

无为市 2023 年西北、城东片棚户区改造项目

情况说明



无为市财政局

无为市住房和城乡建设局

2024 年 12 月 26 日



棚户区改造专项债券项目情况说明

无为市 2023 年西北、城东片棚户区改造项目专项债发行总额为 117,800.00 万元。其中，2023 年 7 月已发行 27,560.00 万元，发行利率 2.74%；2023 年 9 月已发行 13,600.00 万元，发行利率 2.92%；2024 年 2 月已发行 16,900.00 万元，发行利率 2.53%。本次计划发行 23,800.00 万元，未来计划发行 35,940.00 万元，计划发行利率均为 2.12%，债券期限为 10 年。该项目已于 2023 年 5 月全部进场征收。

无为市 2023 年西北、城东片棚户区改造项目情况

一、募投项目基本情况

无为市 2023 年西北、城东片棚户区改造项目专项债发行总额为 117,800.00 万元，其中，2023 年 7 月已发行 27,560.00 万元，发行利率 2.74%；2023 年 9 月已发行 13,600.00 万元，发行利率 2.92%；2024 年 2 月已发行 16,900.00 万元，发行利率 2.53%。本次计划发行 23,800.00 万元，未来计划发行 35,940.00 万元，计划发行利率均为 2.12%，债券期限为 10 年。利息每半年支付一次，债券到期一次性偿还本金。

1、项目位置及四至范围

本次棚户区改造项目共涉及 4 个地块，各地块四至范围情况如下：

序号	棚改地块名称	四至范围
1	西北、城东片棚改地	东至西河，西至城北合鼻冲，南至河口南路，北

	块 1	至河口凤河鲁邢自然村
2	西北、城东片棚改地块 2	东至斌锋，西至幸福北路，南至东门外大街，北至横二路
3	西北、城东片棚改地块 3	南至嘉年华公司，东至陶湾自然村村庄，北至茶亭自然村农田，西至小坝长沟
4	西北、城东片棚改地块 4	东至季旭自然村，南至西吴路，西至后允路，北至天然自然村农田

2、项目内容及规模

本项目共涉及 4 个地块，占地面积约 1,404.85 亩，征收建筑面积 123,900.00 平方米，征迁户数 963 户，计划安置户数 963 户。

未来棚户区改造腾出地可出让土地面积约 452.94 亩、301,960.00 平方米，规划性质为商业住宅用地。出让地块情况如下表：

序号	出让地块名称	四至范围	面积 m ²	亩数
1	西北、城东片出让地块 1	东至经十路，南至新力大道，西至北门外大街，北至鲁楼路	141,326.67	211.99
2	西北、城东片出让地块 2	东至西河，南至水塘，西至水塘，北至新力大道	44,513.33	66.77
3	西北、城东片出让地块 3	东至军二路，南至东门外大街，西至渡江路，北至横二路	116,120.00	174.18
	合计		301,960.00	452.94

3、投资估算与筹资方式

(1) 投资估算

涉及一个项目，项目总投资 147,250.00 万元，项目总投资情况如下表：

序号	项目名称	单位	数量	单价 (元)	估算投资 (万元)	备注
一	工程费用				140,270.72	
1	房屋征收费用	m ²	123,900.00	8,500.00	105,315.00	参照周边同类型房屋 市场价值
2	房屋征收补助费	m ²	123,900.00	1,000.00	12,390.00	
3	征地补偿费用	亩	1,404.85	60,000.00	8,429.10	
4	搬迁费	m ²	123,900.00	10.00	123.90	
5	临时安置费	m ²	123,900.00	6.00	1,338.12	支付 18 个月
6	签约奖励	m ²	123,900.00	425.00	5,265.75	房屋征收价的 5%
7	搬迁奖	m ²	123,900.00	500.00	6,195.00	
8	征迁工作经费	亩	1,404.85	300.00	42.15	土地征收工作经费
9		m ²	123,900.00	30.00	371.70	房屋征收工作经费
10					800.00	不可预见费、调查摸底 测绘费等其他征迁工 作经费
二	其它费用				300.00	咨询费、评估费等
三	基本预备费				6,679.28	
四	总投资				147,250.00	

(2) 筹资方式

项目资金筹措方式为自有资金 29,450.00 万元和安徽省财政厅专项债券融资 117,800.00 万元，具体情况如下表：

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
无为市 2023 年西北、城东片棚户区改造项目	147,250.00	147,250.00	29,450.00	117,800.00

二、资金平衡方案

(一) 无为市 2023 年西北、城东片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	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	应付本息合计
2023 年	-	41,160.00	-	41,160.00	2.74%、2.92%	-	-
2024 年	41,160.00	16,900.00	-	58,060.00	2.74%、2.92%、2.53%	1,366.05	1,366.05
2025 年	58,060.00	59,740.00	-	117,800.00	2.74%、2.92%、2.53%、2.12%	2,213.07	2,213.07
2026 年	117,800.00	-	-	117,800.00	2.74%、2.92%、2.53%、2.12%	2,846.32	2,846.32
2027 年	117,800.00	-	-	117,800.00	2.74%、2.92%、2.53%、2.12%	2,846.32	2,846.32
2028 年	117,800.00	-	-	117,800.00	2.74%、2.92%、2.53%、2.12%	2,846.32	2,846.32
2029 年	117,800.00	-	-	117,800.00	2.74%、2.92%、2.53%、2.12%	2,846.32	2,846.32
2030 年	117,800.00	-	-	117,800.00	2.74%、2.92%、2.53%、2.12%	2,846.32	2,846.32
2031 年	117,800.00	-	-	117,800.00	2.74%、2.92%、2.53%、2.12%	2,846.32	2,846.32
2032 年	117,800.00	-	-	117,800.00	2.74%、2.92%、2.53%、2.12%	2,846.32	2,846.32
2033 年	117,800.00	-	41,160.00	76,640.00	2.74%、2.92%、2.53%、2.12%	2,846.32	44,006.32
2034 年	76,640.00		16,900.00	59,740.00	2.53%、2.12%	1,480.28	18,380.28
2035 年	59,740.00		59,740.00	-	2.12%	633.24	60,373.24
合计	-	117,800.00	117,800.00	-	-	28,463.20	146,263.20

具体明细如下：

1、2023 年已发行债券还本付息情况：

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	应付本息合计
2023 年	-	41,160.00	-	41,160.00	2.74%、2.92%	-	-
2024 年	41,160.00	-	-	41,160.00	2.74%、2.92%	1,152.26	1,152.26
2025 年	41,160.00	-	-	41,160.00	2.74%、2.92%	1,152.26	1,152.26
2026 年	41,160.00	-	-	41,160.00	2.74%、2.92%	1,152.26	1,152.26
2027 年	41,160.00	-	-	41,160.00	2.74%、2.92%	1,152.26	1,152.26
2028 年	41,160.00	-	-	41,160.00	2.74%、2.92%	1,152.26	1,152.26

2029 年	41,160.00	-	-	41,160.00	2.74%、2.92%	1,152.26	1,152.26
2030 年	41,160.00	-	-	41,160.00	2.74%、2.92%	1,152.26	1,152.26
2031 年	41,160.00	-	-	41,160.00	2.74%、2.92%	1,152.26	1,152.26
2032 年	41,160.00	-	-	41,160.00	2.74%、2.92%	1,152.26	1,152.26
2033 年	41,160.00	-	41,160.00	-	2.74%、2.92%	1,152.26	42,312.26
合计	-	41,160.00	41,160.00	-	-	11,522.60	52,682.60

2、2024 年已发行债券还本付息情况：

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	应付本息 合计
2024 年	-	16,900.00	-	16,900.00	2.53%	213.79	213.79
2025 年	16,900.00	-	-	16,900.00	2.53%	427.57	427.57
2026 年	16,900.00	-	-	16,900.00	2.53%	427.57	427.57
2027 年	16,900.00	-	-	16,900.00	2.53%	427.57	427.57
2028 年	16,900.00	-	-	16,900.00	2.53%	427.57	427.57
2029 年	16,900.00	-	-	16,900.00	2.53%	427.57	427.57
2030 年	16,900.00	-	-	16,900.00	2.53%	427.57	427.57
2031 年	16,900.00	-	-	16,900.00	2.53%	427.57	427.57
2032 年	16,900.00	-	-	16,900.00	2.53%	427.57	427.57
2033 年	16,900.00	-	-	16,900.00	2.53%	427.57	427.57
2034 年	16,900.00		16,900.00	-	2.53%	213.79	17,113.79
合计	-	16,900.00	16,900.00	-	-	4,275.71	21,175.71

3、2025 年本批次计划发行债券还本付息情况：

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	应付本息 合计
2025 年	-	23,800.00	-	23,800.00	2.12%	252.28	252.28
2026 年	23,800.00	-	-	23,800.00	2.12%	504.56	504.56
2027 年	23,800.00		-	23,800.00	2.12%	504.56	504.56

2028 年	23,800.00	-	-	23,800.00	2.12%	504.56	504.56
2029 年	23,800.00	-	-	23,800.00	2.12%	504.56	504.56
2030 年	23,800.00	-	-	23,800.00	2.12%	504.56	504.56
2031 年	23,800.00	-	-	23,800.00	2.12%	504.56	504.56
2032 年	23,800.00	-	-	23,800.00	2.12%	504.56	504.56
2033 年	23,800.00	-	-	23,800.00	2.12%	504.56	504.56
2034 年	23,800.00	-	-	23,800.00	2.12%	504.56	504.56
2035 年	23,800.00	-	23,800.00	-	2.12%	252.28	24,052.28
合计	-	23,800.00	23,800.00	-	-	5,045.60	28,845.60

3、未来计划发行债券还本付息情况：

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	应付本息 合计
2025 年	-	35,940.00	-	35,940.00	2.12%	380.96	380.96
2026 年	35,940.00	-	-	35,940.00	2.12%	761.93	761.93
2027 年	35,940.00	-	-	35,940.00	2.12%	761.93	761.93
2028 年	35,940.00	-	-	35,940.00	2.12%	761.93	761.93
2029 年	35,940.00	-	-	35,940.00	2.12%	761.93	761.93
2030 年	35,940.00	-	-	35,940.00	2.12%	761.93	761.93
2031 年	35,940.00	-	-	35,940.00	2.12%	761.93	761.93
2032 年	35,940.00	-	-	35,940.00	2.12%	761.93	761.93
2033 年	35,940.00	-	-	35,940.00	2.12%	761.93	761.93
2034 年	35,940.00	-	-	35,940.00	2.12%	761.93	761.93
2035 年	35,940.00	-	35,940.00	-	2.12%	380.96	36,320.96
合计	-	35,940.00	35,940.00	-	-	7,619.29	43,559.29

（二）、无为市 2023 年西北、城东片棚户区改造项目专项债募
投项目资金平衡情况：

1、在预计 GDP 增速达到 100%时本息覆盖倍数：

金额单位：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
2024	-	1,366.05	1,366.05	-	1,366.05	1,366.05
2025	-	2,213.07	2,213.07	-	2,213.07	2,213.07
2026	-	2,846.32	2,846.32	-	2,846.32	2,846.32
2027	-	2,846.32	2,846.32	-	2,846.32	2,846.32
2028	-	2,846.32	2,846.32	-	2,846.32	2,846.32
2029	-	2,846.32	2,846.32	-	2,846.32	2,846.32
2030	-	2,846.32	2,846.32	-	2,846.32	2,846.32
2031	-	2,846.32	2,846.32	-	2,846.32	2,846.32
2032	-	2,846.32	2,846.32	-	2,846.32	2,846.32
2033	41,160.00	2,846.32	44,006.32	80,796.00	-	80,796.00
2034	16,900.00	1,480.28	18,380.28	202,808.34	-	202,808.34
2035	59,740.00	633.24	60,373.24	-	-	-
合计	117,800.00	28,463.20	146,263.20	283,604.34	23,503.36	307,107.70
本息覆盖倍数	1.94					

2、在预计 GDP 增速达到 90%时本息覆盖倍数：

金额单位：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
2024	-	1,366.05	1,366.05	-	1,366.05	1,366.05
2025	-	2,213.07	2,213.07	-	2,213.07	2,213.07
2026	-	2,846.32	2,846.32	-	2,846.32	2,846.32
2027	-	2,846.32	2,846.32	-	2,846.32	2,846.32
2028	-	2,846.32	2,846.32	-	2,846.32	2,846.32
2029	-	2,846.32	2,846.32	-	2,846.32	2,846.32
2030	-	2,846.32	2,846.32	-	2,846.32	2,846.32
2031	-	2,846.32	2,846.32	-	2,846.32	2,846.32
2032	-	2,846.32	2,846.32	-	2,846.32	2,846.32

2033	41,160.00	2,846.32	44,006.32	75,281.77	-	75,281.77
2034	16,900.00	1,480.28	18,380.28	187,636.73	-	187,636.73
2035	59,740.00	633.24	60,373.24	-	-	-
合计	117,800.00	28,463.20	146,263.20	262,918.50	23,503.36	286,421.86
本息覆盖倍数	1.80					

3、在预计 GDP 增速达到 80%时本息覆盖倍数：

金额单位：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
2024	-	1,366.05	1,366.05	-	1,366.05	1,366.05
2025	-	2,213.07	2,213.07	-	2,213.07	2,213.07
2026	-	2,846.32	2,846.32	-	2,846.32	2,846.32
2027	-	2,846.32	2,846.32	-	2,846.32	2,846.32
2028	-	2,846.32	2,846.32	-	2,846.32	2,846.32
2029	-	2,846.32	2,846.32	-	2,846.32	2,846.32
2030	-	2,846.32	2,846.32	-	2,846.32	2,846.32
2031	-	2,846.32	2,846.32	-	2,846.32	2,846.32
2032	-	2,846.32	2,846.32	-	2,846.32	2,846.32
2033	41,160.00	2,846.32	44,006.32	70,108.42	-	70,108.42
2034	16,900.00	1,480.28	18,380.28	173,503.62	-	173,503.62
2035	59,740.00	633.24	60,373.24	-	-	-
合计	117,800.00	28,463.20	146,263.20	243,612.04	23,503.36	267,115.40
本息覆盖倍数	1.67					

综上所述，无为市 2023 年西北、城东片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。