次棚户区改造占地面积约322.17亩，拆迁户数1220户，拆迁改造面积135,515平方米。项目安置方式为就近进行安置。安置房占地面积约60146.55（约90.22亩），总建筑面积约175453平方米。

项目建设期：2023 年 6 月至 2028 年 5 月

3、投资估算与筹资方式

（1）投资估算

涉及 1 个项目，项目总投资估算 245,374.00 万元，项目投资情况如下表：

金额单位：人民币万元

县区名称	项目名称	项目期限	项目总投资额（万元）	备注
镜湖区	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	5 年	245,374.00	

（2）筹资方式

项目筹措方式为地方政府专项债券，总投资估算为 245,374.00 万元，其中，自有资金 73,374.00 万元，占总投资的 29.90%；剩余 172,000.00 万元占总投资的 70.10%，通过发行政府棚户区改造专项债券的方式筹集。

二、资金平衡方案

1、镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目专项债券融资还本付息情况（本次还本付息）

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	当年偿还利息	当年还本付息合计(含发行费用)
2026 年	0.00	4,700.00		4,700.00	2.23%		0.00
2027 年	4,700.00			4,700.00	2.23%	104.81	104.81
2028 年	4,700.00			4,700.00	2.23%	104.81	104.81
2029 年	4,700.00			4,700.00	2.23%	104.81	104.81
2030 年	4,700.00			4,700.00	2.23%	104.81	104.81
2031 年	4,700.00			4,700.00	2.23%	104.81	104.81
2032 年	4,700.00			4,700.00	2.23%	104.81	104.81
2033 年	4,700.00			4,700.00	2.23%	104.81	104.81
2034 年	4,700.00			4,700.00	2.23%	104.81	104.81
2035 年	4,700.00			4,700.00	2.23%	104.81	104.81

年度	期初本金	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	当年偿还利息	当年还本付息合计(含发行费用)
2036 年	4,700.00		4,700.00	0.00	2.23%	104.81	4,804.81
		4,700.00	4,700.00			1,048.10	5,748.10

2、镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目平衡情况

本项目以土地收益平衡方式进行融资，改造完成后预计可腾出土地为 322.17 亩。假设本次棚户区改造项目腾出的地块自债券存续期第十年挂牌交易。

经查询镜湖区的国土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 年至 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。

2026 年土地出让价格预测

序号	地市	区县	项目	2026 年预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积 (m^2)	预测土地单价(元/平米)
1	芜湖市	镜湖区	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	5.5	居住用地	214,781.07	11,661.19

镜湖区 2023 年至 2025 年生产总值（GDP）同比增速按可比价计算分别为 7.70%、5.10%和 5%，近三年平均增速为 5.93%。出于谨慎性考虑，本项目腾出土地挂牌交易价格的增长按 2026 预计 GDP 增长率 5.50%估算。

本次本项目腾出土地挂牌交易价格的增长按 2026 预计 GDP 增长率 5.50%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以首次融资开始日第十年末开始土地挂牌交易，2034 年出让 20%，2035 年出让 15%，2036 年出让 15%，2037 年出让 15%，2038 年出让 35%，出让形

成现金流入，扣除镜湖区执行的土地出让支出费用之后的土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按平均增速100%预测的土地收益	按平均增速90%预测的土地收益	按平均增速80%预测的土地收益
1	芜湖市	镜湖区	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	300,727.72	284,769.97	269598.29

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资金支付。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：按自融资开始日起第十年末开始土地挂牌交易，2034年出让20%，2035年出让15%，2036年出让15%，2037年出让15%，2038年出让35%，本次发债总体覆盖情况：按2026预计GDP增长率5.50%的100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为1.45；按2026预计GDP增长率5.50%的90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为1.37；按2026预计GDP增长率5.50%的80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为1.30。

表1－1：按2026预计GDP增长率5.50%的100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

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	项目建设本金	小计
2025年	0.00	563.18	563.18	0.00	563.18	563.18
2026年	0.00	1,189.93	1,189.93	0.00	1,189.93	1,189.93
2027年	0.00	2,342.24	2,342.24	0.00	2,342.24	2,342.24
2028年	0.00	3,149.50	3,149.50	0.00	3,149.50	3,149.50
2029年	0.00	3,553.13	3,553.13	0.00	3,553.13	3,553.13
2030年	0.00	3,553.13	3,553.13	0.00	3,553.13	3,553.13
2031年	0.00	3,553.13	3,553.13	0.00	3,553.13	3,553.13

年度	融资本息支付			项目还款来源		
2032 年	0.00	3,553.13	3,553.13	0.00	3,553.13	3,553.13
2033 年	0.00	3,553.13	3,553.13	0.00	3,553.13	3,553.13
2034 年	8,500.00	3,553.13	12,053.13	52,988.36		52,988.36
2035 年	41,100.00	2,989.96	44,089.96	41,929.35		41,929.35
2036 年	50,000.00	2,363.20	52,363.20	44,237.76		44,237.76
2037 年	36,200.00	1,210.89	37,410.89	46,673.14		46,673.14
2038 年	36,200.00	403.63	36,603.63	114,899.11		114,899.11
合计	172,000.00	35,531.30	207,531.30	300,727.72	25,010.50	325,738.22
本息覆盖倍数	1.45					

表 1－2：按 2026 预计 GDP 增长率 5.50%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

单位：人民币万元

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	项目建设本金	小计
2024 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	563.18	563.18	0.00	563.18	563.18
2026 年	0.00	1,189.93	1,189.93	0.00	1,189.93	1,189.93
2027 年	0.00	2,342.24	2,342.24	0.00	2,342.24	2,342.24
2028 年	0.00	3,149.50	3,149.50	0.00	3,149.50	3,149.50
2029 年	0.00	3,553.13	3,553.13	0.00	3,553.13	3,553.13
2030 年	0.00	3,553.13	3,553.13	0.00	3,553.13	3,553.13
2031 年	0.00	3,553.13	3,553.13	0.00	3,553.13	3,553.13
2032 年	0.00	3,553.13	3,553.13	0.00	3,553.13	3,553.13
2033 年	0.00	3,553.13	3,553.13	0.00	3,553.13	3,553.13
2034 年	8,500.00	3,553.13	12,053.13	50,815.99		50,815.99
2035 年	41,100.00	2,989.96	44,089.96	40,000.63		40,000.63
2036 年	50,000.00	2,363.20	52,363.20	41,982.73		41,982.73
2037 年	36,200.00	1,210.89	37,410.89	44,062.96		44,062.96
2038 年	36,200.00	403.63	36,603.63	107,907.66		107,907.66
合计	172,000.00	35,531.30	207,531.30	284,769.97	25,010.50	309,780.47
本息覆盖倍数	1.37					

表 1－3：按 2026 预计 GDP 增长率 5.50%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

单位：人民币万元

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	项目建设本金	小计
2024 年	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	563.18	563.18	0.00	563.18	563.18
2026 年	0.00	1,189.93	1,189.93	0.00	1,189.93	1,189.93
2027 年	0.00	2,342.24	2,342.24	0.00	2,342.24	2,342.24
2028 年	0.00	3,149.50	3,149.50	0.00	3,149.50	3,149.50
2029 年	0.00	3,553.13	3,553.13	0.00	3,553.13	3,553.13
2030 年	0.00	3,553.13	3,553.13	0.00	3,553.13	3,553.13
2031 年	0.00	3,553.13	3,553.13	0.00	3,553.13	3,553.13

年度	融资本息支付			项目还款来源		
2032 年	0.00	3,553.13	3,553.13	0.00	3,553.13	3,553.13
2033 年	0.00	3,553.13	3,553.13	0.00	3,553.13	3,553.13
2034 年	8,500.00	3,553.13	12,053.13	48,721.88		48,721.88
2035 年	41,100.00	2,989.96	44,089.96	38,151.08		38,151.08
2036 年	50,000.00	2,363.20	52,363.20	39,831.57		39,831.57
2037 年	36,200.00	1,210.89	37,410.89	41,586.00		41,586.00
2038 年	36,200.00	403.63	36,603.63	101,307.76		101,307.76
合计	172,000.00	35,531.30	207,531.30	269,598.29	25,010.50	294,608.79
本息覆盖倍数	1.30					

镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目专项债券募投项目平衡情况

单位：人民币万元

项目名称	棚户改造项目面积（平方米）	项目资金总需求	预计土地出让收益	计划发行总额	预计到期本息	覆盖倍数
镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	135,515.00	245,374.00	300,727.72	172,000.00	207,531.30	1.45

综上所述，镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目经压力测试后，其收益可以完全覆盖对应融资成本。

[以下无正文]

芜湖市镜湖区财政局

芜湖市镜湖区重点工程建设管理处

2026 年 8 月 12 日