滁州市琅琊区永阳人家棚改项目专项债券情况说明

滁州市琅琊区永阳人家棚改项目计划申请发行5年期专项债券总额为70000.00万元。其中，2024年已发行12000.00万元；2025年已发行28900.00万元；2026年计划发行13300.00万元；2027年计划发行15800.00万元。

本项目2024年已发行12000.00万元（2024年5月1日第一次发行8500.00万元，利率2.20%；2024年8月8日第二次发行3500.00万元，利率1.87%）；

2025年已发行28900.00万元（2025年1月21第一次发行13700.00万元，利率1.49%；2025年3月18日第二次发行4200.00万元，利率1.73%；2025年6月24日第三次发行300.00万元，利率1.61%；2025年8月26日第四次发行10700.00万元，利率1.84%）；

2026年已发行10300.00万元（2026年1月27日第一次发行7300.00万元，利率1.65%；2026年6月16日第二次发行3000.00万元，利率1.52%）。

本次拟申请发行专项债券金额为3000.00万元，债券期限5年，参考利率按1.84%计算，剩余15800.00万元资金缺口考虑后期继续发行。项目具体情况如下：

一、募投项目基本情况

（一）项目位置及四至范围

项目位于滁州市琅琊区，共包含 5 处棚改地块与 1 处安置小区。具体如下：

1、营房社区机场组地块：萃华园小区以南，世纪大道以北；

2、104 国道周边地块：104 国道两侧，雷桥村 3 个村民组；

3、永阳路周边（十里队）地块：铜陵路以南、永阳路以西、油坊路以东、芜湖路以北；

4、将军山路北延地块：世纪大道以北，规划北外环路以南，将军山路两侧；

5、清流河环境整治（世纪大道以北）地块：世纪大道以北，北环路以南区域；

6、安置小区（永阳人家安置点）：位于营房社区机场组地块，雷桥路以东、铜陵路以南、拖锹岭路以西、世纪大道以北。

（二）项目内容及规模

本项目建设内容主要包含拆迁区和安置小区建设两部分，本次棚户区拆迁改造共包含 5 个地块，拆迁总面积 3743.84 亩，1491 户。计划全部集中就近安置在永阳人家安置点，安置点总占地面积 124.55 亩，规划总建筑面积 224497.44 平方米，设计户数 1574 户。具体建设规模如下：

1、拆迁区

（1）营房社区机场组地块：总占地 50.41 亩，拆迁户数约 80 户、征收房屋面积 1.25 万平方米。

（2）104 国道周边地块：总占地 481.50 亩，拆迁户数约 125 户。

（3）永阳路周边（十里队）地块：总占地 140.10 亩，拆迁户数约 101 户、征收房屋面积 1.5 万平方米。

（4）将军山路北延地块：总占地 1884.29 亩，拆迁户数 398 户、房屋面积约 8.6 万平方米。

（5）清流河环境整治（世纪大道以北）地块：总占地 1187.54 亩，拆迁户数 787 户。

2、安置小区（永阳人家安置点）

主要建设内容包含住宅 16 栋、商业及社区配套用房 3 栋、开闭所 1 座、配电房 3 座、幼儿园 1 座、托儿所 1 座以及地下建筑等，并配套建设道路、绿化、给排水、供配电等工程。具体规模如下：

（1）地上建筑：住宅 159494.85 平方米、商业 3205.70 平方米、物业服务 740.71 平方米、社区管理 763.73 平方米、幼儿园 3287.19 平方米、托儿所 1310.22 平方米、养老用房 534.87 平方米、公厕 61.89 平方米、消控室 50.60 平方米、配电房 1136.52 平方米、门卫 56.80 平方米、架空层 187.02 平方米、电视机房 23.65 平方米、弱电机房 23.65 平方米、幼托大门 30.00 平方米、保温层 1565.27 平方米。

（2）地下建筑：主要为设备用房和机动车库，总面积 52024.77 平方米。

（三）建设周期

项目实施计划周期为 2022 年 3 月—2027 年 12 月。

（四）投资估算与筹资方式

1、投资估算

项目估算总投资 90000.00 万元。其中，工程费用 63448.91 万元，工程建设其他费 5007.57 万元，预备费 5476.52 万元，征地及拆迁补偿费 12000.00 万元，建设期利息（含发行费）4067.00 万元。

2、筹资方式

项目所需资金计划申请专项债券 70000.00 万元，占比 77.78%；自筹资金 20000.00 万元，占比 22.23%。

二、资金平衡方案

项目完成后，原棚改区部分土地可用于挂牌出让，土地出让获取的土地出让金扣除政策规定的国有土地收益基金，教育资金等费用外产生土地出让收益，项目融资的本息由土地出让收益偿还。

（一）项目融资情况

本项目计划申请发行专项债券 70000.00 万元，债券期限 5 年，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。

本项目 2024 年已发行 12000.00 万元（2024 年 5 月 1 日第一次发行 8500.00 万元，利率 2.20%；2024 年 8 月 8 日第二次发行 3500.00 万元，利率 1.87%）；

2025 年已发行 28900.00 万元（2025 年 1 月 21 第一次发行 13700.00 万元，利率 1.49%；2025 年 3 月 18 日第二次发行 4200.00 万元，利率 1.73%；2025 年 6 月 24 日第三次发行 300.00 万元，利率 1.61%；2025 年 8 月 26 日第四次发行 10700.00 万元，利率 1.84%）；

2026年已发行10300.00万元（2026年1月27日第一次发行7300.00万元，利率1.65%；2026年6月16日第二次发行3000.00万元，利率1.52%）。

本次拟申请发行专项债券金额为3000.00万元，债券期限5年，参考利率按1.84%计算，剩余15800.00万元资金缺口考虑后期继续发行。

债券存续期内应付本息情况如下：

表1 本次发行债券还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
2024年				0.00	1.84%	0.00	0.00
2025年	0.00			0.00	1.84%	0.00	0.00
2026年	0.00	3000.00		3000.00	1.84%	0.00	0.00
2027年	3000.00			3000.00	1.84%	55.20	55.20
2028年	3000.00			3000.00	1.84%	55.20	55.20
2029年	3000.00		0.00	3000.00	1.84%	55.20	55.20
2030年	3000.00		0.00	3000.00	1.84%	55.20	55.20
2031年	3000.00		3000.00	0.00	1.84%	55.20	3055.20
合计		3000.00	3000.00		-	276.00	3276.00

表2 已发行债券还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
2024年		12000.00		12000.00	2.2%，1.87%，1.49%，1.73%，1.61%，1.84%，1.65%，1.52%	0.00	0.00
2025年	12000.00	28900.00		40900.00	2.2%，1.87%，1.49%，1.73%，1.61%，1.84%，1.65%，1.52%	252.45	252.45
2026年	40900.00	10300.00		51200.00	2.2%，1.87%，1.49%，1.73%，1.61%，1.84%，1.65%，1.52%	730.95	730.95
2027年	51200.00			51200.00	2.2%，1.87%，1.49%，1.73%，1.61%，1.84%，1.65%，1.52%	897.00	897.00
2028年	51200.00			51200.00	2.2%，1.87%，1.49%，1.73%，1.61%，1.84%，1.65%，1.52%	897.00	897.00
2029年	51200.00		12000.00	39200.00	2.2%，1.87%，1.49%，1.73%，1.61%，1.84%，1.65%，1.52%	897.00	12897.00
2030年	39200.00		28900.00	10300.00	2.2%，1.87%，1.49%，1.73%，1.61%，1.84%，1.65%，1.52%	644.55	29544.55
2031年	10300.00		10300.00	0.00	2.2%，1.87%，1.49%，1.73%，	166.05	10466.05

					1.61%，1.84%，1.65%，1.52%		
合计		51200.00	51200.00		-	4485.00	55685.00

表 3 总体发行债券还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
2024 年		12000.00		12000.00	2.2%, 1.87%, 1.49%, 1.73%, 1.61%, 1.84%，1.65%，1.52%，1.84%	0.00	0.00
2025 年	12000.00	28900.00		40900.00	2.2%, 1.87%, 1.49%, 1.73%, 1.61%, 1.84%，1.65%，1.52%，1.84%	252.45	252.45
2026 年	40900.00	13300.00		54200.00	2.2%, 1.87%, 1.49%, 1.73%, 1.61%, 1.84%，1.65%，1.52%，1.84%	730.95	730.95
2027 年	54200.00	15800.00		70000.00	2.2%, 1.87%, 1.49%, 1.73%, 1.61%, 1.84%，1.65%，1.52%，1.84%	1242.92	1242.92
2028 年	70000.00			70000.00	2.2%, 1.87%, 1.49%, 1.73%, 1.61%, 1.84%，1.65%，1.52%，1.84%	1533.64	1533.64
2029 年	70000.00		12000.00	58000.00	2.2%, 1.87%, 1.49%, 1.73%, 1.61%, 1.84%，1.65%，1.52%，1.84%	1533.64	13533.64
2030 年	58000.00		28900.00	29100.00	2.2%, 1.87%, 1.49%, 1.73%, 1.61%, 1.84%，1.65%，1.52%，1.84%	1281.19	30181.19
2031 年	29100.00		13300.00	15800.00	2.2%, 1.87%, 1.49%, 1.73%, 1.61%, 1.84%，1.65%，1.52%，1.84%	802.69	14102.69
2032 年	15800.00		15800.00	0.00	2.2%, 1.87%, 1.49%, 1.73%, 1.61%, 1.84%，1.65%，1.52%，1.84%	290.72	16090.72
合计		70000.00	70000.00		-	7668.20	77668.20

（二）土地出让收益

1、土地数量及单价：本项目现金流入全部为土地出让收入，出让地块为六安路以南、三官路以西、清流河以东、铜陵路以北地块，属居住用地，共 400 亩。查询周边近三年类似土地出让信息，同类土地均价为 5101.45 元/㎡（340.10 万元/亩），详见表 5 滁州市琅琊区近三年土地出让情况表。

2、增长率：增长率按琅琊区前三年 GDP 增速以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。经查询，琅琊区 2023-2025 年三年 GDP 增长率分别为 7.30%、5.00%和 4.80%，2026 年琅琊区 GDP 预计增长率为 5.50%。经计算，前三年 GDP 增速的平均值为 5.70% > 5.50%。因此，本次 GDP 增速取 5.50%。

3、计提比例：根据滁州市财政局文件《关于从土地出让收入中计提各项基金（资金）有关事项通知》（财综〔2011〕420 号），土地出让需扣除基金（资金）包含农业土地开发资金、国有土地收益基金、被征地农民保障资金、保障性住房建设资金、农田水利建设资金、教育资金、土地业务出让费、农业土地开发资金。根据《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的实施方案》的通知（皖办发〔2022〕17 号），“十四五”期间，分年度稳步提高土地出让收入用于农村比例，2022-2025 年，实现土地出让收入用于农业农村资金占比分别不低于 9.4%、9.6%、9.8%、10%，且保持正增长。本次按 10%计算。

综合以上，本项目土地计划在 2029 年开始挂牌交易，分四年出让，计划 2029 年出让 100 亩、2030 年出让 100 亩、2031 年出让 100 亩、2032 年出让 100 亩。按照增长率的 100%、90%、80%分别测算，土地出让净收益分别为 118785.55 万元、115981.49 万元和 113233.21 万元。详见表 6 土地出让收益表。

表 5 近三年土地出让情况表

序号	区位	土地出让面积（㎡）	容积率	中标总地价（万元）	成交单位地价（元/㎡）	出让时期	土地用途
1	西涧路与环湖路交叉口东北侧	30923.00	1.1-1.4	8023.00	2594.51	2023.07.13	城镇住宅、商业
2	淮安路南侧、滁州大道东侧	78102.00	1.6-2.0	35203.00	4507.31	2023.07.13	城镇住宅、商业
3	菱溪路东侧、菱溪湖公园北侧	91360.00	1.4-1.8	43953.00	4810.97	2024.10.18	城镇住宅、商业
4	龙兴路辅道北侧、南直隶路西侧	54402.00	1.4-1.8	34373.00	6318.33	2024.10.18	城镇住宅、商业
5	恒兴路与中都大道交叉口东南侧	40521.00	1.6-2.0	24413.00	6024.78	2024.10.18	城镇住宅、商业
6	明湖大道与中都大道交叉口东北侧	42333.00	1.6-2.0	25501.00	6023.91	2024.10.18	城镇住宅、商业
7	敬梓路与虹桥路交叉口东南侧	54502.00	1.1-1.8	32802.00	6018.49	2025.09.30	城镇住宅、商业
8	滁州大道与虹桥路交叉口东北侧	41780.00	1.1-1.6	25168.00	6023.93	2025.09.30	城镇住宅、商业
9	恒兴路与永乐路交叉口西南侧	96631.00	1.1-1.8	58079.00	6010.39	2025.09.30	城镇住宅、商业
10	乌衣镇滁宁大道与康泰路交叉口西南侧	112577.00	1.1-2.2	38940.00	3458.97	2025.09.30	城镇住宅、商业
11	常州路与文忠路交叉口西北侧	103327.00	1.2-1.8	54347.00	5259.71	2025.09.30	城镇住宅、商业
13	均价	746458.00		380802.00	5101.45		

表 6 土地出让收入表

序号	名称	合计	出让年份						
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	**土地出让收入（GDP100%增长率）**	**173411.78**				**39935.78**	**42132.24**	**44449.52**	**46894.24**
1.1	出让面积（亩）					100	100	100	100
1.2	单价（万元/亩）		340.10	358.80	378.54	399.36	421.32	444.50	468.94
1.3	缴纳基金计提比例		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2	**土地出让收入（GDP90%增长率）**	**169324.23**				**39314.44**	**41260.50**	**43302.90**	**45446.39**
2.1	出让面积（亩）					100	100	100	100
2.2	单价（万元/亩）		340.10	356.93	374.60	393.14	412.61	433.03	454.46
2.3	缴纳基金计提比例		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3	**土地出让收入（GDP80%增长率）**	**165318.00**				**38699.58**	**40402.36**	**42180.07**	**44035.99**
3.1	出让面积（亩）					100	100	100	100
3.2	单价（万元/亩）		340.10	355.06	370.69	387.00	404.02	421.80	440.36
3.3	缴纳基金计提比例		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%

表 7 土地出让收益表（单位：万元）

100%GDP 增长率					
序号	名称	出让金额（万元）	扣除标准	扣除金额（万元）	土地收益（万元）
1	国有土地收益基金	173411.78	4%	6936.47	118785.85
2	被征地农民保障资金		2%	3468.24	
3	保障性住房建设资金		5%	8670.59	
4	业务费		2%	3468.24	
5	农业土地开发资金		5466.7 元/亩	218.67	
6	土地出让收入用于农业农村资金		10%	15932.02	
7	教育资金		10%	15932.02	
	合计			54626.23	
90%GDP 增长率					
序号	名称	出让金额（万元）	扣除标准	扣除金额（万元）	土地收益（万元）
1	国有土地收益基金	169324.23	4%	6772.97	115981.49
2	被征地农民保障资金		2%	3386.48	
3	保障性住房建设资金		5%	8466.21	
5	业务费		2%	3386.48	
6	农业土地开发资金		5466.7 元/亩	218.67	
7	土地出让收入用于农业农村资金		10%	15555.96	
	教育资金		10%	15555.96	
8	合计			53342.74	
80%GDP 增长率					
序号	名称	出让金额（万元）	扣除标准	扣除金额（万元）	土地收益（万元）
1	国有土地收益基金	165318.00	4%	6399.26	113233.21
2	被征地农民保障资金		2%	3199.63	
3	保障性住房建设资金		5%	7999.08	
5	业务费		2%	3199.63	
6	农业土地开发资金		5466.7 元/亩	218.67	
7	土地出让收入用于农业农村资金		10%	14696.44	
	教育资金		10%	14696.44	
8	合计			50409.15	

（三）项目收益覆盖项目融资本息情况

本项目融资还本付息资金通过土地出让收入安排，预计到期本息合计 77668.20 万元，分别按照 GDP 预计增速的 100%、90%、80%概率计算本息覆盖倍数。扣除成本后，预计土地收益对融资成本覆盖倍

数分别为 1.53、1.49、1.46 倍，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设资金支付。

表 8 资金平衡表（100%GDP 增速）

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
2024 年	0.00	0.00	0.00			0.00	0.00
2025 年	0.00	252.45	252.45			252.45	252.45
2026 年	0.00	730.95	730.95			730.95	730.95
2027 年	0.00	1242.92	1242.92			1242.92	1242.92
2028 年	0.00	1533.64	1533.64			1533.64	1533.64
2029 年	12000.00	1533.64	13533.64	27352.21		0.00	27352.21
2030 年	28900.00	1281.19	30181.19	28858.99		0.00	28858.99
2031 年	13300.00	802.69	14102.69	30448.64		0.00	30448.64
2032 年	15800.00	290.72	16090.72	32125.72		0.00	32125.72
合计	70000.00	7668.20	77668.20	118785.55	0.00	3759.96	122545.51
本息覆盖倍数	1.53						

表 9 资金平衡表（90%GDP 增速）

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
2024 年	0.00	0.00	0.00			0.00	0.00
2025 年	0.00	252.45	252.45			252.45	252.45
2026 年	0.00	730.95	730.95			730.95	730.95
2027 年	0.00	1242.92	1242.92			1242.92	1242.92
2028 年	0.00	1533.64	1533.64			1533.64	1533.64
2029 年	12000.00	1533.64	13533.64	26925.97		0.00	26925.97
2030 年	28900.00	1281.19	30181.19	28260.97		0.00	28260.97
2031 年	13300.00	802.69	14102.69	29662.06		0.00	29662.06
2032 年	15800.00	290.72	16090.72	31132.49		0.00	31132.49
合计	70000.00	7668.20	77668.20	115981.49	0.00	3759.96	119741.45
本息覆盖倍数	1.49						

表 10 资金平衡表（80%GDP 增速）

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
2024 年	0.00	0.00	0.00			0.00	0.00
2025 年	0.00	252.45	252.45			252.45	252.45
2026 年	0.00	730.95	730.95			730.95	730.95
2027 年	0.00	1242.92	1242.92			1242.92	1242.92
2028 年	0.00	1533.64	1533.64			1533.64	1533.64
2029 年	12000.00	1533.64	13533.64	26504.18		0.00	26504.18
2030 年	28900.00	1281.19	30181.19	27672.29		0.00	27672.29
2031 年	13300.00	802.69	14102.69	28891.79		0.00	28891.79
2032 年	15800.00	290.72	16090.72	30164.95		0.00	30164.95
合计	70000.00	7668.20	77668.20	113233.21	0.00	3759.96	116993.17
本息覆盖倍数	1.46						

综上所述，本棚改片区项目的项目收益完全覆盖对应融资成本。

2026 年 8 月 12 日

滁州市琅琊区财政局（盖章）

滁州市琅琊区住房城乡建设交通局（盖章）