

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

皖九通专审字[2025]0001 号



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	7-158

皖九通专审字[2025]0001 号

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

安徽省财政厅：

我们接受安徽省财政厅委托，对 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 18 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皖九通专审字[2025]0001 号的签章页）



中国注册会计师：朱明培



中国注册会计师：茆世平



2025 年 01 月 10 日

附件 1：专项报告评价假设及募投项目概况

重要提示：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 2025 年安徽省 7 个地市棚户区改造 18 个项目的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、2024 年安徽省各地市、区县预计 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 2025 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、2024 年安徽省各地市、区县

预计 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

2025 年本批次安徽省棚改专项债券发行总额为 14.28 亿元，品种为记账式固定利率付息债券。本次公开招标发行的 2025 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 2025 年安徽省棚改专项债券概况

债券名称:	2025 年安徽省政府专项债券（一期）
发行规模:	人民币 14.28 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 6 月 19 日支付，债券到期后一次偿还本金

此次发行的 2025 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 18 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	所属市	所属市县	项目名称	项目总投资	自有资金	项目拟发行专项债券总金额	前期已发债金额	项目本次专项债券发行金额
1	合肥市	肥西县	潭冲河家园 E 地块项目	142,039.38	92,039.38	50,000.00	29,000.00	8,000.00
2	合肥市	肥西县	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	398,860.72	248,860.72	150,000.00	75,000.00	28,000.00
3	蚌埠市	固镇县本级	固镇县安居苑棚户区改造项目	30,000.00	6,000.00	24,000.00	7,300.00	4,000.00
4	蚌埠市	固镇县本级	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	26,000.00	46,800.00	20,800.00	15,000.00	3,000.00
5	淮北市	濉溪县本级	民主新村棚改安置房	32,000.00	15,000.00	17,000.00	14,000.00	3,000.00
6	淮北市	濉溪县本级	北环欣居（二期）棚改安置房	41,000.00	26,000.00	15,000.00	9,100.00	3,900.00
7	滁州市	滁州市本级	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	60,165.00	220,000.00	117,903.00	22,000.00

序号	所属市	所属市县	项目名称	项目总投资	自有资金	项目拟发行专项债券总金额	前期已发债金额	项目本次专项债券发行金额
8	滁州市	琅琊区本级	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	90,000.00	20,000.00	70,000.00	12,000.00	13,700.00
9	滁州市	定远县本级	定远县经开区幸福小区安置房建设项目	38,744.00	7,949.00	30,795.00	21,500.00	3,000.00
10	滁州市	定远县本级	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	50,176.00	15,976.00	34,200.00	18,200.00	2,000.00
11	阜阳市	颍东区本级	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	21,753.00	86,800.00	40,000.00	10,000.00
12	阜阳市	颍泉区本级	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目	50,000.00	13,600.00	36,400.00	14,000.00	5,200.00
13	阜阳市	颍泉区本级	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	11,200.00	44,800.00	39,800.00	5,000.00
14	宿州市	埇桥区本级	宿州市埇桥区中煤1#地及周边棚户区改造项目	150,000.00	50,000.00	100,000.00	49,800.00	8,700.00
15	宿州市	萧县本级	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	39,120.00	144,000.00	119,357.00	1,600.00
16	宿州市	灵璧县本级	灵城镇徐杨村及周边棚户区项目	55,600.00	11,200.00	44,400.00	27,500.00	7,700.00
17	亳州市	利辛县本级	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	33,085.00	132,341.00	92,500.00	6,000.00
18	亳州市	利辛县本级	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	71,954.00	287,814.00	117,200.00	8,000.00
合计				2,257,452.10	790,702.10	1,508,350.00	819,160.00	142,800.00

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 2 个棚户区改造项目，计划融资总额 200,000.00 万元，本次发行棚改专项债 36,000.00 万元，已发行专项债券 104,000.00 万元，其中 2024 年 5 月已发行 62,000.00 万元，实际利率为 2.20%；2024 年 6 月已发行 42,000.00 万元，实际利率为 2.16%，预计 2025 年批次发行棚改专项债 60,000.00 万元，发行期限均为五年，假设本次和预计融资利率为 1.81%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1、本次发行债券应付还本付息情况：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
合肥市	2025 年	-	36,000.00		36,000.00	1.81%	-	-
	2026 年	36,000.00	-		36,000.00	1.81%	651.60	651.60
	2027 年	36,000.00	-		36,000.00	1.81%	651.60	651.60
	2028 年	36,000.00	-		36,000.00	1.81%	651.60	651.60
	2029 年	36,000.00	-		36,000.00	1.81%	651.60	651.60
	2030 年	36,000.00	-	36,000.00		1.81%	651.60	36,651.60
合计			36,000.00	36,000.00	36,000.00		3,258.00	39,258.00

2、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	2025 年	-	60,000.00	-	60,000.00	1.81%	-	-
	2026 年	60,000.00	-	-	60,000.00	1.81%	1,086.00	1,086.00
	2027 年	60,000.00	-	-	60,000.00	1.81%	1,086.00	1,086.00
	2028 年	60,000.00	-	-	60,000.00	1.81%	1,086.00	1,086.00
	2029 年	60,000.00	-	-	60,000.00	1.81%	1,086.00	1,086.00

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
	2030 年	60,000.00	-	60,000.00	-	1.81%	1,086.00	61,086.00
合计	-		60,000.00	60,000.00			5,430.00	65,430.00

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由合肥市肥西县人民政府拿出 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，经查询合肥市公共资源交易网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2024 年合肥市肥西县 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定土地出让价格。

预计增速以合肥市 2021-2023 年全市生产总值 (GDP) 三年平均增速与 2024 年预计增速孰低作为计算土地价格的增長的基础。

序号	地市	区县	项目名称	地块名称
1	合肥市	肥西县	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	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	合肥市	肥西县	潭冲河家园 E 地块项目	北至四合路、东至司空山路、南至下派河路围合的规则区域

合肥市肥西县 2021-2023 年三年平均增速与预计 GDP 增速情况如下：

序号	区、县	2021 年 GDP	2022 年 GDP	2023 年 GDP	三年平均增速	政府工作报告预计 2024 年 GDP 增速	预计 GDP 增速
1	肥西县	13.70%	4.10%	7.70%	8.50%	10.00%	8.50%

2、出让产生的净现金流入

项目自融资开始日至土地挂牌并完成交易，拟土地出让情况如下：

序号	地级市	区县	项目	土地挂牌出让计划
1	合肥市	肥西县	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	2029 年出让 50%，2030 年出让 50%
2	合肥市	肥西县	潭冲河家园 E 地块项目	2029 年出让 50%，2030 年出让 50%

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

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按合肥市各区县 GDP 增速的 100%	按合肥市各区县 GDP 增速的 90%	按合肥市各区县 GDP 增速的 80%
1	合肥市	肥西县	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	262,904.34	249,575.09	236,818.01
2	合肥市	肥西县	潭冲河家园 E 地块项目	92,558.08	87,865.39	83,374.13
合计				355,462.42	337,440.48	320,192.14

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

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。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：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于七年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按合肥市各区县 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下，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的增长的情况下，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的增长的情况下本息覆盖倍数为 1.46。

表 1：按合肥市各区县 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
2025 年	-	2,271.20	2,271.20	-	2,271.20	2,271.20

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2026 年	-	4,008.80	4,008.80	-	4,008.80	4,008.80
2027 年	-	4,008.80	4,008.80	-	4,008.80	4,008.80
2028 年	-	4,008.80	4,008.80	-	4,008.80	4,008.80
2029 年	104,000.00	4,008.80	108,008.80	170,381.55	-	170,381.55
2030 年	96,000.00	1,737.60	97,737.60	185,080.88	-	185,080.88
合计	200,000.00	20,044.00	220,044.00	355,462.43	14,297.60	369,760.03
本息覆盖倍数	1.62					

表 2：按合肥市各区县 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
2025 年	-	2,271.20	2,271.20	-	2,271.20	2,271.20
2026 年	-	4,008.80	4,008.80	-	4,008.80	4,008.80
2027 年	-	4,008.80	4,008.80	-	4,008.80	4,008.80
2028 年	-	4,008.80	4,008.80	-	4,008.80	4,008.80
2029 年	104,000.00	4,008.80	108,008.80	162,410.43	-	162,410.43
2030 年	96,000.00	1,737.60	97,737.60	175,030.04	-	175,030.04
合计	200,000.00	20,044.00	220,044.00	337,440.48	14,297.60	351,738.08
本息覆盖倍数	1.53					

表 3：按合肥市各区县 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
2025 年	-	2,271.20	2,271.20	-	2,271.20	633.20
2026 年	-	4,008.80	4,008.80	-	4,008.80	1,013.30

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2027 年	-	4,008.80	4,008.80	-	4,008.80	1,013.30
2028 年	-	4,008.80	4,008.80	-	4,008.80	1,013.30
2029 年	104,000.00	4,008.80	108,008.80	154,747.88	-	154,747.88
2030 年	96,000.00	1,737.60	97,737.60	165,444.26	-	165,444.26
合计	200,000.00	20,044.00	220,044.00	320,192.14	14,297.60	334,489.74
本息覆盖倍数	1.46					

（三）项目概况

1、肥西县：潭冲河家园 A、B、C 地块项目

项目总用本项目位置地面积 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、肥西县：潭冲河家园 E 地块项目

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：北至四合路、东至司空山路、南至下派河路围合的规则区域。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

合肥市共 2 个棚户区改造项目，项目总投资为 540,900.10 万元，项目资本金 340,900.10 万元，本次拟发行棚改专项债 36,000.00 万元，预计未来年度发行棚专项债 60,000.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目、地块名称	总投资额	项目资本金	本次拟发债金额	前次累计募集债券本金	预计未来拟发债金额	预计发债期限
1	合肥市	肥西县	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	398,860.72	248,860.72	28,000.00	75,000.00	47,000.00	5 年
2	合肥市	肥西县	潭冲河家园 E 地块项目	142,039.38	92,039.38	8,000.00	29,000.00	13,000.00	5 年
合计			-	540,900.10	340,900.10	36,000.00	104,000.00	60,000.00	-

2、资金筹措

合肥市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡

1、潭冲河家园 A、B、C 地块项目资金平衡方案

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本金和财政收入支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政策性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第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：按肥西县 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 1.59；按肥西县 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 1.51；按肥西县 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 1-1，按照肥西县 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
2024 年						
2025 年	-	1,638.00	1,638.00		1,638.00	1,638.00
2026 年	-	2,995.50	2,995.50		2,995.50	2,995.50
2027 年	-	2,995.50	2,995.50		2,995.50	2,995.50
2028 年	-	2,995.50	2,995.50		2,995.50	2,995.50
2029 年	75,000.00	2,995.50	77,995.50	126,016.27		126,016.27
2030 年	75,000.00	1,357.50	76,357.50	136,888.07		136,888.07
合计	150,000.00	14,977.50	164,977.50	262,904.34	10,624.50	273,528.84
本息覆盖倍数	1.59					

表 1-2，按照肥西县 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
2024 年						
2025 年	-	1,638.00	1,638.00		1,638.00	1,638.00
2026 年	-	2,995.50	2,995.50		2,995.50	2,995.50
2027 年	-	2,995.50	2,995.50		2,995.50	2,995.50
2028 年	-	2,995.50	2,995.50		2,995.50	2,995.50
2029 年	75,000.00	2,995.50	77,995.50	120,120.74		120,120.74
2030 年	75,000.00	1,357.50	76,357.50	129,454.35		129,454.35
合计	150,000.00	14,977.50	164,977.50	249,575.09	10,624.50	260,199.59
本息覆盖倍数	1.51					

表 1-3，按照肥西县 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
2024 年						
2025 年	-	1,638.00	1,638.00		1,638.00	
2026 年	-	2,995.50	2,995.50		2,995.50	-
2027 年	-	2,995.50	2,995.50		2,995.50	
2028 年	-	2,995.50	2,995.50		2,995.50	-

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2029 年	75,000.00	2,995.50	77,995.50	114,453.42		114,453.42
2030 年	75,000.00	1,357.50	76,357.50	122,364.59		122,364.59
合计	150,000.00	14,977.50	164,977.50	236,818.01	10,624.50	247,442.51
本息覆盖倍数	1.44					

2、潭冲河家园 E 地块项目资金平衡方案

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本金和财政收入支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政策性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第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：按肥西县 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；按肥西县 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 1.60；按肥西县 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 1.51。

表 1-1，按照肥西县 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
2025 年	-	633.20	633.20		633.20	633.20
2026 年	-	1,013.30	1,013.30		1,013.30	1,013.30
2027 年	-	1,013.30	1,013.30		1,013.30	1,013.30
2028 年		1,013.30	1,013.30		1,013.30	1,013.30
2029 年	29,000.00	1,013.30	30,013.30	44,365.28		44,365.28
2030 年	21,000.00	380.10	21,380.10	48,192.81		48,192.81
合计	50,000.00	5,066.50	55,066.50	92,558.08	3,673.10	96,231.18
本息覆盖倍数	1.68					

表 1-2，按照肥西县 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
2025 年	-	633.20	633.20		633.20	633.20
2026 年	-	1,013.30	1,013.30		1,013.30	1,013.30
2027 年	-	1,013.30	1,013.30		1,013.30	1,013.30
2028 年	-	1,013.30	1,013.30		1,013.30	1,013.30
2029 年	29,000.00	1,013.30	30,013.30	42,289.70		42,289.70
2030 年	21,000.00	380.10	21,380.10	45,575.69		45,575.69
合计	50,000.00	5,066.50	55,066.50	87,865.39	3,673.10	91,538.49
本息覆盖倍数	1.60					

表 1-3，按照肥西县 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
2025 年	-	633.20	633.20		633.20	633.20
2026 年	-	1,013.30	1,013.30		1,013.30	1,013.30
2027 年	-	1,013.30	1,013.30		1,013.30	1,013.30
2028 年	-	1,013.30	1,013.30		1,013.30	1,013.30
2029 年	29,000.00	1,013.30	30,013.30	40,294.46		40,294.46
2030 年	21,000.00	380.10	21,380.10	43,079.67		43,079.67
合计	50,000.00	5,066.50	55,066.50	83,374.13	3,673.10	87,047.23
本息覆盖倍数	1.51					

（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

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

1) 潭冲河家园 A、B、C 地块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	肥自然资规公告[2022]27号	肥西 FX202229 号	肥西县	57,871.21	1.00-2.20	46,875.68	8,100.00	2022.7.1	居住用地
2	肥自然资规公告[2022]27号	肥西县 FX202230 号	肥西县	61,672.16	1.00-2.20	49,954.60	8,100.00	2022.7.10	居住用地
3	肥自然资规公告[2022]67号	肥西县 FX202271 号	肥西县	63,529.84	2.00-2.40	83,043.30	13,071.54	2022.12.9	居住用地
4	肥自然资规公告[2022]67号	肥西县 FX202269 号	肥西县	42,637.46	1.00-2.20	47,071.76	11,040.00	2022.11.26	居住用地
5	肥自然资规公告[2022]46号	肥西县 FX202246 号	肥西县	59,031.62	1.00-2.00	92,532.06	15,675.00	2022.9.16	居住用地
6	肥自然资规公告[2022]17号	肥西县 FX202222 号	肥西县	98,995.70	1.00-3.00	119,491.78	12,070.40	2022.6.25	居住用地
居住用地参考均价							11,342.83	-	-

2) 潭冲河家园 E 地块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	肥自然资规公告[2022]27号	肥西 FX202229 号	肥西县	57,871.21	1.00-2.20	46,875.68	8,100.00	2022.7.1	居住用地
2	肥自然资规公告[2022]27号	肥西县 FX202230 号	肥西县	61,672.16	1.00-2.20	49,954.60	8,100.00	2022.7.10	居住用地

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
3	肥自然资规公告[2022]67号	肥西县 FX202271 号	肥西县	63,529.84	2.00-2.40	83,043.30	13,071.54	2022.12.9	居住用地
4	肥自然资规公告[2022]67号	肥西县 FX202269 号	肥西县	42,637.46	1.00-2.20	47,071.76	11,040.00	2022.11.26	居住用地
5	肥自然资规公告[2022]46号	肥西县 FX202246 号	肥西县	59,031.62	1.00-2.00	92,532.06	15,675.00	2022.9.16	居住用地
6	肥自然资规公告[2022]17号	肥西县 FX202222 号	肥西县	98,995.70	1.00-3.00	119,491.78	12,070.40	2022.6.25	居住用地
居住用地参考均价							11,342.83	-	-

（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，对合肥市各区县棚户区改造项目进行价格预测。具体计算如下：

1）2024 年土地出让价格预测

合肥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	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	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	合肥市	肥西县	8.50%	居住用地	177,999.98	11,250.00	1	11,250.00
2	潭冲河家园 E 地块项目	合肥市	肥西县	8.50%	居住用地	62,666.66	11,250.00	1	11,250.00

2）2024-2030 年土地出让价格预测

①合肥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	2023 年	2024 年	2024 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地	11,250.00	12,206.25	13,243.78	14,369.50	15,590.91	16,916.14	18,354.01	19,914.10	21,606.80
2	潭冲河家园 E 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地	11,250.00	12,206.25	13,243.78	14,369.50	15,590.91	16,916.14	18,354.01	19,914.10	21,606.80

②合肥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	2023 年	2024 年	2024 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地	11,250.00	12,110.63	13,037.09	14,034.43	15,108.06	16,263.83	17,508.01	18,847.37	20,289.19
2	潭冲河家园 E 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地	11,250.00	12,110.63	13,037.09	14,034.43	15,108.06	16,263.83	17,508.01	18,847.37	20,289.19

③合肥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	2023 年	2024 年	2024 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地	11,250.00	12,015.00	12,832.02	13,704.60	14,636.51	15,631.79	16,694.75	17,830.00	19,042.44
2	潭冲河家园 E 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地	11,250.00	12,015.00	12,832.02	13,704.60	14,636.51	15,631.79	16,694.75	17,830.00	19,042.44

2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数合肥市各区县 2021-2023 年近三年 GDP 平均增长率、2024 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) 合肥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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地						163,350.68	177,235.49
2	潭冲河家园 E 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地						57,509.23	62,397.51

（2） 合肥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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地						155,821.27	167,741.59
2	潭冲河家园 E 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地						54,858.42	59,055.09

（3） 合肥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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地						148,583.32	158,686.98
2	潭冲河家园 E 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地						52,310.23	55,867.33

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，分别考虑合肥市各区县预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算

（1） 合肥市棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	潭冲河家园 E 地块项目
	市区县	合肥市	肥西县	肥西县
一	收入合计	460,492.92	340,586.18	119,906.74
1	土地收入	460,492.92	340,586.18	119,906.74
二	扣除项目合计	105,030.49	77,681.83	27,348.66
1	国有土地收益基金	36,839.43	27,246.89	9,592.54
2	农业土地开发资金	197.35	145.96	51.39
3	土地出让业务费	19.74	14.60	5.14
4	环巢湖资金	23,024.65	17,029.31	5995.34
5	廉租住房资金	38.51	28.48	10.03
6	收储成本	5,415.00	4,005.00	1410.00
7	教育资金	39,495.82	29,211.59	10,284.23

序号	项目	合计	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	潭冲河家园 E 地块项目
三	用于资金平衡土地相关收益	355,462.42	262,904.34	92,558.08
四	土地出让收益上缴财政			
五	用于资金平衡土地相关收益	355,462.42	262,904.34	92,558.08

(2) 合肥市棚户区改造项目土地出让收益预测表 (90%)

金额单元：人民币万元

序号	项目	合计	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	潭冲河家园 E 地块项目
	市区县	合肥市	肥西县	肥西县
一	收入合计	437,476.38	323,562.86	113,913.52
1	土地收入	437,476.38	323,562.86	113,913.52
二	扣除项目合计	100,035.90	73,987.77	26,048.13
1	国有土地收益基金	34,998.11	25,885.03	9,113.08
2	农业土地开发资金	197.35	145.96	51.39
3	土地出让业务费	19.74	14.60	5.14

序号	项目	合计	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	潭冲河家园 E 地块项目
4	环巢湖资金	21,873.82	16,178.14	5,695.68
5	廉租住房资金	38.51	28.48	10.03
6	收储成本	5,415.00	4,005.00	1,410.00
7	教育资金	37,493.39	27,730.57	9,762.82
三	用于资金平衡土地相关收益	337,440.48	249,575.09	87,865.39
四	土地出让收益上缴财政			
五	用于资金平衡土地相关收益	337,440.48	249,575.09	87,865.39

(3) 合肥市棚户区改造项目土地出让收益预测表 (80%)

金额单元：人民币万元

序号	项目	合计	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	潭冲河家园 E 地块项目
	市区县	合肥市	肥西县	肥西县
一	收入合计	415,447.86	307,270.30	108,177.56

序号	项目	合计	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	潭冲河家园 E 地块项目
1	土地收入	415,447.86	307,270.30	108,177.56
二	扣除项目合计	95,255.72	70,452.29	24,803.43
1	国有土地收益基金	33,235.82	24,581.62	8,654.20
2	农业土地开发资金	197.35	145.96	51.39
3	土地出让业务费	19.74	14.60	5.14
4	环巢湖资金	20,772.39	15,363.51	5,408.88
5	廉租住房资金	38.51	28.48	10.03
6	收储成本	5,415.00	4,005.00	1,410.00
7	教育资金	35,576.90	26,313.11	9,263.79
三	用于资金平衡土地相关收益	320,192.14	236,818.01	83,374.13
四	土地出让收益上缴财政			
五	用于资金平衡土地相关收益	320,192.14	236,818.01	83,374.13

二、蚌埠市

（一）应付本息情况

蚌埠市本次共 2 个棚改区改造项目，计划融资 44,800.00 万元，2024 年 5 月发行棚改专项债 22,300.00 万元，发行利率为 2.20%。本次计划发行棚改专项债 7,000.00 万元，预计 2025 年后续批次拟发行棚改专项债 15,500.00 万元，假设本次和预计融资利率为 1.81%，发行期限均为 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、本次计划发行债券应付还本付息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加金 额	本期偿还本 金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
蚌 埠 市	2025 年	-	7,000.00	-	7,000.00	1.81%	-	-
	2026 年	7,000.00	-	-	7,000.00	1.81%	126.70	126.70
	2027 年	7,000.00	-	-	7,000.00	1.81%	126.70	126.70
	2028 年	7,000.00	-	-	7,000.00	1.81%	126.70	126.70
	2029 年	7,000.00	-	-	7,000.00	1.81%	126.70	126.70
	2030 年	7,000.00	-	7,000.00	-	1.81%	126.70	7,126.70
合计		-	7,000.00	7,000.00	-	-	633.50	7,633.50

2、前期发行债券应付还本付息情况

（1）固镇县安居苑棚户区改造项目 2024 年 5 月发行 7,300.00 万元，融资利率为 2.20%。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
蚌 埠 市	2024 年	-	7,300.00	-	7,300.00	2.20%	-	-
	2025 年	7,300.00	-	-	7,300.00	2.20%	160.60	160.60
	2026 年	7,300.00	-	-	7,300.00	2.20%	160.60	160.60
	2027 年	7,300.00	-	-	7,300.00	2.20%	160.60	160.60

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
	2028 年	7,300.00	-	-	7,300.00	2.20%	160.60	160.60
	2029 年	7,300.00	-	7,300.00	-	2.20%	160.60	7,460.60
合计		-	7,300.00	7,300.00	-	-	803.00	8,103.00

（2）固镇县老面粉厂棚户区改造项目 2024 年 5 月发行 15,000.00 万元，融资利率为 2.20%。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
蚌 埠 市	2024 年	-	15,000.00	-	15,000.00	2.20%	-	-
	2025 年	15,000.00	-	-	15,000.00	2.20%	330.00	330.00
	2026 年	15,000.00	-	-	15,000.00	2.20%	330.00	330.00
	2027 年	15,000.00	-	-	15,000.00	2.20%	330.00	330.00
	2028 年	15,000.00	-	-	15,000.00	2.20%	330.00	330.00
	2029 年	15,000.00	-	15,000.00	-	2.20%	330.00	15,330.00
合计		-	15,000.00	15,000.00	-	-	1,650.00	16,650.00

3、预计未来发行债券应付还本付息情况

金额单位：人民币万元

地 级 市	年度	期初本金 金额	本期增加金 额	本期偿还本 金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
蚌 埠 市	2024 年	-	15,500.00	-	15,500.00	1.81%	-	-
	2025 年	15,500.00	-	-	15,500.00	1.81%	280.55	280.55
	2026 年	15,500.00	-	-	15,500.00	1.81%	280.55	280.55
	2027 年	15,500.00	-	-	15,500.00	1.81%	280.55	280.55
	2028 年	15,500.00	-	-	15,500.00	1.81%	280.55	280.55
	2029 年	15,500.00	-	15,500.00	-	1.81%	280.55	15,780.55
合计		-	15,500.00	15,500.00	-	-	1,402.75	16,902.75

（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 2 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。

序号	地市	县区	项目名称	拟出让地块
1	蚌埠市	固镇县	固镇县安居苑棚户区改造项目	大营路南侧、菁华路西侧、庙岗路北侧
2	蚌埠市	固镇县	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	交通路西侧、西湖山庄北侧、城西公园东侧

经查询经查询固镇县土地出让信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2024 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 2021-2023 年三年平均增速与 2025 年预计 GDP 增速情况如下：

序号	区、县	2021 年 GDP 增速	2022 年 GDP 增速	2023 年 GDP 增速	三年平均增速	2024 年政府工作报告 预计 GDP 增速	预计 GDP 增速
1	固镇县	-1.20%	1.60%	6.50%	2.30%	8.00%	2.30%

2、出让产生的净现金流入

序号	地市	县区	项目名称	土地出让计划
1	蚌埠市	固镇县	固镇县安居苑棚户区改造项目	2029 年出让 100%
2	蚌埠市	固镇县	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	2029 年出让 100%

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以蚌埠市固镇县预计 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 2024 年 GDP 增速的 100%	按 2024 年 GDP 增速的 90%	按 2024 年 GDP 增速的 80%
1	蚌埠市	固镇县	固镇县安居苑棚户区改造项目	46,562.00	46,039.62	45,521.93
2	蚌埠市	固镇县	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	47,871.15	47,334.07	46,801.82
	合计			94,433.15	93,373.69	92,323.75

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。

表 1：按蚌埠市固镇县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的生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
2024 年	-	245.30	245.30	-	245.30	245.30
2025 年	-	630.88	630.88	-	630.88	630.88
2026 年	-	897.85	897.85	-	897.85	897.85
2027 年	-	897.85	897.85	-	897.85	897.85
2028 年	-	897.85	897.85	-	897.85	897.85
2029 年	33,000.00	652.55	33,652.55	94,433.15	-	94,433.15
2030 年	11,800.00	266.98	12,066.98	-	-	-
合计	44,800.00	4,489.25	49,289.25	94,433.15	3,569.73	98,002.88
本息覆盖倍数	1.92					

表 2：按蚌埠市固镇县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的生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
2024 年	-	245.30	245.30	-	245.30	245.30
2025 年	-	630.88	630.88	-	630.88	630.88
2026 年	-	897.85	897.85	-	897.85	897.85
2027 年	-	897.85	897.85	-	897.85	897.85
2028 年	-	897.85	897.85	-	897.85	897.85
2029 年	33,000.00	652.55	33,652.55	93,373.69	-	93,373.69
2030 年	11,800.00	266.98	12,066.98	-	-	-
合计	44,800.00	4,489.25	49,289.25	93,373.69	3,569.73	96,943.42
本息覆盖倍数	1.89					

表 3：按蚌埠市固镇县预计 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
2024 年	-	245.30	245.30	-	245.30	245.30
2025 年	-	630.88	630.88	-	630.88	630.88
2026 年	-	897.85	897.85	-	897.85	897.85
2027 年	-	897.85	897.85	-	897.85	897.85
2028 年	-	897.85	897.85	-	897.85	897.85
2029 年	33,000.00	652.55	33,652.55	92,323.75	-	92,323.75
2030 年	11,800.00	266.98	12,066.98	-	-	-
合计	44,800.00	4,489.25	49,289.25	92,323.75	3,569.73	95,893.48
本息覆盖倍数	1.87					

（三）项目概况

1、固镇县：固镇县安居苑棚户区改造项目

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；主要建设内容：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、固镇县：固镇县老面粉厂棚户区改造项目

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；主要建设内容：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。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

蚌埠市 2 个棚户区改造项目，项目总投资为 56,000.00 万元，其中项目资本金为 11,200.00 万元，债券资金为 44,800.00 万元。本次拟发行棚改专项债 7,000.00 万元，前期已发行棚改专项债 22,300.00 万元，预计未来年度发行棚改专项债 15,500.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	总投资额	项目资本金	本次拟发债金额	前次累计募集债券本金	预计未来拟发债金额
1	蚌埠市	固镇县	固镇县安居苑棚户区改造项目	30,000.00	6,000.00	4,000.00	7,300.00	12,700.00
2	蚌埠市	固镇县	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	26,000.00	5,200.00	3,000.00	15,000.00	2,800.00
合计				56,000.00	11,200.00	7,000.00	22,300.00	15,500.00

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券资金。

（五）资金平衡

1、固镇县：固镇县安居苑棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于当年内出让完毕，本次发债资金平衡覆盖情况：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 1.77；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 1.75；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 1.73。

表 1-1，按照蚌埠市固镇县预计 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
2024 年	-	80.30	80.30	-	80.30	80.30
2025 年	-	275.54	275.54	-	275.54	275.54
2026 年	-	462.87	462.87	-	462.87	462.87
2027 年	-	462.87	462.87	-	462.87	462.87
2028 年	-	462.87	462.87	-	462.87	462.87
2029 年	18,000.00	382.57	18,382.57	46,562.00	-	46,562.00
2030 年	6,000.00	187.34	6,187.34	-	-	-
合计	24,000.00	2,314.35	26,314.35	46,562.00	1,744.45	48,306.45
本息覆盖倍数				1.77		

表 1-2，按照蚌埠市固镇县预计 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
2024 年	-	80.30	80.30	-	80.30	80.30
2025 年	-	275.54	275.54	-	275.54	275.54
2026 年	-	462.87	462.87	-	462.87	462.87
2027 年	-	462.87	462.87	-	462.87	462.87
2028 年	-	462.87	462.87	-	462.87	462.87
2029 年	18,000.00	382.57	18,382.57	46,039.62		46,039.62
2030 年	6,000.00	187.34	6,187.34	-		-
合计	24,000.00	2,314.35	26,314.35	46,039.62	1,744.45	47,784.07
本息覆盖倍数				1.75		

表 1-3，按照蚌埠市固镇县预计 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
2024 年	-	80.30	80.30	-	80.30	80.30
2025 年	-	275.54	275.54	-	275.54	275.54
2026 年	-	462.87	462.87	-	462.87	462.87
2027 年	-	462.87	462.87	-	462.87	462.87
2028 年	-	462.87	462.87	-	462.87	462.87
2029 年	18,000.00	382.57	18,382.57	45,521.93		45,521.93
2030 年	6,000.00	187.34	6,187.34	-		-
合计	24,000.00	2,314.35	26,314.35	45,521.93	1,744.45	47,266.38
本息覆盖倍数				1.73		

2、固镇县：固镇县老面粉厂棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于当年内出让完毕，本

次发债资金平衡覆盖情况：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 2.08；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 2.06；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 2.04。

表 2-1，按照蚌埠市固镇县预计 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
2024 年	-	165.00	165.00	-	165.00	165.00
2025 年	-	355.34	355.34	-	355.34	355.34
2026 年	-	434.98	434.98	-	434.98	434.98
2027 年	-	434.98	434.98	-	434.98	434.98
2028 年	-	434.98	434.98	-	434.98	434.98
2029 年	15,000.00	269.98	15,269.98	47,871.15		47,871.15
2030 年	5,800.00	79.64	5,879.64	-		-
合计	20,800.00	2,174.90	22,974.90	47,871.15	1,825.28	49,696.43
本息覆盖倍数				2.08		

表 2-2，按照蚌埠市固镇县预计 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
2024 年	-	165.00	165.00	-	165.00	165.00
2025 年	-	355.34	355.34	-	355.34	355.34
2026 年	-	434.98	434.98	-	434.98	434.98
2027 年	-	434.98	434.98	-	434.98	434.98

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2028 年	-	434.98	434.98	-	434.98	434.98
2029 年	15,000.00	269.98	15,269.98	47,334.07		47,334.07
2030 年	5,800.00	79.64	5,879.64	-		-
合计	20,800.00	2,174.90	22,974.90	47,334.07	1,825.28	49,159.35
本息覆盖倍数				2.06		

表 2-3，按照蚌埠市固镇县预计 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
2024 年	-	165.00	165.00	-	165.00	165.00
2025 年	-	355.34	355.34	-	355.34	355.34
2026 年	-	434.98	434.98	-	434.98	434.98
2027 年	-	434.98	434.98	-	434.98	434.98
2028 年	-	434.98	434.98	-	434.98	434.98
2029 年	15,000.00	269.98	15,269.98	46,801.82		46,801.82
2030 年	5,800.00	79.64	5,879.64	-		-
合计	20,800.00	2,174.90	22,974.90	46,801.82	1,825.28	48,627.10
本息覆盖倍数				2.04		

（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) 固镇县安居苑棚户区改造项目和固镇县老面粉厂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	固自然拍公告字 [2021]005 号	房地产	浍河路北、谷阳路南、名都广场东、胜利路西	53976.50	不大于 2.0	16500.00	3056.89	2021-5-28	城镇住宅-普通商品 住房用地
2	固自然拍公告字 [2021]005 号	房地产	迎宾大道北、朝阳路南、规划发展路西、温莎城堡一期东	46666.70	不大于 2.0	16500.00	3535.71	2021-5-28	城镇住宅-普通商品 住房用地
3	固自然挂公告字 [2021]009 号	房地产(老印刷厂)项目	浍河路北侧、谷阳路南侧、育红巷西侧、土产巷东侧	45334.00	不大于 1.8	19040.00	4199.94	2021-10-14	城镇住宅-普通商品 住房用地
4	固自然挂公告字 [2023]003 号	房地产项目(名邦锦绣西)	迎宾大道北侧, 朝阳路南侧, 育红路西侧, 规划路东侧	35636.80	不大于 2.0	9090.00	2550.73	2023-3-16	城镇住宅-普通商品 住房用地
5	固自然挂公告字 [2023]022 号	房地产项目(老粮贸市场地块 1)	谷阳镇规划道路北侧、谷阳路南侧、东风路东侧、规划道路西侧	42879.00	不大于 2.0	13249.92	3090.07	2023-11-3	商住用地
6	固自然挂公告字 [2023]022 号	房地产项目(老粮贸市场地块 3)	谷阳镇规划道路北侧、中医院南侧、规划道路东侧、现状居民区西侧	16602.20	不大于 2.0	5129.40	3089.59	2023-11-3	商住用地

(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 土地出让价格预测

序号	项目	地块	地市	区县	2025 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	固镇县安居苑棚户区改造项目	大营路南侧、菁华路西侧、庙岗路北侧	蚌埠市	固镇县	2.30%	居住用地	142,267.00	3,253.82	1.0	3,253.82
2	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	交通路西侧、西湖山庄北侧、城西公园东侧	蚌埠市	固镇县	2.30%	居住用地	146,267.00	3,253.82	1.0	3,253.82

② 2024-2029 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）（单元：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	固镇县安居苑棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	46,291.12	47,355.82	48,445.00	49,559.24	50,699.10	51,865.18
2	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	47,592.65	48,687.28	49,807.09	50,952.65	52,124.56	53,323.43

③ 2024-2029 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）（单元：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	固镇县安居苑棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	46,291.12	47,249.35	48,227.41	49,225.72	50,244.69	51,284.75
2	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	47,592.65	48,577.82	49,583.38	50,609.75	51,657.38	52,726.68

④ 2024-2029 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）（单元：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	固镇县安居苑棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	46,291.12	47,142.88	48,010.31	48,893.70	49,793.34	50,709.54
2	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	47,592.65	48,468.35	49,360.17	50,268.40	51,193.34	52,135.29

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各区县 2021-2023 年近三年 GDP 平均增长率、2024 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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	固镇县安居苑棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	-	-	-	-	-	51,865.18
2	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	-	-	-	-	-	53,323.43

（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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	固镇县安居苑棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	-	-	-	-	-	51,284.75
2	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	-	-	-	-	-	52,726.68

（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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	固镇县安居苑棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	-	-	-	-	-	50,709.54
2	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	-	-	-	-	-	52,135.29

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%）（金额单元：人民币万元）

序号	项目	合计	固镇县安居苑棚户区改造项目	固镇县老面粉厂棚户区改造项目
	市区县	蚌埠市	固镇县	固镇县
一	收入合计	105,188.61	51,865.18	53,323.43
1	土地收入	105,188.61	51,865.18	53,323.43
二	扣除项目合计	10,755.46	5,303.18	5,452.28
1	国有土地收益基金	8,415.08	4,149.21	4,265.87

序号	项目	合计	固镇县安居苑棚户区改造项目	固镇县老面粉厂棚户区改造项目
	市区县	蚌埠市	固镇县	固镇县
三	农业土地开发资金	236.60	116.66	119.94
四	教育资金	2,103.77	1,037.30	1,066.47
五	用于资金平衡土地相关收益	94,433.15	46,562.00	47,871.15

(2) 蚌埠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	固镇县安居苑棚户区改造项目	固镇县老面粉厂棚户区改造项目
	市区县	蚌埠市	固镇县	固镇县
一	收入合计	104,011.43	51,284.75	52,726.68
1	土地收入	104,011.43	51,284.75	52,726.68
二	扣除项目合计	10,637.74	5,245.13	5,392.61
1	国有土地收益基金	8,320.91	4,102.78	4,218.13
三	农业土地开发资金	236.60	116.66	119.94
四	教育资金	2,080.23	1,025.70	1,054.53
五	用于资金平衡土地相关收益	93,373.69	46,039.62	47,334.07

(3) 蚌埠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	固镇县安居苑棚户区改造项目	固镇县老面粉厂棚户区改造项目
	市区县	蚌埠市	固镇县	固镇县
一	收入合计	102,844.83	50,709.54	52,135.29
1	土地收入	102,844.83	50,709.54	52,135.29
二	扣除项目合计	10,521.08	5,187.61	5,333.47
1	国有土地收益基金	8,227.58	4,056.76	4,170.82
三	农业土地开发资金	236.60	116.66	119.94
四	教育资金	2,056.90	1,014.19	1,042.71
五	用于资金平衡土地相关收益	92,323.75	45,521.93	46,801.82

三、淮北市

（一）应付本息情况

淮北市本次共 2 个棚户区改造项目：项目总投资 73,000.00 万元，计划发行债券总额为 32,000.00 万元，本次发行棚改专项债 6,900.00 万元，已发行专项债券 23,100.00 万元，其中 2024 年 8 月已发行棚改专项债 23,100.00 万元，实际发行利率为 1.87%。预计未来发行专项债券 2,000.00 万元，拟发行期限为 5 年期。假设本次和预计融资利率为 1.81%，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、本次拟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	本期增加本金	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
淮北市	2025		6,900.00		6,900.00		-	-
	2026	6,900.00			6,900.00	1.81%	124.89	124.89
	2027	6,900.00			6,900.00	1.81%	124.89	124.89
	2028	6,900.00			6,900.00	1.81%	124.89	124.89
	2029	6,900.00			6,900.00	1.81%	124.89	124.89
	2030	6,900.00		6,900.00		1.81%	124.89	7,024.89
	合计		6,900.00	6,900.00			624.45	7,524.45

2、前期已发行专项债还本付息情况

（1）北环欣居（二期）棚改安置房项目于 2024 年 8 月已发行棚改专项债 9,100.00 万元，实际利率为 1.87%，发行期限五年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

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
淮北市	2024		9,100.00		9,100.00	1.87%		
	2025	9,100.00			9,100.00	1.87%	170.17	170.17
	2026	9,100.00			9,100.00	1.87%	170.17	170.17

	2027	9,100.00			9,100.00	1.87%	170.17	170.17
	2028	9,100.00			9,100.00	1.87%	170.17	170.17
	2029	9,100.00		9,100.00		1.87%	170.17	9,270.17
合计			9,100.00	9,100.00			850.85	9,950.85

(2) 民主新村棚改安置房项目于 2024 年 8 月已发行棚改专项债 14,000.00 万元，实际利率为 1.87%，发行期限五年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

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
淮北市	2024		14,000.00		14,000.00	1.87%		
	2025	14,000.00			14,000.00	1.87%	261.80	261.80
	2026	14,000.00			14,000.00	1.87%	261.80	261.80
	2027	14,000.00			14,000.00	1.87%	261.80	261.80
	2028	14,000.00			14,000.00	1.87%	261.80	261.80
	2029	14,000.00		14,000.00		1.87%	261.80	14,261.80
合计			14,000.00	14,000.00			1,309.00	15,309.00

3、预计未来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	本期增加本 金	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
淮北市	2025		2,000.00		2,000.00	1.81%		
	2026	2,000.00			2,000.00	1.81%	36.20	36.20
	2027	2,000.00			2,000.00	1.81%	36.20	36.20
	2028	2,000.00			2,000.00	1.81%	36.20	36.20
	2029	2,000.00			2,000.00	1.81%	36.20	36.20
	2030	2,000.00		2,000.00		1.81%	36.20	2,036.20
	合计		2,000.00	2,000.00			181.00	2,181.00

(二) 出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由淮北市人民政府拿出 2 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。

序号	地市	区县	项目名称	出让地块名称
1	淮北市	濉溪县	北环欣居（二期）棚改安置房	濉溪县大街居委会地块
2	淮北市	濉溪县	民主新村棚改安置房	濉溪县民主新村地块

经查询淮北市自然资源和规划局土地出让信息，结合项目的建设期、近几项目周边地块成交情况、2024 年 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定棚改项目的土地出让价格。

序号	地级市	区县	GDP 增速				政府工作报告 预计 2024 年 GDP 增速	预计 GDP 增速
			2021 年	2022 年	2023 年	三平均增 速		
1	淮北市	濉溪县	1.40%	0.10%	7.30%	2.93%	6.00%	2.93%

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	淮北市	濉溪县	北环欣居（二期）棚改安置房	2029 年出让 100%
2	淮北市	濉溪县	民主新村棚改安置房	2029 年出让 100%

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

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按预计 GDP 增速的 100%	按预计 GDP 增速的 90%	按预计 GDP 增速的 80%
1	淮北市	濉溪县	北环欣居（二期）棚改安置房	24,610.41	24,262.12	23,917.78
2	淮北市	濉溪县	民主新村棚改安置房	27,523.59	27,134.07	26,748.98

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

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。通过对近几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，本次发债淮北市资金平衡项目总体覆盖情况：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。

表 1：按濉溪县在预计 GDP 增速达到 100%时本息覆盖倍数：

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
2025		431.97	431.97		431.97	431.97
2026		593.06	593.06		593.06	593.06
2027		593.06	593.06		593.06	593.06
2028		593.06	593.06		593.06	593.06
2029	23,100.00	593.06	23,693.06	52,134.00		52,134.00
2030	8,900.00	161.09	9,061.09			
合计	32,000.00	2,965.30	34,965.30	52,134.00	2,211.15	54,345.15
本息覆盖倍数	1.49					

表 2：按濉溪县在预计 GDP 增速达到 90%时本息覆盖倍数：

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
2025		431.97	431.97		431.97	431.97
2026		593.06	593.06		593.06	593.06
2027		593.06	593.06		593.06	593.06
2028		593.06	593.06		593.06	593.06
2029	23,100.00	593.06	23,693.06	51,396.19		51,396.19
2030	8,900.00	161.09	9,061.09			
合计	32,000.00	2,965.30	34,965.30	51,396.19	2,211.15	53,607.34
本息覆盖倍数	1.47					

表 3：按濉溪县在预计 GDP 增速达到 80%时本息覆盖倍数：

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
2025		431.97	431.97		431.97	431.97
2026		593.06	593.06		593.06	593.06
2027		593.06	593.06		593.06	593.06
2028		593.06	593.06		593.06	593.06
2029	23,100.00	593.06	23,693.06	50,666.76		50,666.76
2030	8,900.00	161.09	9,061.09			
合计	32,000.00	2,965.30	34,965.30	50,666.76	2,211.15	52,877.91
本息覆盖倍数	1.45					

（三）项目概况

1、濉溪县：北环欣居（二期）棚改安置房

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、濉溪县：民主新村棚改安置房

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

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

淮北市共 2 个棚户区改造项目，项目总投资为 73,000.00 万元，项目资本金 41,000.00 万元，本次拟发行棚改专项债 6,900.00 万元，前期已发行棚改专项债 23,100.00 万元，预计未来发行棚改专项债 2,000.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	项目	地级市	区县	总投资额 (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)	预计未来发 债金额(万 元)
1	北环欣居(二期) 棚改安置房	淮北市	濉溪县	41,000.00	26,000.00	3,900.00	9,100.00	2,000.00
2	民主新村棚改安 置房	淮北市	濉溪县	32,000.00	15,000.00	3,000.00	14,000.00	
	合计			73,000.00	41,000.00	6,900.00	23,100.00	2,000.00

2、资金筹措

淮北市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡方案

1、北环欣居（二期）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和财政收入支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政策性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第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 2024 年濉溪县 GDP 增速 2.93%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 2024 年濉溪县 GDP 增速 2.93%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.48；按 2024 年濉溪县 GDP 增速 2.93%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 1-1，按照 2024 年濉溪县预计 GDP 增速 2.93%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

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		170.17	170.17		170.17	170.17
2026		276.96	276.96		276.96	276.96
2027		276.96	276.96		276.96	276.96
2028		276.96	276.96		276.96	276.96
2029	9,100.00	276.96	9,376.96	24,610.41		24,610.41
2030	5,900.00	106.79	6,006.79			
合计	15,000.00	1,384.80	16,384.80	24,610.41	1,001.05	25,611.46
本息覆盖倍数	1.50					

表 1-2，按照 2024 年濉溪县预计 GDP 增速 2.93%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

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		170.17	170.17		170.17	170.17
2026		276.96	276.96		276.96	276.96
2027		276.96	276.96		276.96	276.96
2028		276.96	276.96		276.96	276.96
2029	9,100.00	276.96	9,376.96	24,262.12		24,262.12
2030	5,900.00	106.79	6,006.79			
合计	15,000.00	1,384.80	16,384.80	24,262.12	1,001.05	25,263.17
本息覆盖倍数	1.48					

表 1-3，按照 2024 年濉溪县预计 GDP 增速 2.93%的 80%比例计算土地价格增长

的情况下的本息覆盖倍数：

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		170.17	170.17		170.17	170.17
2026		276.96	276.96		276.96	276.96
2027		276.96	276.96		276.96	276.96
2028		276.96	276.96		276.96	276.96
2029	9,100.00	276.96	9,376.96	23,917.78		23,917.78
2030	5,900.00	106.79	6,006.79			
合计	15,000.00	1,384.80	16,384.80	23,917.78	1,001.05	24,918.83
本息覆盖倍数	1.46					

2、民主新村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和财政收入支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政策性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第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 2024 年濉溪县预计 GDP 增速 2.93%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.48；按 2024 年濉溪县预计 GDP 增速 2.93%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 2024 年濉溪县预计 GDP 增速 2.93%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 2-1，按照 2024 年濉溪县预计 GDP 增速 2.93%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

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		261.80	261.80		261.80	261.80
2026		316.10	316.10		316.10	316.10
2027		316.10	316.10		316.10	316.10
2028		316.10	316.10		316.10	316.10
2029	14,000.00	316.10	14,316.10	27,523.59		27,523.59
2030	3,000.00	54.30	3,054.30			
合计	17,000.00	1,580.50	18,580.50	27,523.59	1,210.10	28,733.69
本息覆盖倍数	1.48					

表 2-2，按照 2024 年濉溪县预计 GDP 增速 2.93%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

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		261.80	261.80		261.80	261.80
2026		316.10	316.10		316.10	316.10
2027		316.10	316.10		316.10	316.10
2028		316.10	316.10		316.10	316.10
2029	14,000.00	316.10	14,316.10	27,134.07		27,134.07
2030	3,000.00	54.30	3,054.30			
合计	17,000.00	1,580.50	18,580.50	27,134.07	1,210.10	28,344.17
本息覆盖倍数	1.46					

表 2-3，按照 2024 年濉溪县预计 GDP 增速 2.93%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

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		261.80	261.80		261.80	261.80
2026		316.10	316.10		316.10	316.10
2027		316.10	316.10		316.10	316.10
2028		316.10	316.10		316.10	316.10
2029	14,000.00	316.10	14,316.10	26,748.98		26,748.98
2030	3,000.00	54.30	3,054.30			
合计	17,000.00	1,580.50	18,580.50	26,748.98	1,210.10	27,959.08
本息覆盖倍数	1.44					

（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

经查询淮北市各区县自然资源和规划局土地出让信息，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：

a. 北环欣居（二期）棚改安置房项目周边土地出让情况表：

序号	文号	地块	区位	土地出让面积（m²）	中标总地价（万元）	平均价格（元/m²）	出让时期	土地用途
1	濉自然资告字（2024）1号	濉自然挂（2024）6号	濉溪县经济开发区白杨路南、中心沟西	57,355.40	12,500.00	2,179.39	2024/1/31	城镇住宅用地

2	濉自然资源告字(2023)009号	濉自然挂(2023)52号	濉溪县乾隆湖片区淝河南、经二路西	13,333.56	3,180.00	2,384.96	2023/5/10	城镇住宅用地
3	濉自然资源告字(2022)018号	濉自然挂(2022)60号	濉溪县商务新区闸河西路北、合欢路西	60,116.41	18,200.00	3,027.46	2022/9/30	城镇住宅用地
4	濉自然资源告字(2022)016号	濉自然挂(2022)20号	濉溪县商务新区沱河西路北、国槐路东	28,137.30	10,800.00	3,838.32	2022/9/2	城镇住宅用地
5	濉自然资源告字(2022)008号	濉自然挂(2022)46号	濉溪县碱河路南、龙脊山路西	61,336.01	21,170.00	3,451.48	2022/5/17	城镇住宅用地
6	濉自然资源告字(2022)007号	濉自然挂(2021)35号	濉溪县国槐路东、河西新区棚户区安置项目南	42,837.74	16,200.00	3,781.71	2022/4/29	城镇住宅用地
参考均价(元/m²)						3,110.55		

b. 民主新村棚改安置房项目周边土地出让情况表：

序号	文号	地块	区位	土地出让面积（m²）	中标总地价（万元）	平均价格（元/m²）	出让时期	土地用途
1	濉自然资源告字(2024)1号	濉自然挂(2024)6号	濉溪县经济开发区白杨路南、中心沟西	57,355.40	12,500.00	2,179.39	2024/1/31	城镇住宅用地
2	濉自然资源告字(2023)009号	濉自然挂(2023)52号	濉溪县乾隆湖片区淝河南、经二路西	13,333.56	3,180.00	2,384.96	2023/5/10	城镇住宅用地
3	濉自然资源告字(2022)018号	濉自然挂(2022)60号	濉溪县商务新区闸河西路北、合欢路西	60,116.41	18,200.00	3,027.46	2022/9/30	城镇住宅用地
4	濉自然资源告字(2022)016号	濉自然挂(2022)20号	濉溪县商务新区沱河西路北、国槐路东	28,137.30	10,800.00	3,838.32	2022/9/2	城镇住宅用地

5	濉自然资告字(2022)008号	濉自然挂(2022)46号	濉溪县碱河路南、龙脊山路西	61,336.01	21,170.00	3,451.48	2022/5/17	城镇住宅用地
6	濉自然资告字(2022)007号	濉自然挂(2021)35号	濉溪县国槐路东、河西新区棚户区安置项目南	42,837.74	16,200.00	3,781.71	2022/4/29	城镇住宅用地
参考均价(元/m²)						3,110.55		

(3) 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，对淮北市棚户区改造项目进行价格预测。

具体计算如下：

① 土地出让价格预测

序号	项目	地市	区县	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	北环欣居（二期）棚改安置房	淮北市	濉溪县	2.93%	居住用地	112,448.72	3,110.55	0.70	2,177.39
2	民主新村棚改安置房	淮北市	濉溪县	2.93%	居住用地	125,759.48	3,110.55	0.70	2,177.39

② 2024-2029 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）（金额单位：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	北环欣居（二期）棚改安置房	淮北市	濉溪县	居住用地	2,177.39	2,241.18	2,306.85	2,374.44	2,444.01	2,515.62
2	民主新村棚改安置房	淮北市	濉溪县	居住用地	2,177.39	2,241.18	2,306.85	2,374.44	2,444.01	2,515.62

③ 2024-2029 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）（金额单位：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	北环欣居（二期）棚改安置房	淮北市	濉溪县	居住用地	2,177.39	2,234.80	2,293.73	2,354.22	2,416.30	2,480.02
2	民主新村棚改安置房	淮北市	濉溪县	居住用地	2,177.39	2,234.80	2,293.73	2,354.22	2,416.30	2,480.02

④ 2024-2029 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）（金额单位：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	北环欣居（二期）棚改安置房	淮北市	濉溪县	居住用地	2,177.39	2,228.42	2,280.66	2,334.12	2,388.83	2,444.82
2	民主新村棚改安置房	淮北市	濉溪县	居住用地	2,177.39	2,228.42	2,280.66	2,334.12	2,388.83	2,444.82

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。土地增长率取数濉溪县和濉溪县2021-2023 近三年 GDP 平均增长率、2024 年政府工作报告预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2029 年
1	北环欣居（二期）棚改安置房	淮北市	濉溪县	居住用地	24,610.41
2	民主新村棚改安置房	淮北市	濉溪县	居住用地	27,523.59

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2029 年
1	北环欣居（二期）棚改安置房	淮北市	濉溪县	居住用地	24,262.12
2	民主新村棚改安置房	淮北市	濉溪县	居住用地	27,134.07

（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	2029 年
1	北环欣居（二期）棚改安置房	淮北市	濉溪县	居住用地	23,917.78
2	民主新村棚改安置房	淮北市	濉溪县	居住用地	26,748.98

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) 北环欣居（二期）棚改安置房项目土地出让收益预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目	濉溪县 2023 年棚户区改造项目		
	地级市（区县）	濉溪县	濉溪县	濉溪县
	预计 GDP 增长率	100%	90%	80%
一	收入合计	28,287.83	27,887.49	27,491.71
1	土地收入	28,287.83	27,887.49	27,491.71
二	扣除项目合计	3,677.42	3,625.37	3,573.92
1	农业土地开发基金	565.76	557.75	549.83
2	保障性住房建设资金	565.76	557.75	549.83
3	收储资金	1,131.51	1,115.50	1,099.67
4	教育资金	565.76	557.75	549.83
5	被征地农民保障资金	848.63	836.62	824.75
三	用于资金平衡土地出让收益	24,610.41	24,262.12	23,917.78

(2) 民主新村棚改安置房项目土地出让收益预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目	濉溪县 2023 年棚户区改造项目		
	地级市（区县）	濉溪县	濉溪县	濉溪县
	预计 GDP 增长率	100%	90%	80%
一	收入合计	31,636.31	31,188.59	30,745.95
1	土地收入	31,636.31	31,188.59	30,745.95
二	扣除项目合计	4,112.72	4,054.52	3,996.97
1	农业土地开发基金	632.73	623.77	614.92
2	保障性住房建设资金	632.73	623.77	614.92
3	收储资金	1,265.45	1,247.54	1,229.84
4	教育资金	632.73	623.77	614.92
5	被征地农民保障资金	949.09	935.66	922.38
三	用于资金平衡土地出让收益	27,523.59	27,134.07	26,748.98

四、滁州市

（一）应付本息情况

滁州市各区县本次共 4 个棚改项目，计划融资 354,995.11 万元，本次拟发行棚改专项债 40,700.00 万元，已发行专项债券 169,603.00 万元。其中 2021 年 6 月已发行棚改专项债 3,000.00 万元，实际发行利率为 3.24%；2022 年 6 月已发行棚改专项债 20,000.00 万元，实际发行利率为 2.73%；2023 年 7 月已发行棚改专项债 13,000.00 万元，实际发行利率为 2.54%；2023 年 9 月已发行棚改专项债 36,400.00 万元，实际发行利率为 2.61%；2024 年 2 月已发行棚改专项债 52,500.00 万元，实际发行利率为 2.38%；2024 年 5 月已发行棚改专项债 20,500.00 万元，实际发行利率为 2.20%；2024 年 6 月已发行棚改专项债 19,200.00 万元，实际发行利率为 2.16%；2024 年 8 月已发行棚改专项债 3,500.00 万元，实际发行利率为 1.87%；2024 年 12 月已发行棚改专项债 1,503.00 万元，拟发行利率为 2.31%。预计 2025 年及后续批次拟发行棚改专项债 144,692.11 万元，假设本次和预计融资利率为 1.81%，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	2025 年	-	40,700.00		40,700.00	1.81%		
	2026 年	40,700.00	-		40,700.00	1.81%	736.67	736.67
	2027 年	40,700.00			40,700.00	1.81%	736.67	736.67
	2028 年	40,700.00	-		40,700.00	1.81%	736.67	736.67
	2029 年	40,700.00	-		40,700.00	1.81%	736.67	736.67
	2030 年	40,700.00	-	40,700.00	40,700.00	1.81%	736.67	41,436.67
合计		-	40,700.00	40,700.00			3,683.35	44,383.35

2、前期已发行专项债还本付息情况

(1) 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，2022 年 6 月已发行专项债 20,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 2.73%，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

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	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
2022 年	-	20,000.00	-	20,000.00	2.73%	-	-
2023 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.73%	546.00	546.00
2024 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.73%	546.00	546.00
2025 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.73%	546.00	546.00
2026 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.73%	546.00	546.00
2027 年	20,000.00	-	20,000.00	-	2.73%	546.00	20,546.00
合计	-	20,000.00	20,000.00	-	-	2,730.00	22,730.00

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，2023 年 9 月已发行专项债 22,200.00 万元，实际发行利率 2.61%，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

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	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
2023 年	-	22,200.00	-	22,200.00	2.61%	-	-
2024 年	22,200.00	-	-	22,200.00	2.61%	579.42	579.42
2025 年	22,200.00	-	-	22,200.00	2.61%	579.42	579.42
2026 年	22,200.00	-	-	22,200.00	2.61%	579.42	579.42
2027 年	22,200.00	-	-	22,200.00	2.61%	579.42	579.42
2028 年	22,200.00	-	22,200.00	-	2.61%	579.42	22,779.42
合计	-	22,200.00	22,200.00	-	-	2,897.10	25,097.10

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，2024 年 2 月已发行专项债 46,000.00 万元，实际发行利率 2.38%，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

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	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
2024 年	-	46,000.00		46,000.00	2.38%		
2025 年	46,000.00	-		46,000.00	2.38%	1,094.80	1,094.80
2026 年	46,000.00			46,000.00	2.38%	1,094.80	1,094.80
2027 年	46,000.00	-		46,000.00	2.38%	1,094.80	1,094.80
2028 年	46,000.00	-		46,000.00	2.38%	1,094.80	1,094.80
2029 年	46,000.00	-	46,000.00	46,000.00	2.38%	1,094.80	47,094.80
合计	-	46,000.00	46,000.00			5,474.00	51,474.00

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，2024 年 5 月已发行专项债 9,000.00 万元，实际发行利率 2.20%，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

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	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
2024 年	-	9,000.00		9,000.00	2.20%		
2025 年	9,000.00	-		9,000.00	2.20%	198.00	198.00
2026 年	9,000.00			9,000.00	2.20%	198.00	198.00
2027 年	9,000.00	-		9,000.00	2.20%	198.00	198.00
2028 年	9,000.00	-		9,000.00	2.20%	198.00	198.00
2029 年	9,000.00	-	9,000.00	9,000.00	2.20%	198.00	9,198.00
合计	-	9,000.00	9,000.00			990.00	9,990.00

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，2024 年 6 月已发行专项债 19,200.00 万元，实际发行利率 2.16%，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

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	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
2024 年	-	19,200.00		19,200.00	2.16%		

2025 年	19,200.00	-		19,200.00	2.16%	414.72	414.72
2026 年	19,200.00			19,200.00	2.16%	414.72	414.72
2027 年	19,200.00	-		19,200.00	2.16%	414.72	414.72
2028 年	19,200.00	-		19,200.00	2.16%	414.72	414.72
2029 年	19,200.00	-	19,200.00	19,200.00	2.16%	414.72	19,614.72
合计	-	19,200.00	19,200.00			2,073.60	21,273.60

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，2024 年 12 月已发行专项债 1,503.00 万元，拟发行利率 2.31%，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

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	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
2024 年	-	1,503.00		1,503.00	2.31%		
2025 年	1,503.00	-		1,503.00	2.31%	34.72	34.72
2026 年	1,503.00			1,503.00	2.31%	34.72	34.72
2027 年	1,503.00	-		1,503.00	2.31%	34.72	34.72
2028 年	1,503.00	-		1,503.00	2.31%	34.72	34.72
2029 年	1,503.00	-	1,503.00	1,503.00	2.31%	34.72	1,537.72
合计	-	1,503.00	1,503.00			173.60	1,676.60

(2) 滁州市琅琊区永阳人家棚改项目，2024 年 5 月已发行专项债 8,500.00 万元，期限为五年，实际发行利率 2.2%，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

年度	期初本金 金额	本期增加本 金	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
2024 年		8,500.00		8,500.00	2.2%	-	-
2025 年	8,500.00			8,500.00	2.2%	187.00	187.00
2026 年	8,500.00			8,500.00	2.2%	187.00	187.00
2027 年	8,500.00			8,500.00	2.2%	187.00	187.00
2028 年	8,500.00			8,500.00	2.2%	187.00	187.00

2029 年	8,500.00		8,500.00	-	2.2%	187.00	8,687.00
合计		8,500.00	8,500.00		-	935.00	9,435.00

滁州市琅琊区永阳人家棚改项目，2024 年 8 月已发行专项债 3,500.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.87%，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

年度	期初本金 金额	本期增加本 金	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
2024 年		3,500.00		3,500.00	1.87%	-	-
2025 年	3,500.00			3,500.00	1.87%	65.45	65.45
2026 年	3,500.00			3,500.00	1.87%	65.45	65.45
2027 年	3,500.00			3,500.00	1.87%	65.45	65.45
2028 年	3,500.00			3,500.00	1.87%	65.45	65.45
2029 年	3,500.00		3,500.00	-	1.87%	65.45	3,565.45
合计		3,500.00	3,500.00		-	327.25	3,827.25

（3）定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目，2023 年 9 月已发行专项债 14,200.00 万元，期限为五年，实际发行利率 2.61%，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

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本期 合计
2023 年	-	14,200.00	-	14,200.00	2.61%	-	-
2024 年	14,200.00	-	-	14,200.00	2.61%	370.62	370.62
2025 年	14,200.00	-	-	14,200.00	2.61%	370.62	370.62
2026 年	14,200.00	-	-	14,200.00	2.61%	370.62	370.62
2027 年	14,200.00	-	-	14,200.00	2.61%	370.62	370.62
2028 年	14,200.00	-	14,200.00	-	2.61%	370.62	14,570.62
合计	-	14,200.00	14,200.00	-	-	1,853.10	16,053.10

定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目，2024 年 2 月已发行专项债 3,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 2.38%，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

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本期 合计
2024 年		3,000.00	-	3,000.00	2.38%	-	-
2025 年	3,000.00			3,000.00	2.38%	71.40	71.40
2026 年	3,000.00			3,000.00	2.38%	71.40	71.40
2027 年	3,000.00			3,000.00	2.38%	71.40	71.40
2028 年	3,000.00			3,000.00	2.38%	71.40	71.40
2029 年	3,000.00		3,000.00	-	2.38%	71.40	3,071.40
合计		3,000.00	3,000.00	-		357.00	3,357.00

定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目，2024 年 5 月已发行专项债 1,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 2.2%，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

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本期 合计
2024 年		1,000.00	-	1,000.00	2.20%	-	-
2025 年	1,000.00			1,000.00	2.20%	22.00	22.00
2026 年	1,000.00			1,000.00	2.20%	22.00	22.00
2027 年	1,000.00			1,000.00	2.20%	22.00	22.00
2028 年	1,000.00			1,000.00	2.20%	22.00	22.00
2029 年	1,000.00		1,000.00	-	2.20%	22.00	1,022.00
合计		1,000.00	1,000.00	-		110.00	1,110.00

（4）定远县经开区幸福小区安置房建设项目，2021 年 6 月已发行专项债 3,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 3.24%，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

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金金 额	融资利率	应付利息	应付本期 合计
2021 年	-	3,000.00	-	3,000.00	3.24%	-	-
2022 年	3,000.00	-	-	3,000.00	3.24%	97.20	97.20
2023 年	3,000.00	-	-	3,000.00	3.24%	97.20	97.20
2024 年	3,000.00	-	-	3,000.00	3.24%	97.20	97.20
2025 年	3,000.00		-	3,000.00	3.24%	97.20	97.20
2026 年	3,000.00	-	3,000.00	-	3.24%	97.20	3,097.20
合计	-	3,000.00	3,000.00	-	-	486.00	3,486.00

定远县经开区幸福小区安置房建设项目，2023 年 7 月已发行专项债 13,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 2.54%，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

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金金 额	融资利 率	应付利息	应付本期 合计
2023 年	-	13,000.00	-	13,000.00	2.54%	-	-
2024 年	13,000.00	-	-	13,000.00	2.54%	330.20	330.20
2025 年	13,000.00	-	-	13,000.00	2.54%	330.20	330.20
2026 年	13,000.00		-	13,000.00	2.54%	330.20	330.20
2027 年	13,000.00	-	-	13,000.00	2.54%	330.20	330.20
2028 年	13,000.00	-	13,000.00	-	2.54%	330.20	13,330.20
合计	-	13,000.00	13,000.00	-	-	1,651.00	14,651.00

定远县经开区幸福小区安置房建设项目，2024 年 2 月已发行专项债 3,500.00 万元，期限为五年，实际发行利率 2.38%，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

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本期 合计
2024 年		3,500.00	-	3,500.00	2.38%	-	-
2025 年	3,500.00			3,500.00	2.38%	83.30	83.30
2026 年	3,500.00			3,500.00	2.38%	83.30	83.30
2027 年	3,500.00			3,500.00	2.38%	83.30	83.30
2028 年	3,500.00			3,500.00	2.38%	83.30	83.30
2029 年	3,500.00		3,500.00	-	2.38%	83.30	3,583.30
合计		3,500.00	3,500.00	-		416.50	3,916.50

定远县经开区幸福小区安置房建设项目，2024 年 5 月已发行专项债 2,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 2.20%，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

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本期 合计
2024 年	-	2,000.00		2,000.00	2.20%	-	-
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.20%	44.00	44.00
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.20%	44.00	44.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.20%	44.00	44.00
2028 年	2,000.00		-	2,000.00	2.20%	44.00	44.00
2029 年	2,000.00		2,000.00	-	2.20%	44.00	2,044.00
合计		2,000.00	2,000.00		-	220.00	2,220.00

3、预计发行专项债应付本息情况

滁州市各区县预计于 2025 年后续批次发行专项债 144,692.11 万元，其中滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目，预计 2025 年及后续批次拟发行专项债 80,097.00 万元；滁州市琅琊区永阳人家棚改项目，预计 2025 年及后续批次拟发行专项债 44,300.00 万元；定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目，预计 2025 年及后续批次拟发行专项债 14,000.00 万元；定远县经开区幸福小区安置房建设项目，预计 2025 年及后续批次拟发行专项债 6,295.11 万元；以上项目期限均为 5 年，假设融资利率 1.81%，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	2025 年	-	144,692.11		144,692.11	1.81%		
	2026 年	144,692.11	-		144,692.11	1.81%	2,618.93	2,618.93
	2027 年	144,692.11			144,692.11	1.81%	2,618.93	2,618.93
	2028 年	144,692.11	-		144,692.11	1.81%	2,618.93	2,618.93
	2029 年	144,692.11	-		144,692.11	1.81%	2,618.93	2,618.93
	2030 年	144,692.11	-	144,692.11	144,692.11	1.81%	2,618.93	147,311.04
合计		-	144,692.11	144,692.11			13,094.64	157,786.75

（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、琅琊区人民政府、定远县人民政府合计拿出 14 个可出让地块对本期 4 个募集资金投资项目进行资金平衡。经查询滁州市各区县公共资源交易网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2024 年滁州市各区县 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定土地出让价格。

预计增速以滁州市各区县 2021-2023 年全市生产总值(GDP)三年平均增速与预计增速孰低作为计算土地价格的增长的基础。

序号	拟出让地块	项目
1	紫南社区山头组棚户区地块	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
2	紫南社区学校组棚户区地块	
3	紫南社区湖心队棚户区地块	
4	紫南社区范岗组棚户区地块	
5	徐岗居民组地块	
6	扬子办事处周边地块	
7	营房社区机场组地块	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目
8	104 国道周边地块	
9	永阳路周边（十里队）地块	
10	将军山路北延地块	

11	清流河环境整治（世纪大道以北）地块	
12	安置小区（永阳人家安置点）	
13	定远县岸上玫瑰一期安置房项目地块	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目
14	定远县经开区幸福小区安置房建设项目地块	定远县经开区幸福小区安置房建设项目

滁州市各区县 2021-2023 年三年平均增速与预计 GDP 增速情况如下：。

序号	区、县	2021 年 GDP 增速	2022 年 GDP 增速	2023 年 GDP 增速	三年平均增 速	2024 年政 府工作报告 预计 GDP 增速	预计 GDP 增速
1	市本级	9.90%	5.50%	6.40%	7.27%	7.50%	7.27%
2	琅琊区	9.50%	4.10%	7.30%	6.97%	8.50%	6.97%
3	定远县	8.90%	4.10%	4.80%	5.93%	9.00%	5.93%

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 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目	2027 年出让 20%； 2028 年出让 80%
2	滁州市	琅琊区	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	2029 年出让 50%，2030 年 出让 25%，2031 年出让 25%
3	滁州市	定远县	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	2028 年出让 40%；2029 年 出让 30%；2030 年出让 30%
4	滁州市	定远县	定远县经开区幸福小区安置房建设项目	2026 年出让 20%； 2028 年出让 80%

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以滁州市各区县预计 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以土地挂牌交易当年的现金流入，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	按照预计 GDP 增速的 100%	按照预计 GDP 增速的 90%	按照预计 GDP 增速的 80%
1	滁州市	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	335,953.83	325,072.86	314,812.89

2	滁州市	琅琊区	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	141,930.02	135,763.79	129,831.44
3	滁州市	定远县	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	65,094.09	63,310.08	61,566.55
4	滁州市	定远县	定远县经开区幸福小区安置房建设项目	54,249.86	53,151.49	52,070.28
合 计				597,227.80	577,298.22	558,281.16

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。

表 1，按照滁州市各区县预计 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	小计
2022 年		97.20	97.20	-	97.20	97.20
2023 年		643.20	643.20	-	643.20	643.20
2024 年		1,923.44	1,923.44	-	2,415.22	2,415.22
2025 年		4,149.15	4,149.15	-	4,973.91	4,973.91
2026 年	3,000.00	7,088.43	10,088.43	9,881.80	6,620.31	16,502.10
2027 年	20,000.00	7,353.23	27,353.23	67,190.77	2,266.69	74,173.07
2028 年	49,400.00	6,807.23	56,207.23	337,821.53	1,302.25	339,123.78
2029 年	97,203.00	5,526.99	102,729.99	86,980.59	-	86,980.59
2030 年	165,392.11	3,355.60	168,747.71	56,813.44	-	56,813.44
2031 年	20,000.00	362.00	20,362.00	38,539.67	-	38,539.67
合计	354,995.11	30,795.19	392,301.55	597,227.80	18,318.77	615,546.57
本息覆盖倍数	1.52					

表 2：按照滁州市各区县预计 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	小计
2022 年	—	97.20	97.20	—	97.20	97.20
2023 年	—	643.20	643.20	—	643.20	643.20
2024 年	—	1,923.44	1,923.44	—	2,415.22	2,415.22
2025 年	—	4,149.15	4,149.15	—	4,973.91	4,973.91
2026 年	3,000.00	7,088.43	10,088.43	9,771.15	6,620.31	16,391.45
2027 年	20,000.00	7,353.23	27,353.23	65,014.57	2,266.69	71,996.88
2028 年	49,400.00	6,807.23	56,207.23	327,579.37	1,302.25	328,881.62
2029 年	97,203.00	5,526.99	102,729.99	83,845.26	—	83,845.26
2030 年	165,392.11	3,355.60	168,747.71	54,511.92	—	54,511.92
2031 年	20,000.00	362.00	20,362.00	36,575.95	—	36,575.95
合计	354,995.11	30,795.19	392,301.55	577,298.22	18,318.77	575,522.05
本息覆盖倍数	1.47					

表 3：按照滁州市各区县预计 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	小计
2022 年	—	97.20	97.20	—	97.20	97.20
2023 年	—	643.20	643.20	—	643.20	643.20
2024 年	—	1,923.44	1,923.44	—	2,415.22	2,415.22
2025 年	—	4,149.15	4,149.15	—	4,973.91	4,973.91
2026 年	3,000.00	7,088.43	10,088.43	9,661.12	6,620.31	16,281.43
2027 年	20,000.00	7,353.23	27,353.23	62,962.58	2,266.69	69,944.88
2028 年	49,400.00	6,807.23	56,207.23	317,859.76	1,302.25	319,162.01
2029 年	97,203.00	5,526.99	102,729.99	80,805.64	—	80,805.64
2030 年	165,392.11	3,355.60	168,747.71	52,291.72	—	52,291.72
2031 年	20,000.00	362.00	20,362.00	34,700.34	—	34,700.34
合计	354,995.11	37,306.44	392,301.55	558,281.16	18,318.77	576,599.93
本息覆盖倍数	1.42					

（三）项目概况

1、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

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、滁州市琅琊区永阳人家棚改项目

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

3、定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目

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。

4、定远县经开区幸福小区安置房建设项目

本项目共计征收 1 个地块，总建筑面积 10.63 万平方米,其中地上建设面积 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

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

滁州市 4 个棚户区改造项目，项目资金总需求为 459,086.13 万元，其中：项目资本金 104,091.02 万元，本次拟发行棚改专项债 40,700.00 万元，前期已发行棚改专项债 169,603.00 万元，预计未来发行棚改专项债 144,692.11 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 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目	280,165.84	60,165.84	22,000.00	117,903.00	80,097.00
2	琅琊区	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	90,000.00	20,000.00	13,700.00	12,000.00	44,300.00

3	定远县	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	50,176.40	15,976.40	2,000.00	18,200.00	14,000.00
4	定远县	定远县经开区幸福小区安置房建设项目	38,743.89	7,948.78	3,000.00	21,500.00	6,295.11
合计			459,086.13	104,091.02	40,700.00	169,603.00	144,692.11

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 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第 5 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：按照滁州市本级预计 GDP 增速 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.38；按照滁州市本级预计 GDP 增速 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.33；按照滁州市本级预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.29。

表 1-1，按照滁州市本级预计 GDP 增速 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年	-	546.00	546.00	-	546.00	546.00
2024 年	-	1,125.42	1,125.42	-	1,125.42	1,125.42
2025 年	-	2,867.66	2,867.66	-	2,867.66	2,867.66
2026 年	-	4,715.62	4,715.62	-	4,715.62	4,715.62
2027 年	20,000.00	4,715.62	24,715.62	67,190.77		67,190.77
2028 年	22,200.00	4,169.62	26,369.62	268,763.06	-	268,763.06
2029 年	75,703.00	3,590.20	79,293.20	-		-

2030 年	102,097.00	1,847.96	103,944.96	-		
合计	220,000.00	23,578.08	243,578.08	335,953.83	9,254.69	345,208.52
本息覆盖倍数	1.38					

表 1-2，按照滁州市本级预计 GDP 增速 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年	-	546.00	546.00	-	546.00	546.00
2024 年	-	1,125.42	1,125.42	-	1,125.42	1,125.42
2025 年	-	2,867.66	2,867.66	-	2,867.66	2,867.66
2026 年	-	4,715.62	4,715.62	-	4,715.62	4,715.62
2027 年	20,000.00	4,715.62	24,715.62	65,014.57		65,014.57
2028 年	22,200.00	4,169.62	26,369.62	260,058.29	-	260,058.29
2029 年	75,703.00	3,590.20	79,293.20			
2030 年	102,097.00	1,847.96	103,944.96			
合计	220,000.00	23,578.08	243,578.08	325,072.86	9,254.69	334,327.56
本息覆盖倍数	1.33					

表 1-3，按照滁州市本级预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年	-	546.00	546.00	-	546.00	546.00
2024 年	-	1,125.42	1,125.42	-	1,125.42	1,125.42
2025 年	-	2,867.66	2,867.66	-	2,867.66	2,867.66
2026 年	-	4,715.62	4,715.62	-	4,715.62	4,715.62
2027 年	20,000.00	4,715.62	24,715.62	62,962.58		62,962.58

2028 年	22,200.00	4,169.62	26,369.62	251,850.31	-	251,850.31
2029 年	75,703.00	3,590.20	79,293.20			
2030 年	102,097.00	1,847.96	103,944.96			
合计	220,000.00	23,578.08	243,578.08	314,812.89	9,254.69	324,067.58
本息覆盖倍数	1.29					

2、滁州市琅琊区永阳人家棚改项目资金平衡方案

按自融资开始日起第 5 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：按照琅琊区预计 GDP 增速 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.86；按照琅琊区预计 GDP 增速 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.77；按照琅琊区预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.70。

表 4-1，按照琅琊区 GDP 预计增速 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
2025 年	-	252.45	252.45		252.45	252.45
2026 年	-	940.25	940.25		940.25	940.25
2027 年	-	1,302.25	1,302.25		1,302.25	1,302.25
2028 年	-	1,302.25	1,302.25		1,302.25	1,302.25
2029 年	12,000.00	1,302.25	13,302.25	67,361.86		67,361.86
2030 年	38,000.00	1,049.80	39,049.80	36,028.49		36,028.49
2031 年	20,000.00	362.00	20,362.00	38,539.67		38,539.67
合计	70,000.00		76,511.25	141,930.02	3,797.20	145,727.22
本息覆盖倍数	1.86					

表 4-2，按照琅琊区 GDP 预计增速 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
2025 年	-	252.45	252.45		252.45	252.45
2026 年	-	940.25	940.25		940.25	940.25
2027 年	-	1,302.25	1,302.25		1,302.25	1,302.25
2028 年	-	1,302.25	1,302.25		1,302.25	1,302.25
2029 年	12,000.00	1,302.25	13,302.25	64,770.87		64,770.87
2030 年	38,000.00	1,049.80	39,049.80	34,416.97		34,416.97
2031 年	20,000.00	362.00	20,362.00	36,575.95		36,575.95
合计	70,000.00		76,511.25	135,763.79	3,797.20	139,560.99
本息覆盖倍数	1.77					

表 4-3，按照琅琊区预计 GDP 增速 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
2025 年	-	252.45	252.45		252.45	252.45
2026 年	-	940.25	940.25		940.25	940.25
2027 年	-	1,302.25	1,302.25		1,302.25	1,302.25
2028 年	-	1,302.25	1,302.25		1,302.25	1,302.25
2029 年	12,000.00	1,302.25	13,302.25	62,263.47		62,263.47
2030 年	38,000.00	1,049.80	39,049.80	32,867.64		32,867.64
2031 年	20,000.00	362.00	20,362.00	34,700.34		34,700.34
合计	70,000.00	6,511.25	76,511.25	129,831.44	3,797.20	133,628.64
本息覆盖倍数	1.70					

3、定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目资金平衡方案

按自融资开始日起第 5 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：按照定远县预计 GDP 增速 100%比例计算土地价格的增速

情况下，本息覆盖倍数为 1.71；按照定远县预计 GDP 增速 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.67；按照定远县预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.62。

表 7-1，按照定远县预计 GDP 增速 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
2024 年	-	370.62	370.62		400.44	400.44
2025 年		464.02	464.02		964.44	964.44
2026 年	-	753.62	753.62	-	964.44	964.44
2027 年	-	753.62	753.62		964.44	964.44
2028 年	14,200.00	753.62	14,953.62	24,690.40		24,690.40
2029 年	4,000.00	383.00	4,383.00	19,618.74		19,618.74
2030 年	16,000.00	289.60	16,289.60	20,784.96		20,784.96
合计	34,200.00	3,768.10	37,968.10	65,094.09	3,293.76	68,387.85
本息覆盖倍数	1.71					

表 7-2，按照定远县预计 GDP 增速 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
2024 年	-	370.62	370.62		400.44	400.44
2025 年	-	464.02	464.02		964.44	964.44
2026 年	-	753.62	753.62		964.44	964.44
2027 年	-	753.62	753.62		964.44	964.44
2028 年	14,200.00	753.62	14,953.62	24,140.74		24,140.74

2029 年	4,000.00	383.00	4,383.00	19,074.40		19,074.40
2030 年	16,000.00	289.60	16,289.60	20,094.94		20,094.94
合计	34,200.00	3,768.10	37,968.10	63,310.08	3,293.76	46,508.90
本息覆盖倍数	1.67					

表 7-3，按照定远县预计 GDP 增速 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
2024 年	-	370.62	370.62		400.44	400.44
2025 年	-	464.02	464.02	-	964.44	964.44
2026 年	-	753.62	753.62		964.44	964.44
2027 年	-	753.62	753.62		964.44	964.44
2028 年	14,200.00	753.62	14,953.62	23,600.29		23,600.29
2029 年	4,000.00	383.00	4,383.00	18,542.18		18,542.18
2030 年	16,000.00	289.60	16,289.60	19,424.08		19,424.08
合计	34,200.00	3,768.10	37,968.10	61,566.55	3,293.76	64,860.31
本息覆盖倍数	1.62					

4、定远县经开区幸福小区安置房建设项目

按自融资开始日起第 5 年开始土地挂牌交易，且全部于 26 年、28 年出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按照定远县预计 GDP 增速 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.58；按照定远县预计 GDP 增速 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.55；按照定远县预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.52。

表 5-1，按照定远县预计 GDP 增速 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2022 年	-	97.20	97.20		97.20	97.20
2023 年	-	97.20	97.20		97.20	97.20
2024 年	-	427.40	427.40		889.36	889.36
2025 年	-	565.02	565.02		889.36	889.36
2026 年	3,000.00	678.94	3,678.94	9,881.80		9,881.80
2027 年	-	581.74	581.74			-
2028 年	13,000.00	581.74	13,581.74	44,368.06		44,368.06
2029 年	5,500.00	251.54	5,751.54			
2030 年	9,295.11	168.24	9,463.35			
合计	30,795.11	3,449.02	34,244.13	54,249.86	1,973.12	56,222.98
本息覆盖倍数	1.58					

表 5-2，按照定远县预计 GDP 增速 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2022 年	-	97.20	97.20		97.20	97.20
2023 年	-	97.20	97.20		97.20	97.20
2024 年	-	427.40	427.40		889.36	889.36
2025 年	-	565.02	565.02		889.36	889.36
2026 年	3,000.00	678.94	3,678.94	9,771.15		9,771.15
2027 年	-	581.74	581.74			
2028 年	13,000.00	581.74	13,581.74	43,380.34		43,380.34
2029 年	5,500.00	251.54	5,751.54			-
2030 年	9,295.11	168.24	9,463.35			
合计	30,795.11	3,449.02	34,244.13	53,151.49	1,973.12	55,124.61
本息覆盖倍数	1.55					

表 5-3，按照定远县预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2022 年	-	97.20	97.20		97.20	97.20
2023 年	-	97.20	97.20		97.20	97.20
2024 年	-	427.40	427.40		889.36	889.36
2025 年	-	565.02	565.02		889.36	889.36
2026 年	3,000.00	678.94	3,678.94	9,661.12		9,661.12
2027 年	-	581.74	581.74			-
2028 年	13,000.00	581.74	13,581.74	42,409.16		42,409.16
2029 年	5,500.00	251.54	5,751.54			
2030 年	9,295.11	168.24	9,463.35			
合计	30,795.11	3,449.02	34,244.13	52,070.28	1,973.12	54,043.40
本息覆盖倍数	1.52					

（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 2022 年湖心路周边和扬子路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 (m²)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	招拍挂	清流中路以北，定远路以东，凤凰东路以南，紫薇北路以西	市本级	92,170.00	1.6≤R≤2.0	112,400.00	12,194.86	2020 年	居住、商住
		原八里地块,凤阳北路东侧，八中南侧,盛世华庭熙园小区西侧，八里巷北侧	市本级	133,950.00	1.6≤R≤2.0	220,000.00	16,424.04	2021 年	居住、商住
参考均价							14,700.16	-	-

2) 滁州市琅琊区永阳人家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 (m ²)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	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	$1.2 \leq R \leq 1.8$	42,700.00	6,074.14	2021 年	居住、商业
2	滁土公告字 (2021) 3 号	银山路与长江路交叉口东南侧	琅琊区	38,740.00	$1.2 \leq R \leq 1.6$	26,000.00	6,711.41	2021 年	居住、商业
3	滁土公告字 (2021) 31 号	淮河路与银山南路交叉口西南侧	琅琊区	44,566.00	$1.2 \leq R \leq 1.6$	20,255.00	4,544.94	2022 年	居住、商业
4	滁土公告字 (2023) 9 号	西涧路与环湖路交叉口东北侧	琅琊区	30,923.00	$1.1 \leq R \leq 1.4$	8,023.00	2,594.51	2023 年	居住、商业
5	滁土公告字 (2023) 9 号	淮安路南侧、滁州大道东侧	琅琊区	78,102.00	$1.6 \leq R \leq 2.0$	35,203.00	4,507.31	2023 年	居住、商业

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
参考均价							5,032.99	-	-

3) 定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	定自然资源公告字[2020]14号	金山路与戚继光大道交叉口东南角	定远县	69,739.69	$1.0 \leq R \leq 1.8$	21,200.00	3,039.88	2021 年	居住
2	定告字[2021]9号	定城镇双拥路与永康路交叉口东南侧	定远县	20,368.35	$1.0 \leq R \leq 2.0$	6,100.00	2,994.84	2021 年	居住
参考均价							3,029.70		

4) 定远县经开区幸福小区安置房建设项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	定自然资源公告字[2020]14号	金山路与戚继光大道交叉口东南角	定远县	69,739.69	$1.0 \leq R \leq 1.8$	21,200.00	3,039.88	2021 年	居住
2	定告字[2021]9号	定远县定城镇双拥路与永康路交叉口东南侧	定远县	20,368.35	$1.0 \leq R \leq 2.0$	6,100.00	2,994.84	2021 年	居住
参考均价							3,029.70		

(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) 2024 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	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 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目	滁州市	市本级	7.27%	商住	356,000.00	14,700.16	0.51	7,531.39
2	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	滁州市	琅琊区	6.97%	居住	140,154.00	5,032.99	1.0	5,032.99
3	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	滁州市	定远县	5.93%	居住	231,500.00	3,029.70	0.95	2,878.21
4	定远县经开区幸福小区安置房建设项目	滁州市	定远县	5.93%	居住	208,000.00	3,029.70	0.95	2,878.21

2) 2023-2031 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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	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	市本级	商住	7,531.39	8,078.92	8,666.26	9,296.30	9,972.14	10,697.11	11,474.79	12,309.01	13,203.87
2	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	琅琊区	居住	5,032.99	5,383.79	5,759.04	6,160.44	6,589.83	7,049.14	7,540.46	8,066.03	8,628.24

3	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	定远县	居住		2,878.21	3,048.89	3,229.69	3,421.21	3,624.09	3,839.00	4,066.65	4,307.80
4	定远县经开区幸福小区安置房建设项目	定远县	居住		2,878.21	3,048.89	3,229.69	3,421.21	3,624.09	3,839.00	4,066.65	4,307.80

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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	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	市本级	商住	7,531.39	8,024.17	8,549.19	9,108.56	9,704.54	10,339.50	11,016.02	11,736.80	12,504.74
2	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	琅琊区	居住	5,032.99	5,348.71	5,684.23	6,040.81	6,419.75	6,822.46	7,250.43	7,705.25	8,188.60
3	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	定远县	居住		2,878.21	3,031.82	3,193.63	3,364.07	3,543.61	3,732.74	3,931.95	4,141.80
4	定远县经开区幸福小区安置房建设项目	定远县	居住		2,878.21	3,031.82	3,193.63	3,364.07	3,543.61	3,732.74	3,931.95	4,141.80

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	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	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	市本级	商住	7,531.39	7,969.42	8,432.92	8,923.38	9,442.36	9,991.53	10,572.63	11,187.54	11,838.21
2	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	琅琊区	居住	5,032.99	5,313.63	5,609.92	5,922.73	6,252.98	6,601.64	6,969.75	7,358.38	7,768.69
3	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	定远县	居住		2,878.21	3,014.75	3,157.77	3,307.58	3,464.49	3,628.85	3,801.00	3,981.32
4	定远县经开区幸福小区安置房建设项目	定远县	居住		2,878.21	3,014.75	3,157.77	3,307.58	3,464.49	3,628.85	3,801.00	3,981.32

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 2021-2023 年近三年 GDP 平均增长率、2024 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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	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	滁州市	市本级	-	71,001.62	304,653.75			
2	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	滁州市	琅琊区	-	-	-	100,540.02	53,773.83	57,521.86
3	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	滁州市	定远县	-	-	33,559.04	26,661.82	28,242.87	
4	定远县经开区幸福小区安置房建设项目	滁州市	定远县	13,435.50		60,304.81			

(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	项目	地市	区县	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	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	滁州市	市本级	-	69,096.30	294,469.10			
2	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	滁州市	琅琊区	-	-	-	96,672.87	51,368.58	54,590.93
3	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	滁州市	定远县	-	-	32,813.87	25,923.86	27,307.42	
4	定远县经开区幸福小区安置房建设项目	滁州市	定远县	13,285.50		58,965.75			

(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	项目	地市	区县	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	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	滁州市	市本级	-	67,229.59	284,558.67			-
2	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	滁州市	琅琊区	-	-	-	92,930.48	49,056.14	51,791.51
3	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	滁州市	定远县	-	-	32,081.18	25,202.33	26,397.93	
4	定远县经开区幸福小区安置房建设项目	滁州市	定远县	13,136.34		57,649.12			

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 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	定远县经开区幸福小区安置房建设项目
	市区县	滁州市	市本级	琅琊区	定远县	定远县
一	收入合计	749,695.26	375,655.37	211,835.85	88,463.73	73,740.31
1	土地收入	749,695.26	375,655.37	211,835.85	88,463.73	73,740.31
二	扣除项目合计	152,467.46	39,701.54	69,905.83	23,369.64	19,490.45

序号	项目	合计	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	滁州市琅琊区永阳 人家棚改项目	定远县岸上玫瑰一期 安置房建设项目	定远县经开区幸福小区 安置房建设项目
	市区县	滁州市	市本级	琅琊区	定远县	定远县
1	国有土地收益基金	29,987.81	15,026.21	8,473.43	3,538.55	2,949.61
2	农业土地开发资金	7,873.50	7,513.11		189.83	170.56
3	土地出让业务费	9,616.80	2,136.00	4,236.72	1,769.27	1,474.81
4	被征地农民基本养老 保险政府统筹资金	7,126.83		4,236.72	1,576.36	1,313.76
5	保障性住房建设资金	25,710.47	7,513.11	10,591.79	4,148.30	3,457.27
6	教育资金	35,345.16		21,183.58	7,724.14	6,437.43
7	征地补偿金	7,513.11	7,513.11			
8	交通基金	8,110.20			4,423.19	3,687.02
9	土地出让收入用于农 业农村资金	21,183.58		21,183.58		
三	用于资金平衡土地相 关收益	597,227.80	335,953.83	141,930.02	65,094.09	54,249.86

(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 2022 年湖 心路周边和扬子路周 边棚户区改造项目	滁州市琅琊区永阳 人家棚改项目	定远县岸上玫瑰一期 安置房建设项目	定远县经开区幸福小区 安置房建设项目
	市区县	滁州市	市本级	琅琊区	定远县	定远县
一	收入合计	724,494.32	363,565.40	202,632.52	86,045.15	72,251.25
1	土地收入	724,494.32	363,565.40	202,632.52	86,045.15	72,251.25
二	扣除项目合计	147,196.10	38,492.54	66,868.73	22,735.07	19,099.76
1	国有土地收益基金	28,979.77	14,542.62	8,105.30	3,441.81	2890.049958
2	农业土地开发资金	7,631.70	7,271.31		189.83	170.56
3	土地出让业务费	9,354.58	2,136.00	4,052.65	1,720.90	1445.024979
4	被征地农民基本养老 保险政府统筹资金	6,872.98		4,052.65	1,533.16	1,287.17
5	保障性住房建设资金	24,824.85	7,271.31	10,131.63	4,034.63	3,387.28
6	教育资金	34,082.85		20,263.25	7,512.48	6,307.12
7	征地补偿金	7,271.31	7,271.31			
8	交通基金	7,914.82			4,302.26	3,612.56
9	土地出让收入用于农 业农村资金	20,263.25		20,263.25		
三	用于资金平衡土地相 关收益	577,298.22	325,072.86	135,763.79	63,310.08	53,151.49

(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 2022 年湖 心路周边和扬子路周 边棚户区改造项目	滁州市琅琊区永阳 人家棚改项目	定远县岸上玫瑰一期 安置房建设项目	定远县经开区幸福小区 安置房建设项目
	市区县	滁州市	市本级	琅琊区	定远县	定远县
一	收入合计	700,033.43	351,788.27	193,778.27	83,681.44	70,785.45
1	土地收入	700,033.43	351,788.27	193778.2692	83,681.44	70,785.45
二	扣除项目合计	141,752.27	36,975.38	63,946.83	22,114.89	18,715.18
1	国有土地收益基金	27,661.89	13,732.08	7,751.13	3,347.26	2,831.42
2	农业土地开发资金	7,396.16	7,035.77		189.83	170.56
3	土地出让业务费	9,100.90	2,136.00	3,875.57	1,673.63	1,415.71
4	被征地农民基本养老 保险政府统筹资金	6,627.50	-	3,875.57	1,490.94	1,260.99
5	保障性住房建设资金	23,966.60	7,035.77	9,688.91	3,923.54	3,318.39
6	教育资金	32,862.29	-	19,377.83	7,305.62	6,178.84
7	征地补偿金	7,035.77	7,035.77			
8	交通基金	7,723.34	-	-	4,184.07	3,539.27

序号	项目	合计	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	滁州市琅琊区永阳 人家棚改项目	定远县岸上玫瑰一期 安置房建设项目	定远县经开区幸福小区 安置房建设项目
	市区县	滁州市	市本级	琅琊区	定远县	定远县
9	土地出让收入用于农 业农村资金	19,377.83		19,377.83		
三	用于资金平衡土地相 关收益	558,281.16	314,812.89	129,831.44	61,566.55	52,070.28

五、阜阳市

（一）应付本息情况

阜阳市共 3 个棚户区改造项目，计划融资总额 168,000.00 万元，本次发行棚改专项债 20,200.00 万元，已发行专项债券 93,800.00 万元，其中 2023 年 8 月已发行棚改专项债 18,900.00 万元，实际发行利率为 2.46%，2023 年 9 月已发行棚改专项债 1,800.00 万元，实际发行利率为 2.61%，2024 年 2 月已发行棚改专项债 5,000.00 万元，实际发行利率为 2.38%，2024 年 5 月已发行棚改专项债 18,900.00 万元，实际发行利率为 2.2%，2024 年 6 月已发行棚改专项债 9,200.00 万元，实际发行利率为 2.16%，2024 年 9 月已发行棚改专项债 40,000.00 万元，实际发行利率为 1.77%，预计未来发行专项债券 54,000.00 万元，发行期限均为五年，假设本次和预计融资利率为 1.81%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1、本次发行债券应付还本付息情况：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
阜阳市	2025 年		20,200.00		20,200.00	1.81%		
	2026 年	20,200.00			20,200.00	1.81%	365.62	365.62
	2027 年	20,200.00			20,200.00	1.81%	365.62	365.62
	2028 年	20,200.00			20,200.00	1.81%	365.62	365.62
	2029 年	20,200.00			20,200.00	1.81%	365.62	365.62
	2030 年	20,200.00		20,200.00		1.81%	365.62	20,565.62
合计				20,200.00	20,200.00			1,828.10

2、前期已发行专项债应还本付息情况：

（1）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于 2023 年 8 月已发行棚改专项债 18,900.00 万元，实际利率为 2.46%，发行期限五年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

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	2023 年		18,900.00		18,900.00	2.46%		
	2024 年	18,900.00			18,900.00	2.46%	464.94	464.94
	2025 年	18,900.00			18,900.00	2.46%	464.94	464.94
	2026 年	18,900.00			18,900.00	2.46%	464.94	464.94
	2027 年	18,900.00			18,900.00	2.46%	464.94	464.94
	2028 年	18,900.00		18,900.00		2.46%	464.94	19,364.94
合计			18,900.00	18,900.00			2,324.70	21,224.70

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于 2023 年 9 月已发行棚改专项债 1,800.00 万元，实际利率为 2.61%，发行期限五年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

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	2023 年		1,800.00		1,800.00	2.61%		
	2024 年	1,800.00			1,800.00	2.61%	46.98	46.98
	2025 年	1,800.00			1,800.00	2.61%	46.98	46.98
	2026 年	1,800.00			1,800.00	2.61%	46.98	46.98
	2027 年	1,800.00			1,800.00	2.61%	46.98	46.98
	2028 年	1,800.00		1,800.00		2.61%	46.98	1,846.98
合计			1,800.00	1,800.00			234.90	2,034.90

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于 2024 年 2 月已发行棚改专项债 5,000.00 万元，实际利率为 2.38%，发行期限五年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

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	2024 年		5,000.00		5,000.00	2.38%		
	2025 年	5,000.00			5,000.00	2.38%	119.00	119.00
	2026 年	5,000.00			5,000.00	2.38%	119.00	119.00
	2027 年	5,000.00			5,000.00	2.38%	119.00	119.00
	2028 年	5,000.00			5,000.00	2.38%	119.00	119.00
	2029 年	5,000.00		5,000.00		2.38%	119.00	5,119.00
合计			5,000.00	5,000.00			595.00	5,595.00

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于 2024 年 5 月已发行棚改专项债 4,900.00 万元，实际利率为 2.20%，发行期限五年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

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	2024 年		4,900.00		4,900.00	2.20%		
	2025 年	4,900.00			4,900.00	2.20%	107.80	107.80
	2026 年	4,900.00			4,900.00	2.20%	107.80	107.80
	2027 年	4,900.00			4,900.00	2.20%	107.80	107.80
	2028 年	4,900.00			4,900.00	2.20%	107.80	107.80
	2029 年	4,900.00		4,900.00		2.20%	107.80	5,007.80
合计			4,900.00	4,900.00			539.00	5,439.00

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于 2024 年 6 月已发行棚改专项债 9,200.00 万元，实际利率为 2.16%，发行期限五年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

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	2024 年		9,200.00		9,200.00	2.16%		
	2025 年	9,200.00			9,200.00	2.16%	198.72	198.72
	2026 年	9,200.00			9,200.00	2.16%	198.72	198.72
	2027 年	9,200.00			9,200.00	2.16%	198.72	198.72
	2028 年	9,200.00			9,200.00	2.16%	198.72	198.72
	2029 年	9,200.00		9,200.00		2.16%	198.72	9,398.72
合计			9,200.00	9,200.00			993.60	10,193.60

（2）颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目于 2024 年 5 月已发行棚改专项债 14,000.00 万元，实际利率为 2.2%，发行期限五年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

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	2024 年		14,000.00		14,000.00	2.20%		
	2025 年	14,000.00			14,000.00	2.20%	308.00	308.00
	2026 年	14,000.00			14,000.00	2.20%	308.00	308.00
	2027 年	14,000.00			14,000.00	2.20%	308.00	308.00
	2028 年	14,000.00			14,000.00	2.20%	308.00	308.00
	2029 年	14,000.00		14,000.00		2.20%	308.00	14,308.00
合计			14,000.00	14,000.00			1,540.00	15,540.00

（3）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-徽茂颖水名苑）棚户区改造项目于 2024 年 9 月已发行棚改专项债 40,000.00 万元，实际利率为 1.77%，发行期限五年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

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	2024 年		40,000.00		40,000.00	1.77%		
	2025 年	40,000.00			40,000.00	1.77%	708.00	708.00
	2026 年	40,000.00			40,000.00	1.77%	708.00	708.00
	2027 年	40,000.00			40,000.00	1.77%	708.00	708.00
	2028 年	40,000.00			40,000.00	1.77%	708.00	708.00
	2029 年	40,000.00		40,000.00		1.77%	708.00	40,708.00
合计			40,000.00	40,000.00			3,540.00	43,540.00

3、预计融资应付还本付息情况

阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目预计后期发行专项债 17,200.00 万元，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）棚户区改造项目预计后期发行专项债 36,800.00 万元，预计发债期限均为 5 年，假设融资利率 1.81%，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
阜阳市	2025 年		54,000.00		54,000.00	1.81%		
	2026 年	54,000.00			54,000.00	1.81%	977.40	977.40
	2027 年	54,000.00			54,000.00	1.81%	977.40	977.40
	2028 年	54,000.00			54,000.00	1.81%	977.40	977.40
	2029 年	54,000.00			54,000.00	1.81%	977.40	977.40
	2030 年	54,000.00		54,000.00		1.81%	977.40	54,977.40
合计				54,000.00	54,000.00			4,887.00

（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 3 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，经查询阜阳市公共资源交易网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2023 年阜阳市各区县 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定土地出让价格。

预计增速以阜阳市各区县 2021-2023 年 GDP 三年平均增速与 2024 年预计增速孰低作为计算土地价格的增长的基础。

序号	地市	区县	项目名称	地块名称
1	阜阳市	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	颍泉区魏庄社区大张营、张营、老寨、武庄
2	阜阳市	颍泉区	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目	抱龙、潘寨片区地块
3	阜阳市	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	阜口路（王店行、小铺、大尹庄、小王庄、施庄）片区地块

阜阳市各区县 2021-2023 年三年平均增速与预计 GDP 增速情况如下：

序号	区、县	2021 年 GDP	2022 年 GDP	2023 年 GDP	三年平均增速	2024 年政府工作报告预计 GDP	预计 GDP 增速
1	颍泉区	9.40%	5.10%	6.80%	7.10%	8.00%	7.10%
2	颍东区	9.00%	5.20%	6.70%	6.97%	7.50%	6.97%

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	阜阳市	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	2027 年拟出让 30%；2028 年拟出让 30%；2029 年拟出让 30%；2030 年拟出让 10%
2	阜阳市	颍泉区	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目	2029 年拟出让 50%；2030 年拟出让 50%
3	阜阳市	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	2029 年出让 50%，2030 年出让 50%

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

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按阜阳市各区县 GDP 增速的 100%	按阜阳市各区县 GDP 增速的 90%	按阜阳市各区县 GDP 增速的 80%
1	阜阳市	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	76,203.64	74,063.01	71,971.59
2	阜阳市	颍泉区	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目	91,182.63	87,883.30	84,682.82
3	阜阳市	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	251,320.00	242,341.85	233,629.02
合计				418,706.27	404,288.16	390,283.43

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

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。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：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于七年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：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的增长的情况下，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的增长的情况下本息覆盖倍数为 2.12。

表 1：按阜阳市各区县 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
2024 年		511.92	511.92		511.92	511.92
2025 年		1,953.44	1,953.44		1,953.44	1,953.44
2026 年		3,296.46	3,296.46		3,296.46	3,296.46
2027 年		3,296.46	3,296.46	20,998.17	2,268.52	23,266.69
2028 年	20,700.00	3,296.46	23,996.46	22,496.78	2,268.52	24,765.30
2029 年	73,100.00	2,784.54	75,884.54	189,514.98		189,514.98
2030 年	74,200.00	1,343.02	75,543.02	185,696.34		185,696.34
合计	168,000.00	16,482.30	184,482.30	418,706.27	10,298.86	429,005.13
本息覆盖倍数	2.27					

表 2：按阜阳市各区县 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
2024 年		511.92	511.92		511.92	511.92
2025 年		1,953.44	1,953.44		1,953.44	1,953.44
2026 年		3,296.46	3,296.46		3,296.46	3,296.46
2027 年		3,296.46	3,296.46	20,581.16	2,268.52	22,849.68
2028 年	20,700.00	3,296.46	23,996.46	21,903.25	2,268.52	24,171.77
2029 年	73,100.00	2,784.54	75,884.54	183,337.83		183,337.83
2030 年	74,200.00	1,343.02	75,543.02	178,465.92		178,465.92
合计	168,000.00	16,482.30	184,482.30	404,288.16	10,298.86	414,587.02
本息覆盖倍数	2.19					

表 3：按阜阳市各区县 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：

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/ 金/财政收入	小计

2024 年		511.92	511.92		511.92	511.92
2025 年		1,953.44	1,953.44		1,953.44	1,953.44
2026 年		3,296.46	3,296.46		3,296.46	3,296.46
2027 年		3,296.46	3,296.46	20,169.67	2,268.52	22,438.19
2028 年	20,700.00	3,296.46	23,996.46	21,321.49	2,268.52	23,590.01
2029 年	73,100.00	2,784.54	75,884.54	177,321.94		177,321.94
2030 年	74,200.00	1,343.02	75,543.02	171,470.33		171,470.33
合计	168,000.00	16,482.30	184,482.30	390,283.43	10,298.86	400,582.29
本息覆盖倍数	2.12					

金额单位：人民币万元

（三）项目概况

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
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、颍泉区：阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目

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。

3、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

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。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

阜阳市共 3 个棚户区改造项目，项目总投资为 214,553.00 万元，项目资本金 46,553.00 万元，本次拟发行棚改专项债 20,200.00 万元，前期已发行棚改专项债 93,800.00 万元，预计未来年度发行棚专项债 54,000.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目、地块名称	总投资额	项目资本金	本次拟发债金额	前次累计募集债券本金	预计未来拟发债金额	预计发债期限
1	阜阳市	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	11,200.00	5,000.00	39,800.00		5 年
2	阜阳市	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	13,600.00	5,200.00	14,000.00	17,200.00	5 年
3	阜阳市	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	21,753.00	10,000.00	40,000.00	36,800.00	5 年
合计				214,553.00	46,553.00	20,200.00	93,800.00	54,000.00	

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、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本金和财政收入支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政策性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于七年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按颍泉区预计 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 1.53；按颍泉区预计 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 1.48；按颍泉区预计 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 1.44。

表 1-1，按照颍泉区预计 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
2024 年		511.92	511.92		511.92	511.92
2025 年		937.44	937.44		937.44	937.44
2026 年		1,027.94	1,027.94		1,027.94	1,027.94
2027 年		1,027.94	1,027.94	20,998.17		20,998.17
2028 年	20,700.00	1,027.94	21,727.94	22,496.78		22,496.78
2029 年	19,100.00	516.02	19,616.02	24,101.78		24,101.78
2030 年	5,000.00	90.50	5,090.50	8,606.91		8,606.91
合计	44,800.00	5,139.70	49,939.70	76,203.64	2,477.30	78,680.94
本息覆盖倍数	1.53					

表 1-2，按照颍泉区预计 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
2024 年		511.92	511.92		511.92	511.92
2025 年		937.44	937.44		937.44	937.44
2026 年		1,027.94	1,027.94		1,027.94	1,027.94
2027 年		1,027.94	1,027.94	20,581.16		20,581.16
2028 年	20,700.00	1,027.94	21,727.94	21,903.25		21,903.25
2029 年	19,100.00	516.02	19,616.02	23,309.83		23,309.83
2030 年	5,000.00	90.50	5,090.50	8,268.77		8,268.77
合计	44,800.00	5,139.70	49,939.70	74,063.01	2,477.30	76,540.31
本息覆盖倍数	1.48					

表 1-3，按照颍泉区预计 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
2024 年		511.92	511.92		511.92	511.92
2025 年		937.44	937.44		937.44	937.44
2026 年		1,027.94	1,027.94		1,027.94	1,027.94
2027 年		1,027.94	1,027.94	20,169.67		20,169.67
2028 年	20,700.00	1,027.94	21,727.94	21,321.49		21,321.49
2029 年	19,100.00	516.02	19,616.02	22,538.73		22,538.73
2030 年	5,000.00	90.50	5,090.50	7,941.70		7,941.70
合计	44,800.00	5,139.70	49,939.70	71,971.59	2,477.30	74,448.89
本息覆盖倍数	1.44					

2、阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目资金平衡方案

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设本金和财政收入支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政策性基金收入偿还融资本金和利息情

况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于七年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按颍泉区 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 2.28；按颍泉区 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 2.20；按颍泉区 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 2.12。

表 2-1，按照颍泉区预计 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
2025 年		308.00	308.00		308.00	308.00
2026 年		713.44	713.44		713.44	713.44
2027 年		713.44	713.44		713.44	713.44
2028 年		713.44	713.44		713.44	713.44
2029 年	14,000.00	713.44	14,713.44	44,021.50		44,021.50
2030 年	22,400.00	405.44	22,805.44	47,161.13		47,161.13
合计	36,400.00	3,567.20	39,967.20	91,182.63	2,448.32	93,630.95
本息覆盖倍数	2.28					

表 2-2，按照颍泉区预计 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
2025 年		308.00	308.00		308.00	308.00
2026 年		713.44	713.44		713.44	713.44
2027 年		713.44	713.44		713.44	713.44
2028 年		713.44	713.44		713.44	713.44
2029 年	14,000.00	713.44	14,713.44	42,575.02		42,575.02
2030 年	22,400.00	405.44	22,805.44	45,308.28		45,308.28
合计	36,400.00	3,567.20	39,967.20	87,883.30	2,448.32	90,331.62

本息覆盖倍数	2.20
--------	------

表 2-3，按照颍泉区预计 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
2025 年		308.00	308.00		308.00	308.00
2026 年		713.44	713.44		713.44	713.44
2027 年		713.44	713.44		713.44	713.44
2028 年		713.44	713.44		713.44	713.44
2029 年	14,000.00	713.44	14,713.44	41,166.64		41,166.64
2030 年	22,400.00	405.44	22,805.44	43,516.18		43,516.18
合计	36,400.00	3,567.20	39,967.20	84,682.82	2,448.32	87,131.14
本息覆盖倍数	2.12					

3、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本金和财政收入支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政策性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于七年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按颍东区预计 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 2.66；按颍东区预计 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 2.56；按颍东区预计 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 2.47。

表 3-1，按照颍东区预计 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
2025 年		708.00	708.00		708.00	708.00
2026 年		1,555.08	1,555.08		1,555.08	1,555.08
2027 年		1,555.08	1,555.08		1,555.08	1,555.08
2028 年		1,555.08	1,555.08		1,555.08	1,555.08
2029 年	40,000.00	1,555.08	41,555.08	121,391.70		121,391.70
2030 年	46,800.00	847.08	47,647.08	129,928.30		129,928.30
合计	86,800.00	7,775.40	94,575.40	251,320.00	5,373.24	256,693.24
本息覆盖倍数	2.66					

表 3-2，按照颍东区预计 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
2025 年		708.00	708.00		708.00	708.00
2026 年		1,555.08	1,555.08		1,555.08	1,555.08
2027 年		1,555.08	1,555.08		1,555.08	1,555.08
2028 年		1,555.08	1,555.08		1,555.08	1,555.08
2029 年	40,000.00	1,555.08	41,555.08	117,452.98		117,452.98
2030 年	46,800.00	847.08	47,647.08	124,888.87		124,888.87
合计	86,800.00	7,775.40	94,575.40	242,341.85	5,373.24	247,715.09
本息覆盖倍数	2.56					

表 3-3，按照颍东区预计 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
2025 年		708.00	708.00		708.00	708.00
2026 年		1,555.08	1,555.08		1,555.08	1,555.08
2027 年		1,555.08	1,555.08		1,555.08	1,555.08
2028 年		1,555.08	1,555.08		1,555.08	1,555.08
2029 年	40,000.00	1,555.08	41,555.08	113,616.57		113,616.57
2030 年	46,800.00	847.08	47,647.08	120,012.45		120,012.45
合计	86,800.00	7,775.40	94,575.40	233,629.02	5,373.24	239,002.26
本息覆盖倍数	2.47					

（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：

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，阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区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	阜国土(挂)告 字[2022]15号	[2022]-13号出让宗地	颍州区	567.00	$1.5 \leq R \leq 2.1$	306.18	5,400.00	2022年12月	商住用地
2	阜国土(拍)告 字[2022]10号	[2021]-12号出让宗地	颍州区	46,042.00	$1 \leq R \leq 1.9$	32,459.61	7,050.00	2022年11月	商住用地
商住用地参考均价							7,029.93	-	-

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	阜国土(拍)告 字(2022)11号	[2021]-29	颍东区	60,087.00	$1 \leq \text{容} \leq 2.2$	21,180.79	3,525.02	2022年12月1日	居住用地
2	阜国土(拍)告 字(2023)3号	[2022]-32	颍东区	34,019.00	$1 \leq \text{容} \leq 2.2$	13,318.83	3,915.12	2023年4月28日	居住用地
居住用地参考均价							3,666.04	-	-

（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，对阜阳市各县区棚户区改造项目进行价格预测。具体计算如下：

1）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	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	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	阜阳市	颍泉区	7.10%	居住	97,333.33	7,029.93	0.90	6,326.94
2	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目	阜阳市	颍泉区	7.10%	居住	106,666.67	7,029.93	0.90	6,326.94
3	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	阜阳市	颍东区	6.97%	居住	582,500.00	3,666.04	0.90	3,299.44

2) 2024-2030 年土地出让价格预测

①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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	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	阜阳市	颍泉区	居住	6,326.94	6,776.15	7,257.26	7,772.53	8,324.38	8,915.41	9,548.40
2	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目	阜阳市	颍泉区	居住	6,326.94	6,776.15	7,257.26	7,772.53	8,324.38	8,915.41	9,548.40
3	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	阜阳市	颍东区	居住	3,299.44	3,529.41	3,775.41	4,038.56	4,320.05	4,621.16	4,943.25

②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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
----	----	----	----	------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

1	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	阜阳市	颍泉区	居住	6,326.94	6,731.23	7,161.36	7,618.97	8,105.82	8,623.78	9,174.84
2	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目	阜阳市	颍泉区	居住	6,326.94	6,731.23	7,161.36	7,618.97	8,105.82	8,623.78	9,174.84
3	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	阜阳市	颍东区	居住	3,299.44	3,506.41	3,726.37	3,960.13	4,208.55	4,472.55	4,753.11

③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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	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	阜阳市	颍泉区	居住	6,326.94	6,686.31	7,066.09	7,467.44	7,891.59	8,339.83	8,813.53
2	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目	阜阳市	颍泉区	居住	6,326.94	6,686.31	7,066.09	7,467.44	7,891.59	8,339.83	8,813.53
3	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	阜阳市	颍东区	居住	3,299.44	3,483.42	3,677.66	3,882.73	4,099.23	4,327.80	4,569.12

2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数阜阳市各区县 2021-2023 年近三年 GDP 平均增长率、2024 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) 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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	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	阜阳市	颍泉区	居住				22,695.79	24,307.19	26,033.00	9,293.78
2	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目	阜阳市	颍泉区	居住						47,548.85	50,924.80
3	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	阜阳市	颍东区	居住						134,591.29	143,972.16

(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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
----	----	----	----	------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

1	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	阜阳市	颍泉区	居住				22,247.39	23,668.99	25,181.44	8,930.18
2	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目	阜阳市	颍泉区	居住						45,993.49	48,932.48
3	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	阜阳市	颍东区	居住						130,263.02	138,434.33

(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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	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	阜阳市	颍泉区	居住				21,804.92	23,043.44	24,352.30	8,578.50
2	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目	阜阳市	颍泉区	居住						44,479.09	47,005.49
3	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	阜阳市	颍东区	居住						126,047.18	133,075.62

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	合计	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	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区 棚户区改造项目	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
	市区县	阜阳市	颍泉区	颍泉区	颍东区
一	收入合计	459,366.86	82,329.76	98,473.65	278,563.45
1	土地收入	459,366.86	82,329.76	98,473.65	278,563.45
二	扣除项目合计	40,660.59	6,126.12	7,291.02	27,243.45
1	国有土地收益基金	18,374.67	3,293.19	3,938.94	11,142.54
2	教育资金	9,187.35	1,646.60	1,969.48	5,571.27
3	土地出让业务费	4,593.67	823.30	984.74	2,785.63
4	农业土地开发资金 （元/㎡）	644.92	79.80	87.46	477.66
5	农田水利建设资金	5,571.27	0.00	0.00	5,571.27
6	被征地农民基本养老 保险政府统筹资金	1,966.25	243.33	266.66	1,456.26
7	保障性住房建设资金	322.46	39.90	43.74	238.82
三	用于资金平衡土地相 关收益	418,706.27	76,203.64	91,182.63	251,320.00

(2) 阜阳市棚户区改造项目土地出让收益预测表 (90%)

金额单元：人民币万元

序号	项目	合计	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	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目	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
	市区县	阜阳市	颍泉区	颍泉区	颍东区
一	收入合计	443,651.32	80,028.00	94,925.97	268,697.35
1	土地收入	443,651.32	80,028.00	94,925.97	268,697.35
二	扣除项目合计	39,363.16	5,964.99	7,042.67	26,355.50
1	国有土地收益基金	17,746.06	3,201.13	3,797.04	10,747.89
2	教育资金	8,873.03	1,600.56	1,898.52	5,373.95
3	土地出让业务费	4,436.49	800.27	949.25	2,686.97
4	农业土地开发资金 (元/m ²)	644.92	79.80	87.46	477.66
5	农田水利建设资金	5,373.95	0.00	0.00	5,373.95
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	1,966.25	243.33	266.66	1,456.26
7	保障性住房建设资金	322.46	39.90	43.74	238.82
三	用于资金平衡土地相关收益	404,288.16	74,063.01	87,883.30	242,341.85

(3) 阜阳市棚户区改造项目土地出让收益预测表 (80%)

金额单元：人民币万元

序号	项目	合计	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	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目	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
	市区县	阜阳市	颍泉区	颍泉区	颍东区
一	收入合计	428,386.54	77,779.16	91,484.58	259,122.80
1	土地收入	428,386.54	77,779.16	91,484.58	259,122.80
二	扣除项目合计	38,103.11	5,807.57	6,801.76	25,493.78
1	国有土地收益基金	17,135.44	3,111.16	3,659.37	10,364.91
2	教育资金	8,567.73	1,555.59	1,829.69	5,182.45
3	土地出让业务费	4,283.86	777.79	914.84	2,591.23
4	农业土地开发资金（元/m ² ）	644.92	79.80	87.46	477.66
5	农田水利建设资金	5,182.45	0.00	0.00	5,182.45
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	1,966.25	243.33	266.66	1,456.26
7	保障性住房建设资金	322.46	39.90	43.74	238.82
三	用于资金平衡土地相关收益	390,283.43	71,971.59	84,682.82	233,629.02

六、宿州市

（一）应付本息情况

宿州市本批次共 3 个棚户区改造项目，计划融 288,400.00 万元，本次计划发行债券 18,000.00 万元，前期已发行专项债券 196,657.00 万元。其中，2019 年第一批已发行债券 17,030.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 3.30%，2019 年第二批已发行债券 36,127.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 3.22%，2020 年 9 月已发行债券 17,500.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 3.33%，2022 年 2 月已发行债券 30,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 2.70%，2022 年 6 月已发行债券 14,100.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 2.73%，2022 年 10 月已发行债券 3,400.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 2.64%，2023 年 7 月已发行债券 40,500.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 2.54%，2024 年 1 月已发行债券 8,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 2.38%，2024 年 5 月已发行债券 13,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 2.20%，2024 年 6 月已发行债券 17,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 2.16%，预计 2025 年后后续批次拟发行棚改专项债 73,743.00 万元，假设本次和预计融资利率为 1.81%，发行期限均为 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
宿州市	2025	-	18,000.00	-	18,000.00	1.81%	-	-
	2026	18,000.00	-	-	18,000.00	1.81%	325.80	325.80
	2027	18,000.00	-	-	18,000.00	1.81%	325.80	325.80
	2028	18,000.00	-	-	18,000.00	1.81%	325.80	325.80
	2029	18,000.00	-	-	18,000.00	1.81%	325.80	325.80
	2030	18,000.00	-	18,000.00	-	1.81%	325.80	18,325.80
合计	-	-	18,000.00	18,000.00	-	-	1,629.00	19,629.00

2. 前期已发行专项债还本付息情况

(1)灵璧县灵城镇徐杨村及周边棚户区建设项目，2022 年 6 月已发行专项债 14,100.00 万元，发行期限为 5 年，实际发行利率 2.73%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
宿州市	2022 年	-	14,100.00	-	14,100.00	2.73%	-	-
	2023 年	14,100.00	-	-	14,100.00	2.73%	384.95	384.95
	2024 年	14,100.00	-	-	14,100.00	2.73%	384.95	384.95
	2025 年	14,100.00	-	-	14,100.00	2.73%	384.95	384.95
	2026 年	14,100.00	-	-	14,100.00	2.73%	384.95	384.95
	2027 年	14,100.00	-	14,100.00	-	2.73%	384.95	14,484.93
合计		-	14,100.00	14,100.00	-	-	1,924.65	16,024.65

灵璧县灵城镇徐杨村及周边棚户区建设项目，2022 年 10 月已发行专项债 3,400.00 万元，发行期限为 5 年，实际发行利率 2.64%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
宿州市	2022 年	-	3,400.00	-	3,400.00	2.64%	-	-
	2023 年	3,400.00	-	-	3,400.00	2.64%	89.76	89.76
	2024 年	3,400.00	-	-	3,400.00	2.64%	89.76	89.76
	2025 年	3,400.00	-	-	3,400.00	2.64%	89.76	89.76
	2026 年	3,400.00	-	-	3,400.00	2.64%	89.76	89.76
	2027 年	3,400.00	-	3,400.00	-	2.64%	89.76	3,489.76
合计		-	3,400.00	3,400.00	-	-	448.80	3,848.80

灵璧县灵城镇徐杨村及周边棚户区建设项目，2024 年 5 月已发行专项债 3,000.00 万元，发行期限为 5 年，实际发行利率 2.20%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
宿州市	2024 年	-	3,000.00	-	3,000.00	2.20%	-	-
	2025 年	3,000.00	-	-	3,000.00	2.20%	66.00	66.00
	2026 年	3,000.00	-	-	3,000.00	2.20%	66.00	66.00
	2027 年	3,000.00	-	-	3,000.00	2.20%	66.00	66.00
	2028 年	3,000.00	-	-	3,000.00	2.20%	66.00	66.00
	2029 年	3,000.00	-	3,000.00	-	2.20%	66.00	3,066.00
合计		-	3,000.00	3,000.00	-	-	330.00	3,330.00

灵璧县灵城镇徐杨村及周边棚户区建设项目，2024 年 6 月已发行专项债 7,000.00 万元，发行期限为 5 年，实际发行利率 2.16%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
宿州市	2024 年	-	7,000.00	-	7,000.00	2.16%	-	-
	2025 年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.16%	151.20	151.20
	2026 年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.16%	151.20	151.20
	2027 年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.16%	151.20	151.20
	2028 年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.16%	151.20	151.20
	2029 年	7,000.00	-	7,000.00	-	2.16%	151.20	7151.20
合计		-	7,000.00	7,000.00	-	-	756.00	7,756.00

（2）宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目，2023 年 7 月已发行债券 29,800.00 万元，发行期限为 5 年，实际发行利率 2.54%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
宿州市	2023 年	-	29,800.00	-	29,800.00	2.54%	-	-
	2024 年	29,800.00	-	-	29,800.00	2.54%	756.92	756.92

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	29,800.00	-	-	29,800.00	2.54%	756.92	756.92
	2026 年	29,800.00	-	-	29,800.00	2.54%	756.92	756.92
	2027 年	29,800.00	-	-	29,800.00	2.54%	756.92	756.92
	2028 年	29,800.00	-	29,800.00	-	2.54%	756.92	30,556.92
合计		-	29,800.00	29,800.00		-	3,784.60	33,584.60

宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目，2024 年 5 月已发行债券 10,000.00 万元，发行期限为 5 年，实际发行利率 2.20%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
宿州市	2024 年	-	10,000.00	-	10,000.00	2.20%	-	-
	2025 年	10,000.00	-	-	10,000.00	2.20%	220.00	220.00
	2026 年	10,000.00	-	-	10,000.00	2.20%	220.00	220.00
	2027 年	10,000.00	-	-	10,000.00	2.20%	220.00	220.00
	2028 年	10,000.00	-	-	10,000.00	2.20%	220.00	220.00
	2029 年	10,000.00	-	10,000.00	-	2.20%	220.00	10,220.00
合计		-	10,000.00	10,000.00		-	1,100.00	11,100.00

宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目，2024 年 6 月已发行债券 10,000.00 万元，发行期限为 5 年，实际发行利率 2.16%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
宿州市	2024 年	-	10,000.00	-	10,000.00	2.16%	-	-
	2025 年	10,000.00	-	-	10,000.00	2.16%	216.00	216.00
	2026 年	10,000.00	-	-	10,000.00	2.16%	216.00	216.00
	2027 年	10,000.00	-	-	10,000.00	2.16%	216.00	216.00
	2028 年	10,000.00	-	-	10,000.00	2.16%	216.00	216.00
	2029 年	10,000.00	-	10,000.00	-	2.16%	216.00	10,216.00

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		-	10,000.00	10,000.00		-	1,080.00	11,080.00

（3）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，2019 年第一批已发行债券 17,030.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 3.30%，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
宿州市 萧县	2019 年	-	17,030.00	-	17,030.00	3.30%	-	-
	2020 年	17,030.00	-	-	17,030.00	3.30%	561.99	561.99
	2021 年	17,030.00	-	-	17,030.00	3.30%	561.99	561.99
	2022 年	17,030.00	-	-	17,030.00	3.30%	561.99	561.99
	2023 年	17,030.00	-	-	17,030.00	3.30%	561.99	561.99
	2024 年	17,030.00	-	17,030.00	-	3.30%	561.99	17,591.99
合计		-	17,030.00	17,030.00	-	-	2,809.95	19,839.95

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，2019 年第二批已发行债券 36,127.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 3.22%，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
宿州市 萧县	2019 年	-	36,127.00	-	36,127.00	3.22%	-	-
	2020 年	36,127.00	-	-	36,127.00	3.22%	1,163.29	1,163.29
	2021 年	36,127.00	-	-	36,127.00	3.22%	1,163.29	1,163.29
	2022 年	36,127.00	-	-	36,127.00	3.22%	1,163.29	1,163.29
	2023 年	36,127.00	-	-	36,127.00	3.22%	1,163.29	1,163.29
	2024 年	36,127.00	-	36,127.00	-	3.22%	1,163.29	37,290.29
合计		-	36,127.00	35,000.00		-	5,816.45	41,943.45

萧县凤北新区棚户 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，2020 年 9 月已发行债券 17,500.00 万元，期限为 5 年，实际
发行利率为 3.33%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
宿州市 萧县	2020 年	-	17,500.00	-	17,500.00	3.33%	-	-
	2021 年	17,500.00	-	-	17,500.00	3.33%	582.75	582.75
	2022 年	17,500.00	-	-	17,500.00	3.33%	582.75	582.75
	2023 年	17,500.00	-	-	17,500.00	3.33%	582.75	582.75
	2024 年	17,500.00	-	-	17,500.00	3.33%	582.75	582.75
	2025 年	17,500.00	-	17,500.00	-	3.33%	582.75	18,082.75
合计		-	17,500.00	17,500.00		-	2,913.75	20,413.75

萧县凤北新区棚户 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，2022 年 2 月已发行债券 30,000.00 万元，期限为 5 年，实际
发行利率为 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
宿州市 萧县	2022 年	-	30,000.00	-	30,000.00	2.70%	-	-
	2023 年	30,000.00	-	-	30,000.00	2.70%	810.00	810.00
	2024 年	30,000.00	-	-	30,000.00	2.70%	810.00	810.00
	2025 年	30,000.00	-	-	30,000.00	2.70%	810.00	810.00
	2026 年	30,000.00	-	-	30,000.00	2.70%	810.00	810.00
	2027 年	30,000.00	-	30,000.00	-	2.70%	810.00	30,810.00
合计		-	30,000.00	30,000.00	-	-	4,050.00	34,050.00

萧县凤北新区棚户 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，2023 年 7 月已发行债券 10,700.00 万元，期限为 5 年，实际
发行利率为 2.54%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
宿州市 萧县	2023 年		10,700.00		10,700.00	2.54%	-	-
	2024 年	10,700.00			10,700.00	2.54%	271.78	271.78
	2025 年	10,700.00			10,700.00	2.54%	271.78	271.78
	2026 年	10,700.00			10,700.00	2.54%	271.78	271.78
	2027 年	10,700.00			10,700.00	2.54%	271.78	271.78
	2028 年	10,700.00		10,700.00		2.54%	271.78	10,971.78
合计		-	10,700.00	10,700.00			1,358.90	12,058.90

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，2024 年 1 月已发行债券 8,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.38%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
宿州市 萧县	2024 年		8,000.00		8,000.00	2.38%	-	-
	2025 年	8,000.00			8,000.00	2.38%	190.40	190.40
	2026 年	8,000.00			8,000.00	2.38%	190.40	190.40
	2027 年	8,000.00			8,000.00	2.38%	190.40	190.40
	2028 年	8,000.00			8,000.00	2.38%	190.40	190.40
	2029 年	8,000.00		8,000.00		2.38%	190.40	8,190.40
合计		-	8,000.00	8,000.00			952.00	8,952.00

3. 预计融资应付还本付息情况

预计发债期限均为 5 年，假设融资利率 1.81%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加金 额	本期偿还本 金	期末本金金额	融资利 率	应付利息	应付本息合 计
宿州市	2025 年	-	73,743.00	-	73,743.00	1.81%	-	-
	2026 年	73,743.00	-	-	73,743.00	1.81%	1,334.75	1,334.75
	2027 年	73,743.00	-	-	73,743.00	1.81%	1,334.75	1,334.75
	2028 年	73,743.00	-	-	73,743.00	1.81%	1,334.75	1,334.75
	2029 年	73,743.00	-	-	73,743.00	1.81%	1,334.75	1,334.75

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
	2030 年	73,743.00	-	73,743.00	-	1.81%	1,334.75	75,077.75
	合计	-	73,743.00	73,743.00	-	-	6,673.75	80,416.75

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由宿州市各区县人民政府拿出 3 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。

序号	地市	县区	项目名称	拟出让地块
1	宿州市	灵璧县	灵城镇徐杨村及周边棚户区项目	灵城镇徐杨村及周边棚户区项目地块
2	宿州市	埇桥区	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区周边地块
3	宿州市	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	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

经查询宿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、2024 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。

宿州市埇桥区、萧县及灵璧县 2021-2023 年三年平均增速与 2024 年预计 GDP 增速情况如下：

序号	区、县	2021 年 GDP 增速	2022 年 GDP 增速	2023 年 GDP 增速	三年平均增速	2024 年政府工作报告预计 GDP 增速	预计 GDP 增速
1	埇桥区	6.50%	3.80%	5.60%	5.30%	7.50%	5.30%
2	灵璧县	11.00%	4.80%	5.90%	7.23%	7.50%	7.23%
3	萧县	8.50%	5.10%	5.70%	6.43%	7.00%	6.43%

2、出让产生的净现金流入

序号	地市	县区	项目名称	土地出让计划
1	宿州市	埇桥区	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	2028 年，2029 年拟出让全部土地
2	宿州市	灵璧县	灵城镇徐杨村及周边棚户区项目	2027 年出让拟出让土地面积的 100%

3	宿州市	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	2024 年出让 30%；2025 年出让 15%；2027 年出 20%；2028 年出让 10%；2029 年出让 10%；2030 年出让 15%。
---	-----	----	---	---

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以宿州市灵璧县、萧县和埇桥区预计 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	预计 GDP 增速的 100%	预计 GDP 增速的 90%	预计 GDP 增速的 80%
1	宿州市	灵璧县	灵城镇徐杨村及周边棚户区项目	115,903.02	111,505.18	107,246.82
2	宿州市	埇桥区	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	237,656.77	230,898.56	224,301.38
3	宿州市	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	231,444.80	226,110.77	220,909.31
合计				585,004.59	568,514.51	552,457.51

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：本次发债宿州市资金平衡项目总体覆盖情况：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。

表 1：按宿州市各区县预计 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	小计
2020 年	-	1,725.28	1,725.28	-	1,725.28	1,725.28
2021 年	-	2,308.03	2,308.03	-	2,308.03	2,308.03
2022 年	-	2,308.03	2,308.03	-	2,308.03	2,308.03
2023 年	-	3,592.72	3,592.72	-	3,592.72	3,592.72
2024 年	53,157.00	4,621.42	57,778.42	58,657.26	1,231.61	59,888.87
2025 年	17,500.00	3,739.74	21,239.74	31,215.26	1,884.81	33,100.07
2026 年	-	4,817.54	4,817.54	-	3,099.32	3,099.32
2027 年	47,500.00	4,817.54	52,317.54	80,241.73	2,101.54	82,343.27
2028 年	40,500.00	3,532.85	44,032.85	176,641.56	-	176,641.56
2029 年	38,000.00	2,504.15	40,504.15	195,616.97	-	195,616.97
2030 年	91,743.00	1,660.55	93,403.55	42,631.82	-	42,631.82
合计	288,400.00	35,627.85	324,027.85	585,004.60	18,251.34	603,255.94
本息覆盖倍数	1.81					

表 2：按宿州市各区县预计 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	小计
2020 年	-	1,725.28	1,725.28	-	1,725.28	1,725.28
2021 年	-	2,308.03	2,308.03	-	2,308.03	2,308.03
2022 年	-	2,308.03	2,308.03	-	2,308.03	2,308.03
2023 年	-	3,592.72	3,592.72	-	3,592.72	3,592.72
2024 年	53,157.00	4,621.42	57,778.42	58,302.74	1,231.61	59,534.35
2025 年	17,500.00	3,739.74	21,239.74	30,839.09	1,884.81	32,723.90
2026 年	-	4,817.54	4,817.54	-	3,099.32	3,099.32
2027 年	47,500.00	4,817.54	52,317.54	78,010.76	2,101.54	80,112.30
2028 年	40,500.00	3,532.85	44,032.85	170,881.35		170,881.35
2029 年	38,000.00	2,504.15	40,504.15	189,619.85		189,619.85
2030 年	91,743.00	1,660.55	93,403.55	40,860.73		40,860.73

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	小计
合计	288,400.00	35,627.85	324,027.85	568,514.52	18,251.34	586,765.86
本息覆盖倍数	1.75					

表 3：按宿州市各区县预计 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	小计
2020 年	-	1,725.28	1,725.28	-	1,725.28	1,725.28
2021 年	-	2,308.03	2,308.03	-	2,308.03	2,308.03
2022 年	-	2,308.03	2,308.03	-	2,308.03	2,308.03
2023 年	-	3,592.72	3,592.72	-	3,592.72	3,592.72
2024 年	53,157.00	4,621.42	57,778.42	57,948.21	1,231.61	59,179.82
2025 年	17,500.00	3,739.74	21,239.74	30,465.19	1,884.81	32,350.00
2026 年	-	4,817.54	4,817.54	-	3,099.32	3,099.32
2027 年	47,500.00	4,817.54	52,317.54	75,829.57	2,101.54	77,931.11
2028 年	40,500.00	3,532.85	44,032.85	165,283.77		165,283.77
2029 年	38,000.00	2,504.15	40,504.15	183,777.70		183,777.70
2030 年	91,743.00	1,660.55	93,403.55	39,153.07		39,153.07
合计	288,400.00	35,627.85	324,027.85	552,457.51	18,251.34	570,708.85
本息覆盖倍数	1.70					

（三）项目概况

1、灵璧县：灵城镇徐杨村及周边棚户区建设项目

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、埇桥区：宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目

该项目共涉及 1 个棚改地块，棚改项目四至范围为：

序号	棚改地块名称	四至范围
1	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。

3、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

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。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

宿州市埇桥区、灵璧县和萧县共 3 个棚户区改造项目，项目资金需求为 388,720.00 万元，项目资本金 100,320.00 万元，本次拟发行棚改专项债 18,000.00

万元，前期已发行棚改专项债 196,657.00 万元，预计未来年度发行棚改专项债 73,743.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	总投资额	项目资本金	本次拟发债金额	前次累计募集债券本金	预计未来拟发债金额
1	宿州市	灵璧县	灵城镇徐杨村及周边棚户区项目	55,600.00	11,200.00	7,700.00	27,500.00	9,200.00
3	宿州市	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	50,000.00	8,700.00	49,800.00	41,500.00
3	宿州市	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	183,120.00	39,120.00	1,600.00	119,357.00	23,043.00
合计			-	388,720.00	100,320.00	18,000.00	196,657.00	73,743.00

2.资金筹措

宿州市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡

1.灵璧县：灵城镇徐杨村及周边棚户区项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于三年内出让完毕，本次发债资金平衡覆盖情况：按宿州市灵璧县预计 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 2.35；按宿州市灵璧县预计 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 2.26；按宿州市灵璧县预计 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 2.17。

表 1-1，按照灵璧县预计 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	小计
2023 年	-	474.69	474.69	-	474.69	474.69

2024 年	-	474.69	474.69	-	474.69	474.69
2025 年	-	691.89	691.89	-	691.89	691.89
2026 年	-	997.78	997.78	-	997.78	997.78
2027 年	17,500.00	997.78	18,497.78	33,094.71		33,094.71
2028 年		523.09	523.09	82,808.31		82,808.31
2029 年	10,000.00	523.09	10,523.09	-		
2030 年	16,900.00	305.89	17,205.89			
合计	44,400.00	4,988.90	49,388.90	115,903.02	2,639.05	118,542.07
本息覆盖倍数	2.35					

表 1-2，按照灵璧县预计 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	小计
2023 年	-	474.69	474.69	-	474.69	474.69
2024 年	-	474.69	474.69	-	474.69	474.69
2025 年	-	691.89	691.89	-	691.89	691.89
2026 年	-	997.78	997.78	-	997.78	997.78
2027 年	17,500.00	997.78	18,497.78	31,993.18		31,993.18
2028 年		523.09	523.09	79,512.00		79,512.00
2029 年	10,000.00	523.09	10,523.09			
2030 年	16,900.00	305.89	17,205.89			
合计	44,400.00	4,988.90	49,388.90	111,505.18	2,639.05	114,144.23
本息覆盖倍数	2.26					

表 1-3，按照灵璧县预计 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	小计
2023 年	-	474.69	474.69	-	474.69	474.69
2024 年	-	474.69	474.69	-	474.69	474.69
2025 年	-	691.89	691.89	-	691.89	691.89
2026 年	-	997.78	997.78	-	997.78	997.78
2027 年	17,500.00	997.78	18,497.78	30,921.08		30,921.08
2028 年		523.09	523.09	76,325.74		76,325.74

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	小计
2029 年	10,000.00	523.09	10,523.09			
2030 年	16,900.00	305.89	17,205.89			
合计	44,400.00	4,988.90	49,388.90	107,246.82	2,639.05	109,885.87
本息覆盖倍数	2.17					

2.埇桥区：宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于三年内出让完毕，本次发债资金平衡覆盖情况：按宿州市埇桥区预计 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 2.15；按宿州市埇桥区预计 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 2.09；按宿州市埇桥区预计 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 2.03。

表 2-1，按照埇桥区预计 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	小计
2024 年	-	756.92	756.92	-	756.92	756.92
2025 年	-	1,192.92	1,192.92	-	1,192.92	1,192.92
2026 年	-	2,101.54	2,101.54	-	2,101.54	2,101.54
2027 年	-	2,101.54	2,101.54	-	2,101.54	2,101.54
2028 年	29,800.00	2,101.54	31,901.54	68,743.43		68,743.43
2029 年	20,000.00	1,344.62	21,344.62	168,913.35		168,913.35
2030 年	50,200.00	908.62	51,108.62			-
合计	100,000.00	10,507.70	110,507.70	237,656.77	6,152.92	243,809.69
本息覆盖倍数	2.15					

表 2-2，按照埇桥区预计 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	项目建设本	小计

				益	金	
2024 年	-	756.92	756.92	-	756.92	756.92
2025 年	-	1,192.92	1,192.92	-	1,192.92	1,192.92
2026 年	-	2,101.54	2,101.54	-	2,101.54	2,101.54
2027 年		2,101.54	2,101.54	-	2,101.54	2,101.54
2028 年	29,800.00	2,101.54	31,901.54	67,028.57	-	67,028.57
2029 年	20,000.00	1,344.62	21,344.62	163,869.99	-	163,869.99
2030 年	50,200.00	908.62	51,108.62		-	-
合计	100,000.00	10,507.70	110,507.70	230,898.56	6,152.92	237,051.48
本息覆盖 倍数	2.09					

表 2-3，按照埇桥区预计 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	小计
2024 年	-	756.92	756.92	-	756.92	756.92
2025 年	-	1,192.92	1,192.92	-	1,192.92	1,192.92
2026 年	-	2,101.54	2,101.54	-	2,101.54	2,101.54
2027 年	-	2,101.54	2,101.54	-	2,101.54	2,101.54
2028 年	29,800.00	2,101.54	31,901.54	65,348.31	-	65,348.31
2029 年	20,000.00	1,344.62	21,344.62	158,953.07	-	158,953.07
2030 年	50,200.00	908.62	51,108.62		-	-
合计	100,000.00	10,507.70	110,507.70	224,301.38	6,152.92	230,454.30
本息覆盖 倍数	2.03					

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，且全部于三年内出让完毕，本次发债资金平衡覆盖情况：按宿州市萧县预计 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 1.41；按宿州市萧县预计 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 1.38；按宿州市萧县预计 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 1.35。

表 1-1，按照萧县预计 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	小计
2019 年						
2020 年		1,725.28	1,725.28		1,725.28	1,725.28
2021 年		2,308.03	2,308.03		2,308.03	2,308.03
2022 年		2,308.03	2,308.03		2,308.03	2,308.03
2023 年		3,118.03	3,118.03		3,118.03	3,118.03
2024 年	53,157.00	3,389.81	56,546.81	58,657.26		58,657.26
2025 年	17,500.00	1,854.93	19,354.93	31,215.26		31,215.26
2026 年		1,718.22	1,718.22	-		-
2027 年	30,000.00	1,718.22	31,718.22	47,147.02		47,147.02
2028 年	10,700.00	908.22	11,608.22	25,089.82		25,089.82
2029 年	8,000.00	636.44	8,636.44	26,703.62		26,703.62
2030 年	24,643.00	446.04	25,089.04	42,631.82		42,631.82
合计	144,000.00	20,131.25	164,131.25	231,444.80	9,459.37	240,904.17
本息覆盖倍数	1.41					

表 1-2，按照萧县预计 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	小计
2019 年						
2020 年		1,725.28	1,725.28		1,725.28	1,725.28
2021 年		2,308.03	2,308.03		2,308.03	2,308.03
2022 年		2,308.03	2,308.03		2,308.03	2,308.03
2023 年		3,118.03	3,118.03		3,118.03	3,118.03
2024 年	53,157.00	3,389.81	56,546.81	58,302.74		58,302.74
2025 年	17,500.00	1,854.93	19,354.93	30,839.09		30,839.09
2026 年		1,718.22	1,718.22			-
2027 年	30,000.00	1,718.22	31,718.22	46,017.58		46,017.58
2028 年	10,700.00	908.22	11,608.22	24,340.78		24,340.78
2029 年	8,000.00	636.44	8,636.44	25,749.86		25,749.86
2030 年	24,643.00	446.04	25,089.04	40,860.73		40,860.73
合计	144,000.00	20,131.25	164,131.25	226,110.77	9,459.37	235,570.14

本息覆盖 倍数	1.38
------------	------

表 1-3，按照萧县预计 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	小计
2019 年						
2020 年		1,725.28	1,725.28		1,725.28	1,725.28
2021 年		2,308.03	2,308.03		2,308.03	2,308.03
2022 年		2,308.03	2,308.03		2,308.03	2,308.03
2023 年		3,118.03	3,118.03		3,118.03	3,118.03
2024 年	53,157.00	3,389.81	56,546.81	57,948.21		57,948.21
2025 年	17,500.00	1,854.93	19,354.93	30,465.19		30,465.19
2026 年		1,718.22	1,718.22	0.00		-
2027 年	30,000.00	1,718.22	31,718.22	44,908.49		44,908.49
2028 年	10,700.00	908.22	11,608.22	23,609.72		23,609.72
2029 年	8,000.00	636.44	8,636.44	24,824.63		24,824.63
2030 年	24,643.00	446.04	25,089.04	39,153.07		39,153.07
合计	144,000.00	20,131.25	164,131.25	220,909.31	9,459.37	230,368.68
本息覆盖 倍数	1.35					

（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

经查询宿州市土地交易中心信息，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) 宿州市埇桥区、灵璧县和萧县棚改项目周边土地出让情况表

1) 埇桥区棚改项目周边土地出让情况表

序号	地块	区位	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	2019-23#	市区：西昌北路以东、淮海路以西、文华路以北、安徽两淮置业有限公司用地以南	6,550.23	3,655.01	5,579.97	2022/9/7	商住
2	2021-21#	东关街道：大泽路以西、袁刘巷以南、宿州市中凌房地产有限公司用地以东、宿州市鸿业房地产开发公司用地以北	25,193.98	10,827.12	4,297.50	2020/7/15	商住
商住参考均价					4,562.13		

2) 灵璧县棚改项目周边土地出让情况表

序号	文号	区位	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	灵 自 然 规 号 (2021) 5 号	原水晶产业园南区地块1	46,353.09	19,468.288	4,200.04	2021.3.12	城镇住宅用地
2		原水晶产业园南区地块2	45,136.02	18,957.12	4,200.04	2021.3.12	城镇住宅用地
3		原水晶产业园南区地块	21,418.01	8,995.56	4,200.04	2021.3.12	城镇住宅用地

		3					
商住参考均价					4,200.04		

3) 萧县棚改项目周边土地出让情况表

序号	地块	区位	土地面积 (m²)	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	2021-12	龙城镇镇后梅社区，虎山路东侧、世纪大道北侧	44,880.24	33,660.18	7,500.00	2021.6.24	城镇住宅用地
商住参考均价					7,500.00		

(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，对宿州市棚户区改造项目进行价格预测。

具体计算如下：

1) 土地出让价格预测

序号	项目	地块	地市	区县	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	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目附近地块	宿州市	埇桥区	5.30%	商住用地	413,257.16	4,562.13	1.00	4,562.13

序号	项目	地块	地市	区县	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)
2	灵城镇徐杨村及周边棚户区项目	灵城镇徐杨村及周边棚户区项目	宿州市	灵璧县	7.23%	商住用地	245,088.00	4,200.04	1.00	4,200.00
3	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	凤北新区棚户区 A 地块、龙山子棚户区 2 号地 A 地块	宿州市	萧县	6.43%	居住用地	208,566.00	7,500.00	1.25	9,375.00

2) 2024-2030 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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	宿州市	埇桥区	商住用地	4,803.93	5,058.54	5,326.64	5,608.95	5,906.22	6,219.25
2	灵城镇徐杨村及周边棚户区项目	宿州市	灵璧县	商住用地	4,829.32	5,178.48	5,552.88	5,945.35	6,384.85	
3	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	宿州市	萧县	居住用地	9,977.81	10,619.38	11,302.21	12,028.94	12,802.40	13,625.59

3) 2024-2030 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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	宿州市	埇桥区	商住用地	4,779.75	5,007.74	5,246.61	5,496.87	5,759.07	6,033.78
2	灵城镇徐杨村及周边棚户区项目	宿州市	灵璧县	商住用地	4,764.42	5,074.44	5,404.63	5,756.31	6,130.87	
3	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区	宿州市	萧县	居住用地		10,491.46	11,098.60	11,740.88	12,420.32	13,139.08

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
	区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及 周边棚户区				9,917.53					

4）2024-2030 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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	宿州市	埇桥区	商住用地	4,755.57	4,957.21	5,167.40	5,386.50	5,614.89	5,852.96
2	灵城镇徐杨村及周边棚户区项目	宿州市	灵璧县	商住用地	4,699.95	4,971.80	5,259.37	5,563.57	5,885.37	
3	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	宿州市	萧县	居住用地	9,857.25	10,364.31	10,897.45	11,458.01	12,047.41	12,667.13

2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数宿州市各区县 2021-2023 年近三年 GDP 平均增长率、2024 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。

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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	宿州市	埇桥区	商住用地	-	-	-	-	73,223.63	179,910.47	
2	灵城镇徐杨村及周边棚户区项目	宿州市	灵璧县	-	-	-	-	33,094.71	82,808.31	-	
3	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	宿州市	萧县	居住用地	62,427.96	33,221.03	0.00	50,174.15	26,700.17	28,416.96	45,366.31

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	块及周边棚户区										

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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	宿州市	埇桥区	商住用地	-	-	-	-	71,399.31	174,545.2	
2	灵城镇徐杨村及周边棚户区项目	宿州市	灵璧县	商住用地	-	-	-	31,993.18	79,512.00	-	
3	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	宿州市	萧县	居住用地	62,050.81	32,820.85	0.00	48,972.62	25,903.32	27,402.34	43,482.17

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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	宿州市	埇桥区	商住用地	-	-	-	-	69,611.80	169,314.43	
2	灵城镇徐杨村及周边棚户区项目	宿州市	灵璧县	商住用地	-	-	-	30,921.08	76,325.74	-	
3	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	宿州市	萧县	居住用地	61,673.66	32,423.09	0.00	47,792.73	25,125.60	26,418.06	41,665.52

3、土地出让收益预测

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

(1) 宿州市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	宿州市埇桥区中煤 1#地 及周边棚户区改造项目	灵城镇徐杨村及周边 棚户区项目	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
	市区县	宿州市	埇桥区	灵璧县	萧县
一	收入合计	652,760.42	253,134.10	153,319.70	246,306.62
1	土地收入	652,760.42	253,134.10	153,319.70	246,306.62
二	扣除项目合计	67,755.83	15,477.33	37,416.68	14,861.82
1	教育资金	18,561.78	-	13,635.65	4,926.13
2	国有土地收益基金	31,173.10	15,188.05	6,132.79	9,852.26
3	农业土地开发基金	470.73	289.28	98.03	83.42
4	保障性住房建设资金	6,817.83	-	6,817.83	
5	土地出让业务费	3,066.39	-	3,066.39	
6	城市建设资金	7,665.99	-	7,665.99	
三	用于资金平衡土地相关收益	585,004.59	237,656.77	115,903.02	231,444.80

宿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	宿州市埇桥区中煤 1#地 及周边棚户区改造项目	灵城镇徐杨村及周边 棚户区项目	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
	市区县	宿州市	埇桥区	灵璧县	萧县
一	收入合计	634,082.90	245,944.51	147,506.27	240,632.12
1	土地收入	634,082.90	245,944.51	147,506.27	240,632.12
二	扣除项目合计	65,568.39	15,045.95	36,001.09	14,521.35
1	教育资金	17,930.89	-	13,118.25	4,812.64
2	国有土地收益基金	30,282.20	14,756.67	5,900.25	9,625.28
3	农业土地开发基金	470.73	289.28	98.03	83.42
4	保障性住房建设资金	6,559.13	-	6,559.13	
5	土地出让业务费	2,950.12	-	2,950.12	
6	城市建设资金	7,375.31	-	7,375.31	
三	用于资金平衡土地相 关收益	568,514.51	230,898.56	111,505.18	226,110.77

宿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	宿州市埇桥区中煤1#地及周边棚户区改造项目	灵城镇徐杨村及周边棚户区项目	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
	市区县	宿州市	萧县	灵璧县	萧县
一	收入合计	615,902.16	238,926.23	141,877.28	235,098.65
1	土地收入	615,902.16	238,926.23	141,877.28	235,098.65
二	扣除项目合计	63,444.65	14,624.85	34,630.46	14,189.34
1	教育资金	17,319.25	-	12,617.28	4,701.97
2	国有土地收益基金	29,414.61	14,335.57	5,675.09	9,403.95
3	农业土地开发基金	470.73	289.28	98.03	83.42
4	保障性住房建设资金	6,308.64	-	6,308.64	
5	土地出让业务费	2,837.55	-	2,837.55	
6	城市建设资金	7,093.87	-	7,093.87	
三	用于资金平衡土地相关收益	552,457.51	224,301.38	107,246.82	220,909.31

七、亳州市

(一) 应付本息情况

亳州市本次共 2 个棚改区改造项目，计划融资 420,155.00 万元，本次计划发行专项债 14,000.00 万元，前期已发行专项债券 209,700.00 万元，其中 2021 年 11 月已发行专项债 22,000.00 万元，发行期限为 5 年，实际发行利率为 2.95%，2022 年 3 月已发行专项债 27,000.00 万元，发行期限为 5 年，实际发行利率为 2.70%，2022 年 6 月已发行专项债 78,600.00 万元，发行期限为 5 年，实际发行利率为 2.73%，2023 年 2 月已发行专项债 32,000.00 万元，发行期限为 5 年，实际发行利率为 2.81%；2023 年 7 月已发行专项债 26,000.00 万元，发行期限为 5 年，实际发行利率为 2.61%；2023 年 9 月已发行专项债 14,100.00 万元，发行期限为 5 年，实际发行利率为 2.61%；2024 年 1 月已发行专项债 10,000.00 万元，发行期限为 5 年，实际发行利率为 2.38%。预计 2025 年后后续批次拟发行棚改专项债 196,455.00 万元，假设本次和预计融资利率为 1.81%，发行期限均为 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	2025 年	-	14,000.00	-	14,000.00	1.81%	-	-
	2026 年	14,000.00		-	14,000.00	1.81%	253.40	253.40
	2027 年	14,000.00		-	14,000.00	1.81%	253.40	253.40
	2028 年	14,000.00		-	14,000.00	1.81%	253.40	253.40
	2029 年	14,000.00		-	14,000.00	1.81%	253.40	253.40
	2030 年	14,000.00		14,000.00	-	1.81%	253.40	14,253.40
合计			14,000.00	14,000.00		-	1,267.00	15,267.00

2、前期已发行债券应付还本付息情况

(1) 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，2021 年 11 月已发行债券 22,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.95%，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
亳州市	2021 年		22,000.00		22,000.00	2.95%		-
	2022 年	22,000.00			22,000.00	2.95%	649.00	649.00
	2023 年	22,000.00			22,000.00	2.95%	649.00	649.00
	2024 年	22,000.00			22,000.00	2.95%	649.00	649.00
	2025 年	22,000.00		-	22,000.00	2.95%	649.00	649.00
	2026 年	22,000.00		22,000.00	-	2.95%	649.00	22,649.00
合计			22,000.00	22,000.00		-	3,245.00	25,245.00

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，2022 年 3 月已发行债券 27,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.70%，应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
亳州市	2022 年		27,000.00		27,000.00	2.70%		-
	2023 年	27,000.00			27,000.00	2.70%	729.00	729.00
	2024 年	27,000.00			27,000.00	2.70%	729.00	729.00
	2025 年	27,000.00			27,000.00	2.70%	729.00	729.00
	2026 年	27,000.00		-	27,000.00	2.70%	729.00	729.00
	2027 年	27,000.00		27,000.00	-	2.70%	729.00	27,729.00
合计			27,000.00	27,000.00		-	3,645.00	30,645.00

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，2022 年 6 月已发行债券 5,500.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.73%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
亳州市	2022 年		5,500.00		5,500.00	2.73%		-

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
	2023 年	5,500.00			5,500.00	2.73%	150.15	150.15
	2024 年	5,500.00			5,500.00	2.73%	150.15	150.15
	2025 年	5,500.00			5,500.00	2.73%	150.15	150.15
	2026 年	5,500.00		-	5,500.00	2.73%	150.15	150.15
	2027 年	5,500.00		5,500.00	-	2.73%	150.15	5,650.15
合计			5,500.00	5,500.00		-	750.75	6,250.75

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，2023 年 2 月已发行债券 12,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.81%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
亳州市	2023 年		12,000.00		12,000.00	2.81%		-
	2024 年	12,000.00			12,000.00	2.81%	337.20	337.20
	2025 年	12,000.00			12,000.00	2.81%	337.20	337.20
	2026 年	12,000.00			12,000.00	2.81%	337.20	337.20
	2027 年	12,000.00			12,000.00	2.81%	337.20	337.20
	2028 年	12,000.00		12000.00	-	2.81%	337.20	12,337.20
合计			12,000.00	12,000.00		-	1,686.00	13,686.00

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，2023 年 7 月已发行债券 26,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.54%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
亳州市	2023 年		26,000.00		26,000.00	2.54%		-
	2024 年	26,000.00			26,000.00	2.54%	660.40	660.40
	2025 年	26,000.00			26,000.00	2.54%	660.40	660.40
	2026 年	26,000.00			26,000.00	2.54%	660.40	660.40
	2027 年	26,000.00			26,000.00	2.54%	660.40	660.40
	2028 年	26,000.00		26000.00	-	2.54%	660.40	26,660.40
合计			26,000.00	26,000.00		-	3,302.00	29,302.00

(2) 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，2022 年 6 月已发行债券 73,100.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.73%，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
亳州市	2022 年	-	73,100.00	-	73,100.00	2.73%	-	-
	2023 年	73,100.00	-	-	73,100.00	2.73%	1,995.63	1,995.63
	2024 年	73,100.00	-	-	73,100.00	2.73%	1,995.63	1,995.63
	2025 年	73,100.00	-	-	73,100.00	2.73%	1,995.63	1,995.63
	2026 年	73,100.00	-	-	73,100.00	2.73%	1,995.63	1,995.63
	2027 年	73,100.00	-	73,100.00	-	2.73%	1,995.63	75,095.63
合计		-	73,100.00	73,100.00	-	-	9,978.15	83,078.15

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，2023 年 2 月已发行债券 20,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.81%，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
亳州市	2023 年	-	20,000.00	-	20,000.00	2.81%	-	-
	2024 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.81%	562.00	562.00
	2025 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.81%	562.00	562.00
	2026 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.81%	562.00	562.00
	2027 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.81%	562.00	562.00
	2028 年	20,000.00	-	20,000.00	-	2.81%	562.00	20,562.00
合计		-	20,000.00	20,000.00	-	-	2,810.00	22,810.00

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，2023 年 9 月已发行债券 14,100.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.61%，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
亳州市	2023 年		14,100.00		14100	2.61%	-	-
	2024 年	14,100.00			14100	2.61%	368.01	368.01
	2025 年	14,100.00			14100	2.61%	368.01	368.01
	2026 年	14,100.00			14100	2.61%	368.01	368.01
	2027 年	14,100.00			14100	2.61%	368.01	368.01
	2028 年	14,100.00		14,100.00		2.61%	368.01	14,468.0
合计		-	14,100.00	14,100.00			1,840.05	15,940.05

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，2024 年 1 月已发行债券 10,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.38%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
亳州市	2024 年	-	10,000.00		10,000.00	2.38%	-	-
	2025 年	10,000.00			10,000.00	2.38%	238.00	238.00
	2026 年	10,000.00			10,000.00	2.38%	238.00	238.00
	2027 年	10,000.00			10,000.00	2.38%	238.00	238.00
	2028 年	10,000.00		-	10,000.00	2.38%	238.00	238.00
	2029 年	10,000.00		10,000.00	-	2.38%	238.00	10,238.00
合计			10,000.00	10,000.00		-	1,190.00	11,190.00

3、预计融资应付还本付息情况

预计发债期限均为 5 年，假设融资利率 1.81%，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
亳州市	2025 年	-	196,455.00	-	196,455.00	1.81%	-	-
	2026 年	196,455.00		-	196,455.00	1.81%	3,555.84	3,555.84
	2027 年	196,455.00		-	196,455.00	1.81%	3,555.84	3,555.84
	2028 年	196,455.00		-	196,455.00	1.81%	3,555.84	3,555.84
	2029 年	196,455.00		-	196,455.00	1.81%	3,555.84	3,555.84
	2030 年	196,455.00		196,455.00	-	1.81%	3,555.84	200,010.84
合计			196,455.00	196,455.00		-	17,779.20	214,234.20

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由亳州市利辛县人民政府拿出 17 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。

序号	地市	县区	项目名称	拟出让地块
1	亳州市	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	城关镇东崔地块及周边片区
				城关镇催刘地块及周边片区
				利辛县土产公司片区
				利辛县建筑公司南院片区
				原利辛县化肥厂家属院北片区
				城关镇王油坊地块及周边片区
				城关镇苏庄地块及周边片区
				原利辛县水暖设备厂片区
2	亳州市	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	张桥口地块
				王桥（(王合庄)地块及周边
				东王村后王、桥西村张窑地块及周边
				杨板桥地块及周边
				杨后庄地块及周边
				王大桥口地块及周边
				杨桥口庄地块及周边
				老县委大院片区
				老县医院家属院片区
				国税局院片区
				王老家庄地块及周边

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、2021-2023 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。

亳州市市利辛县 2021-2023 年三年平均增速与 2024 年预计 GDP 增速情况如下：

序号	区、县	2021 年 GDP 增速	2022 年 GDP 增速	2023 年 GDP 增速	三年平均 增速	2024 年政府 工作报告预 计 GDP 增速	预计 GDP 增 速
1	利辛县	9.20%	3.50%	7.40%	6.70%	8.00%	6.70%

2、出让产生的净现金流入

序号	地市	县区	项目名称	土地出让计划
1	亳州市	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	2026 年出让 520%； 2027 年出让 41%； 2028 年出让 7%
2	亳州市	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	2027 年出让 25%； 2028 年出让 75%"

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以亳州市利辛县预计 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	按预计 GDP 增速的 100%	按预计 GDP 增速的 90%	按预计 GDP 增速的 80%
1	亳州市	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	293,115.36	285,620.42	278,285.45
2	亳州市	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	529,863.90	517,290.35	504,956.80
	合计			822,979.26	802,910.77	783,242.25

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：本次发债亳州市资金平衡项目总体覆盖情况：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。

表 1：按亳州市利辛县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2022 年	-	649.00	649.00		649.00	649.00
2023 年	-	3,523.78	3,523.78		3,523.78	3,523.78
2024 年	-	5,451.39	5,451.39		5,451.39	5,451.39
2025 年	-	5,689.39	5,689.39		5,689.39	5,689.39
2026 年	22,000.00	9,498.62	31,498.62	87,505.32	6,251.75	93,757.07
2027 年	105,600.00	8,849.62	114,449.62	227,681.52		227,681.52
2028 年	72,100.00	5,974.84	78,074.84	562,768.86		562,768.86
2029 年	10,000.00	4,047.23	14,047.23	-		-
2030 年	210,455.00	3,809.23	214,264.23			-
合计	420,155.00	47,493.10	467,648.10	877,955.70	21,565.31	899,521.01
本息覆盖倍数	1.88					

表 2：按亳州市利辛县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2022 年	-	649.00	649.00		649.00	649.00
2023 年	-	3,523.78	3,523.78		3,523.78	3,523.78
2024 年	-	5,451.39	5,451.39		5,451.39	5,451.39
2025 年	-	5,689.39	5,689.39		5,689.39	5,689.39
2026 年	22,000.00	9,498.62	31,498.62	85,328.16	6,251.75	91,579.91

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2027 年	105,600.00	8,849.62	114,449.62	221,444.77		221,444.77
2028 年	72,100.00	5,974.84	78,074.84	544,511.82		544,511.82
2029 年	10,000.00	4,047.23	14,047.23	-		-
2030 年	210,455.00	3,809.23	214,264.23	-		-
合计	420,155.00	47,493.10	467,648.10	851,284.75	21,565.31	872,850.06
本息覆盖倍数	1.82					

表 3：按亳州市利辛县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的生长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2022 年	-	649.00	649.00		649.00	649.00
2023 年	-	3,523.78	3,523.78		3,523.78	3,523.78
2024 年	-	5,451.39	5,451.39		5,451.39	5,451.39
2025 年	-	5,689.39	5,689.39		5,689.39	5,689.39
2026 年	22,000.00	9,498.62	31,498.62	83,191.96	6,251.75	89,443.71
2027 年	105,600.00	8,849.62	114,449.62	215,343.07		215,343.07
2028 年	72,100.00	5,974.84	78,074.84	526,741.02		526,741.02
2029 年	10,000.00	4,047.23	14,047.23	-		-
2030 年	210,455.00	3,809.23	214,264.23	-		-
合计	420,155.00	47,493.10	467,648.10	825,276.05	21,565.31	846,841.36
本息覆盖倍数	1.76					

（三）项目概况

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

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、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

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、人民北路以西	440.00
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。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

亳州市 2 个棚户区改造项目，项目资金需求为 525,194.00 万元，项目资本金 105,039.00 万元，本次拟发行棚改专项债 14,000.00 万元，前期已发行棚改专项债 209,700.00 万元，预计未来年度发行棚改专项债 196,455.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	总投资额	项目资本金	本次拟发债金额	前期已发行棚改专项债	预计未来拟发债金额
1	亳州市	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	33,085.00	6,000.00	92,500.00	33,841.00
2	亳州市	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	71,954.00	8,000.00	117,200.00	162,614.00
-	合计	-	-	525,194.00	105,039.00	14,000.00	209,700.00	196,455.00

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）资金平衡

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
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，本次发债资金平衡覆盖情况：按预计利辛县 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 2.11；按预计利辛县 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 2.04；按预计利辛县 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 1.98。

表 1-1，按照亳州市利辛县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2022 年	-	649.00	649.00		649.00	649.00
2023 年	-	1,528.15	1,528.15		1,528.15	1,528.15
2024 年	-	2,525.75	2,525.75		2,525.75	2,525.75
2025 年	-	2,525.75	2,525.75		2,525.75	2,525.75
2026 年	22,000.00	3,246.87	25,246.87	87,505.32		87,505.32
2027 年	32,500.00	2,597.87	35,097.87	93,368.15		93,368.15
2028 年	38,000.00	1,718.72	39,718.72	132,831.84		132,831.84
2029 年	-	721.12	721.12	-		-
2030 年	39,841.00	721.12	40,562.12			
合计	132,341.00	16,234.35	148,575.35	313,705.31	7,228.65	320,933.96
本息覆盖倍数				2.11		

表 1-2，按照亳州市利辛县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2022 年	-	649.00	649.00		649.00	649.00
2023 年	-	1,528.15	1,528.15		1,528.15	1,528.15
2024 年	-	2,525.75	2,525.75		2,525.75	2,525.75

2025 年	-	2,525.75	2,525.75		2,525.75	2,525.75
2026 年	22,000.00	3,246.87	25,246.87	85,328.16		85,328.16
2027 年	32,500.00	2,597.87	35,097.87	90,473.51		90,473.51
2028 年	38,000.00	1,718.72	39,718.72	127,905.37		127,905.37
2029 年	-	721.12	721.12	-		-
2030 年	39,841.00	721.12	40,562.12	-		-
合计	132,341.00	16,234.35	148,575.35	303,707.04	7,228.65	310,935.69
本息覆盖倍数				2.04		

表 1-3，按照亳州市利辛县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2022 年	-	649.00	649.00		649.00	649.00
2023 年	-	1,528.15	1,528.15		1,528.15	1,528.15
2024 年	-	2,525.75	2,525.75		2,525.75	2,525.75
2025 年	-	2,525.75	2,525.75		2,525.75	2,525.75
2026 年	22,000.00	3,246.87	25,246.87	83,191.96		83,191.96
2027 年	32,500.00	2,597.87	35,097.87	87,650.98		87,650.98
2028 年	38,000.00	1,718.72	39,718.72	123,132.06		123,132.06
2029 年	-	721.12	721.12	-		-
2030 年	39,841.00	721.12	40,562.12	-		-
合计	132,341.00	16,234.35	148,575.35	293,975.00	7,228.65	301,203.65
本息覆盖倍数				1.98		

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，本次发债资金平衡覆盖情况：按利辛县预计 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 1.77；按利辛县预计 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 1.72；按利辛县预计 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 1.67。

表 2-1，按照亳州市利辛县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年	-	1,995.63	1,995.63		1,995.63	1,995.63
2024 年	-	2,925.64	2,925.64		2,925.64	2,925.64
2025 年	-	3,163.64	3,163.64		3,163.64	3,163.64
2026 年	-	6,251.75	6,251.75		6,251.75	6,251.75
2027 年	73,100.00	6,251.75	79,351.75	134,313.37		134,313.37
2028 年	34,100.00	4,256.12	38,356.12	429,937.02		429,937.02
2029 年	10,000.00	3,326.11	13,326.11	-		-
2030 年	170,614.00	3,088.11	173,702.11			
合计	287,814.00	31,258.75	319,072.75	564,250.39	14,336.66	578,587.05
本息覆盖倍数				1.77		

表 2-2，按照亳州市利辛县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年	-	1,995.63	1,995.63		1,995.63	1,995.63
2024 年	-	2,925.64	2,925.64		2,925.64	2,925.64
2025 年	-	3,163.64	3,163.64		3,163.64	3,163.64
2026 年	-	6,251.75	6,251.75		6,251.75	6,251.75
2027 年	73,100.00	6,251.75	79,351.75	130,971.26		130,971.26
2028 年	34,100.00	4,256.12	38,356.12	416,606.45		416,606.45
2029 年	10,000.00	3,326.11	13,326.11	-		-
2030 年	170,614.00	3,088.11	173,702.11			

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
合计	287,814.00	31,258.75	319,072.75	547,577.71	14,336.66	561,914.37
本息覆盖倍数				1.72		

表 2-3，按照亳州市利辛县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年	-	1,995.63	1,995.63		1,995.63	1,995.63
2024 年	-	2,925.64	2,925.64		2,925.64	2,925.64
2025 年	-	3,163.64	3,163.64		3,163.64	3,163.64
2026 年	-	6,251.75	6,251.75		6,251.75	6,251.75
2027 年	73,100.00	6,251.75	79,351.75	127,692.09		127,692.09
2028 年	34,100.00	4,256.12	38,356.12	403,608.96		403,608.96
2029 年	10,000.00	3,326.11	13,326.11	-		-
2030 年	170,614.00	3,088.11	173,702.11	-		-
合计	287,814.00	31,258.75	319,072.75	531,301.05	14,336.66	545,637.71
本息覆盖倍数				1.67		

（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) 亳州市利辛县棚改项目（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；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）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（m ² ）	容积率	中标总价（万元）	平均价格（元/m ² ）	出让日期	用途
1	招拍挂	GT[2022]12	政通路东侧醉月路 北侧	54,800.27	≤2.0	16,500.00	3,010.93	2022 年 5 月	商业住宅用地
2	招拍挂	GT[2021]1 号	科技路西侧文州路 南侧	62,080.31	R≤1.6	32,750.00	5,275.42	2021 年 2 月	商业住宅用地
3	招拍挂	GT[2022]27 号	文溪路南侧、环翠 路西侧	52,154.73	1.0≤R≤2.0	20,400.00	3,911.52	2022 年 9 月	商业住宅用地
商住参考均价							12,197.87	-	-

（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 土地出让价格预测

②

序号	项目	地块	地市	区县	2024 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	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	利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块	亳州市	利辛县	6.70%	商住用地	568,902.84	4,652.69	1.000	4,120.47
2	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	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块	亳州市	利辛县	6.70%	商住用地	923,379.50	4,652.69	1.005	4,675.95

③ 2024-2029 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）（单元：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	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	亳州市	利辛县	商住用地	4,691.11	5,005.41	5,340.77	5,698.60	6,080.41	6,487.80
2	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	亳州市	利辛县	商住用地	4,989.24	5,323.52	5,680.20	6,060.77	6,466.84	6,900.12

④ 2024-2029 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）（单元：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	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	亳州市	利辛县	商住用地	4,632.38	4,911.71	5,207.89	5,521.93	5,854.90	6,207.95
2	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	亳州市	利辛县	商住用地	4,957.91	5,256.87	5,573.86	5,909.96	6,266.33	6,644.19

⑤ 2024-2029 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）（单元：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	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	亳州市	利辛县	商住用地	4,574.03	4,819.20	5,077.51	5,349.66	5,636.40	5,938.51
2	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	亳州市	利辛县	商住用地	4,926.58	5,190.64	5,468.86	5,761.99	6,070.83	6,396.23

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。土地增长率取数亳州市各区县 2021-2023 年近三年 GDP 平均增长率、2024 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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	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	亳州市	利辛县	商住用地	-	-	87,505.32	93,368.15	132,831.84	-
2	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	亳州市	利辛县	商住用地	-	-		134,313.37	429,937.02	-

（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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	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	亳州市	利辛县	商住用地	-	-	85,328.16	90,473.51	127,905.37	-
2	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	亳州市	利辛县	商住用地	-	-		130,971.26	416,606.45	-

(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	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	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	亳州市	利辛县	商住用地	-	-	83191.96	87650.98	123132.06	-
2	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	亳州市	利辛县	商住用地	-	-		127,692.09	403,608.96	-

3、土地出让收益预测

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

(1) 亳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	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	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
	市区县	亳州市	利辛县	利辛县
一	收入合计	914,537.20	326,776.37	587,760.83
1	土地收入	914,537.20	326,776.37	587,760.83
二	扣除项目合计	36,581.50	13,071.06	23,510.44
1	省市县分享扣除（2%）	18,290.75	6,535.53	11,755.22
2	教育资金	18,290.75	6,535.53	11,755.22
三	用于资金平衡土地相关收益	877,955.70	313,705.31	564,250.39

(2) 亳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	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	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
	市区县	亳州市	利辛县	利辛县
一	收入合计	886,754.97	316,361.52	570,393.45
1	土地收入	886,754.97	316,361.52	570,393.45
二	扣除项目合计	35,470.22	12,654.48	22,815.74
1	省市县分享扣除（2%）	17,735.11	6,327.24	11,407.87
2	教育资金	17,735.11	6,327.24	11,407.87
三	用于资金平衡土地相关收益	851,284.75	303,707.04	547,577.71

(3) 亳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	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	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
	市区县	亳州市	利辛县	利辛县
一	收入合计	859,662.55	306,223.96	553,438.59

序号	项目	合计	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	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
1	土地收入	859,662.55	306,223.96	553,438.59
二	扣除项目合计	34,386.50	12,248.96	22,137.54
1	省市县分享扣除（2%）	17,193.25	6,124.48	11,068.77
2	教育资金	17,193.25	6,124.48	11,068.77
三	用于资金平衡土地相关收益	825,276.05	293,975.00	531,301.05
四	土地出让收益上缴财政			
五	用于资金平衡土地相关收益			



统一社会信用代码

91340100149142656J

营业执照



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 安徽九通会计师事务所
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 疏娟

经营范围 查帐、验资、审计、鉴定经济案件，财产评审，财务管理及财务审计咨询服务。

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 1994年10月08日

营业期限 长期

住所 合肥市包河经济开发区上海路与兰州路交口中建智立方一期8楼

登记机关

合肥市包河区市场监督管理局

2021 年 09 月 08 日

数字签名: MEUCIQDMWjdKek0SEfoirDLObhtKRuDsPAK0e+01HR9faPUenAIgOS2k2FLfqzp6rTUjXGYeFmJC+FT+MfLulvGKHg7kfM0=



姓名	朱明培
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1988-07-19
Date of birth	
工作单位	安徽九通会计师事务所
Working unit	
身份证号码	340828198807196417
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.

证书编号: 340101350050
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: 2015-07-01 月 日
Date of Issuance /y /m /d



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

朱明培

会员编号 340101350050

最后年检时间

2024年09月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-09-19

通过

2022年

2022-08-02

通过

		姓名 Full name 性别 Sex 出生日期 Date of birth 工作单位 Working unit 身份证号码 Identity card No.	苗世平 男 1973-11-17 安徽九通会计师事务所 340702197311177518

证书编号: No. of Certificate 340101880006 批准注册协会: Authorized Institute of CPAs 安徽省注册会计师协会 发证日期: Date of Issuance 2007-06-14 年 /y 月 /m 日 /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.
---	--	---

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

茆世平

会员编号 340101880006

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-09-19

通过

2022年

2022-08-02

通过

2014年

2014-03-28

通过