

滁州市西涧北路棚户区改造项目

专项债情况说明

滁州市西涧北路棚户区改造项目专项债券拟发行总额75,000.00万元，2024年已发行1,400.00万元，利率1.81%，2025年拟发行25,000.00万元，本次发行2,000.00万元，2026年拟发行25,000.00万元，2027年拟发行23,600.00万元，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：滁州市西涧北路棚户区改造项目。
- 2、项目建设地点：项目位于让泉路与环翠路交口西北角。
- 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、拟出让地块四至范围
- 地块一：世纪大道北侧、西涧北路东侧区域；
- 地块二、三：世纪大道南侧、西涧北路东侧、柏子路两侧区域。
- 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59,526.96平方米，总建筑面积为154,192.28平方米，其中地上建筑面积119,888.01平方米，地下建筑面积34,304.27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：

项目		单位	数量	备注
总用地面积		m ²	59,526.96	约合89.29亩
总建筑面积		m ²	154,192.28	
地上总建筑面积		m ²	119,888.01	合计容面积116,722.97m ²
其中	住宅面积	m ²	114,291.15	
	商业面积	m ²	4,751.94	
	3#配电房	m ²	200.00	
	4#配电房	m ²	200.00	
	5#配电房	m ²	414.92	
	2#大门	m ²	30.00	
地下建筑面积		m ²	34,304.27	
容积率			2.01	
住宅户数		户	988.00	
居住总人数		人	2,905.00	
建筑密度		%	14.50	≤25%
绿地率		%	35.01	≥35%
机动车停车位		辆	1,285.00	车位1个/100m ²
其中	地面住宅机动车位	辆	68.00	地上车位占比≤10% 住宅充电桩车位41辆
	地面商业及配套机动车位	辆	56.00	商业及配套充电桩车位12辆
	地下机动车位	辆	1,161.00	
	其中	地下充电桩机动车位	辆	205.00
		地下普通机动车位	辆	956.00 含无障碍车位12辆
其中	非机动车总车位	辆	1,393.00	
	住宅非机动车位	辆	1,214.00	地上244辆，地下970辆
	商业及配套非机动车位	辆	180.00	

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94,000.00万元，其中：工程建设费用86,187.45万元，工程其他费用2,491.80万元，预备费3,809.71万元，建设期利息1,511.04万元。

（二）资金筹措方案

本项目投资为94,000.00万元，其中：拟申请专项债融资75,000.00万元，占出资比例的79.79%；地方财政配套资金19,000.00万元，占出资比例的20.21%。2024年已发行1,400.00万元，利率1.87%，2025年拟发行25,000.00万元，2026年拟发行25,000.00万元，2027年拟发行23,600.00万元，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7,159.70万元，本息合计82,159.70万元。

（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32,000.00万元，2026年计划投入32,000.00万元，2027年计划投入28,600.00万元。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	94,000.00	1,400.00	32,000.00	32,000.00	28,600.00
1.1	地方财政配套资金	19,000.00	-	7,000.00	7,000.00	5,000.00
1.2	申请专项资金	75,000.00	1,400.00	25,000.00	25,000.00	23,600.00

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益预测

本项目收入主要为拆迁腾空地块土地出让收入。

1、土地市场情况

根据项目周边经营性用地拍卖结果，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	仁义路与彦直路交叉口 东南侧	50,755.00	城镇住宅、商业（商业1%-10%）	1.0-1.4	34,260.00	34,360.00	滁土公告字（2023）23号	挂牌
2	彦直路与梅庄路交叉口 东南侧	24,935.00	城镇住宅、商业（商业≥10%）	1.0-1.2	16,832.00	16,932.00	滁土公告字（2023）23号	挂牌

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，拟出让地块为：滁定路周边290亩。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地价约为450万元/亩，年增长率按7.27%计，预计土地出让收入为186,632.28万元。

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(元/亩)
----	----	----	-------------	------	--------------	------------------	----------	-----------------

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(元/亩)
滁州市西涧北路 棚户区改造项目	滁州市	琅琊区	7.27%	居住用地	290	450	1.0	639.15

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5,466.67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127,902.92万元。具体如下：

单位：万元

序号	项目	数据	单位	金额
1	收入合计			186,632.28
1.1	土地出让收入			186,632.28
2	土地扣减项目			58,729.36
2.1	国有土地收益基金	4.00%	-	7,465.29
2.2	农业土地开发资金	5,466.67	元/亩	158.53
2.3	被征地农民保证基金	2.00%	-	3,732.65
2.4	保证性住房建设基金	5.00%	-	9,331.61
2.5	土地出让业务费	2.00%	-	3,732.65
2.6	农田水利建设基金（净收益*10%）	10.00%	-	17,154.32
2.7	教育资金（净收益*10%）	10.00%	-	17,154.32
3	用于资金平衡项目收益			127,902.92

（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：项目拟发行专项债券75,000.00万元，2024年已发行1,400.00万元，利率1.87%，2025年拟发行25,000.00万元，2026年拟发行25,000.00万元，2027年拟发行23,600.00万元，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84,000.00万元。

单位：万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	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	25,000.00		26,400.00	1.87%,1.91%	26.18	26.18
2026年	26,400.00	25,000.00		51,400.00	1.87%,1.91%	503.68	503.68
2027年	51,400.00	23,600.00		75,000.00	1.87%,1.91%	981.18	981.18
2028年	75,000.00			75,000.00	1.87%,1.91%	1,431.94	1,431.94
2029年	75,000.00		1,400.00	73,600.00	1.87%,1.91%	1,431.94	2,831.94
2030年	73,600.00		25,000.00	48,600.00	1.87%,1.91%	1,405.76	26,405.76
2031年	48,600.00		25,000.00	23,600.00	1.87%,1.91%	928.26	25,928.26
2032年	23,600.00		23,600.00	-	1.87%,1.91%	450.76	24,050.76
合计		75,000.00	75,000.00			7,159.70	82,159.70

（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，本次申报的滁州市西涧北路棚户区改造项目债券存续期内项目累计净收益为45,743.22万元，本息覆盖倍数为1.56，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

年度	融资本息支付			项目还款来源		
2024年		-	-		-	-
2025年		26.18	26.18		26.18	26.18
2026年		503.68	503.68		503.68	503.68
2027年		981.18	981.18		981.18	981.18
2028年		1,431.94	1,431.94		1,431.94	1,431.94
2029年	1,400.00	1,431.94	2,831.94	127,902.92		127,902.92
2030年	25,000.00	1,405.76	26,405.76			-
2031年	25,000.00	928.26	25,928.26			-
2032年	23,600.00	450.76	24,050.76			-
合计	75,000.00	7,159.70	82,159.70	127,902.92		130,845.90
本息覆盖倍数	1.56					

(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1.56，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1.50，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1.45，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	127,902.92	123,622.85	119,458.03
还本付息	82,159.70	82,159.70	82,159.70
本息覆盖 倍数	1.56	1.50	1.45

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		26.18	26.18
2026年		503.68	503.68		503.68	503.68
2027年		981.18	981.18		981.18	981.18
2028年		1,431.94	1,431.94		1,431.94	1,431.94
2029年	1,400.00	1,431.94	2,831.94	123,622.85		123,622.85
2030年	25,000.00	1,405.76	26,405.76			-
2031年	25,000.00	928.26	25,928.26			-
2032年	23,600.00	450.76	24,050.76			-
合计	75,000.00	7,159.70	82,159.70	123,622.85		126,565.83
本息覆盖倍数	1.50					

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
2024年		-	-		-	-
2025年		26.18	26.18		26.18	26.18
2026年		503.68	503.68		503.68	503.68
2027年		981.18	981.18		981.18	981.18
2028年		1,431.94	1,431.94		1,431.94	1,431.94
2029年	1,400.00	1,431.94	2,831.94	119,458.03		119,458.03
2030年	25,000.00	1,405.76	26,405.76			-

年度	融资本息支付			项目还款来源		
2031年	25,000.00	928.26	25,928.26			-
2032年	23,600.00	450.76	24,050.76			-
合计	75,000.00	7,159.70	82,159.70	119,458.03		122,401.01
本息覆盖倍数	1.45					

此页无正文为滁州市西涧北路棚户区改造项目专项债情况说明签章页



滁州市住房和城乡建设局

