

2025 年安徽省政府专项债券（十一期）
棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

皖九通专审字[2025]0013 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	7-120



皖九通专审字[2025]0013 号

2025 年安徽省政府专项债券（十一期） 棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

安徽省财政厅：

我们接受安徽省财政厅委托，对 2025 年安徽省政府专项债券（十一期）棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具评价报告。

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

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

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

经专项审核，我们认为，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的安徽省 3 个地级市共 16 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]0013 号的签章
页）



中国注册会计师：朱明培



中国注册会计师：茆世平



2025 年 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（十一期）棚户区改造项目收益与融资资金平衡专项评价报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、编制基础

本次预测以 2025 年安徽省 3 个地市棚户区改造 16 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 12.07 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 7 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（十一期）
发行规模:	人民币 12.07 亿元



债券期限：	7 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 3 个地级市 16 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	瑶海区本级	大兴镇兴城家园项目	260,000.00	160,000.00	100,000.00	30,000.00	19,300.00
2	合肥市	瑶海区本级	彭大郢复建点	166,180.00	66,180.00	100,000.00	80,000.00	20,000.00
3	合肥市	包河区本级	榆林桥畔三期项目	161,071.00	33,071.00	128,000.00	28,100.00	23,000.00
4	合肥市	包河区本级	御景黄城(BH8-68 地块复建点)项目	87,281.00	57,981.00	29,300.00	18,000.00	3,500.00
5	合肥市	包河区本级	大圩金葡萄家园二期项目	400,000.00	280,000.00	120,000.00	43,000.00	23,000.00
6	合肥市	包河区本级	滨湖新区烟墩安置点建设工程	633,895.00	553,895.00	80,000.00	50,000.00	8,000.00
7	合肥市	肥东县本级	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	57,414.00	19,414.00	38,000.00	5,000.00	5,000.00
8	滁州市	明光市本级	明光市明酒大道南侧安置房项目	53,000.00	13,000.00	40,000.00	10,000.00	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
9	宿州市	泗县本 级	雪枫家园（沃华桥北片区棚户 区改造项目）	157,366.00	34,366.00	123,000.00	49,700.00	2,000.00
10	宿州市	泗县本 级	泗县开发区于圩社区棚户区改 造项目	88,438.00	18,338.00	70,100.00	49,100.00	1,000.00
11	宿州市	泗县本 级	运河南苑（泗县开发区于圩片 区大刘片区棚改项目）	138,039.12	48,039.12	90,000.00	46,000.00	2,000.00
12	宿州市	泗县本 级	泗县建材小闸南、一环路内部 分片区棚户区改造项目	55,500.00	11,500.00	44,000.00	28,000.00	2,000.00
13	宿州市	泗县本 级	泗县幸福闸西片区及周边片区 棚户区改造项目	111,149.43	23,149.43	88,000.00	35,200.00	2,000.00
14	宿州市	泗县本 级	泗县沃华桥东北片区（雪枫家 园四期）棚户区改造项目	102,540.00	22,540.00	80,000.00	43,500.00	2,000.00
15	宿州市	泗县本 级	泗县公路局南侧、西 303 省道 两侧、中设百合（西）、朱桥 西片区棚户区改造项目	60,636.42	12,471.42	48,165.00	33,665.00	1,000.00
16	宿州市	泗县本 级	三湾片区棚户区改造项目	75,863.78	16,863.78	59,000.00	24,000.00	2,900.00
合计				2,608,373.75	1,370,808.75	1,237,565.00	573,265.00	120,700.00



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

合肥市各区县本批次共 7 个棚改区改造项目，计划融资总额 595,300.00 万元，本次计划发行专项债 101,800.00 万元，前期已发行专项债 254,100.00 万元，2022 年 3 月发行债券 11,000.00 万元，实际发行利率 2.96%；2022 年 5 月发行债券 60,000.00 万元，实际发行利率 2.73%；2023 年 5 月发行债券 20,000.00 万元，实际发行利率 2.79%；2024 年 5 月发行债券 101,600.00 万元，实际发行利率 2.36%；2024 年 6 月发行债券 61,500.00 万元，实际发行利率 2.31%；预计未来发行专项债券 239,400.00 万元，假设本次和预计融资利率为 2.04%，发行期限均为 7 年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1、本次计划融资应付本息情况

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	2025	-	101,800.00		101,800.00	2.04%		-
	2026	101,800.00			101,800.00	2.04%	2,076.72	2,076.72
	2027	101,800.00			101,800.00	2.04%	2,076.72	2,076.72
	2028	101,800.00			101,800.00	2.04%	2,076.72	2,076.72
	2029	101,800.00			101,800.00	2.04%	2,076.72	2,076.72
	2030	101,800.00			101,800.00	2.04%	2,076.72	2,076.72
	2031	101,800.00		-	101,800.00	2.04%	2,076.72	2,076.72
	2032	101,800.00		101,800.00	-	2.04%	2,076.72	103,876.72
合计			101,800.00	101,800.00	101,800.00		14,537.04	116,337.04

2、前期已发行专项债应付本息情况

（1）大兴镇兴城家园项目，2024 年 6 月已发行专项债 30,000.00 万元，实际发行利率为 2.31%；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
合肥市	2024	-	30,000.00		30,000.00	2.31%		
	2025	30,000.00			30,000.00	2.31%	693.00	693.00
	2026	30,000.00			30,000.00	2.31%	693.00	693.00
	2027	30,000.00			30,000.00	2.31%	693.00	693.00
	2028	30,000.00			30,000.00	2.31%	693.00	693.00
	2029	30,000.00			30,000.00	2.31%	693.00	693.00
	2030	30,000.00			30,000.00	2.31%	693.00	693.00
	2031	30,000.00		30,000.00	-	2.31%	693.00	30,693.00
合计				30,000.00		-	4,851.00	34,851.00

(2) 彭大郢复建点项目，2022 年 5 月已发行专项债 60,000.00 万元，实际发行利率为 2.73%；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
合肥市	2022	-	60,000.00	-	60,000.00	2.73%	-	-
	2023	60,000.00	-	-	60,000.00	2.73%	1,638.00	1,638.00
	2024	60,000.00	-	-	60,000.00	2.73%	1,638.00	1,638.00
	2025	60,000.00	-	-	60,000.00	2.73%	1,638.00	1,638.00
	2026	60,000.00	-	-	60,000.00	2.73%	1,638.00	1,638.00
	2027	60,000.00	-	-	60,000.00	2.73%	1,638.00	1,638.00
	2028	60,000.00	-	-	60,000.00	2.73%	1,638.00	1,638.00
	2029	60,000.00	-	60,000.00	-	2.73%	1,638.00	61,638.00
合计		-	60,000.00	60,000.00	-	-	11,466.00	71,466.00

彭大郢复建点项目，2024 年 5 月已发行专项债 20,000.00 万元，实际发行利率为 2.36%；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
合肥市	2024	-	20,000.00	-	20,000.00	2.36%		
	2025	20,000.00	-	-	20,000.00	2.36%	472.00	472.00
	2026	20,000.00	-	-	20,000.00	2.36%	472.00	472.00
	2027	20,000.00	-	-	20,000.00	2.36%	472.00	472.00
	2028	20,000.00	-	-	20,000.00	2.36%	472.00	472.00



地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
	2029	20,000.00	-	-	20,000.00	2.36%	472.00	472.00
	2030	20,000.00	-	-	20,000.00	2.36%	472.00	472.00
	2031	20,000.00	-	20,000.00	-	2.36%	472.00	20,472.00
合计			20,000.00	20,000.00	-	-	3,304.00	23,304.00

(3) 榆林桥畔三期项目, 2023 年 5 月已发行专项债 20,000.00 万元, 实际发行利率为 2.79%; 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 率	应付利息	应付本息合 计
合肥市	2023 年		20,000.00		20,000.00			-
	2024 年	20,000.00			20,000.00	2.79%	558.00	558.00
	2025 年	20,000.00			20,000.00	2.79%	558.00	558.00
	2026 年	20,000.00			20,000.00	2.79%	558.00	558.00
	2027 年	20,000.00			20,000.00	2.79%	558.00	558.00
	2028 年	20,000.00			20,000.00	2.79%	558.00	558.00
	2029 年	20,000.00			20,000.00	2.79%	558.00	558.00
	2030 年	20,000.00		20,000.00	-	2.79%	558.00	20,558.00
合计		-	20,000.00	20,000.00			3,906.00	23,906.00

榆林桥畔三期项目, 2024 年 6 月已发行专项债 8,100.00 万元, 实际发行利率为 2.31%; 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
合肥市	2024	-	8,100.00		8,100.00	2.31%		
	2025	8,100.00			8,100.00	2.31%	187.11	187.11
	2026	8,100.00			8,100.00	2.31%	187.11	187.11
	2027	8,100.00			8,100.00	2.31%	187.11	187.11
	2028	8,100.00			8,100.00	2.31%	187.11	187.11
	2029	8,100.00			8,100.00	2.31%	187.11	187.11
	2030	8,100.00			8,100.00	2.31%	187.11	187.11
	2031	8,100.00		8,100.00	-	2.31%	187.11	8,287.11
合计				8,100.00	8,100.00	-	1,309.77	9,409.77



(4)御景黄城(BH8-68 地块复建点)项目,2022 年 3 月已发行专项债 11,000.00 万元,实际发行利率为 2.96%; 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
合肥市	2022	-	11,000.00	-	11,000.00	2.96%	-	-
	2023	11,000.00	-	-	11,000.00	2.96%	325.60	325.60
	2024	11,000.00	-	-	11,000.00	2.96%	325.60	325.60
	2025	11,000.00	-	-	11,000.00	2.96%	325.60	325.60
	2026	11,000.00	-	-	11,000.00	2.96%	325.60	325.60
	2027	11,000.00	-	-	11,000.00	2.96%	325.60	325.60
	2028	11,000.00	-	-	11,000.00	2.96%	325.60	325.60
	2029	11,000.00	-	11,000.00	-	2.96%	325.60	11,325.60
合计		-	11,000.00	11,000.00	-	-	2,279.20	13,279.20

御景黄城（BH8-68 地块复建点）项目，2024 年 5 月已发行专项债 7,000.00 万元，实际发行利率为 2.36%; 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
合肥市	2024	-	7,000.00	-	7,000.00	2.36%		
	2025	7,000.00	-	-	7,000.00	2.36%	165.20	165.20
	2026	7,000.00	-	-	7,000.00	2.36%	165.20	165.20
	2027	7,000.00	-	-	7,000.00	2.36%	165.20	165.20
	2028	7,000.00	-	-	7,000.00	2.36%	165.20	165.20
	2029	7,000.00	-	-	7,000.00	2.36%	165.20	165.20
	2030	7,000.00	-	-	7,000.00	2.36%	165.20	165.20
	2031	7,000.00	-	7,000.00	-	2.36%	165.20	7,165.20
合计			7,000.00	7,000.00	-	-	1,156.40	8,156.40

(5)大圩金葡萄家园二期项目，2024 年 5 月已发行专项债 43,000.00 万元，实际发行利率为 2.36%; 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
合肥市	2024	-	43,000.00		43,000.00	2.36%		
	2025	43,000.00			43,000.00	2.36%	1,014.80	1,014.80
	2026	43,000.00			43,000.00	2.36%	1,014.80	1,014.80
	2027	43,000.00			43,000.00	2.36%	1,014.80	1,014.80
	2028	43,000.00			43,000.00	2.36%	1,014.80	1,014.80
	2029	43,000.00			43,000.00	2.36%	1,014.80	1,014.80
	2030	43,000.00			43,000.00	2.36%	1,014.80	1,014.80
	2031	43,000.00		43,000.00	-	2.36%	1,014.80	44,014.80
合计				43,000.00		-	7,103.60	50,103.60

(6) 滨湖新区烟墩安置点建设工程，2024 年 5 月已发行专项债 26,600.00 万元，

实际发行利率为 2.36%；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
合肥市	2024	-	26,600.00	-	26,600.00	2.36%	-	-
	2025	26,600.00	-	-	26,600.00	2.36%	627.76	627.76
	2026	26,600.00	-	-	26,600.00	2.36%	627.76	627.76
	2027	26,600.00	-	-	26,600.00	2.36%	627.76	627.76
	2028	26,600.00	-	-	26,600.00	2.36%	627.76	627.76
	2029	26,600.00	-	-	26,600.00	2.36%	627.76	627.76
	2030	26,600.00	-	-	26,600.00	2.36%	627.76	627.76
	2031	26,600.00	-	26,600.00	-	2.36%	627.76	27,227.76
合计		-	26,600.00	26,600.00		-	4,394.32	30,994.32

滨湖新区烟墩安置点建设工程，2024 年 6 月已发行专项债 23,400.00 万元，实际发

行利率为 2.68%；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
合肥市	2024	-	23,400.00		23,400.00	2.31%		
	2025	23,400.00			23,400.00	2.31%	540.54	540.54
	2026	23,400.00			23,400.00	2.31%	540.54	540.54
	2027	23,400.00			23,400.00	2.31%	540.54	540.54
	2028	23,400.00			23,400.00	2.31%	540.54	540.54
	2029	23,400.00			23,400.00	2.31%	540.54	540.54



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	23,400.00			23,400.00	2.31%	540.54	540.54
	2031	23,400.00		23,400.00	-	2.31%	540.54	23,940.54
合计				23,400.00	23,400.00	-	3,783.78	27,183.78

(7) 肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程, 2024 年 5 月已发行专项债 5,000.00

万元, 实际发行利率为 2.36%; 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
合肥市	2024	-	5,000.00	-	5,000.00	2.36%	-	-
	2025	5,000.00	-	-	5,000.00	2.36%	118.00	118.00
	2026	5,000.00	-	-	5,000.00	2.36%	118.00	118.00
	2027	5,000.00	-	-	5,000.00	2.36%	118.00	118.00
	2028	5,000.00	-	-	5,000.00	2.36%	118.00	118.00
	2029	5,000.00	-	-	5,000.00	2.36%	118.00	118.00
	2030	5,000.00	-	-	5,000.00	2.36%	118.00	118.00
	2031	5,000.00	-	5,000.00	-	2.36%	118.00	5,118.00
合计		-	5,000.00	5,000.00	5,000.00	-	826.00	5,826.00

3、预计未来发行专项债应付本息情况

地级市	年度	期初本金金 额	本期增加金 额	本期偿还本金	期末本金金 额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
合肥市	2025	-	239,400.00		239,400.00	2.04%	-	-
	2026	239,400.00			239,400.00	2.04%	4,883.76	4,883.76
	2027	239,400.00			239,400.00	2.04%	4,883.76	4,883.76
	2028	239,400.00			239,400.00	2.04%	4,883.76	4,883.76
	2029	239,400.00			239,400.00	2.04%	4,883.76	4,883.76
	2030	239,400.00			239,400.00	2.04%	4,883.76	4,883.76
	2031	239,400.00			239,400.00	2.04%	4,883.76	4,883.76
	2032	239,400.00		239,400.00	-	2.04%	4,883.76	244,283.76
合计			239,400.00	-			34,186.32	273,586.32

(二) 出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据



由合肥市及各区人民政府拿出 14 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	大兴镇兴城家园项目	东至姑山路以西区域、南至和平路、西至广德路、北至淮南东路以南区域
		东至雨山路、南至水西路、西至梅岭路、北至团结路
		东至广德路、南至水西路、西至云岭路、北至团结路
		东至郎溪路、南至旌德路、西至幸福路、北至裕溪路以南区域
		东至云岭路、南至泾县路、西至雨山路、北至旌德路
		东至广德路、南至甘溪路、西至云岭路、北至旌德路
2	彭大郢复建点	裕溪路以南、家朋路以东、徽河路以北、水东路以西
3	榆林桥畔三期项目	西至南淝河路、北至哈尔滨路、东至黑龙江路、南至繁华大道
4	御景黄城（BH8-68 地块复建点）项目	北至高速铁路，西至棠越路，东至江村路，南至潭度路
5	大圩金葡萄家园二期项目	北至延安路，东至环圩西路，南至卓越南路，西至南淝河路合围区域
6	滨湖新区烟墩安置点建设工程	玉龙路与洱海路交口东南侧
		位于南宁路与昌都路交口东西两侧(南宁路南)
		位于玉龙路与格尔木路交口东南侧
7	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	东临相城路，西临规划支路，南临南谯路，北临临泉支路

经查询合肥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 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	合肥市	瑶海区	6.10%	3.50%	3.5%	4.37%	6.00%	4.37%
2	合肥市	包河区	7.3%	1.6%	4.5%	4.47%	5.00%	4.47%
3	合肥市	肥东县	10.1%	3.1%	5.8%	6.33%	5.80%	5.80%

2、出让产生的净现金流入

项目自融资开始日至土地挂牌并完成交易，拟土地出让情况如下：

序号	地级市	区县	项目	土地挂牌出让计划
1	合肥市	瑶海区	大兴镇兴城家园项目	2031 年出让 100%



序号	地级市	区县	项目	土地挂牌出让计划
2	合肥市	瑶海区	彭大郢复建点	2029 年出让 50%、2030 年出让 50%
3	合肥市	包河区	榆林桥畔三期项目	2030 年出让 100%
4	合肥市	包河区	御景黄城（BH8-68 地块复建点）项目	2029 年出让 100%
5	合肥市	包河区	大圩金葡萄家园二期项目	2031 年出让 100%
6	合肥市	包河区	滨湖新区烟墩安置点建设工程	2031 年出让 100%
7	合肥市	肥东县	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	2031 年出让 50%，2032 年出让 50%

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

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按 2024 年 GDP 增速的 100%	按 2024 年 GDP 增速的 90%	按 2024 年 GDP 增速的 80%
1	合肥市	瑶海区	大兴镇兴城家园项目	167,722.60	162,863.88	158,126.33
2	合肥市	瑶海区	彭大郢复建点	157,915.43	153,959.70	150,089.71
3	合肥市	包河区	榆林桥畔三期项目	417,959.84	357,694.40	300,399.04
4	合肥市	包河区	御景黄城（BH8-68 地块复建点）项目	61,027.03	59,514.83	58,028.40
5	合肥市	包河区	大圩金葡萄家园二期项目	335,446.80	324,456.47	313,745.87
6	合肥市	包河区	滨湖新区烟墩安置点建设工程	355,967.06	344,734.18	333,787.22
7	合肥市	肥东县	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	87,869.01	79,059.53	70,250.04
合计				1,583,907.77	1,482,282.99	1,384,426.61

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，本次发债合肥市资金平衡项目总体覆盖情况：按合肥市各区县预计 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 2.10；按合肥市各区县预计 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 2.04；按合肥市各区县预计 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 1.98。

表 1：按合肥市各区县预计 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
2023 年		2,101.60	2,101.60	-	2,101.60	2,101.60
2024 年		2,659.60	2,659.60		2,659.60	2,659.60
2025 年		6,478.01	6,478.01		6,478.01	6,478.01
2026 年		10,507.01	10,507.01		10,507.01	10,507.01
2027 年		13,438.49	13,438.49		13,438.49	13,438.49
2028 年		13,438.49	13,438.49		13,438.49	13,438.49
2029 年	71,000.00	13,438.49	84,438.49	130,727.20	72,717.17	203,444.37
2030 年	20,000.00	11,336.89	31,336.89	360,639.16	8,158.10	368,797.26
2031 年	163,100.00	10,778.89	173,878.89	907,738.82	32,121.00	939,859.82
2032 年	197,500.00	6,960.48	204,460.48	45,175.88		45,175.88
2033 年	143,700.00	2,931.48	146,631.48			-
合计	595,300.00	94,069.43	689,369.43	1,444,281.05	161,619.47	1,605,900.52
本息覆盖倍数				2.10		



表 2：按合肥市各区县预计 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
2023 年	-	2,101.60	2,101.60	-	2,101.60	2,101.60
2024 年		2,659.60	2,659.60	-	2,659.60	2,659.60
2025 年		6,478.01	6,478.01	-	6,478.01	6,478.01
2026 年		10,507.01	10,507.01	-	10,507.01	10,507.01
2027 年		13,438.49	13,438.49	-	13,438.49	13,438.49
2028 年		13,438.49	13,438.49	-	13,438.49	13,438.49
2029 年	71,000.00	13,438.49	84,438.49	128,307.77	72,717.17	201,024.94
2030 年	20,000.00	11,336.89	31,336.89	353,785.12	8,158.10	361,943.22
2031 年	163,100.00	10,778.89	173,878.89	883,115.37	32,121.00	915,236.37
2032 年	197,500.00	6,960.48	204,460.48	40,647.00		40,647.00
2033 年	143,700.00	2,931.48	146,631.48			-
合计	595,300.00	94,069.43	689,369.43	1,405,855.26	161,619.47	1,567,474.73
本息覆盖倍数				2.04		

表 3：按合肥市各区县预计 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
2023 年	-	2,101.60	2,101.60		2,101.60	2,101.60
2024 年	-	2,659.60	2,659.60		2,659.60	2,659.60
2025 年	-	6,478.01	6,478.01		6,478.01	6,478.01
2026 年	-	10,507.01	10,507.01		10,507.01	10,507.01
2027 年	-	13,438.49	13,438.49		13,438.49	13,438.49
2028 年	-	13,438.49	13,438.49		13,438.49	13,438.49
2029 年	71,000.00	13,438.49	84,438.49	125,922.91	72,717.17	198,640.08
2030 年	20,000.00	11,336.89	31,336.89	347,020.18	8,158.10	355,178.28
2031 年	163,100.00	10,778.89	173,878.89	858,885.03	32,121.00	606,206.39
2032 年	197,500.00	6,960.48	204,460.48	36,118.12		36,118.12
2033 年	143,700.00	2,931.48	146,631.48			
合计	595,300.00	94,069.43	689,369.43	1,367,946.24	161,619.47	1,244,766.06
本息覆盖倍数				1.98		

（三）项目概况

1. 瑶海区：大兴镇兴城家园项目

大兴镇兴城家园项目位于合肥市瑶海区，郎溪路与裕溪路交口东南角。项目总用地面积 161818.40 平方米(约 242.73 亩)，规划总建筑面积 552480 平方米，分两期建设，主要建设内容包括住宅、配套用房、地下室等主体工程及室外给排水、电气、道路等附属工程。项目于 2020 年 3 月开工建设至 2025 年 12 月底前完成竣工验收。

2. 瑶海区：彭大郢复建点

项目总建筑面积 302070.5 m²，其中住宅地块总建筑面积 297515.3 m²，地上建筑面积 214650.8 m²，架空层面积 2864.5 m²，地下建筑 80000.0 m²；幼儿园地块总建筑面积 4555.2 m²，幼儿园建筑面积 4543.2 m²，门卫室 12.0 m²。2022 年 7 月开工建设，2025 年 12 月底完成竣工验收。

3. 包河区：榆林桥畔三期项目



本项目棚改区域约占地 3490 亩，拆迁 1105 户，共计约 1850 人，棚户区名称为南汜河以东片区改造。榆林桥畔三期项目建设 21 栋住宅，配套商业，社区服务中心，地下车库，总建筑面积 339212.00 平方米。项目新建 3 块居住用地(BH16-02-01/05/07 地块)和 1 块服务设施用地(BH16-02-03)，总用地面积 111288.80 平方米(约 166.93 亩，其中 BH16-02-01 地块用地 34.68 亩，BH16-02-05 地块用地 59.58 亩，BH16-02-07 地块 60.20 亩，BH16-02-03 地块 12.47 亩)。主要安置对象为施河，北斗村居民，安置 1105 户，共计约 1850 人。

4. 包河区：御景黄城（BH8-68 地块复建点）项目

该项目建设的安置小区主要用于关镇东城中村的拆迁户，可安置 1281 户，共计 4100 人。项目中投资 87281.37 万元，其中御景黄城(一期)项目，安置 913 户，安置人数 2922 人；御景黄城（二期）地块复建点项目，安置 368 户，安置人数 1178 人。本次债券资金用于关镇东城中村改造(御景黄城（二期）)项目，安置 368 户，共计 1178 人。棚户区总面积 286.95 亩，安置点总占地面积约 94.01 亩，建筑面积约 193643 平方米，主要建设内容：新建 14 栋高层住宅和一所 15 班幼儿园，同时配套商业、社区养老、物管用房和地下车库等。

5. 包河区：大圩金葡萄家园二期项目

大圩金葡萄家园二期项目总建筑面积约 100 万平米，主要建设安置房及附属配套设施大圩金葡萄家园二期涉及南斗村、晓星村、新河村、许贵村、学塘村、晓南村及东岸六村，共安置约 4700 户，安置人口 1.35 万人。大圩金葡萄家园二期项目 2-A#和 2-B#地块项目是大圩金葡萄家园二期项目子项目，占地 146.13 亩，总建筑面积约 30.89 万平方米。安置套数 2100 套。

6. 包河区：滨湖新区烟墩安置点建设工程

滨湖新区烟墩安置点涉及烟墩街道辖区内 21 个村居共安置 14627 户，人口约 6.2 万人。本项目选址位于滨湖新区，计划分三处建设：地块一位于玉龙路与洱海路交口东南侧，地块二位于南宁路与昌都路交口东西两侧(南宁路南)，地块三位于玉龙路与格尔木路交口东南侧，总建筑面积约 121 万平方米。主要建设内容包括安置住房、睦邻中心、幼儿园及配套用房等。

滨湖新区烟墩安置点 C 地块项目是滨湖新区烟墩安置点项目的子项目，位于滨湖新区洱格支路、玉龙路、格尔木路、昆明路合围范围，占地面积约 116.56 亩，总



建筑面积 2314 万 m²，其中地上建筑面积 17.23 万 m²，地下建筑面积 5.91 万 m²。项目主要包括 19 栋地上 12~26 层的住宅，1 座地上 4 层的 18 班幼儿园 3 栋地上 3 层的配套商业楼，配套建设地下室、配电房、开闭所、门卫室等附属设施。

7. 肥东县：肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程

本项目规划总占地面积 43500.0 m²（约合 65.25 亩），本次项目总建筑面积为 131932.1 m²，项目计容建筑面积为 104399.0 m²：其中包括住宅建筑面积为 97601.0 m²；幼儿园 4600.0 m²；社区配套用房 2198.0 m²；项目地上不计容面积 2176.0 m²；项目地下建筑面积为 25357.1 m²。该项目配建机动车位 808 个，非机动车位 1060 个。规划拟安置总户数为 966 户，建筑密度为 19.3%，绿地率为 38.1%，容积率 2.40，于 2024 年 3 月开工，拟竣工于 2026 年 11 月。

（四）投资估算及资金筹措

1. 投资估算

合肥市 7 个棚户区改造项目，项目资金总需求为 1,765,841.00 万元，项目资本金 1,170,541.00 万元，本次拟发行棚改专项债 101,800.00 万元，前期已发行棚改专项债 254,100.00 万元，预计未来发行棚改专项债 239,400.00 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	项目资本金	前期已发债	本次发债金额	预计未来发债
1	大兴镇兴城家园项目	合肥市	瑶海区	260,000.00	160,000.00	30,000.00	19,300.00	50,700.00
2	彭大郢复建点	合肥市	瑶海区	166,180.00	66,180.00	80,000.00	20,000.00	-
3	榆林桥畔三期项目	合肥市	包河区	161,071.00	33,071.00	28,100.00	23,000.00	76,900.00
4	御景黄城（BH8-68 地块复建点）项目	合肥市	包河区	87,281.00	57,981.00	18,000.00	3,500.00	7,800.00
5	大圩金葡萄家园二期项目	合肥市	包河区	400,000.00	280,000.00	43,000.00	23,000.00	54,000.00
6	滨湖新区烟墩安置点建设工程	合肥市	包河区	633,895.00	553,895.00	50,000.00	8,000.00	22,000.00
7	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	合肥市	肥东县	57,414.00	19,414.00	5,000.00	5,000.00	28,000.00
	合计			1,765,841.00	1,170,541.00	254,100.00	101,800.00	239,400.00

2. 资金筹措

合肥市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。



（五）资金平衡

1. 瑶海区：大兴镇兴城家园项目资金平衡方案

按自融资开始日起第八年开始土地挂牌交易，且于一年内出让完毕，本次发债资金平衡项目覆盖情况：按瑶海区预计 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 1.46；按瑶海区预计 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 1.42；按瑶海区预计 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 1.38。

表 1-1，按照瑶海区预计 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		693.00	693.00		693.00	693.00
2026 年		1,529.40	1,529.40		1,529.40	1,529.40
2027 年		2,121.00	2,121.00		2,121.00	2,121.00
2028 年		2,121.00	2,121.00		2,121.00	2,121.00
2029 年		2,121.00	2,121.00		2,121.00	2,121.00
2030 年		2,121.00	2,121.00	-	2,121.00	2,121.00
2031 年	30,000.00	2,121.00	32,121.00	167,722.60	32,121.00	199,843.60
2032 年	41,000.00	1,428.00	42,428.00			-
2033 年	29,000.00	591.60	29,591.60			-
合计	100,000.00	14,847.00	114,847.00	167,722.60	42,827.40	210,550.00
本息覆盖倍数	1.46					

表 7-2，按照瑶海区预计 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		693.00	693.00		693.00	693.00
2026 年		1,529.40	1,529.40		1,529.40	1,529.40



2027 年		2,121.00	2,121.00		2,121.00	2,121.00
2028 年		2,121.00	2,121.00		2,121.00	2,121.00
2029 年		2,121.00	2,121.00		2,121.00	2,121.00
2030 年	-	2,121.00	2,121.00	-	2,121.00	2,121.00
2031 年	30,000.00	2,121.00	32,121.00	162,863.88	32,121.00	194,984.88
2032 年	41,000.00	1,428.00	42,428.00			-
2033 年	29,000.00	591.60	29,591.60			-
合计	100,000.00	14,847.00	114,847.00	162,863.88	42,827.40	205,691.28
本息覆盖倍数	1.42					

表 7-3，按照瑶海区预计 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		693.00	693.00		693.00	693.00
2026 年		1,529.40	1,529.40		1,529.40	1,529.40
2027 年		2,121.00	2,121.00		2,121.00	2,121.00
2028 年		2,121.00	2,121.00		2,121.00	2,121.00
2029 年		2,121.00	2,121.00		2,121.00	2,121.00
2030 年	-	2,121.00	2,121.00	-	2,121.00	2,121.00
2031 年	30,000.00	2,121.00	32,121.00	158,126.33	32,121.00	190,247.33
2032 年	41,000.00	1,428.00	42,428.00			-
2033 年	29,000.00	591.60	29,591.60			-
合计	100,000.00	14,847.00	114,847.00	158,126.33	42,827.40	200,953.73
本息覆盖倍数	1.38					

2. 瑶海区：彭大郢复建点资金平衡方案

按自融资开始日起第八年开始土地挂牌交易，且全部于两年内出让完毕，本次发债资金平衡项目覆盖情况：按瑶海区预计 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 1.33；按瑶海区预计 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 1.30；按瑶海区预计 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 1.27。



表 8-1，按照瑶海区预计 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
2023 年		1,776.00	1,776.00		1,776.00	1,776.00
2024 年		1,776.00	1,776.00		1,776.00	1,776.00
2025 年		2,248.00	2,248.00		2,248.00	2,248.00
2026 年		2,656.00	2,656.00		2,656.00	2,656.00
2027 年		2,656.00	2,656.00		2,656.00	2,656.00
2028 年		2,656.00	2,656.00		2,656.00	2,656.00
2029 年	60,000.00	2,656.00	62,656.00	75,579.63	62,656.00	138,235.63
2030 年	-	880.00	880.00	-	880.00	880.00
2031 年	20,000.00	880.00	20,880.00	82,335.80		82,335.80
2032 年	20,000.00	408.00	20,408.00			-
合计	100,000.00	18,592.00	118,592.00	157,915.43	77,304.00	235,219.43
本息覆盖倍数	1.33					

表 8-2，按照瑶海区预计 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
2023 年		1,776.00	1,776.00		1,776.00	1,776.00
2024 年		1,776.00	1,776.00		1,776.00	1,776.00
2025 年		2,248.00	2,248.00		2,248.00	2,248.00
2026 年		2,656.00	2,656.00		2,656.00	2,656.00
2027 年		2,656.00	2,656.00		2,656.00	2,656.00
2028 年		2,656.00	2,656.00		2,656.00	2,656.00
2029 年	60,000.00	2,656.00	62,656.00	74,009.05	62,656.00	136,665.05
2030 年	-	880.00	880.00		880.00	880.00
2031 年	20,000.00	880.00	20,880.00	79,950.65		79,950.65
2032 年	20,000.00	408.00	20,408.00			-



合计	100,000.00	18,592.00	118,592.00	153,959.70	77,304.00	231,263.70
本息覆盖倍数	1.30					

表 8-3，按照瑶海区预计 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
2023 年		1,776.00	1,776.00		1,776.00	1,776.00
2024 年		1,776.00	1,776.00		1,776.00	1,776.00
2025 年		2,248.00	2,248.00		2,248.00	2,248.00
2026 年		2,656.00	2,656.00		2,656.00	2,656.00
2027 年		2,656.00	2,656.00		2,656.00	2,656.00
2028 年		2,656.00	2,656.00		2,656.00	2,656.00
2029 年	60,000.00	2,656.00	62,656.00	72,464.75	62,656.00	135,120.75
2030 年	-	880.00	880.00		880.00	880.00
2031 年	20,000.00	880.00	20,880.00	77,624.96		77,624.96
2032 年	20,000.00	408.00	20,408.00			-
合计	100,000.00	18,592.00	118,592.00	150,089.71	77,304.00	227,393.71
本息覆盖倍数	1.27					

3. 包河区：榆林桥畔三期项目资金平衡方案

按自融资开始日起第八年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债自行平衡项目覆盖情况：按包河区预计 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 2.45；按包河区预计 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 2.40；按包河区预计 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 2.35。

表 4-1，按照包河区预计 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	项目建设本	小计



				收益	金/财政收入	
2023 年	-	-	-	-		
2024 年	-	558.00	558.00	-	558.00	558.00
2025 年	-	745.11	745.11	-	745.11	745.11
2026 年	-	1,765.11	1,765.11	-	1,765.11	1,765.11
2027 年		2,783.07	2,783.07	-	2,783.07	2,783.07
2028 年	-	2,783.07	2,783.07	-	2,783.07	2,783.07
2029 年	-	2,783.07	2,783.07	-	2,783.07	2,783.07
2030 年	20,000.00	2,783.07	22,783.07	360,639.16		360,639.16
2031 年	8,100.00	2,225.07	10,325.07	-	-	-
2032 年	50,000.00	2,037.96	52,037.96			-
2033 年	49,900.00	1,017.96	50,917.96			
合计	128,000.00	19,481.49	147,481.49	360,639.16	11,417.43	372,056.59
本息覆盖倍数	2.45					

表 4-2，按照包河区预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	558.00	558.00		558.00	558.00
2025 年	-	745.11	745.11		745.11	745.11
2026 年	-	1,765.11	1,765.11		1,765.11	1,765.11
2027 年	-	2,783.07	2,783.07		2,783.07	2,783.07
2028 年	-	2,783.07	2,783.07		2,783.07	2,783.07
2029 年	-	2,783.07	2,783.07		2,783.07	2,783.07
2030 年	20,000.00	2,783.07	22,783.07	353,785.12		353,785.12
2031 年	8,100.00	2,225.07	10,325.07			-
2032 年	50,000.00	2,037.96	52,037.96			-
2033 年	49,900.00	1,017.96	50,917.96			
合计	128,000.00	19,481.49	147,481.49	353,785.12	11,417.43	365,202.55
本息覆盖倍数	2.40					

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



金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	558.00	558.00		558.00	558.00
2025 年	-	745.11	745.11		745.11	745.11
2026 年	-	1,765.11	1,765.11		1,765.11	1,765.11
2027 年	-	2,783.07	2,783.07		2,783.07	2,783.07
2028 年	-	2,783.07	2,783.07		2,783.07	2,783.07
2029 年	-	2,783.07	2,783.07		2,783.07	2,783.07
2030 年	20,000.00	2,783.07	22,783.07	347,020.18		347,020.18
2031 年	8,100.00	2,225.07	10,325.07			-
2032 年	50,000.00	2,037.96	52,037.96			-
2033 年	49,900.00	1,017.96	50,917.96			
合计	128,000.00	19,481.49	147,481.49	347,020.18	11,417.43	358,437.61
本息覆盖倍数	2.35					

4. 包河区：御景黄城（BH8-68 地块复建点）项目资金平衡方案

按自融资开始日起第八年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债自行平衡项目覆盖情况：按包河区预计 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 1.61；按包河区预计 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 1.58；按包河区预计 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 1.56。

表 2-1，按照包河区预计 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
2023 年	-	325.60	325.60	-	325.60	325.60
2024 年	-	325.60	325.60	-	325.60	325.60
2025 年	-	490.80	490.80	-	490.80	490.80
2026 年	-	562.20	562.20	-	562.20	562.20



2027 年	-	721.32	721.32	-	721.32	721.32
2028 年	-	721.32	721.32	-	721.32	721.32
2029 年	11,000.00	721.32	11,721.32	55,147.57		55,147.57
2030 年	-	395.72	395.72	-	-	-
2031 年	7,000.00	395.72	7,395.72	-	-	-
2032 年	3,500.00	230.52	3,730.52	-	-	-
2033 年	7,800.00	159.12	7,959.12			
合计	29,300.00	2,623.72	34,349.24	55,147.57	3,146.84	58,294.41
本息覆盖倍数	1.61					

表 2-2，按照包河区预计 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
2023 年	-	325.60	325.60	-	325.60	325.60
2024 年	-	325.60	325.60	-	325.60	325.60
2025 年	-	490.80	490.80	-	490.80	490.80
2026 年	-	562.20	562.20	-	562.20	562.20
2027 年	-	721.32	721.32	-	721.32	721.32
2028 年	-	721.32	721.32	-	721.32	721.32
2029 年	11,000.00	721.32	11,721.32	54,298.72	-	54,298.72
2030 年	-	395.72	395.72	-	-	-
2031 年	7,000.00	395.72	7,395.72	-	-	-
2032 年	3,500.00	230.52	3,730.52	-	-	-
2033 年	7,800.00	159.12	7,959.12			
合计	29,300.00	2,623.72	34,349.24	54,298.72	3,146.84	57,445.56
本息覆盖倍数	1.58					

表 2-3，按照包河区预计 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
2023 年	-	325.60	325.60	-	325.60	325.60



2024 年	-	325.60	325.60	-	325.60	325.60
2025 年	-	490.80	490.80	-	490.80	490.80
2026 年	-	562.20	562.20	-	562.20	562.20
2027 年	-	721.32	721.32	-	721.32	721.32
2028 年	-	721.32	721.32	-	721.32	721.32
2029 年	11,000.00	721.32	11,721.32	53,458.16	-	53,458.16
2030 年	-	395.72	395.72	-	-	-
2031 年	7,000.00	395.72	7,395.72	-	-	-
2032 年	3,500.00	230.52	3,730.52	-	-	-
2033 年	7,800.00	159.12	7,959.12			
合计	11,000.00	2,623.72	34,349.24	53,458.16	3,146.84	56,605.00
本息覆盖倍数	1.56					

5. 包河区：大圩金葡萄家园二期项目资金平衡方案

按自融资开始日起第八年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债自行平衡项目覆盖情况：按包河区预计 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 2.16；按包河区预计 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 2.11；按包河区预计 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 2.06。

表 2-1，按照包河区预计 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	-	1,014.80	1,014.80		1,014.80	1,014.80
2026 年	-	1,749.20	1,749.20		1,749.20	1,749.20
2027 年	-	2,585.60	2,585.60		2,585.60	2,585.60
2028 年	-	2,585.60	2,585.60		2,585.60	2,585.60
2029 年	-	2,585.60	2,585.60		2,585.60	2,585.60
2030 年	-	2,585.60	2,585.60		2,585.60	2,585.60
2031 年	43,000.00	2,585.60	45,585.60	297,650.58		297,650.58
2032 年	36,000.00	1,570.80	37,570.80			



2033 年	41,000.00	836.40	41,836.40			
合计	120,000.00	18,099.20	138,099.20	297,650.58	13,106.40	310,756.98
本息覆盖倍数	2.16					

表 2-2，按照包河区预计 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	-	1,014.80	1,014.80		1,014.80	1,014.80
2026 年	-	1,749.20	1,749.20		1,749.20	1,749.20
2027 年	-	2,585.60	2,585.60		2,585.60	2,585.60
2028 年	-	2,585.60	2,585.60		2,585.60	2,585.60
2029 年	-	2,585.60	2,585.60		2,585.60	2,585.60
2030 年	-	2,585.60	2,585.60		2,585.60	2,585.60
2031 年	43,000.00	2,585.60	45,585.60	291,172.57		291,172.57
2032 年	36,000.00	1,570.80	37,570.80			
2033 年	41,000.00	836.40	41,836.40			
合计	120,000.00	18,099.20	138,099.20	291,172.57	13,106.40	304,278.97
本息覆盖倍数	2.11					

表 2-3，按照包河区预计 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	-	1,014.80	1,014.80		1,014.80	1,014.80
2026 年	-	1,749.20	1,749.20		1,749.20	1,749.20
2027 年	-	2,585.60	2,585.60		2,585.60	2,585.60
2028 年	-	2,585.60	2,585.60		2,585.60	2,585.60
2029 年	-	2,585.60	2,585.60		2,585.60	2,585.60
2030 年	-	2,585.60	2,585.60		2,585.60	2,585.60
2031 年	43,000.00	2,585.60	45,585.60	284,799.65		
2032 年	36,000.00	1,570.80	37,570.80			-



2033 年	41,000.00	836.40	41,836.40			
合计	120,000.00	18,099.20	138,099.20	284,799.65	13,106.40	13,106.40
本息覆盖倍数	2.06					

6. 包河区：滨湖新区烟墩安置点建设工程资金平衡方案

按自融资开始日起第九年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债自行平衡项目覆盖情况：按包河区预计 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 3.43；按包河区预计 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 3.36；按包河区预计 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 3.29。

表 5-1，按照包河区预计 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	-	1,168.30	1,168.30		1,168.30	1,168.30
2026 年	-	1,576.30	1,576.30		1,576.30	1,576.30
2027 年	-	1,780.30	1,780.30		1,780.30	1,780.30
2028 年	-	1,780.30	1,780.30		1,780.30	1,780.30
2029 年	-	1,780.30	1,780.30		1,780.30	1,780.30
2030 年	-	1,780.30	1,780.30		1,780.30	1,780.30
2031 年	50,000.00	1,780.30	51,780.30	317,336.71		317,336.71
2032 年	20,000.00	612.00	20,612.00			
2033 年	10,000.00	204.00	10,204.00			
合计	80,000.00	12,462.10	92,462.10	317,336.71	9,865.80	327,202.51
本息覆盖倍数	3.43					

表 5-2，按照包河区预计 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



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	-	1,168.30	1,168.30		1,168.30	1,168.30
2026 年	-	1,576.30	1,576.30		1,576.30	1,576.30
2027 年	-	1,780.30	1,780.30		1,780.30	1,780.30
2028 年	-	1,780.30	1,780.30		1,780.30	1,780.30
2029 年	-	1,780.30	1,780.30		1,780.30	1,780.30
2030 年	-	1,780.30	1,780.30		1,780.30	1,780.30
2031 年	50,000.00	1,780.30	51,780.30	310,715.75		310,715.75
2032 年	20,000.00	612.00	20,612.00			
2033 年	10,000.00	204.00	10,204.00			
合计	80,000.00	12,462.10	92,462.10	310,715.75	9,865.80	320,581.55
本息覆盖倍数	3.36					

表 5-3，按照包河区预计 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	-	1,168.30	1,168.30		1,168.30	1,168.30
2026 年	-	1,576.30	1,576.30		1,576.30	1,576.30
2027 年	-	1,780.30	1,780.30		1,780.30	1,780.30
2028 年	-	1,780.30	1,780.30		1,780.30	1,780.30
2029 年	-	1,780.30	1,780.30		1,780.30	1,780.30
2030 年	-	1,780.30	1,780.30		1,780.30	1,780.30
2031 年	50,000.00	1,780.30	51,780.30	304,202.17		304,202.17
2032 年	20,000.00	612.00	20,612.00			-
2033 年	10,000.00	204.00	10,204.00			
合计	80,000.00	12,462.10	92,462.10	304,202.17	9,865.80	314,067.97
本息覆盖倍数	3.29					

7、肥东县：肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程资金平衡方案

按自融资开始日起第八年开始土地挂牌交易，且全部于两年内出让完毕，本次发债资金平衡项目覆盖情况：按肥东县预计 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 2.02；按肥东县预计 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 1.82；按肥东县预计 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 1.61。

表 2-1，按照肥东县预计 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
2025 年		118.00	118.00	-	118.00	118.00
2026 年		668.80	668.80	-	668.80	668.80
2027 年		791.20	791.20	-	791.20	791.20
2028 年		791.20	791.20	-	791.20	791.20
2029 年		791.20	791.20	-	791.20	791.20
2030 年		791.20	791.20		791.20	791.20
2031 年	5,000.00	791.20	5,791.20	42,693.13		42,693.13
2032 年	27,000.00	673.20	27,673.20	45,175.88		45,175.88
2033 年	6,000.00	122.40	6,122.40			-
合计	38,000.00	5,538.40	43,538.40	87,869.01	3,951.60	91,820.61
本息覆盖倍数	2.02					

表 2-2，按照肥东县预计 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	-	118.00	118.00	-	118.00	118.00
2026 年	-	668.80	668.80	-	668.80	668.80
2027 年	-	791.20	791.20	-	791.20	791.20
2028 年	-	791.20	791.20	-	791.20	791.20
2029 年	-	791.20	791.20	-	791.20	791.20
2030 年	-	791.20	791.20		791.20	791.20
2031 年	5,000.00	791.20	5,791.20	38,412.53		38,412.53
2032 年	27,000.00	673.20	27,673.20	40,647.00		40,647.00



2033 年	6,000.00	122.40	6,122.40			-
合计	38,000.00	5,538.40	43,538.40	79,059.53	3,951.60	83,011.13
本息覆盖倍数	1.82					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	118.00	118.00	-	118.00	118.00
2026 年	-	668.80	668.80	-	668.80	668.80
2027 年	-	791.20	791.20	-	791.20	791.20
2028 年	-	791.20	791.20	-	791.20	791.20
2029 年	-	791.20	791.20	-	791.20	791.20
2030 年	-	791.20	791.20		791.20	791.20
2031 年	5,000.00	791.20	5,791.20	34,131.92	-	34,131.92
2032 年	27,000.00	673.20	27,673.20	36,118.12		36,118.12
2033 年	6,000.00	122.40	6,122.40	-		-
合计	38,000.00	5,538.40	43,538.40	70,250.04	3,951.60	74,201.64
本息覆盖倍数	1.61					



（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1. 土地出让价格预测

（1）土地市场情况

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

1）瑶海区棚户户区改造项目（大兴镇兴城家园项目、彭大郢复建点）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	中标总价（万元）	平均价格（元/平方米）	出让日期	用途
1	拍卖	瑶海区 YH202216 号	瑶海区裕溪路以北、水东路以东	4,546.69	≤0.4	4,228.40	9,299.95	2022/12/24	商业用地
2	拍卖	瑶海区 YH202217 号	瑶海区明光路以东、长江东大街以南	2,760.01	≤2.84	3,229.20	11,699.96	2022/12/24	商业用地
3	拍卖	瑶海区 YH202209 号	瑶海区雨山路以东、滨河路以北	48,920.24	≤1.6	84,607.14	17,294.92	2022/9/27	居住用地
4	拍卖	瑶海区 YH202210 号	瑶海区枞阳路以东、桃花潭西路以南	34,973.51	≤2.2	66,781.58	19,094.90	2022/9/27	居住用地
商居住用地参考均价							14,347.43		

2）包河区棚户户区改造项目（滨湖新区烟墩安置点建设工程、榆林桥畔三期项目、御景黄城（BH8-68 地块复建点）项目、大圩金葡萄家园二期项目）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	中标总价（万元）	平均价格（元/平方米）	出让日期	用途
1	合自然资规公告	滨湖科学城	滨湖科学城云谷路以北、贵州路以西	37,486.85	≤2.0	114,540.51	30,554.85	2020.10.30	居住用地



序号	文号	地块	区位	土地面积 (平方米)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格(元/ 平方米)	出让日期	用途
	[2020]51 号	BK202005 号							
2	合自然资规公告 [2021]11 号	滨湖科学城 BK202103 号	滨湖科学城南宁路以南、 云南路以西地块	89,833.78	A 地块 ≤2.3; B 地 块≤2.1; 幼 儿园≤1.0	279,753.75	31,141.26	2021.6.3	居住、幼儿园用 地(其中: A 地 块: 55 亩; B 地 块: 67 亩; 幼儿 园: 12.75 亩)
3	合自然资规公告 [2022]22 号	滨科城 BK202206 号	滨湖科学城四川路以西、 嘉陵江路以北	112727.23	≤2.2	344,943.60	30,599.85	2022.9.27	居住用地
4	合自然资规公告 [2022]22 号	滨科城 BK202207 号	滨湖科学城玉龙路以东、 武汉路以北	23766.78	≤2.5	63,043.50	26,525.89	2022.9.27	商住混合用地
5	合自然资规公告 [2022]31 号	滨科城 BK202208 号	滨湖科学城西藏路以东、 遵义路以北	69660.34	A 地块 ≤2.2; C 地 块≤1.0	193,469.10	27,773.21	2022.12.28	居住、幼儿园用 地(A 地块居住 86.91、B 地块公 园绿地 5.2、C 地 块幼儿园 12.38)
6	合自然资规公告 [2023]5 号	滨科城 BK202302 号	滨湖科学城徽州大道以 东、遵义路以北	113487.23	A 地块 ≤2.4; B 地 块≤2.2; C 地块≤1.0	350,134.80	30,852.35	2023.4.3	居住、幼儿园用 地(A 地块居住 69.19、B 地块居 住 83.96、C 地块 幼儿园 12.35、D 地块公园绿地 4.73)
7	合自然资规公告	滨科城	滨科城遵义路与徽州大道 交口西北角	78526	A 地块 ≤2.4; B 地	338,758.30	43,139.64	2023.11.2	居住用地(A 地 块 105.7838; B



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
	[2023]25 号	BK202305 号			块≤1.5				地块 12.0042)
8	自然资规公告 [2022]14 号	包河区 BH202213 号	合肥市包河区徽州大道以 东、望江路以北	24,010.29	≤4.3	41,994.00	17,490.00	2022 年 7 月	商住用地
9	自然资规公告 [2022]14 号	包河区 BH202214 号	合肥市包河区徽州大道以 东、望江路以南	30,030.13	≤3.0	47,336.91	15,763.14	2022 年 7 月	商住用地
	商居住用地参考均价						28,204.47		
1		包河区 BH202003 号	包河区棠樾路以 东、龙川路以南	67.11	2.2	105899	23,669.88	2020.4.16	住宅
	商居住用地参考均价合计						23,669.88		
1		包河区 S1902 号 地块	包河区历口路以 东、龙川路以南	183.951	2	286963	23,534.88	2019.3.21	住宅
	商居住用地参考均价合计						23,534.88		
1	合自然资规公告 [2022]6、7 号	包河区 BH202201 号	包河区花园大道以南、巢 湖南路以西	67965.43	A 地地≤ 1.8, B 地 块≤1.6; C 地块≤1.0	117230.85	17,248.60	2022.3.25	住宅、幼儿园用 地
2	合自然资规公告 [2022]31 号	包河区 BH202226 号	包河区吉林路以东、黄河 路以北	37493	≤1.6	59389.44	15,840.14	2022.12.23	居住用地
3	合自然资规公告 [2023]5 号	包河区 BH202301 号	包河区巢湖南路以西、黄 河路以北	47506.67	≤1.6	83089.16	17,490.00	2023.3.30	居住用地
4	合自然资规公告 [2020]66 号	包河区 BH202101 号	包河区河南路以东、大圩 路以北	60876.377	≤1.8	149291.85	24,523.77	2021.1.22	居住用地
5	合自然资规公告	包河区	包河区北京路以东、黄河	49422.471	≤2.0	136028.55	27,523.62	2020.10.30	居住用地



序号	文号	地块	区位	土地面积 (平方米)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格(元/ 平方米)	出让日期	用途
	[2020]51 号	BH202007 号	路以南						
	商居住用地参考均价合计						20,702.79		

3) 肥东县棚户区改造项目（肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程）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)	成交单价(元/ 平方米)	出让日期	用途
1		FD202302	合肥东部新城核心区山林 路与深溪路交口西北角	42,397.58	≤1.8	37,522.24	8,850.09	2023.3.30	住宅
2		FD202303	合肥东部新城核心区四顶 山路与日出路交口西北角	47,564.19	≤1.8	44,948.59	9,450.09	2023.3.30	住宅
	商居住用地 参考均价						9,150.09		

(2) 棚改项目土地出让价格预测

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

具体计算如下：

① 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	大兴镇兴城家园项目	合肥市	瑶海区	4.37%	居住用地	232,223.18	17,220.72	1.00	17,220.72
2	彭大郢复建点	合肥市	瑶海区	4.37%	居住	91,200.45	17,417.27	1.00	17,417.27
3	榆林桥畔三期项目	合肥市	包河区	4.47%	商住用地	752,003.76	16,530.39	0.95	15,703.87
4	御景黄城（BH8-68 地块复建点）项目	合肥市	包河区	4.47%	商住用地	123,333.95	23,534.88	0.65	15,297.67
5	大圩金葡萄家园二期项目	合肥市	包河区	4.47%	商住用地	3,902,019.51	20,702.79	1.00	20,702.79
6	滨湖新区烟墩安置点建设工程	合肥市	包河区	4.47%	商住用地	287,334.77	32,058.64	1.00	32,058.64
7	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	合肥市	肥东县	5.80%	住宅	82,470.83	9,150.09	1.00	9,150.09

② 2024-2031 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
1	大兴镇兴城家园项目	合肥市	瑶海区	居住用地	17,220.72	17,973.27	18,758.70	19,578.46	20,434.04	21,327.01	22,259.00	23,231.72	
2	彭大郢复建点	合肥市	瑶海区	居住	17,220.72	17,973.27	18,758.70	19,578.46	20,434.04	21,327.01	22,259.00	23,231.72	
3	榆林桥畔三期项目	合肥市	包河区	商住用地	15,703.87	16,405.83	17,139.17	17,905.30	18,705.66	19,541.81	20,415.32		
4	御景黄城（BH8-68 地块复建点）项目	合肥市	包河区	商住用地	15,297.67	15,981.48	16,695.85	17,442.16	18,221.82	19,036.34			
5	大圩金葡萄家园二期项目	合肥市	包河区	商住用地	20,702.79	21,628.21	22,594.99	23,604.98	24,660.13	25,762.43	26,914.01	28,117.07	
6	滨湖新区烟墩安置点建设工程	合肥市	包河区	商住用地	32,058.64	33,491.66	34,988.73	36,552.73	38,186.64	39,893.58	41,676.82	43,539.78	
7	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	合肥市	肥东县	住宅	9,150.09	9,680.80	10,242.28	10,836.33	11,464.84	12,129.80	12,833.33	13,577.66	14,365.17

③ 2024-2031 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
1	大兴镇兴城家园项目	合肥市	瑶海区	居住用地	17,220.72	17,898.01	18,601.94	19,333.55	20,093.94	20,884.23	21,705.61	22,559.29	
2	彭大郢复建点	合肥市	瑶海区	居住	17,220.72	17,898.01	18,601.94	19,333.55	20,093.94	20,884.23	21,705.61	22,559.29	
3	榆林桥畔三期项目	合肥市	包河区	商住用地	15,703.87	16,335.64	16,992.82	17,676.44	18,387.56	19,127.30	19,896.79		
4	御景黄城（BH8-68 地块复建点）项目	合肥市	包河区	商住用地	15,297.67	15,913.10	16,553.28	17,219.22	17,911.95	18,632.55			
5	大圩金葡萄家园二期项目	合肥市	包河区	商住用地	20,702.79	21,535.66	22,402.04	23,303.28	24,240.77	25,215.98	26,230.41	27,285.66	
6	滨湖新区烟墩安置点建设工程	合肥市	包河区	商住用地	32,058.64	33,348.36	34,689.96	36,085.54	37,537.26	39,047.38	40,618.26	42,252.33	
7	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	合肥市	肥东县	住宅	9,150.09	9,627.72	10,130.29	10,659.09	11,215.50	11,800.95	12,416.96	13,065.12	13,747.12

④ 2024-2031 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
1	大兴镇兴城家园项目	合肥市	瑶海区	居住用地	17,220.72	17,822.76	18,445.84	19,090.71	19,758.12	20,448.86	21,163.75	21,903.63	
2	彭大郢复建点	合肥市	瑶海区	居住	17,220.72	17,822.76	18,445.84	19,090.71	19,758.12	20,448.86	21,163.75	21,903.63	
3	榆林桥畔三期项目	合肥市	包河区	商住用地	15,703.87	16,265.44	16,847.09	17,449.55	18,073.54	18,719.85	19,389.27		
4	御景黄城（BH8-68 地块复建点）项目	合肥市	包河区	商住用地	15,297.67	15,844.72	16,411.33	16,998.19	17,606.05	18,235.64			
5	大圩金葡萄家园二期项目	合肥市	包河区	商住用地	21,443.12	22,209.93	23,004.16	23,826.78	24,678.83	25,561.35	26,475.42	21,443.12	
6	滨湖新区烟墩安置点建设工程	合肥市	包河区	商住用地	32,058.64	33,205.05	34,392.47	35,622.34	36,896.20	38,215.60	39,582.19	40,997.65	



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
7	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	合肥市	肥东县	住宅	9,150.09	9,574.65	10,018.92	10,483.80	10,970.24	11,479.26	12,011.90	12,569.25	13,152.47

2. 土地出让收入预测

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

(1) 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	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	大兴镇兴城家园项目	合肥市	瑶海区	居住、商住				167,722.60	
2	彭大郢复建点	合肥市	瑶海区	居住		75,579.63		82,335.80	
3	榆林桥畔三期项目	合肥市	包河区	居住			403,588.55		
4	御景黄城（BH8-68 地块复建点）项目	合肥市	包河区	商住用地		61,027.03			
5	大圩金葡萄家园二期项目	合肥市	包河区	商住用地				335,446.80	
6	滨湖新区烟墩安置点建设工程	合肥市	包河区	居住				355,967.06	
7	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	合肥市	肥东县	住宅	-	-		63,889.61	67,595.20

(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	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	大兴镇兴城家园项目	合肥市	瑶海区	居住、商住				162,863.88	
2	彭大郢复建点	合肥市	瑶海区	居住		74,009.05		79,950.65	
3	榆林桥畔三期项目	合肥市	包河区	居住			391,747.98		



序号	项目	地市	区县	土地性质	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
4	御景黄城（BH8-68 地块复建点）项目	合肥市	包河区	商住用地		59,514.83			
5	大圩金葡萄家园二期项目	合肥市	包河区	商住用地				324,456.47	
6	滨湖新区烟墩安置点建设工程	合肥市	包河区	商住用地				344,734.18	
7	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	合肥市	肥东县	住宅	-	-		57,500.64	60,835.68

（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	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	大兴镇兴城家园项目	合肥市	瑶海区	居住、商住				158,126.33	
2	彭大郢复建点	合肥市	瑶海区	居住		72,464.75		77,624.96	
3	榆林桥畔三期项目	合肥市	包河区	居住			380,159.09		
4	御景黄城（BH8-68 地块复建点）项目	合肥市	包河区	商住用地		58,028.40			
5	大圩金葡萄家园二期项目	合肥市	包河区	商住用地				313,745.87	
6	滨湖新区烟墩安置点建设工程	合肥市	包河区	居住		333,787.22			
7	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	合肥市	肥东县	住宅	-	-		51,111.68	54,076.15

3. 土地出让收益预测

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

（1）合肥市棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%）

金额单位：人民币万元



项目	合计	大兴镇兴城家园项目	彭大郢复建点	榆林桥畔三期项目	御景黄城（BH8-68 地块复建点）项目	大圩金葡萄家园二期项目	滨湖新区烟墩安置点建设工程	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程
地级市（区县）	合肥市	瑶海区	瑶海区	包河区	包河区	包河区	包河区	肥东县
收入合计	5,471,382.52	539,494.39	507,967.07	1,582,568.48	234,782.65	1,224,035.90	1,251,049.22	131,484.81
土地收入	5,471,382.52	539,494.39	507,967.07	1,582,568.48	234,782.65	1,224,035.90	1,251,049.22	131,484.81
扣除项目合计	3,561,836.71	204,049.18	192,136.20	1,164,608.64	173,755.62	888,589.11	895,082.16	43,615.80
国有土地收益基金	435,080.91	43,159.55	40,637.37	126,605.48	18,782.61	97,922.87	100,083.94	7,889.09
农业土地开发资金	3,167.15	348.33	342.00	1,128.01	185.00	653.00	431.00	79.81
土地出让业务费	109,427.65	10,789.89	10,159.34	31,651.37	4,695.65	24,480.72	25,020.98	2,629.70
社保专项资金	126,520.67	10,789.89	10,159.34	31,651.37	4,695.65	24,480.72	25,020.98	19,722.72
轨道交通计提	266,994.89	26,974.72	25,398.36	79,128.42	11,739.13	61,201.80	62,552.46	
收储成本	323,433.30			115,899.58	16,952.46	92,648.88	97,932.38	
廉租住房资金	391,108.72	44,743.20	42,127.07	104,309.62	15,257.21	83,383.99	88,139.15	13,148.48
教育资金	404,175.24	40,268.88	37,914.36	153,408.00	25,160.00	88,808.00	58,616.00	
环巢湖资金	331,381.43	26,974.72	25,398.36	102,866.95	15,260.87	79,562.33	81,318.20	
土地出让金返还	1,170,400.73			417,959.84	61,027.03	335,446.80	355,967.06	
被征地农民就业和养老保险资金	146.00							146.00
用于资金平衡土地出让收益	1,909,545.82	335,445.21	315,830.87	417,959.84	61,027.03	335,446.80	355,967.06	87,869.01
土地出让收益上缴财政	325,638.05	167,722.61	157,915.44				-	
用于资金平衡土地出让净收益	1,583,907.77	167,722.60	157,915.43	417,959.84	61,027.03	335,446.80	355,967.06	87,869.01

（2）合肥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



项目	合计	大兴镇兴城家园项目	彭大郢复建点	榆林桥畔三期项目	御景黄城（BH8-68 地块复建点）项目	大圩金葡萄家园二期项目	滨湖新区烟墩安置点建设工程	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程
地级市（区县）	合肥市	瑶海区	瑶海区	包河区	包河区	包河区	包河区	肥东县
收入合计	5,054,597.68	485,544.95	482,816.06	1,424,311.63	229,802.58	1,187,841.83	1,125,944.30	118,336.33
土地收入	5,054,597.68	485,544.95	482,816.06	1,424,311.63	229,802.58	1,187,841.83	1,125,944.30	118,336.33
扣除项目合计	3,292,952.53	183,644.26	182,636.64	1,048,147.78	170,287.75	863,385.36	805,573.94	39,276.80
国有土地收益基金	402,001.10	38,843.60	38,625.28	113,944.93	18,384.21	95,027.35	90,075.55	7,100.18
农业土地开发资金	2,976.42	313.50	342.00	1,015.21	185.00	653.00	387.90	79.81
土地出让业务费	101,091.95	9,710.90	9,656.32	28,486.23	4,596.05	23,756.84	22,518.88	2,366.73
社保专项资金	116,475.67	9,710.90	9,656.32	28,486.23	4,596.05	23,756.84	22,518.88	17,750.45
轨道交通计提	246,813.06	24,277.25	24,140.80	71,215.58	11,490.13	59,392.09	56,297.21	
收储成本	298,632.64	-		104,309.62	16,539.11	89,644.77	88,139.14	
廉租住房资金	360,911.44	40,268.88	40,039.54	93,878.66	14,885.20	80,680.29	79,325.24	11,833.63
教育资金	377,067.17	36,241.99	36,035.58	138,067.20	25,160.00	88,808.00	52,754.40	
环巢湖资金	306,953.46	24,277.25	24,762.68	92,580.26	14,937.17	77,209.72	73,186.38	
土地出让金返还	1,080,505.51	-		376,163.86	59,514.83	324,456.47	320,370.35	
被征地农民就业和养老保险资金	146.00	-		-			-	146.00
用于资金平衡土地出让收益	1,769,385.13	301,900.69	307,919.40	376,163.86	59,514.83	324,456.47	320,370.35	79,059.53
土地出让收益上缴财政	304,910.05	150,950.35	153,959.70					
用于资金平衡土地出让净收益	1,464,475.08	150,950.34	153,959.70	376,163.86	59,514.83	324,456.47	320,370.35	79,059.53

（3）合肥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



项目	合计	大兴镇兴城家园项目	彭大郢复建点	榆林桥畔三期项目	御景黄城（BH8-68 地块复建点）项目	大圩金葡萄家园二期项目	滨湖新区烟墩安置点建设工程	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程
地级市（区县）	合肥市	瑶海区	瑶海区	包河区	包河区	包河区	包河区	肥东县
收入合计	4,663,969.95	431,595.51	482,816.06	1,266,054.78	224,907.38	1,152,569.01	1,000,839.38	105,187.83
土地收入	4,663,969.95	431,595.51	482,816.06	1,266,054.78	224,907.38	1,152,569.01	1,000,839.38	105,187.83
扣除项目合计	3,034,268.53	163,239.34	182,636.64	931,686.91	166,878.98	838,823.14	716,065.73	34,937.79
国有土地收益基金	371,013.83	34,527.64	38,625.28	101,284.38	17,992.59	92,205.52	80,067.15	6,311.27
农业土地开发资金	2,785.68	278.66	342.00	902.41	185.00	653.00	344.80	79.81
土地出让业务费	93,279.40	8,631.91	9,656.32	25,321.10	4,498.15	23,051.38	20,016.78	2,103.76
社保专项资金	106,953.81	8,631.91	9,656.32	25,321.10	4,498.15	23,051.38	20,016.78	15,778.17
轨道交通计提	227,939.11	21,579.78	24,140.80	63,302.74	11,245.37	57,628.45	50,041.97	
收储成本	273,915.50	-		92,719.66	16,132.81	86,717.13	78,345.90	
廉租住房资金	332,876.84	35,794.56	40,039.54	83,447.70	14,519.53	78,045.41	70,511.32	10,518.78
教育资金	351,837.88	32,215.10	36,035.58	122,726.40	25,160.00	88,808.00	46,892.80	
环巢湖资金	282,604.67	21,579.78	24,140.80	82,293.56	14,618.98	74,916.99	65,054.56	
土地出让金返还	990,915.79	-		334,367.87	58,028.40	313,745.87	284,773.65	
被征地农民就业和养老保险资金	146.00	-		-			-	146.00
用于资金平衡土地出让收益	1,629,701.42	268,356.17	300,179.42	334,367.87	58,028.40	313,745.87	284,773.65	70,250.04
土地出让收益上缴财政	284,267.80	134,178.09	150,089.71					
用于资金平衡土地出让净收益	1,345,433.62	134,178.08	150,089.71	334,367.87	58,028.40	313,745.87	284,773.65	70,250.04



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

滁州市本批次共 1 个棚改区改造项目，为明光市明酒大道南侧安置房项目，计划融资总额 40,000.00 万元。本次拟发行棚改专项债 4,000.00 万元，已发行专项债券 10,000.00 万元。其中 2024 年 5 月已发行棚改专项债 5,000.00 万元，发行利率 2.36%，2025 年 1 月已发行棚改专项债 5,000.00 万元，发行利率 1.61%，预计 2025 年及 2025 年后续批次发行棚改专项债 26,000.00 万元，假设本次和预计融资利率为 2.04%，发行期限均为 7 年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1、本次计划融资应付本息情况

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	-	4,000.00		4,000.00	2.04%		-
	2026	4,000.00			4,000.00	2.04%	81.60	81.60
	2027	4,000.00			4,000.00	2.04%	81.60	81.60
	2028	4,000.00			4,000.00	2.04%	81.60	81.60
	2029	4,000.00			4,000.00	2.04%	81.60	81.60
	2030	4,000.00			4,000.00	2.04%	81.60	81.60
	2031	4,000.00			4,000.00	2.04%	81.60	81.60
	2032	4,000.00		4,000.00	-	2.04%	81.60	5,102.00
合计			4,000.00	4,000.00		-	571.20	4,571.20

2、前期发行专项债应付本息情况

明光市明酒大道南侧安置房项目于 2024 年 5 月发行 5,000.00 万元，发行利率 2.36%，应付还本付息情况如下：



金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
滁州市	2024 年		5,000.00		5,000.00	2.36%	-	-
	2025 年	5,000.00			5,000.00	2.36%	118.00	118.00
	2026 年	5,000.00			5,000.00	2.36%	118.00	118.00
	2027 年	5,000.00			5,000.00	2.36%	118.00	118.00
	2028 年	5,000.00			5,000.00	2.36%	118.00	118.00
	2029 年	5,000.00			5,000.00	2.36%	118.00	118.00
	2030 年	5,000.00			5,000.00	2.36%	118.00	118.00
	2031 年	5,000.00		5,000.00	-	2.36%	118.00	5,118.00
	合计		5,000.00	5,000.00		-	826.00	5,826.00

明光市明酒大道南侧安置房项目于 2025 年 1 月发行 5,000.00 万元，发行利率 1.61%，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
滁州市	2025 年		5,000.00		5,000.00	1.61%	-	-
	2026 年	5,000.00			5,000.00	1.61%	80.50	80.50
	2027 年	5,000.00			5,000.00	1.61%	80.50	80.50
	2028 年	5,000.00			5,000.00	1.61%	80.50	80.50
	2029 年	5,000.00			5,000.00	1.61%	80.50	80.50
	2030 年	5,000.00			5,000.00	1.61%	80.50	80.50
	2031 年	5,000.00			5,000.00	1.61%	80.50	80.50
	2032 年	5,000.00		5,000.00	-	1.61%	80.50	5,080.50
	合计		5,000.00	5,000.00		-	563.50	5,563.50

3、预计发行专项债应付本息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
滁州	2025	-	26,000.00		26,000.00	2.04%	-	-



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
市	2026	26,000.00			26,000.00	2.04%	530.40	530.40
	2027	26,000.00			26,000.00	2.04%	530.40	530.40
	2028	26,000.00			26,000.00	2.04%	530.40	530.40
	2029	26,000.00			26,000.00	2.04%	530.40	530.40
	2030	26,000.00			26,000.00	2.04%	530.40	530.40
	2031	26,000.00			26,000.00	2.04%	530.40	530.40
	2032	26,000.00		26,000.00	-	2.04%	530.40	26,530.40
合计			26,000.00	26,000.00			3,712.80	29,712.80

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由滁州市明光市人民政府拿出 1 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。

序号	拟出让地块	四至范围
1	明光市明酒大道南侧安置房项目	地块 1：西至黄郛路、北至池州大道、东至明珠路、南至新庄路； 地块 2：西至常青路、北至新庄路、东至明珠路、南至城南大道。

经查询滁州市明光市的自然资源和规划局土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2021-2023 年 GDP 增速、2024 年政府工作报告当年 GDP 预计增速、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	滁州市	明光市	9.20%	4.80%	6.90%	6.97%	8.00%	6.97%

2、出让产生的净现金流入

项目自融资开始日至土地挂牌并完成交易，拟土地出让情况如下：

序号	地级市	区县	项目	土地挂牌出让计划
1	滁州市	明光县	明光市明酒大道南侧安置房项目	2031 年出让 100%



根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以滁州市明光市预计 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日至完成全部土地挂牌交易的现金流入，考虑一项基本政策成本、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	滁州市	明光市	明光市明酒大道南侧安置房项目	70,668.47	67,507.54	64,468.59
合计				70,668.47	67,507.54	64,468.59

（三）项目概况

1、明光市明酒大道南侧安置房项目

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

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

滁州市 1 个棚户区改造项目，项目资金总需求为 53,000.000 万元，项目资本金 13,000.00 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 10,000.00 万元，预计未来发行棚改专项债 26,000.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	地级市	区县	总投资额	项目资本金	本次发债金额	前期已发债	预计未来发债
1	明光市明酒大道南侧安置房项目	滁州市	明光市	53,000.00	13,000.00	4,000.00	10,000.00	26,000.00



	合计			53,000.00	13,000.00	4,000.00	10,000.00	26,000.00
--	----	--	--	-----------	-----------	----------	-----------	-----------

2、资金筹措

明光市明酒大道南侧安置房项目来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡

1、明光市明酒大道南侧安置房项目

按自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债自行平衡项目覆盖情况：按预计 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 1.55；按预计 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 1.48；按预计 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 1.41。

表 2-1，按照滁州市明光市预计 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
2025 年		118.00	118.00		118.00	118.00
2026 年		810.50	810.50		810.50	810.50
2027 年		810.50	810.50		810.50	810.50
2028 年		810.50	810.50		810.50	810.50
2029 年		810.50	810.50		810.50	810.50
2030 年		810.50	810.50		810.50	810.50
2031 年	5,000.00	810.50	5,810.50	70,668.47		70,668.47
2032 年	35,000.00	692.50	35,692.50			
合计	40,000.00	5,673.50	45,673.50	70,668.47	4,170.50	74,838.97
本息覆盖倍数	1.55					



表 2-2，按照滁州市明光市预计 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
2025	-	118.00	118.00		118.00	118.00
2026	-	810.50	810.50		810.50	810.50
2027	-	810.50	810.50		810.50	810.50
2028	-	810.50	810.50		810.50	810.50
2029	-	810.50	810.50		810.50	810.50
2030	-	810.50	810.50		810.50	810.50
2031	5,000.00	810.50	5,810.50	67,507.54		67,507.54
2032	35,000.00	692.50	35,692.50			
合计	40,000.00	5,673.50	45,673.50	67,507.54	4,170.50	71,678.04
本息覆盖倍数	1.48					

表 2-3，按照滁州市明光市预计 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
2025	-	118.00	118.00		118.00	118.00
2026	-	810.50	810.50		810.50	810.50
2027	-	810.50	810.50		810.50	810.50
2028	-	810.50	810.50		810.50	810.50
2029	-	810.50	810.50		810.50	810.50
2030	-	810.50	810.50		810.50	810.50
2031	5,000.00	810.50	5,810.50	64,468.59		64,468.59
2032	35,000.00	692.50	35,692.50			-
合计	40,000.00	5,673.50	45,673.50	64,468.59	4,170.50	68,639.09
本息覆盖倍数	1.41					



（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：

序号	文号	地块	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	明自然资规 告字〔2023〕 9号	明光大道与 花园路交口 东北角	37,732.81	1.0-1.4	13,010.00	3,447.93	2023年 8月	商业、住 宅用地
2	明自然资规 告字〔2022〕 14号	韩山路与爱 府路交口西 南角	33,739.31	1.0-1.5	6,800.00	2,015.45	2022年 12月	居住、商 业用地
3	明自然资规 告字〔2022〕 8号	明光大道与 池河大道交 口东南角	52,286.30	1.0-1.8	13,400.00	2,562.81	2022年 12月	居住、商 业用地
4	明自然资规 告字〔2021〕 7号	城南大道与 明光大道交 口东北角	56,218.35	1.0-1.8	16,000.00	2,846.05	2021年 8月	居住、商 业用地
5	明自然资规 告字〔2021〕 4号	抹山大道与 笃学路交口 东南角	57,826.96	1.0-1.6	7,490.00	1,295.24	2021年 5月	居住、商 业用地
居住用地参考均价							2,433.50	

（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)	预测土地单价(元/平方米)
1	明光市明酒大道南侧安置房项目	滁州市	明光市	6.97%	商住用地	201,334.34	2,433.50	2,433.50

②2024-2031 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
1	明光市明酒大道南侧安置房项目	滁州市	明光县	商住用地	2,433.50	2,603.11	2,784.55	2,978.64	3,186.25	3,408.33	3,645.89	3,900.01

③2024-2031 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
1	明光市明酒大道南侧安置房项目	滁州市	明光县	商住用地	2,433.50	2,586.15	2,748.38	2,920.79	3,104.01	3,298.72	3,505.65	3,725.56

④2024-2031 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
1	明光市明酒大道南侧安置房项目	滁州市	明光县	商住用地	2,433.50	2,569.19	2,712.45	2,863.70	3,023.38	3,191.96	3,369.94	3,557.85

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。土地增长率取滁州市明光市 2021-2023 年近三年 GDP 平均增长率、2023 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	2030 年	2031 年	2032 年
1	明光市明酒大道南侧安置房项目	滁州市	明光市	商住用地		78,520.52	

(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	2030 年	2031 年	2032 年
1	明光市明酒大道南侧安置房项目	滁州市	明光市	商住用地		75,008.38	

(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	2030 年	2031 年	2032 年
1	明光市明酒大道南侧安置房项目	滁州市	明光市	商住用地		71,631.76	

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。

金额单位：人民币万元



序号	项目	预计 GDP 增速达 100%	预计 GDP 增速达 90%	预计 GDP 增速达 80%
		明光市明酒大道南侧安置房项目	明光市明酒大道南侧安置房项目	明光市明酒大道南侧安置房项目
	地级市（区县）	滁州市（明光市）	滁州市（明光市）	滁州市（明光市）
一	收入合计	78,520.52	75,008.38	71,631.76
1	土地收入	78,520.52	75,008.38	71631.76
二	扣除项目合计	7,852.05	7,500.84	7163.17
1	乡村振兴资金	7,852.05	7,500.84	7163.17
三	用于资金平衡土地出让收益	70,668.47	67,507.54	64,468.59



附件 2：项目收益及现金流入评价说明

三、宿州市

（一）应付本息情况

宿州市棚户区改造本批次共 8 个棚改项目，计划总融资 602,265.00 万元，本次发行棚改专项债 14,900.00 万元，已发行专项债券 309,165.00 万元，其中：

2019 年 3 月已发行棚改专项债为 31,765.00 万元，实际利率为 3.41%，发行年限为七年；2019 年 8 月已发行棚改专项债为 33,000.00 万元，实际利率为 3.35%，发行年限为七年；

2020 年 9 月已发行棚改专项债 13,000.00 万元，实际利率为 3.44%，发行年限为七年；

2021 年 6 月已发行棚改专项债 11,000.00 万元，实际利率为 3.36%，发行年限为七年；2021 年 9 月已发行棚改专项债 12,700.00 万元，实际利率为 3.13%，发行年限为七年；2021 年 11 月已发行棚改专项债 2,000.00 万元，实际利率为 3.12%，发行年限为七年；

2022 年 2 月已发行棚改专项债 21,000.00 万元，实际利率为 2.93%，发行年限为七年；2022 年 5 月已发行棚改专项债 9,400.00 万元，实际利率为 2.96%，发行年限为七年；2022 年 6 月已发行棚改专项债 20,000.00 万元，实际利率为 2.93%，发行年限为七年；2022 年 10 月已发行棚改专项债 5,000.00 万元，实际利率为 2.86%，发行年限为七年；

2023 年 2 月已发行棚改专项债 3,000.00 万元，实际利率为 2.97%，发行年限为七年；2023 年 7 月已发行棚改专项债 54,000.00 万元，实际利率为 2.72%，发行年限为七年；

2024 年 2 月已发行棚改专项债 13,000.00 万元，实际利率为 2.52%，发行年限为七年；2024 年 5 月已发行棚改专项债 40,500.00 万元，实际利率为 2.36%，发行年限为七年；2024 年 6 月已发行棚改专项债 19,300.00 万元，实际利率为 2.31%，发行年限为七年；



2025 年 1 月已发行棚改专项债 20,500.00 万元，实际利率为 1.61%，发行年限为七年。

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		14,900.00		14,900.00	2.04%	-	-
	2026	14,900.00			14,900.00	2.04%	303.96	303.96
	2027	14,900.00			14,900.00	2.04%	303.96	303.96
	2028	14,900.00			14,900.00	2.04%	303.96	303.96
	2029	14,900.00			14,900.00	2.04%	303.96	303.96
	2030	14,900.00			14,900.00	2.04%	303.96	303.96
	2031	14,900.00			14,900.00	2.04%	303.96	303.96
	2032	14,900.00		14,900.00	-	2.04%	303.96	15,203.96
合计			14,900.00	14,900.00			2,127.72	17,027.72

2、前期已发行专项债还本付息情况

（1）雪枫家园（沃华桥北片区棚户区改造项目）棚户区改造项目已发行专项债49,700.00万元，其中2019年8月已发行棚改专项债3,000.00万元，实际利率为3.35%，发行年限为七年；2020年9月已发行专项债5,000.00万元，实际发行利率为3.44%，发行期限为7年；2022年5月已发行棚改专项债2,400.00万元，实际利率为2.96%，发行年限为七年；2022年6月已发行棚改专项债4,000.00万元，实际利率为2.93%，发行年限为七年；2022年10月已发行棚改专项债3,000.00万元，实际利率为2.86%，发行年限为七年；2023年7月已发行棚改专项债20,000.00万元，实际利率为2.72%，发行年限为七年；2024年5月已发行棚改专项债5,000.00万元，实际利率为2.36%，发行年限为七年；2024年6月已发行棚改专项债4,300.00万元，实际利率为2.31%，发行年限为七年；2025年1月已发行棚改专项债3,000.00万元，实际利率为1.61%，发行年限为七年。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



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
2025 年		3,000.00		3,000.00	1.61%	-	-
2026 年	3,000.00			3,000.00	1.61%	48.30	48.30
2027 年	3,000.00			3,000.00	1.61%	48.30	48.30
2028 年	3,000.00			3,000.00	1.61%	48.30	48.30
2029 年	3,000.00			3,000.00	1.61%	48.30	48.30
2030 年	3,000.00			3,000.00	1.61%	48.30	48.30
2031 年	3,000.00			3,000.00	1.61%	48.30	48.30
2032 年	3,000.00		3,000.00	-	1.61%	48.30	3,048.30
合计		3,000.00	3,000.00		-	338.10	3,338.10

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		4,300.00		4,300.00	2.31%	-	-
2025 年	4,300.00			4,300.00	2.31%	99.33	99.33
2026 年	4,300.00			4,300.00	2.31%	99.33	99.33
2027 年	4,300.00			4,300.00	2.31%	99.33	99.33
2028 年	4,300.00			4,300.00	2.31%	99.33	99.33
2029 年	4,300.00			4,300.00	2.31%	99.33	99.33
2030 年	4,300.00			4,300.00	2.31%	99.33	99.33
2031 年	4,300.00		4,300.00	-	2.31%	99.33	4,399.33
合计		4,300.00	4,300.00		-	695.31	4,995.31

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		5,000.00		5,000.00	2.36%	-	-
2025 年	5,000.00			5,000.00	2.36%	118.00	118.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	2.36%	118.00	118.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	2.36%	118.00	118.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	2.36%	118.00	118.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	2.36%	118.00	118.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	2.36%	118.00	118.00
2031 年	5,000.00		5,000.00	-	2.36%	118.00	5,118.00
合计		5,000.00	5,000.00		-	826.00	5,826.00



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		20,000.00		20,000.00	2.72%	-	-
2024 年	20,000.00			20,000.00	2.72%	544.00	544.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	2.72%	544.00	544.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	2.72%	544.00	544.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	2.72%	544.00	544.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	2.72%	544.00	544.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	2.72%	544.00	544.00
2030 年	20,000.00		20,000.00	-	2.72%	544.00	20,544.00
合计		20,000.00	20,000.00		-	3,808.00	23,808.00

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
2019 年		3,000.00		3,000.00	3.35%	-	-
2020 年	3,000.00			3,000.00	3.35%	100.50	100.50
2021 年	3,000.00			3,000.00	3.35%	100.50	100.50
2022 年	3,000.00			3,000.00	3.35%	100.50	100.50
2023 年	3,000.00			3,000.00	3.35%	100.50	100.50
2024 年	3,000.00			3,000.00	3.35%	100.50	100.50
2025 年	3,000.00			3,000.00	3.35%	100.50	100.50
2026 年	3,000.00		3,000.00	-	3.35%	100.50	3,100.50
合计		3,000.00	3,000.00		-	703.50	3,703.50

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
2020 年		5,000.00		5,000.00	3.44%	-	-
2021 年	5,000.00			5,000.00	3.44%	172.00	172.00
2022 年	5,000.00			5,000.00	3.44%	172.00	172.00
2023 年	5,000.00			5,000.00	3.44%	172.00	172.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	3.44%	172.00	172.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	3.44%	172.00	172.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	3.44%	172.00	172.00
2027 年	5,000.00		5,000.00	-	3.44%	172.00	5,172.00
合计		5,000.00	5,000.00		-	1,204.00	6,204.00

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
2022 年		2,400.00		2,400.00	2.96%	-	-
2023 年	2,400.00			2,400.00	2.96%	71.04	71.04
2024 年	2,400.00			2,400.00	2.96%	71.04	71.04
2025 年	2,400.00			2,400.00	2.96%	71.04	71.04
2026 年	2,400.00			2,400.00	2.96%	71.04	71.04



2027 年	2,400.00			2,400.00	2.96%	71.04	71.04
2028 年	2,400.00			2,400.00	2.96%	71.04	71.04
2029 年	2,400.00		2,400.00	-	2.96%	71.04	2,471.04
合计		2,400.00	2,400.00		-	497.28	2,897.28

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
2022 年		4,000.00		4,000.00	2.93%	-	-
2023 年	4,000.00			4,000.00	2.93%	117.20	117.20
2024 年	4,000.00			4,000.00	2.93%	117.20	117.20
2025 年	4,000.00			4,000.00	2.93%	117.20	117.20
2026 年	4,000.00			4,000.00	2.93%	117.20	117.20
2027 年	4,000.00			4,000.00	2.93%	117.20	117.20
2028 年	4,000.00			4,000.00	2.93%	117.20	117.20
2029 年	4,000.00		4,000.00	-	2.93%	117.20	4,117.20
合计		4,000.00	4,000.00		-	820.40	4,820.40

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
2022 年		3,000.00		3,000.00	2.86%	-	-
2023 年	3,000.00			3,000.00	2.86%	85.80	85.80
2024 年	3,000.00			3,000.00	2.86%	85.80	85.80
2025 年	3,000.00			3,000.00	2.86%	85.80	85.80
2026 年	3,000.00			3,000.00	2.86%	85.80	85.80
2027 年	3,000.00			3,000.00	2.86%	85.80	85.80
2028 年	3,000.00			3,000.00	2.86%	85.80	85.80
2029 年	3,000.00		3,000.00	-	2.86%	85.80	3,085.80
合计		3,000.00	3,000.00		-	600.60	3,600.60

(2) 运河南苑（泗县开发区于圩片区大刘片区棚改项目）棚户区改造项目已发行专项债46,000.00万元，其中2020年9月已发行专项债2,000.00万元，实际发行利率为3.44%，发行期限为7年；2021年6月已发行棚改专项债5,000.00万元，实际利率为3.36%，发行年限为七年；2022年2月已发行棚改专项债9,000.00万元，实际利率为2.93%，发行年限为七年；2022年6月已发行棚改专项债6,000.00万元，实际利率为2.93%，发行年限为七年；2023年7月已发行棚改专项债6,000.00万元，实际利率为2.72%，发行年限为七年；2024年2月已发行棚改专项债2,000.00万元，实际利率为2.52%，发行年限为七年；2024年5月已发行棚改专项债7,000.00万元，实际利率为2.36%，发行年限为七年；2024年6月已发行棚改专项债5,000.00万元，实际利率为2.31%，发行年限为七年；2025年1月已发行棚改专项债4,000.00万元，



实际利率为1.61%，发行年限为七年。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

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
2025 年		4,000.00		4,000.00	1.61%	-	-
2026 年	4,000.00			4,000.00	1.61%	64.40	64.40
2027 年	4,000.00			4,000.00	1.61%	64.40	64.40
2028 年	4,000.00			4,000.00	1.61%	64.40	64.40
2029 年	4,000.00			4,000.00	1.61%	64.40	64.40
2030 年	4,000.00			4,000.00	1.61%	64.40	64.40
2031 年	4,000.00			4,000.00	1.61%	64.40	64.40
2032 年	4,000.00		4,000.00	-	1.61%	64.40	4,064.40
合计		4,000.00	4,000.00		-	450.80	4,450.80

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		5,000.00		5,000.00	2.31%	-	-
2025 年	5,000.00			5,000.00	2.31%	115.50	115.50
2026 年	5,000.00			5,000.00	2.31%	115.50	115.50
2027 年	5,000.00			5,000.00	2.31%	115.50	115.50
2028 年	5,000.00			5,000.00	2.31%	115.50	115.50
2029 年	5,000.00			5,000.00	2.31%	115.50	115.50
2030 年	5,000.00			5,000.00	2.31%	115.50	115.50
2031 年	5,000.00		5,000.00	-	2.31%	115.50	5,115.50
合计		5,000.00	5,000.00		-	808.50	5,808.50

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	2.36%	-	-
2025 年	7,000.00			7,000.00	2.36%	165.20	165.20
2026 年	7,000.00			7,000.00	2.36%	165.20	165.20
2027 年	7,000.00			7,000.00	2.36%	165.20	165.20
2028 年	7,000.00			7,000.00	2.36%	165.20	165.20
2029 年	7,000.00			7,000.00	2.36%	165.20	165.20



2030 年	7,000.00			7,000.00	2.36%	165.20	165.20
2031 年	7,000.00		7,000.00	-	2.36%	165.20	7,165.20
合计		7,000.00	7,000.00		-	1,156.40	8,156.40

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本期合 计
2024 年		2,000.00		2,000.00	2.52%	-	-
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.52%	50.40	50.40
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.52%	50.40	50.40
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.52%	50.40	50.40
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.52%	50.40	50.40
2029 年	2,000.00			2,000.00	2.52%	50.40	50.40
2030 年	2,000.00			2,000.00	2.52%	50.40	50.40
2031 年	2,000.00		2,000.00	-	2.52%	50.40	2,050.40
合计		2,000.00	2,000.00		-	352.80	2,352.80

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		6,000.00		6,000.00	2.97%	-	-
2024 年	6,000.00			6,000.00	2.97%	178.20	178.20
2025 年	6,000.00			6,000.00	2.97%	178.20	178.20
2026 年	6,000.00			6,000.00	2.97%	178.20	178.20
2027 年	6,000.00			6,000.00	2.97%	178.20	178.20
2028 年	6,000.00			6,000.00	2.97%	178.20	178.20
2029 年	6,000.00			6,000.00	2.97%	178.20	178.20
2030 年	6,000.00		6,000.00	-	2.97%	178.20	6,178.20
合计		6,000.00	6,000.00		-	1,247.40	7,247.40

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
2020 年		2,000.00		2,000.00	3.44%	-	-
2021 年	2,000.00			2,000.00	3.44%	68.80	68.80
2022 年	2,000.00			2,000.00	3.44%	68.80	68.80
2023 年	2,000.00			2,000.00	3.44%	68.80	68.80
2024 年	2,000.00			2,000.00	3.44%	68.80	68.80
2025 年	2,000.00			2,000.00	3.44%	68.80	68.80
2026 年	2,000.00			2,000.00	3.44%	68.80	68.80
2027 年	2,000.00		2,000.00	-	3.44%	68.80	2,068.80



合计		2,000.00	2,000.00		-	481.60	2,481.60
----	--	----------	----------	--	---	--------	----------

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本期合 计
2021 年		5,000.00		5,000.00	3.36%	-	-
2022 年	5,000.00			5,000.00	3.36%	168.00	168.00
2023 年	5,000.00			5,000.00	3.36%	168.00	168.00
2024 年	5,000.00			5,000.00	3.36%	168.00	168.00
2025 年	5,000.00			5,000.00	3.36%	168.00	168.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	3.36%	168.00	168.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	3.36%	168.00	168.00
2028 年	5,000.00		5,000.00	-	3.36%	168.00	5,168.00
合计		5,000.00	5,000.00		-	1,176.00	6,176.00

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
2022 年		9,000.00		9,000.00	2.93%	-	-
2023 年	9,000.00			9,000.00	2.93%	263.70	263.70
2024 年	9,000.00			9,000.00	2.93%	263.70	263.70
2025 年	9,000.00			9,000.00	2.93%	263.70	263.70
2026 年	9,000.00			9,000.00	2.93%	263.70	263.70
2027 年	9,000.00			9,000.00	2.93%	263.70	263.70
2028 年	9,000.00			9,000.00	2.93%	263.70	263.70
2029 年	9,000.00		9,000.00	-	2.93%	263.70	9,263.70
合计		9,000.00	9,000.00		-	1,845.90	10,845.90

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
2022 年		6,000.00		6,000.00	2.93%	-	-
2023 年	6,000.00			6,000.00	2.93%	175.80	175.80
2024 年	6,000.00			6,000.00	2.93%	175.80	175.80
2025 年	6,000.00			6,000.00	2.93%	175.80	175.80
2026 年	6,000.00			6,000.00	2.93%	175.80	175.80
2027 年	6,000.00			6,000.00	2.93%	175.80	175.80
2028 年	6,000.00			6,000.00	2.93%	175.80	175.80
2029 年	6,000.00		6,000.00	-	2.93%	175.80	6,175.80
合计		6,000.00	6,000.00		-	1,230.60	7,230.60



(3) 泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目已发行专项债28,000.00万元，其中2021年9月已发行棚改专项债3,000.00万元，实际利率为3.13%，发行年限为七年；2021年11月已发行棚改专项债2,000.00万元，实际利率为3.12%，发行年限为七年；2022年5月已发行棚改专项债2,000.00万元，实际利率为2.96%，发行年限为七年；2022年6月已发行棚改专项债3,000.00万元，实际利率为2.93%，发行年限为七年；2023年2月已发行棚改专项债3,000.00万元，实际利率为2.97%，发行年限为七年；2023年7月已发行棚改专项债2,000.00万元，实际利率为2.72%，发行年限为七年；2024年2月已发行棚改专项债3,000.00万元，实际利率为2.52%，发行年限为七年；2024年5月已发行棚改专项债6,000.00万元，实际利率为2.36%，发行年限为七年；2024年6月已发行棚改专项债1,000.00万元，实际利率为2.31%，发行年限为七年；2025年1月已发行棚改专项债3,000.00万元，实际利率为1.61%，发行年限为七年。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

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
2025 年		3,000.00		3,000.00	1.61%	-	-
2026 年	3,000.00			3,000.00	1.61%	48.30	48.30
2027 年	3,000.00			3,000.00	1.61%	48.30	48.30
2028 年	3,000.00			3,000.00	1.61%	48.30	48.30
2029 年	3,000.00			3,000.00	1.61%	48.30	48.30
2030 年	3,000.00			3,000.00	1.61%	48.30	48.30
2031 年	3,000.00			3,000.00	1.61%	48.30	48.30
2032 年	3,000.00		3,000.00	-	1.61%	48.30	3,048.30
合计		3,000.00	3,000.00		-	338.10	3,338.10

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本期合 计
2024 年		1,000.00		1,000.00	2.31%	-	-
2025 年	1,000.00			1,000.00	2.31%	23.10	23.10
2026 年	1,000.00			1,000.00	2.31%	23.10	23.10
2027 年	1,000.00			1,000.00	2.31%	23.10	23.10
2028 年	1,000.00			1,000.00	2.31%	23.10	23.10



2029 年	1,000.00			1,000.00	2.31%	23.10	23.10
2030 年	1,000.00			1,000.00	2.31%	23.10	23.10
2031 年	1,000.00		1,000.00	-	2.31%	23.10	1,023.10
合计		1,000.00	1,000.00		-	161.70	1,161.70

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		6,000.00		6,000.00	2.36%	-	-
2025 年	6,000.00			6,000.00	2.36%	141.60	141.60
2026 年	6,000.00			6,000.00	2.36%	141.60	141.60
2027 年	6,000.00			6,000.00	2.36%	141.60	141.60
2028 年	6,000.00			6,000.00	2.36%	141.60	141.60
2029 年	6,000.00			6,000.00	2.36%	141.60	141.60
2030 年	6,000.00			6,000.00	2.36%	141.60	141.60
2031 年	6,000.00		6,000.00	-	2.36%	141.60	6,141.60
合计		6,000.00	6,000.00		-	991.20	6,991.20

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本期合 计
2024 年		3,000.00		3,000.00	2.52%	-	-
2025 年	3,000.00			3,000.00	2.52%	75.60	75.60
2026 年	3,000.00			3,000.00	2.52%	75.60	75.60
2027 年	3,000.00			3,000.00	2.52%	75.60	75.60
2028 年	3,000.00			3,000.00	2.52%	75.60	75.60
2029 年	3,000.00			3,000.00	2.52%	75.60	75.60
2030 年	3,000.00			3,000.00	2.52%	75.60	75.60
2031 年	3,000.00		3,000.00	-	2.52%	75.60	3,075.60
合计		3,000.00	3,000.00		-	529.20	3,529.20

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		2,000.00		2,000.00	2.72%	-	-
2024 年	2,000.00			2,000.00	2.72%	54.40	54.40
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.72%	54.40	54.40
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.72%	54.40	54.40
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.72%	54.40	54.40
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.72%	54.40	54.40
2029 年	2,000.00			2,000.00	2.72%	54.40	54.40



2030 年	2,000.00		2,000.00	-	2.72%	54.40	2,054.40
合计		2,000.00	2,000.00		-	380.80	2,380.80

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本期合 计
2021 年		3,000.00		3,000.00	3.13%	-	-
2022 年	3,000.00			3,000.00	3.13%	93.90	93.90
2023 年	3,000.00			3,000.00	3.13%	93.90	93.90
2024 年	3,000.00			3,000.00	3.13%	93.90	93.90
2025 年	3,000.00			3,000.00	3.13%	93.90	93.90
2026 年	3,000.00			3,000.00	3.13%	93.90	93.90
2027 年	3,000.00			3,000.00	3.13%	93.90	93.90
2028 年	3,000.00		3,000.00	-	3.13%	93.90	3,093.90
合计		3,000.00	3,000.00		-	657.30	3,657.30

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本期合 计
2021 年		2,000.00		2,000.00	3.12%	-	-
2022 年	2,000.00			2,000.00	3.12%	62.40	62.40
2023 年	2,000.00			2,000.00	3.12%	62.40	62.40
2024 年	2,000.00			2,000.00	3.12%	62.40	62.40
2025 年	2,000.00			2,000.00	3.12%	62.40	62.40
2026 年	2,000.00			2,000.00	3.12%	62.40	62.40
2027 年	2,000.00			2,000.00	3.12%	62.40	62.40
2028 年	2,000.00		2,000.00	-	3.12%	62.40	2,062.40
合计		2,000.00	2,000.00		-	436.80	2,436.80

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
2022 年		2,000.00		2,000.00	2.96%	-	-
2023 年	2,000.00			2,000.00	2.96%	59.20	59.20
2024 年	2,000.00			2,000.00	2.96%	59.20	59.20
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.96%	59.20	59.20
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.96%	59.20	59.20
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.96%	59.20	59.20
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.96%	59.20	59.20
2029 年	2,000.00		2,000.00	-	2.96%	59.20	2,059.20
合计		2,000.00	2,000.00		-	414.40	2,414.40



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
2022 年		3,000.00		3,000.00	2.93%	-	-
2023 年	3,000.00			3,000.00	2.93%	87.90	87.90
2024 年	3,000.00			3,000.00	2.93%	87.90	87.90
2025 年	3,000.00			3,000.00	2.93%	87.90	87.90
2026 年	3,000.00			3,000.00	2.93%	87.90	87.90
2027 年	3,000.00			3,000.00	2.93%	87.90	87.90
2028 年	3,000.00			3,000.00	2.93%	87.90	87.90
2029 年	3,000.00		3,000.00	-	2.93%	87.90	3,087.90
合计		3,000.00	3,000.00		-	615.30	3,615.30

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		3,000.00		3,000.00	2.97%	-	-
2024 年	3,000.00			3,000.00	2.97%	89.10	89.10
2025 年	3,000.00			3,000.00	2.97%	89.10	89.10
2026 年	3,000.00			3,000.00	2.97%	89.10	89.10
2027 年	3,000.00			3,000.00	2.97%	89.10	89.10
2028 年	3,000.00			3,000.00	2.97%	89.10	89.10
2029 年	3,000.00			3,000.00	2.97%	89.10	89.10
2030 年	3,000.00		3,000.00	-	2.97%	89.10	3,089.10
合计		3,000.00	3,000.00		-	623.70	3,623.70

(4) 三湾片区棚户区改造项目已发行专项债22,000.00万元，其中2019年8月已发行棚改专项债4,000.00万元，实际利率为3.35%，发行年限为七年；2020年9月已发行专项债2,000.00万元，实际发行利率为3.44%，发行期限为7年；2021年6月已发行棚改专项债3,000.00万元，实际利率为3.36%，发行年限为七年；2022年2月已发行棚改专项债2,000.00万元，实际利率为2.93%，发行年限为七年；2022年6月已发行棚改专项债2,000.00万元，实际利率为2.93%，发行年限为七年；2023年7月已发行棚改专项债3,000.00万元，实际利率为2.72%，发行年限为七年；2024年2月已发行棚改专项债2,000.00万元，实际利率为2.52%，发行年限为七年；2024年5月已发行棚改专项债2,000.00万元，实际利率为2.36%，发行年限为七年；2024年6月已发行棚改专项债2,000.00万元，实际利率为2.31%，发行年限为七年；2025年1月已发行棚改专项债2,000.00万元，实际利率为1.61%，发行年限为七年。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

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本期 合计
2024 年		2,000.00		2,000.00	2.31%	-	-
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.31%	46.20	46.20
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.31%	46.20	46.20
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.31%	46.20	46.20
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.31%	46.20	46.20
2029 年	2,000.00			2,000.00	2.31%	46.20	46.20
2030 年	2,000.00			2,000.00	2.31%	46.20	46.20
2031 年	2,000.00		2,000.00	-	2.31%	46.20	2,046.20
合计		2,000.00	2,000.00		-	323.40	2,323.40

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本期 合计
2024 年		2,000.00		2,000.00	2.36%	-	-
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.36%	47.20	47.20
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.36%	47.20	47.20
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.36%	47.20	47.20
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.36%	47.20	47.20
2029 年	2,000.00			2,000.00	2.36%	47.20	47.20
2030 年	2,000.00			2,000.00	2.36%	47.20	47.20
2031 年	2,000.00		2,000.00	-	2.36%	47.20	2,047.20
合计		2,000.00	2,000.00		-	330.40	2,330.40

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本期 合计
2024 年		2,000.00		2,000.00	2.52%	-	-
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.52%	50.40	50.40
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.52%	50.40	50.40
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.52%	50.40	50.40
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.52%	50.40	50.40
2029 年	2,000.00			2,000.00	2.52%	50.40	50.40
2030 年	2,000.00			2,000.00	2.52%	50.40	50.40
2031 年	2,000.00		2,000.00	-	2.52%	50.40	2,050.40
合计		2,000.00	2,000.00		-	352.80	2,352.80



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		3,000.00		3,000.00	2.72%	-	-
2024 年	3,000.00			3,000.00	2.72%	81.60	81.60
2025 年	3,000.00			3,000.00	2.72%	81.60	81.60
2026 年	3,000.00			3,000.00	2.72%	81.60	81.60
2027 年	3,000.00			3,000.00	2.72%	81.60	81.60
2028 年	3,000.00			3,000.00	2.72%	81.60	81.60
2029 年	3,000.00			3,000.00	2.72%	81.60	81.60
2030 年	3,000.00		3,000.00	-	2.72%	81.60	3,081.60
合计		3,000.00	3,000.00		-	571.20	3,571.20

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
2019 年		4,000.00		4,000.00	3.35%	-	-
2020 年	4,000.00			4,000.00	3.35%	134.00	134.00
2021 年	4,000.00			4,000.00	3.35%	134.00	134.00
2022 年	4,000.00			4,000.00	3.35%	134.00	134.00
2023 年	4,000.00			4,000.00	3.35%	134.00	134.00
2024 年	4,000.00			4,000.00	3.35%	134.00	134.00
2025 年	4,000.00			4,000.00	3.35%	134.00	134.00
2026 年	4,000.00		4,000.00	-	3.35%	134.00	4,134.00
合计		4,000.00	4,000.00		-	938.00	4,938.00

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
2020 年		2,000.00		2,000.00	3.44%	-	-
2021 年	2,000.00			2,000.00	3.44%	68.80	68.80
2022 年	2,000.00			2,000.00	3.44%	68.80	68.80
2023 年	2,000.00			2,000.00	3.44%	68.80	68.80
2024 年	2,000.00			2,000.00	3.44%	68.80	68.80
2025 年	2,000.00			2,000.00	3.44%	68.80	68.80
2026 年	2,000.00			2,000.00	3.44%	68.80	68.80
2027 年	2,000.00		2,000.00	-	3.44%	68.80	2,068.80
合计		2,000.00	2,000.00		-	481.60	2,481.60

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



2021 年		3,000.00		3,000.00	3.36%	-	-
2022 年	3,000.00			3,000.00	3.36%	100.80	100.80
2023 年	3,000.00			3,000.00	3.36%	100.80	100.80
2024 年	3,000.00			3,000.00	3.36%	100.80	100.80
2025 年	3,000.00			3,000.00	3.36%	100.80	100.80
2026 年	3,000.00			3,000.00	3.36%	100.80	100.80
2027 年	3,000.00			3,000.00	3.36%	100.80	100.80
2028 年	3,000.00		3,000.00	-	3.36%	100.80	3,100.80
合计		3,000.00	3,000.00		-	705.60	3,705.60

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
2022 年		2,000.00		2,000.00	2.93%	-	-
2023 年	2,000.00			2,000.00	2.93%	58.60	58.60
2024 年	2,000.00			2,000.00	2.93%	58.60	58.60
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.93%	58.60	58.60
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.93%	58.60	58.60
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.93%	58.60	58.60
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.93%	58.60	58.60
2029 年	2,000.00		2,000.00	-	2.93%	58.60	2,058.60
合计		2,000.00	2,000.00		-	410.20	2,410.20

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
2022 年		2,000.00		2,000.00	2.93%	-	-
2023 年	2,000.00			2,000.00	2.93%	58.60	58.60
2024 年	2,000.00			2,000.00	2.93%	58.60	58.60
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.93%	58.60	58.60
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.93%	58.60	58.60
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.93%	58.60	58.60
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.93%	58.60	58.60
2029 年	2,000.00		2,000.00	-	2.93%	58.60	2,058.60
合计		2,000.00	2,000.00		-	410.20	2,410.20

(5) 泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）棚户区改造项目已发行专项债 43,500.00 万元，其中 2021 年 9 月已发行棚改专项债 3,000.00 万元，实际利率为 3.13%，发行年限为七年；2022 年 2 月已发行棚改专项债 3,000.00 万元，实际利率为 2.93%，发行年限为七年；2022 年 5 月已发行棚改专项债 3,000.00 万元，实际利率为 2.96%，发行年限为七年；2022 年 6 月已发行棚改专项债 3,000.00 万元，实际



利率为2.93%，发行年限为七年；2023年7月已发行棚改专项债10,000.00万元，实际利率为2.72%，发行年限为七年；2024年2月已发行棚改专项债4,000.00万元，实际利率为2.52%，发行年限为七年；2024年5月已发行棚改专项债11,500.00万元，实际利率为2.36%，发行年限为七年；2024年6月已发行棚改专项债2,000.00万元，实际利率为2.31%，发行年限为七年；2025年1月已发行棚改专项债4,000.00万元，实际利率为1.61%，发行年限为七年。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

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
2025 年		4,000.00		4,000.00	1.61%	-	-
2026 年	4,000.00			4,000.00	1.61%	64.40	64.40
2027 年	4,000.00			4,000.00	1.61%	64.40	64.40
2028 年	4,000.00			4,000.00	1.61%	64.40	64.40
2029 年	4,000.00			4,000.00	1.61%	64.40	64.40
2030 年	4,000.00			4,000.00	1.61%	64.40	64.40
2031 年	4,000.00			4,000.00	1.61%	64.40	64.40
2032 年	4,000.00		4,000.00	-	1.61%	64.40	4,064.40
合计		4,000.00	4,000.00		-	450.80	4,450.80

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本期合 计
2024 年		2,000.00		2,000.00	2.31%	-	-
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.31%	46.20	46.20
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.31%	46.20	46.20
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.31%	46.20	46.20
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.31%	46.20	46.20
2029 年	2,000.00			2,000.00	2.31%	46.20	46.20
2030 年	2,000.00			2,000.00	2.31%	46.20	46.20
2031 年	2,000.00		2,000.00	-	2.31%	46.20	2,046.20
合计		2,000.00	2,000.00		-	323.40	2,323.40

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		11,500.00		11,500.00	2.36%	-	-
2025 年	11,500.00			11,500.00	2.36%	271.40	271.40



2026 年	11,500.00			11,500.00	2.36%	271.40	271.40
2027 年	11,500.00			11,500.00	2.36%	271.40	271.40
2028 年	11,500.00			11,500.00	2.36%	271.40	271.40
2029 年	11,500.00			11,500.00	2.36%	271.40	271.40
2030 年	11,500.00			11,500.00	2.36%	271.40	271.40
2031 年	11,500.00		11,500.00	-	2.36%	271.40	11,771.40
合计		11,500.00	11,500.00		-	1,899.80	13,399.80

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		4,000.00		4,000.00	2.52%	-	-
2025 年	4,000.00			4,000.00	2.52%	100.80	100.80
2026 年	4,000.00			4,000.00	2.52%	100.80	100.80
2027 年	4,000.00			4,000.00	2.52%	100.80	100.80
2028 年	4,000.00			4,000.00	2.52%	100.80	100.80
2029 年	4,000.00			4,000.00	2.52%	100.80	100.80
2030 年	4,000.00			4,000.00	2.52%	100.80	100.80
2031 年	4,000.00		4,000.00	-	2.52%	100.80	4,100.80
合计		4,000.00	4,000.00		-	705.60	4,705.60

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		10,000.00		10,000.00	2.72%	-	-
2024 年	10,000.00			10,000.00	2.72%	272.00	272.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	2.72%	272.00	272.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	2.72%	272.00	272.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	2.72%	272.00	272.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	2.72%	272.00	272.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	2.72%	272.00	272.00
2030 年	10,000.00		10,000.00	-	2.72%	272.00	10,272.00
合计		10,000.00	10,000.00		-	1,904.00	11,904.00

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本期合 计
2021 年		3,000.00		3,000.00	3.13%	-	-
2022 年	3,000.00			3,000.00	3.13%	93.90	93.90
2023 年	3,000.00			3,000.00	3.13%	93.90	93.90
2024 年	3,000.00			3,000.00	3.13%	93.90	93.90
2025 年	3,000.00			3,000.00	3.13%	93.90	93.90
2026 年	3,000.00			3,000.00	3.13%	93.90	93.90
2027 年	3,000.00			3,000.00	3.13%	93.90	93.90
2028 年	3,000.00		3,000.00	-	3.13%	93.90	3,093.90
合计		3,000.00	3,000.00		-	657.30	3,657.30



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
2022 年		3,000.00		3,000.00	2.93%	-	-
2023 年	3,000.00			3,000.00	2.93%	87.90	87.90
2024 年	3,000.00			3,000.00	2.93%	87.90	87.90
2025 年	3,000.00			3,000.00	2.93%	87.90	87.90
2026 年	3,000.00			3,000.00	2.93%	87.90	87.90
2027 年	3,000.00			3,000.00	2.93%	87.90	87.90
2028 年	3,000.00			3,000.00	2.93%	87.90	87.90
2029 年	3,000.00		3,000.00	-	2.93%	87.90	3,087.90
合计		3,000.00	3,000.00		-	615.30	3,615.30

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
2022 年		3,000.00		3,000.00	2.96%	-	-
2023 年	3,000.00			3,000.00	2.96%	88.80	88.80
2024 年	3,000.00			3,000.00	2.96%	88.80	88.80
2025 年	3,000.00			3,000.00	2.96%	88.80	88.80
2026 年	3,000.00			3,000.00	2.96%	88.80	88.80
2027 年	3,000.00			3,000.00	2.96%	88.80	88.80
2028 年	3,000.00			3,000.00	2.96%	88.80	88.80
2029 年	3,000.00		3,000.00	-	2.96%	88.80	3,088.80
合计		3,000.00	3,000.00		-	621.60	3,621.60

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
2022 年		3,000.00		3,000.00	2.93%	-	-
2023 年	3,000.00			3,000.00	2.93%	87.90	87.90
2024 年	3,000.00			3,000.00	2.93%	87.90	87.90
2025 年	3,000.00			3,000.00	2.93%	87.90	87.90
2026 年	3,000.00			3,000.00	2.93%	87.90	87.90
2027 年	3,000.00			3,000.00	2.93%	87.90	87.90
2028 年	3,000.00			3,000.00	2.93%	87.90	87.90
2029 年	3,000.00		3,000.00	-	2.93%	87.90	3,087.90
合计		3,000.00	3,000.00		-	615.30	3,615.30

(6) 泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目已发行专项债35,200.00万元，其中2019年8月已发行棚改专项债4,000.00万元，实际利率为3.35%，发行年限为七年；2020年9月已发行专项债2,000.00万元，实际发行利率为3.44%，发行期限为7年；2021年9月已发行棚改专项债6,700.00万元，实际利率为3.13%，发



行年限为七年；2022年2月已发行棚改专项债5,000.00万元，实际利率为2.93%，
 发行年限为七年；2022年5月已发行棚改专项债2,000.00万元，实际利率为2.96%，
 发行年限为七年；2022年6月已发行棚改专项债2,000.00万元，实际利率为2.93%，
 发行年限为七年；2023年7月已发行棚改专项债3,000.00万元，实际利率为2.72%，
 发行年限为七年；2024年2月已发行棚改专项债2,000.00万元，实际利率为2.52%，
 发行年限为七年；2024年5月已发行棚改专项债4,000.00万元，实际利率为2.36%，
 发行年限为七年；2024年6月已发行棚改专项债2,000.00万元，实际利率为2.31%，
 发行年限为七年；2025年1月已发行棚改专项债2,500.00万元，实际利率为1.61%，
 发行年限为七年。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

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
2025 年		2,500.00		2,500.00	1.61%	-	-
2026 年	2,500.00			2,500.00	1.61%	40.25	40.25
2027 年	2,500.00			2,500.00	1.61%	40.25	40.25
2028 年	2,500.00			2,500.00	1.61%	40.25	40.25
2029 年	2,500.00			2,500.00	1.61%	40.25	40.25
2030 年	2,500.00			2,500.00	1.61%	40.25	40.25
2031 年	2,500.00			2,500.00	1.61%	40.25	40.25
2032 年	2,500.00		2,500.00	-	1.61%	40.25	2,540.25
合计		2,500.00	2,500.00		-	281.75	2,781.75

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本期合 计
2024 年		2,000.00		2,000.00	2.31%	-	-
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.31%	46.20	46.20
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.31%	46.20	46.20
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.31%	46.20	46.20
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.31%	46.20	46.20
2029 年	2,000.00			2,000.00	2.31%	46.20	46.20
2030 年	2,000.00			2,000.00	2.31%	46.20	46.20
2031 年	2,000.00		2,000.00	-	2.31%	46.20	2,046.20
合计		2,000.00	2,000.00		-	323.40	2,323.40



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		4,000.00		4,000.00	2.36%	-	-
2025 年	4,000.00			4,000.00	2.36%	94.40	94.40
2026 年	4,000.00			4,000.00	2.36%	94.40	94.40
2027 年	4,000.00			4,000.00	2.36%	94.40	94.40
2028 年	4,000.00			4,000.00	2.36%	94.40	94.40
2029 年	4,000.00			4,000.00	2.36%	94.40	94.40
2030 年	4,000.00			4,000.00	2.36%	94.40	94.40
2031 年	4,000.00		4,000.00	-	2.36%	94.40	4,094.40
合计		4,000.00	4,000.00		-	660.80	4,660.80

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本期合 计
2024 年		2,000.00		2,000.00	2.52%	-	-
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.52%	50.40	50.40
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.52%	50.40	50.40
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.52%	50.40	50.40
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.52%	50.40	50.40
2029 年	2,000.00			2,000.00	2.52%	50.40	50.40
2030 年	2,000.00			2,000.00	2.52%	50.40	50.40
2031 年	2,000.00		2,000.00	-	2.52%	50.40	2,050.40
合计		2,000.00	2,000.00		-	352.80	2,352.80

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		3,000.00		3,000.00	2.72%	-	-
2024 年	3,000.00			3,000.00	2.72%	81.60	81.60
2025 年	3,000.00			3,000.00	2.72%	81.60	81.60
2026 年	3,000.00			3,000.00	2.72%	81.60	81.60
2027 年	3,000.00			3,000.00	2.72%	81.60	81.60
2028 年	3,000.00			3,000.00	2.72%	81.60	81.60
2029 年	3,000.00			3,000.00	2.72%	81.60	81.60
2030 年	3,000.00		3,000.00	-	2.72%	81.60	3,081.60
合计		3,000.00	3,000.00		-	571.20	3,571.20

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
2019 年		4,000.00		4,000.00	3.35%	-	-
2020 年	4,000.00			4,000.00	3.35%	134.00	134.00
2021 年	4,000.00			4,000.00	3.35%	134.00	134.00
2022 年	4,000.00			4,000.00	3.35%	134.00	134.00
2023 年	4,000.00			4,000.00	3.35%	134.00	134.00



2024 年	4,000.00			4,000.00	3.35%	134.00	134.00
2025 年	4,000.00			4,000.00	3.35%	134.00	134.00
2026 年	4,000.00		4,000.00	-	3.35%	134.00	4,134.00
合计		4,000.00	4,000.00		-	938.00	4,938.00

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
2020 年		2,000.00		2,000.00	3.44%	-	-
2021 年	2,000.00			2,000.00	3.44%	68.80	68.80
2022 年	2,000.00			2,000.00	3.44%	68.80	68.80
2023 年	2,000.00			2,000.00	3.44%	68.80	68.80
2024 年	2,000.00			2,000.00	3.44%	68.80	68.80
2025 年	2,000.00			2,000.00	3.44%	68.80	68.80
2026 年	2,000.00			2,000.00	3.44%	68.80	68.80
2027 年	2,000.00		2,000.00	-	3.44%	68.80	2,068.80
合计		2,000.00	2,000.00		-	481.60	2,481.60

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本期合 计
2021 年		6,700.00		6,700.00	3.13%	-	-
2022 年	6,700.00			6,700.00	3.13%	209.71	209.71
2023 年	6,700.00			6,700.00	3.13%	209.71	209.71
2024 年	6,700.00			6,700.00	3.13%	209.71	209.71
2025 年	6,700.00			6,700.00	3.13%	209.71	209.71
2026 年	6,700.00			6,700.00	3.13%	209.71	209.71
2027 年	6,700.00			6,700.00	3.13%	209.71	209.71
2028 年	6,700.00		6,700.00	-	3.13%	209.71	6,909.71
合计		6,700.00	6,700.00		-	1,467.97	8,167.97

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
2022 年		5,000.00		5,000.00	2.93%	-	-
2023 年	5,000.00			5,000.00	2.93%	146.50	146.50
2024 年	5,000.00			5,000.00	2.93%	146.50	146.50
2025 年	5,000.00			5,000.00	2.93%	146.50	146.50
2026 年	5,000.00			5,000.00	2.93%	146.50	146.50
2027 年	5,000.00			5,000.00	2.93%	146.50	146.50
2028 年	5,000.00			5,000.00	2.93%	146.50	146.50
2029 年	5,000.00		5,000.00	-	2.93%	146.50	5,146.50
合计		5,000.00	5,000.00		-	1,025.50	6,025.50

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
----	------------	------------	------------	------------	------	------	------------



2022 年		2,000.00		2,000.00	2.96%	-	-
2023 年	2,000.00			2,000.00	2.96%	59.20	59.20
2024 年	2,000.00			2,000.00	2.96%	59.20	59.20
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.96%	59.20	59.20
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.96%	59.20	59.20
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.96%	59.20	59.20
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.96%	59.20	59.20
2029 年	2,000.00		2,000.00	-	2.96%	59.20	2,059.20
合计		2,000.00	2,000.00		-	414.40	2,414.40

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
2022 年		2,000.00		2,000.00	2.93%	-	-
2023 年	2,000.00			2,000.00	2.93%	58.60	58.60
2024 年	2,000.00			2,000.00	2.93%	58.60	58.60
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.93%	58.60	58.60
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.93%	58.60	58.60
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.93%	58.60	58.60
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.93%	58.60	58.60
2029 年	2,000.00		2,000.00	-	2.93%	58.60	2,058.60
合计		2,000.00	2,000.00		-	410.20	2,410.20

(7) 泗县公路局南侧、西303省道两侧、中设百合西（西）、朱桥西片区棚户区改造项目已发行专项债33,665.00万元，其中2019年3月已发行棚改专项债18,665.00万元，实际利率为3.41%，发行年限为七年；2020年9月已发行专项债2,000.00万元，实际发行利率为3.44%，发行期限为7年；2021年6月已发行棚改专项债3,000.00万元，实际利率为3.36%，发行年限为七年；2022年10月已发行棚改专项债2,000.00万元，实际利率为2.86%，发行年限为七年；2024年5月已发行棚改专项债5,000.00万元，实际利率为2.36%，发行年限为七年；2024年6月已发行棚改专项债1,000.00万元，实际利率为2.31%，发行年限为七年；2025年1月已发行棚改专项债2,000.00万元，实际利率为1.61%，发行年限为七年。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

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
2025 年		2,000.00		2,000.00	1.61%	-	-
2026 年	2,000.00			2,000.00	1.61%	32.20	32.20



2027 年	2,000.00			2,000.00	1.61%	32.20	32.20
2028 年	2,000.00			2,000.00	1.61%	32.20	32.20
2029 年	2,000.00			2,000.00	1.61%	32.20	32.20
2030 年	2,000.00			2,000.00	1.61%	32.20	32.20
2031 年	2,000.00			2,000.00	1.61%	32.20	32.20
2032 年	2,000.00		2,000.00	-	1.61%	32.20	2,032.20
合计		2,000.00	2,000.00		-	225.40	2,225.40

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金金 额	融资利 率	应付利息	应付本期合 计
2024 年		1,000.00		1,000.00	2.31%	-	-
2025 年	1,000.00			1,000.00	2.31%	23.10	23.10
2026 年	1,000.00			1,000.00	2.31%	23.10	23.10
2027 年	1,000.00			1,000.00	2.31%	23.10	23.10
2028 年	1,000.00			1,000.00	2.31%	23.10	23.10
2029 年	1,000.00			1,000.00	2.31%	23.10	23.10
2030 年	1,000.00			1,000.00	2.31%	23.10	23.10
2031 年	1,000.00		1,000.00	-	2.31%	23.10	1,023.10
合计		1,000.00	1,000.00		-	161.70	1,161.70

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		5,000.00		5,000.00	2.36%	-	-
2025 年	5,000.00			5,000.00	2.36%	118.00	118.00
2026 年	5,000.00			5,000.00	2.36%	118.00	118.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	2.36%	118.00	118.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	2.36%	118.00	118.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	2.36%	118.00	118.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	2.36%	118.00	118.00
2031 年	5,000.00		5,000.00	-	2.36%	118.00	5,118.00
合计		5,000.00	5,000.00		-	826.00	5,826.00

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
2022 年		2,000.00		2,000.00	2.86%	-	-
2023 年	2,000.00			2,000.00	2.86%	57.20	57.20
2024 年	2,000.00			2,000.00	2.86%	57.20	57.20
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.86%	57.20	57.20
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.86%	57.20	57.20
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.86%	57.20	57.20
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.86%	57.20	57.20



2029 年	2,000.00		2,000.00	-	2.86%	57.20	2,057.20
合计		2,000.00	2,000.00		-	400.40	2,400.40

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
2019 年		18,665.00		18,665.00	3.41%	-	-
2020 年	18,665.00			18,665.00	3.41%	636.48	636.48
2021 年	18,665.00			18,665.00	3.41%	636.48	636.48
2022 年	18,665.00			18,665.00	3.41%	636.48	636.48
2023 年	18,665.00			18,665.00	3.41%	636.48	636.48
2024 年	18,665.00			18,665.00	3.41%	636.48	636.48
2025 年	18,665.00			18,665.00	3.41%	636.48	636.48
2026 年	18,665.00		18,665.00	-	3.41%	636.48	19,301.48
合计		18,665.00	18,665.00		-	4,455.34	23,120.34

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
2020 年		2,000.00		2,000.00	3.44%	-	-
2021 年	2,000.00			2,000.00	3.44%	68.80	68.80
2022 年	2,000.00			2,000.00	3.44%	68.80	68.80
2023 年	2,000.00			2,000.00	3.44%	68.80	68.80
2024 年	2,000.00			2,000.00	3.44%	68.80	68.80
2025 年	2,000.00			2,000.00	3.44%	68.80	68.80
2026 年	2,000.00			2,000.00	3.44%	68.80	68.80
2027 年	2,000.00		2,000.00	-	3.44%	68.80	2,068.80
合计		2,000.00	2,000.00		-	481.60	2,481.60

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金金 额	融资利 率	应付利息	应付本期合 计
2021 年		3,000.00		3,000.00	3.36%	-	-
2022 年	3,000.00			3,000.00	3.36%	100.80	100.80
2023 年	3,000.00			3,000.00	3.36%	100.80	100.80
2024 年	3,000.00			3,000.00	3.36%	100.80	100.80
2025 年	3,000.00			3,000.00	3.36%	100.80	100.80
2026 年	3,000.00			3,000.00	3.36%	100.80	100.80
2027 年	3,000.00			3,000.00	3.36%	100.80	100.80
2028 年	3,000.00		3,000.00	-	3.36%	100.80	3,100.80
合计		3,000.00	3,000.00		-	705.60	3,705.60

(8) 泗县开发区于圩社区棚户区改造项目已发行专项债49,100.00万元，其中2019年3月已发行棚改专项债13,100.00万元，实际利率为3.41%，发行年限为七年；2019年8月已发行棚改专项债22,000.00万元，实际利率为3.35%，发行年限为



七年；2022年2月已发行棚改专项债2,000.00万元，实际利率为2.93%，发行年限为七年；2023年7月已发行棚改专项债10,000.00万元，实际利率为2.72%，发行年限为七年；2024年6月已发行棚改专项债2,000.00万元，实际利率为2.31%，发行年限为七年；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

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本期 合计
2024 年		2,000.00		2,000.00	2.31%	-	-
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.31%	46.20	46.20
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.31%	46.20	46.20
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.31%	46.20	46.20
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.31%	46.20	46.20
2029 年	2,000.00			2,000.00	2.31%	46.20	46.20
2030 年	2,000.00			2,000.00	2.31%	46.20	46.20
2031 年	2,000.00		2,000.00	-	2.31%	46.20	2,046.20
合计		2,000.00	2,000.00		-	323.40	2,323.40

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		10,000.00		10,000.00	2.72%	-	-
2024 年	10,000.00			10,000.00	2.72%	272.00	272.00
2025 年	10,000.00			10,000.00	2.72%	272.00	272.00
2026 年	10,000.00			10,000.00	2.72%	272.00	272.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	2.72%	272.00	272.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	2.72%	272.00	272.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	2.72%	272.00	272.00
2030 年	10,000.00		10,000.00	-	2.72%	272.00	10,272.00
合计		10,000.00	10,000.00		-	1,904.00	11,904.00

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
2019 年		13,100.00		13,100.00	3.41%		
2020 年	13,100.00			13,100.00	3.41%	446.71	446.71
2021 年	13,100.00			13,100.00	3.41%	446.71	446.71
2022 年	13,100.00			13,100.00	3.41%	446.71	446.71
2023 年	13,100.00			13,100.00	3.41%	446.71	446.71
2024 年	13,100.00			13,100.00	3.41%	446.71	446.71
2025 年	13,100.00			13,100.00	3.41%	446.71	446.71



2026 年	13,100.00		13,100.00	-	3.41%	446.71	13,546.71
合计		13,100.00	13,100.00			3,126.97	16,226.97

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
2019 年		22,000.00		22,000.00	3.35%		
2020 年	22,000.00			22,000.00	3.35%	737.00	737.00
2021 年	22,000.00			22,000.00	3.35%	737.00	737.00
2022 年	22,000.00			22,000.00	3.35%	737.00	737.00
2023 年	22,000.00			22,000.00	3.35%	737.00	737.00
2024 年	22,000.00			22,000.00	3.35%	737.00	737.00
2025 年	22,000.00			22,000.00	3.35%	737.00	737.00
2026 年	22,000.00		22,000.00	-	3.35%	737.00	22,737.00
合计		22,000.00	22,000.00			5,159.00	27,159.00

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
2022 年		2,000.00		2,000.00	2.93%		
2023 年	2,000.00			2,000.00	2.93%	58.60	58.60
2024 年	2,000.00			2,000.00	2.93%	58.60	58.60
2025 年	2,000.00			2,000.00	2.93%	58.60	58.60
2026 年	2,000.00			2,000.00	2.93%	58.60	58.60
2027 年	2,000.00			2,000.00	2.93%	58.60	58.60
2028 年	2,000.00			2,000.00	2.93%	58.60	58.60
2029 年	2,000.00		2,000.00	-	2.93%	58.60	2,058.60
合计		2,000.00	2,000.00			410.20	2,410.20

3、预计未来发行专项债应付本息情况：

预计后期发行专项债 278,200.00 万元，期限为 7 年，假设融资利率 2.04%，
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
2024 年		278,200.00		278,200.00	2.04%	-	-
2025 年	278,200.00			278,200.00	2.04%	5,675.28	5,675.28



2026 年	278,200.00			278,200.00	2.04%	5,675.28	5,675.28
2027 年	278,200.00			278,200.00	2.04%	5,675.28	5,675.28
2028 年	278,200.00			278,200.00	2.04%	5,675.28	5,675.28
2029 年	278,200.00			278,200.00	2.04%	5,675.28	5,675.28
2030 年	278,200.00			278,200.00	2.04%	5,675.28	5,675.28
2031 年	278,200.00		278,200.00	-	2.04%	5,675.28	283,875.28
合计		278,200.00	278,200.00			39,726.96	317,926.96

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由宿州市泗县人民政府拿出 8 个可出让项目对本期债券募集资金投资项目进行资金平衡。经查询 2020 年至今宿州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、2022 年 2024 年 GDP 增速，宿州市泗县政府工作报告预计 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定土地出让价格。

预计增速以宿州市泗县 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	地市	区县	项目名称	出让地块名称
1	宿州市	泗县	雪枫家园（沃华桥北片区棚户区改造项目）	雪枫家园（沃华桥北片区棚户区改造项目）
2	宿州市	泗县	运河南苑（泗县开发区于圩片区大刘片区棚改项目）	运河南苑（泗县开发区于圩片区大刘片区棚改项目）
3	宿州市	泗县	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目
4	宿州市	泗县	三湾片区棚户区改造项目	三湾片区棚户区改造项目
5	宿州市	泗县	泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）棚户区改造项目	泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）棚户区改造项目
6	宿州市	泗县	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目



7	宿州市	泗县	泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合（西）、朱桥西片区棚户区改造项目	泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合西（西）、朱桥西片区棚户区改造项目
8	宿州市	泗县	泗县开发区于圩社区棚户区改造项目	泗县开发区于圩社区棚户区改造项目拆迁地块

宿州市泗县 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	2025 年政府工作报告预计 GDP 增速	预计 GDP 增速
1	宿州市泗县	3.00%	6.20%	6.00%	5.07%	6.00%	5.07%

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	宿州市	泗县	雪枫家园(沃华桥北片区棚户区改造项目)	2026 年出让拟出让土地面积的 14.29%， 2027 年出让拟出让土地面积的 14.29%， 2028 年出让拟出让土地面积的 14.29%， 2029 年出让拟出让土地面积的 14.29%， 2030 年出让拟出让土地面积的 14.29%， 2031 年出让拟出让土地面积的 14.29%， 2032 年出让拟出让土地面积的 14.29%。
2	宿州市	泗县	运河南苑(泗县开发区于圩片区大刘片区棚改项目)	2027 年出让拟出让土地面积的 16.67%， 2028 年出让拟出让土地面积的 16.67%， 2029 年出让拟出让土地面积的 16.67%， 2030 年出让拟出让土地面积的 16.67%， 2031 年出让拟出让土地面积的 16.67%， 2032 年出让拟出让土地面积的 16.67%。
3	宿州市	泗县	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目	2028 年出让拟出让土地面积的 20%， 2029 年出让拟出让土地面积的 20%， 2030 年出让拟出让土地面积的 20%， 2031 年出让拟出让土地面积的 20%， 2032 年出让拟出让土地面积的 20%。
4	宿州市	泗县	三湾片区棚户区改造项目	2026 年出让拟出让土地面积的 14.29%， 2027 年出让拟出让土地面积的 14.29%， 2028 年出让拟出让土地面积的 14.29%， 2029 年出让拟出让土地面积的 14.29%， 2030 年出让拟出让土地面积的 14.29%， 2031 年出让拟出让土地面积的 14.29%， 2032 年出让拟出让土地面积的 14.29%。



5	宿州市	泗县	泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）棚户区改造项目	2028 年出让拟出让土地面积的 20%， 2029 年出让拟出让土地面积的 20%， 2030 年出让拟出让土地面积的 20%， 2031 年出让拟出让土地面积的 20%， 2032 年出让拟出让土地面积的 20%。
6	宿州市	泗县	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	2026 年出让拟出让土地面积的 14.29%， 2027 年出让拟出让土地面积的 14.29%， 2028 年出让拟出让土地面积的 14.29%， 2029 年出让拟出让土地面积的 14.29%， 2030 年出让拟出让土地面积的 14.29%， 2031 年出让拟出让土地面积的 14.29%， 2032 年出让拟出让土地面积的 14.29%。
7	宿州市	泗县	泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合西（西）、朱桥西片区棚户区改造项目	2026 年出让拟出让土地面积的 14.29%， 2027 年出让拟出让土地面积的 14.29%， 2028 年出让拟出让土地面积的 14.29%， 2029 年出让拟出让土地面积的 14.29%， 2030 年出让拟出让土地面积的 14.29%， 2031 年出让拟出让土地面积的 14.29%， 2032 年出让拟出让土地面积的 14.29%。
8	宿州市	泗县	泗县开发区于圩社区棚户区改造项目	2026 年出让拟出让土地面积的 14.29%， 2027 年出让拟出让土地面积的 14.29%， 2028 年出让拟出让土地面积的 14.29%， 2029 年出让拟出让土地面积的 14.29%， 2030 年出让拟出让土地面积的 14.29%， 2031 年出让拟出让土地面积的 14.29%， 2032 年出让拟出让土地面积的 14.29%。

根据对可行性研究报告中预测的审核，以宿州市泗县预计 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	县区	项目名称	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	泗县	雪枫家园（沃华桥北片区棚户区改造项目）	188,884.11	184,202.47	179,631.72
2	宿州市	泗县	运河南苑（泗县开发区于圩片区大刘片区棚改项目）	185,398.31	180,406.62	175,537.88



3	宿州市	泗县	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目	77,977.44	75,710.78	73,502.84
4	宿州市	泗县	三湾片区棚户区改造项目	92,819.39	90,518.28	88,271.66
5	宿州市	泗县	泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）棚户区改造项目	158,095.20	153,500.92	149,025.67
6	宿州市	泗县	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	132,765.84	129,474.69	126,261.49
7	宿州市	泗县	泗县公路局南侧、西303省道两侧、中设百合西（西）、朱桥西片区棚户区改造项目	100,113.62	97,630.70	95,206.59
8	宿州市	泗县	泗县开发区于圩社区棚户区改造项目	109,588.42	106,869.95	104,215.88

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。本次发债宿州市自行平衡项目覆盖情况：按宿州市泗县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.49；按宿州市泗县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.45；按宿州市泗县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.41。

表 1：宿州市泗县在预计 GDP 增速达到 100%时本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	-	-	-	-	-	-
2020 年	-	2,006.09	2,006.09	-	-	2,006.09	2,006.09



2021 年	-	2,453.29	2,453.29	-	-	2,453.29	2,453.29
2022 年	-	3,282.80	3,282.80	-	-	3,282.80	3,282.80
2023 年	-	4,905.34	4,905.34	-	-	4,905.34	4,905.34
2024 年	-	6,478.24	6,478.24	-	-	6,478.24	6,478.24
2025 年	-	8,207.47	8,207.47	-	-	8,207.47	8,207.47
2026 年	64,765.00	14,516.76	79,281.76	76,491.00	-	41,973.71	118,464.71
2027 年	13,000.00	12,510.67	25,510.67	107,576.82	-	3,725.00	111,301.82
2028 年	25,700.00	12,063.47	37,763.47	155,695.92	-	-	155,695.92
2029 年	55,400.00	11,233.96	66,633.96	163,594.95	-	-	163,594.95
2030 年	57,000.00	9,611.42	66,611.42	171,894.20	-	-	171,894.20
2031 年	72,800.00	8,038.52	80,838.52	180,613.95	-	-	180,613.95
2032 年	313,600.00	6,309.29	319,909.29	189,775.49	-	-	189,775.49
合计	602,265.00	101,617.30	703,882.30	1,045,642.34	-	73,031.92	1,118,674.26
本息覆盖 倍数	1.49						

表 2：宿州市泗县在预计 GDP 增速达到 90%时本息覆盖倍数：

金额单位:人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	-	-	-	-	-	-
2020 年	-	2,006.09	2,006.09	-	-	2,006.09	2,006.09
2021 年	-	2,453.29	2,453.29	-	-	2,453.29	2,453.29
2022 年	-	3,282.80	3,282.80	-	-	3,282.80	3,282.80
2023 年	-	4,905.34	4,905.34	-	-	4,905.34	4,905.34
2024 年	-	6,478.24	6,478.24	-	-	6,478.24	6,478.24
2025 年	-	8,207.47	8,207.47	-	-	8,207.47	8,207.47
2026 年	64,765.00	14,516.76	79,281.76	75,754.08	-	41,973.71	117,727.79
2027 年	13,000.00	12,510.67	25,510.67	106,025.84	-	3,725.00	109,750.84
2028 年	25,700.00	12,063.47	37,763.47	152,710.36	-	-	152,710.36
2029 年	55,400.00	11,233.96	66,633.96	159,683.34	-	-	159,683.34



2030 年	57,000.00	9,611.42	66,611.42	166,974.30	-	-	166,974.30
2031 年	72,800.00	8,038.52	80,838.52	174,597.72	-	-	174,597.72
2032 年	313,600.00	6,309.29	319,909.29	182,568.78	-	-	182,568.78
合计	602,265.00	101,617.30	703,882.30	1,018,314.42	-	73,031.92	1,091,346.34
本息覆盖倍数	1.45						

表 3：宿州市本级和泗县在预计 GDP 增速达到 80%时本息覆盖倍数：

金额单位:人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	-	-	-	-	-	-
2020 年	-	2,006.09	2,006.09	-	-	2,006.09	2,006.09
2021 年	-	2,453.29	2,453.29	-	-	2,453.29	2,453.29
2022 年	-	3,282.80	3,282.80	-	-	3,282.80	3,282.80
2023 年	-	4,905.34	4,905.34	-	-	4,905.34	4,905.34
2024 年	-	6,478.24	6,478.24	-	-	6,478.24	6,478.24
2025 年	-	8,207.47	8,207.47	-	-	8,207.47	8,207.47
2026 年	64,765.00	14,516.76	79,281.76	75,020.73	-	41,973.71	116,994.44
2027 年	13,000.00	12,510.67	25,510.67	104,489.81	-	3,725.00	108,214.81
2028 年	25,700.00	12,063.47	37,763.47	149,767.88	-	-	149,767.88
2029 年	55,400.00	11,233.96	66,633.96	155,846.82	-	-	155,846.82
2030 年	57,000.00	9,611.42	66,611.42	162,172.17	-	-	162,172.17
2031 年	72,800.00	8,038.52	80,838.52	168,753.90	-	-	168,753.90
2032 年	313,600.00	6,309.29	319,909.29	175,602.41	-	-	175,602.41
合计	602,265.00	101,617.30	703,882.30	991,653.72	-	73,031.92	1,064,685.64
本息覆盖倍数	1.41						

（三）项目概况



1、雪枫家园（沃华桥北片区棚户区改造项目）

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

棚改项目四至范围为：环城路以南，国防路以东，河道以北，雪枫小学以西。

2、运河南苑（泗县开发区于圩片区大刘片区棚改项目）

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

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

3、泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目

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

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

4、三湾片区棚户区改造项目

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

棚改项目四至范围为：303省道以北，西二环以西，双语中学以西，路李村以东。

5、泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）棚户区改造项目

项目总征地面积约650.00亩，总拆迁建筑面积约127,000.00平方米，改造1100



户。土地规划均为居住用地，项目法人系泗县城市建设投资有限公司。对拆迁居民采用原地安置方式，安置户数为1100户。

棚改项目四至范围为：屏山路以西，泗州大道以东，环城路以北，清水湾路以南。

6、泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目

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

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

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

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

棚改项目四至范围为：公路局南侧地块：东至梁园路、西至西二环、南至变电所、北至西关大街；中设百合（西）地块：东至中设百合、西至国际装饰城、南至南二环、北至南柳沟；西303省道两侧地块：东至西二环、西至彭浦、沿303国道两侧；朱桥西片区（部分）：东至泗州名城、西至西二环、南至古汴河、北至荣辉国际。

8、泗县开发区于圩社区棚户区改造项目

项目总征地面积约675.00亩，拆迁房屋面积约279,428.95平方米，改造1242户。对拆迁居民采用异地安置方式，异地实物安置1242户。土地规划为居住用地，项目法人系泗县虹乡建设发展有限责任公司。

棚改项目四至范围为：南至新汴河、北至汴河大道、东三环两侧。

（四）投资估算及资金筹措



1、投资估算

宿州市泗县 8 个棚户区改造项目，项目总投资为 789,533.15 万元，项目资本金 187,268.15 万元，本次发行棚改专项债 14,900.00 万元，前期已发行棚改专项债 309,165.00 万元，预计后续发棚改专项债 278,200.00 万元。明细如下：

1	宿州市	泗县	雪枫家园(沃华桥北片区棚户区改造项目)	157,366.00	34,366.00	49,700.00	2,000.00	71,300.00
2	宿州市	泗县	运河南苑(泗县开发区于圩片区大刘片区棚改项目)	138039.12	48,039.12	46,000.00	2,000.00	42,000.00
3	宿州市	泗县	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目	55,500.00	11,500.00	28,000.00	2,000.00	14,000.00
4	宿州市	泗县	三湾片区棚户区改造项目	75,863.78	16,863.78	24,000.00	2,900.00	32,100.00
5	宿州市	泗县	泗县沃华桥东北片区(雪枫家园四期)棚户区改造项目	102,540.00	22,540.00	43,500.00	2,000.00	34,500.00
6	宿州市	泗县	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	111,149.43	23,149.43	35,200.00	2,000.00	50,800.00
7	宿州市	泗县	泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合西(西)、朱桥西片区棚户区改造项目	60,636.42	12,471.42	33,665.00	1,000.00	13,500.00
8	宿州市	泗县	泗县开发区于圩社区棚户区改造项目	88,438.40	18,338.40	49,100.00	1,000.00	20,000.00
合计				789,533.15	187,268.15	309,165.00	14,900.00	278,200.00



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）资金平衡方案

1、雪枫家园(沃华桥北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和财政收入支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入对应的政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七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 2025 年宿州市泗县 GDP 增速 5.07% 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 2025 年宿州市泗县 GDP 增速 5.07% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.29；按 2025 年宿州市泗县 GDP 增速 5.07% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.26。

表 1-1，按照宿州市泗县预计 GDP 增速 5.07% 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	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年			-				-
2020 年		100.50	100.50			100.50	100.50
2021 年		272.50	272.50			272.50	272.50
2022 年		272.50	272.50			272.50	272.50
2023 年		546.54	546.54			546.54	546.54
2024 年		1,090.54	1,090.54			1,090.54	1,090.54
2025 年		1,307.87	1,307.87			1,307.87	1,307.87
2026 年	3,000.00	2,851.49	5,851.49	23,148.55			23,148.55
2027 年	5,000.00	2,750.99	7,750.99	24,322.54			24,322.54
2028 年		2,578.99	2,578.99	25,556.00			25,556.00
2029 年	9,400.00	2,578.99	11,978.99	26,851.96			26,851.96
2030 年	20,000.00	2,304.95	22,304.95	28,213.58			28,213.58
2031 年	9,300.00	1,760.95	11,060.95	29,644.19			29,644.19
2032 年	76,300.00	1,543.62	77,843.62	31,147.29			31,147.29



合计	123,000.00	19,960.43	142,960.43	188,884.11	-	3,590.45	192,474.56
本息覆盖倍数	1.32						

表 1-2，按照宿州市泗县预计 GDP 增速 5.07%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	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	-	-	-			-
2020 年	-	100.50	100.50			100.50	100.50
2021 年	-	272.50	272.50			272.50	272.50
2022 年	-	272.50	272.50			272.50	272.50
2023 年	-	546.54	546.54			546.54	546.54
2024 年	-	1,090.54	1,090.54			1,090.54	1,090.54
2025 年	-	1,307.87	1,307.87			1,307.87	1,307.87
2026 年	3,000.00	2,851.49	5,851.49	22,925.62			22,925.62
2027 年	5,000.00	2,750.99	7,750.99	23,972.04			23,972.04
2028 年	-	2,578.99	2,578.99	25,066.17			25,066.17
2029 年	9,400.00	2,578.99	11,978.99	26,210.20			26,210.20
2030 年	20,000.00	2,304.95	22,304.95	27,406.39			27,406.39
2031 年	9,300.00	1,760.95	11,060.95	28,657.14			28,657.14
2032 年	76,300.00	1,543.62	77,843.62	29,964.91			29,964.91
合计	123,000.00	19,960.43	142,960.43	184,202.47	-	3,590.45	187,792.92
本息覆盖倍数	1.29						

表 1-3，按照宿州市泗县预计 GDP 增速 5.07%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	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	-	-				-
2020 年	-	100.50	100.50			100.50	100.50



2021 年	-	272.50	272.50			272.50	272.50
2022 年	-	272.50	272.50			272.50	272.50
2023 年	-	546.54	546.54			546.54	546.54
2024 年	-	1,090.54	1,090.54			1,090.54	1,090.54
2025 年	-	1,307.87	1,307.87			1,307.87	1,307.87
2026 年	3,000.00	2,851.49	5,851.49	22,703.76			22,703.76
2027 年	5,000.00	2,750.99	7,750.99	23,624.92			23,624.92
2028 年	-	2,578.99	2,578.99	24,583.41			24,583.41
2029 年	9,400.00	2,578.99	11,978.99	25,580.76			25,580.76
2030 年	20,000.00	2,304.95	22,304.95	26,618.53			26,618.53
2031 年	9,300.00	1,760.95	11,060.95	27,698.36			27,698.36
2032 年	76,300.00	1,543.62	77,843.62	28,821.97			28,821.97
合计	123,000.00	19,960.43	142,960.43	179,631.72	-	3,590.45	183,222.17
本息覆盖倍数	1.26						

2、运河南苑(泗县开发区于圩片区大刘片区棚改项目资金平衡方案

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金和财政收入支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，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七年开始土地挂牌交易，且全部于六年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2025 年宿州市泗县 GDP 增速 5.07% 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 2025 年宿州市泗县 GDP 增速 5.07% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.72；按 2025 年宿州市泗县 GDP 增速 5.07% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.67。

表 2-1，按照宿州市泗县预计 GDP 增速 5.07% 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	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年			-				-
2020 年			-				-
2021 年		68.80	68.80			68.80	68.80



2022 年		236.80	236.80			236.80	236.80
2023 年		676.30	676.30			676.30	676.30
2024 年		854.50	854.50			854.50	854.50
2025 年		1,185.60	1,185.60			1,185.60	1,185.60
2026 年		2,147.60	2,147.60			2,147.60	2,147.60
2027 年	2,000.00	2,147.60	4,147.60	27,205.18			27,205.18
2028 年	5,000.00	2,078.80	7,078.80	28,586.09			28,586.09
2029 年	15,000.00	1,910.80	16,910.80	30,036.97			30,036.97
2030 年	6,000.00	1,471.30	7,471.30	31,561.35			31,561.35
2031 年	14,000.00	1,293.10	15,293.10	33,162.97			33,162.97
2032 年	48,000.00	962.00	48,962.00	34,845.74			34,845.74
合计	90,000.00	15,033.20	105,033.20	185,398.31	-	5,169.60	190,567.91
本息覆盖倍数	1.77						

表 2-2，按照宿州市泗县预计 GDP 增速 5.07%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	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	-	-	-			-
2020 年	-	-	-				-
2021 年	-	68.80	68.80			68.80	68.80
2022 年	-	236.80	236.80			236.80	236.80
2023 年	-	676.30	676.30			676.30	676.30
2024 年	-	854.50	854.50			854.50	854.50
2025 年	-	1,185.60	1,185.60			1,185.60	1,185.60
2026 年	-	2,147.60	2,147.60			2,147.60	2,147.60
2027 年	2,000.00	2,147.60	4,147.60	26,812.79			26,812.79
2028 年	5,000.00	2,078.80	7,078.80	28,037.71			28,037.71
2029 年	15,000.00	1,910.80	16,910.80	29,318.49			29,318.49
2030 年	6,000.00	1,471.30	7,471.30	30,657.68			30,657.68
2031 年	14,000.00	1,293.10	15,293.10	32,057.93			32,057.93



2032 年	48,000.00	962.00	48,962.00	33,522.03			33,522.03
合计	90,000.00	15,033.20	105,033.20	180,406.62	-	5,169.60	185,576.22
本息覆盖倍数	1.72						

表 2-3，按照宿州市泗县预计 GDP 增速 5.07% 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	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	-	-				-
2020 年	-	-	-				-
2021 年	-	68.80	68.80			68.80	68.80
2022 年	-	236.80	236.80			236.80	236.80
2023 年	-	676.30	676.30			676.30	676.30
2024 年	-	854.50	854.50			854.50	854.50
2025 年	-	1,185.60	1,185.60			1,185.60	1,185.60
2026 年	-	2,147.60	2,147.60			2,147.60	2,147.60
2027 年	2,000.00	2,147.60	4,147.60	26,424.18			26,424.18
2028 年	5,000.00	2,078.80	7,078.80	27,497.25			27,497.25
2029 年	15,000.00	1,910.80	16,910.80	28,613.81			28,613.81
2030 年	6,000.00	1,471.30	7,471.30	29,775.63			29,775.63
2031 年	14,000.00	1,293.10	15,293.10	30,984.55			30,984.55
2032 年	48,000.00	962.00	48,962.00	32,242.46			32,242.46
合计	90,000.00	15,033.20	105,033.20	175,537.88	-	5,169.60	180,707.48
本息覆盖倍数	1.67						

3、泗县建材小闸南、一环路内部分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七年开始土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2025 年宿州市泗县 GDP 增速 5.07% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.52；按 2025 年宿州市泗县 GDP 增速 5.07% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.47；按



2025 年宿州市泗县 GDP 增速 5.07%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.43。

表 3-1，按照宿州市泗县预计 GDP 增速 5.07%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	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年			-				-
2020 年			-			-	-
2021 年			-			-	-
2022 年		156.30	156.30			156.30	156.30
2023 年		303.40	303.40			303.40	303.40
2024 年		446.90	446.90			446.90	446.90
2025 年		687.20	687.20			687.20	687.20
2026 年		1,061.90	1,061.90	-		1,061.90	1,061.90
2027 年		1,061.90	1,061.90	-		1,061.90	1,061.90
2028 年	5,000.00	1,061.90	6,061.90	14,091.11			14,091.11
2029 年	5,000.00	905.60	5,905.60	14,806.15			14,806.15
2030 年	5,000.00	758.50	5,758.50	15,557.41			15,557.41
2031 年	10,000.00	615.00	10,615.00	16,346.73			16,346.73
2032 年	19,000.00	374.70	19,374.70	17,176.05			17,176.05
合计	44,000.00	7,433.30	51,433.30	77,977.44	-	3,717.60	81,695.04
本息覆盖倍数	1.52						

表 3-2，按照宿州市泗县预计 GDP 增速 5.07%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	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	-	-	-			-
2020 年	-	-	-			-	-
2021 年	-	-	-			-	-
2022 年	-	156.30	156.30			156.30	156.30



2023 年	-	303.40	303.40			303.40	303.40
2024 年	-	446.90	446.90			446.90	446.90
2025 年	-	687.20	687.20			687.20	687.20
2026 年	-	1,061.90	1,061.90	-		1,061.90	1,061.90
2027 年	-	1,061.90	1,061.90	-		1,061.90	1,061.90
2028 年	5,000.00	1,061.90	6,061.90	13,820.85			13,820.85
2029 年	5,000.00	905.60	5,905.60	14,452.06			14,452.06
2030 年	5,000.00	758.50	5,758.50	15,112.05			15,112.05
2031 年	10,000.00	615.00	10,615.00	15,802.13			15,802.13
2032 年	19,000.00	374.70	19,374.70	16,523.69			16,523.69
合计	44,000.00	7,433.30	51,433.30	75,710.78	-	3,717.60	79,428.38
本息覆盖倍数	1.47						

表 3-3，按照宿州市泗县预计 GDP 增速 5.07%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	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	-	-				-
2020 年	-	-	-			-	-
2021 年	-	-	-			-	-
2022 年	-	156.30	156.30			156.30	156.30
2023 年	-	303.40	303.40			303.40	303.40
2024 年	-	446.90	446.90			446.90	446.90
2025 年	-	687.20	687.20			687.20	687.20
2026 年	-	1,061.90	1,061.90	-		1,061.90	1,061.90
2027 年	-	1,061.90	1,061.90	-		1,061.90	1,061.90
2028 年	5,000.00	1,061.90	6,061.90	13,554.50			13,554.50
2029 年	5,000.00	905.60	5,905.60	14,104.77			14,104.77
2030 年	5,000.00	758.50	5,758.50	14,677.35			14,677.35
2031 年	10,000.00	615.00	10,615.00	15,273.14			15,273.14
2032 年	19,000.00	374.70	19,374.70	15,893.08			15,893.08
合计	44,000.00	7,433.30	51,433.30	73,502.84	-	3,717.60	77,220.44
本息覆盖倍数	1.43						



4、三湾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七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 2025 年宿州市泗县 GDP 增速 5.07% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.35；按 2025 年宿州市泗县 GDP 增速 5.07% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.32；按 2025 年宿州市泗县 GDP 增速 5.07% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.28。

表 4-1，按照宿州市泗县预计 GDP 增速 5.07% 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	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年			-				-
2020 年		134.00	134.00			134.00	134.00
2021 年		202.80	202.80			202.80	202.80
2022 年		303.60	303.60			303.60	303.60
2023 年		420.80	420.80			420.80	420.80
2024 年		502.40	502.40			502.40	502.40
2025 年		646.20	646.20			646.20	646.20
2026 年	4,000.00	1,392.40	5,392.40	11,374.99			11,374.99
2027 年	2,000.00	1,258.40	3,258.40	11,952.03			11,952.03
2028 年	3,000.00	1,189.60	4,189.60	12,558.30			12,558.30
2029 年	4,000.00	1,088.80	5,088.80	13,195.29			13,195.29
2030 年	3,000.00	971.60	3,971.60	13,864.55			13,864.55
2031 年	6,000.00	890.00	6,890.00	14,567.72			14,567.72
2032 年	37,000.00	746.20	37,746.20	15,306.52			15,306.52



合计	59,000.00	9,746.80	68,746.80	92,819.39	-	2,209.80	95,029.19
本息覆盖 倍数	1.35						

表 4-2, 按照宿州市泗县预计 GDP 增速 5.07%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	专 项 收 入	项目建设本 金	小计
2019 年	-	-	-	-			-
2020 年	-	134.00	134.00			134.00	134.00
2021 年	-	202.80	202.80			202.80	202.80
2022 年	-	303.60	303.60			303.60	303.60
2023 年	-	420.80	420.80			420.80	420.80
2024 年	-	502.40	502.40			502.40	502.40
2025 年	-	646.20	646.20			646.20	646.20
2026 年	4,000.00	1,392.40	5,392.40	11,265.41			11,265.41
2027 年	2,000.00	1,258.40	3,258.40	11,779.75			11,779.75
2028 年	3,000.00	1,189.60	4,189.60	12,317.54			12,317.54
2029 年	4,000.00	1,088.80	5,088.80	12,879.85			12,879.85
2030 年	3,000.00	971.60	3,971.60	13,467.80			13,467.80
2031 年	6,000.00	890.00	6,890.00	14,082.56			14,082.56
2032 年	37,000.00	746.20	37,746.20	14,725.36			14,725.36
合计	59,000.00	9,746.80	68,746.80	90,518.28	-	2,209.80	92,728.08
本息覆盖 倍数	1.32						

表 4-3, 按照宿州市泗县预计 GDP 增速 5.07%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	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	-	-				-
2020 年	-	134.00	134.00			134.00	134.00
2021 年	-	202.80	202.80			202.80	202.80
2022 年	-	303.60	303.60			303.60	303.60
2023 年	-	420.80	420.80			420.80	420.80
2024 年	-	502.40	502.40			502.40	502.40
2025 年	-	646.20	646.20			646.20	646.20
2026 年	4,000.00	1,392.40	5,392.40	11,156.37			11,156.37
2027 年	2,000.00	1,258.40	3,258.40	11,609.13			11,609.13
2028 年	3,000.00	1,189.60	4,189.60	12,080.25			12,080.25
2029 年	4,000.00	1,088.80	5,088.80	12,570.47			12,570.47
2030 年	3,000.00	971.60	3,971.60	13,080.55			13,080.55
2031 年	6,000.00	890.00	6,890.00	13,611.31			13,611.31
2032 年	37,000.00	746.20	37,746.20	14,163.58			14,163.58
合计	59,000.00	9,746.80	68,746.80	88,271.66	-	2,209.80	90,481.46
本息覆盖倍数	1.28						

5、泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）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和财政收入支付。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七年开始土地挂牌交易，且全部于五年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2025 年宿州市泗县 GDP 增速 5.07% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.70；按 2025 年宿州市泗县 GDP 增速 5.07% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.65；按 2025 年宿州市泗县 GDP 增速 5.07% 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 5-1，按照宿州市泗县预计 GDP 增速 5.07%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	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年			-				-
2020 年			-			-	-
2021 年			-			-	-
2022 年		93.90	93.90			93.90	93.90
2023 年		358.50	358.50			358.50	358.50
2024 年		630.50	630.50			630.50	630.50
2025 年		1,048.90	1,048.90			1,048.90	1,048.90
2026 年		1,857.90	1,857.90	-		1,857.90	1,857.90
2027 年		1,857.90	1,857.90	-		1,857.90	1,857.90
2028 年	3,000.00	1,857.90	4,857.90	28,569.83			28,569.83
2029 年	9,000.00	1,764.00	10,764.00	30,019.13			30,019.13
2030 年	10,000.00	1,499.40	11,499.40	31,541.85			31,541.85
2031 年	17,500.00	1,227.40	18,727.40	33,141.73			33,141.73
2032 年	40,500.00	809.00	41,309.00	34,822.67			34,822.67
合计	80,000.00	13,005.30	93,005.30	158,095.20	-	5,847.60	163,942.80
本息覆盖倍数	1.70						

表 5-2，按照宿州市泗县预计 GDP 增速 5.07%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	专项收入	项目建设本金	小计



2019 年	-	-	-				-
2020 年	-	-	-			-	-
2021 年	-	-	-			-	-
2022 年	-	93.90	93.90			93.90	93.90
2023 年	-	358.50	358.50			358.50	358.50
2024 年	-	630.50	630.50			630.50	630.50
2025 年	-	1,048.90	1,048.90			1,048.90	1,048.90
2026 年	-	1,857.90	1,857.90	-		1,857.90	1,857.90
2027 年	-	1,857.90	1,857.90	-		1,857.90	1,857.90
2028 年	3,000.00	1,857.90	4,857.90	28,022.05			28,022.05
2029 年	9,000.00	1,764.00	10,764.00	29,301.43			29,301.43
2030 年	10,000.00	1,499.40	11,499.40	30,639.16			30,639.16
2031 年	17,500.00	1,227.40	18,727.40	32,037.89			32,037.89
2032 年	40,500.00	809.00	41,309.00	33,500.40			33,500.40
合计	80,000.00	13,005.30	93,005.30	153,500.92	-	5,847.60	159,348.52
本息覆盖倍数	1.65						

表 5-3，按照宿州市泗县预计 GDP 增速 5.07%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	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	-	-				-
2020 年	-	-	-			-	-
2021 年	-	-	-			-	-
2022 年	-	93.90	93.90			93.90	93.90
2023 年	-	358.50	358.50			358.50	358.50
2024 年	-	630.50	630.50			630.50	630.50
2025 年	-	1,048.90	1,048.90			1,048.90	1,048.90
2026 年	-	1,857.90	1,857.90	-		1,857.90	1,857.90



2027 年	-	1,857.90	1,857.90	-		1,857.90	1,857.90
2028 年	3,000.00	1,857.90	4,857.90	27,482.17			27,482.17
2029 年	9,000.00	1,764.00	10,764.00	28,597.52			28,597.52
2030 年	10,000.00	1,499.40	11,499.40	29,758.08			29,758.08
2031 年	17,500.00	1,227.40	18,727.40	30,965.68			30,965.68
2032 年	40,500.00	809.00	41,309.00	32,222.22			32,222.22
合计	80,000.00	13,005.30	93,005.30	149,025.67	-	5,847.60	154,873.27
本息覆盖 倍数	1.60						

6、泗县幸福闸西片区及周边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和财政收入支付。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七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 2025 年宿州市泗县 GDP 增速 5.07% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.30；按 2025 年宿州市泗县 GDP 增速 5.07% 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 2025 年宿州市泗县 GDP 增速 5.07% 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 6-1，按照宿州市泗县预计 GDP 增速 5.07% 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	专项 收入	项目建设 本金	小计
2019 年			-				-
2020 年		134.00	134.00			134.00	134.00
2021 年		202.80	202.80			202.80	202.80
2022 年		412.51	412.51			412.51	412.51
2023 年		676.81	676.81			676.81	676.81



2024 年		758.41	758.41			758.41	758.41
2025 年		949.41	949.41			949.41	949.41
2026 年	4,000.00	2,066.78	6,066.78	16,270.65			16,270.65
2027 年	2,000.00	1,932.78	3,932.78	17,095.95			17,095.95
2028 年	6,700.00	1,863.98	8,563.98	17,963.07			17,963.07
2029 年	9,000.00	1,654.27	10,654.27	18,874.12			18,874.12
2030 年	3,000.00	1,389.97	4,389.97	19,831.33			19,831.33
2031 年	8,000.00	1,308.37	9,308.37	20,837.03			20,837.03
2032 年	55,300.00	1,117.37	56,417.37	21,893.70			21,893.70
合计	88,000.00	14,467.46	102,467.46	132,765.84	-	3,133.94	135,899.78
本息覆盖倍数	1.30						

表 6-2，按照宿州市泗县预计 GDP 增速 5.07%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	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	-	-	-			-
2020 年	-	134.00	134.00			134.00	134.00
2021 年	-	202.80	202.80			202.80	202.80
2022 年	-	412.51	412.51			412.51	412.51
2023 年	-	676.81	676.81			676.81	676.81
2024 年	-	758.41	758.41			758.41	758.41
2025 年	-	949.41	949.41			949.41	949.41
2026 年	4,000.00	2,066.78	6,066.78	16,113.93			16,113.93
2027 年	2,000.00	1,932.78	3,932.78	16,849.55			16,849.55
2028 年	6,700.00	1,863.98	8,563.98	17,618.72			17,618.72
2029 年	9,000.00	1,654.27	10,654.27	18,422.96			18,422.96
2030 年	3,000.00	1,389.97	4,389.97	19,263.88			19,263.88
2031 年	8,000.00	1,308.37	9,308.37	20,143.14			20,143.14



2032 年	55,300.00	1,117.37	56,417.37	21,062.50			21,062.50
合计	88,000.00	14,467.46	102,467.46	129,474.69	-	3,133.94	132,608.63
本息覆盖倍数	1.26						

表 6-3，按照宿州市泗县预计 GDP 增速 5.07%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	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	-	-				-
2020 年	-	134.00	134.00			134.00	134.00
2021 年	-	202.80	202.80			202.80	202.80
2022 年	-	412.51	412.51			412.51	412.51
2023 年	-	676.81	676.81			676.81	676.81
2024 年	-	758.41	758.41			758.41	758.41
2025 年	-	949.41	949.41			949.41	949.41
2026 年	4,000.00	2,066.78	6,066.78	15,957.97			15,957.97
2027 年	2,000.00	1,932.78	3,932.78	16,605.53			16,605.53
2028 年	6,700.00	1,863.98	8,563.98	17,279.35			17,279.35
2029 年	9,000.00	1,654.27	10,654.27	17,980.47			17,980.47
2030 年	3,000.00	1,389.97	4,389.97	18,710.02			18,710.02
2031 年	8,000.00	1,308.37	9,308.37	19,469.13			19,469.13
2032 年	55,300.00	1,117.37	56,417.37	20,259.02			20,259.02
合计	88,000.00	14,467.46	102,467.46	126,261.49	-	3,133.94	129,395.43
本息覆盖倍数	1.23						

7、泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合西（西）、朱桥西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和财政收入支付。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七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：按宿州市泗县预计 GDP 增速 5.07% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.74；按 2025 年宿州市泗县 GDP 增速 5.07% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.70；按 2025 年宿州市泗县 GDP 增速 5.07% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.66。

表 7-1，按照宿州市泗县预计 GDP 增速 5.07% 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	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年		-	-				
2020 年		636.48	636.48			636.48	636.48
2021 年		705.28	705.28			705.28	705.28
2022 年		806.08	806.08			806.08	806.08
2023 年		863.28	863.28			863.28	863.28
2024 年		863.28	863.28			863.28	863.28
2025 年		1,004.38	1,004.38			1,004.38	1,004.38
2026 年	18,665.00	1,332.38	19,997.38	12,268.10			12,268.10
2027 年	2,000.00	695.90	2,695.90	12,890.73			12,890.73
2028 年	3,000.00	627.10	3,627.10	13,544.90			13,544.90
2029 年	2,000.00	526.30	2,526.30	14,232.21			14,232.21
2030 年		469.10	469.10	14,954.35			14,954.35
2031 年	6,000.00	469.10	6,469.10	15,713.08			15,713.08
2032 年	16,500.00	328.00	16,828.00	16,510.25			16,510.25
合计	48,165.00	9,326.64	57,491.64	100,113.62	-	4,878.76	104,992.38
本息覆盖倍数	1.74						



表 7-2, 按照宿州市泗县预计 GDP 增速 5.07%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	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	-	-				
2020 年	-	636.48	636.48			636.48	636.48
2021 年	-	705.28	705.28			705.28	705.28
2022 年	-	806.08	806.08			806.08	806.08
2023 年	-	863.28	863.28			863.28	863.28
2024 年	-	863.28	863.28			863.28	863.28
2025 年	-	1,004.38	1,004.38			1,004.38	1,004.38
2026 年	18,665.00	1,332.38	19,997.38	12,149.87			12,149.87
2027 年	2,000.00	695.90	2,695.90	12,704.84			12,704.84
2028 年	3,000.00	627.10	3,627.10	13,285.12			13,285.12
2029 年	2,000.00	526.30	2,526.30	13,891.85			13,891.85
2030 年	-	469.10	469.10	14,526.26			14,526.26
2031 年	6,000.00	469.10	6,469.10	15,189.59			15,189.59
2032 年	16,500.00	328.00	16,828.00	15,883.18			15,883.18
合计	48,165.00	9,326.64	57,491.64	97,630.70	-	4,878.76	102,509.46
本息覆盖倍数	1.70						

表 7-3, 按照宿州市泗县预计 GDP 增速 5.07%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	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	-	-			-	-
2020 年	-	636.48	636.48			636.48	636.48
2021 年	-	705.28	705.28			705.28	705.28
2022 年	-	806.08	806.08			806.08	806.08
2023 年	-	863.28	863.28			863.28	863.28
2024 年	-	863.28	863.28			863.28	863.28
2025 年	-	1,004.38	1,004.38			1,004.38	1,004.38
2026 年	18,665.00	1,332.38	19,997.38	12,032.20			12,032.20
2027 年	2,000.00	695.90	2,695.90	12,520.74			12,520.74
2028 年	3,000.00	627.10	3,627.10	13,029.08			13,029.08
2029 年	2,000.00	526.30	2,526.30	13,558.03			13,558.03
2030 年	-	469.10	469.10	14,108.41			14,108.41
2031 年	6,000.00	469.10	6,469.10	14,681.11			14,681.11
2032 年	16,500.00	328.00	16,828.00	15,277.01			15,277.01
合计	48,165.00	9,326.64	57,491.64	95,206.59	-	4,878.76	100,085.35
本息覆盖倍数	1.66						

8、泗县开发区于圩社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七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 2025 年宿州市泗县 GDP 增速 5.07% 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 2025 年宿州市泗县 GDP 增速 5.07% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.29；按 2025 年宿州市泗县 GDP 增速 5.07% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.26。



表 8-1，按照宿州市泗县预计 GDP 增速 5.07%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	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年			-				-
2020 年		1,001.11	1,001.11			1,001.11	1,001.11
2021 年		1,001.11	1,001.11			1,001.11	1,001.11
2022 年		1,001.11	1,001.11			1,001.11	1,001.11
2023 年		1,059.71	1,059.71			1,059.71	1,059.71
2024 年		1,331.71	1,331.71			1,331.71	1,331.71
2025 年		1,377.91	1,377.91			1,377.91	1,377.91
2026 年	35,100.00	1,806.31	36,906.31	13,428.70		36,906.31	50,335.01
2027 年		805.20	805.20	14,110.39		805.20	14,915.59
2028 年		805.20	805.20	14,826.62			14,826.62
2029 年	2,000.00	805.20	2,805.20	15,579.14			15,579.14
2030 年	10,000.00	746.60	10,746.60	16,369.79			16,369.79
2031 年	2,000.00	474.60	2,474.60	17,200.49			17,200.49
2032 年	21,000.00	428.40	21,428.40	18,073.29			18,073.29
合计	70,100.00	12,644.17	82,744.17	109,588.42	-	44,484.17	154,072.59
本息覆盖倍数	1.32						

表 8-2，按照宿州市泗县预计 GDP 增速 5.07%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	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	-	-	-			-
2020 年	-	1,001.11	1,001.11			1,001.11	1,001.11
2021 年	-	1,001.11	1,001.11			1,001.11	1,001.11



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	专项收入	项目建设本金	小计
2022 年	-	1,001.11	1,001.11			1,001.11	1,001.11
2023 年	-	1,059.71	1,059.71			1,059.71	1,059.71
2024 年	-	1,331.71	1,331.71			1,331.71	1,331.71
2025 年	-	1,377.91	1,377.91			1,377.91	1,377.91
2026 年	35,100.00	1,806.31	36,906.31	13,299.25		36,906.31	50,205.56
2027 年	-	805.20	805.20	13,906.87		805.20	14,712.07
2028 年	-	805.20	805.20	14,542.20			14,542.20
2029 年	2,000.00	805.20	2,805.20	15,206.49			15,206.49
2030 年	10,000.00	746.60	10,746.60	15,901.08			15,901.08
2031 年	2,000.00	474.60	2,474.60	16,627.34			16,627.34
2032 年	21,000.00	428.40	21,428.40	17,386.72			17,386.72
合计	70,100.00	12,644.17	82,744.17	106,869.95	-	44,484.17	151,354.12
本息覆盖倍数	1.29						

表 8-3, 按照宿州市泗县预计 GDP 增速 5.07%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	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	-	-				-
2020 年	-	1,001.11	1,001.11			1,001.11	1,001.11
2021 年	-	1,001.11	1,001.11			1,001.11	1,001.11
2022 年	-	1,001.11	1,001.11			1,001.11	1,001.11
2023 年	-	1,059.71	1,059.71			1,059.71	1,059.71
2024 年	-	1,331.71	1,331.71			1,331.71	1,331.71
2025 年	-	1,377.91	1,377.91			1,377.91	1,377.91
2026 年	35,100.00	1,806.31	36,906.31	13,170.43		36,906.31	50,076.74
2027 年	-	805.20	805.20	13,705.31		805.20	14,510.51
2028 年	-	805.20	805.20	14,261.87			14,261.87
2029 年	2,000.00	805.20	2,805.20	14,841.00			14,841.00



2030 年	10,000.00	746.60	10,746.60	15,443.60			15,443.60
2031 年	2,000.00	474.60	2,474.60	16,070.62			16,070.62
2032 年	21,000.00	428.40	21,428.40	16,723.06			16,723.06
合计	70,100.00	12,644.17	82,744.17	104,215.88	-	44,484.17	148,700.05
本息覆盖 倍数	1.26						

（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

经查询宿州市泗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：

序号	文号	区位	土地面积 (m ²)	中标总地 价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	泗自资规告 字[2021]29 号	泗城镇虹乡社区	47,195.00	17,100.00	3,623.27	2021.7.5	居住
2	泗自资规告 字[2021]45 号	泗县经济开发区 东发社区	63,455.65	20,000.00	3,151.81	2021.1.17	居住
3	泗自规告字 [2022]17 号	泗县虹城街道北 关社区	44,057.00	14,000.00	3,177.70	2022.12.	居住
参考均价					3,303.00		

（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

宿州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	雪枫家园（沃华桥北片区棚户区改造项目）	宿州市	泗县	5.07%	居住用地	387486.67	3,303.00	1.4	4624.20
2	运河南苑（泗县开发区于圩片区大刘片区棚改项目）	宿州市	泗县	5.07%	居住用地	743666.67	3,303.00	0.7	2312.10
3	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	5.07%	居住用地	267240.00	3,303.00	0.8	2642.40
4	三湾片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	5.07%	居住用地	242400.00	3,303.00	1.1	3633.30
5	泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）棚户区改造项目	宿州市	泗县	5.07%	居住用地	433333.33	3,303.00	1.0	3303.00
6	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	5.07%	居住用地	317800.00	3,303.00	1.2	3963.60
7	泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合西（西）、朱桥西片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	5.07%	居住用地	359633.33	3,303.00	0.8	2642.40
8	泗县开发区于圩社区棚户区改造项目	宿州市	泗县	5.07%	居住用地	450000.00	3,303.00	0.7	2312.10

2) 2024-2032 年土地出让价格预测

宿州市泗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：元/m²）



序号	地块	区县	区县	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	雪枫家园(沃华桥北片区棚户区改造项目)	宿州市	泗县	4624.2	4858.49	5104.66	5363.29	5635.03	5920.54	6220.51	6535.69	6866.83
2	运河南苑(泗县开发区于圩片区大刘片区棚改项目)	宿州市	泗县	2312.1	2429.25	2552.33	2681.65	2817.52	2960.27	3110.26	3267.84	3433.41
3	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	2642.4	2776.28	2916.95	3064.74	3220.02	3383.17	3554.58	3734.68	3923.9
4	三湾片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	3633.3	3817.39	4010.8	4214.02	4427.53	4651.85	4887.55	5135.18	5395.37
5	泗县沃华桥东北片区(雪枫家园四期)棚户区改造项目	宿州市	泗县	3303	3470.35	3646.18	3830.92	4025.02	4228.96	4443.22	4668.35	4904.88
6	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	3963.6	4164.42	4375.42	4597.11	4830.03	5074.75	5331.87	5602.02	5885.85
7	泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合西(西)、朱桥西片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	2642.4	2776.28	2916.95	3064.74	3220.02	3383.17	3554.58	3734.68	3923.9
8	泗县开发区于圩社区棚户区改造项目	宿州市	泗县	2312.1	2429.25	2552.33	2681.65	2817.52	2960.27	3110.26	3267.84	3433.41

宿州市泗县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	区县	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	雪枫家园(沃华桥北片区棚户区改造项目)	宿州市	泗县	4624.2	4835.06	5055.54	5286.08	5527.12	5779.16	6042.69	6318.23	6606.34
2	运河南苑(泗县开发区于圩片区大刘片区棚改项目)	宿州市	泗县	2312.1	2417.53	2527.77	2643.04	2763.56	2889.58	3021.34	3159.12	3303.17
3	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	2642.4	2762.89	2888.88	3020.61	3158.35	3302.38	3452.96	3610.42	3775.05
4	三湾片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	3633.3	3798.98	3972.21	4153.34	4342.74	4540.77	4747.83	4964.33	5190.7
5	泗县沃华桥东北片区(雪枫家园四期)棚户区改造项目	宿州市	泗县	3303	3453.62	3611.1	3775.77	3947.94	4127.97	4316.2	4513.02	4718.82
6	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	3963.6	4144.34	4333.32	4530.92	4737.53	4953.56	5179.45	5415.63	5662.58
7	泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合西(西)、朱桥西片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	2642.4	2762.89	2888.88	3020.61	3158.35	3302.38	3452.96	3610.42	3775.05
8	泗县开发区于圩社区棚户区改造项目	宿州市	泗县	2312.1	2417.53	2527.77	2643.04	2763.56	2889.58	3021.34	3159.12	3303.17

宿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/m²）



序号	地块	区县	区县	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	雪枫家园(沃华桥北片区棚户区改造项目)	宿州市	泗县	4624.2	4811.63	5006.67	5209.6	5420.77	5640.49	5869.11	6107.01	6354.55
2	运河南苑(泗县开发区于圩片区大刘片区棚改项目)	宿州市	泗县	2312.1	2405.82	2503.33	2604.8	2710.38	2820.24	2934.56	3053.5	3177.27
3	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	2642.4	2749.51	2860.95	2976.92	3097.58	3223.14	3353.78	3489.72	3631.17
4	三湾片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	2642.4	2776.28	2916.95	3064.74	3220.02	3383.17	3554.58	3734.68	3923.9
5	泗县沃华桥东北片区(雪枫家园四期)棚户区改造项目	宿州市	泗县	3303	3436.88	3576.19	3721.14	3871.98	4028.92	4192.22	4362.15	4538.96
6	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	3963.6	4124.26	4291.43	4465.37	4646.37	4834.7	5030.67	5234.58	5446.75
7	泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合西(西)、朱桥西片区棚户区改造项目	宿州市	泗县	2642.4	2749.51	2860.95	2976.92	3097.58	3223.14	3353.78	3489.72	3631.17
8	泗县开发区于圩社区棚户区改造项目	宿州市	泗县	2312.1	2405.82	2503.33	2604.8	2710.38	2820.24	2934.56	3053.5	3177.27

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泗县 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) 宿州市泗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）

金额单元：人民币万元

序号	地块	地市	区县	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	雪枫家园(沃华桥北片区棚户区改造项目)	宿州市	泗县			28256.95	29688.63	31192.86	32773.29	34433.81	36178.45	38011.5
2	运河南苑(泗县开发区于圩片区大刘片区棚改项目)	宿州市	泗县				33237.51	34921.55	36690.91	38549.91	40503.11	42555.27
3	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目	宿州市	泗县					17210.36	18082.35	18998.52	19961.11	20972.47
4	三湾片区棚户区改造项目	宿州市	泗县			13888.83	14592.53	15331.89	16108.7	16924.88	17782.41	18683.38
5	泗县沃华桥东北片区(雪枫家园四期)棚户区改造项目	宿州市	泗县					34883.53	36650.97	38507.95	40459.02	42508.94
6	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	宿州市	泗县			19864.41	20870.87	21928.33	23039.36	24206.69	25433.16	26721.78
7	泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合西(西)、朱桥西片区棚户区改造项目	宿州市	泗县			14986.16	15745.46	16543.23	17381.42	18262.08	19187.36	20159.52
8	泗县开发区于圩社区棚户区改造项目	宿州市	泗县			16407.82	17239.15	18112.6	19030.31	19994.51	21007.57	22071.95



(2) 宿州市泗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）

金额单元：人民币万元

序号	地块	地市	区县	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	雪枫家园(沃华桥北片区棚户区改造项目)	宿州市	泗县			27985.08	29261.2	30595.51	31990.66	33449.43	34974.73	36569.58
2	运河南苑(泗县开发区于圩片区大刘片区棚改项目)	宿州市	泗县				32758.98	34252.79	35814.72	37447.87	39155.49	40940.98
3	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目	宿州市	泗县					16880.77	17650.54	18455.4	19296.97	20176.91
4	三湾片区棚户区改造项目	宿州市	泗县			13755.2	14382.44	15038.28	15724.02	16441.04	17190.75	17974.65
5	泗县沃华桥东北片区(雪枫家园四期)棚户区改造项目	宿州市	泗县					34215.51	35775.73	37407.11	39112.87	40896.42
6	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	宿州市	泗县			19673.28	20570.38	21508.39	22489.18	23514.68	24586.95	25708.12
7	泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合西(西)、朱桥西片区棚户区改造项目	宿州市	泗县			14841.97	15518.77	16226.42	16966.35	17740.01	18548.96	19394.79
8	泗县开发区于圩社区棚户区改造项目	宿州市	泗县			16249.96	16990.96	17765.74	18575.86	19422.92	20308.61	21234.68

(3) 宿州市泗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）



金额单元：人民币万元

序号	地块	地市	区县	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	雪枫家园(沃华桥北片区棚户区改造项目)	宿州市	泗县			27714.52	28837.88	30006.78	31223.05	32488.62	33805.5	35175.75
2	运河南苑(泗县开发区于圩片区大刘片区棚改项目)	宿州市	泗县				32285.07	33593.69	34955.35	36372.21	37846.49	39380.54
3	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目	宿州市	泗县					16555.95	17227.01	17925.28	18651.85	19407.88
4	三湾片区棚户区改造项目	宿州市	泗县			13622.22	14174.37	14748.91	15346.73	15968.78	16616.05	17289.55
5	泗县沃华桥东北片区(雪枫家园四期)棚户区改造项目	宿州市	泗县					33557.12	34917.3	36332.61	37805.3	39337.67
6	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	宿州市	泗县			19483.08	20272.8	21094.52	21949.55	22839.24	23764.99	24728.27
7	泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合西(西)、朱桥西片区棚户区改造项目	宿州市	泗县			14698.48	15294.26	15914.19	16559.24	17230.44	17928.85	18655.57
8	泗县开发区于圩社区棚户区改造项目	宿州市	泗县			16092.85	16745.15	17423.89	18130.14	18865.01	19629.67	20425.33

3、土地出让收益预测

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



(1) 宿州市泗县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	雪枫家园(沃华桥北片区棚户区改造项目)	运河南苑(泗县开发区于圩片区大刘片区棚户区改造项目)	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目	三湾片区棚户区改造项目	泗县沃华桥东北片区(雪枫家园四期)棚户区改造项目	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合西(西)、朱桥西片区棚户区改造项目	泗县开开区改造项发区于圩社区棚户区改造项目
	地市	泗县	泗县	泗县	泗县	泗县	泗县	泗县	泗县
一	收入合计	230535.49	226458.26	95224.8	113312.62	193010.41	162064.59	122265.22	133863.92
1	土地收入	230535.49	226458.26	95224.8	113312.62	193010.41	162064.59	122265.22	133863.92
二	扣除项目合计	41651.38	41059.95	17247.36	20493.23	34915.21	29298.75	22151.59	24275.51
2.1	国有土地收益基金	9221.42	9058.33	3808.99	4532.5	7720.42	6482.58	4890.61	5354.56
2.2	教育资金	4610.71	4529.17	1904.5	2266.25	3860.21	3241.29	2445.3	2677.28
2.3	农业土地开发资金	154.99	297.47	106.9	96.96	173.33	127.12	143.85	180
2.4	土地出让业务费	4610.71	4529.17	1904.5	2266.25	3860.21	3241.29	2445.3	2677.28
2.5	保障性住房建设资金	11526.77	11322.91	4761.24	5665.63	9650.52	8103.23	6113.26	6693.2
2.6	城市建设资金	11526.77	11322.91	4761.24	5665.63	9650.52	8103.23	6113.26	6693.2
三	用于资金平衡土地相关收益	188884.11	185398.31	77977.44	92819.39	158095.2	132765.84	100113.62	109588.42



(2) 宿州市泗县棚户区改造项目土地出让收益预测表 (90%)

金额单元：人民币万元

序号	项目	雪枫家园(沃华桥北片区棚户区改造项目)	运河南苑(泗县开发区于圩片区大刘片区棚户区改造项目)	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目	三湾片区棚户区改造项目	泗县沃华桥东北片区(雪枫家园四期)棚户区改造项目	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合西(西)、朱桥西片区棚户区改造项目	泗县开开区改造项发区于圩社区棚户区改造项目
	地市	泗县	泗县	泗县	泗县	泗县	泗县	泗县	泗县
一	收入合计	224826.18	220370.84	92460.58	110506.39	187407.63	158050.99	119237.26	130548.72
1	土地收入	224826.18	220370.84	92460.58	110506.39	187407.63	158050.99	119237.26	130548.72
二	扣除项目合计	40623.71	39964.22	16749.8	19988.11	33906.71	28576.3	21606.56	23678.77
2.1	国有土地收益基金	8993.05	8814.83	3698.42	4420.26	7496.31	6322.04	4769.49	5221.95
2.2	教育资金	4496.52	4407.42	1849.21	2210.13	3748.15	3161.02	2384.75	2610.97
2.3	农业土地开发资金	154.99	297.47	106.9	96.96	173.33	127.12	143.85	180
2.4	土地出让业务费	4496.52	4407.42	1849.21	2210.13	3748.15	3161.02	2384.75	2610.97
2.5	保障性住房建设资金	11241.31	11018.54	4623.03	5525.32	9370.38	7902.55	5961.86	6527.44
2.6	城市建设资金	11241.31	11018.54	4623.03	5525.32	9370.38	7902.55	5961.86	6527.44
三	用于资金平衡土地相关收益	184202.47	180406.62	75710.78	90518.28	153500.92	129474.69	97630.7	106869.95



(3) 宿州市泗县棚户区改造项目土地出让收益预测表（80%）

金额单元：人民币万元

序号	项目	雪枫家园(沃华桥北片区棚户区改造项目)	运河南苑(泗县开发区于圩片区大刘片区棚户区改造项目)	泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目	三湾片区棚户区改造项目	泗县沃华桥东北片区(雪枫家园四期)棚户区改造项目	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合西(西)、朱桥西片区棚户区改造项目	泗县开开区改造项发区于圩社区棚户区改造项目
	地市	泗县	泗县	泗县	泗县	泗县	泗县	泗县	泗县
一	收入合计	219252.09	214433.35	89767.97	107766.61	181950	154132.45	116281.03	127312.04
1	土地收入	219252.09	214433.35	89767.97	107766.61	181950	154132.45	116281.03	127312.04
二	扣除项目合计	39620.37	38895.47	16265.13	19494.95	32924.33	27870.96	21074.44	23096.17
2.1	国有土地收益基金	8770.08	8577.33	3590.72	4310.66	7278	6165.3	4651.24	5092.48
2.2	教育资金	4385.04	4288.67	1795.36	2155.33	3639	3082.65	2325.62	2546.24
2.3	农业土地开发资金	154.99	297.47	106.9	96.96	173.33	127.12	143.85	180
2.4	土地出让业务费	4385.04	4288.67	1795.36	2155.33	3639	3082.65	2325.62	2546.24
2.5	保障性住房建设资金	10962.6	10721.67	4488.4	5388.33	9097.5	7706.62	5814.05	6365.6
2.6	城市建设资金	10962.6	10721.67	4488.4	5388.33	9097.5	7706.62	5814.05	6365.6
三	用于资金平衡土地相关收益	179631.72	175537.88	73502.84	88271.66	149025.67	126261.49	95206.59	104215.88

