

颍上县杨圩家园棚改安置区项目 2022 年专项债券项目情况汇总

颍上县住房和城乡建设局

颍上县财政局

2022 年 4 月 9 日

2021 年安徽省阜阳市颍上县棚户区改造 专项债券项目情况汇总

本次发行棚户区改造专项债券项目为续发项目，本批次发行总额为 9,100.00 万元，用于建设我县的杨圩家园棚改安置区。

一、募投项目基本情况

（一）项目名称

颍上县棚户区改造项目

（二）项目位置及四至范围

杨圩家园棚改安置区项目位置及四至范围如下：北至南纬三路、南至鲍叔路，西至八里河西大道、东至二新路。

具体情况如下表：

表 1 2020 年改造棚户区占地面积及改造套数统计表

序号	改造片区名称	征迁地块四至范围	计划改造套数（套）	占地面积（亩）	棚改占地面积	可出让面积
1	杨圩家园棚改安置区	北至南纬三路、南至鲍叔路，西至八里河西大道、东至二新路。	1394	454.49	95.00	359.49
小计			1394	454.49	95.00	359.49

（三）项目内容及规模

表 2 募投项目内容及规模情况

序号	棚户区改造名称	内容及规模
1	杨圩家园棚改安置区	项目占地 95 亩，总建筑面积 240997.9 平方米，其中住宅 189938.35 平方米，幼儿园、商业、社区服务用房、物业管理用房、文化活动室、老年活动站、养老服务用房、社区卫生服务站、公厕、消防控制室、配电房等公建配套 8875.83 平方米，架空层 90.72 平方米，地下室 42093 平方米；配套建设道路、绿化、亮化、供配电、给排水、燃气、消防等辅助工程。建成后用于本项目安置住宅 1394 套。

（四）投资估算与筹资方式

本项目为续建 2019 年棚户区改造项目，《颍上县人民政府关于上报 2020 年年棚户区改造计划的函》（颍政函〔2019〕23 号）将杨圩家园安置区调整纳入 2020 年棚改计划。杨圩家园安置区为续发项目，总投资估算为 134,140.00 万元，其中项目资本金 29,228.20 万元，占总投资的 21.79%，由政府财政预算安排，计划发行债券融资 104,911.80 万元，占总投资的 78.21%，期限全部为 5 年期。2019-2021 年已发行棚改专项债为 53,681.80 万元，剩余资金为 51,230.00 万元，拟通过安徽省财政厅棚改专项债券获取，其中本期拟发行棚改专项债为 9,100.00 万元，剩余部分 42,130.00 万元计划 2022 年下半年发行。利率参照近期债券利率按 3.7%计息，在债券存续期间按年支付一次债券利息，每期债券到期一次还本。

表 3 项目投资情况

单位:万元

县区名称	项目名称	项目期限（年）	项目总投资额（万元）
颍上县	杨圩家园棚改安置区	3	134,140.00
合 计			134,140.00

2. 筹资方式

杨圩家园棚改安置区项目资金筹措方式为安徽省财政厅专项债券。共计划发行专项债券 104,911.80 万元，2019-2021 年已发行棚改专项债为 53,681.80 万元，剩余资金为 51,230.00 万元，其中本期拟发行棚改专项债为

9,100.00 万元，预计 2021 年下半年发行棚改专项债 42,130.00 万元。

表 4 项目资金筹措方式表

单位:万元

项目名称	项目总投资额	资金来源		
		小计	自有资金	项目融资
杨圩家园棚改安置区	134,140.00	134,140.00	29,228.20	104,911.80

四、杨圩家园安置区资金平衡方案

(一) 项目预期收益

1. 拟出让土地位置面积

本项目拟用棚改项目的腾空土地出让金寻求本期发行债券项目的融资自平衡。拟出让地块的土地位置如下：杨圩家园片区范围为北至南纬三路、南至鲍叔路，西至八里河西大道、东至二新路，总面积 454.49 亩（国有土地），总改造户数 410 户，总拆迁面积 85000 平方米。拟出让土地面积约 359.49 亩，为商住用地。

2. 土地出让收入预测

本期债券募投项目收益为腾空土地出让净收益。假设本期债券相关腾空土地自债券存续期第五年开始挂牌交易，土地出让成本及各项计提参照阜阳市及颍上县相关规定执行。

因 2020 年受疫情影响，地区生产总值（GDP）同比增速具有不可比性，本次按照颍上县 2019 至 2021 年地区生产总值（GDP）8.7%、4%、8.9%同比增速按可比价格计算，剔除

不可比因素，三年平均增速为 8%，出于谨慎性考虑，2022 年 GDP 预计增速按照近三年平均增速 8% 计算。杨圩家园安置区本次自平衡项目拟出让土地全部位于颍上县，经查询 2019 年-2020 年颍上县土地成交价格，拟出让土地价格参考类似地块，保守估计商住用地为 400 万元/亩。

按颍上县 GDP 增速的 100% 计算土地价格增长的情况下，期末可用于资金平衡的相关收益约为 164,794.90 亿元。

（二）融资平衡情况分析

杨圩家园安置区计划发行专项债券 104,911.80 万元，2019-2021 年已发行棚改专项债为 53,681.80 万元，剩余资金为 51,230.00 万元，其中本期拟发行棚改专项债为 9,100.00 万元，预计 2021 年下半年发行棚改专项债 42,130.00 万元。

期内按年付息，项目期末还本，债券期限 5 年，利率参照水平为 3.7%，利息按年支付，本金到期一次性支付。债券募投项目详细预期收益与融资平衡情况如下：

杨圩家园安置区融资还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
2019 年	0.00	33681.80	0.00	33681.80	0.037	0.00	0.00
2020 年	33681.80	15000.00		48681.80	0.037	1246.23	1246.23
2021 年	48681.80	5000.00		53481.80	0.037	1801.23	1801.23
2022 年	104911.80	51230.00		104911.80	0.037	3881.74	3881.74
2023 年	104911.8			104911.80	0.037	3881.74	3881.74

	0						
2024 年	104911.8 0		33681.80	71230.00	0.037	3881.74	37563.54
2025 年	71230.00		15000.00	56230.00	0.037	2635.51	17635.51
2026 年	56230.00		5000.00	51230.00	0.037	2080.51	7080.51
2027 年	51230.00		51230.00	0.00	0.037	1895.51	53125.51
合计		104911.8 0	104911.8 0	524359.00		21304.21	126216.01

杨圩家园安置区资金平衡收益预测

土地价格增长率	用于资金平衡的相关收益(万元)	本息覆盖倍数
2019 年 GDP 目标增长率 10%的 100%	164,794.90	1.31

综上，如按 2019 年 GDP 目标增长率的 100%估计土地价格增长率，募投项目整体平衡情况如下表所示：

表 30：本期棚改项目专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	拟出让面积（亩）	项目资金总需求(万元)	期内预计土地出让收入	本期计划发行额	预计到期本息	期内融资成本覆盖倍数
杨圩家园安置区	359.49	134140.00	164,794.90	9100.00	126216.01	1.31

综上所述，杨圩家园安置区预计收益可以完全覆盖对应融资成本。