

定远县山湖花园二期安置房建设项目专项债券情况说明

一、基本情况

定远县山湖花园二期安置房建设项目专项债券总额合计 31200.00 万元，其中，2022 年已发行 27000 万元，融资利率为 2.75%；2025 年 5 月已发行金额 500 万元，融资利率为 1.60%；本次拟发行 1600 万元，假设预计融资利率均为 2.07%，期限为 5 年。

二、区域情况

（一）区域经济情况

表 1 定远县 2022-2024 年经济基本情况表

项目 \ 年份	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	380.1	393.3	418.9
地区生产总值（GDP）增速（%）	4.1	4.8	6.1
第一产业（亿元）	77.54	75.29	78.54
第二产业（亿元）	122.74	122.01	132.29
第三产业（亿元）	179.79	196.04	208.06
产业结构			
第一产业（%）	20.4	19.1	18.75
第二产业（%）	32.3	31.1	31.58
第三产业（%）	47.3	49.8	49.67

数据来源：定远县统计局

（二）区域财政收支情况

表 2 定远县 2022-2024 年财政收支情况表

项目 \ 年份		2022 年	2023 年	2024 年
(一) 近三年一般公共预算收支 (亿元)				
一般公共预算收入		25.80	27.32	28.15
一般公共预算支出		68.28	71.13	71.48
三、地方政府债务状况 (亿元)				
地方政府债务限额	一般债务	42.31	40.48	43.86
	专项债务	44.79	79.21	99.84
地方政府债务余额	一般债务	36.41	38.10	41.08
	专项债务	40.44	78.97	99.35

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

项目建设地点位于定远县城东新区泉坞山大道东侧、永康路南侧，用地面积 62.88 亩。项目总征地面积约 360.78 亩涉及两个拆迁地块，地块一位于靠山路与能仁路交叉口西北侧，拟出让土地面积 43955 平方米（65.93 亩），用地性质为居住用地。地块二位于靠山路与能仁路交叉口东北侧，拟出让土地面积 144899 平方米（217.35 亩）用地性质为居住用地。

(二) 项目建设内容及规模

项目拆迁改造面积 111188.86 平方米，涉及户数 882 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 41921.13 平方米（约 62.88 亩），新建 2 栋 6F、

2 栋 11F、3 栋 16F、5 栋 18F 的住宅安置房及 1 栋 3F 服务配套房、2 栋 1F 配电房，总建筑面积 111188.86 平方米，其中住宅建筑面积 82665.58 平方米、服务配套建筑面积 1385.28 平方米、地下车库建筑面积 27138 平方米（其中人防建筑面积为 4198 平方米），容积率 2.0。建筑密度 14.4%，绿地率 38.0%，总户数 882 户。

主要建设内容为住宅、配套用房、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

本项目总投资 39000.00 万元。其中工程费用 32762.46 万元，占总投资的 84.01%；工程建设其他费 2681.20 万元，占总投资的 6.87%；基本预备费 1709.30 万元，占总投资的 4.56%；建设期利息 1665.00 万元，占总投资的 4.38%，建设期利息为 1847.04 万元，占总投资的 4.74%。

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 7800.00 万元，占总投资的 20%；专项债券资金 31200.00 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	
定远县山湖花园二期安置房	39000.00	39000.00	7800.00	31200.00	本项目 2022 年已发行 27000 万元，2025 年 5 月已发行 500 万。本次拟发行 1600 万。

建设项目					
------	--	--	--	--	--

四、资金平衡方案

本项目计划于 2025 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 2022 年至 2024 年 GDP 平均增速
 本项目按增速为 5.00% 的 100% 概率计算本息覆盖倍数为 1.43；按照
 2022 年至 2024 年 GDP 平均增速，本项目按增速为 5.00% 的 90% 概
 率计算本息覆盖倍数为 1.41；按照 2022 年至 2024 年 GDP 平均增速，
 本项目按增速为 5.00% 的 80% 概率计算本息覆盖倍数为 1.39。

（1）按照预测定远县 2022 年至 2024 年 GDP 平均增速 5% 的
 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数 1.43。

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
2022 年	-	-	-		-		-
2023 年	-	742.50	742.50		-	742.50	742.50
2024 年	-	742.50	742.50		-	742.50	742.50
2025 年	-	742.50	742.50	2,309.90	-		2,309.90
2026 年		827.09	827.09	4,851.44	-		4,851.44
2027 年	27,000.00	827.09	27,827.09	43,304.63			43,304.63
2028 年	-	84.59	84.59				-
2029 年	-	84.59	84.59				-
2030 年	2,100.00	41.12	2,141.12				-

2031	2,100.00	43.47	2,143.47				
合计	31,200.00	4,135.45	35,335.45	50,465.97		1,485.00	51,950.97
本息覆盖 倍数	1.43						

(2)按照预测定远县 2022 年至 2024 年 GDP 平均增速 5%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数 1.41。

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
2022 年	-	-	-		-		-
2023 年	-	742.50	742.50		-	742.50	742.50
2024 年	-	742.50	742.50		-	742.50	742.50
2025 年	-	742.50	742.50	2,298.87	-		2,298.87
2026 年	-	827.09	827.09	4,805.22	-		4,805.22
2027 年	27,000.00	827.09	27,827.09	42,687.36			42,687.36
2028 年	-	84.59	84.59	-			-
2029 年	-	84.59	84.59				
2030 年	2,100.00	41.12	2,141.12				
2031	2,100.00	43.47	2,143.47				
合计	31,200.00	4,135.45	35,335.45	49,791.46	-	1,485.00	51,276.46
本息覆盖 倍数	1.41						

(3)按照预测定远县 2022 年至 2024 年 GDP 平均增速 5%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数 1.39。

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
2022 年	-	-	-	-	-	-	-
2023 年	-	742.50	742.50	-	-	742.50	742.50
2024 年	-	742.50	742.50	-	-	742.50	742.50
2025 年	-	742.50	742.50	2,287.84	-	-	2,287.84
2026 年	-	827.09	827.09	4,759.23	-	-	4,759.23
2027 年	27,000.00	827.09	27,827.09	42,075.98	-	-	42,075.98
2028 年	-	84.59	84.59	-	-	-	-
2029 年	-	84.59	84.59	-	-	-	-
2030 年	2,100.00	41.12	2,141.12	-	-	-	-
2031	2,100.00	43.47	2,143.47	-	-	-	-
合计	31,200.00	4,135.45	35,335.45	49,123.04	-	1,485.00	50,608.04
本息覆盖倍数	1.39						

综上所述，本次定远县山湖花园二期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。