

棚户区改造专项债券项目情况说明

安徽省合肥市肥东县棚户区改造专项债券-店埠镇棚户区改造桥枫苑安置小区建设项目为续发项目，2021 年已发行额度 25000 万元，2022 年拟发行 12000 万元，已发行 7000 万元，本批次 5000 万元，发行期限为 7 年期，用于我县棚户区改造项目建设。

店埠镇棚户区改造桥枫苑安置小区建设项目

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

项目安置小区建设地点位于肥东县店埠镇光大社区，桥头集路以东、浍水路以北、白马山路以西。

2、项目内容及规模

住宅、配套用房以及道路、供配电、给排水、消防等配套设施建设。本项目征迁土地面积为 3211.5 亩，涉及拆迁 762 户，安置区建筑面积 192853.51 平方米，土地规划性质为居住用地。本项目法人系合肥东部新城建设投资有限公司，采用异地实物安置方式对拆迁居民进行安置。于 2020 年 8 月开工，拟竣工于 2023 年 12 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 67945.24 万元，各项目投资情况如下表：

单位：万元

县区名称	项目名称	项目期限	项目总投资额	备注
肥东县	桥枫苑	7 年	67945.24	

(2) 筹资方式

项目资金筹措方式为安徽省财政厅专项债券和自有资金。

单位：万元

项目名称	项目总投资额	资金来源		
		小计	自有资金	项目融资
桥枫苑	67945.24	67945.24	27945.24	40000

二、资金平衡方案

店埠镇棚户区改造桥枫苑安置小区建设项目

专项债券融资还本付息情况

本次发债自行平衡项目覆盖情况：按 2022 年肥东县 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.36；按 2022 年肥东县 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为 1.31；按 2022 年肥东县 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为 1.26。

表 2-1，按照 2022 年肥东县 GDP 增速的 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/财政收入	小计
2022 年	-	782.50	782.50	-	782.50	782.50
2023 年	-	1,149.20	1,149.20	-	1,149.20	1,149.20
2024 年	-	1,244.90	1,244.90	-	1,244.90	1,244.90
2025 年	-	1,244.90	1,244.90	-	1,244.90	1,244.90
2026 年	-	1,244.90	1,244.90	-	1,244.90	1,244.90
2027 年	-	1,244.90	1,244.90	-	1,244.90	1,244.90
2028 年	25,000.00	1,244.90	26,244.90	38,868.81	-	38,868.81
2029 年	12,000.00	462.40	12,462.40	27,623.73	-	27,623.73
2030 年	3,000.00	95.70	3,095.70	-	-	-
合计	40,000.00	8,714.30	48,714.30	66,492.54	6,911.30	73,403.84
本息覆盖倍数	1.36					

表 2-2，按照 2022 年肥东县 GDP 增速的 90%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/财政收入	小计
2022 年	-	782.50	782.50	-	782.50	782.50
2023 年	-	1,149.20	1,149.20	-	1,149.20	1,149.20
2024 年	-	1,244.90	1,244.90	-	1,244.90	1,244.90
2025 年	-	1,244.90	1,244.90	-	1,244.90	1,244.90
2026 年	-	1,244.90	1,244.90	-	1,244.90	1,244.90
2027 年	-	1,244.90	1,244.90	-	1,244.90	1,244.90
2028 年	25,000.00	1,244.90	26,244.90	37,446.27	-	37,446.27
2029 年	12,000.00	462.40	12,462.40	26,447.92	-	26,447.92
2030 年	3,000.00	95.70	3,095.70	-	-	-
合计	40,000.00	8,714.30	48,714.30	63,894.19	6,911.30	70,805.49
本息覆盖倍数	1.31					

表 2-3, 按照 2022 年肥东县 GDP 增速的 80%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/财政收入	小计
2022 年	-	782.50	782.50	-	782.50	782.50
2023 年	-	1,149.20	1,149.20	-	1,149.20	1,149.20
2024 年	-	1,244.90	1,244.90	-	1,244.90	1,244.90
2025 年	-	1,244.90	1,244.90	-	1,244.90	1,244.90
2026 年	-	1,244.90	1,244.90	-	1,244.90	1,244.90
2027 年	-	1,244.90	1,244.90	-	1,244.90	1,244.90
2028 年	25,000.00	1,244.90	26,244.90	36,067.32	-	36,067.32
2029 年		462.40			-	

	12,000.00		12,462.40	25,315.23		25,315.23
2030 年	3,000.00	95.70	3,095.70	-	-	-
合计	40,000.00	8,714.30	48,714.30	61,382.55	6,911.30	68,293.85
本息覆盖倍数	1.26					

综上所述，店埠镇棚户区改造桥枫苑安置小区建设项目收益能完全覆盖对应融资成本。