

2022 年安徽省政府专项债券（二十四期）  
棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

---

容诚专字[2022]230Z1757 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)  
中国·北京

## 目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	专项评价报告	1-2
2	附件 1：专项报告评价假设及募投项目概况	3-6
3	附件 2：项目收益及现金流入评价说明	7-155

容诚专字[2022]230Z1757 号

## 2022 年安徽省政府专项债券(二十四期) 棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

安徽省财政厅:

我们接受安徽省财政厅委托,对 2022 年安徽省政府专项债券(二十四期)棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评估,并出具评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关棚户区改造单位对项目收益预测及所依据的各项假设负责。这些假设已在预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核,我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且,我们认为,该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生,并且变动可能重大,实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核,我们认为,在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的安徽省 6 个地级市共 23 个棚户区改造项目,预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益与融资自求平衡。


附件 1: 专项报告评价假设及募投项目概况


附件 2: 项目收益及现金流入评价说明


(此页无正文，为安徽省财政厅专项债项目容诚专字[2022]230Z1757号的签章  
页)



中国·北京

中国注册会计师: 宁云   
宁云

中国注册会计师: 马静   
马静

中国注册会计师: 郭成瑶   
郭成瑶

2022 年 5 月 5 日

## 附件 1：专项报告评价假设及募投项目概况

重要提示：2022 年安徽省政府专项债券（二十四期）棚户区改造项目收益与融资资金平衡专项评价报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

### 一、编制基础

本次预测以 2022 年安徽省 6 个地市棚户区改造 23 个项目，预期土地出让收入对应的政府性基金为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块、住宅成交情况、2022 年安徽省各地市、区县 GDP 增速、土地出让金收入管理规定、安置房管理办法等，以预测期间的经济环境最佳为估计为前提，编制 2022 年安徽省各地级市棚户区改造项目土地出让收益预测表（接近三年各地级市、区县预测 GDP 增速的 100%、90%、80% 的比例作为土地价格的增幅）。

### 二、基本假设

本资金平衡专项评价报告基于以下重要假设：

- 1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- 2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- 3、相关法律法规无重大变化；
- 4、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- 5、土地出让价格在正常单位内变动；
- 6、无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、资金平衡测算说明

#### 1、土地出让收入

土地出让收入为土地挂牌交易产生的现金流入，土地出让收入确认，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2022 年安徽省各地市、区县 GDP

增速、土地出让金收入管理规定，计算未来棚改项目土地出让收入。

2、债券还本

各棚改项目通过发行政府棚户区改造专项债券筹集资金在本债券存续期内需偿还的债券本金，包括本期拟发行债券需偿还本金、以前年度已发行债券本金需在本次发行债券存续期内需偿还的本金以及预计未来发行的债券需偿还本金。

3、债券付息

各棚改项目通过发行政府棚户区改造专项债券筹集资金在本债券存续期内需偿还的债券利息，包括本期拟发行债券需偿还利息、以前年度已发行债券需在本次发行债券存续期内需偿还的利息以及预计未来发行的债券需偿还的利息。其中本次拟发行债券及预计未来发行债券筹资利息根据估算确定，以前年度发行债券按发行确定的利率计算确定。

4、本息覆盖倍数=土地出让净收益/还本付息合计数

本指标用于判断项目的净收益对融资资金覆盖情况。

该指标表示净收益对融资资金的覆盖情况，结果大于 1，表示预计未来年度土地出让收入或专项收入能够覆盖债券期内本金和利息，即表明项目能够取得净收益与融资平衡；如果为小于 1，则表示预计未来年度土地出让收入或专项收入不能够覆盖债券期内本金和利息，即表明项目不能取得净收益与融资平衡，需要由政府基金预算收入统筹安排。

四、债券项目基本情况

2022 年安徽省棚改专项债券发行总额为 20.87 亿元，品种为记账式固定利率附息债券。本次公开招标发行的 2022 年安徽省棚改专项债券为 7 年期，以省级为单位将政府棚户区改造项目集合发行，共 1 期债券。发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通，债券到期后一次性偿还本金。

拟发行的 2022 年安徽省政府棚户区改造专项债券概况

债券名称：	2022 年安徽省政府专项债券（二十四期）
-------	-----------------------

发行规模：	人民币 20.87 亿元
债券期限：	7 年期
债券利率：	固定利率
付息方式：	利息按年计息，每年 5 月 18 日支付，债券到期后一次偿还本金

此次发行的 2022 年安徽省棚改专项债券资金纳入政府性基金预算管理，用于安徽省 6 个地级市 23 个政府棚户区改造项目。本次政府棚户区改造专项债券偿债来源为土地出让收入和专项收入。

本次参与发行政府棚户区改造专项债券的项目基本情况及募集资金规模如下：

金额单位：人民币万元

序号	地级市	区县	项目名称	总投资额	自有本金	本次发债金额	前期已发债金额	预计发债金额
1	六安市	金安区	老淠河以东棚改项目	56,000.00	16,000.00	11,800.00	22,800.00	5,400.00
2	铜陵市	市本级	倚绿山庄四期	14,600.00	3,600.00	3,000.00	-	8,000.00
3	铜陵市	市本级	福瑞嘉园二期 12#楼项目	5,500.00	2,500.00	3,000.00	-	-
4	黄山市	徽州区	黄山市徽州区城东里光山片和城北浦后片棚户区改造项目	15,450.00	6,450.00	1,000.00	8,000.00	-
5	宿州市	泗县	河畔人家（泗县老煤建片区、石梁河中下游东侧、永济花园周边部分片区棚户区改造项目）	64,724.36	24,724.36	2,000.00	8,000.00	30,000.00
6	宿州市	泗县	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目	55,500.00	11,500.00	2,000.00	5,000.00	37,000.00
7	宿州市	泗县	泗县赵魏片区及周边棚户区（赵魏新城一期）棚户区改造项目新城建设项目	102,002.81	22,002.81	7,000.00	23,000.00	50,000.00
8	宿州市	泗县	泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目	47,994.00	9,994.00	2,000.00	25,000.00	11,000.00
9	宿州市	泗县	雪枫家园（沃华桥北片区棚户区改造项目）	157,366.33	34,366.33	2,400.00	8,000.00	112,600.00
10	宿州市	泗县	泗县铁市街南段、水上商场片区、商南街、原泗县中学东侧、电机厂等片区（一环路内）棚户区改造项目	62,630.00	12,630.00	2,000.00	5,000.00	43,000.00

序号	地级市	区县	项目名称	总投资额	自有本金	本次发债金额	前期已发债金额	预计发债金额
11	宿州市	泗县	泗县沃华桥东北片区(雪枫家园四期)棚户区改造项目	102,540.00	22,540.00	3,000.00	6,000.00	71,000.00
12	宿州市	泗县	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	111,149.43	23,149.43	2,000.00	17,700.00	68,300.00
13	宿州市	泗县	泗县丝绸厂南北片区、玉兰路西段片区(公路局南)棚户区改造项目	70,284.23	14,284.23	2,000.00	21,000.00	33,000.00
14	宿州市	泗县	泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合(西)、朱桥西片区棚户区改造项目	60,636.42	12,471.42	2,000.00	23,665.00	22,500.00
15	宿州市	泗县	柳岸人家一期幸福闸西片区、泗城镇三湾连桥部分片区棚户区改造项目	85,169.32	25,169.32	2,000.00	18,768.00	39,232.00
16	宿州市	泗县	虹盛东方名城(四里桥片区、花园路西段、彩虹桥北片区及高铁站片区城中村改造项目)	115,839.12	36,839.12	2,000.00	6,000.00	71,000.00
17	合肥市	瑶海区	彭大郢复建点	166,018.68	66,018.68	60,000.00	-	40,000.00
18	合肥市	肥东县	店埠镇棚户区改造桥枫苑安置小区建设项目	67,945.24	27,945.24	5,000.00	32,000.00	3,000.00
19	合肥市	肥东县	合肥循环经济示范园新龙家园棚户区改造项目二期	107,993.38	67,993.38	12,500.00	27,500.00	-
20	合肥市	巢湖市	巢湖市居巢经开区北区及黄麓镇镇区棚户区改造项目	179,400.00	36,400.00	18,000.00	64,300.00	60,700.00
21	合肥市	巢湖市	清华苑项目	65,580.00	15,580.00	15,000.00	-	35,000.00
22	安庆市	桐城市	桐城市 2019 年度棚户区改造项目	349,306.68	70,306.68	40,000.00	174,875.00	64,125.00
23	安庆市	望江县	望江县华阳镇新北社区朱家塘坝棚改安置项目	52,000.00	22,000.00	9,000.00	-	21,000.00
合计				2,115,630.00	584,465.00	208,700.00	496,608.00	825,857.00



## 附件 2：项目收益及现金流入评价说明

### 一、合肥市

#### （一）应付本息情况

合肥市各区县共 5 个棚改区改造项目，计划融资总额 373,000.00 万元，本次计划发行专项债 110,500.00 万元，前期已发行专项债 123,800.00 万元，2020 年 9 月已发行专项债 23,600.00 万元，实际发行利率为 3.44%；2021 年 6 月已发行专项债 38,000.00 万元，实际发行利率为 3.36%；2021 年 9 月已发行专项债 55,200.00 万元，实际发行利率为 3.13%；2022 年 3 月已发行专项债 7,000.00 万元，实际发行利率为 2.96%；预计 2023 年拟发行棚改专项债 138,700.00 万元，假设本次和预计融资利率为 3.19%，发行期限均为 7 年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

#### 1、本次计划融资应付还本付息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2022 年	-	110,500.00	-	110,500.00	3.19%	-	-
	2023 年	110,500.00	-	-	110,500.00	3.19%	3,524.95	3,524.95
	2024 年	110,500.00	-	-	110,500.00	3.19%	3,524.95	3,524.95
	2025 年	110,500.00	-	-	110,500.00	3.19%	3,524.95	3,524.95
	2026 年	110,500.00	-	-	110,500.00	3.19%	3,524.95	3,524.95
	2027 年	110,500.00	-	-	110,500.00	3.19%	3,524.95	3,524.95
	2028 年	110,500.00	-	-	110,500.00	3.19%	3,524.95	3,524.95
	2029 年	110,500.00	-	110,500.00	-	3.19%	3,524.95	114,024.95
合计		-	110,500.00	110,500.00	-	-	24,674.65	135,174.65

#### 2、前期已发行专项债融资应付还本付息情况

（1）2020 年 9 月：合肥循环经济示范园新龙家园棚户区改造项目二期 2020 年 9 月已发行专项债 7,500.00 万元，巢湖市居巢经开区北区及黄麓镇镇区棚户区改造项目 2020 年 9 月已发行专项债 16,100.00 万元，合计 23,600.00 万元，实际

发行利率为 3.44%，发行期限均为 7 年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2020 年	-	23,600.00	-	23,600.00	3.44%	-	-
	2021 年	23,600.00	-	-	23,600.00	3.44%	811.84	811.84
	2022 年	23,600.00	-	-	23,600.00	3.44%	811.84	811.84
	2023 年	23,600.00	-	-	23,600.00	3.44%	811.84	811.84
	2024 年	23,600.00	-	-	23,600.00	3.44%	811.84	811.84
	2025 年	23,600.00	-	-	23,600.00	3.44%	811.84	811.84
	2026 年	23,600.00	-	-	23,600.00	3.44%	811.84	811.84
	2027 年	23,600.00	-	23,600.00	-	3.44%	811.84	24,411.84
合计		-	23,600.00	23,600.00	-	-	5,682.88	29,282.88

（3）2021 年 6 月：合肥循环经济示范园新龙家园棚户区改造项目二期 2021 年 6 月已发行专项债 15,000.00 万元，巢湖市居巢经开区北区及黄麓镇镇区棚户区改造项目 2021 年 6 月已发行专项债 23,000.00 万元，合计 38,000.00 万元，实际发行利率为 3.36%，发行期限均为 7 年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2021 年	-	38,000.00	-	38,000.00	3.36%	-	-
	2022 年	38,000.00	-	-	38,000.00	3.36%	1,276.80	1,276.80
	2023 年	38,000.00	-	-	38,000.00	3.36%	1,276.80	1,276.80
	2024 年	38,000.00	-	-	38,000.00	3.36%	1,276.80	1,276.80
	2025 年	38,000.00	-	-	38,000.00	3.36%	1,276.80	1,276.80
	2026 年	38,000.00	-	-	38,000.00	3.36%	1,276.80	1,276.80
	2027 年	38,000.00	-	-	38,000.00	3.36%	1,276.80	1,276.80
	2028 年	38,000.00	-	38,000.00	-	3.36%	1,276.80	39,276.80
合计		-	38,000.00	38,000.00	-	-	8,937.60	46,937.60

（4）2022 年 3 月：店埠镇棚户区改造桥枫苑安置小区建设项目 2022 年 3 月已发行专项债 7,000.00 万元，实际发行利率为 2.96%，发行期限均为 7 年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2022 年	-	7,000.00	-	7,000.00	2.96%	-	-
	2023 年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.96%	207.20	207.20
	2024 年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.96%	207.20	207.20
	2025 年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.96%	207.20	207.20
	2026 年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.96%	207.20	207.20
	2027 年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.96%	207.20	207.20
	2028 年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.96%	207.20	207.20
	2029 年	7,000.00	-	7,000.00	-	2.96%	207.20	7,207.20
合计		-	7,000.00	7,000.00	-	-	1,450.40	8,450.40

### 3、预计未来发行专项债融资应付还本付息情况

(1) 彭大郢复建点预计 2023 年发行专项债 40,000.00 万元，店埠镇棚户区改造桥枫苑安置小区建设项目预计 2023 年发行专项债 3,000.00 万元，巢湖市居巢经开区北区及黄麓镇镇区棚户区改造项目预计 2023 年发行专项债 60,700.00 万元，清华苑项目预计 2023 年发行专项债 35,000.00 万元，合计 138,700.00 万元，发行期限为 7 年，假设融资利率 3.19%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2023 年	-	138,700.00	-	138,700.00	3.19%	-	-
	2024 年	138,700.00	-	-	138,700.00	3.19%	4,424.53	4,424.53
	2025 年	138,700.00	-	-	138,700.00	3.19%	4,424.53	4,424.53
	2026 年	138,700.00	-	-	138,700.00	3.19%	4,424.53	4,424.53
	2027 年	138,700.00	-	-	138,700.00	3.19%	4,424.53	4,424.53
	2028 年	138,700.00	-	-	138,700.00	3.19%	4,424.53	4,424.53
	2029 年	138,700.00	-	-	138,700.00	3.19%	4,424.53	4,424.53
	2030 年	138,700.00	-	138,700.00	-	3.19%	4,424.53	143,124.53
合计		-	138,700.00	138,700.00	-	-	30,971.71	169,671.71

### (二) 出让产生的净现金流入

#### 1、基本假设条件和依据

由合肥市及各区人民政府拿出 11 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。

序号	项目	拟出让地块
1	彭大郢复建点	瑶海区彭大郢城中村改造区域 6 个地块
2	店埠镇棚户区改造桥枫苑安置小区建设项目	店埠镇桥枫苑地块
3	合肥循环经济示范园新龙家园棚户区改造项目二期	新龙家园二期地块
4	巢湖市居巢经开区北区及黄麓镇镇区棚户区改造项目	黄麓镇镇区地块
		居巢经开区北区地块
5	清华苑项目	黄麓地块

经查询合肥市的自然资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2022 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。

序号	地级市	区县	GDP 增速				政府工作报告预计 2022 年 GDP 增速	预计 GDP 增速
			2019 年	2020 年	2021 年	三年平均 增速		
1	合肥市	瑶海区	6.20%	3.00%	8.00%	5.73%	8.00%	5.73%
2	合肥市	肥东县	4.10%	5.60%	10.10%	6.60%	11.00%	6.60%
3	合肥市	巢湖市	8.00%	2.00%	9.10%	6.37%	9.00%	6.37%

## 2、出让产生的净现金流入

项目自融资开始日至土地挂牌并完成交易，拟土地出让情况如下：

序号	地级市	区县	项目	土地挂牌出让计划
1	合肥市	瑶海区	彭大郢复建点	2029 年出 让 100%
2	合肥市	肥东县	店埠镇棚户区改造桥枫苑安置小区建设项目	2028 年出 让 60%，2029 年出 让 40%
3	合肥市	肥东县	合肥循环经济示范园新龙家园棚户区改造项目二期	2027 年出 让 30%，2028 年出 让 30%，2029 年出 让 40%
4	合肥市	巢湖市	巢湖市居巢经开区北区及黄麓镇镇区棚户区改造项目	2027 年出 让 20%，2028 年出 让 30%，2029 年出 让 50%
5	合肥市	巢湖市	清华苑项目	2029 年出 让 100%

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2022 年合肥市各区县 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日至完成全部土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按 2022 年 GDP 增速的 100%	按 2022 年 GDP 增速的 90%	按 2022 年 GDP 增速的 80%
1	合肥市	瑶海区	彭大郢复建点	171,182.39	164,787.89	158,599.22
2	合肥市	肥东县	店埠镇棚户区改造桥枫苑安置小区建设项目	66,492.54	63,894.19	61,382.55
3	合肥市	肥东县	合肥循环经济示范园新龙家园棚户区改造项目二期	81,809.41	78,745.90	75,781.00
4	合肥市	巢湖市	巢湖市居巢经开区北区及黄麓镇镇区棚户区改造项目	248,059.62	238,735.98	229,712.68
5	合肥市	巢湖市	清华苑项目	80,808.19	77,461.53	74,234.03
合 计				648,352.15	623,625.49	599,709.48

### 3、预计土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况（本息覆盖倍数）

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金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：本次发债合肥市资金平衡项目总体覆盖情况：按 2022 年合肥市各区县 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.42；按 2022 年合肥市各区县 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.37；按 2022 年合肥市各区县 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.31。

表 1：按 2022 年合肥市各区县 GDP 增速的 100% 比例计算土地价格增长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/财政收入	小计
2021 年	-	811.84	811.84	-	811.84	811.84
2022 年	-	3,816.40	3,816.40	-	3,816.40	3,816.40
2023 年	-	7,548.55	7,548.55	-	7,548.55	7,548.55
2024 年	-	11,973.08	11,973.08	-	11,973.08	11,973.08
2025 年	-	11,973.08	11,973.08	-	11,973.08	11,973.08
2026 年	-	11,973.08	11,973.08	-	11,973.08	11,973.08
2027 年	23,600.00	11,973.08	35,573.08	68,549.85	6,029.90	74,579.75
2028 年	93,200.00	11,161.24	104,361.24	136,179.12	4,785.00	140,964.12
2029 年	117,500.00	8,156.68	125,656.68	443,623.18	-	443,623.18
2030 年	138,700.00	4,424.53	143,124.53	-	-	-
合计	373,000.00	83,811.56	456,811.56	648,352.15	58,910.93	707,263.08
本息覆盖倍数	1.42					

表 2：按 2022 年合肥市各区县 GDP 增速的 90% 比例计算土地价格增长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/财政收入	小计
2021 年	-	811.84	811.84	-	811.84	811.84
2022 年	-	3,816.40	3,816.40	-	3,816.40	3,816.40
2023 年	-	7,548.55	7,548.55	-	7,548.55	7,548.55
2024 年	-	11,973.08	11,973.08	-	11,973.08	11,973.08
2025 年	-	11,973.08	11,973.08	-	11,973.08	11,973.08
2026 年	-	11,973.08	11,973.08	-	11,973.08	11,973.08
2027 年	23,600.00	11,973.08	35,573.08	66,488.96	6,029.90	72,518.86

2028 年	93,200.00	11,161.24	104,361.24	131,265.30	4,785.00	136,050.30
2029 年	117,500.00	8,156.68	125,656.68	425,871.23	-	425,871.23
2030 年	138,700.00	4,424.53	143,124.53	-	-	-
合计	373,000.00	83,811.56	456,811.56	623,625.49	58,910.93	682,536.42
本息覆盖倍数	1.37					

表 3：按 2022 年合肥市各区县 GDP 增速的 80% 比例计算土地价格增长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/财政收入	小计
2021 年	-	811.84	811.84	-	811.84	811.84
2022 年	-	3,816.40	3,816.40	-	3,816.40	3,816.40
2023 年	-	7,548.55	7,548.55	-	7,548.55	7,548.55
2024 年	-	11,973.08	11,973.08	-	11,973.08	11,973.08
2025 年	-	11,973.08	11,973.08	-	11,973.08	11,973.08
2026 年	-	11,973.08	11,973.08	-	11,973.08	11,973.08
2027 年	23,600.00	11,973.08	35,573.08	64,477.73	6,029.90	70,507.63
2028 年	93,200.00	11,161.24	104,361.24	126,499.68	4,785.00	131,284.68
2029 年	117,500.00	8,156.68	125,656.68	408,732.07	-	408,732.07
2030 年	138,700.00	4,424.53	143,124.53	-	-	-
合计	373,000.00	83,811.56	456,811.56	599,709.48	58,910.93	658,620.41
本息覆盖倍数	1.31					

### （三）项目概况

#### 1、瑶海区：彭大郢复建点

本项目棚改征迁土地面积为 759,039.10 平方米，安置总户数 2164 户。项目总建筑面积约 302,070.50 平方米，土地规划性质为商住用地。本项目法人系合肥市复兴置业投资有限公司，采用异地实物安置方式对拆迁居民进行安置。于 2022 年 6 月开工，拟竣工于 2023 年 12 月。

棚改项目四至范围：合肥市瑶海区，裕溪路以南、家朋路以东、徽河路以北、

水东路以西。

## 2、肥东县：店埠镇棚户区改造桥枫苑安置小区建设项目

本项目征迁土地面积为 3,211.50 亩，涉及拆迁 762 户，安置区建筑面积 192,853.51 平方米，土地规划性质为居住用地。本项目法人系合肥东城宜居投资有限公司，采用异地实物安置方式对拆迁居民进行安置。于 2020 年 8 月开工，拟竣工于 2023 年 12 月。

棚改项目四至范围：肥东县店埠镇光大社区，桥头集路以东、浍水路以北、白马山路以西。

## 3、肥东县：合肥循环经济示范园新龙家园棚户区改造项目二期

本项目征迁地块面积 108,003.78 平方米(约 162.00 亩)，涉及拆迁 2,228.00 户，异地新建安置区建筑面积 317,036.88 平方米，土地规划性质为居住用地，本项目法人系合肥东部新城建设投资有限公司，采用异地实物安置方式对拆迁居民进行安置。于 2020 年 7 月开工，拟竣工于 2022 年 12 月。

棚改项目四至范围：撮镇镇四顶山路与木秀路交口东南侧。

## 4、巢湖市：巢湖市居巢经开区北区及黄麓镇镇区棚户区改造项目

本项目征迁地块面积 772,165.61 平方米（约 1,158.26 亩），拆迁总建筑面积 450,000.00 平方米，涉及拆迁 1,987.00 户，新建安置区建筑面积 514,776.02 平方米，土地规划性质为居住用地，本项目法人系巢湖市城镇建设投资有限公司，采用异地实物安置方式对拆迁居民进行安置。于 2020 年 10 月开工，拟竣工于 2023 年 7 月。

棚改项目四至范围：

黄麓镇镇区棚户区：东至张疇路，西至黄麓大道，南至竺城路，北至大戴村北侧；

巢湖市居巢经开区北区：东至夏阁河路，西至西沿河路，南至朝阳山路绿线，北至西沿河路。

## 5、巢湖市：清华苑项目



本项目征迁土地面积约为 190,000.00 平方米，总建筑面积约 14.13 万平方米。土地规划性质为商住用地，项目法人系巢湖投资发展有限公司。采用实物安置方式对拆迁居民进行安置。项目建设期 2021 年 9 月到 2023 年 12 月。

棚改项目四至范围：巢湖市黄麓镇，三岔河路与黄麓大道交叉口东北角。

#### （四）投资估算及资金筹措

##### 1、投资估算

合肥市 5 个棚户区改造项目，项目资金总需求为 586,937.30 万元，项目资本金 213,937.30 万元，本次拟发行棚改专项债 110,500.00 万元，前期已发行棚改专项债 123,800.00 万元，预计未来年度发行棚改专项债 138,700.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	项目	地级市	区县	总投资额	项目资本金	本次发债金额	前期已发债	预计未来发债
1	彭大郢重建点	合肥市	瑶海区	166,018.68	66,018.68	60,000.00	-	40,000.00
2	店埠镇棚户区改造桥枫苑安置小区建设项目	合肥市	肥东县	67,945.24	27,945.24	5,000.00	32,000.00	3,000.00
3	合肥循环经济示范园新龙家园棚户区改造项目二期	合肥市	肥东县	107,993.38	67,993.38	12,500.00	27,500.00	-
4	巢湖市居巢经开区北区及黄麓镇镇区棚户区改造项目	合肥市	巢湖市	179,400.00	36,400.00	18,000.00	64,300.00	60,700.00
5	清华苑项目	合肥市	巢湖市	65,580.00	15,580.00	15,000.00	-	35,000.00
	合计	-	-	586,937.30	213,937.30	110,500.00	123,800.00	138,700.00

2、资金筹措

合肥市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

(五) 资金平衡

1、瑶海区：彭大郢复建点资金平衡方案

按自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易，且于一年内出让完毕，本次发债自行平衡项目覆盖情况：按 2022 年瑶海区 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.40；按 2022 年瑶海区 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为 1.35；按 2022 年瑶海区 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为 1.30。

表 1-1，按照 2022 年瑶海区 GDP 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/财政收入	小计
2023 年	-	1,914.00	1,914.00	-	1,914.00	1,914.00
2024 年	-	3,190.00	3,190.00	-	3,190.00	3,190.00
2025 年	-	3,190.00	3,190.00	-	3,190.00	3,190.00
2026 年	-	3,190.00	3,190.00	-	3,190.00	3,190.00
2027 年	-	3,190.00	3,190.00	-	3,190.00	3,190.00
2028 年	-	3,190.00	3,190.00	-	3,190.00	3,190.00
2029 年	60,000.00	3,190.00	63,190.00	171,182.39	-	171,182.39
2030 年	40,000.00	1,276.00	41,276.00	-	-	-
合计	100,000.00	22,330.00	122,330.00	171,182.39	17,864.00	189,046.39
本息覆盖倍数	1.40					

表 1-2，按照 2022 年瑶海区 GDP 增速的 90%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/财政收入	小计
2023 年	-	1,914.00	1,914.00	-	1,914.00	1,914.00
2024 年	-	3,190.00	3,190.00	-	3,190.00	3,190.00
2025 年	-	3,190.00	3,190.00	-	3,190.00	3,190.00
2026 年	-	3,190.00	3,190.00	-	3,190.00	3,190.00
2027 年	-	3,190.00	3,190.00	-	3,190.00	3,190.00
2028 年	-	3,190.00	3,190.00	-	3,190.00	3,190.00
2029 年	60,000.00	3,190.00	63,190.00	164,787.89	-	164,787.89
2030 年	40,000.00	1,276.00	41,276.00	-	-	-
合计	100,000.00	22,330.00	122,330.00	164,787.89	17,864.00	182,651.89
本息覆盖倍数	1.35					

表 1-3, 按照 2022 年瑶海区 GDP 增速的 80%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/财政收入	小计
2023 年	-	1,914.00	1,914.00	-	1,914.00	1,914.00
2024 年	-	3,190.00	3,190.00	-	3,190.00	3,190.00
2025 年	-	3,190.00	3,190.00	-	3,190.00	3,190.00
2026 年	-	3,190.00	3,190.00	-	3,190.00	3,190.00
2027 年	-	3,190.00	3,190.00	-	3,190.00	3,190.00
2028 年	-	3,190.00	3,190.00	-	3,190.00	3,190.00
2029 年	60,000.00	3,190.00	63,190.00	158,599.22	-	158,599.22
2030 年	40,000.00	1,276.00	41,276.00	-	-	-
合计	100,000.00	22,330.00	122,330.00	158,599.22	17,864.00	176,463.22
本息覆盖倍数	1.30					

## 2、肥东县: 店埠镇棚户区改造桥枫苑安置小区建设项目资金平衡方案

按自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易, 且于两年内出让完毕, 本次发债自

行平衡项目覆盖情况：按 2022 年肥东县 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.36；按 2022 年肥东县 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为 1.31；按 2022 年肥东县 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为 1.26。

表 2-1，按照 2022 年肥东县 GDP 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/财政收入	小计
2022 年	-	782.50	782.50	-	782.50	782.50
2023 年	-	1,149.20	1,149.20	-	1,149.20	1,149.20
2024 年	-	1,244.90	1,244.90	-	1,244.90	1,244.90
2025 年	-	1,244.90	1,244.90	-	1,244.90	1,244.90
2026 年	-	1,244.90	1,244.90	-	1,244.90	1,244.90
2027 年	-	1,244.90	1,244.90	-	1,244.90	1,244.90
2028 年	25,000.00	1,244.90	26,244.90	38,868.81	-	38,868.81
2029 年	12,000.00	462.40	12,462.40	27,623.73	-	27,623.73
2030 年	3,000.00	95.70	3,095.70	-	-	-
合计	40,000.00	8,714.30	48,714.30	66,492.54	6,911.30	73,403.84
本息覆盖倍数	1.36					

表 2-2，按照 2022 年肥东县 GDP 增速的 90%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/财政收入	小计
2022 年	-	782.50	782.50	-	782.50	782.50
2023 年	-	1,149.20	1,149.20	-	1,149.20	1,149.20

2024 年	-	1,244.90	1,244.90	-	1,244.90	1,244.90
2025 年	-	1,244.90	1,244.90	-	1,244.90	1,244.90
2026 年	-	1,244.90	1,244.90	-	1,244.90	1,244.90
2027 年	-	1,244.90	1,244.90	-	1,244.90	1,244.90
2028 年	25,000.00	1,244.90	26,244.90	37,446.27	-	37,446.27
2029 年	12,000.00	462.40	12,462.40	26,447.92	-	26,447.92
2030 年	3,000.00	95.70	3,095.70	-	-	-
合计	40,000.00	8,714.30	48,714.30	63,894.19	6,911.30	70,805.49
本息覆盖倍数	1.31					

表 2-3, 按照 2022 年肥东县 GDP 增速的 80%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/财政收入	小计
2022 年	-	782.50	782.50	-	782.50	782.50
2023 年	-	1,149.20	1,149.20	-	1,149.20	1,149.20
2024 年	-	1,244.90	1,244.90	-	1,244.90	1,244.90
2025 年	-	1,244.90	1,244.90	-	1,244.90	1,244.90
2026 年	-	1,244.90	1,244.90	-	1,244.90	1,244.90
2027 年	-	1,244.90	1,244.90	-	1,244.90	1,244.90
2028 年	25,000.00	1,244.90	26,244.90	36,067.32	-	36,067.32
2029 年	12,000.00	462.40	12,462.40	25,315.23	-	25,315.23
2030 年	3,000.00	95.70	3,095.70	-	-	-
合计	40,000.00	8,714.30	48,714.30	61,382.55	6,911.30	68,293.85
本息覆盖倍数	1.26					

### 3、肥东县: 合肥循环经济示范园新龙家园棚户区改造项目二期资金平衡方案

按自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易, 且于两年内出让完毕, 本次发债自行平衡项目覆盖情况: 按 2022 年肥东县 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速的情况下, 本息覆盖倍数为 1.66; 按 2022 年肥东县 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长情况下, 本息覆盖倍数为 1.60; 按 2022 年肥东县 GDP 增速的 80%比例计

算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为 1.54。

表 3-1，按照 2022 年肥东县 GDP 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/财政收入	小计
2021 年	-	258.00	258.00	-	258.00	258.00
2022 年	-	918.50	918.50	-	918.50	918.50
2023 年	-	1,317.25	1,317.25	-	1,317.25	1,317.25
2024 年	-	1,317.25	1,317.25	-	1,317.25	1,317.25
2025 年	-	1,317.25	1,317.25	-	1,317.25	1,317.25
2026 年	-	1,317.25	1,317.25	-	1,317.25	1,317.25
2027 年	7,500.00	1,317.25	8,817.25	22,843.53	-	22,843.53
2028 年	20,000.00	1,059.25	21,059.25	24,352.13	-	24,352.13
2029 年	12,500.00	398.75	12,898.75	34,613.75	-	34,613.75
合计	40,000.00	9,220.75	49,220.75	81,809.41	6,445.50	88,254.91
本息覆盖倍数	1.66					

表 3-2，按照 2022 年肥东县 GDP 增速的 90%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/财政收入	小计
2021 年	-	258.00	258.00	-	258.00	258.00
2022 年	-	918.50	918.50	-	918.50	918.50
2023 年	-	1,317.25	1,317.25	-	1,317.25	1,317.25
2024 年	-	1,317.25	1,317.25	-	1,317.25	1,317.25
2025 年	-	1,317.25	1,317.25	-	1,317.25	1,317.25
2026 年	-	1,317.25	1,317.25	-	1,317.25	1,317.25

2027 年	7,500.00	1,317.25	8,817.25	22,144.65	-	22,144.65
2028 年	20,000.00	1,059.25	21,059.25	23,460.87	-	23,460.87
2029 年	12,500.00	398.75	12,898.75	33,140.38	-	33,140.38
合计	40,000.00	9,220.75	49,220.75	78,745.90	6,445.50	85,191.40
本息覆盖倍数	1.60					

表 3-3, 按照 2022 年肥东县 GDP 增速的 80%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/财政收入	小计
2021 年	-	258.00	258.00	-	258.00	258.00
2022 年	-	918.50	918.50	-	918.50	918.50
2023 年	-	1,317.25	1,317.25	-	1,317.25	1,317.25
2024 年	-	1,317.25	1,317.25	-	1,317.25	1,317.25
2025 年	-	1,317.25	1,317.25	-	1,317.25	1,317.25
2026 年	-	1,317.25	1,317.25	-	1,317.25	1,317.25
2027 年	7,500.00	1,317.25	8,817.25	21,462.95	-	21,462.95
2028 年	20,000.00	1,059.25	21,059.25	22,596.95	-	22,596.95
2029 年	12,500.00	398.75	12,898.75	31,721.10	-	31,721.10
合计	40,000.00	9,220.75	49,220.75	75,781.00	6,445.50	82,226.50
本息覆盖倍数	1.54					

#### 4、巢湖市: 巢湖市居巢经开区北区及黄麓镇镇区棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易, 且全部于三年出让完毕, 本次发债自行平衡项目覆盖情况: 按 2022 年巢湖市 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速的情况下, 本息覆盖倍数为 1.41; 按 2022 年巢湖市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长情况下, 本息覆盖倍数为 1.36; 按 2022 年巢湖市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长情况下, 本息覆盖倍数为 1.31。

表 4-1, 按照 2022 年巢湖市 GDP 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/财政收入	小计
2021 年	-	553.84	553.84	-	553.84	553.84
2022 年	-	2,115.40	2,115.40	-	2,115.40	2,115.40
2023 年	-	2,689.60	2,689.60	-	2,689.60	2,689.60
2024 年	-	4,625.93	4,625.93	-	4,625.93	4,625.93
2025 年	-	4,625.93	4,625.93	-	4,625.93	4,625.93
2026 年	-	4,625.93	4,625.93	-	4,625.93	4,625.93
2027 年	16,100.00	4,625.93	20,725.93	45,706.32	-	45,706.32
2028 年	48,200.00	4,072.09	52,272.09	72,958.18	-	72,958.18
2029 年	18,000.00	2,510.53	20,510.53	129,395.12	-	129,395.12
2030 年	60,700.00	1,936.33	62,636.33	-	-	-
合计	143,000.00	32,381.51	175,381.51	248,059.62	19,236.63	267,296.25
本息覆盖倍数	1.41					

表 4-2，按照 2022 年巢湖市 GDP 增速的 90%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/财政收入	小计
2021 年	-	553.84	553.84	-	553.84	553.84
2022 年	-	2,115.40	2,115.40	-	2,115.40	2,115.40
2023 年	-	2,689.60	2,689.60	-	2,689.60	2,689.60
2024 年	-	4,625.93	4,625.93	-	4,625.93	4,625.93
2025 年	-	4,625.93	4,625.93	-	4,625.93	4,625.93
2026 年	-	4,625.93	4,625.93	-	4,625.93	4,625.93
2027 年	16,100.00	4,625.93	20,725.93	44,344.31	-	44,344.31
2028 年	48,200.00	4,072.09	52,272.09	70,358.16	-	70,358.16
2029 年	18,000.00	2,510.53	20,510.53	124,033.51	-	124,033.51

2030 年	60,700.00	1,936.33	62,636.33	-	-	-
合计	143,000.00	32,381.51	175,381.51	238,735.98	19,236.63	257,972.61
本息覆盖倍数	1.36					

表 4-3, 按照 2022 年巢湖市 GDP 增速的 80%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/财政收入	小计
2021 年	-	553.84	553.84	-	553.84	553.84
2022 年	-	2,115.40	2,115.40	-	2,115.40	2,115.40
2023 年	-	2,689.60	2,689.60	-	2,689.60	2,689.60
2024 年	-	4,625.93	4,625.93	-	4,625.93	4,625.93
2025 年	-	4,625.93	4,625.93	-	4,625.93	4,625.93
2026 年	-	4,625.93	4,625.93	-	4,625.93	4,625.93
2027 年	16,100.00	4,625.93	20,725.93	43,014.78	-	43,014.78
2028 年	48,200.00	4,072.09	52,272.09	67,835.41	-	67,835.41
2029 年	18,000.00	2,510.53	20,510.53	118,862.49	-	118,862.49
2030 年	60,700.00	1,936.33	62,636.33	-	-	-
合计	143,000.00	32,381.51	175,381.51	229,712.68	19,236.63	248,949.31
本息覆盖倍数	1.31					

## 5、巢湖市：清华苑项目资金平衡方案

按自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易,且全部于一年出让完毕,本次发债自行平衡项目覆盖情况:按 2022 年巢湖市 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为 1.32;按 2022 年巢湖市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长情况下,本息覆盖倍数为 1.27;按 2022 年巢湖市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长情况下,本息覆盖倍数为 1.21。

表 5-1, 按照 2022 年巢湖市 GDP 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/财政收入	小计
2023 年	-	478.50	478.50	-	478.50	478.50
2024 年	-	1,595.00	1,595.00	-	1,595.00	1,595.00
2025 年	-	1,595.00	1,595.00	-	1,595.00	1,595.00
2026 年	-	1,595.00	1,595.00	-	1,595.00	1,595.00
2027 年	-	1,595.00	1,595.00	-	1,595.00	1,595.00
2028 年	-	1,595.00	1,595.00	-	1,595.00	1,595.00
2029 年	15,000.00	1,595.00	16,595.00	80,808.19	-	80,808.19
2030 年	35,000.00	1,116.50	36,116.50	-	-	-
合计	50,000.00	11,165.00	61,165.00	80,808.19	8,453.50	89,261.69
本息覆盖倍数	1.32					

表 5-2, 按照 2022 年巢湖市 GDP 增速的 90%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/财政收入	小计
2023 年	-	478.50	478.50	-	478.50	478.50
2024 年	-	1,595.00	1,595.00	-	1,595.00	1,595.00
2025 年	-	1,595.00	1,595.00	-	1,595.00	1,595.00
2026 年	-	1,595.00	1,595.00	-	1,595.00	1,595.00
2027 年	-	1,595.00	1,595.00	-	1,595.00	1,595.00
2028 年	-	1,595.00	1,595.00	-	1,595.00	1,595.00
2029 年	15,000.00	1,595.00	16,595.00	77,461.53	-	77,461.53
2030 年	35,000.00	1,116.50	36,116.50	-	-	-
合计	50,000.00	11,165.00	61,165.00	77,461.53	8,453.50	85,915.03
本息覆盖倍数	1.27					

表 5-3, 按照 2022 年巢湖市 GDP 增速的 80%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/财政收入	小计
2023 年	-	478.50	478.50	-	478.50	478.50
2024 年	-	1,595.00	1,595.00	-	1,595.00	1,595.00
2025 年	-	1,595.00	1,595.00	-	1,595.00	1,595.00
2026 年	-	1,595.00	1,595.00	-	1,595.00	1,595.00
2027 年	-	1,595.00	1,595.00	-	1,595.00	1,595.00
2028 年	-	1,595.00	1,595.00	-	1,595.00	1,595.00
2029 年	15,000.00	1,595.00	16,595.00	74,234.03	-	74,234.03
2030 年	35,000.00	1,116.50	36,116.50	-	-	-
合计	50,000.00	11,165.00	61,165.00	74,234.03	8,453.50	82,687.53
本息覆盖倍数	1.21					

## （六）项目收益及现金流入预算项目说明

### 1、土地出让价格预测

#### （1）土地市场情况

经查询合肥市各区县土地交易中心信息，本次棚改项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。具体情况如下：

#### 1）瑶海区棚户区改造项目（彭大郢复建点）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (平方米)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格（元 /平方米)	出让日期	用途
1	招拍挂	瑶海区 E1902	瑶海区戚继光路与明皇 路交口东北角	33,052.34	≤1.8	54,040.89	16,350.10	2019 年 4 月	居住用地
居住用地参考均价							16,350.10	-	-

#### 2）肥东县棚户区改造项目（店埠镇棚户区改造桥枫苑安置小区建设项目、合肥循环经济示范园新龙家园棚户区改造项目二期）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (平方米)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格（元 /平方米)	出让日期	用途
1	东自然资规公告（2021）12号	FD202102	店埠镇包公大道与白马山 路交口西北角	40,046.69	≤2.00	50,757.46	12,674.57	2021.6.18	居住用地

2	合自然资规公告（2021）5号	FD202010	合肥东部新城核心区山水路与闻水路交口西北侧	133,173.40	≤2.00	130,440.02	9,794.75	2021.3.5	居住用地
居住用地参考均价							10,460.53	-	-

### 3）巢湖市棚户区改造项目（巢湖市居巢经开区北区及黄麓镇镇区棚户区改造项目、清华苑项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (平方米)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格（元 /平方米）	出让日期	用途
1	合肥土委会（2019）3号	2018-34A	烔炀镇半岛大道以东、烔炀河口以西地块	46,000.00	1.05	20,010.00	4,350.00	2019.10.17	居住用地
2	合肥土委会（2019）3号	2018-34B	烔炀镇半岛大道以东、烔炀河口以西地块	55,466.67	1.05	24,128.00	4,350.00	2019.10.17	居住用地
居住用地参考均价							4,350.00	-	-

### （2）棚改项目土地出让价格预测

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，对合肥市棚户区改造项目进行价格预测。

具体计算如下：

#### ① 2022 年土地出让价格预测

序号	项目	地市	区县	2022 年预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(平 方米)	参考平均单价 (元/平方米)	修正 系数	预测土地单价 (元/平方米)
1	彭大郢复建点	合肥市	瑶海区	5.73%	商住用地	227,998.90	16,350.10	1.00	16,350.10

2	店埠镇棚户区改造桥枫苑安置小区建设项目	合肥市	肥东县	6.60%	居住用地	60,000.00	10,460.53	1.02	10,669.74
3	合肥循环经济示范园新龙家园棚户区改造项目二期	合肥市	肥东县	6.60%	居住用地	76,687.13	10,460.53	1.00	10,460.53
4	巢湖市居巢经开区北区及黄麓镇镇区棚户区改造项目	合肥市	巢湖市	6.37%	居住用地	432,833.00	4,350.00	1.05	4,567.50
5	清华苑项目	合肥市	巢湖市	6.37%	商住用地	123,333.00	4,350.00	1.15	5,002.50

② 2022-2029 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100% 概率测算）（金额单位：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	彭大郢复建点	合肥市	瑶海区	商住用地	16,350.10	17,286.96	18,277.50	19,324.80	20,432.11	21,602.87	22,840.71	24,149.48
2	店埠镇棚户区改造桥枫苑安置小区建设项目	合肥市	肥东县	居住用地	10,669.74	11,373.94	12,124.62	12,924.84	13,777.88	14,687.22	15,656.58	16,689.91
3	合肥循环经济示范园新龙家园棚户区改造项目二期	合肥市	肥东县	居住用地	10,460.53	11,150.92	11,886.88	12,671.41	13,507.72	14,399.23	15,349.58	16,362.65
4	巢湖市居巢经开区北区及黄麓镇镇区棚户区改造项目	合肥市	巢湖市	居住用地	4,567.50	4,858.45	5,167.93	5,497.13	5,847.30	6,219.77	6,615.97	7,037.41
5	清华苑项目	合肥市	巢湖市	商住用地	5,002.50	5,321.16	5,660.12	6,020.67	6,404.19	6,812.14	7,246.07	7,707.64

③ 2022-2029 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 90% 概率测算）（金额单位：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	彭大郢复建点	合肥市	瑶海区	商住用地	16,350.10	17,193.27	18,079.93	19,012.31	19,992.77	21,023.80	22,108.00	23,248.11
2	店埠镇棚户区改造桥枫苑安置小区建设项目	合肥市	肥东县	居住用地	10,669.74	11,303.52	11,974.95	12,686.26	13,439.82	14,238.15	15,083.90	15,979.88
3	合肥循环经济示范园新龙家园棚户区改造项目二期	合肥市	肥东县	居住用地	10,460.53	11,081.89	11,740.15	12,437.51	13,176.30	13,958.97	14,788.13	15,666.54
4	巢湖市居巢经开区北区及黄麓镇镇区棚户区改造项目	合肥市	巢湖市	居住用地	4,567.50	4,829.35	5,106.22	5,398.96	5,708.48	6,035.75	6,381.78	6,747.65
5	清华苑项目	合肥市	巢湖市	商住用地	5,002.50	5,289.29	5,592.52	5,913.14	6,252.14	6,610.58	6,989.56	7,390.27

④ 2022-2029 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）（金额单位：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	彭大郢复建点	合肥市	瑶海区	商住用地	16,350.10	17,099.59	17,883.44	18,703.22	19,560.58	20,457.24	21,395.00	22,375.75
2	店埠镇棚户区改造桥枫苑安置小区建设项目	合肥市	肥东县	居住用地	10,669.74	11,233.10	11,826.21	12,450.63	13,108.02	13,800.12	14,528.77	15,295.89
3	合肥循环经济示范园新龙家园棚户区改造项目二期	合肥市	肥东县	居住用地	10,460.53	11,012.85	11,594.33	12,206.51	12,851.01	13,529.54	14,243.90	14,995.98



4	巢湖市居巢经开区北区及黄麓镇镇区棚户区改造项目	合肥市	巢湖市	居住用地	4,567.50	4,800.26	5,044.88	5,301.97	5,572.16	5,856.12	6,154.55	6,468.19
5	清华苑项目	合肥市	巢湖市	商住用地	5,002.50	5,257.43	5,525.35	5,806.92	6,102.84	6,413.84	6,740.69	7,084.20

## 2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数合肥市各区县 2019-2021 年近三年 GDP 平均增长率、2022 年政府工作报告预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

### （1）土地收入预测（预计 GDP 增长 100% 概率测算）（金额单位：人民币万元）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	彭大郢复建点	合肥市	瑶海区	商住用地	-	-	-	550,605.49
2	店埠镇棚户区改造桥枫苑安置小区建设项目	合肥市	肥东县	居住用地	-	-	56,363.69	40,055.78
3	合肥循环经济示范园新龙家园棚户区改造项目二期	合肥市	肥东县	居住用地	-	33,127.07	35,313.46	50,192.19
4	巢湖市居巢经开区北区及黄麓镇镇区棚户区改造项目	合肥市	巢湖市	居住用地	-	53,842.43	85,908.30	152,301.16
5	清华苑项目	合肥市	巢湖市	商住用地	-	-	-	95,060.64

### （2）土地收入预测（预计 GDP 增长 90% 概率测算）（金额单位：人民币万元）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	彭大郢复建点	合肥市	瑶海区	商住用地	-	-	-	530,054.35
2	店埠镇棚户区改造桥枫苑安置小区建设项目	合肥市	肥东县	居住用地	-	-	54,302.04	38,351.71

3	合肥循环经济示范园新龙家园棚户区改造项目二期	合肥市	肥东县	居住用地	-	32,114.20	34,021.78	48,056.88
4	巢湖市居巢经开区北区及黄麓镇镇区棚户区改造项目	合肥市	巢湖市	居住用地	-	52,249.44	82,867.35	146,030.28
5	清华苑项目	合肥市	巢湖市	商住用地	-	-	-	91,146.42

(3) 土地收入预测（预计 GDP 增长 80% 概率测算）（金额单位：人民币万元）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	彭大郢复建点	合肥市	瑶海区	商住用地	-	-	-	510,164.64
2	店埠镇棚户区改造桥枫苑安置小区建设项目	合肥市	肥东县	居住用地	-	-	52,303.57	36,710.14
3	合肥循环经济示范园新龙家园棚户区改造项目二期	合肥市	肥东县	居住用地	-	31,126.25	32,769.71	45,999.95
4	巢湖市居巢经开区北区及黄麓镇镇区棚户区改造项目	合肥市	巢湖市	居住用地	-	50,694.44	79,916.77	139,982.30
5	清华苑项目	合肥市	巢湖市	商住用地	-	-	-	87,371.56

### 3、土地出让收益预测

按照项目融资开始至完成全部土地出让，分别考虑预计 GDP 增长率的 100%、90%、80% 概率进行测算。

(1) 合肥市棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	彭大郢复建点	店埠镇棚户区改造 桥枫苑安置小区建 设项目	合肥循环经济示范 园新龙家园棚户区 改造项目二期	巢湖市居巢经开区 北区及黄麓镇镇区 棚户区改造项目	清华苑项目
	地级市（区县）	合肥市	瑶海区	肥东县	肥东县	巢湖市	巢湖市

一	收入合计	1,152,770.21	550,605.49	96,419.47	118,632.72	292,051.89	95,060.64
1	土地收入	1,152,770.21	550,605.49	96,419.47	118,632.72	292,051.89	95,060.64
二	扣除项目合计	333,235.67	208,240.71	29,926.93	36,823.31	43,992.27	14,252.45
1	国有土地收益基金	87,920.56	44,048.44	5,785.17	7,117.96	23,364.14	7,604.85
2	农业土地开发资金	1,288.33	342.00	49.20	62.89	649.24	185.00
3	土地出让业务费	23,055.40	11,012.11	1,928.39	2,372.65	5,841.04	1,901.21
4	社保专项基金	42,062.91	11,012.11	13,298.50	16,361.89	1,082.08	308.33
5	轨道交通的计提费用	27,530.27	27,530.27	-	-	-	-
6	城镇廉租房保障支出	82,748.48	45,666.06	8,865.67	10,907.92	13,055.77	4,253.06
7	教育资金	41,099.45	41,099.45	-	-	-	-
8	环巢湖地区生态保护修复工程专项资金	27,530.27	27,530.27	-	-	-	-
三	用于资金平衡土地出让收益	819,534.54	342,364.78	66,492.54	81,809.41	248,059.62	80,808.19
四	土地出让收益上缴财政	171,182.39	171,182.39	-	-	-	-
五	用于资金平衡土地相关收益	648,352.15	171,182.39	66,492.54	81,809.41	248,059.62	80,808.19

(2) 合肥市棚户区改造项目土地出让收益预测表 (90%)

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	彭大郢复建点	店埠镇棚户区改造 桥枫苑安置小区建 设项目	合肥循环经济示范 园新龙家园棚户区 改造项目二期	巢湖市居巢经开区 北区及黄麓镇镇区 棚户区改造项目	清华苑项目
	地级市（区县）	合肥市	瑶海区	肥东县	肥东县	巢湖市	巢湖市

一	收入合计	1,109,194.45	530,054.35	92,653.75	114,192.86	281,147.07	91,146.42
1	土地收入	1,109,194.45	530,054.35	92,653.75	114,192.86	281,147.07	91,146.42
二	扣除项目合计	320,781.06	200,478.56	28,759.56	35,446.96	42,411.09	13,684.89
1	国有土地收益基金	84,598.62	42,404.35	5,559.22	6,851.57	22,491.77	7,291.71
2	农业土地开发资金	1,288.33	342.00	49.20	62.89	649.24	185.00
3	土地出让业务费	22,183.90	10,601.09	1,853.07	2,283.86	5,622.95	1,822.93
4	社保专项基金	40,519.52	10,601.09	12,778.84	15,749.18	1,082.08	308.33
5	轨道交通的计提费用	26,502.72	26,502.72	-	-	-	-
6	城镇廉租房保障支出	79,620.97	43,960.31	8,519.23	10,499.46	12,565.05	4,076.92
7	教育资金	39,564.28	39,564.28	-	-	-	-
8	环巢湖地区生态保护修复工程专项资金	26,502.72	26,502.72	-	-	-	-
三	用于资金平衡土地出让收益	788,413.39	329,575.79	63,894.19	78,745.90	238,735.98	77,461.53
四	土地出让收益上缴财政	164,787.90	164,787.90	-	-	-	-
五	用于资金平衡土地相关收益	623,625.49	164,787.89	63,894.19	78,745.90	238,735.98	77,461.53

(3) 合肥市棚户区改造项目土地出让收益预测表（80%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	彭大郢复建点	店埠镇棚户区改造 桥枫苑安置小区建 设项目	合肥循环经济示范 园新龙家园棚户区 改造项目二期	巢湖市居巢经开区 北区及黄麓镇镇区 棚户区改造项目	清华苑项目
	地级市（区县）	合肥市	瑶海区	肥东县	肥东县	巢湖市	巢湖市

一	收入合计	1,067,039.33	510,164.64	89,013.71	109,895.91	270,593.51	87,371.56
1	土地收入	1,067,039.33	510,164.64	89,013.71	109,895.91	270,593.51	87,371.56
二	扣除项目合计	308,730.63	192,966.20	27,631.16	34,114.91	40,880.83	13,137.53
1	国有土地收益基金	81,384.95	40,813.17	5,340.82	6,593.76	21,647.48	6,989.72
2	农业土地开发资金	1,288.33	342.00	49.20	62.89	649.24	185.00
3	土地出让业务费	21,340.79	10,203.29	1,780.27	2,197.92	5,411.88	1,747.43
4	社保专项基金	39,026.42	10,203.29	12,276.52	15,156.20	1,082.08	308.33
5	轨道交通的计提费用	25,508.23	25,508.23	-	-	-	-
6	城镇廉租房保障支出	76,595.16	42,309.47	8,184.35	10,104.14	12,090.15	3,907.05
7	教育资金	38,078.52	38,078.52	-	-	-	-
8	环巢湖地区生态保护修复工程专项资金	25,508.23	25,508.23	-	-	-	-
三	用于资金平衡土地出让收益	758,308.70	317,198.44	61,382.55	75,781.00	229,712.68	74,234.03
四	土地出让收益上缴财政	158,599.22	158,599.22	-	-	-	-
五	用于资金平衡土地相关收益	599,709.48	158,599.22	61,382.55	75,781.00	229,712.68	74,234.03

## 二、铜陵市

### （一）应付本息情况

铜陵市共计 2 个棚户区改造项目，计划融资 14,000.00 万元，本次发行棚改专项债 6,000.00 万元。预计 2023 年拟发行棚改专项债 8,000.00 万元，期限均为七年，假设融资利率为 3.19%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

#### 1、本次计划融资应付本息情况：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
铜陵市	2022	-	6,000.00	-	6,000.00	3.19%	-	-
	2023	6,000.00	-	-	6,000.00	3.19%	191.40	191.40
	2024	6,000.00	-	-	6,000.00	3.19%	191.40	191.40
	2025	6,000.00	-	-	6,000.00	3.19%	191.40	191.40
	2026	6,000.00	-	-	6,000.00	3.19%	191.40	191.40
	2027	6,000.00	-	-	6,000.00	3.19%	191.40	191.40
	2028	6,000.00	-	-	6,000.00	3.19%	191.40	191.40
	2029	6,000.00	-	6,000.00	-	3.19%	191.40	6,191.40
合计		-	6,000.00	6,000.00	-	-	1,339.80	7,339.80

#### 2、预计发行专项债应付本息情况

倚绿山庄四期 2023 年预计发行债券 8,000.00 万元，期限为七年，假设融资利率 3.19%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
铜陵市	2023	-	8,000.00	-	8,000.00	3.19%	-	-
	2024	8,000.00	-	-	8,000.00	3.19%	255.20	255.20
	2025	8,000.00	-	-	8,000.00	3.19%	255.20	255.20
	2026	8,000.00	-	-	8,000.00	3.19%	255.20	255.20

	2027	8,000.00	-	-	8,000.00	3.19%	255.20	255.20
	2028	8,000.00	-	-	8,000.00	3.19%	255.20	255.20
	2029	8,000.00	-	-	8,000.00	3.19%	255.20	255.20
	2030	8,000.00	-	8,000.00	-	3.19%	255.20	8,255.20
合计		-	8,000.00	8,000.00	-	-	1,786.40	9,786.40

## （二）出让产生的净现金流入

### 1、基本假设条件和依据

由铜陵市人民政府拿出 4 个可出让地块对本期债券 2 个募集资金投资项目进行资金平衡。

序号	项目	拟出让地块
1	倚绿山庄四期	翠湖二路南侧、泰山大道东侧地块；旭创公司东侧地块；翠湖六路南侧、华山大道西侧地块
2	福瑞嘉园二期 12#楼项目	翠湖二路南侧、经开区管委会东侧

经查询铜陵市的国土资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2019-2021 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。

铜陵市 2019-2021 年三年平均增速与 2022 年预计 GDP 增速情况如下：

市	区 (县)	2019 年 GDP 增 速	2020 年 GDP 增 速	2021 年 GDP 增 速	三年平均 GDP 增速	2022 年政府工 作报告预计 GDP 增速	2022 年预 计 GDP 增 速
铜陵市	市本级	3.00%	3.20%	7.20%	4.47%	8.00%	4.47%

### 2、出让产生的净现金流入

项目自融资开始日至土地挂牌并完成交易，拟土地出让情况如下：

序号	地级市	区县	项目	土地挂牌出让计划
1	铜陵市	市本级	倚绿山庄四期	2029 年出 让 100%
2	铜陵市	市本级	福瑞嘉园二期 12#楼项目	2029 年出 让 100%

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2022 年铜陵市 GDP 增速的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，以融资开始日至完成全部土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府

收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按 2022 年 GDP 增速的 100%	按 2022 年 GDP 增速的 90%	按 2022 年 GDP 增速的 80%
1	铜陵市	市本级	倚绿山庄四期	17,424.79	16,907.41	16,402.98
2	铜陵市	市本级	福瑞嘉园二期 12#楼项目	6,149.89	5,967.28	5,789.26
合计				23,574.68	22,874.69	22,192.24

### 3、预计土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况（利息保障倍数）

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金支付。本次发债铜陵市自行平衡项目覆盖情况：按 2022 年铜陵市 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.38；按 2022 年铜陵市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.34；按 2022 年铜陵市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.30。

表 1-1，按照 2022 年铜陵市 GDP 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/财政 收入	小计
2023 年	-	191.40	191.40	-	191.40	191.40
2024 年	-	446.60	446.60	-	446.60	446.60
2025 年	-	446.60	446.60	-	446.60	446.60



2026 年	-	446.60	446.60	-	446.60	446.60
2027 年	-	446.60	446.60	-	446.60	446.60
2028 年	-	446.60	446.60	-	446.60	446.60
2029 年	6,000.00	446.60	6,446.60	23,574.68	-	23,574.68
2030 年	8,000.00	255.20	8,255.20	-	-	-
合计	14,000.00	3,126.20	17,126.20	23,574.68	2,424.40	25,999.08
本息覆盖倍数				1.38		

表 1-2, 按照 2022 年铜陵市 GDP 增速的 90%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/财政收入	小计
2023 年	-	191.40	191.40	-	191.40	191.40
2024 年	-	446.60	446.60	-	446.60	446.60
2025 年	-	446.60	446.60	-	446.60	446.60
2026 年	-	446.60	446.60	-	446.60	446.60
2027 年	-	446.60	446.60	-	446.60	446.60
2028 年	-	446.60	446.60	-	446.60	446.60
2029 年	6,000.00	446.60	6,446.60	22,874.69	-	22,874.69
2030 年	8,000.00	255.20	8,255.20	-	-	-
合计	14,000.00	3,126.20	17,126.20	22,874.69	2,424.40	25,299.09
本息覆盖倍数				1.34		

表 1-3, 按照 2022 年铜陵市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数:

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/财政收入	小计
2023 年	-	191.40	191.40	-	191.40	191.40

2024 年	-	446.60	446.60	-	446.60	446.60
2025 年	-	446.60	446.60	-	446.60	446.60
2026 年	-	446.60	446.60	-	446.60	446.60
2027 年	-	446.60	446.60	-	446.60	446.60
2028 年	-	446.60	446.60	-	446.60	446.60
2029 年	6,000.00	446.60	6,446.60	22,192.24	-	22,192.24
2030 年	8,000.00	255.20	8,255.20	-	-	-
合计	14,000.00	3,126.20	17,126.20	22,192.24	2,424.40	24,616.64
本息覆盖倍数				1.30		

### （三）项目概况

#### 1、倚绿山庄四期：

该项目共涉及 3 个棚改地块，棚改项目四至范围为：

序号	棚改地块名称	四至范围
1	倚绿山庄四期地块 1	翠湖二路南侧、泰山大道东侧
2	倚绿山庄四期地块 2	旭创公司东侧
3	倚绿山庄四期地块 3	翠湖六路南侧、华山大道西侧

项目棚改征地面积约 56,666.95 平方米，涉及征收房屋总建筑面积 28,705.00 平方米，计划改造户数 180 户。采用异地实物安置方式对拆迁居民进行安置。土地规划性质为商业用地，项目法人系铜陵大江工程建设有限公司。项目于 2022 年 1 月开工，拟竣工时间为 2023 年 4 月。

#### 2、福瑞嘉园二期 12#楼项目：

该项目共涉及 1 个棚改地块，棚改项目四至范围为：

序号	棚改地块名称	四至范围
1	福瑞嘉园二期 12#楼项目	翠湖二路南侧、经开区管委会东侧区域

项目棚改征地面积约 20,000.10 平方米，涉及征收房屋总建筑面积 13,500.00 平方米，计划改造户数 90 户。采用异地实物安置方式对拆迁居民进行安置。土地规划性质为商业用地，项目法人系铜陵大江工程建设有限公司。项目于 2020 年 10 月开工，拟竣工时间为 2022 年 11 月。

#### （四）投资估算及资金筹措

##### 1、投资估算

铜陵市 2 个棚户区改造项目，项目资金总需求为 14,000.00 万元，项目资本金 6,100.00 万元，本次拟发行棚改专项债 6,000.00 万元，预计未来年度发行棚改专项债 8,000.00 万元，明细如下：金额单位（人民币万元）

项目	项目	区县	总投资额	项目资本金	本次发债金额	预计未来发债
1	倚绿山庄四期	市本级	14,600.00	3,600.00	3,000.00	8,000.00
2	福瑞嘉园二期 12#楼项目	市本级	5,500.00	2,500.00	3,000.00	-
	合计		20,100.00	6,100.00	6,000.00	8,000.00

## 2、资金筹措

铜陵市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

### （五）资金平衡

#### 1、市本级：倚绿山庄四期资金平衡方案

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七年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2022 年铜陵市 GDP 增速 4.47% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.29；按 2022 年铜陵市 GDP 增速 4.47% 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 2022 年铜陵市 GDP 增速 4.47% 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。

表 1-1，按照 2022 年铜陵市 GDP 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：

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/财政收入	小计
2023	-	95.70	95.70	-	95.70	95.70
2024	-	350.90	350.90	-	350.90	350.90
2025	-	350.90	350.90	-	350.90	350.90
2026	-	350.90	350.90	-	350.90	350.90
2027	-	350.90	350.90	-	350.90	350.90
2028	-	350.90	350.90	-	350.90	350.90
2029	3,000.00	350.90	3,350.90	17,424.79	-	17,424.79
2030	8,000.00	255.20	8,255.20	-	-	-
合计	11,000.00	2,456.30	13,456.30	17,424.79	1,850.20	19,274.99
本息覆盖倍数				1.29		

表 1-2, 按照 2022 年铜陵市 GDP 增速的 90%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/财政收入	小计
2023	-	95.70	95.70	-	95.70	95.70
2024	-	350.90	350.90	-	350.90	350.90
2025	-	350.90	350.90	-	350.90	350.90
2026	-	350.90	350.90	-	350.90	350.90
2027	-	350.90	350.90	-	350.90	350.90
2028	-	350.90	350.90	-	350.90	350.90
2029	3,000.00	350.90	3,350.90	16,907.41	-	16,907.41
2030	8,000.00	255.20	8,255.20	-	-	-
合计	11,000.00	2,456.30	13,456.30	16,907.41	1,850.20	18,757.61
本息覆盖倍数				1.26		

表 1-3, 按照 2022 年铜陵市 GDP 增速的 80%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/财政收入	小计
2023	-	95.70	95.70	-	95.70	95.70
2024	-	350.90	350.90	-	350.90	350.90
2025	-	350.90	350.90	-	350.90	350.90
2026	-	350.90	350.90	-	350.90	350.90
2027	-	350.90	350.90	-	350.90	350.90
2028	-	350.90	350.90	-	350.90	350.90
2029	3,000.00	350.90	3,350.90	16,402.98	-	16,402.98
2030	8,000.00	255.20	8,255.20	-	-	-

合计	11,000.00	2,456.30	13,456.30	16,402.98	1,850.20	18,253.18
本息覆盖倍数				1.22		

## 2、市本级：福瑞嘉园二期 12#楼项目资金平衡方案

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七年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2022 年铜陵市 GDP 增速 4.47% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.68；按 2022 年铜陵市 GDP 增速 4.47% 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 2022 年铜陵市 GDP 增速 4.47% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.58。

表 2-1，按照 2022 年铜陵市 GDP 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/财政收入	小计
2023	-	95.70	95.70	-	95.70	95.70
2024	-	95.70	95.70	-	95.70	95.70
2025	-	95.70	95.70	-	95.70	95.70
2026	-	95.70	95.70	-	95.70	95.70
2027	-	95.70	95.70	-	95.70	95.70
2028	-	95.70	95.70	-	95.70	95.70
2029	3,000.00	95.70	3,095.70	6,149.89	-	6,149.89
合计	3,000.00	669.90	3,669.90	6,149.89	574.20	6,724.09
本息覆盖倍数				1.68		

表 2-2，按照 2022 年铜陵市 GDP 增速的 90% 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/财政收入	小计
2023	-	95.70	95.70	-	95.70	95.70
2024	-	95.70	95.70	-	95.70	95.70
2025	-	95.70	95.70	-	95.70	95.70
2026	-	95.70	95.70	-	95.70	95.70
2027	-	95.70	95.70	-	95.70	95.70
2028	-	95.70	95.70	-	95.70	95.70
2029	3,000.00	95.70	3,095.70	5,967.28	-	5,967.28
合计	3,000.00	669.90	3,669.90	5,967.28	574.20	6,541.48
本息覆盖倍数				1.63		

表 2-3, 按照 2022 年铜陵市 GDP 增速的 80%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/财政收入	小计
2023	-	95.70	95.70	-	95.70	95.70
2024	-	95.70	95.70	-	95.70	95.70
2025	-	95.70	95.70	-	95.70	95.70
2026	-	95.70	95.70	-	95.70	95.70
2027	-	95.70	95.70	-	95.70	95.70
2028	-	95.70	95.70	-	95.70	95.70
2029	3,000.00	95.70	3,095.70	5,789.26	-	5,789.26
合计	3,000.00	669.90	3,669.90	5,789.26	574.20	6,363.46
本息覆盖倍数				1.58		

#### (六) 项目收益及现金流入预算项目说明

##### 1、土地出让价格预测

### （1）土地市场情况

经查询铜陵市土地交易中心信息，本次棚改项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

具体情况如下：



1) 倚绿山庄四期和福瑞嘉园二期 12#楼项目周边土地出让情况表

序号	地块	区位	土地出让面积 (m <sup>2</sup> )	中标总地价 (万元)	成交单位地价	出让时期	土地用途	文号
1	铜土储字[2021]19 号	千峰大道以西、纬二路以南	113,834.91	39,137.00	3,438.05	2021.6.10	商业用地	铜公示[2021]8 号
2	铜土储字[2021]18 号	千峰大道以西、纬二路以北	81,823.97	29,523.00	3,608.11	2021.6.10	商业用地	铜公示[2021]8 号
参考均价					3,509.17	-	-	-

(2) 棚改项目土地出让价格预测

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，对铜陵市棚户户区改造项目进行价格预测。具体计算如下：

1) 2022 年土地出让价格预测

铜陵市棚户户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/m<sup>2</sup>）

序号	项目	地市	区县	2022 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积	参考平均土地单价	系数	预测土地单价
1	倚绿山庄四期	铜陵市	市本级	4.47%	商业用地	51,000.26	3,509.17	0.90	3,158.25
2	福瑞嘉园二期 12#楼项目	铜陵市	市本级	4.47%	商业用地	18,000.00	3,509.17	0.90	3,158.25

2) 2022-2029 年土地出让价格预测

铜陵市棚户户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 100% 概率测算，土地单价：元/m<sup>2</sup>）

序号	项目	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	倚绿山庄四期	市本级	商业用地	3,158.25	3,299.42	3,446.90	3,600.98	3,761.94	3,930.10	4,105.78	4,289.31
2	福瑞嘉园二期 12#楼项目	市本级	商业用地	3,158.25	3,299.42	3,446.90	3,600.98	3,761.94	3,930.10	4,105.78	4,289.31

铜陵市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 90% 概率测算，土地单价：元/m<sup>2</sup>）

序号	项目	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	倚绿山庄四期	市本级	商业用地	3,158.25	3,285.31	3,417.48	3,554.97	3,697.99	3,846.76	4,001.52	4,162.50
2	福瑞嘉园二期 12#楼项目	市本级	商业用地	3,158.25	3,285.31	3,417.48	3,554.97	3,697.99	3,846.76	4,001.52	4,162.50

铜陵市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 80% 概率测算，土地单价：元/m<sup>2</sup>）

序号	项目	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	倚绿山庄四期	市本级	商业用地	3,158.25	3,271.19	3,388.17	3,509.33	3,634.82	3,764.80	3,899.43	4,038.87
2	福瑞嘉园二期 12#楼项目	市本级	商业用地	3,158.25	3,271.19	3,388.17	3,509.33	3,634.82	3,764.80	3,899.43	4,038.87

## 2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数铜陵市 2019-2021 年近

三年 GDP 平均增长率、2022 年预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

(1) 铜陵市棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 100% 概率测算）

金额单位:人民币万元

序号	项目	地市	区县	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	倚绿山庄四期	铜陵市	市本级	-	-	-	-	-	-	21,875.59
2	福瑞嘉园二期 12#楼项目	铜陵市	市本级	-	-	-	-	-	-	7,720.76

(2) 铜陵市棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 90% 概率测算）

金额单位:人民币万元

序号	项目	地市	区县	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	倚绿山庄四期	铜陵市	市本级	-	-	-	-	-	-	21,228.86
2	福瑞嘉园二期 12#楼项目	铜陵市	市本级	-	-	-	-	-	-	7,492.50

(3) 铜陵市棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 80% 概率测算）

金额单位:人民币万元

序号	项目	地市	区县	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	倚绿山庄四期	铜陵市	市本级	-	-	-	-	-	-	20,598.34
2	福瑞嘉园二期 12#楼项目	铜陵市	市本级	-	-	-	-	-	-	7,269.97

### 3、土地出让收益和专项收入预测

按照项目融资开始至完成全部土地出让，分别考虑铜陵市预计 GDP 增长率的 100%、90%、80% 概率进行测算

#### （1）铜陵市棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%）

金额单位:人民币万元

序号	项目	合计	倚绿山庄四期	福瑞嘉园二期 12#楼项目
	地市	铜陵市	市本级	市本级
一	收入合计	29,596.35	21,875.59	7,720.76
1	土地收入	29,596.35	21,875.59	7,720.76
二	扣除项目合计	6,021.67	4,450.80	1,570.87
1	国有土地出让收益基金	2,367.71	1,750.05	617.66
2	农业土地开发资金	73.14	54.06	19.08
3	住房保障资金	1,479.82	1,093.78	386.04
4	教育资金	591.93	437.51	154.42

5	城镇廉租住房保障资金	29.25	21.62	7.63
6	供水、供气管网建设资金	1,479.82	1,093.78	386.04
三	用于资金平衡土地相关收益	23,574.68	17,424.79	6,149.89

(2) 铜陵市棚户区改造项目土地出让收益预测表 (90%)

金额单位:人民币万元

序号	项目	合计	倚绿山庄四期	福瑞嘉园二期 12#楼项目
	地市	铜陵市	市本级	市本级
一	收入合计	28,721.36	21,228.86	7,492.50
1	土地收入	28,721.36	21,228.86	7,492.50
二	扣除项目合计	5,846.67	4,321.45	1,525.22
1	国有土地出让收益基金	2,297.71	1,698.31	599.40
2	农业土地开发资金	73.14	54.06	19.08
3	住房保障资金	1,436.07	1,061.44	374.63
4	教育资金	574.43	424.58	149.85
5	城镇廉租住房保障资金	29.25	21.62	7.63
6	供水、供气管网建设资金	1,436.07	1,061.44	374.63
三	用于资金平衡土地相关收益	22,874.69	16,907.41	5,967.28

(3) 铜陵市棚户区改造项目土地出让收益预测表 (80%)

金额单位:人民币万元

序号	项目	合计	倚绿山庄四期	福瑞嘉园二期 12#楼项目
	地市	铜陵市	市本级	市本级
一	收入合计	27,868.31	20,598.34	7,269.97
1	土地收入	27,868.31	20,598.34	7,269.97
二	扣除项目合计	5,676.07	4,195.36	1,480.71
1	国有土地出让收益基金	2,229.47	1,647.87	581.60
2	农业土地开发资金	73.14	54.06	19.08
3	住房保障资金	1,393.42	1,029.92	363.50
4	教育资金	557.37	411.97	145.40
5	城镇廉租住房保障资金	29.25	21.62	7.63
6	供水、供气管网建设资金	1,393.42	1,029.92	363.50
三	用于资金平衡土地相关收益	22,192.24	16,402.98	5,789.26

### 三、安庆市

#### （一）应付本息情况

安庆市共计 2 个棚户区改造项目，计划融资 309,000.00 万元，本次发行棚改专项债 49,000.00 万元，前期已发行专项债 174,875.00 万元，其中 2019 年 4 月已发行专项债 53,375.00 万元，实际发行利率 3.41%，2019 年 8 月已发行专项债 40,000.00 万元，实际发行利率 3.35%，2020 年 9 月已发行专项债 31,000.00 万元，实际发行利率 3.44%，2021 年 6 月已发行专项债 16,600.00 万元，实际发行利率 3.36%，2021 年 9 月已发行专项债 33,900.00 万元，实际发行利率 3.13%，预计 2022 年后续批次发行棚改专项债 85,125.00 万元，发行期限均为七年，假设本次和预计融资利率为 3.19%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

#### 1、本次计划融资应付本息情况：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
安庆市	2022	-	49,000.00	-	49,000.00	3.19%	-	-
	2023	49,000.00	-	-	49,000.00	3.19%	1,563.10	1,563.10
	2024	49,000.00	-	-	49,000.00	3.19%	1,563.10	1,563.10
	2025	49,000.00	-	-	49,000.00	3.19%	1,563.10	1,563.10
	2026	49,000.00	-	-	49,000.00	3.19%	1,563.10	1,563.10
	2027	49,000.00	-	-	49,000.00	3.19%	1,563.10	1,563.10
	2028	49,000.00	-	-	49,000.00	3.19%	1,563.10	1,563.10
	2029	49,000.00	-	49,000.00	-	3.19%	1,563.10	50,563.10
合计		-	49,000.00	49,000.00	-	-	10,941.70	59,941.70

#### 2、前期已发行专项债还本付息情况

桐城市 2019 年度棚户区改造项目，于 2019 年 4 月已发行专项债 53,375.00 万元，实际发行利率 3.30%，2019 年 8 月已发行专项债 40,000.00 万元，实际发行利率 3.35%，2020 年 9 月已发行专项债 31,000.00 万元，实际发行利率 3.44%，2021

年6月已发行专项债16,600.00万元，实际发行利率3.36%，2021年9月已发行专项债33,900.00万元，实际发行利率3.13%，应还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
安庆市桐城市	2019	-	93,375.00	-	93,375.00	3.30%、3.35%	-	-
	2020	93,375.00	31,000.00	-	124,375.00	3.30%、3.35%、3.44%	3,101.38	3,101.38
	2021	124,375.00	50,500.00	-	174,875.00	3.30%、3.35%、3.44%、3.36%、3.13%	4,167.78	4,167.78
	2022	174,875.00	-	-	174,875.00	3.30%、3.35%、3.44%、3.36%、3.13%	5,786.61	5,786.61
	2023	174,875.00	-	-	174,875.00	3.30%、3.35%、3.44%、3.36%、3.13%	5,786.61	5,786.61
	2024	174,875.00	-	53,375.00	121,500.00	3.30%、3.35%、3.44%、3.36%、3.13%	5,786.61	59,161.61
	2025	121,500.00	-	-	121,500.00	3.35%、3.44%、3.36%、3.13%	4,025.23	4,025.23
	2026	121,500.00	-	40,000.00	81,500.00	3.35%、3.44%、3.36%、3.13%	4,025.23	44,025.23
	2027	81,500.00	-	31,000.00	50,500.00	3.44%、3.36%、3.13%	2,685.23	33,685.23
	2028	50,500.00	-	50,500.00	-	3.36%、3.13%	1,618.83	52,118.83
合计		-	174,875.00	174,875.00	-	-	36,983.51	211,858.51

### 3、预计发行专项债应付本息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
安庆市	2022	-	85,125.00	-	85,125.00	3.19%	-	-



	2023	85,125.00	-	-	85,125.00	3.19%	2,715.49	2,715.49
	2024	85,125.00	-	-	85,125.00	3.19%	2,715.49	2,715.49
	2025	85,125.00	-	-	85,125.00	3.19%	2,715.49	2,715.49
	2026	85,125.00	-	-	85,125.00	3.19%	2,715.49	2,715.49
	2027	85,125.00	-	-	85,125.00	3.19%	2,715.49	2,715.49
	2028	85,125.00	-	-	85,125.00	3.19%	2,715.49	2,715.49
	2029	85,125.00	-	85,125.00	-	3.19%	2,715.49	87,840.49
合计		-	85,125.00	85,125.00	-	-	19,008.43	104,133.43

## （二）出让产生的净现金流入

### 1、基本假设条件和依据

由安庆市桐城市人民政府和安庆市望江县人民政府共拿出 9 个可出让地块对本期债券 2 个募集资金投资项目进行资金平衡。

序号	地市	区县	项目名称	地块名称
1	安庆市	桐城市	桐城市 2019 年度棚户区改造项目	龙腾街道和平苑棚户区（东郊点）地块
				龙腾街道和平苑棚户区地块
				桐城市东部新城棚户区地块
				桐城市文昌街道西南棚户区地块
				桐城市太平东盛棚户区地块
				桐城市伊洛小区安置区（三期）地块
				桐城市盛唐南路小区棚户区地块
2	安庆市	望江县	望江县华阳镇新北社区朱家塘坝棚改安置项目	新北社区朱家塘坝地块
				新北社区方家上屋地块

经查询安庆市各区县的国土资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2019 年-2021 年 GDP 增速、2022 年政府工作报告预计 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。

序号	区、县	2019 年 GDP 增速	2020 年 GDP 增速	2021 年 GDP 增速	三年平均增速	2022 年政府工作报告预计 GDP 增速	2022 年预计 GDP 增速
1	桐城市	8.00%	3.00%	6.69%	5.90%	9.50%	5.90%
2	望江县	8.10%	4.00%	4.50%	5.53%	8.00%	5.53%

## 2、出让产生的净现金流入

考虑债券还本金额及时间，假设桐城市 2019 年度棚户区改造项目，2024 年拟出让 20%，2026 年拟出让 10%，2027 年拟出让 10%，2028 年拟出让 20%，2029 年拟出让 40%；望江县华阳镇新北社区朱家塘坝棚改安置项目,于 2029 年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2022 年安庆市各区县 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增速，以土地挂牌交易当年的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表中数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按 2022 年 GDP 增速的 100%	按 2022 年 GDP 增速的 90%	按 2022 年 GDP 增速的 80%
1	安庆市	桐城市	桐城市 2019 年度棚户区改造项目	643,262.90	623,795.30	604,874.87
2	安庆市	望江县	望江县华阳镇新北社区朱家塘坝棚改安置项目	71,106.36	68,534.13	66,041.45
合计				714,369.26	692,329.43	670,916.32

## 3、预计土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况（利息保障倍数）

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金支付。本次发债安庆市各区县自行平衡项目覆盖情况：按 2022 年安庆市各区县 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.90；按 2022 年安庆市各区县 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.84；按 2022 年安庆市各区县 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.78。

表 1-1，按照 2022 年安庆市各区县 GDP 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/财政收入	小计
2020	-	3,101.38	3,101.38	-	3,101.38	3,101.38
2021	-	4,167.78	4,167.78	-	4,167.78	4,167.78
2022	-	5,786.61	5,786.61	-	5,786.61	5,786.61
2023	-	10,065.20	10,065.20	-	10,065.20	10,065.20
2024	53,375.00	10,065.20	63,440.20	105,818.57	957.00	106,775.57
2025	-	8,303.82	8,303.82	-	8,303.82	8,303.82
2026	40,000.00	8,303.82	48,303.82	59,353.42	957.00	60,310.42
2027	31,000.00	6,963.82	37,963.82	62,863.34	957.00	63,820.34
2028	50,500.00	5,897.42	56,397.42	133,160.77	957.00	134,117.77
2029	134,125.00	4,278.59	138,403.59	353,173.16	-	353,173.16
合计	309,000.00	66,933.64	375,933.64	714,369.26	35,252.79	749,622.05
本息覆盖倍数	1.90					

表 1-2，按照 2022 年安庆市各区县 GDP 增速的 90%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/财政收入	小计
2020	-	3,101.38	3,101.38	-	3,101.38	3,101.38
2021	-	4,167.78	4,167.78	-	4,167.78	4,167.78
2022	-	5,786.61	5,786.61	-	5,786.61	5,786.61
2023	-	10,065.20	10,065.20	-	10,065.20	10,065.20
2024	53,375.00	10,065.20	63,440.20	104,639.64	957.00	105,596.64
2025	-	8,303.82	8,303.82	-	8,303.82	8,303.82
2026	40,000.00	8,303.82	48,303.82	58,038.63	957.00	58,995.63
2027	31,000.00	6,963.82	37,963.82	61,127.79	957.00	62,084.79
2028	50,500.00	5,897.42	56,397.42	128,761.92	957.00	129,718.92

2029	134,125.00	4,278.59	138,403.59	339,761.45	-	339,761.45
合计	309,000.00	66,933.64	375,933.64	692,329.43	35,252.79	727,582.22
本息覆盖倍数	1.84					

表 1-3, 按照 2022 年安庆市各区县 GDP 增速的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数:

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/财政收入	小计
2020	-	3,101.38	3,101.38	-	3,101.38	3,101.38
2021	-	4,167.78	4,167.78	-	4,167.78	4,167.78
2022	-	5,786.61	5,786.61	-	5,786.61	5,786.61
2023	-	10,065.20	10,065.20	-	10,065.20	10,065.20
2024	53,375.00	10,065.20	63,440.20	103,467.41	957.00	104,424.41
2025	-	8,303.82	8,303.82	-	8,303.82	8,303.82
2026	40,000.00	8,303.82	48,303.82	56,745.86	957.00	57,702.86
2027	31,000.00	6,963.82	37,963.82	59,430.69	957.00	60,387.69
2028	50,500.00	5,897.42	56,397.42	124,484.60	957.00	125,441.60
2029	134,125.00	4,278.59	138,403.59	326,787.76	-	326,787.76
合计	309,000.00	66,933.64	375,933.64	670,916.32	35,252.79	706,169.11
本息覆盖倍数	1.78					

### (三) 项目概况

#### 1、桐城市 2019 年度棚户区改造项目

项目总征地面积约 4,973.00 亩, 总拆迁建筑面积约 639,870.16 平方米, 改造 3,435 户。采用原地安置方式对拆迁居民进行安置, 安置户数为 3,435 户。土地规划性质为商住用地, 项目法人系桐城市住房和城乡建设局。开工日期为 2019 年 9 月, 预计竣工日期为 2025 年 1 月。

棚改项目四至范围见下表:

序号	棚户区地块名称	项目四至范围
----	---------	--------

1	龙腾街道和平苑棚户区（东郊点）地块	经开区东郊村（东邻龙池路，南邻北三路，西邻铁东北路，北邻望溪东路）
2	龙腾街道和平苑棚户区地块	经开区和平路以南（东位于龙池南路两侧，西邻铁东二路，北邻和平东路）
3	桐城市东部新城棚户区地块	桐城市东部新区境内（龙腾路以南）
4	桐城市文昌街道西南棚户区地块	文昌街道（地块一东邻铁西南路，西邻桐潜路，北邻西五路；地块二东邻文四路，南邻西三路，西邻文三路）
5	桐城市太平东盛棚户区地块	东盛村、太平社区（东邻创业二路，西邻创业一路，北邻北三路）
6	桐城市伊洛小区安置区（三期）地块	双新开发区境内（东邻经三路，南邻纬七路，西邻松鹤大道，北邻纬六路）
7	桐城市盛唐南路小区棚户区地块	桐城市龙眠街道（东邻经二路，南邻纬三路，西邻经一路，北邻和平东路）

## 2、望江县华阳镇新北社区朱家塘坝棚改安置项目

项目总征地面积约 240 亩，总拆迁建筑面积约 98,000.00 平方米，改造 982 户。采用原地安置方式对拆迁居民进行安置，安置户数为 982 户。土地规划性质为商住用地，项目法人系望江县住房和城乡建设局。开工日期为 2022 年 6 月，预计竣工日期为 2023 年 12 月。

棚改项目四至范围见下表：

序号	棚改地块名称	四至范围
1	新北社区朱家塘坝地块	西至凉泉路、北至望江大道、南至雷阳路和北城名邸、东至规划路网
2	新北社区方家上屋地块	西至太阳山路、北至东环路、南至和谐路、东至武昌湖路。

## （四）投资估算及资金筹措

### 1、投资估算

安庆市 2 个棚户区改造项目，项目资金总需求为 401,306.68 万元，项目资本金 92,306.68 万元，本次拟发行棚改专项债 49,000.00 万元，前期已发行棚改专项债 174,875.00 万元，预计未来年度发行棚改专项债 85,125.00 万元，明细如下：  
金额单位（人民币万元）

序号	区县	项目名称	总投资额	项目资本金	本次拟发债金额	前期已发债金额	预计未来拟发债金额	预计发债期限
1	桐城市	桐城市 2019 年度棚户区改造项目	349,306.68	70,306.68	40,000.00	174,875.00	64,125.00	7 年

2	望江县	望江县华阳镇新北社区朱家塘坝棚改安置项目	52,000.00	22,000.00	9,000.00	-	21,000.00	7 年
合计			401,306.68	92,306.68	49,000.00	174,875.00	85,125.00	-

## 2、资金筹措

安庆市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

### （五）资金平衡

#### 1、桐城市 2019 年度棚户区改造项目资金平衡方案

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金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，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七年开始土地挂牌交易，于四年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2022 年安庆市桐城市 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.90；按 2022 年安庆市桐城市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.84；按 2022 年安庆市桐城市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.78。

表 1-1，按照 2022 年安庆市桐城市 GDP 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：

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/财政收入	小计
2020	-	3,101.38	3,101.38	-	3,101.38	3,101.38
2021	-	4,167.78	4,167.78	-	4,167.78	4,167.78
2022	-	5,786.61	5,786.61	-	5,786.61	5,786.61
2023	-	9,108.20	9,108.20	-	9,108.20	9,108.20
2024	53,375.00	9,108.20	62,483.20	105,818.57	-	105,818.57
2025	-	7,346.82	7,346.82	-	7,346.82	7,346.82
2026	40,000.00	7,346.82	47,346.82	59,353.42	-	59,353.42
2027	31,000.00	6,006.82	37,006.82	62,863.34	-	62,863.34
2028	50,500.00	4,940.42	55,440.42	133,160.77	-	133,160.77

2029	104,125.00	3,321.59	107,446.59	282,066.80	-	282,066.80
合计	279,000.00	60,234.64	339,234.64	643,262.90	29,510.79	672,773.69
本期覆盖倍数	1.90					

表 1-2, 按照 2022 年安庆市桐城市 GDP 增速的 90%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/财政收入	小计
2020	-	3,101.38	3,101.38	-	3,101.38	3,101.38
2021	-	4,167.78	4,167.78	-	4,167.78	4,167.78
2022	-	5,786.61	5,786.61	-	5,786.61	5,786.61
2023	-	9,108.20	9,108.20	-	9,108.20	9,108.20
2024	53,375.00	9,108.20	62,483.20	104,639.64	-	104,639.64
2025	-	7,346.82	7,346.82	-	7,346.82	7,346.82
2026	40,000.00	7,346.82	47,346.82	58,038.63	-	58,038.63
2027	31,000.00	6,006.82	37,006.82	61,127.79	-	61,127.79
2028	50,500.00	4,940.42	55,440.42	128,761.92	-	128,761.92
2029	104,125.00	3,321.59	107,446.59	271,227.32	-	271,227.32
合计	279,000.00	60,234.64	339,234.64	623,795.30	29,510.79	653,306.09
本期覆盖倍数	1.84					

表 1-3, 按照 2022 年安庆市桐城市 GDP 增速的 80%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/财政收入	小计
2020	-	3,101.38	3,101.38	-	3,101.38	3,101.38



2021	-	4,167.78	4,167.78	-	4,167.78	4,167.78
2022	-	5,786.61	5,786.61	-	5,786.61	5,786.61
2023	-	9,108.20	9,108.20	-	9,108.20	9,108.20
2024	53,375.00	9,108.20	62,483.20	103,467.41	-	103,467.41
2025	-	7,346.82	7,346.82	-	7,346.82	7,346.82
2026	40,000.00	7,346.82	47,346.82	56,745.86	-	56,745.86
2027	31,000.00	6,006.82	37,006.82	59,430.69	-	59,430.69
2028	50,500.00	4,940.42	55,440.42	124,484.60	-	124,484.60
2029	104,125.00	3,321.59	107,446.59	260,746.31	-	260,746.31
合计	279,000.00	60,234.64	339,234.64	604,874.87	29,510.79	634,385.66
本期覆盖倍数	1.78					

## 2、望江县华阳镇新北社区朱家塘坝棚改安置项目资金平衡方案

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金支付。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七年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2022 年安庆市望江县 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.94；按 2022 年安庆市望江县 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.87；按 2022 年安庆市望江县 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.80。

表 2-1，按照 2022 年安庆市望江县 GDP 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/财政收入	小计
2022	-	-	-	-	-	-
2023	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00

2024	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2025	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2026	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2027	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2028	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2029	30,000.00	957.00	30,957.00	71,106.36	-	71,106.36
合计	30,000.00	6,699.00	36,699.00	71,106.36	5,742.00	76,848.36
本息覆盖倍数	1.94					

表 2-2，按照 2022 年安庆市望江县 GDP 增速的 90%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/财政收入	小计
2022	-	-	-	-	-	-
2023	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2024	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2025	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2026	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2027	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2028	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2029	30,000.00	957.00	30,957.00	68,534.13	-	68,534.13
合计	30,000.00	6,699.00	36,699.00	68,534.13	5,742.00	74,276.13
本息覆盖倍数	1.87					

表 2-3，按照 2022 年安庆市望江县 GDP 增速的 80%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/财政收入	小计
2022	-	-	-	-	-	-
2023	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2024	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2025	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2026	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2027	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2028	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2029	30,000.00	957.00	30,957.00	66,041.45	-	66,041.45
合计	30,000.00	6,699.00	36,699.00	66,041.45	5,742.00	71,783.45
本息覆盖倍数	1.80					

#### （六）项目收益及现金流入预算项目说明

##### 1、土地出让价格预测

##### （1）土地市场情况

经查询安庆市各区县土地交易中心信息，本次棚改项目周边土地转让情况下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

具体情况如下：

1) 桐城市 2019 年度棚户区改造项目周边土地出让情况表

序号	区县	区位	土地出让面积 (m <sup>2</sup> )	中标总地价 (万元)	成交单位地价 (元/m <sup>2</sup> )	出让时期	土地用途	文号
1	桐城市	中三路以南、中一路以西	14,692.93	9,146.35	6,225.00	2020/11/18	商住用地	桐自然资告字 [2020]28 号
2	桐城市	中三路以南、中一路以东	26,296.22	17,871.65	6,796.28	2020/11/18	商住用地	桐自然资告字 [2020]28 号
参考均价					6,591.50	-	-	-

2) 望江县华阳镇新北社区朱家塘坝棚改安置项目周边土地出让情况表

序号	区县	区位	土地出让面积 (m <sup>2</sup> )	中标总地价 (万元)	成交单位地价 (元/m <sup>2</sup> )	出让时期	土地用途	文号
1	望江县	县城区通港路西侧、望江大道北侧	81,739.27	22,200.00	2,715.95	2020/1/23	商住用地	望自然出字 [2019]22 号
2	望江县	县城区长河路西侧、蓝天路南侧	63,892.10	28,800.00	4,507.60	2020/8/7	商住用地	望自然资出字 [2020]29 号
3	望江县	县城区望江大道北侧、凉泉路东侧	38,503.28	15,050.00	3,908.76	2020/11/6	商住用地	2020-35
4	望江县	县城区北环路东侧、望江大道南侧	33,410.19	10,400.00	3,112.82	2021/1/29	商住用地	2021-2
5	望江县	县城区武昌湖路西侧、东环路南侧	44,935.93	22,100.00	4,918.11	2021/10/29	商住用地	2021-15
参考均价					3,754.56	-	-	-

(2) 棚改项目土地出让价格预测

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，对安庆市

各区县棚户区改造项目进行价格预测。具体计算如下：

1) 2022 年土地出让价格预测

安庆市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/m<sup>2</sup>）

序号	项目	地市	区县	2022 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积 (m <sup>2</sup> )	参考平均土地单价	系数	预测土地单价
1	桐城市 2019 年度棚户区改造项目	安庆市	桐城市	5.90%	商住用地	866,658.00	6,591.50	0.90	5,932.35
2	望江县华阳镇新北社区朱家塘坝棚改安置项目	安庆市	望江县	5.53%	商住用地	160,707.96	3,754.56	0.90	3,379.10

2) 2022-2030 年土地出让价格预测

安庆市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 100% 概率测算，土地单价：元/m<sup>2</sup>）

序号	项目	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	桐城市 2019 年度棚户区改造项目	桐城市	商住用地	5,932.35	6,282.36	6,653.02	7,045.55	7,461.24	7,901.45	8,367.64	8,861.33
2	望江县华阳镇新北社区朱家塘坝棚改安置项目	望江县	商住用地	3,379.10	3,565.96	3,763.16	3,971.26	4,190.87	4,422.63	4,667.20	4,925.30

安庆市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 90% 概率测算，土地单价：元/m<sup>2</sup>）

序号	项目	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	桐城市 2019 年度棚户区改造项目	桐城市	商住用地	5,932.35	6,247.36	6,579.09	6,928.44	7,296.34	7,683.78	8,091.79	8,521.46

2	望江县华阳镇新北社区朱家塘坝棚改安置项目	望江县	商住用地	3,379.10	3,547.28	3,723.83	3,909.17	4,103.73	4,307.97	4,522.38	4,747.46
---	----------------------	-----	------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

安庆市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 80% 概率测算，土地单价：元/m²）

序号	项目	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	桐城市 2019 年度棚户区改造项目	桐城市	商住用地	5,932.35	6,212.36	6,505.58	6,812.64	7,134.20	7,470.93	7,823.56	8,192.83
2	望江县华阳镇新北社区朱家塘坝棚改安置项目	望江县	商住用地	3,379.10	3,528.59	3,684.69	3,847.70	4,017.92	4,195.67	4,381.29	4,575.12

2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数安庆市各区县 2019-2021 年近三年 GDP 平均增长率、2022 年预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

（1） 安庆市棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 100% 概率测算）

金额单位：人民币万元

序号	项目	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	桐城市 2019 年度棚户区改造项目	桐城市	商住用地	-	-	115,317.86	-	64,663.43	68,478.55	145,037.64	307,189.70
2	望江县华阳镇新北社区朱家塘坝棚改安置项目	望江县	商住用地	-	-	-	-	-	-	-	79,153.49

(2) 安庆市棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 90% 概率测算）

金额单位：人民币万元

序号	项目	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	桐城市 2019 年度棚户区改造项目	桐城市	商住用地	-	-	114,036.42	-	63,234.31	66,592.09	140,256.29	295,407.66
2	望江县华阳镇新北社区朱家塘坝棚改安置项目	望江县	商住用地	-	-	-	-	-	-	-	76,295.46

(3) 安庆市棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 80% 概率测算）

金额单位：人民币万元

序号	项目	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	桐城市 2019 年度棚户区改造项目	桐城市	商住用地	-	-	112,762.26	-	61,829.12	64,747.41	135,607.02	284,015.27
2	望江县华阳镇新北社区朱家塘坝棚改安置项目	望江县	商住用地	-	-	-	-	-	-	-	73,525.82

### 3、土地出让收益和专项收入预测

按照项目融资开始至完成全部土地出让，分别考虑安庆市各区县预计 GDP 增长率的 100%、90%、80% 概率进行测算

(1) 安庆市棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	桐城市 2019 年度棚户区改造项目	望江县华阳镇新北社区朱家塘坝棚改安置项目
	地市	安庆市	桐城市	望江县
一	收入合计	779,840.67	700,687.18	79,153.49
1	土地收入	779,840.67	700,687.18	79,153.49
二	扣除项目合计	65,471.41	57,424.28	8,047.13
1	国有土地收益基金	48,373.51	42,041.23	6,332.28
2	被征地农民养老保障金/农业土地开发资金	1,501.09	1,369.31	131.78
3	教育基金	15,596.81	14,013.74	1,583.07
三	用于资金平衡土地相关收益	714,369.26	643,262.90	71,106.36

(2) 安庆市棚户区改造项目土地出让收益预测表 (90%)

金额单位: 人民币万元

序号	项目	合计	桐城市 2019 年度棚户区改造项目	望江县华阳镇新北社区朱家塘坝棚改安置项目
	地市	安庆市	桐城市	望江县
一	收入合计	755,822.23	679,526.77	76,295.46
1	土地收入	755,822.23	679,526.77	76,295.46
二	扣除项目合计	63,492.80	55,731.47	7,761.33
1	国有土地收益基金	46,875.26	40,771.62	6,103.64



2	被征地农民养老保障金/农业土地开发资金	1,501.09	1,369.31	131.78
3	教育基金	15,116.45	13,590.54	1,525.91
三	用于资金平衡土地相关收益	692,329.43	623,795.30	68,534.13

(3) 安庆市棚户区改造项目土地出让收益预测表（80%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	桐城市 2019 年度棚户区改造项目	望江县华阳镇新北社区朱家塘坝棚改安置项目
	地市	安庆市	桐城市	望江县
一	收入合计	732,486.90	658,961.08	73,525.82
1	土地收入	732,486.90	658,961.08	73,525.82
二	扣除项目合计	61,570.58	54,086.21	7,484.37
1	国有土地收益基金	45,419.74	39,537.67	5,882.07
2	被征地农民养老保障金/农业土地开发资金	1,501.09	1,369.31	131.78
3	教育基金	14,649.75	13,179.23	1,470.52
三	用于资金平衡土地相关收益	670,916.32	604,874.87	66,041.45

#### 四、黄山市

##### （一）应付本息情况

黄山市共 1 个棚改区改造项目(城东里光山片和城北浦后片棚户区改造项目)，计划融资 9,000.00 万元，本次计划发行专项债 1,000.00 万元，2021 年 9 月已发行专项债 8,000.00 万元，期限为 7 年，实际发行利率为 2.99%，假设本次融资利率为 3.19%，期限为 7 年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

##### 1、本次计划融资应付还本付息情况：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
黄山市 徽州区	2022	-	1,000.00	-	1,000.00	3.19%	-	-
	2023	1,000.00	-	-	1,000.00	3.19%	31.90	31.90
	2024	1,000.00	-	-	1,000.00	3.19%	31.90	31.90
	2025	1,000.00	-	-	1,000.00	3.19%	31.90	31.90
	2026	1,000.00	-	-	1,000.00	3.19%	31.90	31.90
	2027	1,000.00	-	-	1,000.00	3.19%	31.90	31.90
	2028	1,000.00	-	-	1,000.00	3.19%	31.90	31.90
	2029	1,000.00	-	1,000.00	-	3.19%	31.90	1,031.90
合计		-	1,000.00	1,000.00	-	-	223.30	1,223.30

##### 2、前期已发行债券应付还本付息情况：

（1）城东里光山片和城北浦后片棚户区改造项目 2021 年 9 月已发行债券 8,000.00 万元，期限为 7 年，实际发行利率为 2.99%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
黄山市 徽州区	2021	-	8,000.00	-	8,000.00	2.99%	-	-
	2022	8,000.00	-	-	8,000.00	2.99%	239.20	239.20

	2023	8,000.00	-	-	8,000.00	2.99%	239.20	239.20
	2024	8,000.00	-	-	8,000.00	2.99%	239.20	239.20
	2025	8,000.00	-	-	8,000.00	2.99%	239.20	239.20
	2026	8,000.00	-	-	8,000.00	2.99%	239.20	239.20
	2027	8,000.00	-	-	8,000.00	2.99%	239.20	239.20
	2028	8,000.00	-	8,000.00	-	2.99%	239.20	8,239.20
合计		-	8,000.00	8,000.00	-	-	1,674.40	9,674.40

## （二）出让产生的净现金流入

### 1、基本假设条件和依据

由黄山市徽州区人民政府拿出城东里光山片和城北浦后片 2 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。经查询黄山市自然资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2022 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。

黄山市徽州区 2019-2021 年 GDP 增速分别为 9.00%、4.40%和 9.80%，平均增长率为 7.73%。在黄山市政府工作报告中 2022 年预计 GDP 增速为 8.50%。此次预测按照近三年平均增速与 2022 年预计增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 7.73%。

### 2、出让产生的净现金流入

假设城东里光山片和城北浦后片棚户区改造项目，自融资开始日起第 7 年开始土地挂牌交易，且全部于两年内出让完毕，2028 年出让 70%，2029 年出让 30%。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2022 年黄山市徽州区 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格，以融资开始日至完成全部土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按 2022 年 GDP 增速的 100%	按 2022 年 GDP 增速的 90%	按 2022 年 GDP 增速的 80%
1	黄山市	徽州区	城东里光山片和城北浦后片棚户区改造项目	14,883.97	14,211.84	13,564.95

### 3、预计土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况（利息保障倍数）

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/财政收入支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：本次发债黄山市资金平衡项目总体覆盖情况：按 2022 年黄山市徽州区 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.37；按 2022 年黄山市徽州区 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.30；按 2022 年黄山市徽州区 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.24。

表 1：按 2022 年黄山市徽州区 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数：

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/财政收入	小计
2022 年	-	239.20	239.20	-	239.20	239.20
2023 年	-	271.10	271.10	-	271.10	271.10
2024 年	-	271.10	271.10	-	271.10	271.10
2025 年	-	271.10	271.10	-	271.10	271.10
2026 年	-	271.10	271.10	-	271.10	271.10
2027 年	-	271.10	271.10	-	271.10	271.10
2028 年	8,000.00	271.10	8,271.10	10,178.88		10,178.88
2029 年	1,000.00	31.90	1,031.90	4,705.09	-	4,705.09
合计	9,000.00	1,897.70	10,897.70	14,883.97	1,594.70	16,478.67

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/财政收入	小计
本息覆盖倍数	1.37					

表 2: 按 2022 年黄山市徽州区 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数:

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/财政收入	小计
2022	-	239.20	239.20	-	239.20	239.20
2023	-	271.10	271.10	-	271.10	271.10
2024	-	271.10	271.10	-	271.10	271.10
2025	-	271.10	271.10	-	271.10	271.10
2026	-	271.10	271.10	-	271.10	271.10
2027	-	271.10	271.10	-	271.10	271.10
2028	8,000.00	271.10	8,271.10	9,741.50	-	9,741.50
2029	1,000.00	31.90	1,031.90	4,470.34	-	4,470.34
合计	9,000.00	1,897.70	10,897.70	14,211.84	1,594.70	15,806.54
本息覆盖倍数	1.30					

表 3: 按 2022 年黄山市徽州区 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数:

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/财政收入	小计
2022 年	-	239.20	239.20	-	239.20	239.20
2023 年	-	271.10	271.10	-	271.10	271.10
2024 年	-	271.10	271.10	-	271.10	271.10
2025 年	-	271.10	271.10	-	271.10	271.10
2026 年	-	271.10	271.10	-	271.10	271.10
2027 年	-	271.10	271.10	-	271.10	271.10

2028 年	8,000.00	271.10	8,271.10	9,319.50		9,319.50
2029 年	1,000.00	31.90	1,031.90	4,245.45	-	4,245.45
合计	9,000.00	1,897.70	10,897.70	13,564.95	1,594.70	15,159.65
本息覆盖倍数	1.24					

### （三）项目概况

#### 1、徽州区：城东里光山片和城北浦后片棚户区改造项目

项目总征地面积约 559.70 亩，总拆迁建筑面积约 28,770.00 平方米，改造 103 户。采用原地安置方式对拆迁居民进行安置，安置户数为 103 户。土地规划为商服用地和工业用地，项目法人系黄山市徽州区住房和城乡建设局。开工日期为 2021 年 8 月，预计竣工日期为 2023 年 7 月。

本项目包含两个子项目，其棚改四至范围分别为：

城东里光山片：位于岩寺镇东部，东邻歙县，北至皖赣线，南至歙县林场山场，西至徽州循环经济园；

城北浦后片：位于岩寺镇东部，东邻歙县，北至皖赣线，南至歙县林场山场，西至徽州循环经济园

### （四）投资估算及资金筹措

#### 1、投资估算

黄山市 1 个棚户区改造项目（城东里光山片和城北浦后片棚户区改造项目），项目资金总需求为 15,450.00 万元，项目资本金 6,450.00 万元，本次计划发行专项债 1,000.00 万元，2021 年 9 月已发行专项债 8,000.00 万元。

#### 2、资金筹措

黄山市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

### （五）项目收益及现金流入预算项目说明

#### 1、土地出让价格预测

##### （1）土地市场情况

经查询黄山市徽州区土地交易中心信息，本次棚改项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

具体情况如下：

(1) 城东里光山片和城北浦后片棚户区改造项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (平方米)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/ 平方米)	出让日期	用途
1	徽自然资告字 [2021]4 号	徽 202113 号	徽州区城北工业园永新二路北 侧、依元服饰西侧	9839.51	≥1.0	141.69	144.00	2021/7/21	工业用地
徽州区城东里光山片地块工业用地参考均价 (元/平方米)							144.00	-	-
2	徽自然资告字 [2021]6 号	徽 202109 号	徽州区城北工业园文峰西路永兴 实业北侧、永舟仪器南侧	7621.81	≥1.0	109.75	144.00	2021/9/8	工业用地
城北浦后片地块工业用地参考均价 (元/平方米)							144.00	-	-
5	徽自然资告字 [2021]3 号	徽 202108 号	徽州区西溪南镇丰乐河北岸、文 创公社项目西侧	1,651.29	0.8	198.15	1,200.00	2021/7/8	商服用地
城北浦后片地块商服用地参考均价 (元/平方米)							1,200.00	-	-

(2) 棚改项目土地出让价格预测

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，对黄山市棚户区改造项目进行价格预测。

具体计算如下：

① 2022 年土地出让价格预测

序号	项目	地块	地市	区县	2022 年预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(平 方米)	参考平均单价 (元/平方米)	修正系 数	预测土地单价 (元/平方米)
1	城东里光山片和城	城东里光山片地块	黄山市	徽州区	7.73%	工业用地	151,017.28	1.00	144.00	144.00



	北浦后片棚户区改造项目									
2	城东里光山片和城北浦后片棚户区改造项目	城北浦后片地块	黄山市	徽州区	7.73%	工业用地	78,465.49	1.00	144.00	144.00
3	城东里光山片和城北浦后片棚户区改造项目		黄山市	徽州区	7.73%	商服用地	59,999.40	1.00	1,200.00	1,200.00

② 2022-2029 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100% 概率测算）（单元：元/平方米）

地市	区县	2022 预计 GDP 增长率	GDP 增长预计概率（100%）	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
黄山市	徽州区	7.73%	100%	工业用地	144.00	155.13	167.12	180.04	193.96	208.95	225.10	242.50
黄山市	徽州区	7.73%	100%	工业用地	144.00	155.13	167.12	180.04	193.96	208.95	225.10	242.50
黄山市	徽州区	7.73%	100%	商服用地	1,200.00	1,292.76	1,392.69	1,500.34	1,616.32	1,741.26	1,875.86	2,020.86

③ 2022-2029 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 90% 概率测算）（单元：元/平方米）

地市	区县	2022 预计 GDP 增长率	GDP 增长预计概率（90%）	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
黄山市	徽州区	7.73%	90%	工业用地	144.00	154.02	164.74	176.20	188.46	201.57	215.59	230.59
黄山市	徽州区	7.73%	90%	工业用地	144.00	154.02	164.74	176.20	188.46	201.57	215.59	230.59

黄山市	徽州区	7.73%	90%	商服用地	1,200.00	1,283.48	1,372.77	1,468.27	1,570.42	1,679.67	1,796.52	1,921.50
-----	-----	-------	-----	------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

④ 2022-2029 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 80% 概率测算）（单元：元/平方米）

地市	区县	2022 预计 GDP 增长率	GDP 增长 预计 概率 (80%)	土地性质	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
黄山市	徽州区	7.73%	80%	工业用地	144.00	152.90	162.36	172.40	183.06	194.38	206.40	219.16
黄山市	徽州区	7.73%	80%	工业用地	144.00	152.90	162.36	172.40	183.06	194.38	206.40	219.16
黄山市	徽州区	7.73%	80%	商服用地	1,200.00	1,274.21	1,353.01	1,436.68	1,525.52	1,619.86	1,720.03	1,826.40

## 2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数黄山市徽州区 2019-2021 年三年 GDP 平均增长率、2022 年政府工作报告预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

（1）土地收入预测（预计 GDP 增长 100% 概率测算）（金额单元：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
黄山市	徽州区	7.73%	100%	工业用地	-	-	-	-	-	-	2,379.58	1,098.65
黄山市	徽州区	7.73%	100%	工业用地	-	-	-	-	-	-	1,236.38	570.84
黄山市	徽州区	7.73%	100%	商服用地	-	-	-	-	-	-	7,878.53	3,637.51

（2）土地收入预测（预计 GDP 增长 90% 概率测算）（金额单元：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
黄山市	徽州区	7.73%	90%	工业用地	-	-	-	-	-	-	2,279.05	1,044.69
黄山市	徽州区	7.73%	90%	工业用地	-	-	-	-	-	-	1,184.15	542.80
黄山市	徽州区	7.73%	90%	商服用地	-	-	-	-	-	-	7,545.31	3,458.67

(3) 土地收入预测（预计 GDP 增长 80% 概率测算）（金额单元：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
黄山市	徽州区	7.73%	80%	工业用地	-	-	-	-	-	-	2,181.90	992.91
黄山市	徽州区	7.73%	80%	工业用地	-	-	-	-	-	-	1,133.67	515.89
黄山市	徽州区	7.73%	80%	商服用地	-	-	-	-	-	-	7,224.05	3,287.49

### 3、土地出让收益预测

按照项目融资开始至完成全部土地出让，分别考虑预计 GDP 增长率的 100%、90%、80% 概率进行测算。

(1) 黄山市棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%、90%、80%）（金额单元：人民币万元）

序号	项目	城东里光山片和城北浦后片棚户区改造项目		
	GDP 增速	100%	90%	80%
一	收入合计	16,801.49	16,054.67	15,335.91
1	土地收入	16,801.49	16,054.67	15,335.91
二	扣除项目合计	1,917.52	1,842.83	1,770.96
1	国有土地收益基金	1,344.12	1,284.37	1,226.87

2	农业土地开发基金	237.37	237.37	237.37
3	教育资金	336.03	321.09	306.72
三	用于资金平衡土地出让收益	14,883.97	14,211.84	13,564.95
四	用于资金平衡土地出让净收益	14,883.97	14,211.84	13,564.95

## 五、宿州市

### （一）应付本息情况

宿州市棚户区改造共 12 个棚改项目，计划融资 786,165.00 万元，本次发行棚改专项债 30,400.00 万元，已发行专项债券 167,133.00 万元，其中 2018 年 9 月已发行棚改专项债 12,000.00 万元，实际利率为 4.07%；2019 年 4 月已发行棚改专项债 43,665.00 万元，实际利率为 3.41%；2019 年 8 月已发行棚改专项债 17,000.00 万元，实际利率为 3.35%；2020 年 9 月已发行棚改专项债 32,500.00 万元，实际利率为 3.44%；2021 年 6 月已发行棚改专项债 17,268.00 万元，实际利率为 3.36%；2021 年 9 月已发行棚改专项债 25,700.00 万元，实际利率为 3.13%；2021 年 11 月已发行棚改专项债 4,000.00 万元，实际利率为 3.12%；2022 年 2 月已发行棚改专项债 15,000.00 万元，实际利率为 2.93%，预计 2022 至 2023 年拟发行棚改专项债 588,632.00 万元，假设本次及预计融资利率为 3.19%，发行期限为七年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

#### 1、本次发行债券应付还本付息情况：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
宿州市	2022	-	30,400.00	-	30,400.00	3.19%	-	-
	2023	30,400.00	-	-	30,400.00	3.19%	969.76	969.76
	2024	30,400.00	-	-	30,400.00	3.19%	969.76	969.76
	2025	30,400.00	-	-	30,400.00	3.19%	969.76	969.76
	2026	30,400.00	-	-	30,400.00	3.19%	969.76	969.76
	2027	30,400.00	-	-	30,400.00	3.19%	969.76	969.76
	2028	30,400.00	-	-	30,400.00	3.19%	969.76	969.76
	2029	30,400.00	-	30,400.00	-	3.19%	969.76	31,369.76
合计	-	-	30,400.00	30,400.00	-	-	6,788.32	37,188.32

#### 2、前期已发行债券应付还本付息情况：

1) 河畔人家（泗县老煤建片区、石梁河中下游东侧、永济花园周边部分片区棚户区改造项目）于 2020 年 9 月已发行棚改专项债 5,000.00 万元，实际利率为

3.44%；2021 年 6 月已发行棚改专项债 3,000.00 万元，实际利率为 3.36%，发行期限均七年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利 息	应付本息 合计
宿州市 泗县	2020	-	5,000.00	-	5,000.00	3.44%	-	-
	2021	5,000.00	3,000.00	-	8,000.00	3.44%、3.36%	172.00	172.00
	2022	8,000.00	-	-	8,000.00	3.44%、3.36%	272.80	272.80
	2023	8,000.00	-	-	8,000.00	3.44%、3.36%	272.80	272.80
	2024	8,000.00	-	-	8,000.00	3.44%、3.36%	272.80	272.80
	2025	8,000.00	-	-	8,000.00	3.44%、3.36%	272.80	272.80
	2026	8,000.00	-	-	8,000.00	3.44%、3.36%	272.80	272.80
	2027	8,000.00	-	5,000.00	3,000.00	3.44%、3.36%	272.80	5,272.80
	2028	3,000.00	-	3,000.00	-	3.36%	100.80	3,100.80
合计		-	8,000.00	8,000.00	-	-	1,909.60	9,909.60

2) 泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目于 2021 年 9 月发行棚改专项债券 3,000.00 万元，实际发行利率 3.13%；2021 年 11 月已发行棚改专项债 2,000.00 万元，实际利率为 3.12%，发行期限均七年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
宿州市 泗县	2021	-	5,000.00	-	5,000.00	3.13%、3.12%	-	-
	2022	5,000.00	-	-	5,000.00	3.13%、3.12%	156.30	156.30
	2023	5,000.00	-	-	5,000.00	3.13%、3.12%	156.30	156.30
	2024	5,000.00	-	-	5,000.00	3.13%、3.12%	156.30	156.30
	2025	5,000.00	-	-	5,000.00	3.13%、3.12%	156.30	156.30
	2026	5,000.00	-	-	5,000.00	3.13%、3.12%	156.30	156.30
	2027	5,000.00	-	-	5,000.00	3.13%、3.12%	156.30	156.30
	2028	5,000.00	-	5,000.00	-	3.13%、3.12%	156.30	5,156.30
合计		-	5,000.00	5,000.00	-	-	1,094.10	6,094.10

3) 泗县赵魏片区及周边棚户区（赵魏新城一期）棚户区改造项目新城建设项目于 2019 年 8 月已发行棚改专项债 10,000.00 万元，实际发行利率 3.35%；2020 年 9 月已发行棚改专项债 6,000.00 万元，实际利率为 3.44%；2021 年 9 月已发行棚改专项债 7,000.00 万元，实际利率为 3.13%，发行期限均七年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
宿州市 泗县	2019	-	10,000.00	-	10,000.00	3.35%	-	-
	2020	10,000.00	6,000.00	-	16,000.00	3.35%、3.44%	335.00	335.00
	2021	16,000.00	7,000.00	-	23,000.00	3.35%、 3.44%、3.13%	541.40	541.40
	2022	23,000.00	-	-	23,000.00	3.35%、 3.44%、3.13%	760.50	760.50
	2023	23,000.00	-	-	23,000.00	3.35%、 3.44%、3.13%	760.50	760.50
	2024	23,000.00	-	-	23,000.00	3.35%、 3.44%、3.13%	760.50	760.50
	2025	23,000.00	-	-	23,000.00	3.35%、 3.44%、3.13%	760.50	760.50
	2026	23,000.00	-	10,000.00	13,000.00	3.35%、 3.44%、3.13%	760.50	10,760.50
	2027	13,000.00	-	6,000.00	7,000.00	3.44%、3.13%	425.50	6,425.50
	2028	7,000.00	-	7,000.00	-	3.13%	219.10	7,219.10
合计		-	23,000.00	23,000.00	-	-	5,323.50	28,323.50

4) 泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目于 2018 年 9 月发行棚改专项债券 12,000.00 万元，实际发行利率 4.07%；2019 年 4 月已发行棚改专项债 10,000.00 万元，实际利率为 3.41%；2021 年 9 月已发行棚改专项债 3,000.00 万元，实际利率为 3.13%，发行期限均七年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
宿州市 泗县	2018	-	12,000.00	-	12,000.00	4.07%	-	-
	2019	12,000.00	10,000.00	-	22,000.00	4.07%、3.41%	488.40	488.40
	2020	22,000.00	-	-	22,000.00	4.07%、3.41%	829.40	829.40

	2021	22,000.00	3,000.00	-	25,000.00	4.07%、 3.41%、3.13%	829.40	829.40
	2022	25,000.00	-	-	25,000.00	4.07%、 3.41%、3.13%	923.30	923.30
	2023	25,000.00	-	-	25,000.00	4.07%、 3.41%、3.13%	923.30	923.30
	2024	25,000.00	-	-	25,000.00	4.07%、 3.41%、3.13%	923.30	923.30
	2025	25,000.00	-	12,000.00	13,000.00	4.07%、 3.41%、3.13%	923.30	12,923.30
	2026	13,000.00	-	10,000.00	3,000.00	3.41%、3.13%	434.90	10,434.90
	2027	3,000.00	-	-	3,000.00	3.13%	93.90	93.90
	2028	3,000.00	-	3,000.00	-	3.13%	93.90	3,093.90
合计		-	25,000.00	25,000.00	-	-	6,463.10	31,463.10

5) 雪枫家园(沃华桥北片区棚户区改造项目)于2019年8月发行棚改专项债券3,000.00万元,实际发行利率3.35%;2020年9月已发行棚改专项债5,000.00万元,实际利率为3.44%,发行期限均七年,每年支付一次利息,到期偿还本金,应付还本付息情况如下:

金额单位:人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
宿州市 泗县	2019	-	3,000.00	-	3,000.00	3.35%	-	-
	2020	3,000.00	5,000.00	-	8,000.00	3.35%、3.44%	100.50	100.50
	2021	8,000.00	-	-	8,000.00	3.35%、3.44%	272.50	272.50
	2022	8,000.00	-	-	8,000.00	3.35%、3.44%	272.50	272.50
	2023	8,000.00	-	-	8,000.00	3.35%、3.44%	272.50	272.50
	2024	8,000.00	-	-	8,000.00	3.35%、3.44%	272.50	272.50
	2025	8,000.00	-	-	8,000.00	3.35%、3.44%	272.50	272.50
	2026	8,000.00	-	3,000.00	5,000.00	3.35%、3.44%	272.50	3,272.50
	2027	5,000.00	-	5,000.00	-	3.44%	172.00	5,172.00
合计		-	8,000.00	8,000.00	-	-	1,907.50	9,907.50

6) 泗县铁市街南段、水上商场片区、商南街、原泗县中学东侧、电机厂等片区(一环路内)棚户区改造项目于2021年9月发行棚改专项债券3,000.00万元,实际发行利率3.13%;2022年2月发行棚改专项债券2,000.00万元,实际发行利



率 2.93%，发行期限均七年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
宿州市 泗县	2021	-	3,000.00	-	3,000.00	3.13%	-	-
	2022	3,000.00	2,000.00	-	5,000.00	3.13%、2.93%	93.90	93.90
	2023	5,000.00	-	-	5,000.00	3.13%、2.93%	152.50	152.50
	2024	5,000.00	-	-	5,000.00	3.13%、2.93%	152.50	152.50
	2025	5,000.00	-	-	5,000.00	3.13%、2.93%	152.50	152.50
	2026	5,000.00	-	-	5,000.00	3.13%、2.93%	152.50	152.50
	2027	5,000.00	-	-	5,000.00	3.13%、2.93%	152.50	152.50
	2028	5,000.00	-	3,000.00	2,000.00	3.13%、2.93%	152.50	3,152.50
	2029	2,000.00	-	2,000.00	-	2.93%	58.60	2,058.60
合计		-	5,000.00	5,000.00	-	-	1,067.50	6,067.50

7) 泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）棚户区改造项目于 2021 年 9 月已发行棚改专项债券 3,000.00 万元，实际发行利率 3.13%；2022 年 2 月已发行棚改专项债 3,000.00 万元，实际利率为 2.93%，发行期限均七年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
宿州市 泗县	2021	-	3,000.00	-	3,000.00	3.13%	-	-
	2022	3,000.00	3,000.00	-	6,000.00	3.13%、2.93%	93.90	93.90
	2023	6,000.00	-	-	6,000.00	3.13%、2.93%	181.80	181.80
	2024	6,000.00	-	-	6,000.00	3.13%、2.93%	181.80	181.80
	2025	6,000.00	-	-	6,000.00	3.13%、2.93%	181.80	181.80
	2026	6,000.00	-	-	6,000.00	3.13%、2.93%	181.80	181.80
	2027	6,000.00	-	-	6,000.00	3.13%、2.93%	181.80	181.80
	2028	6,000.00	-	3,000.00	3,000.00	3.13%、2.93%	181.80	3,181.80
	2029	3,000.00	-	3,000.00	-	2.93%	87.90	3,087.90
合计		-	6,000.00	6,000.00	-	-	1,272.60	7,272.60

8)泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目于 2019 年 8 月发行棚改专项债券 4,000.00 万元,实际发行利率 3.35%;2020 年 9 月已发行棚改专项债 2,000.00 万元,实际利率为 3.44%;2021 年 9 月已发行棚改专项债 6,700.00 万元,实际利率为 3.13%;2022 年 2 月已发行棚改专项债 5,000.00 万元,实际利率为 2.93%,发行期限均七年,每年支付一次利息,到期偿还本金,应付还本付息情况如下:

金额单位:人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利 息	应付本息 合计
宿州市 泗县	2019	-	4,000.00	-	4,000.00	3.35%	-	-
	2020	4,000.00	2,000.00	-	6,000.00	3.35%、3.44%	134.00	134.00
	2021	6,000.00	6,700.00	-	12,700.00	3.35%、3.44%、 3.13%	202.80	202.80
	2022	12,700.00	5,000.00	-	17,700.00	3.35%、3.44%、 3.13%、2.93%	412.51	412.51
	2023	17,700.00	-	-	17,700.00	3.35%、3.44%、 3.13%、2.93%	559.01	559.01
	2024	17,700.00	-	-	17,700.00	3.35%、3.44%、 3.13%、2.93%	559.01	559.01
	2025	17,700.00	-	-	17,700.00	3.35%、3.44%、 3.13%、2.93%	559.01	559.01
	2026	17,700.00	-	4,000.00	13,700.00	3.35%、3.44%、 3.13%、2.93%	559.01	4,559.01
	2027	13,700.00	-	2,000.00	11,700.00	3.44%、3.13%、 2.93%	425.01	2,425.01
	2028	11,700.00	-	6,700.00	5,000.00	3.13%、2.93%	356.21	7,056.21
	2029	5,000.00	-	5,000.00	-	2.93%	146.50	5,146.50
合计		-	17,700.00	17,700.00	-	-	3,913.07	21,613.07

9)泗县丝绸厂南北片区、玉兰路西段片区(公路局南)棚户区改造项目于 2019 年 4 月发行棚改专项债券 15,000.00 万元,实际发行利率 3.41%;2020 年 9 月发行棚改专项债券 2,000.00 万元,实际发行利率 3.44%;2021 年 6 月已发行棚改专项债 4,000.00 万元,实际利率为 3.36%,发行期限均七年,每年支付一次利息,到期偿还本金,应付还本付息情况如下:

金额单位:人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利 息	应付本息 合计
宿州市 泗县	2019	-	15,000.00	-	15,000.00	3.41%	-	-
	2020	15,000.00	2,000.00	-	17,000.00	3.41%、3.44%	511.50	511.50

	2021	17,000.00	4,000.00	-	21,000.00	3.41%、3.44%、3.36%	580.30	580.30
	2022	21,000.00	-	-	21,000.00	3.41%、3.44%、3.36%	714.70	714.70
	2023	21,000.00	-	-	21,000.00	3.41%、3.44%、3.36%	714.70	714.70
	2024	21,000.00	-	-	21,000.00	3.41%、3.44%、3.36%	714.70	714.70
	2025	21,000.00	-	-	21,000.00	3.41%、3.44%、3.36%	714.70	714.70
	2026	21,000.00	-	15,000.00	6,000.00	3.41%、3.44%、3.36%	714.70	15,714.70
	2027	6,000.00	-	2,000.00	4,000.00	3.44%、3.36%	203.20	2,203.20
	2028	4,000.00	-	4,000.00	-	3.36%	134.40	4,134.40
合计		-	21,000.00	21,000.00	-	-	5,002.90	26,002.90

10) 泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合(西)、朱桥西片区棚户区改造项目于 2019 年 4 月发行棚改专项债券 18,665.00 万元, 实际发行利率 3.41%; 2020 年 9 月发行棚改专项债券 2,000.00 万元, 实际发行利率 3.44%; 2021 年 6 月已发行棚改专项债 3,000.00 万元, 实际利率为 3.36%, 发行期限均七年, 每年支付一次利息, 到期偿还本金, 应付还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利 息	应付本息 合计
宿州市 泗县	2019	-	18,665.00	-	18,665.00	3.41%	-	-
	2020	18,665.00	2,000.00	-	20,665.00	3.41%、3.44%	636.48	636.48
	2021	20,665.00	3,000.00	-	23,665.00	3.41%、3.44%、3.36%	705.28	705.28
	2022	23,665.00	-	-	23,665.00	3.41%、3.44%、3.36%	806.08	806.08
	2023	23,665.00	-	-	23,665.00	3.41%、3.44%、3.36%	806.08	806.08
	2024	23,665.00	-	-	23,665.00	3.41%、3.44%、3.36%	806.08	806.08
	2025	23,665.00	-	-	23,665.00	3.41%、3.44%、3.36%	806.08	806.08
	2026	23,665.00	-	18,665.00	5,000.00	3.41%、3.44%、3.36%	806.08	19,471.08
	2027	5,000.00	-	2,000.00	3,000.00	3.44%、3.36%	169.60	2,169.60
	2028	3,000.00	-	3,000.00	-	3.36%	100.80	3,100.80
合计		-	23,665.00	23,665.00	-	-	5,642.56	29,307.56

11) 柳岸人家一期幸福闸西片区、泗城镇三湾连桥部分片区棚户区改造项目于 2020 年 9 月发行棚改专项债券 7,500.00 万元，实际发行利率 3.44%；2021 年 6 月发行棚改专项债券 4,268.00 万元，实际发行利率 3.36%；2021 年 11 月已发行棚改专项债 2,000.00 万元，实际利率为 3.12%；2022 年 2 月已发行棚改专项债 5,000.00 万元，实际利率为 2.93%，发行期限均七年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利 息	应付本息 合计
宿州市 泗县	2020	-	7,500.00	-	7,500.00	3.44%	-	-
	2021	7,500.00	6,268.00	-	13,768.00	3.44%、3.36%、 3.12%	258.00	258.00
	2022	13,768.00	5,000.00	-	18,768.00	3.44%、3.36%、 3.12%、2.93%	463.80	463.80
	2023	18,768.00	-	-	18,768.00	3.44%、3.36%、 3.12%、2.93%	610.30	610.30
	2024	18,768.00	-	-	18,768.00	3.44%、3.36%、 3.12%、2.93%	610.30	610.30
	2025	18,768.00	-	-	18,768.00	3.44%、3.36%、 3.12%、2.93%	610.30	610.30
	2026	18,768.00	-	-	18,768.00	3.44%、3.36%、 3.12%、2.93%	610.30	610.30
	2027	18,768.00	-	7,500.00	11,268.00	3.44%、3.36%、 3.12%、2.93%	610.30	8,110.30
	2028	11,268.00	-	6,268.00	5,000.00	3.36%、3.12%、 2.93%	352.30	6,620.30
	2029	5,000.00	-	5,000.00	-	2.93%	146.50	5,146.50
合计		-	18,768.00	18,768.00	-	-	4,272.10	23,040.10

12) 虹盛东方名城（四里桥片区、花园路西段、彩虹桥北片区及高铁站片区城中村改造项目）于 2020 年 9 月发行棚改专项债券 3,000.00 万元，实际发行利率 3.44%；2021 年 6 月发行棚改专项债券 3,000.00 万元，实际发行利率 3.36%，发行期限均七年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利 息	应付本息 合计
宿州市 泗县	2020	-	3,000.00	-	3,000.00	3.44%	-	-
	2021	3,000.00	3,000.00	-	6,000.00	3.44%、3.36%	103.20	103.20

	2022	6,000.00	-	-	6,000.00	3.44%、3.36%	204.00	204.00
	2023	6,000.00	-	-	6,000.00	3.44%、3.36%	204.00	204.00
	2024	6,000.00	-	-	6,000.00	3.44%、3.36%	204.00	204.00
	2025	6,000.00	-	-	6,000.00	3.44%、3.36%	204.00	204.00
	2026	6,000.00	-	-	6,000.00	3.44%、3.36%	204.00	204.00
	2027	6,000.00	-	3,000.00	3,000.00	3.44%、3.36%	204.00	3,204.00
	2028	3,000.00	-	3,000.00	-	3.36%	100.80	3,100.80
合计		-	6,000.00	6,000.00	-	-	1,428.00	7,428.00

### 3、预计未来发行债券应付还本付息情况：

宿州市泗县各项目预计发债情况如下：

序号	地市	区县	项目名称	预计未来发债	预计未来发债期
1	宿州市	泗县	河畔人家（泗县老煤建片区、石梁河中下游东侧、永济花园周边部分片区棚户区改造项目）	30,000.00	2023 年
2	宿州市	泗县	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目	37,000.00	2022 年
3	宿州市	泗县	泗县赵魏片区及周边棚户区（赵魏新城一期）棚户区改造项目新城建设项目	50,000.00	2022 年
4	宿州市	泗县	泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目	11,000.00	2022 年
5	宿州市	泗县	雪枫家园（沃华桥北片区棚户区改造项目）	112,600.00	2023 年
6	宿州市	泗县	泗县铁市街南段、水上商场片区、商南街、原泗县中学东侧、电机厂等片区（一环路内）棚户区改造项目	43,000.00	2023 年
7	宿州市	泗县	泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）棚户区改造项目	71,000.00	2023 年
8	宿州市	泗县	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	68,300.00	2023 年
9	宿州市	泗县	泗县丝绸厂南北片区、玉兰路西段片区（公路局南）棚户区改造项目	33,000.00	2022 年
10	宿州市	泗县	泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合（西）、朱桥西片区棚户区改造项目	22,500.00	2022 年
11	宿州市	泗县	柳岸人家一期幸福闸西片区、泗城镇三湾连桥部分片区棚户区改造项目	39,232.00	2023 年
12	宿州市	泗县	虹盛东方名城（四里桥片区、花园路西段、彩虹桥北片区及高铁站片区城中村改造项目）	71,000.00	2022 年
合计				588,632.00	-

预计发债期限均为 7 年，假设融资利率 3.19%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金金 额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
宿州市	2022 年	-	224,500.00	-	224,500.00	3.19%	-	-
	2023 年	224,500.00	364,132.00	-	588,632.00	3.19%	7,161.55	7,161.55
	2024 年	588,632.00	-	-	588,632.00	3.19%	18,777.36	18,777.36
	2025 年	588,632.00	-	-	588,632.00	3.19%	18,777.36	18,777.36
	2026 年	588,632.00	-	-	588,632.00	3.19%	18,777.36	18,777.36
	2027 年	588,632.00	-	-	588,632.00	3.19%	18,777.36	18,777.36
	2028 年	588,632.00	-	-	588,632.00	3.19%	18,777.36	18,777.36
	2029 年	588,632.00	-	224,500.00	364,132.00	3.19%	18,777.36	243,277.36
	2030 年	364,132.00	-	364,132.00	-	3.19%	11,615.81	375,747.81
合计	-	-	588,632.00	588,632.00	-	-	131,441.52	720,073.52

## （二）出让产生的净现金流入

### 1、基本假设条件和依据

由宿州市泗县人民政府拿出 12 个可出让项目对本期债券募集资金投资项目进行资金平衡，经查询 2020 年至今宿州市公共资源交易网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2019 年-2021 年 GDP 增速，2022 年宿州市泗县政府工作报告预计 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定土地出让价格。

预计增速以宿州市泗县 2019-2021 年国民生产总值(GDP)三年平均增速与 2022 年预计增速孰低作为计算土地价格增长的基础。

序号	地市	区县	项目名称	出让地块名称
1	宿州市	泗县	河畔人家（泗县老煤建片区、石梁河中下游东侧、永济花园周边部分片区棚户区改造项目）	泗县老煤建片区、石梁河中下游东侧、永济花园周边部分片区棚户区拆迁地块
2	宿州市	泗县	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目	建材小闸南、一环路内部分片
3	宿州市	泗县	泗县赵魏片区及周边棚户区（赵魏新城一期）棚户区改造项目新城建设项目	赵魏片区及周边棚户区（赵魏新城一期）棚户区改造项目拆迁地块
4	宿州市	泗县	泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目	建材小闸南片区等地块棚户区改造项目拆迁地块

5	宿州市	泗县	雪枫家园（沃华桥北片区棚户区改造项目）	沃华桥北片区棚户区改造项目拆迁地块
6	宿州市	泗县	泗县铁市街南段、水上商场片区、商南街、原泗县中学东侧、电机厂等片区（一环路内）棚户区改造项目	泗县铁市街南段、水上商场片区、商南街、原泗县中学东侧、电机厂等片区（一环路内）棚户区改造项目拆迁地块
7	宿州市	泗县	泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）棚户区改造项目	泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）棚户区改造项目拆迁地块
8	宿州市	泗县	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目拆迁地块
9	宿州市	泗县	泗县丝绸厂南北片区、玉兰路西段片区（公路局南）棚户区改造项目	泗县丝绸厂南北片区、玉兰路西段片区（公路局南）棚户区改造项目拆迁地块
10	宿州市	泗县	泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合（西）、朱桥西片区棚户区改造项目	公路局南侧、中设百合西、小仇庄（泗县公路局南侧、西 303 升到两侧、中设百合（西）、朱桥西片区棚户区改造项目拆迁地块
11	宿州市	泗县	柳岸人家一期幸福闸西片区、泗城镇三湾连桥部分片区棚户区改造项目	泗县幸福闸西片区、泗城镇三湾连桥部分片区棚户区改造项目拆迁地块
12	宿州市	泗县	虹盛东方名城（四里桥片区、花园路西段、彩虹桥北片区及高铁站片区城中村改造项目）	泗县四里桥片区花园路西段、彩虹桥北片区及高铁站片区城中村改造项目拆迁地块

宿州市泗县 2019-2021 年三年平均增速与 2022 年预计 GDP 增速情况如下：

序号	区县	2019 年 GDP	2020 年 GDP	2021 年 GDP	三年平均增速	2022 年政府工作报告预计 GDP	2022 年预计 GDP 增速
1	泗县	8.80%	3.70%	8.00%	6.83%	10.00%	6.83%

## 2、土地出让产生的净现金流入

项目自融资开始日至土地挂牌并完成交易，拟土地出让情况如下：

序号	地级市	区县	项目	土地挂牌出让计划
1	宿州市	泗县	河畔人家（泗县老煤建片区、石梁河中下游东侧、永济花园周边部分片区棚户区改造项目）	2027 年出 让 10%，2028 年出 让 10%，2029 年出 让 80%
2	宿州市	泗县	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目	2028 年出 让 20%，2029 年出 让 80%
3	宿州市	泗县	泗县赵魏片区及周边棚户区（赵魏新城一期）棚户区改造项目新城建设项目	2026 年出 让 20%，2027 年出 让 10%，2028 年出 让 10%，2029 年出 让 60%
4	宿州市	泗县	泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目	2025 年出 让 30%，2026 年出 让 30%，2028 年出 让 10%，2029 年出 让 30%

5	宿州市	泗县	雪枫家园(沃华桥北片区棚户区改造项目)	2026 年出 让 10%，2027 年出 让 5%，2029 年出 让 85%
6	宿州市	泗县	泗县铁市街南段、水上商场片区、商南街、原泗县中学东侧、电机厂等片区（一环路内）棚户区改造项目	2028 年出 让 10%，2029 年出 让 90%
7	宿州市	泗县	泗县沃华桥东北片区(雪枫家园四期)棚户区改造项目	2028 年出 让 10%，2029 年出 让 90%
8	宿州市	泗县	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	2026 年出 让 10%，2027 年出 让 10%，2028 年出 让 10%，2029 年出 让 70%
9	宿州市	泗县	泗县丝绸厂南北片区、玉兰路西段片区（公路局南）棚户区改造项目	2026 年出 让 20%，2027 年出 让 10%，2029 年出 让 70%
10	宿州市	泗县	泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合（西）、朱桥西片区棚户区改造项目	2026 年出 让 30%，2027 年出 让 10%，2029 年出 让 60%
11	宿州市	泗县	柳岸人家一期幸福闸西片区、泗城镇三湾连桥部分片区棚户区改造项目	2027 年出 让 10%，2028 年出 让 10%，2029 年出 让 80%
12	宿州市	泗县	虹盛东方名城（四里桥片区、花园路西段、彩虹桥北片区及高铁站片区城中村改造项目）	2027 年出 让 10%，2028 年出 让 10%，2029 年出 让 80%

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2022 年宿州市泗县 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以土地挂牌交易产生的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按 2022 年 GDP 增速的 100%	按 2022 年 GDP 增速的 90%	按 2022 年 GDP 增速的 80%
1	宿州市	泗县	河畔人家（泗县老煤建片区、石梁河中下游东侧、永济花园周边部分片区棚户	110,313.70	105,652.40	101,161.26
2	宿州市	泗县	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目	111,919.69	107,131.99	102,520.63
3	宿州市	泗县	泗县赵魏片区及周边棚户区（赵魏新城一期）棚户区改造项目新城建设项目	214,734.21	206,366.97	198,286.08
4	宿州市	泗县	泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目	72,715.76	70,429.42	68,208.70



5	宿州市	泗县	雪枫家园（沃华桥北片区棚户区改造项目）	205,006.20	196,432.97	188,172.27
6	宿州市	泗县	泗县铁市街南段、水上商场片区、商南街、原泗县中学东侧、电机厂等片区（一环	98,402.99	94,135.96	90,028.22
7	宿州市	泗县	泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）棚户区改造项目	213,127.38	203,886.08	194,990.16
8	宿州市	泗县	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	144,303.82	138,439.11	132,782.89
9	宿州市	泗县	泗县丝绸厂南北片区、玉兰路西段片区（公路局南）棚户区改造项目	129,184.76	124,068.45	119,130.67
10	宿州市	泗县	泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合（西）、朱桥西片区棚户区改造项目	126,596.71	121,799.86	117,163.26
11	宿州市	泗县	柳岸人家一期幸福闸西片区、泗城镇三湾连桥部分片区棚户区改造项目	155,988.22	149,396.93	143,046.28
12	宿州市	泗县	虹盛东方名城（四里桥片区、花园路西段、彩虹桥北片区及高铁站片区城中村	325,369.63	311,620.12	298,370.38
合计				1,907,663.07	1,829,360.26	1,753,860.80

### 3、预计土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况（本息覆盖倍数）

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金和财政收入支付。本次发债宿州市自行平衡项目覆盖情况：按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.98；按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.90；按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.82。

表 1-1：按照 2022 年宿州市泗县 GDP 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/财政 收入	小计
2019	-	488.40	488.40	-	488.40	488.40
2020	-	2,546.88	2,546.88	-	2,546.88	2,546.88
2021	-	3,664.88	3,664.88	-	3,664.88	3,664.88
2022	-	5,174.29	5,174.29	-	5,174.29	5,174.29
2023	-	13,745.10	13,745.10	-	13,745.10	13,745.10
2024	-	25,360.91	25,360.91	-	25,360.91	25,360.91
2025	12,000.00	25,360.91	37,360.91	19,248.65	24,022.91	43,271.56
2026	60,665.00	24,872.51	85,537.51	142,959.91	11,282.70	154,242.61
2027	32,500.00	22,814.03	55,314.03	118,833.74	5,530.80	124,364.54
2028	46,968.00	21,696.03	68,664.03	150,123.06	-	150,123.06
2029	269,900.00	20,186.62	290,086.62	1,476,497.71	-	1,476,497.71
2030	364,132.00	11,615.81	375,747.81	-	-	-
合计	786,165.00	177,526.37	963,691.37	1,907,663.07	91,816.87	1,999,479.94
本息覆盖倍数	1.98					

表 1-2: 按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速的 90% 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/财政 收入	小计
2019	-	488.40	488.40	-	488.40	488.40
2020	-	2,546.88	2,546.88	-	2,546.88	2,546.88
2021	-	3,664.88	3,664.88	-	3,664.88	3,664.88
2022	-	5,174.29	5,174.29	-	5,174.29	5,174.29
2023	-	13,745.10	13,745.10	-	13,745.10	13,745.10
2024	-	25,360.91	25,360.91	-	25,360.91	25,360.91
2025	12,000.00	25,360.91	37,360.91	18,881.39	24,022.91	42,904.30
2026	60,665.00	24,872.51	85,537.51	139,334.83	11,282.70	150,617.53
2027	32,500.00	22,814.03	55,314.03	115,079.34	5,530.80	120,610.14
2028	46,968.00	21,696.03	68,664.03	144,449.97	-	144,449.97

2029	269,900.00	20,186.62	290,086.62	1,411,614.73	-	1,411,614.73
2030	364,132.00	11,615.81	375,747.81	-	-	-
合计	786,165.00	177,526.37	963,691.37	1,829,360.26	91,816.87	1,921,177.13
本息覆盖倍数	1.90					

表 1-3: 按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速的 80%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/财政收入	小计
2019	-	488.40	488.40	-	488.40	488.40
2020	-	2,546.88	2,546.88	-	2,546.88	2,546.88
2021	-	3,664.88	3,664.88	-	3,664.88	3,664.88
2022	-	5,174.29	5,174.29	-	5,174.29	5,174.29
2023	-	13,745.10	13,745.10	-	13,745.10	13,745.10
2024	-	25,360.91	25,360.91	-	25,360.91	25,360.91
2025	12,000.00	25,360.91	37,360.91	18,518.82	24,022.91	42,541.73
2026	60,665.00	24,872.51	85,537.51	135,778.94	11,282.70	147,061.64
2027	32,500.00	22,814.03	55,314.03	111,420.11	5,530.80	116,950.91
2028	46,968.00	21,696.03	68,664.03	138,956.30	-	138,956.30
2029	269,900.00	20,186.62	290,086.62	1,349,186.63	-	1,349,186.63
2030	364,132.00	11,615.81	375,747.81	-	-	-
合计	786,165.00	177,526.37	963,691.37	1,753,860.80	91,816.87	1,845,677.67
本息覆盖倍数	1.82					

### (三) 项目概况

#### 1、河畔人家（泗县老煤建片区、石梁河中下游东侧、永济花园周边部分片区棚户区改造项目）

项目总征地面积约 476.00 亩,总拆迁建筑面积约 75,000.00 平方米,改造 620,00 户。土地规划为居住用地,项目法人系泗县虹乡建设发展有限责任公司。对拆迁居民采用异地安置方式,安置户数为 620,00 户。开工日期为 2019 年 7 月,预计竣工日期为 2023 年 9 月。

棚改项目四至范围为：

泗县老煤建片区、石梁河中下游东侧、永济花园周边部分。

## 2、泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目

项目总征地面积约 460.00 亩，总拆迁建筑面积约 84,000.00 平方米，改造 678.00 户。土地规划均为居住用地，项目法人系泗县虹乡建设发展有限责任公司。对拆迁居民采用原地安置方式，安置户数为 678.00 户。开工日期为 2021 年 4 月，预计竣工日期为 2023 年 12 月。

棚改项目四至范围为：南二环路以北，石梁河以东，泗城第一小学分校以南，御河景苑以西。

## 3、泗县赵魏片区及周边棚户区（赵魏新城一期）棚户区改造项目新城建设项目

项目总征地面积约 890.00 亩，总拆迁建筑面积约 153,000.00 平方米，改造 1290 户。土地规划性质为居住用地，项目法人系泗县经济开发区管委会。对拆迁居民采用原地安置方式，安置户数为 1,290 户。开工日期为 2019 年 6 月，预计竣工日期为 2022 年 10 月。

棚改项目四至范围为：河道以北，009 乡道以东，南柳路以南，农田以西。

## 4、泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目

项目总征地面积约 450.00 亩，总拆迁建筑面积约 69,351.00 平方米，改造 602 户。土地规划性质为居住用地，项目法人系泗县城市建设投资有限公司。对拆迁居民采用原地安置方式，安置户数为 602 户。开工日期为 2018 年 6 月，预计竣工日期为 2022 年 6 月。

棚改项目四至范围为：该项目位于二环南路以南，衡湾路以北，公园路以东，草庙路以西区域。

## 5、雪枫家园（沃华桥北片区棚户区改造项目）

项目总征地面积约 780.00 亩，总拆迁建筑面积约 259,480.00 平方米，改造 1,996.00 户。土地规划性质为居住用地，项目法人系泗县城市建设投资有限公司。

对拆迁居民采用原地安置方式,安置户数为 1,996.00 户。开工日期为 2018 年 7 月,预计竣工日期为 2023 年 9 月。

棚改项目四至范围为:

环城路以南,国防路以东,河道以北,雪枫小学以西。

#### 6、泗县铁市街南段、水上商场片区、商南街、原泗县中学东侧、电机厂等片区(一环路内)棚户区改造项目

项目总征地面积约 430.00 亩,总拆迁建筑面积约 63,000.00 平方米,改造 510 户。土地规划性质为居住用地,项目法人系泗县城市建设投资有限公司。对拆迁居民采用原地安置方式,安置户数为 510 户。开工日期为 2020 年 10 月,预计竣工日期为 2023 年 9 月。

棚改项目四至范围为:汴河大道以北,虹乡路以西,金沟路以东,清水湾路以南,道院街南北两侧。

#### 7、泗县沃华桥东北片区(雪枫家园四期)棚户区改造项目

项目总征地面积约 650.00 亩,总拆迁建筑面积约 127,000.00 平方米,改造 1100.00 户。土地规划均为居住用地,项目法人系泗县城市建设投资有限公司。对拆迁居民采用原地安置方式,安置户数为 1100.00 户。开工日期为 2020 年 10 月,预计竣工日期为 2023 年 12 月。

棚改项目四至范围为:屏山路以西,泗州大道以东,环城路以北,清水湾路以南。

#### 8、泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目

项目总征地面积约 580.00 亩,总拆迁建筑面积约 140,000.00 平方米,改造 1198 户。土地规划性质为居住用地,项目法人系泗县城市建设投资有限公司。对拆迁居民采用原地安置方式,安置户数为 1198 户。开工日期为 2019 年 6 月,预计竣工日期为 2023 年 4 月。

棚改项目四至范围为:303 省道以南,人民医院以西,河道以北,泗县气象局道路以东。

#### 9、泗县丝绸厂南北片区、玉兰路西段片区（公路局南）棚户区改造项目

项目总征地面积约 480.00 亩，总拆迁建筑面积约 111,850.00 平方米，改造 949.00 户。土地规划性质为居住用地，项目法人系泗县城市建设投资有限公司。对拆迁居民采用异地安置方式，安置户数为 854.00 户。开工日期为 2018 年 8 月，预计竣工日期为 2022 年 10 月。

棚改项目四至范围为：

丝绸厂南北片区、玉兰路西段片区。

#### 10、泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合（西）、朱桥西片区棚户区改造项目

项目总征地面积约 539.45 亩，总拆迁建筑面积约 133,723.86 平方米，改造 949.00 户。土地规划性质为居住用地，项目法人系泗县城市建设投资有限公司。对拆迁居民采用异地安置方式，安置户数为 949.00 户。开工日期为 2017 年 3 月，预计竣工日期为 2022 年 10 月。

棚改项目四至范围为：

公路局南侧地块：东至梁园路、西至西二环、南至变电所、北至西关大街；中设百合（西）地块：东至中设百合、西至国际装饰城、南至南二环、北至南柳沟；

西 303 省道两侧地块：东至西二环、西至彭浦、沿 303 国道两侧；

朱桥西片区（部分）：东至泗州名城、西至西二环、南至古汴河、北至荣辉国际。

#### 11、柳岸人家一期幸福闸西片区、泗城镇三湾连桥部分片区棚户区改造项目

项目总征地面积约 650.00 亩，总拆迁建筑面积约 115,000.00 平方米，改造 875.00 户。土地规划性质为居住用地，项目法人系泗县城市建设投资有限公司。对拆迁居民采用原地安置方式，安置户数为 875.00 户。开工日期为 2019 年 1 月，预计竣工日期为 2023 年 3 月。

棚改项目四至范围为：泗县幸福闸西片区、泗城镇三湾连桥部分片区。

#### 12、虹盛东方名城（四里桥片区、花园路西段、彩虹桥北片区及高铁站片区城

中村改造项目）

项目总征地面积约 1,360.00 亩，总拆迁建筑面积约 193,243.10 平方米，改造 1,059.00 户。土地规划性质为居住用地，项目法人系泗县致和新农村建设投资有限公司。对拆迁居民采用异地安置方式，安置户数为 1,059.00 户。开工日期为 2018 年 1 月，预计竣工日期为 2022 年 10 月。

棚改项目四至范围为：

泗县四里桥片区花园路西段、彩虹桥北片区及高铁站片区。

#### （四）投资估算及资金筹措

##### 1、投资估算

宿州市 12 个棚户区改造项目，项目总投资为 1,035,836.02 万元，项目资本金 249,671.02 万元，本次发行棚改专项债 30,400.00 万元，前期已发行棚改专项债 167,133.00 万元，预计 2022-2023 年发行棚改专项债 588,632.00 万元。明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目、地块名称	总投资额	项目资本金	本次拟发债金额	前次累计募集债券本金	预计未来拟发债金额
1	宿州市	泗县	河畔人家（泗县老煤建片区、石梁河下游东侧、永济花园周边部分片区棚户区改造项目）	64,724.36	24,724.36	2,000.00	8,000.00	30,000.00
2	宿州市	泗县	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目	55,500.00	11,500.00	2,000.00	5,000.00	37,000.00
3	宿州市	泗县	泗县赵魏片区及周边棚户区（赵魏新城一期）棚户区改造项目新城建设项目	102,002.81	22,002.81	7,000.00	23,000.00	50,000.00
4	宿州市	泗县	泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目	47,994.00	9,994.00	2,000.00	25,000.00	11,000.00
5	宿州市	泗县	雪枫家园（沃华桥北片区棚户区改造项目）	157,366.33	34,366.33	2,400.00	8,000.00	112,600.00
6	宿州市	泗县	泗县铁市街南段、水上商场片区、商南街、原泗县中学东侧、电机厂等片区（一环路内）棚户区改造项目	62,630.00	12,630.00	2,000.00	5,000.00	43,000.00
7	宿州市	泗县	泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）棚户区改造项目	102,540.00	22,540.00	3,000.00	6,000.00	71,000.00
8	宿州市	泗县	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	111,149.43	23,149.43	2,000.00	17,700.00	68,300.00
9	宿州市	泗县	泗县丝绸厂南北片区、玉兰路西段片区（公路局南）棚户区改造项目	70,284.23	14,284.23	2,000.00	21,000.00	33,000.00
10	宿州市	泗县	泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合（西）、朱桥西片区棚户区改造项目	60,636.42	12,471.42	2,000.00	23,665.00	22,500.00
11	宿州市	泗县	柳岸人家一期幸福闸西片区、泗城镇三湾连桥部分片区棚户区改造项目	85,169.32	25,169.32	2,000.00	18,768.00	39,232.00
12	宿州市	泗县	虹盛东方名城（四里桥片区、花园路西段、彩虹桥北片区及高铁站片区城中村改造项目）	115,839.12	36,839.12	2,000.00	6,000.00	71,000.00
	合计			1,035,836.02	249,671.02	30,400.00	167,133.00	588,632.00



## 2、资金筹措

宿州市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

### （五）资金平衡

#### 1、河畔人家（泗县老煤建片区、石梁河中下游东侧、永济花园周边部分片区棚户区改造项目）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七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 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.25；按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.15；按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.06。

表 1-1，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 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/财政收入	小计
2021 年	-	172.00	172.00	-	172.00	172.00
2022 年	-	272.80	272.80	-	272.80	272.80
2023 年	-	336.60	336.60	-	336.60	336.60
2024 年	-	1,293.60	1,293.60	-	1,293.60	1,293.60
2025 年	-	1,293.60	1,293.60	-	1,293.60	1,293.60
2026 年	-	1,293.60	1,293.60	-	1,293.60	1,293.60
2027 年	5,000.00	1,293.60	6,293.60	9,849.69	-	9,849.69
2028 年	3,000.00	1,121.60	4,121.60	10,523.16	-	10,523.16

2029 年	2,000.00	1,020.80	3,020.80	89,940.85	-	89,940.85
2030 年	30,000.00	957.00	30,957.00	-	-	-
合计	40,000.00	9,055.20	49,055.20	110,313.70	4,662.20	114,975.90
本息覆盖倍数	2.25					

表 1-2，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 90% 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/财政收入	小计
2021 年	-	172.00	172.00	-	172.00	172.00
2022 年	-	272.80	272.80	-	272.80	272.80
2023 年	-	336.60	336.60	-	336.60	336.60
2024 年	-	1,293.60	1,293.60	-	1,293.60	1,293.60
2025 年	-	1,293.60	1,293.60	-	1,293.60	1,293.60
2026 年	-	1,293.60	1,293.60	-	1,293.60	1,293.60
2027 年	5,000.00	1,293.60	6,293.60	9,538.51	-	9,538.51
2028 年	3,000.00	1,121.60	4,121.60	10,125.49	-	10,125.49
2029 年	2,000.00	1,020.80	3,020.80	85,988.40	-	85,988.40
2030 年	30,000.00	957.00	30,957.00	-	-	-
合计	40,000.00	9,055.20	49,055.20	105,652.40	4,662.20	110,314.60
本息覆盖倍数	2.15					

表 1-3，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 80% 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/财政收入	小计
2021 年	-	172.00	172.00	-	172.00	172.00

2022 年	-	272.80	272.80	-	272.80	272.80
2023 年	-	336.60	336.60	-	336.60	336.60
2024 年	-	1,293.60	1,293.60	-	1,293.60	1,293.60
2025 年	-	1,293.60	1,293.60	-	1,293.60	1,293.60
2026 年	-	1,293.60	1,293.60	-	1,293.60	1,293.60
2027 年	5,000.00	1,293.60	6,293.60	9,235.21	-	9,235.21
2028 年	3,000.00	1,121.60	4,121.60	9,740.41	-	9,740.41
2029 年	2,000.00	1,020.80	3,020.80	82,185.64	-	82,185.64
2030 年	30,000.00	957.00	30,957.00	-	-	-
合计	40,000.00	9,055.20	49,055.20	101,161.26	4,662.20	105,823.46
本息覆盖倍数	2.06					

## 2、泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目资金平衡方案

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七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 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.08；按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.99；按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.91。

表 2-1，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 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/财政收入	小计
2022 年	-	156.30	156.30	-	156.30	156.30

2023 年	-	1,400.40	1,400.40	-	1,400.40	1,400.40
2024 年	-	1,400.40	1,400.40	-	1,400.40	1,400.40
2025 年	-	1,400.40	1,400.40	-	1,400.40	1,400.40
2026 年	-	1,400.40	1,400.40	-	1,400.40	1,400.40
2027 年	-	1,400.40	1,400.40	-	1,400.40	1,400.40
2028 年	5,000.00	1,400.40	6,400.40	21,223.14	-	21,223.14
2029 年	39,000.00	1,244.10	40,244.10	90,696.55	-	90,696.55
合计	44,000.00	9,802.80	53,802.80	111,919.69	7,158.30	119,077.99
本息覆盖倍数	2.08					

表 2-2，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 90% 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/财政收入	小计
2022 年	-	156.30	156.30	-	156.30	156.30
2023 年	-	1,400.40	1,400.40	-	1,400.40	1,400.40
2024 年	-	1,400.40	1,400.40	-	1,400.40	1,400.40
2025 年	-	1,400.40	1,400.40	-	1,400.40	1,400.40
2026 年	-	1,400.40	1,400.40	-	1,400.40	1,400.40
2027 年	-	1,400.40	1,400.40	-	1,400.40	1,400.40
2028 年	5,000.00	1,400.40	6,400.40	20,421.11	-	20,421.11
2029 年	39,000.00	1,244.10	40,244.10	86,710.88	-	86,710.88
合计	44,000.00	9,802.80	53,802.80	107,131.99	7,158.30	114,290.29
本息覆盖倍数	1.99					

表 2-3，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 80% 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/财政收入	小计
2022 年	-	156.30	156.30	-	156.30	156.30
2023 年	-	1,400.40	1,400.40	-	1,400.40	1,400.40
2024 年	-	1,400.40	1,400.40	-	1,400.40	1,400.40
2025 年	-	1,400.40	1,400.40	-	1,400.40	1,400.40
2026 年	-	1,400.40	1,400.40	-	1,400.40	1,400.40
2027 年	-	1,400.40	1,400.40	-	1,400.40	1,400.40
2028 年	5,000.00	1,400.40	6,400.40	19,644.47	-	19,644.47
2029 年	39,000.00	1,244.10	40,244.10	82,876.16	-	82,876.16
合计	44,000.00	9,802.80	53,802.80	102,520.63	7,158.30	109,678.93
本息覆盖倍数	1.91					

### 3、泗县赵魏片区及周边棚户区（赵魏新城一期）棚户区改造项目新城建设项目资金平衡方案

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七年开始土地挂牌交易，且全部于四年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.19；按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.10；按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.02。

表 3-1，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 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/财政 收入	小计
2020 年	-	335.00	335.00	-	335.00	335.00
2021 年	-	541.40	541.40	-	541.40	541.40
2022 年	-	760.50	760.50	-	760.50	760.50
2023 年	-	2,578.80	2,578.80	-	2,578.80	2,578.80
2024 年	-	2,578.80	2,578.80	-	2,578.80	2,578.80
2025 年	-	2,578.80	2,578.80	-	2,578.80	2,578.80
2026 年	10,000.00	2,578.80	12,578.80	37,258.89	-	37,258.89
2027 年	6,000.00	2,243.80	8,243.80	19,903.30	-	19,903.30
2028 年	7,000.00	2,037.40	9,037.40	21,264.18	-	21,264.18
2029 年	57,000.00	1,818.30	58,818.30	136,307.84	-	136,307.84
合计	80,000.00	18,051.60	98,051.60	214,734.21	9,373.30	224,107.51
本息覆盖倍数	2.19					

表 3-2，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 90% 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/财政 收入	小计
2020 年	-	335.00	335.00	-	335.00	335.00
2021 年	-	541.40	541.40	-	541.40	541.40
2022 年	-	760.50	760.50	-	760.50	760.50
2023 年	-	2,578.80	2,578.80	-	2,578.80	2,578.80
2024 年	-	2,578.80	2,578.80	-	2,578.80	2,578.80
2025 年	-	2,578.80	2,578.80	-	2,578.80	2,578.80
2026 年	10,000.00	2,578.80	12,578.80	36,314.09	-	36,314.09
2027 年	6,000.00	2,243.80	8,243.80	19,274.48	-	19,274.48
2028 年	7,000.00	2,037.40	9,037.40	20,460.60	-	20,460.60

2029 年	57,000.00	1,818.30	58,818.30	130,317.80	-	130,317.80
合计	80,000.00	18,051.60	98,051.60	206,366.97	9,373.30	215,740.27
本息覆盖倍数	2.10					

表 3-3，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 80% 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/财政收入	小计
2020 年	-	335.00	335.00	-	335.00	335.00
2021 年	-	541.40	541.40	-	541.40	541.40
2022 年	-	760.50	760.50	-	760.50	760.50
2023 年	-	2,578.80	2,578.80	-	2,578.80	2,578.80
2024 年	-	2,578.80	2,578.80	-	2,578.80	2,578.80
2025 年	-	2,578.80	2,578.80	-	2,578.80	2,578.80
2026 年	10,000.00	2,578.80	12,578.80	35,387.37	-	35,387.37
2027 年	6,000.00	2,243.80	8,243.80	18,661.65	-	18,661.65
2028 年	7,000.00	2,037.40	9,037.40	19,682.46	-	19,682.46
2029 年	57,000.00	1,818.30	58,818.30	124,554.60	-	124,554.60
合计	80,000.00	18,051.60	98,051.60	198,286.08	9,373.30	207,659.38
本息覆盖倍数	2.02					

#### 4、泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目资金平衡方案

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七年开始土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.54；按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.49；按 2022 年宿州市

泗县 GDP 增速 6.83% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.44。

表 4-1，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 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/财政收入	小计
2019 年	-	488.40	488.40	-	488.40	488.40
2020 年	-	829.40	829.40	-	829.40	829.40
2021 年	-	829.40	829.40	-	829.40	829.40
2022 年	-	923.30	923.30	-	923.30	923.30
2023 年	-	1,338.00	1,338.00	-	1,338.00	1,338.00
2024 年	-	1,338.00	1,338.00	-	1,338.00	1,338.00
2025 年	12,000.00	1,338.00	13,338.00	19,248.65	-	19,248.65
2026 年	10,000.00	849.60	10,849.60	20,564.86	-	20,564.86
2027 年	-	508.60	508.60	-	-	-
2028 年	3,000.00	508.60	3,508.60	7,824.37	-	7,824.37
2029 年	13,000.00	414.70	13,414.70	25,077.88	-	25,077.88
合计	38,000.00	9,366.00	47,366.00	72,715.76	5,746.50	78,462.26
本息覆盖倍数	1.54					

表 4-2，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 90% 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/财政收入	小计
2019 年	-	488.40	488.40	-	488.40	488.40
2020 年		829.40	829.40	-	829.40	829.40



2021 年	-	829.40	829.40	-	829.40	829.40
2022 年	-	923.30	923.30	-	923.30	923.30
2023 年	-	1,338.00	1,338.00	-	1,338.00	1,338.00
2024 年	-	1,338.00	1,338.00	-	1,338.00	1,338.00
2025 年	12,000.00	1,338.00	13,338.00	18,881.39	-	18,881.39
2026 年	10,000.00	849.60	10,849.60	20,043.41	-	20,043.41
2027 年	-	508.60	508.60	-	-	-
2028 年	3,000.00	508.60	3,508.60	7,528.71	-	7,528.71
2029 年	13,000.00	414.70	13,414.70	23,975.91	-	23,975.91
合计	38,000.00	9,366.00	47,366.00	70,429.42	5,746.50	76,175.92
本息覆盖倍数	1.49					

表 4-3，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 80% 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/财政收入	小计
2019 年	-	488.40	488.40	-	488.40	488.40
2020 年		829.40	829.40	-	829.40	829.40
2021 年	-	829.40	829.40	-	829.40	829.40
2022 年	-	923.30	923.30	-	923.30	923.30
2023 年	-	1,338.00	1,338.00	-	1,338.00	1,338.00
2024 年	-	1,338.00	1,338.00	-	1,338.00	1,338.00
2025 年	12,000.00	1,338.00	13,338.00	18,518.82	-	18,518.82
2026 年	10,000.00	849.60	10,849.60	19,531.89	-	19,531.89
2027 年	-	508.60	508.60	-	-	-
2028 年	3,000.00	508.60	3,508.60	7,242.38	-	7,242.38
2029 年	13,000.00	414.70	13,414.70	22,915.61	-	22,915.61
合计	38,000.00	9,366.00	47,366.00	68,208.70	5,746.50	73,955.20

本息覆盖倍数	1.44
--------	------

#### 5、雪枫家园（沃华桥北片区棚户区改造项目）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七年开始土地挂牌交易，且全部于四年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.36；按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.30；按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.25。

表 5-1，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 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/财政收入	小计
2020 年	-	100.50	100.50	-	100.50	100.50
2021 年	-	272.50	272.50	-	272.50	272.50
2022 年	-	272.50	272.50	-	272.50	272.50
2023 年	-	349.06	349.06	-	349.06	349.06
2024 年	-	3,941.00	3,941.00	-	3,941.00	3,941.00
2025 年	-	3,941.00	3,941.00	-	3,941.00	3,941.00
2026 年	3,000.00	3,941.00	6,941.00	17,228.61	-	17,228.61
2027 年	5,000.00	3,840.50	8,840.50	9,203.19	-	9,203.19
2028 年	-	3,668.50	3,668.50	-	-	-
2029 年	2,400.00	3,668.50	6,068.50	178,574.40	-	178,574.40
2030 年	112,600.00	3,591.94	116,191.94	-	-	-

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/财政收入	小计
合计	123,000.00	27,587.00	150,587.00	205,006.20	8,876.56	213,882.76
本息覆盖倍数	1.36					

表 5-2，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 90% 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/财政收入	小计
2020 年	-	100.50	100.50	-	100.50	100.50
2021 年	-	272.50	272.50	-	272.50	272.50
2022 年	-	272.50	272.50	-	272.50	272.50
2023 年	-	349.06	349.06	-	349.06	349.06
2024 年	-	3,941.00	3,941.00	-	3,941.00	3,941.00
2025 年	-	3,941.00	3,941.00	-	3,941.00	3,941.00
2026 年	3,000.00	3,941.00	6,941.00	16,791.84	-	16,791.84
2027 年	5,000.00	3,840.50	8,840.50	8,912.50	-	8,912.50
2028 年	-	3,668.50	3,668.50	-	-	-
2029 年	2,400.00	3,668.50	6,068.50	170,728.63	-	170,728.63
2030 年	112,600.00	3,591.94	116,191.94	-	-	-
合计	123,000.00	27,587.00	150,587.00	196,432.97	8,876.56	205,309.53
本息覆盖倍数	1.30					

表 5-3，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 80% 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/财政 收入	小计
2020 年	-	100.50	100.50	-	100.50	100.50
2021 年	-	272.50	272.50	-	272.50	272.50
2022 年	-	272.50	272.50	-	272.50	272.50
2023 年	-	349.06	349.06	-	349.06	349.06
2024 年	-	3,941.00	3,941.00	-	3,941.00	3,941.00
2025 年	-	3,941.00	3,941.00	-	3,941.00	3,941.00
2026 年	3,000.00	3,941.00	6,941.00	16,363.41	-	16,363.41
2027 年	5,000.00	3,840.50	8,840.50	8,629.18	-	8,629.18
2028 年	-	3,668.50	3,668.50	-	-	-
2029 年	2,400.00	3,668.50	6,068.50	163,179.68	-	163,179.68
2030 年	112,600.00	3,591.94	116,191.94	-	-	-
合计	123,000.00	27,587.00	150,587.00	188,172.27	8,876.56	197,048.83
本息覆盖倍数	1.25					

6、泗县铁市街南段、水上商场片区、商南街、原泗县中学东侧、电机厂等片区（一环路内）棚户区改造项目资金平衡方案

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七年开始土地挂牌交易，且全部于四年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.61；按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.54；按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.47。

表 6-1，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 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/财政收入	小计
2022 年	-	93.90	93.90	-	93.90	93.90
2023 年	-	216.30	216.30	-	216.30	216.30
2024 年	-	1,588.00	1,588.00	-	1,588.00	1,588.00
2025 年	-	1,588.00	1,588.00	-	1,588.00	1,588.00
2026 年	-	1,588.00	1,588.00	-	1,588.00	1,588.00
2027 年	-	1,588.00	1,588.00	-	1,588.00	1,588.00
2028 年	3,000.00	1,588.00	4,588.00	9,269.93	-	9,269.93
2029 年	4,000.00	1,494.10	5,494.10	89,133.06	-	89,133.06
2030 年	43,000.00	1,371.70	44,371.70	-	-	-
合计	50,000.00	11,116.00	61,116.00	98,402.99	6,662.20	105,065.19
本息覆盖倍数	1.61					

表 6-2，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 90% 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/财政收入	小计
2022 年	-	93.90	93.90	-	93.90	93.90
2023 年	-	216.30	216.30	-	216.30	216.30
2024 年	-	1,588.00	1,588.00	-	1,588.00	1,588.00
2025 年	-	1,588.00	1,588.00	-	1,588.00	1,588.00
2026 年	-	1,588.00	1,588.00	-	1,588.00	1,588.00
2027 年	-	1,588.00	1,588.00	-	1,588.00	1,588.00
2028 年	3,000.00	1,588.00	4,588.00	8,919.63	-	8,919.63
2029 年	4,000.00	1,494.10	5,494.10	85,216.33	-	85,216.33
2030 年	43,000.00	1,371.70	44,371.70	-	-	-

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/财政收入	小计
合计	50,000.00	11,116.00	61,116.00	94,135.96	6,662.20	100,798.16
本息覆盖倍数	1.54					

表 6-3，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 80% 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/财政收入	小计
2022 年	-	93.90	93.90	-	93.90	93.90
2023 年	-	216.30	216.30	-	216.30	216.30
2024 年	-	1,588.00	1,588.00	-	1,588.00	1,588.00
2025 年	-	1,588.00	1,588.00	-	1,588.00	1,588.00
2026 年	-	1,588.00	1,588.00	-	1,588.00	1,588.00
2027 年	-	1,588.00	1,588.00	-	1,588.00	1,588.00
2028 年	3,000.00	1,588.00	4,588.00	8,580.43	-	8,580.43
2029 年	4,000.00	1,494.10	5,494.10	81,447.79	-	81,447.79
2030 年	43,000.00	1,371.70	44,371.70	-	-	-
合计	50,000.00	11,116.00	61,116.00	90,028.22	6,662.20	96,690.42
本息覆盖倍数	1.47					

#### 7、泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）棚户区改造项目资金平衡方案

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七年开始土地挂牌交易，且全部于四年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.18；按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83%

的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.08；按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.99。

表 7-1，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83%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/财政收入	小计
2022 年	-	93.90	93.90	-	93.90	93.90
2023 年	-	277.50	277.50	-	277.50	277.50
2024 年	-	2,542.40	2,542.40	-	2,542.40	2,542.40
2025 年	-	2,542.40	2,542.40	-	2,542.40	2,542.40
2026 年	-	2,542.40	2,542.40	-	2,542.40	2,542.40
2027 年	-	2,542.40	2,542.40	-	2,542.40	2,542.40
2028 年	3,000.00	2,542.40	5,542.40	20,077.50	-	20,077.50
2029 年	6,000.00	2,448.50	8,448.50	193,049.88	-	193,049.88
2030 年	71,000.00	2,264.90	73,264.90	-	-	-
合计	80,000.00	17,796.80	97,796.80	213,127.38	10,541.00	223,668.38
本息覆盖倍数	2.18					

表 7-2，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83%的 90%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/财政收入	小计
2022 年	-	93.90	93.90	-	93.90	93.90
2023 年	-	277.50	277.50	-	277.50	277.50

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/财政收入	小计
2024 年	-	2,542.40	2,542.40	-	2,542.40	2,542.40
2025 年	-	2,542.40	2,542.40	-	2,542.40	2,542.40
2026 年	-	2,542.40	2,542.40	-	2,542.40	2,542.40
2027 年	-	2,542.40	2,542.40	-	2,542.40	2,542.40
2028 年	3,000.00	2,542.40	5,542.40	19,318.88	-	19,318.88
2029 年	6,000.00	2,448.50	8,448.50	184,567.20	-	184,567.20
2030 年	71,000.00	2,264.90	73,264.90	-	-	-
合计	80,000.00	17,796.80	97,796.80	203,886.08	10,541.00	214,427.08
本息覆盖倍数	2.08					

表 7-3，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 80% 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/财政收入	小计
2022 年	-	93.90	93.90	-	93.90	93.90
2023 年	-	277.50	277.50	-	277.50	277.50
2024 年	-	2,542.40	2,542.40	-	2,542.40	2,542.40
2025 年	-	2,542.40	2,542.40	-	2,542.40	2,542.40
2026 年	-	2,542.40	2,542.40	-	2,542.40	2,542.40
2027 年	-	2,542.40	2,542.40	-	2,542.40	2,542.40
2028 年	3,000.00	2,542.40	5,542.40	18,584.27	-	18,584.27
2029 年	6,000.00	2,448.50	8,448.50	176,405.89	-	176,405.89
2030 年	71,000.00	2,264.90	73,264.90	-	-	-
合计	80,000.00	17,796.80	97,796.80	194,990.16	10,541.00	205,531.16
本息覆盖倍数	1.99					



## 8、泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目资金平衡方案

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七年开始土地挂牌交易，且全部于四年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.34；按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.29；按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.23。

表 8-1，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 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/财政收入	小计
2020 年	-	134.00	134.00	-	134.00	134.00
2021 年	-	202.80	202.80	-	202.80	202.80
2022 年	-	412.51	412.51	-	412.51	412.51
2023 年	-	622.81	622.81	-	622.81	622.81
2024 年	-	2,801.58	2,801.58	-	2,801.58	2,801.58
2025 年	-	2,801.58	2,801.58	-	2,801.58	2,801.58
2026 年	4,000.00	2,801.58	6,801.58	12,285.49	-	12,285.49
2027 年	2,000.00	2,667.58	4,667.58	13,125.47	-	13,125.47
2028 年	6,700.00	2,598.78	9,298.78	14,022.82	-	14,022.82
2029 年	7,000.00	2,389.07	9,389.07	104,870.04	-	104,870.04
2030 年	68,300.00	2,178.77	70,478.77	-	-	-
合计	88,000.00	19,611.06	107,611.06	144,303.82	6,975.28	151,279.10
本息覆盖倍数	1.34					

表 8-2，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 90% 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/财政收入	小计
2020 年	-	134.00	134.00	-	134.00	134.00
2021 年	-	202.80	202.80	-	202.80	202.80
2022 年	-	412.51	412.51	-	412.51	412.51
2023 年	-	622.81	622.81	-	622.81	622.81
2024 年	-	2,801.58	2,801.58	-	2,801.58	2,801.58
2025 年	-	2,801.58	2,801.58	-	2,801.58	2,801.58
2026 年	4,000.00	2,801.58	6,801.58	11,973.96	-	11,973.96
2027 年	2,000.00	2,667.58	4,667.58	12,710.79	-	12,710.79
2028 年	6,700.00	2,598.78	9,298.78	13,492.90	-	13,492.90
2029 年	7,000.00	2,389.07	9,389.07	100,261.46	-	100,261.46
2030 年	68,300.00	2,178.77	70,478.77	-	-	-
合计	88,000.00	19,611.06	107,611.06	138,439.11	6,975.28	145,414.39
本息覆盖倍数	1.29					

表 8-3，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 80% 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/财政收入	小计
2020 年	-	134.00	134.00	-	134.00	134.00
2021 年	-	202.80	202.80	-	202.80	202.80
2022 年	-	412.51	412.51	-	412.51	412.51
2023 年	-	622.81	622.81	-	622.81	622.81

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/财政收入	小计
2024 年	-	2,801.58	2,801.58	-	2,801.58	2,801.58
2025 年	-	2,801.58	2,801.58	-	2,801.58	2,801.58
2026 年	4,000.00	2,801.58	6,801.58	11,668.43	-	11,668.43
2027 年	2,000.00	2,667.58	4,667.58	12,306.69	-	12,306.69
2028 年	6,700.00	2,598.78	9,298.78	12,979.79	-	12,979.79
2029 年	7,000.00	2,389.07	9,389.07	95,827.98	-	95,827.98
2030 年	68,300.00	2,178.77	70,478.77	-	-	-
合计	88,000.00	19,611.06	107,611.06	132,782.89	6,975.28	139,758.17
本息覆盖倍数	1.23					

#### 9、泗县丝绸厂南北片区、玉兰路西段片区（公路局南）棚户区改造项目资金平衡方案

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七年开始土地挂牌交易，且全部于四年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.88；按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.80；按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.73。

表 9-1，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 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/财政收入	小计
2020 年	-	511.50	511.50	-	511.50	511.50
2021 年	-	580.30	580.30	-	580.30	580.30
2022 年	-	714.70	714.70	-	714.70	714.70
2023 年	-	1,831.20	1,831.20	-	1,831.20	1,831.20
2024 年	-	1,831.20	1,831.20	-	1,831.20	1,831.20
2025 年	-	1,831.20	1,831.20	-	1,831.20	1,831.20
2026 年	15,000.00	1,831.20	16,831.20	22,264.34	-	22,264.34
2027 年	2,000.00	1,319.70	3,319.70	11,893.36	-	11,893.36
2028 年	4,000.00	1,250.90	5,250.90	-	-	-
2029 年	35,000.00	1,116.50	36,116.50	95,027.06	-	95,027.06
合计	56,000.00	12,818.40	68,818.40	129,184.76	7,300.10	136,484.86
本息覆盖倍数	1.88					

表 9-2，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 90% 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/财政收入	小计
2020 年	-	511.50	511.50	-	511.50	511.50
2021 年	-	580.30	580.30	-	580.30	580.30
2022 年	-	714.70	714.70	-	714.70	714.70
2023 年	-	1,831.20	1,831.20	-	1,831.20	1,831.20
2024 年	-	1,831.20	1,831.20	-	1,831.20	1,831.20
2025 年	-	1,831.20	1,831.20	-	1,831.20	1,831.20
2026 年	15,000.00	1,831.20	16,831.20	21,699.75	-	21,699.75
2027 年	2,000.00	1,319.70	3,319.70	11,517.61	-	11,517.61

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/财政收入	小计
2028 年	4,000.00	1,250.90	5,250.90	-	-	-
2029 年	35,000.00	1,116.50	36,116.50	90,851.09	-	90,851.09
合计	56,000.00	12,818.40	68,818.40	124,068.45	7,300.10	131,368.55
本息覆盖倍数	1.80					

表 9-3，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 80% 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/财政收入	小计
2020 年	-	511.50	511.50	-	511.50	511.50
2021 年	-	580.30	580.30	-	580.30	580.30
2022 年	-	714.70	714.70	-	714.70	714.70
2023 年	-	1,831.20	1,831.20	-	1,831.20	1,831.20
2024 年	-	1,831.20	1,831.20	-	1,831.20	1,831.20
2025 年	-	1,831.20	1,831.20	-	1,831.20	1,831.20
2026 年	15,000.00	1,831.20	16,831.20	21,145.99	-	21,145.99
2027 年	2,000.00	1,319.70	3,319.70	11,151.40	-	11,151.40
2028 年	4,000.00	1,250.90	5,250.90	-	-	-
2029 年	35,000.00	1,116.50	36,116.50	86,833.28	-	86,833.28
合计	56,000.00	12,818.40	68,818.40	119,130.67	7,300.10	126,430.77
本息覆盖倍数	1.73					

#### 10、泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合（西）、朱桥西片区棚户区改造项目资金平衡方案

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七年开始土地挂牌交易，且全部于四年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.14；按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.05；按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.98。

表 10-1，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 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/财政收入	小计
2020 年	-	636.48	636.48	-	636.48	636.48
2021 年	-	705.28	705.28	-	705.28	705.28
2022 年	-	806.08	806.08	-	806.08	806.08
2023 年	-	1,587.63	1,587.63	-	1,587.63	1,587.63
2024 年	-	1,587.63	1,587.63	-	1,587.63	1,587.63
2025 年	-	1,587.63	1,587.63	-	1,587.63	1,587.63
2026 年	18,665.00	1,587.63	20,252.63	33,357.72	-	33,357.72
2027 年	2,000.00	951.15	2,951.15	11,879.66	-	11,879.66
2028 年	3,000.00	882.35	3,882.35	-	-	-
2029 年	24,500.00	781.55	25,281.55	81,359.33	-	81,359.33
合计	48,165.00	11,113.41	59,278.41	126,596.71	6,910.73	133,507.44
本息覆盖倍数	2.14					

表 10-2，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 90% 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/财政收入	小计
2020 年	-	636.48	636.48	-	636.48	636.48
2021 年	-	705.28	705.28	-	705.28	705.28
2022 年	-	806.08	806.08	-	806.08	806.08
2023 年	-	1,587.63	1,587.63	-	1,587.63	1,587.63
2024 年	-	1,587.63	1,587.63	-	1,587.63	1,587.63
2025 年	-	1,587.63	1,587.63	-	1,587.63	1,587.63
2026 年	18,665.00	1,587.63	20,252.63	32,511.78	-	32,511.78
2027 年	2,000.00	951.15	2,951.15	11,504.33	-	11,504.33
2028 年	3,000.00	882.35	3,882.35	-	-	-
2029 年	24,500.00	781.55	25,281.55	77,783.75	-	77,783.75
合计	48,165.00	11,113.41	59,278.41	121,799.86	6,910.73	128,710.59
本息覆盖倍数	2.05					

表 10-3，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 80% 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/财政收入	小计
2020 年	-	636.48	636.48	-	636.48	636.48
2021 年	-	705.28	705.28	-	705.28	705.28
2022 年	-	806.08	806.08	-	806.08	806.08
2023 年	-	1,587.63	1,587.63	-	1,587.63	1,587.63
2024 年	-	1,587.63	1,587.63	-	1,587.63	1,587.63
2025 年	-	1,587.63	1,587.63	-	1,587.63	1,587.63
2026 年	18,665.00	1,587.63	20,252.63	31,681.85	-	31,681.85
2027 年	2,000.00	951.15	2,951.15	11,138.44	-	11,138.44

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/财政收入	小计
2028 年	3,000.00	882.35	3,882.35	-	-	-
2029 年	24,500.00	781.55	25,281.55	74,342.97	-	74,342.97
合计	48,165.00	11,113.41	59,278.41	117,163.26	6,910.73	124,073.99
本息覆盖倍数	1.98					

#### 11、柳岸人家一期幸福闸西片区、泗城镇三湾连桥部分片区棚户区改造项目资金平衡方案

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七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 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.12；按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.03；按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.95。

表 11-1，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 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/财政收入	小计
2021 年	-	258.00	258.00	-	258.00	258.00
2022 年	-	463.80	463.80	-	463.80	463.80
2023 年	-	674.10	674.10	-	674.10	674.10
2024 年	-	1,925.60	1,925.60	-	1,925.60	1,925.60
2025 年	-	1,925.60	1,925.60	-	1,925.60	1,925.60



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/财政收入	小计
2026 年	-	1,925.60	1,925.60	-	1,925.60	1,925.60
2027 年	7,500.00	1,925.60	9,425.60	13,927.88	-	13,927.88
2028 年	6,268.00	1,667.60	7,935.60	14,880.19	-	14,880.19
2029 年	7,000.00	1,461.80	8,461.80	127,180.15	-	127,180.15
2030 年	39,232.00	1,251.50	40,483.50	-	-	-
合计	60,000.00	13,479.20	73,479.20	155,988.22	7,172.70	163,160.92
本息覆盖倍数	2.12					

表 11-2，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 90% 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/财政收入	小计
2021 年	-	258.00	258.00	-	258.00	258.00
2022 年	-	463.80	463.80	-	463.80	463.80
2023 年	-	674.10	674.10	-	674.10	674.10
2024 年	-	1,925.60	1,925.60	-	1,925.60	1,925.60
2025 年	-	1,925.60	1,925.60	-	1,925.60	1,925.60
2026 年	-	1,925.60	1,925.60	-	1,925.60	1,925.60
2027 年	7,500.00	1,925.60	9,425.60	13,487.84	-	13,487.84
2028 年	6,268.00	1,667.60	7,935.60	14,317.86	-	14,317.86
2029 年	7,000.00	1,461.80	8,461.80	121,591.23	-	121,591.23
2030 年	39,232.00	1,251.50	40,483.50	-	-	-
合计	60,000.00	13,479.20	73,479.20	149,396.93	7,172.70	156,569.63
本息覆盖倍数	2.03					

表 11-3，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 80% 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/财政收入	小计
2021 年	-	258.00	258.00	-	258.00	258.00
2022 年	-	463.80	463.80	-	463.80	463.80
2023 年	-	674.10	674.10	-	674.10	674.10
2024 年	-	1,925.60	1,925.60	-	1,925.60	1,925.60
2025 年	-	1,925.60	1,925.60	-	1,925.60	1,925.60
2026 年	-	1,925.60	1,925.60	-	1,925.60	1,925.60
2027 年	7,500.00	1,925.60	9,425.60	13,058.99	-	13,058.99
2028 年	6,268.00	1,667.60	7,935.60	13,773.34	-	13,773.34
2029 年	7,000.00	1,461.80	8,461.80	116,213.95	-	116,213.95
2030 年	39,232.00	1,251.50	40,483.50	-	-	-
合计	60,000.00	13,479.20	73,479.20	143,046.28	7,172.70	150,218.98
本息覆盖倍数	1.95					

## 12、虹盛东方名城（四里桥片区、花园路西段、彩虹桥北片区及高铁站片区城中村改造项目）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七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 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 3.36；按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 3.22；按 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 3.08。

表 12-1，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 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/财政收入	小计
2021 年	-	103.20	103.20	-	103.20	103.20
2022 年	-	204.00	204.00	-	204.00	204.00
2023 年	-	2,532.70	2,532.70	-	2,532.70	2,532.70
2024 年	-	2,532.70	2,532.70	-	2,532.70	2,532.70
2025 年	-	2,532.70	2,532.70	-	2,532.70	2,532.70
2026 年	-	2,532.70	2,532.70	-	2,532.70	2,532.70
2027 年	3,000.00	2,532.70	5,532.70	29,051.19	-	29,051.19
2028 年	3,000.00	2,429.50	5,429.50	31,037.77	-	31,037.77
2029 年	73,000.00	2,328.70	75,328.70	265,280.67	-	265,280.67
合计	79,000.00	17,728.90	96,728.90	325,369.63	10,438.00	335,807.63
本息覆盖倍数	3.36					

表 12-2，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 90% 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/财政收入	小计
2021 年	-	103.20	103.20	-	103.20	103.20
2022 年	-	204.00	204.00	-	204.00	204.00
2023 年	-	2,532.70	2,532.70	-	2,532.70	2,532.70
2024 年	-	2,532.70	2,532.70	-	2,532.70	2,532.70
2025 年	-	2,532.70	2,532.70	-	2,532.70	2,532.70
2026 年	-	2,532.70	2,532.70	-	2,532.70	2,532.70
2027 年	3,000.00	2,532.70	5,532.70	28,133.28	-	28,133.28

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/财政收入	小计
2028 年	3,000.00	2,429.50	5,429.50	29,864.79	-	29,864.79
2029 年	73,000.00	2,328.70	75,328.70	253,622.05	-	253,622.05
合计	79,000.00	17,728.90	96,728.90	311,620.12	10,438.00	322,058.12
本息覆盖倍数	3.22					

表 12-3，按照 2022 年宿州市泗县 GDP 增速 6.83% 的 80% 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/财政收入	小计
2021 年	-	103.20	103.20	-	103.20	103.20
2022 年	-	204.00	204.00	-	204.00	204.00
2023 年	-	2,532.70	2,532.70	-	2,532.70	2,532.70
2024 年	-	2,532.70	2,532.70	-	2,532.70	2,532.70
2025 年	-	2,532.70	2,532.70	-	2,532.70	2,532.70
2026 年	-	2,532.70	2,532.70	-	2,532.70	2,532.70
2027 年	3,000.00	2,532.70	5,532.70	27,238.55	-	27,238.55
2028 年	3,000.00	2,429.50	5,429.50	28,728.75	-	28,728.75
2029 年	73,000.00	2,328.70	75,328.70	242,403.08	-	242,403.08
合计	79,000.00	17,728.90	96,728.90	298,370.38	10,438.00	308,808.38
本息覆盖倍数	3.08					

（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

经查询宿州市泗县土地交易中心信息，本次棚改项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。具体情况如下：

1）河畔人家（泗县老煤建片区、石梁河中下游东侧、永济花园周边部分片区棚户区改造项目）、泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目、泗县赵魏片区及周边棚户区（赵魏新城一期）棚户区改造项目新城建设项目、泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目、雪枫家园（沃华桥北片区棚户区改造项目）、泗县铁市街南段、水上商场片区、商南街、原泗县中学东侧、电机厂等片区（一环路内）棚户区改造项目、泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）棚户区改造项目、泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目、泗县丝绸厂南北片区、玉兰路西段片区（公路局南）棚户区改造项目、泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合（西）、朱桥西片区棚户区改造项目、柳岸人家一期幸福闸西片区、泗城镇三湾连桥部分片区棚户区改造项目、虹盛东方名城（四里桥片区、花园路西段、彩虹桥北片区及高铁站片区城中村改造项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（m <sup>2</sup> ）	容积率	中标总地价（万元）	平均价格（元/m <sup>2</sup> ）	出让日期	用途
1	招拍挂	泗国土告字[2021]29 号	荣辉地产	47,195.00	2.00	17,100.00	3,623.27	2021年	住宅
参考均价							3,623.27	-	-

（2）棚改项目土地出让价格预测

本次预测参照棚改项目周边市场成交和住宅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，对各宿州市棚户区改造项目进行价格预测。具体计算如下：

### 1) 2022 年土地出让价格预测

宿州市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/m<sup>2</sup>）

序号	地块	地市	区县	2022 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(m <sup>2</sup> )	参考平均单价 (元/平米)	修正系数	预测土地单价 (元/平米)
1	河畔人家（泗县老煤建片区、石梁河中下游东侧、永济花园周边部分片区棚户区改造项目）	宿州市	泗县	6.83%	居住用地	265,013.33	3,623.27	0.90	3,260.94
2	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	6.83%	居住用地	267,240.00	3,623.27	0.90	3,260.94
3	泗县赵魏片区及周边棚户区（赵魏新城一期）棚户区改造项目新城建设项目	宿州市	泗县	6.83%	居住用地	535,513.33	3,623.27	0.90	3,260.94
4	泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目	宿州市	泗县	6.83%	居住用地	186,666.67	3,623.27	0.95	3,442.10
5	雪枫家园（沃华桥北片区棚户区改造项目）	宿州市	泗县	6.83%	居住用地	387,486.67	3,623.27	1.15	4,166.75
6	泗县铁市街南段、水上商场片区、商南街、原泗县中学东侧、电机厂等片区（一环路内）棚户区改造项目	宿州市	泗县	6.83%	居住用地	221,153.33	3,623.27	0.95	3,442.10
7	泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）棚户区改造项目	宿州市	泗县	6.83%	居住用地	433,333.33	3,623.27	1.05	3,804.43
8	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	6.83%	居住用地	317,800.00	3,623.27	1.00	3,623.27

9	泗县丝绸厂南北片区、玉兰路西段片区（公路局南）棚户区改造项目	宿州市	泗县	6.83%	居住用地	320,000.00	3,623.27	0.90	3,260.94
10	泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合（西）、朱桥西片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	6.83%	居住用地	359,633.33	3,623.27	0.80	2,898.61
11	柳岸人家一期幸福闸西片区、泗城镇三湾连桥部分片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	6.83%	居住用地	374,740.00	3,623.27	0.90	3,260.94
12	虹盛东方名城（四里桥片区、花园路西段、彩虹桥北片区及高铁站片区城中村改造项目）	宿州市	泗县	6.83%	居住用地	879,466.67	3,623.27	0.80	2,898.61

## 2）2022-2029 年土地出让价格预测

宿州市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 100% 概率测算，土地单价：元/m<sup>2</sup>）

序号	地块	区县	区县	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	河畔人家（泗县老煤建片区、石梁河中下游东侧、永济花园周边部分片区棚户区改造项目）	宿州市	泗县	3,260.94	3,483.66	3,721.59	3,975.77	4,247.32	4,537.41	4,847.32	5,178.39
2	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	3,260.94	3,483.66	3,721.59	3,975.77	4,247.32	4,537.41	4,847.32	5,178.39
3	泗县赵魏片区及周边棚户区（赵魏新城一期）棚户区改造项目新城建设项目	宿州市	泗县	3,260.94	3,483.66	3,721.59	3,975.77	4,247.32	4,537.41	4,847.32	5,178.39
4	泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目	宿州市	泗县	3,442.10	3,677.20	3,928.35	4,196.66	4,483.29	4,789.50	5,116.62	5,466.09
5	雪枫家园（沃华桥北片区棚户区改造项目）	宿州市	泗县	4,166.75	4,451.34	4,755.37	5,080.16	5,427.13	5,797.80	6,193.79	6,616.83

6	泗县铁市街南段、水上商场片区、商南街、原泗县中学东侧、电机厂等片区（一环路内）棚户区改造项目	宿州市	泗县	3,442.10	3,677.20	3,928.35	4,196.66	4,483.29	4,789.50	5,116.62	5,466.09
7	泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）棚户区改造项目	宿州市	泗县	3,804.43	4,064.27	4,341.86	4,638.41	4,955.21	5,293.65	5,655.21	6,041.46
8	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	3,623.27	3,870.74	4,135.11	4,417.54	4,719.26	5,041.59	5,385.93	5,753.79
9	泗县丝绸厂南北片区、玉兰路西段片区（公路局南）棚户区改造项目	宿州市	泗县	3,260.94	3,483.66	3,721.59	3,975.77	4,247.32	4,537.41	4,847.32	5,178.39
10	泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合（西）、朱桥西片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	2,898.61	3,096.59	3,308.09	3,534.03	3,775.40	4,033.26	4,308.73	4,603.02
11	柳岸人家一期幸福闸西片区、泗城镇三湾连桥部分片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	3,260.94	3,483.66	3,721.59	3,975.77	4,247.32	4,537.41	4,847.32	5,178.39
12	虹盛东方名城（四里桥片区、花园路西段、彩虹桥北片区及高铁站片区城中村改造项目）	宿州市	泗县	2,898.61	3,096.59	3,308.09	3,534.03	3,775.40	4,033.26	4,308.73	4,603.02

宿州市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 90% 概率测算，土地单价：元/m<sup>2</sup>）

序号	地块	区县	区县	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	河畔人家（泗县老煤建片区、石梁河中下游东侧、永济花园周边部分片区棚户区改造项目）	宿州市	泗县	3,260.94	3,461.39	3,674.16	3,900.01	4,139.74	4,394.21	4,664.32	4,951.04
2	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	3,260.94	3,461.39	3,674.16	3,900.01	4,139.74	4,394.21	4,664.32	4,951.04



3	泗县赵魏片区及周边棚户区（赵魏新城一期）棚户区改造项目新城建设项目	宿州市	泗县	3,260.94	3,461.39	3,674.16	3,900.01	4,139.74	4,394.21	4,664.32	4,951.04
4	泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目	宿州市	泗县	3,442.10	3,653.69	3,878.28	4,116.68	4,369.73	4,638.34	4,923.46	5,226.11
5	雪枫家园（沃华桥北片区棚户区改造项目）	宿州市	泗县	4,166.75	4,422.88	4,694.75	4,983.34	5,289.67	5,614.83	5,959.97	6,326.33
6	泗县铁市街南段、水上商场片区、商南街、原泗县中学东侧、电机厂等片区（一环路内）棚户区改造项目	宿州市	泗县	3,442.10	3,653.69	3,878.28	4,116.68	4,369.73	4,638.34	4,923.46	5,226.11
7	泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）棚户区改造项目	宿州市	泗县	3,804.43	4,038.29	4,286.52	4,550.01	4,829.70	5,126.58	5,441.71	5,776.21
8	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	3,623.27	3,845.99	4,082.40	4,333.35	4,599.72	4,882.46	5,182.58	5,501.15
9	泗县丝绸厂南北片区、玉兰路西段片区（公路局南）棚户区改造项目	宿州市	泗县	3,260.94	3,461.39	3,674.16	3,900.01	4,139.74	4,394.21	4,664.32	4,951.04
10	泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合（西）、朱桥西片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	2,898.61	3,076.79	3,265.92	3,466.68	3,679.78	3,905.98	4,146.08	4,400.94
11	柳岸人家一期幸福闸西片区、泗城镇三湾连桥部分片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	3,260.94	3,461.39	3,674.16	3,900.01	4,139.74	4,394.21	4,664.32	4,951.04
12	虹盛东方名城（四里桥片区、花园路西段、彩虹桥北片区及高铁站片区城中村改造项目）	宿州市	泗县	2,898.61	3,076.79	3,265.92	3,466.68	3,679.78	3,905.98	4,146.08	4,400.94

宿州市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 80% 概率测算，土地单价：元/m²）

序号	地块	区县	区县	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
----	----	----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

1	河畔人家（泗县老煤建片区、石梁河中下游东侧、永济花园周边部分片区棚户区改造项目）	宿州市	泗县	3,260.94	3,439.12	3,627.03	3,825.21	4,034.22	4,254.65	4,487.12	4,732.30
2	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	3,260.94	3,439.12	3,627.03	3,825.21	4,034.22	4,254.65	4,487.12	4,732.30
3	泗县赵魏片区及周边棚户区（赵魏新城一期）棚户区改造项目新城建设项目	宿州市	泗县	3,260.94	3,439.12	3,627.03	3,825.21	4,034.22	4,254.65	4,487.12	4,732.30
4	泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目	宿州市	泗县	3,442.10	3,630.18	3,828.53	4,037.72	4,258.34	4,491.02	4,736.41	4,995.21
5	雪枫家园（沃华桥北片区棚户区改造项目）	宿州市	泗县	4,166.75	4,394.42	4,634.53	4,887.76	5,154.83	5,436.49	5,733.54	6,046.82
6	泗县铁市街南段、水上商场片区、商南街、原泗县中学东侧、电机厂等片区（一环路内）棚户区改造项目	宿州市	泗县	3,442.10	3,630.18	3,828.53	4,037.72	4,258.34	4,491.02	4,736.41	4,995.21
7	泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）棚户区改造项目	宿州市	泗县	3,804.43	4,012.30	4,231.53	4,462.74	4,706.58	4,963.75	5,234.97	5,521.01
8	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	3,623.27	3,821.25	4,030.04	4,250.24	4,482.47	4,727.39	4,985.69	5,258.11
9	泗县丝绸厂南北片区、玉兰路西段片区（公路局南）棚户区改造项目	宿州市	泗县	3,260.94	3,439.12	3,627.03	3,825.21	4,034.22	4,254.65	4,487.12	4,732.30
10	泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合（西）、朱桥西片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	2,898.61	3,056.99	3,224.02	3,400.18	3,585.97	3,781.91	3,988.55	4,206.48
11	柳岸人家一期幸福闸西片区、泗城镇三湾连桥部分片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	3,260.94	3,439.12	3,627.03	3,825.21	4,034.22	4,254.65	4,487.12	4,732.30
12	虹盛东方名城（四里桥片区、花园路西段、彩虹桥北片区及高铁站片区城中村改造项目）	宿州市	泗县	2,898.61	3,056.99	3,224.02	3,400.18	3,585.97	3,781.91	3,988.55	4,206.48

## 2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数宿州市泗县 2019-2021 年近三年 GDP 平均增长率、2022 年政府工作报告预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

(1) 宿州市棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 100% 概率测算）

金额单元：人民币万元

序号	地块	地市	区县	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	河畔人家(泗县老煤建片区、石梁河中下游东侧、永济花园周边部分片区棚户区改造项目)	宿州市	泗县	-	-	-	-	-	12,024.74	12,846.04	109,787.39
2	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	-	-	-	-	-	-	25,907.96	110,709.84
3	泗县赵魏片区及周边棚户区(赵魏新城一期)棚户区改造项目新城建设项目	宿州市	泗县	-	-	-	-	45,489.93	24,298.44	25,958.04	166,385.81
4	泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目	宿州市	泗县	-	-	-	23,501.30	25,106.42	-	9,551.02	30,610.10
5	雪枫家园(沃华桥北片区棚户区改造项目)	宿州市	泗县	-	-	-	-	21,029.41	11,232.85	-	217,934.34
6	泗县铁市街南段、水上商场片区、商南街、原泗县中学东侧、电机厂	宿州市	泗县	-	-	-	-	-	-	11,315.58	108,795.96

	等片区（一环路内）棚户区改造项目										
7	泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）棚户区改造项目	宿州市	泗县	-	-	-	-	-	-	24,505.91	235,616.94
8	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	-	-	-	-	14,997.81	16,022.17	17,116.49	127,998.81
9	泗县丝绸厂南北片区、玉兰路西段片区（公路局南）棚户区改造项目	宿州市	泗县	-	-	-	-	27,182.85	14,519.71	-	115,995.94
10	泗县公路局南侧、西303省道两侧、中设百合（西）、朱桥西片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	-	-	-	-	40,732.79	14,504.95	-	99,323.96
11	柳岸人家一期幸福闸西片区、泗城镇三湾连桥部分片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	-	-	-	-	-	17,003.49	18,164.85	155,243.99
12	虹盛东方名城（四里桥片区、花园路西段、彩虹桥北片区及高铁站片区城中村改造项目）	宿州市	泗县	-	-	-	-	-	35,471.18	37,893.84	323,856.21

（2）宿州市棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 90% 概率测算）

金额单位：人民币万元

序号	地块	地市	区县	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	河畔人家（泗县老煤建片区、石梁河中下游东	宿州市	泗县	-	-	-	-	-	11,645.24	12,361.07	104,967.33

	侧、永济花园周边部分 片区棚户区改造项目)										
2	泗县建材小闸南、一环 路内部分片区棚户区改 造项目	宿州市	泗县	-	-	-	-	-	-	24,929.86	105,849.27
3	泗县赵魏片区及周边 棚户区(赵魏新城一期) 棚户区改造项目新城建 设项目	宿州市	泗县	-	-	-	-	44,337.72	23,531.58	24,978.06	159,080.88
4	泗县建材小闸南片区 等地块棚户区改造项目	宿州市	泗县	-	-	-	23,053.41	24,470.49	-	9,190.46	29,266.22
5	雪枫家园(沃华桥北片 区棚户区改造项目)	宿州市	泗县	-	-	-	-	20,496.77	10,878.36	-	208,366.33
6	泗县铁市街南段、水上 商场片区、商南街、原 泗县中学东侧、电机厂 等片区(一环路内)棚 户区改造项目	宿州市	泗县	-	-	-	-	-	-	10,888.40	104,019.45
7	泗县沃华桥东北片区 (雪枫家园四期)棚户 区改造项目	宿州市	泗县	-	-	-	-	-	-	23,580.74	225,272.19
8	泗县幸福闸西片区及 周边片区棚户区改造项 目	宿州市	泗县	-	-	-	-	14,617.91	15,516.46	16,470.24	122,378.58
9	泗县丝绸厂南北片区、 玉兰路西段片区(公路 局南)棚户区改造项目	宿州市	泗县	-	-	-	-	26,494.34	14,061.47	-	110,903.30
10	泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百 合(西)、朱桥西片区 棚户区改造项目	宿州市	泗县	-	-	-	-	39,701.15	14,047.21	-	94,963.48

11	柳岸人家一期幸福闸西片区、泗城镇三湾连桥部分片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	-	-	-	-	-	16,466.86	17,479.07	148,428.22
12	虹盛东方名城(四里桥片区、花园路西段、彩虹虹桥北片区及高铁站片区城中村改造项目)	宿州市	泗县	-	-	-	-	-	34,351.79	36,463.39	309,638.40

(3) 宿州市棚户区改造项目土地出让收入预测表 (预计 GDP 增长 80% 概率测算)

金额单元：人民币万元

序号	地块	地市	区县	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	河畔人家(泗县老煤建片区、石梁河中下游东侧、永济花园周边部分片区棚户区改造项目)	宿州市	泗县	-	-	-	-	-	11,275.39	11,891.47	100,329.81
2	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	-	-	-	-	-	-	23,982.76	101,172.79
3	泗县赵魏片区及周边棚户区(赵魏新城一期)棚户区改造项目新城建设项目	宿州市	泗县	-	-	-	-	43,207.57	22,784.22	24,029.13	152,052.58
4	泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目	宿州市	泗县	-	-	-	22,611.23	23,846.70	-	8,841.30	27,973.18
5	雪枫家园(沃华桥北片区棚户区改造项目)	宿州市	泗县	-	-	-	-	19,974.28	10,532.84	-	199,160.28
6	泗县铁市街南段、水上商场片区、商南街、原	宿州市	泗县	-	-	-	-	-	-	10,474.73	99,423.66

	泗县中学东侧、电机厂等片区（一环路内）棚户区改造项目										
7	泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）棚户区改造项目	宿州市	泗县	-	-	-	-	-	-	22,684.87	215,319.39
8	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	-	-	-	-	14,245.29	15,023.65	15,844.52	116,971.92
9	泗县丝绸厂南北片区、玉兰路西段片区（公路局南）棚户区改造项目	宿州市	泗县	-	-	-	-	25,819.01	13,614.88	-	106,003.52
10	泗县公路局南侧、西303省道两侧、中设百合（西）、朱桥西片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	-	-	-	-	38,689.03	13,601.01	-	90,767.42
11	柳岸人家一期幸福闸西片区、泗城镇三湾连桥部分片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	-	-	-	-	-	15,943.88	16,815.03	141,870.57
12	虹盛东方名城（四里桥片区、花园路西段、彩虹虹桥北片区及高铁站片区城中村改造项目）	宿州市	泗县	-	-	-	-	-	33,260.64	35,077.97	295,956.72

### 3、土地出让收益预测

按照项目融资开始至完成全部土地出让，分别考虑预计 GDP 增长率的 100%、90%、80% 概率进行测算。

#### （1）宿州市泗县棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%）

金额单元：人民币万元

序号	项目	宿州市合计	河畔人家（泗县老煤建片区、石梁河中下游东侧、永济花园周边部分片区棚户区改造项目）	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目	泗县赵魏片区及周边棚户区（赵魏新城一期）棚户区改造项目新城建设项目	泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目	雪枫家园（沃华桥北片区棚户区改造项目）	泗县铁市街南段、水上商场片区、商南街、原泗县中学东侧、电机厂等片区（一环路内）棚户区改造项目
	地市	宿州市	泗县	泗县	泗县	泗县	泗县	泗县
一	收入合计	2,328,637.06	134,658.17	136,617.80	262,132.22	88,768.84	250,196.60	120,111.54
1	土地收入	2,328,637.06	134,658.17	136,617.80	262,132.22	88,768.84	250,196.60	120,111.54
二	扣除项目合计	420,973.99	24,344.47	24,698.11	47,398.01	16,053.08	45,190.40	21,708.55
1	国有土地收益基金	93,145.48	5,386.33	5,464.71	10,485.29	3,550.75	10,007.86	4,804.46
2	农业土地开发基金	1,819.23	106.00	106.90	214.20	74.67	155.00	88.47
3	土地出让业务费	46,572.77	2,693.16	2,732.36	5,242.65	1,775.38	5,003.94	2,402.23
4	城市建设资金	116,431.87	6,732.91	6,830.89	13,106.61	4,438.45	12,509.83	6,005.58
5	保障性住房建设资金	116,431.87	6,732.91	6,830.89	13,106.61	4,438.45	12,509.83	6,005.58
6	教育资金	46,572.77	2,693.16	2,732.36	5,242.65	1,775.38	5,003.94	2,402.23
三	用于资金平衡土地相关收益	1,907,663.07	110,313.70	111,919.69	214,734.21	72,715.76	205,006.20	98,402.99

续上表

序号	项目	泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）棚户区改造项目	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	泗县丝绸厂南北片区、玉兰路西段片区（公路局南）棚户区改造项目	泗县公路局南侧、西303省道两侧、中设百合（西）、朱桥西片区棚户区改造项目	柳岸人家一期幸福闸西片区、泗城镇三湾连桥部分片区棚户区改造项目	虹盛东方名城（四里桥片区、花园路西段、彩虹桥北片区及高铁站片区城中村改造项目）
----	----	--------------------------	----------------------	--------------------------------	---------------------------------------	---------------------------------	---



	地市	泗县	泗县	泗县	泗县	泗县	泗县
一	收入合计	260,122.85	176,135.28	157,698.50	154,561.70	190,412.33	397,221.23
1	土地收入	260,122.85	176,135.28	157,698.50	154,561.70	190,412.33	397,221.23
二	扣除项目合计	46,995.47	31,831.46	28,513.74	27,964.99	34,424.11	71,851.60
1	国有土地收益基金	10,404.92	7,045.41	6,307.94	6,182.47	7,616.49	15,888.85
2	农业土地开发基金	173.33	127.11	128.00	143.86	149.90	351.79
3	土地出让业务费	5,202.46	3,522.71	3,153.97	3,091.24	3,808.25	7,944.42
4	城市建设资金	13,006.15	8,806.76	7,884.93	7,728.09	9,520.61	19,861.06
5	保障性住房建设资金	13,006.15	8,806.76	7,884.93	7,728.09	9,520.61	19,861.06
6	教育资金	5,202.46	3,522.71	3,153.97	3,091.24	3,808.25	7,944.42
三	用于资金平衡土地相关收益	213,127.38	144,303.82	129,184.76	126,596.71	155,988.22	325,369.63

(2) 宿州市泗县棚户区改造项目土地出让收益预测表（90%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	宿州市合计	河畔人家（泗县老煤建片区、石梁河中下游东侧、永济花园周边部分片区棚户区改造项目）	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目	泗县赵魏片区及周边棚户区（赵魏新城一期）棚户区改造项目新城建设项目	泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目	雪枫家园（沃华桥北片区棚户区改造项目）	泗县铁市街南段、水上商场片区、商南街、原泗县中学东侧、电机厂等片区（一环路内）棚户区改造项目
	地市	宿州市	泗县	泗县	泗县	泗县	泗县	泗县
一	收入合计	2,233,145.70	128,973.64	130,779.13	251,928.24	85,980.58	239,741.46	114,907.85

1	土地收入	2,233,145.70	128,973.64	130,779.13	251,928.24	85,980.58	239,741.46	114,907.85
二	扣除项目合计	403,785.44	23,321.24	23,647.14	45,561.27	15,551.16	43,308.49	20,771.89
1	国有土地收益基金	89,325.83	5,158.94	5,231.16	10,077.13	3,439.23	9,589.65	4,596.32
2	农业土地开发基金	1,819.23	106.00	106.90	214.20	74.67	155.00	88.47
3	土地出让业务费	44,662.92	2,579.47	2,615.59	5,038.56	1,719.61	4,794.84	2,298.16
4	城市建设资金	111,657.27	6,448.68	6,538.95	12,596.41	4,299.02	11,987.08	5,745.39
5	保障性住房建设资金	111,657.27	6,448.68	6,538.95	12,596.41	4,299.02	11,987.08	5,745.39
6	教育资金	44,662.92	2,579.47	2,615.59	5,038.56	1,719.61	4,794.84	2,298.16
三	用于资金平衡土地相关收益	1,829,360.26	105,652.40	107,131.99	206,366.97	70,429.42	196,432.97	94,135.96

续上表

序号	项目	泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）棚户区改造项目	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	泗县丝绸厂南北片区、玉兰路西段片区（公路局南）棚户区改造项目	泗县公路局南侧、西303省道两侧、中设百合（西）、朱桥西片区棚户区改造项目	柳岸人家一期幸福闸西片区、泗城镇三湾连桥部分片区棚户区改造项目	虹盛东方名城（四里桥片区、花园路西段、彩虹桥北片区及高铁站片区城中村改造项目）
	地市	泗县	泗县	泗县	泗县	泗县	泗县
一	收入合计	248,852.93	168,983.19	151,459.11	148,711.84	182,374.15	380,453.58
1	土地收入	248,852.93	168,983.19	151,459.11	148,711.84	182,374.15	380,453.58
二	扣除项目合计	44,966.85	30,544.08	27,390.66	26,911.98	32,977.22	68,833.46
1	国有土地收益基金	9,954.12	6,759.33	6,058.36	5,948.48	7,294.96	15,218.15
2	农业土地开发基金	173.33	127.11	128.00	143.86	149.90	351.79
3	土地出让业务费	4,977.05	3,379.66	3,029.19	2,974.23	3,647.48	7,609.08

4	城市建设资金	12,442.65	8,449.16	7,572.96	7,435.59	9,118.70	19,022.68
5	保障性住房建设资金	12,442.65	8,449.16	7,572.96	7,435.59	9,118.70	19,022.68
6	教育资金	4,977.05	3,379.66	3,029.19	2,974.23	3,647.48	7,609.08
三	用于资金平衡土地相关收益	203,886.08	138,439.11	124,068.45	121,799.86	149,396.93	311,620.12

(3) 宿州市泗县棚户区改造项目土地出让收益预测表（80%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	宿州市合计	河畔人家（泗县老煤建片区、石梁河中下游东侧、永济花园周边部分片区棚户区改造项目）	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目	泗县赵魏片区及周边棚户区（赵魏新城一期）棚户区改造项目新城建设项目	泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目	雪枫家园（沃华桥北片区棚户区改造项目）	泗县铁市街南段、水上商场片区、商南街、原泗县中学东侧、电机厂等片区（一环路内）棚户区改造项目
	地市	宿州市	泗县	泗县	泗县	泗县	泗县	泗县
一	收入合计	2,141,073.24	123,496.67	125,155.55	242,073.50	83,272.41	229,667.40	109,898.39
1	土地收入	2,141,073.24	123,496.67	125,155.55	242,073.50	83,272.41	229,667.40	109,898.39
二	扣除项目合计	387,212.44	22,335.41	22,634.92	43,787.42	15,063.71	41,495.13	19,870.17
1	国有土地收益基金	85,642.95	4,939.87	5,006.22	9,682.94	3,330.90	9,186.69	4,395.94
2	农业土地开发基金	1,819.23	106.00	106.90	214.20	74.67	155.00	88.47
3	土地出让业务费	42,821.47	2,469.94	2,503.12	4,841.46	1,665.44	4,593.36	2,197.96
4	城市建设资金	107,053.66	6,174.83	6,257.78	12,103.68	4,163.63	11,483.36	5,494.92
5	保障性住房建设资金	107,053.66	6,174.83	6,257.78	12,103.68	4,163.63	11,483.36	5,494.92

6	教育资金	42,821.47	2,469.94	2,503.12	4,841.46	1,665.44	4,593.36	2,197.96
三	用于资金平衡土地相关收益	1,753,860.80	101,161.26	102,520.63	198,286.08	68,208.70	188,172.27	90,028.22

续上表

序号	项目	泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）棚户区改造项目	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	泗县丝绸厂南北片区、玉兰路西段片区（公路局南）棚户区改造项目	泗县公路局南侧、西303省道两侧、中设百合（西）、朱桥西片区棚户区改造项目	柳岸人家一期幸福闸西片区、泗城镇三湾连桥部分片区棚户区改造项目	虹盛东方名城（四里桥片区、花园路西段、彩虹桥北片区及高铁站片区城中村改造项目）
	地市	泗县	泗县	泗县	泗县	泗县	泗县
一	收入合计	238,004.26	162,085.38	145,437.41	143,057.46	174,629.48	364,295.33
1	土地收入	238,004.26	162,085.38	145,437.41	143,057.46	174,629.48	364,295.33
二	扣除项目合计	43,014.10	29,302.49	26,306.74	25,894.20	31,583.20	65,924.95
1	国有土地收益基金	9,520.17	6,483.42	5,817.50	5,722.30	6,985.18	14,571.82
2	农业土地开发基金	173.33	127.11	128.00	143.86	149.90	351.79
3	土地出让业务费	4,760.09	3,241.71	2,908.75	2,861.15	3,492.59	7,285.90
4	城市建设资金	11,900.21	8,104.27	7,271.87	7,152.87	8,731.47	18,214.77
5	保障性住房建设资金	11,900.21	8,104.27	7,271.87	7,152.87	8,731.47	18,214.77
6	教育资金	4,760.09	3,241.71	2,908.75	2,861.15	3,492.59	7,285.90
三	用于资金平衡土地相关收益	194,990.16	132,782.89	119,130.67	117,163.26	143,046.28	298,370.38

## 六、六安市

### （一）应付本息情况

六安市共 1 个棚改区改造项目（老淠河以东棚改项目），计划融资 40,000.00 万元，本次计划发行专项债 11,800.00 万元，2021 年 11 月已发行专项债 22,800.00 万元，期限为 7 年，实际发行利率为 3.12%，2022 年下半年预计拟发行专项债 5,400.00 万元，期限为 7 年，预期发行利率为 3.19%。假设本次融资利率为 3.19%，期限为 7 年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

#### 1、本次计划融资应付还本付息情况：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
六安市 金安区	2022年	-	11,800.00	-	11,800.00	3.19%	-	-
	2023 年	11,800.00	-	-	11,800.00	3.19%	376.42	376.42
	2024 年	11,800.00	-	-	11,800.00	3.19%	376.42	376.42
	2025 年	11,800.00	-	-	11,800.00	3.19%	376.42	376.42
	2026 年	11,800.00	-	-	11,800.00	3.19%	376.42	376.42
	2027 年	11,800.00	-	-	11,800.00	3.19%	376.42	376.42
	2028 年	11,800.00	-	-	11,800.00	3.19%	376.42	376.42
	2029 年	11,800.00	-	11,800.00	-	3.19%	376.42	12,176.42
合计		-	11,800.00	11,800.00	-	-	2,634.94	14,434.94

#### 2、前期已发行债券应付还本付息情况：

（1）老淠河以东棚改项目 2021 年 11 月已发行债券 22,800.00 万元，期限为 7 年，实际发行利率为 3.12%，，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
	2021 年	-	22,800.00	-	22,800.00	3.12%	-	-
	2022 年	22,800.00	-	-	22,800.00	3.12%	711.36	711.36

六安市 金安区	2023 年	22,800.00	-	-	22,800.00	3.12%	711.36	711.36
	2024 年	22,800.00	-	-	22,800.00	3.12%	711.36	711.36
	2025 年	22,800.00	-	-	22,800.00	3.12%	711.36	711.36
	2026 年	22,800.00	-	-	22,800.00	3.12%	711.36	711.36
	2027 年	22,800.00	-	-	22,800.00	3.12%	711.36	711.36
	2028 年	22,800.00	-	22,800.00	-	3.12%	711.36	23,511.36
合计		-	22,800.00	22,800.00	-	-	4,979.52	27,779.52

### 3、预计融资应付还本付息情况：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
六安市 金安区	2022年	-	5,400.00	-	5,400.00	3.19%	-	-
	2023 年	5,400.00	-	-	5,400.00	3.19%	172.26	172.26
	2024 年	5,400.00	-	-	5,400.00	3.19%	172.26	172.26
	2025 年	5,400.00	-	-	5,400.00	3.19%	172.26	172.26
	2026 年	5,400.00	-	-	5,400.00	3.19%	172.26	172.26
	2027 年	5,400.00	-	-	5,400.00	3.19%	172.26	172.26
	2028 年	5,400.00	-	-	5,400.00	3.19%	172.26	172.26
	2029 年	5,400.00	-	5,400.00	-	3.19%	172.26	5,572.26
合计		-	5,400.00	5,400.00	-	-	1,205.82	6,605.82

## （二）出让产生的净现金流入

### 1、基本假设条件和依据

由六安市金安区人民政府拿出老淠河以东地块、北城国际地块、城北乡政府东边地块这 3 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。经查询六安市自然资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2022 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。

六安市金安区 2019 年至 2021 年 GDP 增速分别为 9.00%、4.40%、8.10%，平均增长率为 7.17%。在六安市政府工作报告中 2022 年预计 GDP 增速为 9.00%。此次预测按照近三年平均增速与 2022 年预计增速孰低计算土地价格的增速，即增速 7.17%。

### 2、出让产生的净现金流入

假设老淠河以东棚改项目，自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易，且全部于两年内出让完毕，2028 年出让 50%，2029 年出让 50%。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2022 年六安市金安区 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格，以融资开始日至完成全部土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按 2022 年 GDP 增速的 100%	按 2022 年 GDP 增速的 90%	按 2022 年 GDP 增速的 80%
1	六安市	金安区	老淠河以东棚改项目	89,845.82	85,994.70	82,285.19

### 3、预计土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况（利息保障倍数）

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/财政收入支付。通过对近几年项目周边地块成交情况的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：本次发债六安市资金平衡项目总体覆盖情况：按 2022 年六安市金安区 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.84；按 2022 年六安市金安区 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.76；按 2022 年六安市金安区 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.69。

表 1：按 2022 年六安市金安区 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数：

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/财政收入	小计
2022 年	-	711.36	711.36	-	711.36	711.36
2023 年	-	1,260.04	1,260.04	-	1,260.04	1,260.04
2024 年	-	1,260.04	1,260.04	-	1,260.04	1,260.04
2025 年	-	1,260.04	1,260.04	-	1,260.04	1,260.04
2026 年	-	1,260.04	1,260.04	-	1,260.04	1,260.04
2027 年	-	1,260.04	1,260.04	-	1,260.04	1,260.04
2028 年	22,800.00	1,260.04	24,060.04	43,365.88		43,365.88
2029 年	17,200.00	548.68	17,748.68	46,479.94	-	46,479.94
合计	40,000.00	8,820.28	48,820.28	89,845.82	7,011.56	96,857.38
本息覆盖倍数	1.84					

表 2：按 2022 年六安市金安区 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数：

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/财政收入	小计
2022 年	-	711.36	711.36	-	711.36	711.36
2023 年	-	1,260.04	1,260.04	-	1,260.04	1,260.04
2024 年	-	1,260.04	1,260.04	-	1,260.04	1,260.04
2025 年	-	1,260.04	1,260.04	-	1,260.04	1,260.04
2026 年	-	1,260.04	1,260.04	-	1,260.04	1,260.04
2027 年	-	1,260.04	1,260.04	-	1,260.04	1,260.04
2028 年	22,800.00	1,260.04	24,060.04	41,651.36	-	41,651.36
2029 年	17,200.00	548.68	17,748.68	44,343.34	-	44,343.34



合计	40,000.00	8,820.28	48,820.28	85,994.70	7,011.56	93,006.26
本息覆盖倍数	1.76					

表 3: 按 2022 年六安市金安区 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增长的  
情况下的利息保障倍数:

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/财政收入	小计
2022 年	-	711.36	711.36	-	711.36	711.36
2023 年	-	1,260.04	1,260.04	-	1,260.04	1,260.04
2024 年	-	1,260.04	1,260.04	-	1,260.04	1,260.04
2025 年	-	1,260.04	1,260.04	-	1,260.04	1,260.04
2026 年	-	1,260.04	1,260.04	-	1,260.04	1,260.04
2027 年	-	1,260.04	1,260.04	-	1,260.04	1,260.04
2028 年	22,800.00	1,260.04	24,060.04	39,993.71	-	39,993.71
2029 年	17,200.00	548.68	17,748.68	42,291.48	-	42,291.48
合计	40,000.00	8,820.28	48,820.28	82,285.19	7,011.56	89,296.75
本息覆盖倍数	1.69					

### (三) 项目概况

#### 1、金安区：老淠河以东棚改项目

本项目征迁土地面积约 2,892.18 亩，拆迁总建筑面积 137,708.66 平方米，征迁户数约 800 户。土地规划性质为居住用地，本项目法人系六安市金安区城北乡人民政府。采用异地实物安置对拆迁居民进行安置，计划改造套数 800 套，安置人口 3200 人。于 2021 年 9 月开工，拟竣工于 2023 年 12 月。

老淠河以东棚户区征迁包括 3 个地块：（1）老淠河以东地块，北至合六叶高速、南至刘庆路、东至九城沟路、西至老淠河；（2）北城国际地块，正阳路以东、临淮路以南、金凤路以西、九江大道以北；（3）城北乡政府东边地块，金凤路以东、临淮路以北、迎宾大道以西、古碑路以南。

#### （四）投资估算及资金筹措

##### 1、投资估算

六安市 1 个棚户区改造项目（老淠河以东棚改项目），项目资金总需求为 56,000.00 万元，项目资本金 16,000.00 万元，本次拟发行棚改专项债 11,800.00 万元，前期已发行棚改专项债 22,800.00 万元，预计发行棚改专项债 5,400.00 万元。

##### 2、资金筹措

六安市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

#### （五）项目收益及现金流入预算项目说明

##### 1、土地出让价格预测

###### （1）土地市场情况

经查询六安市金安区土地交易中心信息，本次棚改项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

具体情况如下：

(1) 老淠河以东棚改项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积(平方米)	容积率	中标总地价(万元)	平均价格(元/平方米)	出让日期	用途
1	招拍挂	六金出 2021-18 号	城北乡解放北路以西、木厂路以北	95,354.00	1.9	32,000.00	3,355.92	2021 年	居住用地
居住参考均价							3,355.92	-	-

(2) 棚改项目土地出让价格预测

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，对六安市棚户区改造项目进行价格预测。

具体计算如下：

① 2022 年土地出让价格预测

序号	项目	地块	地市	区县	2022 年预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(平方米)	参考平均单价(元/平方米)	修正系数	预测土地单价(元/平方米)
1	老淠河以东棚改项目	老淠河以东地块、北城国际地块、城北乡政府东边地块	六安市	金安区	7.17%	居住用地	234,667.84	3,355.92	1.00	3,355.92

② 2022-2029 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100% 概率测算）（单元：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	老淠河以东棚改项目	六安市	金安区	居住用地	3,355.92	3,596.54	3,854.41	4,130.77	4,426.95	4,744.36	5,084.53	5,449.09

③ 2022-2029 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 90% 概率测算）（单元：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	老淠河以东棚改项目	六安市	金安区	居住用地	3,355.92	3,572.48	3,803.01	4,048.42	4,309.66	4,587.76	4,883.81	5,198.96

④ 2022-2029 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 80% 概率测算）（单元：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	老淠河以东棚改项目	六安市	金安区	居住用地	3,355.92	3,548.42	3,751.96	3,967.17	4,194.73	4,435.34	4,689.75	4,958.75

## 2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数六安市金安区 2019-2021 年三年 GDP 平均增长率、2022 年政府工作报告预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

（1）土地收入预测（预计 GDP 增长 100% 概率测算）（金额单元：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	老淠河以东棚改项目	六安市	金安区	居住用地	-	-	-	-	-	-	59,658.78	63,936.31

（2）土地收入预测（预计 GDP 增长 90% 概率测算）（金额单元：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	老淠河以东棚改项目	六安市	金安区	居住用地	-	-	-	-	-	-	57,303.66	61,001.44

（3）土地收入预测（预计 GDP 增长 80% 概率测算）（金额单元：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	老淠河以东棚改项目	六安市	金安区	居住用地	-	-	-	-	-	-	55,026.68	58,182.96

### 3、土地出让收益预测

按照项目融资开始至完成全部土地出让，分别考虑预计 GDP 增长率的 100%、90%、80% 概率进行测算。

(1) 六安市棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%、90%、80%）（金额单位：人民币万元）

序号	项目	老淠河以东棚改项目		
	GDP 增速	100%	90%	80%
一	收入合计	123,595.09	118,305.10	113,209.64
1	土地收入	123,595.09	118,305.10	113,209.64
二	扣除项目合计	33,749.27	32,310.40	30,924.45
1	国有土地收益基金	9,887.60	9,464.41	9,056.77
2	农业土地开发基金	164.26	164.26	164.26
3	土地出让业务费	1,235.95	1,183.05	1,132.10
5	城镇廉租房保障支出	11,230.73	10,749.34	10,285.66
4	教育资金	11,230.73	10,749.34	10,285.66
三	用于资金平衡土地出让收益	89,845.82	85,994.70	82,285.19



统一社会信用代码

911101020854927874

# 营业执照

(副本)(5-1)



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息

名称 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

出资人 肖厚发

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；软件开发；销售计算机、软件及辅助设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2013年12月10日

合伙期限 2013年12月10日至 长期

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦  
901-22至901-26

登记机关

2021年11月22日







# 会计师事务所 执业证书

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：肖厚发

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010032

批准执业文号：京财会许可[2013]0067号

批准执业日期：2013年10月25日



证书序号：0011869

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一九年六月八日

中华人民共和国财政部制





姓名 宁云  
Full name  
性别 男  
Sex  
出生日期 1971-10-09  
Date of birth  
工作单位 容诚会计师事务所(特殊普  
Working unit 通合伙)上海分所  
身份证号码 340403197110092740  
Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after  
this renewal.



宁云(340100030076)  
您已通过2021年年检  
上海市注册会计师协会  
2021年10月30日

年 月 日  
/y /m /d

证书编号: 340100030076  
No. of Certificate

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2002 年 06 月 10 日  
Date of Issuance





姓名 马静  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1984-03-16  
Date of birth  
工作单位 普华永道会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所  
Working unit  
身份证号码 342222198403165228  
Identity card No.



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.



马静(110100320119)  
您已通过2021年年检  
上海市注册会计师协会  
2021年10月30日

年 月 日  
/y /m /d

证书编号: 110100320119  
No. of Certificate

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013 年 05 月 27 日  
Date of Issuance /y /m /d

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:  
No. of Certificate

110100320152

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs

发证日期:  
Date of Issuance

2018-03-21



1101020362092

4



2018年11月30日



2018年11月30日

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记  
Annual Renewal Registration



姓名  
Full name

性别  
Sex

出生日期  
Date of birth

工作单位  
Working unit

身份证号码  
Identity card No.



郭成瑶

男

1988-08-24

华普天健会计师事务所  
(特殊普通合伙) 安徽分所

340603198808241218