

2025 年安徽省政府专项债券
(一期、二期、三期)
棚户区改造项目
之
法律意见书

安徽华人律师事务所



(2025) 华律法字第 008 号



目 录

一、发行人资格	5
二、本次发行概况	5
三、本次债券发行对应的项目	6
四、中介机构资质	57
五、拟发行项目面临的风险及控制措施	57
六、结论	60



致：安徽省财政厅

安徽华人律师事务所（下称“本所”）是中华人民共和国具有合法执业资格的律师事务所，具备对关于 2025 年安徽省政府专项债券（一期、二期、三期）棚户区改造项目出具相关法律意见书的资格。本所接受贵厅的委托，指派我们以专项法律顾问的身份，就关于 2025 年安徽省政府专项债券（一期、二期、三期）棚户区改造项目发行事宜提供法律服务。

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



引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

发行人/省政府	指	安徽省人民政府
委托方/贵厅	指	安徽省财政厅
本所	指	安徽华人律师事务所
本所律师	指	指本所丁欢、郑菁菁律师
《通知》	指	《安徽省财政厅关于发行 2025 年安徽省政府专项债券（一～九期）有关事项的通知》
《信息披露文件》	指	《2025 年安徽省政府专项债券（一～九期）信息披露文件》
《评价报告》	指	《2025 年安徽省政府专项债券（一期）棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》 《2025 年安徽省政府专项债券（二期）棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》 《2025 年安徽省政府专项债券（三期）棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《管理办法》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》 （财预[2016]155 号文）
元（万元）	指	人民币元（万元）



二、律师声明事项

对本法律意见书的出具，本所律师特做如下声明：

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

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

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

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

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



正文

一、发行人资格

根据《信息披露文件》，本次专项债券发行主体为安徽省人民政府。

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

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

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

二、本次发行概况

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



项目	内容
发行人	安徽省人民政府
发行品种与数量	5 年期固定利率付息债，面值 14.28 亿元。 7 年期固定利率付息债，面值 7.88 亿元。 10 年期固定利率付息债，面值 5.28 亿元。
募集资金用途	用于安徽省所辖 10 个设区市的 46 个棚户区改造项目。
还款来源	国有土地使用权出让收入。
发行依据	《预算法》、国发〔2014〕43 号、财预[2016]155 号文、 财预[2018]28 号文等相关规定。

三、本次债券发行对应的项目

（一）合肥市棚户区改造项目

1、拟发行项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额 (万元)	本次发债金额 (万元)	发债年限
1	肥西县	潭冲河家园 E 地块项目	142,039.38	8,000.00	5 年
2	肥西县	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	398,860.72	28,000.00	5 年
3	长丰县	长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区 五期工程项目	90,200.00	10,000.00	7 年
4	长丰县	长丰县双墩镇紫桐苑二期项目	223,775.00	22,000.00	7 年

2、拟发行项目简介及审批报建情况

2.1.1 肥西县：潭冲河家园 E 地块项目基本情况

项目主要建设规模：项目总占地面积约 9.6 万 m²（143.55 亩），总建筑面积约 28.1 万 m²，其中地上建筑面积约 21.6 万 m²，地下建筑面积约 6.6 万 m²，土地规划性质为居住用地。本项目计划总工期为 49 个月，2022 年 12 月开始前期工作，于 2024 年 1 月开工，于 2026 年 12



月底完成所有项目以及竣工验收，并将在 2027 年 1 月投入使用。

棚改项目四至范围：北至六合路、东至司空山路、南至下派河路围合的规则区域。

2.1.2 项目批复情况

肥西县发展和改革委员会于 2022 年 12 月 30 日作出《关于调整潭冲河家园 E 地块项目立项立项主体的复函》(发改投资字[2022]410 号)，原则同意调整潭冲河家园 E 地块项目立项主体。项目主体由肥西城市更新建设发展有限公司，调整为肥西县上派镇人民政府。项目总投资约 142148.40 万元。

肥西县发展和改革委员会于 2023 年 6 月 12 日对本项目可行性研究报告进行批复（发改投资[2023]77 号），项目总投资估算为 67633.07 万元，原则同意该项目专家评审后的可行性研究报告方案。

安徽省住房和城乡建设厅于 2024 年 5 月向安徽省财政厅复函确认本项目已列入棚改年度计划。

2.2.1 肥西县：潭冲河家园 A、B、C 地块项目基本情况

项目总用地面积 295,380.48 m²（约 462.51 亩），总建筑面积约 76.26 万 m²，其中地上建筑面积 58.57 万 m²，地下建筑面积 17.69 万 m²，本项目计划总工期为 52 个月，2022 年 9 月开始前期工作，于 2024 年 1 月开工，于 2026 年 12 月底完成所有项目以及竣工验收，并将在 2027 年 1 月投入使用。

棚改项目四至范围为：北至蓬莱御府 B 区围墙、西至规划支路、南至北张路、东至浮莲路的围合矩形区域。

2.2.2 项目批复情况



肥西县发展和改革委员会于 2022 年 9 月 21 日作出《关于调整潭冲河家园 A、B、C 地块项目立项主体的复函》（发改投资字[2022]341 号），原则同意调整潭冲河家园 A、B、C 地块项目立项主体。项目立项主体由肥西城市更新建设发展有限公司调整为肥西县上派镇人民政府。

肥西县发展和改革委员会于 2023 年 4 月 11 日对本项目可行性研究报告进行批复（发改投资字[2023]47 号），项目总投资估算为 398860.72 万元，原则同意该项目专家评审后的可行性研究报告方案。

安徽省住房和城乡建设厅于 2024 年 5 月向安徽省财政厅复函确认本项目已列入棚改年度计划。

2.3.1 长丰县：长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目基本情况

项目位于长丰县吴山镇，北至高岗路，南至昌岭路，西至下塘路，东至车左路。总用地面积 81,428.98 m²（约 122.14 亩），总建筑面积约 21.9 万 m²，地上建筑面积约 16.4 万 m²，地下建筑面积约 5.5 万 m²；共建设 15 栋住宅、2 栋商业，1 栋邻里中心、1 栋 9 班幼儿园、2 栋门卫室、2 栋地上配电房，配套建设室外道路、给排水、供电、景观绿化等基础设施工程。本项目于 2021 年 3 月 23 日开工，拟于 2025 年 12 月底竣工。

2.3.2 项目批复情况

长丰县发展和改革委员会于 2020 年 7 月 22 日对本项目建议书进行重新批复（发改服[2020]114 号），原则同意调整后本项目建议书的内容，项目代码为：2018-340121-47-01-027733。

长丰县发展和改革委员会于 2020 年 12 月 24 日对本项目可行性研



究报告进行批复（发改双服[2020]117号），原则同意本项目可研报告的内容。

安徽省住房和城乡建设厅于2024年5月向安徽省财政厅复函确认本项目已列入棚改年度计划。

2.4.1 长丰县：长丰县双墩镇紫桐苑二期项目基本情况

长丰县双墩镇紫桐苑二期项目本项目分两个地块，总占地面积约190亩，拟规划总建筑面积约41万 m^2 。本项目所建地块一规划用地面积约67411.17 m^2 （约101.12亩）。新建17栋住宅，1栋邻里中心，5栋配电房，地下室等建筑单体和室外配套工程等，主要涉及建筑、结构、给排水、电气、暖通、消防以及人防等工程内容，建筑面积约22.5万 m^2 ；地块二规划用地面积约50029.31 m^2 （约75.05亩）。新建14栋住宅，3栋配电房，地下室等建筑单体和室外配套工程等，主要涉及建筑、结构、给排水、电气、暖通、消防以及人防等工程内容，建筑面积约17.83万 m^2 ；本项目配建幼儿园规划总用地面积约9492.50 m^2 ，建筑面积约7697.31 m^2 ，规划建设12班幼儿园和9班托儿所。

2.4.2 项目批复情况

长丰县发展和改革委员会于2023年9月15日对本项目建议书进行重新批复（发改双服[2023]167号），原则同意调整后本项目建议书的内容，项目代码：2309-340121-04-01-436407。

长丰县发展和改革委员会于2023年12月25日对本项目可行性研究报告进行批复（发改双服[2023]223号），原则同意本项目可研报告的内容。

安徽省住房和城乡建设厅于2024年5月向安徽省财政厅复函确认



本项目已列入棚改年度计划。

本所律师认为：合肥市本次债券发行募集资金项目用于区域棚户区改造建设，拟发行项目已纳入棚户区改造计划并取得了合肥市各县发展和改革委员会关于项目立项或可行性研究报告的批复，业主方为政府部门。项目的审批流程及业主方主体资格均符合法律及行政法规的规定。

3、拟发行项目项目收益与融资自求平衡情况

根据九通会计师事务所出具的《评价报告》：合肥市棚户区改造拟发行的五年期债券，按合肥市各区县 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.62；按合肥市各区县 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.53；按合肥市各区县 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 1.46。

合肥市棚户区改造拟发行的七年期债券，按 2024 年合肥市长丰县 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 1.68；按 2024 年合肥市各区县 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.58；按 2024 年合肥市各区县 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.49。

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



(二) 芜湖市棚户区改造项目

1、拟发行项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额 (万元)	本次发债金额 (万元)	发债年限
1	无为市	无为市 2023 年西北、城东片棚户区改造项目	147,250.00	23,800.00	10 年

2、拟发行项目简介及审批报建情况

2.1.1 无为市：无为市 2023 年西北、城东片棚户区改造项目基本情况

本项目共涉及 4 个地块，占地面积约 1,404.85 亩，征收建筑面积 123,900.00 平方米，征迁户数 963 户，计划安置户数 963 户。未来棚户区改造腾出地可出让土地面积约 452.94 亩、301,960.00 平方米，规划性质为商业住宅用地。

棚改四至范围分别为：

序号	棚改地块名称	四至范围
1	西北、城东片棚改地块 1	东至西河，西至城北合鼻冲，南至河口南路，北至河口凤河鲁邢自然村
2	西北、城东片棚改地块 2	东至斌锋，西至幸福北路，南至东门外大街，北至横二路
3	西北、城东片棚改地块 3	南至嘉年华公司，东至陶湾自然村村庄，北至茶亭自然村农田，西至小坝长沟
3	西北、城东片棚改地块 4	东至季旭自然村，南至西吴路，西至后允路，北至天然自然村农田

2.1.2 项目批复情况

无为市发展和改革委员会于 2022 年 11 月 3 日对本项目立项进行批复（无发改许可[2022]315 号），同意该项目建设，项目总投资为 147250 万元。



无为市发展和改革委员会于2022年11月8日对本项目可行性研究报告进行批复（发改投字[2022]231号），原则同意本项目可行性研究报告。

安徽省住房和城乡建设厅于2023年7月6日向省财政厅复函确认本项目为2023年拟公开发行第五批棚改专项债项目。

本所律师认为：芜湖市本次债券发行募集资金项目用于区域棚户区改造建设，募投项目已纳入棚户区改造计划并取得了无为市发改部门关于项目的备案，业主方为政府部门。项目的审批流程及业主方主体资格均符合法律及行政法规的规定。

3、募投项目项目收益与融资自求平衡情况

根据九通会计师事务所出具的《评价报告》：芜湖市棚户区改造拟发行的十年期债券，按无为市预计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1.91；按无为市预计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1.80；按无为市预计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1.67。

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

（三）蚌埠市棚户区改造项目



1、拟发行项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额 (万元)	本次发债金额 (万元)	发债年限
1	固镇县	固镇县安居苑棚户区改造项目	30,000.00	4,000.00	5 年
2	固镇县	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	26,000.00	3,000.00	5 年
3	龙子湖区	蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目	93,900.00	3,000.00	10 年
4	怀远县	怀远县棚户区改造项目二期	113,400.00	16,200.00	10 年
5	五河县	五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目	59,000.00	3,500.00	10 年

2、拟发行项目简介及审批报建情况

2.1.1 固镇县：固镇县安居苑棚户区改造项目基本情况

该项目征迁位于大营路南侧，菁华路西侧地块。出让地块位于大营路南侧、菁华路西侧、庙岗路北侧。

安居苑安置点占地 31065 平方米，约 46.6 亩，安置房建筑面积 74470 平方米，其中地上 61246.7 平方米，地下 13223.66 平方米；主要内容：建设 6 栋 12-24 层住宅，500 套住宅安置房，和配套设施及地下室建筑。安居苑项目征迁位于大营路南侧，菁华路西侧地块；改造项目占地面积约 350 亩，区域改造涉及户数 480 户，约 1900 人，征收改造各类建筑总面积 5 万平方米。

2.1.2 项目批复情况

固镇县发展和改革委员会于 2023 年 12 月 28 日对本项目立项进行批复（固发改项字[2023]706 号），同意该项目建议书，项目计划投资 30000 万元，项目编码：2312-340323-04-01-784547。

固镇县发展和改革委员会于 2024 年 1 月 18 日对本项目可行性研究



报告进行批复（固发改项字[2024]69号），同意本项目可行性研究报告。

安徽省住房和城乡建设厅于2024年5月向安徽省财政厅复函确认本项目已列入棚改年度计划。

2.2.1 固镇县：固镇县老面粉厂棚户区改造项目基本情况

该项目征迁位于交通路西侧，西湖山庄北侧，城西公园东侧地块。出让地块位于交通路西侧、西湖山庄北侧、城西公园东侧。

面粉厂安置点占地25765平方米，约38.6亩，安置房建筑面积67238平方米，其中地上52579.33平方米，地下14659平方米；主要内容：建设5栋高层住宅，400套住宅安置房，和配套设施及地下室建筑。老面粉厂项目征迁位于交通路西侧，西湖山庄北侧，城西公园东侧地块；改造项目占地面积约260亩，区域改造涉及户数360户，约1400人，征收改造各类建筑总面积3.8万平方米。

2.2.2 项目批复情况

固镇县发展和改革委员会于2023年12月28日对本项目立项进行批复（固发改项字[2023]704号），同意该项目建议书，项目计划投资26000万元，项目编码：2312-340323-04-01-268895。

固镇县发展和改革委员会于2024年1月18日对本项目可行性研究报告进行批复（固发改项字[2024]68号），同意本项目可行性研究报告。

安徽省住房和城乡建设厅于2024年5月向安徽省财政厅复函确认本项目已列入棚改年度计划。



2.3.1 龙子湖区：蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目基本情况

该项目主要为宋庄二期棚户区改造，安置房位于新城路以东、珠城路以西、淮滨路以南、长淮东路以北。项目总占地面积约为 112.10 亩，总建筑面积约为 227,953.00 平方米，地上建筑面积 164,960.00 平方米，地下建筑面积 62,993.00 平方米。项目包含征收区域包含 4 个地块：马村路和淮滨路交口西北角地块、珠城路和沿淮路交口西北角地块、珠城路和沿淮路交口西南角地块、新城路和治淮路交口东南角，棚改区域面积约 321.20 亩，拟出让土地面积约为 300.00 亩，拟出让土地性质为居住用地 R2。

2.3.2 项目批复情况

蚌埠市龙子湖区发展和改革委员会于 2024 年 2 月 20 日对本项目立项进行批复（龙发改字[2024]31 号），同意该项目立项。项目代码：2402-340302-04-01-416920。

蚌埠市龙子湖区发展和改革委员会于 2024 年 2 月 21 日对本项目可行性研究报告进行批复（龙发改字[2024]33 号），同意该项目可行性研究报告。

安徽省住房和城乡建设厅于 2024 年 5 月向安徽省财政厅复函确认本项目已列入棚改年度计划。

2.4.1 怀远县：怀远县棚户区改造项目二期基本情况

该项目位于怀远荆山镇和榴城镇，共涉及 4 个安置点，其中：二中南安置区建设地点位于荆山镇，禹王西路南侧，健康路北侧，学海路东侧，石羊路西侧；建强安置区项目位于荆山镇，菜园东路南侧，云帆路



北侧，笛山路东侧，淮风路西侧；普渡东区安置区位于榴城镇，世纪大道南侧，世纪大道南一支路北侧，榴花路东侧，富民路西侧；榴城公园安置区位于榴城镇，世纪大道南侧，世纪大道南一支路北侧，新怀路西侧。

二中南安置区：项目规划总用地约 55,500.00 平方米（约合 83.25 亩），总建筑面积为 110,000.00 平方米，其中住宅建筑面积 77,000.00 平方米，物业用房、公厕和其他公建配套建筑面积 6,600.00 平方米，地下车库面积 26,400.00 平方米。总户数 1040 户。

建强安置区：项目规划总用地约 50,700.00 平方米（约合 76.05 亩），总建筑面积为 100,000.00 平方米，其中住宅建筑面积 70,000.00 平方米，物业用房、公厕和其他公建配套建筑面积 6,000.00 平方米，地下车库面积 24,000.00 平方米。总户数 937 户。

普渡东区安置区：项目规划总用地约 47,540.00 平方米（约合 71.31 亩），总建筑面积为 80,000.00 平方米，其中住宅建筑面积 56,000.00 平方米，物业用房、公厕和其他公建配套建筑面积 4,800.00 平方米，地下车库面积 19,200.00 平方米。总户数 700 户。

榴城公园安置区：项目规划总用地约 44,000.00 平方米（约合 66 亩），总建筑面积为 88,000 平方米，其中住宅建筑面积 61,600.00 平方米，物业用房、公厕和其他公建配套建筑面积 5,280.00 平方米，地下车库面积 21,120.00 平方米。总户数 800 户。

2.4.2 项目批复情况

怀远县发展和改革委员会于 2024 年 2 月 18 日对本项目建议书进行批复（怀发改审批[2024]27 号），同意本项目建议书，项目代码：



2402-340321-04-01-489559。

怀远县发展和改革委员会于2024年2月20日对本项目可行性研究报告进行批复（怀发改审批[2024]49号），同意本项目可行性研究报告。

安徽省住房和城乡建设厅于2024年9月2日向省财政厅复函确认本项目已列入棚改年度计划项目，符合专项债券支持范围。

2.5.1 五河县：五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目基本情况

本项目区域总占地面积约304亩，本次棚户区改造拆迁总户数940户，涉及人口3081人，拆迁集体土地上的房屋面积111,999.80平方米，可出让土地面积约248.60亩。土地规划性质为商住用地。本项目法人系五河县恒信投资有限公司。

棚改项目改造位置及四至范围：

序号	地块名称	四至范围
1	原农业局及周边	位于蚌埠市五河县，青年路以东，怀洪新河堤坝路以南，国防路以西，沱河路以北。
2	二实小周边地块	位于蚌埠市五河县，青年路以东，沱河路以南，中兴路以西，环城北路以北。

2.5.2 项目批复情况

五河县发展和改革委员会于2020年3月5日对本项目立项进行批复（五发改投资[2020]7号），同意该项目立项。项目投资估算约59000万元。

五河县发展和改革委员会于2020年8月21日对本项目可行性研究报告进行批复（五发改投资[2020]64号），同意该项目可行性研究报告内容。



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

本所律师认为：蚌埠市本次债券发行募集资金项目用于区域棚户区改造建设，拟发行项目已纳入棚户区改造计划并取得了各区（县）发展和改革委员会关于项目立项或可行性研究报告的批复，业主方为政府部门或国有企业。项目的审批流程及业主方主体资格均符合法律及行政法规的规定。

3、拟发行项目项目收益与融资自求平衡情况

根据九通会计师事务所出具的《评价报告》：蚌埠市棚户区改造拟发行的五年期债券，按蚌埠市固镇县预计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1.92；按蚌埠市固镇县预计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1.89；按蚌埠市固镇县预计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1.87。

蚌埠市棚户区改造拟发行的十年期债券，按蚌埠市各区县预计GDP增速的100%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为2.37；按蚌埠市各区县预计GDP增速的90%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为2.26；按蚌埠市各区县预计GDP增速的80%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为2.15。

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



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

（四）淮南市棚户区改造项目

1、拟发行项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额 (万元)	本次发债金额 (万元)	发债年限
1	高新区	淮南高新区香樟苑六期	259,548.00	4,700.00	10 年

2、拟发行项目简介及审批报建情况

2.1.1 高新技术产业开发区：淮南高新区香樟苑六期基本情况

本项目分南北两个地块，规划总用地面积为 414,727.28 m²，总建筑面积为 637486 m²。地上总建筑面积 491,520.47 m²，地上计容建筑面积 483,056.97 m²，可出让土地面积约 791 亩。土地规划性质为商住用地。

棚改项目改造位置及四至范围：

序号	地块名称	四至范围
1	C13 地块	北至南纬六路，南至南纬七路，西至淮河大道，东至南经十二路
2	F16 地块	北至南纬五路，南至南纬三路，西至水仙路，东至南经六路
3	C2 地块	北至和畅街，南至和畅街，西至南经十路，东至淮河大道

2.1.2 项目批复情况

安徽淮南高新技术产业开发区科技局和淮南市山南新区科技局(经济发展局)于 2019 年 11 月 21 日对本项目建议书进行批复(淮高(山)经[2019]75 号)，原则同意该项目建设。



安徽淮南高新技术产业开发区科技局和淮南市山南新区科技局(经济发展局)于2020年11月27日对本项目可行性研究报告进行批复(淮高(山)经[2020]122号),原则同意编制修改后的该项目可行性研究报告。项目总建筑面积637486 m²。

2022年1月24日,安徽省住房和城乡建设厅下发《关于确认2022年拟公开发行业第一批棚改专项债项目的复函》,函中明确本项目为2022年新开工计划项目和列入以前年度国家棚改计划的续建项目。

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

3、募投项目项目收益与融资自求平衡情况

根据九通会计师事务所出具的《评价报告》:淮南市棚户区改造拟发行的十年期债券,按高新区预计GDP增速4.27%的100%比例计算土地价格的增速情况下,项目整体融资本息覆盖倍数为1.45;按高新区预计GDP增速4.27%的90%比例计算土地价格的增速情况下,项目整体融资本息覆盖倍数为1.39;按高新区预计GDP增速4.27%的80%比例计算土地价格的增速情况下,项目整体融资本息覆盖倍数为1.33。

本所律师认为:根据《评价报告》分析,淮南市棚户区改造项目在债券存续期内,项目累计收入和融资能达到平衡。符合财预[2018]28号第六条“试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源,对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专



项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡”的条件。

（五）淮北市棚户区改造项目

1、拟发行项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额 (万元)	本次发债金额 (万元)	发债年限
1	濉溪县	民主新村棚改安置房	32,000.00	3,000.00	5 年
2	濉溪县	北环欣居（二期）棚改安置房	41,000.00	3,900.00	5 年

2、拟发行项目简介及审批报建情况

2.1.1 濉溪县：民主新村棚改安置房基本情况

民主新村棚改安置房项目，2017 年棚户区改造项目计划。项目改造居民 598 户，占地面积 49.7 亩，规划建筑面积 82,860.00 平方米建设安置房 616 套。土地规划性质为居住用地。

棚改项目改造位置及四至范围：

序号	地块名称	四至范围
1	濉溪县民主新村地块	符夹铁路东侧、滨湖路西侧、中瑞批发市场南侧

2.1.2 项目批复情况

本项目于 2022 年 9 月 13 日完成了项目备案，备案部门为濉溪县发展改革委员会，项目代码为 2209-340621-04-01-276835。

2022 年 9 月 15 日，本项目取得建设用地规划许可证（证书编号：地字第 340621202222066 号）。

安徽省住房和城乡建设厅于 2024 年 7 月 20 日向安徽省财政厅复函确认本项目已经列入国家棚户区改造计划。



2.2.1 濉溪县：北环欣居（二期）棚改安置房基本情况

北环欣居(二期)棚改安置房项目，2017年棚户区改造项目计划，用于大街棚户区改造部分居民安置。项目占地面积60.1亩，总建筑面积约11.9万平方米，安置房856套。土地规划性质为居住用地。

棚改项目改造位置及四至范围：

序号	地块名称	四至范围
1	濉溪县大街居委会地块	十南街东侧、前大街南侧、龙脊山路西侧、南大街北侧

2.2.2 项目批复情况

本项目于2021年1月29日完成了项目备案，备案部门为濉溪县发展改革委员会，项目代码为2101-340621-04-05-601256。

2021年3月，本项目取得建设用地规划许可证（证书编号：地字第340621202121011号）。

安徽省住房和城乡建设厅于2024年7月20日向安徽省财政厅复函确认本项目已经列入国家棚户区改造计划。

本所律师认为：淮北市本次债券发行募集资金项目用于区域棚户区改造建设，募投项目已纳入棚户区改造计划并取得了濉溪县发改部门关于项目的备案，业主方为国有企业。项目的审批流程及业主方主体资格均符合法律及行政法规的规定。

3、募投项目项目收益与融资自求平衡情况

根据九通会计师事务所出具的《评价报告》：淮北市棚户区改造拟发行的五年期债券，按濉溪县两个项目预计GDP增速的100%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为1.49；按濉溪县两个项目预计GDP增速的90%比例计算土地价格的增速情况下，项目



整体融资本息覆盖倍数为 1.47；按濉溪县两个项目预计 GDP 增速的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 1.45。

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

（六）阜阳市棚户区改造项目

1、拟发行项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额 (万元)	本次发债金额 (万元)	发债年限
1	颍东区	颍东区阜口路（王店行、小铺、大尹庄、小王庄、施庄）片区（江店安置区-徽茂颍水名苑）棚户区改造项目	108,553.00	10,000.00	5 年
2	颍泉区	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目	50,000.00	5,200.00	5 年
3	颍泉区	颍泉区魏庄社区大张营、张营、老寨、武庄片区棚户区改造项目	56,000.00	5,000.00	5 年

2、拟发行项目简介及审批报建情况

2.1.1 颍东区：颍东区阜口路（王店行、小铺、大尹庄、小王庄、施庄）片区（江店安置区-徽茂颍水名苑）棚户区改造项目基本情况

新建安置区总占地面积 88116 平方米（合约 132.17 亩），总建筑面积约 24 万平方米，其中地上建筑面积约 19 万平方米，地下建筑面积约 5 万平方米，工程建设内容主要包括住宅、商业建筑配套服务用房、地下停车场等主体工程，以及小区道路、广场、供配电、给排水、燃气、暖通、通讯等室外配套工程和市政配套工程。项目法人系阜阳市颍东区



住房保障事务中心。涉及征迁占地 1165 亩，总户数 757 户，3407 人，拆除建筑面积 196564 平方米，计划安置套数 1400 套。开工日期为 2023 年 6 月，预计竣工日期为 2026 年 6 月。

棚改项目四至范围为：东湖路南侧、江店社区耕地东侧、和谐路北侧、岗孜路西侧。

2.1.2 项目批复情况

阜阳市颍东区发展和改革委员会于 2024 年 8 月 12 日对本项目建议书进行批复（发改中心综合[2024]46 号），原则同意该项目建议书，该项目总投资约 108550 万元。

阜阳市颍东区发展和改革委员会于 2024 年 8 月 15 日对本项目可行性研究报告进行批复（发改中心综合[2024]48 号），同意该项目建设，项目代码为 2408-341203-04-05-142845。

安徽省住房和城乡建设厅于 2024 年 9 月 2 日向省财政厅复函确认本项目已列入棚改年度计划项目，符合专项债券支持范围。

2.2.1 颍泉区：阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目基本情况

项目占地面积约 175 亩，拆迁户数 425 户，计划采取实物安置的方式安置 582 套。预计可腾空土地 160 亩。土地规划为居住用地，项目法人系颍泉区住房保障事务中心。开工日期为 2022 年 6 月，预计竣工日期为 2024 年 12 月。

棚改项目的四至范围为：利辛路南侧、潘寨路北侧、茨河西侧。

2.2.2 项目批复情况



阜阳市颍泉区发展和改革委员会于2022年7月14日对本项目立项进行批复（发改综[2022]109号），同意该项目立项建设。项目总投资约50000万元，项目代码：2207-341204-04-01-387513。

阜阳市颍泉区发展和改革委员会于2022年11月20日对本项目可行性研究报告进行批复（发改综[2022]165号），原则同意该项目可行性研究报告内容。

安徽省住房和城乡建设厅于2024年5月向安徽省财政厅复函确认本项目已列入棚改年度计划。

2.3.1 颍泉区：颍泉区魏庄社区大张营、张营、老寨、武庄片区棚户区改造项目基本情况

项目总征地面积约97,333.33平方米，总拆迁建筑面积约114,000.00平方米，改造520户。对拆迁居民进行实物安置，安置套数为780套。土地规划为居住用地，项目法人系颍泉区住房保障事务中心。开工日期为2023年1月，预计竣工日期为2025年12月。

棚改项目四至范围为：颍泉区魏庄社区大张营、张营、老寨、武庄。

2.3.2 项目批复情况

阜阳市颍泉区发展和改革委员会于2022年11月11日对本项目项目建议书进行批复（发改综[2022]150号），同意该项目建设。项目总投资约56000万元。

阜阳市颍泉区发展和改革委员会于2022年11月20日对本项目可行性研究报告进行批复（发改综[2022]166号），原则同意该项目可行性研究报告内容。

安徽省住房和城乡建设厅于2023年8月向省财政厅复函确认本项



目已经列入 2023 年新开工计划项目或以前年度国家棚改计划的续建项目。

本所律师认为：阜阳市本次债券发行募集资金项目用于区域棚户区改造建设，拟发行项目已纳入棚户区改造计划并取得了各区发展和改革委员会关于项目立项或可行性研究报告的批复，业主方为政府部门。项目的审批流程及业主方主体资格均符合法律及行政法规的规定。

3、拟发行项目项目收益与融资自求平衡情况

根据九通会计师事务所出具的《评价报告》：阜阳市棚户区改造拟发行的五年期债券，按阜阳市各区县 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.27；按阜阳市各区县 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 2.19；按阜阳市各区县 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的生长的情况下本息覆盖倍数为 2.12。

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

（七）宿州市棚户区改造项目

1、募投项目概述

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



1	埇桥区	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	150,000.00	8,700.00	5 年
2	萧县	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙 山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区	183,120.00	1,600.00	5 年
3	灵璧县	灵城镇徐杨村及周边棚户区项目	55,600.00	7,700.00	5 年
4	泗县	漕运人家(沃华桥东北片区棚户区改造项目)	70,837.00	2,000.00	7 年
5	泗县	衡湾景苑(南柳景苑)(丝绸厂片区棚户区改造项目)	115,418.33	1,000.00	7 年
6	泗县	运河南苑(泗县开发区于圩片区大刘片区棚改项目)	138,039.12	4,000.00	7 年
7	泗县	河畔人家(泗县老煤建片区、石梁河中下游东侧、永济花园周边部分片区棚户区改造项目)	64,724.36	2,000.00	7 年
8	泗县	泗县赵魏片区及周边棚户区(赵魏新城一期)棚户区改造项目新城建设项目	102,002.81	1,000.00	7 年
9	泗县	泗县铁市街南段、水上商场片区、商南街、原泗县中学东侧、电机厂等片区(一环路内)棚户区改造项目	62,630.00	3,000.00	7 年
10	泗县	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目	55,500.00	3,000.00	7 年
11	泗县	雪枫家园三期(泗县沃华桥北片区、老武装部片区棚户区改造项目)	75,700.00	1,000.00	7 年
12	泗县	三湾片区棚户区改造项目	75,863.78	2,000.00	7 年
13	泗县	泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合(西)、朱桥西片区棚户区改造项目	60,636.42	2,000.00	7 年
14	泗县	泗县沃华桥东北片区(雪枫家园四期)棚户区改造项目	102,540.00	4,000.00	7 年
15	泗县	柳岸人家一期幸福闸西片区、泗城镇三湾连桥部分片区棚户区改造项目	85,169.32	1,000.00	7 年
16	泗县	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	111,149.43	2,500.00	7 年
17	泗县	御河景苑(建材小闸南片区、南小街片区棚户区改造项目)	81,886.91	2,000.00	7 年
18	泗县	雪枫家园(沃华桥北片区棚户区改造项目)	157,366.00	3,000.00	7 年



19	泗县	赵位新城二期（赵魏片区及周边棚户区（赵魏新城二期）棚户区改造项目）	55,619.23	2,000.00	7 年
20	砀山县	砀山经济开发区棚户区改造安置项目	131,000.00	1,600.00	10 年

2、募投项目简介及审批报建情况

2.1.1 埇桥区：宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目基本情况

该项目共涉及 1 个棚改地块，棚改项目四至范围为：

序号	棚改地块名称	四至范围
1	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	埇桥区东关街道商场路以东、沱河路以南、韩池子路以西、崔园路以北。

本次棚户区改造占地面积约 767.21 亩，拆迁户数 2667 户，拟新建安置房总占地约 194.71 亩，规划总建筑面积约 413257.16 平方米，其中地上建筑面积约 324185.27 平方米、地下建筑面积约 89071.89 平方米。

2.1.2 项目批复情况

宿州市埇桥区发展和改革委员会于 2022 年 10 月 17 日对本项目立项进行批复（埇发改审批[2022]431 号），同意该项目立项，项目代码：2210-341302-04-01-257030。

宿州市埇桥区发展和改革委员会于 2022 年 10 月 21 日对本项目节能报告的审查意见（埇发改审批[2022]440 号），原则同意该项目节能报告。

宿州市埇桥区发展和改革委员会于 2022 年 10 月 24 日对本项目可行性研究报告进行批复（埇发改审批[2022]441 号），该项目可研报告



文本编制合理，原则同意该项目可研报告。

安徽省住房和城乡建设厅于2024年5月向安徽省财政厅复函确认本项目已列入棚改年度计划。

2.2.1 萧县：凤北新区棚户区A地块及周边棚户区、龙山子棚户区2号地A地块及周边棚户区建设项目基本情况

该项目共涉及两个棚改地块，建设单位为：萧县新城建设投资有限公司，项目主要建设内容为房屋征收。棚改项目四至范围为：

序号	棚改地块名称	四至范围
1	凤北新区棚户区A地块及周边棚户区	滨湖路以北、以西，凤山路以东、圣泉路以南
2	龙山子棚户区2号地A地块及周边棚户区	于龙凤大道以南，龙山路以东，交通路以北，行政大道以西

本项目涉及的土地包括国有建设用地，涉及征收房屋总建筑面积391,020.00平方米，征地面积625,904.50平方米，征迁户数为1862户，对拆迁居民进行原地安置，项目已于2019年3月开工，拟竣工时间为2025年12月。

2.2.2 项目批复情况

萧县发展和改革委员会于2019年1月29日对本项目立项进行批复（萧发改政务[2019]053号），为加强萧县棚户区基础设施建设，进一步优化服务，创造良好环境，促使萧县经济发展，原则同意该项目建议书编制的建设规模。

萧县发展和改革委员会于2019年2月19日对本项目可行性研究报告进行批复（萧发改政务[2019]074号），为加强萧县棚户区基础设施建设，进一步优化服务，创造良好环境，促使萧县经济发展，原则同意该可行性研究报告编制的建设规模。



安徽省住房和城乡建设厅于 2023 年 7 月 6 日向省财政厅复函确认本项目为 2022 年及以前年度国家棚改计划的续建项目。

2.3.1 灵璧县：灵城镇徐杨村及周边棚户区项目基本情况

该项目共涉及 1 个棚改地块，建设单位为：灵璧县住房和城乡建设局，项目主要建设内容为房屋征收。本项目涉及的土地为国有建设用地，棚改项目四至范围为：

序号	棚改地块名称	四至范围
1	灵城镇徐杨村及周边棚户区项目	灵璧县灵城镇罗河路南侧、庆丰家园西侧、滨河路东侧。

本次棚户区改造占地面积约 460 亩，拆迁户数 780 户，拆迁改造面积 10 万平方米。项目安置方式为新建安置房进行安置，安置房占地面积约 90 亩，建筑面积约 12 万平方米。

2.3.2 项目批复情况

灵璧县发展和改革委员会于 2021 年 11 月 2 日对本项目建议书进行批复（灵发改审批[2021]219 号），为加快我县保障性住房建设，改善民生，提升城镇居民生活水平，同意该项目立项。项目编码为：2111-341323-04-01-310638。

灵璧县发展和改革委员会于 2021 年 12 月 10 日对本项目可行性研究报告进行批复（灵发改审批[2021]241 号），同意该项目可行性研究报告，项目建设期 2 年。

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



2.4.1 泗县：漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）基本情况

项目总面积约380亩，规划用途为城镇住宅用地。主要内容及规模为：总拆旧建筑面积约114530平方米，合计881户，新建漕运人家安置小区，占地面积346.53亩，总建筑面积155841平方米，其中住宅建筑面积115506平方米（1005套）。土地规划为城镇住宅用地，项目法人系泗县城市建设投资有限公司。

棚改项目四至范围为沃华桥东北片区。

2.4.2 项目批复情况

泗县发展和改革委员会于2019年4月9日对本项目立项进行批复（泗发改投资[2019]47号），同意该项目立项，项目总投资70837万元。

泗县发展和改革委员会于2019年6月12日对本项目可行性研究报告进行批复（泗发改投资[2019]59号），原则同意该项目可行性研究报告。

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

2.5.1 泗县：衡湾景苑（南柳景苑）（丝绸厂片区棚户区改造项目）基本情况

项目总征地面积约660.00亩，总拆迁建筑面积约140,000.00平方米，改造1020户。土地规划性质为居住用地，项目法人系泗县城市建设投资有限公司。对拆迁居民采用原地安置方式，安置户数为1020户。开工日



期为2019年9月，预计竣工日期为2025年10月。

棚改项目四至范围为：新汴河以北，国防路以西，克程路以东，无名路以南。

2.5.2项目批复情况

泗县发展和改革委员会于2019年4月9日对本项目立项进行批复（泗发改投资[2019]43号），同意该项目立项。项目总投资115418.33万元。

泗县发展和改革委员会于2019年6月12日对本项目可行性研究报告进行批复（泗发改投资[2019]64号），原则同意该项目可行性研究报告。项目总建筑面积196391.10平方米。

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

2.6.1 泗县：运河南苑（泗县开发区于圩片区大刘片区棚改项目）基本情况

项目总征地面积约1,150.00亩，拆迁房屋面积约200,000.00平方米，改造1725户。对拆迁居民采用异地安置方式，安置1725户。土地规划为商住用地，项目法人系泗县虹乡建设发展有限责任公司。开工日期为2019年7月，预计竣工日期为2025年10月。

棚改项目四至范围为：新濉河以南，G343道路以西，汴河大道两侧，东二环以东。

2.6.2项目批复情况

泗县发展和改革委员会于2019年6月13日对本项目进行批复（泗



发改投资[2019]69号），同意该项目立项。项目总投资138039.12万元。

泗县发展和改革委员会于2019年6月18日对本项目可行性研究报告进行批复（泗发改投资[2019]74号），原则同意该项目可行性研究报告。项目总建筑面积253480.04平方米。

2020年7月31日，安徽省住房和城乡建设厅下发《关于2020年棚户区改造新开工项目的确认函》，函中明确本项目已列入国家2020年棚户区改造年度计划。

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

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

棚改项目四至范围为：泗县老煤建片区、石梁河中下游东侧、永济花园周边部分。

2.7.2 项目批复情况

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

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

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



原则同意该项目可行性研究报告。

2.8.1 泗县：泗县赵魏片区及周边棚户区（赵魏新城一期）棚户区改造项目新城建设项目基本情况

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

棚改项目四至范围为：河道以北，009 乡道以东，南柳路以南，农田以西。

2.8.2项目批复情况

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

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

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

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

项目总征地面积约 430.00 亩，总拆迁建筑面积约 63,000.00 平方米，改造 510 户。土地规划性质为居住用地，项目法人系泗县城市建设



投资有限公司。对拆迁居民采用原地安置方式，安置户数为 510 户。

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

2.9.2 项目批复情况

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

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

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

2.10.1 泗县：泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目基本情况

项目总征地面积约 460.00 亩，总拆迁建筑面积约 84,000.00 平方米，改造 678 户。土地规划均为居住用地，项目法人系泗县虹乡建设发展有限责任公司。对拆迁居民采用原地安置方式，安置户数为 678 户。

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

2.10.2 项目批复情况

泗县发展和改革委员会于 2021 年 5 月 24 日对本项目立项进行批复



（泗发改投资[2021]66号），为改善城市人居环境，提升城市品位，原则同意该项目立项。

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

安徽省住房和城乡建设厅于2021年发函确认本项目已经列入2021年棚户区年度改造计划。

2.11.1泗县：雪枫家园三期（泗县沃华桥北片区、老武装部片区棚户区改造项目）基本情况

项目总征地面积约480.00亩，总拆迁建筑面积约112,000.00平方米，改造1008户。土地规划性质为居住用地，项目法人系泗县城市建设投资有限公司。对拆迁居民采用异地安置方式，安置户数为1008户。

棚改项目四至范围为：泗县沃华桥北片区位于位于泗州大道以东，环城路以北，北关菜场以西，清水湾路以南；老武装部片区位于泗州大道以西，北一环路以南，西一环路以东，汴河大道以北。

2.11.2项目批复情况

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

泗县发展和改革委员会于2021年5月24日对本项目进行批复（泗发改投资[2021]68号），原则同意该项目立项。

泗县发展和改革委员会于2021年7月24日对本项目可行性研究报告进行批复（泗发改投资[2021]99号），原则同意该项目可行性研究报告。



项目总建筑面积153487.17平方米。

2.12.1 泗县：三湾片区棚户区改造项目基本情况

项目总征地面积约450.00亩，总拆迁建筑面积约78,000.00平方米，改造526户。土地规划性质为居住用地，项目法人系泗县城市建设投资有限公司。对拆迁居民采用原地安置方式，安置户数为526户。

棚改项目四至范围为：303省道以北，西二环以西，双语中学以西，路李村以东。

2.12.2项目批复情况

泗县发展和改革委员会于2019年4月9日对本项目进行批复（泗发改投资[2019]42号），项目拆迁占地面积450亩，同意该项目立项。

泗县发展和改革委员会于2019年6月12日对本项目可行性研究报告进行批复（泗发改投资[2019]63号），项目拆迁占地面积450亩，改造526户，原则同意该项目可行性研究报告。

安徽省住房和城乡建设厅于2020年7月31日向省内各市及广德市、宿松县住房城乡建设局，合肥、淮南、阜阳市住房保障和房产管理局发函确认本项目已经列入国家2020年棚户区改造年度计划。

2.13.1 泗县：泗县公路局南侧、西303省道两侧、中设百合（西）、朱桥西片区棚户区改造项目基本情况

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

棚改项目四至范围为：公路局南侧地块：东至梁园路、西至西二环、



南至变电所、北至西关大街；中设百合（西）地块：东至中设百合、西至国际装饰城、南至南二环、北至南柳沟；西 303 省道两侧地块：东至西二环、西至彭浦、沿 303 国道两侧；朱桥西片区（部分）：东至泗州名城、西至西二环、南至古汴河、北至荣辉国际。

2.13.2 项目批复情况

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

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

泗县发展和改革委员会于 2019 年 3 月 5 日对本项目可行性研究报告进行批复（泗发改审批[2019]30 号），项目占地约 539.45 亩，拆迁户数 949 户，原则同意该项目可行性研究报告。

2.14.1 泗县：泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）棚户区改造项目基本情况

项目总征地面积约 650.00 亩，总拆迁建筑面积约 127,000.00 平方米，改造 1100 户。土地规划均为居住用地，项目法人系泗县城市建设投资有限公司。对拆迁居民采用原地安置方式，安置户数为 1100 户。

棚改项目四至范围为：屏山路以西，泗州大道以东，环城路以北，清水湾路以南。

2.14.2 项目批复情况

2021 年 3 月 9 日，安徽省住房和城乡建设厅下发《关于 2021 年棚



户区改造新开工项目的确认函》，函中明确本项目已列入国家 2021 年棚户区改造年度计划。

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

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

2.15.1 泗县：柳岸人家一期幸福闸西片区、泗城镇三湾连桥部分片区棚户区改造项目基本情况

项目总征地面积约 650.00 亩，总拆迁建筑面积约 115,000.00 平方米，改造 875 户。土地规划性质为居住用地，项目法人系泗县城市建设投资有限公司。对拆迁居民采用原地安置方式，安置户数为 875 户。

棚改项目四至范围为：泗县幸福闸西片区、泗城镇三湾连桥部分片区。

2.15.2 项目批复情况

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

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

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



2.16.1 泗县：泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目基本情况

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

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

2.16.2 项目批复情况

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

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

泗县发展和改革委员会于 2019 年 6 月 12 日对本项目可行性研究报告进行批复（泗发改投资[2019]66 号），原则同意该项目可行性研究报告。项目总建筑面积约 193152.00 平方米。

2.17.1 泗县：御河景苑（建材小闸南片区、南小街片区棚户区改造项目）基本情况

项目总征地面积约 460.00 亩，总拆迁建筑面积约 11,000.00 平方米，改造 886 户。土地规划均为居住用地，项目法人系泗县虹乡建设发展有限责任公司。对拆迁居民采用原地安置方式，安置户数为 886 户。

棚改项目四至范围为：南二环路以北，泗州大道以东南，草庙路以



西，南一环路以南。

2.17.2项目批复情况

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

泗县发展和改革委员会于2019年6月13日对本项目进行批复（泗发改投资[2019]68号），同意该项目立项。项目总投资81886.91万元。

泗县发展和改革委员会于2019年6月18日对本项目可行性研究报告进行批复（泗发改投资[2019]75号），原则同意该项目可行性研究报告。项目总建筑面积149546.93平方米。

2.18.1 泗县：雪枫家园（沃华桥北片区棚户区改造项目）基本情况

项目总征地面积约780.00亩，总拆迁建筑面积约259,480.00平方米，改造1996户。土地规划性质为居住用地，项目法人系泗县城市建设投资有限公司。对拆迁居民采用原地安置方式，安置户数为1996户。

棚改项目四至范围为：环城路以南，国防路以东，河道以北，雪枫小学以西。

2.18.2项目批复情况

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

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



报告。

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

2.19.1 泗县：赵位新城二期（赵魏片区及周边棚户区（赵魏新城二期）棚户区改造项目）基本情况

项目总征地面积约490.00亩，总拆迁建筑面积约80,000.00平方米，改造480户。土地规划性质为居住用地，项目法人系泗县经济开发区管委会。对拆迁居民采用原地安置方式，安置户数为480户。

棚改项目四至范围为：新汴河以北，河道以南，盘龙山路以西区域。

2.19.2 项目批复情况

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

泗县发展和改革委员会于2019年6月6日对本项目进行批复（泗发改投资[2019]53号），同意该项目立项。项目总投资55619.23万元。

泗县发展和改革委员会于2019年6月18日对本项目可行性研究报告进行批复（泗发改投资[2019]78号），原则同意该项目可行性研究报告。项目总建筑面积102390.06平方米。

2.20.1 砀山县：砀山经济开发区棚户区改造安置项目基本情况

本项目区域总占地面积约197.77亩，本次棚户区改造拆迁总户数2878户，拆迁集体土地上的房屋面积287,812.00平方米。土地规划性



质为商住及工业用地。

棚改项目改造位置及四至范围：

序号	地块名称	四至范围
1	地块一，地块二，地块三，地块四，地块五，地块六，地块七	毛油坊地块，万庄地块，李古洞地块，化肥厂地块，徐花园，前曾庄，后曾庄。

2.20.2项目批复情况

砀山县发展和改革委员会于2022年11月14日对本项目建议书进行批复（砀发改投资[2022]305号），经审核，同意该项目立项建设。

砀山县发展和改革委员会于2023年4月26日对本项目可行性研究报告进行批复（砀发改投资[2023]122号），原则同意该项目可行性研究报告编制内容。

安徽省住房和城乡建设厅于2024年5月向安徽省财政厅复函确认本项目已列入棚改年度计划。

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

3、募投项目项目收益与融资自求平衡情况

根据九通会计师事务所出具的《评价报告》：宿州市棚户区改造拟发行的五年期债券，按宿州市各区县预计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1.81；按宿州市各区县预计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1.75；按



宿州市各区县预计 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 1.70。

宿州市棚户区改造拟发行的七年期债券，按宿州市泗县预计 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 1.59；按宿州市泗县预计 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 1.54；按宿州市泗县预计 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 1.49。

宿州市棚户区改造拟发行的十年期债券，按砀山县预计 GDP 增速 6.06%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 1.59；按砀山县预计 GDP 增速 6.06%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 1.52；按砀山县预计 GDP 增速 6.06%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 1.46。

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

（八）滁州市棚户区改造项目

1、拟发行项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额 (万元)	本次发债金额 (万元)	发债年限
1	市本级	滁州市本级 2022 年湖心路周边和 扬子路周边棚户区改造项目	280,165.00	22,000.00	5 年



2	琅琊区	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	90,000.00	13,700.00	5 年
3	定远县	定远县经开区幸福小区安置房建设项目	38,744.00	3,000.00	5 年
4	定远县	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	50,176.00	2,000.00	5 年
5	明光市	明光市明酒大道南侧安置房项目	53,000.00	5,000.00	7 年

2、拟发行项目简介及审批报建情况

2.1.1 市本级：滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目基本情况

本项目共计征收 6 个地块，拆迁房屋面积约 47.8 万平方米，拟出让土地 534 亩，安置户数 3014 户。该项目发债资金用于产权调换安置。开工日期为 2022 年 2 月，预计竣工时间为 2025 年 12 月。土地规划性质为商住用地，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	紫南社区山头组棚户区地块	东至紫薇中路，南至学校组，西至博苑小区，北至粮食储备库
2	紫南社区学校组棚户区地块	东至盛世华庭怡园小区，南至湖心东路西至万达广场院墙，北至山头居民组
3	紫南社区湖心队棚户区地块	湖心路菜市场南侧，盛世华庭熙园西侧，范岗组东侧
4	紫南社区范岗组棚户区地块	南谯中路东侧，八中东侧，范岗巷北侧，油厂南侧
5	徐岗居民组地块	中都大道东侧，南谯中路西侧，成业家园小区北侧，湖心西路南侧
6	扬子办事处周边地块	扬子路南侧，菱溪北路西侧，扬子科技苑北侧，清流中路北侧，御园小区东侧

2.1.2 项目批复情况

滁州市发展和改革委员会于 2022 年 2 月 16 日对本项目立项进行批复（滁发改审批[2022]31 号），为加快旧城改造步伐，改善人居环境，保障和改善民生，同意该项目立项。



滁州市发展和改革委员会于 2022 年 5 月 5 日对本项目可行性研究报告进行批复（滁发改审批[2022]102 号），同意实施该项目，项目估算总投资 28.02 亿元。

安徽省住房和城乡建设厅于 2023 年 9 月 12 日向安徽省财政厅发函确认本项目已列入国家棚改计划。

2.2.1 琅琊区：滁州市琅琊区永阳人家棚改项目基本情况

本项目建设内容主要包含拆迁区和安置小区建设两部分，本次棚户区拆迁改造共包含 5 个地块和一处安置小区，拆迁总面积 3743.84 亩，1491 户。计划全部集中就近安置在永阳人家安置点，安置点总占地面积 124.55 亩，规划总建筑面积 224497.44 平方米，设计户数 1574 户，拟出让土地 400 亩。开工日期为 2022 年 3 月，预计竣工时间为 2026 年 12 月。

棚改项目四至范围为：

序号	地块名称	地块四至范围
1	营房社区机场组地块	萃华园小区以南，世纪大道以北
2	104 国道周边地块	104 国道两侧，雷桥村 3 个村民组
3	永阳路周边(十里队)地块	铜陵路以南、永阳路以西、油坊路以东、芜湖路以北
4	将军山路北延地块	世纪大道以北，规划北外环路以南，将军山路两侧
5	清流河环境整治（世纪大道以北）地块	世纪大道以北，北环路以南区域
6	安置小区（永阳人家安置点）	位于营房社区机场组地块，雷桥路以东、铜陵路以南、拖锹岭路以西、世纪大道以北

2.2.2 项目批复情况

滁州市琅琊区发展和改革委员会于 2022 年 3 月 4 日对本项目立项进行批复（琅发改审批[2022]27 号），原则同意本项目立项，项目总投资 90000 万元，项目代码：2203-341102-04-01-168099。



滁州市琅琊区发展和改革委员会于2022年3月20日对本项目可行性研究报告进行批复（琅发改审批[2022]33号），同意实施该项目。

安徽省住房和城乡建设厅于2024年5月向安徽省财政厅复函确认本项目已列入棚改年度计划。

2.3.1 定远县：定远县经开区幸福小区安置房建设项目基本情况

本项目共计征收1个地块，总建筑面积10.63万平方米，其中地上建筑面积8.26万平方米，地下建筑面积2.37万平方米。新建安置房804户，拟出让土地208000 m²。用地性质为居住用地。

棚改项目四至范围为：

序号	地块名称	地块四至范围
1	定远县经开区幸福小区安置房建设项目地块	西至鲁肃大道，南至藕塘路，北至现状条件，东至兴南路

2.3.2 项目批复情况

定远县发展和改革委员会于2019年4月19日对本项目立项进行批复（定发改审批[2019]72号），同意该项目立项。

定远县发展和改革委员会于2019年11月20日对本项目可行性研究报告进行批复（定发改审批[2019]312号），原则同意该项目可行性研究报告内容。

安徽省住房和城乡建设厅于2023年7月6日向省财政厅复函确认本项目为2022年及以前年度国家棚改计划的续建项目。

2.4.1 定远县：定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目基本情况

本项目共计征收1个地块，总建筑面积14.64万平方米，其中地上建筑面积10.99万平方米，地下建筑面积3.64万平方米。新建住宅安



置房 17 栋，安置户数为 968 户，拟出让面积 380 亩。土地性质为居住用地。

棚改项目四至范围为：

序号	地块名称	地块四至范围
1	定远县经开区三期棚改安置房项目地块	北至戚继光大道，南至松园路，西至绿园路，东至新一中。

2.4.2 项目批复情况

定远县发展和改革委员会于 2021 年 6 月 21 日对本项目立项进行批复（定发改审批[2021]117 号），同意该项目立项。

定远县发展和改革委员会于 2021 年 6 月 25 日对本项目可行性研究报告进行批复（定发改审批[2021]124 号），原则同意该项目可行性研究报告。

安徽省住房和城乡建设厅于 2023 年 9 月 12 日向安徽省财政厅发函确认本项目已列入国家棚改计划。

2.5.1 明光市：明光市明酒大道南侧安置房项目基本情况

项目拟出让面积约 302 亩，项目安置房建设总用地面积约 104.23 亩，总建筑面积 17.60 万平方米，共建设 1050 套安置房。采用异地实物安置方式对拆迁居民进行安置，土地规划性质为商住用地。项目预计于 2024 年 5 月开工，拟竣工时间为 2025 年 12 月。

2.5.2 项目批复情况

明光市发展和改革委员会于 2022 年 6 月 20 日对本项目建议书进行批复（明发改审批[2022]299 号），为改善市民生活环境，提升明光整体形象，同意明光市明酒大道南侧安置房项目立项，项目总投资 5.3



亿元，项目代码：2206-341182-04-01-990584。

明光市发展和改革委员会于2024年5月7日对变更本项目建议书相关内容进行批复（明发改审批[2024]206号），同意项目资金来源由“申请上级补助资金及企业自筹”改为“棚改专项债资金和项目单位自筹资金”。

明光市发展和改革委员会于2024年5月7日对本项目可行性研究报告批复（明发改审批[2024]208号），同意实施该项目。

安徽省住房和城乡建设厅于2024年5月向安徽省财政厅复函确认本项目已列入棚改年度计划。

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

3、拟发行项目项目收益与融资自求平衡情况

根据九通会计师事务所出具的《评价报告》：滁州市棚户区改造拟发行的五年期债券，按照滁州市各区县预计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1.52；按照滁州市各区县预计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；按照滁州市各区县预计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1.42。

滁州市棚户区改造拟发行的七年期债券，按预计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1.54；按预计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



预计 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。

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

（九）六安市棚户区改造项目

1、拟发行项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额 (万元)	本次发债金额 (万元)	发债年限
1	裕安区	胡家渡周边地块棚户区改造	55,000.00	4,000.00	7 年
2	金寨县	金寨现代产业园区棚改六期（二期）	110,000.00	700.00	7 年
3	金寨县	现代产业园区棚改六期（三期）	90,000.00	1,600.00	7 年

2、拟发行项目简介及审批报建情况

2.1.1 裕安区：胡家渡周边地块棚户区改造基本情况

本项目位于该项目位于裕安区西环路以西、淠河以南地块。拟征迁区域的地块面积约 700 亩，土地性质为集体土地。项目计划拆迁建筑面积约 90,000 平方米，拟征迁户数约 800 户，涉及征迁人口约 2,560 人。本项目棚改安置地点在平桥乡胡家渡安置房一期，安置拆迁户 800 套（住宅楼 11#—15#）、面积约 120,555 平方米（其中：安置房面积 86,556 平方米）。征迁完成后拟新增可出让地块面积 254 亩。



2.1.2 项目批复情况

六安市裕安区发展和改革委员会于2022年11月18日对本项目建议书进行批复（裕发改审批[2022]328号），鉴于该项目的实施能进一步完善城市配套基础设施，有利于深入推进棚户区改造民生工程，解决区域群众的拆迁安置需求，原则同意项目建议书内容。

六安市裕安区发展和改革委员会于2023年1月20日对本项目可行性研究报告进行批复（裕发改审批[2023]13号），同意本项目可行性研究报告内容。

安徽省住房和城乡建设厅于2024年6月向安徽省财政厅复函确认本项目已列入棚改年度计划。

2.2.1 金寨县：金寨现代产业园区棚改六期（二期）基本情况

金寨县金寨现代产业园区棚改六期（二期）项目改造地点位于金寨现代产业园区东北部。本项目棚改安置拟建设两个安置房，分别为仙花雅苑二期安置房和云智广场安置房，其中：

仙花雅苑安置房选址位于抱儿山路以南，曲河路以东，银湾路以北，金家寨路以西，总占地面积149760 m²（224.64亩）。本项目仙花雅苑二期安置房是仙花雅苑安置房内的一部分，占地面积为70953 m²（106.43亩）。

云智广场安置房选址位于白马峰路以南，天堂湖路以东，石船路以北，协鑫科技以西，占地面积约65亩。

2.2.2 项目批复情况

金寨县发展和改革委员会于2019年9月11日对本项目项目建议书进行批复（发改审批[2019]338号），该项目对提升人居环境具有积极



意义，同意该项目建设。

金寨县发展和改革委员会于2019年9月12日对本项目可行性研究报告进行批复（发改审批[2019]339号），项目总投资110000万元，拆迁1976套住房，同意该项目可行性研究报告。

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

2.3.1 金寨县：现代产业园区棚改六期（三期）基本情况

本项目共拆迁户数1296户、拆迁面积14.7万平方米，拟安置在东部新城区，新建安置房1296户，新建建筑面积15万平方米。

2.3.2 项目批复情况

金寨县发展和改革委员会于2021年1月19日对本项目建议书进行批复（发改审批[2021]5号），项目名称为现代产业园区棚改六期（三期）项目，项目建设地址为金寨现代产业园区东部新城。

金寨县发展和改革委员会于2021年1月21日对本项目可行性研究报告进行批复（发改审批[2021]6号），该项目可行性研究报告内容较全面，章节齐全，深度基本符合国家有关建设工程可研报告的要求。

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

本所律师认为：六安市本次债券发行募集资金项目用于区域棚户区改造建设，募投项目已纳入棚户区改造计划并取得了本区（县）发展



和改革委员会关于项目立项或可行性研究报告的批复,业主方为政府部门或政府投资平台。项目的审批流程及业主方主体资格均符合法律及行政法规的规定。

3、募投项目项目收益与融资自求平衡情况

根据九通会计师事务所出具的《评价报告》:六安市棚户区改造拟发行的七年期债券,按六安市各区县预计 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 1.35;按六安市各区县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 1.29;按六安市各区县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 1.24。

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

(十) 亳州市棚户区改造项目

1、拟发行项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额 (万元)	本次发债金额 (万元)	发债 年限
1	利辛县	利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及 周边棚户区改造项目	165,426.00	6,000.00	5 年
2	利辛县	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及 周边棚户区改造项目	359,768.00	8,000.00	5 年

2、拟发行项目简介及审批报建情况



2.1.1 利辛县：利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目基本情况

该项目共涉及八个棚改地块，项目主要建设内容为房屋征收。棚改项目四至范围为：

序号	棚改地块名称	四至范围
1	城关镇东崔地块及周边片区	揽翠河东侧、阜蒙河北侧
2	城关镇催刘地块及周边片区	老闫集路与阜蒙河交叉处
3	利辛县土产公司片区	人民南路西侧、复兴路北侧
4	利辛县建筑公司南院片区	建设路东侧、向阳路北侧
5	原利辛县化肥厂家属院北片区	复兴路南侧、阳光学府东侧
6	城关镇王油坊地块及周边片区	前进路北侧、泰鑫路东侧、文州路南侧
7	城关镇苏庄地块及周边片区	向阳路与老闫集路交叉处南北两侧
8	原利辛县水暖设备厂片区	复兴路北侧、阜蚌路南侧、建设路东侧

本项目包含王油坊地块、苏庄地块、利辛县建筑公司南院片区、原利辛县化肥厂家属院北片区、原利辛县水暖设备厂片区、东崔地- 5 - 块、催刘地块、利辛县土产公司片区共八个地块。项目共实施棚户区改造地块 8 个，房屋改造任务 2094 套，安置方式为实物安置。具体情况如下：1. 东崔地块及周边片区，改造任务 500 套；2. 催刘地块及周边片区，改造任务 144 套；3. 利辛县土产公司片区，改造任务 80 套；4. 利辛县建筑公司南院片区，改造任务 50 套；5. 原利辛县化肥厂家属院北片区，改造任务 70 套；6. 王油坊地块及周边片区，改造任务 260 套；7. 苏庄地块及周边片区，改造任务 600 套；8. 原利辛县水暖设备厂片区，改造任务 390 套。

2.1.2 项目批复情况

利辛县发展和改革委员会于 2021 年 9 月 1 日对本项目报告作出批



复（利发改投资[2021]99号），同意该项目立项。本项目总投资 165426 万元，拟通过安徽省财政厅棚改专项收益债券募集 132340.8 万元，其余资金 33085.2 万元自筹。

利辛县发展和改革委员会于 2021 年 9 月 17 日对本项目可行性研究报告进行批复（利发改投资[2021]112 号），原则同意可行性研究报告的主要内容。本项目总投资 165426 万元，拟通过安徽省财政厅棚改专项收益债券募集 132340.8 万元，其余资金 33085.2 万元自筹。

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

2.2.1 利辛县：利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目基本情况

该项目共涉及 11 个棚改地块，建设单位为：利辛县住房发展中心，项目主要建设内容为房屋征收。本项目涉及的土地为国有建设用地，棚改项目四至范围为：

序号	棚改地块名称	四至范围	改造套数
1	张桥口地块及周边	光明路以东、驻马沟以西、文州大道以北、长春路以南	252.00
2	王桥（王合庄）地块及周边	光明路以东、驻马沟以西、长春路以南、国强路以北	348.00
3	东王村后王、桥西村张窑地块及周边	世纪大道以东、西红丝沟以西、诚信路以南、子胥大道以北	1,180.00
4	杨板桥地块及周边	腾飞路以北、富强北路以西、淝河路以东、迎宾大道以南	350.00
5	杨后庄地块及周边	迎宾大道以南、青年路以西、淝河路以东、开源路以北	390.00
6	王大桥口地块及周边	光明路以东、阜蒙新河以北、驻马沟以西、前进东路以南	332.00
7	杨桥口庄地块及周边	诚信路以南、子胥大道以北、富强路以东、	440.00



		人民北路以西	
8	老县委大院片区	人民中路以东、建设中路以西、五一路以北	490.00
9	老县医院家属院片区	霸王路以西、港口路以东	215.00
10	国税局院片区	民安路以西、建设中路以东	203.00
11	王老家庄地块及周边	淝河路以北、驻马沟以西	400.00

征迁土地面积 999,990.00 平方米，项目规划采用实物异地安置方式，项目于 2022 年 1 月开工，拟竣工时间为 2025 年 12 月。

2.2.2 项目批复情况

利辛县发展和改革委员会于 2021 年 10 月 28 日对本项目建议书作出批复（利发改投资[2021]129 号），项目总投资 359768 万元。

利辛县发展和改革委员会于 2022 年 5 月 6 日对本项目可行性研究报告作出批复（利发改投资[2022]46 号），原则同意可行性研究报告的主要内容。

安徽省住房和城乡建设厅于 2022 年 6 月 1 日向省财政厅确认本项目为纳入国家棚改计划的项目。

本所律师认为：亳州市本次债券发行募集资金项目用于区域棚户区改造建设，拟发行项目已纳入棚户区改造计划并取得了利辛县发展和改革委员会关于项目立项或可行性研究报告的批复，业主方为政府部门。项目的审批流程及业主方主体资格均符合法律及行政法规的规定。

3、拟发行项目项目收益与融资自求平衡情况

根据九通会计师事务所出具的《评价报告》：亳州市棚户区改造拟发行的五年期债券，按预计亳州市利辛县 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 1.88；按预计亳州市利辛县 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 1.82；按



预计亳州市利辛县 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 1.76。

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

四、中介机构资质

（一）会计师事务所

安徽九通会计师事务所为本次政府债出具《评价报告》，九通会计师事务所持有合肥市市场监督管理局核发的营业执照（统一社会信用代码：91340100149142656J）和安徽省财政厅颁发的会计师事务所执业证书（编号：34010135），具备为本次发行出具专项评价报告的资格。

（二）律师事务所

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

五、拟发行项目面临的风险及控制措施

（一）项目面临的风险

1、工期延误和工程事故风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目法人的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及



管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流，造成还本付息压力。

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

2、征地拆迁风险

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

3、利率风险

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

4、投资测算及收入测算不准确

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

（二）风险应对措施

1、按照《预算法》和国务院《关于加强地方性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号文），经安徽省人民政府出台了《安徽省人民政



府关于加强地方政府性债务管理的实施意见》（皖政[2015]25号），《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》（皖政办秘[2017]10号）等一系列文件，内容主要包括组织指挥体系及职责、风险预警和分类处置、债务风险事件及应急响应、后期处置、保障措施等。该预案建立了安徽省政府债务应急处置机制，提前防范政府债务风险。同时根据中办、国办印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定，省级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。

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

3、要求项目法人对改造范围内的房地产进行细致的调研，关注类似改造项目的补偿政策及补偿标准，结合本项目的具体情况，制定合适的补偿标准，充分考虑业主合理诉求，对被征收房屋所有权人给予公平补偿，合理保障其权益。

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

5、为控制收支变动风险，要求项目单位加强项目运用及资金使用效率，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可根据《关于印发〈地方政府债券



发行管理办法》的通知》（财库[2020]43号）的规定在同一项目周期内以接续发行的方式进行融资，项目收入实现后予以归还。

六、结论

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

发行人具备发行本次债券发行的主体资格；债券发行额度及发行期限符合规定；发行主体《信息披露文件》披露内容和形式符合规定；拟发行项目被列入棚户区改造的计划，已取得相关部门的批复，符合国家产业政策，手续合法合规，项目法人具备从事项目建设的主体资格。根据《评价报告》结论显示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；为本次债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的执业资质。

据此，本所律师认为：发行人本次债券发行无实质性法律障碍。



安徽华人律师事务所

法律意见书

（本页无正文，系《2025 年安徽省政府专项债券（一期、二期、三期）棚户区改造项目之法律意见书》签署页）

安徽华人律师事务所



经办律师：

丁欢

（丁欢）

经办律师：

郑菁菁

（郑菁菁）

二〇二五年一月十三日

律师事务所执业许可证

31340000485026849K

统一社会信用代码:



律师事务所, 符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。

发证机关:

发证日期:



律 师 事 务 所
执 业 许 可 证
(副 本)

统一社会信用代码:31340000485026849K

安徽华人 律师事务所,
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件,准予设立并执业。

发证机关: 安徽省司法厅
发证日期: 2023 年 02 月 13 日



律师事务所变更登记 (八)

退出合伙人姓名	日 期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2022年度
考核结果	合格
考核机关	合肥市司法局
考核日期	2023年6月-2024年5月

考核年度	2023年度
考核结果	合格
考核机关	合肥市司法局
考核日期	2023年6月-2024年5月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 安徽华人律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13401201610975918

法律职业资格
或律师资格证号 A20123203221652

持证人 丁欢

性 别 男

发证机关 安徽省司法厅

身份证号 320322199001046570

发证日期 2021年06月25日



律师年度考核备案

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章
备案日期	2023年6月-2024年5月

律师年度考核备案

考核年度	2023年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章
备案日期	2024年6月-2025年5月

执业机构	安徽华人律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	13401202211519637		
法律职业资格 或律师资格证号	A20203401110227		
发证机关	安徽省司法厅	持证人	郑菁菁
发证日期	2022年09月05日	性别	女
		身份证号	340103199010222525



律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	2022年度	考核年度	2023年度
考核结果	称职	考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章	备案机关	合肥市司法局 备案专用章
备案日期	2023年6月-2024年5月	备案日期	2024年6月-2025年5月