

2025 年安徽省政府专项债券
(十期、十一期、十二期)
棚户区改造项目
之
法律意见书

安徽华人律师事务所

(2025)华律法字第 97 号





目 录

一、发行人资格	5
二、本次发行概况	5
三、本次债券发行对应的项目	6
四、中介机构资质	49
五、拟发行项目面临的风险及控制措施	49
六、结论	51



致：安徽省财政厅

安徽华人律师事务所（下称“本所”）是中华人民共和国具有合法执业资格的律师事务所，具备对关于 2025 年安徽省政府专项债券（十期、十一期、十二期）棚户区改造项目出具相关法律意见书的资格。本所接受贵厅的委托，指派我们以专项法律顾问的身份，就关于 2025 年安徽省政府专项债券（十期、十一期、十二期）棚户区改造项目发行事宜提供法律服务。

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



引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

发行人/省政府	指	安徽省人民政府
委托方/贵厅	指	安徽省财政厅
本所	指	安徽华人律师事务所
本所律师	指	指本所丁欢、郑菁菁律师
《通知》	指	《安徽省财政厅关于发行 2025 年安徽省政府专项债券(十~二十二期)有关事项的通知》
《信息披露文件》	指	《2025 年安徽省政府专项债券(十~二十二期)信息披露文件》
《评价报告》	指	《2025 年安徽省政府专项债券(十期)棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》 《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》 《2025 年安徽省政府专项债券(十二期)棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《管理办法》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》 (财预[2016]155 号文)
元(万元)	指	人民币元(万元)



二、律师声明事项

对本法律意见书的出具，本所律师特做如下声明：

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

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

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

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

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



正文

一、发行人资格

根据《信息披露文件》，本次专项债券发行主体为安徽省人民政府。

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

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

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

二、本次发行概况

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



项目	内容
发行人	安徽省人民政府
发行品种与数量	5 年期固定利率附息债，面值 4.48 亿元。 7 年期固定利率附息债，面值 12.07 亿元。 10 年期固定利率附息债，面值 12.77 亿元。
募集资金用途	用于安徽省所辖 8 个设区市的 38 个棚户区改造项目。
还款来源	国有土地使用权出让收入。
发行依据	《预算法》、国发〔2014〕43 号、财预[2016]155 号文、 财预[2018]28 号文等相关规定。

三、本次债券发行对应的项目

（一）合肥市棚户区改造项目

1、拟发行项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额 (万元)	本次发债金额 (万元)	发债年限
1	瑶海区	大兴镇兴城家园项目	260,000.00	19,300.00	7 年
2	瑶海区	彭大郢复建点	166,180.00	20,000.00	7 年
3	包河区	榆林桥畔三期项目	161,071.00	23,000.00	7 年
4	包河区	御景黄城（BH8-68 地块复建点）项目	87,281.00	3,500.00	7 年
5	包河区	大圩金葡萄家园二期项目	400,000.00	23,000.00	7 年
6	包河区	滨湖新区烟墩安置点建设工程	633,895.00	8,000.00	7 年
7	肥东县	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	57,414.00	5,000.00	7 年
8	蜀山区	合肥市新西站片区安置点项目	249,150.00	43,600.00	10 年

2、拟发行项目简介及审批报建情况

2.1.1 瑶海区：大兴镇兴城家园项目基本情况



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 m² (约 242.73 亩), 规划总建筑面积 552480 m², 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。

2.1.2 项目批复情况

合肥市瑶海区发展和改革委员会于 2016 年 2 月 29 日对本项目立项进行批复(瑶发改[2016]22 号), 同意该项目立项。项目计划总投资约 26 亿元。

合肥市瑶海区发展和改革委员会于 2022 年 6 月 15 日出具《关于大兴镇兴城家园项目立项调整的通知》, 原则同意调整大兴镇兴城家园项目立项批复主体, 立项批复主体由“瑶海区大兴镇人民政府”调整为“合肥市东部新中心建设投资有限公司”。

合肥市瑶海区发展和改革委员会于 2024 年 5 月 15 日对本项目可行性研究报告进行批复(瑶发改投资〔2024〕34 号), 原则同意修改后该项目可行性研究报告。

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

2.2.1 瑶海区: 彭大郢复建点基本情况

本项目总建筑面积 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。

2.2.2 项目批复情况

合肥市瑶海区发展和改革委员会于 2021 年 8 月 20 日对本项目立项进行批复（瑶发改投资[2021]128 号），同意该项目立项，项目总投资约 166180 万元。

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

合肥市瑶海区发展和改革委员会于 2022 年 3 月 22 日对本项目可行性研究报告进行批复（瑶发改投资[2023]48 号），原则同意本项目可行性研究报告，项目估算总投资 166018.68 万元。

2.3.1 包河区：榆林桥畔三期项目基本情况

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 m²。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 m²（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。

2.3.2 项目批复情况



合肥市包河区发展和改革委员会于2022年5月23日对本项目立项进行复函（发改字〔2022〕94号），该项目已于2021年9月18日立项，现对本项目调整后的内容予以确认。

合肥市包河区发展和改革委员会于2023年2月9日对本项目可行性研究报告进行复函（发改字〔2023〕20号），原则同意修改后的本项目可行性研究报告方案。

合肥市包河区发展和改革委员会于2023年4月4日对本项目调整予以复函，调整后项目总占地166.93亩，总投资为16.12亿元。

安徽省住房和城乡建设厅于2023年5月11日向省财政厅复函确认本项目已经列入2023年新开工计划项目或2022年及以前年度国家棚改计划的续建项目。

2.4.1 包河区：御景黄城（BH8-68地块复建点）项目基本情况

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。项目总投资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 m²，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。

2.4.2 项目批复情况

合肥市包河区发展和改革委员会于2019年4月4日对本项目立项



进行批复（发改字[2019]49号），同意该项目立项。项目总投资约8.83亿元。

合肥市包河区发展和改革委员会于2019年11月13日对本项目初步设计进行复函（发改字[2019]168号），原则同意修改后的该项目初步设计方案。占地面积约94亩。

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

2.5.1 包河区：大圩金葡萄家园二期项目基本情况

大圩金葡萄家园二期项目总建筑面积约100万 m^2 ，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 m^2 。安置套数2100套。

2.5.2 项目批复情况

合肥市包河区发展和改革局于2018年1月30日对本项目立项进行批复（发改字[2018]10号），同意该项目立项，项目编号为2018-340111-47-01-002408。

合肥市包河区发展和改革委员会于2022年5月20日对本项目初步设计进行复函（发改字[2022]92号），原则同意修改后的该项目初步设计方案。



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

2.6.1 包河区：滨湖新区烟墩安置点建设工程基本情况

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 m²。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。

2.6.2 项目批复情况

合肥市发展和改革委员会于 2019 年 3 月 4 日对本项目立项进行批复（合发改投资〔2019〕175 号），原则同意该项目立项建设。项目编码：2018-340111-47-01-028607。

合肥市发展和改革委员会于 2023 年 4 月 18 日对本项目初步设计进行复函（合发改投资〔2023〕336 号），原则同意修改后的该项目初步设计，占地面积约 116.56 亩。



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

2.7.1 肥东县：肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程基本情况

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。

2.7.2 项目批复情况

肥东县发展和改革委员会于2023年9月20日对本项目立项调整进行复函（发改投[2023]437号），原则同意该项目立项调整，项目规划总建筑面积调整为131932.1 m²，项目估算总投资调整为58021.42万元。

肥东县发展和改革委员会于2023年10月13日对本项目可行性研究报告进行复函（发改投[2023]490号），原则同意修改后的可行性研究报告，项目规划用地面积约65.25亩。

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

2.8.1 蜀山区：合肥市新西站片区安置点项目基本情况



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

棚改区位范围分别为:

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

2.8.2项目批复情况

合肥市蜀山区发展和改革委员会于 2019 年 12 月 12 日对本项目立项进行批复(蜀发改立[2019]134 号),原则同意该项目立项,该项目编码为 2019-340104-47-01-032725。

合肥市蜀山区发展和改革委员会于 2021 年 7 月 20 日对本项目立项主体进行复函(蜀发改立[2021]103 号),原则同意本项目立项主体由蜀山区房屋征收管理中心调整为蜀山城投置业有限责任公司,其余内容不变。

合肥市蜀山区发展和改革委员会于 2021 年 12 月 29 日对本项目可行性研究报告进行批复(蜀发改立[2021]167 号),原则同意本项目可行性研究报告。

合肥市蜀山区城市建设投资有限责任公司于 2023 年 7 月 13 日出具关于本项目主体的情况说明,说明中将本项目主体由蜀山城投置业有限责任公司变更为合肥市蜀山区城市建设投资有限责任公司,合肥市蜀山区发展和改革委员会对该说明批注为情况属实。



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

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

3、拟发行项目项目收益与融资自求平衡情况

根据九通会计师事务所出具的《评价报告》：合肥市棚户区改造拟发行的七年期债券，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。

合肥市棚户区改造拟发行的十年期债券，按合肥市预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.53；按合肥市预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.44；按合肥市预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.37。

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



项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡”的条件。

(二) 芜湖市棚户区改造项目

1、拟发行项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额 (万元)	本次发债金额 (万元)	发债年限
1	镜湖区	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	245,374.00	20,000.00	10 年

2、拟发行项目简介及审批报建情况

2.1.1 镜湖区：镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目基本情况

本次棚户区改造占地面积约 322.17 亩，拆迁户数 1220 户，拆迁改造面积 135,515.00 平方米。项目安置方式为就近进行安置。安置房占地面积约 60,146.55（约 90.22 亩），总建筑面积约 175,453.00 m²。

棚改四至范围分别为：

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

2.1.2 项目批复情况

芜湖市镜湖区发展和改革委员会于 2023 年 1 月 11 日对本项目立项进行批复（镜发委项[2023]83 号），同意本项目立项，项目投资金额约 245374 万元。

芜湖市镜湖区发展和改革委员会于 2023 年 2 月 14 日对本项目可研进行批复（镜发委项[2023]3 号），同意本项目可研报告。

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



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

3、募投项目项目收益与融资自求平衡情况

根据九通会计师事务所出具的《评价报告》：芜湖市棚户区改造拟发行的十年期债券，按镜湖区预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.81；按镜湖区预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为 1.67；按镜湖区预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为 1.53。

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

（三）蚌埠市棚户区改造项目

1、拟发行项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额 (万元)	本次发债金额 (万元)	发债年限
1	固镇县	固镇县安居苑棚户区改造项目	30,000.00	3,000.00	5 年
2	固镇县	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	26,000.00	1,500.00	5 年
3	固镇县	固镇县园艺二场棚户区 4 期改造项目	50,000.00	4,000.00	5 年
4	龙子湖区	蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目	93,900.00	2,000.00	10 年



5	怀远县	怀远县棚户区改造项目二期	113,400.00	13,900.00	10 年
6	五河县	五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目	59,000.00	5,800.00	10 年

2、拟发行项目简介及审批报建情况

2.1.1 固镇县：固镇县安居苑棚户区改造项目基本情况

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

安居苑安置点占地 31065 m²，约 46.6 亩，安置房建筑面积 74470 m²，其中地上 61246.7 m²，地下 13223.66 m²；主要建设内容：建设 6 栋 12-24 层住宅，500 套住宅安置房，和配套设施及地下室建筑。安居苑项目征迁位于大营路南侧，菁华路西侧地块；改造项目占地面积约 350 亩，区域改造涉及户数 480 户，约 1900 人，征收改造各类建筑总面积 5 万 m²。

2.1.2 项目批复情况

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

固镇县发展和改革委员会于 2024 年 1 月 18 日对本项目可行性研究报告进行批复（固发改项字〔2024〕69 号），同意本项目可行性研究报告。

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

2.2.1 固镇县：固镇县老面粉厂棚户区改造项目基本情况



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

面粉厂安置点占地 25765 m²，约 38.6 亩，安置房建筑面积 67238 m²，其中地上 52579.33 m²，地下 14659 m²；主要建设内容：建设 5 栋高层住宅，400 套住宅安置房，和配套设施及地下室建筑。老面粉厂项目征迁位于交通路西侧，西湖山庄北侧，城西公园东侧地块；改造项目占地面积约 260 亩，区域改造涉及户数 360 户，约 1400 人，征收改造各类建筑总面积 3.8 万 m²。

2.2.2 项目批复情况

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

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

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

2.3.1 蚌埠市固镇县：园艺二场棚户区 4 期改造项目基本情况

项目位置及四至范围，本次棚户区改造项目共涉及 1 个棚改地块，地块四至范围情况如下：

序号	棚改地块名称	四至范围
1	固镇县园艺二场棚户区 4 期棚改地块	锦绣路以南、创业路以北、蚌埠路以西、天井湖大道以东。



项目内容及规模，本项目共涉及 1 个棚改地块，占地面积约 700 亩，征收建筑面积 10 万平方米，征迁户数 800 户，计划安置户数 800 户。

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

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

2.3.2 项目批复情况

固镇县发展和改革委员会于 2023 年 5 月 19 日对本项目进行批复（固发改项字[2023]221 号），同意该项目建议书，项目计划投资 50000 万元。

固镇县发展和改革委员会于 2023 年 6 月 15 日对本项目可行性研究报告进行批复（固发改项字[2023]257 号），同意本项目可行性研究报告。

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

2.4.1 龙子湖区：蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目基本情况

该项目主要为宋庄二期棚户区改造，安置房位于新城路以东、珠城路以西、淮滨路以南、长淮东路以北。项目总占地面积约为 112.10 亩，总建筑面积约为 227,953.00 m²，地上建筑面积 164,960.00 m²，地下建



筑面积 62,993.00 m²。项目包含征收区域包含 4 个地块：马村路和淮滨路交口西北角地块、珠城路和沿淮路交口西北角地块、珠城路和沿淮路交口西南角地块、新城路和治淮路交口东南角，棚改区域面积约 321.20 亩，拟出让土地面积约为 300.00 亩，拟出让土地性质为居住用地 R2。

2.4.2 项目批复情况

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

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

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

2.5.1 怀远县：怀远县棚户区改造项目二期基本情况

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

二中南安置区：项目规划总用地约 55,500.00 m²（约合 83.25 亩），总建筑面积为 110,000.00 m²，其中住宅建筑面积 77,000.00 m²，物业



用房、公厕和其他公建配套建筑面积 6,600.00 m²，地下车库面积 26,400.00 m²。总户数 1040 户。

建强安置区：项目规划总用地约 50,700.00 m²（约合 76.05 亩），总建筑面积为 100,000.00 m²，其中住宅建筑面积 70,000.00 m²，物业用房、公厕和其他公建配套建筑面积 6,000.00 m²，地下车库面积 24,000.00 m²。总户数 937 户。

普渡东区安置区：项目规划总用地约 47,540.00 m²（约合 71.31 亩），总建筑面积为 80,000.00 m²，其中住宅建筑面积 56,000.00 m²，物业用房、公厕和其他公建配套建筑面积 4,800.00 m²，地下车库面积 19,200.00 m²。总户数 700 户。

榴城公园安置区：项目规划总用地约 44,000.00 m²（约合 66 亩），总建筑面积为 88,000 m²，其中住宅建筑面积 61,600.00 m²，物业用房、公厕和其他公建配套建筑面积 5,280.00 m²，地下车库面积 21,120.00 m²。总户数 800 户。

2.5.2 项目批复情况

怀远县发展和改革委员会于 2024 年 2 月 18 日对本项目建议书进行批复（怀发改审批[2024]27 号），同意本项目建议书，项目代码：2402-340321-04-01-489559。

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

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



2.6.1 五河县：五河县原农业局及周边区域地块棚户区改造项目基本情况

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

棚改项目改造位置及四至范围：

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

2.6.2 项目批复情况

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

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

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

本所律师认为：蚌埠市本次债券发行募集资金项目用于区域棚户区改造建设，拟发行项目已纳入棚户区改造计划并取得了各区（县）发展和改革委员会关于项目立项或可行性研究报告的批复，业主方为政府



部门或国有企业。项目的审批流程及业主方主体资格均符合法律及行政法规的规定。

3、拟发行项目项目收益与融资自求平衡情况

根据九通会计师事务所出具的《评价报告》：蚌埠市棚户区改造拟发行的五年期债券，按蚌埠市固镇县近三年平均 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.63；按蚌埠市固镇县近三年平均 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.62；按蚌埠市固镇县近三年平均 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.60。

蚌埠市棚户区改造拟发行的十年期债券，按蚌埠市各区县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 2.39；按蚌埠市各区县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 2.27；按蚌埠市各区县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 2.17。

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

（四）安庆市棚户区改造项目

1、拟发行项目概述



序号	区县	项目名称	总投资额 (万元)	本次发债金额 (万元)	发债年限
1	岳西县	岳西县 2023 年棚户区改造项目	69,400.00	4,000.00	10 年

2、拟发行项目简介及审批报建情况

2.1.1 岳西县：岳西县 2023 年棚户区改造项目基本情况

岳西县 2023 年棚户区改造项目包括三个地块：岳西县皂畈周边棚户区改造占地面积 171580 m²，改造住房 120 户，计划改造建筑面积 30000 m²；岳西县筑梦小镇棚户区改造二期占地面积 144132 m²，改造住房 300 户，计划改造建筑面积 75000 m²；岳西县建设西路洪龙弄棚户区改造二期占地面积 16762 m²，改造住房 80 户，计划改造建筑面积 8000 m²。

棚改项目改造位置及四至范围：

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

2.1.2 项目批复情况

岳西县发展和改革委员会于 2022 年 11 月 10 日对本项目建议书进行批复（发改许可[2022]313 号），为改善县城老城区居民住房保障条件，同意建设本项目。

岳西县发展和改革委员会于 2023 年 2 月 15 日对本项目可行性研究报告进行批复（发改许可[2023]24 号），同意本项目建设，原则同意项目可行性研究报告提出的建设规模和建设内容。



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

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

3、募投项目项目收益与融资自求平衡情况

根据九通会计师事务所出具的《评价报告》：安庆市棚户区改造拟发行的十年期债券，按岳西县预计 GDP 增速 4.57% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 2.93；按岳西县预计 GDP 增速 4.57% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 2.79；按岳西县预计 GDP 增速 4.57% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 2.67。

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

（五）阜阳市棚户区改造项目

1、拟发行项目概述

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



1	颍泉区	阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目	50,000.00	7,300.00	5 年
2	颍州区	清河大观项目	25,000.00	6,500.00	10 年
3	颍州区	颍淮学府	47,600.00	4,000.00	10 年
4	颍州区	颍州区老北关棚改一期项目	159,150.00	10,000.00	10 年

2、拟发行项目简介及审批报建情况

2.1.1 颍泉区：阜阳市颍泉区抱龙、潘寨片区棚户区改造项目基本情况

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

棚改项目的四至范围为：利辛路南侧、潘寨路北侧、茨河西侧。

2.1.2 项目批复情况

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

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

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

2.2.1 颍州区：清河大观项目基本情况



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

棚改四至范围分别为:项目位于阜阳市颍州区清河东路南侧,京九路西侧。

2.2.2项目批复情况

阜阳市颍州区发展和改革委员会于 2021 年 4 月 19 日对本项目备案予以发函(发改中心[2021]052 号),同意该项目备案,项目代码:2104-341202-04-01-541460。

阜阳市颍州区发展和改革委员会于 2023 年 12 月 29 日对本项目可行性研究报告进行批复(发改投资[2023]241 号),同意该项目的可行性研究报告内容。

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

2.3.1 颍州区:颍淮学府项目基本情况

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

棚改四至范围分别为:

项目位于阜阳市颍州区贾庄社区教门庄(西清路东侧、颖南路北侧)。

2.3.2项目批复情况

阜阳市颍州区发展和改革委员会于 2023 年 11 月 07 日对本项目备



案予以发函（发改中心[2023]181号），同意该项目备案。

阜阳市颍州区发展和改革委员会于2023年12月29日对本项目可行性研究报告进行批复（发改投资[2023]243号），同意该项目的可行性研究报告内容。

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

2.4.1 颍州区：颍州区老北关棚改一期项目基本情况

共计679.2695亩地，总征迁1116户4200人，总拆迁面积181791m²，可出让土地面积为354.99亩，土地规划性质为居住用地，项目法人系颍州区住房保障事务中心。

棚改四至范围分别为：项目位于河滨西路及窰棚沟南路南侧、东城墙路西侧、人民西路及刘琦路北侧、阜南路及搬井路东侧。

2.4.2 项目批复情况

阜阳市颍州区发展和改革委员会于2023年8月30日对本项目立项进行批复（发改投资[2023]103号），同意本项目立项。

阜阳市颍州区发展和改革委员会于2023年9月15日对本项目可行性研究报告进行批复（发改投资[2023]128号），同意该项目可行性研究报告内容。

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

本所律师认为：阜阳市本次债券发行募集资金项目用于区域棚户区改造建设，拟发行项目已纳入棚户区改造计划并取得了各区发展和改



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

3、募投项目项目收益与融资自求平衡情况

根据九通会计师事务所出具的《评价报告》:阜阳市棚户区改造拟发行的五年期债券,按颍泉区 2025 年预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为 2.05;按颍泉区 2025 年预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为 2.00;按颍泉区 2025 年预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 1.95。

阜阳市棚户区改造拟发行的十年期债券,按阜阳市颍州区预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 1.31;按阜阳市颍州区预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 1.26;按阜阳市颍州区预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下,本息覆盖倍数为 1.21。

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

(六)宿州市棚户区改造项目



1、募投项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额 (万元)	本次发债金额 (万元)	发债年限
1	埇桥区	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	150,000.00	10,000.00	5 年
2	萧县	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区	183,120.00	5,800.00	5 年
3	泗县	运河南苑(泗县开发区于圩片区大刘片区棚改项目)	138,039.12	2,000.00	7 年
4	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	2,000.00	7 年
5	泗县	泗县开发区于圩社区棚户区改造项目	88,438.00	1,000.00	7 年
6	泗县	三湾片区棚户区改造项目	75,863.78	2,900.00	7 年
7	泗县	泗县公路局南侧、西 303 省道两侧、中设百合(西)、朱桥西片区棚户区改造项目	60,636.42	1,000.00	7 年
8	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	2,000.00	7 年
9	泗县	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	111,149.43	2,000.00	7 年
10	泗县	雪枫家园(沃华桥北片区棚户区改造项目)	157,366.00	2,000.00	7 年
11	砀山县	砀山经济开发区棚户区改造安置项目	131,000.00	8,600.00	10 年

2、募投项目简介及审批报建情况

2.1.1 埇桥区：宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目基本情况

该项目共涉及 1 个棚改地块，棚改项目四至范围为：

序号	棚改地块名称	四至范围
1	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造	埇桥区东关街道商场路以东、沱河路以南、韩



项目	池子路以西、崔园路以北。
----	--------------

本次棚户区改造占地面积约 767.21 亩，拆迁户数 2667 户，拟新建安置房总占地约 194.71 亩，规划总建筑面积约 413257.16 m²，其中地上建筑面积约 324185.27 m²、地下建筑面积约 89071.89 m²。

2.1.2 项目批复情况

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

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

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

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

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

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

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



本项目涉及的土地包括国有建设用地，涉及征收房屋总建筑面积 391,020.00 m²，征地面积 625,904.50 m²，征迁户数为 1862 户，对拆迁居民进行原地安置，项目已于 2019 年 3 月开工，拟竣工时间为 2025 年 12 月。

2.2.2 项目批复情况

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

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

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

2.3.1 泗县：运河南苑（泗县开发区于圩片区大刘片区棚改项目）基本情况

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

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

2.3.2 项目批复情况



泗县发展和改革委员会于 2019 年 6 月 13 日对本项目进行批复(泗发改投资[2019]69 号)，同意该项目立项。项目总投资 138039.12 万元。

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

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

2.4.1 泗县：泗县建材小闸南、一环路内部分片区棚户区改造项目基本情况

项目总征地面积约 460.00 亩，总拆迁建筑面积约 84,000.00 m²，改造 678 户。土地规划均为居住用地，项目法人系泗县虹乡建设发展有限责任公司。对拆迁居民采用原地安置方式，安置户数为 678 户。

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

2.4.2 项目批复情况

泗县发展和改革委员会于 2021 年 5 月 24 日对本项目立项进行批复(泗发改投资[2021]66 号)，为改善城市人居环境，提升城市品位，原则同意该项目立项。

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



则同意该项目可行性研究报告。

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

2.5.1 泗县：开发区于圩社区棚户区改造项目基本情况

项目总征地面积约675.00亩，拆迁房屋面积约279,428.95 m²，改造1242户。对拆迁居民采用异地安置和货币化安置相结合方式，其中货币化安置632户，异地实物安置610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。

2.5.2项目批复情况

泗县发展和改革委员会于2019年6月13日对本项目进行批复（泗发改投资[2019]69号），拆迁占地面积675亩，同意该项目立项。

泗县发展和改革委员会于2019年6月18日对本项目可行性研究报告进行批复（泗发改投资[2019]74号），项目总投资88438.40万元，原则同意该项目可行性研究报告。

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

2.6.1 泗县：三湾片区棚户区改造项目基本情况

项目总征地面积约450.00亩，总拆迁建筑面积约78,000.00m²，改造526户。土地规划性质为居住用地，项目法人系泗县城市建设投资有限公司。对拆迁居民采用原地安置方式，安置户数为526户。



棚改项目四至范围为：303省道以北，西二环以西，双语中学以西，路李村以东。

2.6.2项目批复情况

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

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

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

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

项目总征地面积约539.45亩，总拆迁建筑面积约133,723.86 m²，改造949.00户。土地规划性质为居住用地，项目法人系泗县城市建设投资有限公司。对拆迁居民采用异地安置方式，安置户数为949.00户。

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

2.7.2项目批复情况

安徽省住房和城乡建设厅于2017年4月26日向宿州市房地产管理



局发函确认本项目已经列入国家 2017 年棚户区年度改造计划。

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

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

2.8.1 泗县：泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）棚户区改造项目基本情况

项目总征地面积约 650.00 亩，总拆迁建筑面积约 127,000.00 m²，改造 1100 户。土地规划均为居住用地，项目法人系泗县城市建设投资有限公司。对拆迁居民采用原地安置方式，安置户数为 1100 户。

棚改项目四至范围为：屏山路以西，泗州大道以东，环城路以北，清水湾路以南。

2.8.2 项目批复情况

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

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

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



报告。项目总建筑面积约 202847.64 平方米。

2.9.1 泗县：泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目基本情况

项目总征地面积约 580.00 亩，总拆迁建筑面积约 140,000.00 m²，改造 1198 户。土地规划性质为居住用地，项目法人系泗县城市建设投资有限公司。对拆迁居民采用原地安置方式，安置户数为 1198 户。

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

2.9.2 项目批复情况

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

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

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

2.10.1 泗县：雪枫家园（沃华桥北片区棚户区改造项目）基本情况

项目总征地面积约 780.00 亩，总拆迁建筑面积约 259,480.00 m²，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。

2.10.2 项目批复情况

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

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

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

2.11.1 砀山县：砀山经济开发区棚户区改造安置项目基本情况

本项目区域总占地面积约 197.77 亩，本次棚户区改造拆迁总户数 2878 户，拆迁集体土地上的房屋面积 287,812.00 m²。土地规划性质为商住及工业用地。

棚改项目改造位置及四至范围：

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

2.11.2 项目批复情况

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



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

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

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

3、募投项目项目收益与融资自求平衡情况

根据九通会计师事务所出具的《评价报告》：宿州市棚户区改造拟发行的五年期债券，按宿州市各区县预计GDP增速的100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为1.65；按宿州市各区县预计GDP增速的90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为1.61；按宿州市各区县预计GDP增速的80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为1.60。

宿州市棚户区改造拟发行的七年期债券，按宿州市泗县预计GDP增速的100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为1.49；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。

宿州市棚户区改造拟发行的十年期债券，按砀山县预计GDP增速



5. 20%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 1.38；按砀山县预计 GDP 增速 5.20%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 1.34；按砀山县预计 GDP 增速 5.20%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 1.32。

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

（七）滁州市棚户区改造项目

1、拟发行项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额 (万元)	本次发债金额 (万元)	发债年限
1	市本级	滁州市西涧北路棚户区改造项目	94,000.00	2,000.00	5 年
2	市本级	滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目	175,000.00	2,000.00	5 年
3	琅琊区	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	90,000.00	4,200.00	5 年
4	琅琊区	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	75,000.00	4,000.00	5 年
5	定远县	定远县月亮湾西苑三期安置房建设项目	10,948.00	1,000.00	5 年
6	明光市	明光市明酒大道南侧安置房项目	53,000.00	4,000.00	7 年

2、拟发行项目简介及审批报建情况

2.1.1 市本级：滁州市西涧北路棚户区改造项目基本情况



本项目建设内容：住宅、公共社区用房、地下室及公共配套等建筑等主体工程及室外给排水、电气、道路、景观等附属工程。项目总用地面积为 59,526.96 m²，总建筑面积为 154,192.28 m²，其中地上建筑面积 119,888.01 m²，地下建筑面积 34,304.27 m²。项目位于让泉路与环翠路交口西北角，于 2024 年 12 月开工建设，计划 2027 年 11 月完成竣工验收阶段，项目施工建设工期约 3 年。

棚改项目四至范围为：

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

2.1.2 项目批复情况

滁州市琅琊区发展和改革委员会于 2022 年 3 月 1 日对本项目立项进行批复（琅发改审批[2022]25 号），原则同意滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目立项，项目代码：2203-341102-04-01-780105。

滁州市琅琊区发展和改革委员会于 2022 年 7 月 8 日对本项目可行性研究报告进行批复（琅发改审批[2022]78 号），同意实施该项目，项目总投资 9.4 亿元。

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

2.2.1 市本级：滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目基本情况

本项目建设内容：住宅、公共社区用房、地下室及公共配套等建筑等主体工程及室外给排水、电气、道路、景观等附属工程。项目总用地面积为 118,445.00 m²，总建筑面积为 336,661.09 m²，其中地上建筑面



积 258,409.32 m²，地下建筑面积 78,251.77 m²。项目于 2024 年 12 月开工建设，计划 2027 年 11 月完成竣工验收阶段，项目施工建设工期约 3 年。

棚改项目四至范围为：

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

2.2.2 项目批复情况

滁州市南谯区发展和改革委员会于 2022 年 12 月 9 日对本项目建议书进行批复（滁南发改审批[2022]307 号），同意实施该项目，项目编码：2212-341103-04-05-406267。

滁州市发展和改革委员会于 2022 年 12 月 31 日对本项目可行性研究报告进行批复（滁南发改审批[2022]313 号），同意实施该项目，项目估算总投资 17.5 亿元。

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

2.3.1 琅琊区：滁州市琅琊区永阳人家棚改项目基本情况

本项目建设内容主要包含拆迁区和安置小区建设两部分，本次棚户区拆迁改造共包含 5 个地块和一处安置小区，拆迁总面积 3743.84 亩，1491 户。计划全部集中就近安置在永阳人家安置点，安置点总占地面积 124.55 亩，规划总建筑面积 224497.44 m²，设计户数 1574 户，拟出让土



地 400 亩。开工日期为 2022 年 3 月，预计竣工时间为 2026 年 12 月。

棚改项目四至范围为：

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

2.3.2 项目批复情况

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

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

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

2.4.1 琅琊区：滁州市老木材公司和润北公园棚户区改造项目基本情况

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



棚改项目四至范围为：

序号	地块名称	地块四至范围
1	地块一	紫薇北路以西、定远路以东、卫民路以北区域地块
2	地块二	紫薇北路以西、定远路以东、光明东路以南区域
3	地块三	天长东路以北、光明东路以南、定远路两侧区域
4	地块四	光明园小区东南区域
5	地块五	定远路与天长东路交口西北区域
6	地块六	紫薇北路以东、天长东路以北、花园街东北区域

2.4.2 项目批复情况

滁州市琅琊区发展和改革委员会于2022年3月1日对本项目立项进行批复（琅发改审批[2022]25号），原则同意本项目立项，项目总投资7.5亿元，项目代码：2203-341102-04-01-780105。

滁州市琅琊区发展和改革委员会于2022年3月18日对本项目可行性研究报告进行批复（琅发改审批[2022]32号），同意实施该项目。

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

2.5.1 定远县：定远县月亮湾西苑三期建设安置房建设项目基本情况

项目规划用地面积 9194 m²（约 13.79 亩），涉及户数 216 户。规划用地面积 9194 m²（约 13.79 亩），总建筑面积 30678.3 m²，其中地上建筑面积 24555 m²（包括 2 栋住宅楼建筑面积 24173 m²，1 栋管理用房建筑面积 382 m²），地下建筑面积 6123.3 m²。棚改项目四至范围为：

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

2.5.2 项目批复情况



定远县发展和改革委员会于2019年4月19日对本项目立项进行批复（定发改审批[2019]71号），同意该项目立项。

定远县发展和改革委员会于2019年11月20日对本项目可行性研究报告进行批复（定发改审批[2019]313号），原则同意该项目可行性研究报告内容。

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

2.6.1明光市：明光市明酒大道南侧安置房项目基本情况

项目拟出让面积约302亩，项目安置房建设总用地面积约104.23亩，总建筑面积17.60万m²，共建设1050套安置房。采用异地实物安置方式对拆迁居民进行安置，土地规划性质为商住用地。项目预计于2024年5月开工，拟竣工时间为2025年12月。

2.6.2项目批复情况

明光市发展和改革委员会于2022年6月20日对本项目建议书进行批复（明发改审批[2022]299号），为改善市民生活环境，提升明光整体形象，同意明光市明酒大道南侧安置房项目立项，项目总投资5.3亿元，项目代码：2206-341182-04-01-990584。

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

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



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

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

3、拟发行项目项目收益与融资自求平衡情况

根据九通会计师事务所出具的《评价报告》：滁州市棚户区改造拟发行的五年期债券，按照2024年滁州市各区县GDP增速的100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为1.56；按照2024年滁州市各区县GDP增速的90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为1.50；按照2024年滁州市各区县GDP增速的80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为1.45。

滁州市棚户区改造拟发行的七年期债券，按预计GDP增速的100%比例计算土地价格的增速的情况下，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。

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



（八）亳州市棚户区改造项目

1、拟发行项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额 (万元)	本次发债金额 (万元)	发债年限
1	谯城区	亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目	126,010.00	9,300.00	10 年

2、拟发行项目简介及审批报建情况

2.1.1 谯城区：亳州市谯城区 2023 年城镇棚户区改造项目基本情况

本项目位于亳州市谯城区规划范围内，主要建设内容为原有棚户区居民的征迁，涉及亳州市谯城区后贾店、洪庄、刘庄、五里社区等 5 个地块及周边地块棚户区约 16.63 万 m²的棚户区改造，改造方式为实物安置方式。

棚改项目改造位置及四至范围：

序号	地块名称	四至范围
1	怀庄及周边地块（二期）、五里社区黄庄、雷公庄及周边地块（二期）、后贾店及周边地块（二期）	怀庄及周边地块（二期）：药都路以南，宋汤河路以西，柴胡路以北，桐乡路以东；五里社区黄庄、雷公庄及周边地块（二期）：元参路以北，魏武大道以西，北一环以南，五禽戏路以东；后贾店及周边地块（二期）：铁路以西，涡河路以南，交通路以北，魏园路以东。

2.1.2 项目批复情况

亳州市谯城区发展和改革委员会于 2022 年 11 月 7 日对本项目建议书进行批复（谯发改投资[2022]131 号），同意该项目主要内容。项目总投资约 126010.5 万元。



亳州市谯城区发展和改革委员会于2022年11月9日对本项目可行性研究报告进行批复（谯发改投资[2022]135号），原则同意本项目可行性研究报告的主要内容。

安徽省住房和城乡建设厅于2023年7月6日向省财政厅复函确认本项目被列入2023年新开工棚改计划。

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

3、拟发行项目项目收益与融资自求平衡情况

根据九通会计师事务所出具的《评价报告》：亳州市棚户区改造拟发行的十年期债券，按谯城区预计GDP增速5.53%的100%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为2.61；按谯城区预计GDP增速5.53%的90%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为2.45；按谯城区预计GDP增速5.53%的80%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为2.30。

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



四、中介机构资质

（一）会计师事务所

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

（二）律师事务所

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

五、拟发行项目面临的风险及控制措施

（一）项目面临的风险

1、工期延误和工程事故风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目法人的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流，造成还本付息压力。

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

2、征地拆迁风险



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

3、利率风险

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

4、投资测算及收入测算不准确

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

(二) 风险应对措施

1、按照《预算法》和国务院《关于加强地方性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号文),经安徽省人民政府出台了《安徽省人民政府关于加强地方政府性债务管理的实施意见》(皖政〔2015〕25号),《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》(皖政办秘〔2017〕10号)等一系列文件,内容主要包括组织指挥体系及职责、风险预警和分类处置、债务风险事件及应急响应、后期处置、保障措施等。该预案建立了安徽省政府债务应急处置机制,提前防范政府债务风险。同时根据中办、国办印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定,省级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。

2、为了控制项目建设工期延误风险和工程事故风险,要求各项目



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

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

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

5、为控制收支变动风险，要求项目单位加强项目运用及资金使用效率，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可根据《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库[2020]43号）的规定在同一项目周期内以接续发行的方式进行融资，项目收入实现后予以归还。

六、结论

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

发行人具备发行本次债券发行的主体资格；债券发行额度及发行期限符合规定；发行主体《信息披露文件》披露内容和形式符合规定；拟发行项目被列入棚户区改造的计划，已取得相关部门的批复，符合国家



产业政策，手续合法合规，项目法人具备从事项目建设的主体资格。根据《评价报告》结论显示预期土地出让收入和专项收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡；为本次债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的执业资质。

据此，本所律师认为：发行人本次债券发行无实质性法律障碍。



安徽华人律师事务所

法律意见书

（本页无正文，系《2025 年安徽省政府专项债券（十期、十一期、十二期）棚户区改造项目之法律意见书》签署页）

安徽华人律师事务所



经办律师：



（丁欢）

经办律师：



（郑菁菁）

二〇二五年三月七日

律师事务所执业许可证

31340000485026849K

统一社会信用代码:



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

发证机关:

发证日期:



律 师 事 务 所
执 业 许 可 证
(副 本)

统一社会信用代码:31340000485026849K

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

发证机关: 安徽省司法厅
发证日期: 2023 年 02 月 13 日



律师事务所变更登记 (八)

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

律师事务所年度检查考核记录

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

考核年度	2023年度	2024年6月-2025年5月
考核结果	合格	
考核机关	合肥市司法局	
考核日期	2023年6月-2024年5月	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 安徽华人律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 13401201610975918

法律职业资格
或律师资格证号 A20123203221652

持证人 丁欢

性 别 男

发证机关 安徽省司法厅

身份证号 320322199001046570

发证日期 2021年06月25日



律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

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

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



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