

2025 年安徽省政府专项债券（十期）
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]0012 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	7-95

皖九通专审字[2025]0012 号

2025 年安徽省政府专项债券（十期） 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 4 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]0012 号的签章页）

安徽九通会计师事务所

中国注册
朱明培 师
朱明培
3401013 023

朱明浩

中国注册
会计师
郭世平
340101880006

平世節

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 4 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 4.48 亿元，品种为记账式固定利率付息债券。本次公开招标发行的 2025 年安徽省棚改专项债券为 5 年期，以省级为单位将政府棚户区改造项目集合发行，共 1 期债券。发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通，债券到期后一次性偿还本金。

拟发行的 2025 年安徽省棚改专项债券概况

债券名称：	2025 年安徽省政府专项债券（十期）
发行规模：	人民币 4.48 亿元
债券期限：	5 年期
债券利率：	固定利率
付息方式：	利息按年计息，每年 6 月 19 日支付，债券到期后一次偿还本金

此次发行的 2025 年安徽省棚改专项债券资金纳入政府性基金预算管理，用于安徽省 4 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	蚌埠市	固镇县本级	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	26,000.00	5,200.00	20,800.00	18,000.00	1,500.00
2	蚌埠市	固镇县本级	固镇县安居苑棚户区改造项目	30,000.00	6,000.00	24,000.00	11,300.00	3,000.00
3	蚌埠市	固镇县本级	固镇县园艺二场棚户区 4 期改造项目	50,000.00	10,000.00	40,000.00	33,000.00	4,000.00
4	滁州市	滁州市本级	滁州市西涧北路棚户区改造项目	94,000.00	19,000.00	75,000.00	1,400.00	2,000.00
5	滁州市	滁州市本级	滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目	175,000.00	35,000.00	140,000.00	1,400.00	2,000.00
6	滁州市	琅琊区本级	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	90,000.00	20,000.00	70,000.00	25,700.00	4,200.00
7	滁州市	琅琊区本级	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	75,000.00	17,000.00	58,000.00	5,000.00	4,000.00

序号	所属市	所属市县	项目名称	项目总投资	自有资金	项目拟发行专项债券总金额	前期已发债金额	项目本次专项债券发行金额
8	滁州市	定远县本级	定远县月亮湾西苑三期安置房建设项目	10,948.00	2,189.00	8,759.00	6,000.00	1,000.00
9	阜阳市	颍泉区本级	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目	50,000.00	13,600.00	36,400.00	19,200.00	7,300.00
10	宿州市	埇桥区本级	宿州市埇桥区中煤1#地及周边棚户区改造项目	150,000.00	50,000.00	100,000.00	58,500.00	10,000.00
11	宿州市	萧县本级	凤北新区棚户区A地块及周边棚户区、龙山子棚户区2号地A地块及周边棚户区	183,120.00	39,120.00	144,000.00	120,957.00	5,800.00
合计				934,068.00	217,109.00	716,959.00	300,457.00	44,800.00

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

一、蚌埠市

（一）应付本息情况

蚌埠市本次共 3 个棚改区改造项目，计划融资 84,800.00 万元，2023 年 7 月已发行棚改专项债 28,000.00 万元，发行利率为 2.54%；2024 年 5 月发行棚改专项债 22,300.00 万元，发行利率为 2.20%；2024 年 6 月发行棚改专项债 5,000.00 万元，发行利率为 2.16%；2025 年 1 月发行棚改专项债 7,000.00 万元，发行利率为 1.49%；本次计划发行棚改专项债 8,500.00 万元。预计 2025 年后续批次拟发行棚改专项债 14,000.00 万元，假设本次和预计融资利率为 1.91%，发行期限均为 5 年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1、本次计划发行债券应付还本付息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
蚌埠市	2025 年	-	8,500.00	-	8,500.00	1.91%	-	-
	2026 年	8,500.00	-	-	8,500.00	1.91%	162.35	162.35
	2027 年	8,500.00	-	-	8,500.00	1.91%	162.35	162.35
	2028 年	8,500.00	-	-	8,500.00	1.91%	162.35	162.35
	2029 年	8,500.00	-	-	8,500.00	1.91%	162.35	162.35
	2030 年	8,500.00	-	8,500.00	-	1.91%	162.35	8,662.35
合计		-	8,500.00	8,500.00	-	-	811.75	9,311.75

2、前期发行债券应付还本付息情况

（1）固镇县园艺二场棚户区 4 期改造项目 2023 年 7 月发行 28,000.00 万元，融资利率为 2.54%。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	2023 年		28,000.00		28,000.00	2.54%		-
	2024 年	28,000.00			28,000.00	2.54%	711.20	711.20
	2025 年	28,000.00			28,000.00	2.54%	711.20	711.20
	2026 年	28,000.00			28,000.00	2.54%	711.20	711.20
	2027 年	28,000.00			28,000.00	2.54%	711.20	711.20
	2028 年	28,000.00		28,000.00	-	2.54%	711.20	28,711.20
	合计		28,000.00	28,000.00		-	3,556.00	31,556.00

固镇县园艺二场棚户户区 4 期改造项目 2024 年 6 月发行 5,000.00 万元，融资利率为 2.16%。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	2024 年	-	5,000.00		5,000.00	2.16%	-	-
	2025 年	5,000.00			5,000.00	2.16%	108.00	108.00
	2026 年	5,000.00			5,000.00	2.16%	108.00	108.00
	2027 年	5,000.00			5,000.00	2.16%	108.00	108.00
	2028 年	5,000.00		-	5,000.00	2.16%	108.00	108.00
	2029 年	5,000.00		5,000.00	-	2.16%	108.00	5,108.00
	合计		5,000.00	5,000.00		-	540.00	5,540.00

（2）固镇县安居苑棚户户区改造项目 2024 年 5 月发行 7,300.00 万元，融资利率为 2.20%。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地 级 市	年度	期初本金 金额	本期增加金 额	本期偿还本 金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
蚌 埠 市	2024 年	-	7,300.00	-	7,300.00	2.20%	-	-
	2025 年	7,300.00	-	-	7,300.00	2.20%	160.60	160.60
	2026 年	7,300.00	-	-	7,300.00	2.20%	160.60	160.60
	2027 年	7,300.00	-	-	7,300.00	2.20%	160.60	160.60
	2028 年	7,300.00	-	-	7,300.00	2.20%	160.60	160.60
	2029 年	7,300.00	-	7,300.00	-	2.20%	160.60	7,460.60
	合计	-	7,300.00	7,300.00	-	-	803.00	8,103.00

固镇县安居苑棚户区改造项目 2025 年 1 月发行 4,000.00 万元，融资利率为 1.49%。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	4,000.00	-	-	4,000.00	1.49%		
	2026 年	4,000.00	-	-	4,000.00	1.49%	59.60	59.60
	2027 年	4,000.00	-	-	4,000.00	1.49%	59.60	59.60
	2028 年	4,000.00	-	-	4,000.00	1.49%	59.60	59.60
	2029 年	4,000.00	-	-	4,000.00	1.49%	59.60	59.60
	2030 年	4,000.00	-	4,000.00	-	1.49%	59.60	4,059.60
合计		-	4,000.00	4,000.00	-	-	298.00	4,298.00

(3) 固镇县老面粉厂棚户区改造项目 2024 年 5 月发行 15,000.00 万元，融资利率为 2.20%。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
蚌埠市	2024 年	-	15,000.00	-	15,000.00	2.20%	-	-
	2025 年	15,000.00	-	-	15,000.00	2.20%	330.00	330.00
	2026 年	15,000.00	-	-	15,000.00	2.20%	330.00	330.00
	2027 年	15,000.00	-	-	15,000.00	2.20%	330.00	330.00
	2028 年	15,000.00	-	-	15,000.00	2.20%	330.00	330.00
	2029 年	15,000.00	-	15,000.00	-	2.20%	330.00	15,330.00
合计		-	15,000.00	15,000.00	-	-	1,650.00	16,650.00

固镇县老面粉厂棚户区改造项目 2025 年 1 月发行 3,000.00 万元，融资利率为 1.49%。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	1.49%		
	2026 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.49%	44.70	44.70
	2027 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.49%	44.70	44.70
	2028 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.49%	44.70	44.70
	2029 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.49%	44.70	44.70
	2030 年	3,000.00	-	3,000.00	-	1.49%	44.70	3,044.70
合计		-	3,000.00	3,000.00	-	-	223.50	3,223.50

3、预计未来发行债券应付还本付息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
蚌埠市	2025 年	-	14,000.00	-	14,000.00	1.91%	-	-
	2026 年	14,000.00	-	-	14,000.00	1.91%	267.40	280.55
	2027 年	14,000.00	-	-	14,000.00	1.91%	267.40	280.55
	2028 年	14,000.00	-	-	14,000.00	1.91%	267.40	280.55
	2029 年	14,000.00	-	-	14,000.00	1.91%	267.40	280.55
	2030 年	14,000.00	-	14,000.00	-	1.91%	267.40	14,267.40
合计		-	14,000.00	14,000.00	-	-	1,337.00	15,337.00

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由蚌埠市固镇县人民政府拿出 4 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。

序号	地市	县区	项目名称	拟出让地块
1	蚌埠市	固镇县	固镇县安居苑棚户区改造项目	大营路南侧、菁华路西侧、庙岗路北侧
2	蚌埠市	固镇县	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	交通路西侧、西湖山庄北侧、城西公园东侧
3	蚌埠市	固镇县	固镇县园艺二场棚户区 4 期改造项目	孟庄路以东、和美路以南、蚌埠路以西、创业路以北
				天井湖大道以东、蚌埠路以西、铜陵路以北、创业路以南

经查询经查询固镇县土地出让信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2024 年 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定棚改项目的土地出让价格。

蚌埠市固镇县 2021-2023 年三年平均增速与 2024 年预计 GDP 增速情况如下：

序号	区、县	2021 年 GDP 增速	2022 年 GDP 增速	2023 年 GDP 增速	三年平均增速	2024 年政府工作报告 预计 GDP 增速	预计 GDP 增速
1	固镇县	-1.20%	1.60%	6.50%	2.30%	3.00%	2.30%

2、出让产生的净现金流入

序号	地市	县区	项目名称	土地出让计划
1	蚌埠市	固镇县	固镇县安居苑棚户区改造项目	2029 年出让 100%
2	蚌埠市	固镇县	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	2029 年出让 100%
2	蚌埠市	固镇县	固镇县园艺二场棚户区 4 期改造项目	2028 年出让 100%

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以蚌埠市固镇县近三年平均 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格，以融资开始日至完成全部土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	接近三年平均 GDP 增速的 100%	接近三年平均 GDP 增速的 90%	接近三年平均 GDP 增速的 80%
1	蚌埠市	固镇县	固镇县安居苑棚户区改造项目	46,562.00	46,039.62	45,521.93
2	蚌埠市	固镇县	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	47,871.15	47,334.07	46,801.82
3	蚌埠市	固镇县	固镇县园艺二场棚户区 4 期改造项目	59,144.94	58,612.42	58,083.20
	合计			153,578.09	151,986.11	150,406.95

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

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设本金/财政收入支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：本次发债蚌埠市资金平衡项目总体覆盖情况：按蚌埠市固镇县近三年平均 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 1.63；按蚌埠市固镇县近三年平均 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 1.62；按蚌埠市固镇县近三年平均 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：按蚌埠市固镇县近三年平均 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2023 年						-
2024 年	-	711.20	711.20	-	711.20	711.20
2025 年	-	1,309.80	1,309.80	-	1,309.80	1,309.80
2026 年	-	1,729.25	1,729.25	-	1,729.25	1,729.25
2027 年	-	1,843.85	1,843.85	-	1,843.85	1,843.85
2028 年	28,000.00	1,843.85	29,843.85	59,144.94	890.95	60,035.89
2029 年	27,300.00	1,132.65	28,432.65	94,433.15	-	94,433.15
2030 年	23,500.00	534.05	24,034.05	-	-	-
2031 年	6,000.00	114.60	6,114.60	-	-	-
合计	84,800.00	9,219.25	94,019.25	153,578.09	6,485.05	160,063.14
本息覆盖倍数	1.63					

表 2：按蚌埠市固镇县近三年平均 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2023 年						-
2024 年	-	711.20	711.20	-	711.20	711.20

2025 年	-	1,309.80	1,309.80	-	1,309.80	1,309.80
2026 年	-	1,729.25	1,729.25	-	1,729.25	1,729.25
2027 年	-	1,843.85	1,843.85	-	1,843.85	1,843.85
2028 年	28,000.00	1,843.85	29,843.85	58,612.42	890.95	59,503.37
2029 年	27,300.00	1,132.65	28,432.65	93,373.69	-	93,373.69
2030 年	23,500.00	534.05	24,034.05	-	-	-
2031 年	6,000.00	114.60	6,114.60	-	-	-
合计	84,800.00	9,219.25	94,019.25	151,986.11	6,485.05	158,471.16
本息覆盖倍数	1.62					

表 3：按蚌埠市固镇县近三年平均 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的生长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2023 年						-
2024 年	-	711.20	711.20	-	711.20	711.20
2025 年	-	1,309.80	1,309.80	-	1,309.80	1,309.80
2026 年	-	1,729.25	1,729.25	-	1,729.25	1,729.25
2027 年	-	1,843.85	1,843.85	-	1,843.85	1,843.85
2028 年	28,000.00	1,843.85	29,843.85	58,083.20	890.95	58,974.15
2029 年	27,300.00	1,132.65	28,432.65	92,323.75	-	92,323.75
2030 年	23,500.00	534.05	24,034.05	-	-	-
2031 年	6,000.00	114.60	6,114.60	-	-	-
合计	84,800.00	9,219.25	94,019.25	150,406.95	6,485.05	156,892.00
本息覆盖倍数	1.60					

（三）项目概况

1、固镇县：固镇县园艺二场棚户区 4 期改造项目

该项目征迁位于锦绣路以南、创业路以北、蚌埠路以西、天井湖大道以东。本项目共涉及 1 个棚改地块，占地面积约 700 亩，征收建筑面积 10 万平方米，征迁户数 800 户，计划安置户数 800 户。

预计可出让土地面积约 500 亩、333,345.00 平方米，规划性质为商业住宅用地。出让地块情况如下表：

序号	出让地块名称	四至范围	面积 m ²	亩数
1	固镇县园艺二场棚户区 4 期改造项目出让地块 1	孟庄路以东、和美路以南、蚌埠路以西、创业路以北	333,345.00	500.00
2	固镇县园艺二场棚户区 4 期改造项目出让地块 2	天井湖大道以东、蚌埠路以西、铜陵路以北、创业路以南。		
	合计		333,345.00	500.00

2、固镇县：固镇县安居苑棚户区改造项目

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

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

3、固镇县：固镇县老面粉厂棚户区改造项目

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

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

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

蚌埠市 3 个棚户区改造项目，项目总投资为 106,000.00 万元，其中项目资本金为 21,200.00 万元，债券资金为 84,800.00 万元。本次拟发行棚改专项债 8,500.00 万元，前期已发行棚改专项债 62,300.00 万元，预计未来年度发行棚改专项债 14,000.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	总投资额	项目资本金	本次拟发债金额	前次累计募集债券本金	预计未来拟发债金额
1	蚌埠市	固镇县	固镇县园艺二场棚户区4期改造项目	50,000.00	10,000.00	4,000.00	33,000.00	3,000.00
2	蚌埠市	固镇县	固镇县安居苑棚户区改造项目	30,000.00	6,000.00	3,000.00	11,300.00	9,700.00
3	蚌埠市	固镇县	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	26,000.00	5,200.00	1,500.00	18,000.00	1,300.00
合计				56,000.00	21,200.00	8,500.00	62,300.00	14,000.00

2、资金筹措

蚌埠市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债券资金。

（五）资金平衡

1、固镇县：固镇县园艺二场棚户区4期改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第四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：按预计固镇县GDP增速的100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为1.32；按预计固镇县GDP增速的90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为1.31；按预计固镇县GDP增速的80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为1.30。

表1-1，按照蚌埠市固镇县近三年平均GDP增速的100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2023年	-	-	-	-	-	-
2024年	-	711.20	711.20	-	711.20	711.20
2025年	-	819.20	819.20	-	819.20	819.20
2026年	-	952.90	952.90	-	952.90	952.90
2027年	-	952.90	952.90	-	952.90	952.90
2028年	28,000.00	952.90	28,952.90	59,144.94	-	59,144.94

2029 年	5,000.00	241.70	5,241.70	-	-	-
2030 年	7,000.00	133.70	7,133.70	-		-
合计	40,000.00	4,764.50	44,764.50	59,144.94	3,436.20	62,581.14
本息覆盖倍数	1.32					

按照蚌埠市固镇县近三年平均 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2023 年	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	711.20	711.20	-	711.20	711.20
2025 年	-	819.20	819.20	-	819.20	819.20
2026 年	-	952.90	952.90	-	952.90	952.90
2027 年	-	952.90	952.90	-	952.90	952.90
2028 年	28,000.00	952.90	28,952.90	58,612.42	-	58,612.42
2029 年	5,000.00	241.70	5,241.70	-	-	-
2030 年	7,000.00	133.70	7,133.70	-		-
合计	40,000.00	4,764.50	44,764.50	58,612.42	3,436.20	62,048.62
本息覆盖倍数	1.31					

按照蚌埠市固镇县近三年平均 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2023 年	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	711.20	711.20	-	711.20	711.20
2025 年	-	819.20	819.20	-	819.20	819.20
2026 年	-	952.90	952.90	-	952.90	952.90
2027 年	-	952.90	952.90	-	952.90	952.90
2028 年	28,000.00	952.90	28,952.90	58,083.20	-	58,083.20
2029 年	5,000.00	241.70	5,241.70	-	-	-
2030 年	7,000.00	133.70	7,133.70	-		-
合计	40,000.00	4,764.50	44,764.50	58,083.20	3,436.20	61,519.40

本息覆盖倍数	1.30
--------	------

2、固镇县：固镇县安居苑棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于当年内出让完毕，本次发债资金平衡覆盖情况：按蚌埠市固镇县近三年平均 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.77；按蚌埠市固镇县近三年平均 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.75；按蚌埠市固镇县近三年平均 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.73。

表 1-1，按照蚌埠市固镇县近三年平均 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2024 年		-	-		-	-
2025 年		160.60	160.60		160.60	160.60
2026 年		348.17	348.17		348.17	348.17
2027 年		462.77	462.77		462.77	462.77
2028 年		462.77	462.77		462.77	462.77
2029 年	7,300.00	462.77	7,762.77	46,562.00		46,562.00
2030 年	10,700.00	302.17	11,002.17			-
2031 年	6,000.00	114.60	6,114.60			-
合计	24,000.00	2,313.85	26,313.85	46,562.00	1,434.31	47,996.31
本息覆盖倍数	1.77					

表 1-2，按照蚌埠市固镇县近三年平均 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2024 年	-	-	-		-	-
2025 年	-	160.60	160.60		160.60	160.60
2026 年	-	348.17	348.17		348.17	348.17
2027 年	-	462.77	462.77		462.77	462.77
2028 年	-	462.77	462.77		462.77	462.77
2029 年	7,300.00	462.77	7,762.77	46,039.62		46,039.62
2030 年	10,700.00	302.17	11,002.17			-
2031 年	6,000.00	114.60	6,114.60			
合计	24,000.00	2,313.85	26,313.85	46,039.62	1,434.31	47,473.93
本息覆盖倍数	1.75					

表 1-3，按照蚌埠市固镇县近三年平均 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2024 年	-	-	-		-	-
2025 年	-	160.60	160.60		160.60	160.60
2026 年	-	348.17	348.17		348.17	348.17
2027 年	-	462.77	462.77		462.77	462.77
2028 年	-	462.77	462.77		462.77	462.77
2029 年	7,300.00	462.77	7,762.77	45,521.93		45,521.93
2030 年	10,700.00	302.17	11,002.17			-
2031 年	6,000.00	114.60	6,114.60			
合计	24,000.00	2,313.85	26,313.85	45,521.93	1,434.31	46,956.24
本息覆盖倍数	1.73					

2、固镇县：固镇县老面粉厂棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于当年内出让完毕，本

次发债资金平衡覆盖情况：按蚌埠市固镇县近三年平均 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.09；按蚌埠市固镇县近三年平均 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.06；按蚌埠市固镇县近三年平均 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.04。

表 2-1，按照蚌埠市固镇县近三年平均 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2024 年		-	-		-	-
2025 年		330.00	330.00		330.00	330.00
2026 年		428.18	428.18		428.18	428.18
2027 年		428.18	428.18		428.18	428.18
2028 年		428.18	428.18		428.18	428.18
2029 年	15,000.00	428.18	15,428.18	47,871.15		47,871.15
2030 年	5,800.00	98.18	5,898.18			-
合计	20,800.00	2,140.90	22,940.90	47,871.15	1,614.54	49,485.69
本息覆盖倍数	2.09					

表 2-2，按照蚌埠市固镇县近三年平均 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2024 年	-	-	-		-	-
2025 年	-	330.00	330.00		330.00	330.00
2026 年	-	428.18	428.18		428.18	428.18
2027 年	-	428.18	428.18		428.18	428.18

2028 年	-	428.18	428.18		428.18	428.18
2029 年	15,000.00	428.18	15,428.18	47,334.07		47,334.07
2030 年	5,800.00	98.18	5,898.18			-
合计	20,800.00	2,140.90	22,940.90	47,334.07	1,614.54	48,948.61
本息覆盖倍数	2.06					

表 2-3，按照蚌埠市固镇县近三年平均 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2024 年	-	-	-		-	-
2025 年	-	330.00	330.00		330.00	330.00
2026 年	-	428.18	428.18		428.18	428.18
2027 年	-	428.18	428.18		428.18	428.18
2028 年	-	428.18	428.18		428.18	428.18
2029 年	15,000.00	428.18	15,428.18	46,801.82		46,801.82
2030 年	5,800.00	98.18	5,898.18			-
合计	20,800.00	2,140.90	22,940.90	46,801.82	1,614.54	48,416.36
本息覆盖倍数	2.04					

（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

经查询蚌埠市固镇县土地交易中心信息，本次棚改项目周边土地转让情况下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

具体情况如下：

1) 固镇县安居苑棚户区改造项目和固镇县老面粉厂棚户区改造项目周边土地出让情况表:

序号	文号	地块	区位	土地面积 (平方米)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	固自然拍公告字 [2023]002 号	房地产	迎宾大道北侧, 张洪安置房东南侧, 规划道路西侧	7,696.70	大于 1 小于等于 2	1,300.00	1,689.04	2023/2/23	城镇住宅-用于安置的商品住房用地
2	固自然拍公告字 [2022]023 号	房地产	谷阳镇安居苑及阳光花园小区北侧, 现状大营路西南侧, 书香门第小区东侧, 菁华路西侧	31,065.83	大于 1 小于等于 2	5,960.00	1,918.51	2022/12/9	城镇住宅-用于安置的商品住房用地
3	固自然挂公告字 [2022]008 号	房地产	朝阳路南侧、老磷肥厂北侧、规划唐南路东侧、景观河西侧	45,029.80	大于 1 小于等于 2	9,120.00	2,025.33	2022/7/22	城镇住宅-用于安置的商品住房用地
4	固自然拍公告字 [2021]005 号	房地产	浍河路北、谷阳路南、名都广场东、胜利路西	53976.50	不大于 2.0	16500.00	3056.89	2021-5-28	城镇住宅-普通商品住房用地
5	固自然拍公告字 [2021]005 号	房地产	迎宾大道北、朝阳路南、规划发展路西、温莎城堡一期东	46666.70	不大于 2.0	16500.00	3535.71	2021-5-28	城镇住宅-普通商品住房用地

6	固自然挂公告字 [2021]009 号	房地产（老印刷 厂）项目	浚河路北侧、谷阳 路南侧、育红巷西 侧、土产巷东侧	45334.00	不大于 1.8	19040.00	4199.94	2021-10-14	城镇住宅-普通商品 住房用地
7	固自然挂公告字 [2023]003 号	房地产项目（名 邦锦绣西）	迎宾大道北侧，朝 阳路南侧，育红路 西侧，规划路东侧	35636.80	不大于 2.0	9090.00	2550.73	2023-3-16	城镇住宅-普通商品 住房用地
8	固自然挂公告字 [2023]022 号	房地产项目（老 粮贸市场地块 1）	谷阳镇规划道路北 侧、谷阳路南侧、 东风路东侧、规划 道路西侧	42879.00	不大于 2.0	13249.92	3090.07	2023-11-3	商住用地
9	固自然挂公告字 [2023]022 号	房地产项目（老 粮贸市场地块 3）	谷阳镇规划道路北 侧、中医院南侧、 规划道路东侧、现 状居民区西侧	16602.20	不大于 2.0	5129.40	3089.59	2023-11-3	商住用地

（2）棚改项目土地出让价格预测

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

具体计算如下：

① 土地出让价格预测

序号	项目	地块	地市	区县	近三年平均 GDP 增速	土地 性质	拟出让面积 (平方米)	参考平均单价 (元/平方米)	修正 系数	预测土地单 价(元/平方米)
1	固镇县园艺二场棚户区 4 期改造项目	锦绣路以南、创业路以北、蚌埠路以西、天井湖大道以东	蚌埠市	固镇县	2.30%	居住用地	333,345.00	1,954.96	0.93	1,808.34
2	固镇县安居苑棚户区改造项目	大营路南侧、菁华路西侧、庙岗路北侧	蚌埠市	固镇县	2.30%	居住用地	142,267.00	3,253.82	1.0	3,253.82
3	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	交通路西侧、西湖山庄北侧、城西公园东侧	蚌埠市	固镇县	2.30%	居住用地	146,267.00	3,253.82	1.0	3,253.82

② 2025-2030 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）（单元：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	固镇县园艺二场棚户区 4 期改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	1,849.93	1,892.48	1,936.01	1,980.54		
2	固镇县安居苑棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	46291.12	47355.82	48445.00	49559.24	50699.10	51865.18
3	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	47,592.65	48,687.28	49,807.09	50,952.65	52,124.56	53,323.43

③ 2025-2030 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）（单元：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	固镇县园艺二场棚户区 4 期改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	1,845.77	1,883.98	1,922.98	1,962.79		
2	固镇县安居苑棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	46291.12	47249.35	48227.41	49225.72	50244.69	51284.75

3	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	47,592.65	48,577.82	49,583.38	50,609.75	51,657.38	52,726.68
---	----------------	-----	-----	------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

④ 2025-2030 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）（单元：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	固镇县园艺二场棚户区 4 期改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	1,841.61	1,875.50	1,910.01	1,945.15		
2	固镇县安居苑棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	46291.12	47142.88	48010.31	48893.70	49793.34	50709.54
3	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	47,592.65	48,468.35	49,360.17	50,268.40	51,193.34	52,135.29

2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数蚌埠市各区县 2021-2023 年近三年 GDP 平均增长率、2024 年政府工作报告预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	固镇县园艺二场棚户区 4 期改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地				66,020.31		
2	固镇县安居苑棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	-	-	-	-	-	51,865.18
3	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	-	-	-	-	-	53,323.43

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	固镇县园艺二场棚户区 4 期改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地				65,428.62		
2	固镇县安居苑棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	-	-	-		-	51,284.75
3	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	-	-	-	-	-	52,726.68

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	固镇县园艺二场棚户区 4 期改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地				64,840.60		
2	固镇县安居苑棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	-	-	-	-	-	50,709.54
3	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	-	-	-	-	-	52,135.29

3、土地出让收益预测

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

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

序号	项目	合计	固镇县园艺二场棚户区 4 期改造项目	固镇县安居苑棚户区改造项目	固镇县老面粉厂棚户区改造项目
----	----	----	--------------------	---------------	----------------

	市区县	蚌埠市	固镇县	固镇县	固镇县
一	收入合计	171,208.92	66,020.31	51,865.18	53,323.43
1	土地收入	171,208.92	66,020.31	51,865.18	53,323.43
二	扣除项目合计	17,630.82	6,875.37	5,303.17	5,452.28
1	国有土地收益基金	13,696.70	5,281.62	4,149.21	4,265.87
2	农业土地开发资金	509.94	273.34	116.66	119.94
3	教育资金	3,424.18	1,320.41	1,037.30	1,066.47
三	用于资金平衡土地相关收益	153,578.10	59,144.94	46,562.01	47,871.15

(2) 蚌埠市棚户区改造项目土地出让收益预测表(90%) (金额单位: 人民币万元)

序号	项目	合计	固镇县园艺二场棚户区 4 期 改造项目	固镇县安居苑棚户区改 造项目	固镇县老面粉厂棚户区 改造项目
	市区县	蚌埠市	固镇县	固镇县	固镇县
一	收入合计	169,440.05	65,428.62	52,726.68	51,284.75
1	土地收入	169,440.05	65,428.62	52,726.68	51,284.75
二	扣除项目合计	17,453.94	6,816.20	5,392.60	5,245.14
1	国有土地收益基金	13,555.20	5,234.29	4,218.13	4,102.78
2	农业土地开发资金	509.94	273.34	119.94	116.66
3	教育资金	3,388.80	1,308.57	1,054.53	1,025.70
三	用于资金平衡土地相关收益	151,986.11	58,612.42	47,334.08	46,039.61

(3) 蚌埠市棚户区改造项目土地出让收益预测表(80%) (金额单位: 人民币万元)

序号	项目	合计	固镇县园艺二场棚户区 4 期 改造项目	固镇县安居苑棚户区改 造项目	固镇县老面粉厂棚户区 改造项目
	市区县	蚌埠市	固镇县	固镇县	固镇县
一	收入合计	167,685.43	64,840.60	50,709.54	52,135.29
1	土地收入	167,685.43	64,840.60	50,709.54	52,135.29
二	扣除项目合计	17,278.48	6,757.40	5,187.61	5,333.47
1	国有土地收益基金	13,414.83	5,187.25	4,056.76	4,170.82
2	农业土地开发资金	509.94	273.34	116.66	119.94
3	教育资金	3,353.71	1,296.81	1,014.19	1,042.71
三	用于资金平衡土地相关收益	150,406.95	58,083.20	45,521.93	46,801.82

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

二、滁州市

（一）应付本息情况

滁州市各区县本次共 5 个棚改项目，计划融资 351,758.74 万元，本次拟发行棚改专项债 13,200.00 万元，已发行专项债券 39,500.00 万元。其中 2023 年 7 月已发行棚改专项债 5,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.54%，2024 年 5 月已发行棚改专项债 9,500.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.2%，2024 年 8 月已发行棚改专项债 11,300.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.87%，2025 年 1 月已发行棚改专项债 13,700.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.49%。预计 2025 年后续批次拟发行棚改专项债 299,058.74 万元，假设本次和预计融资利率为 1.91%，期限均为五年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1、本次发行专项债应付本息情况

金额单位：人民币万元

地 级 市	年度	期初本 金金额	本期增加 金额	本期偿还本金	期末本金金 额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
滁 州 市	2025 年	-	13,200.00		13,200.00	1.91%	-	
	2026 年	13,200.00			13,200.00	1.91%	252.12	252.12
	2027 年	13,200.00			13,200.00	1.91%	252.12	252.12
	2028 年	13,200.00			13,200.00	1.91%	252.12	252.12
	2029 年	13,200.00			13,200.00	1.91%	252.12	252.12
	2030 年	13,200.00		13,200.00	-	1.91%	252.12	13,452.12
合计			13,200.00	13,200.00			1,260.60	14,460.60

2、前期已发行专项债还本付息情况

（1）滁州市西涧北路棚户区改造项目，2024 年 8 月已发行专项债 1,400.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.87%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加本 金	本期偿 还本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
2024 年	-	1,400.00		1,400.00	1.87%		-
2025 年	1,400.00			1,400.00	1.87%	26.18	26.18
2026 年	1,400.00			1,400.00	1.87%	26.18	26.18
2027 年	1,400.00			1,400.00	1.87%	26.18	26.18
2028 年	1,400.00			1,400.00	1.87%	26.18	26.18
2029 年	1,400.00		1,400.00	1,400.00	1.87%	26.18	1426.18
合计		1,400.00	1,400.00		-	130.9	1,530.90

（2）滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目，2024 年 8 月已发行专项债 1,400.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.87%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加本 金	本期偿 还本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
2024 年	-	1,400.00		1,400.00	1.87%		-
2025 年	1,400.00			1,400.00	1.87%	26.18	26.18
2026 年	1,400.00			1,400.00	1.87%	26.18	26.18
2027 年	1,400.00			1,400.00	1.87%	26.18	26.18
2028 年	1,400.00			1,400.00	1.87%	26.18	26.18
2029 年	1,400.00		1,400.00	1,400.00	1.87%	26.18	1426.18
合计		1,400.00	1,400.00		-	130.9	1,530.90

（3）滁州市琅琊区永阳人家棚改项目，2024 年 5 月已发行专项债 8,500.00 万元，期限为五年，实际发行利率 2.2%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加本 金	本期偿 还本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
----	------------	------------	------------	------------	----------	------	------------

2024 年		8,500.00		8,500.00	2.2%	-	-
2025 年	8,500.00			8,500.00	2.2%	187.00	187.00
2026 年	8,500.00			8,500.00	2.2%	187.00	187.00
2027 年	8,500.00			8,500.00	2.2%	187.00	187.00
2028 年	8,500.00			8,500.00	2.2%	187.00	187.00
2029 年	8,500.00		8,500.00	-	2.2%	187.00	8,687.00
合计		8,500.00	8,500.00		-	935.00	9,435.00

滁州市琅琊区永阳人家棚改项目，2024 年 8 月已发行专项债 3,500.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.87%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加本 金	本期偿 还本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
2024 年		3,500.00		3,500.00	1.87%	-	-
2025 年	3,500.00			3,500.00	1.87%	65.45	65.45
2026 年	3,500.00			3,500.00	1.87%	65.45	65.45
2027 年	3,500.00			3,500.00	1.87%	65.45	65.45
2028 年	3,500.00			3,500.00	1.87%	65.45	65.45
2029 年	3,500.00		3,500.00	-	1.87%	65.45	3,565.45
合计		3,500.00	3,500.00		-	327.25	3,827.25

滁州市琅琊区永阳人家棚改项目，2025 年 1 月已发行专项债 13,700.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.49%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加本 金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利 息	应付本息 合计
2025 年	-	13,700.00		13,700.00	1.49%	-	-
2026 年	13,700.00			13,700.00	1.49%	204.13	204.13
2027 年	13,700.00			13,700.00	1.49%	204.13	204.13
2028 年	13,700.00			13,700.00	1.49%	204.13	204.13

2029 年	13,700.00			13,700.00	1.49%	204.13	204.13
2030 年	13,700.00		13,700.00	-	1.49%	204.13	13,904.13
合计		13,700.00	13,700.00		-	1,020.65	14,720.65

（4）滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目，2024 年 8 月已发行专项债 5,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.87%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加本 金	本期偿 还本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
2024 年	-	5,000.00		5,000.00	1.87%	-	
2025 年	5,000.00			5,000.00	1.87%	93.50	93.50
2026 年	5,000.00			5,000.00	1.87%	93.50	93.50
2027 年	5,000.00			5,000.00	1.87%	93.50	93.50
2028 年	5,000.00			5,000.00	1.87%	93.50	93.50
2029 年	5,000.00		5,000.00	-	1.87%	93.50	5,093.50
合计		5,000.00	5,000.00			467.50	5,467.50

（5）定远县月亮湾西苑三期安置房建设项目，2023 年 7 月已发行专项债 5,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 2.54%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本期 合计
2023 年		5,000.00	-	5,000.00	2.54%	-	-
2024 年	5,000.00			5,000.00	2.54%	127.00	127.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	2.54%	127.00	127.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	2.54%	127.00	127.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	2.54%	127.00	127.00
2028 年	5,000.00		5,000.00	-	2.54%	127.00	5,127.00
合计		5,000.00	5,000.00	-		635.00	5,635.00

定远县月亮湾西苑三期安置房建设项目，2024 年 5 月已发行专项债 1,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 2.2%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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

3、预计发行专项债应付本息情况

滁州市各区县预计于 2025 年后续批次发行专项债 299,058.74 万元，其中滁州市西涧北路棚户区改造项目，预计 2025 年及后续批次拟发行专项债 71,600.00 万元；滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目，预计 2025 年及后续批次拟发行专项债 136,600.00 万元；滁州市琅琊区永阳人家棚改项目，预计 2025 年及后续批次拟发行专项债 40,100.00 万元；滁州市老木材公司和润北公园棚户区改造项目，预计 2025 年及后续批次拟发行专项债 49,000.00 万元；定远县月亮湾西苑三期安置房建设项目，预计 2025 年及后续批次拟发行专项债 1,758.74 万元。以上项目期限均为 5 年，假设融资利率 1.91%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地 级 市	年度	期初本金金 额	本期增加金 额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	应付本息合计
滁	2025	-	299,058.74		299,058.74	1.91%	-	
	2026	299,058.74			299,058.74	1.91%	5,712.02	5,712.02

州市	2027	299,058.74			299,058.74	1.91%	5,712.02	5,712.02
	2028	299,058.74			299,058.74	1.91%	5,712.02	5,712.02
	2029	299,058.74			299,058.74	1.91%	5,712.02	5,712.02
	2030	299,058.74		299,058.74	-	1.91%	5,712.02	304,770.76
合计			299,058.74	299,058.74			28,560.11	327,618.85

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由滁州市人民政府、琅琊区人民政府、定远县人民政府合计拿出 21 个可出让地块对本期 5 个募集资金投资项目进行资金平衡。

序号	拟出让地块	项目
1	世纪大道北侧、西涧北路东侧区域	滁州市西涧北路棚户区改造项目
2	世纪大道南侧、西涧北路东侧、柏子路两侧区域	
3	凤谯路北侧、稻香路两侧区域	滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目
4	凤谯路南侧、湖心路北侧、稻香路两侧区域	
5	稻香路东侧、湖心小区南侧区域	
6	稻香路西侧、滁州八中东侧区域	
7	稻香路东侧、盛世华庭熙园小区西侧区域	
8	紫薇中路东侧、卢瓦瑞克天大公司北侧区域	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目
9	营房社区机场组地块	
10	104 国道周边地块	
11	永阳路周边（十里队）地块	
12	将军山路北延地块	
13	清流河环境整治（世纪大道以北）地块	
14	安置小区（永阳人家安置点）	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目
15	紫薇北路以西、定远路以东、卫民路以北区域地块	
16	紫薇北路以西、定远路以东、光明东路以南区域	
17	天长东路以北、光明东路以南、定远路两侧区域	
18	光明园小区东南区域	
19	定远路与天长东路交口西北区域	

序号	拟出让地块	项目
20	紫薇北路以东、天长东路以北、花园街东北区域	
21	城北水库西灌渠以西至西外环以东段，沿长征西路两侧、阴陵西路两侧、定炉路东段两侧，部分和邻近地块。	定远县月亮湾西苑三期安置房建设项目

经查询滁州市的自然资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2024 年预计 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定棚改项目的土地出让价格。

序号	区、县	2021 年 GDP 增速	2022 年 GDP 增速	2023 年 GDP 增速	三年平均增速	2024 年政府工作报告预计 GDP 增速	预计 GDP 增速
1	市本级	9.9%	5.5%	6.4%	7.27%	7.50%	7.27%
2	琅琊区	9.5%	4.1%	7.3%	6.97%	8.50%	6.97%
3	定远县	8.9%	4.1%	4.8%	5.93%	9.00%	5.93%

2、出让产生的净现金流入

项目自融资开始日至土地挂牌并完成交易，拟土地出让情况如下：

序号	地级市	区县	项目	土地挂牌出让计划
1	滁州市	滁州市本级	滁州市西涧北路棚户区改造项目	2029 年出让 100%
2	滁州市	滁州市本级	滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目	2029 年出让 100%
3	滁州市	琅琊区本级	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	2029 年出让 100%
4	滁州市	琅琊区本级	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	2029 年出让 50%； 2030 年出让 25% 2031 年出让 25%
5	滁州市	定远县	定远县月亮湾西苑三期安置房建设项目	2028 年出让 100%

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以滁州市各区县预计 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以土地挂牌交易当年的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照

保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表中数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按照 2024 年 预计 GDP 增速 的 100%	按照 2024 年 预计 GDP 增速 的 90%	按照 2024 年 预计 GDP 增速 的 80%
1	滁州市	滁州市 本级	滁州市西涧北路棚户区改造项目	127,902.92	123,622.85	119,458.03
2	滁州市	滁州市 本级	滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目	224,631.36	217,114.86	209,800.74
3	滁州市	琅琊区	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	89,449.45	86,570.10	83,765.31
4	滁州市	琅琊区	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	141,930.02	135,763.79	129,831.44
5	滁州市	定远县	定远县月亮湾西苑三期安置房建设项目	17,271.64	16,849.91	16,432.28
合 计				601,185.39	579,921.51	559,287.80

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

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金和财政收入支付。本次发债滁州市自行平衡项目覆盖情况：按照 2024 年滁州市各区县 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.56；按照 2024 年滁州市各区县 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.50；按照 2024 年滁州市各区县 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.45。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源			小计
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	
2024	-	127.00	127.00	-	-	249.62	249.62
2025	-	547.31	547.31	-	-	647.93	647.93
2026	-	2,891.76	2,891.76	-	-	2,939.69	2,939.69
2027	-	5,011.86	5,011.86	-	-	5,059.79	5,059.79
2028	5,000.00	6,715.58	11,715.58	17,274.64	-	6,513.89	23,788.53
2029	20,800.00	6,588.58	27,388.58	509,345.58	-	-	509,345.58
2030	125,758.74	6,168.27	131,927.01	36,028.49	-	-	36,028.49
2031	111,000.00	3,823.82	114,823.82	38,539.67	-	-	38,539.67
2032	89,200.00	1,703.72	90,903.72	-	-	-	-
合计	351,758.74	33,577.90	385,336.64	601,188.38	-	15,410.92	616,599.30
本息覆盖倍数	1.56						

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源			小计
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	
2024	-	127.00	127.00	-	-	249.62	249.62
2025	-	547.31	547.31	-	-	647.93	647.93
2026	-	2,891.76	2,891.76	-	-	2,939.69	2,939.69
2027	-	5,011.86	5,011.86	-	-	5,059.79	5,059.79
2028	5,000.00	6,715.58	11,715.58	16,849.91	-	6,513.89	23,363.80
2029	20,800.00	6,588.58	27,388.58	492,078.68	-	-	492,078.68
2030	125,758.74	6,168.27	131,927.01	34,416.97	-	-	34,416.97
2031	111,000.00	3,823.82	114,823.82	36,575.95	-	-	36,575.95
2032	89,200.00	1,703.72	90,903.72	-	-	-	-

合计	351,758.74	33,577.90	385,336.64	579,921.51	-	15,410.92	595,332.43
本息覆盖倍数	1.50						

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源			小计
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	
2024	-	127.00	127.00	-	-	249.62	249.62
2025	-	547.31	547.31	-	-	655.35	655.35
2026	-	2,891.76	2,891.76	-	-	2,592.11	2,592.11
2027	-	5,011.86	5,011.86	-	-	4,548.21	4,548.21
2028	5,000.00	6,715.58	11,715.58	16,432.28	-	5,640.45	22,072.73
2029	20,800.00	6,588.58	27,388.58	475,287.55	-	-	475,287.55
2030	125,758.74	6,168.27	131,927.01	32,867.64	-	-	32,867.64
2031	83,000.00	3,289.02	86,289.02	-	-	-	-
2032	117,200.00	2,238.52	119,438.52	34,700.34	-	-	34,700.34
合计	351,758.74	33,577.90	385,336.64	559,287.81	-	13,685.74	572,973.55
本息覆盖倍数	1.45						

（三）项目概况

1、滁州市西涧北路棚户区改造项目

本项目建设内容：住宅、公共社区用房、地下室及公共配套等建筑等主体工程及室外给排水、电气、道路、景观等附属工程。项目总用地面积为 59,526.96 平方米，总建筑面积为 154,192.28 平方米，其中地上建筑面积 119,888.01 平方米，地下建筑面积 34,304.27 平方米。项目位于让泉路与环翠路交口西北角，于 2024

年 12 月开工建设，计划 2027 年 11 月完成竣工验收阶段，项目施工建设工期约 3 年。

棚改项目四至范围为：

序号	地块名称	地块四至范围
1	地块一	世纪大道北侧、西涧北路东侧区域
2	地块二	世纪大道南侧、西涧北路东侧、柏子路两侧区域

2、滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目

本项目建设内容:住宅、公共社区用房、地下室及公共配套等建筑等主体工程及室外给排水、电气、道路、景观等附属工程。项目总用地面积为 118,445.00 平方米，总建筑面积为 336,661.09 平方米，其中地上建筑面积 258,409.32 平方米,地下建筑面积 78,251.77 平方米。项目于 2024 年 12 月开工建设，计划 2027 年 11 月完成竣工验收阶段，项目施工建设工期约 3 年。

棚改项目四至范围为：

序号	地块名称	地块四至范围
1	地块一	凤滁路北侧、稻香路两侧区域
2	地块二	凤滁路南侧、湖心路北侧、稻香路两侧区域
3	地块三	稻香路东侧、湖心小区南侧区域
4	地块四	稻香路西侧、滁州八中东侧区域
5	地块五	稻香路东侧、盛世华庭熙园小区西侧区域
6	地块六	紫薇中路东侧、卢瓦瑞克天大公司北侧区域

3、滁州市老木材公司和润北公园棚户区改造项目

本项目建设内容:住宅、公共社区用房、地下室及公共配套等建筑等主体工程及室外给排水、电气、道路、景观等附属工程。项目共占地约 116 亩、总建筑面积为 16.70 万 m²，地上总建筑面积为 12.50 万 m²，地下总建筑面积为 4.20 万 m²。项目于 2024 年 12 月开工建设，计划 2027 年 11 月完成竣工验收阶段，项目施工建设工期约 3 年。

棚改项目四至范围为：

序号	地块名称	地块四至范围
1	地块一	紫薇北路以西、定远路以东、卫民路以北区域地块

2	地块二	紫薇北路以西、定远路以东、光明东路以南区域
3	地块三	天长东路以北、光明东路以南、定远路两侧区域
4	地块四	光明园小区东南区域
5	地块五	定远路与天长东路交口西北区域
6	地块六	紫薇北路以东、天长东路以北、花园街东北区域

4、滁州市琅琊区永阳人家棚改项目

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

棚改项目四至范围为:

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

5、定远县月亮湾西苑三期安置房建设项目

项目规划用地面积 9194 平方米(约 13.79 亩), 涉及户数 216 户。规划用地面积 9194 平方米(约 13.79 亩), 总建筑面积 30678.3 平方米, 其中地上建筑面积 24555 平方米(包括 2 栋住宅楼建筑面积 24173 平方米, 1 栋管理用房建筑面积 382 平方米), 地下建筑面积 6123.3 平方米。

棚改项目四至范围为:

序号	地块名称	地块四至范围
1	定远县月亮湾西苑三期安置房建设项目地块	园长征路北侧, 徐林路西侧

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

滁州市 5 个棚户区改造项目，项目资金总需求为 444,948.42 万元，其中：项目资本金 93,189.68 万元，本次拟发行棚改专项债 39,500.00 万元，前期已发行棚改专项债 13,200.00 万元，预计未来发行棚改专项债 299,058.74 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	区县	项目名称	总投资额	项目资本金	本次拟发债金额	前期已发债金额	预计未来拟发债金额
1	市本级	滁州市西涧北路棚户区改造项目	94,000.00	19,000.00	2,000.00	1,400.00	71,600.00
2	市本级	滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目	175,000.00	35,000.00	2,000.00	1,400.00	136,600.00
3	琅琊区	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	90,000.00	20,000.00	4,200.00	25,700.00	40,100.00
4	琅琊区	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	75,000.00	17,000.00	4,000.00	5,000.00	49,000.00
5	定远县	定远县月亮湾西苑三期安置房建设项目	10,948.42	2,189.68	1,000.00	6,000.00	1,758.74
合计			444,948.42	93,189.68	13,200.00	39,500.00	299,058.74

2、资金筹措

滁州市项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡

1、滁州市西涧北路棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第 5 年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按照滁州市本级 GDP 增速 100%比例计算土地价格的增速

情况下，本息覆盖倍数为 1.56；按照滁州市本级 GDP 增速 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.50；按照滁州市本级 GDP 增速 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.45。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年		26.18	26.18		26.18	26.18
2026 年		503.68	503.68		503.68	503.68
2027 年		981.18	981.18		981.18	981.18
2028 年		1,431.94	1,431.94		1,431.94	1,431.94
2029 年	1,400.00	1,431.94	2,831.94	127,902.92		127,902.92
2030 年	25,000.00	1,405.76	26,405.76			-
2031 年	25,000.00	928.26	25,928.26			-
2032 年	23,600.00	450.76	24,050.76			-
合计	75,000.00	7,159.70	82,159.70	127,902.92	2,942.98	130,845.90
本息覆盖倍数	1.56					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年		26.18	26.18		26.18	26.18
2026 年		503.68	503.68		503.68	503.68
2027 年		981.18	981.18		981.18	981.18
2028 年		1,431.94	1,431.94		1,431.94	1,431.94
2029 年	1,400.00	1,431.94	2,831.94	123,622.85		123,622.85
2030 年	25,000.00	1,405.76	26,405.76			-
2031 年	25,000.00	928.26	25,928.26			-

2032 年	23,600.00	450.76	24,050.76			-
合计	75,000.00	7,159.70	82,159.70	123,622.85	2,942.98	126,565.83
本息覆盖倍数	1.50					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年		26.18	26.18		26.18	26.18
2026 年		503.68	503.68		503.68	503.68
2027 年		981.18	981.18		981.18	981.18
2028 年		1,431.94	1,431.94		1,431.94	1,431.94
2029 年	1,400.00	1,431.94	2,831.94	119,458.03		119,458.03
2030 年	25,000.00	1,405.76	26,405.76			-
2031 年	25,000.00	928.26	25,928.26			-
2032 年	23,600.00	450.76	24,050.76			-
合计	75,000.00	7,159.70	82,159.70	119,458.03	2,942.98	122,401.01
本息覆盖倍数	1.45					

2、滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目

按自融资开始日起第 5 年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按照滁州市本级预计 GDP 增速 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.46；按照滁州市本级预计 GDP 增速 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.42；按照滁州市本级预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.37。

表 2-1，按照滁州市本级预计 GDP 增速 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付	项目还款来源
----	--------	--------

	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2024 年		-	-		-	-
2025 年		26.18	26.18		26.18	26.18
2026 年		981.18	981.18		981.18	981.18
2027 年		1,745.18	1,745.18		1,745.18	1,745.18
2028 年		2,673.44	2,673.44		2,673.44	2,673.44
2029 年	1,400.00	2,673.44	4,073.44	224,631.36		224,631.36
2030 年	50,000.00	2,647.26	52,647.26			-
2031 年	40,000.00	1,692.26	41,692.26			-
2032 年	48,600.00	928.26	49,528.26			-
合计	140,000.00	13,367.20	153,367.20	224,631.36	5,425.98	230,057.34
本息覆盖倍数	1.46					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2024 年		-	-		-	-
2025 年		26.18	26.18		26.18	26.18
2026 年		981.18	981.18		981.18	981.18
2027 年		1,745.18	1,745.18		1,745.18	1,745.18
2028 年		2,673.44	2,673.44		2,673.44	2,673.44
2029 年	1,400.00	2,673.44	4,073.44	217,114.86		217,114.86
2030 年	50,000.00	2,647.26	52,647.26			-
2031 年	40,000.00	1,692.26	41,692.26			-
2032 年	48,600.00	928.26	49,528.26			-
合计	140,000.00	13,367.20	153,367.20	217,114.86	5,425.98	222,540.84
本息覆盖倍数	1.42					

表 2-3，按照滁州市本级预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2024 年		-	-		-	-
2025 年		26.18	26.18		33.60	33.60
2026 年		981.18	981.18		633.60	633.60
2027 年		1,745.18	1,745.18		1,233.60	1,233.60
2028 年		2,673.44	2,673.44		1,800.00	1,800.00
2029 年	1,400.00	2,673.44	4,073.44	209,800.74		209,800.74
2030 年	50,000.00	2,647.26	52,647.26			-
2031 年	40,000.00	1,692.26	41,692.26			-
2032 年	48,600.00	928.26	49,528.26			-
合计	140,000.00	13,367.20	153,367.20	209,800.74	3,700.80	213,501.54
本息覆盖倍数	1.37					

3、滁州市琅琊区永阳人家棚改项目资金平衡方案

按自融资开始日起第 5 年开始土地挂牌交易，且全部于三年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按照琅琊区预计 GDP 增速 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.85；按照琅琊区预计 GDP 增速 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.77；按照琅琊区预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.70。

表 4-1，按照琅琊区 GDP 预计增速 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	252.45	252.45		252.45	252.45
2026 年	-	767.91	767.91		767.91	767.91
2027 年	-	1,302.71	1,302.71		1,302.71	1,302.71
2028 年	-	1,302.71	1,302.71		1,302.71	1,302.71
2029 年	12,000.00	1,302.71	13,302.71	67,361.86	-	67,361.86
2030 年	30,000.00	1,050.26	31,050.26	36,028.49	-	36,028.49

2031 年	28,000.00	534.80	28,534.80	38,539.67	-	38,539.67
合计	70,000.00	6,513.55	76,513.55	141,930.02	3,625.78	145,555.80
本息覆盖倍数	1.85					

表 4-2，按照琅琊区 GDP 预计增速 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	252.45	252.45		252.45	252.45
2026 年	-	767.91	767.91		767.91	767.91
2027 年	-	1,302.71	1,302.71		1,302.71	1,302.71
2028 年	-	1,302.71	1,302.71		1,302.71	1,302.71
2029 年	12,000.00	1,302.71	13,302.71	64,770.87	-	64,770.87
2030 年	30,000.00	1,050.26	31,050.26	34,416.97	-	34,416.97
2031 年	28,000.00	534.80	28,534.80	36,575.95	-	36,575.95
合计	70,000.00	6,513.55	76,513.55	135,763.79	3,625.78	139,389.57
本息覆盖倍数	1.77					

表 4-3，按照琅琊区预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	252.45	252.45		252.45	252.45
2026 年	-	767.91	767.91		767.91	767.91
2027 年	-	1,302.71	1,302.71		1,302.71	1,302.71
2028 年	-	1,302.71	1,302.71		1,302.71	1,302.71
2029 年	12,000.00	1,302.71	13,302.71	62,263.47	-	62,263.47
2030 年	30,000.00	1,050.26	31,050.26	32,867.64	-	32,867.64

2031 年	28,000.00	534.80	28,534.80	34,700.34	-	34,700.34
合计	70,000.00	6,513.55	76,513.55	129,831.44	3,625.78	133,457.22
本息覆盖倍数	1.70					

4、滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目

按自融资开始日起第 5 年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按照琅琊区预计 GDP 增速 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.41；按照琅琊区预计 GDP 增速 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.36；按照琅琊区预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.32。

表 3-1，按照琅琊区预计 GDP 增速 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2024 年		-	-		-	-
2025 年		93.50	93.50		93.50	93.50
2026 年		437.30	437.30		437.30	437.30
2027 年		781.10	781.10		781.10	781.10
2028 年		1,105.80	1,105.80		1,105.80	1,105.80
2029 年	5,000.00	1,105.80	6,105.80	89,449.45		89,449.45
2030 年	18,000.00	1,012.30	19,012.30			-
2031 年	18,000.00	668.50	18,668.50			-
2032 年	17,000.00	324.70	17,324.70			-
合计	58,000.00	5,529.00	63,529.00	89,449.45	2,417.70	91,867.15
本息覆盖倍数	1.41					

表 3-2，按照琅琊区预计 GDP 增速 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2024 年		-	-		-	-
2025 年		93.50	93.50		93.50	93.50
2026 年		437.30	437.30		437.30	437.30
2027 年		781.10	781.10		781.10	781.10
2028 年		1,105.80	1,105.80		1,105.80	1,105.80
2029 年	5,000.00	1,105.80	6,105.80	86,570.10		86,570.10
2030 年	18,000.00	1,012.30	19,012.30			-
2031 年	18,000.00	668.50	18,668.50			-
2032 年	17,000.00	324.70	17,324.70			-
合计	58,000.00	5,529.00	63,529.00	86,570.10	2,417.70	88,987.80
本息覆盖倍数	1.36					

表 3-3，按照琅琊区预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2024 年		-	-		-	-
2025 年		93.50	93.50		93.50	93.50
2026 年		437.30	437.30		437.30	437.30
2027 年		781.10	781.10		781.10	781.10
2028 年		1,105.80	1,105.80		1,105.80	1,105.80
2029 年	5,000.00	1,105.80	6,105.80	83,765.31		83,765.31
2030 年	18,000.00	1,012.30	19,012.30			-
2031 年	18,000.00	668.50	18,668.50			-
2032 年	17,000.00	324.70	17,324.70			-
合计	58,000.00	5,529.00	63,529.00	83,765.31	2,417.70	86,183.01
本息覆盖倍数	1.32					

5、定远县月亮湾西苑三期安置房建设项目资金平衡方案

按自融资开始日起第 5 年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本

次发债总体覆盖情况：按照定远县预计 GDP 增速 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.77；按照定远县预计 GDP 增速 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.73；按照定远县预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.68。

表 7-1，按照定远县预计 GDP 增速 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年		127.00	127.00		249.62	249.62
2025 年	-	149.00	149.00		249.62	249.62
2026 年	-	201.69	201.69		249.62	249.62
2027 年		201.69	201.69		249.62	249.62
2028 年	5,000.00	201.69	5,201.69	17,274.64		17,274.64
2029 年	1,000.00	74.69	1,074.69			-
2030 年	2,758.74	52.69	2,811.43			-
合计	8,758.74	1,008.45	9,767.19	17,274.64	998.48	18,273.12
本息覆盖倍数	1.77					

表 7-2，按照定远县预计 GDP 增速 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	127.00	127.00		249.62	249.62
2025 年	-	149.00	149.00		249.62	249.62
2026 年	-	201.69	201.69		249.62	249.62
2027 年	-	201.69	201.69		249.62	249.62

2028 年	5,000.00	201.69	5,201.69	16,849.91		16,849.91
2029 年	1,000.00	74.69	1,074.69			-
2030 年	2,758.74	52.69	2,811.43			-
合计	8,758.74	1,008.45	9,767.19	16,849.91	998.48	17,848.39
本息覆盖倍数	1.73					

表 7-3，按照定远县预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	127.00	127.00		249.62	249.62
2025 年	-	149.00	149.00		249.62	249.62
2026 年	-	201.69	201.69		249.62	249.62
2027 年	-	201.69	201.69		249.62	249.62
2028 年	5,000.00	201.69	5,201.69	16,432.28		16,432.28
2029 年	1,000.00	74.69	1,074.69			-
2030 年	2,758.74	52.69	2,811.43			-
合计	8,758.74	1,008.45	9,767.19	16,432.28	998.48	17,430.76
本息覆盖倍数	1.68					

（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

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

具体情况如下：

1) 滁州市西涧北路棚户区改造项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (万元/亩)	出让日期	用途
1	滁土公告字 (2023) 23 号	仁义路与彦直路交叉口东南侧	市本级	50,755.00	1.0-1.4	34,360.00	451.31	2023 年	城镇住宅、商业 (商业 1%-10%)
2	滁土公告字 (2023) 23 号	彦直路与梅庄路交叉口东南侧	市本级	24,935.00	1.0-1.2	16,932.00	452.69	2023 年	城镇住宅、商业 (商业≥10%)
参考均价							452.00	-	-

2) 滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (万元/亩)	出让日期	用途
1	滁土公告字 (2022) 38 号	清流路与创业路交叉口东南侧， 341103006003GB00271	市本级	43,299.00	居住 1.4-1.8 商业 1.0-2.0	31,276.00	481.55	2022 年	居住、商业(商业 3%-10%)， 商业约 16.2 亩
2	滁土公告字 (2022) 38 号	创业路与名园路交叉口东北侧， 341103006003GB00272	市本级	17,955.00	1.4-1.8	13,028.00	483.73	2022 年	居住、商业(商业 3%-10%)
3	滁土公告字 (2022) 38 号	中都大道与清流路交叉口东北侧， 341102005005GB00763	市本级	9,260.00	1.0-1.2	7,600.00	547.16	2022 年	城镇住宅、商业(商业 5%-15%)
参考均价							504.14		
4	滁土公告字 (2022) 38 号	南谯路与湖心路交叉口东北侧	市本级	57,680.00	1.0-1.6	19,611.20	226.67	2022 年	商住
参考均价							226.67	-	-

3) 滁州市琅琊区永阳人家棚改项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	滁土公告字 (2021) 3 号	将军山路与滁河路交叉 口西南侧	琅琊区	70,298.00	$1.2 \leq R \leq 1.8$	42,700.00	6,074.14	2021 年	居住、商业
2	滁土公告字 (2021) 3 号	银山路与长江路交叉 口东南侧	琅琊区	38,740.00	$1.2 \leq R \leq 1.6$	26,000.00	6,711.41	2021 年	居住、商业
3	滁土公告字 (2021) 31 号	淮河路与银山南路交叉 口西南侧	琅琊区	44,566.00	$1.2 \leq R \leq 1.6$	20,255.00	4,544.94	2022 年	居住、商业
4	滁土公告字 (2023) 9 号	西涧路与环湖路交叉 口东北侧	琅琊区	30,923.00	$1.1 \leq R \leq 1.4$	8,023.00	2,594.51	2023 年	居住、商业
5	滁土公告字 (2023) 9 号	淮安路南侧、滁州大 道东侧	琅琊区	78,102.00	$1.6 \leq R \leq 2.0$	35,203.00	4,507.31	2023 年	居住、商业
参考均价							5,032.99	-	-

4) 滁州市老木材公司和涧北公园棚户户区改造项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (万元/亩)	出让日期	用途
1	滁土公告字(2023) 17 号	凤凰西路与中都大道交叉 口西北侧	琅琊区	11,445.00	1.0-1.4	8,806.00	512.95	2023	城镇住宅、商业 (商业 1%-10%)

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 (万元/亩)	出让日期	用途
2	滁土公告字(2022)38号	创业路与名园路交叉口东北侧	琅琊区	17,955.00	1.0-1.4	13,028.00	483.73	2022	城镇住宅、商业(商业3%-10%)
参考均价							498.34		
3	-	南谯路与育新路交叉口东南侧	琅琊区	42,715.00	1.0-1.4	14,864.82	232.00	2023	商住
参考均价							232.00		

5) 定远县月亮湾西苑三期安置房建设项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	定自然资源公告字(2020)14号	金山路与威继光大道交叉口东南角	定城镇	69,739.69	$1.0 \leq R \leq 1.8$	21,200.00	3,039.88	2021年	居住
2	定自然资源公告字(2021)9号	定远县定城镇双拥路与永康路交叉口东南侧	定城镇	20,368.35	$1.0 \leq R \leq 2.0$	6,100.00	2,994.84	2021年	居住
参考均价							2,878.21		

(2) 棚改项目土地出让价格预测

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

1) 土地出让价格预测

滁州市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：万元/亩）

序号	项目	地级市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(亩)	参考均价(万元/亩)	修正系数	预测土地单价(万元/亩)
1	滁州市西涧北路棚户区改造项目	滁州市	市本级	7.27%	居住	292.00	452.00	0.996	450.00
2	滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目	滁州市	市本级	7.27%	商住	447.00	504.14	0.992	500.00
					居住	33.00	226.67	0.971	220.00
3	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	滁州市	琅琊区	6.97%	商业	184.00	498.34	0.963	480.00
					居住	21.00	232.00	1.000	232.00

滁州市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/平方米）

序号	项目	地级市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(平方米)	参考均价(元/平方米)	修正系数	预测土地单价(元/平方米)
1	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	滁州市	琅琊区	6.97%	居住	140,154.00	5,032.99	1.000	5,032.99
2	定远县月亮湾西苑三期安置房建设项目	滁州市	定远县	5.00%	居住	90,108.04	2,878.21	1.000	2,878.21

2) 2024-2031 年土地出让价格预测

①滁州市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算，土地单价：万元/亩）

序号	项目	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
----	----	----	------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

序号	项目	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	滁州市西涧北路棚户区改造项目	市本级	居住	450.00	482.72	517.81	555.45	595.83	639.15
2	滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目	市本级	商住	500.00	536.35	575.34	617.17	662.04	710.17
			居住	220.00	235.99	253.15	271.55	291.30	312.47
3	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	琅琊区	商业	480.00	513.46	549.24	587.53	628.48	672.28
			居住	232.00	248.17	265.47	283.97	303.76	324.94

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

序号	项目	区县	土地性质	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	琅琊区	居住用地	5,032.99	5,383.79	5,759.04	6,160.44	6,589.83	7,049.14	7,540.46	8,066.03	8,628.24
2	定远县月亮湾西苑三期安置房建设项目	定远县	居住用地		2,878.21	3,048.89	3,229.69	3,421.21	3,624.09	3,839.00		

②滁州市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 90%概率测算，土地单价：万元/亩）

序号	项目	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	滁州市西涧北路棚户区改造项目	市本级	居住	450.00	479.44	510.81	544.24	579.85	617.78
2	滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目	市本级	商住	500.00	532.72	567.57	604.71	644.27	686.43
			居住	220.00	234.39	249.73	266.07	283.48	302.03
3	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	琅琊区	商业	480.00	510.11	542.11	576.12	612.26	650.66
			居住	232.00	246.55	262.02	278.46	295.92	314.49

滁州市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 90%概率测算，土地单价：元/平方米）

序号	项目	区县	土地性质	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	琅琊区	居住用地	5,032.99	5,348.71	5,684.23	6,040.81	6,419.75	6,822.46	7,250.43	7,705.25	8,188.60
2	定远县月亮湾西苑三期安置房建设项目	定远县	居住用地		2,878.21	3,031.82	3,193.63	3,364.07	3,543.61	3,732.74		

③滁州市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算，土地单价：万元/亩）

序号	项目	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	滁州市西涧北路棚户区改造项目	市本级	居住	450.00	476.17	503.87	533.17	564.18	596.99
2	滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目	市本级	商住	500.00	529.08	559.85	592.41	626.87	663.33
			居住	220.00	232.80	246.33	260.66	275.82	291.86
3	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	琅琊区	商业	480.00	506.76	535.02	564.85	596.35	629.60
			居住	232.00	244.94	258.59	273.01	288.24	304.31

滁州市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算，土地单价：元/平方米）

序号	项目	区县	土地性质	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	琅琊区	居住用地	5,032.99	5,313.63	5,609.92	5,922.73	6,252.98	6,601.64	6,969.75	7,358.38	7,768.69
2	定远县月亮湾西苑三期安置房建设项目	定远县	居住用地		2,878.21	3,014.75	3,157.77	3,307.58	3,464.49	3,628.85		

2、土地出让收入预测

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

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	地市	区县	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	滁州市西涧北路棚户区改造项目	滁州市	市本级	-	-			186,632.28		
2	滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目	滁州市	市本级	-	-			327,756.97		
3	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	滁州市	琅琊区			-	-	100,540.02	53,773.83	57,521.86
4	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	滁州市	琅琊区	-			-	130,523.47		
5	定远县月亮湾西苑三期安置房建设项目	滁州市	定远县				23,375.36			

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	地市	区县	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	滁州市西涧北路棚户区改造项目	滁州市	市本级	-	-	-	-	180,393.12		
2	滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目	滁州市	市本级	-	-	-	-	316,799.97	-	-

序号	项目	地市	区县	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
3	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	滁州市	琅琊区			-	-	96,672.87	51,368.58	54,590.93
4	滁州市老木材公司和润北公园棚户区改造项目	滁州市	琅琊区	-			-	126,326.17		
5	定远县月亮湾西苑三期安置房建设项目	滁州市	定远县				22,856.31			

(3) 滁州市棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算）

金额单位：人民币万元

序号	项目	地市	区县	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	滁州市西涧北路棚户区改造项目	滁州市	市本级	-	-	-	-	174,321.95	-	-
2	滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目	滁州市	市本级	-	-	-	-	306,137.99	-	-
3	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	滁州市	琅琊区			-	-	92,930.48	49,056.14	51,791.51
4	滁州市老木材公司和润北公园棚户区改造项目	滁州市	琅琊区	-			-	122,237.55		
5	定远县月亮湾西苑三期安置房建设项目	滁州市	定远县				22,345.96			

3、土地出让收益和专项收入预测

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

(1) 滁州市棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	滁州市西涧北路棚户区改造项目	滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	定远县月亮湾西苑三期安置房建设项目
	市区县	滁州市	市本级	市本级	琅琊区	琅琊区	定远县
一	收入合计	880,123.93	186,632.28	327,756.97	211,835.85	130,523.47	23,375.36
1	土地出让收入	880,123.93	186,632.28	327,756.97	211,835.85	130,523.47	23,375.36
二	土地扣减项目	278,935.54	58,729.36	103,125.61	69,905.83	41,074.02	6,100.72
1	国有土地收益基金	35,204.96	7,465.29	13,110.28	8,473.43	5,220.94	935.01
2	农业土地开发资金	585.89	158.53	262.40		112.07	52.89
3	被征地农民保证基金	17,549.99	3,732.65	6,555.14	4,236.72	2,610.47	415.02
4	保证性住房建设基金	43,933.43	9,331.61	16,387.85	10,591.79	6,526.17	1,096.00
5	土地出让业务费	17,602.48	3,732.65	6,555.14	4,236.72	2,610.47	467.51
6	农田水利建设基金	59,278.67	17,154.32	30,127.40		11,996.95	
7	教育资金	82,427.77	17,154.32	30,127.40	21,183.58	11,996.95	1,965.52

序号	项目	合计	滁州市西涧北路棚户区改造项目	滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	定远县月亮湾西苑三期安置房建设项目
8	交通基金	1,168.77					1,168.77
9	土地出让收入用于农业农村资金	21,183.58			21,183.58		
三	用于资金平衡项目收益	601,188.38	127,902.92	224,631.36	141,930.02	89,449.45	17,274.64

(2) 滁州市棚户区改造项目土地出让收益预测表（90%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	滁州市西涧北路棚户区改造项目	滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	定远县月亮湾西苑三期安置房建设项目
	市区县	滁州市	市本级	市本级	琅琊区	琅琊区	定远县
一	收入合计	849,008.10	180,393.12	316,799.97	202,632.52	126,326.17	22,856.31
1	土地出让收入	849,008.10	180,393.12	316,799.97	202,632.52	126,326.17	22,856.31
二	土地扣减项目	269,086.59	56,770.27	99,685.11	66,868.73	39,756.07	6,006.41
1	国有土地收益基金	33,981.09	7,215.72	12,672.00	8,105.30	5,053.05	935.01

序号	项目	合计	滁州市西涧北路棚户区改造项目	滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	定远县月亮湾西苑三期安置房建设项目
2	农业土地开发资金	585.89	158.53	262.40		112.07	52.89
3	被征地农民保证基金	16,927.89	3,607.86	6,336.00	4,052.65	2,526.52	404.85
4	保证性住房建设基金	42,378.15	9,019.66	15,840.00	10,131.63	6,316.31	1,070.56
5	土地出让业务费	16,980.16	3,607.86	6,336.00	4,052.65	2,526.52	457.13
6	农田水利建设基金	57,310.47	16,580.31	29,119.36		11,610.80	
7	教育资金	79,490.92	16,580.31	29,119.36	20,263.25	11,610.80	1,917.20
8	交通基金	1,168.77					1,168.77
9	土地出让收入用于农业农村资金	20,263.25			20,263.25		
三	用于资金平衡项目收益	579,921.51	123,622.85	217,114.86	135,763.79	86,570.10	16,849.91

（3）滁州市棚户区改造项目土地出让收益预测表（80%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	滁州市西涧北路棚户区改造项目	滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	定远县月亮湾西苑三期安置房建设项目
	市区县	滁州市	市本级	市本级	琅琊区	琅琊区	定远县
一	收入合计	818,821.73	174,321.95	306,137.99	193,778.27	122,237.55	22,345.96
1	土地出让收入	818,821.73	174,321.95	306,137.99	193,778.27	122,237.55	22,345.96
二	土地扣减项目	259,533.92	54,863.92	96,337.25	63,946.83	38,472.25	5,913.68
1	国有土地收益基金	32,794.05	6,972.88	12,245.52	7,751.13	4,889.50	935.01
2	农业土地开发资金	585.89	158.53	262.40		112.07	52.89
3	被征地农民保证基金	16,324.36	3,486.44	6,122.76	3,875.57	2,444.75	394.85
4	保证性住房建设基金	40,869.35	8,716.10	15,306.90	9,688.91	6,111.88	1,045.56
5	土地出让业务费	16,376.43	3,486.44	6,122.76	3,875.57	2,444.75	446.92
6	农田水利建设基金	55,394.87	16,021.77	28,138.46		11,234.65	
7	教育资金	76,642.38	16,021.77	28,138.46	19,377.83	11,234.65	1,869.68
8	交通基金	1,168.77					1,168.77
9	土地出让收入用于农业农村资金	19,377.83			19,377.83		
三	用于资金平衡项目收益	559,287.81	119,458.03	209,800.74	129,831.44	83,765.31	16,432.28

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

三、阜阳市

（一）应付本息情况

阜阳市共 1 个棚户区改造项目，计划融资总额 36,400.00 万元，本次发行棚改专项债 7,300.00 万元，发行利率为 1.91%；前期已发行专项债券 19,200.00 万元，其中 2024 年 5 月已发行棚改专项债 14,000.00 万元，实际发行利率为 2.2%，2025 年 1 月已发行棚改专项债 5,200.00 万元，实际发行利率为 1.49%，预计未来发行专项债券 9,900.00 万元，发行期限均为五年，假设本次和预计融资利率为 1.91%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1、本次发行债券应付还本付息情况：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
阜阳市	2025 年	-	7,300.00	-	7,300.00	1.91%	-	-
	2026 年	7,300.00	-	-	7,300.00	1.91%	139.43	139.43
	2027 年	7,300.00	-	-	7,300.00	1.91%	139.43	139.43
	2028 年	7,300.00	-	-	7,300.00	1.91%	139.43	139.43
	2029 年	7,300.00	-	-	7,300.00	1.91%	139.43	139.43
	2030 年	7,300.00	-	7,300.00	-	1.91%	139.43	7,439.43
合计		-	7,300.00	7,300.00	-	-	697.15	7,997.15

2、前期已发行专项债应还本付息情况：

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

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
阜阳市	2024 年		14,000.00		14,000.00	2.20%		
	2025 年	14,000.00			14,000.00	2.20%	308.00	308.00

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

(2) 颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目于 2025 年 1 月已发行棚改专项债 5,200.00 万元，实际利率为 1.49%，发行期限五年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金金 额	融资利 率	应付利息	应付本息合 计
阜阳市	2025 年	-	5,200.00	-	5,200.00	1.49%	-	-
	2026 年	5,200.00	-	-	5,200.00	1.49%	77.48	77.48
	2027 年	5,200.00	-	-	5,200.00	1.49%	77.48	77.48
	2028 年	5,200.00	-	-	5,200.00	1.49%	77.48	77.48
	2029 年	5,200.00	-	-	5,200.00	1.49%	77.48	77.48
	2030 年	5,200.00	-	5,200.00	-	1.49%	77.48	5,277.48
合计		-	5,200.00	5,200.00	-	-	387.40	5,587.40

3、预计融资应付还本付息情况

阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目预计后期发行专项债 9,900.00 万元，预计发债期限均为 5 年，假设融资利率 1.91%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
-----	----	------------	------------	------------	------------	----------	------	------------

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
阜阳市	2025 年	-	9,900.00	-	9,900.00	1.91%	-	-
	2026 年	9,900.00	-	-	9,900.00	1.91%	189.09	189.09
	2027 年	9,900.00	-	-	9,900.00	1.91%	189.09	189.09
	2028 年	9,900.00	-	-	9,900.00	1.91%	189.09	189.09
	2029 年	9,900.00	3-	-	9,900.00	1.91%	189.09	189.09
	2030 年	9,900.00	-	9,900.00	-	1.91%	189.09	10,089.09
合计		-	-	9,900.00	9,900.00	-	945.45	10,845.45

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由阜阳市颍泉区人民政府拿出 1 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行资金平衡，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 年阜阳市颍泉区 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泉区 2022-2024 年 GDP 三年平均增速与 2025 年预计增速孰低作为计算土地价格的增长的基础。

序号	地市	区县	项目名称	地块名称
1	阜阳市	颍泉区	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目	抱龙、潘寨片区地块

阜阳市颍泉区 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	2023 年 GDP	2024 年 GDP	三年平均 增速	2025 年政 府工作报 告预计 GDP	预计 GDP 增速
1	颍泉区	5.10%	6.80%	6.80%	6.23%	6.50%	6.23%

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	阜阳市	颍泉区	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目	2029 年拟出让 50%；2030 年拟出让 50%

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以阜阳市颍泉区 2025 年预计 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日至完成全部土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按阜阳市预计 2025 年预计 GDP 增速的 100%	按阜阳市预计 2025 年预计 GDP 增速的 90%	按阜阳市预 计 2025 年预 计 GDP 增速的 80%
1	阜阳市	颍泉区	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目	82,018.98	79,859.31	77,744.67
合计				82,018.98	79,859.31	77,744.67

（三）项目概况

1、颍泉区：阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目

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

棚改项目的四至范围为：利辛路南侧、潘寨路北侧、茨河西侧。

（四）投资估算

阜阳市共 1 个棚户区改造项目，项目总投资为 50,000.00 万元，项目资本金 13,600.00 万元，本次拟发行棚改专项债 7,300.00 万元，前期已发行棚改专项债 19,200.00 万元，预计未来年度发行棚专项债 9,900.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目、地块名称	总投资额	项目资本金	本次拟发债金额	前次累计募集债券本金	预计未来拟发债金额	预计发债期限

1	阜阳市	颍泉区	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目	50,000.00	13,600.00	7,300.00	19,200.00	9,900.00	5 年
合计				50,000.00	13,600.00	7,300.00	19,200.00	9,900.00	

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

阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目资金平衡方案

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于七年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按颍泉区 2025 年预计 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 2.05；按颍泉区 2025 年预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.00；按颍泉区 2025 年预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下本息覆盖倍数为 1.95。

表 1：按 2025 年颍泉区预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/ 财政收入	小计
2025 年	-	308.00	308.00	-	308.00	308.00
2026 年	-	714.00	714.00	-	714.00	714.00
2027 年	-	714.00	714.00	-	714.00	714.00
2028 年	-	714.00	714.00	-	714.00	714.00
2029 年	14,000.00	714.00	14,714.00	39,764.63	-	39,764.63
2030 年	22,400.00	406.00	22,806.00	42,254.35	-	42,254.35
合计	36,400.00	3,570.00	39,970.00	82,018.98	2,450.00	84,468.98
本息覆盖倍数	2.05					

表 2：按 2025 年颍泉区预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	308.00	308.00	-	308.00	308.00
2026 年	-	714.00	714.00	-	714.00	714.00
2027 年	-	714.00	714.00	-	714.00	714.00
2028 年	-	714.00	714.00	-	714.00	714.00
2029 年	14,000.00	714.00	14,714.00	38,835.33	-	38,835.33
2030 年	22,400.00	406.00	22,806.00	41,023.98	-	41,023.98
合计	36,400.00	3,570.00	39,970.00	79,859.31	2,450.00	82,309.31
本息覆盖倍数	2.00					

表 3：按 2025 年颍泉区预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	308.00	308.00	-	308.00	308.00
2026 年	-	714.00	714.00	-	714.00	714.00
2027 年	-	714.00	714.00	-	714.00	714.00
2028 年	-	714.00	714.00	-	714.00	714.00
2029 年	14,000.00	714.00	14,714.00	37,922.35	-	37,922.35
2030 年	22,400.00	406.00	22,806.00	39,822.32	-	39,822.32
合计	36,400.00	3,570.00	39,970.00	77,744.67	2,450.00	80,194.67
本息覆盖倍数	1.95					

（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

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

阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目周边土地出让情况表

序号	土地编号	地块	区位	土地面积(平方米)	容积率	中标总地价(万元)	平均价格(元/平方米)	出让日期	用途
1	[2022]-13 号出让宗地	颍州区王店镇范围内，S102 东侧、阜康路南侧	阜阳市	567.00	$1.5 \leq R \leq 2.1$	306.18	5,400.00	2022 年 12 月	居住用地
2	[2021]-12 号出让宗地	颍州区南京路东侧、颍河西路南侧	阜阳市	46,042.00	$1 \leq R \leq 1.9$	32,459.61	7,050.00	2022 年 11 月	居住用地
居住用地参考均价							7,029.93	-	-

(2) 棚改项目土地出让价格预测

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

1) 土地出让价格预测

阜阳市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/平方米）

序号	地块	地市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(平方米)	参考平均单价(元/平米)	修正系数	预测土地单价(元/平米)
1	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目	阜阳市	颍泉区	6.23%	居住	106,666.67	7,029.93	0.90	6,326.94

2) 2025-2030 年土地出让价格预测

①阜阳市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算，土地单价：元/平方米）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目	阜阳市	颍泉区	居住	6,326.94	6,721.11	7,139.84	7,584.65	8,057.17	8,559.13	9,092.36	9,658.81

②阜阳市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 90%概率测算，土地单价：元/平方米）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目	阜阳市	颍泉区	居住	6,326.94	6,681.69	7,056.33	7,451.98	7,869.81	8,311.07	8,777.07	9,269.20

③阜阳市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算，土地单价：元/平方米）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目	阜阳市	颍泉区	居住	6,326.94	6,642.27	6,973.32	7,320.87	7,685.74	8,068.80	8,470.95	8,893.14

2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数阜阳市颍泉区 2022-2024 年近三年 GDP 平均增长率、2025 年政府工作报告预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

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

金额单位：人民币万元

序号	地块	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目	阜阳市	颍泉区	居住						42,971.57	45,648.69

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

金额单位：人民币万元

序号	地块	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目	阜阳市	颍泉区	居住						41,972.32	44,325.71

(3) 阜阳市棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算）

金额单位：人民币万元

序号	地块	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目	阜阳市	颍泉区	居住						40,990.61	43,033.60

3、土地出让收益预测

按照项目融资开始至完成全部土地出让，分别考虑阜阳市颍泉区 2029 年-2030 年预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算

(1) 阜阳市颍泉区棚户区改造项目 2029 年-2030 年土地出让收益预测表
(100%)

金额单位：人民币万元

序号	项目	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨 片区棚户区改造项目	阜阳市颍泉区抱龙、 潘寨片区棚户区改造 项目
	出让年份	2029 年	2030 年
	市区县	颍泉区	颍泉区
一	收入合计	42,971.57	45,648.69
二	扣除项目合计	3,206.94	3,394.34
1	国有土地收益基金	1,718.86	1,825.95
2	教育资金	859.43	912.97
3	土地出让业务费	429.72	456.49
4	农业土地开发资金（元/ m ² ）	43.73	43.73
5	被征地农民基本养老保 险政府统筹资金	133.33	133.33
6	保障性住房建设资金	21.87	21.87
三	用于资金平衡土地相关收 益	39,764.63	42,254.35

(2) 阜阳市棚户区改造项目 2029 年-2030 年土地出让收益预测表（90%）

单位：人民币万元

序号	项目	阜阳市颍泉区抱龙、 潘寨片区棚户区改造 项目	阜阳市颍泉区抱龙、潘 寨片区棚户区改造项目
	出让年份	2029 年	2030 年
	市区县	颍泉区	颍泉区
一	收入合计	41,972.32	44,325.71
二	扣除项目合计	3,136.99	3,301.73
1	国有土地收益基金	1,678.89	1,773.03
2	教育资金	839.45	886.51
3	土地出让业务费	419.72	443.26
4	农业土地开发资金（元/m ² ）	43.73	43.73

5	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	133.33	133.33
6	保障性住房建设资金	21.87	21.87
三	用于资金平衡土地相关收益	38,835.33	41,023.98

(3) 阜阳市棚户区改造项目 2029 年-2030 年土地出让收益预测表 (80%)

金额单元：人民币万元

序号	项目	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目
	出让年份	2029 年	2030 年
	市区县	颍泉区	颍泉区
一	收入合计	40,990.61	43,033.60
二	扣除项目合计	3,068.26	3,211.28
1	国有土地收益基金	1,639.61	1,721.34
2	教育资金	819.81	860.67
3	土地出让业务费	409.91	430.34
4	农业土地开发资金 (元/m ²)	43.73	43.73
5	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	133.33	133.33
6	保障性住房建设资金	21.87	21.87
三	用于资金平衡土地相关收益	37,922.35	39,822.32

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

四、宿州市

（一）应付本息情况

宿州市本批次共 2 个棚户区改造项目，计划融 244,000.00 万元，本次计划发行债券 15,800.00 万元，前期已发行专项债券 179,457.00 万元。其中 2019 年第一批已发行债券 17,030.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 3.30%；2019 年第二批已发行债券 36,127.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 3.22%；2020 年 9 月已发行债券 17,500.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 3.33%；2022 年 2 月已发行债券 30,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 2.70%；2023 年 7 月已发行债券 40,500.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 2.54%；2024 年 1 月已发行债券 8,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 2.38%；2024 年 5 月已发行债券 10,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 2.20%；2024 年 6 月已发行债券 10,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 2.16%；2025 年 1 月已发行债券 10,300.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.49%。预计 2025 年后续批次拟发行棚改专项债 48,743.00 万元，假设本次和预计融资利率为 1.91%，发行期限均为 5 年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1. 本次发行专项债应付本息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
宿州市	2025	-	15,800.00	-	15,800.00	1.91%	-	-
	2026	15,800.00	-	-	15,800.00	1.91%	301.78	301.78
	2027	15,800.00	-	-	15,800.00	1.91%	301.78	301.78
	2028	15,800.00	-	-	15,800.00	1.91%	301.78	301.78
	2029	15,800.00	-	-	15,800.00	1.91%	301.78	301.78
	2030	15,800.00	-	15,800.00	-	1.91%	301.78	16,101.78
合计			15,800.00	15,800.00			1,508.90	17,308.90

2. 前期已发行专项债还本付息情况

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

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
宿州市	2023 年	-	29,800.00	-	29,800.00	2.54%	-	-
	2024 年	29,800.00	-	-	29,800.00	2.54%	756.92	756.92
	2025 年	29,800.00	-	-	29,800.00	2.54%	756.92	756.92
	2026 年	29,800.00	-	-	29,800.00	2.54%	756.92	756.92
	2027 年	29,800.00	-	-	29,800.00	2.54%	756.92	756.92
	2028 年	29,800.00	-	29,800.00	-	2.54%	756.92	30,556.92
合计		-	29,800.00	29,800.00		-	3,784.60	33,584.60

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

金额单位：人民币万元

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

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

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
宿州市	2024 年	-	10,000.00	-	10,000.00	2.16%	-	-
	2025 年	10,000.00	-	-	10,000.00	2.16%	216.00	216.00
	2026 年	10,000.00	-	-	10,000.00	2.16%	216.00	216.00
	2027 年	10,000.00	-	-	10,000.00	2.16%	216.00	216.00
	2028 年	10,000.00	-	-	10,000.00	2.16%	216.00	216.00
	2029 年	10,000.00	-	10,000.00	-	2.16%	216.00	10,216.00
合计		-	10,000.00	10,000.00		-	1,080.00	11,080.00

宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目，2025 年 1 月已发行债券 8,700.00 万元，发行期限为 5 年，实际发行利率 1.49%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
宿州市	2025 年	-	8,700.00	-	8,700.00	1.49%	-	-
	2026 年	8,700.00	-	-	8,700.00	1.49%	129.63	129.63
	2027 年	8,700.00	-	-	8,700.00	1.49%	129.63	129.63
	2028 年	8,700.00	-	-	8,700.00	1.49%	129.63	129.63
	2029 年	8,700.00	-	-	8,700.00	1.49%	129.63	129.63
	2030 年	8,700.00	-	8,700.00	-	1.49%	129.63	8,829.63
合计		-	8,700.00	8,700.00	-	-	648.15	9,348.15

（3）萧县凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区建设项目，2019 年第一批已发行债券 17,030.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 3.30%，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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

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

萧县凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周
边棚户区建设项目，2019 年第二批已发行债券 36,127.00 万元，期限为 5 年，实
际发行利率为 3.22%，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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

萧县凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周
边棚户区建设项目，2020 年 9 月已发行债券 17,500.00 万元，期限为 5 年，实际
发行利率为 3.33%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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

萧县凤北新区棚户 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周
边棚户区建设项目，2022 年 2 月已发行债券 30,000.00 万元，期限为 5 年，实际
发行利率为 2.70%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
宿州市	2022 年		30,000.00		30,000.00	2.70%		
	2023 年	30,000.00			30,000.00	2.70%	810.00	810.00
	2024 年	30,000.00			30,000.00	2.70%	810.00	810.00
	2025 年	30,000.00			30,000.00	2.70%	810.00	810.00
	2026 年	30,000.00			30,000.00	2.70%	810.00	810.00
	2027 年	30,000.00		30,000.00	-	2.70%	810.00	30,810.00
合计		-	30,000.00	30,000.00	-	-	4,050.00	34,050.00

萧县凤北新区棚户 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周
边棚户区建设项目，2023 年 7 月已发行债券 10,700.00 万元，期限为 5 年，实际
发行利率为 2.54%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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

萧县凤北新区棚户 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周
边棚户区建设项目，2024 年 1 月已发行债券 8,000.00 万元，期限为 5 年，实际发
行利率为 2.38%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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

萧县凤北新区棚户 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周
边棚户区建设项目，2024 年 1 月已发行债券 8,000.00 万元，期限为 5 年，实际发
行利率为 2.38%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
宿州市	2025 年		1,600.00		1,600.00	1.49%	-	-
	2026 年	1,600.00			1,600.00	1.49%	23.84	23.84
	2027 年	1,600.00			1,600.00	1.49%	23.84	23.84
	2028 年	1,600.00			1,600.00	1.49%	23.84	23.84
	2029 年	1,600.00			1,600.00	1.49%	23.84	23.84
	2030 年	1,600.00		1,600.00		1.49%	23.84	1,623.84
合计		-	1,600.00	1,600.00			119.20	1719.20

3. 预计融资应付还本付息情况

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

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
宿州市	2025 年	-	48,743.00	-	48,743.00	1.91%	-	-
	2026 年	48,743.00	-	-	48,743.00	1.91%	930.99	930.99
	2027 年	48,743.00	-	-	48,743.00	1.91%	930.99	930.99
	2028 年	48,743.00	-	-	48,743.00	1.91%	930.99	930.99
	2029 年	48,743.00	-	-	48,743.00	1.91%	930.99	930.99
	2030 年	48,743.00	-	48,743.00	-	1.91%	930.99	49,673.99
合计		-	48,743.00	48,743.00	-	-	4,654.95	53,397.95

（二）出让产生的净现金流入

1. 基本假设条件和依据

由宿州市各区县人民政府拿出 2 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。

序号	地市	县区	项目名称	拟出让地块
1	宿州市	埇桥区	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区周边地块
2	宿州市	萧县	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区建设项目	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区

经查询宿州市自然资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2024 年 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定棚改项目的土地出让价格。

宿州市埇桥区、萧县及 2022-2024 年三年平均增速与 2025 年预计 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	政府工作报告预计 2025 年 GDP 增速	预计 GDP 增速
1	埇桥区	3.80%	5.60%	4.20%	4.53%	7.50%	4.53%
2	萧县	5.10%	5.70%	6.00%	5.60%	7.00%	5.60%

2. 出让产生的净现金流入

序号	地市	县区	项目名称	土地出让计划
1	宿州市	埇桥区	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	2028 年，2029 年拟出让全部土地
2	宿州市	萧县	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区建设项目	2025 年出让 30%；2026 年出让 15%；2027 年出 20%；2028 年出让 10%；2029 年出让 10%；2030 年出让 15%。

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

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	预计 GDP 增速的 100%	预计 GDP 增速的 90%	预计 GDP 增速的 80%
1	宿州市	埇桥区	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	227,891.09	222,303.21	216,829.28
2	宿州市	萧县	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区建设项目	224,347.29	220,597.72	216,911.48
合计				452,238.38	442,900.93	433,740.76

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

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设本金/财政收入支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：本次发债宿州市资金平衡项目总体覆盖情况：按宿州市各区县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.65；按宿州市各区县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.61；按

宿州市各区县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.60。

表 1：按宿州市各区县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019 年	-	-	-	-	-	-
2020 年	-	1,725.28	1,725.28	-	1,725.28	1,725.28
2021 年	-	2,308.03	2,308.03	-	2,308.03	2,308.03
2022 年	-	2,308.03	2,308.03	-	2,308.03	2,308.03
2023 年	-	3,118.03	3,118.03	-	3,118.03	3,118.03
2024 年	53,157.00	4,146.73	57,303.73	-	57,303.73	57,303.73
2025 年	17,500.00	3,047.85	20,547.85	60,062.83	1,192.92	61,255.75
2026 年	-	3,851.34	3,851.34	31,713.87	2,115.20	33,829.07
2027 年	30,000.00	3,851.34	33,851.34	44,654.06	2,115.20	46,769.26
2028 年	40,500.00	3,041.34	43,541.34	89,841.17	2,115.20	91,956.37
2029 年	28,000.00	2,012.64	30,012.64	105,712.48	1,358.28	107,070.76
2030 年	74,843.00	1,386.24	76,229.24	120,253.97	922.28	121,176.25
合计	244,000.00	30,796.85	274,796.85	452,238.38	76,582.18	528,820.56
本息覆盖倍数	1.65					

表 2：按宿州市各区县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019 年	-	-	-	-	-	-
2020 年	-	1,725.28	1,725.28	-	1,725.28	1,725.28
2021 年	-	2,308.03	2,308.03	-	2,308.03	2,308.03
2022 年	-	2,308.03	2,308.03	-	2,308.03	2,308.03
2023 年	-	3,118.03	3,118.03	-	3,118.03	3,118.03
2024 年	53,157.00	4,146.73	57,303.73	-	57,303.73	57,303.73
2025 年	17,500.00	3,047.85	20,547.85	59,744.18	1,192.92	60,937.10

2026 年	-	3,851.34	3,851.34	31,378.29	2,115.20	33,493.49
2027 年	30,000.00	3,851.34	33,851.34	43,947.17	2,115.20	46,062.37
2028 年	40,500.00	3,041.34	43,541.34	87,919.59	2,115.20	90,034.79
2029 年	28,000.00	2,012.64	30,012.64	102,977.76	1,358.28	104,336.04
2030 年	74,843.00	1,386.24	76,229.24	116,933.94	922.28	117,856.22
合计	244,000.00	30,796.85	274,796.85	442,900.93	76,582.18	519,483.11
本息覆盖倍数	1.61					

表 3：按宿州市各区县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019 年	-	-	-	-	-	-
2020 年	-	1,725.28	1,725.28	-	1,725.28	1,725.28
2021 年	-	2,308.03	2,308.03	-	2,308.03	2,308.03
2022 年	-	2,308.03	2,308.03	-	2,308.03	2,308.03
2023 年	-	3,118.03	3,118.03	-	3,118.03	3,118.03
2024 年	53,157.00	4,146.73	57,303.73	-	57,303.73	57,303.73
2025 年	17,500.00	3,047.85	20,547.85	59,425.53	1,192.92	60,618.45
2026 年	-	3,851.34	3,851.34	31,044.46	2,115.20	33,159.66
2027 年	30,000.00	3,851.34	33,851.34	43,247.77	2,115.20	45,362.97
2028 年	40,500.00	3,041.34	43,541.34	87,431.11	2,115.20	89,546.31
2029 年	28,000.00	2,012.64	30,012.64	102,338.09	1,358.28	103,696.37
2030 年	74,843.00	1,386.24	76,229.24	115,727.72	922.28	116,650.00
合计	244,000.00	30,796.85	274,796.85	439,214.69	76,582.18	515,796.87
本息覆盖倍数	1.60					

（三）项目概况

1、埇桥区：宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目

该项目共涉及 1 个棚改地块，棚改项目四至范围为：

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

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

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

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

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

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

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

宿州市埇桥区、萧县共 2 个棚户区改造项目，项目资金需求为 388,720.00 万元，项目资本金 89,120.00 万元，本次拟发行棚改专项债 15,800.00 万元，前期已发行棚改专项债 179,457.00 万元，预计未来年度发行棚改专项债 48,743.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	总投资额	项目资本金	本次拟发债金额	前次累计募集债券本金	预计未来拟发债金额
1	宿州市	埇桥区	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	150,000.00	50,000.00	10,000.00	58,500.00	31,500.00
2	宿州市	萧县	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区建设项目	183,120.00	39,120.00	5,800.00	120,957.00	17,243.00
合计				333,120.00	89,120.00	15,800.00	179,457.00	48,743.00

2.资金筹措

宿州市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡

1.埇桥区：宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于三年内出让完毕，本次发债资金平衡覆盖情况：按宿州市埇桥区预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.06；按宿州市埇桥区预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.01；按宿州市埇桥区预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.96。

表 2-1，按照埇桥区预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	贷款本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2023 年	-	-	-			-
2024 年	-	756.92	756.92		756.92	756.92
2025 年	-	1,192.92	1,192.92		1,192.92	1,192.92
2026 年	-	2,115.20	2,115.20		2,115.20	2,115.20
2027 年	-	2,115.20	2,115.20		2,115.20	2,115.20
2028 年	29,800.00	2,115.20	31,915.20	66,263.37	2,115.20	68,378.57
2029 年	20,000.00	1,358.28	21,358.28	80,813.86	1,358.28	82,172.14
2030 年	50,200.00	922.28	51,122.28	80,813.86	922.28	81,736.14
合计	100,000.00	10,576.00	110,576.00	227,891.09	10,576.00	238,467.09
本息覆盖倍数	2.06					

表 2-2，按照埇桥区预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	贷款本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收	项目建设本	小计

				益	金	
2023 年	-	-	-		-	-
2024 年	-	756.92	756.92		756.92	756.92
2025 年	-	1,192.92	1,192.92		1,192.92	1,192.92
2026 年	-	2,115.20	2,115.20		2,115.20	2,115.20
2027 年	-	2,115.20	2,115.20		2,115.20	2,115.20
2028 年	29,800.00	2,115.20	31,915.20	64,838.11	2,115.20	66,953.31
2029 年	20,000.00	1,358.28	21,358.28	78,732.55	1,358.28	80,090.83
2030 年	50,200.00	922.28	51,122.28	78,732.55	922.28	79,654.83
小计	100,000.00	10,576.00	110,576.00	222,303.21	10,576.00	232,879.21
本息覆盖 倍数	2.01					

表 2-3，按照埇桥区预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	贷款本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2023 年	-	-	-		-	-
2024 年	-	756.92	756.92		756.92	756.92
2025 年	-	1,192.92	1,192.92		1,192.92	1,192.92
2026 年	-	2,115.20	2,115.20		2,115.20	2,115.20
2027 年	-	2,115.20	2,115.20		2,115.20	2,115.20
2028 年	29,800.00	2,115.20	31,915.20	63,437.32	2,115.20	65,552.52
2029 年	20,000.00	1,358.28	21,358.28	76,695.98	1,358.28	78,054.26
2030 年	50,200.00	922.28	51,122.28	76,695.98	922.28	77,618.26
小计	100,000.00	10,576.00	110,576.00	216,829.28	10,576.00	227,405.28
本息覆盖 倍数	1.96					

2.萧县：凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于三年内出让完毕，本次发债资金平衡覆盖情况：按宿州市萧县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.37；按宿州市萧县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.34；按宿州市萧县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.32。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019 年						-
2020 年		1,725.28	1,725.28		1,725.28	1,725.28
2021 年		2,308.03	2,308.03		2,308.03	2,308.03
2022 年		2,308.03	2,308.03		2,308.03	2,308.03
2023 年		3,118.03	3,118.03		3,118.03	3,118.03
2024 年	53,157.00	3,389.81	56,546.81		56,546.81	56,546.81
2025 年	17,500.00	1,854.93	19,354.93	60,062.83		60,062.83
2026 年		1,736.14	1,736.14	31,713.87		31,713.87
2027 年	30,000.00	1,736.14	31,736.14	44,654.06		44,654.06
2028 年	10,700.00	926.14	11,626.14	23,577.80		23,577.80
2029 年	8,000.00	654.36	8,654.36	24,898.62		24,898.62
2030 年	24,643.00	463.96	25,106.96	39,440.11		39,440.11
合计	144,000.00	20,220.85	164,220.85	224,347.29	66,006.18	290,353.47
本息覆盖倍数	1.37					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019 年			-			-
2020 年		1725.28	1,725.28		1,725.28	1,725.28
2021 年		2308.03	2,308.03		2,308.03	2,308.03
2022 年		2308.03	2,308.03		2,308.03	2,308.03
2023 年		3118.03	3,118.03		3,118.03	3,118.03
2024 年	53,157.00	3389.81	56,546.81		56,546.81	56,546.81
2025 年	17,500.00	1854.93	19,354.93	59,744.18		59,744.18

2026 年		1736.14	1,736.14	31,378.29		31,378.29
2027 年	30,000.00	1736.14	31,736.14	43,947.17		43,947.17
2028 年	10,700.00	926.14	11,626.14	23,081.48		23,081.48
2029 年	8,000.00	654.36	8,654.36	24,245.21		24,245.21
2030 年	24,643.00	463.96	25,106.96	38,201.39		38,201.39
合计	144,000.00	20220.85	164,220.85	220,597.72	66,006.18	286,603.90
本息覆盖 倍数	1.34					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019 年			-			-
2020 年		1725.28	1,725.28		1,725.28	1,725.28
2021 年		2308.03	2,308.03		2,308.03	2,308.03
2022 年		2308.03	2,308.03		2,308.03	2,308.03
2023 年		3118.03	3,118.03		3,118.03	3,118.03
2024 年	53,157.00	3389.81	56,546.81		56,546.81	56,546.81
2025 年	17,500.00	1854.93	19,354.93	59,425.53		59,425.53
2026 年		1736.14	1,736.14	31,044.46		31,044.46
2027 年	30,000.00	1736.14	31,736.14	43,247.77		43,247.77
2028 年	10,700.00	926.14	11,626.14	22,593.00		22,593.00
2029 年	8,000.00	654.36	8,654.36	23,605.54		23,605.54
2030 年	24,643.00	463.96	25,106.96	36,995.17		36,995.17
合计	144,000.00	20220.85	164,220.85	216,911.48	66,006.18	282,917.66
本息覆盖 倍数	1.32					

（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1.土地出让价格预测

（1）土地市场情况

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

(1) 宿州市埇桥区、萧县棚改项目周边土地出让情况表

1) 埇桥区棚改项目周边土地出让情况表

序号	地块	区位	土地面积 (m²)	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	2019-23#	市区：西昌北路以东、淮海路以西、文华路以北、安徽两淮置业有限公司用地以南	6,550.23	3,655.01	5,579.97	2022/9/7	商住
2	2021-21#	东关街道：大泽路以西、袁刘巷以南、宿州市中凌房地产有限公司用地以东、宿州市鸿业房地产开发公司用地以北	25,193.98	10,827.12	4,297.50	2020/7/15	商住
商住参考均价					4,562.13		

3) 萧县棚改项目周边土地出让情况表

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

（2）棚改项目土地出让价格预测

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

具体计算如下：

1）土地出让价格预测

序号	项目	地块	地市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积 (平方米)	参考平均单 价(元/平方米)	修正系 数	预测土地单价 (元/平方米)
1	宿州市埇桥区中煤 1#地及 周边棚户区改造项目	宿州市埇桥区中煤 1#地 及周边棚户区改造项目 附近地块	宿州市	埇桥区	4.53%	商住用地	413,257.16	4,562.13	1.00	4,562.13
2	凤北新区棚户区 A 地块及 周边棚户区、龙山子棚户 区 2 号地 A 地块及周边棚 户区	凤北新区棚户区 A 地 块、龙山子棚户区 2 号 地 A 地块	宿州市	萧县	5.60%	居住用地	208,566.00	7,500.00	1.29	9,675.00

2）2025-2030 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）（单元：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	宿州市	埇桥区	商住用地	4,768.80	4,984.83	5,210.64	5,446.68	5,693.41	5,951.32
2	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及 周边棚户区	宿州市	萧县	居住用地	10,216.80	10,788.94	11,393.12	12,031.13	12,704.87	13,416.34

3) 2025-2030 年土地出让价格预测 (预计 GDP 增长 90%概率测算) (单元: 元/平方米)

序号	项目	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	宿州市	埇桥区	商住用地	4,748.13	4,941.71	5,143.18	5,352.87	5,571.11	5,798.24
2	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区	宿州市	萧县	居住用地	10,162.62	10,674.82	11,212.83	11,777.96	12,371.57	12,995.10

4) 2025-2030 年土地出让价格预测 (预计 GDP 增长 80%概率测算) (单元: 元/平方米)

序号	项目	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	宿州市	埇桥区	商住用地	4,727.46	4,898.78	5,076.31	5,260.28	5,450.91	5,648.45
2	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区	宿州市	萧县	居住用地	10,108.44	10,561.30	11,034.45	11,528.79	12,045.28	12,584.91

2. 土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数宿州市各区县 2022-2024 年近三年 GDP 平均增长率、2024 年政府工作报告预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	宿州市	埇桥区	商住用地				70,585.27	86,079.90	86,079.90

序号	项目	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区	宿州市	萧县	居住用地	63,923.25	33,751.47	47,522.07	25,091.64	26,496.77	41,970.87

土地收入预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）（金额单元：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	宿州市	埇桥区	商住用地	-	-	-	69,069.03	83,865.75	83,865.75
3	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区	宿州市	萧县	居住用地	63584.26	33394.47	46770.06	24563.64	25801.65	40653.09

土地收入预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）（金额单元：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	宿州市	埇桥区	商住用地	-	-	-	69,069.03	83,865.75	83,865.75
3	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区	宿州市	萧县	居住用地	63,245.27	33,039.34	46,026.02	24,043.98	25,121.15	39,369.88

3、土地出让收益预测

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

（1）宿州市棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区
	市区县	宿州市	埇桥区	萧县
一	收入合计	481,501.15	242,745.07	238,756.08
1	土地收入	481,501.15	242,745.07	238,756.08
二	扣除项目合计	29,262.77	14,853.98	14,408.79
1	教育资金	4,775.12	-	4,775.12
2	国有土地收益基金	24,114.94	14,564.70	9,550.24
3	农业土地开发基金	372.70	289.28	83.42
4	保障性住房建设资金	-		
5	土地出让业务费	-		
6	城市建设资金	-		
三	用于资金平衡土地相关收益	452,238.38	227,891.09	224,347.29

宿州市棚户区改造项目土地出让收益预测表（90%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区
	市区县	宿州市	埇桥区	萧县
一	收入合计	471,567.70	236,800.53	234,767.17
1	土地收入	471,567.70	236,800.53	234,767.17
二	扣除项目合计	28,666.76	14,497.31	14,169.45
1	教育资金	4,695.34	-	4,695.34
2	国有土地收益基金	23,598.72	14,208.03	9,390.69
3	农业土地开发基金	372.70	289.28	83.42
4	保障性住房建设资金	-		
5	土地出让业务费	-		
6	城市建设资金	-		
三	用于资金平衡土地相关收益	442,900.94	222,303.22	220,597.72

宿州市棚户区改造项目土地出让收益预测表（80%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区
----	----	----	------------------------	---

	市区县	宿州市	埇桥区	萧县
一	收入合计	461,822.83	230,977.19	230,845.64
1	土地收入	461,822.83	230,977.19	230,845.64
二	扣除项目合计	28,082.07	14,147.91	13,934.16
1	教育资金	4,616.91	-	4,616.91
2	国有土地收益基金	23,092.46	13,858.63	9,233.83
3	农业土地开发基金	372.70	289.28	83.42
4	保障性住房建设资金	-		
5	土地出让业务费	-		
6	城市建设资金	-		
三	用于资金平衡土地相关收益	433,740.76	216,829.28	216,911.48