

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

一、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
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	-	-	-
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 1.61；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

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	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	-	-	-
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

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	-	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
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

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	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

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	-	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
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

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
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

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
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
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

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	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
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
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

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
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

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	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
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 ² ）	容积率	中标总地价（万元）	平均价格（元/m ² ）	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/m²）

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 ²)	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/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	3,483.66	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/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	3,461.39	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	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

	城建设项目										
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	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

	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	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、电机厂等片区（一环路内）棚户区改造项目	宿州市	泗县	-	-	-	-	-	-	11,315.58	108,795.96
7	泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）棚户	宿州市	泗县	-	-	-	-	-	-	24,505.91	235,616.94

	区改造项目										
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	-	-	-	-	-	11,645.24	12,361.07	104,967.33
2	泗县建材小闸南、一环	宿州市	泗县	-	-	-	-	-	-	24,929.86	105,849.27

	路内部分片区棚户区改造项目										
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	-	-	-	-	-	-	10,474.73	99,423.66

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	泗县建材小闸南、一环路内部	泗县赵魏片区及周边棚户区	泗县建材小闸南片区等地块	雪枫家园（沃华桥北片区棚	泗县铁市街南段、水上商场片
----	----	-------	----------------	---------------	--------------	--------------	--------------	---------------

			梁河中下游东 侧、永济花园周 边部分片区棚户 区改造项目)	分片区棚户区改 造项目	(赵魏新城一期)棚户区改 造项目新城建 设项目	棚户区改造项 目	户区改造项 目)	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



泗县住房和城乡建设局



泗县财政局

时间：2022年4月29日