

2025 年安徽省政府专项债券（四十期）
棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

皖九通专审字[2025]0141 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	7-81

皖九通专审字[2025]0141 号

2025 年安徽省政府专项债券（四十期） 棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

安徽省财政厅：

我们接受安徽省财政厅委托，对 2025 年安徽省政府专项债券（四十期）棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具评价报告。

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

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

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

经专项审核，我们认为，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的安徽省 3 个地级市共 9 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]0141 号的签章页）

安徽九通会计师事务所



中国·合肥

中国注册会计师: 朱明培



中国注册会计师: 茹世平



2025 年 06 月 10 日

附件 1：专项报告评价假设及募投项目概况

重要提示：2025 年安徽省政府专项债券（四十期）棚户区改造项目收益与融资资金平衡专项评价报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、编制基础

本次预测以 2025 年安徽省 3 个地市棚户区改造 9 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、2025 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、2025 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 6.47 亿元，品种为记账式固定利率付息债券。本次公开招标发行的 2025 年安徽省棚改专项债券为 5 年期，以省级为单位将政府棚户区改造项目集合发行，共 1 期债券。发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通，债券到期后一次性偿还本金。

拟发行的 2025 年安徽省棚改专项债券概况

债券名称：	2025 年安徽省政府专项债券（四十期）
发行规模：	人民币 6.47 亿元
债券期限：	5 年期
债券利率：	固定利率
付息方式：	利息按年计息，每年 6 月 24 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 9 个政府棚户区改造项目。本次政府棚户区改造专项债券偿债来源为土地出让收入。

本次参与发行政府棚户区改造专项债券的项目基本情况及募集资金规模如下：

金额单位：人民币万元

序号	所属市	所属市县	项目名称	项目总投资	自有资金	项目拟发行专项债券总金额	前期已发债金额	项目本次专项债券发行金额
1	合肥市	肥西县本级	肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目	148,967.33	58,967.33	90,000.00	79,300.00	6,700.00
2	合肥市	肥西县本级	上派镇新四十埠家园三期项目	110,591.43	30,591.43	80,000.00	71,100.00	500.00
3	合肥市	肥西县本级	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	398,860.72	248,860.72	150,000.00	130,000.00	20,000.00
4	滁州市	滁州市本级	滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目	280,165.00	60,165.00	220,000.00	159,903.00	16,200.00
5	滁州市	滁州市本级	滁州市西涧北路棚户区改造项目	94,000.00	19,000.00	75,000.00	5,400.00	10,000.00
6	滁州市	滁州市本级	滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目	175,000.00	35,000.00	140,000.00	3,400.00	1,000.00
7	滁州市	琅琊区本级	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	90,000.00	20,000.00	70,000.00	29,900.00	300.00

序号	所属市	所属市县	项目名称	项目总投资	自有资金	项目拟发行专项债券总金额	前期已发债金额	项目本次专项债券发行金额
8	滁州市	滁州经济技术开发区 财政局 本级	高庄花园棚改一期项目	44,000.00	25,000.00	19,000.00	1,000.00	5,000.00
9	阜阳市	颍东区 本级	颍东区阜口路（王店行、小铺、大尹庄、小王庄、施庄）片区（江店安置区-徽茂颍水名苑）棚户区改造项目	108,553.00	21,753.00	86,800.00	70,000.00	5,000.00
合计				1,450,137.48	519,337.48	930,800.00	550,003.00	64,700.00

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

一、合肥市

（一）应付本息情况

合肥市本批次共 3 个 5 年期棚户区改造项目，计划融资总额 320,000.00 万元，已发行专项债券 280,400.00 万元，其中 2023 年 4 月已发行 11,000.00 万元，实际利率为 2.77%；2023 年 9 月已发行 19,000.00 万元，实际利率为 2.61%；2024 年 5 月已发行 60,000.00 万元，实际利率为 2.20%；2024 年 6 月已发行 110,000.00 万元，实际利率为 2.16%；2025 年 1 月已发行 28,000.00 万元，实际利率为 1.49%；2025 年 5 月已发行 52,400.00 万元，实际利率为 1.60%。本次计划发行棚改专项债 27,200.00 万元。预计未来发行棚改专项债 12,400.00 万元，发行期限均为五年，假设本次和预计融资利率为 1.99%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1、本次发行债券应付还本付息情况：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金金 额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2025 年	-	27,200.00	-	27,200.00	1.99%	-	-
	2026 年	27,200.00	-	-	27,200.00	1.99%	541.28	541.28
	2027 年	27,200.00	-	-	27,200.00	1.99%	541.28	541.28
	2028 年	27,200.00	-	-	27,200.00	1.99%	541.28	541.28
	2029 年	27,200.00	-	-	27,200.00	1.99%	541.28	541.28
	2030 年	27,200.00	-	27,200.00	-	1.99%	541.28	27,741.28
合计			27,200.00	27,200.00		-	2,706.40	29,906.40

2、前期发行债券应付还本付息情况

（1）肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目 2023 年 4 月发行 11,000.00 万元，融资利率为 2.77%。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金金 额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2023 年	-	11,000.00	-	11,000.00	2.77%	-	-
	2024 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.77%	304.70	304.70
	2025 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.77%	304.70	304.70
	2026 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.77%	304.70	304.70
	2027 年	11,000.00	-	-	11,000.00	2.77%	304.70	304.70
	2028 年	11,000.00	-	11,000.00	-	2.77%	304.70	11,304.70
合计		-	11,000.00	11,000.00	-	-	1,523.50	12,523.50

肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目 2023 年 9 月发行 19,000.00 万元，融资利率为 2.61%。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
合肥市	2023 年	-	19,000.00	-	19,000.00	2.61%	-	-
	2024 年	19,000.00	-	-	19,000.00	2.61%	495.90	495.90
	2025 年	19,000.00	-	-	19,000.00	2.61%	495.90	495.90
	2026 年	19,000.00	-	-	19,000.00	2.61%	495.90	495.90
	2027 年	19,000.00	-	-	19,000.00	2.61%	495.90	495.90
	2028 年	19,000.00	-	19,000.00	-	2.61%	495.90	19,495.90
合计		-	19,000.00	19,000.00	-	-	2,479.50	21,479.50

肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目 2024 年 5 月发行 15,000.00 万元，融资利率为 2.20%。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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

肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目 2024 年 6 月发行 20,000.00 万元，融资利率为 2.16%。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 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 年	-	20,000.00	-	20,000.00	2.16%	-	-
	2025 年	20,000.00		-	20,000.00	2.16%	432.00	432.00
	2026 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.16%	432.00	432.00
	2027 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.16%	432.00	432.00
	2028 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.16%	432.00	432.00
	2029 年	20,000.00	-	20,000.00	-	2.16%	432.00	20,432.00
合计		-	20,000.00	20,000.00	-	-	2,160.00	22,160.00

肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目 2025 年 5 月发行 14,300.00 万元，融资利率为 1.60%。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金金 额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2025 年	-	14,300.00	-	14,300.00	1.60%	-	-
	2026 年	14,300.00		-	14,300.00	1.60%	228.80	228.80
	2027 年	14,300.00	-	-	14,300.00	1.60%	228.80	228.80
	2028 年	14,300.00	-	-	14,300.00	1.60%	228.80	228.80
	2029 年	14,300.00	-	-	14,300.00	1.60%	228.80	228.80
	2030 年	14,300.00	-	14,300.00	-	1.60%	228.80	14,528.80
合计			14,300.00	14,300.00		-	1,144.00	15,444.00

（2）上派镇新四十埠家园三期项目 2024 年 6 月发行 60,000.00 万元，融资利率为 2.16%。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 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 年	-	60,000.00	-	60,000.00	2.16%	-	-
	2025 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2.16%	1,296.00	1,296.00
	2026 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2.16%	1,296.00	1,296.00

	2027 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2.16%	1,296.00	1,296.00
	2028 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2.16%	1,296.00	1,296.00
	2029 年	60,000.00	-	60,000.00	-	2.16%	1,296.00	61,296.00
合计		-	60,000.00	60,000.00	-	-	6,480.00	66,480.00

上派镇新四十埠家园三期项目 2025 年 5 月发行 11,100.00 万元，融资利率为 1.60%。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金金 额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2025 年	-	11,100.00		11,100.00	1.60%	-	-
	2026 年	11,100.00			11,100.00	1.60%	177.60	177.60
	2027 年	11,100.00			11,100.00	1.60%	177.60	177.60
	2028 年	11,100.00			11,100.00	1.60%	177.60	177.60
	2029 年	11,100.00			11,100.00	1.60%	177.60	177.60
	2030 年	11,100.00		11,100.00	-	1.60%	177.60	11,277.60
合计			11,100.00	11,100.00		-	888.00	11,988.00

（3）潭冲河家园 A、B、C 地块项目 2024 年 5 月发行 45,000.00 万元，融资利率为 2.20%。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金金 额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2024 年	-	45,000.00	-	45,000.00	2.20%	-	-
	2025 年	45,000.00	-	-	45,000.00	2.20%	990.00	990.00
	2026 年	45,000.00	-	-	45,000.00	2.20%	990.00	990.00
	2027 年	45,000.00	-	-	45,000.00	2.20%	990.00	990.00
	2028 年	45,000.00	-	-	45,000.00	2.20%	990.00	990.00
	2029 年	45,000.00	-	45,000.00	-	2.20%	990.00	45,990.00
合计		-	45,000.00	45,000.00	-	-	4,950.00	49,950.00

潭冲河家园 A、B、C 地块项目 2024 年 6 月发行 30,000.00 万元，融资利率为 2.16%。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 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 年	-	30,000.00	-	30,000.00	2.16%	-	-
	2025 年	30,000.00		-	30,000.00	2.16%	648.00	648.00
	2026 年	30,000.00	-	-	30,000.00	2.16%	648.00	648.00
	2027 年	30,000.00	-	-	30,000.00	2.16%	648.00	648.00
	2028 年	30,000.00	-	-	30,000.00	2.16%	648.00	648.00
	2029 年	30,000.00	-	30,000.00	-	2.16%	648.00	30,648.00
合计		-	30,000.00	30,000.00	-	-	3,240.00	33,240.00

潭冲河家园 A、B、C 地块项目 2025 年 1 月发行 28,000.00 万元，融资利率为 2.16%。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金金 额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2025 年	-	28,000.00	-	28,000.00	1.49%	-	-
	2026 年	28,000.00	-		28,000.00	1.49%	417.20	417.20
	2027 年	28,000.00	-	-	28,000.00	1.49%	417.20	417.20
	2028 年	28,000.00	-	-	28,000.00	1.49%	417.20	417.20
	2029 年	28,000.00	-	-	28,000.00	1.49%	417.20	417.20
	2030 年	28,000.00	-	28,000.00	-	1.49%	417.20	28,417.20
合计		-	28,000.00	28,000.00	-	-	2,086.00	30,086.00

潭冲河家园 A、B、C 地块项目 2025 年 5 月发行 27,000.00 万元，融资利率为 1.60%。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金金 额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2025 年	-	27,000.00	-	27,000.00	1.60%	-	-
	2026 年	27,000.00		-	27,000.00	1.60%	432.00	432.00
	2027 年	27,000.00	-	-	27,000.00	1.60%	432.00	432.00
	2028 年	27,000.00	-	-	27,000.00	1.60%	432.00	432.00
	2029 年	27,000.00	-	-	27,000.00	1.60%	432.00	432.00
	2030 年	27,000.00	-	27,000.00	-	1.60%	432.00	27,432.00
合计			27,000.00	27,000.00		-	2,160.00	29,160.00

3、预计未来发行债券应付还本付息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
合肥市	2025 年	-	8,400.00	-	8,400.00	1.99%	-	-
	2026 年	8,400.00	4,000.00	-	12,400.00	1.99%	167.16	167.16
	2027 年	12,400.00	-	-	12,400.00	1.99%	246.76	246.76
	2028 年	12,400.00	-	-	12,400.00	1.99%	246.76	246.76
	2029 年	12,400.00	-	-	12,400.00	1.99%	246.76	246.76
	2030 年	12,400.00	-	8,400.00	4,000.00	1.99%	246.76	8,646.76
	2031 年	4,000.00	-	4,000.00	-	1.99%	79.60	4,079.60
合计		-	12,400.00	12,400.00	-	-	1,233.80	13,633.80

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由合肥市肥西县人民政府拿出 3 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行资金平衡，经查询合肥市公共资源交易网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2025 年合肥市肥西县 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定土地出让价格。

预计增速以合肥市 2022-2024 年全市生产总值 (GDP) 三年平均增速与 2025 年预计增速孰低作为计算土地价格的增長的基础。

序号	地市	区县	项目名称	拟出让地块
1	合肥市	肥西县	肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目	北至别山湖路、南至喜鹊河路、西至董岗路、东至梅城路
2	合肥市	肥西县	上派镇新四十埠家园三期项目	北至五显路、西至万润路、南至董岗路围合的的矩形区域
3	合肥市	肥西县	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	北至蓬莱御府 B 区围墙、西至规划支路、南至北张路、东至浮莲路的围合矩形区域

合肥市肥西县 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	2023 年 GDP	2024 年 GDP	三年平均增速	政府工作报告预计 2025 年 GDP 增速	预计 GDP 增速
1	肥西县	4.10%	7.70%	10.3%	7.37%	7.00%	7.00%

2、出让产生的净现金流入

项目自融资开始日至土地挂牌并完成交易，拟土地出让情况如下：

序号	地级市	区县	项目	土地挂牌出让计划
1	合肥市	肥西县	肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目	2028 年出让 30%，2029 年出让 30%，2030 年出让 40%
2	合肥市	肥西县	上派镇新四十埠家园三期项目	2029 年出让 100%
3	合肥市	肥西县	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	2029 年出让 50%，2030 年出让 50%

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

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按合肥市肥西县预计 GDP 增速的 100%	按合肥市肥西县预计 GDP 增速的 90%	按合肥市肥西县预计 GDP 增速的 80%
1	合肥市	肥西县	肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目	165,757.06	160,169.39	154,736.81
2	合肥市	肥西县	上派镇新四十埠家园三期项目	181,557.41	175,602.56	169,802.52
3	合肥市	肥西县	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	245,714.50	236,843.27	228,234.51
合计				593,028.97	572,615.22	552,773.84

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

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，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，本次发债总体覆盖情况：按合肥市肥西县预计 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 1.68；按合肥市肥西县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.62；按合肥市肥西县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的生长的情况下本息覆盖倍数为 1.57。

表 1：按合肥市肥西县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的生长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	800.60	800.60	-	800.60	800.60
2025 年	-	4,496.60	4,496.60	-	4,496.60	4,496.60
2026 年	-	6,460.64	6,460.64	-	6,460.64	6,460.64
2027 年	-	6,540.24	6,540.24	-	6,540.24	6,540.24
2028 年	30,000.00	6,540.24	36,540.24	46,032.15	4,535.91	50,568.06
2029 年	170,000.00	5,739.64	175,739.64	349,504.07	-	349,504.07
2030 年	116,000.00	2,043.64	118,043.64	197,492.75	-	197,492.75
2031 年	4,000.00	79.60	4,079.60	-	-	-
合计	320,000.00	32,701.20	352,701.20	593,028.97	22,833.99	615,862.96
本息覆盖倍数	1.68					

表 2：按合肥市肥西县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的生长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	800.60	800.60	-	800.60	800.60
2025 年	-	4,496.60	4,496.60	-	4,496.60	4,496.60
2026 年	-	6,460.64	6,460.64	-	6,460.64	6,460.64

2027 年	-	6,540.24	6,540.24	-	6,540.24	6,540.24
2028 年	30,000.00	6,540.24	36,540.24	44,819.55	4,535.91	49,355.46
2029 年	170,000.00	5,739.64	175,739.64	338,041.47	-	338,041.47
2030 年	116,000.00	2,043.64	118,043.64	189,754.20	-	189,754.20
2031 年	4,000.00	79.60	4,079.60	-	-	-
合计	320,000.00	32,701.20	352,701.20	572,615.23	22,833.99	595,449.22
本息覆盖倍数	1.62					

表 3：按合肥市肥西县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的生长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	800.60	800.60	-	800.60	800.60
2025 年	-	4,496.60	4,496.60	-	4,496.60	4,496.60
2026 年	-	6,460.64	6,460.64	-	6,460.64	6,460.64
2027 年	-	6,540.24	6,540.24	-	6,540.24	6,540.24
2028 年	30,000.00	6,540.24	36,540.24	43,630.68	4,535.91	48,166.59
2029 年	170,000.00	5,739.64	175,739.64	326,876.87	-	326,876.87
2030 年	116,000.00	2,043.64	118,043.64	182,266.29	-	182,266.29
2031 年	4,000.00	79.60	4,079.60	-	-	-
合计	320,000.00	32,701.20	352,701.20	552,773.84	22,833.99	575,607.83
本息覆盖倍数	1.57					

（三）项目概况

1. 肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目

项目征迁土地面积为 156,000.00 m²(约 234.00 亩)，涉及拆迁 2,000.00 户，规划总建筑面积 320,293.85 m²。新建安置房建筑面积为 227,377.16 m²，土地规划性质为居住用地。本项目计划总工期为 48 个月，2023 年 1 月开始前期工作，计划于 2026 年 12 月底完成所有项目以及竣工验收，并将在 2027 年 1 月投入使用。

2. 上派镇新四十埠家园三期项目

项目新建安置点总用地面积 104,453.48 m² (约 156.68 亩) 总建筑面积 289,473.59 m²，其中地上总建筑面积 227,052.74 m² (含不计容架空层面积 2,587.73 m²)，地下建筑面积 62,420.84 m²。本项目计划总工期为 41 个月，2022 年 8 月开始前期工作，于 2023 年 6 月开工，于 2025 年 12 月底完成所有项目以及竣工验收，并将在 2026 年 1 月投入使用。

3. 潭冲河家园 A、B、C 地块项目

项目总用地面积 295,380.48 m² (约 462.51 亩)，总建筑面积约 76.26 万 m²，其中地上建筑面积 58.57 万 m²，地下建筑面积 17.69 万 m²，本项目计划总工期为 52 个月，2022 年 9 月开始前期工作，于 2024 年 1 月开工，于 2026 年 12 月底完成所有项目以及竣工验收，并将在 2027 年 1 月投入使用。

(四) 投资估算及资金筹措

1. 投资估算

合肥市共 3 个棚户区改造项目，项目总投资为 658,419.48 万元，项目资本金 338,419.48 万元，本次拟发行棚改专项债 27,200.00 万元，前期累计发行棚改专项债 280,400.00 万元，预计未来年度发行棚专项债 12,400.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目、地块名称	总投资额	项目资本金	本次拟发债金额	前次累计募集债券本金	预计未来拟发债金额	预计发债期限
1	合肥市	肥西县	肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目	148,967.33	58,967.33	6,700.00	79,300.00	4,000.00	5 年
2	合肥市	肥西县	上派镇新四十埠家园三期项目	110,591.43	30,591.43	500.00	71,100.00	8,400.00	5 年
3	合肥市	肥西县	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	398,860.72	248,860.72	20,000.00	130,000.00	-	5 年
合计			-	658,419.48	338,419.48	27,200.00	280,400.00	12,400.00	-

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. 肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且于三年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按肥西县预计 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 1.66；按肥西县预计 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 1.60；按肥西县预计 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 1.55。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	800.60	800.60	-	800.60	800.60
2025 年	-	1,562.60	1,562.60	-	1,562.60	1,562.60
2026 年	-	1,924.73	1,924.73	-	1,924.73	1,924.73
2027 年	-	2,004.33	2,004.33	-	2,004.33	2,004.33
2028 年	30,000.00	2,004.33	32,004.33	46,032.15	-	46,032.15
2029 年	35,000.00	1,203.73	36,203.73	49,307.83	-	49,307.83
2030 年	21,000.00	441.73	21,441.73	70,417.09	-	70,417.09
2031 年	4,000.00	79.60	4,079.60	-	-	-
合计	90,000.00	10,021.65	100,021.65	165,757.06	6,292.26	172,049.32
本息覆盖倍数	1.66					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	800.60	800.60	-	800.60	800.60

2025 年	-	1,562.60	1,562.60	-	1,562.60	1,562.60
2026 年	-	1,924.73	1,924.73	-	1,924.73	1,924.73
2027 年	-	2,004.33	2,004.33	-	2,004.33	2,004.33
2028 年	30,000.00	2,004.33	32,004.33	44,819.55	-	44,819.55
2029 年	35,000.00	1,203.73	36,203.73	47,691.28	-	47,691.28
2030 年	21,000.00	441.73	21,441.73	67,658.56	-	67,658.56
2031 年	4,000.00	79.60	4,079.60	-	-	-
合计	90,000.00	10,021.65	100,021.65	160,169.39	6,292.26	166,461.65
本息覆盖倍数	1.60					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	800.60	800.60	-	800.60	800.60
2025 年	-	1,562.60	1,562.60	-	1,562.60	1,562.60
2026 年	-	1,924.73	1,924.73	-	1,924.73	1,924.73
2027 年	-	2,004.33	2,004.33	-	2,004.33	2,004.33
2028 年	30,000.00	2,004.33	32,004.33	43,630.68	-	43,630.68
2029 年	35,000.00	1,203.73	36,203.73	46,116.75	-	46,116.75
2030 年	21,000.00	441.73	21,441.73	64,989.38	-	64,989.38
2031 年	4,000.00	79.60	4,079.60	-	-	-
合计	90,000.00	10,021.65	100,021.65	154,736.81	6,292.26	161,029.07
本息覆盖倍数	1.55					

2. 上派镇新四十埠家园三期项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且于 2029 年全部出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按肥西县预计 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 2.06；按肥西县预计 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 1.99；按肥西县预计 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 1.92。

表 2-1，按照肥西县预计 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	-	1,296.00	1,296.00	-	1,296.00	1,296.00
2026 年	-	1,650.71	1,650.71	-	1,650.71	1,650.71
2027 年	-	1,650.71	1,650.71	-	1,650.71	1,650.71
2028 年		1,650.71	1,650.71		1,650.71	1,650.71
2029 年	60,000.00	1,650.71	61,650.71	181,557.41	-	181,557.41
2030 年	20,000.00	354.71	20,354.71	-	-	-
合计	80,000.00	8,253.55	88,253.55	181,557.41	6,248.13	187,805.54
本息覆盖倍数	2.06					

表 2-2，按照肥西县预计 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	-	1,296.00	1,296.00	-	1,296.00	1,296.00
2026 年	-	1,650.71	1,650.71	-	1,650.71	1,650.71
2027 年	-	1,650.71	1,650.71	-	1,650.71	1,650.71
2028 年	-	1,650.71	1,650.71	-	1,650.71	1,650.71
2029 年	60,000.00	1,650.71	61,650.71	175,602.56	-	175,602.56
2030 年	20,000.00	354.71	20,354.71	-	-	-
合计	80,000.00	8,253.55	88,253.55	175,602.56	6,248.13	181,850.69
本息覆盖倍数	1.99					

表 2-3，按照肥西县预计 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	-	1,296.00	1,296.00	-	1,296.00	1,296.00
2026 年	-	1,650.71	1,650.71	-	1,650.71	1,650.71
2027 年	-	1,650.71	1,650.71	-	1,650.71	1,650.71
2028 年	-	1,650.71	1,650.71	-	1,650.71	1,650.71

2029 年	60,000.00	1,650.71	61,650.71	169,802.52	-	169,802.52
2030 年	20,000.00	354.71	20,354.71	-	-	-
合计	80,000.00	8,253.55	88,253.55	169,802.52	6,248.13	176,050.65
本息覆盖倍数	1.92					

3. 潭冲河家园 A、B、C 地块项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且于两年内全部出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按肥西县预计 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；按肥西县预计 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 1.44；按肥西县预计 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 1.39。

表 3-1，按照肥西县预计 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	-	1,638.00	1,638.00	-	1,638.00	1,638.00
2026 年	-	2,885.20	2,885.20	-	2,885.20	2,885.20
2027 年	-	2,885.20	2,885.20	-	2,885.20	2,885.20
2028 年	-	2,885.20	2,885.20	-	2,885.20	2,885.20
2029 年	75,000.00	2,885.20	77,885.20	118,638.83	-	118,638.83
2030 年	75,000.00	1,247.20	76,247.20	127,075.66	-	127,075.66
合计	150,000.00	14,426.00	164,426.00	245,714.50	10,293.60	256,008.10
本息覆盖倍数	1.49					

表 3-2，按照肥西县预计 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	-	1,638.00	1,638.00	-	1,638.00	1,638.00
2026 年	-	2,885.20	2,885.20	-	2,885.20	2,885.20
2027 年	-	2,885.20	2,885.20	-	2,885.20	2,885.20
2028 年	-	2,885.20	2,885.20		2,885.20	2,885.20
2029 年	75,000.00	2,885.20	77,885.20	114,747.64	-	114,747.64
2030 年	75,000.00	1,247.20	76,247.20	122,095.64	-	122,095.64
合计	150,000.00	14,426.00	164,426.00	236,843.27	10,293.60	247,136.87
本息覆盖倍数	1.44					

表 3-3，按照肥西县预计 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	-	1,638.00	1,638.00	-	1,638.00	1,638.00
2026 年	-	2,885.20	2,885.20	-	2,885.20	2,885.20
2027 年	-	2,885.20	2,885.20	-	2,885.20	2,885.20
2028 年	-	2,885.20	2,885.20		2,885.20	2,885.20
2029 年	75,000.00	2,885.20	77,885.20	110,957.60	-	110,957.60
2030 年	75,000.00	1,247.20	76,247.20	117,276.91	-	117,276.91
合计	150,000.00	14,426.00	164,426.00	228,234.51	10,293.60	238,528.11
本息覆盖倍数	1.39					

（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

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

1) 肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (平方米)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格(元/ 平方米)	出让日期	用途
1	招拍挂	肥西县 FX202316 号	肥西县	49,061.33	R≤1.8	58,137.68	11,850.00	2023 年 6 月	居住用地
2	招拍挂	肥西县 FX202355 号	肥西县	29,230.00	R≤2.0	37,838.24	12,945.00	2023 年 11 月	居住用地
3	招拍挂	肥西县 FX202422 号	肥西县	69,458.66	R≤1.8	91,685.44	13,200.00	2024 年 9 月	居住用地
居住用地参考均价							12,665.00	-	-

2) 上派镇新四十埠家园三期项目、潭冲河家园 A、B、C 地块项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (平方米)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格(元/ 平方米)	出让日期	用途
1	招拍挂	肥西县 FX202420 号	肥西县	69,987.93	≤ 1.6	68,238.30	9,189.95	2024 年 9 月	居住用地
2	招拍挂	肥西县 FX202356 号	肥西县	59,753.27	≤ 2	84,431.46	13,579.91	2023 年 12 月	居住用地
3	招拍挂	肥西县 FX202312 号	肥西县	29,954.64	≤ 1.8	44,258.02	14,224.93	2023 年 6 月	居住用地
居住用地参考均价							12,331.42	-	-

(2) 棚改项目土地出让价格预测

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

1）2024 年土地出让价格预测

合肥市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/平方米）

序号	地块	地市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积 (平方米)	参考平均单价 (元/平方米)	修正系数	预测土地单价(元/平米)
1	肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目	合肥市	肥西县	7.00%	居住用地	120,000.00	12,665.00	1	12,665.00
2	上派镇新四十埠家园三期项目	合肥市	肥西县	7.00%	居住用地	136,199.99	12,331.42	1	12,331.42
3	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	合肥市	肥西县	7.00%	居住用地	177,999.98	12,331.42	1	12,331.42

2）2024-2030 年土地出让价格预测

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

序号	地块	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目	合肥市	肥西县	商住用地	12,665.00	13,551.55	14,500.16	15,515.17	16,601.23	17,763.32	19,006.75
2	上派镇新四十埠家园三期项目	合肥市	肥西县	商住用地	12,331.42	13,194.62	14,118.24	15,106.52	16,163.98	17,295.45	18,506.14
3	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地	12,331.42	13,194.62	14,118.24	15,106.52	16,163.98	17,295.45	18,506.14

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

序号	地块	地市	区县	土地性质	2024 年	2024 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
----	----	----	----	------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

1	肥西县花岗镇产城融合示范区安置点F区项目	合肥市	肥西县	商住用地	12,665.00	13,462.90	14,311.06	15,212.65	16,171.05	17,189.83	18,272.79
3	上派镇新四十埠家园三期项目	合肥市	肥西县	商住用地	12,331.42	13,108.30	13,934.12	14,811.97	15,745.13	16,737.07	17,791.50
4	潭冲河家园A、B、C地块项目	合肥市	肥西县	商住用地	12,331.42	13,108.30	13,934.12	14,811.97	15,745.13	16,737.07	17,791.50

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

序号	地块	地市	区县	土地性质	2024年	2024年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	肥西县花岗镇产城融合示范区安置点F区项目	合肥市	肥西县	商住用地	12,665.00	13,374.24	14,123.20	14,914.10	15,749.29	16,631.25	17,562.60
2	上派镇新四十埠家园三期项目	合肥市	肥西县	商住用地	12,331.42	13,021.98	13,751.21	14,521.28	15,334.47	16,193.20	17,100.02
3	潭冲河家园A、B、C地块项目	合肥市	肥西县	商住用地	12,331.42	13,021.98	13,751.21	14,521.28	15,334.47	16,193.20	17,100.02

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）合肥市棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计GDP增长100%概率测算）

金额单位：人民币万元

序号	地块	地市	区县	土地性质	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	肥西县花岗镇产城融合示范区安置点F区项目	合肥市	肥西县	商住用地	-	-	-	-	59,764.43	63,947.94	91,232.40
2	上派镇新四十埠家园三期项目	合肥市	肥西县	商住用地	-	-	-	-	-	235,562.75	-

3	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地	-	-	-	-	-	153,928.67	164,703.68
---	------------------	-----	-----	------	---	---	---	---	---	------------	------------

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

金额单位：人民币万元

序号	地块	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目	合肥市	肥西县	商住用地	-	-	-	-	58,215.78	61,883.38	87,709.38
2	上派镇新四十埠家园三期项目	合肥市	肥西县	商住用地	-	-	-	-	-	227,957.59	-
3	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地	-	-	-	-	-	148,959.07	158,343.49

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

金额单位：人民币万元

序号	地块	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目	合肥市	肥西县	商住用地	-	-	-	-	56,697.43	59,872.49	84,300.46
2	上派镇新四十埠家园三期项目	合肥市	肥西县	商住用地	-	-	-	-	-	220,550.13	-
3	潭冲河家园 A、B、C 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地	-	-	-	-	-	144,118.66	152,189.31

3.土地出让收益预测

按照项目融资开始至完成全部土地出让，分别考虑合肥市肥西县预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算

(1) 合肥市棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%）

金额单位：人民币万元					
序号	项目	合计	肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目	上派镇新四十埠家园三期项目	潭冲河家园 A、B、C 地块项目
	市区县	肥西县		肥西县	肥西县
一	收入合计	769,139.88	214,944.78	235,562.75	318,632.35
1	土地收入	769,139.88	214,944.78	235,562.75	318,632.35
二	扣除项目合计	176,110.91	49,187.71	54,005.35	72,917.85
1	国有土地收益基金	61,531.19	17,195.58	18,845.02	25,490.59
2	农业土地开发资金	356.04	98.40	111.68	145.96
3	土地出让业务费	35.61	9.84	11.17	14.60
4	环巢湖资金	38,457.00	10,747.24	11,778.14	15,931.62
5	廉租住房资金	69.47	19.20	21.79	28.48
6	收储成本	9,769.50	2,700.00	3,064.50	4,005.00

7	教育资金	65,892.10	18,417.45	20,173.04	27,301.61
三	用于资金平衡土地相关收益	593,028.97	165,757.06	181,557.41	245,714.50
四	土地出让收益上缴财政	-	-	-	-
五	用于资金平衡土地相关收益	593,028.97	165,757.06	181,557.41	245,714.50

(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

序号	项目	合计	肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目	上派镇新四十埠家园三期项目	潭冲河家园 A、B、C 地块项目
	市区县	肥西县	肥西县	肥西县	肥西县
一	收入合计	743,068.69	207,808.54	227,957.59	307,302.56
1	土地收入	743,068.69	207,808.54	227,957.59	307,302.56
二	扣除项目合计	170,453.47	47,639.15	52,355.03	70,459.29
1	国有土地收益基金	59,445.49	16,624.68	18,236.61	24,584.20
2	农业土地开发资金	356.04	98.40	111.68	145.96

3	土地出让业务费	35.61	9.84	11.17	14.60
4	环巢湖资金	37,153.44	10,390.43	11,397.88	15,365.13
5	廉租住房资金	69.47	19.20	21.79	28.48
6	收储成本	9,769.50	2,700.00	3,064.50	4,005.00
7	教育资金	63,623.92	17,796.60	19,511.40	26,315.92
三	用于资金平衡土地相关收益	572,615.22	160,169.39	175,602.56	236,843.27
四	土地出让收益上缴财政	-	-	-	-
五	用于资金平衡土地相关收益	572,615.22	160,169.39	175,602.56	236,843.27

(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

序号	项目	合计	肥西县花岗镇产城融合示范区安置点 F 区项目	上派镇新四十埠家园三期项目	潭冲河家园 A、B、C 地块项目
	市区县	肥西县	肥西县	肥西县	肥西县
一	收入合计	717,728.47	200,870.37	220,550.13	296,307.97
1	土地收入	717,728.47	200,870.37	220,550.13	296,307.97

二	扣除项目合计	164,954.64	46,133.57	50,747.61	68,073.46
1	国有土地收益基金	57,418.28	16,069.63	17,644.01	23,704.64
2	农业土地开发资金	356.04	98.40	111.68	145.96
3	土地出让业务费	35.61	9.84	11.17	14.60
4	环巢湖资金	35,886.43	10,043.52	11,027.51	14,815.40
5	廉租住房资金	69.47	19.20	21.79	28.48
6	收储成本	9,769.50	2,700.00	3,064.50	4,005.00
7	教育资金	61,419.32	17,192.98	18,866.95	25,359.39
三	用于资金平衡土地 相关收益	552,773.84	154,736.81	169,802.52	228,234.51
四	土地出让收益上缴 财政	-	-	-	-
五	用于资金平衡土地 相关收益	552,773.84	154,736.81	169,802.52	228,234.51

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

二、滁州市

（一）应付本息情况

滁州市各区县本次共 5 个 5 年期棚户区改造项目，计划融资 683,165.84 万元，本次拟发行棚改专项债 32,500.00 万元，已发行专项债券 199,603.00 万元。其中 2022 年 6 月已发行棚改专项债 20,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.73%，2023 年 9 月已发行棚改专项债 22,200.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.61%，2024 年 2 月已发行棚改专项债 46,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.38%，2024 年 5 月已发行棚改专项债 17,500.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.20%，2024 年 6 月已发行棚改专项债 19,200.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.16%，2024 年 8 月已发行棚改专项债 6,300.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.87%，2024 年 9 月已发行棚改专项债 1,000.00 万元，实际发行利率为 1.77%，2024 年 12 月已发行棚改专项债 1,503.00 万元，实际发行利率为 2.31%，2025 年 1 月已发行棚改专项债 35,700.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.49%，2025 年 3 月已发行棚改专项债 8,200.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.73%，2025 年 5 月已发行棚改专项债 22,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.60%，预计 2025 年后续批次拟发行棚改专项债 291,897.00 万元，假设本次和预计融资利率为 1.99%，期限均为五年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1.本次发行专项债应付本息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
滁州市	2025 年		32,500.00		32,500.00	1.99%		
	2026 年	32,500.00			32,500.00	1.99%	646.75	646.75
	2027 年	32,500.00			32,500.00	1.99%	646.75	646.75
	2028 年	32,500.00			32,500.00	1.99%	646.75	646.75
	2029 年	32,500.00			32,500.00	1.99%	646.75	646.75

	2030 年	32,500.00		32,500.00		1.99%	646.75	33,146.75
	合计		32,500.00	32,500.00			3,233.75	35,733.75

2.前期已发行专项债还本付息情况

(1) 滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目，2022 年 6 月已发行专项债 20,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 2.73%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2022 年	-	20,000.00	-	20,000.00	2.73%	-	-
2023 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.73%	546.00	546.00
2024 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.73%	546.00	546.00
2025 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.73%	546.00	546.00
2026 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.73%	546.00	546.00
2027 年	20,000.00	-	20,000.00	-	2.73%	546.00	20,546.00
合计	-	20,000.00	20,000.00	-	-	2,730.00	22,730.00

滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目，2023 年 9 月已发行专项债 22,200.00 万元，实际发行利率 2.61%，每年支付一次利息，到期偿还本金。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2023 年	-	22,200.00	-	22,200.00	2.61%	-	-
2024 年	22,200.00	-	-	22,200.00	2.61%	579.42	579.42
2025 年	22,200.00	-	-	22,200.00	2.61%	579.42	579.42
2026 年	22,200.00	-	-	22,200.00	2.61%	579.42	579.42
2027 年	22,200.00	-	-	22,200.00	2.61%	579.42	579.42
2028 年	22,200.00	-	22,200.00	-	2.61%	579.42	22,779.42

合计	-	22,200.00	22,200.00	-	-	2,897.10	25,097.10
----	---	-----------	-----------	---	---	----------	-----------

滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目，2024 年 2 月已发行专项债 46,000.00 万元，实际发行利率 2.38%，每年支付一次利息，到期偿还本金。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2024 年	-	46,000.00		46,000.00	2.38%		
2025 年	46,000.00	-		46,000.00	2.38%	1,094.80	1,094.80
2026 年	46,000.00			46,000.00	2.38%	1,094.80	1,094.80
2027 年	46,000.00	-		46,000.00	2.38%	1,094.80	1,094.80
2028 年	46,000.00	-		46,000.00	2.38%	1,094.80	1,094.80
2029 年	46,000.00	-	46,000.00	46,000.00	2.38%	1,094.80	47,094.80
合计	-	46,000.00	46,000.00			5,474.00	51,474.00

滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目，2024 年 5 月已发行专项债 9,000.00 万元，实际发行利率 2.20%，每年支付一次利息，到期偿还本金。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2024 年	-	9,000.00		9,000.00	2.20%		
2025 年	9,000.00	-		9,000.00	2.20%	198.00	198.00
2026 年	9,000.00			9,000.00	2.20%	198.00	198.00
2027 年	9,000.00	-		9,000.00	2.20%	198.00	198.00
2028 年	9,000.00	-		9,000.00	2.20%	198.00	198.00
2029 年	9,000.00	-	9,000.00	9,000.00	2.20%	198.00	9,198.00
合计	-	9,000.00	9,000.00			990.00	9,990.00

滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目，2024 年 6 月已发行专项债 19,200.00 万元，实际发行利率 2.16%，每年支付一次利息，到期偿还本金。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2024 年	-	19,200.00		19,200.00	2.16%		
2025 年	19,200.00	-		19,200.00	2.16%	414.72	414.72
2026 年	19,200.00			19,200.00	2.16%	414.72	414.72
2027 年	19,200.00	-		19,200.00	2.16%	414.72	414.72
2028 年	19,200.00	-		19,200.00	2.16%	414.72	414.72
2029 年	19,200.00	-	19,200.00	19,200.00	2.16%	414.72	19,614.72
合计	-	19,200.00	19,200.00			2,073.60	21,273.60

滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目，2024 年 12 月已发行专项债 1,503.00 万元，实际发行利率 2.31%，每年支付一次利息，到期偿还本金。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2024 年	-	1,503.00		1,503.00	2.31%		
2025 年	1,503.00	-		1,503.00	2.31%	34.72	34.72
2026 年	1,503.00			1,503.00	2.31%	34.72	34.72
2027 年	1,503.00	-		1,503.00	2.31%	34.72	34.72
2028 年	1,503.00	-		1,503.00	2.31%	34.72	34.72
2029 年	1,503.00	-	1,503.00	1,503.00	2.31%	34.72	1,537.72
合计	-	1,503.00	1,503.00			173.60	1,676.60

滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目，2025 年 1 月已发行专项债 22,000.00 万元，实际发行利率 1.49%，每年支付一次利息，到期偿还本金。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2025 年		22,000.00		22,000.00	1.49%		
2026 年	22,000.00			22,000.00	1.49%	327.80	327.80
2027 年	22,000.00			22,000.00	1.49%	327.80	327.80
2028 年	22,000.00			22,000.00	1.49%	327.80	327.80
2029 年	22,000.00			22,000.00	1.49%	327.80	327.80
2030 年	22,000.00		22,000.00		1.49%	327.80	22,327.80
合计		22,000.00	22,000.00			1,639.00	23,639.00

滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目，2025 年 5 月已发行专项债 20,000.00 万元，实际发行利率 1.60%，每年支付一次利息，到期偿还本金。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2025 年		20,000.00		20,000.00	1.60%		
2026 年	20,000.00			20,000.00	1.60%	320.00	320.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	1.60%	320.00	320.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	1.60%	320.00	320.00
2029 年	20,000.00			20,000.00	1.60%	320.00	320.00
2030 年	20,000.00		20,000.00		1.60%	320.00	2,320.00
合计		20,000.00	20,000.00			1,600.00	21,600.00

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

金额单位：人民币万元

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

滁州市西涧北路棚户区改造项目，2025 年 3 月已发行专项债 2,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.73%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加本 金	本期偿 还本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
2025 年		2,000.00		2,000.00	1.73%		
2026 年	2,000.00			2,000.00	1.73%	34.60	34.60
2027 年	2,000.00			2,000.00	1.73%	34.60	34.60
2028 年	2,000.00			2,000.00	1.73%	34.60	34.60
2029 年	2,000.00			2,000.00	1.73%	34.60	34.60
2030 年	2,000.00		2,000.00		1.73%	34.60	2,034.60
合计		2,000.00	2,000.00			173.00	2,173.00

滁州市西涧北路棚户区改造项目，2025 年 5 月已发行专项债 2,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.60%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加本 金	本期偿 还本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
2025 年		2,000.00		2,000.00	1.60%		

2026 年	2,000.00			2,000.00	1.60%	32.00	32.00
2027 年	2,000.00			2,000.00	1.60%	32.00	32.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	1.60%	32.00	32.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	1.60%	32.00	32.00
2030 年	2,000.00		2,000.00		1.60%	32.00	2,032.00
合计		2,000.00	2,000.00			160.00	2,160.00

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

金额单位：人民币万元

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

滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目，2025 年 3 月已发行专项债 2,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.73%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加本 金	本期偿 还本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
2025 年		2,000.00		2,000.00	1.73%		
2026 年	2,000.00			2,000.00	1.73%	34.60	34.60
2027 年	2,000.00			2,000.00	1.73%	34.60	34.60
2028 年	2,000.00			2,000.00	1.73%	34.60	34.60
2029 年	2,000.00			2,000.00	1.73%	34.60	34.60

2030 年	2,000.00		2,000.00		1.73%	34.60	2,034.60
合计		2,000.00	2,000.00			173.00	2,173.00

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

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加本 金	本期偿 还本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
2024 年		8,500.00		8,500.00	2.2%	-	-
2025 年	8,500.00			8,500.00	2.2%	187.00	187.00
2026 年	8,500.00			8,500.00	2.2%	187.00	187.00
2027 年	8,500.00			8,500.00	2.2%	187.00	187.00
2028 年	8,500.00			8,500.00	2.2%	187.00	187.00
2029 年	8,500.00		8,500.00	-	2.2%	187.00	8,687.00
合计		8,500.00	8,500.00		-	935.00	9,435.00

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

金额单位：人民币万元

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

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

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加本 金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利 息	应付本息 合计
2025 年	-	13,700.00		13,700.00	1.49%	-	-
2026 年	13,700.00			13,700.00	1.49%	204.13	204.13
2027 年	13,700.00			13,700.00	1.49%	204.13	204.13
2028 年	13,700.00			13,700.00	1.49%	204.13	204.13
2029 年	13,700.00			13,700.00	1.49%	204.13	204.13
2030 年	13,700.00		13,700.00	-	1.49%	204.13	13,904.13
合计		13,700.00	13,700.00		-	1,020.65	14,720.65

滁州市琅琊区永阳人家棚改项目，2025 年 3 月已发行专项债 4,200.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.73%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加本 金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利 息	应付本息 合计
2025 年	-	4,200.00		4,200.00	1.73%	-	-
2026 年	4,200.00			4,200.00	1.73%	72.66	72.66
2027 年	4,200.00			4,200.00	1.73%	72.66	72.66
2028 年	4,200.00			4,200.00	1.73%	72.66	72.66
2029 年	4,200.00			4,200.00	1.73%	72.66	72.66
2030 年	4,200.00		4,200.00	-	1.73%	72.66	4,272.66
合计		4,200.00	4,200.00		-	363.30	4,563.30

(5) 高庄花园棚改一期项目，2024 年 9 月已发行专项债 1,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.77%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加本 金	本期偿 还本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
2024 年	-	1,000.00		1,000.00	1.77%	-	
2025 年	1,000.00			1,000.00	1.77%	17.70	17.70
2026 年	1,000.00			1,000.00	1.77%	17.70	17.70
2027 年	1,000.00			1,000.00	1.77%	17.70	17.70
2028 年	1,000.00			1,000.00	1.77%	17.70	17.70
2029 年	1,000.00		1,000.00	-	1.77%	17.70	1,017.70
合计		1,000.00	1,000.00			88.50	1,088.50

3.预计发行专项债应付本息情况

滁州市各区县预计于 2025 年后续批次发行专项债 291,897.00 万元，其中滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目，预计 2025 年及后续批次拟发行专项债 43,897.00 万元；滁州市西涧北路棚户区改造项目，预计 2025 年及后续批次拟发行专项债 59,600.00 万元；滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目，预计 2025 年及后续批次拟发行专项债 135,600.00 万元；滁州市琅琊区永阳人家棚改项目，预计 2025 年及后续批次拟发行专项债 39,800.00 万元；高庄花园棚改一期项目，预计 2025 年及后续批次拟发行专项债 13,000.00 万元。以上项目期限均为 5 年，假设融资利率 1.99%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地 级 市	年度	期初本金金 额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	应付本息合计
滁 州 市	2025		291,897.00		291,897.00	1.99%		
	2026	291,897.00			291,897.00	1.99%	5,808.75	5,808.75
	2027	291,897.00			291,897.00	1.99%	5,808.75	5,808.75
	2028	291,897.00			291,897.00	1.99%	5,808.75	5,808.75
	2029	291,897.00			291,897.00	1.99%	5,808.75	5,808.75
	2030	291,897.00		291,897.00		1.99%	5,808.75	297,705.75
合计			291,897.00	291,897.00			29,043.75	320,940.75

（二）出让产生的净现金流入

1.基本假设条件和依据

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

序号	拟出让地块	项目
1	紫南社区山头组棚户区地块	滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目
2	紫南社区学校组棚户区地块	
3	紫南社区湖心队棚户区地块	
4	紫南社区范岗组棚户区地块	
5	徐岗居民组地块	
6	扬子办事处周边地块	
7	世纪大道北侧、西涧北路东侧区域	滁州市西涧北路棚户区改造项目
8	世纪大道南侧、西涧北路东侧、柏子路两侧区域	
9	凤谯路北侧、稻香路两侧区域	滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目
10	凤谯路南侧、湖心路北侧、稻香路两侧区域	
11	稻香路东侧、湖心小区南侧区域	
12	稻香路西侧、滁州八中东侧区域	
13	稻香路东侧、盛世华庭熙园小区西侧区域	
14	紫薇中路东侧、卢瓦瑞克天大公司北侧区域	
15	营房社区机场组地块	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目
16	104 国道周边地块	
17	永阳路周边（十里队）地块	
18	将军山路北延地块	
19	清流河环境整治（世纪大道以北）地块	
20	安置小区（永阳人家安置点）	
21	原天安世纪城 5 号地块（王岗）	高庄花园棚改一期项目

经查询滁州市的自然资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2025 年预计 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定棚改项目的土地出让价格。

序号	区、县	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	市本级	5.50%	6.40%	5.50%	5.80%	6.00%	5.80%
2	琅琊区	4.1%	7.3%	5.00%	5.47%	7.00%	5.47%
3	滁州市经开区	5.50%	6.40%	5.50%	5.80%	6.00%	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	滁州市	市本级	滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目	2027 年出让 20%； 2028 年出让 80%
2	滁州市	滁州市本级	滁州市西涧北路棚户区改造项目	2029 年出让 100%
3	滁州市	滁州市本级	滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目	2029 年出让 100%
4	滁州市	琅琊区本级	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	2029 年出让 50%； 2030 年出让 25% 2031 年出让 25%
5	滁州市	滁州市经开区	高庄花园棚改一期项目	2029 年出让 100%

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

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按照预计 GDP 增速的 100%	按照预计 GDP 增速的 90%	按照预计 GDP 增速的 80%
1	滁州市	市本级	滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目	366,766.44	357,192.76	347,819.61
2	滁州市	滁州市	滁州市西涧北路棚户	119,716.55	116,467.43	113,289.18

序号	地市	区县	项目	按照预计 GDP 增速的 100%	按照预计 GDP 增速的 90%	按照预计 GDP 增速的 80%
		本级	区改造项目			
3	滁州市	滁州市本级	滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目	211,527.00	205,786.53	200,171.25
4	滁州市	琅琊区	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	125,006.29	121,296.70	117,680.75
5	滁州市	滁州市经开区	高庄花园棚改一期项目	28,615.32	27,838.69	27,079.00
合 计				851,631.60	828,582.11	806,039.79

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

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金和财政收入支付。本次发债滁州市自行平衡项目覆盖情况：按照滁州市各区县 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 1.48；按照滁州市各区县 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 1.44；按照滁州市各区县 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 1.40。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年	—	546.00	546.00	—	546.00	546.00
2024 年	—	1,125.42	1,125.42	—	1,125.42	1,125.42
2025 年	—	3,514.07	3,514.07	—	3,521.49	3,521.49
2026 年	—	7,224.78	7,224.78	—	6,842.40	6,842.40
2027 年	20,000.00	9,234.68	29,234.68	73,353.29	3,944.91	77,298.20
2028 年	22,200.00	10,125.46	32,325.46	293,413.15	4,980.95	298,394.10
2029 年	91,503.00	9,528.34	101,031.34	419,852.26	—	419,852.26
2030 年	217,097.00	7,157.39	224,254.39	31,639.91	—	31,639.91
2031 年	101,000.00	3,446.68	104,446.68	33,373.00	—	33,373.00

2032 年	72,200.00	1,436.78	73,636.78	-	-	-
合计	524,000.00	53,339.60	577,339.60	851,631.61	20,961.17	872,592.77
本息覆盖倍数	1.48					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年	-	546.00	546.00	-	546.00	546.00
2024 年	-	1,125.42	1,125.42	-	1,125.42	1,125.42
2025 年	-	3,514.07	3,514.07	-	3,521.49	3,521.49
2026 年	-	7,224.78	7,224.78	-	6,842.40	6,842.40
2027 年	20,000.00	9,234.68	29,234.68	71,438.55	3,944.91	75,383.46
2028 年	22,200.00	10,125.46	32,325.46	285,754.21	4,980.95	290,735.16
2029 年	91,503.00	9,528.34	101,031.34	408,544.14	-	408,544.14
2030 年	217,097.00	7,157.39	224,254.39	30,666.67	-	30,666.67
2031 年	101,000.00	3,446.68	104,446.68	32,178.55	-	32,178.55
2032 年	72,200.00	1,436.78	73,636.78	-	-	-
合计	524,000.00	53,339.60	577,339.60	828,582.12	20,961.17	849,543.29
本息覆盖倍数	1.44					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年	-	546.00	546.00	-	546.00	546.00
2024 年	-	1,125.42	1,125.42	-	1,125.42	1,125.42
2025 年	-	3,514.07	3,514.07	-	3,521.49	3,521.49
2026 年	-	7,224.78	7,224.78	-	6,842.40	6,842.40
2027 年	20,000.00	9,234.68	29,234.68	69,563.92	3,944.91	73,508.83
2028 年	22,200.00	10,125.46	32,325.46	278,255.69	4,980.95	283,236.64
2029 年	91,503.00	9,528.34	101,031.34	397,480.81	-	397,480.81
2030 年	217,097.00	7,157.39	224,254.39	29,718.48	-	29,718.48
2031 年	101,000.00	3,446.68	104,446.68	31,020.88	-	31,020.88
2032 年	72,200.00	1,436.78	73,636.78	-	-	-

合计	524,000.00	53,339.60	577,339.60	806,039.79	20,961.17	827,000.96
本息覆盖倍数	1.40					

（三）项目概况

1、滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目

本项目共计征收 6 个地块，拆迁房屋面积约 47.8 万平方米，拟出让土地 534 亩，安置户数 3014 户。该项目发债资金用于产权调换安置。开工日期为 2022 年 2 月，预计竣工时间为 2025 年 12 月。土地规划性质为商住用地，项目法人系滁州市住房和城乡建设局。

棚改项目四至范围为：

序号	地块名称	地块四至范围
1	紫南社区山头组棚户区地块	东至紫薇中路，南至学校组，西至博苑小区，北至粮食储备库
2	紫南社区学校组棚户区地块	东至盛世华庭怡园小区，南至湖心东西路，西至万达广场院墙，北至山头居民组
3	紫南社区湖心队棚户区地块	湖心路菜市场南侧，盛世华庭熙园西侧，范岗组东侧
4	紫南社区范岗组棚户区地块	南谯中路东侧，八中东侧，范岗巷北侧，油厂南侧
5	徐岗居民组地块	中都大道东侧，南谯中路西侧，成业家园小区北侧，湖心西路南侧
6	扬子办事处周边地块	扬子路南侧，菱溪北路西侧，扬子科技苑北侧，清流中路北侧，御园小区东侧

2、滁州市西涧北路棚户区改造项目

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

棚改项目四至范围为：

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

3、滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目

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

棚改项目四至范围为:

序号	地块名称	地块四至范围
1	地块一	凤谯路北侧、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	紫微中路东侧、卢瓦瑞克天大公司北侧区域

4、滁州市琅琊区永阳人家棚改项目

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

棚改项目四至范围为:

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

6	安置小区（永阳人家安置点）	位于营房社区机场组地块，雷桥路以东、铜陵路以南、拖锹岭路以西、世纪大道以北
---	---------------	---------------------------------------

5、高庄花园棚改一期项目

本项目建设内容：项目规划总用地面积约为 75.50 亩，总建筑面积约 122094.16 平方米，其中地上总建筑面积为 94478.51 平方米，包含 12 栋住宅、2 栋商业、1 栋社区综合楼；地下总建筑面积为 27710.80 平方米，包含地下车库及人防等，并建设室外道路、雨污水管道、绿化等附属配套设施。

棚改项目四至范围为：

序号	地块名称	地块四至范围
1	王岗地块	徐岗路南侧、规划支路北侧、中都大道东侧、南谯路西侧

（四）投资估算及资金筹措

1.投资估算

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

金额单位：人民币万元

序号	区县	项目名称	总投资额	项目资本金	本次拟发债金额	前期已发债金额	预计未来拟发债金额
1	市本级	滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目	280,165.84	19,000.00	16,200.00	159,903.00	43,897.00
2	市本级	滁州市西涧北路棚户区改造项目	94,000.00	19,000.00	10,000.00	5,400.00	59,600.00
3	市本级	滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目	175,000.00	35,000.00	1,000.00	3,400.00	135,600.00
4	琅琊区	滁州市琅琊区	90,000.00	20,000.00	300.00	29,900.00	39,800.00

		永阳人家棚改项目					
5	滁州经济技术开发区	高庄花园棚改一期项目	44,000.00	25,000.00	5,000.00	1,000.00	13,000.00
合计			683,165.84	118,000.00	32,500.00	199,603.00	291,897.00

2.资金筹措

滁州市各项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡

1.滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第 5 年开始土地挂牌交易，且全部于两年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按照滁州市本级预计 GDP 增速 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.51；按照滁州市本级预计 GDP 增速 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.47；按照滁州市本级预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.43。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年	-	546.00	546.00		546.00	546.00
2024 年	-	1,125.42	1,125.42		1,125.42	1,125.42
2025 年	-	3,191.56	3,191.56		3,191.56	3,191.56
2026 年	-	4,711.39	4,711.39		4,711.39	4,711.39
2027 年	20,000.00	4,711.39	24,711.39	73,353.29		73,353.29
2028 年	22,200.00	4,165.39	26,365.39	293,413.15	-	293,413.15
2029 年	75,703.00	3,585.97	79,288.97			-
2030 年	102,097.00	1,519.83	103,616.83			

合计	220,000.00	23,556.95	243,556.95	366,766.44	9,574.37	376,340.81
本息覆盖倍数	1.51					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年	-	546.00	546.00	-	546.00	546.00
2024 年	-	1,125.42	1,125.42	-	1,125.42	1,125.42
2025 年	-	3,191.56	3,191.56	-	3,191.56	3,191.56
2026 年	-	4,711.39	4,711.39	-	4,711.39	4,711.39
2027 年	20,000.00	4,711.39	24,711.39	71,438.55		71,438.55
2028 年	22,200.00	4,165.39	26,365.39	285,754.21	-	285,754.21
2029 年	75,703.00	3,585.97	79,288.97			
2030 年	102,097.00	1,519.83	103,616.83			
合计	220,000.00	23,556.95	243,556.95	357,192.76	9,574.37	366,767.13
本息覆盖倍数	1.47					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年	-	546.00	546.00	-	546.00	546.00
2024 年	-	1,125.42	1,125.42	-	1,125.42	1,125.42
2025 年	-	3,191.56	3,191.56	-	3,191.56	3,191.56
2026 年	-	4,711.39	4,711.39	-	4,711.39	4,711.39
2027 年	20,000.00	4,711.39	24,711.39	69,563.92		69,563.92
2028 年	22,200.00	4,165.39	26,365.39	278,255.69	-	278,255.69

2029 年	75,703.00	3,585.97	79,288.97			
2030 年	102,097.00	1,519.83	103,616.83			
合计	220,000.00	23,556.95	243,556.95	347,819.61	9,574.37	357,393.98
本息覆盖倍数	1.43					

2.滁州市西涧北路棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第 5 年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按照滁州市本级 GDP 增速 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.45；按照滁州市本级 GDP 增速 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.41；按照滁州市本级 GDP 增速 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.38。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设 本金/财政 收入	小计
2025 年		26.18	26.18		26.18	26.18
2026 年		510.68	510.68		510.68	510.68
2027 年		1,008.18	1,008.18		1,008.18	1,008.18
2028 年		1,477.82	1,477.82		1,477.82	1,477.82
2029 年	1,400.00	1,477.82	2,877.82	119,716.55		119,716.55
2030 年	25,000.00	1,451.64	26,451.64			-
2031 年	25,000.00	967.14	25,967.14			-
2032 年	23,600.00	469.64	24,069.64			-
合计	75,000.00	7,389.10	82,389.10	119,716.55	3,022.86	122,739.41
本息覆盖倍数	1.45					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年		26.18	26.18		26.18	26.18
2026 年		510.68	510.68		510.68	510.68
2027 年		1,008.18	1,008.18		1,008.18	1,008.18
2028 年		1,477.82	1,477.82		1,477.82	1,477.82
2029 年	1,400.00	1,477.82	2,877.82	116,467.43		116,467.43
2030 年	25,000.00	1,451.64	26,451.64			-
2031 年	25,000.00	967.14	25,967.14			-
2032 年	23,600.00	469.64	24,069.64			-
合计	75,000.00	7,389.10	82,389.10	116,467.43	3,022.86	119,490.29
本息覆盖倍数	1.41					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年		26.18	26.18		26.18	26.18
2026 年		510.68	510.68		510.68	510.68
2027 年		1,008.18	1,008.18		1,008.18	1,008.18
2028 年		1,477.82	1,477.82		1,477.82	1,477.82
2029 年	1,400.00	1,477.82	2,877.82	113,289.18		113,289.18
2030 年	25,000.00	1,451.64	26,451.64			-
2031 年	25,000.00	967.14	25,967.14			-
2032 年	23,600.00	469.64	24,069.64			-
合计	75,000.00	7,389.10	82,389.10	113,289.18	3,022.86	116,312.04
本息覆盖倍数	1.38					

3.滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目

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

增速情况下，本息覆盖倍数为 1.37；按照滁州市本级预计 GDP 增速 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.34；按照滁州市本级预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.30。

表 3-1，按照滁州市本级预计 GDP 增速 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年		26.18	26.18		33.60	33.60
2026 年		1,015.98	1,015.98		633.60	633.60
2027 年		1,811.98	1,811.98		1,233.60	1,233.60
2028 年		2,779.12	2,779.12		1,800.00	1,800.00
2029 年	1,400.00	2,779.12	4,179.12	211,527.00		211,527.00
2030 年	50,000.00	2,752.94	52,752.94			-
2031 年	40,000.00	1,763.14	41,763.14			-
2032 年	48,600.00	967.14	49,567.14			-
合计	140,000.00	13,895.60	153,895.60	211,527.00	3,700.80	215,227.80
本息覆盖倍数	1.37					

表 3-2，按照滁州市本级预计 GDP 增速 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年		26.18	26.18		33.60	33.60
2026 年		1,015.98	1,015.98		633.60	633.60
2027 年		1,811.98	1,811.98		1,233.60	1,233.60
2028 年		2,779.12	2,779.12		1,800.00	1,800.00
2029 年	1,400.00	2,779.12	4,179.12	205,786.53		205,786.53
2030 年	50,000.00	2,752.94	52,752.94			-
2031 年	40,000.00	1,763.14	41,763.14			-

2032 年	48,600.00	967.14	49,567.14			-
合计	140,000.00	13,895.60	153,895.60	205,786.53	3,700.80	209,487.33
本息覆盖倍数	1.34					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年		26.18	26.18		33.60	33.60
2026 年		1,015.98	1,015.98		633.60	633.60
2027 年		1,811.98	1,811.98		1,233.60	1,233.60
2028 年		2,779.12	2,779.12		1,800.00	1,800.00
2029 年	1,400.00	2,779.12	4,179.12	200,171.25		200,171.25
2030 年	50,000.00	2,752.94	52,752.94			-
2031 年	40,000.00	1,763.14	41,763.14			-
2032 年	48,600.00	967.14	49,567.14			-
合计	140,000.00	13,895.60	153,895.60	200,171.25	3,700.80	203,872.05
本息覆盖倍数	1.30					

4.滁州市琅琊区永阳人家棚改项目资金平衡方案

按自融资开始日起第 5 年开始土地挂牌交易，且全部于三年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按照琅琊区预计 GDP 增速 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.63；按照琅琊区预计 GDP 增速 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.58；按照琅琊区预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.54。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政	小计

					收入	
2025 年	-	252.45	252.45		252.45	252.45
2026 年	-	770.03	770.03		770.03	770.03
2027 年	-	1,327.23	1,327.23		1,327.23	1,327.23
2028 年	-	1,327.23	1,327.23		1,327.23	1,327.23
2029 年	12,000.00	1,327.23	13,327.23	59,993.39	-	59,993.39
2030 年	30,000.00	1,074.78	31,074.78	31,639.91	-	31,639.91
2031 年	28,000.00	557.20	28,557.20	33,373.00	-	33,373.00
合计	70,000.00	6,636.15	76,636.15	125,006.29	3,676.94	128,683.23
本息覆盖倍数	1.63					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	252.45	252.45		252.45	252.45
2026 年	-	770.03	770.03		770.03	770.03
2027 年	-	1,327.23	1,327.23		1,327.23	1,327.23
2028 年	-	1,327.23	1,327.23		1,327.23	1,327.23
2029 年	12,000.00	1,327.23	13,327.23	58,451.48	-	58,451.48
2030 年	30,000.00	1,074.78	31,074.78	30,666.67	-	30,666.67
2031 年	28,000.00	557.20	28,557.20	32,178.55	-	32,178.55
合计	70,000.00	6,636.15	76,636.15	121,296.70	3,676.94	124,973.64
本息覆盖倍数	1.58					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政	小计

					收入	
2025 年	-	252.45	252.45		252.45	252.45
2026 年	-	770.03	770.03		770.03	770.03
2027 年	-	1,327.23	1,327.23		1,327.23	1,327.23
2028 年	-	1,327.23	1,327.23		1,327.23	1,327.23
2029 年	12,000.00	1,327.23	13,327.23	56,941.38	-	56,941.38
2030 年	30,000.00	1,074.78	31,074.78	29,718.48	-	29,718.48
2031 年	28,000.00	557.20	28,557.20	31,020.88	-	31,020.88
合计	70,000.00	6,636.15	76,636.15	117,680.75	3,676.94	121,357.69
本息覆盖倍数	1.54					

5.高庄花园棚改一期项目

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

表 5-1，按照滁州经济技术开发区预计 GDP 增速 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年		17.70	17.70		17.70	17.70
2026 年		216.70	216.70		216.70	216.70
2027 年		375.90	375.90		375.90	375.90
2028 年		375.90	375.90		375.90	375.90
2029 年	1,000.00	358.20	1,358.20	28,615.32	-	28,615.32
2030 年	10,000.00	358.20	10,358.20			
2031 年	8,000.00	159.20	8,159.20			
合计	19,000.00	1,861.80	20,861.80	28,615.32	986.20	29,601.52
本息覆盖倍数	1.37					

表 5-2，按照滁州经济技术开发区预计 GDP 增速 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年		17.70	17.70	-	17.70	17.70
2026 年		216.70	216.70	-	216.70	216.70
2027 年		375.90	375.90	-	375.90	375.90
2028 年		375.90	375.90		375.90	375.90
2029 年	1,000.00	358.20	1,358.20	27,838.69	-	27,838.69
2030 年	10,000.00	358.20	10,358.20			
2031 年	8,000.00	159.20	8,159.20			
合计	19,000.00	1,861.80	20,861.80	27,838.69	986.20	28,824.89
本息覆盖倍数	1.33					

表 5-3，按照滁州经济技术开发区预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	17.70	17.70	-	17.70	17.70
2026 年	-	216.70	216.70	-	216.70	216.70
2027 年	-	375.90	375.90	-	375.90	375.90
2028 年		375.90	375.90		375.90	375.90
2029 年	1,000.00	358.20	1,358.20	27,079.00	-	27,079.00
2030 年	10,000.00	358.20	10,358.20			
2031 年	8,000.00	159.20	8,159.20			
合计	19,000.00	1,861.80	20,861.80	27,079.00	986.20	28,065.20
本息覆盖倍数	1.30					

（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1.土地出让价格预测

（1）土地市场情况

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

具体情况如下：

1) 滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	招拍挂	清流中路以北，定远路以东，凤凰东路以南，紫薇北路以西	市本级	92,170.00	1.6≤R≤2.0	112,400.00	12,194.86	2020 年	居住、商住
		原八里地块，凤阳北路东侧，八中南侧，盛世华庭熙园小区西侧，八里巷北侧	市本级	133,950.00	1.6≤R≤2.0	220,000.00	16,424.04	2021 年	居住、商住
		参考均价						14,700.16	-

2) 滁州市西涧北路棚户区改造项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (万元/亩)	出让日期	用途
1	滁土公告字 (2023) 23 号	仁义路与彦直路交叉口东南侧	市本级	50,755.00	1.0-1.4	34,360.00	451.31	2023 年	城镇住宅、商业 (商业 1%-10%)
参考均价							451.31	-	-

3) 滁州市紫薇路与清流路交叉口肯帝亚地块棚户区改造项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (万元/亩)	出让日期	用途
1	滁土公告字 (2022) 38 号	清流路与创业路交叉口东南侧， 341103006003GB00271	市本级	43,299.00	居住 1.4-1.8 商业 1.0-2.0	31,276.00	481.55	2022 年	居住、商业(商业 3%-10%)， 商业约 16.2 亩
2	滁土公告字 (2022) 38 号	创业路与名园路交叉口北侧， 341103006003GB00272	市本级	17,955.00	1.4-1.8	13,028.00	483.73	2022 年	居住、商业(商业 3%-10%)

3	滁土公告字 (2022) 38 号	中都大道与清流路交叉口 东北侧， 341102005005GB00763	市本级	9,260.00	1.0-1.2	7,600.00	547.16	2022 年	城镇住宅、商业 (商业 5%-15%)
参考均价									
4	滁土公告字 (2022) 38 号	南谯路与湖心路交叉口东 北侧	市本级	57,680.00	1.0-1.6	19,611.20	226.67	2022 年	商住
参考均价									
							226.67	-	-

4）滁州市琅琊区永阳人家棚改项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (㎡)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/㎡)	出让日期	用途
1	滁土公告字 (2021) 3 号	将军山路与滁河路交叉 口西南侧	琅琊区	70,298.00	1.2≤R≤1.8	42,700.00	6,074.14	2021 年	居住、商业
2	滁土公告字 (2021) 3 号	银山路与长江路交叉 口东南侧	琅琊区	38,740.00	1.2≤R≤1.6	26,000.00	6,711.41	2021 年	居住、商业
3	滁土公告字 (2021) 31 号	淮河路与银山南路交叉 口西南侧	琅琊区	44,566.00	1.2≤R≤1.6	20,255.00	4,544.94	2022 年	居住、商业
4	滁土公告字 (2023) 9 号	西涧路与环湖路交叉 口东北侧	琅琊区	30,923.00	1.1≤R≤1.4	8,023.00	2,594.51	2023 年	居住、商业
5	滁土公告字 (2023) 9 号	淮安路南侧、滁州大道 东侧	琅琊区	78,102.00	1.6≤R≤2.0	35,203.00	4,507.31	2023 年	居住、商业
参考均价							5,032.99	-	-

5) 高庄花园棚改一期项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (亩)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (万元/亩)	出让日期	用途
1		琅琊西路与南谯路交叉口 西南侧	滁州市	23.83	4.5	10,405.36	436.67		商住用地
2		仁和路与敬梓路交叉口东 南侧	滁州市	83.58	2	41,566.72	497.34		商住用地
3		仁和路与恒兴路交叉口东 北侧	滁州市	47.81	2	24,015.75	502.34		商住用地
参考均价							489.57		

(2) 棚改项目土地出让价格预测

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

1) 土地出让价格预测

滁州市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：万元/亩）

序号	项目	地级市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积 (亩)	参考均价(万 元/亩)	修正系数	预测土地单价 (万元/亩)
1	滁州市西涧北路棚户区改造项目	滁州市	市本级	5.80%	居住	292.00	451.31	1.00	451.31
2	滁州市紫薇路与清流路交叉口肯帝亚地块棚户区改造项目	滁州市	市本级	5.80%	商住	447.00	504.14	1.00	504.14
					居住	33.00	226.67	1.00	226.67
3	高庄花园棚改一期项目	滁州市	滁州经济技术开发区	5.80%	商住	70.00	489.57	0.92	450.00

滁州市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/平方米）

序号	项目	地级市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(平方米)	参考均价(元/平方米)	修正系数	预测土地单价(元/平方米)
1	滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目	滁州市	市本级	5.80%	商住	356,000.00	14,700.16	0.768	11,297.09
2	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	滁州市	琅琊区	5.47%	居住	140,154.00	5,032.99	1.000	5,032.99

2）2024-2031 年土地出让价格预测

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

序号	项目	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	滁州市西涧北路棚户区改造项目	市本级	居住	451.31	477.49	505.18	534.48	565.48	598.28
2	滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目	市本级	商住	504.14	533.38	564.32	597.05	631.68	668.31
			居住	226.67	239.82	253.73	268.44	284.01	300.48
3	高庄花园棚改一期项目	滁州经济技术开发区	商住	450.00	476.10	503.71	532.93	563.84	596.54

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

序号	项目	区县	土地性质	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目	市本级	商住用地	11,297.09	11,952.32	12,645.55	13,378.99	14,154.97	14,975.96	15,844.57	11,297.09	11,952.32

2	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	琅琊区	居住用地		5,032.99	5,308.30	5,598.66	5,904.91	6,227.91	6,568.57	6,927.87	7,306.83
---	----------------	-----	------	--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

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

序号	项目	区县	土地性质	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	滁州市西涧北路棚户区改造项目	市本级	居住	451.31	474.87	499.66	525.74	553.18	582.06
2	滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目	市本级	商住	504.14	530.46	558.15	587.28	617.94	650.19
			居住	226.67	238.50	250.95	264.05	277.84	292.34
3	高庄花园棚改一期项目	滁州经济技术开发区	商住	450.00	473.49	498.21	524.21	551.58	580.37

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

序号	项目	区县	土地性质	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	滁州市本级2022年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目	市本级	商住用地	11,297.09	11,886.79	12,507.28	13,160.16	13,847.12	14,569.94	15,330.50	16,130.75	16,972.77
2	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	琅琊区	居住用地		5,032.99	5,280.77	5,540.74	5,813.51	6,099.71	6,400.00	6,715.07	7,045.65

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

序号	项目	区县	土地性质	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	滁州市西涧北路棚户区改造项目	市本级	居住	451.31	472.25	494.16	517.09	541.09	566.19
2	滁州市紫薇路与清流路交		商住	504.14	527.53	552.01	577.62	604.42	632.47

序号	项目	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
	口肯帝亚地块棚户区改造项目	市本级	居住	226.67	237.19	248.19	259.71	271.76	284.37
3	高庄花园棚改一期项目	滁州经济技术开发区	商住	450.00	470.88	492.73	515.59	539.51	564.55

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

序号	项目	区县	土地性质	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	滁州市本级2022年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目	市本级	商住用地	11,297.09	11,821.27	12,369.78	12,943.73	13,544.32	14,172.78	14,830.40	15,518.53	16,238.59
2	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	琅琊区	居住用地		5,032.99	5,253.24	5,483.12	5,723.06	5,973.50	6,234.90	6,507.74	6,792.52

2.土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数滁州市各区县 2022-2024 年近三年 **GDP** 平均增长率、2025 年预计 **GDP** 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	地市	区县	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目	滁州市	市本级			100,783.41	426,515.40			

2	滁州市西涧北路棚户区改造项目	滁州市	市本级	-	-				174,698.80		
3	滁州市紫薇路与清流路交叉口肯帝亚地块棚户区改造项目	滁州市	市本级	-	-				308,654.41		
4	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	滁州市	琅琊区			-			87,581.42	46,186.06	48,712.44
5	高庄花园棚改一期项目	滁州市	滁州经济技术开发区	-				-	41,757.92		

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	地市	区县	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目	滁州市	市本级	-	-	98,591.52	414,952.01			
2	滁州市西涧北路棚户区改造项目	滁州市	市本级	-	-	-	-	169,962.48	-	-
3	滁州市紫薇路与清流路交叉口肯帝亚地块棚户区改造项目	滁州市	市本级			-	-	300,286.38		
4	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	滁州市	琅琊区	-			-	85,333.74	44,767.36	46,971.25
5	高庄花园棚改一期项目	滁州市	滁州经济技术开发区					40,625.81		

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	地市	区县	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	滁州市本级 2022 年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目	滁州市	市本级	-	-	96,435.58	403,640.78		-	-
2	滁州市西涧北路棚户区改造项目	滁州市	市本级	-	-	-	-	165,329.45	-	-
3	滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目	滁州市	市本级			-	-	292,100.83		
4	滁州市琅琊区永阳人家棚改造项目	滁州市	琅琊区	-			-	83,132.44	43,385.16	45,283.69
5	高庄花园棚改一期项目	滁州市	滁州经济技术开发区					39,518.39		

3.土地出让收益和专项收入预测

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

（1）滁州市棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	滁州市本级 2022 年湖心路周边和 扬子路周边棚户 区改造项目	滁州市西涧北路 棚户区改造项目	滁州市紫薇路与 清流路交口肯帝 亚地块棚户区改 造项目	滁州市琅琊区永阳 人家棚改项目	高庄花园棚改 一期项目
	市区县	滁州市	市本级	市本级	市本级	琅琊区	滁州经济技术 开发区
一	收入合计	1,234,889.86	527,298.82	174,698.80	308,654.41	182,479.92	41,757.92
1	土地出让收入	1,234,889.86	527,298.82	174,698.80	308,654.41	182,479.92	41,757.92
二	土地扣减项目	383,258.26	160,532.38	54,982.25	97,127.40	57,473.63	13,142.60
1	国有土地收益基金	49,395.59	21,091.95	6,987.95	12,346.18	7,299.20	1,670.32
2	农业土地开发资金	969.79	291.92	158.53	262.40	218.67	38.27
3	被征地农民保证基金	24,697.80	10,545.98	3,493.98	6,173.09	3,649.60	835.16
4	保证性住房建设基金	61,744.49	26,364.94	8,734.94	15,432.72	9,124.00	2,087.90
5	土地出让业务费	24,697.80	10,545.98	3,493.98	6,173.09	3,649.60	835.16
6	农田水利建设基金	110,876.39	45,845.80	16,056.44	28,369.97	16,766.29	3,837.90
7	教育资金	110,876.39	45,845.80	16,056.44	28,369.97	16,766.29	3,837.90
三	用于资金平衡项目收益	851,631.60	366,766.44	119,716.55	211,527.00	125,006.29	28,615.32

(2) 滁州市棚户区改造项目土地出让收益预测表（90%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	滁州市本级 2022 年湖心路周边和 扬子路周边棚户 区改造项目	滁州市西涧北路 棚户区改造项目	滁州市紫薇路与 清流路交口肯帝 亚地块棚户区改 造项目	滁州市琅琊区永阳 人家棚改项目	高庄花园棚改一 期项目
	市区县	滁州市	市本级	市本级	市本级	琅琊区	滁州经济技术开 发区
一	收入合计	1,201,490.55	513,543.53	169,962.48	300,286.38	177,072.35	40,625.81
1	土地出让收入	1,201,490.55	513,543.53	169,962.48	300,286.38	177,072.35	40,625.81
二	土地扣减项目	372,908.43	156,350.77	53,495.05	94,499.84	55,775.65	12,787.12
1	国有土地收益基金	48,059.62	20,541.74	6,798.50	12,011.46	7,082.89	1,625.03
2	农业土地开发资金	969.79	291.92	158.53	262.40	218.67	38.27
3	被征地农民保证基金	24,029.81	10,270.87	3,399.25	6,005.73	3,541.45	812.52
4	保证性住房建设基金	60,074.53	25,677.18	8,498.12	15,014.32	8,853.62	2,031.29
5	土地出让业务费	24,029.81	10,270.87	3,399.25	6,005.73	3,541.45	812.52
6	农田水利建设基金	107,872.43	44,649.10	15,620.69	27,600.11	16,268.79	3,733.75
7	教育资金	107,872.43	44,649.10	15,620.69	27,600.11	16,268.79	3,733.75
三	用于资金平衡项目收益	828,582.12	357,192.76	116,467.43	205,786.53	121,296.70	27,838.69

(3) 滁州市棚户区改造项目土地出让收益预测表（80%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	滁州市本级2022年湖心路周边和扬子路周边棚户区改造项目	滁州市西涧北路棚户区改造项目	滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	高庄花园棚改一期项目
	市区县	滁州市	市本级	市本级	市本级	琅琊区	滁州经济技术开发区
一	收入合计	1,168,826.32	500,076.36	165,329.45	292,100.83	171,801.28	39,518.39
1	土地出让收入	1,168,826.32	500,076.36	165,329.45	292,100.83	171,801.28	39,518.39
二	土地扣减项目	362,786.53	152,256.75	52,040.27	91,929.58	54,120.54	12,439.39
1	国有土地收益基金	46,753.05	20,003.05	6,613.18	11,684.03	6,872.05	1,580.74
2	农业土地开发资金	969.79	291.92	158.53	262.40	218.67	38.27
3	被征地农民保证基金	23,376.53	10,001.53	3,306.59	5,842.02	3,436.03	790.37
4	保障性住房建设基金	58,441.32	25,003.82	8,266.47	14,605.04	8,590.06	1,975.92
5	土地出让业务费	23,376.53	10,001.53	3,306.59	5,842.02	3,436.03	790.37
6	农田水利建设基金	104,934.66	43,477.45	15,194.46	26,847.04	15,783.85	3,631.86
7	教育资金	104,934.66	43,477.45	15,194.46	26,847.04	15,783.85	3,631.86
三	用于资金平衡项目收益	806,039.79	347,819.61	113,289.18	200,171.25	117,680.74	27,079.00

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

三、阜阳市

（一）应付本息情况

阜阳市本批次共 1 个 5 年期棚户区改造项目，计划融资总额 86,800.00 万元，本次发行棚改专项债 5,000.00 万元，已发行专项债券 70,000.00 万元，其中 2024 年 9 月已发行棚改专项债 40,000.00 万元，实际发行利率为 1.77%，2025 年 1 月已发行棚改专项债 10,000.00 万元，实际发行利率为 1.49%，2025 年 5 月已发行棚改专项债 20,000.00 万元，实际发行利率为 1.6%，预计未来发行专项债券 11,800.00 万元，发行期限均为五年，假设本次和预计融资利率为 1.99%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1. 本次发行债券应付还本付息情况：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
阜阳市	2025 年		5,000.00		5,000.00	1.99%		
	2026 年	5,000.00			5,000.00	1.99%	99.50	99.50
	2027 年	5,000.00			5,000.00	1.99%	99.50	99.50
	2028 年	5,000.00			5,000.00	1.99%	99.50	99.50
	2029 年	5,000.00			5,000.00	1.99%	99.50	99.50
	2030 年	5,000.00		5,000.00		1.99%	99.50	5,099.50
合计			5,000.00	5,000.00			497.50	5,497.50

2. 前期已发行专项债应还本付息情况：

颍东区阜口路（王店行、小铺、大尹庄、小王庄、施庄）片区（江店安置区-徽茂颍水名苑）棚户区改造项目于 2024 年 9 月已发行棚改专项债 40,000.00 万元，实际利率为 1.77%，发行期限五年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
阜阳市	2024 年		40,000.00		40,000.00	1.77%		
	2025 年	40,000.00			40,000.00	1.77%	708.00	708.00
	2026 年	40,000.00			40,000.00	1.77%	708.00	708.00
	2027 年	40,000.00			40,000.00	1.77%	708.00	708.00
	2028 年	40,000.00			40,000.00	1.77%	708.00	708.00
	2029 年	40,000.00		40,000.00		1.77%	708.00	40,708.00
合计			40,000.00	40,000.00			3,540.00	43,540.00

颍东区阜口路（王店行、小铺、大尹庄、小王庄、施庄）片区（江店安置区-徽茂颍水名苑）棚户区改造项目于 2025 年 1 月已发行棚改专项债 10,000.00 万元，实际利率为 1.49%，发行期限五年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
阜阳市	2025 年	-	10,000.00	-	10,000.00	1.49%	-	-
	2026 年	10,000.00		-	10,000.00	1.49%	149.00	149.00
	2027 年	10,000.00		-	10,000.00	1.49%	149.00	149.00
	2028 年	10,000.00		-	10,000.00	1.49%	149.00	149.00
	2029 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.49%	149.00	149.00
	2030 年	10,000.00	-	10,000.00	-	1.49%	149.00	10,149.00
合计		-	10,000.00	10,000.00			745.00	10,745.00

颍东区阜口路（王店行、小铺、大尹庄、小王庄、施庄）片区（江店安置区-徽茂颍水名苑）棚户区改造项目于 2025 年 5 月已发行棚改专项债 20,000.00 万元，实际利率为 1.6%，发行期限五年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
阜阳市	2025 年	-	20,000.00	-	20,000.00	1.6%	-	-
	2026 年	20,000.00		-	20,000.00	1.6%	320.00	320.00
	2027 年	20,000.00		-	20,000.00	1.6%	320.00	320.00
	2028 年	20,000.00		-	20,000.00	1.6%	320.00	320.00
	2029 年	20,000.00	-	-	20,000.00	1.6%	320.00	320.00
	2030 年	20,000.00	-	20,000.00	-	1.6%	320.00	20,320.00
合计		-	20,000.00	20,000.00			1,600.00	21,600.00

3. 预计融资应付还本付息情况

颍东区阜口路（王店行、小铺、大尹庄、小王庄、施庄）片区（江店安置区-徽茂颖水名苑）棚户区改造项目预计后期发行专项债 11,800.00 万元，预计发债期限为 5 年，假设融资利率 1.99%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
阜阳市	2025 年	-	11,800.00	-	11,800.00	1.99%	-	-
	2026 年	11,800.00	-	-	11,800.00	1.99%	234.82	234.82
	2027 年	11,800.00	-	-	11,800.00	1.99%	234.82	234.82
	2028 年	11,800.00	-	-	11,800.00	1.99%	234.82	234.82
	2029 年	11,800.00	-	-	11,800.00	1.99%	234.82	234.82
	2030 年	11,800.00		11,800.00	-	1.99%	234.82	12,034.82
合计		-	11,800.00	11,800.00			1,174.10	12,974.10

（二）出让产生的净现金流入

1. 基本假设条件和依据

由阜阳市颍东区人民政府拿出 1 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行资金平衡，经查询阜阳市公共资源交易网土地出让成交信息，结合项目的建

设期、近几年项目周边地块成交情况、2024 年阜阳市颍东区 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定土地出让价格。

预计增速以阜阳市颍东区 2022-2024 年 GDP 三年平均增速与 2025 年预计增速孰低作为计算土地价格的生长的基础。

序号	地市	区县	项目名称	地块名称
1	阜阳市	颍东区	颍东区阜口路（王店行、小铺、大尹庄、小王庄、施庄）片区（江店安置区-徽茂颍水名苑）棚户区改造项目	阜口路（王店行、小铺、大尹庄、小王庄、施庄）片区地块

阜阳市颍东区 2022-2024 年三年平均增速与预计 GDP 增速情况如下：

序号	区、县	2022 年 GDP	2023 年 GDP	2024 年 GDP	三年平均增速	2025 年政府工作报告预计 GDP	预计 GDP 增速
1	颍东区	5.20%	6.70%	7.00%	6.30%	7.00%	6.30%

2. 出让产生的净现金流入

项目自融资开始日至土地挂牌并完成交易，拟土地出让情况如下：

序号	地级市	区县	项目	土地挂牌出让计划
1	阜阳市	颍东区	颍东区阜口路（王店行、小铺、大尹庄、小王庄、施庄）片区（江店安置区-徽茂颍水名苑）棚户区改造项目	2029 年拟出让 50%，2030 年拟出让 50%

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

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按 GDP 增速的 100%	按 GDP 增速的 90%	按 GDP 增速的 80%
1	阜阳市	颍东区	颍东区阜口路（王店行、小铺、大尹庄、小王庄、施庄）片区（江店安置区-徽茂颍水名苑）棚户区改造项目	210,847.71	205,207.71	199,685.93

3. 预计土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况（利息

保障倍数)

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于七年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按阜阳市颍东区 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 2.23；按阜阳市颍东区 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.17；按阜阳市颍东区 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下本息覆盖倍数为 2.12。

表 1：按阜阳市颍东区 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025		708.00	708.00		708.00	708.00
2026		1,511.32	1,511.32		1,511.32	1,511.32
2027		1,511.32	1,511.32		1,511.32	1,511.32
2028		1,511.32	1,511.32		1,511.32	1,511.32
2029	40,000.00	1,511.32	41,511.32	102,171.18		102,171.18
2030	46,800.00	803.32	47,603.32	108,676.53		108,676.53
合计	86,800.00	7,556.60	94,356.60	210,847.71	5,241.96	216,089.67
本息覆盖倍数	2.23					

表 2：按阜阳市颍东区 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025	-	708.00	708.00		708.00	708.00
2026	-	1,511.32	1,511.32		1,511.32	1,511.32
2027	-	1,511.32	1,511.32	-	1,511.32	1,511.32
2028	-	1,511.32	1,511.32	-	1,511.32	1,511.32
2029	40,000.00	1,511.32	41,511.32	99,745.29	-	99,745.29
2030	46,800.00	803.32	47,603.32	105,462.42		105,462.42
合计	86,800.00	7,556.60	94,356.60	205,207.71	5,241.96	210,449.67
本息覆盖倍数	2.17					

表 3：按阜阳市颍东区 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025	-	708.00	708.00		708.00	708.00
2026	-	1,511.32	1,511.32		1,511.32	1,511.32
2027	-	1,511.32	1,511.32	-	1,511.32	1,511.32
2028	-	1,511.32	1,511.32	-	1,511.32	1,511.32
2029	40,000.00	1,511.32	41,511.32	97,362.08	-	97,362.08
2030	46,800.00	803.32	47,603.32	102,323.85		102,323.85
合计	86,800.00	7,556.60	94,356.60	199,685.93	5,241.96	204,927.89
本息覆盖倍数	2.12					

（三）项目概况

1. 颍东区：颍东区阜口路（王店行、小铺、大尹庄、小王庄、施庄）片区（江店安置区-徽茂颍水名苑）棚户区改造项目

新建安置区总占地面积 88116 平方米（合约 132.17 亩），总建筑面积约 24 万平方米，其中地上建筑面积约 19 万平方米，地下建筑面积约 5 万平方米，工程建设内容主要包括住宅、商业建筑配套服务用房、地下停车场等主体工程，以及小区道路、广场、供配电、给排水、燃气、暖通、通讯等室外配套工程和市政配套工程。项目法人系阜阳市颍东区住房保障事务中心。涉及征迁占地 1165 亩，总户数 757 户，3407 人，拆除建筑面积 196564 平方米，计划安置套数 1400 套。开工日期为 2023 年 6 月，预计竣工日期为 2026 年 6 月。

棚改项目四至范围为：东湖路南侧、江店社区耕地东侧、和谐路北侧、岗孜路西侧。

（四）投资估算及资金筹措

1. 投资估算

阜阳市共 1 个棚户区改造项目，项目总投资为 108,553.00 万元，项目资本金 21,753.00 万元，本次拟发行棚改专项债 5,000.00 万元，前期已发行棚改专项债 70,000.00 万元，预计未来年度发行棚专项债 11,800.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目、地块名称	总投资额	项目资本金	本次拟发债金额	前次累计募集债券本金	预计未来拟发债金额	预计发债期限
1	阜阳市	颍东区	颍东区阜口路（王店行、小铺、大尹庄、小王庄、施庄）片区（江店安置区-徽茂颍水名苑）棚户区改造项目	108,553.00	21,753.00	5,000.00	70,000.00	11,800.00	5 年

2. 资金筹措

阜阳市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡

1. 颍东区阜口路（王店行、小铺、大尹庄、小王庄、施庄）片区（江店安置

区-徽茂颍水名苑）棚户区改造项目资金平衡方案

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设本金和财政收入支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政策性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于七年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按颍东区 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 2.23；按颍东区 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.17；按颍东区 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.12。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年		708.00	708.00		708.00	708.00
2026 年		1,511.32	1,511.32		1,511.32	1,511.32
2027 年		1,511.32	1,511.32		1,511.32	1,511.32
2028 年		1,511.32	1,511.32		1,511.32	1,511.32
2029 年	40,000.00	1,511.32	41,511.32	102,171.18		102,171.18
2030 年	46,800.00	803.32	47,603.32	108,676.53		108,676.53
合计	86,800.00	7,556.60	94,356.60	210,847.71	5,241.96	216,089.67
本息覆盖倍数	2.23					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年		708.00	708.00		708.00	708.00

2026 年		1,511.32	1,511.32		1,511.32	1,511.32
2027 年		1,511.32	1,511.32		1,511.32	1,511.32
2028 年		1,511.32	1,511.32		1,511.32	1,511.32
2029 年	40,000.00	1,511.32	41,511.32	99,745.29		99,745.29
2030 年	46,800.00	803.32	47,603.32	105,462.42		105,462.42
合计	86,800.00	7,556.60	94,356.60	205,207.71	5,241.96	210,449.67
本息覆盖倍数	2.17					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年		708.00	708.00		708.00	708.00
2026 年		1,511.32	1,511.32		1,511.32	1,511.32
2027 年		1,511.32	1,511.32		1,511.32	1,511.32
2028 年		1,511.32	1,511.32		1,511.32	1,511.32
2029 年	40,000.00	1,511.32	41,511.32	97,362.08		97,362.08
2030 年	46,800.00	803.32	47,603.32	102,323.85		102,323.85
合计	86,800.00	7,556.60	94,356.60	199,685.93	5,241.96	204,927.89
本息覆盖倍数	2.12					

（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1. 土地出让价格预测

（1）土地市场情况

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

颍东区阜口路（王店行、小铺、大尹庄、小王庄、施庄）片区（江店安置区-徽茂颍水名苑）棚户区改造项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (平方米)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格(元/ 平方米)	出让日期	用途
1	阜国土(拍)告 字(2024)6号	颍东区颍河东路北侧、 青峰路西侧	颍东区	27,953.00	1≤容≤1.8	9,476.18	3,390.04	2024年11 月18日	居住用地
2	阜国土(拍)告 字(2024)6号	颍东区颍河东路北侧、 青峰路东侧	颍东区	4,584.00	1≤容≤1.8	1,554.88	3,391.97	2024年11 月18日	居住用地
商住用地参考均价							3,390.31	-	-

(2) 棚改项目土地出让价格预测

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

1) 土地出让价格预测

阜阳市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/平方米）

序号	地块	地市	区县	预计GDP增 长率	土地性质	拟出让面积 (平方米)	参考平均单价 (元/平方米)	修正系数	预测土地单 价(元/平米)
1	阜口路（王店行、小铺、大尹庄、小王庄、施庄）片区地块	阜阳市	颍东区	6.30%	居住	582,500.00	3,390.31	0.90	3,051.28

2) 2025-2030 年土地出让价格预测

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

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	阜南路（王店行、小铺、大尹庄、小王庄、施庄）片区地块	阜阳市	颍东区	居住	3,051.28	3,243.51	3,447.85	3,665.06	3,895.96	4,141.41

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

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	阜南路（王店行、小铺、大尹庄、小王庄、施庄）片区地块	阜阳市	颍东区	居住	3,051.28	3,224.29	3,407.11	3,600.29	3,804.43	4,020.14

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

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	阜南路（王店行、小铺、大尹庄、小王庄、施庄）片区地块	阜阳市	颍东区	居住	3,051.28	3,205.06	3,366.60	3,536.28	3,714.51	3,901.72

2. 土地出让收入预测

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

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

金额单位：人民币万元

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	阜南路（王店行、小铺、大尹庄、小王庄、施庄）片区地块	阜阳市	颍东区	居住					113,469.84	120,618.57

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

金额单位：人民币万元

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	阜南路（王店行、小铺、大尹庄、小王庄、施庄）片区地块	阜阳市	颍东区	居住					110,804.02	117,086.58

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

金额单位：人民币万元

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
1	阜南路（王店行、小铺、大尹庄、小王庄、施庄）片区地块	阜阳市	颍东区	居住					108,185.10	113,637.60

3. 土地出让收益预测

按照项目融资开始至完成全部土地出让，分别考虑阜阳市颍东区预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算

(1) 阜阳市棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	颍东区阜口路（王店行、小铺、大尹庄、小王庄、施庄）片区（江店安置区-徽茂颍水名苑）棚户区改造项目
	市区县	阜阳市	颍东区
一	收入合计	234,088.41	234,088.41
1	土地收入	234,088.41	234,088.41
二	扣除项目合计	23,240.70	23,240.70
1	国有土地收益基金	9,363.53	9,363.53
2	教育资金	4,681.77	4,681.77
3	土地出让业务费	2,340.89	2,340.89
4	农业土地开发资金（元/m ² ）	477.66	477.66
5	农田水利建设资金	4,681.77	4,681.77
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	1,456.26	1,456.26
7	保障性住房建设资金	238.82	238.82
三	用于资金平衡土地相关收益	210,847.71	210,847.71

(2) 阜阳市棚户区改造项目土地出让收益预测表（90%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	颍东区阜口路（王店行、小铺、大尹庄、小王庄、施庄）片区（江店安置区-徽茂颍水名苑）棚户区改造项目
	市区县	阜阳市	颍东区
一	收入合计	227,890.60	227,890.60
1	土地收入	227,890.60	227,890.60
二	扣除项目合计	22,682.89	22,682.89

1	国有土地收益基金	9,115.62	9,115.62
2	教育资金	4,557.81	4,557.81
3	土地出让业务费	2,278.91	2,278.91
4	农业土地开发资金(元/ m ²)	477.66	477.66
5	农田水利建设资金	4,557.81	4,557.81
6	被征地农民基本养老保险 政府统筹资金	1,456.26	1,456.26
7	保障性住房建设资金	238.82	238.82
三	用于资金平衡土地相关 收益	205,207.71	205,207.71

(3) 阜阳市棚户区改造项目土地出让收益预测表(80%)

金额单元：人民币万元

序号	项目	合计	颍东区阜口路(王店行、小 铺、大尹庄、小王庄、施庄) 片区(江店安置区-徽茂颖 水名苑)棚户区改造项目
	市区县	阜阳市	颍东区
一	收入合计	221,822.70	221,822.70
1	土地收入	221,822.70	221,822.70
二	扣除项目合计	22,136.77	22,136.77
1	国有土地收益基金	8,872.90	8,872.90
2	教育资金	4,436.45	4,436.45
3	土地出让业务费	2,218.23	2,218.23
4	农业土地开发资金(元/ m ²)	477.66	477.66
5	农田水利建设资金	4,436.45	4,436.45
6	被征地农民基本养老保险 政府统筹资金	1,456.26	1,456.26
7	保障性住房建设资金	238.82	238.82
三	用于资金平衡土地相关 收益	199,685.93	199,685.93



营业执照

统一社会信用代码

91340100149142656J



扫描二维码,“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 安徽九通会计师事务所

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 疏娟

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

注册资本 壹佰万圆整

成立日期 1994年10月08日

营业期限 长期

住所 合肥市包河经济开发区上海路与兰州路交口中建智立方一期8楼

登记机关 合肥市包河区市场监督管理局

2021 年 09 月 08 日

数字签名: MEUCIQDMWjdKakSEfaiDLObhtKRuDsP AK0e+01HR9faPUenA1gOS2k2FLkzpp6fTUjXGYeFmJC+FT+MEUlvGKKhg/kdM0=



姓名	朱明培
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1988-07-19
Date of birth	
工作单位	安徽九通会计师事务所
Working unit	
身份证号码	340828198807196417
Identity card No.	



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 340101350050
No. of Certificate

批准注册协会: 安徽省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2015-07-01 月 日
Date of Issuance /y /m /d



年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

朱明培

会员编号 340101350050

最后年检时间

2024年09月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-09-19

通过

2022年

2022-08-02

通过

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

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

茆世平

会员编号 340101880006

最后年检时间

2024年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-09-19

通过

2022年

2022-08-02

通过

2014年

2014-03-28

通过