肥东经开区三十埠恢复楼二期建设项目
收益与融资自求平衡专项债券

项目情况

肥东县财政局
肥东县住房和城乡建设局
肥东经济开发区管理委员会

肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程总投资57413.92万元，其中资本金（自筹）为19413.92万元，占项目总投资33.81%；融资金额（专项债券）为38000.00万元，占项目总投资66.19%。

本项目已于2024年5月发行5000万元，发行利率2.36%，发行期限为7年；已于2025年3月发行5000万元，发行利率1.85%，发行期限为7年；已于2025年5月发行10000万元，发行利率1.70%，发行期限为7年；已于2025年8月发行8000万元，发行利率1.95%，发行期限为7年；已于2026年4月28日发行4800万元，发行利率1.67%，发行期限为7年。

2026年计划发行专项债券10000.00万元，其中已发行4800万元，发行期限为7年。债券本息按年付息，到期还本。

本批次计划发行4000.00万元，发行期限为7年。

一、区域主要经济指标

1.项目发债目的

本项目属于重大的民生工程、重大的发展工程，能够改善困难群众住房条件，缓解城市内部二元矛盾，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，是推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

2.2023-2025年主要经济指标

综合肥东县财政情况，以及资金筹措方案中关于资金筹集、项目实施计划、资金使用计划可以判定：本项目总体发债规模在财政承受能力范围内，且分年发债规模未超过项目建设进度。项目总体发债规

模和分年发债规模均在合理范围内。

肥东县2023-2025年财政收支情况表

表1-2　　单位：亿元

年份 项目	2023年	2024年	2025年
（一）近三年一般公共预算收支			
一般公共预算收入	63.9	60.13	62.17
一般公共预算支出	108.8	99.29	100.82
(二)近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	20.33	27.64	27.89
政府性基金支出	44.34	43.7	46.99
（三）地方政府债务情况			
截至2025年底地方政府债务余额	208.01		
2025年地方政府债务限额	210.43		

二、项目基本情况

1.项目位置及范围

该项目位于肥东经开区，东临相城路，西临规划支路，南临南谯路，北临临泉支路。

2.项目内容

项目建设内容包括建设内容主要包括房屋建筑住宅、商业、地下车库（含人防）、基坑支护及室外总体配套工程。

本项目规划总占地面积43500.0㎡（约合65.25亩），本次项目总建筑面积为131932.1㎡，项目计容建筑面积为104399.0㎡：其中包括住宅建筑面积为97601.0㎡；幼儿园4600.0㎡；社区配套用房2198.0㎡；项目地上不计容面积2176.0㎡；项目地下建筑面积为25357.1㎡。该项目配建机动车位808个，非机动车位1060个。规划

拟安置总户数为966户，建筑密度为19.3%，绿地率为38.1%，容积率2.40。

本项目法人为肥东经济开发区管理委员会。计划项目施工周期约为36个月。

（1）施工准备工作（2023年12月~2024年2月）：主要包括土地平整、三通一平等工作。

（2）施工阶段（2024年3月~2026年8月）：主要包括建筑主体、配套用房建设施工及装饰以及小区内部广场、道路、景观绿化、给排水等工程建设。

（3）竣工验收（2026年9月~2026年11月）：主要进行环保、消防等工程竣工验收工作。

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57413.92万元，各项目投资情况如下表：

县区名称	项目名称	项目期限	项目总投资额	备注
肥东县	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	7年	57413.92万元	

（2）筹资方式

项目名称	项目总投资额（万元）	资金来源（万元）		
		小计	自筹资金	项目融资

肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	57413.92	57413.92	19413.92	38000.00

三、资金平衡方案

（一）项目预期收益

1.拟出让土地位置面积

项目收入主要来源于项目实施后形成净地出让收入，出让地块位于肥东经开区君山路与相城路交口西北侧，拟出让面积为 9.73 万㎡（146 亩），土地性质为居住用地。

2.拟出让土地计划

计划分两年出让土地，预计 2031 年出让 48650 ㎡（73 亩），2032 年出让 48650 ㎡（73 亩）。

3.土地出让收益

（1）土地出让价格预测

根据《全国公共资源交易平台》公示的土地成交信息，近年来肥东县店埠镇土地出让价格呈现不断增长的趋势。目前项目拆迁地块周边居住用地平均价格选取参考地价中较低值，按 8,850.09 元/㎡。

肥东县 2023 年 GDP 增长率 5.8%，2024 年 GDP 增长率 5%，2025 年 GDP 增长率 6.50%，三年平均增长率为 5.77%，预计 2026 年当地 GDP 增长率为 6.00%。故本项目土地增长率取前三年平均值与 2026 年增长率较小值，即 5.77%计算。

分别假设土地出让价格的增长率为 GDP 预期增长率的 100%（即 5.77%）、90%（即 5.19%）、80%（即 4.61%）预测，项目在计算期

（2024 年至 2032 年）内土地出让收入分别为 124021.92 万元、119683.27 万元和 115474.66 万元。具体详见《周边地块土地出让一览表》和《土地出让收入估算表》。

（2）土地出让成本费用

根据《肥东县人民政府办公室关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（东政办〔2007〕82 号）规定，土地出让成本主要包括以下各项基金（资金）和费用。其中：

①国有土地收益基金：从缴入县级国库的土地出让收入中划出 6%用于建立土地收购储备金；

②农业土地开发资金：从土地出让收入中划出的农业土地开发资金，每亩计提 5466.70 元；

③土地出让业务费：从缴入县级国库的土地出让收入中划出 2%计取。

④社会保障资金：社会保障资金按土地出让净收益的 15%提取。

⑤城镇廉租房保障资金：从土地出让总价款中扣除实际支付的征地补偿费、拆迁补偿费、土地开发费及农业开发资金和土地出让业务费后按不低于 10%的比例进行计提，本项目按照土地出让净收益的 10%提取。

⑥被征地农民就业和养老保险资金：暂从土地出让收益中按每亩 10000 元计提，待失地农民就业和社会养老保障制度建立后按新的要求计提。本项目按 10000 元/计提。

由此可得，项目在计算期（2024 年至 2032 年）内按照 GDP 增

速的100%、90%、80%测算，缴纳的土地出让成本费用分别为41153.05万元、39710.90万元和38332.45万元。具体详见《土地出让成本估算表》。

（3）土地出让收益预测

按照《财政部国家税务总局关于专项用途财政性资金企业所得税处理问题的通知》（财税[2011]70号）规定，企业从县级以上各级人民政府财政部门及其他部门取得的应计入收入总额的财政性资金，凡同时符合以下条件的，可以作为不征税收入，在计算应纳税所得额时从收入总额中减除：（1）企业能够提供规定资金专项用途的资金拨付文件；（2）财政部门或其他拨付资金的政府部门对该资金有专门的资金管理办法或具体管理要求；（3）企业对该资金以及以该资金发生的支出单独进行核算。

该项目的土地出让收益，是财政部门拨付用于还本付息的专项用途财政性资金，企业的所得税率为零。

综上所得，项目计算期（2024年至2032年）内可用于资金平衡的土地出让收益按按照GDP增速的100%、90%、80%测算分别为：82868.87万元、79972.37万元和77142.21万元。具体详见《利润估算表》。

周边地块土地出让一览表

序号	地市	区县	土地编号	文号	地块	区位	土地出让面积（亩）	土地出让面积（㎡）	容积率	中标成交价（万元/亩）	成交单位地价（元/㎡）	出让时期	土地用途
1	合肥市	肥东县	FD202302		FD202302	合肥东部新城核心区山林路与深溪路交口西北角	63.60	42,397.58	≤1.8	590.00	8,850.09	2023.3.30	居住用地
2	合肥市	肥东县	FD202303		FD202303	合肥东部新城核心区四顶山路与日出路交口西北角	71.35	47,564.19	≤1.8	630.00	9,450.09	2023.3.30	居住用地

土地出让收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2024 年-2032 年）								
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.1	土地出让收入（100%GDP 增长率）	124021.92								60273.09	63748.84
	居住用地单价（元/㎡）			8850.09	9360.45	9900.23	10471.14	11074.98	11713.64	12389.12	13103.56
	居住用地数量（㎡）	97300.00								48650.00	48650.00
2.1	土地出让收入（90%GDP 增长率）	119683.27								58328.02	61355.25
	居住用地单价（元/㎡）			8850.09	9309.41	9792.57	10300.80	10835.41	11397.77	11989.32	12611.56
	居住用地数量（㎡）	97300.00								48650.00	48650.00
3.1	土地出让收入（80%GDP 增长率）	115474.66								56435.55	59039.11
	居住用地单价（元/㎡）			8850.09	9258.37	9685.49	10132.32	10599.76	11088.76	11600.32	12135.48
	居住用地数量（㎡）	97300.00								48650.00	48650.00
注：（1）肥东县 2023 年 GDP 增长率 5.8%，2024 年 GDP 增长率 5%，2025 年 GDP 增长率 6.50%，三年平均增长率为 5.77%，预计 2026 年当地 GDP 增长率为 6.00%。故本项目土地增长率取前三年平均值与 2026 年增长率较小值，即 5.77%计算。											
（2）100%GDP 增长率 5.77%，90%GDP 增长率 5.19%，80%GDP 增长率 4.61%。											

土地出让成本估算表

单位：万元

100%GDP 增长率												
序号	名称	取费标准	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031 年	2032 年	合计

			年	年	年	年	年	年	年			
1	国有土地收益基金	6.00%								3616.39	3824.93	7441.32
2	农业土地开发基金	每亩计提 5466.7 元								39.91	39.91	79.81
3	土地出让业务费	2.00%								1205.46	1274.98	2480.44
4	社会保障资金	15.00%								9040.96	9562.33	18603.29
5	城镇廉租房保障支出	10.00%								6027.31	6374.88	12402.19
6	被征地农民就业和养老保险资金	每亩计提 10000 元								73.00	73.00	146.00
7	合计									20003.03	21150.02	41153.05
90%GDP 增长率												
序号	名称	取费标准	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	国有土地收益基金	6.00%								3499.68	3681.31	7181.00
2	农业土地开发基金	每亩计提 5466.7 元								39.91	39.91	79.81
3	土地出让业务费	2.00%								1166.56	1216.71	2383.27
4	社会保障资金	15.00%								8749.20	9203.29	17952.49
5	城镇廉租房保障支出	10.00%								5832.80	6135.52	11968.33
6	被征地农民就业和养老保险资金	每亩计提 10000 元								73.00	73.00	146.00
7	合计									19361.15	20349.75	39710.90
80%GDP 增长率												
序号	名称	取费标准	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	国有土地收益基金	6.00%								3386.13	3542.35	6928.48
2	农业土地开发基金	每亩计提 5466.7 元								39.91	39.91	79.81
3	土地出让业务费	2.00%								1128.71	1180.78	2309.49
4	社会保障资金	15.00%								8465.33	8855.87	17321.20

5	城镇廉租房保障支出	10.00%								5643.56	5903.91	11547.47
6	被征地农民就业和养老保险资金	每亩计提 10000 元								73.00	73.00	146.00
7	合计									18736.64	19595.81	38332.45

利润估算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期（2024 年-2032 年）								
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
100%GDP 增长率											
1	土地出让收入	124021.92								60273.09	63748.84
2	土地出让成本费用	41153.05								20003.03	21150.02
3	税金及附加	0.00								0.00	0.00
4	利润总额（1-2-3）	82868.87								40270.06	42598.81
5	所得税	0.00								0.00	0.00
6	净利润（4-5）	82868.87								40270.06	42598.81
90%GDP 增长率											
1	土地出让收入	119683.27								58328.02	61355.25
2	土地出让成本费用	39710.90								19361.15	20349.75
3	税金及附加	0.00								0.00	0.00
4	利润总额（1-2-3）	79972.37								38966.87	41005.50
5	所得税	0.00								0.00	0.00
6	净利润（4-5）	79972.37								38966.87	41005.50
80%GDP 增长率											

1	土地出让收入	115474.66								56435.55	59039.11
2	土地出让成本费用	38332.45								18736.64	19595.81
3	税金及附加	0.00								0.00	0.00
4	利润总额（1-2-3）	77142.21								37698.91	39443.30
5	所得税	0.00								0.00	0.00
6	净利润（4-5）	77142.21								37698.91	39443.30

（二）融资平衡情况分析

1.项目融资本息

本项目投资 57413.92 万元，其中项目资本金 19413.92 万元，拟发行债券金额 38000.00 万元，发行期限为 7 年。

债券本息按年付息，到期还本，已发行债券利率按实际发行利率测算，未发行债券利率按当次安徽省财政厅参考利率测算（本次参考“2026 年 9 月份债券发行参考利率”中 7 年期债券参考利率上浮 30%（2.00%））。本项目本息合计为 43044.62 万元。详见《项目融资利息测算表》

项目融资利息测算表

年度	省市	项目名称	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
2024 年	安徽省合肥市肥东县	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	0.00	5000.00		5000.00	2.36%/1.85%/1.70%/1.95%/2.20%/2.00%	0.00	0.00
2025 年			5000.00	23000.00		28000.00	2.36%/1.85%/1.70%/1.95%/2.20%/2.00%	118.00	118.00
2026 年			28000.00	10000.00		38000.00	2.36%/1.85%/1.70%/1.95%/2.20%/2.00%	536.50	536.50
2027 年			38000.00			38000.00	2.36%/1.85%/1.70%/1.95%/2.20%/2.00%	720.66	720.66
2028 年			38000.00			38000.00	2.36%/1.85%/1.70%/1.95%/2.20%/2.00%	720.66	720.66
2029 年			38000.00			38000.00	2.36%/1.85%/1.70%/1.95%/2.20%/2.00%	720.66	720.66
2030 年			38000.00			38000.00	2.36%/1.85%/1.70%/1.95%/2.20%/2.00%	720.66	720.66
2031 年			38000.00		5000.00	33000.00	2.36%/1.85%/1.70%/1.95%/2.20%/2.00%	720.66	5720.66
2032 年			33000.00		23000.00	10000.00	2.36%/1.85%/1.70%/1.95%/2.20%/2.00%	602.66	23602.66
2033 年			10000.00		10000.00	0.00	2.36%/1.85%/1.70%/1.95%/2.20%/2.00%	184.16	10184.16
合计					38000.00			5044.62	43044.62

2.项目资金平衡情况

该项目收益为土地出让交易收入产生的现金流入，土地未出让前须支付的资金利息由项目单位支付。还本付息资金分别按预期 GDP 增幅的 100%、90%、80%的土地出让收益测算，本息覆盖倍数分别为 1.93、1.86 和 1.79，具体详见《本息覆盖倍数测算表》。

综上所述，预期项目收益高于债券本息，本项目可以实现资金平衡。

（1）按照肥东县 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况下资金平衡表。

本息覆盖倍数测算表(100%GDP 增速）

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			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年		118.00	118.00	0.00	0.00	118.00	118.00
2026 年		536.50	536.50	0.00	0.00	536.50	536.50
2027 年		720.66	720.66	0.00	0.00	720.66	720.66
2028 年		720.66	720.66	0.00	0.00	720.66	720.66
2029 年		720.66	720.66	0.00	0.00	720.66	720.66
2030 年		720.66	720.66		0.00	720.66	720.66
2031 年	5000.00	720.66	5720.66	40270.06	0.00		40270.06
2032 年	23000.00	602.66	23602.66	42598.81			42598.81
2033 年	10000.00	184.16	10184.16				0.00
合计	38000.00	5044.62	43044.62	82868.87	0.00	3537.14	86406.01
本息覆盖倍数	1.93						

（2）按照肥东县 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况

下本息覆盖倍数。

本息覆盖倍数测算表(90%GDP 增速）

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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	118.00	118.00	0.00	0.00	118.00	118.00
2026 年	0.00	536.50	536.50	0.00	0.00	536.50	536.50
2027 年	0.00	720.66	720.66	0.00	0.00	720.66	720.66
2028 年	0.00	720.66	720.66	0.00	0.00	720.66	720.66
2029 年	0.00	720.66	720.66	0.00	0.00	720.66	720.66
2030 年	0.00	720.66	720.66		0.00	720.66	720.66
2031 年	5000.00	720.66	5720.66	38966.87	0.00		38966.87
2032 年	23000.00	602.66	23602.66	41005.50	0.00		41005.50
2033 年	10000.00	184.16	10184.16		0.00		0.00
合计	38000.00	5044.62	43044.62	79972.37	0.00	3537.14	83509.51
本息覆盖倍数	1.86						

（3）按照肥东县 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下本息覆盖倍数。

本息覆盖倍数测算表(80%GDP 增速）

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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025 年	0.00	118.00	118.00	0.00	0.00	118.00	118.00
2026 年	0.00	536.50	536.50	0.00	0.00	536.50	536.50
2027 年	0.00	720.66	720.66	0.00	0.00	720.66	720.66
2028 年	0.00	720.66	720.66	0.00	0.00	720.66	720.66
2029 年	0.00	720.66	720.66	0.00	0.00	720.66	720.66
2030 年	0.00	720.66	720.66		0.00	720.66	720.66

2031 年	5000.00	720.66	5720.66	37698.91	0.00	0.00	37698.91
2032 年	23000.00	602.66	23602.66	39443.30			39443.30
2033 年	10000.00	184.16	10184.16	0.00			0.00
合计	38000.00	5044.62	43044.62	77142.21	0.00	3537.14	80679.35
本息覆盖倍数	1.79						