

2022 年安徽省政府专项债券（二十二
期、二十四期、二十六期）
棚户区改造项目
之
法律意见书

安徽华人律师事务所
(2022) 华律法字第 410 号





目 录

一、发行人资格	5
二、本次发行概况	5
三、本次专项债券发行额度	6
四、本次债券发行对应的投资项目	6
五、中介机构资质	56
六、募投项目面临的风险及控制措施	57
七、结论	60



致：安徽省财政厅

安徽华人律师事务所（下称“本所”）是中华人民共和国具有合法执业资格的律师事务所，具备对关于 2022 年安徽省政府专项债券（二十二期、二十四期、二十六期）棚户区改造项目出具相关法律意见书的资格。本所接受贵厅的委托，指派我们以专项法律顾问的身份，就关于 2022 年安徽省政府专项债券（二十二期、二十四期、二十六期）棚户区改造项目发行事宜提供法律服务。

我们根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国律师法》《国务院关于加强地方性债务管理的意见》（国发[2014]43 号），中办、国办《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预[2016]155 号文）《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预[2018]28 号）《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库[2020]43 号）等法律法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见书。



引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

发行人/省政府	指	安徽省人民政府
委托方/贵厅	指	安徽省财政厅
本所	指	安徽华人律师事务所
本所律师	指	指本所代光敏、丁欢律师
《通知》	指	《安徽省财政厅关于发行 2022 年安徽省政府专项债券（二十二～三十期）有关事项的通知》
《信息披露文件》	指	《2022 年安徽省政府专项债券（二十二～三十期）信息披露文件》
《评价报告》	指	《2022 年安徽省政府专项债券（二十二期）棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》 《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》 《2022 年安徽省政府专项债券（二十六期）棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《信用评级报告》	指	《2022 年安徽省政府专项债券（二十二期）信用评级报告》 《2022 年安徽省政府专项债券（二十四期）信用评级报告》 《2022 年安徽省政府专项债券（二十六期）信用评级报告》
《管理办法》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预[2016]155 号文）
元（万元）	指	人民币元（万元）



二、律师声明事项

对本法律意见书的出具，本所律师特作如下声明：

（一）本法律意见书是依据我国现行有关法律、法规的有关规定及本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实出具报告。

（二）本所律师已经审阅了本所律师认为出具本法律意见书所需的有关文件和资料，并据此出具报告；但对于会计、资产评估等专业事项，本法律意见书只作引用而不进行核查且不发表法律意见；本所律师在本法律意见书中对于有关报表、数据、审计报告、资产评估报告中某些数据和结论的引用，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性做出任何明示或默示的保证，对于这些内容本所律师并不具备核查和作出判断的资格。

（三）本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了核查验证。合理保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（四）本法律意见书仅为本次债券发行之目的使用，未经本所书面同意，本法律意见书不得为其他人的利益或其他目的而使用，法律、法规另有规定的除外。

（五）本所同意将本法律意见书作为本次债券发行的必备法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。



正文

一、发行人资格

贵厅发布的《信息披露文件》显示，本次专项债券发行主体为安徽省人民政府。

根据《关于印发〈地方政府专项债券预算管理办法〉的通知》（财预[2016]155号）第四条规定，“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。”

根据《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预[2018]28号）第五条规定，“省、自治区、直辖市政府（以下简称省级政府）为棚改专项债券的发行主体。试点期间设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需棚改专项债券的，由其省级政府统一发行并转贷给市县级政府。”

本所律师认为，本次棚户区改造专项债券发行主体为安徽省人民政府，符合财预[2016]155号文、财预[2018]28号文的规定。

二、本次发行概况

根据《信息披露文件》和《通知》等文件，本次债券发行中涉及棚户区改造项目的概况如下：



项目	内 容
发行人	安徽省人民政府
发行品种与数量	5 年期固定利率付息债，面值 21.95 亿元。 7 年期固定利率付息债，面值 20.87 亿元。 10 年期固定利率付息债，面值 2.02 亿元。
募集资金用途	用于安徽省所辖 11 个设区市的 38 个棚户区改造项目
还款来源	项目对应地块的国有土地使用权出让收入
信用等级	本次发行的债项评级为 AAA（到期不能偿还的风险极低）
发行依据	《预算法》、国发[2014]43 号、财预[2016]155 号文、 财预[2018]28 号文等相关规定。

三、本次专项债券发行额度

2021 年 12 月 7 日，财政部下发《关于提前下达 2022 年新增债务限额和下达 2021 年剩余新增债务限额的通知》（财预〔2021〕177 号），财政部下达提前下达安徽省 2022 年新增专项债务限额为 778 亿元，下达 2021 年剩余新增专项债务限额为 28 亿元。本次棚户区改造专项债拟发行规模 44.84 亿元包含在下达的专项债券额度范围内。

四、本次债券发行对应的投资项目

（一）合肥市棚户区改造项目

1、募投项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额 (万元)	本次发债金额 (万元)	发债 年限	项目法人
----	----	------	--------------	----------------	----------	------



1	安巢经开区	安徽巢湖经济开发区站前安置小区等三个棚户区改造项目	216,230.00	33,000.00	5 年	合肥市东鑫建设投资控股集团有限公司
2	瑶海区	彭大郢复建点	166,018.68	60,000.00	7 年	合肥市复兴置业投资有限公司
3	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	5,000.00	7 年	合肥东城宜居投资有限公司
4	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	12,500.00	7 年	合肥东部新城建设投资有限公司
5	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	18,000.00	7 年	巢湖市城镇建设投资有限公司
6	巢湖市	清华苑项目	65,580.00	15,000.00	7 年	巢湖投资发展有限公司

2、募投项目简介及审批报建情况

1.1 安巢经济开发区：安徽巢湖经济开发区站前安置小区等三个棚户区改造项目基本情况

本次棚户区拆迁改造项目征迁土地面积为 935,323.98 平方米（约 1,403.00 亩），拆迁总建筑面积 290,850.00 平方米，涉及拆迁 1,287.00 户。新建安置房建筑面积为 429,776.92 平方米，土地规划性质为居住用地和商业用地。项目法人系合肥市东鑫建设投资控股集团有限公司（曾用名：安徽巢湖经济开发区诚信建设投资（集团）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，预计于 2022 年 11 月竣工。

棚改项目四至范围：

岨嶂山三期棚户区：北至玉泉路，南至龙山路，西至行政边界，东至金巢大道；



战前项目棚户区：北至和平大道，南至金山路，西至规划路，东至裕丰路；

滨河家园二期棚户区：西至栏滨路（荣裕大道），北至栏滨路连接线，南至迎春路、西至山花路；西至志城，南至太平路、东至居巢大道、北至阳光大道。

1.2 项目批复情况

安徽巢湖经济开发区经贸发展局于2020年7月24日对安徽巢湖经济开发区战前安置小区等三个棚户区改造项目立项进行批复（巢开经[2020]122号），同意该项目立项建设。主要建设内容为对原有棚户区居民进行征迁。

安徽巢湖经济开发区经贸发展局于2020年7月26日对安徽巢湖经济开发区战前安置小区等三个棚户区改造项目可行性研究报告批复（巢开经[2020]123号），同意该项目可行性研究报告。

安徽省住房和城乡建设厅于2022年4月23日向省财政厅复函确认本项目为2022年新开工计划项目和列入以前年度国家棚改计划的续建项目。

2.1 瑶海区：彭大郢复建点基本情况

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。

2.2 项目批复情况

合肥市瑶海区发展和改革委员会于2021年8月20日对本项目立项进行批复（瑶发改投资[2021]128号），同意该项目立项，项目总投资约166180万元。

安徽省住房和城乡建设厅于2022年1月14日下发《关于2022年棚户区改造新开工项目的确认函》，函中明确本项目已列入国家2022年棚户区改造年度计划。

合肥市瑶海区发展和改革委员会于2022年3月22日对本项目可行性研究报告进行批复（瑶发改投资[2022]18号），原则同意本项目可行性研究报告，项目估算总投资166018.68万元。

3.1 肥东县：店埠镇棚户区改造桥枫苑安置小区建设项目基本情况

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、淝水路以北、白马山路以西。

3.2 项目批复情况

肥东县发展和改革委员会于2017年2月17日对本项目立项批复（发改投[2017]56号），同意该项目立项，规划占地面积约102亩，



项目总建筑面积约 19.7 万平方米。

肥东县发展和改革委员会于 2019 年 3 月 15 日对本项目可行性研究报告进行批复（发改投[2019]58 号），原则同意修改后的可行性研究报告，项目估算总投资 67945.24 万元。

安徽省住房和城乡建设厅于 2021 年 8 月 20 日向省财政厅确认本项目已经列入 2021 年新开工项目和列入以前年度国家棚改计划的续建项目。

4.1 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基本情况

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。

4.2 项目批复情况

肥东县发展和改革委员会于 2017 年 7 月 18 日对合肥循环经济示范园新龙家园棚户区改造项目二期工程项目立项批复（发改投[2017]336 号），经审核，同意该项目立项。主要建设内容包括住宅、幼儿园、公建配套以及道路、供配电、给排水、消防、绿化等公用设施建设。

肥东县发展和改革委员会于 2019 年 6 月 14 日对合肥循环经济示范园新龙家园棚户区改造项目二期工程项目可行性研究报告进行批复（发改投[2019]149 号），原则同意修改后的《合肥循环经济示范园新龙家



园棚户区改造项目二期工程项目可行性研究报告》，项目选址位于肥东县撮镇镇四顶山路与木秀路交口东南侧，规划用地面积约 98393.86 平方米。

安徽省住房和城乡建设厅于 2021 年 8 月 20 日向省财政厅确认本项目已经列入 2021 年新开工项目和列入以前年度国家棚改计划的续建项目。

5.1 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基本情况

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。

5.2 项目批复情况

巢湖市发展和改革委员会于 2020 年 7 月 15 日对巢湖市居巢经开区北区及黄麓镇镇区棚户区改造项目立项批复（巢发改投字[2020]453 号），为切实加大我市棚户区改造力度，改善群众居住条件，原则同意该项目立项。



巢湖市发展和改革委员会于2020年7月29日对巢湖市居巢经开区北区及黄麓镇镇区棚户区改造项目可行性研究报告进行批复(巢发改投字[2020]454号)，该项目总建筑面积51.48万平方米，主要建设内容包括安置房、中小学、幼儿园、社区配套用房、商业、配电房、地下车库及消防、环保、通风、绿化、道路、给排水、供配电等配套设施。

安徽省住房和城乡建设厅于2021年8月20日向省财政厅确认本项目已经列入2021年新开工项目和列入以前年度国家棚改计划的续建项目。

6.1 巢湖市：清华苑项目基本情况

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。

6.2 项目批复情况

巢湖市发展和改革局于2021年1月4日对本项目立项进行批复(巢发改投字[2021]5号)，同意该项目立项。项目估算总投资约65580万元。

巢湖市发展和改革局于2021年1月15日对本项目可行性研究报告进行批复(巢发改投字[2021]21号)，同意本项目可行性研究报告内容。该项目总用地面积约5.88万平方米，总建筑面积约为14.13万平方米。



安徽省住房和城乡建设厅于2022年4月23日向省财政厅复函确认本项目为2022年新开工计划项目和列入以前年度国家棚改计划的续建项目。

本所律师认为：合肥市本次债券发行募集资金项目用于区域棚户区改造建设，募投项目已纳入棚户区改造计划并取得了本区（县）发改部门关于项目立项或可行性研究报告的批复，业主方为本区（县）政府投资平台。项目的审批流程及业主方主体资格均符合法律及行政法规的规定。

3、募投项目项目收益与融资自求平衡情况

根据容诚会计师事务所出具的《评价报告》：合肥市棚户区改造拟发行的五年期债券，按2022年合肥市安巢经济开发区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1.51；按2022年合肥市安巢经济开发区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1.46；按2022年合肥市安巢经济开发区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1.41。

合肥市棚户区改造拟发行的七年期债券，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。

本所律师认为：根据《评价报告》分析，合肥市棚户区改造项目在债券存续期内，项目累计收入和融资能达到平衡。符合财预[2018]28



号第六条“试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡”的条件。

（二）芜湖市棚户区改造项目

1、募投项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额 (万元)	本次发债金 额 (万元)	发债 年限	项目法人
1	南陵县	南陵县家发中学及许镇龙潭村周边棚户区改造项目	9,875.00	2,100.00	5 年	南陵县住房和城乡建设局

2、募投项目简介及审批报建情况

1.1 芜湖市南陵县：南陵县家发中学及许镇龙潭村周边棚户区改造项目基本情况

该项目涉及棚改地块 2 个，建设单位和项目法人：南陵县住房和城乡建设局。

棚改项目四至范围为：

南陵县家发中学周边棚户区改造项目：东至秋浦大道，西至龙池路，北至太白大道，南至后港河；

许镇龙潭村周边棚户区改造项目：东至 205 国道，西至农村道路，北至农村道路，南至新中塘。

本项目涉及的土地为国有建设用地，土地规划性质为商服用地，总征收房屋建筑面积 32500 平方米，总征地面积为 1,143,539.05 平方米（约 1,715.30 亩），征迁户数 222 户，规划采用异地实物安置方式。



项目开工日期为 2022 年 1 月，预计竣工日期为 2022 年 10 月。

1.2 项目批复情况

南陵县发展和改革委员会于 2021 年 11 月 5 日对本项目立项进行批复（发改投资[2021]561 号），原则同意该项目立项。项目估算总投资 9875 万元。

南陵县发展和改革委员会于 2022 年 1 月 13 日对本项目可行性研究报告进行批复（发改投资[2022]82 号），同意该项目可行性研究报告。项目建设期 1 年，从 2022 年 1 月至 2022 年 12 月。

安徽省住房和城乡建设厅于 2022 年 2 月 22 日向省财政厅复函确认本项目已经列入 2022 年新开工项目和列入以前年度国家棚改计划的续建项目。

本所律师认为：芜湖市本次债券发行募集资金项目用于区域棚户区改造建设，募投项目已纳入棚户区改造计划并取得了本县发改部门关于项目立项或可行性研究报告的批复，业主方为县政府部门。项目的审批流程及业主方主体资格均符合法律及行政法规的规定。

3、募投项目项目收益与融资自求平衡情况

根据容诚会计师事务所出具的《评价报告》：芜湖市棚户区改造拟发行的五年期债券，按 2022 年芜湖市南陵县 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 4.83；按 2022 年芜湖市南陵县 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 4.66；按 2022 年芜湖市南陵县 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 4.50。



本所律师认为：根据《评价报告》分析，芜湖市棚户区改造项目在债券存续期内，项目累计收入和融资能达到平衡。符合财预[2018]28号第六条“试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡”的条件。

（三）蚌埠市棚户区改造项目

1、募投项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额 (万元)	本次发债金额 (万元)	发债 年限	项目法人
1	固镇县	固镇县曹庄二期棚户区改造项目	48,000.00	25,300.00	5 年	固镇县住房和城乡建设局

2、募投项目简介及审批报建情况

1.1 固镇县：固镇县曹庄二期棚户区改造项目基本情况

本次棚户区拆迁改造地块为固镇县曹庄二期棚户区改造项目地块，拆迁土地总面积为 400.00 亩，拆迁住宅总建筑面积 80,000.00 平方米，计划改造套数 800 套。土地规划为居住用地，项目法人系固镇县住房和城乡建设局。采用原地实物安置方式对拆迁居民进行安置。于 2022 年 6 月开工，拟竣工时间为 2024 年 5 月。

棚改项目四至范围为：西至立新路、东至老固灵路、南至曹庄新城。

1.2 项目批复情况

固镇县发展和改革委员会于 2021 年 11 月 7 日对本项目项目建议书作出批复（固发改项字[2021]505 号），同意该项目建议书。项目计划投资 48000 万元，项目改造占地总面积约 400 亩。



固镇县发展和改革委员会于2022年4月11日对本项目可行性研究报告批复（固发改项字[2022]173号），同意该项目可研究报告。

安徽省住房和城乡建设厅于2022年4月23日向省财政厅复函确认本项目为2022年新开工计划项目和列入以前年度国家棚改计划的续建项目。

本所律师认为：蚌埠市本次债券发行募集资金项目用于区域棚户区改造建设，募投项目已纳入棚户区改造计划并取得了本县发改部门关于项目立项或可行性研究报告的批复，业主方为县政府部门。项目的审批流程及业主方主体资格均符合法律及行政法规的规定。

3、募投项目项目收益与融资自求平衡情况

根据容诚会计师事务所出具的《评价报告》：蚌埠市棚户区改造拟发行的五年期债券，按2022年蚌埠市固镇县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1.50；按2022年蚌埠市固镇县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1.47；按2022年蚌埠市固镇县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1.44。

本所律师认为：根据《评价报告》分析，蚌埠市棚户区改造项目在债券存续期内，项目累计收入和融资能达到平衡。符合财预[2018]28号第六条“试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡”的条件。



(四) 铜陵市棚户区改造项目

1、募投项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额 (万元)	本次发债金额 (万元)	发债 年限	项目法人
1	市本级	倚绿山庄四期	14,600.00	3,000.00	7 年	铜陵大江工程建设有限公司
2	市本级	福瑞嘉园二期 12#楼项目	5,500.00	3,000.00	7 年	铜陵大江工程建设有限公司

2、募投项目简介及审批报建情况

1.1 市本级：倚绿山庄四期基本情况

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。

1.2 项目批复情况

铜陵经济技术开发区经济发展局于 2021 年 8 月 17 日对本项目立项批复（经发备[2021]22 号），原则同意该项目立项，项目总投资约 14600 万元。

铜陵经济技术开发区经济发展局于 2021 年 8 月 17 日对本项目可行性研究报告进行批复（经发备[2021]23 号），同意该项目可行性研究报告，项目建设周期 16 个月，自 2021 年 12 月至 2023 年 4 月。



安徽省住房和城乡建设厅于 2022 年 1 月 14 日下发《关于 2022 年棚户区改造新开工项目的确认函》，函中明确本项目已列入国家 2022 年棚户区改造年度计划。

2.1 市本级：福瑞嘉园二期 12#楼项目基本情况

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。

2.2 项目批复情况

铜陵经济技术开发区企业服务局于 2020 年 4 月 1 日对本项目立项批复（企服备[2020]24 号），原则同意该项目立项，项目总投资约 3000 万元。

铜陵经济技术开发区企业服务局于 2020 年 4 月 1 日对本项目可行性研究报告进行批复（企服备[2020]25 号），同意该项目可行性研究报告，项目计划工期 25 个月，2020 年 10 月至 2022 年 10 月。

铜陵经济技术开发区企业服务局于 2020 年 4 月 27 日对本项目作出变更投资的说明（企服备[2020]34 号），同意调整该项目投资金额，项目总投资由 3000 万元变更为 5500 万元。



安徽省住房和城乡建设厅于 2022 年 1 月 14 日下发《关于 2022 年棚户区改造新开工项目的确认函》，函中明确本项目已列入国家 2022 年棚户区改造年度计划。

本所律师认为：铜陵市本次债券发行募集资金项目用于区域棚户区改造建设，募投项目已纳入棚户区改造计划并取得了该项目区政府部门关于项目建议书和可行性研究报告的批复，业主方为市政府投资平台。项目的审批流程及业主方主体资格均符合法律及行政法规的规定。

3、募投项目项目收益与融资自求平衡情况

根据容诚会计师事务所出具的《评价报告》：铜陵市棚户区改造拟发行的七年期债券，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。

本所律师认为：根据《评价报告》分析，铜陵市棚户区改造项目在债券存续期内，项目累计收入和融资能达到平衡。符合财预[2018]28 号第六条“试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡”的条件。



（五）安庆市棚户区改造项目

1、募投项目概述：

序号	区县	项目名称	总投资额 (万元)	本次发债金 额(万元)	发债年限	项目法人
1	桐城市	桐城市 2019 年度棚户区改造项目	349,306.68	40,000.00	7 年	桐城市住房和城乡建设局
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	9,000.00	7 年	望江县住房和城乡建设局
3	潜山市	潜山市老城区棚户区改造项目(二期)	256,356.00	12,200.00	10 年	潜山市住房和城乡建设局

2、募投项目简介及审批报建情况

1.1 桐城市：桐城市 2019 年度棚户区改造项目基本情况

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	桐城市龙眠街道（东邻经二路，南邻纬三路，西邻经



地块	一路，北邻和平东路)
----	------------

1.2 项目批复情况

桐城市发展和改革委员会于 2019 年 1 月 8 日对本项目立项进行批复（桐发改许可 [2019] 3 号），经研究，原则同意项目立项。项目总体规划建设用地约 856098 平方米，项目建设内容包括安置房主体工程、配套商业服务、小区道路、广场、绿化美化、配电及给排水等其他配套设施工程。项目建设期 3 年，估算项目总投资为 349306.68 万元。

桐城市发展和改革委员会于 2019 年 1 月 23 日对本项目可行性研究报告进行批复（桐发改许可 [2019] 4 号），经研究，原则同意项目可研报告内容。

安徽省住房和城乡建设厅于 2021 年 5 月 7 日向安徽省财政厅复函确认本项目已经列入国家棚户区改造计划。

2.1 望江县：望江县华阳镇新北社区朱家塘坝棚改安置项目基本情况

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	棚户区地块名称	项目四至范围
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。

2.2 项目批复情况



安徽省住房和城乡建设厅于2021年3月9日向各市及广德市、宿松县住房和城乡建设局，合肥、亳州、宿州、阜阳、淮南市住房保障和房产管理局（房屋管理局、房产管理服务中心）确认本项目已经列入2021年棚户区改造年度计划。

望江县发展和改革委员会于2022年1月14日对本项目建议书进行批复（发改许可〔2022〕13号），同意本项目立项，项目总投资52000万元。

望江县发展和改革委员会于2022年1月14日对本项目可行性研究报告进行批复（桐发改许可〔2022〕16号），经研究，原则同意项目可研报告内容。

2022年4月10日，望江县发展和改革委员会出具《情况说明》，明确项目名称“望江县2021年县城北部片区棚户区改造项目”与“望江县华阳镇新北社区朱家塘坝棚改安置项目”是同一项目。

3.1 潜山市：潜山市老城区棚户区改造项目(二期)基本情况

本项目征收区域为城中村占地约1,428.14亩，拆迁建筑面积147,364.00平方米（其中：住宅面积136,927.00平方米，经营性用房面积10,437.00平方米），拆迁居民户数697户，拆迁人口约2708人。采用拆迁化补偿和实物安置相结合的方式对拆迁居民进行安置，土地规划为商住用地，项目法人系潜山市住房和城乡建设局。开工日期为2021年11月，预计竣工日期为2024年10月。

棚改项目四至范围为：

第一片区（小水电公司西北区域）：东至梅河，南抵小水电公司宿舍，西至皖潜大道，北抵东苑小区。



第二片区（北门河区域）包括二个区块，其中：

①北门河西区块，东至西凤路，南抵西苑小区，西抵 311 地质队宿舍，北至舒州大道，含茶畜茧大门东侧部分房屋；

②酒厂巷南侧区块，两栋商住楼区域。

第三片区（天乐堂区域）：东抵梅城镇医院，南至舒台影院停车场，西至舒台路，北至梅苑路。

第四片区（山门及彰法山区域）包括二个区域，其中：

①山门区域，分 3 个地块（C1、C2、C3），C1 地块：东至天柱家园小区，南抵天柱路临街居民房，西至古塔路，北至金家河；C2 地块：东至沁园小区，南抵梅城中心学校，西至皖山路，北至天柱山路；C3 地块：东至古塔路，南至天柱山路，西至皖山路，北至金家河（含南外环路与天柱山路交叉口区域部分房屋）。

②彰法山区域，东抵三小宿舍楼及盐业公司，南至金家河，西至古塔路，北抵梦园小区，含南岳路西侧与梦园小区以南相邻的 14 户区域。

第五片区（零碑菜市场区域）：东抵工商银行宿舍，南至天柱山路，西至零碑菜市场，北至工商银行宿舍。

第六片区（梅河左岸堤顶区域）：东至滨河东路、南至南外环路、西至梅河、北至潜阳路。

3.2 项目批复情况

潜山市发展和改革委员会于 2021 年 2 月 9 日对潜山市老城区棚户区改造项目（二期）项目立项进行批复（潜发改许可〔2021〕20 号），为改善潜山市面貌和居民居住条件，实现宜居宜业宜游的现代城市建设



目标，原则同意该项目的项目建议书提出的内容。项目匡算总投资 256001 万元，项目建设的工期 36 个月。

安徽省住房和城乡建设厅于 2021 年 3 月 9 日向省内各市和广德、宿松县住房和城乡建设局，合肥、亳州、宿州、淮南、阜阳市住房保障和房产管理局确认本项目已经列入国家 2021 年棚户区改造年度计划。

潜山市发展和改革委员会于 2021 年 4 月 15 日对潜山市老城区棚户区改造项目(二期)项目可行性研究报告进行批复(潜发改许可[2021]53 号)，原则同意该项目可行性研究报告提出的内容。

本所律师认为：安庆市本次债券发行募集资金项目用于区域棚户区改造建设，募投项目已纳入棚户区改造计划并取得了本县市发改部门关于项目立项或可行性研究报告的批复，业主方为本县市政府部门。项目的审批流程及业主方主体资格均符合法律及行政法规的规定。

3、募投项目项目收益与融资自求平衡情况

根据容诚会计师事务所出具的《评价报告》：安庆市棚户区改造拟发行的七年期债券，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。

安庆市棚户区改造拟发行的十年期债券，按 2022 年安庆市潜山市 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 1.37；按 2022 年安庆市潜山市 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 1.29；按 2022 年安庆市潜山市 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 1.22。

本所律师认为：通过测算，安庆市棚户区改造项目在债券存续期内，项目累计收入和融资能达到平衡。符合财预[2018]28 号第六条“试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡”的条件。

（六）黄山市棚户区改造项目

1、募投项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额 (万元)	本次发债金额 (万元)	发债 年限	项目法人
1	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	1,000.00	7 年	黄山市徽州区住房和城乡建设局

2、募投项目简介及审批报建情况

1.1 徽州区：城东里光山片和城北浦后片棚户区改造项目基本情况

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

1.2 项目批复情况

黄山市徽州区发展和改革委员会于2021年7月26日对本项目项目建议书作出批复（徽发改投资[2021]111号），原则同意实施该项目。项目总投资估算15550万元，项目建设期24个月。

黄山市徽州区发展和改革委员会于2021年8月5日对本项目可行性研究报告作出批复（徽发改投资[2021]117号），同意实施本项目。

安徽省住房和城乡建设厅于2021年8月20日向省财政厅确认本项目已经列入2021年新开工项目和列入以前年度国家棚改计划的续建项目。

本所律师认为：黄山市本次债券发行募集资金项目用于区域棚户区改造建设，募投项目已纳入棚户区改造计划并取得了本区发改部门关于项目立项或可行性研究报告的批复，业主方为本区政府部门。项目的审批流程及业主方主体资格均符合法律及行政法规的规定。

3、募投项目项目收益与融资自求平衡情况

根据容诚会计师事务所出具的《评价报告》：黄山市棚户区改造拟发行的七年期债券，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。



本所律师认为：根据《评价报告》分析，黄山市棚户区改造项目在债券存续期内，项目累计收入和融资能达到平衡。符合财预[2018]28号第六条“试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡”的条件。

（七）滁州市棚户区改造项目

1、募投项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额 (万元)	本次发债金额 (万元)	发债 年限	项目法人
1	市本级	滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目	1,251,381.25	70,000.00	5 年	滁州市住房和城乡建设局
2	全椒县	十字镇老街安置房（凤舞九天 B 区）	30,000.00	3,300.00	5 年	全椒县住房和城乡建设局
3	南谯区	担子片区棚户区改造（桃园小区安置房建设）工程项目	154,000.00	15,000.00	5 年	滁州市南谯区住房城乡建设交通局
4	琅琊区	扬子花园二期	32,722.53	6,000.00	5 年	滁州市琅琊国有资产运营有限公司
5	琅琊区	滨河印象	101,500.00	8,000.00	5 年	滁州市琅琊国有资产运营有限公司
6	琅琊区	城东花园三期	84,000.00	10,600.00	5 年	滁州市琅琊国有资产运营有限公司

2、募投项目简介及审批报建情况

1.1 市本级：滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目基本情况

本项目共计征收 20 个地块，拆迁房屋面积 211.89 万平方米，占地面积 10,833.64 亩，安置户数 13536 户。该项目采用产权调换安置方式。



开工日期为 2018 年，预计竣工时间为 2023 年。土地规划性质为居住用地和商住用地，项目法人系滁州市住房和城乡建设局。

棚改项目四至范围为：

序号	地块名称	地块四至范围
1	中都大道北延周边和五中扩建地块	该地块位于琅琊路与卫校巷交叉南侧、农科巷与中都大道北延西南侧
2	五中扩建	该地块位于琅琊路与农科巷之间中都大道北延西侧
3	定远路周边地块	该地块位于定远路与明光路交叉口东南侧、凤凰东路南侧，定远路东侧，清流路北侧
4	老创业路剩余地块	该地块位于创业北路与清流路交叉口东北侧
5	解放小学周边（含三八布厂）地块	该地块位于古马路与丰乐大道交叉口西南侧
6	金域豪庭东侧地块	该地块位于九江路与黄山路交叉西南侧
7	清流路与南京路交叉口西北侧（二院扩建）	该地块位于清流路与南京路交叉口西北侧
8	原三小（金煌菜场）地块	该地块琅琊路南侧，凤凰东路北侧，紫薇路西侧
9	前郢周边	该地块位于西涧路与丰乐大道交叉口西北、敬梓路与三友路交叉口东北侧
10	技师学院地块	该地块位于滁阳路与桑梓路交叉口东北侧
11	花园社区陈天、板桥	该地块位于中都大道与醉翁路交叉口东北侧、醉翁路与仁和路交叉口西南侧
12	原创科技城	该地块位于永乐路与昌盛路交叉口东南侧、南谯南路与滁阳路交叉口东北侧、永乐路与洪武路交叉口东北侧
13	车驾管中心地块	该地块位于光辉路与庙山路交叉口东北侧、光辉路与联合路交叉口东南侧
14	桃园地块	该地块位于敬梓路与金陵路交叉口东北侧
15	明湖周边剩余地块	该地块位于敬梓路以南，儒林路以东，祈福寺路以北，马滁扬以西区域内
16	南小庄	该地块位于中都大道与南谯中路之间，清流路南侧
17	扬子大市场南侧剩余地块	该地块位于清流路与创业路交叉口东南侧
18	一棵松地块	该地块位于创业路与会峰路交叉口西北侧
19	热电厂地块	清流路与紫薇路交叉口东南侧
20	第一污水处理厂三期地块	该地块位于会峰路南侧，京沪铁路东侧，规划花园路北侧

1.2 项目批复情况

滁州市发展和改革委员会于 2018 年 8 月 24 日对本项目立项批复



（滁发改审批[2018]88号），项目估算总投资51.3亿元，为加快旧城改造步伐，改善人居环境，保障和改善民生，同意滁州市本级2018年棚户区改造一期项目立项。

滁州市发展和改革委员会于2018年8月27日对本项目可行性研究报告批复（滁发改审批[2018]90号），为加快旧城改造步伐，改善困难群众居住条件，保障和改善民生，同意实施滁州市本级2018年棚户区改造一期项目。

滁州市发展和改革委员会于2020年7月30日对本项目变更立项相关内容进行批复（滁发改审批[2020]179号），征收房屋面积由96.17万平方米变更为211.89万平方米，项目估算总投资由51.3亿元变更为125.14亿元。同意变更该项目立项相关内容。

滁州市发展和改革委员会于2020年7月31日对本项目变更可行性研究报告相关内容进行批复（滁发改审批[2020]180号），同意变更该项目的可行性研究报告相关内容。

安徽省住房和城乡建设厅于2021年8月20日向省财政厅确认本项目已经列入2021年新开工项目和列入以前年度国家棚改计划的续建项目。

2.1 全椒县：十字镇老街安置房（凤舞九天B区）基本情况

本项目征迁地块面积约300.00亩，房屋建筑面积约43,105.00平方米，安置户数480户，新建安置点拟利用原征迁地块建设；项目建设期限为2020年7月至2022年12月。土地规划性质为商住用地，项目法人系全椒县住房和城乡建设局。



棚改项目四至范围为：

位于十字镇纬五路南侧、纬四路北侧、滁全路东侧、街北路与凤舞九天小区（已建部分）西侧。

2.2 项目批复情况

全椒县发展和改革委员会于2020年6月22日对本项目立项批复（全发改审批[2020]732号），同意本项目立项。该项目总投资30000万元，总用地55亩，建筑面积8.7万平方米。

全椒县发展和改革委员会于2020年7月28日对本项目可行性研究报告批复（全发改审批[2020]755号），同意该项目可研报告建设内容。

安徽省住房和城乡建设厅于2021年8月20日向省财政厅确认本项目已经列入2021年新开工项目和列入以前年度国家棚改计划的续建项目。

3.1 南谯区：担子片区棚户区改造（桃园小区安置房建设）工程项目基本情况

项目总征地面积约18.30万平方米，总拆迁建筑面积约9.00万平方米，建设安置房面积41.18万平方米，安置户数2724户。采用产权调换安置方式对拆迁居民进行安置。土地规划性质为商住用地，项目法人系滁州市南谯区住房城乡建设交通局。项目于2020年1月正式开工，预计2023年6月竣工验收。

棚改项目四至范围为：

滁宁路以西、金陵路以东、东坡路以南、敬梓路以北。

3.2 项目批复情况

滁州市南谯区发展和改革委员会于2021年8月7日对本项目建议



书批复（滁南发改审批[2021]98号），同意该项目的建议书。该项目总投资约15.4亿元。

滁州市南谯区发展和改革委员会于2021年8月8日对本项目可行性研究报告批复（滁南发改审批[2021]99号），同意实施该项目。

安徽省住房和城乡建设厅于2021年8月20日向省财政厅确认本项目已经列入2021年新开工项目和列入以前年度国家棚改计划的续建项目。

4.1 琅琊区：扬子花园二期基本情况

项目总征地面积约1,900.00亩，总拆迁建筑面积约86,405.70平方米，安置户数为648户。采用原地安置方式对拆迁居民进行安置。土地规划性质为居住用地，项目法人系滁州市琅琊国有资产运营有限公司。开工日期为2020年10月，预计竣工日期为2023年2月。

棚改项目四至范围为：

淮河路以南，扬子路以北，金山路以东，菱溪路以西。

4.2 项目批复情况

滁州市琅琊区发展和改革委员会于2020年3月16日对本项目立项批复（琅发改审批[2020]61号），该项目估算总投资3.27亿元，原则同意该项目立项。

滁州市琅琊区发展和改革委员会于2020年8月15日对本项目可行性研究报告批复（琅发改审批[2020]87号），同意实施该项目。项目占地面积约50亩，总建筑面积86405.70平方米。

安徽省住房和城乡建设厅于2021年8月20日向省财政厅确认本项目已经列入2021年新开工项目和列入以前年度国家棚改计划的续建项目。



目。

5.1 琅琊区：滨河印象基本情况

项目棚改征地面积约 696,670.00 平方米，拆迁房屋建筑面积约 170,000.00 平方米，被征收户数为 1860 户。采用原地建安置房的方式对拆迁居民进行安置，计划安置户数 2088 户。土地规划性质为居住用地，项目法人系滁州市琅琊国有资产运营有限公司。开工日期为 2019 年 1 月，预计竣工日期为 2022 年 10 月。

棚改项目四至范围为：

清河路三期左岸地块，世纪大道以南、宝山路以西、清流河东北侧。

5.2 项目批复情况

滁州市琅琊区发展和改革委员会于 2018 年 12 月 28 日对本项目立项批复（琅发改审批[2018]36 号），该项目估算总投资 10.15 亿元，原则同意该项目立项。

滁州市琅琊区发展和改革委员会于 2019 年 1 月 30 日对本项目可行性研究报告批复（琅发改审批[2019]39 号），同意实施该项目。项目占地面积约 148 亩，总建筑面积 30.5 万平方米。

安徽省住房和城乡建设厅于 2019 年 4 月 23 确认本项目已经列入国家 2019 年棚户区改造年度计划。

6.1 琅琊区：城东花园三期基本情况

项目总征地面积约 943 亩，总拆迁建筑面积约 359153.15 平方米，改造 1200 户。采用原地安置方式对拆迁居民进行安置，总安置户数为 2367 户。土地规划性质为居住用地，项目法人系滁州市琅琊国有资产运营有限公司。开工日期为 2019 年 1 月，预计竣工日期为 2022 年 10



月。

棚改项目四至范围为：

序号	地块名称	地块四至范围
1	世纪大道与三官路交口东北侧地块	世纪大道以北，规划支路以南，三官路以东，宝山路以西。
2	来河路与滨河路交口东南侧地块	东到将军山路、西到滨河路、南到池河路、北到来河路。

6.2 项目批复情况

滁州市琅琊区发展和改革委员会于2019年1月29日对本项目立项批复（琅发改审批[2019]10号），原则同意该项目立项。项目估算总投资8.4亿元。

滁州市琅琊区发展和改革委员会于2019年1月30日对本项目可行性研究报告批复（琅发改审批[2019]25号），同意实施该项目。项目占地面积约217.86亩，总建筑面积359153.15平方米。

安徽省住房和城乡建设厅于2019年4月23日确认本项目已经列入国家2019年棚户区改造年度计划。

本所律师认为：滁州市本次债券发行募集资金项目用于区域棚户区改造建设，募投项目已纳入棚户区改造计划并取得了本市（区、县）发改部门关于项目立项或可行性研究报告的批复，业主方为本市（区、县）住建部门或政府投资平台。项目的审批流程及业主方主体资格均符合法律及行政法规的规定。

3、募投项目项目收益与融资自求平衡情况

根据容诚会计师事务所出具的《评价报告》：滁州市棚户区改造拟发行的五年期债券，按照2022年滁州市各区县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 1.43；按照 2022 年滁州市各区县 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 1.40；按照 2022 年滁州市各区县 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 1.36。

本所律师认为：通过测算，滁州市棚户区改造项目在债券存续期内，项目累计收入和融资能达到平衡。符合财预[2018]28 号第六条“试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡”的条件。

（八）阜阳市棚户区改造项目

1、募投项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额 (万元)	本次发债金额 (万元)	发债 年限	项目法人
1	阜南县	白果四期棚改安置房项目	89,520.00	3,000.00	5 年	安徽阜南经济开发区管理委员会
2	颍上县	颍上县杨圩家园棚改安置区项目	134,140.00	9,100.00	5 年	颍上县房地产管理局

2、募投项目简介及审批报建情况

1.1 阜南县：白果四期棚改安置房项目基本情况

本项目涉及的土地为国有土地。项目占地面积 1,215.00 亩，总改造户数 891 户，异地新建安置房 1516 套进行安置，项目法人为安徽阜南经济开发区管理委员会。工程于 2019 年 10 月开工，预计竣工时间为 2022 年 9 月。

棚改项目的四至范围为：冯庄、范圩子、陈庄、孙中、大温、桃园、



次东、次西、孙西、孙东、前东、前西、白东、白西等居民组。

1.2 项目批复情况

阜南县发展和改革委员会于2019年4月24日对本项目立项批复（发改审字[2019]224号），项目建成后可安置1516户，该项目总投资89520万元。

阜南县发展和改革委员会于2019年6月12日对本项目可行性研究报告批复（发改审字[2019]343号），该项目建设地点为阜南县柳沟路南侧、白果路东侧，项目总投资89520万元，项目建设期限为2019年至2021年。

安徽省住房和城乡建设厅于2021年8月20日向省财政厅确认本项目已经列入2021年新开工项目和列入以前年度国家棚改计划的续建项目。

2.1 颍上县：颍上县杨圩家园棚改安置区项目基本情况

项目总征地面积约454.49亩，总拆迁建筑面积约85,000.00平方米，改造410户。对拆迁居民进行原地安置，安置户数为410户。土地规划性质为商住用地，项目法人系颍上县房地产管理局。开工日期为2019年1月，预计竣工日期为2022年8月。

棚改项目四至范围为：北至南纬三路、南至鲍叔路，西至八里河西大道、东至二新路。

2.2 项目批复情况

颍上县发展和改革委员会于2019年3月7日对本项目建议书批复（发改审批[2019]63号），该项目总投资估算134140万元，项目总占地454.49亩。



颍上县发展和改革委员会于2019年3月11日对本项目可行性研究报告批复（发改审批[2019]71号），该项目总投资估算134140万元，项目总占地454.49亩。

安徽省住房和城乡建设厅于2021年5月7日向安徽省财政厅复函确认本项目已经列入国家棚户区改造计划。

本所律师认为：阜阳市本次债券发行募集资金项目用于区域棚户区改造建设，募投项目已纳入棚户区改造计划并取得了本县发改部门关于项目立项或可行性研究报告的批复，业主方为本县政府部门。项目的审批流程及业主方主体资格均符合法律及行政法规的规定。

3、募投项目项目收益与融资自求平衡情况

根据容诚会计师事务所出具的《评价报告》：阜阳市棚户区改造拟发行的五年期债券，按2022年阜阳市各区县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1.97；按2022年阜阳市各区县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1.93；按2022年阜阳市各区县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1.88。

本所律师认为：根据《评价报告》分析，阜阳市棚户区改造项目在债券存续期内，项目累计收入和融资能达到平衡。符合财预[2018]28号第六条“试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡”的条件。



(九) 宿州市棚户区改造项目

1、募投项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额 (万元)	本次发债金额 (万元)	发债年限	项目法人
1	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	2,000.00	7 年	泗县虹乡建设发展 有限责任公司
2	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	2,000.00	7 年	泗县虹乡建设发展 有限责任公司
3	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	7,000.00	7 年	泗县经济开发区 管委会
4	泗县	泗县建材小闸南片区等地块棚 户区改造项目	47,994.00	2,000.00	7 年	泗县城市建设投 资有限公司
5	泗县	雪枫家园(沃华桥北片区棚户 区改造项目)	157,366.33	2,400.00	7 年	泗县城市建设投 资有限公司
6	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	2,000.00	7 年	泗县城市建设投 资有限公司
7	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	3,000.00	7 年	泗县城市建设投 资有限公司
8	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	2,000.00	7 年	泗县城市建设投 资有限公司
9	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	2,000.00	7 年	泗县城市建设投 资有限公司
10	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	2,000.00	7 年	泗县城市建设投 资有限公司
11	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	2,000.00	7 年	泗县城市建设投 资有限公司
12	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	2,000.00	7 年	泗县致和新农村 建设投资有限责 任公司



2、募投项目简介及审批报建情况

1.1 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）基本情况

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。

1.2 项目批复情况

安徽省住房和城乡建设厅于 2019 年 4 月 23 日向省内各市和广德、宿松县住房保障主管部门发函确认本项目已经列入国家 2019 年棚户区年度改造计划。

泗县发展和改革委员会于 2019 年 5 月 16 日对本项目立项进行批复（泗发改投资[2019]54 号），项目拟拆迁面积约 476 亩，同意该项目立项。

泗县发展和改革委员会于 2019 年 6 月 6 日对本项目可行性研究报告进行批复（泗发改投资[2019]72 号），项目总投资 64724.36 万元，原则同意该项目可行性研究报告。

2.1 泗县：泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目基本情况

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。

2.2 项目批复情况

安徽省住房和城乡建设厅于 2021 年 3 月 9 日向各市及广德市、宿松县住房和城乡建设局，合肥、亳州、宿州、阜阳、淮南市住房保障和房产管理局（房屋管理局、房产管理服务中心）确认本项目已经列入 2021 年棚户区年度改造计划。

泗县发展和改革委员会于 2021 年 5 月 24 日对本项目立项进行批复（泗发改投资[2021]66 号），为改善城市人居环境，提升城市品位，原则同意该项目立项。

泗县发展和改革委员会于 2021 年 7 月 24 日对本项目可行性研究报告进行批复（泗发改投资[2021]97 号），项目总投资 55500 万元，原则同意该项目可行性研究报告。

3.1 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基本情况

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。

3.2 项目批复情况

泗县发展和改革委员会于 2019 年 6 月 6 日对本项目立项进行批复（泗发改投资[2019]52 号），项目拆迁占地面积 890 亩，总投资 102002.81 万元，同意该项目立项。

泗县发展和改革委员会于 2019 年 6 月 18 日对本项目可行性研究报告进行批复（泗发改投资[2019]77 号），项目拆迁占地面积 890 亩，总投资 102002.81 万元，原则同意该项目可行性研究报告。

安徽省住房和城乡建设厅于 2021 年 8 月 20 日向省财政厅确认本项目已经列入 2021 年新开工项目和列入以前年度国家棚改计划的续建项目。

4.1 泗县：泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目基本情况

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。

4.2 项目批复情况

泗县发展和改革委员会于 2019 年 2 月 22 日对本项目立项进行批复（泗发改审批[2019]23 号），为进一步推进棚户区改造工作，改善居住环境，提升生活水平，解决拆迁安置问题，同意该项目立项。

泗县发展和改革委员会于 2019 年 3 月 5 日对本项目可行性研究报告



告进行批复（泗发改审批[2019]34号），项目总投资47994万元，原则同意该项目可行性研究报告。

安徽省住房和城乡建设厅于2021年8月20日向省财政厅确认本项目已经列入2021年新开工项目和列入以前年度国家棚改计划的续建项目。

5.1 泗县：雪枫家园（沃华桥北片区棚户区改造项目）基本情况

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。

5.2 项目批复情况

泗县发展和改革委员会于2019年4月9日对本项目立项进行批复（泗发改投资[2019]46号），经研究，同意该项目立项。

泗县发展和改革委员会于2019年6月12日对本项目可行性研究报告进行批复（泗发改投资[2019]58号），原则同意该项目可行性研究报告。

安徽省住房和城乡建设厅于2021年8月20日向省财政厅确认本项目已经列入2021年新开工项目和列入以前年度国家棚改计划的续建项目。

6.1 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）棚户区改造项目基本情况



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。

6.2 项目批复情况

泗县发展和改革委员会于 2021 年 5 月 24 日对本项目立项进行批复（泗发改投资[2021]67 号），为改善城市人居环境，提升城市品位，原则同意该项目立项。

泗县发展和改革委员会于 2021 年 7 月 24 日对本项目可行性研究报告进行批复（泗发改投资[2021]98 号），项目总投资 62630 万元，原则同意该项目可行性研究报告。

安徽省住房和城乡建设厅于 2021 年 8 月 20 日向省财政厅确认本项目已经列入 2021 年新开工项目和列入以前年度国家棚改计划的续建项目。

7.1 泗县：泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）棚户区改造项目基本情况

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。

7.2 项目批复情况

2021 年 3 月 9 日，安徽省住房和城乡建设厅下发《关于 2021 年棚户区改造新开工项目的确认函》，函中明确本项目已列入国家 2021 年棚户区改造年度计划。

泗县发展和改革委员会于 2021 年 5 月 24 日对本项目立项进行批复（泗发改投资[2021]69 号），原则同意该项目立项。

泗县发展和改革委员会于 2021 年 7 月 24 日对本项目可行性研究报告进行批复（泗发改投资[2021]100 号），原则同意该项目可行性研究报告。项目总建筑面积约 202847.64 平方米。

8.1 泗县：幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目基本情况

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。

8.2 项目批复情况

泗县发展和改革委员会于 2019 年 4 月 9 日对本项目立项进行批复（泗发改投资[2019]48 号），项目总投资 111149.43 万元，同意该项目立项。

泗县发展和改革委员会于 2019 年 6 月 12 日对本项目可行性研究报告



告进行批复（泗发改投资[2019]66号），项目总投资111149.43万元，原则同意该项目可行性研究报告。

安徽省住房和城乡建设厅于2021年8月20日向省财政厅确认本项目已经列入2021年新开工项目和列入以前年度国家棚改计划的续建项目。

9.1 泗县：泗县丝绸厂南北片区、玉兰路西段片区（公路局南）棚户区改造项目基本情况

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。

9.2 项目批复情况

安徽省住房和城乡建设厅于2017年12月22日向宿州市房地产管理局发函确认本项目已经列入国家2018年棚户区改造年度计划。

泗县发展和改革委员会于2019年2月22日对本项目立项进行批复（泗发改审批[2019]24号），为进一步推进棚户区改造工作，改善居住环境，提升生活水平，同意该项目立项。

泗县发展和改革委员会于2019年3月5日对本项目可行性研究报告进行批复（泗发改审批[2019]33号），项目占地约480亩，拆迁户数854户，原则同意该项目可行性研究报告。

10.1 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基本情况

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。

10.2 项目批复情况

安徽省住房和城乡建设厅于 2017 年 4 月 26 日向宿州市房地产管理局发函确认本项目已经列入国家 2017 年棚户区年度改造计划。

泗县发展和改革委员会于 2019 年 2 月 22 日对本项目立项进行批复(泗发改投资[2019]22 号),为进一步推进棚户区改造工作,改善居住环境,解决拆迁安置问题,同意该项目立项。

泗县发展和改革委员会于 2019 年 3 月 5 日对本项目可行性研究报告进行批复(泗发改投资[2019]30 号),项目占地约 539.46 亩,拆迁户数 949 户,原则同意该项目可行性研究报告。

11.1 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基本情况



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。

11.2 项目批复情况

2019 年 4 月 23 日,安徽省住房和城乡建设厅下发《关于 2019 年棚户区改造新开工项目的确认函》,函中明确本项目已列入国家 2019 年棚户区改造年度计划。

泗县发展和改革委员会于 2019 年 5 月 9 日对本项目立项进行批复(泗发改投资[2019]53 号),同意该项目立项。项目总投资约 85169.30 万元。

泗县发展和改革委员会于 2019 年 6 月 12 日对本项目可行性研究报告进行批复(泗发改投资[2019]70 号),原则同意该项目可行性研究报告。项目总建筑面积约 155879.53 平方米。

12.1 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)基本情况

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责任公司。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。

12.2 项目批复情况

2017 年 12 月 22 日，安徽省住房和城乡建设厅发函明确本项目已列入国家 2018 年棚户区改造年度计划。

泗县发展和改革委员会于 2019 年 3 月 2 日对本项目立项进行批复（泗发改投资[2019]22 号），拟拆迁面积约 1360 亩，合计 1059 户，同意该项目立项。

泗县发展和改革委员会于 2019 年 4 月 9 日对本项目可行性研究报告进行批复（泗发改投资[2019]39 号），拟拆迁面积约 1360 亩，合计 1059 户，原则同意该项目可行性研究报告。

本所律师认为：宿州市本次债券发行募集资金项目用于区域棚户区改造建设，募投项目取得了本县发改部门关于项目立项或可行性研究报告的批复，业主方为本县政府部门或者政府投资平台公司。项目的审批流程及业主方主体资格均符合法律及行政法规的规定。

3、募投项目项目收益与融资自求平衡情况

根据容诚会计师事务所出具的《评价报告》：宿州市棚户区改造拟发行的七年期债券，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



本所律师认为：通过测算，宿州市棚户区改造项目在债券存续期内，项目累计收入和融资能达到平衡。符合财预[2018]28号第六条“试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡”的条件。

（十）六安市棚户区改造项目

1、募投项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额 (万元)	本次发债金额 (万元)	发债年限	项目法人
1	霍邱县	2019年霍邱县农机一厂片区、粮贸宾馆片区、双龙茶一、茶四片区、平安驾校片区、城东片区三期、城北片区二期棚改项目	286,250.00	14,600.00	5年	霍邱县住房和城乡建设局
2	金安区	老淠河以东棚改项目	56,000.00	11,800.00	7年	六安市金安区城北乡人民政府

2、募投项目简介及审批报建情况

1.1 霍邱县：2019年霍邱县农机一厂片区、粮贸宾馆片区、双龙茶一、茶四片区、平安驾校片区、城东片区三期、城北片区二期棚改项目基本情况

项目总征迁土地面积为 5,079,949.20 平方米（约 7,620 亩），总拆迁建筑面积为 609,500.00 平方米，改造 3,900.00 户。土地规划性质为居住用地和工业用地，项目法人系霍邱县住房和城乡建设局。采用原地实物安置方式对拆迁居民进行安置。于 2019 年 12 月开工，预计竣工日期为 2022 年 12 月。

棚改项目四至范围为：

农机一厂片区棚户区：东至原农机一厂宿舍区院墙，西至西湖大道，



南至双湖路，北至万安苑院墙；

粮贸宾馆片棚户区：东至蓼城大道、南至五岳东路、西至为民路、北至育才路；

双龙茶一、茶四片区棚户区：东至霍寿路、南至宋店路、西至安康路、北至水门塘路；

平安驾校片区棚户区：新店镇城东段范围；

城东片区三期棚户区：东至东湖大道、南至水门塘路、西至靖淮大道、北至科技一路；

城北片区二期棚户区：东至海河路，西至新蓼大道（东），五岳东路两侧 150 米。

1.2 项目批复情况

霍邱县发展和改革委员会（物价局）于 2019 年 3 月 1 日对本项目项目建议书进行批复（发改审批[2019]60 号），项目总征地面积 7620 亩，项目总投资 286250 万元，原则同意该项目内容。

霍邱县发展和改革委员会（物价局）于 2019 年 3 月 1 日对本项目可行性研究报告进行批复（发改审批[2019]61 号），项目总征地面积 7620 亩，项目总投资 286250 万元，同意该项目实施建设。

安徽省住房和城乡建设厅于 2019 年 4 月 23 日向省内各市和广德、宿松县住房保障主管部门确认本项目已经列入国家 2019 年棚户区改造年度计划。

2.1 金安区：老淠河以东棚改项目基本情况

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。

2.2 项目批复情况

安徽省住房和城乡建设厅于 2021 年 3 月 9 日向各市及广德市、宿松县住房和城乡建设局，合肥、亳州、宿州、阜阳、淮南市住房保障和房产管理局（房屋管理局、房产管理服务中心）确认本项目已经列入 2021 年棚户区年度改造计划。

六安市金安区发展和改革委员会于 2021 年 10 月 8 日对本项目建议书进行批复（金发改审批[2021]280 号），为切实改善棚户区居民居住条件和环境，完善城市配套基础设施，提升城市综合承载能力，同意该项目建设。项目总投资 5.6 亿元。

六安市金安区发展和改革委员会于 2021 年 10 月 20 日对本项目可行性研究报告进行批复（金发改审批[2021]291 号），原则同意该项目可行性研究报告内容。项目建设地点为金安区城北乡。

本所律师认为：六安市本次债券发行募集资金项目用于区域棚户区改造建设，募投项目已纳入棚户区改造计划并取得了本区（县）发改部门关于项目立项或可行性研究报告的批复，业主方为本区（县）政府



部门。项目的审批流程及业主方主体资格均符合法律及行政法规的规定。

3、募投项目项目收益与融资自求平衡情况

根据容诚会计师事务所出具的《评价报告》：六安市棚户区改造拟发行的五年期债券，按 2022 年六安市霍邱县 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 1.33；按 2022 年六安市霍邱县 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 1.30；按 2022 年六安市霍邱县 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 1.27。

六安市棚户区改造拟发行的七年期债券，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。

本所律师认为：根据《评价报告》分析，六安市棚户区改造项目在债券存续期内，项目累计收入和融资能达到平衡。符合财预[2018]28号第六条“试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡”的条件。

（十一）亳州市棚户区改造项目

1、募投项目概述



序号	区县	项目名称	总投资额 (万元)	本次发债金额 (万元)	发债年限	项目法人
1	市本级	亳州市本级云渡、木兰、方园、望龙周边地块（二期）棚户区改造项目	50,700.00	19,500.00	5 年	亳州市住房和城乡建设局
2	涡阳县	涡阳县 2019-2020 年棚改天静宫街道马棚、桑楼社区等周边地块（二期）	145,400.00	8,000.00	10 年	涡阳县住房和城乡建设局

2、募投项目简介及审批报建情况

1.1 亳州市本级：亳州市本级云渡、木兰、方园、望龙周边地块（二期）棚户区改造项目基本情况

项目总征地面积约 224 亩，总拆迁建筑面积约 82,205.00 平方米，涉及拆迁户数 633 户。采用实物安置方式对拆迁居民进行安置。土地规划性质为商住用地，项目法人系亳州市住房和城乡建设局。项目于 2021 年 6 月正式开工，预计 2024 年 6 月竣工验收。

棚改项目四至范围为：东北侧至涡河，北段西侧至京九铁路，南侧至药都大道，涉及杨庄西、木兰新村等村庄。

1.2 项目批复情况

亳州市发展和改革委员会于 2021 年 1 月 4 日对本项目立项进行批复（亳发改投资[2021]2 号），为改善居民居住环境，同意该项目立项。

亳州市发展和改革委员会于 2021 年 1 月 12 日对本项目可行性研究报告进行批复（亳发改投资[2021]13 号），原则同意可行性研究报告的主要内容。项目总投资约 5.07 亿元。



安徽省住房和城乡建设厅于2022年4月23日向省财政厅复函确认本项目为2022年新开工计划项目和列入以前年度国家棚改计划的续建项目。

2.1 涡阳县：涡阳县2019-2020年棚改天静官街道马棚、桑楼社区等周边地块（二期）基本情况

本项目含3个地块，即天静官临涡社区等周边片区（二期），刘楼社区刘楼、张庄、周庄等周边地块（二期），马棚、桑楼社区周边地块（二期）。

（1）天静官临涡社区等周边片区，共计改造套数654套（户），实物安置654套。天静官临涡社区等周边片区（二期）对应其中改造套数356套，安置人数约1068人，安置面积约64,080.00平方米。

（2）刘楼社区刘楼、张庄、周庄等周边地块，共计改造套数1082套，实物安置1082套。刘楼社区刘楼、张庄、周庄等周边地块（二期）对应其中改造套数732套，安置人数约2562人，安置面积约153,720.00平方米。

（3）马棚、桑楼社区周边地块（二期），共计改造套数329套，实物安置329套，安置人数约987人，安置面积约59,220.00平方米。占地约376.80亩，共计改造套数270套，安置人数约945人，征迁面积40,500.00平方米。

土地规划为居住用地，项目建设单位：涡阳县住房和城乡建设局。开工日期为2021年11月，预计竣工日期为2023年10月。

2.2 项目批复情况



2019年4月23日，安徽省住房和城乡建设厅下发《关于2019年棚户区改造新开工项目的确认函》，函中明确本项目已列入国家2019年棚户区改造年度计划。

涡阳县发展和改革委员会于2022年1月26日对本项目立项进行批复（涡发改投资[2022]18号），同意该项目立项。项目估算总投资为145400万元。

涡阳县发展和改革委员会于2022年1月27日对本项目可行性研究报告进行批复（涡发改投资[2022]21号），原则同意该项目可行性研究报告内容。

本所律师认为：亳州市本次债券发行募集资金项目用于区域棚户区改造建设，募投项目已纳入棚户区改造计划并取得了本区（县）发改部门关于项目立项或可行性研究报告的批复，业主方为本区（县）政府部门。项目的审批流程及业主方主体资格均符合法律及行政法规的规定。

3、募投项目项目收益与融资自求平衡情况

根据容诚会计师事务所出具的《评价报告》：亳州市棚户区改造拟发行的五年期债券，按2022年亳州市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2.90；按2022年亳州市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2.80；按2022年亳州市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2.70。

亳州市棚户区改造拟发行的十年期债券，按2022年亳州市涡阳县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1.45；



按 2022 年亳州市涡阳县 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 年亳州市涡阳县 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 1.29。

本所律师认为：根据《评价报告》分析，亳州市棚户区改造项目在债券存续期内，项目累计收入和融资能达到平衡。符合财预[2018]28号第六条“试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡”的条件。

五、中介机构资质

（一）信用评级机构

联合资信评估股份有限公司现持有北京市朝阳区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 91110000722610855P 的《营业执照》。联合评估具备债券信用评级业务资格，且已经完成向中国人民银行信用评级机构备案和中国证券监督管理委员会从事证券评级服务的业务备案，具备为发行人本次债券提供服务的资格。

本所律师认为：联合资信评估股份有限公司具备为本次发行提供信用评级的资格。

（二）会计师事务所

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)为本次政府债出具《评价报告》，容诚会计师事务所持有北京市工商行政管理局核发的营业执照(统一社会信用代码：911101020854927874)。



本所律师认为,容诚会计师事务所具备为本次发行出具专项评价报告的资格。

(三) 律师事务所

本所是经安徽省司法厅批准设立并合法存续合伙制律师事务所,持有《律师事务所执业许可证》(证号:31340000485026849K),具备为本次发行提供法律服务的资格。

六、募投项目面临的风险及控制措施

(一) 项目面临的风险

1、工期延误和工程事故风险

拖延项目工期的因素非常多,如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目法人的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等,从国内已建工程的实际情况来看,要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大,如果工期拖延,工程投资将增加,并且工期拖延将影响项目的现金流,造成还本付息压力。

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的,施工中发生事故都造成了较大的影响和损失,事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等,应当在工程事故防范上引起足够的重视。

2、征地拆迁风险

部分拆迁户对改造项目拆迁补偿标准存在过高的期望,缺乏对改造项目足够的理解和认识,因此在房屋补偿问题上往往会与政策文件规定不一致,不配合拆迁工作的开展。受到征地拆迁进程缓慢的影响,建设



开发进程可能无法按照计划进行，影响还本付息。

3、利率风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定的影响，进而影响项目投资收益的平衡。

4、投资测算及收入测算不准确

测算本身带有对未来现金收支的预估性，不能准确地反映真实的投资情况，如果测算依据的预估数据本身存在偏差，将会影响收支平衡预测结果。

5、资金管理不规范风险

本次专项债券发行采用按年付息，到期一次还本的方式还款。发行额度本身不足以满足整个棚户区改造所需资金，仍有部分资金由业主方向金融机构或其他方融资；如果资金管理不规范，业主方将本次专项债券对应项目收回的资金用于优先偿还其他债权人，则会增加本次专项债券的还款风险。

（二）风险应对措施

1、按照《预算法》和国务院《关于加强地方性债务管理的意见》（国发[2014]43号文），经安徽省人民政府出台了《安徽省人民政府关于加强地方政府性债务管理的实施意见》（皖证[2015]25号），《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》（皖政办秘[2017]10号）等一系列文件，内容主要包括组织指挥体系及职责、风险预警和分类处置、债务风险事件及应急响应、后期处置、保障措施等。该预案建立了安徽省政府债务应急处置机制，提前防范政府债务风险。同时根据中办、



国办印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定，省级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。

2、为了控制项目建设的工期延误风险和工程事故风险，要求各项目单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理，保证项目工期和质量。同时要加强对施工单位的安全生产教育和检查，规范施工安全工具的使用。

3、要求项目法人对改造范围内的房地产进行细致地调研，关注类似改造项目的补偿政策及补偿标准，结合本项目的具体情况，制定合适的补偿标准，充分考虑业主合理诉求，对被征收房屋所有权人给予公平补偿，合理保障其权益。对于不理解或误解的被补偿人应当事先一对一的政策讲解，同时对恶意阻挠改造、滋事的人员移交公安机关依法处理。

4、利率风险属于系统性风险，无法直接规避。应当密切关注宏观经济环境的变化，在利率存在较大不利变化时建议增加现金流，提前做好利率波动的防范与应对的措施。

5、为控制收支变动风险，要求项目单位密切关注通行费定价情况，加强项目运用及资金使用效率，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可根据《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库[2020]43号）的规定在同一项目周期内以接续发行的方式进行融资，项目收入实现后予以归还。

6、加强对项目资金的管理化规范，做到专户管理、专账核算，严防资金挪用情况的发生，债券资金及项目对应的收入不得用于项目之外



的其他投资。坚决制止违法违规举债担保的行为，对违规挪用资金行为进行严厉查处。

七、结论

根据国发[2014]43号文、财预[2016]155号文、财预[2018]28号、财库[2020]43号文等相关法律法规、部门规章的规定，结合本所律师核查的事实，现发表如下法律意见：

发行人具备发行本次债券发行的主体资格；债券发行额度及发行期限符合规定；发行主体《信息披露文件》披露内容和形式符合规定；募投项目被列入棚户区改造的计划，已取得相关部门的批复，符合国家产业政策，手续合法合规，项目法人具备从事项目建设的主体资格；根据《评价报告》结论显示本次债券发行具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，满足项目收益与融资自求平衡的要求；为本次债券发行提供服务的信用评级机构、会计师事务所、律师事务所均具备相应的从业资格。

据此，本所律师认为：发行人本次债券发行无实质性法律障碍。



安徽华人律师事务所

法律意见书

本页无正文，系《2022 年安徽省政府专项债券（二十二期、二十四期、二十六期）棚户区改造项目之法律意见书》签署页。

安徽华人律师事务所



经办律师：

（代光敏）

经办律师：

（丁 欢）

二〇二二年五月廿日

律师事務所執業許可證



證號: 23401199910637162



安徽華人 律師事務所，符合《律師法》及《律師事務所管理辦法》規定的條件，准予設立並執業。



發證機關:

安徽省司法廳

發證日期:

2009 年 12 月 17 日

执业机构 安徽华人律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13401200310910328

法律职业资格
或律师资格证号 B20023400000130

发证机关 安徽省司法厅

发证日期 2021年06月25日



持证人 代光敏

性 别 男

身份证号 340111197609177514

律师年度考核备案

考核年度	2020年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章
备案日期	2021年6月-2022年5月



律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章
备案日期	2022年6月-2023年5月

执业机构 安徽华人律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13401201610975918

法律职业资格
或律师资格证号 A20123203221652

持证人 丁欢

性别 男

发证机关 安徽省司法厅

发证日期 2021年06月25日

身份证号 320322199001046570



律师年度考核备案

考核年度	2020年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章 律师执业年度考核
备案日期	2021年6月-2022年5月

律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章 律师执业年度考核
备案日期	2022年6月-2023年5月