

滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块

棚户区改造项目专项债情况说明

滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目专项债

券拟发行总额140,000.00万元，2024年已发行1,400.00万元，发行利率1.87%，2025年拟发行50,000.00万元，本期发行2,000.00万元，2026年拟发行40,000.00万元，2027年拟发行48,600.00万元，债券发行期限为5年，利率1.91%。

一、项目基本情况

(一) 项目背景

近年来，滁州市积极落实党中央、国务院关于加快城镇棚户区改造的惠民政策，把棚户区改造作为重大的民生工程、发展工程、提升工程来抓，高位推动、强力推进，取得了显著成效。

“十三五”以来，全市累计改造棚户区11.3万户、810万平方米，已完成投资660亿元，约32万棚户区居民“出棚进楼”。

“十四五”期间，计划改造棚户区项目239个、9.2万户。2022年，全市棚户区改造新开工9210套、基本建成计划21278套。截至目前，已开工5550套，占目标任务的60.26%；已基本建成11921套，占目标任务的56.03%。

依据《滁州市城市总体规划(2012-2030)》，指出要优化基础设施配套用地。使用地构成进一步优化，产业空间进一步拓展，城市配套进一步完善，城市居住和生活环境将显著改善。项目的建设有助于善棚户区居民生活条件，节约土地、盘活土地资源，提高城区整体环境质量，完善城市配套设施，全面加快滁州市城市建设，符

合城市总体规划相关内容。

（二）滁州市经济有关数据

2021-2023 年区域经济基本情况	2021 年	2022 年	2023 年
地区生产总值（亿元）	3362.1	3610	3728.01
增速%	9.9	5.5	6.4
其中：第一产业（亿元）	287.9	301.5	295.06
第二产业（亿元）	1644.8	1808.0	1862.53
第三产业（亿元）	1429.4	1500.5	1624.42
第一产业占比（%）	8.6	8.3	7.8
第二产业占比（%）	48.9	50.1	49.2
第三产业占比（%）	42.5	41.6	43.0
进出口额（亿美元）	60.2	62.6	65.8
社会消费品零售总额（亿元）	1495.5	1556	1694.4
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	39025	41043	43423
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	17400	18630	20176
金融机构各项存款余额（亿元）	3569.6	4028.6	4583.1
金融机构各项贷款余额（亿元）	3416.4	4022.7	4754.9

数据来源：滁州市财政局

（三）项目情况

1、项目名称：滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目。

2、项目建设地点：项目位于滁州市清流路与紫薇路交叉口东南侧。

3、建设工期：项目于2024年12月开工建设，计划2027年11月完成竣工验收阶段，项目施工建设工期约3年。

4、拟出让土地四至范围

地块一、二：凤谯路北侧、稻香路两侧区域；

地块三、四、五：凤谯路南侧、湖心路北侧、稻香路两侧区域

；

地块六：稻香路东侧、湖心小区南侧区域；

地块七：稻香路西侧、滁州八中东侧区域；

地块八：稻香路东侧、盛世华庭熙园小区西侧区域；

地块九：紫薇中路东侧、卢瓦瑞克天大公司北侧区域。

5、项目建设内容及规模：

建设内容：住宅、公共社区用房、地下室及公共配套等建筑等主体工程及室外给排水、电气、道路、景观等附属工程。项目总用地面积为118,445.00平方米，总建筑面积为336,661.09平方米，其中地上建筑面积258,409.32平方米，地下建筑面积78,251.77平方米。

6、项目经济技术指标表

项目经济技术指标表汇总如下：

序号	项目		单位	数量	备注
1	规划总用地面积		平方米	118,445.00	约178亩
2	总建筑面积		平方米	336,661.09	
	其中	地上总建筑面积	平方米	258,409.32	
		地下总建筑面积	平方米	78,251.77	
3	地上计容建筑面积		平方米	236,278.81	
	其中	住宅	平方米	227,507.17	
		配套商业	平方米	8,771.64	含快递服务用房63.44平方米
4	地上不计容建筑面积		平方米	22,130.51	
	其中	幼儿园	平方米	3,679.32	用地面积不少于5011平方米，总建筑面积不少于2897平方米。
		托育用房	平方米	1,086.84	每千人口不少于10个托位；每个托位建筑面积不小于12平方米。
		物业服务用房	平方米	1,131.96	总建筑面积25万平方米以下的，不少于千分之三，超过25万平方米以上部分按千分之一的标准配置。
		社区服务用房	平方米	1,117.61	不少于1000平方米且不少于30平方米/百户
		养老服务用房	平方米	699.35	每百户不少于30平方米且单处用房建筑面积不得少于350平方米。
		社区商业	平方米	94.42	
		公厕	平方米	80.40	不小于60平方米

		消防控制室		平方米	63.44	
		北大门		平方米	24.80	
		配电室		平方米	2,679.11	
		架空层		平方米	758.38	
		不计容阳台面积		平方米	10,714.88	
5	地下不计容建筑面积			平方米	78,251.77	
	其中	人防部分面积		平方米	17,389.12	
		非人防部分面积		平方米	60,862.65	
6	容积率			/	1.99	
7	建筑基底面积			平方米	19,543.40	
	建筑密度			%	16.50	
8	绿地面积			平方米	41,479.44	
	绿地率			%	35.02	
9	总居住户数(套数)			户	2,204.00	
	户均人数			人/户	3.20	
	总人口数(每户按3.2人计)			人	7,053.00	
10	机动车停车位			辆	2,523.00	
	其中	地面机动车位		辆	240.00	
		其中	住宅	辆	99.00	
			配套商业	辆	89.00	
			公共配套	辆	30.00	
			幼儿园	辆	17.00	
			托育服务	辆	5.00	
		地下机动车位		辆	2,283.00	
	非机动车停车位			辆	2,838.00	
	其中	地面非机动车位		辆	1,656.00	
地下非机动车位		辆	1,182.00			
11	室外活动场地			平方米	2,147.00	>0.3平方米/人

二、项目投资估算、资金筹措方案及资金使用计划

（一）投资估算

项目投资总额为175,000.00万元，其中：工程建设费用162,976.23万元，工程其他费用2,118.11万元，预备费7,153.12万元，建设期利息2,752.54万元。

（二）资金筹措方案

本项目投资为175,000.00万元，其中：拟申请专项债融资140,000.00万元，占出资比例的80%；地方财政配套资金35,000.00万元，占出资比例的20%。

项目拟通过发行棚户区改造专项债券140,000.00万元，2024年已发行1,400.00万元，利率为1.87%，2025年拟发行50,000.00万元，2026年拟发行40,000.00万元，2027年拟发行48,600.00万元，债券发行期限为5年，利率1.91%，期限5年，利息按年计算，债券到期后一次偿还本金。债券利息合计13,367.20万元，本息合计153,367.20万元。

（三）资金使用计划

项目资金依据实际建设需要投入，2024年已投入1,400.00万元，2025年计划投入62,500.00万元，2026年计划投入50,000.00万元，2027年计划投入61,100.00万元。项目资金使用计划见下表：

单位：万元

序号	项目名称	合计	建设期			
			2024	2025	2026	2027
1	建设投资	175,000.00	1,400.00	62,500.00	50,000.00	61,100.00
1.1	地方财政配套资金	35,000.00	0.00	12,500.00	10,000.00	12,500.00
1.2	申请专项资金	140,000.00	1,400.00	50,000.00	40,000.00	48,600.00

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益预测

本项目收入主要为项目周边拟出让土地出让收入。

1、土地市场情况

根据项目周边居住用地拍卖结果，价格参考数据如下：

序号	用地位置	用地面积 (平方米)	土地用途	容积率	起始价 (万元)	成交价 (万元)	公告号	出让方式
1	清流路与创业路 交叉口东南侧	43299	居住、商业（商业3%-10%），商业约16.2亩	居住1.4-1.8 商业1.0-2.0	31176	31276	滁土公告字（2022）38号	挂牌
2	创业路与名园路 交叉口东北侧	17955	居住、商业（商业3%-10%）	1.4-1.8	12928	13028	滁土公告字（2022）38号	挂牌
3	中都大道与清流路 交叉口东北侧	9260	城镇住宅、商业（商业5%-15%）	1.0-1.2	5834	7600	滁土公告字（2022）38号	挂牌

根据滁州市城区2023年标定地价公示信息表，价格参考如下：

序号	位置	土地面积 (m²)	土地用途	容积率	土地单价 (元/m²)	设定年期	权利类型
1	南谯路与湖心路交叉口东北侧	57680	其他商服用地	1.6	3400	40	出让

2、土地出让价格预测

本次预测参照棚改项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对棚户区改造项目进行价格预测。

滁州市拟将土地出让收入用作平衡项目债券资金，拟出让项目周边9个地块为：紫薇中路周边480亩，包含33亩的商业用地，占比不超过用地总面积10%。参考2021-2023年滁州市GDP及当年政府工作报告当地GDP预计增速的低值作为本次增速，GDP增长率分别为9.9%、5.5%、6.4%，近三年平均增速为7.27%，2024年政府工作报告预测本年度GDP增速为7.5%，因7.5%>7.27%，此次预测按照增速

7.27%增长计算。

本项目涉及地块计划2029年出让，2024年地价参考项目区域周边居住用地地价约为500万元/亩，商业用地地价220万元/亩，年增长率按7.27%计，预计土地出让收入为308,808.93万元。

具体计算如下：

项目	地市	区县	地价预计增长率	土地性质	拟出让面积(亩)	参考平均单价(万元/亩)	修正系数	预测土地单价(万元/亩)
滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目	滁州市	南谯区	7.27%	居住用地	447	500	1.0	710.17
				商业用地	33	220	1.0	312.47

3、土地出让收益测算

土地出让收入在考虑如下扣除事项后，可用于资金平衡棚改项目收益，扣减项分别如下：

- （1）国有土地收益基金：按土地出让金4%计提；
- （2）农业土地开发资金：按照5466.67元/亩价格计提；
- （3）被征地农民保障基金：按土地出让金2%计提；
- （4）土地出让业务费：按土地出让金2%计提；
- （5）保障性住房建设基金：按土地出让金5%计提；
- （6）教育资金：土地出让金-前四项费用合计的10%；
- （7）农田水利建设基金：土地出让金-前四项费用合计的10%；

综上，在债券续存的运营期间，项目土地出让收益为224,631.36万元。具体如下：

序号	项目	数据	单位	项目收益
1	收入合计			327,756.97
1.1	土地出让收入			327,756.97
2	土地扣减项目			103,125.61
2.1	国有土地收益基金	4.00%	-	13,110.28
2.2	农业土地开发资金	5,466.67	元/亩	262.40
2.3	被征地农民保证基金	2.00%	-	6,555.14

序号	项目	数据	单位	项目收益
2.4	保证性住房建设基金	5.00%	-	16,387.85
2.5	土地出让业务费	2.00%	-	6,555.14
2.6	农田水利建设基金（净收益*10%）	10.00%	-	30,127.40
2.7	教育资金（净收益*10%）	10.00%	-	30,127.40
3	用于资金平衡项目收益			224,631.36

（二）项目成本预测

本项目总成本费用包括债券利息支出等。

债券利息支出：主要为债券存续期利息，期限5年，利率按1.91%测算。项目拟发行专项债券140,000.00万元，2024年已发行1,400.00万元，利率1.87%，2025年拟发行50,000.00万元，2026年拟发行40,000.00万元，2027年拟发行48,600.00万元，债券发行期限为5年，利率1.91%，利息按年计息，债券到期后一次偿还本金。

综上，在债券续存的运营期间，项目还本付息成本156,800.00万元。

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2024年		1,400.00		1,400.00	1.87%,1.91%	-	-
2025年	1,400.00	50,000.00		51,400.00	1.87%,1.91%	26.18	26.18
2026年	51,400.00	40,000.00		91,400.00	1.87%,1.91%	981.18	981.18
2027年	91,400.00	48,600.00		140,000.00	1.87%,1.91%	1,745.18	1,745.18
2028年	140,000.00			140,000.00	1.87%,1.91%	2,673.44	2,673.44
2029年	140,000.00		1,400.00	138,600.00	1.87%,1.91%	2,673.44	4,073.44
2030年	138,600.00		50,000.00	88,600.00	1.87%,1.91%	2,647.26	52,647.26
2031年	88,600.00		40,000.00	48,600.00	1.87%,1.91%	1,692.26	41,692.26
2032年	48,600.00		48,600.00	-	1.87%,1.91%	928.26	49,528.26
合计		140,000.00	140,000.00			13,367.20	153,367.20

（三）项目资金测算平衡情况

经测算，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次申报的滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目债券

存续期内项目累计净收益为71,264.16万元，本息覆盖倍数为1.46，因此，预计与债券相关的项目收益能够合理保障偿还债券本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

按照预测增速的100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

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	项目建设本金	小计
2024年		-	-		-	-
2025年		26.18	26.18		33.60	33.60
2026年		981.18	981.18		633.60	633.60
2027年		1,745.18	1,745.18		1,233.60	1,233.60
2028年		2,673.44	2,673.44		1,800.00	1,800.00
2029年	1,400.00	2,673.44	4,073.44	224,631.36		127,902.92
2030年	50,000.00	2,647.26	52,647.26			-
2031年	40,000.00	1,692.26	41,692.26			-
2032年	48,600.00	928.26	49,528.26			-
合计	140,000.00	13,367.20	153,367.20	224,631.36		131,603.72
本息覆盖倍数	1.46					

（四）压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，未来实现情况存在不确定性。本次压力测试取预计增速7.27%的90%、80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数，对项目收益本息覆盖倍数进行测试。

基于分析表，预测增速7.27%计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数，债券本息覆盖率为1.46，预测增速7.27%的90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数，债券本息覆盖率为1.42，预测增速7.27%的80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数，债券本息覆盖率为1.37，还本付息资金具有一定的稳定性与风

险抵抗能力。

项目收益对债券还本付息保障性均较高，项目能通过压力测试，具有较强的抗风险能力，具有较高的安全边际。下表为项目收益本息覆盖倍数压力测试汇总表：

单位：万元

项目	预测土地价格在达到正常增速情况下	预测土地价格达到增速90%情况下	预测土地价格达到增速80%情况下
经营期净收益	224,631.36	217,114.86	209,800.74
还本付息	153,367.20	153,367.20	153,367.20
本息覆盖倍数	1.46	1.42	1.37

从这个角度看，本项目能够实现收益和融资自求平衡。按照增速的90%比例计算具体测算明细如下：

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	小计
2024年		-	-		-	-
2025年		26.18	26.18		33.60	33.60
2026年		981.18	981.18		633.60	633.60
2027年		1,745.18	1,745.18		1,233.60	1,233.60
2028年		2,673.44	2,673.44		1,800.00	1,800.00
2029年	1,400.00	2,673.44	4,073.44	217,114.86		127,902.92
2030年	50,000.00	2,647.26	52,647.26			-
2031年	40,000.00	1,692.26	41,692.26			-
2032年	48,600.00	928.26	49,528.26			-
合计	140,000.00	13,367.20	153,367.20	217,114.86		131,603.72
本息覆盖倍数	1.42					

按照增速的80%比例计算具体测算明细如下：

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	小计

年度	融资本息支付			项目还款来源		
2024年		-	-		-	-
2025年		26.18	26.18		33.60	33.60
2026年		981.18	981.18		633.60	633.60
2027年		1,745.18	1,745.18		1,233.60	1,233.60
2028年		2,673.44	2,673.44		1,800.00	1,800.00
2029年	1,400.00	2,673.44	4,073.44	209,800.74		127,902.92
2030年	50,000.00	2,647.26	52,647.26			-
2031年	40,000.00	1,692.26	41,692.26			-
2032年	48,600.00	928.26	49,528.26			-
合计	140,000.00	13,367.20	153,367.20	209,800.74		131,603.72
本息覆盖倍数	1.37					

此页无正文为滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目专项债情况说明签章页

滁州市财政局



滁州市住房和城乡建设局

滁州市住房和城乡建设局

2025年2月22日

