

胡家渡周边地块棚户区改造 专项债券项目情况说明

胡家渡周边地块棚户区改造专项债券发行总额为 44,000 万元，期限为 7 年期。用于我区的胡家渡周边地块棚户区改造，项目开工日期为 2023 年 1 月，项目总建设期 48 个月，预计 2026 年 12 月完成项目改造。

一、募投项目基本情况

1、项目位置及四至范围



胡家渡周边地块棚户区改造四至范围如下：

序号	地块名称	四至范围
1	胡家渡周边地块棚户区改造项目地块	裕安区平桥乡，裕安区西环路以西，大别山路以南地块

2、项目内容及规模

对胡家渡周边地块棚户区改造地块进行征迁改造，计划改造套数 800 套，共征地 700 亩，拆迁 90,000 平方米。

3、投资估算与筹资方式

(1) 投资估算

金额单位：万元

县区名称	项目名称	项目总投资额	备注
裕安区	胡家渡周边地块棚户区改造	55,000 万元	

(2) 筹资方式

项目资金筹措方式为发行安徽省棚改造专项债券及自有资金：

金额单位：万元

项目名称	项目总投资额	小计	资金来源			
			自有资金	项目融资		
				已发行	本次发行	预计发行
胡家渡周边地块棚户区改造	55,000	55,000	11,000	13100	2,000	28,900

二、资金平衡方案

(一) 专项债券还本付息情况

金额单位：万元

项目名称	年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
胡家渡周边地块棚户区改造	2024 年	-	9,100.00	-	9,100.00	-	-
	2025 年	9,100.00	9,900.00	-	19,000.00	210.21	210.21
	2026 年	19,000.00	25,000.00	-	44,000.00	404.41	404.41
	2027 年	44,000.00	-	-	44,000.00	954.41	954.41
	2028 年	44,000.00	-	-	44,000.00	954.41	954.41
	2029 年	44,000.00	-	-	44,000.00	954.41	954.41
	2030 年	44,000.00	-	-	44,000.00	954.41	954.41
	2031 年	44,000.00	-	9,100.00	34,900.00	954.41	10,054.41
	2032 年	34,900.00	-	9,900.00	25,000.00	744.20	10,644.20
	2033 年	25,000.00	-	25,000.00	-	550.00	25,550.00

项目名称	年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	应付利息	应付本息
	合计		44,000.00	44,000.00		6,680.87	50,680.87

（二）拟出让土地情况

根据六安市裕安区自然资源和规划局关于裕安区未来棚户区改造土地供应计划安排，本次棚户区改造土地拟出让情况如下：

序号	棚户区改造项目	拟出让地块	项目四至范围	拟出让土地面积（亩）	拟出让土地性质
1	胡家渡周边地块棚户区改造	胡家渡周边地块棚户区改造项目地块	裕安区平桥乡，裕安区西环路以西，大别山路以南地块	254	居住用地
合计				254	

（三）专项债券募投项目平衡情况

经查询六安市裕安区的自然资源和规划局土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2022-2024 年 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定棚改项目的土地出让价格。

六安市 2022-2024 年三年平均增速与 2025 年预计 GDP 增速情况如下：

市	区（县）	2022 年 GDP 增速	2023 年 GDP 增速	2024 年 GDP 增速	三年平均 GDP 增速	2025 年预计 GDP 增速
六安市	裕安区	1.10%	6.60%	5.50%	4.23%	4.23%

按自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易，且全部出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2025 年六安市裕安区 GDP 增速 4.23%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.30；按 2025 年六安市裕安区 GDP 增速 4.23%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.26；按 2025 年六安市裕安区 GDP 增速 4.23%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.22。

项目名称	棚户改造项目面积(亩)	项目资金总需求	预计项目收益（万元）	计划发行额（万元）	预计到期本息（万元）	项目收益对融资成本覆盖倍数
胡家渡周边地块棚户区改造	700	55,000	65,869.43	44,000	50,680.87	1.30

综上所述，胡家渡周边地块棚户区改造经压力测试后，其项目收益可以完全覆盖对应融资成本。



裕安区财政局
裕安区住房和城乡建设局
2025年7月31日