

2025 年安徽省政府专项债券（六十期）
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]0188 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	7-176

皖九通专审字[2025]0188 号

2025 年安徽省政府专项债券（六十期） 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（六十期）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 7 个地级市共 20 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]第 0188 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: 茆世平



2025 年 08 月 14 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（六十期）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 7 个地市棚户区改造 20 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 21.71 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（六十期）
发行规模：	人民币 21.71 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，存续期内每年 8 月 27 日支付（节假日顺延），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 7 个地级市 20 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	潭冲河家园 D 地块项目	160,345.00	98,345.00	62,000.00	0.00	31,300.00
2	蚌埠市	固镇县本级	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	26,000.00	5,200.00	20,800.00	19,500.00	1,300.00
3	蚌埠市	固镇县本级	固镇县张洪二期棚户区改造项目	8,000.00	1,600.00	6,400.00	0.00	500.00
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	60,105.00	22,000.00	176,103.00	43,800.00
5	滁州市	滁州市本级	滁州市紫薇路与清流路交口肯帝亚地块棚户区改造项目	175,000.00	35,000.00	140,000.00	4,400.00	20,000.00
6	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	15,400.00	10,000.00
7	滁州市	琅琊区本级	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目周边棚户区改造项目	90,000.00	20,000.00	70,000.00	30,200.00	10,700.00

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	琅琊区本级	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	75,000.00	17,000.00	58,000.00	9,000.00	11,000.00
9	滁州市	定远县本级	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	50,176.00	15,976.00	34,200.00	20,200.00	5,000.00
10	滁州市	定远县本级	定远县山湖花园二期安置房项目	39,000.00	7,800.00	31,200.00	27,500.00	1,600.00
11	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	75,000.00	10,000.00
12	阜阳市	颍泉区本级	渡口社区红星路东片区棚改项目	77,800.00	15,560.00	62,240.00	35,100.00	5,000.00
13	阜阳市	界首市本级	东旭片区（东旭路安置区）棚户区改造项目	105,000.00	31,500.00	73,500.00	32,975.00	3,200.00
14	宿州市	埇桥区本级	宿州市埇桥区中煤1#地及周边棚户区改造项目	150,000.00	50,000.00	100,000.00	73,500.00	3,000.00
15	宿州市	萧县本级	凤北新区棚户区A地块及周边棚户区、龙山子棚户区2号地A地块及周边棚户区	183,120.00	39,163.00	143,957.00	126,757.00	3,500.00
16	宿州市	灵璧县本级	花园街北侧及周边棚户区项目	22,260.00	4,460.00	17,800.00	3,000.00	3,000.00
17	宿州市	灵璧县本级	灵璧县原化肥厂等工矿企业职工宿舍及山南村周边棚改二期项目	60,360.00	12,160.00	48,200.00	0.00	7,900.00
18	六安市	霍邱县本级	2019年霍邱县农机一厂片区、粮贸宾馆片区、双龙茶一、茶四片区、平安驾校片区、城东片区三期、城北片区二期棚改	286,250.00	57,250.00	229,000.00	182,372.00	32,700.00
19	亳州市	蒙城县本级	亳州市蒙城县2023年棚户区改造项目	171,000.00	70,275.00	100,725.00	40,000.00	13,100.00
20	亳州市	利辛县	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	359,768.00	71,954.00	287,814.00	125,200.00	500.00
合计				2,521,796.81	654,160.81	1,867,636.00	996,207.00	217,100.00

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 1 个 5 年期棚户区改造项目，计划融资总额 62,000.00 万元，已发行专项债券 0.00 万元，本次计划发行棚改专项债 31,300.00 万元。预计未来发行棚改专项债 30,700.00 万元，发行期限均为五年，假设本次和预计融资利率为 2.07%，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		31,300.00		31,300.00	2.07%		
	2026 年	31,300.00			31,300.00	2.07%	647.91	647.91
	2027 年	31,300.00			31,300.00	2.07%	647.91	647.91
	2028 年	31,300.00			31,300.00	2.07%	647.91	647.91
	2029 年	31,300.00			31,300.00	2.07%	647.91	647.91
	2030 年	31,300.00		31,300.00		2.07%	647.91	31,947.91
合计			31,300.00	31,300.00			3,239.55	34,539.55

2、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	2026 年		30,700.00		30,700.00	2.07%		
	2027 年	30,700.00			30,700.00	2.07%	635.49	635.49
	2028 年	30,700.00			30,700.00	2.07%	635.49	635.49
	2029 年	30,700.00			30,700.00	2.07%	635.49	635.49
	2030 年	30,700.00			30,700.00	2.07%	635.49	635.49
	2031 年	30,700.00		30,700.00		2.07%	635.49	31,335.49
合计			30,700.00	30,700.00			3,177.45	33,877.45

（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 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长的基础。

序号	地市	区县	项目名称	拟出让地块
1	合肥市	肥西县	潭冲河家园 D 地块项目	北至北张路、西至青龙路、南至四合路、东至司空山路围合的规则区域

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	潭冲河家园 D 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	潭冲河家园 D 地块项目	92,570.80	91,962.22	91,353.64
合计				92,570.80	91,962.22	91,353.64

（三）项目概况

项目总占地面积约 100000.00 m²（150.11 亩），总建筑面积约 305000.00 m²，主要建设内容包括建设 20 栋高层住宅、配套用房、地库和其他等，配套建设红线范围内的室外道路、广场、给排水、强弱电、燃气等附属设施工程，安置户数 1804 户。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

合肥市共 1 个棚户区改造项目，项目总投资为 160,344.81 万元，项目资本金 98,344.81 万元，本次拟发行棚改专项债 31,300.00 万元，前期累计发行棚改专项债 0.00 万元，预计未来年度发行棚专项债 30,700.00 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	潭冲河家园 D 地块项目	160,344.81	98,344.81	31,300.00	0.00	30,700.00	5 年
合计			-	160,344.81	98,344.81	31,300.00	0.00	30,700.00	-

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

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且于两年内全部平均出让完毕，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 1.35；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 1.34；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 1.34。

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		647.91	647.91		647.91	647.91
2026 年		1,283.40	1,283.40		1,283.40	1,283.40
2027 年		1,283.40	1,283.40		1,283.40	1,283.40
2028 年		1,283.40	1,283.40	46,285.40		46,285.40
2029 年	31,300.00	1,283.40	32,583.40	46,285.40		46,285.40
2030 年	30,700.00	635.49	31,335.49			-
合计	62,000.00	6,417.00	68,417.00	92,570.80	3,214.71	95,785.51
本息覆盖倍数	1.35					

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		647.91	647.91		647.91	647.91
2026 年		1,283.40	1,283.40		1,283.40	1,283.40
2027 年		1,283.40	1,283.40		1,283.40	1,283.40
2028 年		1,283.40	1,283.40	45,981.11		45,981.11
2029 年	31,300.00	1,283.40	32,583.40	45,981.11		45,981.11
2030 年	30,700.00	635.49	31,335.49			
合计	62,000.00	6,417.00	68,417.00	91,962.22	3,214.71	95,176.93

本息覆盖倍数	1.34
--------	------

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		647.91	647.91		647.91	647.91
2026 年		1,283.40	1,283.40		1,283.40	1,283.40
2027 年		1,283.40	1,283.40		1,283.40	1,283.40
2028 年		1,283.40	1,283.40	45,676.82		45,676.82
2029 年	31,300.00	1,283.40	32,583.40	45,676.82		45,676.82
2030 年	30,700.00	635.49	31,335.49			
合计	62,000.00	6,417.00	68,417.00	91,353.64	3,214.71	94,568.35
本息覆盖倍数	1.34					

（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) 潭冲河家园 D 地块项目周边土地出让情况表

序号	地块	区位	土地面积 (亩)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格(万 元/亩)	出让日期	用途
1	肥西县 FX202356 号	肥西县	89.63	1.00-2.00	84,431.27	942	2023.11.16	居住用地
2	肥西县 FX202312 号	肥西县	44.93	1.00-1.80	44,258.28	985	2023.07.12	居住用地
3	肥西县 FX202318 号	肥西县	104.97	1.00-1.60	109,164.87	1040	2023.05.16	居住用地
4	肥西县 FX202271	肥西县	95.29	2.00-2.40	83,043.30	871.44	2022.11.09	居住用地
居住用地参考均价						958.41		

(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/平米)	修正系数	预测土地单 价(元/平米)
1	潭冲河家园 D 地块项目	合肥市	肥西县	7.00%	居住用地	100,000.00	14,376.00	0.94	13,500.00

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	潭冲河家园 D 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地	13,500.00	13,500.00	13,500.00	13,500.00	13,500.00	14,445.00	14,445.00

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	潭冲河家园 D 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地	13,500.00	13,500.00	13,500.00	13,500.00	13,500.00	14,350.50	14,350.50

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	潭冲河家园 D 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地	13,500.00	13,500.00	13,500.00	13,500.00	13,500.00	14,256.00	14,256.00

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肥西县 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	潭冲河家园 D 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地						72,225.00	72,225.00

（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	潭冲河家园 D 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地						71,752.50	71,752.50

（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	潭冲河家园 D 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地						71,280.00	71,280.00

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(单位：万元)

序号	项目	潭冲河家园 D 地块项目(100%)	潭冲河家园 D 地块项目(90%)	潭冲河家园 D 地块项目(80%)
	市区县	肥西县	肥西县	肥西县
一	收入合计	144,450.00	143,505.00	142,560.00
1	土地收入	144,450.00	143,505.00	142,560.00
二	扣除项目合计	51,879.20	51,542.78	51,206.36
1	乡村振兴土地省统筹	2,889.00	2,870.10	2,851.20
2	国有土地收益基金	5,778.00	5,740.20	5,702.40
3	农业土地开发资金	650.00	650.00	650.00
4	土地出让业务	2,889.00	2,870.10	2,851.20
5	城镇廉租住房保障金	13,224.40	13,137.46	13,050.52
6	教育资金	13,224.40	13,137.46	13,050.52
7	农田水利建设资金	13,224.40	13,137.46	13,050.52
三	用于资金平衡土地相关收益	92,570.80	91,962.22	91,353.64

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 7 个 5 年期棚改项目，计划融资 628,400.00 万元，本次拟发行棚改专项债 102,100.00 万元，已发行专项债券 282,803.00 万元。其中 2022 年 3 月已发行棚改专项债 27,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.75%，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 36,400.00 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 49,000.00 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 18,500.00 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 11,300.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.87%，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 37,700.00 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 12,200.00 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 22,500.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.60%，2025 年 6 月已发行棚改专项债 27,500.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.61%，预计 2026 年后续批次拟发行棚改专项债 243,497.00 万元，假设本次和预计融资利率为 2.07%，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		102,100.00		102,100.00	2.07%		
	2026 年	102,100.00			102,100.00	2.07%	2,113.47	2,113.47
	2027 年	102,100.00			102,100.00	2.07%	2,113.47	2,113.47
	2028 年	102,100.00			102,100.00	2.07%	2,113.47	2,113.47
	2029 年	102,100.00			102,100.00	2.07%	2,113.47	2,113.47

	2030 年	102,100.00		102,100.00		2.07%	2,113.47	104,213.47
	合计		102,100.00	102,100.00			10,567.35	112,667.35

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

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 6 月已发行专项债 16,200.00 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		16,200.00		16,200.00	1.61%		
2026 年	16,200.00			16,200.00	1.61%	260.82	260.82
2027 年	16,200.00			16,200.00	1.61%	260.82	260.82
2028 年	16,200.00			16,200.00	1.61%	260.82	260.82
2029 年	16,200.00			16,200.00	1.61%	260.82	260.82
2030 年	16,200.00		16,200.00		1.61%	260.82	16,460.82
合计		16,200.00	16,200.00			1,304.10	17,504.10

(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

滁州市西涧北路棚户区改造项目，2025 年 6 月已发行专项债 10,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.61%，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
2025 年		10,000.00		10,000.00	1.61%		
2026 年	10,000.00			10,000.00	1.61%	161.00	161.00
2027 年	10,000.00			10,000.00	1.61%	161.00	161.00
2028 年	10,000.00			10,000.00	1.61%	161.00	161.00
2029 年	10,000.00			10,000.00	1.61%	161.00	161.00
2030 年	10,000.00		10,000.00		1.61%	161.00	10,161.00
合计		10,000.00	10,000.00			805.00	10,805.00

（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

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 6 月已发行专项债 1,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.61%，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
2025 年		1,000.00		1,000.00	1.61%		
2026 年	1,000.00			1,000.00	1.61%	16.10	16.10
2027 年	1,000.00			1,000.00	1.61%	16.10	16.10
2028 年	1,000.00			1,000.00	1.61%	16.10	16.10
2029 年	1,000.00			1,000.00	1.61%	16.10	16.10
2030 年	1,000.00		1,000.00		1.61%	16.10	1,016.10
合计		1,000.00	1,000.00			80.50	1,080.50

(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

滁州市琅琊区永阳人家棚改项目，2025 年 6 月已发行专项债 300.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.61%，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
2025 年		300.00		300.00	1.61%	0.00	0.00
2026 年	300.00			300.00	1.61%	4.83	4.83
2027 年	300.00			300.00	1.61%	4.83	4.83
2028 年	300.00			300.00	1.61%	4.83	4.83
2029 年	300.00			300.00	1.61%	4.83	4.83
2030 年	300.00		300.00	0.00	1.61%	4.83	304.83
合计		300.00	300.00		-	24.15	324.15

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

金额单位：人民币万元

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

滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目，2025 年 3 月已发行专项债 4,000.00 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		4,000.00		4,000.00	1.73%		
2026 年	4,000.00			4,000.00	1.73%	69.20	69.20
2027 年	4,000.00			4,000.00	1.73%	69.20	69.20
2028 年	4,000.00			4,000.00	1.73%	69.20	69.20
2029 年	4,000.00			4,000.00	1.73%	69.20	69.20
2030 年	4,000.00		4,000.00		1.73%	69.20	4,069.20
合计		4,000.00	4,000.00			346.00	4,346.00

（6）定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目，2023 年 9 月已发行专项债 14,200.00 万元，期限为五年，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	应付本期 合计
2023 年	-	14,200.00	-	14,200.00	2.61%	-	-
2024 年	14,200.00	-	-	14,200.00	2.61%	370.62	370.62

2025 年	14,200.00	-	-	14,200.00	2.61%	370.62	370.62
2026 年	14,200.00	-	-	14,200.00	2.61%	370.62	370.62
2027 年	14,200.00	-	-	14,200.00	2.61%	370.62	370.62
2028 年	14,200.00	-	14,200.00	-	2.61%	370.62	14,570.62
合计	-	14,200.00	14,200.00	-	-	1,853.10	16,053.10

定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目，2024 年 2 月已发行专项债 3,000.00 万元，期限为五年，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	应付本期 合计
2024 年		3,000.00	-	3,000.00	2.38%	-	-
2025 年	3,000.00			3,000.00	2.38%	71.40	71.40
2026 年	3,000.00			3,000.00	2.38%	71.40	71.40
2027 年	3,000.00			3,000.00	2.38%	71.40	71.40
2028 年	3,000.00			3,000.00	2.38%	71.40	71.40
2029 年	3,000.00		3,000.00	-	2.38%	71.40	3,071.40
合计		3,000.00	3,000.00	-		357.00	3,357.00

定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目，2024 年 5 月已发行专项债 1,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 2.2%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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

合计		1,000.00	1,000.00	-		110.00	1,110.00
----	--	----------	----------	---	--	--------	----------

定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目，2025 年 1 月已发行专项债 2,000.00 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	-	2,000.00		2,000.00	1.49%	-	-
2026 年	2,000.00			2,000.00	1.49%	29.80	29.80
2027 年	2,000.00			2,000.00	1.49%	29.80	29.80
2028 年	2,000.00			2,000.00	1.49%	29.80	29.80
2029 年	2,000.00		-	2,000.00	1.49%	29.80	29.80
2030 年	2,000.00		2,000.00	-	1.49%	29.80	2,029.80
合计			2,000.00		-	149.00	2,149.00

(7) 定远县山湖花园二期安置房项目，2022 年 3 月已发行专项债 27,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 2.75%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本期 合计
2022 年		27,000.00		27,000.00	2.75%		
2023 年	27,000.00			27,000.00	2.75%	742.50	742.50
2024 年	27,000.00			27,000.00	2.75%	742.50	742.50
2025 年	27,000.00			27,000.00	2.75%	742.50	742.50
2026 年	27,000.00			27,000.00	2.75%	742.50	742.50
2027 年	27,000.00		27,000.00		2.75%	742.50	27,742.50
合计		27,000.00	27,000.00			3,712.50	30,712.50

定远县山湖花园二期安置房项目，2025 年 5 月已发行专项债 500.00 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	-	500.00		500.00	1.60%	-	-
2026 年	500.00			500.00	1.60%	8.00	8.00
2027 年	500.00			500.00	1.60%	8.00	8.00
2028 年	500.00			500.00	1.60%	8.00	8.00
2029 年	500.00		-	500.00	1.60%	8.00	8.00
2030 年	500.00		500.00	-	1.60%	8.00	508.00
合计			500.00		-	40.00	540.00

3、预计发行专项债应付本息情况

滁州市各区县预计于 2026 年后续批次发行专项债 243,497.00 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 2026 年及后续批次拟发行专项债 97.00 万元；滁州市西涧北路棚户区改造项目，预计 2026 年及后续批次拟发行专项债 49,600.00 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 2026 年及后续批次拟发行专项债 115,600.00 万元；滁州市琅琊区永阳人家棚改项目，预计 2026 年及后续批次拟发行专项债 29,100.00 万元；滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目，预计 2026 年及后续批次拟发行专项债 38,000.00 万元，定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目，预计 2026 年及后续批次拟发行专项债 9,000.00 万元，定远县山湖花园二期安置房项目，预计 2026 年及后续批次拟发行专项债 2,100.00 万元，以上项目期限均为 5 年，假设融资利率 2.07%，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	2026		243,497.00		243,497.00	2.07%		
	2027	243,497.00			243,497.00	2.07%	5,040.39	5,040.39
	2028	243,497.00			243,497.00	2.07%	5,040.39	5,040.39

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	243,497.00			243,497.00	2.07%	5,040.39	5,040.39
	2030	243,497.00			243,497.00	2.07%	5,040.39	5,040.39
	2031	243,497.00		243,497.00		2.07%	5,040.39	248,537.39
合计			243,497.00	243,497.00			25,201.94	268,698.94

（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 28 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	清清河环境整治（世纪大道以北）地块	

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	
20	安置小区（永阳人家安置点）	
21	紫薇北路以西、定远路以东、卫民路以北区域地块	滁州市老木材公司和润北公园棚户区改造项目
22	紫薇北路以西、定远路以东、光明东路以南区域	
23	天长东路以北、光明东路以南、定远路两侧区域	
24	光明园小区东南区域	
25	定远路与天长东路交口西北区域	
26	定远县岸上玫瑰一期安置房项目地块	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目
27	靠山路与能仁路交叉口西北侧	定远县山湖花园二期安置房项目
28	靠山路与能仁路交叉口东北侧	

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	定远县	4.10%	4.80%	6.10%	5.00%	7.00%	5.00%

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	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	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	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	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	琅琊区	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	2029 年出让 100%
6	滁州市	定远县	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	2028 年出让 40%；2029 年 出让 30%；2030 年出让 30%
7	滁州市	定远县	定远县山湖花园二期安置房项目	2025 年出让 5%，2026 年 出让 10%，2027 年出让 85%

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 growth，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	滁州市本级	滁州市西涧北路棚户区改造项目	119,716.55	116,467.43	113,289.18
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

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%
5	滁州市	琅琊区	滁州市老木材公司和润北公园棚户区改造项目	85,282.44	82,967.89	80,703.81
6	滁州市	定远县	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	62,314.32	60,860.72	59,435.17
7	滁州市	定远县	定远县山湖花园二期安置房项目	50,465.97	49,791.46	49,123.04
合 计				1,021,079.01	994,363.49	968,222.81

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 1.47；按照滁州市各区县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.43；按照滁州市各区县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.39。

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	—	1,288.50	1,288.50	—	1,288.50	1,288.50
2024 年	—	2,238.54	2,238.54	—	2,268.36	2,268.36
2025 年	—	5,075.20	5,075.20	2,309.90	4,840.54	7,150.44
2026 年	—	8,391.27	8,391.27	4,851.44	7,887.72	12,739.16
2027 年	47,000.00	11,355.45	58,355.45	116,657.91	5,380.05	122,037.96
2028 年	36,400.00	11,913.39	48,313.39	317,245.63	5,822.43	323,068.06
2029 年	99,503.00	10,963.35	110,466.35	495,289.84	—	495,289.84
2030 年	202,000.00	7,896.92	209,896.92	51,351.28	—	51,351.28
2031 年	154,297.00	5,040.39	159,337.39	33,373.00	—	33,373.00
2032 年	89,200.00	1,846.44	91,046.44	—	—	—

合计	628,400.00	66,009.44	694,409.44	1,021,079.01	27,487.60	1,048,566.61
本息覆盖倍数	1.47					

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	-	1,288.50	1,288.50	-	1,288.50	1,288.50
2024 年	-	2,238.54	2,238.54	-	2,268.36	2,268.36
2025 年	-	5,075.20	5,075.20	2,298.87	4,840.54	7,139.41
2026 年	-	8,391.27	8,391.27	4,805.22	7,887.72	12,692.94
2027 年	47,000.00	11,355.45	58,355.45	114,125.91	5,380.05	119,505.96
2028 年	36,400.00	11,913.39	48,313.39	309,134.77	5,822.43	314,957.20
2029 年	99,503.00	10,963.35	110,466.35	481,999.99	-	481,999.99
2030 年	202,000.00	7,896.92	209,896.92	49,820.18	-	49,820.18
2031 年	154,297.00	5,040.39	159,337.39	32,178.55	-	32,178.55
2032 年	89,200.00	1,846.44	91,046.44	-	-	-
合计	628,400.00	66,009.44	694,409.44	994,363.49	27,487.60	1,021,851.09
本息覆盖倍数	1.43					

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	-	1,288.50	1,288.50	-	1,288.50	1,288.50
2024 年	-	2,238.54	2,238.54	-	2,268.36	2,268.36
2025 年	-	5,075.20	5,075.20	2,287.84	4,840.54	7,128.38
2026 年	-	8,391.27	8,391.27	4,759.23	7,887.72	12,646.95
2027 年	47,000.00	11,355.45	58,355.45	111,639.90	5,380.05	117,019.95
2028 年	36,400.00	11,913.39	48,313.39	301,190.77	5,822.43	307,013.20
2029 年	99,503.00	10,963.35	110,466.35	468,996.89	-	468,996.89
2030 年	202,000.00	7,896.92	209,896.92	48,327.31	-	48,327.31
2031 年	154,297.00	5,040.39	159,337.39	31,020.88	-	31,020.88
2032 年	89,200.00	1,846.44	91,046.44	-	-	-
合计	628,400.00	66,009.44	694,409.44	968,222.81	27,487.60	995,710.41

本息覆盖倍数	1.39
--------	------

（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 2026 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	凤樵路北侧、稻香路两侧区域
2	地块二	凤樵路南侧、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、滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目

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

棚改项目四至范围为：

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

6、定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目

本项目共计征收 1 个地块，总建筑面积 14.64 万平方米，其中地上建筑面积 10.99 万平方米，地下建筑面积 3.64 万平方米。新建住宅安置房 17 栋，安置户数为 968 户，拟出让面积 380 亩。土地性质为居住用地。

棚改项目四至范围为：

序号	地块名称	地块四至范围
1	定远县经开区三期棚改安置房项目地块	北至戚继光大道，南至松园路，西至绿园路，东至新一中。

7、定远县山湖花园二期安置房项目

项目拆迁改造面积 111188.86 平方米，涉及户数 882 户。土地规划性质为住宅用地，项目法人系定远县国有资产运营有限公司。

项目总用地面积 41921.13 平方米（约 62.88 亩），新建 2 栋 6F、2 栋 11F、3 栋 16F、5 栋 18F 的住宅安置房及 1 栋 3F 服务配套房、2 栋 1F 配电房，总建筑面积 111188.86 平方米，其中住宅建筑面积 82665.58 平方米、服务配套建筑面积 1385.28 平方米、地下车库建筑面积 27138 平方米（其中人防建筑面积 4198 平方米），容积率 2.0，建筑密度 14.4%，绿地率 38.0%，总户数 882 户。

棚改项目四至范围为：

序号	地块名称	地块四至范围
1	定远县山湖花园二期安置房项目地块	靠山路与能仁路交叉口西北侧
2	定远县山湖花园二期安置房项目地块	靠山路与能仁路交叉口东北侧

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

滁州市本次 7 个 5 年期棚户区改造项目的资金总需求为 803,342.24 万元，其中：项目资本金 174,942.24 万元，本次拟发行棚改专项债 102,100.00 万元，前期已发行棚改专项债 282,803.00 万元，预计未来发行棚改专项债 243,497.00 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	60,165.84	43,800.00	176,103.00	97.00
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	15,400.00	49,600.00
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	20,000.00	4,400.00	115,600.00
4	琅琊区	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	90,000.00	20,000.00	10,700.00	30,200.00	29,100.00
5	琅琊区	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	75,000.00	17,000.00	11,000.00	9,000.00	38,000.00

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
6	定远县	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	50,176.40	15,976.40	5,000.00	20,200.00	9,000.00
7	定远县	定远县山湖花园二期安置房项目	39,000.00	7,800.00	1,600.00	27,500.00	2,100.00
合计			803,342.24	174,942.24	102,100.00	282,803.00	243,497.00

2、资金筹措

滁州市项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡

1、滁州市本级 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	-	3,321.97	3,321.97		3,321.97	3,321.97
2026 年	-	4,682.94	4,682.94		4,682.94	4,682.94
2027 年	20,000.00	4,684.95	24,684.95	73,353.29		73,353.29

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
2028 年	22,200.00	4,138.95	26,338.95	293,413.15	-	293,413.15
2029 年	75,703.00	3,559.53	79,262.53	-		-
2030 年	102,000.00	1,362.98	103,362.98	-		
2031 年	97.00	2.01	99.01			
合计	220,000.00	23,424.74	243,424.74	366,766.44	9,676.33	376,442.77
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	-	3,321.97	3,321.97		3,321.97	3,321.97
2026 年	-	4,682.94	4,682.94		4,682.94	4,682.94
2027 年	20,000.00	4,684.95	24,684.95	71,438.55		71,438.55
2028 年	22,200.00	4,138.95	26,338.95	285,754.21		285,754.21
2029 年	75,703.00	3,559.53	79,262.53			
2030 年	102,000.00	1,362.98	103,362.98			
2031 年	97.00	2.01	99.01			
合计	220,000.00	23,424.74	243,424.74	357,192.76	9,676.33	366,869.09
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	-	3,321.97	3,321.97		3,321.97	3,321.97
2026 年	-	4,682.94	4,682.94		4,682.94	4,682.94
2027 年	20,000.00	4,684.95	24,684.95	69,563.92		69,563.92
2028 年	22,200.00	4,138.95	26,338.95	278,255.69		278,255.69
2029 年	75,703.00	3,559.53	79,262.53			
2030 年	102,000.00	1,362.98	103,362.98			
2031 年	97.00	2.01	99.01			
合计	220,000.00	23,424.74	243,424.74	347,819.61	9,676.33	357,495.94
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 1.45；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 1.41；按照滁州市本级预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.37。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设 本金/财政 收入	小计
2025 年		139.98	139.98		139.98	139.98
2026 年		460.78	460.78		460.78	460.78

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
2027 年		998.98	998.98		998.98	998.98
2028 年		1,487.50	1,487.50		1,487.50	1,487.50
2029 年	1,400.00	1,487.50	2,887.50	119,716.55		119,716.55
2030 年	24,000.00	1,347.52	25,347.52			-
2031 年	26,000.00	1,026.72	27,026.72			-
2032 年	23,600.00	488.52	24,088.52			-
合计	75,000.00	7,437.50	82,437.50	119,716.55	3,087.24	122,803.79
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		139.98	139.98		139.98	139.98
2026 年		460.78	460.78		460.78	460.78
2027 年		998.98	998.98		998.98	998.98
2028 年		1,487.50	1,487.50		1,487.50	1,487.50
2029 年	1,400.00	1,487.50	2,887.50	116,467.43		116,467.43
2030 年	24,000.00	1,347.52	25,347.52			-
2031 年	26,000.00	1,026.72	27,026.72			-
2032 年	23,600.00	488.52	24,088.52			-
合计	75,000.00	7,437.50	82,437.50	116,467.43	3,087.24	119,554.67
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		139.98	139.98		139.98	139.98
2026 年		460.78	460.78		460.78	460.78
2027 年		998.98	998.98		998.98	998.98
2028 年		1,487.50	1,487.50		1,487.50	1,487.50
2029 年	1,400.00	1,487.50	2,887.50	113,289.18		113,289.18
2030 年	24,000.00	1,347.52	25,347.52			-
2031 年	26,000.00	1,026.72	27,026.72			-
2032 年	23,600.00	488.52	24,088.52			-
合计	75,000.00	7,437.50	82,437.50	113,289.18	3,087.24	116,376.42
本息覆盖倍数	1.37					

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 1.33；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		33.6	33.6
2026 年		490.88	490.88		633.6	633.6
2027 年		1877.78	1877.78		1233.6	1233.6
2028 年		2,883.80	2,883.80		1,800.00	1,800.00
2029 年	1,400.00	2,883.80	4,283.80	211,527.00		211,527.00

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
2030 年	23,000.00	2,857.62	25,857.62			
2031 年	67,000.00	2392.92	69,392.92			
2032 年	48,600.00	1006.02	49,606.02			
合计	140,000.00	14,419.00	154,419.00	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		33.6	33.6
2026 年		490.88	490.88		633.6	633.6
2027 年		1877.78	1877.78		1233.6	1233.6
2028 年		2,883.80	2,883.80		1,800.00	1,800.00
2029 年	1,400.00	2,883.80	4,283.80	205,786.53		205,786.53
2030 年	23,000.00	2,857.62	25,857.62			
2031 年	67,000.00	2392.92	69,392.92			
2032 年	48,600.00	1006.02	49,606.02			
合计	140,000.00	14,419.00	154,419.00	205,786.53	3,700.80	209,487.33
本息覆盖倍数	1.33					

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		33.6	33.6
2026 年		490.88	490.88		633.6	633.6
2027 年		1877.78	1877.78		1233.6	1233.6

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
2028 年		2,883.80	2,883.80		1,800.00	1,800.00
2029 年	1,400.00	2,883.80	4,283.80	200,171.25		200,171.25
2030 年	23,000.00	2,857.62	25,857.62			
2031 年	67,000.00	2392.92	69,392.92			
2032 年	48,600.00	1006.02	49,606.02			
合计	140,000.00	14,419.00	154,419.00	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 1.53。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	252.45	252.45		252.45	252.45
2026 年	-	755.56	755.56		755.56	755.56
2027 年	-	1,357.93	1,357.93		1,357.93	1,357.93
2028 年	-	1,357.93	1,357.93		1,357.93	1,357.93
2029 年	12,000.00	1,357.93	13,357.93	59,993.39	-	59,993.39
2030 年	28,900.00	1,105.48	30,005.48	31,639.91	-	31,639.91
2031 年	29,100.00	602.37	29,702.37	33,373.00	-	33,373.00
合计	70,000.00	6,789.65	76,789.65	125,006.29	3,723.87	128,730.16
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	-	755.56	755.56		755.56	755.56
2027 年	-	1,357.93	1,357.93		1,357.93	1,357.93
2028 年	-	1,357.93	1,357.93		1,357.93	1,357.93
2029 年	12,000.00	1,357.93	13,357.93	58,451.48		58,451.48
2030 年	28,900.00	1,105.48	30,005.48	30,666.67		30,666.67
2031 年	29,100.00	602.37	29,702.37	32,178.55		32,178.55
合计	70,000.00	6,789.65	76,789.65	121,296.70	3,723.87	125,020.57
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/财政收入	小计
2025 年	-	252.45	252.45		252.45	252.45
2026 年	-	755.56	755.56		755.56	755.56
2027 年	-	1,357.93	1,357.93		1,357.93	1,357.93
2028 年	-	1,357.93	1,357.93		1,357.93	1,357.93
2029 年	12,000.00	1,357.93	13,357.93	56,941.38	-	56,941.38
2030 年	28,900.00	1,105.48	30,005.48	29,718.48	-	29,718.48
2031 年	29,100.00	602.37	29,702.37	31,020.88	-	31,020.88
合计	70,000.00	6,789.65	76,789.65	117,680.75	3,723.87	121,404.62
本息覆盖倍数	1.53					

5、滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目

按自融资开始日起第 5 年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按照琅琊区预计 GDP 增速 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.33；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 1.30；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 1.26。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2024 年		-	-		-	-
2025 年		128.10	128.10		128.10	128.10
2026 年		390.40	390.40		390.40	390.40
2027 年		825.10	825.10		825.10	825.10
2028 年		1,177.00	1,177.00		1,177.00	1,177.00
2029 年	5,000.00	1,177.00	6,177.00	85,282.44		85,282.44
2030 年	15,000.00	1,048.90	16,048.90			-
2031 年	21,000.00	786.60	21,786.60			-
2032 年	17,000.00	351.90	17,351.90			-
合计	58,000.00	5,885.00	63,885.00	85,282.44	2,520.60	87,803.04
本息覆盖倍数	1.33					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2024 年		-	-		-	-
2025 年		128.10	128.10		128.10	128.10
2026 年		390.40	390.40		390.40	390.40

2027 年		825.10	825.10		825.10	825.10
2028 年		1,177.00	1,177.00		1,177.00	1,177.00
2029 年	5,000.00	1,177.00	6,177.00	82,967.89		82,967.89
2030 年	15,000.00	1,048.90	16,048.90			-
2031 年	21,000.00	786.60	21,786.60			-
2032 年	17,000.00	351.90	17,351.90			-
合计	58,000.00	5,885.00	63,885.00	82,967.89	2,520.60	85,488.49
本息覆盖倍数	1.30					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2024 年		-	-		-	-
2025 年		128.10	128.10		128.10	128.10
2026 年		390.40	390.40		390.40	390.40
2027 年		825.10	825.10		825.10	825.10
2028 年		1,177.00	1,177.00		1,177.00	1,177.00
2029 年	5,000.00	1,177.00	6,177.00	80,703.81		80,703.81
2030 年	15,000.00	1,048.90	16,048.90			-
2031 年	21,000.00	786.60	21,786.60			-
2032 年	17,000.00	351.90	17,351.90			-
合计	58,000.00	5,885.00	63,885.00	80,703.81	2,520.60	83,224.41
本息覆盖倍数	1.26					

6、定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目资金平衡方案

按自融资开始日起第 5 年开始土地挂牌交易，且全部于三年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按照定远县预计 GDP 增速 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.63；按照定远县预计 GDP 增速 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.60；按照定远县预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.56。

表 6-1，按照定远县预计 GDP 增速 100%比例计算土地价格增长的情况下的本

息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	370.62	370.62		400.44	400.44
2025 年		464.02	464.02		964.44	964.44
2026 年	-	783.62	783.62	-	964.44	964.44
2027 年	-	783.62	783.62		964.44	964.44
2028 年	14,200.00	783.62	14,983.62	23,832.48		23,832.48
2029 年	4,000.00	413.00	4,413.00	18,770.46		18,770.46
2030 年	7,000.00	133.30	7,133.30	19,711.37		19,711.37
2031 年	9,000.00	186.30	9,186.30			
合计	34,200.00	3,918.10	38,118.10	62,314.32	3,293.76	65,608.08
本息覆盖倍数	1.63					

表 6-2，按照定远县预计 GDP 增速 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	370.62	370.62		400.44	400.44
2025 年	-	464.02	464.02		964.44	964.44
2026 年	-	783.62	783.62		964.44	964.44
2027 年	-	783.62	783.62		964.44	964.44
2028 年	14,200.00	783.62	14,983.62	23,380.56		23,380.56
2029 年	4,000.00	413.00	4,413.00	18,326.66		18,326.66
2030 年	7,000.00	133.30	7,133.30	19,153.51		19,153.51
2031 年	9,000.00	186.30	9,186.30			
合计	34,200.00	3,918.10	38,118.10	60,860.72	3,293.76	64,154.48

本息覆盖倍数	1.60
--------	------

表 6-3，按照定远县预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	370.62	370.62		400.44	400.44
2025 年	-	464.02	464.02	-	964.44	964.44
2026 年	-	783.62	783.62		964.44	964.44
2027 年	-	783.62	783.62		964.44	964.44
2028 年	14,200.00	783.62	14,983.62	22,935.08		22,935.08
2029 年	4,000.00	413.00	4,413.00	17,891.27		17,891.27
2030 年	7,000.00	133.30	7,133.30	18,608.83		18,608.83
2031 年	9,000.00	186.30	9,186.30			
合计	34,200.00	3,918.10	38,118.10	59,435.17	3,293.76	62,728.93
本息覆盖倍数	1.56					

7、定远县山湖花园二期安置房项目资金平衡方案

自 2025 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：按照定远县预计 GDP 增速 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.43；按照定远县预计 GDP 增速 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.41；按照定远县预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.39。

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

金额单位：人民币万元

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

					收入	
2023 年	-	742.50	742.50		742.50	742.50
2024 年	-	742.50	742.50		742.50	742.50
2025 年	-	742.50	742.50	2,309.90		2,309.90
2026 年		827.09	827.09	4,851.44		4,851.44
2027 年	27,000.00	827.09	27,827.09	43,304.63		43,304.63
2028 年	-	84.59	84.59			-
2029 年	-	84.59	84.59			-
2030 年	2,100.00	41.12	2,141.12			-
2031 年	2,100.00	43.47	2,143.47			
合计	31,200.00	4,135.45	35,335.45	50,465.97	1,485.00	51,950.97
本息覆盖倍数	1.43					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年	-	742.50	742.50		742.50	742.50
2024 年	-	742.50	742.50		742.50	742.50
2025 年	-	742.50	742.50	2,298.87		2,298.87
2026 年	-	827.09	827.09	4,805.22		4,805.22
2027 年	27,000.00	827.09	27,827.09	42,687.36		42,687.36
2028 年	-	84.59	84.59			-
2029 年	-	84.59	84.59			
2030 年	2,100.00	41.12	2,141.12			
2031 年	2,100.00	43.47	2,143.47			
合计	31,200.00	4,135.45	35,335.45	49,791.46	1,485.00	51,276.46
本息覆盖倍数	1.41					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设 本金/财政 收入	小计
2023 年	-	742.50	742.50		742.50	742.50
2024 年	-	742.50	742.50		742.50	742.50
2025 年	-	742.50	742.50	2,287.84	-	2,287.84
2026 年	-	827.09	827.09	4,759.23	-	4,759.23
2027 年	27,000.00	827.09	27,827.09	42,075.98	-	42,075.98
2028 年	-	84.59	84.59	-	-	-
2029 年	-	84.59	84.59			
2030 年	2,100.00	41.12	2,141.12			
2031 年	2,100.00	43.47	2,143.47			
合计	31,200.00	4,135.45	35,335.45	49,123.04	1,485.00	50,608.04
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

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

具体情况如下：

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

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

3	滁土公告字 (2022) 38 号	中都大道与清流路交叉口 东北侧， 341102005005GB00763	市本级	9,260.00	1.0-1.2	7,600.00	547.16	2022 年	城镇住宅、商 业（商业 5%-15%）
参考均价							504.14		
4	滁土公告字 (2022) 38 号	南谯路与湖心路交叉口东 北侧	市本级	57,680.00	1.0-1.6	19,611.20	226.67	2022 年	商住
参考均价							226.67	-	-

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

5) 滁州市老木材公司和涧北公园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 (万元/亩)	出让日期	用途
1	滁土公告 字(2022) 38号	创业路与名园路交叉东北侧	琅琊区	17,955.00	1.0-1.4	13,028.00	483.73	2022	城镇住宅、商业(商业3%-10%)
参考均价							483.73		
2	-	南谯路与育新路交叉东南侧	琅琊区	42,715.00	1.0-1.4	14,864.82	232.00	2023	商住
参考均价							232.00		

6) 定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目、定远县山湖花园二期安置房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	定自然资源公告字(2020)14号	金山路与戚继光大道交叉东南角	定远县	69,739.69	1.0-1.8	21,200.00	3,039.88	2021/2/7	住宅用地
2	定自然资源公告字(2021)9号	定远县定城镇双拥路与永康路交叉东南侧	定远县	20,368.35	1.0-2.0	6,100.00	2,994.84	2021/11/9	住宅用地
3	定自然资源公告字(2022)30号	经开区泉坞山大道与兴隆路交叉东南侧	定远县	48,445.00	1.0-2.0	10,200.00	2,105.48	2022/10/31	住宅用地
4	定自然资源公告字(2023)27号	定城镇双拥路与永康路交叉东南侧	定远县	20,368.35	1.6-2.0	3,900.00	1,914.74	2023/9/26	住宅用地
参考均价							2,513.73		

(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	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	滁州市	琅琊区	5.47%	商业	184.00	483.73	1.00	483.73
					居住	21.00	232.00	1.00	232.00

滁州市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/平方米）

序号	项目	地级市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(平方米)	参考均价(元/平方米)	修正系数	预测土地单价(元/平方米)
1	滁州市本级 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	266,668.00	5,032.99	1.000	5,032.99

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)
3	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	滁州市	定远县	5.00%	居住	231,500.00	2,513.73	1.145	2,878.21
4	定远县山湖花园二期安置房项目	滁州市	定远县	5.00%	居住	238,854.00	2,513.73	1.26	3,167.30

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	668.32
			居住	226.67	239.82	253.73	268.44	284.01	300.48
3	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	琅琊区	商业	483.73	511.78	541.47	572.87	606.10	641.25
			居住	232.00	245.46	259.69	274.75	290.69	307.55

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	16,763.55	17,735.84

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
3	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	定远县	居住用地		2,878.21	3,022.12	3,173.23	3,331.89	3,498.48	3,673.41	3,857.08	
4	定远县山湖花园二期安置房项目	定远县	居住用地		3,167.30	3,325.67	3,491.95	3,666.55	3,849.88	4,042.37	4,244.49	

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	650.20
			居住	226.67	238.50	250.95	264.05	277.84	292.33
3	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	琅琊区	商业	483.73	508.98	535.55	563.50	592.92	623.87
			居住	232.00	244.11	256.85	270.26	284.37	299.21

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	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	定远县	居住用地		2,878.21	3,007.73	3,143.08	3,284.52	3,432.32	3,586.78	3,748.18	

4	定远县山湖花园二期安置房项目	定远县	居住用地		3,167.30	3,309.83	3,458.78	3,614.42	3,777.07	3,947.04	4,124.65	
---	----------------	-----	------	--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	--

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	566.20
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	527.53	552.01	577.62	604.42	632.48
			居住	226.67	237.19	248.19	259.71	271.76	284.37
3	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	琅琊区	商业	483.73	506.17	529.66	554.24	579.95	606.86
			居住	232.00	242.76	254.03	265.82	278.15	291.06

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
3	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	定远县	居住用地		2,878.21	2,993.34	3,113.07	3,237.60	3,367.10	3,501.78	3,641.86	
4	定远县山湖花园二期安置房项目	定远县	居住用地		3,167.30	3,294.00	3,425.76	3,562.79	3,705.30	3,853.51	4,007.65	

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	滁州市老木材公司和涧北公园棚 户区改造项目	滁州市	琅琊区	-			-	124,449.11		
6	定远县岸上玫瑰一期安置房建设 项目	滁州市	定远县				32,395.96	25,511.82	26,787.41	
7	定远县山湖花园二期安置房项 目	滁州市	定远县	3,140.33	6,594.69	58,857.63				

(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	滁州市老木材公司和润北公园棚户区改造项目	滁州市	琅琊区					121,075.13		
6	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	滁州市	定远县				31,783.29	24,910.15	26,031.11	
7	定远县山湖花园二期安置房项目	滁州市	定远县	3,125.38	6,532.04	58,020.81				

(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		

序号	项目	地市	区县	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
4	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	滁州市	琅琊区	-			-	83,132.44	43,385.16	45,283.69
5	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	滁州市	琅琊区					117,774.73		
6	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	滁州市	定远县				31,179.35	24,319.89	25,292.69	
7	定远县山湖花园二期安置房项目	滁州市	定远县	3,110.42	6,469.68	57,191.95				

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	滁州市老木 材公司和涧 北公园棚户 区改造项目	定远县岸 上玫瑰一 期安置房 建设项目	定远县山湖 花园二期安 置房项目
	市区县	滁州市	市本级	市本级	市本级	琅琊区	琅琊区	定远县	定远县
一	收入合计	1,470,868.90	527,298.82	174,698.80	308,654.41	182,479.92	124,449.11	84,695.20	68,592.66
1	土地出让收入	1,470,868.90	527,298.82	174,698.80	308,654.41	182,479.92	124,449.11	84,695.20	68,592.66
二	土地扣减项目	449,789.90	160,532.38	54,982.25	97,127.40	57,473.63	39,166.67	22,380.88	18,126.69

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	滁州市老木 材公司和涧 北公园棚户 区改造项目	定远县岸 上玫瑰一 期安置房 建设项目	定远县山湖 花园二期安 置房项目
1	国有土地收益基金	58,834.76	21,091.95	6,987.95	12,346.18	7,299.20	4,977.96	3,387.81	2,743.71
2	农业土地开发资金	1,388.28	291.92	158.53	262.40	218.67	112.07	189.83	154.86
3	被征地农民保证基金	29,082.79	10,545.98	3,493.98	6,173.09	3,649.60	2,488.98	1,509.05	1,222.12
4	保证性住房建设基金	73,066.35	26,364.94	8,734.94	15,432.72	9,124.00	6,222.46	3,971.18	3,216.11
5	土地出让业务费	29,417.38	10,545.98	3,493.98	6,173.09	3,649.60	2,488.98	1,693.90	1,371.85
6	农田水利建设基金	118,476.60	45,845.80	16,056.44	28,369.97	16,766.29	11,438.11		
7	教育资金	131,859.35	45,845.80	16,056.44	28,369.97	16,766.29	11,438.11	7,394.34	5,988.40
8	交通基金	7,664.39						4,234.76	3,429.63
三	用于资金平衡项目收益	1,021,079.00	366,766.44	119,716.55	211,527.00	125,006.29	85,282.44	62,314.32	50,465.97

(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	滁州市老木 材公司和涧 北公园棚户 区改造项目	定远县岸 上玫瑰一 期安置房 建设项目	定远县山湖 花园二期安 置房项目
	市区县	滁州市	市本级	市本级	市本级	琅琊区	琅琊区	定远县	定远县
一	收入合计	1,432,342.64	513,543.53	169,962.48	300,286.38	177,072.35	121,075.13	82,724.56	67,678.22
1	土地出让收入	1,432,342.64	513,543.53	169,962.48	300,286.38	177,072.35	121,075.13	82,724.56	67,678.22
二	土地扣减项目	437,979.15	156,350.77	53,495.05	94,499.84	55,775.65	38,107.24	21,863.83	17,886.76
1	国有土地收益基金	57,293.71	20,541.74	6,798.50	12,011.46	7,082.89	4,843.01	3,308.98	2,707.13
2	农业土地开发资金	1,388.28	291.92	158.53	262.40	218.67	112.07	189.83	154.86
3	被征地农民保证基金	28,318.44	10,270.87	3,399.25	6,005.73	3,541.45	2,421.50	1,473.85	1,205.79
4	保证性住房建设基金	71,148.69	25,677.18	8,498.12	15,014.32	8,853.62	6,053.76	3,878.56	3,173.13
5	土地出让业务费	28,646.85	10,270.87	3,399.25	6,005.73	3,541.45	2,421.50	1,654.49	1,353.56
6	农田水利建设基金	115,266.39	44,649.10	15,620.69	27,600.11	16,268.79	11,127.71		
7	教育资金	128,396.65	44,649.10	15,620.69	27,600.11	16,268.79	11,127.71	7,221.88	5,908.37
8	交通基金	7,520.14						4,136.23	3,383.91
三	用于资金平衡项目收益	994,363.50	357,192.76	116,467.43	205,786.53	121,296.70	82,967.89	60,860.72	49,791.46

(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	滁州市老木 材公司和涧 北公园棚户 区改造项目	定远县岸 上玫瑰一 期安置房 建设项目	定远县山湖 花园二期安 置房项目
	市区县	滁州市	市本级	市本级	市本级	琅琊区	琅琊区	定远县	定远县
一	收入合计	1,394,646.64	500,076.36	165,329.45	292,100.83	171,801.28	117,774.73	80,791.93	66,772.05
1	土地出让收入	1,394,646.64	500,076.36	165,329.45	292,100.83	171,801.28	117,774.73	80,791.93	66,772.05
二	土地扣减项目	426,423.83	152,256.75	52,040.27	91,929.58	54,120.54	37,070.92	21,356.76	17,649.01
1	国有土地收益基金	55,785.87	20,003.05	6,613.18	11,684.03	6,872.05	4,710.99	3,231.68	2,670.88
2	农业土地开发资金	1,388.28	291.92	158.53	262.40	218.67	112.07	189.83	154.86
3	被征地农民保证基金	27,570.60	10,001.53	3,306.59	5,842.02	3,436.03	2,355.49	1,439.34	1,189.61
4	保证性住房建设基金	69,272.41	25,003.82	8,266.47	14,605.04	8,590.06	5,888.74	3,787.73	3,130.54
5	土地出让业务费	27,892.93	10,001.53	3,306.59	5,842.02	3,436.03	2,355.49	1,615.84	1,335.44
6	农田水利建设基金	112,126.86	43,477.45	15,194.46	26,847.04	15,783.85	10,824.07		
7	教育资金	125,008.69	43,477.45	15,194.46	26,847.04	15,783.85	10,824.07	7,052.75	5,829.07
8	交通基金	7,378.20						4,039.60	3,338.60
三	用于资金平衡项目收益	968,222.81	347,819.61	113,289.18	200,171.25	117,680.74	80,703.81	59,435.17	49,123.04

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

三、六安市

（一）应付本息情况

六安市本次共 1 个 5 年期棚户区改造项目，为 2019 年霍邱县农机一厂片区、粮贸宾馆片区、双龙茶一、茶四片区、平安驾校片区、城东片区三期、城北片区二期棚改项目，该项目计划发行债券总额为 229,000.00 万元，前期已发行 182,372.00 万元，其中 2019 年 3 月发行 41,019.00 万元，实际发行利率 3.30%；2019 年 8 月发行 30,453.00 万元，实际发行利率 3.22%；2020 年 9 月发行 24,000.00 万元，实际发行利率 3.33%；2021 年 6 月发行 26,700.00 万元，实际发行利率 3.24%；2021 年 9 月发行 15,000.00 万元，实际发行利率 2.99%；2022 年 5 月发行 14,600.00 万元，实际发行利率 2.73%；2022 年 6 月发行 30,600.00 万元，实际发行利率 2.73%。本次计划发行棚改专项债 32,700.00 万元，预计未来发行专项债券 13,928.00 万元，拟发行期限为 5 年期。假设本次和预计融资利率为 2.07%，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. 本次拟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
六 安 市	2025 年	-	32,700.00	-	32,700.00	-	-	-
	2026 年	32,700.00	-	-	32,700.00	2.07%	676.89	676.89
	2027 年	32,700.00	-	-	32,700.00	2.07%	676.89	676.89
	2028 年	32,700.00	-	-	32,700.00	2.07%	676.89	676.89
	2029 年	32,700.00	-	-	32,700.00	2.07%	676.89	676.89
	2030 年	32,700.00	-	32,700.00	-	2.07%	676.89	33,376.89
	合计	-	32,700.00	32,700.00	-	-	3,384.45	36,084.45

2. 前期已发行专项债还本付息情况

(1) 2019 年 3 月发行 41,019.00 万元，实际发行利率 3.30%，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
六安市	2019 年	-	41,019.00	-	41,019.00	3.30%	-	-
	2020 年	41,019.00	-	-	41,019.00	3.30%	1,353.63	1,353.63
	2021 年	41,019.00	-	-	41,019.00	3.30%	1,353.63	1,353.63
	2022 年	41,019.00	-	-	41,019.00	3.30%	1,353.63	1,353.63
	2023 年	41,019.00	-	-	41,019.00	3.30%	1,353.63	1,353.63
	2024 年	41,019.00	-	41,019.00	-	3.30%	1,353.63	42,372.63
	合计	-	41,019.00	41,019.00	-	-	6,768.14	47,787.14

(2) 2019 年 8 月发行 30,453.00 万元，实际发行利率 3.22%，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
六安市	2019 年	-	30,453.00	-	30,453.00	3.22%	-	-
	2020 年	30,453.00	-	-	30,453.00	3.22%	980.59	30,453.00
	2021 年	30,453.00	-	-	30,453.00	3.22%	980.59	30,453.00
	2022 年	30,453.00	-	-	30,453.00	3.22%	980.59	30,453.00
	2023 年	30,453.00	-	-	30,453.00	3.22%	980.59	30,453.00
	2024 年	30,453.00	-	30,453.00	-	3.22%	980.59	31,433.59
	合计	-	30,453.00	30,453.00	-	-	4,902.93	35,355.93

(3) 2020 年 9 月发行 24,000.00 万元，实际发行利率 3.33%，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
-----	----	------------	------------	------------	------------	------	------	------------

六安市	2020 年	-	24,000.00	-	24,000.00	3.33%	-	-
	2021 年	24,000.00	-	-	24,000.00	3.33%	799.20	799.20
	2022 年	24,000.00	-	-	24,000.00	3.33%	799.20	799.20
	2023 年	24,000.00	-	-	24,000.00	3.33%	799.20	799.20
	2024 年	24,000.00	-	-	24,000.00	3.33%	799.20	799.20
	2025 年	24,000.00	-	24,000.00	-	3.33%	799.20	24,799.20
	合计	-	24,000.00	24,000.00	-	-	3,996.00	27,996.00

(4) 2021 年 6 月发行 26,700.00 万元，实际发行利率 3.24%，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
六安市	2021 年	-	26,700.00	-	26,700.00	3.24%	-	-
	2022 年	26,700.00	-	-	26,700.00	3.24%	865.08	865.08
	2023 年	26,700.00	-	-	26,700.00	3.24%	865.08	865.08
	2024 年	26,700.00	-	-	26,700.00	3.24%	865.08	865.08
	2025 年	26,700.00	-	-	26,700.00	3.24%	865.08	865.08
	2026 年	26,700.00	-	26,700.00	-	3.24%	865.08	27,565.08
	合计	-	26,700.00	26,700.00	-	-	4,325.40	31,025.40

(5) 2021 年 9 月发行 15,000.00 万元，实际发行利率 2.99%，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
六安市	2021 年	-	15,000.00	-	15,000.00	2.99%	-	-
	2022 年	15,000.00	-	-	15,000.00	2.99%	448.50	448.50
	2023 年	15,000.00	-	-	15,000.00	2.99%	448.50	448.50
	2024 年	15,000.00	-	-	15,000.00	2.99%	448.50	448.50
	2025 年	15,000.00	-	-	15,000.00	2.99%	448.50	448.50
	2026 年	15,000.00	-	15,000.00	-	2.99%	448.50	15,448.50
	合计	-	15,000.00	15,000.00	-	-	2,242.50	17,242.50

(6) 2022 年 5 月发行 14,600.00 万元，实际发行利率 2.73%，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
六安市	2022 年	-	14,600.00	-	14,600.00	2.73%	-	-
	2023 年	14,600.00	-	-	14,600.00	2.73%	398.58	398.58
	2024 年	14,600.00	-	-	14,600.00	2.73%	398.58	398.58
	2025 年	14,600.00	-	-	14,600.00	2.73%	398.58	398.58
	2026 年	14,600.00	-	-	14,600.00	2.73%	398.58	398.58
	2027 年	14,600.00	-	14,600.00	-	2.73%	398.58	14,998.58
	合计	-	14,600.00	14,600.00	-	-	1,992.90	16,592.90

(7) 2022 年 6 月发行 30,600.00 万元，实际发行利率 2.73%，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
六安市	2022 年	-	30,600.00	-	30,600.00	2.73%	-	-
	2023 年	30,600.00	-	-	30,600.00	2.73%	835.38	835.38
	2024 年	30,600.00	-	-	30,600.00	2.73%	835.38	835.38
	2025 年	30,600.00	-	-	30,600.00	2.73%	835.38	835.38
	2026 年	30,600.00	-	-	30,600.00	2.73%	835.38	835.38
	2027 年	30,600.00	-	30,600.00	-	2.73%	835.38	31,435.38
	合计	-	30,600.00	30,600.00	-	-	4,176.90	34,776.90

3. 预计未来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
六安市	2026 年	-	13,928.00	-	13,928.00	2.07%	-	-
	2027 年	13,928.00	-	-	13,928.00	2.07%	288.31	288.31
	2028 年	13,928.00	-	-	13,928.00	2.07%	288.31	288.31
	2029 年	13,928.00	-	-	13,928.00	2.07%	288.31	288.31
	2030 年	13,928.00	-	-	13,928.00	2.07%	288.31	288.31
	2031 年	13,928.00	-	13,928.00	-	2.07%	288.31	14,216.31
	合计	-	13,928.00	13,928.00	-	-	1,441.55	15,369.55

(二) 出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由霍邱县人民政府拿出 6 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。

序号	地市	区县	项目名称	出让地块名称
1	六安市	霍邱县	2019 年霍邱县农机一厂片区、粮贸宾馆片区、双龙茶一、茶四片区、平安驾校片区、城东片区三期、城北片区二期棚改	东至原农机一厂宿舍区院墙，西至西湖大道，南至双湖路，北至万安苑院墙地块
				东至蓼城大道、南至五岳东路、西至为民路、北至育才路地块
				东至霍寿路、南至宋店路、西至安康路、北至水门塘路地块
				新店镇城东段地块
				东至东湖大道、南至水门塘路、西至靖淮大道、北至科技一路地块
				北至北二环，西至西湖大道、南至军民路、东至新蓼大道地块

经查询霍邱县自然资源和规划局土地出让信息，结合项目的建设期、近年周边地块成交情况、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	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	六安市	霍邱县	4.40%	5.50%	5.00%	4.97%	6.00%	4.97%

2、出让产生的净现金流入

项目自融资开始日至土地挂牌并完成交易，拟土地出让情况如下：

序号	地级市	区县	项目	土地挂牌出让计划
1	六安市	霍邱县	2019 年霍邱县农机一厂片区、粮贸宾馆片区、双龙茶一、茶四片区、平安驾校片区、城东片区三期、城北片区二期棚改	2026 年出让 20%、2027 年出让 20%、2028 年出让 20%、2029 年出让 20%、2030 年出让 20%

根据对可行性研究报告中预测的审核，以霍邱县预计 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，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	六安市	霍邱县	2019 年霍邱县农机一厂片区、粮贸宾馆片区、双龙茶一、茶四片区、平安驾校片区、城东片区三期、城北片区二期棚改	325,710.91	317,109.77	316,217.05

（三）项目概况

该项目共涉及六个地块, 占地面积约 171.5 亩，建筑面积 8.97 万平方米，征迁户数约 2,921.00 户，计划实物安置小区为盛塘庄园北区、新店安置房、西湖御景、育英嘉苑，共安置 2,921.00 套。

棚改项目四至范围：

序号	地块四至范围
1	东至原农机一厂宿舍区院墙，西至西湖大道，南至双湖路，北至万安苑院墙地块
2	东至蓼城大道、南至五岳东路、西至为民路、北至育才路地块
3	东至霍寿路、南至宋店路、西至安康路、北至水门塘路地块
4	新店镇城东段地块
5	东至东湖大道、南至水门塘路、西至靖淮大道、北至科技一路地块
6	北至北二环，西至西湖大道、南至军民路、东至新蓼大道地块

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

项目总投资为 286,250.00 万元，项目资本金 57,250.00 万元，本次拟发行棚

改专项债 32,700.00 万元，前期累计发行棚改专项债 182,372.00 万元，预计未来年度发行棚专项债 13,928.00 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	六安市	霍邱县	2019 年霍邱县农机一厂片区、粮贸宾馆片区、双龙茶一、茶四片区、平安驾校片区、城东片区三期、城北片区二期棚改	286,250.00	57,250.00	32,700.00	182,372.00	13,928.00	5 年

2、资金筹措

六安市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡方案

2019 年霍邱县农机一厂片区、粮贸宾馆片区、双龙茶一、茶四片区、平安驾校片区、城东片区三期、城北片区二期棚改资金平衡方案

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金和财政收入支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政策性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起至 2026 年开始土地挂牌交易，且于 2026-2030 年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按霍邱县预计 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 1.24；按霍邱县预计 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 1.21；按霍邱县预计 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 1.21。

按照霍邱县预计 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/专项收入	小计
2019 年	-	-	-	-	-	-
2020 年	-	2,334.21	2,334.21	-	2,334.21	2,334.21
2021 年	-	3,133.41	3,133.41	-	3,133.41	3,133.41
2022 年	-	4,446.99	4,446.99	-	4,446.99	4,446.99
2023 年	-	5,680.95	5,680.95	-	5,680.95	5,680.95
2024 年	71,472.00	5,680.95	77,152.95	-	77,152.95	77,152.95
2025 年	24,000.00	3,346.74	27,346.74	-	27,346.74	27,346.74
2026 年	41,700.00	3,224.43	44,924.43	-	44,924.43	44,924.43
2027 年	45,200.00	2,199.16	47,399.16	58,938.12	-	58,938.12
2028 年	-	965.20	965.20	61,889.87	-	61,889.87
2029 年	-	965.20	965.20	64,988.22	-	64,988.22
2030 年	32,700.00	965.20	33,665.20	68,240.46	-	68,240.46
2031 年	13,928.00	288.31	14,216.31	71,654.23	-	71,654.23
合计	229,000.00	33,230.77	262,230.77	325,710.91	165,019.70	490,730.60
本息覆盖倍数	1.24					

按照霍邱县预计 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/专项收入	小计
2019 年	-	-	-	-	-	-
2020 年	-	2,334.21	2,334.21	-	2,334.21	2,334.21
2021 年	-	3,133.41	3,133.41	-	3,133.41	3,133.41
2022 年	-	4,446.99	4,446.99	-	4,446.99	4,446.99
2023 年	-	5,680.95	5,680.95	-	5,680.95	5,680.95
2024 年	71,472.00	5,680.95	77,152.95	-	77,152.95	77,152.95
2025 年	24,000.00	3,346.74	27,346.74	-	27,346.74	27,346.74
2026 年	41,700.00	3,224.43	44,924.43	-	44,924.43	44,924.43
2027 年	45,200.00	2,199.16	47,399.16	57,952.35	-	57,952.35
2028 年	-	965.20	965.20	60,567.61	-	60,567.61
2029 年	-	965.20	965.20	63,299.78	-	63,299.78
2030 年	32,700.00	965.20	33,665.20	66,154.07	-	66,154.07
2031 年	13,928.00	288.31	14,216.31	69,135.96	-	69,135.96

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/专项收入	小计
合计	229,000.00	33,230.77	262,230.77	317,109.77	165,019.70	482,129.47
本息覆盖倍数	1.21					

按照霍邱县预计 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：

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/专项收入	小计
2019 年	-	-	-	-	-	-
2020 年	-	2,334.21	2,334.21	-	2,334.21	2,334.21
2021 年	-	3,133.41	3,133.41	-	3,133.41	3,133.41
2022 年	-	4,446.99	4,446.99	-	4,446.99	4,446.99
2023 年	-	5,680.95	5,680.95	-	5,680.95	5,680.95
2024 年	71,472.00	5,680.95	77,152.95	-	77,152.95	77,152.95
2025 年	24,000.00	3,346.74	27,346.74	-	27,346.74	27,346.74
2026 年	41,700.00	3,224.43	44,924.43	-	44,924.43	44,924.43
2027 年	45,200.00	2,199.16	47,399.16	58,375.71	-	58,375.71
2028 年	-	965.20	965.20	60,714.76	-	60,714.76
2029 年	-	965.20	965.20	63,146.75	-	63,146.75
2030 年	32,700.00	965.20	33,665.20	65,675.37	-	65,675.37
2031 年	13,928.00	288.31	14,216.31	68,304.46	-	68,304.46
合计	229,000.00	33,230.77	262,230.77	316,217.05	165,019.70	481,236.75
本息覆盖倍数	1.21					

（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

经查询六安市霍邱县自然资源和规划局土地出让信息，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：

2019 年霍邱县农机一厂片区、粮贸宾馆片区、双龙茶一、茶四片区、平安驾校片区、城东片区三期、城北片区二期棚改周边土地出让情况表：

序号	地市	区县	土地编号	地块	区位	土地出让面积（公顷）	土地出让面积（m²）	中标总价（万元）	成交单位地价（元/平方米）	出让时期	土地用途
1	六安市	霍邱县	霍国土出[2023]31号	六安霍邱	县城区双湖路以南，蓼城大道（东）以东地块	5.2821	52,821.00	11,963.96	2,265.00	2023年12月24日	商业、住宅（商业建筑面积≤10%）
2	六安市	霍邱县	霍国土成交[2023]010号	六安霍邱	城关镇大同村	0.0838	838.00	170.5372	2,035.05	2023年12月26日	商业服务设施用地
3	六安市	霍邱县	霍国土出[2024]03号	六安霍邱	城关镇	0.0096	96.00	28.1952	2,937.00	2024年3月22日	住宅（商业建筑面积≤20%）
均价									2,412.35		
序号	地市	区县	土地编号	地块	区位	土地出让面积（公顷）	土地出让面积（m²）	中标总价（万元）	成交单位地价（元/平方米）	出让时期	土地用途
1	六安市	霍邱县	霍国土出[2024]18号	六安霍邱	临淮岗镇八里棚村、新店镇十里井村	15.1719	151,719.00	2,731.0000	180.00	2024年11月12日	工业用地
2	六安市	霍邱县	霍国土出[2025]08号	六安霍邱	冯井镇中军楼村	1.7333	17,333.00	312.0000	180.00	2025年5月14日	工业用地
均价									180.00		

（3）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，对六安市霍邱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

序号	名称	地市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积 (平方米)	参考平均单价 (元/平米)	修正系数	预测土地单价(元/平米)
1	2019 年霍邱县农机一厂片区、粮贸宾馆片区、双龙茶一、茶四片区、平安驾校片区、城东片区三期、城北片区二期棚改	六安市	霍邱县	4.97%	商住用地	1,420,000.00	2,412.35	1.00	2,412.35
		六安市	霍邱县	4.97%	工业用地	2,338,116.90	180.00	1.00	180.00

② 2025-2030 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	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	2019 年霍邱县农机一厂片区、粮贸宾馆片区、双龙茶一、茶四片区、平安驾校片区、城东片区三期、城北片区二期棚改	六安市	霍邱县	商住用地	2,412.35	2,532.16	2,657.93	2,789.94	2,928.50	3,073.95
		六安市	霍邱县	工业用地	180.00	188.94	198.33	208.18	218.52	229.37

③ 2025-2030 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	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	2019 年霍邱县农机一厂片区、粮贸宾馆片区、双龙茶一、茶四片区、平安驾校片区、城东片区三期、城北片区二期棚改	六安市	霍邱县	商住用地	2,412.35	2,520.18	2,632.83	2,750.52	2,873.47	3,001.91
		六安市	霍邱县	工业用地	180.00	188.05	196.46	205.24	214.41	224.00

④ 2025-2030 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	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	2019 年霍邱县农机一厂片区、粮贸宾馆片区、双龙茶一、茶四片区、平安驾校片区、城东片区三期、城北片区二期棚改	六安市	霍邱县	商住用地	2,412.35	2,508.20	2,607.86	2,711.48	2,819.21	2,931.23
		六安市	霍邱县	工业用地	180.00	187.16	194.59	202.32	210.36	218.72

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。土地增长率取数霍邱县 2022-2024 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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	2019 年霍邱县农机一厂片区、粮贸宾馆片区、双龙茶一、茶四片区、平安驾校片区、城东片区三期、城北片区二期棚改	六安市	霍邱县	商住用地	71,913.44	75,485.14	79,234.24	83,169.54	87,300.29
				工业用地	8,835.45	9,274.28	9,734.91	10,218.41	10,725.92

(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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	2019 年霍邱县农机一厂片区、粮贸宾馆片区、双龙茶一、茶四片区、平安驾校片区、城东片区三期、城北片区二期棚改	六安市	霍邱县	商住用地	71,573.17	74,772.49	78,114.82	81,606.55	85,254.37
				工业用地	8,793.65	9,186.72	9,597.37	10,026.37	10,474.55

(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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	2019 年霍邱县农机一厂片区、粮贸宾馆片区、双龙茶一、茶四片区、平安驾校片区、城东片区三期、城北片区二期棚改	六安市	霍邱县	商住用地	71,232.90	74,063.22	77,006.00	80,065.71	83,246.98
				工业用地	8,751.84	9,099.58	9,461.14	9,837.06	10,227.92

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。

2019 年霍邱县农机一厂片区、粮贸宾馆片区、双龙茶一、茶四片区、平安驾校片区、城东片区三期、城北片区二期棚改土地出让收益预测表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	预计 GDP 增长率的 100%	预计 GDP 增长率的 90%	预计 GDP 增长率的 80%
	市区县	六安市霍邱县	六安市霍邱县	六安市霍邱县
一	收入合计	445,891.62	439,400.08	432,992.36
1	土地收入	445,891.62	439,400.08	432,992.36
二	扣除项目合计	120,180.71	122,290.31	116,775.31
1	农业土地开发资金	3,081.66	3,081.66	3,081.66
2	国有土地收益基金	17,835.66	17,576.00	17,319.69
3	农田水利建设资金	40,713.86	40,116.64	39,527.13
4	教育资金	40,713.86	43,940.01	39,527.13
5	土地出让业务费	8,917.83	8,788.00	8,659.85
6	省级统筹市县乡村振兴资金	8,917.83	8,788.00	8,659.85
三	用于资金平衡土地相关收益	325,710.91	317,109.77	316,217.05

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

四、蚌埠市

（一）应付本息情况

蚌埠市本次共 2 个 5 年期棚改区改造项目，项目共拟发行专项债券总金额 27,200.00 万元，前期已发行专项债券 19,500.00 万元，其中 2024 年 5 月发行专项债券 15,000.00 万元，实际发行利率为 2.20%；2025 年 1 月发行专项债券 3,000.00 万元，实际发行利率为 1.49%；2025 年 3 月专项债券发行 1,500.00 万元，实际发行利率为 1.73%。本次计划发行专项债券 1,800.00 万元，预计未来拟发行专项债券 5,900.00 万元，假设本次和预计融资利率为 2.07%，发行期限均为 5 年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1、本次计划发行债券应付还本付息情况

金额单位：人民币万元

地 级 市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金金 额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
蚌 埠 市	2025 年	-	1,800.00	-	1,800.00	2.07%	-	-
	2026 年	1,800.00	-	-	1,800.00	2.07%	37.26	37.26
	2027 年	1,800.00	-	-	1,800.00	2.07%	37.26	37.26
	2028 年	1,800.00	-	-	1,800.00	2.07%	37.26	37.26
	2029 年	1,800.00	-	-	1,800.00	2.07%	37.26	37.26
	2030 年	1,800.00	-	1,800.00	-	2.07%	37.26	1,837.26
合计		-	1,800.00	1,800.00	-	-	186.30	1,986.30

2、前期已发行债券应付还本付息情况

（1）固镇县老面粉厂棚户区改造项目 2024 年 5 月发行专项债券 15,000.00 万元，实际发行利率为 2.20%，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地 级 市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金金 额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
蚌 埠 市	2024 年	-	15,000.00	-	15,000.00	2.20%	-	-
	2025 年	15,000.00	-	-	15,000.00	2.20%	330.00	330.00
	2026 年	15,000.00	-	-	15,000.00	2.20%	330.00	330.00
	2027 年	15,000.00	-	-	15,000.00	2.20%	330.00	330.00
	2028 年	15,000.00	-	-	15,000.00	2.20%	330.00	330.00
	2029 年	15,000.00	-	15,000.00	-	2.20%	330.00	15,330.00
合计		-	15,000.00	15,000.00	-	-	1,650.00	16,650.00

(2) 固镇县老面粉厂棚户区改造项目 2025 年 1 月发行专项债券 3,000.00 万元，实际发行利率为 1.49%，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地 级 市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金金 额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
蚌 埠 市	2025 年	-	3,000.00	-	3,000.00	1.49%	-	-
	2026 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.49%	44.70	44.70
	2027 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.49%	44.70	44.70
	2028 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.49%	44.70	44.70
	2029 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.49%	44.70	44.70
	2030 年	3,000.00	-	3,000.00	-	1.49%	44.70	3,044.70
合计		-	3,000.00	3,000.00	-	-	223.50	3,223.50

(3) 固镇县老面粉厂棚户区改造项目 2025 年 3 月专项债券发行 1,500.00 万元，实际发行利率为 1.73%，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地 级 市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金金 额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
蚌 埠 市	2025 年	-	1,500.00	-	1,500.00	1.73%	-	-
	2026 年	1,500.00	-	-	1,500.00	1.73%	25.95	25.95
	2027 年	1,500.00	-	-	1,500.00	1.73%	25.95	25.95

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 年	1,500.00	-	-	1,500.00	1.73%	25.95	25.95
	2029 年	1,500.00	-	-	1,500.00	1.73%	25.95	25.95
	2030 年	1,500.00	-	1,500.00	-	1.73%	25.95	1,525.95
合计		-	1,500.00	1,500.00	-	-	129.75	1,629.75

3、预计未来发行债券应付还本付息情况

金额单位：人民币万元

地 级 市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金金 额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
蚌 埠 市	2026 年	-	5,900.00	-	5,900.00	2.07%	-	-
	2027 年	5,900.00	-	-	5,900.00	2.07%	122.13	122.13
	2028 年	5,900.00	-	-	5,900.00	2.07%	122.13	122.13
	2029 年	5,900.00	-	-	5,900.00	2.07%	122.13	122.13
	2030 年	5,900.00	-	-	5,900.00	2.07%	122.13	122.13
	2031 年	5,900.00	-	5,900.00	-	2.07%	122.13	6,022.13
合计		-	5,900.00	5,900.00	-	-	610.65	6,510.65

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由蚌埠市固镇县人民政府拿出 2 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。

序号	地市	县区	项目名称	拟出让地块
1	蚌埠市	固镇县	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	交通路西侧、西湖山庄北侧、城西公园东侧
2	蚌埠市	固镇县	固镇县张洪二期棚户区改造项目	迎宾大道北侧、张洪府邸小区东侧

经查询经查询固镇县土地出让信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、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。

蚌埠市固镇县 2022-2024 年三年平均增速与 2025 年预计 GDP 增速情况如下：

序号	区、县	2022 年 GDP 增速	2023 年 GDP 增速	2024 年 GDP 增速	三年平均 增速	2025 年政府工作报告预计 GDP 增速	预计 GDP 增速
1	固镇县	1.60%	6.50%	6.10%	4.73%	6.50%	4.73%

2、出让产生的净现金流入

序号	地市	县区	项目名称	土地出让计划
1	蚌埠市	固镇县	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	2029 年出让 100%
2	蚌埠市	固镇县	固镇县张洪二期棚户区改造项目	2030 年出让 100%

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

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	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	蚌埠市	固镇县	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	53,848.29	52,640.55	51,454.52
2	蚌埠市	固镇县	固镇县张洪二期棚户区改造项目	10,396.18	10,162.60	9,933.23
合计				64,244.47	62,803.15	61,387.75

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

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设本金/财政收入支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：本次发债蚌埠市资金平衡项目总体覆盖情况：按蚌埠市固镇县预计 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 2.14；按蚌埠市固镇县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.09；按蚌埠市固镇县预计 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 2.05。

表 1：按蚌埠市固镇县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	330.00	330.00	-	330.00	330.00
2026 年	-	437.91	437.91	-	437.91	437.91
2027 年	-	560.04	560.04	-	560.04	560.04
2028 年	-	560.04	560.04	-	560.04	560.04
2029 年	-	560.04	560.04	53,848.29	-	53,848.26
2030 年	15,500.00	230.04	15,730.04	10,396.18	-	66,132.43
2031 年	11,700.00	122.13	11,822.13	-	-	-
合计	27,200.00	2,800.20	30,000.20	64,244.47	1,887.99	66,132.43
本息覆盖倍数	2.14					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	330.00	330.00	-	330.00	330.00
2026 年	-	437.91	437.91	-	437.91	437.91
2027 年	-	560.04	560.04	-	560.04	560.04
2028 年	-	560.04	560.04	-	560.04	560.04
2029 年	-	560.04	560.04	52,640.55	-	52,640.51
2030 年	15,500.00	230.04	15,730.04	10,162.60	-	10,162.60
2031 年	11,700.00	122.13	11,822.13	-	-	-
合计	27,200.00	2,800.20	30,000.20	62,803.15	1,887.99	64,691.10
本息覆盖倍数	2.09					

表 3：按蚌埠市固镇县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	330.00	330.00	-	330.00	330.00
2026 年	-	437.91	437.91	-	437.91	437.91
2027 年	-	560.04	560.04	-	560.04	560.04
2028 年	-	560.04	560.04	-	560.04	560.04
2029 年	-	560.04	560.04	51,454.52	-	51,454.49
2030 年	15,500.00	230.04	15,730.04	9,933.23	-	9,933.23
2031 年	11,700.00	122.13	11,822.13	-	-	-
合计	27,200.00	2,800.20	30,000.20	61,387.75	1,887.99	63,275.71
本息覆盖倍数	2.05					

（三）项目概况

1、固镇县老面粉厂棚户区改造项目

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

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

2、固镇县张洪二期棚户区改造项目

该项目征迁位于迎宾大道北侧、张洪府邸小区东侧地块。出让地块位于迎宾大道北侧、张洪府邸小区东侧。

本项目安置房占地面积 11.5 亩，可出让面积 75 亩。总建筑面积 1.93 万平方米，其中地上建筑面积 1.53 万平方米，地下建筑面积 0.39 万平方米，建设安置房套数 116 套，建设内容包括 2 栋安置楼及公共服务配套用房。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

蚌埠市 2 个棚户区改造项目，项目总投资为 34,000.00 万元，其中项目资本金 6,800.00 万元，发行债券资金总额 27,200.00 万元。本次拟发行棚改专项债 1,800.00 万元，前期已发行棚改专项债 19,500.00 万元，预计未来年度发行棚改专项债 5,900.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	总投资额	项目资本金	本次拟发债金额	前次累计募集债券本金	预计未来拟发债金额
1	蚌埠市	固镇县	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	26,000.00	5,200.00	1,300.00	19,500.00	-
2	蚌埠市	固镇县	固镇县张洪二期棚户区改造项目	8,000.00	1,600.00	500.00	-	5,900.00
合计				34,000.00	6,800.00	1,800.00	19,500.00	5,900.00

2、资金筹措

蚌埠市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债券资金。

（五）资金平衡

1、固镇县老面粉厂棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于当年出让完毕，本次发债资金平衡覆盖情况：按固镇县预计 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 2.35；按固镇县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.29；按固镇县预计 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 2.24。

表 1-1，按照蚌埠市固镇县预计 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	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	330.00	330.00	-	330.00	330.00
2026 年	-	427.56	427.56	-	427.56	427.56
2027 年	-	427.56	427.56	-	427.56	427.56
2028 年	-	427.56	427.56	-	427.56	427.56
2029 年	15,000.00	427.56	15,427.56	53,848.29	-	53,848.26
2030 年	5,800.00	97.56	5,897.56	-	-	-
合计	20,800.00	2,137.80	22,937.80	53,848.29	1,612.68	55,460.94
本息覆盖倍数				2.35		

表 1-2，按照蚌埠市固镇县预计 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	-	330.00	330.00	-	330.00	330.00
2026 年	-	427.56	427.56	-	427.56	427.56
2027 年	-	427.56	427.56	-	427.56	427.56
2028 年	-	427.56	427.56	-	427.56	427.56
2029 年	15,000.00	427.56	15,427.56	52,640.55	-	52,640.51
2030 年	5,800.00	97.56	5,897.56	-	-	-
合计	20,800.00	2,137.80	22,937.80	52,640.55	1,612.68	54,253.19
本息覆盖倍数				2.29		

表 1-3，按照蚌埠市固镇县预计 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	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	330.00	330.00	-	330.00	330.00
2026 年	-	427.56	427.56	-	427.56	427.56
2027 年	-	427.56	427.56	-	427.56	427.56
2028 年	-	427.56	427.56	-	427.56	427.56
2029 年	15,000.00	427.56	15,427.56	51,454.52	-	51,454.49
2030 年	5,800.00	97.56	5,897.56	-	-	-
合计	20,800.00	2,137.80	22,937.80	51,454.49	1,612.68	53,067.17
本息覆盖倍数				2.24		

2、固镇县张洪二期棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于当年出让完毕，本次发债资金平衡覆盖情况：按固镇县预计 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 1.47；按固镇县预计 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；按固镇县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.41。

表 2-1，按照蚌埠市固镇县预计 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	-	-	-	-	-	-
2026 年	-	10.35	10.35	-	10.35	10.35
2027 年	-	132.48	132.48	-	132.48	132.48

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
2028 年	-	132.48	132.48	-	132.48	132.48
2029 年	-	132.48	132.48	-	132.48	132.48
2030 年	500.00	132.48	632.48	10,396.18	-	10,396.18
2031 年	5,900.00	122.13	6,022.13	-	-	-
合计	6,400.00	662.40	7,062.40	10,396.18	407.79	10,803.97
本息覆盖倍数				1.47		

表 2-2，按照蚌埠市固镇县预计 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	-	-	-	-	-	-
2026 年	-	10.35	10.35	-	10.35	10.35
2027 年	-	132.48	132.48	-	132.48	132.48
2028 年	-	132.48	132.48	-	132.48	132.48
2029 年	-	132.48	132.48	-	132.48	132.48
2030 年	500.00	132.48	632.48	10,162.60	-	10,162.60
2031 年	5,900.00	122.13	6,022.13	-	-	-
合计	6,400.00	662.40	7,062.40	10,162.60	407.79	10,570.39
本息覆盖倍数				1.44		

表 2-3，按照蚌埠市固镇县预计 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	-	-	-	-	-	-
2026 年	-	10.35	10.35	-	10.35	10.35
2027 年	-	132.48	132.48	-	132.48	132.48
2028 年	-	132.48	132.48	-	132.48	132.48
2029 年	-	132.48	132.48	-	132.48	132.48
2030 年	500.00	132.48	632.48	9,933.23	-	9,933.23
2031 年	5,900.00	122.13	6,022.13	-	-	-
合计	6,400.00	662.40	7,062.40	9,933.23	407.79	10,341.02
本息覆盖倍数				1.41		

（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

经查询蚌埠市固镇县土地交易中心信息，本次棚改项目周边土地转让情况如下，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) 固镇县老面粉厂棚户区改造项目和固镇县张洪二期棚户区改造项目周边土地出让情况表:

序号	文号	地块	区位	土地面积 (平方米)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	固自然拍公 告字 [2021]005 号	房地产	浍河路北、谷阳路南、名 都广场东、胜利路西	53,976.50	不大于 2.0	16,500.00	3,056.89	2021-5-28	城镇住宅-普通商品 住房用地
2	固自然拍公 告字 [2021]005 号	房地产	迎宾大道北、朝阳路南、 规划发展路西、温莎城堡 一期东	46,666.70	不大于 2.0	16,500.00	3,535.71	2021-5-28	城镇住宅-普通商品 住房用地
3	固自然挂公 告字 [2021]009 号	房地产(老印 刷厂)项目	浍河路北侧、谷阳路南 侧、育红巷西侧、土产巷 东侧	45,334.00	不大于 1.8	19,040.00	4,199.94	2021-10-14	城镇住宅-普通商品 住房用地
4	固自然挂公 告字 [2023]003 号	房地产项目 (名邦锦绣 西)	迎宾大道北侧,朝阳路南 侧,育红路西侧,规划路 东侧	35,636.80	不大于 2.0	9,090.00	2,550.73	2023-3-16	城镇住宅-普通商品 住房用地
5	固自然挂公 告字 [2023]022 号	房地产项目 (老粮贸市场 地块 1)	谷阳镇规划道路北侧、谷 阳路南侧、东风路东侧、 规划道路西侧	42,879.00	不大于 2.0	13,249.92	3,090.07	2023-11-3	商住用地
6	固自然挂公 告字 [2023]022 号	房地产项目 (老粮贸市场 地块 3)	谷阳镇规划道路北侧、中 医院南侧、规划道路东 侧、现状居民区西侧	16,602.20	不大于 2.0	5,129.40	3,089.59	2023-11-3	商住用地
均价						3,253.82			

序号	地市	区县	土地编号	土地面积（亩）	土地面积（平方米）	容积率	中标总价（万元）	成交单位地价（万元/亩）	土地用途
1	蚌埠市	固镇县	2023030	24.90	16,600.00	大于或等于 1 并且小于或等于 2	5,129.40	206.00	城镇住宅-普通商品 住房用地
2	蚌埠市	固镇县	2023028	64.32	42,880.00	大于或等于 1 并且小于或等于 1.8	13,249.92	206.00	城镇住宅-普通商品 住房用地
3	蚌埠市	固镇县	340323107001GB00120	21.86	14,573.33	大于或等于 1 并且小于或等于 1.8	1,308.00	59.84	城镇住宅-普通商品 住房用地
4	蚌埠市	固镇县	34032310391 3GB00009	96.00	64,000.00	大于或等于 1 并且小于或等于 1.2	7,400.00	77.08	城镇住宅-普通商品 住房用地
5	蚌埠市	固镇县	340323100926GB00061	71.51	47,673.34	大于或等于 1 并且小于或等于 2	7,600.00	106.28	城镇住宅-普通商品 住房用地
6	蚌埠市	固镇县	34032320190 1GB00029	105.00	70,000.00	大于或等于 1 并且小于或等于 1.8	8,520.00	81.14	城镇住宅-普通商品 住房用地
均价						122.72			

（2）棚改项目土地出让价格预测

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

具体计算如下：

① 土地出让价格预测

序号	项目	地块	地市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积		参考平均单价		修正系数	预测土地单价(元/平方米)
							平方米	亩	元/平方米	万元/亩		
1	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	交通路西侧、西湖山庄北侧、城西公园东侧	蚌埠市	固镇县	4.73%	居住用地	146,267.00	-	3,253.82	-	1.0	3,253.82
2	固镇县张洪二期棚户区改造项目	迎宾大道北侧、张洪府邸小区东侧	蚌埠市	固镇县	4.73%	居住用地	-	75.00	-	122.72	1.0	122.72

② 土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）（单位：元/平方米、万元/亩）

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
1	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	3,253.82	3,407.73	3,568.91	3,737.72	3,914.52	4,099.67	-
2	固镇县张洪二期棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	-	122.72	128.53	134.61	140.97	147.64	154.62

③ 土地出让价格预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）（单位：元/平方米、万元/亩）

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
1	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	3,253.82	3,392.34	3,536.75	3,687.31	3,844.28	4,007.93	-
2	固镇县张洪二期棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	-	122.72	127.95	133.39	139.07	144.99	151.16

④ 土地出让价格预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）（单位：元/平方米、万元/亩）

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
1	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	3,253.82	3,376.95	3,504.73	3,637.35	3,774.99	3,917.83	-
2	固镇县张洪二期棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	-	122.72	127.37	132.19	137.19	142.38	147.77

2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数蚌埠市各区县 2021-2023 年近三年 GDP 平均增长率、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）（金额单元：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2029 年	2030 年
1	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	59,964.70	-
2	固镇县张洪二期棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	-	11,596.86

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2029 年	2030 年
1	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	58,622.76	-
2	固镇县张洪二期棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	-	11,337.34

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2029 年	2030 年
1	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	57,304.96	-
2	固镇县张洪二期棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	-	11,082.48

3、土地出让收益预测

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

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

序号	项目	合计	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	固镇县张洪二期棚户区改造项目
	市区县	蚌埠市	固镇县	固镇县
一	收入合计	71,561.56	59,964.70	11,596.86
1	土地收入	71,561.56	59,964.70	11,596.86

序号	项目	合计	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	固镇县张洪二期棚户区改造项目
	市区县	蚌埠市	固镇县	固镇县
二	扣除项目合计	7,317.10	6,116.41	1,200.69
1	国有土地收益基金	5,724.93	4,797.18	927.75
三	农业土地开发资金	160.94	119.94	41.00
四	教育资金	1,431.23	1,199.29	231.94
五	用于资金平衡土地相关收益	64,244.47	53,848.29	10,396.18

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

序号	项目	合计	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	固镇县张洪二期棚户区改造项目
	市区县	蚌埠市	固镇县	固镇县
一	收入合计	69,960.10	58,622.76	11,337.34
1	土地收入	69,960.10	58,622.76	11,337.34
二	扣除项目合计	7,156.95	5,982.22	1,174.73
1	国有土地收益基金	5,596.81	4,689.82	906.99
三	农业土地开发资金	160.94	119.94	41.00
四	教育资金	1,399.21	1,172.46	226.75
五	用于资金平衡土地相关收益	62,803.15	52,640.55	10,162.60

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

序号	项目	合计	固镇县老面粉厂棚户区改造项目	固镇县张洪二期棚户区改造项目
	市区县	蚌埠市	固镇县	固镇县
一	收入合计	68,387.44	57,304.96	11,082.48
1	土地收入	68,387.44	57,304.96	11,082.48
二	扣除项目合计	6,999.68	5,850.43	1,149.25
1	国有土地收益基金	5,471.00	4,584.40	886.60
三	农业土地开发资金	160.94	119.94	41.00
四	教育资金	1,367.75	1,146.10	221.65
五	用于资金平衡土地相关收益	61,387.75	51,454.52	9,933.23

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

五、宿州市

（一）应付本息情况

宿州市本批次共 4 个棚户区改造项目，项目总投资 415,740.00 万元，本次计划发行债券 17,400.00 万元，前期已发行专项债券 203,257.00 万元。其中，2023 年 1 月已发行债券 29,800.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 2.54%，2024 年 6 月已发行债券 10,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 2.20%，2024 年 7 月已发行债券 10,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 2.16%，2025 年 1 月已发行债券 8,700.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 1.49%，2025 年 3 月已发行债券 10,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 1.73%，2025 年 5 月已发行债券 5,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 1.60%；2019 年 4 月已发行债券 17,030.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 3.30%；2019 年 8 月已发行债券 36,127.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 3.22%；2020 年 9 月已发行债券 17,500.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 3.33%，2022 年 2 月已发行债券 30,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 2.70%，2023 年 7 月已发行债券 10,700.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 2.54%，2024 年 1 月已发行债券 8,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 2.38%，2025 年 1 月已发行债券 1,600.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.49%，2025 年 3 月已发行债券 5,800.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.73%；2022 年 1 月已发行债券 3,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 2.73%；预计 2025 年后后续批次拟发行棚改专项债 89,300.00 万元，假设本次和预计融资利率为 2.07%，发行期限均为 5 年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1.本次发行专项债应付本息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
宿州市	2025	-	17,400.00	-	17,400.00	2.07%	-	-
	2026	17,400.00	-	-	17,400.00	2.07%	360.18	360.18
	2027	17,400.00	-	-	17,400.00	2.07%	360.18	360.18
	2028	17,400.00	-	-	17,400.00	2.07%	360.18	360.18

	2029	17,400.00	-	-	17,400.00	2.07%	360.18	360.18
	2030	17,400.00	-	17,400.00	-	2.07%	360.18	17,760.18
合计			17,400.00	17,400.00			1,800.90	19,200.90

2. 前期已发行专项债还本付息情况

(1) 凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区建设项目，2019 年 4 月已发行专项债券 17,030.00 万元，发行期限为 5 年，实际发行利率为 3.30%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
宿州市	2019 年	-	17,030.00	-	17,030.00	3.30%	-	-
	2020 年	17,030.00	-	-	17,030.00	3.30%	561.99	561.99
	2021 年	17,030.00	-	-	17,030.00	3.30%	561.99	561.99
	2022 年	17,030.00	-	-	17,030.00	3.30%	561.99	561.99
	2023 年	17,030.00	-	-	17,030.00	3.30%	561.99	561.99
	2024 年	17,030.00	-	17,030.00	-	3.30%	561.99	17,591.99
合计		-	17,030.00	17,030.00	-	-	2,809.95	19,839.95

凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区建设项目，2019 年 8 月已发行专项债券 36,127.00 万元，发行期限为 5 年，实际发行利率为 3.22%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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

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
合计		-	36,127.00	36,127.00	-	-	5,816.45	41,943.45

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

金额单位：人民币万元

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

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

金额单位：人民币万元

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

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

金额单位：人民币万元

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

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

金额单位：人民币万元

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

凤北新区棚户 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户 2 号地 A 地块及周边棚户区建设项目，2025 年 1 月已发行专项债 1,600.00 万元，发行期限为 5 年，

实际发行利率为 1.49%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
宿州市	2025 年	-	1,600.00	-	1,600.00	1.49%	-	-
	2026 年	1,600.00	-	-	1,600.00	1.49%	23.84	23.84
	2027 年	1,600.00	-	-	1,600.00	1.49%	23.84	23.84
	2028 年	1,600.00	-	-	1,600.00	1.49%	23.84	23.84
	2029 年	1,600.00	-	-	1,600.00	1.49%	23.84	23.84
	2030 年	1,600.00	-	1,600.00	-	1.49%	23.84	1,623.84
合计		-	1,600.00	1,600.00	-	-	119.20	1,719.20

凤北新区棚户 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区建设项目，2025 年 3 月已发行专项债 5,800.00 万元，发行期限为 5 年，实际发行利率为 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

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
宿州市	2025 年	-	5,800.00	-	5,800.00	1.73%	-	-
	2026 年	5,800.00	-	-	5,800.00	1.73%	100.34	100.34
	2027 年	5,800.00	-	-	5,800.00	1.73%	100.34	100.34
	2028 年	5,800.00	-	-	5,800.00	1.73%	100.34	100.34
	2029 年	5,800.00	-	-	5,800.00	1.73%	100.34	100.34
	2030 年	5,800.00	-	5,800.00	-	1.73%	100.34	5,900.34
合计		-	5,800.00	5,800.00	-	-	501.70	6,301.70

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

金额单位：人民币万元

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

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

金额单位：人民币万元

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

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

金额单位：人民币万元

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

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 年	10,000.00	-	-	10,000.00	2.16%	216.00	216.00
	2029 年	10,000.00	-	10,000.00	-	2.16%	216.00	10,216.00
合计		-	10,000.00	10,000.00		-	1,080.00	11,080.00

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

金额单位：人民币万元

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

宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目，2025 年 3 月已发行债券 10,000.00 万元，发行期限为 5 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

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
宿州市	2025 年	-	10,000.00	-	10,000.00	1.73%	-	-
	2026 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.73%	173.00	173.00
	2027 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.73%	173.00	173.00
	2028 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.73%	173.00	173.00
	2029 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.73%	173.00	173.00
	2030 年	10,000.00	-	10,000.00	-	1.73%	173.00	10,173.00
合计		-	10,000.00	10,000.00	-	-	865.00	10,865.00

宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目，2025 年 5 月已发行债券 5,000.00 万元，发行期限为 5 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

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
宿州市	2025 年	-	5,000.00	-	5,000.00	1.60%	-	-
	2026 年	5,000.00	-	-	5,000.00	1.60%	80.00	80.00
	2027 年	5,000.00	-	-	5,000.00	1.60%	80.00	80.00
	2028 年	5,000.00	-	-	5,000.00	1.60%	80.00	80.00
	2029 年	5,000.00	-	-	5,000.00	1.60%	80.00	80.00
	2030 年	5,000.00	-	5,000.00	-	1.60%	80.00	5,080.00
合计		-	5,000.00	5,000.00	-	-	400.00	5,400.00

(3) 花园街北侧及周边棚户区项目，2022 年 6 月已发行债券 3,000.00 万元，发行期限为 5 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

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
宿州市	2022 年	-	3,000.00	-	3,000.00	2.73%	-	-
	2023 年	3,000.00	-	-	3,000.00	2.73%	81.90	81.90
	2024 年	3,000.00	-	-	3,000.00	2.73%	81.90	81.90
	2025 年	3,000.00	-	-	3,000.00	2.73%	81.90	81.90
	2026 年	3,000.00	-	-	3,000.00	2.73%	81.90	81.90
	2027 年	3,000.00	-	3,000.00	-	2.73%	81.90	3,081.90
合计		-	3,000.00	3,000.00	-	-	409.50	3,409.50

3. 预计未来发债应付还本付息情况

预计未来发债期限均为 5 年，假设融资利率 2.07%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加金 额	本期偿还 本金	期末本金金额	融资利 率	应付利息	应付本息合 计
宿州市	2026 年	-	89,300.00	-	89,300.00	2.07%	-	-
	2027 年	89,300.00	-	-	89,300.00	2.07%	1,848.51	1,848.51
	2028 年	89,300.00	-	-	89,300.00	2.07%	1,848.51	1,848.51
	2029 年	89,300.00	-	-	89,300.00	2.07%	1,848.51	1,848.51
	2030 年	89,300.00	-	-	89,300.00	2.07%	1,848.51	1,848.51
	2031 年	89,300.00	-	89,300.00	-	2.07%	1,848.51	108,531.03
合计		-	89,300.00	89,300.00	-	-	9,242.55	98,542.55

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由宿州市各区县人民政府拿出 7 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。

序号	地市	县区	项目名称	拟出让地块
1	宿州市	灵璧县	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目	2022-7（丽景花园 B 区地块 A）
				2022-8（丽景花园 B 区地块 B）
				2022-11（闫河路小学北侧地块剩余用地）
				2023-12（B-07-13 原飞翔学校）
2	宿州市	埇桥区	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区周边地块
3	宿州市	萧县	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区建设项目	龙山子棚户区二号地块
4	宿州市	灵璧县	花园街北侧及周边棚户区项目	花园街北侧及周边棚户区项目地块

经查询宿州市自然资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、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。

宿州市市本级、萧县及灵璧县 2022-2024 年三年平均增速与 2025 年预计 GDP

增速情况如下：

序号	区、县	2022 年 GDP 增速	2023 年 GDP 增速	2024 年 GDP 增速	三年平均增速	2025 年政府工作报告预计 GDP 增速	预计 GDP 增速
1	埇桥区	3.80%	5.60%	4.20%	4.53%	6.00%	4.53%
2	灵璧县	4.80%	5.90%	5.60%	5.43%	6.00%	5.43%
3	萧县	5.10%	5.70%	6.10%	5.60%	7.00%	5.60%

2、出让产生的净现金流入

序号	地市	县区	项目名称	土地出让计划
1	宿州市	灵璧县	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目	2030 年拟出让全部土地
2	宿州市	埇桥区	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	2028 年，2029 年，2030 年拟出让全部土地
3	宿州市	萧县	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区建设项目	2025 年出让拟出让土地面积的 30%；2026 年出让拟出让土地面积的 15%；2027 年出让拟出让土地面积的 20%；2028 年出让拟出让土地面积的 10%；2029 年出让拟出让土地面积的 10%；2030 年出让拟出让土地面积的 15%
4	宿州市	灵璧县	花园街北侧及周边棚户区项目	2027 年出让拟出让土地面积的 30%；2028 年出让拟出让土地面积的 70%

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

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	预计 GDP 增速的 100%	预计 GDP 增速的 90%	预计 GDP 增速的 80%
1	宿州市	灵璧县	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项	106,367.80	95,731.02	85,094.24

			目			
2	宿州市	埇桥区	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	235,955.78	230,809.65	225,756.60
3	宿州市	萧县	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 2 号地 A 地块及周边棚户区建设项目	224,347.29	220,597.72	216,911.48
4	宿州市	灵璧县	花园街北侧及周边棚户区项目	28,758.90	27,922.18	27,105.70
合计			-	595,429.77	575,060.57	554,868.02

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

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设本金/财政收入支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：本次发债宿州市资金平衡项目总体覆盖情况：按宿州市各区县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.66；按宿州市各区县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.58；按宿州市各区县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.50。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019 年						
2020 年	-	1,725.28	1,725.28	-	1,725.28	1,725.28
2021 年	-	2,308.03	2,308.03	-	2,308.03	2,308.03
2022 年	-	2,308.03	2,308.03	-	2,308.03	2,308.03
2023 年	-	3,118.03	3,118.03	-	3,118.03	3,118.03
2024 年	53,157.00	3,389.81	56,546.81	58,302.74	56,546.81	56,546.81
2025 年	17,500.00	1,854.93	19,354.93	60,062.83	-	60,062.83
2026 年		1,753.29	1,753.29	31,713.87	-	31,713.87
2027 年	30,000.00	1,753.29	31,753.29	170,654.06	-	44,654.06

2028 年	10,700.00	943.29	11,643.29	181,577.80	-	23,577.80
2029 年	8,000.00	671.51	8,671.51	34,898.62	-	24,898.62
2030 年	24,643.00	481.11	25,124.11	39,440.11	-	39,440.11
合计	310,000.00	37,856.50	203,857.10	543,730.60	66,006.18	290,353.47
本息覆盖倍数	2.66					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2020 年	-	1,725.28	1,725.28	-	1,725.28	1,725.28
2021 年	-	2,308.03	2,308.03	-	2,308.03	2,308.03
2022 年	-	2,308.03	2,308.03	-	2,308.03	2,308.03
2023 年	-	3,592.72	3,592.72	-	3,592.72	3,592.72
2024 年	53,157.00	4,621.42	57,778.42	58,302.74	1,231.61	59,534.35
2025 年	17,500.00	3,739.74	21,239.74	30,839.09	1,884.81	32,723.90
2026 年	-	4,817.54	4,817.54	31,713.87	3,099.32	3,099.32
2027 年	47,500.00	4,817.54	52,317.54	78,010.76	2,101.54	80,112.30
2028 年	40,500.00	3,532.85	44,032.85	170,881.35		170,881.35
2029 年	38,000.00	2,504.15	40,504.15	189,619.85		189,619.85
2030 年	91,743.00	1,660.55	93,403.55	40,860.73		40,860.73
合计	310,000.00	37,856.50	203,857.10	527,391.41	18,251.34	586,765.86
本息覆盖倍数	2.58					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2020 年	-	1,725.28	1,725.28	-	1,725.28	1,725.28
2021 年	-	2,308.03	2,308.03	-	2,308.03	2,308.03
2022 年	-	2,308.03	2,308.03	-	2,308.03	2,308.03
2023 年	-	3,592.72	3,592.72	-	3,592.72	3,592.72
2024 年	53,157.00	4,621.42	57,778.42	57,948.21	1,231.61	59,179.82

2025 年	17,500.00	3,739.74	21,239.74	30,465.19	1,884.81	32,350.00
2026 年	-	4,817.54	4,817.54	30,513.82	3,099.32	3,099.32
2027 年	47,500.00	4,817.54	52,317.54	75,829.57	2,101.54	77,931.11
2028 年	40,500.00	3,532.85	44,032.85	165,283.77		165,283.77
2029 年	38,000.00	2,504.15	40,504.15	183,777.70		183,777.70
2030 年	91,743.00	1,660.55	93,403.55	39,153.07		39,153.07
合计	310,000.00	37,856.50	203,857.10	511,231.30	18,251.34	570,708.85
本息覆盖倍数	2.50					

（三）项目概况

1、灵璧县：灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目

该项目共涉及 4 个棚改地块，建设单位为：灵璧县住房和城乡建设局，项目主要建设内容为房屋征收。本项目涉及的土地为国有建设用地，棚改项目四至范围为：

序号	棚改地块名称	四至范围
1	2022-7（丽景花园 B 区地块 A）	凌山路东侧、唐河路南侧、闫河路北侧
	2022-8（丽景花园 B 区地块 B）	薄山路西侧、唐河路南侧、闫河路北侧
	2022-11（闫河路小学北侧地块剩余用地）	平山路东侧、闫河路北侧
	2023-12（B-07-13 原飞翔学校）	古汴路南侧、建设南路东侧、奇石大道北侧、桃李路西侧

本次棚户区改造占地面积约 550 亩，拆迁户数 670 户，拆迁改造面积 13.4 万平方米。项目安置方式为新建安置房进行安置，安置房占地面积约 120.6 亩，建筑面积约 16.08 万平方米。

2、埇桥区：宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目

该项目共涉及 2 个棚改地块，棚改项目四至范围为：

序号	棚改地块编号	四至范围
1	2019 -23#	西昌北路以东、淮海路以西、文华路以北、安徽两淮置业有限公司用地以南
2	2021 -21#	东关街道：大泽路以西、袁刘巷以南、宿州市中凌房地产有限公司用地以东、宿州市鸿业房地产开发公司用地以北

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

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

该项目共涉及 2 个棚改地块，棚改项目四至范围为：

序号	棚改地块名称	四至范围
1	龙山子棚户区二号地块	龙凤大道以南，淮海东路以北，龙山路以东
2	魏楼棚户区地块	龙城镇魏楼村，东外环路以西、顺河路以北

本项目为征收房屋总建筑面积 391020 平方米，征占地面积 625904.5 平方米，征迁户数约为 1862 户，项目建设内容包括房屋征收、房屋拆除、违章助拆、拆迁院落补偿、过渡、货币补偿搬家、产权置换搬家、场地平整、及安置房主体工程、配套公建、小区道路、绿化、配电及给排水等其它配套设施工程等。

4、灵璧县：花园街北侧及周边棚户区项目

该项目共涉及 1 个棚改地块，棚改项目四至范围为：

序号	棚改地块名称	四至范围
1	花园街北侧及周边棚户区项目地块	灵璧县灵城镇磬山路西侧、新河路南侧、唐河路北侧、钟灵广场东侧

本次棚户区改造占地面积约 125 亩，拆迁户数 371 户，拆迁改造面积 4.4 万平方米。项目安置方式为新建安置房进行安置，安置房占地面积约 39.6 亩，建筑面积约 5.28 万平方米。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

宿州市埇桥区、萧县和灵璧县共 4 个棚户区改造项目，项目资金需求为 415,740.00 万元，项目资本金 105,783.00 万元，本次拟发行棚改专项债 17,400.00 万元，前期已发行棚改专项债 203,257.00 万元，预计未来年度发行棚改专项债

89,300.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	总投资额	项目资本金	本次拟发债金额	前次累计募集债券本金	预计未来拟发债金额
1	宿州市	灵璧县	灵璧县原化肥厂等工矿 区职工宿舍及山南村周 边棚改二期项目	60,360.00	12,160.00	7,900.00	0.00	40,300.00
2	宿州市	埇桥区	宿州市埇桥区中煤 1#地 及周边棚户区改造项目	150,000.00	50,000.00	3,000.00	73,500.00	23,500.00
3	宿州市	萧县	凤北新区棚户区 A 地块 及周边棚户区、龙山子 棚户区 2 号地 A 地块及 周边棚户区建设项目	183,120.00	39,163.00	3,500.00	126,757.00	13,700.00
4	宿州市	灵璧县	花园街北侧及周边棚户 区项目	22,260.00	4,460.00	3,000.00	3,000.00	11,800.00
合计				415,740.00	105,783.00	17,400.00	203,257.00	89,300.00

2、资金筹措

宿州市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡

1、灵璧县：灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目 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，且全部于三年内出让完毕，本次发债资金平衡覆盖情况：按宿州市灵璧县预计 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 1.30；按宿州市灵璧县预计 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 1.17；按宿州市灵璧县预计 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 1.04。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2025 年	-	-	-	-	-	-
2026 年	-	498.87	498.87	-	498.87	498.87
2027 年	-	997.74	997.74	-	997.74	997.74
2028 年	-	997.74	997.74	-	997.74	997.74
2029 年	-	997.74	997.74	-	997.74	997.74
2030 年	24,100.00	997.74	25,097.74	69,115.25	25,097.74	25,097.74
2031 年	24,100.00	498.87	24,598.87	-	24,598.87	24,598.87
合计	48,200.00	4,988.70	53,188.70	69,115.25	53,188.70	53,188.70
本息覆盖倍数	1.30					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2025 年	-	-	-	-	-	-
2026 年	-	498.87	498.87	-	498.87	498.87
2027 年	-	997.74	997.74	-	997.74	997.74
2028 年	-	997.74	997.74	-	997.74	997.74
2029 年	-	997.74	997.74	-	997.74	997.74
2030 年	24,100.00	997.74	25,097.74	62,203.72	25,097.74	25,097.74
2031 年	24,100.00	498.87	24,598.87	-	24,598.87	24,598.87
合计	48,200.00	4,988.70	53,188.70	62,203.72	53,188.70	53,188.70
本息覆盖倍数	1.17					

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

金额单位：人民币万元

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

2026 年	-	498.87	498.87	-	498.87	498.87
2027 年	-	997.74	997.74	-	997.74	997.74
2028 年	-	997.74	997.74	-	997.74	997.74
2029 年	-	997.74	997.74	-	997.74	997.74
2030 年	24,100.00	997.74	25,097.74	55,292.20	25,097.74	25,097.74
2031 年	24,100.00	498.87	24,598.87	-	24,598.87	24,598.87
合计	48,200.00	4,988.70	53,188.70	55,292.20	53,188.70	53,188.70
本息覆盖倍数	1.04					

2、埇桥区：宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于三年内出让完毕，本次发债资金平衡覆盖情况：按宿州市埇桥区预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.00；按宿州市埇桥区预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.96；按宿州市埇桥区预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.92。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2023 年	-	-	-			-
2024 年	-	756.92	756.92		756.92	756.92
2025 年	-	1,192.92	1,192.92		1,192.92	1,192.92
2026 年	-	2,124.10	2,124.10		2,124.10	2,124.10
2027 年	-	2,124.10	2,124.10		2,124.10	2,124.10
2028 年	29,800.00	2,124.10	31,924.10	63,388.03	2,124.10	65,512.13
2029 年	20,000.00	1,367.18	21,367.18	77,307.27	1,367.18	78,674.45
2030 年	50,200.00	931.18	51,131.18	80,813.86	931.18	81,745.04
小计	100,000.00	10,620.50	110,620.50	221,509.16	10,620.50	232,129.66
本息覆盖倍数	2.00					

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

金额单位：人民币万元

年度	贷款本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2023 年	-	-	-		-	-
2024 年	-	756.92	756.92		756.92	756.92
2025 年	-	1,192.92	1,192.92		1,192.92	1,192.92
2026 年	-	2,124.10	2,124.10		2,124.10	2,124.10
2027 年	-	2,124.10	2,124.10		2,124.10	2,124.10
2028 年	29,800.00	2,124.10	31,924.10	62,294.78	2,124.10	64,418.88
2029 年	20,000.00	1,367.18	21,367.18	75,644.46	1,367.18	77,011.64
2030 年	50,200.00	931.18	51,131.18	78,732.55	931.18	79,663.73
小计	100,000.00	10,620.50	110,620.50	216,671.79	10,620.50	227,292.29
本息覆盖倍数	1.96					

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

金额单位：人民币万元

年度	贷款本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2023 年	-	-	-		-	-
2024 年	-	756.92	756.92		756.92	756.92
2025 年	-	1,192.92	1,192.92		1,192.92	1,192.92
2026 年	-	2,124.10	2,124.10		2,124.10	2,124.10
2027 年	-	2,124.10	2,124.10		2,124.10	2,124.10
2028 年	29,800.00	2,124.10	31,924.10	61,215.74	2,124.10	63,339.84
2029 年	20,000.00	1,367.18	21,367.18	74,010.20	1,367.18	75,377.38
2030 年	50,200.00	931.18	51,131.18	76,695.98	931.18	77,627.16
小计	100,000.00	10,620.50	110,620.50	211,921.92	10,620.50	222,542.42
本息覆盖倍数	1.92					

3、萧县：凤北新区棚户 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 1 号地 A 地块及周边棚户区建设项目

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

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

金额单位：人民币万元

年度	贷款本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019 年	-	-	-	-	-	-
2020 年	-	1,725.28	1,725.28	-	1,725.28	1,725.28
2021 年	-	2,308.03	2,308.03	-	2,308.03	2,308.03
2022 年	-	2,308.03	2,308.03	-	2,308.03	2,308.03
2023 年	-	3,118.03	3,118.03	-	3,118.03	3,118.03
2024 年	53,157.00	3,389.81	56,546.81	-	56,546.81	56,546.81
2025 年	17,500.00	1,854.93	19,354.93	60,062.83	-	60,062.83
2026 年	-	1,753.29	1,753.29	31,713.87	-	31,713.87
2027 年	30,000.00	1,753.29	31,753.29	44,654.06	-	44,654.06
2028 年	10,700.00	943.29	11,643.29	23,577.80	-	23,577.80
2029 年	8,000.00	671.51	8,671.51	24,898.62	-	24,898.62
2030 年	24,643.00	481.11	25,124.11	39,440.11	-	39,440.11
小计	144,000.00	20,306.60	164,306.60	224,347.29	66,006.18	290,353.47
本息覆盖倍数	1.37					

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

金额单位：人民币万元

年度	贷款本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019 年	-	-	-	-	-	-
2020 年	-	1725.28	1,725.28	-	1,725.28	1,725.28
2021 年	-	2308.03	2,308.03	-	2,308.03	2,308.03
2022 年	-	2308.03	2,308.03	-	2,308.03	2,308.03
2023 年	-	3118.03	3,118.03	-	3,118.03	3,118.03
2024 年	53,157.00	3389.81	56,546.81	-	56,546.81	56,546.81
2025 年	17,500.00	1854.93	19,354.93	59,744.18	-	59,744.18
2026 年	-	1753.29	1,753.29	31,378.29	-	31,378.29
2027 年	30,000.00	1753.29	31,753.29	43,947.17	-	43,947.17
2028 年	10,700.00	943.29	11,643.29	23,081.48	-	23,081.48
2029 年	8,000.00	671.51	8,671.51	24,245.21	-	24,245.21
2030 年	24,643.00	481.11	25,124.11	38,201.39	-	38,201.39
小计	144,000.00	20306.60	164,306.60	220,597.72	66,006.18	286,603.90
本息覆盖倍数	1.34					

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

金额单位：人民币万元

年度	贷款本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019 年	-	-	-	-	-	-
2020 年	-	1725.28	1,725.28	-	1,725.28	1,725.28
2021 年	-	2308.03	2,308.03	-	2,308.03	2,308.03
2022 年	-	2308.03	2,308.03	-	2,308.03	2,308.03
2023 年	-	3118.03	3,118.03	-	3,118.03	3,118.03
2024 年	53,157.00	3389.81	56,546.81	-	56,546.81	56,546.81
2025 年	17,500.00	1854.93	19,354.93	59,425.53	-	59,425.53
2026 年	-	1753.29	1,753.29	31,044.46	-	31,044.46
2027 年	30,000.00	1753.29	31,753.29	43,247.77	-	43,247.77
2028 年	10,700.00	943.29	11,643.29	22,593.00	-	22,593.00
2029 年	8,000.00	671.51	8,671.51	23,605.54	-	23,605.54
2030 年	24,643.00	481.11	25,124.11	36,995.17	-	36,995.17
小计	144,000.00	20306.60	164,306.60	216,911.48	66,006.18	282,917.66
本息覆盖倍数	1.32					

4.灵璧县：花园街北侧及周边棚户区项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于三年内出让完毕，本次发债资金平衡覆盖情况：按宿州市灵璧县预计 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 1.46；按宿州市灵璧县预计 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 1.41；按宿州市灵璧县预计 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 1.37。

表 4-1，按照灵璧县预计 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	贷款本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2023 年	-	81.90	81.90	-	81.90	81.90
2024 年	-	81.90	81.90	-	81.90	81.90
2025 年	-	81.90	81.90	-	81.90	81.90
2026 年	-	388.26	388.26	-	388.26	388.26
2027 年	3,000.00	388.26	3,388.26	8,311.31	-	8,311.31

年度	贷款本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2028 年	-	306.36	306.36	20,447.59	-	20,447.59
2029 年	-	306.36	306.36	-	-	-
2030 年	14,800.00	306.36	15,106.36	-	-	-
小计	17,800.00	1,941.30	19,741.30	28,758.90	633.96	29,392.86
本息覆盖倍数	1.46					

表 4-2，按照灵璧县预计 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	贷款本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2023 年	-	81.90	81.90	-	81.90	81.90
2024 年	-	81.90	81.90	-	81.90	81.90
2025 年	-	81.90	81.90	-	81.90	81.90
2026 年	-	388.26	388.26	-	388.26	388.26
2027 年	3,000.00	388.26	3,388.26	8,099.18	-	8,099.18
2028 年	-	306.36	306.36	19,823.00	-	19,823.00
2029 年	-	306.36	306.36	-	-	-
2030 年	14,800.00	306.36	15,106.36	-	-	-
小计	17,800.00	1,941.30	19,741.30	27,922.18	633.96	28,556.14
本息覆盖倍数	1.41					

表 4-2，按照灵璧县预计 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	贷款本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2023 年	-	81.90	81.90	-	81.90	81.90
2024 年	-	81.90	81.90	-	81.90	81.90
2025 年	-	81.90	81.90	-	81.90	81.90
2026 年	-	388.26	388.26	-	388.26	388.26
2027 年	3,000.00	388.26	3,388.26	7,891.39	-	7,891.39
2028 年	-	306.36	306.36	19,214.31	-	19,214.31
2029 年	-	306.36	306.36	-	-	-
2030 年	14,800.00	306.36	15,106.36	-	-	-
小计	17,800.00	1,941.30	19,741.30	27,105.70	633.96	27,739.66
本息覆盖倍数	1.37					

（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

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

具体情况如下：

(1) 宿州市埇桥区、萧县、灵璧县棚改项目周边土地出让情况表

1) 埇桥区棚改项目周边土地出让情况表

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

2) 灵璧县棚改项目周边土地出让情况表

序号	文号	区位	土地面积 (m²)	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	拍卖	2022-7(丽景花园 B 区地块 A)	59,333.33	18,517.44	3,089.98	2022. 6. 10	商业、住宅
2	拍卖	2022-8(丽景花园 B 区地块 B)	62,906.66	19,437.34	3,089.82	2022. 6. 10	商业、住宅
3	拍卖	2022-11 (闫河路小学北侧地块剩余用地)	24,340.00	6,790.30	2,789.65	2022. 8. 19	商业、住宅
4	拍卖	2023-12 (B-07-13 原飞翔学校)	70,573.33	20,959.59	2,969.98	2024. 1. 26	商业、住宅
参考均价			-	-	2,984.86	-	-

3)萧县棚改项目周边土地出让情况表

序号	地块	区位	土地面积（m²）	中标总地价（万元）	平均价格（元/m²）	出让日期	用途
1	2021-12	龙城镇镇后梅社区，虎山路东侧、世纪大道北侧	44,880.24	33,660.18	7,500.00	2021/6/24	住宅
商住参考均价					7,500.00		

（2）棚改项目土地出让价格预测

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

具体计算如下：

1）2024 年土地出让价格预测

序号	项目	地块	地市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积（平方米）	参考平均单价(元/平方米)	修正系数	预测土地单价（元/平方米）
1	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目地块	宿州市	灵璧县	5.43%	商住用地	256,667.95	3,017.56	1.37	4,134.06
2	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目附近地块	宿州市	埇桥区	4.53%	商住用地	413,257.16	4,562.13	1.00	4,562.13
3	凤北新区棚户区 A 地块及	龙山子棚户区二号地	宿州市	萧县	5.60%	居住用地	208,556.00	7,500.00	1.29	9,675.00

	周边棚户区、龙山子棚户区 1 号地 A 地块及周边棚户区建设项目	块，位于龙凤大道以南，淮海东路以北，龙山路以东；魏楼棚户区地块，位于龙城镇魏楼村，东外环路以西、顺河路以北。								
4	花园街北侧及周边棚户区项目	花园街北侧及周边棚户区项目地块	宿州市	灵璧县	5.43%	商住用地	116,000.00	2,719.99	1.60	4,351.98

2）2024-2030 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）（单元：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目	宿州市	灵璧县	商住用地	3,017.53	3181.39	3354.14	3536.27	3728.29	3930.74	4144.18
2	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	宿州市	埇桥区	商住用地	4,768.80	4,984.83	5,210.64	5,446.68	5,693.41	5,951.32	4,768.80
3	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 1 号地 A 地块及周边棚户区建设项目	宿州市	萧县	居住用地	9,675.00	10,216.80	10,788.94	11,393.12	12,031.13	12,704.87	13,416.34
4	花园街北侧及周边棚户区项目	宿州市	灵璧县	商住用地	4,668.84	4,922.51	5,189.97	5,471.96	5,769.27		

3）2024-2030 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）（单元：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目	宿州市	灵璧县	商住用地	2,715.78	2,863.25	3,018.73	3,182.64	3,355.46	3,537.67	3,729.76

2	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	宿州市	埇桥区	商住用地	-	4,748.13	4,941.71	5,143.18	5,352.87	5,571.11	5,798.24
3	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 1 号地 A 地块及周边棚户区建设项目	宿州市	萧县	居住用地	9,675.00	10,162.62	10,674.82	11,212.83	11,777.96	12,371.57	12,995.10
4	花园街北侧及周边棚户区项目	宿州市	灵璧县	商住用地	4,620.85	4,846.81	5,083.82	5,332.42	5,593.18		

4) 2024-2030 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）（单元：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目	宿州市	灵璧县	商住用地	2,414.03	2,545.11	2,683.31	2,829.02	2,982.63	3,144.59	3,315.34
2	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	宿州市	埇桥区	商住用地		4,727.46	4,898.78	5,076.31	5,260.28	5,450.91	5,648.45
3	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 1 号地 A 地块及周边棚户区建设项目	宿州市	萧县	居住用地	9,675.00	10,108.44	10,561.30	11,034.45	11,528.79	12,045.28	12,584.91
4	花园街北侧及周边棚户区项目	宿州市	灵璧县	商住用地	4,573.10	4,771.88	4,979.30	5,195.73	5,421.57		

2、土地出让收入预测

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

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目	宿州市	灵璧县	商住用地							106,367.80
2	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	宿州市	埇桥区	商住用地					67,526.39	82,349.49	86,079.90
3	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 1 号地 A 地块及周边棚户区建设项目	宿州市	萧县	居住用地		63,923.25	33,751.47	47,522.07	25,091.64	26,496.77	41,970.87
4	花园街北侧及周边棚户区项目	宿州市	灵璧县	商住用地	-	-	-	8,311.31	20,447.59		

土地收入预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）（金额单元：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目	宿州市	灵璧县	商住用地							95,731.02
2	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	宿州市	埇桥区	商住用地					66,363.36	80,580.54	83,865.75
3	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 1 号地 A 地块及周边棚户区建设项目	宿州市	灵璧县	商住用地	-	63,584.26	33,394.47	46,770.06	24,563.64	25,801.65	40,653.09
4	花园街北侧及周边棚户区项目							8,099.18	19,823.00		

土地收入预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）（金额单元：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目	宿州市	灵璧县	商住用地							85,094.24
2	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	宿州市	埇桥区	商住用地					65,215.45	78,841.97	81,699.18
3	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 1 号地 A 地块及周边棚户区建设项目					63,245.27	33,039.34	46,026.02	24,043.98	25,121.15	39,369.88
4	花园街北侧及周边棚户区项目	宿州市	灵璧县	商住用地				7,891.39	19,214.31		

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，分别考虑预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算。

（1）宿州市棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%）

金额单位：人民币万元

序号	项 目	合 计	宿州市埇桥区中煤 1#地及周边棚户区改造项目	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目	凤北新区棚户区 A 地块及周边棚户区、龙山子棚户区 1 号地 A 地块及周边棚户区建设项目	花园街北侧及周边棚户区项目
	市区县	宿州市	埇桥区	灵璧县	萧县	灵璧县
一	收入合计	609,838.56	235,955.78	106,367.80	238,756.08	28,758.90
1	土地收入	609,838.56	235,955.78	106,367.80	238,756.08	28,758.90
二	扣除项目合计	74,001.85	14,446.62	37,252.55	14,408.79	7,893.89
1	教育资金	16,894.74	-	9,243.73	4,775.12	2,875.89

序号	项 目	合 计	宿州市埇桥区中煤1#地及周边棚户区改造项目	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目	凤北新区棚户区A地块及周边棚户区、龙山子棚户区1号地A地块及周边棚户区建设项目	花园街北侧及周边棚户区项目
	市区县	宿州市	埇桥区	灵璧县	萧县	灵璧县
2	国有土地收益基金	29,255.85	14,157.34	4,254.71	9,550.24	1,293.56
3	农业土地开发基金	498.14	289.28	102.67	83.42	22.77
4	保障性住房建设资金	6,272.55	-	4,834.60	-	1,437.95
5	土地出让业务费	2,774.13	-	2,127.36	-	646.77
6	城市建设资金	6,935.34	-	5,318.39	-	1,616.95
7	乡村振兴基金	2,127.36	-	2,127.36	-	-
8	农田水利建设资金	9,243.73	-	9,243.73	-	-
三	用于资金平衡土地相关收益	543,730.60	221,509.16	69,115.25	224,347.29	24,445.06

宿州市棚户区改造项目土地出让收益预测表（90%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	宿州市埇桥区中煤1#地及周边棚户区改造项目	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目	凤北新区棚户区A地块及周边棚户区、龙山子棚户区1号地A地块及周边棚户区建设项目	花园街北侧及周边棚户区项目
	市区县	宿州市	埇桥区	灵璧县	萧县	灵璧县
一	收入合计	589,230.02	230,809.65	95,731.02	234,767.17	27,922.18
1	土地收入	291,060.59	230,809.65	95,731.02	234,767.17	27,922.18

序号	项目	合计	宿州市埇桥区中煤1#地及周边棚户区改造项目	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目	凤北新区棚户区A地块及周边棚户区、龙山子棚户区1号地A地块及周边棚户区建设项目	花园街北侧及周边棚户区项目
二	扣除项目合计	291,060.59	14,137.86	33,527.30	14,169.45	7,664.98
1	教育资金	15,806.92	-	8,319.36	4,695.34	2,792.22
2	国有土地收益基金	28,324.47	13,848.58	3,829.24	9,390.69	1,255.96
3	农业土地开发基金	487.87	289.28	92.40	83.42	22.77
4	保障性住房建设资金	5,747.25	-	4,351.14	-	1,396.11
5	土地出让业务费	2,542.60	-	1,914.62	-	627.98
6	城市建设资金	6,356.49	-	4,786.55	-	1,569.94
7	乡村振兴基金	1,914.62	-	1,914.62	-	-
8	农田水利建设资金	8,319.36	-	8,319.36	-	-
三	用于资金平衡土地相关收益	527,391.41	216,671.79	62,203.72	220,597.72	23,733.85

宿州市棚户区改造项目土地出让收益预测表（80%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	宿州市埇桥区中煤1#地及周边棚户区改造项目	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目	凤北新区棚户区A地块及周边棚户区、龙山子棚户区1号地A地块及周边棚户区建设项目	花园街北侧及周边棚户区项目
	市区县	宿州市	埇桥区	灵璧县	萧县	灵璧县

一	收入合计	568,802.18	225,756.60	85,094.24	230,845.64	27,105.70
1	土地收入	568,802.18	225,756.60	85,094.24	230,845.64	27,105.70
二	扣除项目合计	65,012.47	13,834.68	29,802.04	13,934.16	7,441.59
1	教育资金	5,255.38	-	7,394.98	4,616.91	2,710.57
2	国有土地收益基金	14,722.46	13,545.40	3,403.77	9,233.83	1,219.26
3	农业土地开发基金	477.61	289.28	82.14	83.42	22.77
4	保障性住房建设资金	5,222.97	-	3,867.68	-	1,355.29
5	土地出让业务费	2,311.52	-	1,701.89	-	609.63
6	城市建设资金	5,778.78	-	4,254.71	-	1,524.07
7	乡村振兴基金	1,701.89	-	1,701.89	-	-
8	农田水利建设资金	7,394.98	-	7,394.98	-	-
三	用于资金平衡土地相关收益	511,231.30	211,921.92	55,292.20	216,911.48	23,039.84

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

六、亳州市

（一）应付本息情况

亳州市本次共 2 个 5 年期棚户区改造项目：2 个项目总投资 530,768.00 万元，计划发行债券总额为 388,539.00 万元，本次发行棚改专项债 13,600.00 万元，2022 年 6 月已发行专项债券 73,100.00 万元，实际发行利率为 2.73%；2023 年 2 月已发行专项债券 20,000.00 万元，实际发行利率为 2.81%；2023 年 9 月已发行专项债券 14,100.00 万元，实际发行利率为 2.61%；2024 年 1 月已发行专项债券 10,000.00 万元，实际发行利率为 2.38%；2024 年 6 月已发行专项债券 20,000.00 万元，实际发行利率为 2.16%；2025 年 1 月已发行专项债券 8,000.00 万元，实际发行利率为 1.49%。预计未来发行专项债券 209,739.00 万元，拟发行期限为 5 年期。假设本次和预计融资利率为 2.07%，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、本次拟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
亳 州 市	2025	-	13,600.00	-	13,600.00	-	-	-
	2026	13,600.00	-	-	13,600.00	2.07%	281.52	281.52
	2027	13,600.00	-	-	13,600.00	2.07%	281.52	281.52
	2028	13,600.00	-	-	13,600.00	2.07%	281.52	281.52
	2029	13,600.00	-	-	13,600.00	2.07%	281.52	281.52
	2030	13,600.00	-	13,600.00	-	2.07%	281.52	13,881.52
	合计	-	13,600.00	13,600.00	-	-	1,407.60	15,007.60

2、前期已发行专项债还本付息情况

（1）亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目于 2024 年 6 月已发行棚改专项债 20,000.00 万元，实际利率为 2.16%，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
亳州市	2024	-	20,000.00	-	20,000.00	2.16%	432.00	432.00
	2025	20,000.00	-	-	20,000.00	2.16%	432.00	432.00
	2026	20,000.00	-	-	20,000.00	2.16%	432.00	432.00
	2027	20,000.00	-	-	20,000.00	2.16%	432.00	432.00
	2028	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

亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目于 2025 年 5 月已发行棚改专项债 20,000.00 万元，实际利率为 1.60%，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
亳州市	2025		20,000.00		20,000.00	1.60%	320.00	320.00
	2026	20,000.00			20,000.00	1.60%	320.00	320.00
	2027	20,000.00			20,000.00	1.60%	320.00	320.00
	2028	20,000.00			20,000.00	1.60%	320.00	320.00
	2029	20,000.00		20,000.00	-	1.60%	320.00	20,320.00
合计	-		20,000.00	20,000.00			1,600.00	21,600.00

(2) 利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目，2022 年 6 月已发行债券 73,100.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 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

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
亳州市	2022 年	-	73,100.00	-	73,100.00	2.73%	-	-
	2023 年	73,100.00	-	-	73,100.00	2.73%	1,995.63	1,995.63
	2024 年	73,100.00	-	-	73,100.00	2.73%	1,995.63	1,995.63
	2025 年	73,100.00	-	-	73,100.00	2.73%	1,995.63	1,995.63

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 年	73,100.00	-	-	73,100.00	2.73%	1,995.63	1,995.63
	2027 年	73,100.00	-	73,100.00	-	2.73%	1,995.63	75,095.63
合计		-	73,100.00	73,100.00	-	-	9,978.15	83,078.15

利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目，2023 年 2 月已发行债券 20,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.81%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
亳州市	2023 年	-	20,000.00	-	20,000.00	2.81%	-	-
	2024 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.81%	562.00	562.00
	2025 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.81%	562.00	562.00
	2026 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.81%	562.00	562.00
	2027 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.81%	562.00	562.00
	2028 年	20,000.00	-	20,000.00	-	2.81%	562.00	20,562.00
合计		-	20,000.00	20,000.00	-	-	2,810.00	22,810.00

利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目，2023 年 9 月已发行债券 14,100.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 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

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
亳州市	2023 年		14,100.00		14100	2.61%	-	-
	2024 年	14,100.00			14100	2.61%	368.01	368.01
	2025 年	14,100.00			14100	2.61%	368.01	368.01
	2026 年	14,100.00			14100	2.61%	368.01	368.01
	2027 年	14,100.00			14100	2.61%	368.01	368.01
	2028 年	14,100.00		14,100.00		2.61%	368.01	14,468.0
合计		-	14,100.00	14,100.00			1,840.05	15,940.05

利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目，2024 年 1 月已发行债券 10,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.38%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
亳州市	2024 年	-	10,000.00		10,000.00	2.38%	-	-
	2025 年	10,000.00			10,000.00	2.38%	238.00	238.00
	2026 年	10,000.00			10,000.00	2.38%	238.00	238.00
	2027 年	10,000.00			10,000.00	2.38%	238.00	238.00
	2028 年	10,000.00		-	10,000.00	2.38%	238.00	238.00
	2029 年	10,000.00		10,000.00	-	2.38%	238.00	10,238.00
合计			10,000.00	10,000.00		-	1,190.00	11,190.00

利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目，2025 年 1 月已发行债券 8,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.49%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
亳州市	2025		8,000.00		8,000.00	1.49%	119.20	119.20
	2026	8,000.00			8,000.00	1.49%	119.20	119.20
	2027	8,000.00			8,000.00	1.49%	119.20	119.20
	2028	8,000.00			8,000.00	1.49%	119.20	119.20
	2029	8,000.00		8,000.00	-	1.49%	119.20	8,119.20
合计	-		8,000.00	8,000.00			596.00	8,596.00

3、预计未来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
亳州市	2026	-	209,739.00	-	209,739.00	-	-	-
	2027	209,739.00	-	-	209,739.00	2.07%	4,341.60	4,341.60
	2028	209,739.00	-	-	209,739.00	2.07%	4,341.60	4,341.60
	2029	209,739.00	-	-	209,739.00	2.07%	4,341.60	4,341.60
	2030	209,739.00	-	-	209,739.00	2.07%	4,341.60	4,341.60
	2031	209,739.00	-	209,739.00	-	2.07%	4,341.60	214,080.60
	合计	-	209,739.00	209,739.00	-	-	21,707.99	231,446.99

(二) 出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由亳州市各区县人民政府共拿出 14 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。

序号	地市	县区	项目名称	拟出让地块
1	亳州市	蒙城县	亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目	庄周街道东光社区八队周边地块
				庄周街道二里吴社区五里高周边地块
				庄周街道二里吴社区二里吴队和城关刘桥社区一里葛周边地块
2	亳州市	利辛县	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	张桥口地块
				王桥 (王合庄)地块及周边
				东王村后王、桥西村张窑地块及周边
				杨板桥地块及周边
				杨后庄地块及周边
				王大桥口地块及周边
				杨桥口庄地块及周边
				老县委大院片区
				老县医院家属院片区
				国税局院片区
				王老家庄地块及周边

经查询亳州市自然资源和规划局土地出让信息，结合项目的建设期、近年周边地块成交情况、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	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	亳州市	蒙城县	4.40%	6.10%	5.90%	5.47%	6.50%	5.47%
2	亳州市	利辛县	3.50%	7.40%	6.2%	5.70%	7.00%	5.70%

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	亳州市	蒙城县	亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目	2029 年出让完毕
2	亳州市	利辛县	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	2027 年出让 25%； 2028 年出让 75%"

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

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按预计 GDP 增速的 100%	按预计 GDP 增速的 90%	按预计 GDP 增速的 80%
1	亳州市	蒙城县	亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目	135,646.96	132,158.71	128,742.44
2	亳州市	利辛县	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	529,863.90	517,290.35	504,956.80
	合计			665,510.86	649,449.06	633,699.24

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，本次发债亳州市资金平衡项目总体覆盖情况：按亳州市项目预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 1.32；按亳州市项目预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 1.29；按亳州市项目预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 1.26。

表 1：按蒙城县在预计 GDP 增速达到 100%时本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2022 年		-	-		-	-
2023 年	-	1,995.63	1,995.63		1,995.63	1,995.63
2024 年	-	3,357.64	6,715.28		2,925.64	5,851.28
2025 年	-	4,186.81	8,373.62		3,163.64	6,327.28
2026 年	-	5,302.20	10,604.40		3,293.19	6,586.38
2027 年	73,100.00	81,757.96	163,515.92	203,424.36		203,424.36
2028 年	54,100.00	60,762.33	121,524.66	930,629.36		930,629.36
2029 年	43,100.00	48,400.32	96,800.64	-		-
2030 年	56,125.00	60,596.15	121,192.30			-
2031 年	162,114.00	165,469.76	330,939.52			
合计	388,539.00	431,828.79	861,661.95	1,134,053.72	11,378.10	1,154,814.29
本息覆盖倍数	1.32					

表 2：按蒙城县在预计 GDP 增速达到 90%时本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2022 年	-	-	-		-	-
2023 年	-	1,995.63	1,995.63		1,995.63	1,995.63

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	-	3,357.64	3,357.64		2,925.64	2,925.64
2025 年	-	4,186.81	4,186.81		3,163.64	3,163.64
2026 年	-	5,302.20	5,302.20		3,293.19	3,293.19
2027 年	73,100.00	8,657.96	81,757.96	100,075.57		100,075.57
2028 年	54,100.00	6,662.33	60,762.33	455,474.15		455,474.15
2029 年	43,100.00	5,300.32	48,400.32	-		-
2030 年	56,125.00	4,471.15	60,596.15			-
2031 年	162,114.00	3,355.76	165,469.76			
合计	388,539.00	43,289.79	431,828.79	555,549.72	11,378.10	566,927.82
本息覆盖倍数	1.29					

表 3：按蒙城县在预计 GDP 增速达到 80%时本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2022 年	-	-	-		-	-
2023 年	-	1,995.63	1,995.63		1,995.63	1,995.63
2024 年	-	3,357.64	3,357.64		2,925.64	2,925.64
2025 年	-	4,186.81	4,186.81		3,163.64	3,163.64
2026 年	-	5,302.20	5,302.20		3,293.19	3,293.19
2027 年	73,100.00	8,657.96	81,757.96	98,456.27		98,456.27
2028 年	54,100.00	6,662.33	60,762.33	445,790.32		445,790.32
2029 年	43,100.00	5,300.32	48,400.32	-		-
2030 年	56,125.00	4,471.15	60,596.15	-		-
2031 年	162,114.00	3,355.76	165,469.76			
合计	388,539.00	43,289.79	431,828.79	544,246.59	11,378.10	555,624.69
本息覆盖倍数	1.26					

（三）项目概况

1、亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目，共涉及三个地块，占地面积约 171.5 亩，建筑面积 8.97 万平方米，征迁户数约 1,140.00 户，计划实物安置小区为东光小区二期、五里高小区三期、齐山路安置小区一期和二期，共安置 2,280.00 套。

棚改项目改造位置及四至范围：

序号	地块名称	四至范围
1	庄周街道东光社区八队周边地块	周元东路南、刘海路西、仁和苑小区北、马沟东
2	庄周街道二里吴社区五里高周边地块	宝塔西路南、文昌路西、横二沟北、五里高二期东
3	庄周街道二里吴社区吴队和城关刘桥社区一里葛周边地块	八中路南、商城西路北、经十七路东、齐山路西

2、利辛县：利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目

该项目共涉及 11 个棚改地块，建设单位为：利辛县住房发展中心，项目主要建设内容为房屋征收。本项目涉及的土地为国有建设用地，棚改项目四至范围为：

序号	棚改地块名称	四至范围	改造套数
1	张桥口地块及周边	光明路以东、驻马沟以西、文州大道以北、长春路以南	252.00
2	王桥（王合庄）地块及周边	光明路以东、驻马沟以西、长春路以南、国强路以北	348.00
3	东王村后王、桥西村张窑地块及周边	世纪大道以东、西红丝沟以西、诚信路以南、子胥大道以北	1,180.00
4	杨板桥地块及周边	腾飞路以北、富强北路以西、淝河路以东、迎宾大道以南	350.00
5	杨后庄地块及周边	迎宾大道以南、青年路以西、淝河路以东、开源路以北	390.00
6	王大桥口地块及周边	光明路以东、阜蒙新河以北、驻马沟以西、前进东路以南	332.00
7	杨桥口庄地块及周边	诚信路以南、子胥大道以北、富强路以东、人民北路以西	440.00
8	老县委大院片区	人民中路以东、建设中路以西、五一路以北	490.00
9	老县医院家属院片区	霸王路以西、港口路以东	215.00
10	国税局院片区	民安路以西、建设中路以东	203.00
11	王老家庄地块及周边	淝河路以北、驻马沟以西	400.00

征迁土地面积 999,990.00 平方米，项目规划采用实物异地安置方式，项目于 2022 年 1 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

亳州市共 2 个棚户区改造项目，项目总投资为 530,768.00 万元，项目拟发行专项债券总金额 388,539.00 万元，本次拟发行棚改专项债 13,600.00 万元，前期已发行棚改专项债 165,200.00 万元，预计未来发行棚改专项债 209,739.00 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 (万元)	拟发行专项 债券(万元)	本次拟发 债金额 (万元)	前期已发 债金额(万 元)	预计未来发 债金额(万 元)
1	亳州市蒙城县 2023 年棚户区 改造项目	亳州市	蒙城县	171,000.00	100,725.00	13,100.00	40,000.00	47,625.00
2	利辛县张桥口、 王大桥口等十一 个地块及周边棚 户区改造项目	亳州市	利辛县	359,768.00	287,814.00	500.00	125,200.00	162,114.00
	合计			530,768.00	388,539.00	13,600.00	165,200.00	209,739.00

2、资金筹措

亳州市市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡方案

1、亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目资金平衡方案

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金和财政收入支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政策性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五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：按蒙城县预计 GDP 增速 5.47%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.29；按蒙城县预计 GDP 增速 5.47%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.26；按蒙城县预计 GDP 增速 5.47%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.24。

表 1-1，按照蒙城县预计 GDP 增速 5.47%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

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	-	432.00	432.00		432.00	432.00
2025	-	1,023.17	1,023.17		1,023.17	1,023.17
2026	-	2,009.01	2,009.01		2,009.01	2,009.01
2027	-	2,009.01	2,009.01		2,009.01	2,009.01
2028	20,000.00	2,009.01	22,009.01	142,785.46		142,785.46
2029	33,100.00	1,577.01	34,677.01			-
2030	47,625.00	985.84	48,610.84			-
合计	100,725.00	10,045.04	110,770.04	142,785.46	5,473.19	148,258.65
本息覆盖倍数	1.29					

表 1-2，按照蒙城县预计 GDP 增速 5.47%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

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	-	432.00	432.00		432.00	432.00
2025	-	1,023.17	1,023.17		1,023.17	1,023.17
2026	-	2,009.01	2,009.01		2,009.01	2,009.01
2027	-	2,009.01	2,009.01		2,009.01	2,009.01
2028	20,000.00	2,009.01	22,009.01	139,845.90		139,845.90
2029	33,100.00	1,577.01	34,677.01			-
2030	47,625.00	985.84	48,610.84			-
合计	100,725.00	10,045.04	110,770.04	139,845.90	5,473.19	145,319.09
本息覆盖倍数	1.26					

表 1-3，按照蒙城县预计 GDP 增速 5.47%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

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	-	432.00	432.00		432.00	432.00
2025	-	1,023.17	1,023.17		1,023.17	1,023.17
2026	-	2,009.01	2,009.01		2,009.01	2,009.01
2027	-	2,009.01	2,009.01		2,009.01	2,009.01

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
2028	20,000.00	2,009.01	22,009.01	136,952.68		136,952.68
2029	33,100.00	1,577.01	34,677.01			-
2030	47,625.00	985.84	48,610.84			-
合计	100,725.00	10,045.04	110,770.04	136,952.68	5,473.19	142,425.87
本息覆盖倍数	1.24					

2、利辛县：利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于两年内出让完毕，本次发债资金平衡覆盖情况：按利辛县预计 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 1.32；按利辛县预计 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 1.29；按利辛县预计 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 1.27。

表 2-1，按照亳州市利辛县预计 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	-	1,995.63	1,995.63		1,995.63	1,995.63
2024 年	-	2,925.64	2,925.64		2,925.64	2,925.64
2025 年	-	3,163.64	3,163.64		3,163.64	3,163.64
2026 年	-	3,293.19	3,293.19		3,293.19	3,293.19
2027 年	73,100.00	6,648.95	79,748.95	101,712.18		101,712.18
2028 年	34,100.00	4,653.32	38,753.32	322,529.22		322,529.22
2029 年	10,000.00	3,723.31	13,723.31	-		-
2030 年	8,500.00	3,485.31	11,985.31			
2031 年	162,114.00	3,355.76	165,469.76			
合计	287,814.00	29,888.99	321,058.75	424,241.40	11,378.10	435,619.50

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
本息覆盖倍数				1.32		

表 2-2，按照亳州市利辛县预计 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	-	1,995.63	1,995.63		1,995.63	1,995.63
2024 年	-	2,925.64	2,925.64		2,925.64	2,925.64
2025 年	-	3,163.64	3,163.64		3,163.64	3,163.64
2026 年	-	3,293.19	3,293.19		3,293.19	3,293.19
2027 年	73,100.00	6,648.95	79,748.95	100,075.57		100,075.57
2028 年	34,100.00	4,653.32	38,753.32	315,628.25		315,628.25
2029 年	10,000.00	3,723.31	13,723.31	-		-
2030 年	8,500.00	3,485.31	11,985.31			
2031 年	162,114.00	3,355.76	165,469.76			
合计	287,814.00	29,888.99	321,058.75	415,703.82	11,378.10	427,081.92
本息覆盖倍数				1.29		

表 2-3，按照亳州市利辛县预计 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	-	1,995.63	1,995.63		1,995.63	1,995.63
2024 年	-	2,925.64	2,925.64		2,925.64	2,925.64
2025 年	-	3,163.64	3,163.64		3,163.64	3,163.64
2026 年	-	3,293.19	3,293.19		3,293.19	3,293.19

2027 年	73,100.00	6,648.95	79,748.95	98,456.27		98,456.27
2028 年	34,100.00	4,653.32	38,753.32	308,837.64		308,837.64
2029 年	10,000.00	3,723.31	13,723.31	-		-
2030 年	8,500.00	3,485.31	11,985.31	-		-
2031 年	162,114.00	3,355.76	165,469.76			
合计	287,814.00	33,244.75	321,058.75	407,293.91	11,378.10	418,672.01
本息覆盖倍数				1.27		

（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

经查询亳州市各区县自然资源和规划局土地出让信息，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：

亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目周边土地出让情况表：

序号	土地编号	区位	土地出让面积（m²）	中标总地价（万元）	成交单位 低价（元/m²）	出让时期	土地用途
1	MCGT2024-7A	仁和路南、西外环路东、文昌路西、永兴路北	36,591.76	13,200.00	3,607.37	2024.12.26	商住用地
2	MCGT2024-7B	仁和路南、西外环路东、文昌路西、永兴路北	35,866.24	13,000.00	3,624.58	2024.12.26	商住用地
均价					3,615.97		

利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及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（m²）	容积率	中标总地价（万元）	平均价格（元/m²）	出让日期	用途
1	招拍挂	GT[2022]12	政通路东侧 醉月路北侧	54,800.27	≤2.0	16,500.00	3,010.93	2022 年 5 月	商业住宅用地
2	招拍挂	GT[2021]1号	科技路西侧 文州路南侧	62,080.31	R≤1.6	32,750.00	5,275.42	2021 年 2 月	商业住宅用地
3	招拍挂	GT[2022]27 号	文溪路南侧、 环翠路西侧	52,154.73	1.0≤R≤2.0	20,400.00	3,911.52	2022 年 9 月	商业住宅用地

商住参考均价	12,197.87	-	-
--------	-----------	---	---

(3) 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，对亳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)	修正系数	预测土地单价 (元/平方米)
1	亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目	亳州市	蒙城县	5.47%	其他普通商品住房用地	333,350.00	3,615.97	1.20	4,339.17
2	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	亳州市	利辛县	5.70%	商住用地	923,379.50	4,652.69	1.005	4,675.95

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	2025	2026	2027	2028	2029
1	亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目	亳州市	蒙城县	其他普通商品住房用地	4,207.25	4,437.39	4,680.12	4,936.12	5,206.13	5,490.91
2	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	亳州市	利辛县	商住用地	4,989.24	5,323.52	5,680.20	6,060.77	6,466.84	6,900.12

③ 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	2025	2026	2027	2028	2029
1	亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目	亳州市	蒙城县	其他普通商品住房用地	4,207.25	4,414.37	4,631.69	4,859.71	5,098.95	5,349.97
2	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	亳州市	利辛县	商住用地	4,957.91	5,256.87	5,573.86	5,909.96	6,266.33	6,644.19

④ 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	2025	2026	2027	2028	2029
1	亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目	亳州市	蒙城县	其他普通商品住房用地	4,207.25	4,391.36	4,583.53	4,784.11	4,993.46	5,211.97
2	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	亳州市	利辛县	商住用地	4,926.58	5,190.64	5,468.86	5,761.99	6,070.83	6,396.23

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。土地增长率取数蒙城县 2022-2024 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	2027 年	2028 年	2029 年
1	亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目	亳州市	蒙城县	其他普通商品住房用地			142,785.46
2	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	亳州市	利辛县	商住用地	101,712.18	322,529.22	

（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	2027 年	2028 年	2029 年
1	亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目	亳州市	蒙城县	其他普通商品住房用地			139,845.90
2	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	亳州市	利辛县	商住用地	100,075.57	315,628.25	

(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	2027 年	2028 年	2029 年
1	亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目	亳州市	蒙城县	其他普通商品住房用地			136,952.68
2	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	亳州市	利辛县	商住用地	98,456.27	308,837.64	

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) 亳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	亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块 及周边棚户区改造项目
	市区县	亳州市	蒙城县	利辛县
一	收入合计	630,696.33	188,778.21	441,918.12
1	土地收入	630,696.33	188,778.21	441,918.12
二	扣除项目合计	70,807.96	53,131.24	17,676.72
1	省市县分享扣除（2%）	23,940.62	15,102.26	8,838.36
2	教育资金	9,111.71	273.35	8,838.36
三	用于资金平衡土地相关收益	443,119.22	18,877.82	424,241.40
四	土地出让收益上缴财政	18,877.82	18,877.82	
五	用于资金平衡土地相关收益	443,119.22	18,877.82	424,241.40

（2）亳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	亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块 及周边棚户区改造项目
	市区县	亳州市	蒙城县	利辛县
一	收入合计	616,958.23	183,933.41	433,024.82
1	土地收入	616,958.23	183,933.41	433,024.82
二	扣除项目合计	69,095.70	51,774.70	17,321.00
1	省市县分享扣除（2%）	23,375.17	14,714.67	8,660.50

序号	项目	合计	亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块 及周边棚户区改造项目
	市区县	亳州市	蒙城县	利辛县
2	教育资金	8,933.85	273.35	8,660.50
三	用于资金平衡土地相关收益	434,097.16	18,393.34	415,703.82
四	土地出让收益上缴财政	18,393.34	18,393.34	
五	用于资金平衡土地相关收益	434,097.16	18,393.34	415,703.82

(3) 亳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	亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块 及周边棚户区改造项目
	市区县	亳州市	蒙城县	利辛县
一	收入合计	603,453.09	179,188.60	424,264.49
1	土地收入	603,453.09	179,188.60	424,264.49
二	扣除项目合计	67,416.73	50,446.15	16,970.58
1	省市县分享扣除（2%）	22,820.38	14,335.09	8,485.29
2	教育资金	8,758.64	273.35	8,485.29
三	用于资金平衡土地相关收益	425,212.77	17,918.86	407,293.91
四	土地出让收益上缴财政	17,918.86	17,918.86	
五	用于资金平衡土地相关收益	425,212.77	17,918.86	407,293.91

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

七、阜阳市

（一）应付本息情况

阜阳市本批次共 3 个 5 年期棚户区改造项目，项目计划发债融资总额 222,540.00 万元，本次共发行棚改专项债 18,200.00 万元，项目已发行专项债券 143,075.00 万元，其中 2019 年 3 月已发行棚改专项债 2,975.00 万元，实际利率为 3.70%，2022 年 2 月已发行棚户区改造专项债券 1,700.00 万元，实际发行利率为 2.66%，2022 年 6 月已发行棚户区改造专项债券 20,300.00 万元，实际发行利率为 2.73%，2024 年 8 月已发行棚户区改造专项债券 30,000.00 万元，实际发行利率为 1.87%，2024 年 9 月已发行棚户区改造专项债券 40,000.00 万元，实际发行利率为 1.77%，2025 年 1 月已发行棚户区改造专项债券 10,000.00 万元，实际发行利率为 1.49%，2025 年 5 月已发行棚户区改造专项债券 33,100.00 万元，实际发行利率为 1.60%，2025 年 6 月已发行棚户区改造专项债券 5,000.00 万元，实际发行利率为 1.61%，预计未来发行专项债券 61,265.00 万元，发行期限均为五年，假设本次和预计融资利率为 2.07%，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		18,200.00		18,200.00	2.07%		
	2026 年	18,200.00			18,200.00	2.07%	376.74	376.74
	2027 年	18,200.00			18,200.00	2.07%	376.74	376.74
	2028 年	18,200.00			18,200.00	2.07%	376.74	376.74
	2029 年	18,200.00			18,200.00	2.07%	376.74	376.74
	2030 年	18,200.00		18,200.00		2.07%	376.74	18,576.74
合计			18,200.00	18,200.00			1,883.70	20,083.70

2. 前期已发行专项债应还本付息情况：

（1）东旭片区（东旭路安置区）棚户区改造项目于 2019 年 3 月已发行棚改专项债 2,975.00 万元，实际利率为 3.70%，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	2019 年		2,975.00		2,975.00	3.70%		
	2020 年	2,975.00			2,975.00	3.70%	110.08	110.08
	2021 年	2,975.00			2,975.00	3.70%	110.08	110.08
	2022 年	2,975.00			2,975.00	3.70%	110.08	110.08
	2023 年	2,975.00			2,975.00	3.70%	110.08	110.08
	2024 年	2,975.00		2,975.00		3.70%	110.08	3,085.08
合计				2,975.00			550.40	3,525.40

东旭片区（东旭路安置区）棚户区改造项目于 2024 年 8 月已发行棚改专项债 30,000.00 万元，实际利率为 1.87%，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		30,000.00		30,000.00	1.87%		
	2025 年	30,000.00			30,000.00	1.87%	561.00	561.00
	2026 年	30,000.00			30,000.00	1.87%	561.00	561.00
	2027 年	30,000.00			30,000.00	1.87%	561.00	561.00
	2028 年	30,000.00			30,000.00	1.87%	561.00	561.00
	2029 年	30,000.00		30,000.00		1.87%	561.00	30,561.00
合计				30,000.00			2,805.00	32,805.00

（2）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

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 6 月已发行棚改专项债 5,000.00 万元，实际利率为 1.61%，发行期限五年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
阜阳市	2025 年		5,000.00		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	5,080.50
合计			5,000.00	5,000.00			402.50	5,402.50

（3）渡口社区红星路东片区棚改项目于 2022 年 2 月已发行棚改专项债 1,700.00 万元，实际利率为 2.66%，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	2022 年		1,700.00		1,700.00	2.66%		
	2023 年	1,700.00			1,700.00	2.66%	45.22	45.22
	2024 年	1,700.00			1,700.00	2.66%	45.22	45.22
	2025 年	1,700.00			1,700.00	2.66%	45.22	45.22
	2026 年	1,700.00			1,700.00	2.66%	45.22	45.22
	2027 年	1,700.00		1,700.00		2.66%	45.22	1,745.22
合计			1,700.00	1,700.00			226.10	1,926.10

渡口社区红星路东片区棚改项目于 2022 年 6 月已发行棚改专项债 20,300.00 万元，实际利率为 2.73%，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	2022 年		20,300.00		20,300.00	2.73%		
	2023 年	20,300.00			20,300.00	2.73%	554.19	554.19
	2024 年	20,300.00			20,300.00	2.73%	554.19	554.19
	2025 年	20,300.00			20,300.00	2.73%	554.19	554.19
	2026 年	20,300.00			20,300.00	2.73%	554.19	554.19
	2027 年	20,300.00		20,300.00		2.73%	554.19	20,854.19
合计			20,300.00	20,300.00			2,770.95	23,070.95

渡口社区红星路东片区棚改项目于 2025 年 5 月已发行棚改专项债 13,100.00 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		13,100.00		13,100.00	1.6%		
	2026 年	13,100.00			13,100.00	1.6%	209.60	209.60
	2027 年	13,100.00			13,100.00	1.6%	209.60	209.60
	2028 年	13,100.00			13,100.00	1.6%	209.60	209.60
	2029 年	13,100.00			13,100.00	1.6%	209.60	209.60
	2030 年	13,100.00		13,100.00		1.6%	209.60	13,309.60
合计			13,100.00	13,100.00			1,048.00	14,148.00

3. 预计融资应付还本付息情况

东旭片区（东旭路安置区）棚户区改造项目预计后期发行专项债 37,325.00 万元，渡口社区红星路东片区棚改项目预计后期发行专项债 22,140.00 万元，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 1,800.00 万元，预计发债期限均为 5 年，假设融资利率 2.07%，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	2026 年		61,265.00		61,265.00	2.07%		
	2027 年	61,265.00			61,265.00	2.07%	1,268.19	1,268.19
	2028 年	61,265.00			61,265.00	2.07%	1,268.19	1,268.19
	2029 年	61,265.00			61,265.00	2.07%	1,268.19	1,268.19
	2030 年	61,265.00			61,265.00	2.07%	1,268.19	1,268.19
	2031 年	61,265.00		61,265.00		2.07%	1,268.19	62,533.19
合计			61,265.00	61,265.00			6,340.95	67,605.95

（二）出让产生的净现金流入

1. 基本假设条件和依据

由阜阳市各区县人民政府拿出 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、2025 年阜阳市各区县预计 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定土地出让价格。

预计增速以阜阳市各区县 2022-2024 年 GDP 三年平均增速与 2025 年预计增速孰低作为计算土地价格的增长的基础。

序号	地市	区县	项目名称	地块名称
1	阜阳市	界首市	东旭片区（东旭路安置区）棚户区改造项目	东旭片区（东旭路安置区）
2	阜阳市	颍泉区	渡口社区红星路东片区棚改项目	渡口社区红星路东片区地块
3	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-徽茂颖水名苑）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

阜阳市各区县 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	2025 年政府工作报告预计 GDP	预计 GDP 增速
1	界首市	5.60%	7.30%	6.30%	6.40%	6.5%	6.4%
2	颍泉区	5.10%	6.80%	6.80%	6.23%	6.50%	6.23%
3	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	界首市	东旭片区（东旭路安置区）棚户区改造项目	2025 年出让 30%；2026 年拟出让 10%；2029 年拟出让 30%；2031 年拟出让 30%。
2	阜阳市	颍泉区	渡口社区红星路东片区棚改项目	2027 年出让 30%；2028 年出让 20%；2029 年出让 20%；2030 年出让 20%；2031 年出让 10%。
3	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-徽茂颖水名苑）棚户区改造项目	2029 年出让 50%；2030 年出让 40%；2031 年出让 10%。

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

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按阜阳市各区县 GDP 增速的 100%	按阜阳市各区县 GDP 增速的 90%	按阜阳市各区县 GDP 增速的 80%
1	阜阳市	界首市	郭洼片区（复兴西路安置区）	133,093.20	130,317.74	127,611.00
2	阜阳市	颍泉区	渡口社区红星路东片区棚改项目	110,064.31	107,662.28	105,304.58
3	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	212,230.71	206,415.96	200,728.33
合计				455,388.22	444,395.98	433,643.91

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的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于七年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按阜阳市各区县 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 1.86；按阜阳市各区县 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 1.82；按阜阳市各区县 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下本息覆盖倍数为 1.77。

表 1：按阜阳市各区县 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
2020		98.18	98.18		98.18	98.18
2021		98.18	98.18		98.18	98.18
2022		98.18	98.18		98.18	98.18
2023		697.59	697.59		697.59	697.59
2024	2,975.00	697.59	3,672.59		3,672.59	3,672.59
2025		1,868.41	1,868.41	32,479.36	1,307.41	33,786.77
2026		3,004.25	3,004.25	11,529.02	2,377.01	13,906.03
2027	22,000.00	4,272.44	26,272.44	29,836.78	1,501.76	31,338.54
2028		3,673.03	3,673.03	21,146.92	1,501.76	22,648.68
2029	70,000.00	3,673.03	73,673.03	166,406.71		166,406.71
2030	66,300.00	2,404.03	68,704.03	110,839.23		110,839.23
2031	61,265.00	1,268.19	62,533.19	83,150.20		83,150.20
合计	222,540.00	21,853.10	244,393.10	455,388.22	11,352.66	466,740.88
本息覆盖倍数	1.86					

表 2：按阜阳市各区县 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
2020		98.18	98.18		98.18	98.18
2021		98.18	98.18		98.18	98.18
2022		98.18	98.18		98.18	98.18
2023		697.59	697.59		697.59	697.59
2024	2,975.00	697.59	3,672.59		3,672.59	3,672.59
2025		1,868.41	1,868.41	32,479.36	1,307.41	33,786.77
2026		3,004.25	3,004.25	11,458.77	2,377.01	13,835.78
2027	22,000.00	4,272.44	26,272.44	29,483.21	1,501.76	30,984.97
2028		3,673.03	3,673.03	20,772.46	1,501.76	22,274.22
2029	70,000.00	3,673.03	73,673.03	162,445.60		162,445.60
2030	66,300.00	2,404.03	68,704.03	107,567.76		107,567.76
2031	61,265.00	1,268.19	62,533.19	80,188.81		80,188.81
合计	222,540.00	21,853.10	244,393.10	444,395.98	11,352.66	455,748.64
本息覆盖倍数	1.82					

表 3：按阜阳市各区县 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：

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
2020		98.18	98.18		98.18	98.18
2021		98.18	98.18		98.18	98.18
2022		98.18	98.18		98.18	98.18
2023		697.59	697.59		697.59	697.59
2024	2,975.00	697.59	3,672.59		3,672.59	3,672.59
2025		1,868.41	1,868.41	32,479.36	1,307.41	33,786.77
2026		3,004.25	3,004.25	11,388.51	2,377.01	13,765.52
2027	22,000.00	4,272.44	26,272.44	29,131.63	1,501.76	30,633.39
2028		3,673.03	3,673.03	20,402.26	1,501.76	21,904.02
2029	70,000.00	3,673.03	73,673.03	158,554.35		158,554.35
2030	66,300.00	2,404.03	68,704.03	104,372.88		104,372.88
2031	61,265.00	1,268.19	62,533.19	77,314.93		77,314.93
合计	222,540.00	21,853.10	244,393.10	433,643.91	11,352.66	444,996.57
本息覆盖倍数	1.77					

金额单位：人民币万元

（三）项目概况

1. 界首市：东旭片区（东旭路安置区）棚户区改造项目

项目占地面积约 920 亩，棚改户数 1750 户，总投资约 105000 万元。本项目将整理出可出让土地约 608 亩，规划用地性质为商住用地。开工日期为 2019 年 10 月，预计竣工日期为 2026 年 12 月。

棚改项目的四至范围为：首市东旭路东侧、复兴路南侧、东环路西侧、洛阜铁路北侧。

2. 颍泉区：渡口社区红星路东片区棚改项目

项目占地面积约 570 亩，计划采取实物安置的方式安置 300 套。项目实施后可腾空土地 533.81 亩。土地规划性质为居住用地，项目法人系颍泉区住房保障事务中心。开工日期为 2022 年 1 月，预计竣工日期为 2027 年 12 月。

棚改项目四至范围为：颍泉区红星路以东、涡阳路以西、颍东路以南、骆家

沟以北。

3. 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 3 个棚户区改造项目，项目总投资为 291,353.00 万元，项目资本金 68,813.00 万元，本次拟发行棚改专项债 18,200.00 万元，前期已发行棚改专项债 143,075.00 万元，预计未来年度发行棚专项债 61,265.00 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	界首市	东旭片区（东旭路安置区）棚户区改造项目	105,000.00	31,500.00	3,200.00	32,975.00	37,325.00	5 年
2	阜阳市	颍泉区	渡口社区红星路东片区棚改项目	77,800.00	15,560.00	5,000.00	35,100.00	22,140.00	5 年
3	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	10,000.00	75,000.00	1,800.00	5 年
合计				291,353.00	68,813.00	18,200.00	143,075.00	61,265.00	

2. 资金筹措

阜阳市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡

1. 东旭片区（东旭路安置区）棚户区改造项目资金平衡方案

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设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：按界首市 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 1.64；按界首市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.61；按界首市 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 1.58。

表 1-1，按照界首市 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
2020 年		98.18	98.18		98.18	98.18
2021 年		98.18	98.18		98.18	98.18
2022 年		98.18	98.18		98.18	98.18
2023 年		98.18	98.18		98.18	98.18
2024 年	2,975.00	98.18	3,073.18		3,073.18	3,073.18
2025 年		561.00	561.00	32,479.36		32,479.36
2026 年		627.24	627.24	11,529.02		11,529.02
2027 年		1,399.87	1,399.87			
2028 年		1,399.87	1,399.87			
2029 年	30,000.00	1,399.87	31,399.87	41,754.64		41,754.64
2030 年	3,200.00	838.87	4,038.87			

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
2031 年	37,325.00	772.63	38,097.63	47,330.18		47,330.18
合计	73,500.00	7,490.25	80,990.25	133,093.20	3,465.90	136,559.10
本息覆盖倍数	1.64					

表 1-2，按照界首市 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
2020 年		98.18	98.18		98.18	98.18
2021 年		98.18	98.18		98.18	98.18
2022 年		98.18	98.18		98.18	98.18
2023 年		98.18	98.18		98.18	98.18
2024 年	2,975.00	98.18	3,073.18		3,073.18	3,073.18
2025 年		561.00	561.00	32,479.36		32,479.36
2026 年		627.24	627.24	11,458.77		11,458.77
2027 年		1,399.87	1,399.87			
2028 年		1,399.87	1,399.87			
2029 年	30,000.00	1,399.87	31,399.87	40,748.23		40,748.23
2030 年	3,200.00	838.87	4,038.87			
2031 年	37,325.00	772.63	38,097.63	45,631.37		45,631.37
合计	73,500.00	7,490.25	80,990.25	130,317.74	3,465.90	133,783.64
本息覆盖倍数	1.61					

表 1-3，按照界首市 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
2020 年		98.18	98.18		98.18	98.18
2021 年		98.18	98.18		98.18	98.18
2022 年		98.18	98.18		98.18	98.18
2023 年		98.18	98.18		98.18	98.18
2024 年	2,975.00	98.18	3,073.18		3,073.18	3,073.18
2025 年		561.00	561.00	32,479.36		32,479.36
2026 年		627.24	627.24	11,388.51		11,388.51
2027 年		1,399.87	1,399.87			
2028 年		1,399.87	1,399.87			
2029 年	30,000.00	1,399.87	31,399.87	39,759.93		39,759.93
2030 年	3,200.00	838.87	4,038.87			
2031 年	37,325.00	772.63	38,097.63	43,983.21		43,983.21
合计	73,500.00	7,490.25	80,990.25	127,611.00	3,465.90	131,076.90
本息覆盖倍数	1.58					

2. 渡口社区红星路东片区棚改项目资金平衡方案

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设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：按颍泉区预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.59；按颍泉区预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.56；按颍泉区预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.52。

表 2-1，按照颍泉区预计 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		599.41	599.41		599.41	599.41
2024 年		599.41	599.41		599.41	599.41
2025 年		599.41	599.41		599.41	599.41
2026 年		912.51	912.51		912.51	912.51
2027 年	22,000.00	1,370.81	23,370.81	29,836.78		29,836.78
2028 年		771.40	771.40	21,146.92		21,146.92
2029 年		771.40	771.40	22,480.89		22,480.89
2030 年	18,100.00	771.40	18,871.40	23,898.01		23,898.01
2031 年	22,140.00	458.30	22,598.30	12,701.71		12,701.71
合计	62,240.00	6,854.05	69,094.05	110,064.31	2,710.74	112,775.05
本息覆盖倍数	1.59					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年		599.41	599.41		599.41	599.41
2024 年		599.41	599.41		599.41	599.41
2025 年		599.41	599.41		599.41	599.41
2026 年		912.51	912.51		912.51	912.51
2027 年	22,000.00	1,370.81	23,370.81	29,483.21		29,483.21
2028 年		771.40	771.40	20,772.46		20,772.46
2029 年		771.40	771.40	21,952.08		21,952.08
2030 年	18,100.00	771.40	18,871.40	23,197.83		23,197.83
2031 年	22,140.00	458.30	22,598.30	12,256.70		12,256.70
合计	62,240.00	6,854.05	69,094.05	107,662.28	2,710.74	110,373.02
本息覆盖倍数	1.56					

表 2-3，按照颍泉区预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本

息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年		599.41	599.41		599.41	599.41
2024 年		599.41	599.41		599.41	599.41
2025 年		599.41	599.41		599.41	599.41
2026 年		912.51	912.51		912.51	912.51
2027 年	22,000.00	1,370.81	23,370.81	29,131.63		29,131.63
2028 年		771.40	771.40	20,402.26		20,402.26
2029 年		771.40	771.40	21,432.34		21,432.34
2030 年	18,100.00	771.40	18,871.40	22,513.79		22,513.79
2031 年	22,140.00	458.30	22,598.30	11,824.56		11,824.56
合计	62,240.00	6,854.05	69,094.05	105,304.58	2,710.74	108,015.32
本息覆盖倍数	1.52					

3. 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 2.25；按颍东区预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.19；按颍东区预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.13。

表 3-1，按照颍东区预计 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		708.00	708.00		708.00	708.00
2026 年		1,464.50	1,464.50		1,464.50	1,464.50
2027 年		1,501.76	1,501.76		1,501.76	1,501.76
2028 年		1,501.76	1,501.76		1,501.76	1,501.76
2029 年	40,000.00	1,501.76	41,501.76	102,171.18		102,171.18
2030 年	45,000.00	793.76	45,793.76	86,941.22		86,941.22
2031 年	1,800.00	37.26	1,837.26	23,118.31		23,118.31
合计	86,800.00	7,508.80	94,308.80	212,230.71	5,176.02	217,406.73
本息覆盖倍数	2.25					

表 3-2，按照颍东区预计 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		708.00	708.00		708.00	708.00
2026 年		1,464.50	1,464.50		1,464.50	1,464.50
2027 年		1,501.76	1,501.76		1,501.76	1,501.76
2028 年		1,501.76	1,501.76		1,501.76	1,501.76
2029 年	40,000.00	1,501.76	41,501.76	99,745.29		99,745.29
2030 年	45,000.00	793.76	45,793.76	84,369.93		84,369.93
2031 年	1,800.00	37.26	1,837.26	22,300.74		22,300.74
合计	86,800.00	7,508.80	94,308.80	206,415.96	5,176.02	211,591.98
本息覆盖倍数	2.19					

表 3-3，按照颍东区预计 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		708.00	708.00		708.00	708.00
2026 年		1,464.50	1,464.50		1,464.50	1,464.50
2027 年		1,501.76	1,501.76		1,501.76	1,501.76
2028 年		1,501.76	1,501.76		1,501.76	1,501.76
2029 年	40,000.00	1,501.76	41,501.76	97,362.08		97,362.08
2030 年	45,000.00	793.76	45,793.76	81,859.09		81,859.09
2031 年	1,800.00	37.26	1,837.26	21,507.16		21,507.16
合计	86,800.00	7,508.80	94,308.80	200,728.33	5,176.02	205,904.35
本息覆盖倍数	2.13					

（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：

东旭片区（东旭路安置区）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	界国土公告字 (2018)-12 号	2018-43	界首市	48,628.29	$1.0 \leq R \leq 2.0$	23,341.57	4,800.00	2018.7.25	住宅
2	界国土公告字 (2018)-12 号	2018-44	界首市	58,904.29	$1.0 \leq R \leq 2.0$	28,274.05	4,800.00	2018.7.25	住宅
3	界自然资公告 字(2022)6 号	2022-05	界首市	43,786.89	$1.8 \leq R \leq 2.0$	10,245.92	2,339.95	2022.5.6	居住
4	界自然资公告 字(2022)6 号	2022-07	界首市	27,800.14	$1.8 \leq R \leq 2.0$	6,505.17	2,339.98	2022.5.6	居住
5	界自然资公告 字(2023)19 号	2023-29	界首市	67,602.14	$R \leq 2.0$	17,542.67	2,594.99	2023.8.28	居住
6	界自然资公告 字(2023)3 号	2023-05	界首市	3,919.09	$R \leq 2.0$	946.45	2,414.99	2023.4.10	居住
7	界自然资公告 字(2024)47 号	2024-48	界首市	25,566.79	$R \leq 1.8$	7,630.77	2,984.64	2025.1.16	二类城镇 住宅用地
商住用地参考均价							3,420.85	-	-

渡口社区红星路东片区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 (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)9号	颍泉区颍柳路南侧、锦 绣路东侧	颍泉区	37,484.00	$1 \leq \text{容} \leq 2.2$	11,413.88	3,045.00	2024年12 月19日	城镇住宅 用地
2	阜国土(拍)告 字(2024)9号	颍泉区锦绣路东侧、兴 泉路北侧	颍泉区	61,889.00	$1 \leq \text{容} \leq 2.2$	18,381.03	2,970.00	2024年12 月19日	城镇住宅 用地
商住用地参考均价							2,998.29	-	-

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	$1 \leq \text{容} \leq 1.8$	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	$1 \leq \text{容} \leq 1.8$	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，对阜阳市各县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

阜阳市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/平方米）

序号	地块	地市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积 (平方米)	参考平均单价 (元/平米)	修正系数	预测土地单价(元/平米)
1	东旭片区（东旭路安置区）	阜阳市	界首市	6.4%	商住	405,335.36	3,420.85	0.87	2,976.14
2	渡口社区红星路东片区地块	阜阳市	颍泉区	6.23%	居住	355,873.33	2,998.29	0.90	2,698.46
3	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	2031 年
1	东旭片区（东旭路安置区）	阜阳市	界首市	商住	2,976.14	3,166.61	3,369.28	3,584.91	3,814.34	4,058.46	4,318.20
2	渡口社区红星路东片区地块	阜阳市	颍泉区	居住	2,698.46	2,866.57	3,045.16	3,234.87	3,436.40	3,650.49	3,877.92
3	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	居住	3,051.28	3,243.51	3,447.85	3,665.06	3,895.96	4,141.41	4,402.32

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

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	东旭片区（东旭路安置区）	阜阳市	界首市	商住	2,976.14	3,147.57	3,328.86	3,520.61	3,723.39	3,937.86	4,164.68

2	渡口社区红星路东片区地块	阜阳市	颍泉区	居住	2,698.46	2,849.76	3,009.55	3,178.30	3,356.51	3,544.71	3,743.46
3	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	居住	3,051.28	3,224.29	3,407.11	3,600.29	3,804.43	4,020.14	4,248.08

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

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	东旭片区（东旭路安置区）	阜阳市	界首市	商住	2,976.14	3,128.52	3,288.70	3,457.08	3,634.08	3,820.15	4,015.74
2	渡口社区红星路东片区地块	阜阳市	颍泉区	居住	2,698.46	2,832.95	2,974.14	3,122.37	3,277.99	3,441.37	3,612.89
3	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	居住	3,051.28	3,205.06	3,366.60	3,536.28	3,714.51	3,901.72	4,098.37

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）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	2031 年
1	东旭片区（东旭路安置区）	阜阳市	界首市	商住	36,190.04	12,835.40			46,382.65		52,509.61
2	渡口社区红星路东片区地块	阜阳市	颍泉区	居住			32,510.74	23,024.08	24,458.46	25,982.24	13,800.48
3	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	居住					113,469.84	96,494.85	25,643.51

（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	2031 年
1	东旭片区（东旭路安置区）	阜阳市	界首市	商住	36,190.04	12,758.19			45,276.70		50,642.80
2	渡口社区红星路东片区地块	阜阳市	颍泉区	居住			32,130.56	22,621.44	23,889.85	25,229.36	13,321.98
3	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	居住					110,804.02	93,669.26	24,745.07

（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	2031 年
1	东旭片区（东旭路安置区）	阜阳市	界首市	商住	36,190.04	12,680.99			44,190.66	46,453.22	48,831.62
2	渡口社区红星路东片区地块	阜阳市	颍泉区	居住			31,752.51	22,223.36	23,330.98	24,493.84	12,857.31
3	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	居住					108,185.10	90,910.08	23,873.01

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，分别考虑阜阳市各区县预计 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	东旭片区（东旭路安置区）	渡口社区红星路东片区棚改项目	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	界首市	颍泉区	颍东区
一	收入合计	503,301.90	147,917.70	119,776.00	235,608.20
1	土地收入	503,301.90	147,917.70	119,776.00	235,608.20
二	扣除项目合计	47,913.67	14,824.49	9,711.69	23,377.49
1	国有土地收益基金	20,132.07	5,916.71	4,791.04	9,424.32

序号	项目	合计	东旭片区（东旭路安置区）	渡口社区红星路东片区棚改项目	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
2	教育资金	10,066.03	2,958.35	2,395.51	4,712.17
3	土地出让业务费	5,033.02	1,479.18	1,197.75	2,356.09
4	农业土地开发资金（元/m²）	1,101.83	332.37	291.80	477.66
5	农田水利建设资金	7,670.52	2,958.35	0.00	4,712.17
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	3,359.29	1,013.34	889.69	1,456.26
7	保障性住房建设资金	550.91	166.19	145.90	238.82
三	用于资金平衡土地相关收益	455,388.22	133,093.20	110,064.31	212,230.71

（2）阜阳市棚户区改造项目土地出让收益预测表（90%）

金额单元：人民币万元

序号	项目	合计	东旭片区（东旭路安置区）	渡口社区红星路东片区棚改项目	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	界首市	颍泉区	颍东区
一	收入合计	491,279.27	144,867.73	117,193.19	229,218.35
1	土地收入	491,279.27	144,867.73	117,193.19	229,218.35

序号	项目	合计	东旭片区（东旭路安置区）	渡口社区红星路东片区棚改项目	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	界首市	颍泉区	颍东区
二	扣除项目合计	46,883.30	14,550.00	9,530.91	22,802.39
1	国有土地收益基金	19,651.16	5,794.71	4,687.72	9,168.73
2	教育资金	9,825.59	2,897.35	2,343.87	4,584.37
3	土地出让业务费	4,912.79	1,448.68	1,171.93	2,292.18
4	农业土地开发资金（元/m²）	1,101.83	332.37	291.80	477.66
5	农田水利建设资金	7,481.72	2,897.35	0.00	4,584.37
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	3,359.29	1,013.34	889.69	1,456.26
7	保障性住房建设资金	550.91	166.19	145.90	238.82
三	用于资金平衡土地相关收益	444,395.98	130,317.74	107,662.28	206,415.96

（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	东旭片区（东旭路安置区）	渡口社区红星路东片区棚改项目	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	界首市	颍泉区	颍东区
一	收入合计	479,519.49	141,893.30	114,658.00	222,968.19
1	土地收入	479,519.49	141,893.30	114,658.00	222,968.19
二	扣除项目合计	45,875.58	14,282.30	9,353.42	22,239.86
1	国有土地收益基金	19,180.73	5,675.73	4,586.28	8,918.72
2	教育资金	9,590.40	2,837.87	2,293.17	4,459.36
3	土地出让业务费	4,795.19	1,418.93	1,146.58	2,229.68
4	农业土地开发资金（元/m²）	1,101.83	332.37	291.80	477.66
5	农田水利建设资金	7,297.23	2,837.87	0.00	4,459.36
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	3,359.29	1,013.34	889.69	1,456.26
7	保障性住房建设资金	550.91	166.19	145.90	238.82
三	用于资金平衡土地相关收益	433,643.91	127,611.00	105,304.58	200,728.33



统一社会信用代码

91340100149142656J

营业执照



扫描二维码登录“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: MEUCIQDMWjdKek0SEfoirDLObhtKRuDsPAK0e+01HR9faPUenAIgOS2k2FLfqzp6rTUjXGYeFmJC+FT+MfLulvGKHg7kfM0=



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

2025年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2024年

2024-09-09

通过

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	
		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

2025年07月

年检结果

年检通过

历年记录

2024年

2024-07-08

通过

2023年

2023-09-19

通过

2022年

2022-08-02

通过

2014年

2014-03-28

通过