

2022 上半年巢湖市棚户区改造专项债券项目

情况说明

2022 年上半年安徽省巢湖市棚户区改造专项债券发行总额为 3.3 亿元，期限分均为 7 年期，为 2 个发债项目，项目 1 为清华苑项目，为新发债项目，项目 2 为巢湖市居巢经开区北区及黄麓镇镇区棚户区改造项目，为续发债项目。发债全部用于我市所辖的棚改项目建设。详见下表：

2022 年上半年安徽省巢湖市棚户区改造专项债券项目情况汇总表

(单位：万元)

序号	地市级	区县级	发债项目名称	项目名称	本批债券发行 额度	拟发 行期 限
1	合肥市	巢湖市	巢湖市居巢经开区北区及黄麓 镇镇区棚户区改造项目	旗山水郡	18000	7 年
2	合肥市	巢湖市		书香苑二期	0.00	7 年
3	合肥市	巢湖市	清华苑项目	清华苑	15000	7 年
合计					33000	

巢湖市下辖 17 个乡镇、街道，总面积 2046 平方公里，常住人口 92 万。全市 2019-2021 年财政经济及债务基本情况如下：

巢湖市 2018-2020 年财政经济及债务基本情况

项目	2019 年	2020 年	2021 年
----	--------	--------	--------

地区生产总值（亿元）	433.4	454.5	523.1
GDP 比上年增长	8.00%	2.00%	9.1%
一般预算收入（亿元）	23.16	23.22	25.22
政府性基金收入（亿元）	40.31	25.22	25.61
其中：国有土地出让收入（亿元）	39.04	22.8	23.35
政府性基金支出（亿元）	47.34	33.25	13.99
其中：国有土地出让支出（亿元）	34.23	22.21	24.46
债务额（亿元）	46.51	53.84	71.76
综合财力（亿元）	111.11	95.11	96.19
债务率（%）	41.86	56.61	74.6

2019-2021 三年 GDP 平均增速为 6.37%，巢湖市 2022 年 GDP 预计增长率为 9%。

巢湖市棚户区改造项目情况

一、募投项目基本情况

1、项目位置及四至范围

巢湖市 2022 年上半年的 2 个发债项目，涉及以下 3 个具体的项目：1. 旗山水郡项目，位于巢湖市东南部，陈墩路与亚光路交叉口东北角。2. 书香苑二期项目，位于巢湖市黄麓镇区域内，三汊河路北侧、张疇路东侧、黄师路西侧、烜中路由南侧。3. 清华苑项目位于巢湖市黄麓镇，黄麓大道与三

汉河路交叉口东北角。

2、项目内容及规模

1、旗山水郡

旗山水郡项目总占地面积约 162982.22 m²(合约 244 亩),其中中小学用地约 30132.28 m²,居住用地约 132849.94 m²;总建筑面积约 386847 m²,其中中小学建筑面积约 14460 m²,居住区建筑面积约 372387 m²(共计 2549 套),主要建设安置房、中小学(24 班)、幼儿园(12 班)、社区配套用房、商业、配电房、地下车库等工程及消防、环保、通风、绿化、道路、给排水、供配电等配套设施。

具体详见下表。

中小学用地技术指标表

规划总用地面积		30132.28 m²	
其中	代征绿地面积		4280.22 m²
	净用地面积		25852.06 m²
总建筑面积			14460 m²
其中	计容建筑面积		12710 m²
	其中	综合楼面积	3860 m²
		教学楼面积	5280 m²
		风雨操场面积	3310 m²
		配电房面积	130 m²
		非机动车棚面积	60 m²
		门岗面积	70 m²
		地下车库面积	

班级数	24 班
学生数（按每班 45 人计算）	1080 人
容积率	0.49
占地面积	4850 m²
建筑密度	18.80%
绿地率	35%
机动车位	30 辆
非机动车位	200 辆
生均建筑面积	13.39 m²
生均用地面积	23.94 m²

居住用地技术经济指标表

项目			单位	数据	备注	
总用地面积			m²	132849.94		
其中	代征绿地面积		m²	15451.74		
	净用地面积		m²	117398.2		
总建筑面积			m²	372387		
其中	计容面积		m²	281750		
	其中	住宅计容面积	m²	264410		
		社区配套	m²	10045		
		其中	商业	m²	5118	
			物业用房	m²	1025	
			文体活动	m²	1790	
			老年活动室	m²	200	
			居家养老服务	m²	800	

		社区机构用房	m²	790	
		社区卫生服务中心	m²	220	
		公厕	m²	102	
		门岗	m²	120	
		地下室出地面楼梯间	m²	145	
		幼儿园面积	m²	4615	
		配电房面积	m²	2415	
		不计容面积		m²	90637
	其中	架空建筑面积	m²	3065	
		地下建筑面积	m²	87572	
住宅户数			户	2549	
总人口数			人	8157	3.2 人/户
容积率				2.4	
占地面积			m²	19820	
建筑密度			%	16.9	
绿地率			%	40.5	
机动车位			个	2781	
其中	地上住宅用车位		个	278	≤总车位 10%
	地上配套用车位		个	77	
	地下		个	2426	
非机动车位			个	3120	
其中	地上		个	780	
	地下		个	2340	

2、书香苑二期

书香苑二期地块占地面积约 58566 m²(合约 87.85 亩), 总建筑面积 127929.02 m², 其中架空层建筑面积 1080 m², 居住建筑面积 93823.04 m² (共计 902 套), 社区物业面积 1344.78 m², 配电房面积 344.33 m², 门卫 26.04 m², 地下建筑面积 31310.83 m²。主要建设安置房、社区物业、配电房、地下车库等工程及消防、环保、通风、绿化、道路、给排水、供配电等配套设施。具体详见下表。

主要经济技术指标表

项目		数值	单位	备注
总用地面积		58566	m ²	约 87.85 亩
总建筑面积		127929.02	m ²	
地上建筑面积		96618.19	m ²	(含架空层建筑面积 1080 m ²)
地上计容建筑面积		95538.19	m ²	
其中	住宅面积	93823.04	m ²	
	社区物业面积	1344.78	m ²	含内设配电房
	配电房面积	344.33	m ²	(不含地下室内自管配电房)
	门卫面积	26.04	m ²	
地下车库及其他建筑面积		31310.83	m ²	含半地下室
建筑基底面积		9312	m ²	
建筑密度		15.9	%	≤28% (规划条件)
绿地率		40.1	%	≥40% (规划条件)
容积率		1.64		≤1.6 (规划条件)
机动车停车位		953	辆	住宅: 1 辆/100 平米

				配套：0.7 辆/100 平米
其中	地上停车数	105	辆	
	地下停车数	848	辆	
居住总户数		902	户	
居住总人数		2887	人	3.2 人/户
非机动车停车位		968		住宅：1 辆/100 平米 配套：1.5 辆/100 平米

3、清华苑项目

清华苑项目，为新发债项目，该项目涉及的棚改面积为 19 万平方米，约 285 亩，主要涉及出让地块为黄麓镇地块，拟出让面积为 123333 平方米，约 185 亩，用地性质为居住、商业等，地块四至为北至炯中路、西至黄麓大道、南至规划支路、东至左岸春晓居住小区。

清华苑项目安置改造涉及征收地块为长源、大戴、周黄、路张、粮站周边区域，拆迁户数 615 户，拆迁面积 9.45 万平方米，建设安置房 942 套，其中棚改任务 900 套。

清华苑项目建设总占地面积约 58829.15 m²（合约 88.2 亩），总建筑面积约 14.13 万平方米，其中居住区建筑面积约 9.37 万平方米，商业建筑面积约 0.45 万平方米，配套服务设施面积约 0.48 万平方米，地下室及其他建筑面积约 3.83 万平方米，主要建设 14 栋安置房、社区配套用房、商业、配电房、地下车库等工程及消防、环保、通风、绿化、道路、给排水、供配电等配套设施。

具体详见下表。

居住用地技术经济指标表

项目			单位	数据	备注	
总用地面积			m²	58829.15		
其中	城市防护绿地		m²	7308.35		
	净用地面积		m²	51520.8		
总建筑面积			m²	141285		
其中	计容面积		m²	102840		
	其中	住宅计容面积	m²	93480		
		社区配套		m²	9360	
		其中	商业	m²	3860	
			物业用房	m²	470	
			文体活动	m²	610	
			老年活动室	m²	70	
			居家养老服务	m²	290	
			社区机构用房	m²	1400	
			社区卫生服务中心	m²	500	
			托儿所	m²	215	
			公厕	m²	60	
		门岗		m²	40	
		开闭所		m²	122	
	地上不计容面积		m²	2270		
	其中	机房层面积	m²	150		
		建筑架空层面积	m²	2120		
地下总建筑面积			m²	36175		

住宅户数		户	942	
总人口数		人	3014	3.2 人/户
容积率			2.0	
占地面积		m²	9800	
建筑密度		%	19.02	
绿地率		%	40.2	
机动车位		个	1090	
其中	地上住宅用车位	个	86	≤总车位 10%
	商业配套用车位	个	104	
	邻里中心地下停车位	个	18	
	居住区地下停车位	个	882	
非机动车位		个	1460	

3、投资估算与筹资方式

(1) 投资估算

上述 2 个发债项目，总投资为 244980 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
巢湖市	旗山水郡	7 年	120000	
巢湖市	书香苑二期	7 年	59400	
巢湖市	清华苑	7 年	65580	
合计			244980	

(2) 筹资方式

项目资金筹措方式为自有资金及棚户区改造专项债券。

地区	项目名称	项目总投 资额	资金来源				
			小 计	自有资金	已发行专 项债	本次发行 专项债	预计专项 债
巢湖市	旗山水郡	120000		24000	35100	18000	42900
\巢湖 市	书香苑二期	59400		12400	29200	0.00	17800
巢湖市	清华苑	65580		15580	0.00	15000	35000
合计		244980		51980	64300	33000	95700

二、资金平衡方案：

巢湖市 2022 年上半年棚改项目专项债券募投项目平衡情况

项目名称	棚户改 造项目 面积/土 地收储 面积 (亩)	项目资 金总需 求	预计土地 出让收入	计划发 行额	预计到期 本息	土地出让收 入对融资成 本覆盖倍数
巢湖市居巢经开区北区 及黄麓镇镇区棚户区改 造项目	1158.26/ 649.25	179400	248059.62	143000	175381.51	1.41
清华苑项目	285/185	65580	80808.19	50000	61165	1.32

综上所述，巢湖市 2022 年上半年的 2 个棚改发债项目，其收益均能完全覆盖对应的融资成本。



巢湖市财政局



巢湖市房产服务中心

2022 年 3 月 23 日