

2025 年安徽省政府专项债券（十二期）
棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

皖九通专审字[2025]0014 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	7-116

皖九通专审字[2025]0014 号

2025 年安徽省政府专项债券（十二期） 棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

安徽省财政厅：

我们接受安徽省财政厅委托，对 2025 年安徽省政府专项债券（十二期）棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具评价报告。

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

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

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

经专项审核，我们认为，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的安徽省 7 个地级市共 11 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]0014 号的签章页）



中国注册会计师：朱明培



中国注册会计师：郭世平



2025 年 03 月 06 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（十二期）棚户区改造项目收益与融资资金平衡专项评价报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、编制基础

本次预测以 2025 年安徽省 7 个地市棚户区改造 11 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 12.77 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 10 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（十二期）
发行规模：	人民币 12.77 亿元
债券期限：	10 年期
债券利率：	固定利率
付息方式：	利息按半年计息，每年 6 月 19 日、12 月 19 日各支付一次，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 11 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	蜀山区本级	合肥市新西站片区安置点项目	249,150.00	49,950.00	199,200.00	146,211.00	43,600.00
2	芜湖市	镜湖区本级	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	245,374.00	73,374.00	172,000.00	8,500.00	20,000.00
3	蚌埠市	龙子湖区本级	蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目	93,900.00	23,900.00	70,000.00	16,500.00	2,000.00
4	蚌埠市	怀远县本级	怀远县棚户区改造项目二期	113,400.00	53,400.00	60,000.00	46,100.00	13,900.00
5	蚌埠市	五河县本级	五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目	59,000.00	13,000.00	46,000.00	40,200.00	5,800.00

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
6	安庆市	岳西县 本级	岳西县 2023 年棚 户区改造项目	69,400.00	49,400.00	20,000.00	10,400.00	4,000.00
7	阜阳市	颍州区 本级	清河大观项目	25,000.00	7,500.00	17,500.00	7,000.00	6,500.00
8	阜阳市	颍州区 本级	颍淮学府	47,600.00	31,200.00	16,400.00	12,400.00	4,000.00
9	阜阳市	颍州区 本级	颍州区老北关棚 改一期项目	159,150.00	61,150.00	98,000.00	9,000.00	10,000.00
10	宿州市	砀山县 本级	砀山经济开发区 棚户区改造安置 项目	131,000.00	32,750.00	98,250.00	13,700.00	8,600.00
11	亳州市	谯城区 本级	亳州市谯城区 2023 年城镇棚户 区改造项目	126,010.00	25,210.00	100,800.00	50,400.00	9,300.00
合计				1,318,984.00	420,834.00	898,150.00	360,411.00	127,700.00

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

合肥市本批次 1 个棚户区改造项目：合肥市新西站片区安置点项目，项目发行棚改专项债券总额为 199,200.00 万元，前期发行专项债券 146,211.00 万元，其中 2023 年 9 月已发行 100,000.00 万元，发行利率 2.92%；2024 年 6 月已发行 45,000.00 万元，发行利率 2.37%；2024 年 10 月已发行再融资债券 1,211.00 万元，发行利率 2.20%。本次计划发行专项债券 43,600.00 万元，发行利率为 2.08%；2025 年及以后年度计划发行专项债券 9,389.00 万元，发行利率为 2.08%，期限均为十年，每半年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

2. 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 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
合肥市	2025 年	-	43,600.00	-	43,600.00	2.08%	453.44	453.44
	2026 年	43,600.00	-	-	43,600.00	2.08%	906.88	906.88
	2027 年	43,600.00		-	43,600.00	2.08%	906.88	906.88
	2028 年	43,600.00	-	-	43,600.00	2.08%	906.88	906.88
	2029 年	43,600.00	-	-	43,600.00	2.08%	906.88	906.88
	2030 年	43,600.00	-	-	43,600.00	2.08%	906.88	906.88
	2031 年	43,600.00	-	-	43,600.00	2.08%	906.88	906.88
	2032 年	43,600.00	-	-	43,600.00	2.08%	906.88	906.88
	2033 年	43,600.00	-	-	43,600.00	2.08%	906.88	906.88
	2034 年	43,600.00	-	-	43,600.00	2.08%	906.88	906.88
	2035 年	43,600.00	-	43,600.00	-	2.08%	453.44	44,053.44
合计		-	43,600.00	43,600.00	-	-	9,068.80	52,668.80

2. 前期发行专项债应付本息情况

（1）合肥市新西站片区安置点项目 2023 年 9 月发行 100,000.00 万元，发行利率 2.92%，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
合肥市	2023	-	100,000.00	-	100,000.00	2.92%	-	-
	2024	100,000.00		-	100,000.00	2.92%	2,920.00	2,920.00
	2025	100,000.00		-	100,000.00	2.92%	2,920.00	2,920.00
	2026	100,000.00		-	100,000.00	2.92%	2,920.00	2,920.00
	2027	100,000.00	-	-	100,000.00	2.92%	2,920.00	2,920.00
	2028	100,000.00	-	-	100,000.00	2.92%	2,920.00	2,920.00
	2029	100,000.00	-	-	100,000.00	2.92%	2,920.00	2,920.00
	2030	100,000.00	-	-	100,000.00	2.92%	2,920.00	2,920.00
	2031	100,000.00	-	-	100,000.00	2.92%	2,920.00	2,920.00
	2032	100,000.00	-	-	100,000.00	2.92%	2,920.00	2,920.00
	2033	100,000.00	-	100,000.00	-	2.92%	2,920.00	102,920.00
合计		-	100,000.00	100,000.00	-	-	29,200.00	129,200.00

(2) 合肥市新西站片区安置点项目 2024 年 6 月发行 45,000.00 万元，发行利率 2.37%，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
合肥市	2024	-	45,000.00	-	45,000.00	2.37%	533.25	533.25
	2025	45,000.00	-	-	45,000.00	2.37%	1,066.50	1,066.50
	2026	45,000.00	-	-	45,000.00	2.37%	1,066.50	1,066.50
	2027	45,000.00	-	-	45,000.00	2.37%	1,066.50	1,066.50
	2028	45,000.00	-	-	45,000.00	2.37%	1,066.50	1,066.50
	2029	45,000.00	-	-	45,000.00	2.37%	1,066.50	1,066.50
	2030	45,000.00	-	-	45,000.00	2.37%	1,066.50	1,066.50
	2031	45,000.00	-	-	45,000.00	2.37%	1,066.50	1,066.50
	2032	45,000.00	-	-	45,000.00	2.37%	1,066.50	1,066.50
	2033	45,000.00	-	-	45,000.00	2.37%	1,066.50	1,066.50
	2034	45,000.00	-	45,000.00	-	2.37%	533.25	45,533.25
合计		-	45,000.00	45,000.00	-	-	10,665.00	55,665.00

(3) 合肥市新西站片区安置点项目 2024 年 10 月发行再融资债券 1,211.00 万元，发行利率 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
合肥市	2024	-	1,211.00	-	1,211.00	2.20%	-	-
	2025	1,211.00	-	-	1,211.00	2.20%	26.64	26.64
	2026	1,211.00	-	-	1,211.00	2.20%	26.64	26.64
	2027	1,211.00	-	-	1,211.00	2.20%	26.64	26.64
	2028	1,211.00	-	-	1,211.00	2.20%	26.64	26.64
	2029	1,211.00	-	-	1,211.00	2.20%	26.64	26.64
	2030	1,211.00	-	-	1,211.00	2.20%	26.64	26.64
	2031	1,211.00	-	-	1,211.00	2.20%	26.64	26.64
	2032	1,211.00	-	-	1,211.00	2.20%	26.64	26.64
	2033	1,211.00	-	-	1,211.00	2.20%	26.64	26.64
	2034	1,211.00	-	1,211.00	-	2.20%	26.64	1,237.64
合计		-	1,211.00	1,211.00	-	-	266.42	1,477.42

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	2026	-	9,389.00	-	9,389.00	2.08%	97.65	97.65
	2027	9,389.00	-	-	9,389.00	2.08%	195.29	195.29
	2028	9,389.00	-	-	9,389.00	2.08%	195.29	195.29
	2029	9,389.00	-	-	9,389.00	2.08%	195.29	195.29
	2030	9,389.00	-	-	9,389.00	2.08%	195.29	195.29
	2031	9,389.00	-	-	9,389.00	2.08%	195.29	195.29
	2032	9,389.00	-	-	9,389.00	2.08%	195.29	195.29
	2033	9,389.00	-	-	9,389.00	2.08%	195.29	195.29
	2034	9,389.00	-	-	9,389.00	2.08%	195.29	195.29
	2035	9,389.00	-	-	9,389.00	2.08%	195.29	195.29
	2036	9,389.00	-	9,389.00	-	2.08%	97.65	9,486.65
合计		-	9,389.00	9,389.00	9,389.00	-	1,952.91	11,341.91

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由合肥市人民政府分别拿出 3 个可出让地块对本期债券 1 个募集资金投资项目进行资金平衡。经查询合肥市自然资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、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。

预计增速以合肥市各区县 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	地市	区县	项目名称	拟出让地块名称
1	合肥市	蜀山区	合肥市新西站片区安置点项目	蜀山区 SS202301 号
				高新区 GX202002 号
				经开区 JK202215 号

合肥市 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
2	合肥市	7.10%	4.20%	5.90%	5.73%	6.00%	5.73%

2、出让产生的净现金流入

土地出让计划如下：

序号	地市	县区	项目名称	土地出让计划
1	合肥市	蜀山市	合肥市新西站片区安置点项目	2033 年出让 40%，2034 年出让 25%，2035 年出让 10%，2036 年出让 25%

根据对可行性研究报告中预测的审核，以合肥市预计 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，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	按预计 GDP 增速的 100%	按预计 GDP 增速的 90%	按预计 GDP 增速的 80%
----	----	----	----	------------------	-----------------	-----------------

1	合肥市	蜀山市	合肥市新西站片区安置点项目	382,408.53	361,615.99	341,864.33
---	-----	-----	---------------	------------	------------	------------

（三）项目概况

本项目共涉及 3 个地块，本次拆迁地块可腾空未来出让土地总面积 838 亩，其中规划居住用地为 221 亩，商住混合用地 131 亩，商业地块 256 亩，科研用地 230 亩，合计用地 838 亩（55.81 万平方米）。

棚改区位范围分别为：

序号	棚改地块名称	区位范围
1	蜀山区 SS202301 号	蜀山区长江西路与半岛路交口交口东北角
2	高新区 GX202002 号	合肥高新区长江西路以北、长宁大道以东
3	经开区 JK202215 号	经开区佛掌路以东、月池路以北

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

项目总投资 249,150.00 万元，其中：项目资本金 49,950.00 万元，预计发行债券资金 199,200.00 万元，本次拟发行棚改专项债 43,600.00 万元，前期发行棚改专项债 146,211.00 万元，预计未来发行专项债 9,389.00 万元，明细如下：

序号	区县	项目名称	总投资额（万元）	项目资本金（万元）	本次拟发债金额（万元）	前次累计募集债券本金（万元）	预计未来拟发债金额（万元）
1	合肥市	合肥市新西站片区安置点项目	249,150.00	49,950.00	43,600.00	146,211.00	9,389.00

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券资金。

（五）资金平衡

合肥市新西站片区安置点项目

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。本次发债合肥市自行平衡项目覆盖情况：按合肥市预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.53；按合肥市预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，

本息覆盖倍数为 1.44；按合肥市预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.37。

按照合肥市预计 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	-	3,453.25	3,453.25	-	3,453.25	3,453.25
2025 年	-	4,439.94	4,439.94	-	4,439.94	4,439.94
2026 年	-	5,003.62	5,003.62	-	5,003.62	5,003.62
2027 年	-	5,113.86	5,113.86	-	5,113.86	5,113.86
2028 年	-	5,113.86	5,113.86	-	5,113.86	5,113.86
2029 年	-	5,113.86	5,113.86	-	5,113.86	5,113.86
2030 年	-	5,113.86	5,113.86	-	5,113.86	5,113.86
2031 年	-	5,113.86	5,113.86	-	5,113.86	5,113.86
2032 年	-	5,113.86	5,113.86	-	5,113.86	5,113.86
2033 年	100,000.00	5,113.86	105,113.86	142,734.23	-	142,734.23
2034 年	45,000.00	1,660.61	46,660.61	94,325.43	-	94,325.43
2035 年	43,600.00	673.92	44,273.92	39,894.04	-	39,894.04
2036 年	10,600.00	110.24	10,710.24	105,454.83	-	105,454.83
合计	199,200.00	51,138.60	250,338.60	382,408.53	43,579.97	425,988.50
本息覆盖倍数	1.53					

按照合肥市预计 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	-	3,453.25	3,453.25	-	3,453.25	3,453.25
2025 年	-	4,439.94	4,439.94	-	4,439.94	4,439.94
2026 年	-	5,003.62	5,003.62	-	5,003.62	5,003.62

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	-	5,113.86	5,113.86	-	5,113.86	5,113.86
2028 年	-	5,113.86	5,113.86	-	5,113.86	5,113.86
2029 年	-	5,113.86	5,113.86	-	5,113.86	5,113.86
2030 年	-	5,113.86	5,113.86	-	5,113.86	5,113.86
2031 年	-	5,113.86	5,113.86	-	5,113.86	5,113.86
2032 年	-	5,113.86	5,113.86	-	5,113.86	5,113.86
2033 年	100,000.00	5,113.86	105,113.86	135,914.84	-	135,914.84
2034 年	45,000.00	1,660.61	46,660.61	89,331.84	-	89,331.84
2035 年	43,600.00	673.92	44,273.92	37,577.22	-	37,577.22
2036 年	10,600.00	110.24	10,710.24	98,792.09	-	98,792.09
合计	199,200.00	51,138.60	250,338.60	361,615.99	43,579.97	405,195.96
本息覆盖倍数	1.44					

按照合肥市预计 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	-	3,453.25	3,453.25	-	3,453.25	3,453.25
2025 年	-	4,439.94	4,439.94	-	4,439.94	4,439.94
2026 年	-	5,003.62	5,003.62	-	5,003.62	5,003.62
2027 年	-	5,113.86	5,113.86	-	5,113.86	5,113.86
2028 年	-	5,113.86	5,113.86	-	5,113.86	5,113.86
2029 年	-	5,113.86	5,113.86	-	5,113.86	5,113.86
2030 年	-	5,113.86	5,113.86	-	5,113.86	5,113.86
2031 年	-	5,113.86	5,113.86	-	5,113.86	5,113.86
2032 年	-	5,113.86	5,113.86	-	5,113.86	5,113.86
2033 年	100,000.00	5,113.86	105,113.86	129,386.52	-	129,386.52
2034 年	45,000.00	1,660.61	46,660.61	84,577.38	-	84,577.38
2035 年	43,600.00	673.92	44,273.92	35,383.31	-	35,383.31
2036 年	10,600.00	110.24	10,710.24	92,517.12	-	92,517.12
合计	199,200.00	51,138.60	250,338.60	341,864.33	43,784.59	385,648.92

本息覆盖倍数	1.37
--------	------

(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。

合肥市新西站片区安置点项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总地 价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	招拍挂	蜀山区 SS202301 号	合肥市	26493.07	$R \leq 1.8$	60,007.4	22,650.23	2023 年 4 月	居住用地
2	招拍挂	高新区 GX202002 号	合肥市	11270.14	$1 \leq R \leq 1.8$	4,564.41	4,050.00	2020 年 4 月	商业用地
3	合自然资规 公告[2022]23 号	经开区 JK202215 号	合肥市	34771.55	$1.5 \leq R \leq 2$	7,458.50	2,145.00	2022 年 10 月	科教用地
居住用地参考均价 (元/m ²)							22,650.23	-	-
商业用地参考均价 (元/m ²)							4,050.00	-	-
科教用地参考均价 (元/m ²)							2,145.00	-	-

(2) 棚改项目土地出让价格预测

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

土地价格预测表（土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积 (m²)	参考平均单价 (元/平方米)	修正系数	基于谨慎性向下取数预测土地单价 (元/平方米)
1	合肥市新西站片区安置点项目	合肥市	蜀山区	5.73%	居住用地	234,000.00	22,650.23	1.10	24,915.25
2	合肥市新西站片区安置点项目	合肥市	蜀山区	5.73%	商业用地	170,666.67	4,050.00	1.10	4,455.00
3	合肥市新西站片区安置点项目	合肥市	蜀山区	5.73%	科教用地	153,333.33	2,145.00	1.10	2,359.50

2) 2024-2034 年土地出让价格预测

土地出让价格预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算：土地单价：元/m²）

序号	地块	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	合肥市新西站片区安置点项目	合肥市	居住用地	24,915.25	26,342.89	27,852.34	29,448.28	31,135.67	32,919.74	34,806.04	36,800.43	38,909.09	41,138.58	43,495.82	45,988.13	48,623.25
2	合肥市新西站片区安置点项目	合肥市	商业用地	4,455.00	4,710.27	4,980.17	5,265.53	5,567.24	5,886.24	6,223.52	6,580.13	6,957.17	7,355.82	7,777.31	8,222.95	8,694.13

3	合肥市新西站片区安置点项目	合肥市	科教用地	2,359.50	2,494.70	2,637.65	2,788.79	2,948.59	3,117.54	3,296.18	3,485.05	3,684.74	3,895.88	4,119.11	4,355.14	4,604.69
---	---------------	-----	------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

土地出让价格预测表（预计 GDP 增长 90%概率测算：土地单价：元/m²）

序号	地块	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	合肥市新西站片区安置点项目	合肥市	居住用地	24,915.25	26,200.13	27,551.27	28,972.09	30,466.18	32,037.32	33,689.48	35,426.85	37,253.81	39,174.99	41,195.24	43,319.68	45,553.68
2	合肥市新西站片区安置点项目	合肥市	商业用地	4,455.00	4,684.74	4,926.33	5,180.38	5,447.53	5,728.46	6,023.88	6,334.53	6,661.20	7,004.72	7,365.95	7,745.81	8,145.26
3	合肥市新西站片区安置点项目	合肥市	科教用地	2,359.50	2,481.18	2,609.13	2,743.68	2,885.17	3,033.96	3,190.42	3,354.95	3,527.96	3,709.90	3,901.22	4,102.41	4,313.97

土地出让价格预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算：土地单价：元/m²）

序号	地块	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	合肥市新西站片区安置点项目	合肥市	居住用地	24,915.25	26,057.37	27,251.84	28,501.06	29,807.55	31,173.93	32,602.94	34,097.46	35,660.49	37,295.17	39,004.78	40,792.76	42,662.70
2	合肥市新西站片区安置点项目	合肥市	商业用地	4,455.00	4,659.22	4,872.80	5,096.17	5,329.78	5,574.10	5,829.62	6,096.85	6,376.33	6,668.62	6,974.31	7,294.01	7,628.37
3	合肥市新西站片区安置点项目	合肥市	科教用地	2,359.50	2,467.66	2,580.78	2,699.08	2,822.81	2,952.21	3,087.54	3,229.07	3,377.09	3,531.90	3,693.80	3,863.12	4,040.21

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蜀山区 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。具体如下：

（1）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	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	合肥市新西站片区安置点项目	合肥市	蜀山区	385,057.11	254,450.55	107,612.22	284,446.01
2	合肥市新西站片区安置点项目	合肥市	蜀山区	50,215.73	33,183.19	14,033.83	37,094.96
3	合肥市新西站片区安置点项目	合肥市	蜀山区	23,894.73	15,789.92	6,677.88	17,651.31

(2) 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	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	合肥市新西站片区安置点项目	合肥市	蜀山区	366,677.91	240,992.15	101,368.05	266,489.03
2	合肥市新西站片区安置点项目	合肥市	蜀山区	47,818.89	31,428.05	13,219.52	34,753.11
3	合肥市新西站片区安置点项目	合肥市	蜀山区	22,754.05	14,954.68	6,290.36	16,536.88

(3) 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	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	合肥市新西站片区安置点项目	合肥市	蜀山区	349,082.79	228,177.96	95,455.06	249,576.80
2	合肥市新西站片区安置点项目	合肥市	蜀山区	45,524.45	29,757.06	12,448.44	32,547.71
3	合肥市新西站片区安置点项目	合肥市	蜀山区	21,662.32	14,159.57	5,923.45	15,487.47

3、土地出让收益和专项收入预测

按自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且 2033 年出让 40%，2034 年出让 25%，2035 年出让 10%，2036 年出让 25%，分别考虑合肥市预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算。

金额单位：人民币万元

序号	项目	合肥市新西站片区安置点项目		
		预计 GDP 增速达 100%	预计 GDP 增速达 90%	预计 GDP 增速达 80%
	地市	合肥市蜀山区	合肥市蜀山区	合肥市蜀山区
一	收入合计	1,230,107.44	1,163,282.68	1,099,803.08
1	土地收入	1,230,107.44	1,163,282.68	1,099,803.08
二	扣除项目合计	465,290.37	440,050.66	416,074.41
1	国有土地出让收益基金	98,408.59	93,062.61	87,984.25
2	农业土地开发资金	838.00	838.00	838.00
3	土地出让业务费	24,602.15	23,265.66	21,996.06
4	社保专项基金	24,602.15	23,265.66	21,996.06
5	轨道建设资金	61,505.37	58,164.13	54,990.16
6	城镇廉租房保障支出	102,015.13	96,468.67	91,199.85
7	教育资金	91,813.61	86,821.80	82,079.87
8	环巢湖资金	61,505.37	58,164.13	54,990.16
三	用于资金平衡土地相关收益	764,817.07	723,232.02	683,728.67
四	土地出让收益上缴财政	382,408.54	361,616.03	341,864.34
五	用于资金平衡土地相关收益	382,408.53	361,615.99	341,864.33

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

二、芜湖市

（一）应付本息情况

芜湖市本批次 10 年期共 1 个棚户区改造项目：镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目，该项目发行专项债券总额为 172,000.00 万元，2024 年 9 月份已发行专项债券 8,500.00 万元、实际发行利率为 2.12%，本次计划发行专项债券 20,000.00 万元；未来计划发行专项债券 143,500.00 万元。计划发行利率为 2.08%，期限为十年，每半年支付一次利息，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

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
2025 年	-	20,000.00	-	20,000.00	2.08%	208.00	208.00
2026 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.08%	416.00	416.00
2027 年	20,000.00		-	20,000.00	2.08%	416.00	416.00
2028 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.08%	416.00	416.00
2029 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.08%	416.00	416.00
2030 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.08%	416.00	416.00
2031 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.08%	416.00	416.00
2032 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.08%	416.00	416.00
2033 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.08%	416.00	416.00
2034 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.08%	416.00	416.00
2035 年	20,000.00	-	20,000.00	-	2.08%	208.00	20,208.00
合计	-	20,000.00	20,000.00	-	-	4,160.00	24,160.00

2、前期已发行专项债应付本息情况：

2024 年 9 月份已发行专项债券 8,500.00 万元、实际发行利率为 2.12%，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	2.12%	-	-
2025 年	8,500.00	-	-	8,500.00	2.12%	180.20	180.20
2026 年	8,500.00		-	8,500.00	2.12%	180.20	180.20
2027 年	8,500.00	-	-	8,500.00	2.12%	180.20	180.20
2028 年	8,500.00	-	-	8,500.00	2.12%	180.20	180.20
2029 年	8,500.00	-	-	8,500.00	2.12%	180.20	180.20
2030 年	8,500.00	-	-	8,500.00	2.12%	180.20	180.20
2031 年	8,500.00	-	-	8,500.00	2.12%	180.20	180.20
2032 年	8,500.00	-	-	8,500.00	2.12%	180.20	180.20
2033 年	8,500.00	-	-	8,500.00	2.12%	180.20	180.20
2034 年	8,500.00	-	8,500.00	-	2.12%	180.20	8,680.20
合计	-	8,500.00	8,500.00	-	-	1,802.00	10,302.00

3、预计发行专项债应付本息情况：

镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目，预计未来发行专项债券 143,500.00 万元，期限为 10 年，假设融资利率 2.08%，每半年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金 额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金金 额	融资利 率	应付利息	应付本息合 计
芜湖市	2025		80,000.00	-	80,000.00	2.08%	832.00	832.00
	2026	80,000.00	21,166.67	-	101,166.67	2.08%	1,884.13	1,884.13
	2027	101,166.67	21,166.67	-	122,333.34	2.08%	2,324.40	2,324.40
	2028	122,333.34	21,166.66	-	143,500.00	2.08%	2,764.67	2,764.67
	2029	143,500.00		-	143,500.00	2.08%	2,984.80	2,984.80
	2030	143,500.00		-	143,500.00	2.08%	2,984.80	2,984.80
	2031	143,500.00		-	143,500.00	2.08%	2,984.80	2,984.80
	2032	143,500.00		-	143,500.00	2.08%	2,984.80	2,984.80
	2033	143,500.00		-	143,500.00	2.08%	2,984.80	2,984.80
	2034	143,500.00		-	143,500.00	2.08%	2,984.80	2,984.80
	2035	143,500.00		80,000.00	63,500.00	2.08%	2,152.80	82,152.80

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
	2036	63,500.00		21,166.67	42,333.33	2.56%	1,100.67	22,267.34
	2037	42,333.33		21,166.67	21,166.66	2.56%	660.40	21,827.07
	2038	21,166.66		21,166.66	-	2.56%	220.13	21,386.79
合计		-	143,500.00	143,500.00	-	-	29,848.00	173,348.00

(二) 出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由芜湖市镜湖区人民政府拿出 3 个可出让地块对本期债券 1 个募集资金投资项目进行资金平衡。经查询镜湖区的自然资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、预计 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定棚改项目的土地出让价格。

预计 GDP 增速以镜湖区 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	地市	区县	项目名称	拟出让地块名称
1	芜湖市	镜湖区	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	2023 年危房征收项目：兴隆巷 6#印铁制罐厂宿舍、半亩园 12#楼及境内其他危房
2				肉厂周边棚改地块：北至空地，南至自然巷西至长江水系，东至空地
3				赵家村周边棚改（一标段）：北至自然巷，南至黄山东路西至仓津路，东至西洋里小街

芜湖市镜湖区 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	镜湖区	11.80%	2.50%	7.70%	7.33%	7.50%	7.33%

2、出让产生的净现金流入

土地出让计划如下：

序号	地市	县区	项目名称	土地出让计划
1	芜湖市	镜湖区	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	2034 年出让 20%，2035 年出让 15%，2036 年出让 15%，2037 年出让 15%，2038 年出让 35%

根据对可行性研究报告中预测的审核，以芜湖市镜湖区预计 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	按预计 GDP 增速的 100%	按预计 GDP 增速的 90%	按预计 GDP 增速的 80%
1	芜湖市	镜湖区	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	376,954.23	346,081.44	317,583.44

（三）项目概况

本次棚户区改造占地面积约 322.17 亩，拆迁户数 1220 户，拆迁改造面积 135,515.00 平方米。项目安置方式为就近进行安置。安置房占地面积约 60,146.55（约 90.22 亩），总建筑面积约 175,453.00 平方米。

棚改四至范围分别为：

序号	项目名称	四至范围
1	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	2023 年危房征收项目：兴隆巷 6#印铁制罐厂宿舍、半亩园 12#楼及境内其他危房；肉厂周边棚改地块：北至空地，南至自然巷西至长江水系，东至空地；赵家村周边棚改（一标段）：北至自然巷，南至黄山东路西至仓津路，东至西洋里小街。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目，项目总投资 245,374.00 万元，其中：项目资本金 73,374.00 万元，预计发行债券资金总额 172,000.00 万元，前期已发行专项债券 8,500.00 万元，本次拟发行专项 20,000.00 万元，预计未来发行专项债 143,500.00 万元，明细如下：

序号	区县	项目名称	总投资额 (万元)	项目资本 金(万元)	本次拟发债 金额(万元)	前次累计募 集债券本金 (万元)	预计未来拟 发债金额 (万元)
1	镜湖区	镜湖区黄山东路片区 等城中村改造项目	245,374.00	73,374.00	20,000.00	8,500.00	143,500.00

2、资金筹措

镜湖区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

镜湖区：镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，2034 年-2038 年出让完毕，本次发债自行平衡项目覆盖情况：按镜湖区预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.81；按镜湖区预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为 1.67；按镜湖区预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为 1.53。

表 3-1，按照芜湖市镜湖区预计 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	-	1,220.20	1,220.20	-	1,220.20	1,220.20
2026 年	-	2,480.33	2,480.33	-	2,480.33	2,480.33
2027 年	-	2,920.60	2,920.60	-	2,920.60	2,920.60
2028 年	-	3,360.87	3,360.87	-	3,360.87	3,360.87
2029 年	-	3,581.00	3,581.00	-	3,581.00	3,581.00
2030 年	-	3,581.00	3,581.00	-	3,581.00	3,581.00
2031 年	-	3,581.00	3,581.00	-	3,581.00	3,581.00
2032 年	-	3,581.00	3,581.00	-	3,581.00	3,581.00
2033 年	-	3,581.00	3,581.00	-	3,581.00	3,581.00
2034 年	8,500.00	3,581.00	12,081.00	63,681.23	-	63,681.23
2035 年	100,000.00	2,360.80	102,360.80	51,264.89	-	51,264.89
2036 年	21,166.67	1,100.67	22,267.34	55,025.67	-	55,025.67
2037 年	21,166.67	660.40	21,827.07	59,062.10	-	59,062.10

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2038 年	21,166.66	220.13	21,386.79	147,920.34	-	147,920.34
合计	172,000.00	35,810.00	207,810.00	376,954.23	27,887.00	404,841.23
本息覆盖倍数	1.81					

表 2-2，按照芜湖市镜湖区预计 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	-	1,220.20	1,220.20	-	1,220.20	1,220.20
2026 年	-	2,480.33	2,480.33	-	2,480.33	2,480.33
2027 年	-	2,920.60	2,920.60	-	2,920.60	2,920.60
2028 年	-	3,360.87	3,360.87	-	3,360.87	3,360.87
2029 年	-	3,581.00	3,581.00	-	3,581.00	3,581.00
2030 年	-	3,581.00	3,581.00	-	3,581.00	3,581.00
2031 年	-	3,581.00	3,581.00	-	3,581.00	3,581.00
2032 年	-	3,581.00	3,581.00	-	3,581.00	3,581.00
2033 年	-	3,581.00	3,581.00	-	3,581.00	3,581.00
2034 年	8,500.00	3,581.00	12,081.00	59,459.72	-	59,459.72
2035 年	100,000.00	2,360.80	102,360.80	47,539.47	-	47,539.47
2036 年	21,166.67	1,100.67	22,267.34	50,678.41	-	50,678.41
2037 年	21,166.67	660.40	21,827.07	54,024.42	-	54,024.42
2038 年	21,166.66	220.13	21,386.79	134,379.42	-	134,379.42
合计	172,000.00	35,810.00	207,810.00	346,081.44	27,887.00	373,968.44
本息覆盖倍数	1.67					

表 2-3，按照芜湖市镜湖区预计 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	-	1,220.20	1,220.20	-	1,220.20	1,220.20
2026 年	-	2,480.33	2,480.33	-	2,480.33	2,480.33

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2027 年	-	2,920.60	2,920.60	-	2,920.60	2,920.60
2028 年	-	3,360.87	3,360.87	-	3,360.87	3,360.87
2029 年	-	3,581.00	3,581.00	-	3,581.00	3,581.00
2030 年	-	3,581.00	3,581.00	-	3,581.00	3,581.00
2031 年	-	3,581.00	3,581.00	-	3,581.00	3,581.00
2032 年	-	3,581.00	3,581.00	-	3,581.00	3,581.00
2033 年	-	3,581.00	3,581.00	-	3,581.00	3,581.00
2034 年	8,500.00	3,581.00	12,081.00	55,491.58	-	55,491.58
2035 年	100,000.00	2,360.80	102,360.80	44,061.65	-	44,061.65
2036 年	21,166.67	1,100.67	22,267.34	46,647.89	-	46,647.89
2037 年	21,166.67	660.40	21,827.07	49,385.79	-	49,385.79
2038 年	21,166.66	220.13	21,386.79	121,996.53	-	121,996.53
合计	172,000.00	35,810.00	207,810.00	317,583.44	27,887.00	345,470.44
本息覆盖倍数	1.53					

（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

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

具体情况如下：

1) 镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目周边土地出让情况表

序号	土地编号	地块地址	地块面积 (亩)	成交价 (万元)	地块面积 (m²)	单价 (元/m²)	土地用途	公示时间
1	2224 号宗地	镜湖区滨江公园周边地块	505.54	288,000.00	337,028.35	8,545.28	城镇住宅	2022.09.29
2	2217 号宗地	镜湖区黄山东路以南地块	79.55	71,000.00	53,033.6	13,387.74	城镇住宅	2022.06.15
3	2210 号宗地	镜湖区江源阀门厂地块	55.17	60,000.00	36,780.18	16,313.13	居住	2022.04.15
4	2120 号宗地	镜湖区公交三期地块	38.76	21,000.00	25,840.13	8,126.89	居住	2022.01.06
5	2102 号宗地	镜湖区杨场地块	65.64	37,600.00	43,760.22	8,592.28	居住	2021.02.03
均价						10,993.06		

(2) 棚改项目土地出让价格预测

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

镜湖区棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积 (m²)	参考平均单价 (元/平米)	基于谨慎性向下取数预测土地单价(元/平米)
1	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	芜湖市	镜湖区	7.33%	商住	214,781.07	10,993.06	10,600.00

2) 2024-2038 年土地出让价格预测

镜湖区棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算，土地单价：元/m²）

序号	地块	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	镜湖区	商住	10,600.00	11,376.98	12,210.91	13,105.97	14,066.64	15,097.72	16,204.38	17,392.16	18,667.01	20,035.30	21,503.89	23,080.13	24,771.90	26,587.68	28,536.56

镜湖区棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 90%概率测算，土地单价：元/m²）

序号	地块	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	镜湖区	商住	10,600.00	11,299.28	12,044.69	12,839.28	13,686.29	14,589.17	15,551.62	16,577.56	17,671.18	18,836.95	20,079.62	21,404.27	22,816.31	24,321.50	25,925.99

镜湖区棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算，土地单价：元/m²）

序号	地块	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	镜湖区	商住	10,600.00	11,221.58	11,879.61	12,576.23	13,313.70	14,094.42	14,920.92	15,795.88	16,722.15	17,702.74	18,740.83	19,839.79	21,003.20	22,234.83	23,538.68

2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数芜湖市镜湖区 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) 镜湖区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	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	芜湖市	镜湖区	92,372.57	74,357.63	79,808.03	85,657.96	214,518.96

(2) 镜湖区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	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	芜湖市	镜湖区	86,254.45	68,958.48	73,507.67	78,356.97	194,894.42

(3) 镜湖区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	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	芜湖市	镜湖区	80,503.51	63,918.17	67,666.35	71,634.31	176,948.20

3、土地出让收益和专项收入预测

按自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且 2034 年出让 20%，2035 年出让 15%，2036 年出让 15%，2037 年出让 15%，2038 年出让 35% 出让完毕，分别考虑芜湖市镜湖区预计 GDP 增长率的 100%、90%、80% 概率进行测算。

金额单位：人民币万元

序号	项目	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目		
		预计 GDP 增速达 100%	预计 GDP 增速达 90%	预计 GDP 增速达 80%
	地市	芜湖市镜湖区	芜湖市镜湖区	芜湖市镜湖区
一	收入合计	546,715.15	501,971.99	460,670.54
1	土地收入	546,715.15	501,971.99	460,670.54
二	扣除项目合计	169,760.92	155,890.55	143,087.10
1	国有土地收益基金	21,868.61	20,078.89	18,426.82
2	农业土地开发基金	279.21	279.21	279.21
3	保障性住房建设资金	27,335.76	25,098.59	23,033.54
4	土地出让业务费	10,934.30	10,039.44	9,213.41
5	教育资金	54,671.52	50,197.21	46,067.06
6	农田水利建设资金	54,671.52	50,197.21	46,067.06
三	用于资金平衡土地出让收益	376,954.23	346,081.44	317,583.44

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

三、蚌埠市

（一）应付本息情况

蚌埠市本次共 3 个棚户区改造项目，项目计划发行债券总额为 176,000.00 万元，前期发行债券 102,800.00 万元，其中 2022 年 3 月发行专项债 5,000.00 万元，实际发行利率为 2.96%；2022 年 6 月发行专项债 5,000.00 万元，实际发行利率为 2.91%；2023 年 7 月发行专项债 12,000.00 万元，实际发行利率为 2.74%；2023 年 9 月发行 10,200.00 万元，实际发行利率为 2.76%，2024 年 2 月发行 4,500.00 万元，实际发行利率为 2.53%；2024 年 5 月发行 2,000.00 万元，实际发行利率为 2.41%；2024 年 6 月发行债券 11,500.00 万元，实际发行利率为 2.41%；2024 年 9 月发行债券 29,900.00 万元，实际发行利率为 2.12%；2025 年 1 月发行债券 22,700.00 万元，实际发行利率为 1.70%。本次拟发行债券 21,700.00 万元。未来计划发行债券 51,500.00 万元，拟发行期限为 10 年期。假设本次和预计融资利率为 2.08%，每半年支付一次利息，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
蚌埠市	2025 年		21,700.00	-	21,700.00	2.08%	225.68	225.68
	2026 年	21,700.00	-	-	21,700.00	2.08%	451.36	451.36
	2027 年	21,700.00	-	-	21,700.00	2.08%	451.36	451.36
	2028 年	21,700.00	-	-	21,700.00	2.08%	451.36	451.36
	2029 年	21,700.00	-	-	21,700.00	2.08%	451.36	451.36
	2030 年	21,700.00	-	-	21,700.00	2.08%	451.36	451.36
	2031 年	21,700.00	-	-	21,700.00	2.08%	451.36	451.36
	2032 年	21,700.00	-	-	21,700.00	2.08%	451.36	451.36
	2033 年	21,700.00	-	-	21,700.00	2.08%	451.36	451.36
	2034 年	21,700.00	-	-	21,700.00	2.08%	451.36	451.36
	2035 年	21,700.00	-	21,700.00	-	2.08%	225.68	225.68
	合计	-	21,700.00	21,700.00	-	-	4,513.60	26,213.60

2、前期发行专项债应付本息情况

(1) 蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目 2024 年 5 月发行 2,000.00 万元，实际发行利率为 2.41%，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	-	2,000.00	-	2,000.00	2.41%	24.10	162.68
	2025 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.41%	48.20	325.35
	2026 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.41%	48.20	325.35
	2027 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.41%	48.20	325.35
	2028 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.41%	48.20	325.35
	2029 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.41%	48.20	325.35
	2030 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.41%	48.20	325.35
	2031 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.41%	48.20	325.35
	2032 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.41%	48.20	325.35
	2033 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.41%	48.20	325.35
	2034 年	2,000.00	-	2,000.00	-	2.41%	24.10	2,024.10
合计		-	2,000.00	2,000.00	-	-	482.00	2,482.00

蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目 2024 年 6 月发行债券 11,500.00 万元，实际发行利率为 2.41%，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	-	11,500.00	-	11,500.00	2.41%	138.58	138.58
	2025 年	11,500.00	-	-	11,500.00	2.41%	277.15	277.15
	2026 年	11,500.00	-	-	11,500.00	2.41%	277.15	277.15
	2027 年	11,500.00	-	-	11,500.00	2.41%	277.15	277.15
	2028 年	11,500.00	-	-	11,500.00	2.41%	277.15	277.15
	2029 年	11,500.00	-	-	11,500.00	2.41%	277.15	277.15
	2030 年	11,500.00	-	-	11,500.00	2.41%	277.15	277.15
	2031 年	11,500.00	-	-	11,500.00	2.41%	277.15	277.15
	2032 年	11,500.00	-	-	11,500.00	2.41%	277.15	277.15
	2033 年	11,500.00	-	-	11,500.00	2.41%	277.15	277.15

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
	2034 年	11,500.00		11,500.00	-	2.41%	138.58	11,638.58
合计		-	11,500.00	11,500.00	-	-	2,771.50	14,271.50

蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目 2025 年 1 月发行债券 3,000.00 万元，实际发行利率为 1.70%，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	2025 年	-	3,000.00	-	3,000.00	1.70%	25.50	162.68
	2026 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.70%	51.00	325.35
	2027 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.70%	51.00	325.35
	2028 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.70%	51.00	325.35
	2029 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.70%	51.00	325.35
	2030 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.70%	51.00	325.35
	2031 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.70%	51.00	325.35
	2032 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.70%	51.00	325.35
	2033 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.70%	51.00	325.35
	2034 年	3,000.00	-		3,000.00	1.70%	51.00	325.35
	2035 年	3,000.00		3,000.00	-	1.70%	25.50	3,025.50
合计		-	3,000.00	3,000.00	-	-	510.00	3,510.00

(2) 怀远县棚户区改造项目二期 2024 年 9 月发行债券 29,900.00 万元，实际发行利率为 2.12%，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	-	29,900.00	-	29,900.00	2.12%	316.94	316.94
	2025 年	29,900.00	-	-	29,900.00	2.12%	633.88	633.88
	2026 年	29,900.00	-	-	29,900.00	2.12%	633.88	633.88
	2027 年	29,900.00	-	-	29,900.00	2.12%	633.88	633.88
	2028 年	29,900.00	-	-	29,900.00	2.12%	633.88	633.88
	2029 年	29,900.00	-	-	29,900.00	2.12%	633.88	633.88

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	29,900.00	-	-	29,900.00	2.12%	633.88	633.88
	2031 年	29,900.00	-	-	29,900.00	2.12%	633.88	633.88
	2032 年	29,900.00	-	-	29,900.00	2.12%	633.88	633.88
	2033 年	29,900.00	-	-	29,900.00	2.12%	633.88	633.88
	2034 年	29,900.00	-	29,900.00	-	2.12%	316.94	30,216.94
合计		-	29,900.00	29,900.00	-	-	6,338.80	36,238.80

怀远县棚户区改造项目二期 2025 年 1 月发行债券 16,200.00 万元，实际发行利率为 1.70%，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	2025 年	-	16,200.00	-	16,200.00	1.70%	137.70	137.70
	2026 年	16,200.00	-	-	16,200.00	1.70%	275.40	275.40
	2027 年	16,200.00	-	-	16,200.00	1.70%	275.40	275.40
	2028 年	16,200.00	-	-	16,200.00	1.70%	275.40	275.40
	2029 年	16,200.00	-	-	16,200.00	1.70%	275.40	275.40
	2030 年	16,200.00	-	-	16,200.00	1.70%	275.40	275.40
	2031 年	16,200.00	-	-	16,200.00	1.70%	275.40	275.40
	2032 年	16,200.00	-	-	16,200.00	1.70%	275.40	275.40
	2033 年	16,200.00	-	-	16,200.00	1.70%	275.40	275.40
	2034 年	16,200.00	-	-	16,200.00	1.70%	275.40	275.40
	2035 年	16,200.00	-	16,200.00	-	1.70%	137.70	16,516.94
合计		-	16,200.00	16,200.00	-	-	2,754.00	18,954.00

(3) 五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目 2022 年 3 月发行专项债 5,000.00 万元，实际发行利率为 2.96%，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	2022 年	-	5,000.00	-	5,000.00	2.96%	74.00	74.00
	2023 年	5,000.00	-	-	5,000.00	2.12%	148.00	148.00
	2024 年	5,000.00	-	-	5,000.00	2.12%	148.00	148.00
	2025 年	5,000.00	-	-	5,000.00	2.12%	148.00	148.00
	2026 年	5,000.00	-	-	5,000.00	2.12%	148.00	148.00
	2027 年	5,000.00	-	-	5,000.00	2.12%	148.00	148.00
	2028 年	5,000.00	-	-	5,000.00	2.12%	148.00	148.00
	2029 年	5,000.00	-	5,000.00	5,000.00	2.12%	74.00	5,074.00
合计		-	5,000.00	5,000.00	-	-	1,036.00	6,036.00

五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目 2022 年 6 月发行专项债 5,000.00 万元，实际发行利率为 2.91%，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	2022 年	-	5,000.00	-	5,000.00	2.91%	72.75	72.75
	2023 年	5,000.00	-	-	5,000.00	2.91%	145.50	145.50
	2024 年	5,000.00	-	-	5,000.00	2.91%	145.50	145.50
	2025 年	5,000.00	-	-	5,000.00	2.91%	145.50	145.50
	2026 年	5,000.00	-	-	5,000.00	2.91%	145.50	145.50
	2027 年	5,000.00	-	-	5,000.00	2.91%	145.50	145.50
	2028 年	5,000.00	-	-	5,000.00	2.91%	145.50	145.50
	2029 年	5,000.00	-	-	5,000.00	2.91%	145.50	145.50
	2030 年	5,000.00	-	-	5,000.00	2.91%	145.50	145.50
	2031 年	5,000.00	-	-	5,000.00	2.91%	145.50	145.50
	2032 年	5,000.00	-	5,000.00	-	2.91%	72.75	5,072.75
合计		-	5,000.00	5,000.00	-	-	1,455.00	6,455.00

五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目 2023 年 7 月发行专项债 12,000.00 万元，实际发行利率为 2.74%，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	2023 年	-	12,000.00	-	12,000.00	2.74%	-	-
	2024 年	12,000.00	-	-	12,000.00	2.74%	328.80	328.80
	2025 年	12,000.00	-	-	12,000.00	2.74%	328.80	328.80
	2026 年	12,000.00	-	-	12,000.00	2.74%	328.80	328.80
	2027 年	12,000.00	-	-	12,000.00	2.74%	328.80	328.80
	2028 年	12,000.00	-	-	12,000.00	2.74%	328.80	328.80
	2029 年	12,000.00	-	-	12,000.00	2.74%	328.80	328.80
	2030 年	12,000.00	-	-	12,000.00	2.74%	328.80	328.80
	2031 年	12,000.00	-	-	12,000.00	2.74%	328.80	328.80
	2032 年	12,000.00	-		12,000.00	2.74%	328.80	328.80
	2033 年	12,000.00	-	12,000.00	-	2.74%	328.80	12,328.80
合计		-	12,000.00	12,000.00	-	-	3,288.00	15,288.00

五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目 2023 年 9 月发行 10,200.00 万元，实际发行利率为 2.76%，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	2023 年	-	10,200.00	-	10,200.00	2.76%	-	-
	2024 年	10,200.00	-	-	10,200.00	2.76%	281.52	281.52
	2025 年	10,200.00	-	-	10,200.00	2.76%	281.52	281.52
	2026 年	10,200.00	-	-	10,200.00	2.76%	281.52	281.52
	2027 年	10,200.00	-	-	10,200.00	2.76%	281.52	281.52
	2028 年	10,200.00	-	-	10,200.00	2.76%	281.52	281.52
	2029 年	10,200.00	-	-	10,200.00	2.76%	281.52	281.52
	2030 年	10,200.00	-	-	10,200.00	2.76%	281.52	281.52
	2031 年	10,200.00	-	-	10,200.00	2.76%	281.52	281.52
	2032 年	10,200.00	-		10,200.00	2.76%	281.52	281.52
	2033 年	10,200.00	-	10,200.00	-	2.76%	281.52	10,481.52
合计		-	10,200.00	10,200.00	-	-	2,815.20	13,015.20

五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目 2024 年 2 月发行 4,500.00 万元，实际发行利率为 2.53%，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	-	4,500.00	-	4,500.00	2.53%	56.93	56.93
	2025 年	4,500.00	-	-	4,500.00	2.53%	113.85	113.85
	2026 年	4,500.00	-	-	4,500.00	2.53%	113.85	113.85
	2027 年	4,500.00	-	-	4,500.00	2.53%	113.85	113.85
	2028 年	4,500.00	-	-	4,500.00	2.53%	113.85	113.85
	2029 年	4,500.00	-	-	4,500.00	2.53%	113.85	113.85
	2030 年	4,500.00	-	-	4,500.00	2.53%	113.85	113.85
	2031 年	4,500.00	-	-	4,500.00	2.53%	113.85	113.85
	2032 年	4,500.00	-	-	4,500.00	2.53%	113.85	113.85
	2033 年	4,500.00	-	-	4,500.00	2.53%	113.85	113.85
	2034 年	4,500.00	-	4,500.00	-	2.53%	56.93	4,556.93
合计		-	4,500.00	4,500.00	-	-	1,138.50	5,638.50

五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目 2024 年 2 月发行 3,500.00 万元，实际发行利率为 1.70%，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	2025 年	-	3,500.00	-	3,500.0	1.70%	29.75	29.75
	2026 年	3,500.00	-	-	3,500.0	1.70%	59.50	59.50
	2027 年	3,500.00	-	-	3,500.0	1.70%	59.50	59.50
	2028 年	3,500.00	-	-	3,500.0	1.70%	59.50	59.50
	2029 年	3,500.00	-	-	3,500.0	1.70%	59.50	59.50
	2030 年	3,500.00	-	-	3,500.0	1.70%	59.50	59.50
	2031 年	3,500.00	-	-	3,500.0	1.70%	59.50	59.50
	2032 年	3,500.00	-	-	3,500.0	1.70%	59.50	59.50
	2033 年	3,500.00	-	-	3,500.0	1.70%	59.50	59.50
	2034 年	3,500.00	-	-	3,500.0	1.70%	59.50	59.50
	2035 年	3,500.00	-	3,500.0	-	1.70%	29.75	3,529.75
合计		-	3,500.0	3,500.0	-	-	595.00	4,095.00

3、未来计划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
蚌埠市	2025 年	-	51,500.00	-	51,500.00	2.08%	535.60	535.60
	2026 年	51,500.00	-	-	51,500.00	2.08%	1,071.20	1,071.20
	2027 年	51,500.00	-	-	51,500.00	2.08%	1,071.20	1,071.20
	2028 年	51,500.00	-	-	51,500.00	2.08%	1,071.20	1,071.20
	2029 年	51,500.00	-	-	51,500.00	2.08%	1,071.20	1,071.20
	2030 年	51,500.00	-	-	51,500.00	2.08%	1,071.20	1,071.20
	2031 年	51,500.00	-	-	51,500.00	2.08%	1,071.20	1,071.20
	2032 年	51,500.00	-	-	51,500.00	2.08%	1,071.20	1,071.20
	2033 年	51,500.00	-	-	51,500.00	2.08%	1,071.20	1,071.20
	2034 年	51,500.00	-	-	51,500.00	2.08%	1,071.20	1,071.20
	2035 年	51,500.00		51,500.00	-	2.08%	535.60	52,035.60
合计		-	51,500.00	51,500.00	-	-	10,712.00	62,212.00

（二）出让产生的净现金流入

1. 基本假设条件和依据

由蚌埠市各区县人民政府拿出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	龙子湖区	蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目	马村路和淮滨路交口西北角地块、珠城路和沿淮路交口西北角地块、珠城路和沿淮路交口西南角地块、新城路和治淮路交口东南角
2	蚌埠市	怀远县	怀远县棚户区改造项目二期	江上云栖南地块：荆山镇，云帆路北侧，淮风路东侧，菜园东路南侧，环城路西侧；江上云栖北地块 1：荆山镇，文苑路北侧，淮风路东侧，环城路西侧；江上云栖北地块 2：荆山镇，乳泉大道南侧，淮风路东侧，环城路西侧；荆山实验学校北地块 1：荆山镇，乳泉大道南侧，文苑路北侧，笛山路东侧，禹德路西侧；荆山实验学校北地块 2：荆山镇，乳泉大道南侧，文苑路北侧，禹德路东侧，淮风路西侧；二中西地块：荆山镇，龟山路南侧，禹王西路北侧，桓荣大道东侧，学海路西侧；长九医院南，桓荣大道东地块：荆山镇，

				东至学海路，南至菜园西路，西至恒荣大道，北至文苑路；长九医院南，学海路东地块：荆山镇，东至油坊路，南至菜园西路，西至学海路，北至文苑路；长九医院南，油坊路东地块：荆山镇，东至禹风路，南至菜园西路，西至油坊路，北至文苑路；云帆路南侧、禹风路西侧（涡西中心绿轴西 01 地块）：荆山镇，东至禹风路，南至望月西路，西至油坊路，北至云帆路；禹都大道北侧、禹风路西侧（涡西中心绿轴西 02 地块）：荆山镇，东至禹风路，南至禹都大道，西至油坊路，北至望月西路；致远学校北地块：榴城镇，东至榴花路，南至玉琳路，西至新河路，北至世纪大道；长九府东地块 1：榴城镇，东至谢家西路，南至程良路，西至学苑路，北至玉琳路；长九府东地块 2：榴城镇，东至新河路，南至用地界线，西至学苑路，北至程良路；望淮路西侧、禹都大道北侧地块（山水文化轴东 01 地块）：榴城镇，东至望淮路，南至禹都大道，西至五岔路，北至启王路；望淮路东侧、禹都大道北侧（山水文化轴东 02 地块）：榴城镇，东至涂山路，南至禹都大道，西至望淮路，北至启王路。
3	蚌埠市	五河县	五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目	原农业局及周边：青年路以东，怀洪新河堤坝路以南，国防路以西，沱河路以北；二实小周边地块：青年路以东，沱河路以南，中兴路以西，环城北路以北

经查询蚌埠市各区县土地出让信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、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	三年平均增速		
1	蚌埠市	龙子湖区	5.90%	4.20%	5.40%	5.17%	7.50%	5.17%
2	蚌埠市	怀远县	8.50%	1.70%	7.80%	6.00%	8.00%	6.00%
3	蚌埠市	五河县	4.00%	4.00%	7.70%	5.23%	8.00%	5.23%

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	蚌埠市	龙子湖区	蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目	2032 年出让 100%
2	蚌埠市	怀远县	怀远县棚户区改造项目二期	2032 年出让 20%、2033 年出让 20%、2034 年出让 30%、2035 年出让 30%
3	蚌埠市	五河县	五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目	2029 年出让 10%，2032 年出让 30%，2033 年出让 30%，2034 年出让 10%，2035 年出让 20%

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以蚌埠市各区县预计 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增速，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	蚌埠市	龙子湖区	蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目	155,177.94	149,174.98	143,380.80
2	蚌埠市	怀远县	怀远县棚户区改造项目二期	246,851.34	233,475.34	220,759.03
3	蚌埠市	五河县	五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目	110,005.27	105,212.17	100,611.78

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，本次发债蚌埠市资金平衡项目总体覆盖情况：按蚌埠市各区县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 2.39；按蚌埠市各区县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 2.27；按蚌埠市各区县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 2.17。

表 1：按蚌埠市各区县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长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	-	146.75	146.75	-	146.75	146.75
2023 年	-	293.50	293.50	-	293.50	293.50
2024 年	-	1,123.42	1,123.42	-	1,123.42	1,123.42
2025 年	-	2,442.94	2,442.94	-	2,442.94	2,442.94
2026 年	-	3,754.32	3,754.32	-	3,754.32	3,754.32
2027 年	-	3,885.36	3,885.36	-	3,885.36	3,885.36
2028 年	-	3,885.36	3,885.36	-	3,885.36	3,885.36
2029 年	5,000.00	3,811.36	8,811.36	9,029.01	2,687.55	11,716.56
2030 年	-	3,737.36	3,737.36	-	2,687.55	2,687.55
2031 年	-	3,737.36	3,737.36	-	2,687.55	2,687.55
2032 年	5,000.00	3,664.61	8,664.61	231,348.30	-	231,348.30
2033 年	22,200.00	3,591.86	25,791.86	80,513.71	-	80,513.71
2034 年	47,900.00	2,761.94	50,661.94	86,867.44	-	86,867.44
2035 年	83,300.00	1,442.42	84,742.42	104,276.09	-	104,276.09
2036 年	12,600.00	172.50	12,772.50	-	-	-
合计	176,000.00	38,451.06	214,451.06	512,034.55	23,594.30	535,628.85
本息覆盖倍数	2.39					

表 2：按蚌埠市各区县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长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	-	-	146.75	-	146.75	146.75
2023 年	-	-	293.50	-	293.50	293.50
2024 年	-	162.68	1,123.42	-	1,123.42	1,123.42
2025 年	-	1,375.41	2,442.94	-	2,442.94	2,442.94
2026 年	-	2,556.51	3,754.32	-	3,754.32	3,754.32
2027 年	-	2,687.55	3,885.36	-	3,885.36	3,885.36
2028 年	-	2,687.55	3,885.36	-	3,885.36	3,885.36
2029 年	5,000.00	2,687.55	8,811.36	8,806.52	2,687.55	11,494.07
2030 年	-	2,687.55	3,737.36	-	2,687.55	2,687.55

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
2031 年	-	2,687.55	3,737.36	-	2,687.55	2,687.55
2032 年	5,000.00	2,687.55	8,664.61	222,119.62	-	222,119.62
2033 年	22,200.00	2,687.55	25,791.86	76,688.03	-	76,688.03
2034 年	47,900.00	2,524.88	50,661.94	82,130.38	-	82,130.38
2035 年	83,300.00	1,312.14	84,742.42	98,117.93	-	98,117.93
2036 年	12,600.00	172.50	12,772.50	-	-	-
合计	176,000.00	26,916.96	214,451.06	487,862.49	23,594.30	511,456.79
本息覆盖倍数	2.27					

表 3：按蚌埠市各区县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长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	-	146.75	146.75	-	146.75	146.75
2023 年	-	293.50	293.50	-	293.50	293.50
2024 年	-	1,123.42	1,123.42	-	1,123.42	1,123.42
2025 年	-	2,442.94	2,442.94	-	2,442.94	2,442.94
2026 年	-	3,754.32	3,754.32	-	3,754.32	3,754.32
2027 年	-	3,885.36	3,885.36	-	3,885.36	3,885.36
2028 年	-	3,885.36	3,885.36	-	3,885.36	3,885.36
2029 年	5,000.00	3,811.36	8,811.36	8,588.43	2,687.55	11,275.98
2030 年	-	3,737.36	3,737.36	-	2,687.55	2,687.55
2031 年	-	3,737.36	3,737.36	-	2,687.55	2,687.55
2032 年	5,000.00	3,664.61	8,664.61	213,219.93	-	213,219.93
2033 年	22,200.00	3,591.86	25,791.86	73,024.87	-	73,024.87
2034 年	47,900.00	2,761.94	50,661.94	77,626.51	-	77,626.51
2035 年	84,400.00	1,442.42	85,842.42	92,291.86	-	92,291.86
2036 年	11,500.00	172.50	11,672.50	-	-	-
合计	176,000.00	38,451.06	214,451.06	464,751.61	23,594.30	488,345.90
本息覆盖倍数	2.17					

（三）项目概况

1、蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目

该项目主要为宋庄二期棚户区改造，安置房位于新城路以东、珠城路以西、

淮滨路以南、长淮东路以北。项目总占地面积约为 112.10 亩，总建筑面积约为 227,953.00 平方米，地上建筑面积 164,960.00 平方米，地下建筑面积 62,993.00 平方米。项目包含征收区域包含 4 个地块：马村路和淮滨路交口西北角地块、珠城路和沿淮路交口西北角地块、珠城路和沿淮路交口西南角地块、新城路和沿淮路交口东南角，棚改区域面积约 321.20 亩，拟出让土地面积约为 300.00 亩，拟出让土地性质为居住用地 R2。

2、怀远县棚户区改造项目二期

该项目位于怀远荆山镇和榴城镇，共涉及 4 个安置点，其中：二中南安置区建设地点位于荆山镇，禹王西路南侧，健康路北侧，学海路东侧，石羊路西侧；建强安置区项目位于荆山镇，菜园东路南侧，云帆路北侧，笛山路东侧，淮风路西侧；普渡东区安置区位于榴城镇，世纪大道南侧，世纪大道南一支路北侧，榴花路东侧，富民路西侧；榴城公园安置区位于榴城镇，世纪大道南侧，世纪大道南一支路北侧，新怀路西侧。

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

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

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

榴城公园安置区：项目规划总用地约 44,000.00 平方米（约合 66 亩），总建筑面积为 88,000 平方米，其中住宅建筑面积 61,600.00 平方米，物业用房、公厕

和其他公建配套建筑面积 5,280.00 平方米，地下车库面积 21,120.00 平方米。总户数 800 户。

3、五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目

该项目区域总占地面积约 304.00 亩，本次棚户区改造拆迁总户数 940 户，涉及人口 3081 人，拆迁房屋总面积 111,999.80 平方米，可出让土地面积约 248.60 亩。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

蚌埠市 3 个棚户区改造项目，项目总投资为 266,300.00 万元，其中项目资本金 90,300.00 万元，债券资金 176,000.00 万元。本次拟发行棚改专项债券资金 21,700.00 万元，前期发行棚改专项债券资金 102,800.00 万元，预计未来发行棚改专项债 51,500.00 万元，具体明细如下：

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	蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目	蚌埠市	龙子湖区	93,900.00	23,900.00	2,000.00	16,500.00	51,500.00
2	怀远县棚户区改造项目二期	蚌埠市	怀远县	113,400.00	53,400.00	13,900.00	46,100.00	-
3	五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目	蚌埠市	五河县	59,000.00	13,000.00	5,800.00	40,200.00	
合计				266,300.00	90,300.00	21,700.00	102,800.00	51,500.00

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资金。

（五）资金平衡

1、龙子湖区：蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目资金平衡方案

按自融资开始日起第九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 1.83；按预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.76；按预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.69。

表 1-1，按照预计 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	-	162.68	162.68	-	162.68	162.68
2025 年	-	776.21	776.21	-	776.21	776.21
2026 年	-	1,358.11	1,358.11	-	1,358.11	1,358.11
2027 年	-	1,489.15	1,489.15	-	1,489.15	1,489.15
2028 年	-	1,489.15	1,489.15	-	1,489.15	1,489.15
2029 年	-	1,489.15	1,489.15	-	1,489.15	1,489.15
2030 年	-	1,489.15	1,489.15	-	1,489.15	1,489.15
2031 年	-	1,489.15	1,489.15	-	1,489.15	1,489.15
2032 年	-	1,489.15	1,489.15	155,177.94	-	155,177.94
2033 年	-	1,489.15	1,489.15	-	-	-
2034 年	13,500.00	1,326.48	14,826.48	-	-	-
2035 年	43,900.00	712.94	44,612.94	-	-	-
2036 年	12,600.00	172.50	12,772.50	-	-	-
合计	70,000.00	14,932.96	84,932.96	155,177.94	9,742.75	164,920.69
本息覆盖倍数				1.83		

表 1-2，按照预计 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	-	162.68	162.68	-	162.68	162.68
2025 年	-	776.21	776.21	-	776.21	776.21
2026 年	-	1,358.11	1,358.11	-	1,358.11	1,358.11
2027 年	-	1,489.15	1,489.15	-	1,489.15	1,489.15
2028 年	-	1,489.15	1,489.15	-	1,489.15	1,489.15
2029 年	-	1,489.15	1,489.15	-	1,489.15	1,489.15
2030 年	-	1,489.15	1,489.15	-	1,489.15	1,489.15
2031 年	-	1,489.15	1,489.15	-	1,489.15	1,489.15
2032 年	-	1,489.15	1,489.15	149,174.98	-	149,174.98
2033 年	-	1,489.15	1,489.15	-	-	-
2034 年	13,500.00	1,326.48	14,826.48	-	-	-
2035 年	43,900.00	712.94	44,612.94	-	-	-
2036 年	12,600.00	172.50	12,772.50	-	-	-
合计	70,000.00	14,932.96	84,932.96	149,174.98	9,742.75	158,917.73
本息覆盖倍数				1.76		

表 1-3，按照预计 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	-	162.68	162.68	-	162.68	162.68
2025 年	-	776.21	776.21	-	776.21	776.21
2026 年	-	1,358.11	1,358.11	-	1,358.11	1,358.11
2027 年	-	1,489.15	1,489.15	-	1,489.15	1,489.15
2028 年	-	1,489.15	1,489.15	-	1,489.15	1,489.15
2029 年	-	1,489.15	1,489.15	-	1,489.15	1,489.15
2030 年	-	1,489.15	1,489.15	-	1,489.15	1,489.15
2031 年	-	1,489.15	1,489.15	-	1,489.15	1,489.15
2032 年	-	1,489.15	1,489.15	143,380.80	-	143,380.80
2033 年	-	1,489.15	1,489.15	-	-	-
2034 年	13,500.00	1,326.48	14,826.48	-	-	-
2035 年	43,900.00	712.94	44,612.94	-	-	-
2036 年	12,600.00	172.50	12,772.50	-	-	-
合计	70,000.00	14,932.96	84,932.96	143,380.80	9,742.75	153,123.55

本息覆盖倍数	1.69
--------	------

2、怀远县：怀远县棚户区改造项目二期资金平衡方案

按自融资开始日起第九年开始土地挂牌交易，且于 2032 年-2035 年出让完毕，本次发债资金平衡覆盖情况：按怀远县预计 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 3.43；按怀远县预计 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 3.24；按怀远县预计 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 3.07。

表 2-1，按照怀远县预计预计 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	-	916.14	916.14	-	916.14	916.14
2026 年	-	1,198.40	1,198.40	-	1,198.40	1,198.40
2027 年	-	1,198.40	1,198.40	-	1,198.40	1,198.40
2028 年	-	1,198.40	1,198.40	-	1,198.40	1,198.40
2029 年	-	1,198.40	1,198.40	-	1,198.40	1,198.40
2030 年	-	1,198.40	1,198.40	-	1,198.40	1,198.40
2031 年	-	1,198.40	1,198.40	-	1,198.40	1,198.40
2032 年	-	1,198.40	1,198.40	44,600.48	-	44,600.48
2033 年	-	1,198.40	1,198.40	47,290.59	-	47,290.59
2034 年	29,900.00	1,198.40	31,098.40	75,213.17	-	75,213.17
2035 年	30,100.00	282.26	30,382.26	79,747.09	-	79,747.09
合计	60,000.00	11,984.00	71,984.00	246,851.34	8,106.54	254,957.88
本息覆盖倍数				3.43		

表 2-2，按照怀远县预计 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
2025 年	-	916.14	916.14	-	916.14	916.14
2026 年	-	1,198.40	1,198.40	-	1,198.40	1,198.40
2027 年	-	1,198.40	1,198.40	-	1,198.40	1,198.40
2028 年	-	1,198.40	1,198.40	-	1,198.40	1,198.40
2029 年	-	1,198.40	1,198.40	-	1,198.40	1,198.40
2030 年	-	1,198.40	1,198.40	-	1,198.40	1,198.40
2031 年	-	1,198.40	1,198.40	-	1,198.40	1,198.40
2032 年	-	1,198.40	1,198.40	42,609.98	-	42,609.98
2033 年	-	1,198.40	1,198.40	44,923.59	-	44,923.59
2034 年	29,900.00	1,198.40	31,098.40	71,043.21	-	71,043.21
2035 年	30,100.00	282.26	30,382.26	74,898.56	-	74,898.56
合计	60,000.00	11,984.00	71,984.00	233,475.34	8,106.54	241,581.88
本息覆盖倍数				3.24		

表 2-3，按照怀远县预计计 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	-	916.14	916.14	-	916.14	916.14
2026 年	-	1,198.40	1,198.40	-	1,198.40	1,198.40
2027 年	-	1,198.40	1,198.40	-	1,198.40	1,198.40
2028 年	-	1,198.40	1,198.40	-	1,198.40	1,198.40
2029 年	-	1,198.40	1,198.40	-	1,198.40	1,198.40
2030 年	-	1,198.40	1,198.40	-	1,198.40	1,198.40
2031 年	-	1,198.40	1,198.40	-	1,198.40	1,198.40
2032 年	-	1,198.40	1,198.40	40,697.23	-	40,697.23
2033 年	-	1,198.40	1,198.40	42,661.96	-	42,661.96
2034 年	29,900.00	1,198.40	31,098.40	67,081.51	-	67,081.51
2035 年	30,100.00	282.26	30,382.26	70,318.32	-	70,318.32

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	60,000.00	11,984.00	71,984.00	220,759.03	8,106.54	228,865.57
本息覆盖倍数				3.07		

3、五河县：五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目二期资金平衡方案

按自融资开始日起第八年开始土地挂牌交易，且于 2029 年出让 10%，2032 年出让 30%，2033 年出让 30%，2034 年出让 10%，2035 年出让 20%，本次发债资金平衡覆盖情况：按五河县预计 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 1.91；按五河县预计 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 1.82；按五河县预计 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 1.74。

表 3-1，按照五河县预计 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	-	146.75	146.75	-	146.75	146.75
2023 年	-	293.50	293.50	-	293.50	293.50
2024 年	-	960.75	960.75	-	960.75	960.75
2025 年	-	1,067.53	1,067.53	-	1,067.53	1,067.53
2026 年	-	1,197.81	1,197.81	-	1,197.81	1,197.81
2027 年	-	1,197.81	1,197.81	-	1,197.81	1,197.81
2028 年	-	1,197.81	1,197.81	-	1,197.81	1,197.81
2029 年	5,000.00	1,123.81	6,123.81	9,029.01	-	9,029.01
2030 年	-	1,049.81	1,049.81	-	-	-
2031 年	-	1,049.81	1,049.81	-	-	-
2032 年	5,000.00	977.06	5,977.06	31,569.88	-	31,569.88
2033 年	22,200.00	904.31	23,104.31	33,223.11	-	33,223.11

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
2034 年	4,500.00	237.07	4,737.07	11,654.27	-	11,654.27
2035 年	9,300.00	130.28	9,430.28	24,529.00	-	24,529.00
合计	46,000.00	11,534.10	57,534.10	110,005.27	6,061.95	116,067.23
本息覆盖倍数				1.91		

表 3-2，按照五河县预计 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	-	146.75	146.75	-	146.75	146.75
2023 年	-	293.50	293.50	-	293.50	293.50
2024 年	-	960.75	960.75	-	960.75	960.75
2025 年	-	1,067.53	1,067.53	-	1,067.53	1,067.53
2026 年	-	1,197.81	1,197.81	-	1,197.81	1,197.81
2027 年	-	1,197.81	1,197.81	-	1,197.81	1,197.81
2028 年	-	1,197.81	1,197.81	-	1,197.81	1,197.81
2029 年	5,000.00	1,123.81	6,123.81	8,806.52	-	8,806.52
2030 年	-	1,049.81	1,049.81	-	-	-
2031 年	-	1,049.81	1,049.81	-	-	-
2032 年	5,000.00	977.06	5,977.06	30,334.67	-	30,334.67
2033 年	22,200.00	904.31	23,104.31	31,764.44	-	31,764.44
2034 年	4,500.00	237.07	4,737.07	11,087.17	-	11,087.17
2035 年	9,300.00	130.28	9,430.28	23,219.37	-	23,219.37
合计	46,000.00	11,534.10	57,534.10	105,212.17	6,061.95	111,274.12
本息覆盖倍数				1.83		

表 2-3，按照五河县预计计 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	-	146.75	146.75	-	146.75	146.75
2023 年	-	293.50	293.50	-	293.50	293.50
2024 年	-	960.75	960.75	-	960.75	960.75
2025 年	-	1067.53	1067.53	-	1067.53	1067.53
2026 年	-	1197.81	1197.81	-	1197.81	1197.81
2027 年	-	1197.81	1197.81	-	1197.81	1197.81
2028 年	-	1197.81	1197.81	-	1197.81	1197.81
2029 年	5,000.00	1123.81	6123.81	8,588.43	-	8588.43
2030 年	-	1049.81	1049.81	-	-	-
2031 年	-	1049.81	1049.81	-	-	-
2032 年	5,000.00	977.06	5977.06	29,141.90	-	29,141.90
2033 年	22,200.00	904.31	23104.31	30,362.90	-	30,362.90
2034 年	4,500.00	237.07	4737.07	10,545.00	-	10,545.00
2035 年	9,300.00	130.28	9,430.28	21,973.54	-	21,973.54
合计	46,000.00	11534.10	57534.10	100,611.78	6,061.95	106,673.73
本息覆盖倍数				1.75		

（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

经查询蚌埠市龙子湖区土地出让信息，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：

序号	地号	文号	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	(蚌自然资告字[2020]8号)	蚌挂(2020)16号	蚌山区	16,183.41	≤1.8	15,650.00	5,373.00	2020.5.22	居住用地
2	/	蚌挂(2021)1号	龙子湖区	35,695.13	≤1.7	27,700.00	7,760.00	2021.3.17	居住用地
3	/	蚌挂(2021)23号	蚌山区	84,678.23	≤1.1	77,600.00	8,331.00	2021.6.17	A地块: 居住、幼儿园用地, B地块: 居住用地
均价						8,857.12 元/m²			
						591 万元/亩			

经查询蚌埠市怀远县土地出让信息，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：

序号	地市	区县	土地编号	文号	区位	土地出让面积 (亩)	土地出让面积 (m²)	容积率	中标总地价 (万元)	成交单位地价 (元/m²)	出让时期	土地用途
1	蚌埠市	怀远县	HY2023-6	怀远自然资规【2023】37号	位于荆山镇，东至禹德路，南至文苑路，西至笛山路，北至用地界线	89.5700	59,713.36	1.0≤容积率≤1.8	14,463.00	2,422.07	2023年12月11日	住宅
2	蚌埠市	怀远县	HY2023-9	怀远自然资规【2023】38号	位于荆山镇，东至淮风路，南至文苑路，西至禹德路，北至用地界线	86.6800	57,789.68	1.0≤容积率≤1.8	14,079.00	2,436.25	2023年12月11日	住宅
均价						2,429.04 元/m²						

经查询蚌埠市五河县土地出让信息，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：

序号	土地编号	文号	已出让地块对应项目	区位	土地出让面积(平方米)	容积率	中标总地价(万元)	成交单位地价(元/m ²)	出让时期	土地用途
1	WH2020-28	五国土出让告[2020]28号	江苏凯博置业有限公司	城关镇亿豪小区东侧、一中北侧、环城北路南侧青年路西侧	27,326.67	≤2.1	17,480.00	6,396.68	2021.6.11	商住
2	WH2020-27	五国土出让告[2020]27号	江苏凯博置业有限公司	城关西苑小区东侧、淮河路北侧、一中南侧、青年路西侧	44,273.33	≤1.8	24,570.00	5,549.62	2021.6.11	商住
均价								5,872.91 元/m ²		

(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	地市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积	参考平均单价	修正系数	预测土地单价
1	蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目	蚌埠市	龙子湖区	5.17%	居住用地	300.00 亩	591 万元/亩	0.8	480.00 万元/亩
2	怀远县棚户区改造项目二期	蚌埠市	怀远县	6.00%	居住用地	782,483.91 平方米	2,429.04 元/平方米	1.0	2,429.04 元/m ²

序号	项目	地市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积	参考平均单价	修正系数	预测土地单价
3	五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目	蚌埠市	五河县	5.23%	住宅用地	165,733.42 平方米	5,872.91 元/平方米	1.0	5,872.91 元/m²

② 2024-2035 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）（金额单位：万元/亩、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	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目	蚌埠市	龙子湖区	居住用地	480.00	504.82	530.91	558.36	587.23	617.59	649.52	683.10	718.42	755.56	-	-
2	怀远县棚户区改造项目二期	蚌埠市	怀远县	居住用地	2,429.04	2,574.79	2,729.27	2,893.03	3,066.61	3,250.61	3,445.64	3,652.38	3,871.53	4,103.82	4,350.05	4,611.05
3	五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目	蚌埠市	五河县	住宅用地	5,872.91	6,180.06	6,503.27	6,843.40	7,201.31	7,577.93	7,974.26	8,391.31	8,830.18	9,292.00	9,777.97	10,289.36

③ 2024-2035 土地出让价格预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）（金额单位：万元/亩、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	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目	蚌埠市	龙子湖区	居住用地	480.00	502.32	525.69	550.15	575.75	602.54	630.58	659.92	690.62	722.76		
2	怀远县棚户区改造项目二期	蚌埠市	怀远县	居住用地	2,429.04	2,560.21	2,698.46	2,844.18	2,997.77	3,159.65	3,330.27	3,510.10	3,699.65	3,899.43	4,110.00	4,331.94

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	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
3	五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目	蚌埠市	五河县	住宅用地	5,872.91	6,149.34	6,438.79	6,741.87	7,059.21	7,391.48	7,739.40	8,103.69	8,485.13	8,884.53	9,302.72	9,740.60

④ 2024-2035 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）（金额单位：万元/亩、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	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目	蚌埠市	龙子湖区	居住用地	480.00	499.84	520.51	542.04	564.46	587.81	612.12	637.44	663.80	691.25	-	-
2	怀远县棚户区改造项目二期	蚌埠市	怀远县	居住用地	2,429.04	2,545.64	2,667.83	2,795.88	2,930.09	3,070.73	3,218.13	3,372.60	3,534.48	3,704.14	3,881.93	4,068.27
3	五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目	蚌埠市	五河县	住宅用地	5,872.91	6,118.63	6,374.63	6,641.35	6,919.22	7,208.72	7,510.33	7,824.56	8,151.94	8,493.02	8,848.37	9,218.59

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怀远县 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）（金额单位：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2029 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目	蚌埠市	龙子湖区	居住用地	-	215,524.92	-	-	-
2	怀远县棚户区改造项目二期	蚌埠市	怀远县	居住用地	-	60,588.14	64,223.43	102,115.25	108,242.17
3	五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目	蚌埠市	五河县	住宅用地	12,559.17	43,903.68	46,199.84	16,205.36	34,105.81

(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	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目	蚌埠市	龙子湖区	居住用地	-	207,187.48	-	-	-
2	怀远县棚户区改造项目二期	蚌埠市	怀远县	居住用地	-	57,898.27	61,024.78	96,480.17	101,690.10
3	五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目	蚌埠市	五河县	住宅用地	12,250.16	42,188.11	44,173.90	15,417.72	32,286.87

(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	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目	蚌埠市	龙子湖区	居住用地	-	199,140.00	-	-	-
2	怀远县棚户区改造项目二期	蚌埠市	怀远县	居住用地	-	55,313.48	57,968.53	91,126.52	95,500.60
3	五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目	蚌埠市	五河县	住宅用地	11,947.26	40,531.49	42,227.33	14,664.71	30,556.55

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。

蚌埠市各区县棚户区改造项目二期土地出让收益预测表（预计 GDP 增速 100%）（金额单元：人民币万元）

序号	项目	合计	蚌埠市龙子湖区棚户区改造 一期建设项目	怀远县棚户区改造项目 二期	五河县原农业局及周边区域地 块棚户区改造项目
	地市		龙子湖区	怀远县	五河县
一	收入合计	703,667.78	215,524.92	335,169.00	152,973.86
1	土地收入	703,667.78	215,524.92	335,169.00	152,973.86
二	扣除项目合计	191,633.22	60,346.98	88,317.66	42,968.58
1	土地出让业务费	6,703.38	-	6,703.38	-
2	农业土地开发资金	1,309.62	-	1,173.72	135.90
3	保障性住房资金	32,055.84	-	16,758.45	15,297.39
4	教育资金	48,814.29	-	33,516.90	15,297.39
5	国有土地收益基金	25,644.67	-	13,406.76	12,237.91
6	城市建设资金	16,758.45	-	16,758.45	-
7	省市计提合约 28%	60,346.98	60,346.98	-	-
三	用于资金平衡土地出让收益	512,034.55	155,177.94	246,851.34	110,005.27

蚌埠市各区县棚户区改造项目二期土地出让收益预测表（预计 GDP 增速 90%）（金额单元：人民币万元）

序号	项目	合计	蚌埠市龙子湖区棚户区改造 一期建设项目	怀远县棚户区改造项目 二期	五河县原农业局及周边区域地 块棚户区改造项目
	地市		龙子湖区	怀远县	五河县
一	收入合计	670,597.57	207,187.48	317,093.33	146,316.76
1	土地收入	670,597.57	207,187.48	317,093.33	146,316.76
二	扣除项目合计	182,735.07	58,012.49	83,617.99	41,104.59
1	土地出让业务费	6,341.87	-	6,341.87	-
2	农业土地开发资金	1,309.62	-	1,173.72	135.90
3	保障性住房资金	30,486.35	-	15,854.67	14,631.68
4	教育资金	46,341.01	-	31,709.33	14,631.68
5	国有土地收益基金	24,389.07	-	12,683.73	11,705.34
6	城市建设资金	15,854.67	-	15,854.67	--
7	省市计提合约 28%	58,012.49	58,012.49	-	-
三	用于资金平衡土地出让收益	487,862.49	149,174.98	233,475.34	105,212.17

蚌埠市各区县棚户区改造项目二期土地出让收益预测表（预计 GDP 增速 80%）（金额单元：人民币万元）

序号	项目	合计	蚌埠市龙子湖区棚户区改造 一期建设项目	怀远县棚户区改造项目 二期	五河县原农业局及周边区域地 块棚户区改造项目
	地市		龙子湖区	怀远县	五河县
一	收入合计	638,976.45	199,140.00	299,909.12	139,927.33
1	土地收入	638,976.45	199,140.00	299,909.12	139,927.33
二	扣除项目合计	174,224.84	55,759.20	79,150.09	39,315.55
1	土地出让业务费	5,998.18	-	5,998.18	-
2	农业土地开发资金	1,309.62	-	1,173.72	135.90
3	保障性住房资金	28,988.19	-	14,995.46	13,992.73
4	教育资金	43,983.64	-	29,990.91	13,992.73
5	国有土地收益基金	23,190.55	-	11,996.36	11,194.19
6	城市建设资金	14,995.46	-	14,995.46	-
7	省市计提合约 28%	55,759.20	55,759.20	-	-
三	用于资金平衡土地出让收益	464,751.61	143380.80	220,759.03	100,611.78

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

四、安庆市

（一）应付本息情况

安庆市本次共 1 个棚户区改造项目：岳西县 2023 年棚户区改造项目，项目总投资 69,400.00 万元，计划发行债券总额为 20,000.00 万元，其中：2024 年已发行债券 10,400.00 万元，实际发行利率为 2.37%，2025 年及以后年度计划发行债券 5,600.00 万元，本次拟发行债券 4,000.00 万元，拟发行期限为 10 年期。假设本次和预计融资利率为 2.08%，每半年支付一次利息，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
安庆市	2025 年	-	4,000.00	-	4,000.00	2.08%	41.60	41.60
	2026 年	4,000.00	-	-	4,000.00	2.08%	83.20	83.20
	2027 年	4,000.00	-	-	4,000.00	2.08%	83.20	83.20
	2028 年	4,000.00	-	-	4,000.00	2.08%	83.20	83.20
	2029 年	4,000.00	-	-	4,000.00	2.08%	83.20	83.20
	2030 年	4,000.00	-	-	4,000.00	2.08%	83.20	83.20
	2031 年	4,000.00	-	-	4,000.00	2.08%	83.20	83.20
	2032 年	4,000.00	-	-	4,000.00	2.08%	83.20	83.20
	2033 年	4,000.00	-	-	4,000.00	2.08%	83.20	83.20
	2034 年	4,000.00	-	-	4,000.00	2.08%	83.20	83.20
	2035 年	-	-	4,000.00	-	2.08%	41.60	4,041.60
	合计	-	4,000.00	4,000.00	-	-	832.00	4,832.00

2、前期已发行专项债还本付息情况

（1）岳西县 2023 年棚户区改造项目，于 2024 年已发行棚改专项债券 10,400.00 万元，实际发行利率为 2.37%，应付还本付息情况如下：

金额：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
安庆市	2024 年	-	10,400.00	-	10,400.00	2.37%	123.24	123.24
	2025 年	10,400.00	-	-	10,400.00	2.37%	246.48	246.48
	2026 年	10,400.00	-	-	10,400.00	2.37%	246.48	246.48
	2027 年	10,400.00	-	-	10,400.00	2.37%	246.48	246.48
	2028 年	10,400.00	-	-	10,400.00	2.37%	246.48	246.48
	2029 年	10,400.00	-	-	10,400.00	2.37%	246.48	246.48
	2030 年	10,400.00	-	-	10,400.00	2.37%	246.48	246.48
	2031 年	10,400.00	-	-	10,400.00	2.37%	246.48	246.48
	2032 年	10,400.00	-	-	10,400.00	2.37%	246.48	246.48
	2033 年	10,400.00	-	-	10,400.00	2.37%	246.48	246.48
	2034 年	10,400.00	-	10,400.00	-	2.37%	123.24	10,523.24
合计		-	10,400.00	10,400.00	-	-	2,464.80	12,864.80

3、预计发行专项债应付本息情况

2025 年及以后年度拟发行债券还本付息情况：

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
	2025 年	-	5,600.00	-	5,600.00	2.08%	58.24	58.24
	2026 年	5,600.00	-	-	5,600.00	2.08%	116.48	116.48
	2027 年	5,600.00	-	-	5,600.00	2.08%	116.48	116.48
	2028 年	5,600.00	-	-	5,600.00	2.08%	116.48	116.48
	2029 年	5,600.00	-	-	5,600.00	2.08%	116.48	116.48
	2030 年	5,600.00	-	-	5,600.00	2.08%	116.48	116.48
	2031 年	5,600.00	-	-	5,600.00	2.08%	116.48	116.48
	2032 年	5,600.00	-	-	5,600.00	2.08%	116.48	116.48
	2033 年	5,600.00	-	-	5,600.00	2.08%	116.48	116.48
	2034 年	5,600.00	-	-	5,600.00	2.08%	116.48	116.48
	2035 年	-	-	5,600.00	-	2.08%	58.24	5,658.24
合计		-	5,600.00	9,600.00	-	-	1,164.80	6,764.80

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由安庆市岳西县拿出 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	项目	拟出让地块
1	岳西县 2023 年棚户区改造项目	YX2023-25：岳西县温泉大道与映山红大道交叉口
		YX2022-06：天堂镇建设西路以南

经查询安庆市岳西县自然资源和规划局土地出让信息，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。

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	三年平均增速		
1	安庆市	岳西县	6.00%	2.40%	5.60%	4.57%	5.00%	4.57%

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	安庆市	岳西县	岳西县 2023 年棚户区改造项目	2034 年出让 100%

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以岳西县预计 GDP 增速 4.57% 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	安庆市	岳西县	岳西县 2023 年棚户区改造项目	68,159.10	65,092.23	62,129.94

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，本次发债安庆市资金平衡项目总体覆盖情况：按岳西县预计 GDP 增速 4.57%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 2.93；按岳西县预计 GDP 增速 4.57%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 2.79；按岳西县预计 GDP 增速 4.57%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 2.67。

表 1：按安庆市岳西县预计 GDP 增速 4.57%的 100%比例计算土地价格增长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	-	123.24	123.24	-	123.24	123.24
2025	-	288.08	288.08	-	288.08	288.08
2026	-	329.68	329.68	-	329.68	329.68
2027	-	329.68	329.68	-	329.68	329.68
2028	-	329.68	329.68	-	329.68	329.68
2029	-	329.68	329.68	-	329.68	329.68
2030	-	329.68	329.68	-	329.68	329.68
2031	-	329.68	329.68	-	329.68	329.68
2032	-	329.68	329.68	-	329.68	329.68
2033	-	329.68	329.68	-	329.68	329.68
2034	10,400.00	206.44	10,606.44	33,318.18	-	33,318.18
2035	9,600.00	41.60	9,641.60	34,840.92	-	34,840.92
合计	20,000.00	3,296.80	23,296.80	68,159.10	3,048.76	71,207.86
本息覆盖倍数	2.93					

表 2：按安庆市岳西县预计 GDP 增速 4.57%的 90%比例计算土地价格增长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	-	123.24	123.24	-	123.24	123.24
2025	-	288.08	288.08	-	288.08	288.08
2026	-	329.68	329.68	-	329.68	329.68
2027	-	329.68	329.68	-	329.68	329.68
2028	-	329.68	329.68	-	329.68	329.68
2029	-	329.68	329.68	-	329.68	329.68
2030	-	329.68	329.68	-	329.68	329.68
2031	-	329.68	329.68	-	329.68	329.68
2032	-	329.68	329.68	-	329.68	329.68
2033	-	329.68	329.68	-	329.68	329.68
2034	10,400.00	206.44	10,606.44	31,890.23	-	31,890.23
2035	9,600.00	41.60	9,641.60	33,202.00	-	33,202.00
合计	20,000.00	3,296.80	23,296.80	65,092.23	3,048.76	68,140.99
本息覆盖倍数	2.79					

表 3：按安庆市岳西县预计 GDP 增速 4.57%的 80%比例计算土地价格增长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	-	123.24	123.24	-	123.24	123.24
2025	-	288.08	288.08	-	288.08	288.08
2026	-	329.68	329.68	-	329.68	329.68
2027	-	329.68	329.68	-	329.68	329.68
2028	-	329.68	329.68	-	329.68	329.68
2029	-	329.68	329.68	-	329.68	329.68
2030	-	329.68	329.68	-	329.68	329.68
2031	-	329.68	329.68	-	329.68	329.68
2032	-	329.68	329.68	-	329.68	329.68
2033	-	329.68	329.68	-	329.68	329.68
2034	10,400.00	206.44	10,606.44	30,507.72	-	30,507.72
2035	9,600.00	41.60	9,641.60	31,622.22	-	31,622.22
合计	20,000.00	3,296.80	23,296.80	62,129.94	3,048.76	65,178.70
本息覆盖倍数	2.67					

（三）项目概况

1. 安庆市：岳西县 2023 年棚户区改造项目

本项目改造占地面积 171580 平方米，改造住房 120 户，计划改造建筑面积 30000 平方米；岳西县筑梦小镇棚户区改造二期占地面积 144132 平方米，改造住房 300 户，计划改造建筑面积 75000 平方米；岳西县建设西路洪龙弄棚户区改造二期占地面积 16762 平方米，改造住房 80 户，计划改造建筑面积 8000 平方米。

2. 棚改项目改造位置及四至范围：

序号	地块名称	四至范围
1	岳西县皂畈周边棚户区地块	东至岳西县劳动技术学校、西至莲花塘、北至慧可居精品酒店
2	岳西县筑梦小镇棚户区改造（二期）地块	东至温泉高铁站、西至安徽长宁丝绸公司
3	岳西县建设西路洪龙弄棚户区改造二期地块	东至教委小区、西至岳西县恒通有限责任公司

（四）投资估算及资金筹措

1. 投资估算

安庆市 1 个棚户区改造项目，项目总投资为 69,400.00 万元，项目资本金 49,400.00 万元，本次拟发行棚改专项债 4,000.00 万元，前期已发行棚改专项债 10,400.00 万元，预计未来发行棚改专项债 5,600.00 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	岳西县 2023 年棚户区改造项目	安庆市	岳西县	69,400.00	49,400.00	4,000.00	10,400.00	5,600.00
	合计			69,400.00	49,400.00	4,000.00	10,400.00	5,600.00

2. 资金筹措

安庆市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

(五) 项目收益及现金流入预算项目说明

1. 土地出让价格预测

(1) 土地市场情况

经查询安庆市岳西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：

1) 岳西县 2023 年棚户区改造项目周边土地出让情况表：

序号	土地编号	文号	区位	土地出让面积(m ²)	中标总地价(万元)	平均价格(元/m ²)	出让时期	土地用途
1	YX2023-25	招拍挂	岳西县温泉大道与映山红大道交叉口	32,071.01	10,600.00	3,305.17	2023 年 11 月	居住用地
2	YX2022-06	招拍挂	天堂镇建设西路以南	48,823.8	15,510.00	3,176.73	2022 年 8 月	居住用地
居住用地参考均价						3,240.95		

从交易成果看，二宗土地出让成交价均价 3,240.95 元/m²。

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，对安庆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	岳西县 2023 年棚户区改造项目	安庆市	岳西县	4.57%	居住用地	132,989.60	3,240.95	1.10	3,565.05

② 2024-2034 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 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	岳西县 2023 年棚户区改造项目	安庆市	岳西县	居住用地	3,565.05	3,727.85	3,898.09	4,076.10	4,262.24	4,456.88	4,660.42	4,873.24	5,095.79	5,328.49	5,571.83	5,826.27

③ 2024-2034 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 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	岳西县 2023 年棚户区改造项目	安庆市	岳西县	居住用地	3,565.05	3,711.57	3,864.11	4,022.93	4,188.27	4,360.41	4,539.62	4,726.20	4,920.45	5,122.68	5,333.22	5,552.42

④ 2024-2034 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 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	岳西县 2023 年棚户区改造项目	安庆市	岳西县	居住用地	3,565.05	3,695.17	3,830.04	3,969.84	4,114.74	4,264.93	4,420.60	4,581.95	4,749.19	4,922.53	5,102.21	5,288.44

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。土地增长率取数安庆市岳西县 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）（金额单位：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2032 年
1	岳西县 2023 年棚户区改造项目	安庆市	岳西县	居住用地	68,159.10

（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	2032 年
1	岳西县 2023 年棚户区改造项目	安庆市	岳西县	居住用地	65,092.23

（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	2032 年
1	岳西县 2023 年棚户区改造项目	安庆市	岳西县	居住用地	62,129.94

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。

安庆市岳西县棚户区改造项目土地出让收益预测表

金额单位：人民币万元

序号	项目	岳西县 2023 年棚户区改造项目		
	地级市（区县）	岳西县	岳西县	岳西县
	GDP 增长率	100%	90%	80%
一	收入合计	37,049.75	35,463.14	33,927.02
1	土地收入	37,049.75	35,463.14	33,927.02
二	扣除项目合计	3,731.58	3,572.91	3,419.30
1	国有土地收益基金	2,963.98	2,837.05	2,714.16
2	教育资金	741.00	709.26	678.54
3	农田水利基金	26.60	26.60	26.60
三	用于资金平衡土地出让收益	33,318.18	31,890.23	30,507.72

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

五、阜阳市

（一）应付本息情况

阜阳市本批次共 3 个棚户区改造项目，计划融资 131,900.00 万元，本次计划发行专项债券 20,500.00 万元，已发行专项债券 28,400.00 万元，2024 年 5 月已发行专项债券 9,000.00 万元，实际发行利率为 2.41%，2024 年 6 月已发行专项债券 19,400.00 万元，实际发行利率为 2.37%；预计 2025 年及以后年度发行专项债券 83,000.00 万元，发行期限均为 10 年，假设本次和预计融资利率为 2.08%，每半年支付一次利息，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

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
2025 年	-	20,500.00		20,500.00	2.08%	213.20	213.20
2026 年	20,500.00	-		20,500.00	2.08%	426.40	426.40
2027 年	20,500.00			20,500.00	2.08%	426.40	426.40
2028 年	20,500.00	-		20,500.00	2.08%	426.40	426.40
2029 年	20,500.00	-		20,500.00	2.08%	426.40	426.40
2030 年	20,500.00	-		20,500.00	2.08%	426.40	426.40
2031 年	20,500.00	-		20,500.00	2.08%	426.40	426.40
2032 年	20,500.00	-		20,500.00	2.08%	426.40	426.40
2033 年	20,500.00	-		20,500.00	2.08%	426.40	426.40
2034 年	20,500.00	-		20,500.00	2.08%	426.40	426.40
2035 年	20,500.00	-	20,500.00	-	2.08%	213.20	20,713.20
合计	-	20,500.00	20,500.00			4,264.00	24,764.00

2、前期已发行专项债还本付息情况

（1）清河大观项目，2024 年 5 月发行 2,000.00 万元，发行利率 2.41%，期限为 10 年，每半年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

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	-	2,000.00	-	2,000.00	2.41%	24.10	24.10
2025 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.41%	48.20	48.20
2026 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.41%	48.20	48.20
2027 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.41%	48.20	48.20
2028 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.41%	48.20	48.20
2029 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.41%	48.20	48.20
2030 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.41%	48.20	48.20
2031 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.41%	48.20	48.20
2032 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.41%	48.20	48.20
2033 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.41%	48.20	48.20
2034 年	2,000.00	-	2,000.00	-	2.41%	24.10	2,024.10
合计		2,000.00	2,000.00	-	-	482.00	2,482.00

清河大观项目，2024 年 6 月发行 5,000.00 万元，发行利率 2.37%，期限为 10 年，每半年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

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		5,000.00		5,000.00	2.37%	59.25	59.25
2025 年	5,000.00			5,000.00	2.37%	118.50	118.50
2026 年	5,000.00			5,000.00	2.37%	118.50	118.50
2027 年	5,000.00			5,000.00	2.37%	118.50	118.50
2028 年	5,000.00			5,000.00	2.37%	118.50	118.50
2029 年	5,000.00			5,000.00	2.37%	118.50	118.50
2030 年	5,000.00			5,000.00	2.37%	118.50	118.50
2031 年	5,000.00			5,000.00	2.37%	118.50	118.50
2032 年	5,000.00			5,000.00	2.37%	118.50	118.50
2033 年	5,000.00			5,000.00	2.37%	118.50	118.50
2034 年	5,000.00		5,000.00		2.37%	59.25	5,059.25
合计		5,000.00	5,000.00			1,185.00	6,185.00

(2) 颖淮学府，2024 年 5 月发行 7,000.00 万元，发行利率 2.41%，期限为 10 年，每半年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

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	-	7,000.00	-	7,000.00	2.41%	84.35	84.35
2025 年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.41%	168.70	168.70
2026 年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.41%	168.70	168.70
2027 年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.41%	168.70	168.70
2028 年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.41%	168.70	168.70
2029 年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.41%	168.70	168.70
2030 年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.41%	168.70	168.70
2031 年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.41%	168.70	168.70
2032 年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.41%	168.70	168.70
2033 年	7,000.00	-	-	7,000.00	2.41%	168.70	168.70
2034 年	7,000.00	-	7,000.00	-	-	84.35	7,084.35
合计		7,000.00	7,000.00	-	-	1,687.00	8,687.00

颖准学府，2024 年 6 月发行 5,400.00 万元，发行利率 2.37%，期限为 10 年，每半年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

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		5,400.00		5,400.00	2.37%	63.99	63.99
2025 年	5,400.00			5,400.00	2.37%	127.98	127.98
2026 年	5,400.00			5,400.00	2.37%	127.98	127.98
2027 年	5,400.00			5,400.00	2.37%	127.98	127.98
2028 年	5,400.00			5,400.00	2.37%	127.98	127.98
2029 年	5,400.00			5,400.00	2.37%	127.98	127.98
2030 年	5,400.00			5,400.00	2.37%	127.98	127.98
2031 年	5,400.00			5,400.00	2.37%	127.98	127.98
2032 年	5,400.00			5,400.00	2.37%	127.98	127.98
2033 年	5,400.00			5,400.00	2.37%	127.98	127.98
2034 年	5,400.00		5,400.00	-	2.37%	63.99	5,463.99
合计		5,400.00	5,400.00		-	1,279.80	6,679.80

(3) 颍州区老北关棚改一期项目，2024 年 6 月发行 9,000.00 万元，发行利率 2.37%，期限为 10 年，每半年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

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	2.37%	106.65	106.65
2025 年	9,000.00	-		9,000.00	2.37%	213.30	213.30
2026 年	9,000.00			9,000.00	2.37%	213.30	213.30
2027 年	9,000.00	-		9,000.00	2.37%	213.30	213.30
2028 年	9,000.00	-		9,000.00	2.37%	213.30	213.30
2029 年	9,000.00	-		9,000.00	2.37%	213.30	213.30
2030 年	9,000.00	-		9,000.00	2.37%	213.30	213.30
2031 年	9,000.00	-		9,000.00	2.37%	213.30	213.30
2032 年	9,000.00	-		9,000.00	2.37%	213.30	213.30
2033 年	9,000.00	-		9,000.00	2.37%	213.30	213.30
2034 年	9,000.00	-	9,000.00	-	2.37%	106.65	9,106.65
合计	-	9,000.00	9,000.00			2,133.00	11,133.00

3、预计发行专项债应付本息情况：

清河大观项目，预计 2025 年及后期发行专项债 4,000.00 万元，期限为 10 年，假设融资利率 2.08%，每半年支付一次利息，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		4,000.00		4,000.00	2.08%	41.60	41.60
	2026	4,000.00			4,000.00	2.08%	83.20	83.20
	2027	4,000.00			4,000.00	2.08%	83.20	83.20
	2028	4,000.00			4,000.00	2.08%	83.20	83.20
	2029	4,000.00			4,000.00	2.08%	83.20	83.20
	2030	4,000.00			4,000.00	2.08%	83.20	83.20
	2031	4,000.00			4,000.00	2.08%	83.20	83.20
	2032	4,000.00			4,000.00	2.08%	83.20	83.20

	2033	4,000.00			4,000.00	2.08%	83.20	83.20
	2034	4,000.00			4,000.00	2.08%	83.20	83.20
	2035	4,000.00		4,000.00	-	2.08%	41.60	4,041.60
合计			4,000.00	4,000.00		-	832.00	4,832.00

颍州区老北关棚改一期项目,预计 2025 年及后期发行专项债 79,000.00 万元,期限为 10 年,假设融资利率 2.08%,每半年支付一次利息,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	2026	-	79,000.00		79,000.00	2.08%	821.60	821.60
	2027	79,000.00			79,000.00	2.08%	1,643.20	1,643.20
	2028	79,000.00			79,000.00	2.08%	1,643.20	1,643.20
	2029	79,000.00			79,000.00	2.08%	1,643.20	1,643.20
	2030	79,000.00			79,000.00	2.08%	1,643.20	1,643.20
	2031	79,000.00			79,000.00	2.08%	1,643.20	1,643.20
	2032	79,000.00			79,000.00	2.08%	1,643.20	1,643.20
	2033	79,000.00			79,000.00	2.08%	1,643.20	1,643.20
	2034	79,000.00			79,000.00	2.08%	1,643.20	1,643.20
	2035	79,000.00			79,000.00	2.08%	1,643.20	1,643.20
	2036	79,000.00		79,000.00	-	2.08%	821.60	79,821.60
合计			79,000.00	79,000.00	790,000.00		16,432.00	95,432.00

(二) 出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由阜阳市颍州区人民政府拿出 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、2024 年阜阳市颍州区 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。

预计增速以阜阳市颍州区 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	地市	区县	项目名称	地块名称
1	阜阳市	颍州区	清河大观项目	阜阳市颍州区清河东路南侧，京九路西侧
2	阜阳市	颍州区	颍淮学府	阜阳市颍州区贾庄社区教门庄(西清路东侧、颍南路北侧)
3	阜阳市	颍州区	颍州区老北关棚改一期项目	河滨西路及窦棚沟南路南侧、东城墙路西侧、人民西路及刘琦路北侧、阜南路及搬井路东侧

阜阳市颍州区 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	颍州区	9.30%	0.60%	1.90%	3.93%	7.00%	3.93%

2、出让产生的净现金流入

土地出让计划如下：

序号	地市	县区	项目名称	土地出让计划
1	阜阳市	颍州区	清河大观项目	2034 年全部出让
2	阜阳市	颍州区	颍淮学府	2034 年全部出让
3	阜阳市	颍州区	颍州区老北关棚改一期项目	2034 年出让 50%，2035 年出让 50%

根据对可行性研究报告中预测的审核，以阜阳市颍州区预计 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，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	按预计 GDP 增速的 100%	按预计 GDP 增速的 90%	按预计 GDP 增速的 80%
1	阜阳市	颍州区	清河大观项目	28,350.52	27,292.82	26,270.64
2	阜阳市	颍州区	颍淮学府	26,082.48	25,109.39	24,168.99
3	阜阳市	颍州区	颍州区老北关棚改一期项目	205,252.20	197,213.00	189,459.48

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。本次发债阜阳市颍州区自行平衡项目覆盖情况：按阜阳市颍州区预计 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 1.31；按阜阳市颍州区预计 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 1.26；按阜阳市颍州区预计 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 1.21。

表 1：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
2024 年	-	338.34	338.34	-	338.34	338.34
2025 年	-	931.48	931.48	-	931.48	931.48
2026 年	-	2,007.88	2,007.88	-	2,007.88	2,007.88
2027 年	-	2,829.48	2,829.48	-	2,829.48	2,829.48
2028 年	-	2,829.48	2,829.48	-	2,829.48	2,829.48
2029 年	-	2,829.48	2,829.48	-	2,829.48	2,829.48
2030 年	-	2,829.48	2,829.48	-	2,829.48	2,829.48
2031 年	-	2,829.48	2,829.48	-	2,829.48	2,829.48
2032 年	-	2,829.48	2,829.48	-	2,829.48	2,829.48
2033 年	-	2,829.48	2,829.48	-	2,829.48	2,829.48
2034 年	28,400.00	2,491.14	30,891.14	155,074.52	-	155,074.52
2035 年	24,500.00	1,898.00	26,398.00	104,610.68	-	104,610.68
2036 年	79,000.00	821.60	79,821.60	-	-	-
合计	131,900.00	28,294.80	160,194.80	259,685.20	23,084.06	282,769.26
本息覆盖倍数	1.62					

表 2：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
2024 年	-	338.34	338.34	-	338.34	338.34
2025 年	-	931.48	931.48	-	931.48	931.48
2026 年	-	2,007.88	2,007.88	-	2,007.88	2,007.88
2027 年	-	2,829.48	2,829.48	-	2,829.48	2,829.48
2028 年	-	2,829.48	2,829.48	-	2,829.48	2,829.48
2029 年	-	2,829.48	2,829.48	-	2,829.48	2,829.48
2030 年	-	2,829.48	2,829.48	-	2,829.48	2,829.48
2031 年	-	2,829.48	2,829.48	-	2,829.48	2,829.48
2032 年	-	2,829.48	2,829.48	-	2,829.48	2,829.48
2033 年	-	2,829.48	2,829.48	-	2,829.48	2,829.48
2034 年	28,400.00	2,491.14	30,891.14	149,288.99	-	149,288.99
2035 年	24,500.00	1,898.00	26,398.00	100,326.22	-	100,326.22
2036 年	79,000.00	821.60	79,821.60	-	-	-
合计	131,900.00	28,294.80	160,194.80	249,615.21	23,084.06	272,699.27
本息覆盖倍数	1.56					

表 3：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
2024 年	-	231.69	231.69	-	231.69	231.69
2025 年	-	931.48	931.48	-	931.48	931.48
2026 年	-	2,007.88	2,007.88	-	2,007.88	2,007.88
2027 年	-	2,829.48	2,829.48	-	2,829.48	2,829.48
2028 年	-	2,829.48	2,829.48	-	2,829.48	2,829.48
2029 年	-	2,829.48	2,829.48	-	2,829.48	2,829.48
2030 年	-	2,829.48	2,829.48	-	2,829.48	2,829.48
2031 年	-	2,829.48	2,829.48	-	2,829.48	2,829.48
2032 年	-	2,829.48	2,829.48	-	2,829.48	2,829.48
2033 年	-	2,829.48	2,829.48	-	2,829.48	2,829.48

2034 年	28,400.00	2,491.14	30,891.14	143,697.77	-	143,697.77
2035 年	24,500.00	1,898.00	26,398.00	96,201.34	-	96,201.34
2036 年	79,000.00	821.60	79,821.60	-	-	-
合计	131,900.00	28,294.80	160,194.80	239,899.11	23,084.06	262,983.17
本息覆盖倍数	1.50					

（三）项目概况

1、清河大观项目

拟安置颍州区清河东路旧城改建项目部分待安置户，该项目范围清河东路南侧，京九路西侧，总征迁 375 户、征迁面积 65368.87 m²；计划采取实物安置的方式安置 450 套，可出让土地面积为 50 亩，土地规划性质为居住用地，项目法人系颍州区住房保障事务中心。

棚改四至范围分别为：

项目位于阜阳市颍州区清河东路南侧，京九路西侧。

2、颍淮学府

拟安置清河棚改教门庄片区待安置户，总征迁 333 户。计划采取实物安置的方式安置 400 套，可出让土地面积为 46 亩，土地规划性质为居住用地，项目法人系颍州区住房保障事务中心。

棚改四至范围分别为：

项目位于阜阳市颍州区贾庄社区教门庄(西清路东侧、颍南路北侧)。

3、颍州区老北关棚改一期项目

共计 679.2695 亩地，总征迁 1116 户 4200 人，总拆迁面积 181791 平方米，可出让土地面积为 354.99 亩，土地规划性质为居住用地，项目法人系颍州区住房保障事务中心。

棚改四至范围分别为：

项目位于河滨西路及窰棚沟南路南侧、东城墙路西侧、人民西路及刘琦路北侧、阜南路及搬井路东侧。

（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 231,750.00 万元，其中：项目资本金 99,850.00 万元，本次拟发行棚改专项债 20,500.00 万元，前期已发行专项债 28,400.00 万元，预计未来发行专项债 83,000.00 万元，明细如下：

序号	区县	项目名称	总投资额(万元)	项目资本金(万元)	本次拟发债金额(万元)	前次累计募集债券本金(万元)	预计未来拟发债金额(万元)
1	颍州区	清河大观项目	25,000.00	7,500.00	6,500.00	7,000.00	4,000.00
2	颍州区	颍淮学府	47,600.00	31,200.00	4,000.00	12,400.00	
3	颍州区	颍州区老北关棚改一期项目	159,150.00	61,150.00	10,000.00	9,000.00	79,000.00
合计			231,750.00	99,850.00	20,500.00	28,400.00	83,000.00

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、清河大观项目资金平衡方案

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十年开始土地挂牌交易，且全部于 2034 年出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按颍州区 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.33；按颍州区 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.28；按颍州区 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.23。

表 1-1，按照颍州区 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	-	83.35	83.35		83.35	83.35
2025 年	-	275.90	275.90		275.90	275.90
2026 年	-	385.10	385.10		385.10	385.10
2027 年	-	385.10	385.10		385.10	385.10
2028 年		385.10	385.10		385.10	385.10
2029 年		385.10	385.10		385.10	385.10
2030 年		385.10	385.10		385.10	385.10
2031 年		385.10	385.10		385.10	385.10
2032 年		385.10	385.10		385.10	385.10
2033 年		385.10	385.10		385.10	385.10
2034 年	7,000.00	301.75	7,301.75	28,350.52		28,350.52
2035 年	10,500.00	109.20	10,609.20			
合计	17,500.00	3,851.00	21,351.00	28,350.52	3,440.05	31,790.57
本息覆盖倍数	1.33					

表 1-2，按照颍州区 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	-	83.35	83.35		83.35	83.35
2025 年	-	275.90	275.90		275.90	275.90
2026 年	-	385.10	385.10		385.10	385.10
2027 年	-	385.10	385.10		385.10	385.10
2028 年	-	385.10	385.10		385.10	385.10
2029 年	-	385.10	385.10		385.10	385.10
2030 年	-	385.10	385.10		385.10	385.10
2031 年	-	385.10	385.10		385.10	385.10
2032 年	-	385.10	385.10		385.10	385.10
2033 年	-	385.10	385.10		385.10	385.10
2034 年	7,000.00	301.75	7,301.75	27,292.82		27,292.82

2035 年	10,500.00	109.20	10,609.20			-
合计	17,500.00	3,851.00	21,351.00	27,292.82	3,440.05	30,732.87
本息覆盖倍数	1.28					

表 1-3，按照颍州区 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	-	83.35	83.35		83.35	83.35
2025 年	-	275.90	275.90		275.90	275.90
2026 年	-	385.10	385.10		385.10	385.10
2027 年	-	385.10	385.10		385.10	385.10
2028 年	-	385.10	385.10		385.10	385.10
2029 年	-	385.10	385.10		385.10	385.10
2030 年	-	385.10	385.10		385.10	385.10
2031 年	-	385.10	385.10		385.10	385.10
2032 年	-	385.10	385.10		385.10	385.10
2033 年	-	385.10	385.10		385.10	385.10
2034 年	7,000.00	301.75	7,301.75	26,270.64		26,270.64
2035 年	10,500.00	109.20	10,609.20	-		-
合计	17,500.00	3,851.00	21,351.00	26,270.64	3,440.05	29,710.69
本息覆盖倍数	1.23					

2、颍淮学府资金平衡方案

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十年开始土地挂牌交易，且全部于 2034 年出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按颍州区 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.29；按颍州区 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.24；按颍州区 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.20。

表 1-1，按照颍州区 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	-	148.34	148.34		148.34	148.34
2025 年	-	338.28	338.28		338.28	338.28
2026 年	-	379.88	379.88		379.88	379.88
2027 年	-	379.88	379.88		379.88	379.88
2028 年		379.88	379.88		379.88	379.88
2029 年		379.88	379.88		379.88	379.88
2030 年		379.88	379.88		379.88	379.88
2031 年		379.88	379.88		379.88	379.88
2032 年		379.88	379.88		379.88	379.88
2033 年	-	379.88	379.88		379.88	379.88
2034 年	12,400.00	231.54	12,631.54	26,082.48		26,082.48
2035 年	4,000.00	41.60	4,041.60			
合计	16,400.00	3,798.80	20,198.80	26,082.48	3,525.66	29,608.14
本息覆盖倍数	1.29					

表 1-2，按照颍州区 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	-	148.34	148.34		148.34	148.34
2025 年	-	338.28	338.28		338.28	338.28
2026 年	-	379.88	379.88		379.88	379.88
2027 年	-	379.88	379.88		379.88	379.88
2028 年	-	379.88	379.88		379.88	379.88
2029 年	-	379.88	379.88		379.88	379.88
2030 年	-	379.88	379.88		379.88	379.88
2031 年	-	379.88	379.88		379.88	379.88
2032 年	-	379.88	379.88		379.88	379.88
2033 年	-	379.88	379.88		379.88	379.88
2034 年	12,400.00	231.54	12,631.54	25,109.39		25,109.39

2035 年	4,000.00	41.60	4,041.60			
合计	16,400.00	3,798.80	20,198.80	25,109.39	3,525.66	28,635.05
本息覆盖倍数	1.24					

表 1-3，按照颍州区 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	-	148.34	148.34		148.34	148.34
2025 年	-	338.28	338.28		338.28	338.28
2026 年	-	379.88	379.88		379.88	379.88
2027 年	-	379.88	379.88		379.88	379.88
2028 年	-	379.88	379.88		379.88	379.88
2029 年	-	379.88	379.88		379.88	379.88
2030 年	-	379.88	379.88		379.88	379.88
2031 年	-	379.88	379.88		379.88	379.88
2032 年	-	379.88	379.88		379.88	379.88
2033 年	-	379.88	379.88		379.88	379.88
2034 年	12,400.00	231.54	12,631.54	24,168.99		24,168.99
2035 年	4,000.00	41.60	4,041.60			
合计	16,400.00	3,798.80	20,198.80	24,168.99	3,525.66	27,694.65
本息覆盖倍数	1.20					

3、颍州区老北关棚改一期项目资金平衡方案

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十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：按颍州区 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.73；按颍州区 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.66；按颍州区 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.60。

表 1-1，按照颍州区 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	-	106.65	106.65		106.65	106.65
2025 年	-	317.30	317.30		317.30	317.30
2026 年	-	1,242.90	1,242.90		1,242.90	1,242.90
2027 年	-	2,064.50	2,064.50		2,064.50	2,064.50
2028 年	-	2,064.50	2,064.50		2,064.50	2,064.50
2029 年		2,064.50	2,064.50		2,064.50	2,064.50
2030 年		2,064.50	2,064.50		2,064.50	2,064.50
2031 年		2,064.50	2,064.50		2,064.50	2,064.50
2032 年		2,064.50	2,064.50		2,064.50	2,064.50
2033 年		2,064.50	2,064.50		2,064.50	2,064.50
2034 年	9,000.00	1,957.85	10,957.85	100,641.52		100,641.52
2035 年	10,000.00	1,747.20	11,747.20	104,610.68		104,610.68
2036 年	79,000.00	821.60	79,821.60			-
合计	98,000.00	20,645.00	118,645.00	205,252.20	16,118.35	221,370.55
本息覆盖倍数	1.73					

表 1-2，按照颍州区 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	-	106.65	106.65		106.65	106.65
2025 年	-	317.30	317.30		317.30	317.30
2026 年	-	1,242.90	1,242.90		1,242.90	1,242.90
2027 年	-	2,064.50	2,064.50		2,064.50	2,064.50
2028 年	-	2,064.50	2,064.50		2,064.50	2,064.50
2029 年	-	2,064.50	2,064.50		2,064.50	2,064.50
2030 年	-	2,064.50	2,064.50		2,064.50	2,064.50

2031 年	-	2,064.50	2,064.50		2,064.50	2,064.50
2032 年	-	2,064.50	2,064.50		2,064.50	2,064.50
2033 年	-	2,064.50	2,064.50		2,064.50	2,064.50
2034 年	9,000.00	1,957.85	10,957.85	96,886.78		96,886.78
2035 年	10,000.00	1,747.20	11,747.20	100,326.22		100,326.22
2036 年	79,000.00	821.60	79,821.60			-
合计	98,000.00	20,645.00	118,645.00	197,213.00	16,118.35	213,331.35
本息覆盖倍数	1.66					

表 1-3，按照颍州区 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	-	106.65	106.65		106.65	106.65
2025 年	-	317.30	317.30		317.30	317.30
2026 年	-	1,242.90	1,242.90		1,242.90	1,242.90
2027 年	-	2,064.50	2,064.50		2,064.50	2,064.50
2028 年	-	2,064.50	2,064.50		2,064.50	2,064.50
2029 年	-	2,064.50	2,064.50		2,064.50	2,064.50
2030 年	-	2,064.50	2,064.50		2,064.50	2,064.50
2031 年	-	2,064.50	2,064.50		2,064.50	2,064.50
2032 年	-	2,064.50	2,064.50		2,064.50	2,064.50
2033 年	-	2,064.50	2,064.50		2,064.50	2,064.50
2034 年	9,000.00	1,957.85	10,957.85	93,258.14		93,258.14
2035 年	10,000.00	1,747.20	11,747.20	96,201.34		96,201.34
2036 年	79,000.00	821.60	79,821.60			-
合计	98,000.00	20,645.00	118,645.00	189,459.48	16,118.35	205,577.83
本息覆盖倍数	1.60					

（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

经查询阜阳市颍州区土地交易中心信息，本次棚改项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。具体情况如下：

1) 阜阳市 9 个项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (亩)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格(万 元/亩)	出让日期	用途
1	阜国土(拍)告 字(2022)6号	颍州区颍上北路 东侧、规划服装南 路北侧	颍州区	54.789	不大于 1.9 不小于 1.0	25367.307	463.00	2022 年 8 月 18 日	居住+商业
2	阜国土(拍)告 字(2022)4号	八里松路北侧、中 清路东侧、颍州南 路西侧	颍州区	144.6615	不大于 2.0 且不小于 1.0	72620.073	502.00	2022 年 7 月 12 日	居住+商业
3	阜国土(拍)告 字(2022)7号	颍州区西湖大道 南侧、老西清河西 侧	颍州区	96.575	地块一不大于 2.0 且 不小于 1.0、地块二 不大于 2.0 且不小于 1.0	47321.75	490.00	2022 年 10 月 9 日	居住+商业
商住参考均价(万元/亩)							485.00	-	-

(2) 棚改项目土地出让价格预测

本次预测参照棚改项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对各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/m²)

序号	地块	地市	区县	预计GDP增长率	土地性质	拟出让面积(m²)	参考平均单价(元/平米)	修正系数	预测土地单价(元/平米)
1	清河大观项目	阜阳市	颍州区	3.93%	居住	33,333.50	7,274.96	0.93	6,749.97
2	颍淮学府	阜阳市	颍州区	3.93%	居住	30,666.82	7,274.96	0.93	6,749.97
3	颍州区老北关棚改一期项目	阜阳市	颍州区	3.93%	居住	236,661.18	7,274.96	0.93	6,749.97

2）2024-2035 年土地出让价格预测

阜阳市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算，土地单价：元/m²）

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	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	清河大观项目	阜阳市	颍州区	居住用地	6,749.97	7,015.24	7,290.94	7,577.47	7,875.27	8,184.77	8,506.43	8,840.73	9,188.17	9,549.27	9,924.55	
2	颍淮学府	阜阳市	颍州区	居住用地	6,749.97	7,015.24	7,290.94	7,577.47	7,875.27	8,184.77	8,506.43	8,840.73	9,188.17	9,549.27	9,924.55	
3	颍州区老北关棚改一期项目	阜阳市	颍州区	居住用地	6,749.97	7,015.24	7,290.94	7,577.47	7,875.27	8,184.77	8,506.43	8,840.73	9,188.17	9,549.27	9,924.55	10,314.59

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/m²）

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	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	清河大观项目	阜阳市	颍州区	居住用地	6,749.97	6,988.71	7,235.90	7,491.84	7,756.82	8,031.18	8,315.25	8,609.36	8,913.87	9,229.15	9,555.59	

2	颍淮学府	阜阳市	颍州区	居住用地	6,749.97	6,988.71	7,235.90	7,491.84	7,756.82	8,031.18	8,315.25	8,609.36	8,913.87	9,229.15	9,555.59	
3	颍州区老北关棚改一期项目	阜阳市	颍州区	居住用地	6,749.97	6,988.71	7,235.90	7,491.84	7,756.82	8,031.18	8,315.25	8,609.36	8,913.87	9,229.15	9,555.59	9,893.57

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/m²）

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	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	清河大观项目	阜阳市	颍州区	居住用地	6,749.97	6,962.19	7,181.08	7,406.85	7,639.72	7,879.91	8,127.66	8,383.19	8,646.76	8,918.61	9,199.01	
2	颍淮学府	阜阳市	颍州区	居住用地	6,749.97	6,962.19	7,181.08	7,406.85	7,639.72	7,879.91	8,127.66	8,383.19	8,646.76	8,918.61	9,199.01	
3	颍州区老北关棚改一期项目	阜阳市	颍州区	居住用地	6,749.97	6,962.19	7,181.08	7,406.85	7,639.72	7,879.91	8,127.66	8,383.19	8,646.76	8,918.61	9,199.01	9,488.23

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。土地增长率取数阜阳市颍州区 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）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	2033 年	2034 年	2035 年
1	清河大观项目	阜阳市	颍州区	居住用地		33,082.00	
2	颍淮学府	阜阳市	颍州区	居住用地		30,435.44	
3	颍州区老北关棚改一期项目	阜阳市	颍州区	居住用地		117,437.80	122,053.11

（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	2033 年	2034 年	2035 年
1	清河大观项目	阜阳市	颍州区	居住用地	-	31,852.12	
2	颍淮学府	阜阳市	颍州区	居住用地		29,303.95	
3	颍州区老北关棚改一期项目	阜阳市	颍州区	居住用地		113,071.83	117,071.18

（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	2033 年	2034 年	2035 年
1	清河大观项目	阜阳市	颍州区	居住用地		30,663.53	
2	颍淮学府	阜阳市	颍州区	居住用地		28,210.45	
3	颍州区老北关棚改一期项目	阜阳市	颍州区	居住用地		108,852.48	112,274.80

3、土地出让收益和专项收入预测

按照项目融资开始至完成全部土地出让，分别考虑阜阳市颍州区预计 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	清河大观项目	颍淮学府	颍州区老北关棚改一期项目
	市区县	阜阳市	颍州区	颍州区	颍州区
一	收入合计	303,008.35	33,082.00	30,435.44	239,490.91
1	土地收入	303,008.35	33,082.00	30,435.44	239,490.91
二	扣除项目合计	43,323.15	4,731.48	4,352.96	34,238.71
1	国有土地收益基金	12,120.34	1,323.28	1,217.42	9,579.64
2	教育资金	30,300.83	3,308.20	3,043.54	23,949.09

3	土地出让业务费	-			
4	农业土地开发资金（元/m ² ）	150.33	16.67	15.33	118.33
5	农田水利建设资金	-			
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	751.65	83.33	76.67	591.65
7	保障性住房建设资金	-			
三	用于资金平衡土地相关收益	259,685.20	28,350.52	26,082.48	205,252.20
四	土地出让收益上缴财政	-			
五	用于资金平衡土地相关收益	259,685.20	28,350.52	26,082.48	205,252.20

（2）阜阳市棚户区改造项目土地出让收益预测表（90%）

序号	项目	合计	清河大观项目	颍淮学府	颍州区老北关棚改一期项目
	市区县	阜阳市	颍州区	颍州区	颍州区
一	收入合计	291,299.07	31,852.12	29,303.95	230,143.00
1	土地收入	188,120.82	31,852.12	29,303.95	126,964.75
二	扣除项目合计	41,683.85	4,559.30	4,194.55	32,930.00
1	国有土地收益基金	11,651.96	1,274.08	1,172.16	9,205.72
2	教育资金	29,129.90	3,185.21	2,930.39	23,014.30
3	土地出让业务费	-			
4	农业土地开发资金（元/m ² ）	150.33	16.67	15.33	118.33
5	农田水利建设资金	-			
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	751.65	83.33	76.67	591.65
7	保障性住房建设资金	-			
三	用于资金平衡土地相关收益	249,615.21	27,292.82	25,109.39	197,213.00
四	土地出让收益上缴财政	-			
五	用于资金平衡土地相关收益	249,615.21	27,292.82	25,109.39	197,213.00

（3）阜阳市棚户区改造项目土地出让收益预测表（80%）

序号	项目	合计	清河大观项目	颍淮学府	颍州区老北关棚改一期项目
	市区县	阜阳市	颍州区	颍州区	颍州区

一	收入合计	280,001.26	30,663.53	28,210.45	221,127.28
1	土地收入	283,423.59	30,663.53	28,210.45	224,549.61
二	扣除项目合计	40,102.16	4,392.90	4,041.46	31,667.80
1	国有土地收益基金	11,200.05	1,226.54	1,128.42	8,845.09
2	教育资金	28,000.13	3,066.35	2,821.05	22,112.73
3	土地出让业务费	-			
4	农业土地开发资金（元/m ² ）	150.33	16.67	15.33	118.33
5	农田水利建设资金	-			
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	751.65	83.33	76.67	591.65
7	保障性住房建设资金	-			
三	用于资金平衡土地相关收益	239,899.11	26,270.64	24,168.99	189,459.48
四	土地出让收益上缴财政	-			
五	用于资金平衡土地相关收益	239,899.11	26,270.64	24,168.99	189,459.48

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

六、宿州市

（一）应付本息情况

宿州市本批次共 1 个棚户区改造项目，计划融资 98,250.00 万元，2024 年 5 月已发行专项债券 3,000.00 万元，期限为 10 年，实际发行利率为 2.41%，2024 年 6 月已发行专项债券 9,100.00 万元，期限为 10 年，实际发行利率为 2.37%，2025 年 1 月已发行专项债券 1,600.00 万元，期限为 10 年，实际发行利率为 1.70%；本次拟发行棚户区改造专项债券 8,600.00 万元，后续计划 2025 年年中发行专项债券 75,950.00 万元。参照近期已发行利率假设本次及后续发行利率为 2.08%，债券按每半年付息，到期一次性还本。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

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
2025 年	-	8,600.00	-	8,600.00	2.08%	89.44	89.44
2026 年	8,600.00		-	8,600.00	2.08%	178.88	178.88
2027 年	8,600.00	-	-	8,600.00	2.08%	178.88	178.88
2028 年	8,600.00	-	-	8,600.00	2.08%	178.88	178.88
2029 年	8,600.00	-	-	8,600.00	2.08%	178.88	178.88
2030 年	8,600.00	-	-	8,600.00	2.08%	178.88	178.88
2031 年	8,600.00	-	-	8,600.00	2.08%	178.88	178.88
2032 年	8,600.00	-	-	8,600.00	2.08%	178.88	178.88
2033 年	8,600.00	-	-	8,600.00	2.08%	178.88	178.88
2034 年	8,600.00	-		8,600.00	2.08%	178.88	178.88
2035 年	8,600.00		8,600.00		2.08%	89.44	8,689.44
合计	-	8,600.00	8,600.00	-	-	1,788.80	10,388.80

2、前期已发行专项债还本付息情况

砀山经济开发区棚户区改造安置项目，2024 年 5 月已发行专项债 3,000.00 万元，期限为 10 年，实际发行债率 2.41%，每半年支付一次利息，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	-	3,000.00	-	3,000.00	2.41%	36.15	36.15
	2025	3,000.00		-	3,000.00	2.41%	72.30	72.30
	2026	3,000.00			3,000.00	2.41%	72.30	72.30
	2027	3,000.00			3,000.00	2.41%	72.30	72.30
	2028	3,000.00			3,000.00	2.41%	72.30	72.30
	2029	3,000.00			3,000.00	2.41%	72.30	72.30
	2030	3,000.00	-	-	3,000.00	2.41%	72.30	72.30
	2031	3,000.00	-	-	3,000.00	2.41%	72.30	72.30
	2032	3,000.00	-	-	3,000.00	2.41%	72.30	72.30
	2033	3,000.00	-		3,000.00	2.41%	72.30	72.30
	2034	3,000.00	-	3,000.00	3,000.00	2.41%	36.15	36.15
合计			3,000.00	3,000.00		-	723.00	3,723.00

砀山经济开发区棚户区改造安置项目，2024 年 6 月已发行专项债 9,100.00 万元，期限为 10 年，实际发行债率 2.37%，每半年支付一次利息，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	-	9,100.00	-	9,100.00	2.37%	107.84	107.84
	2025	9,100.00		-	9,100.00	2.37%	215.67	215.67
	2026	9,100.00			9,100.00	2.37%	215.67	215.67
	2027	9,100.00			9,100.00	2.37%	215.67	215.67
	2028	9,100.00			9,100.00	2.37%	215.67	215.67
	2029	9,100.00			9,100.00	2.37%	215.67	215.67
	2030	9,100.00	-	-	9,100.00	2.37%	215.67	215.67
	2031	9,100.00	-	-	9,100.00	2.37%	215.67	215.67
	2032	9,100.00	-	-	9,100.00	2.37%	215.67	215.67
	2033	9,100.00	-		9,100.00	2.37%	215.67	215.67
	2034	9,100.00	-	9,100.00	9,100.00	2.37%	107.84	9,207.84
合计			9,100.00	9,100.00		-	2,156.70	11,256.70

砀山经济开发区棚户区改造安置项目，2025 年 1 月已发行 1,600.00 万元，期限为 10 年，实际发行利率为 1.70%，每半年支付一次利息，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
宿州市	2024	-	1,600.00	-	1,600.00	1.70%	13.60	13.60
	2025	1,600.00		-	1,600.00	1.70%	27.20	27.20
	2026	1,600.00			1,600.00	1.70%	27.20	27.20
	2027	1,600.00			1,600.00	1.70%	27.20	27.20
	2028	1,600.00			1,600.00	1.70%	27.20	27.20
	2029	1,600.00			1,600.00	1.70%	27.20	27.20
	2030	1,600.00	-	-	1,600.00	1.70%	27.20	27.20
	2031	1,600.00	-	-	1,600.00	1.70%	27.20	27.20
	2032	1,600.00	-	-	1,600.00	1.70%	27.20	27.20
	2033	1,600.00	-		1,600.00	1.70%	27.20	27.20
	2034	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00	1.70%	13.60	1613.60
合计			1,600.00	1,600.00		-	276.00	1,876.00

3、预计发行专项债应付本息情况

砀山经济开发区棚户区改造安置项目，预计 2025 年后发行专项债 75,950.00 万元，期限为 10 年，假设融资利率 2.08%，每半年支付一次利息，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		75,950.00	-	75,950.00	2.08%	789.88	789.88
	2026	75,950.00			75,950.00	2.08%	1,579.76	1,579.76
	2027	75,950.00			75,950.00	2.08%	1,579.76	1,579.76
	2028	75,950.00			75,950.00	2.08%	1,579.76	1,579.76
	2029	75,950.00			75,950.00	2.08%	1,579.76	1,579.76
	2030	75,950.00	-	-	75,950.00	2.08%	1,579.76	1,579.76
	2031	75,950.00	-	-	75,950.00	2.08%	1,579.76	1,579.76
	2032	75,950.00	-	-	75,950.00	2.08%	1,579.76	1,579.76
	2033	75,950.00	-		75,950.00	2.08%	1,579.76	1,579.76

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
	2034	75,950.00	-		75,950.00	2.08%	1,579.76	1,579.76
	2035	75,950.00		75,950.00		2.08%	1,579.76	1,579.76
合计			75,950.00	75,950.00	-	-	15,797.60	91747.60

(二) 出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由砀山县市人民政府拿出 1 个可出让地块对本期债券 1 个募集资金投资项目进行资金平衡。经查询砀山县的自然资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、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。

预计增速以砀山县 2022-2024 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	项目	拟出让地块
1	砀山经济开发区棚户区改造安置项目	地块一，地块二，地块三，地块四，地块五，地块六，地块七

宿州市砀山县 2022-2024 年三年平均增速与预计 GDP 增速情况如下：

序号	区、县	2022 年 GDP 增速	2023 年 GDP 增速	2024 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	砀山县	4.20%	6.00%	5.40%	5.20%	8.00%	5.20%

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	宿州市	砀山县	砀山经济开发区棚户区改造安置项目	2027 年出让 20% 2033 年出让 20% 2034 年出让 30% 2035 年出让 30%

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以砀山县预计 GDP 增速 5.20% 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	宿州市	砀山县	砀山经济开发区棚户区改造安置项目	164,542.43	160,030.66	156,494.70

3、预计土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况（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，本次发债宿州市资金平衡项目总体覆盖情况：按砀山县预计 GDP 增速 5.20%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 1.38；按砀山县预计 GDP 增速 5.20%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 1.34；按砀山县预计 GDP 增速 5.20%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 1.32。

表 1：按宿州市砀山县预计 GDP 增速 5.20%的 100%比例计算土地价格增长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/专项收入	小计
2024 年		143.99	143.99		143.99	143.99
2025 年		391.01	391.01		391.01	391.01
2026 年		2,073.81	2,073.81		2,073.81	2,073.81
2027 年		2,073.81	2,073.81	23,356.23		23,356.23
2028 年		2,073.81	2,073.81			-
2029 年		2,073.81	2,073.81			-
2030 年		2,073.81	2,073.81			-

2031 年	-	2,073.81	2,073.81			-
2032 年	-	2,073.81	2,073.81			-
2033 年		2,073.81	2,073.81	32,567.40		32,567.40
2034 年	12,100.00	1,929.83	14,029.83	52,868.38		52,868.38
2035 年	86,150.00	1,682.80	87,832.80	55,750.42		55,750.42
合计	98,250.00	20,738.10	118,988.10	164,542.43	2,608.81	167,151.23
本息覆盖倍数	1.38					

表 2：按宿州市砀山县预计 GDP 增速 5.20%的 90%比例计算土地价格增长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/专项收入	小计
2024 年	-	143.99	143.99		143.99	143.99
2025 年	-	391.01	391.01		391.01	391.01
2026 年	-	2,073.81	2,073.81	-	2,073.81	2,073.81
2027 年	-	2,073.81	2,073.81	23,690.26	-	23,690.26
2028 年	-	2,073.81	2,073.81	-	-	-
2029 年	-	2,073.81	2,073.81		-	-
2030 年	-	2,073.81	2,073.81		-	-
2031 年	-	2,073.81	2,073.81		-	-
2032 年	-	2,073.81	2,073.81		-	-
2033 年	-	2,073.81	2,073.81	31,677.71	-	31,677.71
2034 年	12,100.00	1,929.83	14,029.83	51,117.46	-	51,117.46
2035 年	86,150.00	1,682.80	87,832.80	53,545.23	-	53,545.23
合计	98,250.00	20,738.10	118,988.10	160,030.66	2,608.81	162,639.47
本息覆盖倍数	1.34					

表 3：按宿州市砀山县预计 GDP 增速 5.20%的 80%比例计算土地价格增长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/专项收入	小计
2024 年	-	143.99	143.99		143.99	143.99
2025 年	-	391.01	391.01		391.01	391.01
2026 年	-	2,073.81	2,073.81	-	2,073.81	2,073.81
2027 年	-	2,073.81	2,073.81	24,148.79	-	24,148.79
2028 年	-	2,073.81	2,073.81	-	-	-
2029 年	-	2,073.81	2,073.81		-	-
2030 年	-	2,073.81	2,073.81		-	-
2031 年	-	2,073.81	2,073.81		-	-
2032 年	-	2,073.81	2,073.81			-
2033 年	-	2,073.81	2,073.81	30,975.72		30,975.72
2034 年	12,100.00	1,929.83	14,029.83	49,679.61		49,679.61
2035 年	86,150.00	1,682.80	87,832.80	51,690.57		51,690.57
合计	98,250.00	20,738.10	118,988.10	156,494.70	2,608.81	159,103.51
本息覆盖倍数	1.32					

（三）项目概况

1、砀山县：砀山经济开发区棚户区改造安置项目

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

2、棚改项目改造位置及四至范围：

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

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

宿州市 1 个棚户区改造项目，项目总投资为 131,000.00 万元，项目资本金 32,750.00 万元，本次拟发行棚改专项债 8,600.00 万元，预计未来发行棚改专

项债 75,950.00 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)	预计未来发债 金额(万元)
1	砀山经济开发区棚 户区改造安置项目	宿州市	砀山县	131,000.00	32,750.00	8,600.00	75,950.00
	合计	-	-	131,000.00	32,750.00	8,600.00	75,950.00

2、资金筹措

宿州市棚改项目资金来源于财政资金和政府专项债资金。

(五) 项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

(1) 土地市场情况

经查询宿州市砀山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：

1) 砀山经济开发区棚户区改造安置项目周边土地出让情况表：

序号	文号	区位	土地出让面 积 (m²)	中标总地 价 (万元)	成交单位 地价	出让时期	土地用途
1	砀自然资 规【2023】 37 号	砀城镇惠民社区， 道北东路南侧	32,794.39	>1.0	135.00	2023 年 3 月 29 日	工业用地
2	砀自然资 规【2023】 37 号	砀城镇惠民社区， 道北东路南侧	27,769.04	>1.0	135.00	2023 年 3 月 29 日	工业用地
3	砀自然资 规【2022】 11 号	砀城镇古城社区， 陇海路东侧	66,120.69	>1.0	135.00	2022 年 2 月 10 日	工业用地
商住参考均价 (元/m²)					135.00		
4	砀自然资 规【2022】 13102 号	砀城镇宴嬉社区， 道北东路北侧	25501.42	>1.0<2	1800.00	2022 年 8 月 17 日	商住

5	殳自然资 规【2021】 22 号	殳城镇科技社区， 规划的东升路东 侧	66120.69	>1.0<3.2	1241.77	2022 年 2 月 3 日	商住
商住参考均价（元/m²）					1,520.89		

（2）棚改项目土地出让价格预测

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

砀山县棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	预计GDP增长率	土地性质	拟出让面积(m²)	参考平均单价(元/平米)	修正系数	预测土地单价(元/平米)
1	砀山经济开发区棚户区改造安置项目	宿州市	砀山市	5.20%	工业	763,703.82	135.00	0.90	121.50
2	砀山经济开发区棚户区改造安置项目	宿州市	砀山县	5.20%	商住	939,904.70	1,520.89	0.90	1,368.80

2) 2024-2035 年土地出让价格预测

砀山县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：万元/亩）

序号	地块	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	砀山经济开发区棚户区改造安置项目	砀山县	工业	8.20	8.63	9.07	9.55	10.04	10.57	11.11	11.69	12.30	12.94	13.61	14.32
2	砀山经济开发区棚户区改造安置项目	砀山县	商住	100.00	104.68	109.58	114.71	120.08	125.70	131.58	137.74	144.18	150.93	157.99	165.39

砀山棚户区县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：万元/亩）

序号	地块	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	砀山经济开发区棚户区改造安置项目	砀山县	工业	8.20	8.58	8.99	9.41	9.85	10.31	10.79	11.29	11.82	12.38	12.96	13.56
2	砀山经济开发区棚户区改造安置项目	砀山县	商住	100	104.68	109.58	114.71	120.08	125.70	131.58	137.74	144.18	150.93	157.99	165.39

砀山县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：万元/亩）

序号	地块	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	砀山经济开发区棚户区改造安置项目	砀山县	工业	8.20	8.54	8.90	9.27	9.65	10.05	10.47	10.91	11.36	11.83	12.33	12.84
2	砀山经济开发区棚户区改造安置项目	砀山县	商住	100	104.16	108.49	113.01	117.71	122.60	127.70	133.02	138.55	144.31	150.32	156.57

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县区 2022-2024

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) 砀山县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	2027 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	砀山经济开发区棚户区改造安置项目	宿州市	砀山县	35,015.71	47,463.25	74,897.00	78,791.65

(2) 砀山县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	2027 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	砀山经济开发区棚户区改造安置项目	宿州市	砀山县	34,499.03	45,393.03	71,276.14	74,611.86

(3) 砀山县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	2027 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	砀山经济开发区棚户区改造安置项目	宿州市	砀山县	33,987.46	43,403.48	67,813.59	70,634.64

3、土地出让收益和专项收入预测

按自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且全部于两年内出让完毕，分别考虑宿州市砀山县预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算。

序号	项目	砀山经济开发区棚户区改造安置项目		
		预计 GDP 增速达 100%	预计 GDP 增速达 90%	预计 GDP 增速达 80%
	地市	宿州市砀山县	宿州市砀山县	宿州市砀山县
一	收入合计	236,167.61	225,780.07	215,839.16
1	土地收入	236,167.61	225,780.07	215,839.16
二	扣除项目合计	71,625.18	65,749.40	59,344.46
1	土地出让业务费	4,723.35	4,515.60	3,778.68
2	农业土地开发资金	10,221.60	10,221.60	10,221.60
3	保障性住房资金	11,808.38	10,627.54	9,446.70
4	教育资金	23,616.76	21,255.08	18,893.41
5	国有土地收益资金	9,446.70	8,502.03	7,557.36
6	城市建设资金	11,808.38	10,627.54	9,446.70
三	用于资金平衡土地相关收益	164,542.43	160,030.66	156,494.70

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

七、亳州市

（一）应付本息情况

亳州市本批次共 1 个棚户区改造项目，项目总投资估算为 126,010.05 万元，项目发行棚改专项债券总额为 100,800.00 万元，2023 年 7 月已发行债券 41,200.00 万元，期限为 10 年，实际发行利率为 2.74%；2024 年 9 月已发行债券 9,200.00 万元，期限为 10 年，实际发行利率为 2.12%；预计未来发行 41,100.00 万元，本次拟发行棚户区改造专项债券 9,300.00 万元，后续发债利率按 2.08%测算，债券按每半年付息，到期一次性还本。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 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
亳州市	2025 年	-	9,300.00	-	9,300.00	2.08%	96.72	96.72
	2026 年	9,300.00	-	-	9,300.00	2.08%	193.44	193.44
	2027 年	9,300.00	-	-	9,300.00	2.08%	193.44	193.44
	2028 年	9,300.00	-	-	9,300.00	2.08%	193.44	193.44
	2029 年	9,300.00	-	-	9,300.00	2.08%	193.44	193.44
	2030 年	9,300.00	-	-	9,300.00	2.08%	193.44	193.44
	2031 年	9,300.00	-	-	9,300.00	2.08%	193.44	193.44
	2032 年	9,300.00	-	-	9,300.00	2.08%	193.44	193.44
	2033 年	9,300.00	-	-	9,300.00	2.08%	193.44	193.44
	2034 年	9,300.00	-	-	9,300.00	2.08%	193.44	193.44
	2035 年	9,300.00	-	9,300.00	-	2.08%	96.72	9,396.72
合计		-	9,300.00	9,300.00	-	-	1,934.40	11,234.40

2、前期已发行专项债还本付息情况

亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目，2023 年 7 月已发行专项债 41,200.00 万元，期限为 10 年，实际发行债率 2.74%，每半年支付一次利息，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	-	41,200.00		41,200.00	2.74%	-	-
	2024	41,200.00	-	-	41,200.00	2.74%	1,128.88	1,128.88
	2025	41,200.00	-	-	41,200.00	2.74%	1,128.88	1,128.88
	2026	41,200.00	-	-	41,200.00	2.74%	1,128.88	1,128.88
	2027	41,200.00	-	-	41,200.00	2.74%	1,128.88	1,128.88
	2028	41,200.00	-	-	41,200.00	2.74%	1,128.88	1,128.88
	2029	41,200.00	-	-	41,200.00	2.74%	1,128.88	1,128.88
	2030	41,200.00	-	-	41,200.00	2.74%	1,128.88	1,128.88
	2031	41,200.00	-	-	41,200.00	2.74%	1,128.88	1,128.88
	2032	41,200.00	-	-	41,200.00	2.74%	1,128.88	1,128.88
	2033	41,200.00	-	41,200.00	-	2.74%	1,128.88	42,328.88
合计		-	41,200.00	41,200.00	-	-	11,288.80	52,488.80

亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目，2024 年 9 月已发行专项债 9,200.00 万元，期限为 10 年，实际发行债率 2.12%，每半年支付一次利息，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	2024	-	9,200.00	-	9,200.00	2.12%	-	-
	2025	9,200.00	-	-	9,200.00	2.12%	195.04	195.04
	2026	9,200.00	-	-	9,200.00	2.12%	195.04	195.04
	2027	9,200.00	-	-	9,200.00	2.12%	195.04	195.04
	2028	9,200.00	-	-	9,200.00	2.12%	195.04	195.04
	2029	9,200.00	-	-	9,200.00	2.12%	195.04	195.04
	2030	9,200.00	-	-	9,200.00	2.12%	195.04	195.04
	2031	9,200.00	-	-	9,200.00	2.12%	195.04	195.04
	2032	9,200.00	-	-	9,200.00	2.12%	195.04	195.04
	2033	9,200.00	-	-	9,200.00	2.12%	195.04	195.04
	2034	9,200.00	-	9,200.00	9,200.00	2.12%	195.04	9,395.04
合计		-	9,200.00	9,200.00	-	-	1,950.40	11,150.40

3、预计发行专项债应付本息情况

亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目，预计未来发行专项债 41,100.00 万元，期限为 10 年，假设融资利率 2.08%，每半年支付一次利息，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	-	41,100.00	-	41,100.00	2.08%	427.44	427.44
	2026	41,100.00	-	-	41,100.00	2.08%	854.88	854.88
	2027	41,100.00	-	-	41,100.00	2.08%	854.88	854.88
	2028	41,100.00	-	-	41,100.00	2.08%	854.88	854.88
	2029	41,100.00	-	-	41,100.00	2.08%	854.88	854.88
	2030	41,100.00	-	-	41,100.00	2.08%	854.88	854.88
	2031	41,100.00	-	-	41,100.00	2.08%	854.88	854.88
	2032	41,100.00	-	-	41,100.00	2.08%	854.88	854.88
	2033	41,100.00	-	-	41,100.00	2.08%	854.88	854.88
	2034	41,100.00	-	-	41,100.00	2.08%	854.88	854.88
	2035	41,100.00	-	41,100.00	-	2.08%	427.44	41,527.44
合计		-	41,100.00	41,100.00	-	-	8,548.80	49,648.80

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由亳州市谯城区人民政府拿出 3 个可出让地块对本期债券 1 个募集资金投资项目进行资金平衡。经查询谯城区的自然资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、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。

预计增速以谯城区 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	项目	拟出让地块
1	亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目	怀庄及周边地块（二期
2	亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目	五里社区黄庄、雷公庄及周边地块（二期）
3	亳州市谯城区 2023 年	后贾店及周边地块（二期）

	城镇棚户区改造项目	
--	-----------	--

亳州市谯城区 2022-2024 年三年平均增速与预计 GDP 增速情况如下：

序号	区、县	2022 年 GDP 增速	2023 年 GDP 增速	2024 年 GDP 增速	三年平均增速	2025 年政府工作报告预计 GDP 增速	预计 GDP 增速
1	谯城区	4.20%	6.30%	6.10%	5.53%	6.00%	5.53%

2、出让产生的净现金流入

项目自债券还本第一年开始土地挂牌交易，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	亳州市	谯城区	亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目	2033 年出让 36%；2034 年出让 15%；2035 年出让 49%

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以亳州市预计 GDP 增速 5.53% 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	亳州市	谯城区	亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目	325,050.35	304,895.26	285,898.18

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，本次发债亳州市资金平衡项目总体覆盖情况：按谯城区预计 GDP 增速 5.53% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 2.61；按谯城区预计 GDP 增速 5.53% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数

为 2.45；按谯城区预计 GDP 增速 5.53%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 2.30。

表 1：按亳州市谯城区预计 GDP 增速 5.53%的 100%比例计算土地价格增长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	-	1,128.88	1,128.88	-	1,128.88	1,128.88
2025	-	1,848.08	1,848.08	-	1,848.08	1,848.08
2026	-	2,372.24	2,372.24	-	2,372.24	2,372.24
2027	-	2,372.24	2,372.24	-	2,372.24	2,372.24
2028	-	2,372.24	2,372.24	-	2,372.24	2,372.24
2029	-	2,372.24	2,372.24	-	2,372.24	2,372.24
2030	-	2,372.24	2,372.24	-	2,372.24	2,372.24
2031	-	2,372.24	2,372.24	-	2,372.24	2,372.24
2032	-	2,372.24	2,372.24	-	2,372.24	2,372.24
2033	41,200.00	2,372.24	43,572.24	111,805.57	-	111,805.57
2034	9,200.00	1,243.36	10,443.36	47,199.40	-	47,199.40
2035	50,400.00	524.16	50,924.16	166,045.38	-	166,045.38
合计	100,800.00	23,722.40	124,522.40	325,050.35	19,582.64	344,632.99
本息覆盖倍数	2.61					

表 2：按亳州市谯城区预计 GDP 增速 5.53%的 90%比例计算土地价格增长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	-	1,128.88	1,128.88	-	1,128.88	1,128.88
2025	-	1,848.08	1,848.08	-	1,848.08	1,848.08
2026	-	2,372.24	2,372.24	-	2,372.24	2,372.24
2027	-	2,372.24	2,372.24	-	2,372.24	2,372.24
2028	-	2,372.24	2,372.24	-	2,372.24	2,372.24
2029	-	2,372.24	2,372.24	-	2,372.24	2,372.24
2030	-	2,372.24	2,372.24	-	2,372.24	2,372.24
2031	-	2,372.24	2,372.24	-	2,372.24	2,372.24

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
2032	-	2,372.24	2,372.24	-	2,372.24	2,372.24
2033	41,200.00	2,372.24	43,572.24	105,517.28	-	105,517.28
2034	9,200.00	1,243.36	10,443.36	44,311.08	-	44,311.08
2035	50,400.00	524.16	50,924.16	155,066.90	-	155,066.90
合计	100,800.00	23,722.40	124,522.40	304,895.26	19,582.64	324,477.90
本息覆盖倍数	2.45					

表 3：按亳州市谯城区预计 GDP 增速 5.53% 的 80% 比例计算土地价格增长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	-	1,128.88	1,128.88	-	1,128.88	1,128.88
2025	-	1,848.08	1,848.08	-	1,848.08	1,848.08
2026	-	2,372.24	2,372.24	-	2,372.24	2,372.24
2027	-	2,372.24	2,372.24	-	2,372.24	2,372.24
2028	-	2,372.24	2,372.24	-	2,372.24	2,372.24
2029	-	2,372.24	2,372.24	-	2,372.24	2,372.24
2030	-	2,372.24	2,372.24	-	2,372.24	2,372.24
2031	-	2,372.24	2,372.24	-	2,372.24	2,372.24
2032	-	2,372.24	2,372.24	-	2,372.24	2,372.24
2033	41,200.00	2,372.24	43,572.24	99,551.66	-	99,551.66
2034	9,200.00	1,243.36	10,443.36	41,585.44	-	41,585.44
2035	50,400.00	524.16	50,924.16	144,761.08	-	144,761.08
合计	100,800.00	23,722.40	124,522.40	285,898.18	19,582.64	305,480.82
本息覆盖倍数	2.30					

（三）项目概况

1、谯城区：亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目

本项目位于亳州市谯城区规划范围内，主要建设内容为原有棚户区居民的征迁，涉及亳州市谯城区后贾店、洪庄、刘庄、五里社区等 5 个地块及周边地块棚户区约 16.63 万平方米的棚户区改造，改造方式为实物安置方式。

2、棚改项目改造位置及四至范围：

序号	地块名称	四至范围
----	------	------

1	怀庄及周边地块（二期）、五里社区黄庄、雷公庄及周边地块（二期）、后贾店及周边地块（二期）	怀庄及周边地块（二期）：药都路以南，宋汤河路以西，柴胡路以北，桐乡路以东；五里社区黄庄、雷公庄及周边地块（二期）：元参路以北，魏武大道以西，北一环以南，五禽戏路以东；后贾店及周边地块（二期）：铁路以西，涡河路以南，交通路以北，魏园路以东。
---	--	---

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

亳州市 1 个棚户区改造项目，项目总投资为 126,010.50 万元，项目资本金 25,210.50 万元，本次拟发行棚改专项债 9,300.00 万元，预计未来发行棚改专项债 41,100.00 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)	预计未来发债 金额(万元)
1	亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目	亳州市	谯城区	126,010.50	25,210.50	9,300.0	41,100.00
	合计	-	-	126,010.50	25,210.50	9,300.0	41,100.00

2、资金筹措

亳州市棚改项目资金来源于财政资金和政府专项债资金。

（五）项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

经查询亳州市谯城区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：

1) 亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目周边土地出让情况表：

序号	文号	区位	土地出让面积 (m ²)	容积率	中标总地 价(万元)	平均价格 (元/m ²)	出让时期	土地用途
1	亳(谯) 自然资规 告字 [2021]5 号	人民路以南，汤王 大道以东	78,342.70	1.0-1.9	44,100.00	5,629.11	2021 年	居住、商住
参考均价						5,581.72		

2	砀自然资 规【2023】 37 号	砀城镇惠民社区， 道北东路南侧	27,769.04	1.0-2.0	11,300.00	5,404.14	2021 年	居住、商住
参考均价						5,581.72		

（2）棚改项目土地出让价格预测

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

亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	参考平均单价 (元/平米)	修正系数	预测土地单价 (元/平米)
1	亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目	亳州市	谯城区	5.53%	居住	5,581.72	0.90	5,023.55

2) 2024-2035 年土地出让价格预测

亳州市谯城区 2023 年城镇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：万元/亩）

序号	地块	区县	土地性质	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目	谯城区	商住	5301.52	5594.87	5904.45	6231.16	6575.95	6939.82	7323.82	7729.07	8156.75	8608.09	9084.4	9587.07	10117.55

亳州市谯城区 2023 年城镇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：万元/亩）

序号	地块	区县	土地性质	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目	谯城区	商住	5273.72	5536.35	5812.06	6101.5	6405.35	6724.34	7059.21	7410.76	7779.82	8167.26	8573.99	9000.97	9449.22

亳州市谯城区 2023 年城镇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：万元/亩）

序号	地块	区县	土地性质	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目	谯城区	商住	5245.93	5478.15	5720.65	5973.88	6238.32	6514.47	6802.84	7103.98	7418.45	7746.84	8089.77	8447.88	8821.84

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谯城区 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）亳州市谯城区 2023 年城镇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	2033 年	2034 年	2035 年
1	亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目	亳州市	谯城区	127,182.24	53,687.86	188,861.88

(2) 亳州市谯城区 2023 年城镇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	2033 年	2034 年	2035 年
1	亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目	亳州市	谯城区	120,036.46	50,405.68	176,386.32

(3) 亳州市谯城区 2023 年城镇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	2033 年	2034 年	2035 年
1	亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目	亳州市	谯城区	113,257.35	47,308.36	164,675.17

3、土地出让收益和专项收入预测

按自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且全部于两年内出让完毕，分别考虑亳州市谯城区预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算。

金额单位：人民币万元

序号	项目	亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目		
		预计 GDP 增速达 100%	预计 GDP 增速达 90%	预计 GDP 增速达 80%

序号	项目	亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目		
		预计 GDP 增速达 100%	预计 GDP 增速达 90%	预计 GDP 增速达 80%
	地市	亳州市谯城区	亳州市谯城区	亳州市谯城区
一	收入合计	369,731.98	346,828.46	325,240.88
1	土地收入	369,731.98	346,828.46	325,240.88
二	扣除项目合计	44,681.63	41,933.20	39,342.70
1	国有土地收益资金	29,578.56	27,746.27	26,019.27
2	农业土地开发资金	313.79	313.79	313.79
3	教育资金	7,394.64	6,936.57	6,504.82
4	省级上划	7,394.64	6,936.57	6,504.82
三	用于资金平衡土地相关收益	325,050.35	304,895.26	285,898.18