

定远县经开区幸福小区安置房建设项目
专项债券情况说明



一、基本情况

定远县经开区幸福小区安置房建设项目专项债券总额合计 30795.11 万元，其中，2021 年已发 3000 万元，2022 年未发行，2023 年已发 13000 万元，2024 年 2 月份已发行 3500 万元，2024 年 5 月份已发行 2000 万元，合计已发行 21500 万元，本次拟发行金额为 3000 万元，期限为 5 年。

二、区域情况

(一) 区域经济情况

表 1 定远县 2021-2023 年经济基本情况表

项目 \ 年份	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	356.84	380.1	393.3
地区生产总值（GDP）增速（%）	8.9	4.1	4.8
第一产业（亿元）	73.6	77.54	75.29
第二产业（亿元）	112.9	122.74	122.01
第三产业（亿元）	170.3	179.79	196.04
产业结构			
第一产业（%）	20.6	20.4	19.1
第二产业（%）	31.7	32.3	31.1
第三产业（%）	47.7	47.3	49.8

数据来源：定远县统计局



（二）区域财政收支情况

表 2 定远县 2021-2023 年财政收支情况表

项目	年份	2021 年	2022 年	2023 年
（一）近三年一般公共预算收支（万元）				
一般公共预算收入		234527	258047	273155
一般公共预算支出		643463	682848	711187
三、地方政府债务状况（万元）				
地方政府债务限额	一般债务	367800	423100	404800
	专项债务	316480	447900	792100
地方政府债务余额	一般债务	348705	364100	381000
	专项债务	273012	404400	789700

数据来源：定远县财政局

三、募投项目基本情况

（一）项目位置及四至范围

项目地块位于定远县吴圩路与藕塘路交口东北角。占地面积约 360 亩。

（二）项目建设内容及规模

项目拆迁改造面积 79653.20 平方米，涉及户数 864 户。土地规划性质为住宅用地，项目法人系定远县国有资产运营有限公司。

项目总用地面积 44812 平方米，总建筑面积 106300 平方米，地上建筑面积 82610 平方米（包括住宅楼建筑面积 79758 平方米，幼儿园建筑面积 254 平方米，配套用房建筑面积 312 平方米），地下建筑面积 23690 平方米。

主要建设内容为住宅、幼儿园、配套用房、地下车库等建筑、安装工程，配套建设室外道路、给排水、供电、景观绿化等基础设施工程。

(三) 投资估算与筹资方式

项目总投资 38743.89 万元。其中工程费用 33336.06 万元，占总投资的 86.04%；工程建设其他费 1977.16 万元，占总投资的 5.10%；预备费 1765.66 万元，占总投资的 4.56%；建设期利息 1665.00 万元，占总投资的 4.30%。

本项目建设资金来源于自有资金和地方政府专项债券资金。其中，自有资金 7948.78 万元，占总投资的 20%；专项债券资金 30795.11 万元，占总投资的 80.00%，期限 5 年，债券存续期间按年付息，到期一次性还本。

表 3-1 本次棚改专项债券各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			备注
		小计	自有资金	专项债券融资	
定远县经开区 幸福小区安置 房建设项目	38743.89	38743.89	7948.78	30795.11	2021 年已发 3000 万元， 2023 年已发 13000 万元， 2024 年 2 月份发行 3500 万 元,2024 年 5 月份发行 2000 万元,合计已发 21500 万元。

四、资金平衡方案

本次融资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本金和财政收入支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政策性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于三年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：

按照定远县 2021 年至 2023 年 GDP 平均增速 5.93% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.58；按 2021 年至 2023 年定远县 GDP 增速的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.55；按 2021 年至 2023 年定远县 GDP 增速的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.52。

(1) 按照定远县 2021 年至 2023 年 GDP 平均增速 5.93% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数 1.58。

金额单位：人民币万元

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	专项收入	项目建设本金	小计
2021 年		-	-		-		-
2022 年	-	97.20	97.20		-	97.20	97.20
2023 年	-	97.20	97.20			97.20	97.20
2024 年	-	427.40	427.40			889.36	889.36
2025 年	-	565.02	565.02			889.36	889.36
2026 年	3,000.00	678.94	3,678.94	9,881.80	-		9,881.80
2027 年	-	581.74	581.74				-
2028 年	13,000.00	581.74	13,581.74	44,368.06			44,368.06
2029 年	5,500.00	251.54	5,751.54				
2030 年	9,295.11	168.24	9,463.35				
合计	30,795.11	3,449.02	34,244.13	54,249.86	-	1,973.12	56,222.98
本息覆盖倍数	1.58						

(2) 按照定远县 2021 年至 2023 年 GDP 平均增速 5.93% 的 90%

比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数 1.55。

金额单位：人民币万元

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	专项收入	项目建设本金	小计
2021 年	-	-	-		-	-	-
2022 年	-	97.20	97.20		-	97.20	97.20
2023 年	-	97.20	97.20		-	97.20	97.20
2024 年	-	427.40	427.40		-	889.36	889.36
2025 年	-	565.02	565.02		-	889.36	889.36
2026 年	3,000.00	678.94	3,678.94	9,771.15	-		9,771.15
2027 年	-	581.74	581.74				
2028 年	13,000.00	581.74	13,581.74	43,380.34			43,380.34
2029 年	5,500.00	251.54	5,751.54				
2030 年	9,295.11	168.24	9,463.35				
合计	30,795.11	3,449.02	34,244.13	53,151.49	-	1,973.12	55,124.61
本息覆盖倍数	1.55						

(3) 按照定远县 2021 年至 2023 年 GDP 平均增速 5.93% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数 1.52。

金额单位：人民币万元

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	专项收入	项目建设本金	小计
2021 年	-	-	-		-	-	-
2022 年	-	97.20	97.20		-	97.20	97.20
2023 年	-	97.20	97.20		-	97.20	97.20

2024 年	-	427.40	427.40		-	889.36	889.36
2025 年	-	565.02	565.02		-	889.36	889.36
2026 年	3,000.00	678.94	3,678.94	9,661.12	-	9,661.12	
2027 年	-	581.74	581.74				
2028 年	13,000.00	581.74	13,581.74	42,409.16			42,409.16
2029 年	5,500.00	251.54	5,751.54				
2030 年	9,295.11	168.24	9,463.35				
合计	30,795.11	3,449.02	34,244.13	52,070.28		1,973.12	54,043.40
本息覆盖倍数	1.52						

综上所述，本次定远县经开区幸福小区安置房建设项目总体收益可完全覆盖对应融资本息，可以实现融资平衡。