
滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目专项债券项目情况汇总

一、基本情况

滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目专项债券发行总额为 98.54 亿元，期限分为 5 年期，其中 2018 年已发行 41.04 亿元，2020 年已发行 13 亿元，2021 年已发行 8 亿元，2022 年已发行 8 亿元；本批次计划发行 7 亿元，预计后续期间拟发行 21.5 亿元。用于我市所辖滁州市本级中都大道北延周边、五中扩建、定远路周边、老创业路剩余地块、解放小学周边（含三八布厂）、金域豪庭东侧地块、清流路与南京路交叉口西北侧（二院扩建）、原三小（金煌菜场）、前郢周边、技师学院、花园社区陈天板桥、原创科技城、车驾管中心、桃园地块、明湖周边剩余地块、南小庄、扬子大市场南侧剩余地块、一棵松地块、热电厂地块、第一污水处理厂三期等 20 个子项目。

二、区域情况

（一）项目发债目的

为争创全国文明城市，改善人民群众的居住环境，近年来，滁州市加大棚户区改造力度，将一批棚户区纳入棚改范围，目前棚户区改造工作正在有序推进。

（二）滁州市经济发展状况

2020 年滁州市实现地区生产总值 3032.1 亿元，同比增长 4.4%。其中，一产增加值 271.7 亿元，同比增长 1.7%；二产增加值 1477.8 亿元，同比增长 6.1%；三产增加值 1282.6 亿元，同比增长 2.5%。三次产业结构比重为 9.0：48.7：42.3。

1、农业生产形势较好

经初步统计，全年全市农林牧渔业实现产值 484.4 亿元，同比增长 2.2%；全年蔬菜产量 100.5 万吨，同比增长 5.5%；水果产量 25.3 万吨，同比增长 5.4%；粮食产量 465.7 万吨，同比增长 0.3%。

2、工业增速稳居前列，高质量发展稳步推进

全年规上工业增加值同比增长 7.5%，高新技术产业增加值同比增长 23.0%，高于全市规上工业增加值增速 15.5 个百分点；战新产业产值同比增长 29.8%，高

于全市规上工业产值增速 24.9 个百分点，战新产业产值占比达 42.4%。

3、固定资产投资增速全省领先

全年固定资产投资增速同比增长 10.1%。从三次产业看，一产投资同比增长 52.7%；二产投资同比下降 2.0%；三产投资同比增长 18.4%。房地产开发投资 507.3 亿元，同比增长 8.0%。全市商品房施工面积 3611.4 万平方米，同比下降 1.4%；新开工面积 1000.5 万平方米，同比增长 12.4%；竣工面积 404.3 万平方米，同比下降 22.2%。全市商品房销售面积 1089.8 万平方米，同比增长 1.3%，比前三季度增长 0.1 个百分点；销售额 676.9 亿元，同比增长 0.1%。

三、募投项目基本情况

（一）项目位置及四至范围：

滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目分为 20 个子项目。位置明细如下：

序号	地块名称	地块四至	征收房屋面积 (万平方米)	征收土地面 积 (亩)	征迁户数 (户)
1	中都大道北延周边	琅琊路与清流路之间，卫校巷西侧	28.5	608.25	1879
2	五中扩建	琅琊路与农科巷之间中都大道北延西 侧	10.5	220.43	577
3	定远路周边	明光路至清流路之间原老定远路沿线	24.6	303.81	1804
4	老创业路剩余地块	创业路与清流路交叉口东北侧	10.56	240.01	762
5	解放小学周边（含三八 布厂）	古马路与丰乐大道交叉口西南侧	1.57	28.68	203
6	金域豪庭东侧地块	九江路与黄山路交叉西南侧	13.8	313.92	925
7	清流路与南京路交叉 口西北侧（二院扩建）	清流路与南京路交叉口西北侧	2.1	108.44	130
8	金煌菜场	琅琊路南侧,凤凰东路北侧，紫薇路西 侧	0.26	15.17	30
9	前郢周边	西涧路与丰乐大道交叉口西北、敬梓 路与三友路交叉口东北侧	19.06	468.06	1228
10	技师学院	滁阳路与桑梓路交叉口东北侧	2.3	361.94	158
11	花园社区陈天、板桥	中都大道与醉翁路交叉口东北侧、醉 翁路与仁和路交叉口西南侧	10.66	376.61	792
12	原创科技城	永乐路与昌盛路交叉口东南侧、南谯 南路与滁阳路交叉口东北侧、永乐路 与洪武路交叉口东北侧	2.3	1125.21	145
13	车驾管中心	光辉路与庙山路交叉口东北侧、光辉 路与联合路交叉口东南侧	1	413.37	48
14	桃园地块	敬梓路与金陵路交叉口东北侧	10.8	205.26	718

15	明湖周边剩余地块	敬梓路以南，儒林路以东，祈福寺路以北，马滁扬以西区域内	51.25	3586.42	2519
16	南小庄	中都大道与南谯中路之间，清流路南侧	3.19	59.59	191
17	扬子大市场南侧剩余地块	清流路与创业路交叉口东南侧	4	173.14	460
18	一棵松地块	创业路与会峰路交叉口西北侧	5.22	189.85	261
19	热电厂地块	清流路与紫薇路交叉口东南侧	6.36	391.14	442
20	第一污水处理厂三期	会峰路南侧，京沪铁路东侧，规划花园路北侧	3.86	1644.34	264
合计			211.89	10833.64	13536

（二）项目内容及规模：

该项目包含 20 个子地块，均为棚户区，共计征收 20 个地块，拆迁房屋面积 211.89 万平方米，占地面积 10833.64 亩。居住环境差，群众改造意愿强烈。

（三）投资估算与筹资方式：

1、投资估算

涉及 1 个项目，20 个子项目，项目总投资 1,251,381.25 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	备注
滁州市	滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目	5	1,251,381.25	

2、筹资方式

项目资金筹措方式为安徽省财政厅专项债券。（单位：万元）

项目名称	项目总投资额	资金来源			
		自有资金	已发行债券金额	本次项目融资	预计拟发债金额
滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目	1,251,381.25	265,996.25	700,385.00	70,000.00	215,000.00

（四）安置方案

本项目采用产权置换的安置方式，项目拟建设安置房 213 万 m²，共计约 1.52 万套。

四、资金平衡方案

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入。价格增速按照2022年GDP预计增速8%计算。

滁州市本级2018年棚户区改造一期项目专项债券融资还本付息情况（2018年已发行410,385.00万元）

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018年		410,385.00		410,385.00	3.90%	-	-
2019年	410,385.00			410,385.00	3.90%	16,005.02	16,005.02
2020年	410,385.00			410,385.00	3.90%	16,005.02	16,005.02
2021年	410,385.00			410,385.00	3.90%	16,005.02	16,005.02
2022年	410,385.00			410,385.00	3.90%	16,005.02	16,005.02
2023年	410,385.00		410,385.00	-	3.90%	16,005.02	426,390.02
合计		410,385.00	410,385.00		-	80,025.10	490,410.10

滁州市本级2018年棚户区改造一期项目专项债券融资还本付息情况（2020年已发行13000万元）

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		130,000.00		130,000.00	3.33%	-	-
2021年	130,000.00			130,000.00	3.33%	4,329.00	4,329.00
2022年	130,000.00			130,000.00	3.33%	4,329.00	4,329.00
2023年	130,000.00			130,000.00	3.33%	4,329.00	4,329.00
2024年	130,000.00			130,000.00	3.33%	4,329.00	4,329.00
2025年	130,000.00		130,000.00	-	3.33%	4,329.00	134,329.00
合计		130,000.00	130,000.00		-	21,645.00	151,645.00

滁州市本级2018年棚户区改造一期项目专项债券融资还本付息情况（2021

年已发行 80000 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		80,000.00		80,000.00	2.99%	-	-
2022 年	80,000.00			80,000.00	2.99%	2,392.00	2,392.00
2023 年	80,000.00			80,000.00	2.99%	2,392.00	2,392.00
2024 年	80,000.00			80,000.00	2.99%	2,392.00	2,392.00
2025 年	80,000.00			80,000.00	2.99%	2,392.00	2,392.00
2026 年	80,000.00		80,000.00	-	2.99%	2,392.00	82,392.00
合计		80,000.00	80,000.00		-	11,960.00	91,960.00

滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目专项债券融资还本付息情况 (2022
年发行 80000 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
2022 年		80,000.00		80,000.00	2.70%	-	-
2023 年	80,000.00			80,000.00	2.70%	2,160.00	2,160.00
2024 年	80,000.00			80,000.00	2.70%	2,160.00	2,160.00
2025 年	80,000.00			80,000.00	2.70%	2,160.00	2,160.00
2026 年	80,000.00			80,000.00	2.70%	2,160.00	2,160.00
2027 年	80,000.00		80,000.00	-	2.70%	2,160.00	82,160.00
合计		80,000.00	80,000.00		-	10,800.00	90,800.00

滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目专项债券融资还本付息情况 (2022
年及以后期间拟发行 215,000.00 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
2022 年	-	215,000.00	-	215,000.00	2.94%	-	-
2023 年	215,000.00	-	-	215,000.00	2.94%	6,321.00	6,321.00
2024 年	215,000.00	-	-	215,000.00	2.94%	6,321.00	6,321.00
2025 年	215,000.00	-	-	215,000.00	2.94%	6,321.00	6,321.00

2026 年	215,000.00	-	-	215,000.00	2.94%	6,321.00	6,321.00
2027 年	215,000.00	-	215,000.00	-	2.94%	6,321.00	221,321.00
合计	-	215,000.00	215,000.00	-	-	31,605.00	246,605.00

滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目腾出土地预计分别于 2023 年、2025 年和 2026 年出让，预计都在当年 1-8 月内全部出让完毕，按价格增速 100%比例计算土地价格时，项目收益为 1,579,704.05 万元，融资本息覆盖倍数为 1.37；按价格增速 90%比例计算土地价格时，项目收益为 1,544,315.37 万元，融资本息覆盖倍数为 1.34；按价格增速 80%比例计算土地价格时，项目收益为 1,509,711.51 万元，融资本息覆盖倍数为 1.31。

滁州市棚户区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 (万 m ²)	项目资金总需求 (万元)	预计土地出让收益 (万元)	计划发行额 (万元)	预计到期本息 (万元)	土地出让收入 对融资成本覆盖 倍数
滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目	211.89	1,251,381.25	1,509,711.51	985,385.00	1,151,710.10	1.31

按价格增速 80%计算本息覆盖倍数 1.31，综上所述，滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目收益完全覆盖对应融资成本。

此页无正文为滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目情况说明签章页



2022 年 4 月 2 日