

**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**

---

容诚专字[2022]230Z1756 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)  
中国·北京

## 目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	专项评价报告	1-2
2	附件 1：专项报告评价假设及募投项目概况	3-6
3	附件 2：项目收益及现金流入评价说明	7-107

容诚专字[2022]230Z1756 号

## 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

安徽省财政厅:

我们接受安徽省财政厅委托,对 2022 年安徽省政府专项债券(二十二期)棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评估,并出具评价报告。

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

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

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

经专项审核,我们认为,在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的安徽省 7 个地级市共 13 个棚户区改造项目,预期土地出让收入和专项收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息,实现项目收益与融资自求平衡。

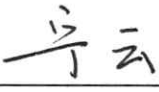

附件 1: 专项报告评价假设及募投项目概况



附件 2: 项目收益及现金流入评价说明

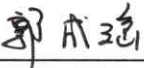

(此页无正文，为安徽省财政厅专项债项目容诚专字[2022]230Z1756号的签章  
页)



中国·北京

中国注册会计师：    
宁云

中国注册会计师：    
马静

中国注册会计师：    
郭成瑶

2022 年 5 月 5 日

## 附件 1：专项报告评价假设及募投项目概况

重要提示：2022 年安徽省政府专项债券（二十二期）棚户区改造项目收益与融资资金平衡专项评价报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

### 一、编制基础

本次预测以 2022 年安徽省 7 个地市棚户区改造 13 个项目，预期土地出让收入对应的政府性基金为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块、住宅成交情况、2022 年安徽省各地市、区县 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等，以预测期间的经济环境最佳估计为前提，编制 2022 年安徽省各地级市棚户区改造项目土地出让收益预测表（接近三年各地级市、区县预测 GDP 增速的 100%、90%、80%的比例作为土地价格的增幅）和专项收益预测表。

### 二、基本假设

本资金平衡专项评价报告基于以下重要假设：

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

### 三、资金平衡测算说明

#### 1、土地出让收入

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

GDP 增速、土地出让金收入管理规定，计算未来棚改项目土地出让收入。

2、债券还本

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

3、债券付息

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

4、本息覆盖倍数=土地出让净收益/还本付息合计数

本指标用于判断项目的净收益对融资资金覆盖情况。

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

四、债券项目基本情况

2022 年安徽省棚改专项债券发行总额为 21.95 亿元，品种为记账式固定利率附息债券。本次公开招标发行的 2022 年安徽省棚改专项债券为 5 年期，以省级为单位将政府棚户区改造项目集合发行，共 1 期债券。发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通，债券到期后一次性偿还本金。

拟发行的 2022 年安徽省棚改专项债券概况

债券名称：	2022 年安徽省政府专项债券（二十二期）
-------	-----------------------

发行规模：	人民币 21.95 亿元
债券期限：	5 年期
债券利率：	固定利率
付息方式：	利息按年计息，每年 5 月 18 日支付，债券到期后一次偿还本金

此次发行的 2022 年安徽省棚改专项债券资金纳入政府性基金预算管理，用于安徽省 7 个地级市 13 个政府棚户区改造项目。本次政府棚户区改造专项债券偿债来源为土地出让收入。

本次参与发行政府棚户区改造专项债券的项目基本情况及募集资金规模如下：

金额单位：人民币万元

序号	地级市	区县	项目名称	总投资额	自有本金	本次发债金额	前期已发债金额	预计发债金额
1	亳州市	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	31,200.00	19,500.00	-	-
2	蚌埠市	固镇县	固镇县曹庄二期棚户区改造项目	48,000.00	22,700.00	25,300.00	-	-
3	六安市	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	57,250.00	14,600.00	137,172.00	77,228.00
4	芜湖市	南陵县	南陵县家发中学及许镇镇龙潭村周边棚户区改造项目	9,875.00	1,975.00	2,100.00	5,000.00	800.00
5	滁州市	市本级	滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目	1,251,381.25	265,996.25	70,000.00	700,385.00	215,000.00
6	滁州市	全椒县	十字镇老街安置房（凤舞九天 B 区）	30,000.00	6,000.00	3,300.00	10,000.00	10,700.00
7	滁州市	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	94,000.00	15,000.00	45,000.00	-
8	滁州市	琅琊区	扬子花园二期	32,722.53	6,722.53	6,000.00	14,600.00	5,400.00
9	滁州市	琅琊区	滨河印象	101,500.00	20,300.00	8,000.00	47,700.00	25,500.00
10	滁州市	琅琊区	城东花园三期	84,000.00	16,800.00	10,600.00	40,500.00	16,100.00

序号	地级市	区县	项目名称	总投资额	自有本金	本次发债金额	前期已发债金额	预计发债金额
11	阜阳市	阜南县	白果四期棚改安置房项目	89,520.00	17,904.00	3,000.00	52,163.00	16,453.00
12	阜阳市	颍上县	颍上县杨圩家园棚改安置区项目	134,140.00	29,228.20	9,100.00	53,681.80	42,130.00
13	合肥市	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	43,281.00	33,000.00	80,000.00	59,949.00
合计				2,488,318.78	613,356.98	219,500.00	1,186,201.80	469,260.00



## 附件 2：项目收益及现金流入评价说明

### 一、合肥市

#### （一）应付本息情况

合肥市共 1 个棚改区改造项目（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），计划融资 172,949.00 万元，本次计划发行专项债 33,000.00 万元，前期已发行专项债 80,000.00 万元，其中 2020 年 9 月已发行专项债 50,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 3.33%，2021 年 9 月已发行专项债 30,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.99%，预计 2023 年发行专项债 59,949.00 万元，期限为 5 年。假设本次和预计融资利率为 2.94%，期限为 5 年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

#### 1、本次计划融资应付还本付息情况：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
合肥市 安巢经 济开发 区	2022 年	-	33,000.00	-	33,000.00	2.94%	-	-
	2023 年	33,000.00	-	-	33,000.00	2.94%	970.20	970.20
	2024 年	33,000.00	-	-	33,000.00	2.94%	970.20	970.20
	2025 年	33,000.00	-	-	33,000.00	2.94%	970.20	970.20
	2026 年	33,000.00	-	-	33,000.00	2.94%	970.20	970.20
	2027 年	33,000.00	-	33,000.00	-	2.94%	970.20	33,970.20
合计		-	33,000.00	33,000.00	-	-	4,851.00	37,851.00

#### 2、前期已发行债券应付还本付息情况：

（1）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 2020 年 9 月已发行债券 50,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 3.33%，2021 年 9 月已发行债券 30,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.99%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
合肥市 安巢经 济开发 区	2020 年	-	50,000.00	-	50,000.00	3.33%	-	-
	2021 年	50,000.00	-	-	50,000.00	3.33%	1,665.00	1,665.00
	2022 年	50,000.00	-	-	50,000.00	3.33%	1,665.00	1,665.00
	2023 年	50,000.00	-	-	50,000.00	3.33%	1,665.00	1,665.00
	2024 年	50,000.00	-	-	50,000.00	3.33%	1,665.00	1,665.00
	2025 年	50,000.00	-	50,000.00	-	3.33%	1,665.00	51,665.00
合计		-	50,000.00	50,000.00	-	-	8,325.00	58,325.00

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
合肥市 安巢经 济开发 区	2021 年	-	30,000.00	-	30,000.00	2.99%	-	-
	2022 年	30,000.00	-	-	30,000.00	2.99%	897.00	897.00
	2023 年	30,000.00	-	-	30,000.00	2.99%	897.00	897.00
	2024 年	30,000.00	-	-	30,000.00	2.99%	897.00	897.00
	2025 年	30,000.00	-	-	30,000.00	2.99%	897.00	897.00
	2026 年	30,000.00	-	30,000.00	-	2.99%	897.00	30,897.00
合计		-	30,000.00	30,000.00	-	-	4,485.00	34,485.00

### 3、预计融资应付还本付息情况：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
合肥市 安巢经 济开发 区	2023 年	-	59,949.00	-	59,949.00	2.94%	-	-
	2024 年	59,949.00	-	-	59,949.00	2.94%	1,762.50	1,762.50
	2025 年	59,949.00	-	-	59,949.00	2.94%	1,762.50	1,762.50
	2026 年	59,949.00	-	-	59,949.00	2.94%	1,762.50	1,762.50
	2027 年	59,949.00	-	-	59,949.00	2.94%	1,762.50	1,762.50
	2028 年	59,949.00	-	59,949.00	-	2.94%	1,762.50	61,711.50

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
合计		-	59,949.00	59,949.00	-	-	8,812.50	68,761.50

## （二）出让产生的净现金流入

### 1、基本假设条件和依据

由合肥市安巢经济开发区人民政府拿出东湖周边地块、李柯陈周边地块、锦旗周边地块和星火周边地块这 4 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。经查询合肥市自然资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2022 年 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定棚改项目的土地出让价格。

合肥市安巢经济开发区 2019-2021 年 GDP 增速分别为 6.10%、4.72%、14.30%，平均增长率为 8.37%。在合肥市政府工作报告中 2022 年预计 GDP 增速为 10.00%。此次预测按照近三年平均增速与 2022 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 8.37%。

### 2、出让产生的净现金流入

假设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，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于 3 年内出让完毕，2025 年出让 30%，2026 年出让 20%，2027 年出让 50%。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2022 年合肥市安巢经济开发区 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格，以融资开始日至完成全部土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按 2022 年 GDP 增速的 100%	按 2022 年 GDP 增速的 90%	按 2022 年 GDP 增速的 80%
----	----	----	----	-----------------------------	----------------------------	----------------------------

1	合肥市	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	301,548.71	290,904.10	280,539.28
---	-----	---------	---------------------------	------------	------------	------------

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

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设本金/财政收入支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：本次发债合肥市资金平衡项目总体覆盖情况：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。

表 1：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的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2021 年	-	1,665.00	1,665.00	-	1,665.00	1,665.00
2022 年	-	2,562.00	2,562.00	-	2,562.00	2,562.00
2023 年	-	3,532.20	3,532.20	-	3,532.20	3,532.20
2024 年	-	5,294.70	5,294.70	-	5,294.70	5,294.70
2025 年	50,000.00	5,294.70	55,294.70	81,204.37	-	81,204.37
2026 年	30,000.00	3,629.70	33,629.70	59,107.44	-	59,107.44
2027 年	33,000.00	2,732.70	35,732.70	161,236.90	-	161,236.90
2028 年	59,949.00	1,762.50	61,711.50	-	-	-
合计	172,949.00	26,473.50	199,422.50	301,548.71	13,053.90	314,602.61
本息覆盖倍数	1.51					

表 2: 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  
增长的情况下的利息保障倍数:

金额单位: 人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2021 年	-	1,665.00	1,665.00	-	1,665.00	1,665.00
2022 年	-	2,562.00	2,562.00	-	2,562.00	2,562.00
2023 年	-	3,532.20	3,532.20	-	3,532.20	3,532.20
2024 年	-	5,294.70	5,294.70	-	5,294.70	5,294.70
2025 年	50,000.00	5,294.70	55,294.70	79,156.04	-	79,156.04
2026 年	30,000.00	3,629.70	33,629.70	57,141.93	-	57,141.93
2027 年	33,000.00	2,732.70	35,732.70	154,606.13	-	154,606.13
2028 年	59,949.00	1,762.50	61,711.50	-	-	-
合计	172,949.00	26,473.50	199,422.50	290,904.10	13,053.90	303,958.00
本息覆盖倍数	1.46					

表 3: 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  
增长的情况下的利息保障倍数:

金额单位: 人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2021 年	-	1,665.00	1,665.00	-	1,665.00	1,665.00
2022 年	-	2,562.00	2,562.00	-	2,562.00	2,562.00
2023 年	-	3,532.20	3,532.20	-	3,532.20	3,532.20
2024 年	-	5,294.70	5,294.70	-	5,294.70	5,294.70
2025 年	50,000.00	5,294.70	55,294.70	77,139.24	-	77,139.24
2026 年	30,000.00	3,629.70	33,629.70	55,221.66	-	55,221.66
2027 年	33,000.00	2,732.70	35,732.70	148,178.38	-	148,178.38
2028 年	59,949.00	1,762.50	61,711.50	-	-	-
合计	172,949.00	26,473.50	199,422.50	280,539.28	13,053.90	293,593.18
本息覆盖倍数	1.41					

### （三）项目概况

#### 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

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。

### （四）投资估算及资金筹措

#### 1、投资估算

合肥市 1 个棚户区改造项目（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），项目资金总需求为 216,230.00 万元，项目资本金 43,281.00 万元，本次拟发行棚改专项债 33,000.00 万元，前期已发行棚改专项债 80,000.00 万元，预计发行棚改专项债 59,949.00 万元。

#### 2、资金筹措

合肥市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

### （五）项目收益及现金流入预算项目说明

#### 1、土地出让价格预测

##### （1）土地市场情况

经查询合肥市安巢经济开发区土地交易中心信息，本次棚改项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

具体情况如下：

1) 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周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (平方米)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/平方米)	出让日期	用途
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									
1	招拍挂	ACK2018-11 号	华阳路以北、金湖大道以东	121,852.11	≤1.8	135,260.62	11,100.39	2018 年 5 月	居住用地
2	招拍挂	安 巢 经 开 区 AC202001 号	金巢大道以东、亚父路以南	38,019.62	1.2-1.5	5,132.70	1,350.01	2020 年 4 月	商业用地
居住用地参考均价				121,852.11	-	135,260.62	11,100.39	-	-
商服用地参考均价				38,019.62	-	5,132.70	1,350.01	-	-

(2) 棚改项目土地出让价格预测

本次预测参照棚改项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对合肥市棚户区改造项目进行价格预测。

具体计算如下：

① 2022 年土地出让价格预测



序号	地块	地市	区县	2022 年预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积 (平方米)	参考平均单价 (元/平方米)	修正系 数	预测土地单价 (元/平方米)
1	岨嶂山三期安置小区项目李柯陈周边地块、战前安置小区项目东湖周边地块、滨河家园二期安置点项目锦旗周边地块、滨河家园二期安置点项目星火周边地块。	安徽省 合肥市	安巢经 开区	8.37%	居住用地	310,063.57	11,100.39	1.00	11,100.39
2	岨嶂山三期安置小区项目李柯陈周边地块、战前安置小区项目东湖周边地块、滨河家园二期安置点项目锦旗周边地块、滨河家园二期安置点项目星火周边地块。	安徽省 合肥市	安巢经 开区	8.37%	商服用地	118,625.48	1,350.01	1.00	1,350.01

② 2022-2027 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100% 概率测算）（单元：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	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	合肥市	安巢经济 开发区	居住用地	11,100.39	12,029.49	13,036.36	14,127.50	15,309.97	16,591.41
2	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	合肥市	安巢经济 开发区	商服用地	1,350.01	1,463.01	1,585.46	1,718.16	1,861.97	2,017.82

③ 2022-2027 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 90% 概率测算）（单元：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	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	安徽省合 肥市	安巢经开 区	居住用地	11,100.39	11,936.58	12,835.76	13,802.68	14,842.44	15,960.52

2	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	安徽省合肥市	安巢经开区	商服用地	1,350.01	1,451.71	1,561.07	1,678.67	1,805.12	1,941.10
---	---------------------------	--------	-------	------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

④ 2022-2027 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 80% 概率测算）（单元：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	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	安徽省合肥市	安巢经开区	居住用地	11,100.39	11,843.67	12,636.72	13,482.87	14,385.68	15,348.95
2	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	安徽省合肥市	安巢经开区	商服用地	1,350.01	1,440.41	1,536.86	1,639.77	1,749.57	1,866.72

## 2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数合肥市安巢经济开发区 2019-2021 年三年 GDP 平均增长率、2022 年政府工作报告预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	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	合肥市	安巢经济开发区	居住用地	-	-	-	131,412.69	94,941.28	257,219.59
2	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	合肥市	安巢经济开发区	商服用地	-	-	-	6,114.53	4,417.54	11,968.24

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
----	----	----	----	------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

1	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	合肥市	安巢经济开发区	居住用地	-	-	-	128,391.25	92,042.00	247,438.79
2	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	合肥市	安巢经济开发区	商服用地	-	-	-	5,973.99	4,282.66	11,513.20

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	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	合肥市	安巢经济开发区	居住用地	-	-	-	125,416.40	89,209.51	237,957.51
2	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	合肥市	安巢经济开发区	商服用地	-	-	-	5,835.56	4,150.87	11,072.03

### 3、土地出让收益预测

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

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

序号	项目	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		
	GDP 增速	100%	90%	80%
一	收入合计	506,073.87	489,641.89	473,641.88
1	土地收入	506,073.87	489,641.89	473,641.88
二	扣除项目合计	204,525.16	198,737.79	193,102.60
1	国有土地收益基金	40,485.92	39,171.35	37,891.35
2	农业土地开发基金	300.08	300.08	300.08

3	土地出让业务费	10,121.48	9,792.83	9,472.84
4	社保专项资金	10,121.48	9,792.83	9,472.84
5	土地收储成本	32,151.68	32,151.68	32,151.68
6	廉租住房资金	41,289.32	39,843.32	38,435.31
7	教育资金	37,160.40	35,858.98	34,591.78
8	环巢湖资金	32,894.80	31,826.72	30,786.72
三	用于资金平衡土地出让收益	301,548.71	290,904.10	280,539.28

## 二、芜湖市

### （一）应付本息情况

芜湖市共 1 个棚改区改造项目（南陵县家发中学及许镇龙潭村周边棚户区），计划融资 7,900.00 万元，本次计划发行专项债 2,100.00 万元，2022 年 3 月已发行专项债 5,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.66%，预计 2022 年发行专项债 800.00 万元，期限为 5 年，预计发行利率为 2.94%。假设本次融资利率为 2.94%，期限为 5 年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

#### 1、本次计划融资应付还本付息情况：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
芜湖市	2022 年	-	2,100.00	-	2,100.00	2.94%	-	-
	2023 年	2,100.00	-	-	2,100.00	2.94%	61.74	61.74
	2024 年	2,100.00	-	-	2,100.00	2.94%	61.74	61.74
	2025 年	2,100.00	-	-	2,100.00	2.94%	61.74	61.74
	2026 年	2,100.00	-	-	2,100.00	2.94%	61.74	61.74
	2027 年	2,100.00	-	2,100.00	-	2.94%	61.74	2,161.74
合计		-	2,100.00	2,100.00	-	-	308.70	2,408.70

#### 2、前期已发行债券应付还本付息情况：

（1）南陵县家发中学及许镇龙潭村周边棚户区 2022 年 3 月已发行债券 5,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.66%，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
芜湖市 南陵县	2022 年	-	5,000.00	-	5,000.00	2.66%	-	-
	2023 年	5,000.00	-	-	5,000.00	2.66%	133.00	133.00
	2024 年	5,000.00	-	-	5,000.00	2.66%	133.00	133.00

	2025 年	5,000.00	-	-	5,000.00	2.66%	133.00	133.00
	2026 年	5,000.00	-	-	5,000.00	2.66%	133.00	133.00
	2027 年	5,000.00	-	5,000.00	-	2.66%	133.00	5,133.00
合计		-	5,000.00	5,000.00	-	-	665.00	5,665.00

### 3、预计未来融资应付还本付息情况：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
芜湖市	2022 年	-	800.00	-	800.00	2.94%	-	-
	2023 年	800.00	-	-	800.00	2.94%	23.52	23.52
	2024 年	800.00	-	-	800.00	2.94%	23.52	23.52
	2025 年	800.00	-	-	800.00	2.94%	23.52	23.52
	2026 年	800.00	-	-	800.00	2.94%	23.52	23.52
	2027 年	800.00	-	800.00	-	2.94%	23.52	823.52
合计		-	800.00	800.00	-	-	117.60	917.60

## （二）出让产生的净现金流入

### 1、基本假设条件和依据

由芜湖市南陵县人民政府拿出南陵县家发中学周边棚户区改造项目、许镇龙潭村周边棚户区改造项目这 2 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。经查询芜湖市自然资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2022 年 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定棚改项目的土地出让价格。

芜湖市南陵县 2019 年至 2021 年 GDP 增速分别为 8.80%、3.50%、8.80%，平均增长率为 7.03%。在芜湖市南陵县政府工作报告中 2022 年预计 GDP 增速为 9.50%。此次预测按照近三年平均增速与 2022 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 7.03%。

### 2、出让产生的净现金流入

假设南陵县家发中学及许镇龙潭村周边棚户区，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于当年出让完毕，2027 年出让 100%。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2022 年芜湖市南陵县 GDP 增速的 100%、90%、80% 比例计算土地价格，以融资开始日至完成全部土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按 2022 年 GDP 增速的 100%	按 2022 年 GDP 增速的 90%	按 2022 年 GDP 增速的 80%
1	芜湖市	南陵县	南陵县家发中学及许镇龙潭村 周边棚户区	43,410.52	41,910.99	40,449.46

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

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设本金/财政收入支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：本次发债芜湖市资金平衡项目总体覆盖情况：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。

表 1：按 2022 年芜湖市南陵县 GDP 增速的 100% 比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年	-	218.26	218.26	-	218.26	218.26
2024 年	-	218.26	218.26	-	218.26	218.26
2025 年	-	218.26	218.26	-	218.26	218.26
2026 年		218.26	218.26	-	218.26	218.26
2027 年	7,900.00	218.26	8,118.26	43,410.52	-	43,410.52
合计	7,900.00	1,091.30	8,991.30	43,410.52	873.04	44,283.56
本息覆盖倍数	4.83					

表 2: 按 2022 年芜湖市南陵县 GDP 增速的 90% 比例计算土地价格的增长的  
情况下的利息保障倍数:

金额单位: 人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年	-	218.26	218.26	-	218.26	218.26
2024 年	-	218.26	218.26	-	218.26	218.26
2025 年	-	218.26	218.26	-	218.26	218.26
2026 年	-	218.26	218.26	-	218.26	218.26
2027 年	7,900.00	218.26	8,118.26	41,910.99	-	41,910.99
合计	7,900.00	1,091.30	8,991.30	41,910.99	873.04	42,784.03
本息覆盖倍数	4.66					

表 3: 按 2022 年芜湖市南陵县 GDP 增速的 80% 比例计算土地价格的增长的  
情况下的利息保障倍数:

金额单位: 人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年	-	218.26	218.26	-	218.26	218.26
2024 年	-	218.26	218.26	-	218.26	218.26



2025 年	-	218.26	218.26	-	218.26	218.26
2026 年	-	218.26	218.26	-	218.26	218.26
2027 年	7,900.00	218.26	8,118.26	40,449.46	-	40,449.46
合计	7,900.00	1,091.30	8,991.30	40,449.46	873.04	41,322.50
本息覆盖倍数	4.50					

### （三）项目概况

#### 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

该项目涉及棚改地块 2 个，建设单位为：南陵县住房和城乡建设局，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。

### （四）投资估算及资金筹措

#### 1、投资估算

芜湖市 1 个棚户区改造项目（南陵县家发中学及许镇龙潭村周边棚户区），项目资金总需求为 9,875.00 万元，项目资本金 1,975.00 万元，本次拟发行棚改专项债 2,100.00 万元，前期已发行棚改专项债 5,000.00 万元，预计未来发行棚改专项债 800.00 万元。

#### 2、资金筹措

芜湖市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

## （五）项目收益及现金流入预算项目说明

### 1、土地出让价格预测

#### （1）土地市场情况

经查询芜湖市南陵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) 南陵县家发中学及许镇镇龙潭村周边棚户区改造项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (平方米)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	芜国土拍告 字[2021]第 4 号	市桥河以北、籍 山大道以南、秋 浦大道以西	南陵县	16,371.02	<2.71	1,988.00	1,214.34	2021/12/29	商服用地
商服参考均价							1,214.34	-	-

(2) 棚改项目土地出让价格预测

本次预测参照棚改项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对芜湖市棚户区改造项目进行价格预测。

具体计算如下：

① 2022 年土地出让价格预测

序号	项目	地块	地市	区县	2022 年预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积 (平方米)	参考平均单价 (元/平方米)	修正系 数	预测土地单价 (元/平方米)
1	南陵县家发中学及许镇龙 潭村周边棚户区改造项目	家发中学；许镇龙潭村	芜湖市	南陵县	7.03%	商服用地	621,045.00	1,214.34	0.50	607.17

② 2022-2027 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100% 概率测算）（单元：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
----	----	----	----	------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

1	南陵县家发中学及许镇龙潭村周边棚户区改造项目	芜湖市	南陵县	商服用地	607.17	649.85	695.53	744.43	796.76	852.77
---	------------------------	-----	-----	------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

③ 2022-2027 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 90% 概率测算）（单元：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	南陵县家发中学及许镇龙潭村周边棚户区改造项目	芜湖市	南陵县	商服用地	607.17	645.59	686.44	729.87	776.05	825.15

④ 2022-2027 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 80% 概率测算）（单元：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	南陵县家发中学及许镇龙潭村周边棚户区改造项目	芜湖市	南陵县	商服用地	607.17	641.32	677.39	715.49	755.73	798.23

## 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。土地增长率取数芜湖市南陵县 2019 年至 2021 年三年 GDP 平均增长率、2022 年政府工作报告预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	南陵县家发中学及许镇龙潭村周边棚户区改造项目	芜湖市	南陵县	商服用地	-	-	-	-	-	52,960.85

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	南陵县家发中学及许镇龙潭村周边棚户区改造项目	芜湖市	南陵县	商服用地	-	-	-	-	-	51,245.53

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	南陵县家发中学及许镇龙潭村周边棚户区改造项目	芜湖市	南陵县	商服用地	-	-	-	-	-	49,573.68

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

序号	项目	南陵县家发中学及许镇龙潭村周边棚户区		
	GDP 增速	100%	90%	80%
一	收入合计	52,960.85	51,245.53	49,573.68
1	土地收入	52,960.85	51,245.53	49,573.68
二	扣除项目合计	9,550.33	9,334.54	9,124.22
1	国有土地收益基金	2,118.43	2,049.82	1,982.95
2	农业土地开发基金	1,552.61	1,552.61	1,552.61
3	土地出让业务费	1,059.22	1,024.91	991.47
4	农民养老保险统筹资金	1,552.61	1,552.61	1,552.61

5	城镇廉租房保障支出	2,333.90	2,253.28	2,174.70
6	教育资金	933.56	901.31	869.88
三	用于资金平衡土地出让收益	43,410.52	41,910.99	40,449.46

### 三、蚌埠市

#### （一）应付本息情况

蚌埠市共 1 个棚改区改造项目（固镇县曹庄二期棚户区改造项目），计划融资 25,300.00 万元，本次计划发行专项债 25,300.00 万元，假设本次融资利率为 2.94%，期限为 5 年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

##### 1、本次计划融资应付还本付息情况：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
蚌埠市	2022 年	-	25,300.00	-	25,300.00	2.94%	-	-
	2023 年	25,300.00	-	-	25,300.00	2.94%	743.82	743.82
	2024 年	25,300.00	-	-	25,300.00	2.94%	743.82	743.82
	2025 年	25,300.00	-	-	25,300.00	2.94%	743.82	743.82
	2026 年	25,300.00	-	-	25,300.00	2.94%	743.82	743.82
	2027 年	25,300.00	-	25,300.00	-	2.94%	743.82	26,043.82
合计		-	25,300.00	25,300.00	-	-	3,719.10	29,019.10

#### （二）出让产生的净现金流入

##### 1、基本假设条件和依据

由蚌埠市固镇县人民政府拿出 1 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。固镇县曹庄二期棚户区改造项目地块平衡固镇县曹庄二期棚户区改造项目。经查询蚌埠市固镇县自然资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2022 年 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定棚改项目的土地出让价格。

蚌埠市固镇县 2019-2021 年 GDP 增速分别为 5.30%、4.40%和 3.00%，平均增长率为 4.23%。在蚌埠市固镇县政府工作报告中 2022 年预计 GDP 增速为 9.00%。此次预测按照近三年平均增速与 2022 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 4.23%。

## 2、出让产生的净现金流入

假设固镇县曹庄二期棚户区改造项目，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，2027 年出让 100%。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2022 年蚌埠市固镇县 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格，以融资开始日至完成全部土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按 2022 年 GDP 增速的 100%	按 2022 年 GDP 增速的 90%	按 2022 年 GDP 增速的 80%
1	蚌埠市	固镇县	固镇县曹庄二期棚户区改造项目	43,619.80	42,740.55	41,875.70

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

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设本金/财政收入支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：本次发债蚌埠市资金平衡项目总体覆盖情况：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。

表 1：按 2022 年蚌埠市固镇县 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元



年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年	-	743.82	743.82	-	743.82	743.82
2024 年	-	743.82	743.82	-	743.82	743.82
2025 年	-	743.82	743.82	-	743.82	743.82
2026 年	-	743.82	743.82	-	743.82	743.82
2027 年	25,300.00	743.82	26,043.82	43,619.80	-	43,619.80
合计	25,300.00	3,719.10	29,019.10	43,619.80	2,975.28	46,595.08
本息覆盖倍数	1.50					

表 2: 按 2022 年蚌埠市固镇县 GDP 增速的 90% 比例计算土地价格的增长的  
情况下的利息保障倍数:

金额单位: 人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年	-	743.82	743.82	-	743.82	743.82
2024 年	-	743.82	743.82	-	743.82	743.82
2025 年	-	743.82	743.82	-	743.82	743.82
2026 年	-	743.82	743.82	-	743.82	743.82
2027 年	25,300.00	743.82	26,043.82	42,740.55	-	42,740.55
合计	25,300.00	3,719.10	29,019.10	42,740.55	2,975.28	45,715.83
本息覆盖倍数	1.47					

表 3: 按 2022 年蚌埠市固镇县 GDP 增速的 80% 比例计算土地价格的增长的  
情况下的利息保障倍数:

金额单位: 人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年	-	743.82	743.82	-	743.82	743.82
2024 年	-	743.82	743.82	-	743.82	743.82

2025 年	-	743.82	743.82	-	743.82	743.82
2026 年	-	743.82	743.82	-	743.82	743.82
2027 年	25,300.00	743.82	26,043.82	41,875.70	-	41,875.70
合计	25,300.00	3,719.10	29,019.10	41,875.70	2,975.28	44,850.98
本息覆盖倍数	1.44					

### （三）项目概况

#### 1、固镇县：固镇县曹庄二期棚户区改造项目

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。

### （四）投资估算及资金筹措

#### 1、投资估算

蚌埠市 1 个棚户区改造项目（固镇县曹庄二期棚户区改造项目），项目资金总需求为 48,000.00 万元，项目资本金 22,700.00 万元，本次拟发行棚改专项债 25,300.00 万元。

#### 2、资金筹措

蚌埠市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

### （五）项目收益及现金流入预算项目说明

#### 1、土地出让价格预测

##### （1）土地市场情况

经查询蚌埠市固镇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) 固镇县曹庄二期棚户区改造项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (平方米)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	招拍挂	2021001	庙岗路北侧，居民区 南侧，书香门第小区 东侧，立新路西侧	57,790.00	$1 \leq R \leq 2$	15,602.00	2,699.78	2021-5-28	居住用地
居住参考均价							2,699.78	-	-

(2) 棚改项目土地出让价格预测

本次预测参照棚改项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对蚌埠市棚户区改造项目进行价格预测。

具体计算如下：

① 2022 年土地出让价格预测

序号	项目	地块	地市	区县	2022 年预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积 (平方米)	参考平均单 价(元/平方米)	修正系 数	预测土地单价 (元/平方米)
1	固镇县曹庄二期棚户区改造项目	东至固灵路、西至居民区、北至景观河、南至迎宾大道	蚌埠市	固镇县	4.23%	居住用地	167,200.00	2,699.78	0.95	2,564.79

② 2022-2027 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100% 概率测算）（单元：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
----	----	----	----	------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

1	固镇县曹庄二期棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	2,564.79	2,673.28	2,786.36	2,904.22	3,027.07	3,155.12
---	----------------	-----	-----	------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

③ 2022-2027 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 90% 概率测算）（单元：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	固镇县曹庄二期棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	2,564.79	2,662.43	2,763.79	2,869.01	2,978.23	3,091.61

④ 2022-2027 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 80% 概率测算）（单元：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	固镇县曹庄二期棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	2,564.79	2,651.58	2,741.31	2,834.08	2,929.99	3,029.14

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。土地增长率取数蚌埠市固镇县 2019-2021 年近三年 GDP 平均增长率、2022 年政府工作报告预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	固镇县曹庄二期棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	-	-	-	-	-	52,753.61

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	固镇县曹庄二期棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	-	-	-	-	-	51,691.72

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	固镇县曹庄二期棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	-	-	-	-	-	50,647.22

### 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) 蚌埠市棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%、90%、80%）

序号	项目	固镇县曹庄二期棚户区改造项目		
	GDP 增速	100%	90%	80%
一	收入合计	52,753.61	51,691.72	50,647.22
1	土地收入	52,753.61	51,691.72	50,647.22
二	扣除项目合计	9,133.81	8,951.17	8,771.52
1	国有土地收益基金	4,220.29	4,135.34	4,051.78
2	农业土地开发基金	66.88	66.88	66.88
3	教育资金	4,846.64	4,748.95	4,652.86
三	用于资金平衡土地相关收益	43,619.80	42,740.55	41,875.70

#### 四、滁州市

##### （一）应付本息情况

滁州市各区县共 6 个棚改项目，计划融资 1,243,785.00 万元，本次拟发行棚改专项债 112,900.00 万元，已发行专项债券 858,185.00 万元，其中 2018 年 9 月已发行棚改专项债 410,385.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 3.90%；2019 年 4 月已发行棚改专项债 36,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 3.30%；2020 年 9 月已发行棚改专项债 146,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 3.33%；2021 年 6 月已发行棚改专项债 29,700.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 3.24%；2021 年 9 月发行棚改专项债券 139,000.00 万元，实际发行利率为 2.99%；2022 年 3 月发行棚改专项债券 97,100.00 万元，实际发行利率为 2.70%；预计 2022 年及 2023 年后续批次拟发行棚改专项债 272,700.00 万元，假设本次和预计融资利率为 2.94%，期限均为五年，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、本次发行专项债应付本息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
滁州市	2022	-	112,900.00	-	112,900.00	2.94%	-	-
	2023	112,900.00	-	-	112,900.00	2.94%	3,319.26	3,319.26
	2024	112,900.00	-	-	112,900.00	2.94%	3,319.26	3,319.26
	2025	112,900.00	-	-	112,900.00	2.94%	3,319.26	3,319.26
	2026	112,900.00	-	-	112,900.00	2.94%	3,319.26	3,319.26
	2027	112,900.00	-	112,900.00	-	2.94%	3,319.26	116,219.26
合计		-	112,900.00	112,900.00	-	-	16,596.30	129,496.30

##### 2、前期已发行专项债还本付息情况

（1）滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目，2018 年 9 月已发行专项债 410,385.00 万元，期限为五年，实际发行利率 3.90%；2020 年 9 月已发行专项债 130,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 3.33%；2021 年 9 月已发行专项债

80,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 2.99%；2022 年 3 月已发行专项债 80,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 2.70%，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
滁州市 市本级	2018	-	410,385.00	-	410,385.00	3.90%	-	-
	2019	410,385.00	-	-	410,385.00	3.90%	16,005.02	16,005.02
	2020	410,385.00	130,000.00	-	540,385.00	3.90%、3.33%	16,005.02	16,005.02
	2021	540,385.00	80,000.00	-	620,385.00	3.90%、3.33%、 2.99%	20,334.02	20,334.02
	2022	620,385.00	80,000.00	-	700,385.00	3.90%、3.33%、 2.99%、2.70%	22,726.02	22,726.02
	2023	700,385.00	-	410,385.00	290,000.00	3.90%、3.33%、 2.99%、2.70%	24,886.02	435,271.02
	2024	290,000.00	-	-	290,000.00	3.33%、2.99%、 2.70%	8,881.00	8,881.00
	2025	290,000.00	-	130,000.00	160,000.00	3.33%、2.99%、 2.70%	8,881.00	138,881.00
	2026	160,000.00	-	80,000.00	80,000.00	2.99%、2.70%	4,552.00	84,552.00
	2027	80,000.00	-	80,000.00	-	2.70%	2,160.00	82,160.00
合计		-	700,385.00	700,385.00	-	-	124,430.10	824,815.10

(2) 十字镇老街安置房（凤舞九天 B 区），2020 年 9 月已发行专项债 7,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 3.33%，2021 年 9 月已发行专项债 3,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 2.99%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
滁州市 全椒县	2020	-	7,000.00	-	7,000.00	3.33%	-	-
	2021	7,000.00	3,000.00	-	10,000.00	3.33%、2.99%	233.10	233.10
	2022	10,000.00	-	-	10,000.00	3.33%、2.99%	322.80	322.80
	2023	10,000.00	-	-	10,000.00	3.33%、2.99%	322.80	322.80
	2024	10,000.00	-	-	10,000.00	3.33%、2.99%	322.80	322.80

	2025	10,000.00	-	7,000.00	3,000.00	3.33%、2.99%	322.80	7,322.80
	2026	3,000.00	-	3,000.00	-	2.99%	89.70	3,089.70
合计		-	10,000.00	10,000.00	-	-	1,614.00	11,614.00

(3) 担子片区棚户区改造（桃园小区安置房建设）工程项目，2021 年 9 月已发行专项债 35,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 2.99%，2022 年 3 月已发行专项债 10,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 2.70%，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
滁州市 南谯区	2021	-	35,000.00	-	35,000.00	2.99%	-	-
	2022	35,000.00	10,000.00	-	45,000.00	2.99%、2.70%	1,046.50	1,046.50
	2023	45,000.00	-	-	45,000.00	2.99%、2.70%	1,316.50	1,316.50
	2024	45,000.00	-	-	45,000.00	2.99%、2.70%	1,316.50	1,316.50
	2025	45,000.00	-	-	45,000.00	2.99%、2.70%	1,316.50	1,316.50
	2026	45,000.00	-	35,000.00	10,000.00	2.99%、2.70%	1,316.50	36,316.50
	2027	10,000.00	-	10,000.00	-	2.70%	270.00	10,270.00
合计		-	45,000.00	45,000.00	-	-	6,582.50	51,582.50

(4) 扬子花园二期，2021 年 9 月已发行专项债 12,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 2.99%，2022 年 3 月已发行专项债 2,600.00 万元，期限为五年，实际发行利率 2.70%，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
滁州市 琅琊区	2021	-	12,000.00	-	12,000.00	2.99%	-	-
	2022	12,000.00	2,600.00	-	14,600.00	2.99%、2.70%	358.80	358.80
	2023	14,600.00	-	-	14,600.00	2.99%、2.70%	429.00	429.00
	2024	14,600.00	-	-	14,600.00	2.99%、2.70%	429.00	429.00
	2025	14,600.00	-	-	14,600.00	2.99%、2.70%	429.00	429.00
	2026	14,600.00	-	12,000.00	2,600.00	2.99%、2.70%	429.00	12,429.00
	2027	2,600.00	-	2,600.00	-	2.70%	70.20	2,670.20



合计	-	14,600.00	14,600.00	-	-	2,145.00	16,745.00
----	---	-----------	-----------	---	---	----------	-----------

(5) 滨河印象, 2019 年 4 月已发行专项债 12,000.00 万元, 期限为五年, 实际发行利率 3.30%; 2020 年 9 月已发行专项债 9,000.00 万元, 期限为五年, 实际发行利率 3.33%; 2021 年 6 月已发行专项债 19,700.00 万元, 期限为五年, 实际发行利率 3.24%; 2021 年 9 月已发行专项债 7,000.00 万元, 期限为五年, 实际发行利率 2.99%, 每年支付一次利息, 到期偿还本金, 应付还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利 息	应付本息 合计
滁州市 琅琊区	2019	-	12,000.00	-	12,000.00	3.30%	-	-
	2020	12,000.00	9,000.00	-	21,000.00	3.30%、3.33%	396.00	396.00
	2021	21,000.00	26,700.00	-	47,700.00	3.30%、3.33%、 3.24%、2.99%	695.70	695.70
	2022	47,700.00	-	-	47,700.00	3.30%、3.33%、 3.24%、2.99%	1,543.28	1,543.28
	2023	47,700.00	-	-	47,700.00	3.30%、3.33%、 3.24%、2.99%	1,543.28	1,543.28
	2024	47,700.00	-	12,000.00	35,700.00	3.30%、3.33%、 3.24%、2.99%	1,543.28	13,543.28
	2025	35,700.00	-	9,000.00	26,700.00	3.33%、 3.24%、2.99%	1,147.28	10,147.28
	2026	26,700.00	-	26,700.00	-	3.24%、2.99%	847.58	27,547.58
合计		-	47,700.00	47,700.00	-	-	7,716.40	55,416.40

(6) 城东花园三期, 2019 年 4 月已发行专项债 24,000.00 万元, 期限为五年, 实际发行利率 3.30%; 2021 年 6 月已发行专项债 10,000.00 万元, 期限为五年, 实际发行利率 3.24%; 2021 年 9 月已发行专项债 2,000.00 万元, 期限为五年, 实际发行利率 2.99%; 2022 年 3 月已发行专项债 4,500.00 万元, 期限为五年, 实际发行利率 2.70%, 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
滁州市 琅琊区	2019	-	24,000.00	-	24,000.00	3.30%	-	-
	2020	24,000.00	-	-	24,000.00	3.30%	792.00	792.00

	2021	24,000.00	12,000.00	-	36,000.00	3.30%、3.24%、2.99%	792.00	792.00
	2022	36,000.00	4,500.00	-	40,500.00	3.30%、3.24%、2.99%、2.70%	1,175.80	1,175.80
	2023	40,500.00	-	-	40,500.00	3.30%、3.24%、2.99%、2.70%	1,297.30	1,297.30
	2024	40,500.00	-	24,000.00	16,500.00	3.30%、3.24%、2.99%、2.70%	1,297.30	25,297.30
	2025	16,500.00	-	-	16,500.00	3.24%、2.99%、2.70%	505.30	505.30
	2026	16,500.00	-	12,000.00	4,500.00	3.24%、2.99%、2.70%	505.30	12,505.30
	2027	4,500.00	-	4,500.00	-	2.70%	121.50	4,621.50
合计		-	40,500.00	40,500.00	-	-	6,486.50	46,986.50

### 3、预计发行专项债应付本息情况

滁州市各区县预计于 2022 年后续批次发行专项债 272,700.00 万元，其中滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目，预计 2022 年后续批次拟发行专项债 215,000.00 万元；十字镇老街安置房（凤舞九天 B 区），预计 2022 年后续批次拟发行专项债 10,700.00 万元；扬子花园二期，预计 2022 年后续批次拟发行专项债 5,400.00 万元；滨河印象，预计 2022 年后续批次拟发行专项债 25,500.00 万元；城东花园三期，预计 2022 年后续批次拟发行专项债 16,100.00 万元，以上项目期限均为 5 年，假设融资利率 2.94%，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
滁州市	2022	-	272,700.00	-	272,700.00	2.94%	-	-
	2023	272,700.00	-	-	272,700.00	2.94%	8,017.38	8,017.38
	2024	272,700.00	-	-	272,700.00	2.94%	8,017.38	8,017.38
	2025	272,700.00	-	-	272,700.00	2.94%	8,017.38	8,017.38
	2026	272,700.00	-	-	272,700.00	2.94%	8,017.38	8,017.38
	2027	272,700.00	-	272,700.00	-	2.94%	8,017.38	280,717.38
合计		-	272,700.00	272,700.00	-	-	40,086.90	312,786.90

## （二）出让产生的净现金流入

### 1、基本假设条件和依据

由滁州市人民政府、全椒县人民政府、南谯区和琅琊区人民政府拿出 20 个可出让地块对本期 6 个募集资金投资项目进行资金平衡。

序号	拟出让地块	项目
1	中都大道北延周边地块	滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目
2	定远路周边地块	
3	老创业路地块	
4	解放小学周边（三八布厂）地块	
5	金域豪庭东侧地块	
6	金煌菜场周边地块	
7	前郢周边地块	
8	花园社区陈天、板桥地块	
9	桃园地块	
10	明湖周边地块	
11	南小庄地块	
12	扬子大市场南侧剩余地块	
13	全椒县十字镇维五路南侧地块	十字镇老街安置房（凤舞九天 B 区）
14	城南担子片区地块一	担子片区棚户区改造（桃园小区安置房建设）工程项目
15	城南担子片区地块二	
16	关山路以东、长江路以北地块	扬子花园二期
17	三官路以东、铜陵路以南地块	
18	清流河三期西侧地块	滨河印象
19	世纪大道与三官路交口东北侧地块	城东花园三期
20	来河路与滨河路交口东南侧地块	

经查询滁州市的自然资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2022 年 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定棚改项目的土地出让价格。

序号	区、县	2019 年 GDP 增速	2020 年 GDP 增速	2021 年 GDP 增速	三年平均增速	2022 年政府工作报告预计 GDP 增速	2022 年预计 GDP 增速
----	-----	---------------	---------------	---------------	--------	-----------------------	-----------------

1	市本级	9.70%	4.40%	9.90%	8.00%	9.50%	8.00%
2	全椒县	9.30%	4.40%	12.50%	8.73%	9.00%	8.73%
3	南谯区	9.10%	4.40%	7.20%	6.90%	10.00%	6.90%
4	琅琊区	7.20%	0.40%	8.60%	5.40%	10.00%	5.40%

## 2、出让产生的净现金流入

项目自融资开始日至土地挂牌并完成交易，拟土地出让情况如下：

序号	地级市	区县	项目	土地挂牌出让计划
1	滁州市	市本级	滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目	2023 年出 让 40%，2024 年出 让 10%，2025 年出 让 10%，2026 年出 让 10%，2027 年出 让 30%
2	滁州市	全椒县	十字镇老街安置房（凤舞九天 B 区）	2025 年出 让 30%，2026 年出 让 20%，2027 年出 让 50%
3	滁州市	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	2026 年出 让 50%，2027 年出 让 50%
4	滁州市	琅琊区	扬子花园二期	2026 年出 让 50%，2027 年出 让 50%
5	滁州市	琅琊区	滨河印象	2024 年出 让 20%，2025 年出 让 20%，2026 年出 让 20%，2027 年出 让 40%
6	滁州市	琅琊区	城东花园三期	2024 年出 让 40%，2026 年出 让 20%，2027 年出 让 40%

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

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按照 2022 年 GDP 增速的 100%	按照 2022 年 GDP 增速的 90%	按照 2022 年 GDP 增速的 80%
1	滁州市	市本级	滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目	1,579,704.05	1,544,315.37	1,509,711.51
2	滁州市	全椒县	十字镇老街安置房（凤舞九天 B 区）	43,175.15	41,714.35	40,293.49
3	滁州市	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	109,694.36	106,530.73	103,439.68
4	滁州市	琅琊区	扬子花园二期	50,961.64	49,792.45	48,644.64
5	滁州市	琅琊区	滨河印象	172,741.69	169,339.40	165,993.04
6	滁州市	琅琊区	城东花园三期	112,851.36	110,728.91	108,641.05
合计				2,069,128.25	2,022,421.21	1,976,723.41

### 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。本次发债滁州市自行平衡项目覆盖情况：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。

表 1，按照 2022 年滁州市各区县 GDP 增速的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2019	-	16,005.02	16,005.02	-	16,005.02	16,005.02
2020	-	17,193.02	17,193.02	-	17,193.02	17,193.02
2021	-	22,054.82	22,054.82	-	22,054.82	22,054.82

2022	-	27,173.20	27,173.20	-	27,173.20	27,173.20
2023	410,385.00	41,131.54	451,516.54	544,491.32	7,866.52	552,357.84
2024	36,000.00	25,126.52	61,126.52	219,884.42	3,256.06	223,140.48
2025	146,000.00	23,938.52	169,938.52	203,764.13	2,521.66	206,285.79
2026	168,700.00	19,076.72	187,776.72	316,000.38	-	316,000.38
2027	482,700.00	13,958.34	496,658.34	784,988.00	-	784,988.00
合计	1,243,785.00	205,657.70	1,449,442.70	2,069,128.25	96,070.30	2,165,198.55
本息覆盖倍数	1.43					

表 2, 按照 2022 年滁州市各区县 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数:

金额单位: 人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2019	-	16,005.02	16,005.02	-	16,005.02	16,005.02
2020	-	17,193.02	17,193.02	-	17,193.02	17,193.02
2021	-	22,054.82	22,054.82	-	22,054.82	22,054.82
2022	-	27,173.20	27,173.20	-	27,173.20	27,173.20
2023	410,385.00	41,131.54	451,516.54	540,413.78	7,866.52	548,280.30
2024	36,000.00	25,126.52	61,126.52	216,946.10	3,256.06	220,202.16
2025	146,000.00	23,938.52	169,938.52	199,437.28	2,521.66	201,958.94
2026	168,700.00	19,076.72	187,776.72	307,611.50	-	307,611.50
2027	482,700.00	13,958.34	496,658.34	758,012.55	-	758,012.55
合计	1,243,785.00	205,657.70	1,449,442.70	2,022,421.21	96,070.30	2,118,491.51
本息覆盖倍数	1.40					

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

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	-	16,005.02	16,005.02	-	16,005.02	16,005.02
2020	-	17,193.02	17,193.02	-	17,193.02	17,193.02
2021	-	22,054.82	22,054.82	-	22,054.82	22,054.82
2022	-	27,173.20	27,173.20	-	27,173.20	27,173.20
2023	410,385.00	41,131.54	451,516.54	536,336.26	7,866.52	544,202.78
2024	36,000.00	25,126.52	61,126.52	214,027.94	3,256.06	217,284.00
2025	146,000.00	23,938.52	169,938.52	195,172.80	2,521.66	197,694.46
2026	168,700.00	19,076.72	187,776.72	299,393.80	-	299,393.80
2027	482,700.00	13,958.34	496,658.34	731,792.61	-	731,792.61
合计	1,243,785.00	205,657.70	1,449,442.70	1,976,723.41	96,070.30	2,072,793.71
本息覆盖倍数	1.36					

### （三）项目概况

#### 1、滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目

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

## 2、十字镇老街安置房（凤舞九天 B 区）

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。

## 3、担子片区棚户区改造（桃园小区安置房建设）工程项目

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。

#### 4、扬子花园二期

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。

#### 5、滨河印象

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。

#### 6、城东花园三期

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	来河路与滨河路交叉口东南侧地块	东到将军山路、西到滨河路、南到池河路、北到来河路。
---	-----------------	---------------------------

#### （四）投资估算及资金筹措

##### 1、投资估算

滁州市 6 个棚户区改造项目，项目资金总需求为 1,653,603.78 万元，其中：项目资本金 409,818.78 万元，本次拟发行棚改专项债 112,900.00 万元，前期已发行棚改专项债 858,185.00 万元，预计未来发行棚改专项债 272,700.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	区县	项目名称	总投资额	项目资本金	本次拟发债金额	前期已发债金额	预计未来拟发债金额
1	市本级	滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目	1,251,381.25	265,996.25	70,000.00	700,385.00	215,000.00
2	全椒县	十字镇老街安置房（凤舞九天 B 区）	30,000.00	6,000.00	3,300.00	10,000.00	10,700.00
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	94,000.00	15,000.00	45,000.00	-
4	琅琊区	扬子花园二期	32,722.53	6,722.53	6,000.00	14,600.00	5,400.00
5	琅琊区	滨河印象	101,500.00	20,300.00	8,000.00	47,700.00	25,500.00
6	琅琊区	城东花园三期	84,000.00	16,800.00	10,600.00	40,500.00	16,100.00
合计			1,653,603.78	409,818.78	112,900.00	858,185.00	272,700.00

##### 2、资金筹措

滁州市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、滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五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：按照 2022 年滁州市本级 GDP 增速 8.00% 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；按照 2022 年滁州市本级 GDP 增速 8.00% 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；按照 2022

年滁州市本级 GDP 增速 8.00% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.31。

表 1-1，按照 2022 年滁州市本级 GDP 增速 8.00% 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	-	16,005.02	16,005.02	-	16,005.02	16,005.02
2020	-	16,005.02	16,005.02	-	16,005.02	16,005.02
2021	-	20,334.02	20,334.02	-	20,334.02	20,334.02
2022	-	22,726.02	22,726.02	-	22,726.02	22,726.02
2023	410,385.00	33,265.02	443,650.02	544,491.32	-	544,491.32
2024	-	17,260.00	17,260.00	147,132.01	-	147,132.01
2025	130,000.00	17,260.00	147,260.00	159,022.07	-	159,022.07
2026	80,000.00	12,931.00	92,931.00	171,863.25	-	171,863.25
2027	365,000.00	10,539.00	375,539.00	557,195.40	-	557,195.40
合计	985,385.00	166,325.10	1,151,710.10	1,579,704.05	75,070.08	1,654,774.13
本息覆盖倍数	1.37					

表 1-2，按照 2022 年滁州市本级 GDP 增速 8.00% 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	-	16,005.02	16,005.02	-	16,005.02	16,005.02
2020	-	16,005.02	16,005.02		16,005.02	16,005.02
2021	-	20,334.02	20,334.02	-	20,334.02	20,334.02
2022	-	22,726.02	22,726.02	-	22,726.02	22,726.02

2023	410,385.00	33,265.02	443,650.02	540,413.78	-	540,413.78
2024	-	17,260.00	17,260.00	144,938.32	-	144,938.32
2025	130,000.00	17,260.00	147,260.00	155,481.32	-	155,481.32
2026	80,000.00	12,931.00	92,931.00	166,783.51	-	166,783.51
2027	365,000.00	10,539.00	375,539.00	536,698.44	-	536,698.44
合计	985,385.00	166,325.10	1,151,710.10	1,544,315.37	75,070.08	1,619,385.45
本息覆盖倍数	1.34					

表 1-3，按照 2022 年滁州市本级 GDP 增速 8.00% 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	-	16,005.02	16,005.02	-	16,005.02	16,005.02
2020	-	16,005.02	16,005.02		16,005.02	16,005.02
2021	-	20,334.02	20,334.02	-	20,334.02	20,334.02
2022	-	22,726.02	22,726.02	-	22,726.02	22,726.02
2023	410,385.00	33,265.02	443,650.02	536,336.26	-	536,336.26
2024	-	17,260.00	17,260.00	142,761.02	-	142,761.02
2025	130,000.00	17,260.00	147,260.00	151,993.25	-	151,993.25
2026	80,000.00	12,931.00	92,931.00	161,816.40	-	161,816.40
2027	365,000.00	10,539.00	375,539.00	516,804.58	-	516,804.58
合计	985,385.00	166,325.10	1,151,710.10	1,509,711.51	75,070.08	1,584,781.59
本息覆盖倍数	1.31					

## 2、十字镇老街安置房（凤舞九天 B 区）资金平衡方案

按自融资开始日起第五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：按照 2022 年全椒县 GDP 增速 8.73% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.56；按照 2022 年全椒县 GDP 增速 8.73% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.51；按照 2022 年全椒县

GDP 增速 8.73% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.46。

表 2-1，按照 2022 年全椒县 GDP 增速 8.73% 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	-	233.10	233.10	-	233.10	233.10
2022	-	322.80	322.80	-	322.80	322.80
2023	-	734.40	734.40	-	734.40	734.40
2024	-	734.40	734.40	-	734.40	734.40
2025	7,000.00	734.40	7,734.40	11,680.98	-	11,680.98
2026	3,000.00	501.30	3,501.30	8,468.95	-	8,468.95
2027	14,000.00	411.60	14,411.60	23,025.22	-	23,025.22
合计	24,000.00	3,672.00	27,672.00	43,175.15	2,024.70	45,199.85
本息覆盖倍数	1.56					

表 2-2，按照 2022 年全椒县 GDP 增速 8.73% 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	-	233.10	233.10	-	233.10	233.10
2022	-	322.80	322.80	-	322.80	322.80
2023	-	734.40	734.40	-	734.40	734.40
2024	-	734.40	734.40	-	734.40	734.40
2025	7,000.00	734.40	7,734.40	11,401.17	-	11,401.17
2026	3,000.00	501.30	3,501.30	8,199.58	-	8,199.58
2027	14,000.00	411.60	14,411.60	22,113.60	-	22,113.60
合计	24,000.00	3,672.00	27,672.00	41,714.35	2,024.70	43,739.05

本息覆盖倍数	1.51
--------	------

表 2-3，按照 2022 年全椒县 GDP 增速 8.73% 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	-	233.10	233.10	-	233.10	233.10
2022	-	322.80	322.80	-	322.80	322.80
2023	-	734.40	734.40	-	734.40	734.40
2024	-	734.40	734.40	-	734.40	734.40
2025	7,000.00	734.40	7,734.40	11,125.82	-	11,125.82
2026	3,000.00	501.30	3,501.30	7,936.68	-	7,936.68
2027	14,000.00	411.60	14,411.60	21,230.99	-	21,230.99
合计	24,000.00	3,672.00	27,672.00	40,293.49	2,024.70	42,318.19
本息覆盖倍数	1.46					

### 3、担子片区棚户区改造（桃园小区安置房建设）工程项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于两年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按照 2022 年南谯区 GDP 增速 6.90% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.59；按照 2022 年南谯区 GDP 增速 6.90% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.55；按照 2022 年南谯区 GDP 增速 6.90% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.50。

表 3-1，按照 2022 年南谯区 GDP 增速 6.90% 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	-	1,046.50	1,046.50	-	1,046.50	1,046.50
2023	-	1,757.50	1,757.50	-	1,757.50	1,757.50
2024	-	1,757.50	1,757.50	-	1,757.50	1,757.50
2025	-	1,757.50	1,757.50	-	1,757.50	1,757.50
2026	35,000.00	1,757.50	36,757.50	53,016.72	-	53,016.72
2027	25,000.00	711.00	25,711.00	56,677.64	-	56,677.64
合计	60,000.00	8,787.50	68,787.50	109,694.36	6,319.00	116,013.36
本息覆盖倍数	1.59					

表 3-2，按照 2022 年南谯区 GDP 增速 6.90% 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	-	1,046.50	1,046.50	-	1,046.50	1,046.50
2023	-	1,757.50	1,757.50	-	1,757.50	1,757.50
2024	-	1,757.50	1,757.50	-	1,757.50	1,757.50
2025	-	1,757.50	1,757.50	-	1,757.50	1,757.50
2026	35,000.00	1,757.50	36,757.50	51,660.07	-	51,660.07
2027	25,000.00	711.00	25,711.00	54,870.66	-	54,870.66
合计	60,000.00	8,787.50	68,787.50	106,530.73	6,319.00	112,849.73
本息覆盖倍数	1.55					

表 3-3，按照 2022 年南谯区 GDP 增速 6.90% 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	-	1,046.50	1,046.50	-	1,046.50	1,046.50
2023	-	1,757.50	1,757.50	-	1,757.50	1,757.50

2024	-	1,757.50	1,757.50	-	1,757.50	1,757.50
2025	-	1,757.50	1,757.50	-	1,757.50	1,757.50
2026	35,000.00	1,757.50	36,757.50	50,329.64	-	50,329.64
2027	25,000.00	711.00	25,711.00	53,110.04	-	53,110.04
合计	60,000.00	8,787.50	68,787.50	103,439.68	6,319.00	109,758.68
本息覆盖倍数	1.50					

#### 4、扬子花园二期资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于两年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按照 2022 年琅琊区 GDP 增速 5.40% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.71；按照 2022 年琅琊区 GDP 增速 5.40% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.67；按照 2022 年琅琊区 GDP 增速 5.40% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.63。

表 4-1，按照 2022 年琅琊区 GDP 增速 5.40% 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	-	358.80	358.80	-	358.80	358.80
2023	-	764.16	764.16	-	764.16	764.16
2024	-	764.16	764.16	-	764.16	764.16
2025	-	764.16	764.16	-	764.16	764.16
2026	12,000.00	764.16	12,764.16	24,810.06	-	24,810.06
2027	14,000.00	405.36	14,405.36	26,151.58	-	26,151.58
合计	26,000.00	3,820.80	29,820.80	50,961.64	2,651.28	53,612.92
本息覆盖倍数	1.71					

表 4-2，按照 2022 年琅琊区 GDP 增速 5.40% 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	-	358.80	358.80	-	358.80	358.80
2023	-	764.16	764.16	-	764.16	764.16
2024	-	764.16	764.16	-	764.16	764.16
2025	-	764.16	764.16	-	764.16	764.16
2026	12,000.00	764.16	12,764.16	24,304.84	-	24,304.84
2027	14,000.00	405.36	14,405.36	25,487.61	-	25,487.61
合计	26,000.00	3,820.80	29,820.80	49,792.45	2,651.28	52,443.73
本息覆盖倍数	1.67					

表 4-3，按照 2022 年琅琊区 GDP 增速 5.40% 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	-	358.80	358.80	-	358.80	358.80
2023	-	764.16	764.16	-	764.16	764.16
2024	-	764.16	764.16	-	764.16	764.16
2025	-	764.16	764.16	-	764.16	764.16
2026	12,000.00	764.16	12,764.16	23,807.37	-	23,807.37
2027	14,000.00	405.36	14,405.36	24,837.27	-	24,837.27
合计	26,000.00	3,820.80	29,820.80	48,644.64	2,651.28	51,295.92
本息覆盖倍数	1.63					

## 5、滨河印象资金平衡方案

按自融资开始日起第五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：按照 2022 年琅琊区 GDP 增速 5.40% 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；按照 2022 年琅琊区 GDP 增速 5.40% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.81；按照 2022 年琅琊区

GDP 增速 5.40% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.77。

表 5-1，按照 2022 年琅琊区 GDP 增速 5.40% 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	-	396.00	396.00	-	396.00	396.00
2021	-	695.70	695.70	-	695.70	695.70
2022	-	1,543.28	1,543.28	-	1,543.28	1,543.28
2023	-	2,528.18	2,528.18	-	2,528.18	2,528.18
2024	12,000.00	2,528.18	14,528.18	31,364.78	-	31,364.78
2025	9,000.00	2,132.18	11,132.18	33,061.08	-	33,061.08
2026	26,700.00	1,832.48	28,532.48	34,848.98	-	34,848.98
2027	33,500.00	984.90	34,484.90	73,466.85	-	73,466.85
合计	81,200.00	12,640.90	93,840.90	172,741.69	5,163.16	177,904.85
本息覆盖倍数	1.84					

表 5-2，按照 2022 年琅琊区 GDP 增速 5.40% 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	-	396.00	396.00	-	396.00	396.00
2021	-	695.70	695.70	-	695.70	695.70
2022	-	1,543.28	1,543.28	-	1,543.28	1,543.28
2023	-	2,528.18	2,528.18	-	2,528.18	2,528.18
2024	12,000.00	2,528.18	14,528.18	31,043.76	-	31,043.76
2025	9,000.00	2,132.18	11,132.18	32,554.79	-	32,554.79
2026	26,700.00	1,832.48	28,532.48	34,139.29	-	34,139.29

2027	33,500.00	984.90	34,484.90	71,601.56	-	71,601.56
合计	81,200.00	12,640.90	93,840.90	169,339.40	5,163.16	174,502.56
本息覆盖倍数	1.81					

表 5-3，按照 2022 年琅琊区 GDP 增速 5.40% 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	-	396.00	396.00	-	396.00	396.00
2021	-	695.70	695.70	-	695.70	695.70
2022	-	1,543.28	1,543.28	-	1,543.28	1,543.28
2023	-	2,528.18	2,528.18	-	2,528.18	2,528.18
2024	12,000.00	2,528.18	14,528.18	30,724.35	-	30,724.35
2025	9,000.00	2,132.18	11,132.18	32,053.73	-	32,053.73
2026	26,700.00	1,832.48	28,532.48	33,440.50	-	33,440.50
2027	33,500.00	984.90	34,484.90	69,774.46	-	69,774.46
合计	81,200.00	12,640.90	93,840.90	165,993.04	5,163.16	171,156.20
本息覆盖倍数	1.77					

## 6、城东花园三期资金平衡方案

按自融资开始日起第五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：按照 2022 年琅琊区 GDP 增速 5.40% 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；按照 2022 年琅琊区 GDP 增速 5.40% 的 90% 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 年琅琊区 GDP 增速 5.40% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.40。

表 6-1，按照 2022 年琅琊区 GDP 增速 5.40% 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	-	792.00	792.00	-	792.00	792.00
2021	-	792.00	792.00	-	792.00	792.00
2022	-	1,175.80	1,175.80	-	1,175.80	1,175.80
2023	-	2,082.28	2,082.28	-	2,082.28	2,082.28
2024	24,000.00	2,082.28	26,082.28	41,387.63	-	41,387.63
2025	-	1,290.28	1,290.28	-	-	-
2026	12,000.00	1,290.28	13,290.28	22,992.42	-	22,992.42
2027	31,200.00	906.48	32,106.48	48,471.31	-	48,471.31
合计	67,200.00	10,411.40	77,611.40	112,851.36	4,842.08	117,693.44
本息覆盖倍数	1.45					

表 6-2，按照 2022 年琅琊区 GDP 增速 5.40% 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	-	792.00	792.00	-	792.00	792.00
2021	-	792.00	792.00	-	792.00	792.00
2022	-	1,175.80	1,175.80	-	1,175.80	1,175.80
2023	-	2,082.28	2,082.28	-	2,082.28	2,082.28
2024	24,000.00	2,082.28	26,082.28	40,964.02	-	40,964.02
2025	-	1,290.28	1,290.28	-	-	-
2026	12,000.00	1,290.28	13,290.28	22,524.21	-	22,524.21
2027	31,200.00	906.48	32,106.48	47,240.68	-	47,240.68
合计	67,200.00	10,411.40	77,611.40	110,728.91	4,842.08	115,570.99
本息覆盖倍数	1.43					

表 6-3，按照 2022 年琅琊区 GDP 增速 5.40% 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	-	792.00	792.00	-	792.00	792.00
2021	-	792.00	792.00	-	792.00	792.00
2022	-	1,175.80	1,175.80	-	1,175.80	1,175.80
2023	-	2,082.28	2,082.28	-	2,082.28	2,082.28
2024	24,000.00	2,082.28	26,082.28	40,542.57	-	40,542.57
2025	-	1,290.28	1,290.28	-	-	-
2026	12,000.00	1,290.28	13,290.28	22,063.21	-	22,063.21
2027	31,200.00	906.48	32,106.48	46,035.27	-	46,035.27
合计	67,200.00	10,411.40	77,611.40	108,641.05	4,842.08	113,483.13
本息覆盖倍数	1.40					

#### （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

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

具体情况如下：

1) 滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	招拍挂	锦州路与双城路交叉口东南侧项目	市本级	60,209.00	1.0-1.8	42,588.00	7,073.36	2021.03.31	居住
居住参考均价							7,073.36	-	-
1	招拍挂	敬梓路与西涧路交叉口东南侧	市本级	50,077.00	1.0-1.5	30,248.00	6,040.30	2021.12.22	商住
商住参考均价							6,040.30	-	-

2) 十字镇老街安置房（凤舞九天 B 区）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	招拍挂	襄河镇 S311 南侧	全椒县	36,254.00	≤1.8	12,000.00	3,309.98	2021年	居住
2	招拍挂	襄河镇 S311 北侧	全椒县	14,763.00	≤1.8	4,900.00	3,319.11	2021年	居住
居住参考均价							3,312.62	-	-

3) 担子片区棚户区改造（桃园小区安置房建设）工程项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m <sup>2</sup> )	出让日期	用途
1	招拍挂	儒林路与乐府东路交叉口东北侧	南谯区	79,885.00	1.4-1.8	90,200.00	11,291.23	2021年	商住
2	招拍挂	永乐路与滁阳路交叉口东南侧	南谯区	41,658.00	1.6-2.0	42,600.00	10,226.13	2021年	商住

商住参考均价	10,926.17	-	-
--------	-----------	---	---

#### 4) 扬子花园二期、滨河印象、城东花园三期周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	滁土公告字 (2021) 3 号	将军山路与滁河路 交叉口西南侧	琅琊区	70,298.00	1.2-1.8	42,700.00	6,074.14	2021.03.05	商住
2		银山路与长江路交 叉口东南侧	琅琊区	38,740.00	1.2-1.6	26,000.00	6,711.41	2021.03.05	商住
商住参考均价							6,300.56	-	-

#### (2) 棚改项目土地出让价格预测

本次预测参照棚改项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对滁州市各区县棚户区改造项目进行价格预测。具体计算如下：

##### 1) 2022 年土地出让价格预测

滁州市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/平方米）

序号	项目	地级市	区县	2021 年预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(平 方米)	参考均价(元/ 平方米)	修正系数	预测土地单价 (元/平方米)
1	滁州市本级 2018 年棚户区改 造一期项目	滁州市	市本级	8.00%	居住用地	491,544.42	7,073.36	0.95	6,719.69
		滁州市	市本级	8.00%	商住用地	1,996,770.00	6,040.30	0.90	5,436.27
2	十字镇老街安置房（凤舞九天 B 区）	滁州市	全椒县	8.73%	居住用地	125,333.96	3,312.62	0.95	3,146.99
3	担子片区棚户区改造（桃园小 区安置房建设）工程项目	滁州市	南谯区	6.90%	居住用地	97,214.00	10,926.17	0.90	9,833.56

4	扬子花园二期	滁州市	琅琊区	5.40%	居住用地	79,130.00	6,300.56	0.95	5,985.53
5	滨河印象	滁州市	琅琊区	5.40%	居住用地	293,330.00	6,300.56	0.90	5,670.50
6	城东花园三期	滁州市	琅琊区	5.40%	居住用地	183,332.00	6,300.56	0.95	5,985.53

## 2) 2022-2027 年土地出让价格预测

### ①滁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/平方米）

序号	项目	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目	市本级	居住用地	6,719.69	7,257.27	7,837.85	8,464.88	9,142.07	9,873.44
		市本级	商住用地	5,436.27	5,871.17	6,340.86	6,848.13	7,395.98	7,987.66
2	十字镇老街安置房（凤舞九天 B 区）	全椒县	居住用地	3,146.99	3,421.72	3,720.44	4,045.23	4,398.38	4,782.36
3	担子片区棚户区改造（桃园小区安置房建设）工程项目	南谯区	居住用地	9,833.56	10,512.08	11,237.41	12,012.79	12,841.67	13,727.75
4	扬子花园二期	琅琊区	居住用地	5,985.53	6,308.75	6,649.42	7,008.49	7,386.95	7,785.85
5	滨河印象	琅琊区	居住用地	5,670.50	5,976.71	6,299.45	6,639.62	6,998.16	7,376.06
6	城东花园三期	琅琊区	居住用地	5,985.53	6,308.75	6,649.42	7,008.49	7,386.95	7,785.85

### ②滁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/平方米）

序号	项目	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目	市本级	居住用地	6,719.69	7,203.51	7,722.16	8,278.16	8,874.19	9,513.13
		市本级	商住用地	5,436.27	5,827.68	6,247.27	6,697.07	7,179.26	7,696.17



2	十字镇老街安置房（凤舞九天 B 区）	全椒县	居住用地	3,146.99	3,394.25	3,660.94	3,948.58	4,258.82	4,593.44
3	担子片区棚户区改造（桃园小区安置房建设）工程项目	南谯区	居住用地	9,833.56	10,444.22	11,092.81	11,781.67	12,513.31	13,290.39
4	扬子花园二期	琅琊区	居住用地	5,985.53	6,276.43	6,581.46	6,901.32	7,236.72	7,588.42
5	滨河印象	琅琊区	居住用地	5,670.50	5,946.09	6,235.07	6,538.09	6,855.84	7,189.03
6	城东花园三期	琅琊区	居住用地	5,985.53	6,276.43	6,581.46	6,901.32	7,236.72	7,588.42

③滁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/平方米）

序号	项目	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目	市本级	居住用地	6,719.69	7,149.75	7,607.33	8,094.20	8,612.23	9,163.41
		市本级	商住用地	5,436.27	5,784.19	6,154.38	6,548.26	6,967.35	7,413.26
2	十字镇老街安置房（凤舞九天 B 区）	全椒县	居住用地	3,146.99	3,366.78	3,601.92	3,853.48	4,122.61	4,410.53
3	担子片区棚户区改造（桃园小区安置房建设）工程项目	南谯区	居住用地	9,833.56	10,376.37	10,949.15	11,553.54	12,191.30	12,864.26
4	扬子花园二期	琅琊区	居住用地	5,985.53	6,244.10	6,513.85	6,795.25	7,088.80	7,395.04
5	滨河印象	琅琊区	居住用地	5,670.50	5,915.47	6,171.02	6,437.61	6,715.71	7,005.83
6	城东花园三期	琅琊区	居住用地	5,985.53	6,244.10	6,513.85	6,795.25	7,088.80	7,395.04

## 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。土地增长率取数滁州市各区县 2019-2021 年近三年 GDP 平均增长率、2022 年预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

(1) 滁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）

金额单位：人民币万元

序号	项目	地市	区县	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目	滁州市	市本级	-	142,690.82	38,526.51	41,608.65	44,937.33	145,597.03
		滁州市	市本级	-	468,935.04	126,612.39	136,741.41	147,680.71	478,485.60
2	十字镇老街安置房（凤舞九天 B 区）	滁州市	全椒县	-	-	-	15,210.14	11,025.33	29,969.61
3	担子片区棚户区改造（桃园小区安置房建设）工程项目	滁州市	南谯区	-	-	-	-	62,419.51	66,726.47
4	扬子花园二期	滁州市	琅琊区	-	-	-	-	29,226.47	30,804.72
5	滨河印象	滁州市	琅琊区	-	-	36,956.35	38,951.99	41,055.41	86,544.79
6	城东花园三期	滁州市	琅琊区	-	-	48,762.06	-	27,085.29	57,095.82

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

金额单位：人民币万元

序号	地块	地市	区县	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目	滁州市	市本级	-	141,633.81	37,957.85	40,690.83	43,620.59	140,283.78
		滁州市	市本级	-	465,461.46	124,743.61	133,725.08	143,353.31	461,024.44
2	十字镇老街安置房（凤舞九天 B 区）	滁州市	全椒县	-	-	-	14,846.74	10,675.50	28,785.70
3	担子片区棚户区改造（桃园小区安置房建	滁州市	南谯区	-	-	-	-	60,823.45	64,600.60

	设)工程项目								
4	扬子花园二期	滁州市	琅琊区	-	-	-	-	28,632.08	30,023.58
5	滨河印象	滁州市	琅琊区	-	-	36,578.66	38,356.36	40,220.47	84,350.33
6	城东花园三期	滁州市	琅琊区	-	-	48,263.69	-	26,534.45	55,648.01

(3) 滁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
1	滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目	滁州市	市本级	-	140,576.79	37,393.41	39,786.59	42,332.94	135,126.69
		滁州市	市本级	-	461,987.88	122,888.81	130,753.69	139,121.95	444,077.26
2	十字镇老街安置房 (凤舞九天 B 区)	滁州市	全椒县	-	-	-	14,489.16	10,334.06	27,639.46
3	担子片区棚户区改造 (桃园小区安置房建设) 工程项目	滁州市	南谯区	-	-	-	-	59,258.25	62,529.31
4	扬子花园二期	滁州市	琅琊区	-	-	-	-	28,046.84	29,258.48
5	滨河印象	滁州市	琅琊区	-	-	36,202.91	37,766.88	39,398.38	82,200.80
6	城东花园三期	滁州市	琅琊区	-	-	47,767.89	-	25,992.08	54,229.90

### 3、土地出让收益和专项收入预测

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

(1) 滁州市棚户区改造项目土地出让收益预测表 (100%)

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目	十字镇老街安置房（凤舞九天 B 区）	担子片区棚户区改造（桃园小区安置房建设）工程项目	扬子花园二期	滨河印象	城东花园三期
	地级市（区县）	滁州市	市本级	全椒县	南谯区	琅琊区	琅琊区	琅琊区
一	收入合计	2,353,649.45	1,771,815.49	56,205.08	129,145.98	60,031.19	203,508.54	132,943.17
1	土地收入	2,353,649.45	1,771,815.49	56,205.08	129,145.98	60,031.19	203,508.54	132,943.17
二	扣除项目合计	284,521.20	192,111.44	13,029.93	19,451.62	9,069.55	30,766.85	20,091.81
1	国有土地收益基金	94,145.97	70,872.62	2,248.20	5,165.84	2,401.25	8,140.34	5,317.72
2	农业土地开发基金	36,074.55	35,436.31	102.77	79.72	64.88	240.54	150.33
3	保障性住房建设资金	64,528.01	35,436.31	2,810.26	6,457.30	3,001.56	10,175.43	6,647.15
4	征地补偿金	35,436.31	35,436.31	-	-	-	-	-
5	土地报批费用	14,929.89	14,929.89	-	-	-	-	-
6	土地出让业务费	11,636.69	-	1,124.10	2,582.92	1,200.62	4,070.18	2,658.87
7	教育资金	16,133.09	-	5,620.50	2,582.92	1,200.62	4,070.18	2,658.87
8	被征地农民保障资金	11,636.69	-	1,124.10	2,582.92	1,200.62	4,070.18	2,658.87
三	用于资金平衡土地相关收益	2,069,128.25	1,579,704.05	43,175.15	109,694.36	50,961.64	172,741.69	112,851.36

（2）滁州市棚户区改造项目土地出让收益预测表（90%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目	十字镇老街安置房（凤舞九天 B 区）	担子片区棚户区改造（桃园小区安置房建设）工程项目	扬子花园二期	滨河印象	城东花园三期
	地级市（区县）	滁州市	市本级	全椒县	南谯区	琅琊区	琅琊区	琅琊区
一	收入合计	2,300,834.38	1,732,494.76	54,307.94	125,424.05	58,655.66	199,505.82	130,446.15
1	土地收入	2,300,834.38	1,732,494.76	54,307.94	125,424.05	58,655.66	199,505.82	130,446.15
二	扣除项目合计	278,413.17	188,179.39	12,593.59	18,893.32	8,863.21	30,166.42	19,717.24
1	国有土地收益基金	92,033.38	69,299.80	2,172.32	5,016.96	2,346.22	7,980.23	5,217.85
2	农业土地开发基金	35,288.14	34,649.90	102.77	79.72	64.88	240.54	150.33
3	保障性住房建设资金	63,066.88	34,649.90	2,715.41	6,271.20	2,932.78	9,975.29	6,522.30
4	征地补偿金	34,649.90	34,649.90	-	-	-	-	-
5	土地报批费用	14,929.89	14,929.89	-	-	-	-	-
6	土地出让业务费	11,366.78	-	1,086.15	2,508.48	1,173.11	3,990.12	2,608.92
7	教育资金	15,711.42	-	5,430.79	2,508.48	1,173.11	3,990.12	2,608.92
8	被征地农民保障资金	11,366.78	-	1,086.15	2,508.48	1,173.11	3,990.12	2,608.92
三	用于资金平衡土地相关收益	2,022,421.21	1,544,315.37	41,714.35	106,530.73	49,792.45	169,339.40	110,728.91

（3）滁州市棚户区改造项目土地出让收益预测表（80%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	滁州市本级 2018 年棚户区改造一期项目	十字镇老街安置房（凤舞九天 B 区）	担子片区棚户区改造（桃园小区安置房建设）工程项目	扬子花园二期	滨河印象	城东花园三期
----	----	----	-----------------------	--------------------	--------------------------	--------	------	--------

	地级市（区县）	滁州市	市本级	全椒县	南谯区	琅琊区	琅琊区	琅琊区
一	收入合计	2,249,160.41	1,694,046.01	52,462.68	121,787.56	57,305.32	195,568.97	127,989.87
1	土地收入	2,249,160.41	1,694,046.01	52,462.68	121,787.56	57,305.32	195,568.97	127,989.87
二	扣除项目合计	272,437.00	184,334.50	12,169.19	18,347.88	8,660.68	29,575.93	19,348.82
1	国有土地收益基金	89,966.44	67,761.85	2,098.51	4,871.50	2,292.21	7,822.77	5,119.60
2	农业土地开发基金	34,519.16	33,880.92	102.77	79.72	64.88	240.54	150.33
3	保障性住房建设资金	61,636.63	33,880.92	2,623.13	6,089.38	2,865.26	9,778.45	6,399.49
4	征地补偿金	33,880.92	33,880.92	-	-	-	-	-
5	土地报批费用	14,929.89	14,929.89	-	-	-	-	-
6	土地出让业务费	11,102.31	-	1,049.25	2,435.76	1,146.11	3,911.39	2,559.80
7	教育资金	15,299.34	-	5,246.28	2,435.76	1,146.11	3,911.39	2,559.80
8	被征地农民保障资金	11,102.31	-	1,049.25	2,435.76	1,146.11	3,911.39	2,559.80
三	用于资金平衡土地相关收益	1,976,723.41	1,509,711.51	40,293.49	103,439.68	48,644.64	165,993.04	108,641.05

## 六、阜阳市

### （一）应付本息情况

阜阳市共 2 个棚户区改造项目，计划融资总额 176,527.80 万元，本次发行棚改专项债 12,100.00 万元，前期已发行专项债 105,844.80 万元，其中 2019 年 4 月已发行专项债 33,681.80 万元，实际发行利率 3.30%，2019 年 8 月已发行专项债 40,943.00 万元，实际发行利率 3.22%，2020 年 9 月已发行专项债 15,000.00 万元，实际发行利率 3.33%，2021 年 6 月已发行专项债 9,120.00 万元，实际发行利率 3.24%，2021 年 9 月已发行专项债 7,100.00 万元，实际发行利率 2.99%，预计 2022 年后续批次发行棚改专项债 58,583.00 万元，发行期限均为五年，假设本次和预计融资利率为 2.94%，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、本次发行专项债应付本息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
阜阳市	2022	-	12,100.00	-	12,100.00	2.94%	-	-
	2023	12,100.00	-	-	12,100.00	2.94%	355.74	355.74
	2024	12,100.00	-	-	12,100.00	2.94%	355.74	355.74
	2025	12,100.00	-	-	12,100.00	2.94%	355.74	355.74
	2026	12,100.00	-	-	12,100.00	2.94%	355.74	355.74
	2027	12,100.00	-	12,100.00	-	2.94%	355.74	12,455.74
合计	-	-	12,100.00	12,100.00	-	-	1,778.70	13,878.70

#### 2、前期已发行专项债还本付息情况

（1）白果四期棚改安置房项目，于 2019 年 8 月已发行专项债 40,943.00 万元，发行期限为五年，实际发行利率 3.22%，2021 年 6 月已发行专项债 4,120.00 万元，发行期限为五年，实际发行利率 3.24%，2021 年 9 月已发行专项债 7,100.00 万元，发行期限为五年，实际发行利率 2.99%，应还本付息情况如下：

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
阜阳市 阜南县	2019	-	40,943.00	-	40,943.00	3.22%	-	-
	2020	40,943.00	-	-	40,943.00	3.22%	1,318.36	1,318.36
	2021	40,943.00	11,220.00	-	52,163.00	3.22%、 3.24%、2.99%	1,318.36	1,318.36
	2022	52,163.00	-	-	52,163.00	3.22%、 3.24%、2.99%	1,664.14	1,664.14
	2023	52,163.00	-	-	52,163.00	3.22%、 3.24%、2.99%	1,664.14	1,664.14
	2024	52,163.00	-	40,943.00	11,220.00	3.22%、 3.24%、2.99%	1,664.14	42,607.14
	2025	11,220.00	-	-	11,220.00	3.24%、2.99%	345.78	345.78
	2026	11,220.00	-	11,220.00	-	3.24%、2.99%	345.78	11,565.78
合计	-	-	52,163.00	52,163.00	-	-	8,320.70	60,483.70

(2) 颍上县杨圩家园棚改安置区项目，于 2019 年 4 月已发行专项债 33,681.80 万元，发行期限为五年，实际发行利率 3.30%，2020 年 9 月已发行专项债 15,000.00 万元，发行期限为五年，实际发行利率 3.33%，2021 年 6 月已发行专项债 5,000.00 万元，发行期限为五年，实际发行利率 3.24%，应还本付息情况如下：

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
阜阳市 颍上县	2019	-	33,681.80	-	33,681.80	3.30%	-	-
	2020	33,681.80	15,000.00	-	48,681.80	3.30%、3.33%	1,111.50	1,111.50
	2021	48,681.80	5,000.00	-	53,681.80	3.30%、 3.33%、3.24%	1,611.00	1,611.00
	2022	53,681.80	-	-	53,681.80	3.30%、 3.33%、3.24%	1,773.00	1,773.00
	2023	53,681.80	-	-	53,681.80	3.30%、 3.33%、3.24%	1,773.00	1,773.00
	2024	53,681.80	-	33,681.80	20,000.00	3.30%、 3.33%、3.24%	1,773.00	35,454.80
	2025	20,000.00	-	15,000.00	5,000.00	3.33%、3.24%	661.50	15,661.50
	2026	5,000.00	-	5,000.00	-	3.24%	162.00	5,162.00
合计	-	-	53,681.80	53,681.80	-	-	8,865.00	62,546.80



### 3、预计发行专项债应付本息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
阜阳市	2022	-	58,583.00	-	58,583.00	2.94%	-	-
	2023	58,583.00	-	-	58,583.00	2.94%	1,722.34	1,722.34
	2024	58,583.00	-	-	58,583.00	2.94%	1,722.34	1,722.34
	2025	58,583.00	-	-	58,583.00	2.94%	1,722.34	1,722.34
	2026	58,583.00	-	-	58,583.00	2.94%	1,722.34	1,722.34
	2027	58,583.00	-	58,583.00	-	2.94%	1,722.34	60,305.34
合计	-	-	58,583.00	58,583.00	-	-	8,611.70	67,194.70

#### （二）出让产生的净现金流入

##### 1、基本假设条件和依据

由阜阳市各区县人民政府拿出 2 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行资金平衡。白果棚户区地块平衡白果四期棚改安置房项目；杨圩家园安置区地块平衡颍上县杨圩家园棚改安置区项目。

经查询阜阳市各区县的国土资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2019 年-2021 年 GDP 增速、2022 年政府工作报告预计 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定棚改项目的土地出让价格。

序号	区、县	2019 年 GDP 增速	2020 年 GDP 增速	2021 年 GDP 增速	三年平均增 速	2022 年政府 工作报告预计 GDP 增速	2022 年预计 GDP 增速
1	阜南县	8.20%	4.90%	9.50%	7.53%	9.00%	7.53%
2	颍上县	8.70%	4.00%	8.50%	7.07%	8.50%	7.07%

##### 2、出让产生的净现金流入

考虑债券还本金额及时间，假设白果四期棚改安置房项目，2024 年拟出让 60%，2026 年拟出让 15%，2027 年拟出让 25%；颍上县杨圩家园棚改安置区项目，2024

年拟出让 30%，2025 年拟出让 15%，2026 年拟出让 5%，2027 年拟出让 50%。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2022 年阜阳市各区县 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，以土地挂牌交易当年的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表中数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按 2022 年 GDP 增速的 100%	按 2022 年 GDP 增速的 90%	按 2022 年 GDP 增速的 80%
1	阜阳市	阜南县	白果四期棚改安置房项目	244,010.20	238,562.86	233,218.19
2	阜阳市	颍上县	颍上县杨圩家园棚改安置区项目	158,994.33	154,953.48	151,000.40
合计				403,004.53	393,516.34	384,218.59

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

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金和财政收入支付。本次发债阜阳市自行平衡项目覆盖情况：按 2022 年阜阳市各区县 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增值情况下，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值情况下，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值情况下，本息覆盖倍数为 1.88。

表 1-1，按照 2022 年阜阳市各区县 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增值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	-	2,429.86	2,429.86	-	2,429.86	2,429.86

2021	-	2,929.36	2,929.36	-	2,929.36	2,929.36
2022	-	3,437.14	3,437.14	-	3,437.14	3,437.14
2023	-	5,515.22	5,515.22	-	5,515.22	5,515.22
2024	74,624.80	5,515.22	80,140.02	177,004.93	-	177,004.93
2025	15,000.00	3,085.36	18,085.36	22,557.65	917.70	23,475.35
2026	16,220.00	2,585.86	18,805.86	47,115.83	-	47,115.83
2027	70,683.00	2,078.08	72,761.08	156,326.12	-	156,326.12
合计	176,527.80	27,576.10	204,103.90	403,004.53	15,229.28	418,233.81
本息覆盖倍数	1.97					

表 1-2, 按照 2022 年阜阳市各区县 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数:

金额单位: 人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2020	-	2,429.86	2,429.86	-	2,429.86	2,429.86
2021	-	2,929.36	2,929.36	-	2,929.36	2,929.36
2022	-	3,437.14	3,437.14	-	3,437.14	3,437.14
2023	-	5,515.22	5,515.22	-	5,515.22	5,515.22
2024	74,624.80	5,515.22	80,140.02	174,539.74	-	174,539.74
2025	15,000.00	3,085.36	18,085.36	22,111.19	917.70	23,028.89
2026	16,220.00	2,585.86	18,805.86	45,808.93	-	45,808.93
2027	70,683.00	2,078.08	72,761.08	151,056.48	-	151,056.48
合计	176,527.80	27,576.10	204,103.90	393,516.34	15,229.28	408,745.62
本息覆盖倍数	1.93					

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

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	-	2,429.86	2,429.86	-	2,429.86	2,429.86
2021	-	2,929.36	2,929.36	-	2,929.36	2,929.36
2022	-	3,437.14	3,437.14	-	3,437.14	3,437.14
2023	-	5,515.22	5,515.22	-	5,515.22	5,515.22
2024	74,624.80	5,515.22	80,140.02	172,090.95	-	172,090.95
2025	15,000.00	3,085.36	18,085.36	21,670.60	917.70	22,588.30
2026	16,220.00	2,585.86	18,805.86	44,528.79	-	44,528.79
2027	70,683.00	2,078.08	72,761.08	145,928.25	-	145,928.25
合计	176,527.80	27,576.10	204,103.90	384,218.59	15,229.28	399,447.87
本息覆盖倍数	1.88					

### （三）项目概况

#### 1、白果四期棚改安置房项目

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、桃元、次东、次西、孙西、孙东、前东、前西、白东、白西等居民组。

#### 2、颍上县杨圩家园棚改安置区项目

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。

#### （四）投资估算及资金筹措

##### 1、投资估算

阜阳市共 2 个棚户区改造项目，项目总投资为 223,660.00 万元，项目资本金 47,132.20 万元，本次拟发行棚改专项债 12,100.00 万元，前期已发行棚改专项债 105,844.80 万元，预计未来发行棚改专项债 58,583.00 万元，明细如下：

序号	区县	项目名称	总投资额 (万元)	项目资本 金(万 元)	本次拟发 债金额 (万元)	前期已发 债金额 (万元)	预计未来拟 发债金额 (万元)	预计发 债期限
1	阜南县	白果四期棚改安置房项目	89,520.00	17,904.00	3,000.00	52,163.00	16,453.00	5 年
2	颍上县	颍上县杨圩家园棚改安置区项目	134,140.00	29,228.20	9,100.00	53,681.80	42,130.00	5 年
合计			223,660.00	47,132.20	12,100.00	105,844.80	58,583.00	-

##### 2、资金筹措

阜阳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、白果四期棚改安置房项目资金平衡方案

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入对应的政策性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2022 年阜阳市阜南县 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 2.95；按 2022 年阜阳市阜南县 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 2.88；按 2022 年阜阳市阜南县 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 2.82。

表 1-1，按照 2022 年阜阳市阜南县 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/ 财政收入	小计
2020	-	1,318.36	1,318.36	-	1,318.36	1,318.36
2021	-	1,318.36	1,318.36	-	1,318.36	1,318.36
2022	-	1,664.14	1,664.14	-	1,664.14	1,664.14
2023	-	2,236.06	2,236.06	-	2,236.06	2,236.06
2024	40,943.00	2,236.06	43,179.06	134,885.85	-	134,885.85
2025	-	917.70	917.70	-	917.70	917.70
2026	11,220.00	917.70	12,137.70	39,061.94	-	39,061.94
2027	19,453.00	571.92	20,024.92	70,062.41	-	70,062.41
合计	71,616.00	11,180.30	82,796.30	244,010.20	7,454.62	251,464.82
本息覆盖倍数	2.95					

表 1-2, 按照 2022 年阜阳市阜南县 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数:

金额单位: 人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/ 财政收入	小计
2020	-	1,318.36	1,318.36	-	1,318.36	1,318.36
2021	-	1,318.36	1,318.36	-	1,318.36	1,318.36
2022	-	1,664.14	1,664.14	-	1,664.14	1,664.14
2023	-	2,236.06	2,236.06	-	2,236.06	2,236.06
2024	40,943.00	2,236.06	43,179.06	132,978.50	-	132,978.50
2025	-	917.70	917.70	-	917.70	917.70
2026	11,220.00	917.70	12,137.70	37,966.79	-	37,966.79
2027	19,453.00	571.92	20,024.92	67,617.57	-	67,617.57
合计	71,616.00	11,180.30	82,796.30	238,562.86	7,454.62	246,017.48
本息覆盖倍数	2.88					

表 1-3, 按照 2022 年阜阳市阜南县 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
2020	-	1,318.36	1,318.36	-	1,318.36	1,318.36
2021	-	1,318.36	1,318.36	-	1,318.36	1,318.36
2022	-	1,664.14	1,664.14	-	1,664.14	1,664.14
2023	-	2,236.06	2,236.06	-	2,236.06	2,236.06
2024	40,943.00	2,236.06	43,179.06	131,083.80	-	131,083.80
2025	-	917.70	917.70	-	917.70	917.70
2026	11,220.00	917.70	12,137.70	36,894.24	-	36,894.24
2027	19,453.00	571.92	20,024.92	65,240.15	-	65,240.15
合计	71,616.00	11,180.30	82,796.30	233,218.19	7,454.62	240,672.81
本息覆盖倍数	2.82					

## 2、颍上县杨圩家园棚改安置区项目资金平衡方案

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入对应的政策性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2022 年阜阳市颍上县 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 1.31；按 2022 年阜阳市颍上县 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 1.28；按 2022 年阜阳市颍上县 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 1.24。

表 2-1，按 2022 年阜阳市颍上县 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/ /财政收入	小计
2020	-	1,111.50	1,111.50	-	1,111.50	1,111.50
2021	-	1,611.00	1,611.00	-	1,611.00	1,611.00
2022	-	1,773.00	1,773.00	-	1,773.00	1,773.00

2023	-	3,279.16	3,279.16	-	3,279.16	3,279.16
2024	33,681.80	3,279.16	36,960.96	42,119.08	-	42,119.08
2025	15,000.00	2,167.66	17,167.66	22,557.65	-	22,557.65
2026	5,000.00	1,668.16	6,668.16	8,053.89	-	8,053.89
2027	51,230.00	1,506.16	52,736.16	86,263.71	-	86,263.71
合计	104,911.80	16,395.80	121,307.60	158,994.33	7,774.66	166,768.99
本息覆盖倍数	1.31					

表 2-2，按 2022 年阜阳市颍上县 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金 /财政收入	小计
2020	-	1,111.50	1,111.50	-	1,111.50	1,111.50
2021	-	1,611.00	1,611.00	-	1,611.00	1,611.00
2022	-	1,773.00	1,773.00	-	1,773.00	1,773.00
2023	-	3,279.16	3,279.16	-	3,279.16	3,279.16
2024	33,681.80	3,279.16	36,960.96	41,561.24	-	41,561.24
2025	15,000.00	2,167.66	17,167.66	22,111.19	-	22,111.19
2026	5,000.00	1,668.16	6,668.16	7,842.14	-	7,842.14
2027	51,230.00	1,506.16	52,736.16	83,438.91	-	83,438.91
合计	104,911.80	16,395.80	121,307.60	154,953.48	7,774.66	162,728.14
本息覆盖倍数	1.28					

表 2-3，按 2022 年阜阳市颍上县 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
2020	-	1,111.50	1,111.50	-	1,111.50	1,111.50
2021	-	1,611.00	1,611.00	-	1,611.00	1,611.00



2022	-	1,773.00	1,773.00	-	1,773.00	1,773.00
2023	-	3,279.16	3,279.16	-	3,279.16	3,279.16
2024	33,681.80	3,279.16	36,960.96	41,007.15	-	41,007.15
2025	15,000.00	2,167.66	17,167.66	21,670.60	-	21,670.60
2026	5,000.00	1,668.16	6,668.16	7,634.55	-	7,634.55
2027	51,230.00	1,506.16	52,736.16	80,688.10	-	80,688.10
合计	104,911.80	16,395.80	121,307.60	151,000.40	7,774.66	158,775.06
本息覆盖倍数	1.24					

## （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

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

具体情况如下：

### 1) 白果四期棚改安置房项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (平方米)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元 /平方米)	出让日期	用途
1	南国土告 字[2019]6 号	FN2019- 23 号	环城西路东侧，淮河西路南侧， 红河路西侧	31,256.23	1.0-2.85	9,985.44	3,194.70	2020.05.14	商住用地
2	南国土告 字[2019]6 号	FN2019- 24 号	三塔南路西侧，洪河路东侧，淮 河西路以南	17,300.36	1.0-3.41	5,890.65	3,404.93	2020.05.14	商住用地
参考均价							3,269.61	-	-

### 2) 颍上县杨圩家园棚改安置区项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (平 方米)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元 /平方米)	出让日期	用途
1	颍自然资公 告 (2020) 22 号	YS2020—30 号	颍上县城北新 区顺河北路西 侧、迎宾大道 北侧	15,524.20	≤2.20	9,524.10	6,135.00	2020/3/19	商住用地
参考均价							6,135.00	-	-

### (2) 棚改项目土地出让价格预测

本次预测参照棚改项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对各地级市、区县棚户区改造项目进行价格预测。具体计算如下：

#### 1) 2022 年土地出让价格预测

阜阳市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/平方米）

序号	地块	地市	区县	2022 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积 (平方米)	参考平均单价 (元/平米)	修正系数	预测土地单价(元/平米)
1	白果四期棚改安置房项目	阜阳市	阜南县	7.53%	商住用地	810,000.00	3,269.61	0.80	2,615.69
2	颍上县杨圩家园棚改安置区项目	阜阳市	颍上县	7.07%	商住用地	239,660.27	6,135.00	0.90	5,521.50

2）2022-2027 年土地出让价格预测

阜阳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/平方米）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	白果四期棚改安置房项目	阜阳市	阜南县	商住用地	2,615.69	2,812.65	3,024.44	3,252.18	3,497.07	3,760.40
2	颍上县杨圩家园棚改安置区项目	阜阳市	颍上县	商住用地	5,521.50	5,911.87	6,329.84	6,777.36	7,256.52	7,769.56

阜阳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/平方米）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	白果四期棚改安置房项目	阜阳市	阜南县	商住用地	2,615.69	2,792.96	2,982.24	3,184.35	3,400.15	3,630.58
2	颍上县杨圩家园棚改安置区项目	阜阳市	颍上县	商住用地	5,521.50	5,872.83	6,246.52	6,643.99	7,066.75	7,516.41

阜阳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/平方米）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	白果四期棚改安置房项目	阜阳市	阜南县	商住用地	2,615.69	2,773.26	2,940.32	3,117.44	3,305.23	3,504.34
2	颍上县杨圩家园棚改安置区项目	阜阳市	颍上县	商住用地	5,521.50	5,833.80	6,163.76	6,512.38	6,880.72	7,269.89

## 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。土地增长率取数阜阳市各区县 2019-2021 年近三年 GDP 平均增长率、2022 年预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

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

金额单位：人民币万元

序号	地块	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	白果四期棚改安置房项目	阜阳市	阜南县	商住用地	-	-	146,987.78	-	42,489.40	76,148.10
2	颍上县杨圩家园棚改安置区项目	阜阳市	颍上县	商住用地	-	-	45,510.33	24,363.96	8,695.50	93,102.74

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

金额单位：人民币万元

序号	地块	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
----	----	----	----	------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

1	白果四期棚改安置房项目	阜阳市	阜南县	商住用地	-	-	144,936.86	-	41,311.82	73,519.25
2	颍上县杨圩家园棚改安置区项目	阜阳市	颍上县	商住用地	-	-	44,911.28	23,884.51	8,468.10	90,069.24

(3) 阜阳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	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	白果四期棚改安置房项目	阜阳市	阜南县	商住用地	-	-	142,899.55	-	40,158.54	70,962.89
2	颍上县杨圩家园棚改安置区项目	阜阳市	颍上县	商住用地	-	-	44,316.25	23,411.38	8,245.18	87,115.19

### 3、土地出让收益和专项收入预测

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

(1) 阜阳市棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	汇总	白果四期棚改安置房项目	颍上县杨圩家园棚改安置区项目
	地市	阜阳市	阜阳市阜南县	阜阳市颍上县
一	收入合计	437,297.81	265,625.28	171,672.53
1	土地收入	437,297.81	265,625.28	171,672.53

二	扣除项目	34,293.28	21,615.08	12,678.20
1	国有土地收益基金	17,491.91	10,625.01	6,866.90
2	农业土地开发资金	860.73	664.20	196.53
3	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	2,624.16	2,025.00	599.16
4	保障性住房建设资金/城镇廉租住房保障支出	430.37	332.11	98.26
5	教育资金	8,590.74	5,312.51	3,278.23
6	土地出让业务费	4,295.37	2,656.25	1,639.12
三	用于资金平衡土地相关收益	403,004.53	244,010.20	158,994.33

(2) 阜阳市棚户区改造项目土地出让收益预测表 (90%)

金额单位：人民币万元

序号	项目	汇总	白果四期棚改安置房项目	颍上县杨圩家园棚改安置区项目
	地市	阜阳市	阜阳市阜南县	阜阳市颍上县
一	收入合计	427,101.06	259,767.93	167,333.13
1	土地收入	427,101.06	259,767.93	167,333.13
二	扣除项目	33,584.72	21,205.07	12,379.65
1	国有土地收益基金	17,084.03	10,390.71	6,693.32
2	农业土地开发资金	860.73	664.20	196.53
3	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	2,624.16	2,025.00	599.16
4	保障性住房建设资金/城镇廉租住房保障支出	430.37	332.11	98.26

5	教育资金	8,390.28	5,195.37	3,194.91
6	土地出让业务费	4,195.15	2,597.68	1,597.47
三	用于资金平衡土地相关收益	393,516.34	238,562.86	154,953.48

(3) 阜阳市棚户区改造项目土地出让收益预测表 (80%)

金额单位：人民币万元

序号	项目	汇总	白果四期棚改安置房项目	颍上县杨圩家园棚改安置区项目
	地市	阜阳市	阜阳市阜南县	阜阳市颍上县
一	收入合计	417,108.98	254,020.98	163,088.00
1	土地收入	417,108.98	254,020.98	163,088.00
二	扣除项目	32,890.39	20,802.79	12,087.60
1	国有土地收益基金	16,684.37	10,160.84	6,523.53
2	农业土地开发资金	860.73	664.20	196.53
3	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	2,624.16	2,025.00	599.16
4	保障性住房建设资金/城镇廉租住房保障支出	430.37	332.11	98.26
5	教育资金	8,193.83	5,080.42	3,113.41
6	土地出让业务费	4,096.93	2,540.22	1,556.71
三	用于资金平衡土地相关收益	384,218.59	233,218.19	151,000.40

## 六、六安市

### （一）应付本息情况

六安市共 1 个棚改区改造项目（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），计划融资 229,000.00 万元，本次计划发行专项债 14,600.00 万元，已发行专项债 137,172.00 万元，其中 2019 年 4 月已发行专项债 41,019.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 3.30%，2019 年 8 月已发行专项债 30,453.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 3.22%。2020 年 9 月已发行专项债 24,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 3.33%，2021 年 6 月已发行专项债 26,700.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 3.24%，2021 年 9 月已发行专项债 15,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.99%，预计 2022 年下半年发行专项债 77,228.00 万元，期限为 5 年，计划发行利率为 2.94%。假设本次融资利率为 2.94%，期限为 5 年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

#### 1、本次计划融资应付还本付息情况：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
六安市 霍邱县	2022 年	-	14,600.00	-	14,600.00	2.94%	-	-
	2023 年	14,600.00	-	-	14,600.00	2.94%	429.24	429.24
	2024 年	14,600.00	-	-	14,600.00	2.94%	429.24	429.24
	2025 年	14,600.00	-	-	14,600.00	2.94%	429.24	429.24
	2026 年	14,600.00	-	-	14,600.00	2.94%	429.24	429.24
	2027 年	14,600.00	-	14,600.00	-	2.94%	429.24	15,029.24
合计		-	14,600.00	14,600.00	-	-	2,146.20	16,746.20

#### 2、前期已发行债券应付还本付息情况：

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 2019 年 4 月已发行专项债 41,019.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 3.30%，2019 年 8 月已发行专项债 30,453.00



万元，期限为5年，实际发行利率为3.22%。2020年9月已发行专项债24,000.00万元，期限为5年，实际发行利率为3.33%，2021年6月已发行专项债26,700.00万元，期限为5年，实际发行利率为3.24%，2021年9月已发行专项债15,000.00万元，期限为5年，实际发行利率为2.99%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
六安市 霍邱县	2019	-	71,472.00	-	71,472.00	3.22%、3.24%、 3.30%、3.33%、2.99%	-	-
	2020	71,472.00	24,000.00	-	95,472.00	3.22%、3.24%、 3.30%、3.33%、2.99%	2,334.22	2,334.22
	2021	95,472.00	41,700.00	-	137,172.00	3.22%、3.24%、 3.30%、3.33%、2.99%	3,133.42	3,133.42
	2022	137,172.00	-	-	137,172.00	3.22%、3.24%、 3.30%、3.33%、2.99%	4,447.00	4,447.00
	2023	137,172.00	-	-	137,172.00	3.22%、3.24%、 3.30%、3.33%、2.99%	4,447.00	4,447.00
	2024	137,172.00	-	71,472.00	65,700.00	3.22%、3.24%、 3.30%、3.33%、2.99%	4,447.00	75,919.00
	2025	65,700.00	-	24,000.00	41,700.00	3.22%、3.24%、 3.30%、3.33%、2.99%	2,112.78	26,112.78
	2026	41,700.00	-	41,700.00	-	3.22%、3.24%、 3.30%、3.33%、2.99%	1,313.58	43,013.58
合计		-	137,172.00	137,172.00		-	22,235.00	159,407.00

### 3、预计融资应付还本付息情况：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
六安市 霍邱县	2022年	-	77,228.00	-	77,228.00	2.94%	-	-
	2023年	77,228.00	-	-	77,228.00	2.94%	2,270.50	2,270.50
	2024年	77,228.00	-	-	77,228.00	2.94%	2,270.50	2,270.50

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
	2025 年	77,228.00	-	-	77,228.00	2.94%	2,270.50	2,270.50
	2026 年	77,228.00	-	-	77,228.00	2.94%	2,270.50	2,270.50
	2027 年	77,228.00	-	77,228.00	-	2.94%	2,270.50	79,498.50
合计		-	77,228.00	77,228.00	-	-	11,352.50	88,580.50

## （二）出让产生的净现金流入

### 1、基本假设条件和依据

由六安市霍邱县人民政府拿出霍邱县农机一厂片区项目、粮贸宾馆片区项目、双龙茶一、茶四片区项目、平安驾校片区项目、城东片区三期项目、城北片区项目二期这 6 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。经查询六安霍邱县自然资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2022 年 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定棚改项目的土地出让价格。

六安市霍邱县 2019 年至 2021 年 GDP 增速分别为 7.00%、3.40%、10.00%，平均增长率为 6.80%。在六安霍邱县政府工作报告中 2022 年预计 GDP 增速为 9.00%。此次预测按照近三年平均增速与 2022 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 6.80%。

### 2、出让产生的净现金流入

假设 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，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于四年内出让完毕，2024 年出让 30%，2025 年出让 15%，2026 年出让 15%，2027 年出让 40%。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2022 年六安市霍邱县 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格，以融资开始日至完成全部土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按 2022 年 GDP 增速的 100%	按 2022 年 GDP 增速的 90%	按 2022 年 GDP 增速的 80%
1	六安市	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	353,061.61	344,649.58	336,406.80

### 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（利息保障倍数）

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设本金/财政收入支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：本次发债六安市霍邱县资金平衡项目总体覆盖情况：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。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2020 年	-	2,334.22	2,334.22	-	2,334.22	2,334.22
2021 年	-	3,133.42	3,133.42	-	3,133.42	3,133.42
2022 年	-	4,447.00	4,447.00	-	4,447.00	4,447.00
2023 年	-	7,146.74	7,146.74	-	7,146.74	7,146.74
2024 年	71,472.00	7,146.74	78,618.74	94,963.10	-	94,963.10

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
2025 年	24,000.00	4,812.52	28,812.52	50,549.38	-	50,549.38
2026 年	41,700.00	4,013.32	45,713.32	54,010.28	-	54,010.28
2027 年	91,828.00	2,699.74	94,527.74	153,538.85	-	153,538.85
合计	229,000.00	35,733.70	264,733.70	353,061.61	17,061.38	370,122.99
本息覆盖倍数	1.33					

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

金额单位: 人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2020 年	-	2,334.22	2,334.22	-	2,334.22	2,334.22
2021 年	-	3,133.42	3,133.42	-	3,133.42	3,133.42
2022 年	-	4,447.00	4,447.00	-	4,447.00	4,447.00
2023 年	-	7,146.74	7,146.74	-	7,146.74	7,146.74
2024 年	71,472.00	7,146.74	78,618.74	93,753.55	-	93,753.55
2025 年	24,000.00	4,812.52	28,812.52	49,583.48	-	49,583.48
2026 年	41,700.00	4,013.32	45,713.32	52,639.21	-	52,639.21
2027 年	91,828.00	2,699.74	94,527.74	148,673.34	-	148,673.34
合计	229,000.00	35,733.70	264,733.70	344,649.58	17,061.38	361,710.96
本息覆盖倍数	1.30					

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

金额单位: 人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2020 年	-	2,334.22	2,334.22	-	2,334.22	2,334.22

2021 年	-	3,133.42	3,133.42	-	3,133.42	3,133.42
2022 年	-	4,447.00	4,447.00	-	4,447.00	4,447.00
2023 年	-	7,146.74	7,146.74	-	7,146.74	7,146.74
2024 年	71,472.00	7,146.74	78,618.74	92,551.49	-	92,551.49
2025 年	24,000.00	4,812.52	28,812.52	48,630.15	-	48,630.15
2026 年	41,700.00	4,013.32	45,713.32	51,294.25	-	51,294.25
2027 年	91,828.00	2,699.74	94,527.74	143,930.91	-	143,930.91
合计	229,000.00	35,733.70	264,733.70	336,406.80	17,061.38	353,468.18
本息覆盖倍数	1.27					

### （三）项目概况

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

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；

平安驾校片区棚户户区：新店镇城东段范围；

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

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

#### （四）投资估算及资金筹措

##### 1、投资估算

六安市 1 个棚户区改造项目（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），项目资金总需求为 286,250.00 万元，项目资本金 57,250.00 万元，本次拟发行棚改专项债 14,600.000 万元，前期已发行棚改专项债 137,172.00 万元，预计发行棚改专项债 77,228.00 万元。

##### 2、资金筹措

六安市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

#### （五）项目收益及现金流入预算项目说明

##### 1、土地出让价格预测

###### （1）土地市场情况

经查询六安市霍邱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）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周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (平方米)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格（元 /平方米)	出让日期	用途
1	霍国土成交 [2019]008 号	霍国土出 [2019]18 号	城关镇牌坊村、新店 镇双龙村	51,946.15	1.0-1.2	15,705.48	3,023.42	2019 年	居住用地
2	霍国土成交 [2020]002 号	霍国土出 [2019]91 号	龙潭镇庙岗村	2,599.97	1.0-1.2	27.33	105.12	2020 年	工业用地
居住参考均价							3,023.42	-	-
工业参考均价							105.12	-	-

（2）棚改项目土地出让价格预测

本次预测参照棚改项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对六安市棚户区改造项目进行价格预测。

具体计算如下：

① 2022 年土地出让价格预测

序号	项目	地块	地市	区县	2022 年预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积 (平方米)	参考平均单价 (元/平方米)	修正系 数	预测土地单价 (元/平方米)
----	----	----	----	----	---------------------	------	----------------	-------------------	----------	-------------------

1	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	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	六安市	霍邱县	6.80%	居住用地	920,046.00	3,023.42	1.00	3,023.42
2	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	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	六安市	霍邱县	6.80%	工业用地	2,338,116.90	105.12	1.00	105.12

② 2022-2027 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100% 概率测算）（单元：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	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	六安市	霍邱县	居住用地	3,023.42	3,229.01	3,448.58	3,683.08	3,933.53	4,201.01
2	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	六安市	霍邱县	工业用地	105.12	112.27	119.90	128.05	136.76	146.06

③ 2022-2027 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 90% 概率测算）（单元：元/平方米）



序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	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	六安市	霍邱县	居住用地	3,023.42	3,208.45	3,404.81	3,613.18	3,834.31	4,068.97
2	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	六安市	霍邱县	工业用地	105.12	111.55	118.38	125.62	133.31	141.47

④ 2022-2027 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 80% 概率测算）（单元：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	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	六安市	霍邱县	居住用地	3,023.42	3,187.89	3,361.31	3,544.17	3,736.97	3,940.26
2	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	六安市	霍邱县	工业用地	105.12	110.84	116.87	123.23	129.93	137.00

## 2、土地出让收入预测

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

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	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	六安市	霍邱县	居住用地	-	-	95,185.57	50,829.05	54,285.43	154,604.90
2	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	六安市	霍邱县	工业用地	-	-	8,410.21	4,490.94	4,796.41	13,660.21

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	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	六安市	霍邱县	居住用地	-	-	93,977.45	49,864.38	52,916.12	149,745.58
2	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	六安市	霍邱县	工业用地	-	-	8,303.59	4,405.71	4,675.42	13,230.94

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
----	----	----	----	------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

1	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	六安市	霍邱县	居住用地	-	-	92,776.79	48,911.99	51,572.76	145,008.82
2	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	六安市	霍邱县	工业用地	-	-	8,197.67	4,321.89	4,556.87	12,812.88

### 3、土地出让收益预测

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

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

序号	项目	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		
	GDP 增速	100%	90%	80%
一	收入合计	386,262.72	377,119.19	368,159.67
1	土地收入	386,262.72	377,119.19	368,159.67
二	扣除项目合计	33,201.11	32,469.61	31,752.87
1	国有土地收益基金	15,450.50	15,084.76	14,726.40
2	农业土地开发基金	460.01	460.01	460.01
3	土地出让业务费	7,725.26	7,542.38	7,363.19

5	失地农民保证支出	1,840.08	1,840.08	1,840.08
4	教育资金	7,725.26	7,542.38	7,363.19
三	用于资金平衡土地出让收益	353,061.61	344,649.58	336,406.80

## 七、亳州市

### （一）应付本息情况

亳州市共 1 个棚改区改造项目（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），计划融资 19,500.00 万元，本次计划发行专项债 19,500.00 万元。假设本次融资利率为 2.94%，期限为 5 年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

#### 1、本次计划融资应付还本付息情况：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
亳州市	2022 年	-	19,500.00	-	19,500.00	2.94%	-	-
	2023 年	19,500.00	-	-	19,500.00	2.94%	573.30	573.30
	2024 年	19,500.00	-	-	19,500.00	2.94%	573.30	573.30
	2025 年	19,500.00	-	-	19,500.00	2.94%	573.30	573.30
	2026 年	19,500.00	-	-	19,500.00	2.94%	573.30	573.30
	2027 年	19,500.00		19,500.00	-	2.94%	573.30	20,073.30
合计		-	19,500.00	19,500.00	-	-	2,866.50	22,366.50

### （二）出让产生的净现金流入

#### 1、基本假设条件和依据

由亳州市人民政府拿出 1 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。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、木兰新村等村庄地块平衡亳州市本级云渡、木兰、方园、望龙周边地块（二期）棚户区改造项目。经查询亳州市自然资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2022 年 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定棚改项目的土地出让价格。

亳州市 2019-2021 年 GDP 增速分别为 9.40%、4.10%和 8.60%，平均增长率为 7.37%。在亳州市政府工作报告中 2022 年预计 GDP 增速为 8.50%。此次预测按照近三年平均增速与 2022 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 7.37%。

### 2、出让产生的净现金流入

假设亳州市本级云渡、木兰、方园、望龙周边地块（二期）棚户区改造项目，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，2027 年出让 100%。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2022 年亳州市 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格，以融资开始日至完成全部土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按 2022 年 GDP 增速的 100%	按 2022 年 GDP 增速的 90%	按 2022 年 GDP 增速的 80%
1	亳州市	市本级	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	64,809.55	62,611.87	60,474.17

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

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设本金/财政收入支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：本次发债亳州市资金平衡项目总体覆盖情况：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。

表 1：按 2022 年亳州市 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年	-	573.30	573.30	-	573.30	573.30
2024 年	-	573.30	573.30	-	573.30	573.30
2025 年	-	573.30	573.30	-	573.30	573.30
2026 年	-	573.30	573.30	-	573.30	573.30
2027 年	19,500.00	573.30	20,073.30	64,809.55	-	64,809.55
合计	19,500.00	2,866.50	22,366.50	64,809.55	2,293.20	67,102.75
本息覆盖倍数	2.90					

表 2：按 2022 年亳州市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年	-	573.30	573.30	-	573.30	573.30
2024 年	-	573.30	573.30	-	573.30	573.30
2025 年	-	573.30	573.30	-	573.30	573.30
2026 年	-	573.30	573.30	-	573.30	573.30
2027 年	19,500.00	573.30	20,073.30	62,611.87	-	62,611.87
合计	19,500.00	2,866.50	22,366.50	62,611.87	2,293.20	64,905.07
本息覆盖倍数	2.80					

表 3：按 2022 年亳州市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年	-	573.30	573.30	-	573.30	573.30
2024 年	-	573.30	573.30	-	573.30	573.30
2025 年	-	573.30	573.30	-	573.30	573.30
2026 年	-	573.30	573.30	-	573.30	573.30
2027 年	19,500.00	573.30	20,073.30	60,474.17	-	60,474.17
合计	19,500.00	2,866.50	22,366.50	60,474.17	2,293.20	62,767.37
本息覆盖倍数	2.70					

### （三）项目概况

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

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。

### （四）投资估算及资金筹措

#### 1、投资估算

亳州市 1 个棚户区改造项目（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），项目资金总需求为 50,700.00 万元，项目资本金 31,200.00 万元，本次拟发行棚改专项债 19,500.00 万元。

#### 2、资金筹措

亳州市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

### （五）项目收益及现金流入预算项目说明

#### 1、土地出让价格预测



#### （1）土地市场情况

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

具体情况如下：

1) 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 周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (平方米)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	亳国土告字 (2020)19 号	2021-11	杜仲路南、茉莉路北、 曹霸路东	68,690.20	R≤2.0	28,600.00	4,163.62	2021-3-12	商住用地
2		2021-10	杜仲路南、曹霸路西、 凤尾沟北	18,884.40	R≤2.2	8,290.00	4,389.87	2021-3-12	商住用地
居住参考均价							4,212.41	-	-

(2) 棚改项目土地出让价格预测

本次预测参照棚改项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对亳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

序号	项目	地块	地市	区县	2022 年预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积 (平方米)	参考平均单 价(元/平方米)	修正系 数	预测土地单价 (元/平方米)
1	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	云渡、木兰、方园、望龙 周边地块	亳州市	市本级	7.37%	商住用地	133,334.00	4,212.41	0.90	3,791.17

② 2022-2027 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100% 概率测算）（单元：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	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	亳州市	市本级	商住用地	3,791.17	4,070.58	4,370.58	4,692.69	5,038.54	5,409.88

③ 2022-2027 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 90% 概率测算）（单元：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	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	亳州市	市本级	商住用地	3,791.17	4,042.64	4,310.79	4,596.72	4,901.62	5,226.74

④ 2022-2027 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 80% 概率测算）（单元：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	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	亳州市	市本级	商住用地	3,791.17	4,014.70	4,251.41	4,502.07	4,767.51	5,048.60

## 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。土地增长率取数亳州市 2019-2021 年近三年 GDP 平均增长率、2022 年政府工作报告预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
----	----	----	----	------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

1	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	亳州市	市本级	商住用地	-	-	-	-	-	72,132.09
---	---------------------------------	-----	-----	------	---	---	---	---	---	-----------

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	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	亳州市	市本级	商住用地	-	-	-	-	-	69,690.22

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	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	亳州市	市本级	商住用地	-	-	-	-	-	67,315.00

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）亳州市棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%、90%、80%）

序号	项目	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		
	GDP 增速	100%	90%	80%
一	收入合计	72,132.09	69,690.22	67,315.00
1	土地收入	72,132.09	69,690.22	67,315.00
二	扣除项目合计	7,322.54	7,078.35	6,840.83

1	国有土地收益基金	5,770.57	5,575.22	5,385.20
2	农业土地开发基金	109.33	109.33	109.33
3	教育资金	1,442.64	1,393.80	1,346.30
三	用于资金平衡土地出让净收益	64,809.55	62,611.87	60,474.17



统一社会信用代码

911101020854927874

# 营业执照

(副本)(5-1)



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

名称 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

出资人 肖厚发

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

成立日期 2013年12月10日

合伙期限 2013年12月10日至 长期

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

登记机关

2021年11月22日







# 会计师事务所 执业证书

名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：肖厚发

主任会计师：

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

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010032

批准执业文号：京财会许可[2013]0067号

批准执业日期：2013年10月25日



证书序号：0011869

## 说明

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

发证机关：北京市财政局

二〇一九年六月十八日

中华人民共和国财政部制





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



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



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

年 月 日  
/y /m /d

证书编号: 340100030076  
No. of Certificate

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

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





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



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



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

年 月 日  
/y /m /d

证书编号: 110100320119  
No. of Certificate

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

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

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号：  
No. of Certificate

110100320152

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

发证日期：  
Date of Issuance

2018-03-21

日

月

年



日

月

年

丁酉

年

月

日

时

分

秒

毫秒

微秒

纳秒

皮秒

飞秒

阿秒

zeptosecond

attosecond

femtosecond

picosecond

nanosecond

microsecond

millisecond

second

minute

hour

day

week

month

year

decade

century

millennium

eon

eternity

infinity

nothingness

void

emptiness

solitude

isolation

seclusion

privacy

quietude

tranquility

serenity

calmness

peacefulness

harmony

balance

equilibrium

stability

firmness

solidity

robustness

durability

longevity

permanence

eternality

timelessness

spacelessness

dimensionlessness

weightlessness

volumelessness

arealessness

lengthlessness

widthlessness

heightlessness

depthlessness

breadthlessness

thicknesslessness

softnesslessness

hardnesslessness

flexibilitylessness

rigiditylessness

pliabilitylessness

inflexibilitylessness

adaptabilitylessness

inadaptabilitylessness

compliancelessness

noncompliancelessness

obediencelessness

disobediencelessness

respectfulnesslessness

disrespectfulnesslessness

politenesslessness

impolitenesslessness

courtesylessness

incourtesylessness

graciousnesslessness

ingraciousnesslessness

kindnesslessness

unkindnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness

generositylessness

ingenerositylessness

generousnesslessness

ingenerousnesslessness