

附件 1:

潜山市老城区棚户区改造项目(二期)

专项债券项目基本情况

一、基本情况

本项目为续发项目,本批次安徽省安庆市潜山市棚户区改专项债券拟发行总额为 12,200.00 万元,期限为 10 年期,资金用于潜山市老城区棚户区改造项目(二期),票面年利率按 3.17%计算,在债券存续期间每半年支付一次利息,到期一次还本。

二、区域情况

(一) 项目发债目的

拟改造棚户区现状住宅以 1~2 层建筑为主,多建于上世纪 70 至 90 年代,年久失修,地块周边雨污水排水、消防设施不齐全,道路不畅,建筑密度大,影响居民出行,存在严重的安全隐患。为改善棚户区居民住房条件,根据潜山市城总体规划要求,拟将此处棚户区进行拆除搬迁,以解决棚户区居民住房困难问题。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,提高了居民生活质量,对于全面建设小康社会,促进社会和谐具有重要意义。

(二) 潜山市 2019 年至 2021 年主要经济指标及财政收支情况

1、2019 年至 2021 年主要经济指标

项目	2019 年	2020 年	2021 年
地区生产总值（亿元）	207.87	216.71	230.10
地区生产总值增速（%）	8.5	3.0	6.5
2022 年预计 GDP 目标增速	8.5		
第一产业（亿元）	26.36	29.32	30.94
第二产业（亿元）	93.13	93.83	99.02
第三产业（亿元）	88.37	93.56	100.14
产业结构			
第一产业（%）	12.68	13.53	13.45
第二产业（%）	44.8	43.3	43.03
第三产业（%）	42.51	43.17	43.52
固定资产投资增长（%）		10.7	17.10
进出口总额（万美元）	10,392.00	11,598.00	17,880.00
进口额（万美元）			
出口额（万美元）			
社会消费品零售总额（亿元）	79.91	81.52	127.75
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	33,191.00	34,934.00	38,183.00
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	13,237.00	14,422.00	15,756.00

2、2019 年至 2021 年财政收支状况

单位：亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
（一）近三年一般公共预算收支			
一般公共预算收入	14.05	15.57	10.44
一般公共预算支出	48.64	49.73	50.37
地方政府一般债券收入		1.11	1.06
地方政府一般债券还本支出	9.79	2.01	2.75
转移性收入	31.77	33	29.84
转移性支出	14.05	15.57	10.44
（二）近三年政府性基金预算收支			
政府性基金收入	14.59	18.45	28.33
政府性基金支出	14.5	25.21	37.55

地方政府专项债券收入	9.79	8.97	9.8
地方政府专项债券还本支出	9.79		2.85
(三) 近三年国有资本经营预算收支			
国有资本经营收入			0.13
国有资本经营支出			0.13
地方政府债务状况			
截至 2021 年底地方政府债务余额	56.53		
2021 年底地方政府债务限额	62.38		
2020 年底地方政府债务限额	52.26		

三、募投项目基本情况

(一) 项目位置及四至范围

本项目包含征收区域包含六个片区，棚改区域面积约 1,428.14 亩。各片区四至范围如下：

(1) 小水电公司西北区域：东至梅河，南抵小水电公司宿舍，西至皖潜大道，北抵东苑小区。

(2) 北门河区域：包括二个区块，其中：①北门河西区块，东至西凤路，南抵西苑小区，西抵 311 地质队宿舍，北至舒州大道，含茶畜茧大门东侧部分房屋；②酒厂巷南侧区块，两栋商住楼区域。

(3) 天乐堂区域：东抵梅城镇医院，南至舒台影院停车场，西至舒台路，北至梅苑路。

(4) 山门及彰法山区域：包括二个区域，其中：

①山门区域，分 3 个地块（C1、C2、C3），C1 地块：东至天柱家园小区，南抵天柱路临街居民房，西至古塔路，北至金家河；C2

地块：东至沁园小区，南抵梅城中心学校，西至皖山路，北至天柱山路；C3 地块：东至古塔路，南至天柱山路，西至皖山路，北至金家河(含南外环路与天柱山路交叉口区域部分房屋)。②彰法山区域，东抵三小宿舍楼及盐业公司，南至金家河，西至古塔路，北抵梦园小区，含南岳路西侧与梦园小区以南相邻的 14 户区域。

(5) 零碑菜市场区域：东抵工商银行宿舍，南至天柱山路，西至零碑菜市场，北至工商银行宿舍。

(6) 梅河左岸堤顶区域：东至滨河东路、南至南外环路、西至梅河、北至潜阳路。

(二) 项目内容及规模

本项目征收区域占地约 1428.14 亩，拆迁建筑面积 147364 m²（其中：住宅面积 136927 m²，经营性用房面积 10437 m²），拆迁居民户数 697 户，拆迁人口约 2708 人。项目总投资额 256,356.00 万元。

(三) 投资估算与筹资方式

1、投资估算

本项目投资合计 256,356.00 万元，项目投资情况如下表：

单位：万元				
县区名称	项目名称	建设期限	项目总投资额	备注
潜山市	潜山市老城区棚户区改造项目(二期)	3 年	256,356.00	
合计			256,356.00	

2、筹资方式

项目资金筹措方式为发行安徽省棚改造专项债券及自有资金，具体情况见下表：

单位：万元

项目名称	项目总投资额	资金来源				
		小计	自有资金	本次专项债券融资	已经发债融资	未来专项债券融资
潜山市老城区棚户区改造项目(二期)	256,356.00	256,356.00	56,356.00	12,200.00	90,000.00	97,800.00
合计	256,356.00	256,356.00	56,356.00	12,200.00	90,000.00	97,800.00

四、资金平衡方案

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入。潜山市2019年至2021年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为8.50%、3.0%、6.50%，近三年平均增速为6.00%，查阅《2022年潜山市人民政府工作报告》，2022年GDP预计目标增速为8.50%以上，出于谨慎性考虑，此次预测按照近三年GDP平均增速与2022年GDP预计增速孰低来计算土地价格的增长，即土地价格增速为6.00%。

（一）专项债券融资还本付息情况

1、本期拟发行专项债券还本付息情况

单位：万元

年度	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
2022年	-	12,200.00	-	12,200.00	3.17%	193.37	193.37
2023年	12,200.00	-	-	12,200.00	3.17%	386.74	386.74
2024年	12,200.00	-	-	12,200.00	3.17%	386.74	386.74

2025 年	12,200.00	-	-	12,200.00	3.17%	386.74	386.74
2026 年	12,200.00	-	-	12,200.00	3.17%	386.74	386.74
2027 年	12,200.00	-	-	12,200.00	3.17%	386.74	386.74
2028 年	12,200.00	-	-	12,200.00	3.17%	386.74	386.74
2029 年	12,200.00	-	-	12,200.00	3.17%	386.74	386.74
2030 年	12,200.00	-	-	12,200.00	3.17%	386.74	386.74
2031 年	12,200.00	-	-	12,200.00	3.17%	386.74	386.74
2032 年	12,200.00	-	12,200.00	-	3.17%	193.37	12,393.37
合计		12,200.00	12,200.00	-	-	3,867.40	16,067.40

2、已发行专项债券还本付息情况

单位：万元

年度	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	应付本息 合计
2021 年		70,000.00	-	70,000.00	3.36%、 3.14%、 3.16%	420.00	420.00
2022 年	70,000.00	20,000.00	-	90,000.00	3.36%、 3.14%、 3.16%、 3.05%	2,559.00	2,559.00
2023 年	90,000.00	-	-	90,000.00	3.36%、 3.14%、 3.16%、 3.05%	2,864.00	2,864.00
2024 年	90,000.00	-	-	90,000.00	3.36%、 3.14%、 3.16%、 3.05%	2,864.00	2,864.00
2025 年	90,000.00	-	-	90,000.00	3.36%、 3.14%、 3.16%、 3.05%	2,864.00	2,864.00
2026 年	90,000.00	-	-	90,000.00	3.36%、 3.14%、 3.16%、 3.05%	2,864.00	2,864.00
2027 年	90,000.00	-	-	90,000.00	3.36%、 3.14%	2,864.00	2,864.00

					3.16%、 3.05%		
2028 年	90,000.00	-	-	90,000.00	3.36%、 3.14%、 3.16%、 3.05%	2,864.00	2,864.00
2029 年	90,000.00	-	-	90,000.00	3.36%、 3.14%、 3.16%、 3.05%	2,864.00	2,864.00
2030 年	90,000.00	-	-	90,000.00	3.36%、 3.14%、 3.16%、 3.05%	2,864.00	2,864.00
2031 年	90,000.00	-	70,000.00	20,000.00	3.36%、 3.14%、 3.16%、 3.05%	2,444.00	72,444.00
2032 年	20,000.00		20,000.00	-	3.05%	305.00	20,305.00
合计		90,000.00	90,000.00			28,640.00	118,640.00

3、未来预计发行专项债券还本付息情况

单位：万元

年度	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
2022 年	-	27,800.00	-	27,800.00	3.17%	-	-
2023 年	27,800.00	50,000.00	-	77,800.00	3.17%	1,673.76	1,673.76
2024 年	77,800.00	20,000.00	-	97,800.00	3.17%	2,783.26	2,783.26
2025 年	97,800.00	-	-	97,800.00	3.17%	3,100.26	3,100.26
2026 年	97,800.00	-	-	97,800.00	3.17%	3,100.26	3,100.26
2027 年	97,800.00	-	-	97,800.00	3.17%	3,100.26	3,100.26
2028 年	97,800.00	-	-	97,800.00	3.17%	3,100.26	3,100.26
2029 年	97,800.00	-	-	97,800.00	3.17%	3,100.26	3,100.26
2030 年	97,800.00	-	-	97,800.00	3.17%	3,100.26	3,100.26
2031 年	97,800.00	-	-	97,800.00	3.17%	3,100.26	3,100.26
2032 年	97,800.00	-	27,800.00	70,000.00	3.17%	3,100.26	30,900.26

2033 年	70,000.00		50,000.00	20,000.00	3.17%	1,426.50	51,426.50
2034 年	20,000.00		20,000.00	-	3.17%	317.00	20,317.00
合计		97,800.00	97,800.00	-		-31,002.60	128,802.60

(二) 专项债券募投项目平衡情况

本项目腾出土地在 2031 年开始分批出让并于 2034 年全部出让完毕，其中 2031 年出让面积占拟出让总面积的 30%，2032 年出让面积占拟出让总面积的 30%，2033 年出让面积占拟出让总面积的 20%，2034 年出让面积占拟出让总面积的 20%。在土地价格达到预计增速的 100% 时，项目收益为 361,489.31 万元，本息覆盖倍数为 1.37；在土地价格达到预计增速的 90% 时，项目收益为 340,787.40 万元，本息覆盖倍数为 1.29；在土地价格达到预计增速的 80% 时，项目收益为 321,172.80 万元，本息覆盖倍数为 1.22。

潜山市老城区棚户区改造项目(二期)专项债券 募投项目平衡情况

金额单位：万元

项目名称	棚户改造项目面积(亩)	项目资金总需求	预计土地出让收益	计划发行额	预计到期本息	融资成本覆盖倍数
潜山市老城区棚户区改造项目(二期)	1,428.14	256,356.00	321,172.80	200,000.00	263,510.00	1.22

综上所述，潜山市老城区棚户区改造项目(二期)项目收益可以完全覆盖对应融资成本。

潜山市财政局

2022 年 4 月 11 日

潜山市住房和城乡建设局

2022 年 4 月 11 日