定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目专项债券情况说明

一、基本情况

定远县岸上玫瑰一期安置房项目专项债券总额合计34200.00万元，其中2023年已发14200万元，2024年2月发行金额3000万元，2024年5月发行金额1000万元，2025年1月发行金额2000万元，2025年8月发行金额5000万元，2026年1月发行金额2000万元，合计已发27200万元。本次拟发行5300万元，期限为5年。

二、区域情况

（一）区域经济情况

表1 定远县2023-2025年经济基本情况表

项目年份	2023年	2024年	2025年
地区生产总值（亿元）	393.3	418.9	440.9
地区生产总值（GDP）增速（%）	4.8	6.1	5.1
第一产业（亿元）	75.29	78.54	78.60
第二产业（亿元）	122.01	132.29	137.20
第三产业（亿元）	196.04	208.06	225.10
产业结构			
第一产业（%）	19.1	18.75	17.83
第二产业（%）	31.1	31.58	31.12
第三产业（%）	49.8	49.67	51.05

数据来源：定远县统计局

（二）区域财政收支情况

表 2 定远县 2023-2025 年财政收支情况表

项目年份		2023 年	2024 年	2025 年
（一）近三年一般公共预算收支（亿元）				
一般公共预算收入		27.32	28.15	28.70
一般公共预算支出		71.13	71.48	72.90
三、地方政府债务状况（亿元）				
地方政府债务限额	一般债务	40.48	43.86	48.19
	专项债务	79.21	99.84	124.28
地方政府债务余额	一般债务	38.10	41.08	43.25
	专项债务	78.97	99.35	124.28

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

岸上玫瑰一期安置房项目位于滁州市定远县岱山路与松园路交叉口西南角，北至松园路，西依规划支路，东靠岱山路，南面为小区二期预留用地。项目位于中心城区，周边教育资源和景观资源丰富，交通便捷。

（二）项目建设内容及规模

岸上玫瑰小区位于滁州市定远县岱山路与松园路交叉口西南角，总用地面积 333.4 亩，共 4 个地块，规划总建筑面积 543702.7m^2，本次为一期工程，用地面积 54949.69m^2（约 82.42 亩）。拟建 2 栋 8F、4 栋 9F、11 栋 18F 的住宅安置房及 1 栋 2F 服务配套用房、1 栋 1F 配电房和 1 栋 1F 消防控制室，总建筑面积 146383.6m^2，其中住宅建

筑面积 108827m^2、服务配套建筑面积 1122m^2、地下车库建筑面积 36434.6m^2（其中人防建筑面积 5498m^2），总户数 968 户。

工程主要建设内容为安置房、配套用房、地下车库等建筑、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

本项目总投资为 50176.40 万元。建筑安装工程费 33497.08 万元，其中建筑工程费 24830.09 万元，设备购置费 1533.46 万元，安装工程费 7133.53 万元；工程建设其它费为 11602.82 万元，其中土地费用 9890.40 万元；基本预备费为 2255.00 万元；建设期利息为 2821.50 万元。

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 15976.40 万元，占总投资的 31.84%；专项债券资金 34200.00 万元，占总投资的 68.16%，期限 5 年，债券存续期间按年付息，到期一次性还本。

表 3 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	
定远县岸上玫瑰一期安置房项目	50176.40	50176.40	15976.40	34200.00	2023 年已发 14200 万元，2024 年 2 月已发 3000 万元，2024 年 5 月已发 1000 万元，2025 年 1 月已发 2000 万，2025 年 8 月已发 5000 万，2026 年 1 月发行金额 2000 万元，合计已发 27200 万元。

四、资金平衡方案

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设本金和财政收入支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政策性基金收入偿还融资本金和利息情况为：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，本次发债总体覆盖情况：按照定远县 2023 年至 2025 年 GDP 平均增速 5.33%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.67；按定远县 2023 年至 2025 年 GDP 平均增速 5.33%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.63；按定远县 2023 年至 2025 年 GDP 平均增速 5.33%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.59。

（1）按照预测定远县 2023 年至 2025 年 GDP 平均增速 5.33%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数 1.67。

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
2023 年	-	-	-		-		-
2024 年	-	370.62	370.62		-	370.62	370.62
2025 年		464.02	464.02		-	464.02	464.02
2026 年	-	585.82	585.82	-		585.82	585.82
2027 年	-	747.62	747.62			747.62	747.62
2028 年	14,200.00	747.62	14,947.62	24,137.37		14,947.62	39,084.99

2029 年	4,000.00	377.00	4,377.00	19,071.07			19,071.07
2030 年	7,000.00	283.60	7,283.60	20,090.74			20,090.74
2031 年	7,300.00	130.52	7,430.52	-			-
2032 年	1,700.00	31.28	1,731.28				
合计	34,200.00	3,738.10	37,938.10	63,299.18	-	17,115.70	80,414.88
本息覆盖倍数	1.67						

（2）按照预测定远县 2023 年至 2025 年 GDP 平均增速 5.33%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数 1.63。

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
2023 年	-	-	-		-		-
2024 年	-	370.62	370.62		-	370.62	370.62
2025 年	-	464.02	464.02		-	464.02	464.02
2026 年	-	585.82	585.82			585.82	585.82
2027 年	-	747.62	747.62			747.62	747.62
2028 年	14,200.00	747.62	14,947.62			14,947.62	14,947.62
2029 年	4,000.00	377.00	4,377.00	23,650.94			23,650.94

2030 年	7,000.00	283.60	7,283.60	18,591.93			18,591.93
2031 年	7,300.00	130.52	7,430.52	19,486.63			19,486.63
2032 年	1,700.00	31.28	1,731.28	-	-	-	-
合计	34,200.00	3,738.10	37,938.10	61,729.49	-	17,115.70	78,845.19
本息覆盖倍数	1.63						

（3）按照预测定远县 2023 年至 2025 年 GDP 平均增速 5.33%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数 1.59。

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
2023 年	-	-	-		-		-
2024 年	-	370.62	370.62		-	370.62	370.62
2025 年	-	464.02	464.02	-	-	464.02	464.02
2026 年	-	585.82	585.82			585.82	585.82
2027 年	-	747.62	747.62			747.62	747.62
2028 年	14,200.00	747.62	14,947.62	23,171.87		14,947.62	38,119.49
2029 年	4,000.00	377.00	4,377.00	18,122.44			18,122.44
2030 年	7,000.00	283.60	7,283.60	18,897.70			18,897.70

2031 年	7,300.00	130.52	7,430.52				-
2032 年	1,700.00	31.28	1,731.28	-	-	-	-
合计	34,200.00	3,738.10	37,938.10	60,192.00	-	17,115.70	77,307.70
本息覆盖倍数	1.59						

综上所述，本次定远县岸上玫瑰一期安置房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。

定远县财政局

（公章）

定远县住房和城乡建设局

（公章）

日期：2026年8月25日