

2025 年安徽省政府专项债券（四十一期）
棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

皖九通专审字[2025]0142 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	3-5
3	附件 2：项目收益及现金流入评价说明	6-57

皖九通专审字[2025]0142 号

2025 年安徽省政府专项债券（四十一期） 棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

安徽省财政厅：

我们接受安徽省财政厅委托，对 2025 年安徽省政府专项债券（四十一期）棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具评价报告。

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

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

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

经专项审核，我们认为，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的安徽省 2 个地级市共 7 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]0142 号的签章页）



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（四十一期）棚户区改造项目收益与融资资金平衡专项评价报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、编制基础

本次预测以 2025 年安徽省 2 个地市棚户区改造 7 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 9.43 亿元，品种为记账式固定利率付息债券。本次公开招标发行的 2025 年安徽省棚改专项债券为 7 年期，以省级为单位将政府棚户区改造项目集合发行，共 1 期债券。发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通，债券到期后一次性偿还本金。

拟发行的 2025 年安徽省棚改专项债券概况

债券名称:	2025 年安徽省政府专项债券（四十一期）
发行规模:	人民币 9.43 亿元

债券期限：	7 年期
债券利率：	固定利率
付息方式：	利息按年计息，每年 6 月 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 2 个地级市 7 个政府棚户区改造项目。本次政府棚户区改造专项债券偿债来源为土地出让收入。

本次参与发行政府棚户区改造专项债券的项目基本情况及募集资金规模如下：

金额单位：人民币万元

序号	所属市	所属 市县	项目名称	项目总投资	自有资金	项目拟发行专项 债券总金额	前期已发债 金额	项目本次专项 债券发行 金额
1	合肥市	瑶海区 本级	大兴镇兴城家园项目	260,000.00	160,000.00	100,000.00	49,300.00	21,700.00
2	合肥市	包河区 本级	榆林桥畔三期项目	161,071.00	33,071.00	128,000.00	59,100.00	10,400.00
3	合肥市	长丰县 本级	长丰县水湖镇伍岗安置小区项目	118,583.00	66,583.00	52,000.00	46,000.00	6,000.00
4	合肥市	长丰县 本级	长丰县双墩镇紫桐苑二期项目	223,775.00	53,775.00	170,000.00	154,600.00	15,400.00
5	合肥市	长丰县 本级	长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目	90,200.00	40,200.00	50,000.00	40,000.00	10,000.00
6	合肥市	长丰县 本级	长丰县双墩镇临湖佳苑安置小区建设项目	261,629.00	61,629.00	200,000.00	172,200.00	27,800.00
7	滁州市	明光市 本级	明光市明酒大道南侧安置房项目	53,000.00	13,000.00	40,000.00	17,000.00	3,000.00
合计				1,168,258.00	268,258.00	740,000.00	538,200.00	94,300.00

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

一、合肥市

（一）应付本息情况

合肥市各区县本批次共 6 个 7 年期棚改区改造项目，计划融资总额 700,000.00 万元，本次计划发行专项债 91,300.00 万元，前期已发行专项债 521,200.00 万元，其中 2023 年 5 月已发行债券 44,000.00 万元，实际发行利率 2.79%；2023 年 9 月已发行债券 5,400.00 万元，实际发行利率 2.76%；2024 年 2 月已发行债券 9,200.00 万元，实际发行利率 2.52%；2024 年 5 月已发行债券 42,700.00 万元，实际发行利率 2.36%；2024 年 6 月已发行债券 194,800.00 万元，实际发行利率 2.31%；2024 年 9 月已发行债券 82,800.00 万元，实际发行利率 1.98%；2025 年 1 月已发行债券 32,000.00 万元，实际发行利率 1.61%；2025 年 3 月已发行债券 42,300.00 万元，实际发行利率 1.85%；2025 年 5 月已发行债券 68,000.00 万元，实际发行利率 1.70%；预计未来发行专项债券 87,500.00 万元，假设本次和预计未来的融资利率为 2.07%，发行期限均为 7 年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1. 本次计划融资应付本息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加金 额	本期偿还本 金	期末本金金 额	融资利 率	应付利息	应付本息合 计
合肥市	2025	-	91,300.00		91,300.00	2.07%		-
	2026	91,300.00			91,300.00	2.07%	1,889.91	1,889.91
	2027	91,300.00			91,300.00	2.07%	1,889.91	1,889.91
	2028	91,300.00			91,300.00	2.07%	1,889.91	1,889.91
	2029	91,300.00			91,300.00	2.07%	1,889.91	1,889.91
	2030	91,300.00			91,300.00	2.07%	1,889.91	1,889.91
	2031	91,300.00		-	91,300.00	2.07%	1,889.91	1,889.91
	2032	91,300.00		91,300.00	-	2.07%	1,889.91	93,189.91
合计			91,300.00	91,300.00			13,229.37	104,529.37

2. 前期已发行专项债应付本息情况

(1) 长丰县双墩镇紫桐苑二期项目，2024 年 5 月已发行专项债 15,700.00 万元，实际发行利率为 2.36%；应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2024	-	15,700.00	-	15,700.00	2.36%	-	-
	2025	15,700.00	-	-	15,700.00	2.36%	370.52	370.52
	2026	15,700.00	-	-	15,700.00	2.36%	370.52	370.52
	2027	15,700.00	-	-	15,700.00	2.36%	370.52	370.52
	2028	15,700.00	-	-	15,700.00	2.36%	370.52	370.52
	2029	15,700.00	-	-	15,700.00	2.36%	370.52	370.52
	2030	15,700.00	-	-	15,700.00	2.36%	370.52	370.52
	2031	15,700.00	-	15,700.00	-	2.36%	370.52	16,070.52
合计		-	15,700.00	15,700.00	-	-	2,593.64	18,293.64

长丰县双墩镇紫桐苑二期项目，2024 年 6 月已发行专项债 64,700.00 万元，实际发行利率为 2.31%；应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2024	-	64,700.00	-	64,700.00	2.31%		-
	2025	64,700.00	-	-	64,700.00	2.31%	1,494.57	1,494.57
	2026	64,700.00	-	-	64,700.00	2.31%	1,494.57	1,494.57
	2027	64,700.00	-	-	64,700.00	2.31%	1,494.57	1,494.57
	2028	64,700.00	-	-	64,700.00	2.31%	1,494.57	1,494.57
	2029	64,700.00	-	-	64,700.00	2.31%	1,494.57	1,494.57
	2030	64,700.00	-	-	64,700.00	2.31%	1,494.57	1,494.57
	2031	64,700.00	-	64,700.00	-	2.31%	1,494.57	66,194.57
合计		-	15,700.00	64,700.00	-	-	10,461.99	75,161.99

长丰县双墩镇紫桐苑二期项目，2024 年 9 月已发行专项债 32,200.00 万元，实际发行利率为 1.98%；应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2024		32,200.00		32,200.00	1.98%		-
	2025	32,200.00			32,200.00	1.98%	637.56	637.56
	2026	32,200.00			32,200.00	1.98%	637.56	637.56

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
	2027	32,200.00			32,200.00	1.98%	637.56	637.56
	2028	32,200.00			32,200.00	1.98%	637.56	637.56
	2029	32,200.00			32,200.00	1.98%	637.56	637.56
	2030	32,200.00			32,200.00	1.98%	637.56	637.56
	2031	32,200.00		32,200.00	-	1.98%	637.56	32,837.56
合计			32,200.00	32,200.00			4,462.92	36,662.92

长丰县双墩镇紫桐苑二期项目，2025 年 1 月已发行专项债 22,000.00 万元，
实际发行利率为 1.61%；应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2025	-	22,000.00		22,000.00	1.61%		-
	2026	22,000.00			22,000.00	1.61%	354.20	354.20
	2027	22,000.00			22,000.00	1.61%	354.20	354.20
	2028	22,000.00			22,000.00	1.61%	354.20	354.20
	2029	22,000.00			22,000.00	1.61%	354.20	354.20
	2030	22,000.00			22,000.00	1.61%	354.20	354.20
	2031	22,000.00		-	22,000.00	1.61%	354.20	354.20
	2032	22,000.00		22,000.00	-	1.61%	354.20	22,354.20
合计			22,000.00	22,000.00	22,000.00		2,479.40	24,479.40

长丰县双墩镇紫桐苑二期项目，2025 年 5 月已发行专项债 20,000.00 万元，
实际发行利率为 1.70%；应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2025	-	20,000.00		20,000.00	1.70%		-
	2026	20,000.00			20,000.00	1.70%	340.00	340.00
	2027	20,000.00			20,000.00	1.70%	340.00	340.00
	2028	20,000.00			20,000.00	1.70%	340.00	340.00
	2029	20,000.00			20,000.00	1.70%	340.00	340.00
	2030	20,000.00			20,000.00	1.70%	340.00	340.00
	2031	20,000.00		-	20,000.00	1.70%	340.00	340.00
	2032	20,000.00		20,000.00	-	1.70%	340.00	20,340.00
合计			20,000.00	20,000.00	20,000.00		2,380.00	22,380.00

(2)长丰县水湖镇伍岗安置小区项目，2023 年 5 月已发行专项债 24,000.00 万元，实际发行利率为 2.79%；应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2023 年		24,000.00		24,000.00			-
	2024 年	24,000.00			24,000.00	2.79%	669.60	669.60
	2025 年	24,000.00			24,000.00	2.79%	669.60	669.60
	2026 年	24,000.00			24,000.00	2.79%	669.60	669.60
	2027 年	24,000.00			24,000.00	2.79%	669.60	669.60
	2028 年	24,000.00			24,000.00	2.79%	669.60	669.60
	2029 年	24,000.00			24,000.00	2.79%	669.60	669.60
	2030 年	24,000.00		24,000.00	-	2.79%	669.60	24,669.60
合计		-	24,000.00	24,000.00			4,687.20	28,687.20

长丰县水湖镇伍岗安置小区项目，2024 年 2 月已发行专项债 3,000.00 万元，实际发行利率为 2.52%；应付还本付息情况如下：

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

长丰县水湖镇伍岗安置小区项目，2024 年 6 月已发行专项债 10,000.00 万元，实际发行利率为 2.31%；应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
	2024 年		10,000.00		10,000.00	2.31%		-
	2025 年	10,000.00			10,000.00	2.31%	231.00	231.00
	2026 年	10,000.00			10,000.00	2.31%	231.00	231.00

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2027 年	10,000.00			10,000.00	2.31%	231.00	231.00
	2028 年	10,000.00			10,000.00	2.31%	231.00	231.00
	2029 年	10,000.00			10,000.00	2.31%	231.00	231.00
	2030 年	10,000.00			10,000.00	2.31%	231.00	231.00
	2031 年	10,000.00		10,000.00	-	2.31%	231.00	10,231.00
合计			10,000.00	10,000.00			1,617.00	11,617.00

长丰县水湖镇伍岗安置小区项目，2024 年 9 月已发行专项债 7,000.00 万元，
实际发行利率为 1.98%；应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2024 年		7,000.00		7,000.00	1.98%		-
	2025 年	7,000.00			7,000.00	1.98%	138.60	138.60
	2026 年	7,000.00			7,000.00	1.98%	138.60	138.60
	2027 年	7,000.00			7,000.00	1.98%	138.60	138.60
	2028 年	7,000.00			7,000.00	1.98%	138.60	138.60
	2029 年	7,000.00			7,000.00	1.98%	138.60	138.60
	2030 年	7,000.00			7,000.00	1.98%	138.60	138.60
	2031 年	7,000.00		7,000.00	-	1.98%	138.60	7,138.60
合计			7,000.00	7,000.00			970.20	7,970.20

长丰县水湖镇伍岗安置小区项目，2025 年 5 月已发行专项债 2,000.00 万元，
实际发行利率为 1.70%；应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2025		2,000.00		2,000.00	1.70%		-
	2026	2,000.00			2,000.00	1.70%	34.00	34.00
	2027	2,000.00			2,000.00	1.70%	34.00	34.00
	2028	2,000.00			2,000.00	1.70%	34.00	34.00
	2029	2,000.00			2,000.00	1.70%	34.00	34.00
	2030	2,000.00			2,000.00	1.70%	34.00	34.00
	2031	2,000.00			2,000.00	1.70%	34.00	34.00
	2032	2,000.00		2,000.00	-	1.70%	34.00	2,034.00
合计			2,000.00	2,000.00			238.00	2,238.00

(3) 长丰县双墩镇临湖佳苑安置小区建设项目，2023 年 9 月已发行专项债 5,400.00 万元，实际发行利率为 2.76%；应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金金 额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2023	-	5,400.00	-	5,400.00	2.76%	-	-
	2024	5,400.00	-	-	5,400.00	2.76%	149.04	149.04
	2025	5,400.00	-	-	5,400.00	2.76%	149.04	149.04
	2026	5,400.00	-	-	5,400.00	2.76%	149.04	149.04
	2027	5,400.00	-	-	5,400.00	2.76%	149.04	149.04
	2028	5,400.00	-	-	5,400.00	2.76%	149.04	149.04
	2029	5,400.00	-	-	5,400.00	2.76%	149.04	149.04
	2030	5,400.00	-	5,400.00	-	2.76%	149.04	5,549.04
合计		-	5,400.00	5,400.00	-	-	1,043.28	6,443.28

长丰县双墩镇临湖佳苑安置小区建设项目，2024 年 2 月已发行 6,200.00 万元，实际发行利率为 2.52%；应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金金 额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2024	-	6,200.00	-	6,200.00	2.52%	-	-
	2025	6,200.00	-	-	6,200.00	2.52%	156.24	156.24
	2026	6,200.00	-	-	6,200.00	2.52%	156.24	156.24
	2027	6,200.00	-	-	6,200.00	2.52%	156.24	156.24
	2028	6,200.00	-	-	6,200.00	2.52%	156.24	156.24
	2029	6,200.00	-	-	6,200.00	2.52%	156.24	156.24
	2030	6,200.00	-	-	6,200.00	2.52%	156.24	156.24
	2031	6,200.00	-	6,200.00	-	2.52%	156.24	6,356.24
	2032	-	-	-	-	-	-	-
合计		-	6,200.00	6,200.00	-	-	1,093.68	7,293.68

长丰县双墩镇临湖佳苑安置小区建设项目，2024 年 5 月已发行 9,000.00 万元，实际发行利率为 2.36%；应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金金 额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2024	-	9,000.00	-	9,000.00	2.36%	-	-
	2025	9,000.00	-	-	9,000.00	2.36%	212.40	212.40

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
	2026	9,000.00	-	-	9,000.00	2.36%	212.40	212.40
	2027	9,000.00	-	-	9,000.00	2.36%	212.40	212.40
	2028	9,000.00	-	-	9,000.00	2.36%	212.40	212.40
	2029	9,000.00	-	-	9,000.00	2.36%	212.40	212.40
	2030	9,000.00	-	-	9,000.00	2.36%	212.40	212.40
	2031	9,000.00	-	9,000.00	-	2.36%	212.40	9,212.40
	2032	-	-	-	-	-	-	
合计		-	9,000.00	9,000.00	-	-	1,486.80	10,486.80

长丰县双墩镇临湖佳苑安置小区建设项目，2024 年 6 月已发行 70,000.00 万元，实际发行利率为 2.31%；应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2024	-	70,000.00	-	70,000.00	2.31%		-
	2025	70,000.00	-	-	70,000.00	2.31%	1,617.00	1,617.00
	2026	70,000.00	-	-	70,000.00	2.31%	1,617.00	1,617.00
	2027	70,000.00	-	-	70,000.00	2.31%	1,617.00	1,617.00
	2028	70,000.00	-	-	70,000.00	2.31%	1,617.00	1,617.00
	2029	70,000.00	-	-	70,000.00	2.31%	1,617.00	1,617.00
	2030	70,000.00	-	-	70,000.00	2.31%	1,617.00	1,617.00
	2031	70,000.00	-	70,000.00	-	2.31%	1,617.00	71,617.00
	2032	-	-	-	-	-	-	
合计		-	70,000.00	70,000.00	-	-	11,319.00	81,319.00

长丰县双墩镇临湖佳苑安置小区建设项目，2024 年 9 月已发行专项债 43,600.00 万元，实际发行利率为 1.98%；应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2024 年		43,600.00		43,600.00	1.98%		-
	2025 年	43,600.00			43,600.00	1.98%	863.28	863.28
	2026 年	43,600.00			43,600.00	1.98%	863.28	863.28
	2027 年	43,600.00			43,600.00	1.98%	863.28	863.28
	2028 年	43,600.00			43,600.00	1.98%	863.28	863.28
	2029 年	43,600.00			43,600.00	1.98%	863.28	863.28

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
	2030 年	43,600.00			43,600.00	1.98%	863.28	863.28
	2031 年	43,600.00		43,600.00	-	1.98%	863.28	44,463.28
合计			43,600.00	43,600.00			6,042.96	49,642.96

长丰县双墩镇临湖佳苑安置小区建设项目，2025 年 5 月已发行专项债 38,000.00 万元，实际发行利率为 1.70%；应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2025		38,000.00		38,000.00	1.70%		-
	2026	38,000.00			38,000.00	1.70%	646.00	646.00
	2027	38,000.00			38,000.00	1.70%	646.00	646.00
	2028	38,000.00			38,000.00	1.70%	646.00	646.00
	2029	38,000.00			38,000.00	1.70%	646.00	646.00
	2030	38,000.00			38,000.00	1.70%	646.00	646.00
	2031	38,000.00			38,000.00	1.70%	646.00	646.00
	2032	38,000.00		38,000.00	-	1.70%	646.00	38,646.00
合计			38,000.00	38,000.00			4,522.00	42,522.00

（4）长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目，2024 年 5 月已发行专项债 18,000.00 万元，实际发行利率为 2.36%；应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2024	-	18,000.00	-	18,000.00	2.36%	-	-
	2025	18,000.00	-	-	18,000.00	2.36%	424.80	424.80
	2026	18,000.00	-	-	18,000.00	2.36%	424.80	424.80
	2027	18,000.00	-	-	18,000.00	2.36%	424.80	424.80
	2028	18,000.00	-	-	18,000.00	2.36%	424.80	424.80
	2029	18,000.00	-	-	18,000.00	2.36%	424.80	424.80
	2030	18,000.00	-	-	18,000.00	2.36%	424.80	424.80
	2031	18,000.00	-	18,000.00	-	2.36%	424.80	18,424.80
合计		-	18,000.00	18,000.00	-	-	2,973.60	20,973.60

长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目，2024 年 6 月已发行专项债 12,000.00 万元，实际发行利率为 2.31%；应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2024	-	12,000.00	-	12,000.00	2.31%		-
	2025	12,000.00	-	-	12,000.00	2.31%	277.20	277.20
	2026	12,000.00	-	-	12,000.00	2.31%	277.20	277.20
	2027	12,000.00	-	-	12,000.00	2.31%	277.20	277.20
	2028	12,000.00	-	-	12,000.00	2.31%	277.20	277.20
	2029	12,000.00	-	-	12,000.00	2.31%	277.20	277.20
	2030	12,000.00	-	-	12,000.00	2.31%	277.20	277.20
	2031	12,000.00	-	12,000.00	-	2.31%	277.20	12,277.20
合计		-	12,000.00	12,000.00	-	-	1,940.40	13,940.40

长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目，2025 年 1 月已发行专项债 10,000.00 万元，实际发行利率为 1.61%；应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2025	-	10,000.00	-	10,000.00	1.61%		-
	2026	10,000.00	-	-	10,000.00	1.61%	161.00	161.00
	2027	10,000.00	-	-	10,000.00	1.61%	161.00	161.00
	2028	10,000.00	-	-	10,000.00	1.61%	161.00	161.00
	2029	10,000.00	-	-	10,000.00	1.61%	161.00	161.00
	2030	10,000.00	-	-	10,000.00	1.61%	161.00	161.00
	2031	10,000.00	-	-	10,000.00	1.61%	161.00	161.00
	2032	10,000.00	-	10,000.00	-	1.61%	161.00	10,161.00
合计		-	10,000.00	10,000.00	-	-	1,127.00	11,127.00

(5) 榆林桥畔三期项目，2023 年 5 月已发行专项债 20,000.00 万元，实际发行利率为 2.79%；应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2023 年		20,000.00		20,000.00			-
	2024 年	20,000.00			20,000.00	2.79%	558.00	558.00
	2025 年	20,000.00			20,000.00	2.79%	558.00	558.00
	2026 年	20,000.00			20,000.00	2.79%	558.00	558.00
	2027 年	20,000.00			20,000.00	2.79%	558.00	558.00
	2028 年	20,000.00			20,000.00	2.79%	558.00	558.00

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
	2029 年	20,000.00			20,000.00	2.79%	558.00	558.00
	2030 年	20,000.00		20,000.00	-	2.79%	558.00	20,558.00
合计		-	20,000.00	20,000.00			3,906.00	23,906.00

榆林桥畔三期项目，2024 年 6 月已发行专项债 8,100.00 万元，实际发行利率为 2.31%；

应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
合肥市	2024	-	8,100.00		8,100.00	2.31%		
	2025	8,100.00			8,100.00	2.31%	187.11	187.11
	2026	8,100.00			8,100.00	2.31%	187.11	187.11
	2027	8,100.00			8,100.00	2.31%	187.11	187.11
	2028	8,100.00			8,100.00	2.31%	187.11	187.11
	2029	8,100.00			8,100.00	2.31%	187.11	187.11
	2030	8,100.00			8,100.00	2.31%	187.11	187.11
	2031	8,100.00		8,100.00	-	2.31%	187.11	8,287.11
合计			8,100.00	8,100.00		-	1,309.77	9,409.77

榆林桥畔三期项目，2025 年 3 月已发行专项债 23,000.00 万元，实际发行利率

为 1.85%；应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
合肥市	2025	-	23,000.00		23,000.00	1.85%		-
	2026	23,000.00			23,000.00	1.85%	425.5	425.50
	2027	23,000.00			23,000.00	1.85%	425.5	425.50
	2028	23,000.00			23,000.00	1.85%	425.5	425.50
	2029	23,000.00			23,000.00	1.85%	425.5	425.50
	2030	23,000.00			23,000.00	1.85%	425.5	425.50
	2031	23,000.00		-	23,000.00	1.85%	425.5	425.50
	2032	23,000.00		23,000.00	-	1.85%	425.5	23,425.50
合计			23,000.00	23,000.00			2,978.50	25,978.50

榆林桥畔三期项目，2025 年 5 月已发行专项债 8,000.00 万元，实际发行利率

为 1.70%；应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2025		8,000.00		8,000.00	1.70%		-
	2026	8,000.00			8,000.00	1.70%	136.00	136.00
	2027	8,000.00			8,000.00	1.70%	136.00	136.00
	2028	8,000.00			8,000.00	1.70%	136.00	136.00
	2029	8,000.00			8,000.00	1.70%	136.00	136.00
	2030	8,000.00			8,000.00	1.70%	136.00	136.00
	2031	8,000.00			8,000.00	1.70%	136.00	136.00
	2032	8,000.00		8,000.00	-	1.70%	136.00	8,136.00
合计			8,000.00	8,000.00			952.00	8,952.00

(6) 大兴镇兴城家园项目，2024 年 6 月已发行专项债 30,000.00 万元，实际发行利率为 2.31%；应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2024	-	30,000.00		30,000.00	2.31%		
	2025	30,000.00			30,000.00	2.31%	693.00	693.00
	2026	30,000.00			30,000.00	2.31%	693.00	693.00
	2027	30,000.00			30,000.00	2.31%	693.00	693.00
	2028	30,000.00			30,000.00	2.31%	693.00	693.00
	2029	30,000.00			30,000.00	2.31%	693.00	693.00
	2030	30,000.00			30,000.00	2.31%	693.00	693.00
	2031	30,000.00		30,000.00	-	2.31%	693.00	30,693.00
合计				30,000.00		-	4,851.00	34,851.00

长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目，2025 年 3 月已发行专项债 19,300.00 万元，实际发行利率为 1.85%；应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2025	-	19,300.00	-	19,300.00	1.85%		-
	2026	19,300.00	-	-	19,300.00	1.85%	357.05	357.05
	2027	19,300.00	-	-	19,300.00	1.85%	357.05	357.05
	2028	19,300.00	-	-	19,300.00	1.85%	357.05	357.05
	2029	19,300.00	-	-	19,300.00	1.85%	357.05	357.05
	2030	19,300.00	-	-	19,300.00	1.85%	357.05	357.05

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
	2031	19,300.00	-	-	19,300.00	1.85%	357.05	357.05
	2032	19,300.00	-	19,300.00	-	1.85%	357.05	19,657.05
合计		-	19,300.00	19,300.00	-	-	2,499.35	21,799.35

3、预计未来发行专项债应付本息情况

地级市	年度	期初本金金 额	本期增加金 额	本期偿还本金	期末本金金 额	融资 利率	应付利息	应付本息合 计
合肥市	2025	-	875,000.00		875,000.00	2.07%	-	-
	2026	875,000.00			875,000.00	2.07%	18,112.50	18,112.50
	2027	875,000.00			875,000.00	2.07%	18112.5	18,112.50
	2028	875,000.00			875,000.00	2.07%	18112.5	18,112.50
	2029	875,000.00			875,000.00	2.07%	18112.5	18,112.50
	2030	875,000.00			875,000.00	2.07%	18112.5	18,112.50
	2031	875,000.00			875,000.00	2.07%	18112.5	18,112.50
	2032	875,000.00		875,000.00	-	2.07%	18,112.50	893,112.50
合计			875,000.00	875,000.00			126,787.50	1,001,787.50

（二）出让产生的净现金流入

1. 基本假设条件和依据

由合肥市及各区人民政府拿出 24 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。

序号	项目	拟出让地块
1	长丰县双墩镇紫桐苑二期项目	东至石弓山路，西至蒙城北路，北至界洪路，南至茨淮路
		东至吴王路，西至石弓山路，北至界洪路，南至茨淮路
2	长丰县水湖镇伍岗安置小区项目	二环路以南，文化路以东，规划路以北，长淮南路以西；
		规划路以南，文化路以东，丰安东路以北，长淮南路以西
3	长丰县双墩镇临湖佳苑安置小区建设项目	西至瓦埠路，南至汤都路，东至规划绿地，北至规划绿地；
		西至清风岭路，南至汤都路，东至明王台路，北至规划绿地；
		西至瓦埠路，南至天静宫路，东至清风岭路，北至规划支路；
		西清风岭路，南至天静宫路，东至明王台路，北至汤都路；
4	长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目	西至合淮路，南至吴南路，东至武忠路，北至吴王大道
		西至合淮路，南至胜岗路，东至武忠路，北至吴南路。
5	榆林桥畔三期项目	西至南淝河路、北至哈尔滨路、东至黑龙江路、南至繁华大道

6	大兴镇兴城家园项目	东至姑山路以西区域、南至和平路、西至广德路、北至淮南东路以南区域
		东至雨山路、南至水西路、西至梅岭路、北至团结路
		东至广德路、南至水西路、西至云岭路、北至团结路
		东至郎溪路、南至旌德路、西至幸福路、北至裕溪路以南区域
		东至云岭路、南至泾县路、西至雨山路、北至旌德路
		东至广德路、南至甘溪路、西至云岭路、北至旌德路

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

序号	地级市	区县	GDP 增速				政府工作报告预计 2025 年 GDP 增速	预计 GDP 增速
			2022 年	2023 年	2024 年	三年平均增速		
1	合肥市	长丰县	3.70%	14.30%	10.60%	9.53%	6.00%	6.00%
2	合肥市	包河区	1.60%	4.50%	4.00%	3.37%	5.00%	3.37%
3	合肥市	瑶海区	3.50%	3.50%	4.20%	3.73%	3.73%	3.73%

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	长丰县	长丰县双墩镇紫桐苑二期项目	2031 年出让 100%
2	合肥市	长丰县	长丰县水湖镇伍岗安置小区项目	2030 年出让 100%
3	合肥市	长丰县	长丰县双墩镇临湖佳苑安置小区建设项目	2030 年出让 40%、2031 年出让 60%
4	合肥市	长丰县	长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目	2031 年出让 45%，2032 年出让 55%
5	合肥市	包河区	榆林桥畔三期项目	2030 年出让 100%
6	合肥市	瑶海区	大兴镇兴城家园项目	2031 年出让 100%

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

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按预计 GDP 增速的 100%	按预计 GDP 增速的 90%	按预计 GDP 增速的 80%
1	合肥市	长丰县	长丰县双墩镇紫桐苑二期项目	288,045.87	274,455.98	261,437.04
2	合肥市	长丰县	长丰县水湖镇伍岗安置小区项目	92,028.68	88,443.43	84,978.77
3	合肥市	长丰县	长丰县双墩镇临湖佳苑安置小区建设项目	354,269.57	339,285.34	324,857.13
4	合肥市	长丰县	长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目	88,524.58	83,681.05	79,070.11
5	合肥市	包河区	榆林桥畔三期项目	360,639.16	353,785.12	347,020.18
6	合肥市	瑶海区	大兴镇兴城家园项目	167,722.60	162,863.88	158,126.33
合计				1,351,230.46	1,302,514.80	1,255,489.56

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

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况，本次发债合肥市资金平衡项目总体覆盖情况：按合肥市各区县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.62；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 1.56；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 1.51。

表 1: 按合肥市各区县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年						
2024 年		1,376.64	1,376.64		1,376.64	1,376.64
2025 年		8,755.52	8,755.52		8,755.52	8,755.52
2026 年		13,262.80	13,262.80		13,262.80	13,262.80
2027 年		14,896.03	14,896.03		14,896.03	14,896.03
2028 年		14,896.03	14,896.03		14,896.03	14,896.03
2029 年		14,896.03	14,896.03		14,896.03	14,896.03
2030 年	49,400.00	14,896.03	64,296.03	590,762.49	6,685.17	597,447.66
2031 年	329,500.00	13,519.39	343,019.39	525,432.48	32,099.54	557,532.02
2032 年	242,200.00	6,140.51	248,340.51	183,199.78		183,199.78
2033 年	78,900.00	1,633.23	80,533.23			
合计	700,000.00	104,272.21	804,272.21	1,299,394.75	106,867.76	1,406,262.51
本息覆盖倍数				1.62		

表 2：按合肥市各区县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年						
2024 年		1,376.64	1,376.64		1,376.64	1,376.64
2025 年		8,755.52	8,755.52		8,755.52	8,755.52
2026 年		13,262.80	13,262.80		13,262.80	13,262.80
2027 年		14,896.03	14,896.03		14,896.03	14,896.03
2028 年		14,896.03	14,896.03		14,896.03	14,896.03
2029 年		14,896.03	14,896.03		14,896.03	14,896.03
2030 年	49,400.00	14,896.03	64,296.03	575,045.94	6,685.17	581,731.11

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/ 财政收入	小计
2023 年						
2031 年	329,500.00	13,519.39	343,019.39	507,682.15	32,099.54	539,781.69
2032 年	242,200.00	6,140.51	248,340.51	175,066.47		175,066.47
2033 年	78,900.00	1,633.23	80,533.23			
合计	700,000.00	104,272.21	804,272.21	1,257,794.56	106,867.76	1,364,662.32
本息覆盖倍数				1.56		

表 3：按合肥市各区县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/ 财政收入	小计
2023 年						
2024 年		1,376.64	1,376.64		1,376.64	1,376.64
2025 年		8,755.52	8,755.52		8,755.52	8,755.52
2026 年		13,262.80	13,262.80		13,262.80	13,262.80
2027 年		14,896.03	14,896.03		14,896.03	14,896.03
2028 年		14,896.03	14,896.03		14,896.03	14,896.03
2029 年		14,896.03	14,896.03		14,896.03	14,896.03
2030 年	49,400.00	14,896.03	64,296.03	559,670.10	6,685.17	566,355.27
2031 年	329,500.00	13,519.39	343,019.39	490,475.76	32,099.54	522,575.30
2032 年	242,200.00	6,140.51	248,340.51	167,250.71		167,250.71
2033 年	78,900.00	1,633.23	80,533.23			
合计	700,000.00	104,272.21	804,272.21	1,217,396.57	106,867.76	1,324,264.33
本息覆盖倍数				1.51		

（三）项目概况

1. 长丰县：长丰县双墩镇紫桐苑二期项目

长丰县双墩镇紫桐苑二期项目本项目分两个地块，总占地面积约 190 亩，拟规划总建筑面积约 41 万 m³。本项目所建地块一规划用地面积约 67411.17m²（约 101.12 亩）。新建 17 栋住宅，1 栋邻里中心，5 栋配电房，地下室等建筑单体和室外配套工程等，主要涉及建筑、结构、给排水、电气、暖通、消防以及人防等工程内容，建筑面积约 22.5 万 m²；地块二规划用地面积约 50029.31m²（约 75.05 亩）。新建 14 栋住宅，3 栋配电房，地下室等建筑单体和室外配套工程等，主要涉及建筑、结构、给排水、电气、暖通、消防以及人防等工程内容，建筑面积约 17.83 万 m²；本项目配建幼儿园规划总用地面积约 9492.50m²，建筑面积约 7697.31m²，规划建设 12 班幼儿园和 9 班托儿所。

2. 长丰县：长丰县水湖镇伍岗安置小区项目

项目涉及用地共计 120.93 亩，总征迁 443 户，总拆迁面积 77935.2 平方米。计划采取实物安置的方式安置 1000 套。项目拟建建筑面积约 31.71 万平方米（含地下室）；其中住宅建筑面积约 20.85 万平方米，净用地面积 117,332.16 平方米；居住户数为 2020 户，商业及社区配套用房面积约 2.38 万平方米，地下建筑面积约 8.25 万平方米。建设内容包括住宅、商业、综合用房、物业服务与社区机构用房及地下车库等主体工程以及小区红线内的总图道路、景观、绿化、道路、给排水、消防、供配电等设施。

3. 长丰县：长丰县双墩镇临湖佳苑安置小区建设项目

本项目位于该项目位于长丰县双墩镇濠河路与文明路交口东北侧。项目占地面积约 244.8 亩，拟规划总建筑面积约 50 万平方米。项目共分为三个地块建设，具体情况如下：地块一建设内容主要包括建设 17 栋住宅楼、5 栋配电房、1 个地下车库、1 栋幼儿园及托幼中心以及 2 栋公厕，规划建筑面积约 21 万平方米；地块二建设内容主要包括建设 11 栋住宅楼、1 栋社区中心、3 栋配电房、1 个地下车库，规划总建筑面积约 15 万平方米；地块三建设内容主要包括建设 12 栋住宅楼、4 栋配电房、1 栋公厕、1 个地下车库，规划总建筑面积约 14 万平方米。同时，三个地块均同步建设配套工程，包含绿化、道路、铺装、景观、人防、消防、围墙、智能化、停车位、供水、供电、燃气、有线电视等所有配套附属工程。

4. 包河区：榆林桥畔三期项目

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

5. 长丰县：长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目

项目位于长丰县吴山镇，北至高岗路，南至昌岭路，西至下塘路，东至车左路。总用地面积 81,428.98m(约 122.14 亩)，总建筑面积约 21.9 万 m²，地上建筑面积约 16.4 万 m²，地下建筑面积约 5.5 万 m²；共建设 15 栋住宅、2 栋商业，1 栋邻里中心、1 栋 9 班幼儿园、2 栋门卫室、2 栋地上配电房，配套建设室外道路、给排水、供电、景观绿化等基础设施工程。本项目于 2021 年 3 月 23 日开工，拟于 2025 年 12 月底竣工。

6. 瑶海区：大兴镇兴城家园项目

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

(四) 投资估算及资金筹措

1. 投资估算

合肥市 6 个棚户区改造项目，项目资金总需求为 1,115,258.00 万元，项目资本金 415,258.00 万元，本次拟发行棚改专项债 91,300.00 万元，前期已发行棚改专项债 521,200.00 万元，预计未来发行棚改专项债 87,500.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	项目	地级市	区县	总投资额	项目资本金	前期已发债	本次发债金额	预计未来发债
1	大兴镇兴城家园项目	合肥市	瑶海区	260,000.00	160,000.00	49,300.00	21,700.00	29,000.00
2	榆林桥畔三期项目	合肥市	包河区	161,071.00	33,071.00	59,100.00	10,400.00	58,500.00
3	长丰县水湖镇伍岗安置小区项目	合肥市	长丰县	118,583.00	66,583.00	46,000.00	6,000.00	—
4	长丰县双墩镇紫桐苑二期项目	合肥市	长丰县	223,775.00	53,775.00	154,600.00	15,400.00	—
5	长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目	合肥市	长丰县	90,200.00	40,200.00	40,000.00	10,000.00	—
6	长丰县双墩镇临湖佳苑安置小区建设项目	合肥市	长丰县	261,629.00	61,629.00	172,200.00	27,800.00	—
	合计			1,115,258.00	415,258.00	521,200.00	91,300.00	87,500.00

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. 长丰县：长丰县双墩镇紫桐苑二期项目资金平衡方案

按自融资开始日起第九年开始土地挂牌交易，且全部于两年内出让完毕，本次发债自行平衡项目覆盖情况：按长丰县预计 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 1.40 按长丰县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为 1.34；按长丰县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为 1.28。

表 1-1，按照长丰县预计 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		-	-		-	-
2024 年		-	-		-	-
2025 年		2,502.65	2,502.65	-	2,502.65	2,502.65
2026 年		3,515.63	3,515.63	-	3,515.63	3,515.63
2027 年		3,515.63	3,515.63		3,515.63	3,515.63
2028 年		3,515.63	3,515.63		3,515.63	3,515.63
2029 年		3,515.63	3,515.63		3,515.63	3,515.63
2030 年	-	3,515.63	3,515.63		3,515.63	3,515.63
2031 年	112,600.00	3,515.63	116,115.63	131,913.31		131,913.31
2032 年	57,400.00	1,012.98	58,412.98	139,828.09		139,828.09
合计	170,000.00	24,609.41	194,609.41	271,741.40	20,080.80	291,822.20
本息覆盖倍数	1.40					

表 1-2，按照长丰县预计 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	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	2,502.65	2,502.65	-	2,502.65	2,502.65
2026 年	-	3,515.63	3,515.63	-	3,515.63	3,515.63
2027 年	-	3,515.63	3,515.63		3,515.63	3,515.63
2028 年	-	3,515.63	3,515.63		3,515.63	3,515.63
2029 年	-	3,515.63	3,515.63		3,515.63	3,515.63
2030 年	-	3,515.63	3,515.63		3,515.63	3,515.63
2031 年	112,600.00	3,515.63	116,115.63	126,774.39		126,774.39
2032 年	57,400.00	1,012.98	58,412.98	133,620.24		133,620.24
合计	170,000.00	24,609.41	194,609.41	260,394.63	20,080.80	280,475.43
本息覆	1.34					

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
盖倍数						

表 1-3，按照长丰县预计 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	-	-	-		-	-
2024 年	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	2,502.65	2,502.65	-	2,502.65	2,502.65
2026 年	-	3,515.63	3,515.63	-	3,515.63	3,515.63
2027 年	-	3,515.63	3,515.63		3,515.63	3,515.63
2028 年	-	3,515.63	3,515.63		3,515.63	3,515.63
2029 年	-	3,515.63	3,515.63		3,515.63	3,515.63
2030 年	-	3,515.63	3,515.63		3,515.63	3,515.63
2031 年	112,600.00	3,515.63	116,115.63	121,808.05		121,808.05
2032 年	57,400.00	1,012.98	58,412.98	127,654.81		127,654.81
合计	170,000.00	24,609.41	194,609.41	249,462.86	20,080.80	269,543.66
本息覆盖倍数	1.28					

2. 长丰县：长丰县水湖镇伍岗安置小区项目资金平衡方案

按自融资开始日起第九年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债自行平衡项目覆盖情况：按长丰县预计 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 1.43；按长丰县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为 1.38；按长丰县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为 1.33。

表 2-1，按照长丰县预计 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		-	-		-	-
2024 年		669.60	669.60		669.60	669.60
2025 年		1,114.80	1,114.80	-	1,114.80	1,114.80
2026 年		1,258.60	1,258.60	-	1,258.60	1,258.60
2027 年		1,258.60	1,258.60		1,258.60	1,258.60
2028 年		1,258.60	1,258.60		1,258.60	1,258.60
2029 年		1,258.60	1,258.60		1,258.60	1,258.60
2030 年	24,000.00	1,258.60	25,258.60	86,819.48		86,819.48
2031 年	20,000.00	589.00	20,589.00			-
2032 年	8,000.00	143.80	8,143.80			
合计	52,000.00	8,810.20	60,810.20	86,819.48	6,818.80	93,638.28
本息覆盖倍数	1.43					

表 2-2，按照长丰县预计 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	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	669.60	669.60	-	669.60	669.60
2025 年	-	1,114.80	1,114.80	-	1,114.80	1,114.80
2026 年	-	1,258.60	1,258.60	-	1,258.60	1,258.60
2027 年	-	1,258.60	1,258.60		1,258.60	1,258.60
2028 年	-	1,258.60	1,258.60		1,258.60	1,258.60
2029 年	-	1,258.60	1,258.60		1,258.60	1,258.60
2030 年	24,000.00	1,258.60	25,258.60	83,912.18		83,912.18
2031 年	20,000.00	589.00	20,589.00			-
2032 年	8,000.00	143.80	8,143.80			
合计	52,000.00	8,810.20	60,810.20	83,912.18	6,818.80	90,730.98
本息覆盖倍数	1.38					

表 2-3，按照长丰县预计 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	-	-	-		-	-
2024 年	-	669.60	669.60	-	669.60	669.60
2025 年	-	1,114.80	1,114.80	-	1,114.80	1,114.80
2026 年	-	1,258.60	1,258.60	-	1,258.60	1,258.60
2027 年	-	1,258.60	1,258.60		1,258.60	1,258.60
2028 年	-	1,258.60	1,258.60		1,258.60	1,258.60
2029 年	-	1,258.60	1,258.60		1,258.60	1,258.60
2030 年	24,000.00	1,258.60	25,258.60	81,086.61		81,086.61
2031 年	20,000.00	589.00	20,589.00			-
2032 年	8,000.00	143.80	8,143.80			
合计	52,000.00	8,810.20	60,810.20	81,086.61	6,818.80	87,905.41
本息覆盖倍数	1.33					

3. 长丰县：长丰县双墩镇临湖佳苑安置小区建设项目资金平衡方案

按自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且全部于两年内出让完毕，本次发债自行平衡项目覆盖情况：按长丰县预计 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 1.46；按长丰县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为 1.40；按长丰县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为 1.35。

表 3-1，按照长丰县预计 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		149.04	149.04		149.04	149.04
2025 年		2,997.96	2,997.96	-	2,997.96	2,997.96
2026 年		4,219.42	4,219.42	-	4,219.42	4,219.42
2027 年		4,219.42	4,219.42		4,219.42	4,219.42
2028 年		4,219.42	4,219.42		4,219.42	4,219.42

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
2029 年		4,219.42	4,219.42		4,219.42	4,219.42
2030 年	5,400.00	4,219.42	9,619.42	129,041.13		129,041.13
2031 年	128,800.00	4,070.38	132,870.38	205,175.45		205,175.45
2032 年	65,800.00	1,221.46	67,021.46			
合计	200,000.00	29,535.94	229,535.94	334,216.58	20,024.68	354,241.26
本息覆盖倍数	1.46					

表 3-2，按照长丰县预计 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	-	149.04	149.04	-	149.04	149.04
2025 年	-	2,997.96	2,997.96	-	2,997.96	2,997.96
2026 年	-	4,219.42	4,219.42	-	4,219.42	4,219.42
2027 年	-	4,219.42	4,219.42		4,219.42	4,219.42
2028 年	-	4,219.42	4,219.42		4,219.42	4,219.42
2029 年	-	4,219.42	4,219.42		4,219.42	4,219.42
2030 年	5,400.00	4,219.42	9,619.42	124,720.07		124,720.07
2031 年	128,800.00	4,070.38	132,870.38	197,182.46		197,182.46
2032 年	65,800.00	1,221.46	67,021.46			
合计	200,000.00	29,535.94	229,535.94	321,902.53	20,024.68	341,927.21
本息覆盖倍数	1.40					

表 3-3，按照长丰县预计 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	-	149.04	149.04	-	149.04	149.04
2025 年	-	2,997.96	2,997.96	-	2,997.96	2,997.96

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
2026 年	-	4,219.42	4,219.42	-	4,219.42	4,219.42
2027 年	-	4,219.42	4,219.42		4,219.42	4,219.42
2028 年	-	4,219.42	4,219.42		4,219.42	4,219.42
2029 年	-	4,219.42	4,219.42		4,219.42	4,219.42
2030 年	5,400.00	4,219.42	9,619.42	120,520.30		120,520.30
2031 年	128,800.00	4,070.38	132,870.38	189,457.94		189,457.94
2032 年	65,800.00	1,221.46	67,021.46			-
合计	200,000.00	29,535.94	229,535.94	309,978.24	20,024.68	330,002.92
本息覆盖倍数	1.35					

4. 长丰县：长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目资金平衡方案

按自融资开始日起第八年开始土地挂牌交易，且全部于两年内出让完毕，本次发债资金平衡项目覆盖情况：按 2024 年长丰县 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 1.34；按 2024 年长丰县 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 1.28；按 2024 年长丰县 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 1.23。

表 4-1，按照长丰县预计 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	-	702.00	702.00	-	702.00	702.00
2026 年	-	1,070.00	1,070.00	-	1,070.00	1,070.00
2027 年	-	1,070.00	1,070.00	-	1,070.00	1,070.00
2028 年	-	1,070.00	1,070.00	-	1,070.00	1,070.00
2029 年	-	1,070.00	1,070.00	-	1,070.00	1,070.00
2030 年		1,070.00	1,070.00	-	1,070.00	1,070.00
2031 年	30,000.00	1,070.00	31,070.00	33,477.30		33,477.30
2032 年	20,000.00	368.00	20,368.00	43,371.69		43,371.69
合计	50,000.00	7,490.00	57,490.00	76,848.99	6,052.00	82,900.99
本息覆盖倍数	1.34					

表 4-2，按照长丰县预计 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	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	702.00	702.00	-	702.00	702.00
2026 年	-	1,070.00	1,070.00	-	1,070.00	1,070.00
2027 年	-	1,070.00	1,070.00	-	1,070.00	1,070.00
2028 年	-	1,070.00	1,070.00	-	1,070.00	1,070.00
2029 年	-	1,070.00	1,070.00	-	1,070.00	1,070.00
2030 年	-	1,070.00	1,070.00	-	1,070.00	1,070.00
2031 年	30,000.00	1,070.00	31,070.00	32,173.20		32,173.20
2032 年	20,000.00	368.00	20,368.00	41,446.23		41,446.23
合计	50,000.00	7,490.00	57,490.00	73,619.43	6,052.00	79,671.43
本息覆盖倍数	1.28					

表 4-3，按照长丰县预计 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	-	702.00	702.00	-	702.00	702.00
2026 年	-	1,070.00	1,070.00	-	1,070.00	1,070.00
2027 年	-	1,070.00	1,070.00	-	1,070.00	1,070.00
2028 年	-	1,070.00	1,070.00	-	1,070.00	1,070.00
2029 年	-	1,070.00	1,070.00	-	1,070.00	1,070.00
2030 年	-	1,070.00	1,070.00	-	1,070.00	1,070.00
2031 年	30,000.00	1,070.00	31,070.00	30,912.83		30,912.83
2032 年	20,000.00	368.00	20,368.00	39,595.90		39,595.90
合计	50,000.00	7,490.00	57,490.00	70,508.73	6,052.00	76,560.73
本息覆盖倍数	1.23					

5. 包河区：榆林桥畔三期项目资金平衡方案

按自融资开始日起第八年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债自行平衡项目覆盖情况：按包河区预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.55；按包河区预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为 2.49；按包河区预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为 2.43。

表 5-1，按照包河区预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年	-	-	-	-		
2024 年	-	558.00	558.00	-	558.00	558.00
2025 年	-	745.11	745.11	-	745.11	745.11
2026 年	-	1,699.91	1,699.91	-	1,699.91	1,699.91
2027 年		2,732.84	2,732.84	-	2,732.84	2,732.84
2028 年	-	2,732.84	2,732.84	-	2,732.84	2,732.84
2029 年	-	2,732.84	2,732.84	-	2,732.84	2,732.84
2030 年	20,000.00	2,732.84	22,732.84	374,901.88		374,901.88
2031 年	8,100.00	2,174.84	10,274.84	-	-	-
2032 年	50,000.00	1,987.73	51,987.73			-
2033 年	49,900.00	1,032.93	50,932.93			
合计	128,000.00	19,129.88	147,129.88	74,901.88	11,201.54	386,103.42
本息覆盖倍数	2.55					

表 5-2，按照包河区预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	558.00	558.00		558.00	558.00
2025 年	-	745.11	745.11		745.11	745.11
2026 年	-	1,699.91	1,699.91		1,699.91	1,699.91
2027 年	-	2,732.84	2,732.84		2,732.84	2,732.84
2028 年	-	2,732.84	2,732.84		2,732.84	2,732.84
2029 年	-	2,732.84	2,732.84		2,732.84	2,732.84
2030 年	20,000.00	2,732.84	22,732.84	366,413.69		366,413.69
2031 年	8,100.00	2,174.84	10,274.84			-
2032 年	50,000.00	1,987.73	51,987.73			-
2033 年	49,900.00	1,032.93	50,932.93			
合计	128,000.00	19,129.88	147,129.88	366,413.69	11,201.54	377,615.23
本息覆盖倍数	2.49					

表 5-3，按照包河区预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	558.00	558.00		558.00	558.00
2025 年	-	745.11	745.11		745.11	745.11
2026 年	-	1,699.91	1,699.91		1,699.91	1,699.91
2027 年	-	2,732.84	2,732.84		2,732.84	2,732.84
2028 年	-	2,732.84	2,732.84		2,732.84	2,732.84
2029 年	-	2,732.84	2,732.84		2,732.84	2,732.84
2030 年	20,000.00	2,732.84	22,732.84	358,063.19		358,063.19
2031 年	8,100.00	2,174.84	10,274.84			-
2032 年	50,000.00	1,987.73	51,987.73			-
2033 年	49,900.00	1,032.93	50,932.93			
合计	128,000.00	19,129.88	147,129.88	358,063.19	11,201.54	369,264.73
本息覆盖倍数	2.43					

6. 瑶海区：大兴镇兴城家园项目资金平衡方案

按自融资开始日起第八年开始土地挂牌交易，且于一年内出让完毕，本次发债资金平衡项目覆盖情况：按 2024 年瑶海区 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 1.35；按 2024 年瑶海区 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 1.32；按 2024 年瑶海区 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 1.29。

表 6-1，按照瑶海区预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年		693.00	693.00		693.00	693.00
2026 年		1,499.24	1,499.24		1,499.24	1,499.24
2027 年		2,099.54	2,099.54		2,099.54	2,099.54
2028 年		2,099.54	2,099.54		2,099.54	2,099.54
2029 年		2,099.54	2,099.54		2,099.54	2,099.54
2030 年		2,099.54	2,099.54	-	2,099.54	2,099.54
2031 年	30,000.00	2,099.54	32,099.54	154,866.42	32,099.54	186,965.96
2032 年	41,000.00	1,406.54	42,406.54			-
2033 年	29,000.00	600.30	29,600.30			-
合计	100,000.00	14,696.78	114,696.78	154,866.42	42,689.94	197,556.36
本息覆盖倍数	1.35					

表 6-2，按照瑶海区预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年		693.00	693.00		693.00	693.00
2026 年		1,499.24	1,499.24		1,499.24	1,499.24
2027 年		2,099.54	2,099.54		2,099.54	2,099.54

2028 年		2,099.54	2,099.54		2,099.54	2,099.54
2029 年		2,099.54	2,099.54		2,099.54	2,099.54
2030 年	-	2,099.54	2,099.54	-	2,099.54	2,099.54
2031 年	30,000.00	2,099.54	32,099.54	151,552.10	32,099.54	183,651.64
2032 年	41,000.00	1,406.54	42,406.54			-
2033 年	29,000.00	600.30	29,600.30			-
合计	100,000.00	14,696.78	114,696.78	151,552.10	42,689.94	194,242.04
本息覆盖倍数	1.32					

表 6-3，按照瑶海区预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年		693.00	693.00		693.00	693.00
2026 年		1,499.24	1,499.24		1,499.24	1,499.24
2027 年		2,099.54	2,099.54		2,099.54	2,099.54
2028 年		2,099.54	2,099.54		2,099.54	2,099.54
2029 年		2,099.54	2,099.54		2,099.54	2,099.54
2030 年	-	2,099.54	2,099.54	-	2,099.54	2,099.54
2031 年	30,000.00	2,099.54	32,099.54	148,296.94	32,099.54	180,396.48
2032 年	41,000.00	1,406.54	42,406.54			-
2033 年	29,000.00	600.30	29,600.30			-
合计	100,000.00	14,696.78	114,696.78	148,296.94	42,689.94	190,986.88
本息覆盖倍数	1.29					

(六) 项目收益及现金流入预算项目说明

1. 土地出让价格预测

(1) 土地市场情况

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

1) 长丰县棚户区改造项目（长丰县双墩镇临湖佳苑安置小区建设项目、长丰县双墩镇紫桐苑二期项目、长丰县水湖镇伍岗安置小区项目、长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（平方米）	容积率	中标总价（万元）	平均价格（元/平方米）	出让日期	用途
1	长自然资源公告[2022]10号	CF202209	岗集镇	69,998.00	1<R≤2	71,817.95	10,260.00	2022年6月13日	居住用地
2	长自然资源公告[2022]10号	CF202210	岗集镇	69,166.67	1<R≤2	70,861.25	10,245.00	2022年6月13日	居住用地

2) 包河区棚户区改造项目（榆林桥畔三期项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（平方米）	容积率	中标总价（万元）	平均价格（元/平方米）	出让日期	用途
1	自然资源公告[2022]14号	包河区BH202213号	合肥市包河区徽州大道以东、望江路以北	24,010.29	≤4.3	41,994.00	17,490.00	2022年7月	商住用地
2	自然资源公告[2022]14号	包河区BH202214号	合肥市包河区徽州大道以东、望江路以南	30,030.13	≤3.0	47,336.91	15,763.14	2022年7月	商住用地

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
	商居住用地参考均价								
							16,530.39		

3) 瑶海区棚户区改造项目（大兴镇兴城家园项目、彭大郢复建点）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（平方米）	容积率	中标总地价（万元）	平均价格（元/平方米）	出让日期	用途
1	拍卖	瑶海区YH202216号	瑶海区裕溪路以北、水东路以东	4,546.69	≤0.4	4,228.40	9,299.95	2022/12/24	商业用地
2	拍卖	瑶海区YH202217号	瑶海区明光路以东、长江东大街以南	2,760.01	≤2.84	3,229.20	11,699.96	2022/12/24	商业用地
3	拍卖	瑶海区YH202209号	瑶海区雨山路以东、滨河路以北	48,920.24	≤1.6	84,607.14	17,294.92	2022/9/27	居住用地
4	拍卖	瑶海区YH202210号	瑶海区枞阳路以东、桃花潭西路以南	34,973.51	≤2.2	66,781.58	19,094.90	2022/9/27	居住用地
	商居住用地参考均价								
							17,417.27		

(2) 棚改项目土地出让价格预测

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

具体计算如下：

① 土地出让价格预测

序号	项目	地市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(平方米)	参考平均单价(元/平方米)	修正系数	预测土地单价(元/平方米)
1	长丰县双墩镇紫桐苑二期项目	合肥市	长丰县	6.00%	居住用地	208,006.68	10,252.54	1.00	10,252.54
2	长丰县水湖镇伍岗安置小区项目	合肥市	长丰县	6.00%	商住用地	80,619.27	10,252.54	0.90	9,227.29
3	长丰县双墩镇临湖佳苑安置小区建设项目	合肥市	长丰县	6.00%	居住用地	269,608.01	10,252.54	1.00	10,252.54
4	长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目	合肥市	长丰县	6.00%	商住用地	73,333.70	10,252.54	0.80	8,202.03
5	榆林桥畔三期项目	合肥市	包河区	3.37%	商住用地	752,003.76	16,530.39	0.95	15,703.87
6	大兴镇兴城家园项目	合肥市	瑶海区	3.73%	居住用地	232,223.18	17,220.72	1.00	17,220.72

② 土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）（金额单位：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	长丰县双墩镇紫桐苑二期项目	合肥市	长丰县	居住用地	10,252.54	10,867.69	11,519.75	12,210.94	12,943.60	13,720.22	14,543.43	15,416.04	16,341.00
2	长丰县水湖镇伍岗安置小区项目	合肥市	长丰县	商住用地	9,227.29	9,780.93	10,367.79	10,989.86	11,649.25	12,348.21	13,089.10	13,874.45	14,706.92
3	长丰县双墩镇临湖佳苑安置小区建设项目	合肥市	长丰县	居住用地	10,252.54	10,867.69	11,519.75	12,210.94	12,943.60	13,720.22	14,543.43	15,416.04	16,341.00
4	长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目	合肥市	长丰县	商住用地	8,202.03	8,694.15	9,215.80	9,768.75	10,354.88	10,976.17	11,634.74	12,332.82	13,072.79
5	榆林桥畔三期项目	合肥市	包河区	商住用地	15,703.87	16,233.09	16,780.15	17,345.64	17,930.18	18,534.43	19,159.04		
6	大兴镇兴城家园项目	合肥市	瑶海区	居住用地		17,220.72	17,863.05	18,529.34	19,220.48	19,937.40	20,681.07	21,452.47	

序号	项目	地市	区县	土地性质	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	长丰县双墩镇紫桐苑二期项目	合肥市	长丰县	居住用地	17,321.46	18,360.75	19,462.40	20,630.14	21,867.95
2	长丰县水湖镇伍岗安置小区项目	合肥市	长丰县	商住用地	15,589.34	16,524.70	17,516.18	18,567.15	
3	长丰县双墩镇临湖佳苑安置小区建设项目	合肥市	长丰县	居住用地	17,321.46	18,360.75	19,462.40	20,630.14	21,867.95
4	长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目	合肥市	长丰县	居住用地					
5	榆林桥畔三期项目	合肥市	包河区	商住用地					
6	大兴镇兴城家园项目	合肥市	瑶海区	居住用地					

③ 2024-2031 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）（金额单位：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	长丰县双墩镇紫桐苑二期项目	合肥市	长丰县	居住用地	10,252.54	10,806.18	11,389.71	12,004.75	12,653.01	13,336.27	14,056.43	14,815.48	15,615.52
2	长丰县水湖镇伍岗安置小区项目	合肥市	长丰县	商住用地	9,227.29	9,725.56	10,250.74	10,804.28	11,387.71	12,002.65	12,650.79	13,333.93	14,053.96
3	长丰县双墩镇临湖佳苑安置小区建设项目	合肥市	长丰县	居住用地	10,806.18	11,389.71	12,004.75	12,653.01	13,336.27	14,056.43	14,815.48	15,615.52	10,806.18
4	长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目	合肥市	长丰县	商住用地	8,202.03	8,644.94	9,111.77	9,603.81	10,122.42	10,669.03	11,245.16	11,852.40	12,492.43

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
5	榆林桥畔三期项目	合肥市	包河区	商住用地	15,703.87	16,180.17	16,670.91	17,176.54	17,697.51	18,234.27	18,787.32		
6	大兴镇兴城家园项目	合肥市	瑶海区	居住用地		17,220.72	17,798.82	18,396.33	19,013.89	19,652.19	20,311.91	20,993.78	

序号	项目	地市	区县	土地性质	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	长丰县双墩镇紫桐苑二期项目	合肥市	长丰县	居住用地	16,458.76	17,347.53	18,284.30	19,271.65	20,312.32
2	长丰县水湖镇伍岗安置小区项目	合肥市	长丰县	商住用地	14,812.87	15,612.76	16,455.85	17,344.47	
3	长丰县双墩镇临湖佳苑安置小区建设项目	合肥市	长丰县	居住用地	16,458.76	17,347.53	18,284.30	19,271.65	20,312.32
4	长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目	合肥市	长丰县	居住用地					
5	榆林桥畔三期项目	合肥市	包河区	商住用地					
6	大兴镇兴城家园项目	合肥市	瑶海区	居住用地					

④ 2024-2031 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）（金额单位：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	长丰县双墩镇紫桐苑二期项目	合肥市	长丰县	居住用地	10,252.54	10,744.66	11,260.40	11,800.90	12,367.34	12,960.97	13,583.10	14,235.09	14,918.37

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
2	长丰县水湖镇伍岗安置小区项目	合肥市	长丰县	商住用地	9,227.29	9,670.20	10,134.37	10,620.82	11,130.62	11,664.89	12,224.80	12,811.59	13,426.55
3	长丰县双墩镇临湖佳苑安置小区建设项目	合肥市	长丰县	居住用地	10,252.54	10,744.66	11,260.40	11,800.90	12,367.34	12,960.97	13,583.10	14,235.09	14,918.37
4	长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目	合肥市	长丰县	商住用地	8,202.03	8,595.73	9,008.33	9,440.73	9,893.89	10,368.80	10,866.50	11,388.09	11,934.72
5	榆林桥畔三期项目	合肥市	包河区	商住用地	15,703.87	16,127.25	16,562.04	17,008.55	17,467.10	17,938.01	18,421.62		
6	大兴镇兴城家园项目	合肥市	瑶海区	居住用地		17,220.72	17,734.59	18,263.79	18,808.78	19,370.03	19,948.03	20,543.28	

序号	项目	地市	区县	土地性质	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	长丰县双墩镇紫桐苑二期项目	合肥市	长丰县	居住用地	15,634.45	16,384.90	17,171.38	17,995.61	18,859.40
2	长丰县水湖镇伍岗安置小区项目	合肥市	长丰县	商住用地	14,071.02	14,746.43	15,454.26	16,196.06	
3	长丰县双墩镇临湖佳苑安置小区建设项目	合肥市	长丰县	居住用地	15,634.45	16,384.90	17,171.38	17,995.61	18,859.40
4	长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目	合肥市	长丰县	居住用地					
5	榆林桥畔三期项目	合肥市	包河区	商住用地					
6	大兴镇兴城家园项目	合肥市	瑶海区	居住用地					

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	长丰县双墩镇紫桐苑二期项目	合肥市	长丰县	居住用地				160,331.96	169,951.86
2	长丰县水湖镇伍岗安置小区项目	合肥市	长丰县	商住用地			105,523.37		
3	长丰县双墩镇临湖佳苑安置小区建设项目	合肥市	长丰县	居住用地			156,841.00	249,377.27	
4	长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程 项目	合肥市	长丰县	居住用地				38,157.15	50,367.43
5	榆林桥畔三期项目	合肥市	包河区	商住用地			374,901.88		
6	大兴镇兴城家园项目	合肥市	瑶海区	居住用地				167,722.60	

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	长丰县双墩镇紫桐苑二期项目	合肥市	长丰县	居住用地				154,085.94	162,406.62
2	长丰县水湖镇伍岗安置小区项目	合肥市	长丰县	商住用地			101,989.75		
3	长丰县双墩镇临湖佳苑安置小区建设项目	合肥市	长丰县	居住用地			151,589.04	239,662.32	
4	长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程 项目	合肥市	长丰县	居住用地				36,222.07	47,458.98
5	榆林桥畔三期项目	合肥市	包河区	商住用地			366,413.69		
6	大兴镇兴城家园项目	合肥市	瑶海区	居住用地				162,863.88	

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	长丰县双墩镇紫桐苑二期项目	合肥市	长丰县	居住用地				148,049.69	155,156.03
2	长丰县水湖镇伍岗安置小区项目	合肥市	长丰县	商住用地			98,555.45		
3	长丰县双墩镇临湖佳苑安置小区建设项目	合肥市	长丰县	居住用地			146,484.50	230,273.66	
4	长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目	合肥市	长丰县	居住用地				34,371.67	44,698.44
5	榆林桥畔三期项目	合肥市	包河区	商住用地			358,063.19		
6	大兴镇兴城家园项目	合肥市	瑶海区	居住用地				158,126.33	

3. 土地出让收益预测

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

(1) 合肥市棚户区改造项目土地出让收益预测表 (100%)

金额单位: 人民币万元

项目	合计	长丰县双墩镇紫桐苑二期项目	长丰县水湖镇伍岗安置小区项目	丰县双墩镇临湖佳苑安置小区建设项目	长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目	榆林桥畔三期项目	大兴镇兴城家园项目
地级市 (区县)		长丰县	长丰县	长丰县	长丰县	包河区	瑶海区
收入合计	2,874,394.44	330,283.82	105,523.37	406,218.27	93,425.69	1,440,767.21	498,176.08
土地收入	2,874,394.44	330,283.82	105,523.37	406,218.27	93,425.69	1,440,767.21	498,176.08
扣除项目合计	1,420,133.27	58,542.42	18,703.89	72,001.69	16,576.70	1,065,865.33	188,443.24

项目	合计	长丰县双墩镇紫桐苑二期项目	长丰县水湖镇伍岗安置小区项目	丰县双墩镇临湖佳苑安置小区建设项目	长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目	榆林桥畔三期项目	大兴镇兴城家园项目
国有土地收益基金	229,951.56	26,422.71	8,441.87	32,497.46	7,474.05	115,261.38	39,854.09
农业土地开发资金	5,218.14	1,321.14	422.09	1,624.87	373.70	1,128.01	348.33
土地出让业务费	40,492.61	605.08	193.32	744.19	171.16	28,815.34	9,963.52
社保专项资金	38,778.86					28,815.34	9,963.52
轨道交通计提	96,947.16					72,038.36	24,908.80
收储成本	104,130.08					104,130.08	
廉租住房资金	135,030.85					93,717.07	41,313.78
教育资金	276,123.46	30,193.49	9,646.61	37,135.17	8,557.79	153,408.00	37,182.40
环巢湖资金	118,558.67					93,649.87	24,908.80
土地出让金返还	374,901.88					374,901.88	
被征地农民就业和养老保险资金	-						
用于资金平衡土地出让收益	1,454,261.17	271,741.40	86,819.48	334,216.58	76,848.99	374,901.88	309,732.84
土地出让收益上缴财政	154,866.42						154,866.42
用于资金平衡土地出让净收益	1,299,394.75	271,741.40	86,819.48	334,216.58	76,848.99	374,901.88	154,866.42

(2) 合肥市棚户区改造项目土地出让收益预测表 (90%)

金额单位：人民币万元

项目	合计	长丰县双墩镇紫桐苑二期项目	长丰县水湖镇伍岗安置小区项目	丰县双墩镇临湖佳苑安置小区建设项目	长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目	榆林桥畔三期项目	大兴镇兴城家园项目

项目	合计	长丰县双墩镇紫桐苑二期项目	长丰县水湖镇伍岗安置小区项目	丰县双墩镇临湖佳苑安置小区建设项目	长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目	榆林桥畔三期项目	大兴镇兴城家园项目
地级市（区县）	合肥市	长丰县	长丰县	长丰县	长丰县	包河区	瑶海区
收入合计	2,799,570.77	316,492.56	101,989.75	391,251.36	89,499.51	1,412,813.35	487,524.24
土地收入	2,799,570.77	316,492.56	101,989.75	391,251.36	89,499.51	1,412,813.35	487,524.24
扣除项目合计	1,390,224.10	56,097.93	18,077.56	69,348.83	15,880.08	1,046,399.66	184,420.04
国有土地收益基金	223,965.67	25,319.41	8,159.18	31,300.11	7,159.96	113,025.07	39,001.94
农业土地开发资金	5,073.28	1,265.97	407.96	1,565.01	358.00	1,128.01	348.33
土地出让业务费	39,654.16	579.82	186.85	716.77	163.97	28,256.27	9,750.48
社保专项资金	38,006.75					28,256.27	9,750.48
轨道交通计提	95,016.88					70,640.67	24,376.21
收储成本	101,809.91					101,809.91	
廉租住房资金	132,058.60					91,628.92	40,429.68
教育资金	272,016.11	28,932.73	9,323.58	35,766.94	8,198.15	153,408.00	36,386.71
环巢湖资金	116,209.08					91,832.87	24,376.21
土地出让金返还	366,413.69					366,413.69	
被征地农民就业和养老保险资金	-						
用于资金平衡土地出让收益	1,409,346.66	260,394.63	83,912.18	321,902.53	73,619.43	366,413.69	303,104.20
土地出让收益上缴财政	151,552.10						151,552.10
用于资金平衡土地出让净收益	1,257,794.56	260,394.63	83,912.18	321,902.53	73,619.43	366,413.69	151,552.10

（3）合肥市棚户区改造项目土地出让收益预测表（80%）

金额单位：人民币万元

项目	合计	长丰县双墩镇紫桐苑二期项目	长丰县水湖镇伍岗安置小区项目	丰县双墩镇临湖佳苑安置小区建设项目	长丰县吴山镇百花馨园拆迁安置小区五期工程项目	榆林桥畔三期项目	大兴镇兴城家园项目
地级市（区县）	合肥市	长丰县	长丰县	长丰县	长丰县	包河区	瑶海区
收入合计	2,726,612.66	303,205.72	98,555.45	376,758.16	85,717.82	1,385,312.93	477,062.58
土地收入	2,726,612.66	303,205.72	98,555.45	376,758.16	85,717.82	1,385,312.93	477,062.58
扣除项目合计	1,360,919.14	53,742.86	17,468.84	66,779.92	15,209.09	1,027,249.74	180,468.69
国有土地收益基金	218,129.02	24,256.46	7,884.44	30,140.65	6,857.43	110,825.03	38,165.01
农业土地开发资金	4,933.28	1,212.82	394.22	1,507.03	342.87	1,128.01	348.33
土地出让业务费	38,830.80	555.48	180.55	690.22	157.04	27,706.26	9,541.25
社保专项资金	37,247.51					27,706.26	9,541.25
轨道交通计提	93,118.78					69,265.65	23,853.13
收储成本	99,527.37					99,527.37	
廉租住房资金	129,136.00					89,574.64	39,561.36
教育资金	268,034.72	27,718.10	9,009.62	34,442.02	7,851.75	153,408.00	35,605.23
环巢湖资金	113,898.47					90,045.34	23,853.13
土地出让金返还	358,063.19					358,063.19	
被征地农民就业和养老保险资金	-						
用于资金平衡土地出让收益	1,365,693.52	249,462.86	81,086.61	309,978.24	70,508.73	358,063.19	296,593.89
土地出让收益上缴财政	148,296.95						148,296.95
用于资金平衡土地出让净收益	1,217,396.57	249,462.86	81,086.61	309,978.24	70,508.73	358,063.19	148,296.94

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

二、滁州市

（一）应付本息情况

滁州市本批次共 1 个 7 年期棚改区改造项目，为明光市明酒大道南侧安置房项目，计划融资总额 40,000.00 万元，本次计划发行棚改专项债 3,000.00 万元，已发行棚改专项债 17,000.00 万元，其中 2024 年 5 月已发行棚改专项债 5,000.00 万元，发行利率 2.36%，2025 年 1 月已发行棚改专项债 5,000.00 万元，发行利率 1.61%，2025 年 3 月已发行棚改专项债 4,000.00 万元，发行利率 1.85%，2025 年 5 月已发行棚改专项债 3,000.00 万元，发行利率 1.70%，预计 2025 年及 2025 年后续批次发行棚改专项债 20,000.00 万元，假设本次和预计融资利率为 2.07%，发行期限均为 7 年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1.本次计划融资应付本息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
滁州市	2025	-	3,000.00		3,000.00	2.07%		-
	2026	3,000.00			3,000.00	2.07%	62.10	62.10
	2027	3,000.00			3,000.00	2.07%	62.10	62.10
	2028	3,000.00			3,000.00	2.07%	62.10	62.10
	2029	3,000.00			3,000.00	2.07%	62.10	62.10
	2030	3,000.00			3,000.00	2.07%	62.10	62.10
	2031	3,000.00			3,000.00	2.07%	62.10	62.10
	2032	3,000.00		3,000.00	-	2.07%	62.10	3,062.10
合计			3,000.00	3,000.00		-	434.70	3,434.70

2.前期已发行专项债还本付息情况

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

金额单位：人民币万元

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

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

金额单位：人民币万元

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

明光市明酒大道南侧安置房项目于 2025 年 3 月发行 4,000.00 万元，发行利率 1.85%，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
滁州市	2025 年		4,000.00		4,000.00	1.85%	-	-
	2026 年	4,000.00			4,000.00	1.85%	74.00	74.00
	2027 年	4,000.00			4,000.00	1.85%	74.00	74.00
	2028 年	4,000.00			4,000.00	1.85%	74.00	74.00
	2029 年	4,000.00			4,000.00	1.85%	74.00	74.00
	2030 年	4,000.00			4,000.00	1.85%	74.00	74.00
	2031 年	4,000.00			4,000.00	1.85%	74.00	74.00
	2032 年	4,000.00		4,000.00	-	1.85%	74.00	4,074.00
	合计		4,000.00	4,000.00		-	518.00	4,518.00

明光市明酒大道南侧安置房项目于 2025 年 5 月发行 3,000.00 万元，发行利率 1.70%，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
滁州市	2025 年		3,000.00		3,000.00	1.70%	-	-
	2026 年	3,000.00			3,000.00	1.70%	51.00	51.00
	2027 年	3,000.00			3,000.00	1.70%	51.00	51.00
	2028 年	3,000.00			3,000.00	1.70%	51.00	51.00
	2029 年	3,000.00			3,000.00	1.70%	51.00	51.00
	2030 年	3,000.00			3,000.00	1.70%	51.00	51.00
	2031 年	3,000.00			3,000.00	1.70%	51.00	51.00
	2032 年	3,000.00		3,000.00	-	1.70%	51.00	3,051.00
	合计		3,000.00	3,000.00		-	357.00	3,357.00

3. 预计发行专项债应付本息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
滁州市	2025	-	20,000.00		20,000.00	2.07%	-	-
	2026	20,000.00			20,000.00	2.07%	414.00	414.00
	2027	20,000.00			20,000.00	2.07%	414.00	414.00

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
	2028	20,000.00			20,000.00	2.07%	414.00	414.00
	2029	20,000.00			20,000.00	2.07%	414.00	414.00
	2030	20,000.00			20,000.00	2.07%	414.00	414.00
	2031	20,000.00			20,000.00	2.07%	414.00	414.00
	2032	20,000.00		20,000.00	-	2.07%	414.00	20,414.00
合计			20,000.00	20,000.00			2,898.00	22,898.00

（二）出让产生的净现金流入

1.基本假设条件和依据

由滁州市明光市人民政府拿出 2 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。

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

经查询滁州市明光市的自然资源和规划局土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2022-2024 年 GDP 增速、2025 年政府工作报告当年 GDP 预计增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定棚改项目的土地出让价格。

序号	地级市	区县	GDP 增速				政府工作报告预计 2025 年 GDP 增速	预计 GDP 增 速
			2022 年	2023 年	2024 年	三年平均 增速		
1	滁州市	明光市	4.80%	6.90%	5.70%	5.80%	7.00%	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	明光市	明光市明酒大道南侧安置房项目	2031 年出让 100%

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以滁州市明光市预计 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日至完成全部土地挂牌

交易的现金流入，考虑一项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按预计 GDP 增速的 100%	按预计 GDP 增速的 90%	按预计 GDP 增速的 80%
1	滁州市	明光市	明光市明酒大道南侧安置房项目	65,432.18	62,962.19	60,572.55
合计				65,432.18	62,962.19	60,572.55

（三）项目概况

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

（四）投资估算及资金筹措

1.投资估算

滁州市 1 个棚户区改造项目，项目资金总需求为 53,000.000 万元，项目资本金 13,000.00 万元，本次拟发行棚改专项债 3,000.00 万元，前期已发行棚改专项债 17,000.00 万元，预计未来发行棚改专项债 20,000.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	地级市	区县	总投资额	项目资本金	本次发债金额	前期已发债	预计未来发债
1	明光市明酒大道南侧安置房项目	滁州市	明光市	53,000.00	13,000.00	3,000.00	17,000.00	20,000.00
	合计			53,000.00	13,000.00	3,000.00	17,000.00	20,000.00

2.资金筹措

明光市明酒大道南侧安置房项目来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡

1.明光市明酒大道南侧安置房项目

按自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债自行平衡项目覆盖情况：按预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.44；按预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.38；按预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.33。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年		118.00	118.00		118.00	118.00
2026 年		799.60	799.60		799.60	799.60
2027 年		799.60	799.60		799.60	799.60
2028 年		799.60	799.60		799.60	799.60
2029 年		799.60	799.60		799.60	799.60
2030 年		799.60	799.60		799.60	799.60
2031 年	5,000.00	799.60	5,799.60	65,432.18		65,432.18
2032 年	35,000.00	681.60	35,681.60			
合计	40,000.00	5,597.20	45,597.20	65,432.18	4,116.00	69,548.18
本息覆盖倍数	1.44					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025	-	118.00	118.00		118.00	118.00
2026	-	799.60	799.60		799.60	799.60
2027	-	799.60	799.60		799.60	799.60
2028	-	799.60	799.60		799.60	799.60
2029	-	799.60	799.60		799.60	799.60
2030	-	799.60	799.60		799.60	799.60
2031	5,000.00	799.60	5,799.60	62,962.19		62,962.19
2032	35,000.00	681.60	35,681.60			
合计	40,000.00	5,597.20	45,597.20	62,962.19	4,116.00	67,078.19
本息覆盖倍数	1.38					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025	-	118.00	118.00		118.00	118.00
2026	-	799.60	799.60		799.60	799.60
2027	-	799.60	799.60		799.60	799.60
2028	-	799.60	799.60		799.60	799.60
2029	-	799.60	799.60		799.60	799.60
2030	-	799.60	799.60		799.60	799.60
2031	5,000.00	799.60	5,799.60	60,572.55		60,572.55
2032	35,000.00	681.60	35,681.60			-
合计	40,000.00	5,597.20	45,597.20	60,572.55	4,116.00	64,688.55
本息覆盖倍数	1.33					

（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1.土地出让价格预测

（1）土地市场情况

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

序号	文号	地块	土地面积 (m ²)	容积率	中标总地 价(万元)	平均价 格(元/ m ²)	出让日 期	用途
1	明自然资规 告字〔2023〕 9号	明光大道与 花园路交口 东北角	37,732.81	1.0-1.4	13,010.00	3,447.93	2023年 8月	商业、住 宅用地
2	明自然资规 告字〔2022〕 14号	韩山路与爱 府路交口西 南角	33,739.31	1.0-1.5	6,800.00	2,015.45	2022年 12月	居住、商 业用地
3	明自然资规 告字〔2022〕 8号	明光大道与 池河大道交 口东南角	52,286.30	1.0-1.8	13,400.00	2,562.81	2022年 12月	居住、商 业用地
4	明自然资规 告字〔2021〕 7号	城南大道与 明光大道交 口东北角	56,218.35	1.0-1.8	16,000.00	2,846.05	2021年 8月	居住、商 业用地
5	明自然资规 告字〔2021〕 4号	抹山大道与 笃学路交口 东南角	57,826.96	1.0-1.6	7,490.00	1,295.24	2021年 5月	居住、商 业用地
居住用地参考均价							2,433.50	

（2）棚改项目土地出让价格预测

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

具体计算如下：

①土地出让价格预测

序号	项目	地市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(平方米)	参考平均单价 (元/平方米)	预测土地单价(元/平方米)
1	明光市明酒大道南侧安置房项目	滁州市	明光市	5.80%	商住用地	201,334.34	2,433.50	2,433.50

②2024-2031 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）（金额单位：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	明光市明酒大道南侧安置房项目	滁州市	明光市	商住用地	2,433.50	2,574.64	2,723.97	2,881.96	3,049.12	3,225.97	3,413.07	3,611.03

③2024-2031 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）（金额单位：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	明光市明酒大道南侧安置房项目	滁州市	明光市	商住用地	2,433.50	2,560.53	2,694.19	2,834.82	2,982.80	3,138.51	3,302.34	3,474.72

④2024-2031 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）（金额单位：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	明光市明酒大道南侧安置房项目	滁州市	明光市	商住用地	2,433.50	2,546.41	2,664.57	2,788.20	2,917.58	3,052.95	3,194.61	3,342.84

2.土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取滁州市明光市 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) 土地收入预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）（金额单位：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2030 年	2031 年	2032 年
1	明光市明酒大道南侧安置房项目	滁州市	明光市	商住用地		72,702.42	

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2030 年	2031 年	2032 年
1	明光市明酒大道南侧安置房项目	滁州市	明光市	商住用地		69,957.98	

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2030 年	2031 年	2032 年
1	明光市明酒大道南侧安置房项目	滁州市	明光市	商住用地		67,302.83	

3.土地出让收益预测

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	预计 GDP 增速达 100%	预计 GDP 增速达 90%	预计 GDP 增速达 80%
		明光市明酒大道南侧安置房项目	明光市明酒大道南侧安置房项目	明光市明酒大道南侧安置房项目
	地级市（区县）	滁州市（明光市）	滁州市（明光市）	滁州市（明光市）
一	收入合计	72,702.42	69,957.98	67,302.83
1	土地收入	72,702.42	69,957.98	67,302.83
二	扣除项目合计	7,270.24	6,995.80	6,730.28
1	乡村振兴资金	7,270.24	6,995.80	6,730.28
三	用于资金平衡土地出让收益	65,432.18	62,962.19	60,572.55



统一社会信用代码

91340100149142656J

营业执照



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