

滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目专项债券项目情况说明

一、基本情况

滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目专项债券发行总额为 22 亿元，期限为 5 年期，其中 2022 年 6 月已发行 2 亿元，2023 年 9 月已发行 2.22 亿元，2024 年 2 月已发行 4.60 亿元，2024 年 5 月发行 0.90 亿元，2024 年 6 月发行 1.92 亿元，2024 年 12 月发行 0.1503 亿元，本次拟发行 2.20 亿元，预计后期拟发行 8.0097 亿元。用于我市所辖滁州市本级紫南社区山头组棚户区、紫南社区学校组棚户区（含华宇一村）、紫南社区湖心队棚户区、紫南社区范岗组棚户区、徐岗居民组、扬子办事处周边等 6 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，加快旧城改造步伐，改善人居环境，提升居民生活质量，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

2023 年全年实现生产总值（GDP）3782.0 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.4%。其中，第一产业增加值 295.1 亿元，增长 3.7%；第二产业增加值 1862.5 亿元，增长 7.5%；第三产业增加值 1624.4 亿元，增长 5.8%。三次产业结构调整为 7.8:49.2:43.0，其中工业增加值占 GDP 的比重为 39.5%。按常住人口计算，人均地区生产总值 93325 元（折合 13244 美元），比上年增长 5.6%。

1、农业生产形势较好

经初步统计，全年农作物播种面积 91.5 万公顷。其中，粮食作物播种面积 83.07 万公顷，比上年增长 0.7%；油料作物播种面积 5.1 万公顷，比上年增长 27.9%；蔬菜播种面积 3.3 万公顷，比上年增长 3.2%。全年粮食总产量 477.14 万吨，比上年增产 2.4%。其中，夏粮 186.51 万吨，比上年增产 2.1%；秋粮 290.63 万吨，比上年增产 2.6%。经济作物有增有减，其中，全年棉花产量 28.4 吨，比

上年减产 70.2%；蔬菜产量 113.2 万吨，比上年增产 3.4%；水果产量 27.8 万吨，比上年增产 1.5%；油料产量 15.0 万吨，比上年增长 17.0%。全年肉蛋奶总产量 58.0 万吨，同比增加 4.8%。其中，肉类产量 42.5 万吨，比上年增长 4.2%；禽蛋产量 14.6 万吨，比上年增长 6.7%；牛奶产量 8814 吨，比上年增长 3.1%。水产品产量 40.1 万吨，比上年增长 3.6%。

2、工业增速稳居前列，高质量发展稳步推进

全年规模以上工业增加值比上年增长 9.0%。在规模以上工业中股份制企业、集体企业增长较快，增速分别为 10.7%、6.9%。规模以上工业中，37 个大类行业中，22 个行业增加值实现增长。其中：家具制造业增长 38.8%，有色金属冶炼和压延加工业增长 38.5%，燃气生产和供应业增长 30.3%，电气机械和器材制造业增长 27.0%，通用设备制造业增长 22.2%，非金属矿物制品业增长 16.0%。主要工业产品产量方面，原盐 145.5 万吨，增长 13.6%；农用化肥 19.6 万吨，增长 18.0%；家用洗衣机 313.4 万台，增长 20%；冰箱 554.9 万台，增长 2.7%。

3、固定资产投资增速全省领先

全年固定资产投资比上年增长 9.5%。按产业分，第一产业投资增长 44.0%；第二产业投资增长 40.0%；第三产业投资下降 10.8%。分行业看，制造业投资增长 32.6%；批发和零售业投资增长 60.5%；交通运输、仓储和邮政业投资下降 15.5%；水利、环境和公共设施管理业投资增长 7.4%；教育投资增长 23.4%；卫生和社会工作投资下降 18.3%。

三、募投项目基本情况

（一）项目位置及四至范围：

滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目分为 6 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	紫南社区山头组棚户区（范围线内区域计划用于建设安置房）	东至紫薇中路，南至学校组，西至博苑小区，北至粮食储备库	11.57	180	729

2	紫南社区学校组棚户区（含华宇一村）	东至盛世华庭怡园小区，南至湖心东路西至万达广场院墙，北至山头居民组	8.76	156	562
3	紫南社区湖心队棚户区	湖心路菜市场南侧，盛世华庭熙园西侧，范岗组东侧	5.73	130	382
4	紫南社区范岗组棚户区	南谯中路东侧，八中东侧，范岗巷北侧，油厂南侧	4.64	100	309
5	徐岗居民组	中都大道东侧，南谯中路西侧，成业家园小区北侧，湖心西路南侧	4.5	105	318
6	扬子办事处周边	扬子路南侧，菱溪北路西侧，扬子科技苑北侧，清流中路北侧，御园小区东侧	12.6	285	714
合计			47.8	956	3014

（二）项目内容及规模：

该项目包含 6 个子地块，均为棚户区，共计征收 6 个地块，拆迁房屋面积约 47.8 万平方米，占地面积约 956 亩。

（三）投资估算与筹资方式：

1、投资估算

涉及 1 个项目，6 个子项目，项目总投资 280,165.84 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 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目	5 年	280,165.84	

2、筹资方式

项目资金筹措方式为安徽省财政厅专项债券。总投资估算为 280,165.84 万元，其中，自有资金 60,165.84 万元，占总投资的 21.48%；剩余 220,000.00 万元

占总投资的 78.52%，通过发行政府棚户区改造专项债券的方式筹集。2022 年 6 月已发行 2 亿元按照已发行利率 2.73%计算利息，2023 年 9 月已发行 2.2 亿元按照已发行利率 2.61%计算利息，2024 年 2 月已发行 4.60 亿元按照已发行利率 2.38%计算利息，2024 年 5 月发行 0.90 亿元按照发行利率 2.2%计算利息，2024 年 6 月发行 1.92 亿元按照发行利率 2.16%计算利息，2024 年 12 月发行 0.1503 亿元按照参照本次拟发行利率 2.31%计算利息，本次及未来计划发行债券 10.2097 亿元参照近期类似地方政府债券利率，按照年利率 1.81%进行测算。债券发行期限均为 5 年，每年年末支付债券利息，到期一次性偿还本金。

(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	预计未来拟发债金额
滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目	280,165.84	60,165.84	117,903.00	22,000.00	80,097.00

(四) 安置方案

本项目拟采用纯货币化与产权调换相结合的安置模式。

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。滁州市 2021 年至 2023 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.9%、5.5%、6.4%，近三年平均增速为 7.27%，2024 年 GDP 预计增速为 7.5%，出于谨慎性考虑，此次预测按照近三年 GDP 平均增速与 2024 年 GDP 预计增速孰低来计算土地价格的增长，即土地价格增速为 7.27%。

滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目专项债券融资还本付息情况（本批次拟发行 22000 万元）

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年							

2025 年	0.00	22,000.00		22,000.00	1.81%	0.00	0.00
2026 年	22,000.00			22,000.00	1.81%	398.20	398.20
2027 年	22,000.00			22,000.00	1.81%	398.20	398.20
2028 年	22,000.00			22,000.00	1.81%	398.20	398.20
2029 年	22,000.00			22,000.00	1.81%	398.20	398.20
2030 年			22,000.00		1.81%	398.20	22,398.20
合计		22,000.00	0.00	-	-	1,991.00	23,991.00

滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目专项债券融资还本付息情况（2022 年已发行 20,000.00 万元，2023 年已发行 22,200.00 万元，2024 年已发行 117,903.00 万元）

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022 年		20,000.00		20,000.00	2.73%		
2023 年	20,000.00	22,200.00		42,200.00	2.61%	546.00	546.00
2024 年	42,200.00	75,703.00		117,903.00	2.38%、2.2%、 2.16%、2.31%	1,125.42	1,125.42
2025 年	117,903.00			117,903.00	2.73%、 2.61%、2.38%、 2.2%、2.16%、 2.31%	2,867.66	2,867.66
2026 年	117,903.00			117,903.00	2.73%、 2.61%、2.38%、 2.2%、2.16%、 2.31%	2,867.66	2,867.66
2027 年	117,903.00		20,000.00	97,903.00	2.73%、 2.61%、2.38%、	2,867.66	22,867.66

					2.2%、2.16%、 2.31%		
2028 年	97,903.00		22,200.00	75,703.00	2.61%、 2.38%、2.2%、 2.16%、2.31%	2,321.66	24,521.66
2029 年	75,703.00		75,703.00	0.00	2.38%、 2.2%、2.16%、 2.31%	1,742.24	77,445.24
2030 年							
合计		117,903.0 0	117,903.00	-	-	14,338.30	132,241.30

滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目专项债券融资还本付息情况（预计未来发行 80,097.00 万元）

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
----	--------	--------	--------	--------	------	--------	----------

2024 年							
2025 年	0.00	80,097.00		80,097.00	1.81%	0.00	0.00
2026 年	80,097.00			80,097.00	1.81%	1,449.76	1,449.76
2027 年	80,097.00			80,097.00	1.81%	1,449.76	1,449.76
2028 年	80,097.00			80,097.00	1.81%	1,449.76	1,449.76
2029 年	80,097.00			80,097.00	1.81%	1,449.76	1,449.76
2030 年	80,097.00		80,097.00		1.81%	1,449.76	81,546.76
合计		80,097.00	80,097.00	-		7,248.78	87,345.78

滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目腾出土地按自融资开始日起第 5 年开始土地挂牌交易，且全部于两年内出让完毕。按价格增速 100%（7.27%）比例计算土地价格时，项目收益为 335,953.83 万元，融资本息覆盖倍数为 1.38；按价格增速 90%（6.54%）比例计算土地价格时，项目收益为 325,072.86 万元，融资本息覆盖倍数为 1.33；按价格增速 80%（5.82%）比例计

算土地价格时，项目收益为 314,812.89 万元，融资本息覆盖倍数为 1.29。

滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目平衡情况

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 让收入(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 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目	47.80	280,165.84	335,953.83	220,000.00	243,578.08	1.38

按价格增速 80%（5.82%）计算本息覆盖倍数 1.29，综上所述，滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造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 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目
情况说明签章页



滁州市财政局

滁州市住房和城乡建设局



2024 年 12 月 25 日