

安徽巢湖经济开发区战前安置小区
等三个棚户区改造项目
总体实施方案

(本项目为续发项目)



编制单位:

安徽巢湖经济开发区财政局
安徽巢湖经济开发区建设发展局

编制日期: 2022 年 3 月





棚户区改造专项债券项目情况说明

2022 年安徽巢湖经开区棚户区改造专项债券发行总额为 3.30 亿元，期限分为 5 年期。其中，5 年期债券 3.30 亿元。用于安徽巢湖经济开发区战前安置小区等三个棚户区改造项目。

2022 年安徽巢湖经济开发区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

本项目涉及 4 个地块的棚户区改造，分别为岨嶂山三期安置小区项目李柯陈周边地块、战前安置小区项目东湖周边地块、滨河家园二期安置点项目锦旗周边地块、滨河家园二期安置点项目星火周边地块。具体项目位置分布及四至范围如下：

（一）岨嶂山三期安置小区项目李柯陈周边地块及战前安置小区项目东湖周边地块

（1）项目位置





(2) 项目地块四至范围

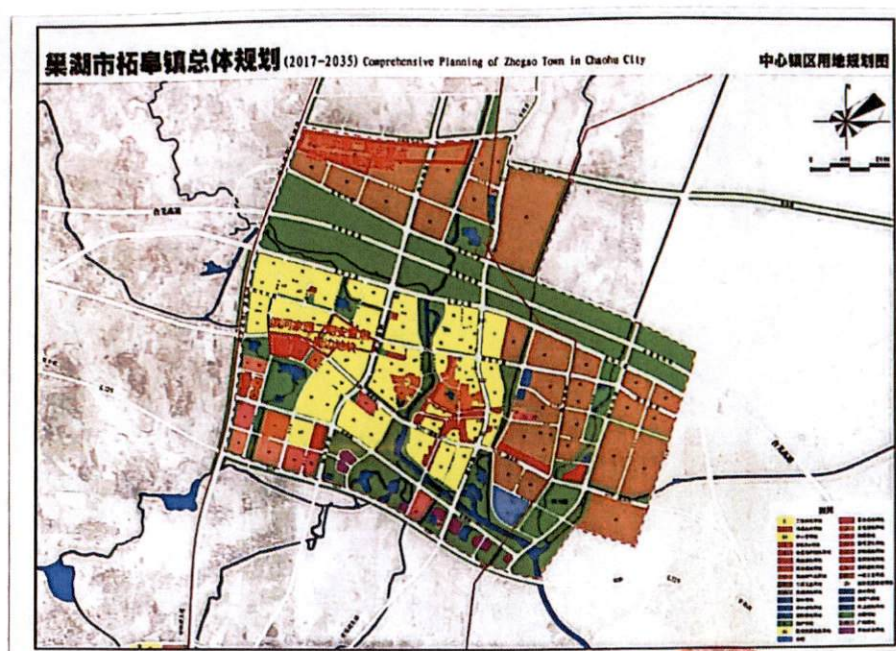
项目地块	四至范围
距嶂山三期安置小区项目李柯陈周边地块	北至玉泉路，南至龙山路，西至行政边界，东至金巢大道
战前安置小区项目东湖周边地块	北至和平大道，南至金山路，西至规划路，东至裕丰路



(二) 滨河家园二期安置点项目锦旗周边地块及星火周边地块

(1) 项目位置





(2) 项目地块四至范围

项目地块	四至范围
滨河家园二期安置点项目锦旗周边地块	西至栏滨路（荣裕大道），北至栏滨路连接线，南至迎春路、西至山花路
滨河家园二期安置点项目星火周边地块	西至志城路，南至太平路、东至居巢大道、北至阳光大道

2、建设规模

本项目位于巢湖市规划范围内，主要建设内容为原有棚户区居民的征迁及安置房建设，涉及巢湖经开区 4 个地块的棚户区改造，改造方式为产权调换安置方式。

本次棚改项目共征地面积 1403 亩，征迁建筑面积 290850 平方米，涉及拆迁户数 1287 户，人口 4187 人。

3、投资估算与筹资方式

(一) 投资估算

本次巢湖经济开发区棚户区改造包括“岷嶂山三期安置小区项目李柯陈周边



地块、战前安置小区项目东湖周边地块、滨河家园二期安置点项目锦旗周边地块、滨河家园二期安置点项目星火周边地块”，共涉及 4 个地块，项目总投资 216230.00 万元，各项目投资情况如下表：

金额单位：万元

县区名称	地块名称	项目期限	项目总投资额	备注
巢湖经济开发区	峨嵋山三期安置小区项目李柯陈周边地块	2 年	81300	
	战前安置小区项目东湖周边地块	2 年	80930	
	滨河家园二期安置点项目锦旗周边地块	2 年	32400	
	滨河家园二期安置点项目星火周边地块	2 年	21600	
	合计数		216230	

（二）筹资方式

巢湖市经济开发区棚户区改造项目投资总额为 216230.00 万元，其中自有资金（项目资本金）43281.00 万元，占项目总投资的 20.02%，由财政统筹安排；剩余资金 172949.00 万元，拟通过安徽省棚改专项收益债券募集。具体项目资金安排如下：

金额单位：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
安徽巢湖经济开发区战前安置小区等三个棚户区改造项目	216230.00	216230.00	43281.00	172949.00

二、资金平衡方案

1、债券还本付息情况

本项目拟发行棚改专项债 172,949.00 万元，其中 2020 年已发行 50,000.00 万元，2021 年已发行 30,000.00 万元，本批次棚改专项债拟发行规模 33,000.00 万元，拟计划 2023 年及以后发行棚改专项债 59,949.00 万元。用于安徽巢湖经济开发区战前安置小区等三个棚户区改造项目。

本期发行 33,000.00 万元，拟计划 2023 年及以后发行棚改专项债 59,949.00



万元，债券期限均为 5 年，债券票面年利率为 2.94%，在债券存续期间每年年末支付债券利息，到期一次还本。

表 1：本期棚户区改造项目专项债券融资还本付息情况：

金额单位：万元

年度	省市	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	巢湖市	-	33,000.00	-	33,000.00	2.94%	-	-
2023 年	巢湖市	33,000.00	-	-	33,000.00	2.94%	970.20	970.20
2024 年	巢湖市	33,000.00	-	-	33,000.00	2.94%	970.20	970.20
2025 年	巢湖市	33,000.00	-	-	33,000.00	2.94%	970.20	970.20
2026 年	巢湖市	33,000.00	-	-	33,000.00	2.94%	970.20	970.20
2027 年	巢湖市	33,000.00	-	33,000.00	-	2.94%	970.20	33,970.20
合计		-	33,000.00	33,000.00	-	-	4,851.00	37,851.00

表 2：计划 2023 年及以后棚户区改造项目专项债券预计融资还本付息情况

金额单位：万元

年度	省市	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
2023 年	巢湖市	-	59,949.00	-	59,949.00	2.94%	-	-
2024 年	巢湖市	59,949.00	-	-	59,949.00	2.94%	1,762.50	1,762.50
2025 年	巢湖市	59,949.00	-	-	59,949.00	2.94%	1,762.50	1,762.50
2026 年	巢湖市	59,949.00	-	-	59,949.00	2.94%	1,762.50	1,762.50
2027 年	巢湖市	59,949.00	-	-	59,949.00	2.94%	1,762.50	1,762.50
2028 年	巢湖市	59,949.00	-	59,949.00	-	2.94%	1,762.50	61,711.50



合计	-	59,949.00	59,949.00	-	-	8,812.50	68,761.50
----	---	-----------	-----------	---	---	----------	-----------

表 3：已发行债券应付本息情况如下（2020 年第 6 批）

2020 年 9 月 10 日发行，发行金额 50,000.00 万元，期限 5 年，利率 3.33%，按年付息。

金额单位：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
2020 年		50,000.00		50,000.00	3.33%	-	-
2021 年	50,000.00			50,000.00	3.33%	1,665.00	1,665.00
2022 年	50,000.00			50,000.00	3.33%	1,665.00	1,665.00
2023 年	50,000.00			50,000.00	3.33%	1,665.00	1,665.00
2024 年	50,000.00			50,000.00	3.33%	1,665.00	1,665.00
2025 年	50,000.00		50,000.00	-	3.33%	1,665.00	51,665.00
合计			50,000.00		-	8,325.00	58,325.00

表 4：已发行债券应付本息情况如下（2021 年第 6 批）

2021 年 9 月 22 日发行，发行金额 30,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.99%，按年付息。

金额单位：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
2021 年	-	30,000.00	-	30,000.00	2.99%	-	-
2022 年	30,000.00	-	-	30,000.00	2.99%	897.00	897.00
2023 年	30,000.00	-	-	30,000.00	2.99%	897.00	897.00
2024 年	30,000.00	-	-	30,000.00	2.99%	897.00	897.00
2025 年	30,000.00	-	-	30,000.00	2.99%	897.00	897.00
2026 年	30,000.00	-	30,000.00	-	2.99%	897.00	30,897.00
合计	-	30,000.00	30,000.00	-	-	4,485.00	34,485.00



2、资金平衡情况

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金。

安徽巢湖经济开发区棚户区改造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
安徽巢湖经济开 发区战前安置小 区等三个棚户区 改造项目	935323.98	216230.00	301,548.71	172949.00	199,422.5	1.51

综上所述，2022 年安徽巢湖经济开发区棚户区改造项目经压力测试后，其项目收益可以完全覆盖对应融资成本。

