

担子片区棚户区改造（桃园小区安置房建设）工程项目 专项债券情况汇总

担子片区棚户区改造（桃园小区安置房建设）工程项目专项债券发行总额为 6 亿元，期限为 5 年期，本批次发行 1.5 亿元。用于我市所辖南谯区担子片区棚户区改造（桃园小区安置房建设）工程项目。

一、募投项目基本情况

1、项目位置及四至范围：

序号	地块名称	地块四至
1	担子街道剩余地块拆迁	滁宁路以西、金陵路以东、东坡路以南、敬梓路以北
2	桃园安置小区（二期、三期）安置房建设	

2、项目内容及规模：本项目征收土地面积 18.3 万平方米，拆迁房屋面积 9.0 万平方米，建设安置房面积 41.18 万平方米，安置户数 2724 户。居住环境差，群众改造意愿强烈。

3、投资估算与筹资方式

（1）投资估算

项目总投资 154000.00 万元，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
南谯区	担子片区棚户区改造（桃园小区安置房建设）工程项目	5	154000.00

（2）筹资方式

项目资金筹措方式为财政资金和专项债券。（单位：万元）

项目名称	项目总投资额	资金来源			
		自有资金	已发行债券	本次项目融资	预计拟发债金额

担子片区棚户区改造（桃园小区安置房建设）工程项目	154000.00	94000	45000	15000	60000
--------------------------	-----------	-------	-------	-------	-------

4、安置方案

本项目采用纯货币化与产权调换相结合的模式安置方式；项目拟建设安置房 41.18 万 m²，共计约 2724 套。

二、资金平衡方案

（一）专项债券还本付息情况

担子片区棚户区改造（桃园小区安置房建设）工程项目（本次发行债券）

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
2022 年		15,000.00		15,000.00	3.30%	-	-
2023 年	15,000.00			15,000.00	3.30%	495.00	495.00
2024 年	15,000.00			15,000.00	3.30%	495.00	495.00
2025 年	15,000.00			15,000.00	3.30%	495.00	495.00
2026 年	15,000.00			15,000.00	3.30%	495.00	495.00
2027 年	15,000.00		15,000.00	-	3.30%	495.00	15,495.00
合计		15,000.00	15,000.00		-	2,475.00	17,475.00

担子片区棚户区改造（桃园小区安置房建设）工程项目（2021 年已发行债券）

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
2021 年		35,000.00		35,000.00	2.99%	-	-
2022 年	35,000.00			35,000.00	2.99%	1,046.50	1,046.50
2023 年	35,000.00			35,000.00	2.99%	1,046.50	1,046.50
2024 年	35,000.00			35,000.00	2.99%	1,046.50	1,046.50
2025 年	35,000.00			35,000.00	2.99%	1,046.50	1,046.50
2026 年	35,000.00		35,000.00	-	2.99%	1,046.50	36,046.50

合计		35,000.00	35,000.00		-	5,232.50	40,232.50
----	--	-----------	-----------	--	---	----------	-----------

**担子片区棚户区改造（桃园小区安置房建设）工程项目（2022
年已发行债券）**

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
2022 年		10,000.00		10,000.00	2.70%	-	-
2023 年	10,000.00			10,000.00	2.70%	270.00	270.00
2024 年	10,000.00			10,000.00	2.70%	270.00	270.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	2.70%	270.00	270.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	2.70%	270.00	270.00
2027 年	10,000.00		10,000.00	-	2.70%	270.00	10,270.00
合计		10,000.00	10,000.00		-	1,350.00	11,350.00

（二）专项债券募投项目平衡情况

担子片区棚户区改造（桃园小区安置房建设）工程项目腾出土地在 2025 年出让，预计都在一年内全部出让完毕，滁州市 2018 年至 2020 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.70%、9.10%、4.4%，近三年平均增速为 6.00%，2021 年 GDP 增速为 9.90%，出于谨慎性考虑，此次预测按照近三年平均增速与 2021 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 6.00%，按价格增速（6.00%）的 100%比例计算土地价格时，项目收益为 105,741.06 万元，融资本息覆盖倍数为 1.53；按价格增速（6.00%）的 90%比例计算土地价格时，项目收益为 103,063.99 万元，融资本息覆盖倍数为 1.49；按价格增速（6.00%）的 80%比例计算土地价格时，项目收益为 100,440.84 万元，融资本息覆盖倍数为 1.45。

**担子片区棚户区改造（桃园小区安置房建设）工程项目专项债券
募投项目平衡情况**

项目名称	棚户改造项目面积	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	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
担子片区棚户区改造（桃园小区安置房建设）工程项目	90000	154000	100,440.84	60000	69,057.50	1.45

按照近三年 GDP 增速的 80% 概率计算本息覆盖倍数 1.45，综上所述，担子片区棚户区改造（桃园小区安置房建设）工程项目收益完全覆盖对应融资成本。

此页无正文为担子片区棚户区改造（桃园小区安置房建设）工程
项目情况说明签章页



滁州市南谯区财政局

滁州市南谯区住房和城乡建设交通局



2022年4月2日