

滁州市凤阳县土地发债项目（新增 1-15）新增土地储备项目
收益与融资自求平衡专项债券
财务评估报告

政德审字【2025】ZX 第 00103 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）



二〇二五年四月

目 录

一、项目概况..... 2

 （一）项目情况..... 2

 （二）项目建设周期..... 2

 （三）投资估算与资金筹措方式..... 4

二、应付债券本息情况..... 4

三、评价依据及假设..... 4

 （一）基本假设条件..... 4

 （二）收入来源及估算依据..... 5

 （三）运营成本估算依据..... 28

 （四）项目收益预测..... 34

 （五）本息覆盖倍数..... 34

 （六）项目收益与融资平衡..... 35

 （七）敏感性分析..... 35

四、总体评价结果..... 36

滁州市凤阳县土地发债项目（新增 1-15）新增土地储备项目

收益与融资自求平衡专项债券

财务评估报告

政德审字【2025】ZX 第 00103 号

我们接受凤阳县国土资源储备中心委托，对滁州市凤阳县土地发债项目（新增 1-15）新增土地储备项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡专项债券项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评估报告。

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》。发行人对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

依据我们对支持这些假设的证据核实，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。

本财务评估报告仅供发行本债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的项目预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、项目概况

（一）项目情况

根据凤阳县国土资源储备中心对《关于凤阳县新增 15 宗储备地块成本的说明》，本项目主要实施内容：

1. 实施方式：对项目区内新增储备土地 1-15 进行征收

2. 宗地信息：

（1）地块名称：凤阳土地发债项目（新增 1-15）；

（2）地块已纳入凤阳县 2025 年度土地储备计划表，信息如下：

序号	地块名称	地块位置	地块编号	地块标识码	供应面积 (公顷)
1	凤阳土地发债项目（新增地块 1）	文华路东侧、府西街北侧	2025 储备-6	3411262025R 000011	3.4913
2	凤阳土地发债项目（新增地块 2）	体育南路东侧、府西街北侧	2025 储备-7	3411262025R 000024	4
3	凤阳土地发债项目（新增地块 3）	左辅街西侧、如意路南侧	2025 储备-8	3411262025R 000030	4.6593
4	凤阳土地发债项目（新增地块 4）	左辅街西侧、凤凰大道北侧	2025 储备-9	3411262025R 000045	8.906
5	凤阳土地发债项目（新增地块 5）	中都大道西侧、凤,凰大道南侧	2025 储备-10	3411262025R 000053	7.9473
6	凤阳土地发债项目（新增地块 6）	中都大道西侧、龙盘大道北侧	2025 储备-11	3411262025R 000062	7.724
7	凤阳土地发债项目（新增地块 7）	武英路东侧、凤凰大道南侧	2025 储备-12	3411262025R 000074	6.244
8	凤阳土地发债项目（新增地块 8）	右弼路东侧、龙盘大道北侧	2025 储备-13	3411262025R 000084	8.1629
9	凤阳土地发债项目（新增地块 9）	武英路东侧、龙盘大道北侧	2025 储备-14	3411262025R 000092	7.5653
10	凤阳土地发债项目（新增地块 10）	中都大道东侧、凤,凰大道南侧	2025 储备-15	3411262025R 000101	6.7855
11	凤阳土地发债项目（新增地块 11）	凤凰大道北侧、功臣庙路东侧	2025 储备-16	3411262025R 000118	9.0956
12	凤阳土地发债项目（新增地块 12）	凤凰大道北侧、正德路东侧	2025 储备-17	3411262025R 000124	4.6333
13	凤阳土地发债项目（新增地块 13）	前门大街南侧、东城街东侧	2025 储备-18	3411262025R 000137	7

14	凤阳土地发债项目（新增地块 14）	如意路南侧、左辅街东侧	2025 储备-19	3411262025R000146	5.6087
15	凤阳土地发债项目（新增地块 15）	龙兴路东侧、东华路北侧	2025 储备-20	3411262025R000154	5.3333

（3）地块标识码：3411262025R000011、0024、0030、0045、0053、0062、0074、0084、0092、0101、0118、0124、0137、0146、0154（全民所有土地资产管理信息系统对应标识码）；

（4）区域规划：

根据凤阳县自然资源和规划局出具的《地块规划符合性说明》，符合“三区三线”管控要求，不涉及历史文化保护线，不涉及城市“四线”。项目用地规模、布局、建设时序与《凤阳县国土空间总体规划(2021-2035 年)》及“一张图”一致（详见附件：项目规划条件符合国土空间总体规划和详细规划的说明）。基本信息如下：

序号	规划用途	位置	面积
			公顷
1	城镇住宅用地 3.0355 公顷	文华路东侧、府西街北侧	3.49
2	广场用地 0.4545 公顷	体育南路东侧、府西街北侧	4
3	城镇住宅用地 2.3673 公顷	左辅街西侧、如意路南侧	4.66
4	公园绿地 1.6327 公顷	左辅街西侧、凤凰大道北侧	8.91
5	城镇住宅用地	中都大道西侧、凤凰大道南侧	7.95
6	城镇住宅用地	中都大道西侧、龙盘大道北侧	7.72
7	城镇住宅用地 5.1471 公顷	武英路东侧、凤凰大道南侧	6.24
8	交通运输用地 2.8029 公顷	右弼路东侧、龙盘大道北侧	8.16
9	商业用地 4.9242 公顷	武英路东侧、龙盘大道北侧	7.57
10	交通运输用地 2.7958 公顷	中都大道东侧、凤凰大道南侧	6.79
11	城镇住宅用地 3.4441 公顷	凤凰大道北侧、功臣庙路东侧	9.1
12	交通运输用地 2.7959 公顷	凤凰大道北侧、正德路东侧	4.63
13	城镇住宅用地 5.3629 公顷	前门大街南侧、东城街东侧	7
14	交通运输用地 2.7971 公顷	如意路南侧、左辅街东侧	5.61
15	城镇住宅用地 4.7653 公顷	龙兴路东侧、东华路北侧	5.33

（二）项目建设周期

本项目计划收储实施期限为 2 年，即 2025 年 5 月至 2027 年 4 月。

（三）投资估算与资金筹措方式

1. 投资估算

本项目投资估算总额共计为 223,100.00 万元。

2. 资金筹措方式

本项目为政府投资项目，项目投资估算总额为 223,100.00 万元。资金来源为申请地方政府专项债券 160,000.00 万元，占总投资的 71.72%；地方配套资金 63,100.00 万元，占总投资的 28.28%。

二、应付债券本息情况

1. 本项目计划申请专项债券资金 160,000.00 万元，其中：2025 年拟计划申请专项债 160,000.00 万元，假设申请使用资金的年利率为 2.50%，发行期 5 年，在项目存续期每年支付一次利息，到期一次性支付本金及当期利息。

债券存续期内各年度应还本付息金额如下表所示：

表 2-1 本项目还本付息情况表

单位：万元

项目计 算期	期初本金 金额	本发行期发行 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	发行服 务费	登记托 管费
2025 年	0.00	160,000.00	0.00	160,000.00	2.50%	2,666.67	128.00	10.24
2026 年	160,000.00	0.00	0.00	160,000.00	2.50%	4,000.00	0.00	0.00
2027 年	160,000.00	0.00	0.00	160,000.00	2.50%	4,000.00	0.00	0.00
2028 年	160,000.00	0.00	0.00	160,000.00	2.50%	4,000.00	0.00	0.00
2029 年	160,000.00	0.00	0.00	160,000.00	2.50%	4,000.00	0.00	0.00
2030 年	160,000.00	0.00	160,000.00	0.00	2.50%	1,333.33	0.00	0.00
合计		160,000.00	160,000.00			20,000.00	128.00	10.24

综上，本项目债券存续期利息 20,000.00 万元，债券本金 160,000.00 万元，债券本息合计 180,000.00 万元。

三、评价依据及假设

（一）基本假设条件

- 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. 对申请人有影响的法律法规无重大变化；
- 4. 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；
- 5. 各项成本费用等在正常范围内变动；
- 6. 无其他不可抗力及不可预见因素对其造成重大不利影响。

（二）收入来源及估算依据

项目实施后收入来源主要包括：土地出让收入。

收入测算具体如下：

1. 土地出让收入

本次滁州市凤阳土地发债项目（新增 1-15）新增土地储备项目新增 15 宗储备地块，地块详细信息如下表：

表 3-1 新增 15 宗储备地块明细表

序号	地块位置	面积 (公顷)	亩	规划用途
1	文华路东侧、府西街北侧	3.4900	52.35	城镇住宅用地 3.0355 公顷 广场用地 0.4545 公顷
2	体育南路东侧、府西街北侧	4.0000	60.00	城镇住宅用地 2.3673 公顷 公园绿地 1.6327 公顷
3	左辅街西侧、如意路南侧	4.6600	69.90	城镇住宅用地
4	左辅街西侧、凤凰大道北侧	8.9100	133.65	城镇住宅用地
5	中都大道西侧、凤凰大道南侧	7.9500	119.25	城镇住宅用地 5.1471 公顷 交通运输用地 2.8029 公顷
6	中都大道西侧、龙盘大道北侧	7.7200	115.80	商业用地 4.9242 公顷 交通运输用地 2.7958 公顷

7	武英路东侧、凤凰大道 南侧	6.2400	93.60	城镇住宅用地 3.4441 公顷 交通运输用地 2.7959 公顷
8	右弼路东侧、龙盘大道 北侧	8.1600	122.40	城镇住宅用地 5.3629 公顷 交通运输用地 2.7971 公顷
9	武英路东侧、龙盘大道 北侧	7.5700	113.55	城镇住宅用地 4.7653 公顷 交通运输用地 2.8047 公顷
10	中都大道东侧、凤凰大 道南侧	6.7900	101.85	城镇住宅用地 3.9855 公顷 交通运输用地 2.8045 公顷
11	凤凰大道北侧、功臣庙 路东侧	9.1000	136.50	城镇住宅用地 6.2956 公顷 交通运输用地 2.8044 公顷
12	凤凰大道北侧、正德路 东侧	4.6300	69.45	城镇住宅用地
13	前门大街南侧、东城街 东侧	7.0000	105.00	商业用地
14	如意路南侧、左辅街东 侧	5.6100	84.15	城镇住宅用地
15	龙兴路东侧、东华路北 侧	5.3300	79.95	城镇住宅用地

根据滁州市公共资源交易中心 2022 年、2023 年、2024 年土地交易情况（如表 3-2），以及调查本项目周边房地产市场价格，取住宅售价 190.00 万元/亩，商业售价 128 万元/亩，有偿划拨用地按照 15 万元/亩。凤阳县 2022-2024 年全县生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 5.60%、8.40%和 6.10%，近年平均增速 6.70%，在凤阳县政府工作报告中报告的 2025 年 GDP 预测增速为 6.70%，基于谨慎性原则，综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与 2025 年预计增速孰低计算土地价格的 growth，即增速为 6.70%。

表 3-2 项目周边近三年土地挂牌成交案例表

序号	文号	地块	土地面 积（公 顷）	容积率	中标总地价 （万元）	平均价格 （元/m²）	出让日期	用途
1	凤自然资规告 字[2024]17 号	惠政路西侧、月华路 南侧	6.9869	1.0-1.4	18,800.00	2,690.75	2024 年 11 月	普通商品住房用地 （二类）
2	凤自然资规告 字[2024]16 号	武英路东侧、凤凰大 道南侧	3.441	1.0-2.0	10,000.00	2,906.13	2024 年 10 月	普通商品住房用地 （二类）
3	凤自然资规告 字[2024]16 号	中都大道东侧、凤凰 大道南侧	3.9855	1.0-1.8	11,250.00	2,822.73	2024 年 10 月	普通商品住房用地 （二类）

4	凤自然资规告字[2024]16号	凤凰大道北侧、功臣庙路东侧	6.2956	1.0-2.0	18,750.00	2,978.27	2024年10月	普通商品住房用地（二类）
5	凤自然资规告字[2024]16号	武英路东侧、太祖路南侧	4.7653	1.0-2.0	13,570.00	2,847.67	2024年10月	普通商品住房用地（二类）
6	凤自然资规告字[2024]16号	右弼路东侧、太祖路南侧	5.3629	1.0-2.0	15,000.00	2,796.99	2024年10月	普通商品住房用地（二类）
7	凤自然资规告字[2024]16号	独山大道西侧、东华路北侧	2.7225	1.0-1.6	8,125.00	2,984.39	2024年10月	普通商品住房用地（二类）
8	凤自然资规告字[2024]16号	汤和路东侧、龙兴路南侧	2.3346	1.0-2.2	4,500.00	1,927.53	2024年10月	普通商品住房用地（二类）
9	凤自然资规告字[2024]16号	独山大道西侧、东华路南侧	4.126	1.0-1.8	12,500.00	3,029.57	2024年10月	普通商品住房用地（二类）
10	凤自然资规告字[2024]14号	刘府镇	5.0991	1.0-1.4	3,150.00	617.76	2024年10月	二类城镇住宅用地（兼容商业，商业建筑面积占计容总建筑面积不超过30%）
11	凤自然资规告字（2024）7号	凤翔大道南侧、长飞路西侧地块	0.99	≤4.5	1,550.00	1,565.66	2024年10月	商业用地
12	凤自然资规告字[2023]10号	如意路南侧、左辅街西侧	4.6595	1.0-2.0	15,000.00	3,219.23	2023年11月	二类城镇住宅用地
13	凤自然资规告字[2023]10号	如意路南侧、左辅街东侧	5.6085	1.0-2.0	18,000.00	3,209.41	2023年11月	二类城镇住宅用地
14	凤自然资规告字[2023]10号	如意路南侧、正德路东侧	6.093	1.0-2.0	19,500.00	3,200.39	2023年11月	二类城镇住宅用地
15	凤自然资规告字[2023]10号	如意路南侧、东城街西侧	4.8206	1.0-2.0	15,500.00	3,216.37	2023年11月	二类城镇住宅用地
16	凤自然资规告字[2023]10号	凤凰大道北侧、功臣庙路东侧	6.2956	1.0-2.0	20,000.00	3,176.82	2023年11月	二类城镇住宅用地
17	凤自然资规告字[2023]5号	惠政路西侧、钟楼南侧	2.5567	1.0-1.25	5,330.00	2,084.72	2023年9月	商服用地
18	凤自然资规告字[2022]21号	府城镇大王府村	0.1012	≤1.5	49.20	486.17	2022年8月	其他商服用地
19	凤自然资规告字（2022）17号	濠州大道南侧、伯牙路东侧	0.045	≥1.0	30.50	676.27	2022年7月	城镇住宅-普通商品住房用地
20	凤自然资规告字（2022）17号	凤翔大道北侧、中都大道西侧	1.8971	1.0-2.0	4,010.00	2,113.75	2022年7月	其他商服用地
21	凤自然资规告字[2022]9号	云雾街南侧、功臣庙路西侧	5.5848	1.0-1.4	21,200.00	3,796.02	2022年5月	城镇住宅-普通商品住房用地

凤自然资规告字[2024]17号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我局 拍卖出让 1 宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块的基本情况:

宗地编号:	2024-097	宗地总面积:	6.9869公顷	宗地坐落:	惠政路西 侧、月华路南 侧
年限:	70年	土地用途:	普通商品住房用地(二类)	成交价:	18800万元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房用地(二类)			6.9869		
受让单位:		安徽玖承置业有限公司			
备注:					

二、公示期：2024年11月27日 至 2024年12月9日

三、该宗地双方已签订成交确认书，在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定

四、联系方式：

联系单位：凤阳县自然资源和规划局

单位地址：凤阳县西华路北侧

邮政编码：233100

联系人：李凯

联系电话：0550-6721932

电子邮件：fygtly@163.com

凤阳县自然资源和规划局

2024年11月27日

凤自然资规告字[2024]16号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我局 挂牌出让 8 宗国有土地使用权。现将有关情况公示如下：

一、地块的基本情况:

一、地块的基本情况:					
宗地编号:	2024-089	宗地总面积:	3.441公顷	宗地坐落:	武英路东侧、凤凰大道南侧
年限:	70年	土地用途:	普通商品住房用地(二类)	成交价:	10000万元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房用地(二类)			3.441		
受让单位:	凤阳县临漳产业投资有限公司				
备注:					

宗地编号：	2024-093	宗地总面积：	6.2956公顷	宗地坐落：	凤凰大道北 侧、功臣庙路 东侧
年限：	70年	土地用途：	普通商品住房用地(二类)	成交价：	18750万元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房用地(二类)			6.2956		
受让单位：	凤阳县小岗产业发展投资有限公司				
备注：					

宗地编号：	2024-092	宗地总面积：	3.9855公顷	宗地坐落：	中都大道东侧、凤凰大道南侧
年限：	70年	土地用途：	普通商品住房用地(二类)	成交价：	11250万元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房用地(二类)			3.9855		
受让单位：		凤阳县矿投城市开发有限公司			
备注：					

宗地编号:	2024-091	宗地总面积:	4.7653公顷	宗地坐落:	武英路东侧、太祖路南侧
年限:	70年	土地用途:	普通商品住房用地(二类)	成交价:	13570万元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房用地(二类)			4.7653		
受让单位:	凤阳县矿投城市开发有限公司				
备注:					

宗地编号:	2024-090	宗地总面积:	5.3629公顷	宗地坐落:	右路 路东 侧、 太祖 路南 侧
年限:	70年	土地用途:	普通商品住房用地(二类)	成交价:	1 5 0 0 0 万 元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房用地(二类)			5.3629		
受让单位:	凤阳县临濠产业投资有限公司				
备注:					

宗地编号:	2024-094	宗地总面积:	2.7225公顷	宗地坐落:	独山大道西侧、东华路北侧
年限:	70年	土地用途:	普通商品住房用地(二类)	成交价:	8125万元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房用地(二类)			2.7225		
受让单位:	凤阳县濠州投资集团有限公司				
备注:					

宗地编号:	2024-096	宗地总面积:	2.3346公顷	宗地坐落:	汤和路东侧、龙兴路南侧
年限:	70年	土地用途:	普通商品住房用地(二类)	成交价:	4500万元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房用地(二类)			2.3346		
受让单位:	凤阳县小岗产业发展投资有限公司				
备注:					

宗地编号:	2024-095	宗地总面积:	4.126公顷	宗地坐落:	独山大道西侧、东华路南侧
年限:	70年	土地用途:	普通商品住房用地(二类)	成交价:	12500万元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房用地(二类)			4.126		
受让单位:	凤阳县濠州投资集团有限公司				
备注:					

风自然资源告字[2023]10号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标投标法》和《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我局 拍卖出让 5 宗国有土地使用权，现将有关情况公告如下：

一、地块的基本情况：

宗地编号：	2023-043	宗地总面积：	4.6595公顷	宗地坐落：	如意路南侧、左辅街西侧
年限：	70年	土地用途：	普通商品住房	成交价：	15000万元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房			4.6595		
受让单位：	凤阳县经济发展投资有限公司				
备注：					

风自然资源告字[2024]14号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标投标法》和《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我局 挂牌出让 1 宗国有土地使用权，现将有关情况公告如下：

一、地块的基本情况：

宗地编号：	2024-088	宗地总面积：	5.0991公顷	宗地坐落：	刘府镇
年限：	70年	土地用途：	普通商品住房用地(二类)	成交价：	3150万元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房用地(二类)			5.0991		
受让单位：	凤阳县临海产业投资有限公司				
备注：					

二、公示期：2024年11月14日至2024年11月27日

三、该宗地双方已签订成交确认书，在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定

四、联系方式：

联系单位：风阳县自然资源和规划局
单位地址：风阳县西华路北侧
邮政编码：233100
联系人：李航
联系电话：0550-6721932
电子邮件：fygty@163.com

风阳县自然资源和规划局

宗地编号：	2023-044	宗地总面积：	3.6085公顷	宗地坐落：	如意路南 侧、左辅街 东侧
年限：	70年	土地用途：	普通商品住房	成交价：	18000 万元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房			3.6085		
受让单位：	凤阳县经济发展投资有限公司				
备注：					
宗地编号：	2023-045	宗地总面积：	6.093公顷	宗地坐落：	如意路南 侧、正德路 东侧
年限：	70年	土地用途：	普通商品住房	成交价：	19500 万元
用途明细					
用途名称			面积		
普通商品住房			6.093		
受让单位：	凤阳县矿投投资控股有限公司				
备注：					

风自然资源告字[2024]7号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标投标法》和《国有土地上房屋征收与补偿条例》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我局 拍卖出让 1 宗国有土地使用权，现将有关情况公告如下：

一、地块的基本情况：

宗地编号：	2024-033	宗地总面积：	0.99公顷	宗地坐落：	经开区
年限：	40年	土地用途：	其他商服用地	成交价：	1550万元
用途明细					
用途名称			面积	用途备注	
其他商服用地			0.99	用途备注	
受让单位：	凤阳县新源科技产业有限公司				
备注：					

二、公示期：2024年06月17日至2024年06月27日

三、该宗地双方已签订成交确认书，在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定

四、联系方式：

联系单位：风阳县自然资源和规划局
单位地址：风阳县西华路北侧
邮政编码：233100
联系人：李航
联系电话：0550-6721932
电子邮件：fygty@163.com

风阳县自然资源和规划局
2024年06月17日

风自然资源公告字[2023]5号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我局拍卖出让1宗国有土地使用权，现将有关情况公告如下：

一、地块的基本情况：

宗地编号：	2023-030	宗地总面积：	2.5567公顷	宗地坐落：	慈政路西侧、钟楼南侧
年限：	40年	土地用途：	其他商服用地	成交价：	3350万元
用途说明					
用途名称		面积			
其他商服用地		2.5567			
受让单位：	凤阳鑫火房地产开发有限公司				
备注：					

二、公示期：2023年09月14日至2023年09月23日

三、该宗地双方已签订成交确认书，在10日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定

四、联系方式：

联系单位：凤阳县自然资源和规划局
单位地址：凤阳县西华路北侧
邮政编码：233100
联系人：李凯
联系电话：0550-6721932
电子邮件：fygty@163.com

凤阳县自然资源和规划局
2023年9月14日

风自然资源公告字[2022]17号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我局于2022年07月25日至2022年08月24日挂牌出让2宗国有土地使用权，现将有关情况公告如下：

一、地块基本情况：

宗地编号	2022-067	地块位置	濉州大道南侧、伯牙路东侧	土地用途	城镇住宅-普通商品住房用地
土地面积(公顷)	0.0451	出让年限	70年	成交价(万元)	30.5
明细用途					
用途名称		面积			
城镇住宅-普通商品住房用地		0.0451			
受让单位	凤阳县华福投资有限公司				
备注：					

宗地编号	2022-068	地块位置	凤阳大道北侧、中都大道西侧	土地用途	其他商服用地
土地面积(公顷)	1.8971	出让年限	40年	成交价(万元)	4030
明细用途					
用途名称		面积			
其他商服用地		1.8971			
受让单位	凤阳县经济发展投资有限公司				
备注：					

二、公示期：2022年08月25日至2022年09月02日

三、该宗地双方已签订成交确认书，如果宗地的用途为住宅或商服则需在10个工作日内签订出让合同；非住宅或商服用途则应在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定

风自然资源公告字[2022]21号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我局于2022年08月18日至2022年09月16日挂牌出让1宗国有土地使用权，现将有关情况公告如下：

一、地块基本情况：

宗地编号	2022-092	地块位置	府城大王庄村	土地用途	其他商服用地
土地面积(公顷)	0.1012	出让年限	40年	成交价(万元)	46.2
明细用途					
用途名称		面积			
其他商服用地		0.1012			
受让单位	安徽宇佳生态农业发展有限公司				
备注：					

二、公示期：2022年09月16日至2022年09月29日

三、该宗地双方已签订成交确认书，如果宗地的用途为住宅或商服则需在10个工作日内签订出让合同；非住宅或商服用途则应在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定

四、联系方式：

联系单位：凤阳县自然资源和规划局
单位地址：中都大道西侧
邮政编码：233100
联系电话：0550-6711428
联系人：刘欣然
电子邮件：fygty@163.com

凤阳县自然资源和规划局
2022年09月16日

风自然资源公告字[2022]9号

按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》等有关法律法规，遵循公开、公正、公平的原则，我局于2022年06月15日至2022年06月24日挂牌出让1宗国有土地使用权，现将有关情况公告如下：

一、地块基本情况：

宗地编号	2022-044	地块位置	云露街南侧、功臣庙路西侧	土地用途	城镇住宅-普通商品住房用地
土地面积(公顷)	5.5848	出让年限	70年	成交价(万元)	21200
明细用途					
用途名称		面积			
城镇住宅-普通商品住房用地		5.5848			
受让单位	黎峰				
备注：					

二、公示期：2022年07月02日至2022年07月20日

三、该宗地双方已签订成交确认书，如果宗地的用途为住宅或商服则需在10个工作日内签订出让合同；非住宅或商服用途则应在30日内签订出让合同，相关事宜在合同中约定

四、联系方式：

联系单位：凤阳县自然资源和规划局
单位地址：中都大道西侧
邮政编码：233100
联系电话：0550-6711428
联系人：刘欣然
电子邮件：fygty@163.com

凤阳县自然资源和规划局
2022年07月02日

滁州市凤阳土地发债项目（新增 1-15）新增土地储备项目，本项目新增 15 宗储备地块，其中：住宅用地 953.14 亩，商业用地 178.86 亩，有偿划拨用

地 325.59 亩。假设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。每年土地均价以近三年 GDP 平均增速（即近三年平均增速与 2025 年预计增速孰低计算：6.70%）的 100%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，除去土地开发成本、基本政策成本、政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入为第五年数据，项目实施后收入具体如下表所示：

表 3-3 土地出让收入估算表

（3-3-1 地块：文华路东侧、府西街北侧）

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	9,230.27	0.00	0.00	0.00	2,769.08	2,769.08	3,692.11
1	可出让土地面积（亩）	45.53	0.00	0.00	0.00	13.66	13.66	18.21
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	—		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	—	190.00	202.73	202.73	202.73	202.73	202.73
合计		9,230.27	0.00	0.00	0.00	2,769.08	2,769.08	3,692.11

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	102.30	0.00	0.00	102.30	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	6.82	0.00	0.00	6.82	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	—		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	—	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计		102.30	0.00	0.00	102.30	0.00	0.00	0.00

（3-3-2 地块：体育南路东侧、府西街北侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	7,198.93	0.00	0.00	0.00	2,159.68	2,159.68	2,879.57
1	可出让土地面积（亩）	35.51	0.00	0.00	0.00	10.65	10.65	14.20
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	—		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	—	190.00	202.73	202.73	202.73	202.73	202.73
合计		7,198.93	0.00	0.00	0.00	2,159.68	2,159.68	2,879.57

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	367.35	0.00	0.00	367.35	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	24.49	0.00	0.00	24.49	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计		367.35	0.00	0.00	367.35	0.00	0.00	0.00

(3-3-3 地块：左辅街西侧、如意路南侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	14,170.81	0.00	0.00	0.00	4,251.24	4,251.24	5,668.33
1	可出让土地面积（亩）	69.90	0.00	0.00	0.00	20.97	20.97	27.96
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	202.73	202.73	202.73	202.73	202.73
合计		14,170.81	0.00	0.00	0.00	4,251.24	4,251.24	5,668.33

(3-3-4 地块：左辅街西侧、凤凰大道北侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	27,094.84	0.00	0.00	0.00	8,128.45	8,128.45	10,837.94
1	可出让土地面积（亩）	133.65	0.00	0.00	0.00	40.10	40.10	53.46
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	202.73	202.73	202.73	202.73	202.73
合计		27,094.84	0.00	0.00	0.00	8,128.45	8,128.45	10,837.94

(3-3-5 地块：中都大道西侧、凤凰大道南侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	15,652.77	0.00	0.00	0.00	4,695.83	4,695.83	6,261.11
1	可出让土地面积（亩）	77.21	0.00	0.00	0.00	23.16	23.16	30.88
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	202.73	202.73	202.73	202.73	202.73
合计		15,652.77	0.00	0.00	0.00	4,695.83	4,695.83	6,261.11

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	630.60	0.00	0.00	630.60	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	42.04	0.00	0.00	42.04	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
	合计	630.60	0.00	0.00	630.60	0.00	0.00	0.00

(3-3-6 地块：中都大道西侧、龙盘大道北侧)

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	土地出让收入	10,087.50	0.00	0.00	0.00	3,026.25	3,026.25	4,035.00
1	可出让土地面积（亩）	73.86	0.00	0.00	0.00	22.16	22.16	29.54
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	128.00	136.58	136.58	136.58	136.58	136.58
	合计	10,087.50	0.00	0.00	0.00	3,026.25	3,026.25	4,035.00

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	土地出让收入	629.10	0.00	0.00	629.10	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	41.94	0.00	0.00	41.94	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	合计	629.10	0.00	0.00	629.10	0.00	0.00	0.00

(3-3-7 地块：武英路东侧、凤凰大道南侧)

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	土地出让收入	10,473.01	0.00	0.00	0.00	3,141.90	3,141.90	4,189.21
1	可出让土地面积（亩）	51.66	0.00	0.00	0.00	15.50	15.50	20.66
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	202.73	202.73	202.73	202.73	202.73
	合计	10,473.01	0.00	0.00	0.00	3,141.90	3,141.90	4,189.21

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	土地出让收入	629.07	0.00	0.00	629.07	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	41.94	0.00	0.00	41.94	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	合计	629.07	0.00	0.00	629.07	0.00	0.00	0.00

(3-3-8 地块：右弼路东侧、龙盘大道北侧)

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	土地出让收入	16,307.60	0.00	0.00	0.00	4,892.28	4,892.28	6,523.04

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	可出让土地面积（亩）	80.44	0.00	0.00	0.00	24.13	24.13	32.18
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	202.73	202.73	202.73	202.73	202.73
合计		16,307.60	0.00	0.00	0.00	4,892.28	4,892.28	6,523.04

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	629.40	0.00	0.00	629.40	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	41.96	0.00	0.00	41.96	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计		629.40	0.00	0.00	629.40	0.00	0.00	0.00

(3-3-9 地块：武英路东侧、龙盘大道北侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	14,491.13	0.00	0.00	0.00	4,347.34	4,347.34	5,796.45
1	可出让土地面积（亩）	71.48	0.00	0.00	0.00	21.44	21.44	28.59
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	202.73	202.73	202.73	202.73	202.73
合计		14,491.13	0.00	0.00	0.00	4,347.34	4,347.34	5,796.45

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	42.07	0.00	0.00	42.07	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计		631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00

(3-3-10 地块：中都大道东侧、凤凰大道南侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	12,119.17	0.00	0.00	0.00	3,635.75	3,635.75	4,847.67
1	可出让土地面积（亩）	59.78	0.00	0.00	0.00	17.93	17.93	23.91
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	202.73	202.73	202.73	202.73	202.73

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
	合计	12,119.17	0.00	0.00	0.00	3,635.75	3,635.75	4,847.67

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	42.07	0.00	0.00	42.07	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	合计	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00

（3-3-11 地块：凤凰大道北侧、功臣庙路东侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	19,143.77	0.00	0.00	0.00	5,743.13	5,743.13	7,657.51
1	可出让土地面积（亩）	94.43	0.00	0.00	0.00	28.33	28.33	37.77
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	202.73	202.73	202.73	202.73	202.73
	合计	19,143.77	0.00	0.00	0.00	5,743.13	5,743.13	7,657.51

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	42.07	0.00	0.00	42.07	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	合计	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00

（3-3-12 地块：凤凰大道北侧、正德路东侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	14,079.57	0.00	0.00	0.00	4,223.87	4,223.87	5,631.83
1	可出让土地面积（亩）	69.45	0.00	0.00	0.00	20.84	20.84	27.78
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	202.73	202.73	202.73	202.73	202.73
	合计	14,079.57	0.00	0.00	0.00	4,223.87	4,223.87	5,631.83

（5-1-13 地块：前门大街南侧、东城街东侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	14,340.47	0.00	0.00	0.00	4,302.14	4,302.14	5,736.19
1	可出让土地面积（亩）	105.00	0.00	0.00	0.00	31.50	31.50	42.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	128.00	136.58	136.58	136.58	136.58	136.58
合计		14,340.47	0.00	0.00	0.00	4,302.14	4,302.14	5,736.19

(3-3-14 地块：如意路南侧、左辅街东侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	17,059.71	0.00	0.00	0.00	5,117.91	5,117.91	6,823.89
1	可出让土地面积（亩）	84.15	0.00	0.00	0.00	25.25	25.25	33.66
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	202.73	202.73	202.73	202.73	202.73
合计		17,059.71	0.00	0.00	0.00	5,117.91	5,117.91	6,823.89

(3-3-15 地块：龙兴路东侧、东华路北侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	16,208.24	0.00	0.00	0.00	4,862.47	4,862.47	6,483.30
1	可出让土地面积（亩）	79.95	0.00	0.00	0.00	23.99	23.99	31.98
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	202.73	202.73	202.73	202.73	202.73
合计		16,208.24	0.00	0.00	0.00	4,862.47	4,862.47	6,483.30

注：土地出让收入=可出让土地面积×土地出让率×土地均价（随 GDP 增速取值增长）

以上内容为按照 GDP 预计增速的 100%预测收入。

(3-3-1 地块：文华路东侧、府西街北侧)

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	9,172.33	0.00	0.00	0.00	2,751.70	2,751.70	3,668.93
1	可出让土地面积（亩）	45.53	0.00	0.00	0.00	13.66	13.66	18.21
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	201.46	201.46	201.46	201.46	201.46
合计		9,172.33	0.00	0.00	0.00	2,751.70	2,751.70	3,668.93

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
----	----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	土地出让收入	102.30	0.00	0.00	102.30	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	6.82	0.00	0.00	6.82	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	合计	102.30	0.00	0.00	102.30	0.00	0.00	0.00

(3-3-2 地块：体育南路东侧、府西街北侧)

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	土地出让收入	7,153.73	0.00	0.00	0.00	2,146.12	2,146.12	2,861.49
1	可出让土地面积（亩）	35.51	0.00	0.00	0.00	10.65	10.65	14.20
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	201.46	201.46	201.46	201.46	201.46
	合计	7,153.73	0.00	0.00	0.00	2,146.12	2,146.12	2,861.49

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	土地出让收入	367.35	0.00	0.00	367.35	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	24.49	0.00	0.00	24.49	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	合计	367.35	0.00	0.00	367.35	0.00	0.00	0.00

(3-3-3 地块：左辅街西侧、如意路南侧)

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	土地出让收入	14,081.83	0.00	0.00	0.00	4,224.55	4,224.55	5,632.73
1	可出让土地面积（亩）	69.90	0.00	0.00	0.00	20.97	20.97	27.96
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	201.46	201.46	201.46	201.46	201.46
	合计	14,081.83	0.00	0.00	0.00	4,224.55	4,224.55	5,632.73

(3-3-4 地块：左辅街西侧、凤凰大道北侧)

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	土地出让收入	26,924.71	0.00	0.00	0.00	8,077.41	8,077.41	10,769.89
1	可出让土地面积（亩）	133.65	0.00	0.00	0.00	40.10	40.10	53.46
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
4	土地均价	--	190.00	201.46	201.46	201.46	201.46	201.46
	合计	26,924.71	0.00	0.00	0.00	8,077.41	8,077.41	10,769.89

(3-3-5 地块：中都大道西侧、凤凰大道南侧)

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	土地出让收入	15,554.47	0.00	0.00	0.00	4,666.34	4,666.34	6,221.79
1	可出让土地面积（亩）	77.21	0.00	0.00	0.00	23.16	23.16	30.88
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	201.46	201.46	201.46	201.46	201.46
	合计	15,554.47	0.00	0.00	0.00	4,666.34	4,666.34	6,221.79

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	土地出让收入	630.60	0.00	0.00	630.60	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	42.04	0.00	0.00	42.04	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	合计	630.60	0.00	0.00	630.60	0.00	0.00	0.00

(3-3-6 地块：中都大道西侧、龙盘大道北侧)

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	土地出让收入	10,024.14	0.00	0.00	0.00	3,007.24	3,007.24	4,009.66
1	可出让土地面积（亩）	73.86	0.00	0.00	0.00	22.16	22.16	29.54
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	128.00	135.72	135.72	135.72	135.72	135.72
	合计	10,024.14	0.00	0.00	0.00	3,007.24	3,007.24	4,009.66

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一	土地出让收入	629.10	0.00	0.00	629.10	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	41.94	0.00	0.00	41.94	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	合计	629.10	0.00	0.00	629.10	0.00	0.00	0.00

(3-3-7 地块：武英路东侧、凤凰大道南侧)

序号	项目	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
----	----	----	-------	-------	-------	-------	-------	-------

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	10,407.26	0.00	0.00	0.00	3,122.18	3,122.18	4,162.90
1	可出让土地面积（亩）	51.66	0.00	0.00	0.00	15.50	15.50	20.66
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	201.46	201.46	201.46	201.46	201.46
合计		10,407.26	0.00	0.00	0.00	3,122.18	3,122.18	4,162.90

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	629.07	0.00	0.00	629.07	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	41.94	0.00	0.00	41.94	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计		629.07	0.00	0.00	629.07	0.00	0.00	0.00

(3-3-8 地块：右弼路东侧、龙盘大道北侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	16,205.20	0.00	0.00	0.00	4,861.56	4,861.56	6,482.08
1	可出让土地面积（亩）	80.44	0.00	0.00	0.00	24.13	24.13	32.18
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	201.46	201.46	201.46	201.46	201.46
合计		16,205.20	0.00	0.00	0.00	4,861.56	4,861.56	6,482.08

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	629.40	0.00	0.00	629.40	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	41.96	0.00	0.00	41.96	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计		629.40	0.00	0.00	629.40	0.00	0.00	0.00

(3-3-9 地块：武英路东侧、龙盘大道北侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	14,400.13	0.00	0.00	0.00	4,320.04	4,320.04	5,760.05
1	可出让土地面积（亩）	71.48	0.00	0.00	0.00	21.44	21.44	28.59
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
4	土地均价	--	190.00	201.46	201.46	201.46	201.46	201.46
	合计	14,400.13	0.00	0.00	0.00	4,320.04	4,320.04	5,760.05

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	42.07	0.00	0.00	42.07	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	合计	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00

(3-3-10 地块：中都大道东侧、凤凰大道南侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	12,043.07	0.00	0.00	0.00	3,612.92	3,612.92	4,817.23
1	可出让土地面积（亩）	59.78	0.00	0.00	0.00	17.93	17.93	23.91
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	201.46	201.46	201.46	201.46	201.46
	合计	12,043.07	0.00	0.00	0.00	3,612.92	3,612.92	4,817.23

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	42.07	0.00	0.00	42.07	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	合计	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00

(3-3-11 地块：凤凰大道北侧、功臣庙路东侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	19,023.57	0.00	0.00	0.00	5,707.07	5,707.07	7,609.43
1	可出让土地面积（亩）	94.43	0.00	0.00	0.00	28.33	28.33	37.77
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	201.46	201.46	201.46	201.46	201.46
	合计	19,023.57	0.00	0.00	0.00	5,707.07	5,707.07	7,609.43

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
----	----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------

一	土地出让收入	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	42.07	0.00	0.00	42.07	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	合计	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00

(3-3-12 地块：凤凰大道北侧、正德路东侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	13,991.17	0.00	0.00	0.00	4,197.35	4,197.35	5,596.47
1	可出让土地面积（亩）	69.45	0.00	0.00	0.00	20.84	20.84	27.78
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	201.46	201.46	201.46	201.46	201.46
	合计	13,991.17	0.00	0.00	0.00	4,197.35	4,197.35	5,596.47

(3-3-13 地块：前门大街南侧、东城街东侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	14,250.41	0.00	0.00	0.00	4,275.12	4,275.12	5,700.17
1	可出让土地面积（亩）	105.00	0.00	0.00	0.00	31.50	31.50	42.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	128.00	135.72	135.72	135.72	135.72	135.72
	合计	14,250.41	0.00	0.00	0.00	4,275.12	4,275.12	5,700.17

(3-3-14 地块：如意路南侧、左辅街东侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	16,952.60	0.00	0.00	0.00	5,085.78	5,085.78	6,781.04
1	可出让土地面积（亩）	84.15	0.00	0.00	0.00	25.25	25.25	33.66
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	201.46	201.46	201.46	201.46	201.46
	合计	16,952.60	0.00	0.00	0.00	5,085.78	5,085.78	6,781.04

(3-3-15 地块：龙兴路东侧、东华路北侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	16,106.47	0.00	0.00	0.00	4,831.94	4,831.94	6,442.59
1	可出让土地面积（亩）	79.95	0.00	0.00	0.00	23.99	23.99	31.98
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
3	GDP 增长率 (%)	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	201.46	201.46	201.46	201.46	201.46
合计		16,106.47	0.00	0.00	0.00	4,831.94	4,831.94	6,442.59

注：土地出让收入=可出让土地面积×土地出让率×土地均价（随 GDP 增速取值增长）

以上内容为按照 GDP 预计增速的 90%预测收入。

（3-3-1 地块：文华路东侧、府西街北侧）

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	9,114.37	0.00	0.00	0.00	2,734.31	2,734.31	3,645.75
1	可出让土地面积（亩）	45.53	0.00	0.00	0.00	13.66	13.66	18.21
2	土地出让率 (%)	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率 (%)	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	200.18	200.18	200.18	200.18	200.18
合计		9,114.37	0.00	0.00	0.00	2,734.31	2,734.31	3,645.75

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	102.30	0.00	0.00	102.30	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	6.82	0.00	0.00	6.82	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率 (%)	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率 (%)	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计		102.30	0.00	0.00	102.30	0.00	0.00	0.00

（3-3-2 地块：体育南路东侧、府西街北侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	7,108.53	0.00	0.00	0.00	2,132.56	2,132.56	2,843.41
1	可出让土地面积（亩）	35.51	0.00	0.00	0.00	10.65	10.65	14.20
2	土地出让率 (%)	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率 (%)	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	200.18	200.18	200.18	200.18	200.18
合计		7,108.53	0.00	0.00	0.00	2,132.56	2,132.56	2,843.41

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	367.35	0.00	0.00	367.35	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	24.49	0.00	0.00	24.49	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率 (%)	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
3	GDP 增长率 (%)	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计		367.35	0.00	0.00	367.35	0.00	0.00	0.00

(3-3-3 地块：左辅街西侧、如意路南侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	13,992.84	0.00	0.00	0.00	4,197.85	4,197.85	5,597.14
1	可出让土地面积 (亩)	69.90	0.00	0.00	0.00	20.97	20.97	27.96
2	土地出让率 (%)	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率 (%)	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	200.18	200.18	200.18	200.18	200.18
合计		13,992.84	0.00	0.00	0.00	4,197.85	4,197.85	5,597.14

(3-3-4 地块：左辅街西侧、凤凰大道北侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	26,754.57	0.00	0.00	0.00	8,026.37	8,026.37	10,701.83
1	可出让土地面积 (亩)	133.65	0.00	0.00	0.00	40.10	40.10	53.46
2	土地出让率 (%)	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率 (%)	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	200.18	200.18	200.18	200.18	200.18
合计		26,754.57	0.00	0.00	0.00	8,026.37	8,026.37	10,701.83

(3-3-5 地块：中都大道西侧、凤凰大道南侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	15,456.20	0.00	0.00	0.00	4,636.86	4,636.86	6,182.48
1	可出让土地面积 (亩)	77.21	0.00	0.00	0.00	23.16	23.16	30.88
2	土地出让率 (%)	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率 (%)	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	200.18	200.18	200.18	200.18	200.18
合计		15,456.20	0.00	0.00	0.00	4,636.86	4,636.86	6,182.48

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	630.60	0.00	0.00	630.60	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积 (亩)	42.04	0.00	0.00	42.04	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率 (%)	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率 (%)	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计		630.60	0.00	0.00	630.60	0.00	0.00	0.00

(3-3-6 地块：中都大道西侧、龙盘大道北侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	9,960.80	0.00	0.00	0.00	2,988.24	2,988.24	3,984.32
1	可出让土地面积（亩）	73.86	0.00	0.00	0.00	22.16	22.16	29.54
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	128.00	134.86	134.86	134.86	134.86	134.86
合计		9,960.80	0.00	0.00	0.00	2,988.24	2,988.24	3,984.32

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	629.10	0.00	0.00	629.10	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	41.94	0.00	0.00	41.94	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计		629.10	0.00	0.00	629.10	0.00	0.00	0.00

(3-3-7 地块：武英路东侧、凤凰大道南侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	10,341.50	0.00	0.00	0.00	3,102.45	3,102.45	4,136.60
1	可出让土地面积（亩）	51.66	0.00	0.00	0.00	15.50	15.50	20.66
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	200.18	200.18	200.18	200.18	200.18
合计		10,341.50	0.00	0.00	0.00	3,102.45	3,102.45	4,136.60

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	629.07	0.00	0.00	629.07	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	41.94	0.00	0.00	41.94	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
合计		629.07	0.00	0.00	629.07	0.00	0.00	0.00

(3-3-8 地块：右弼路东侧、龙盘大道北侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	16,102.80	0.00	0.00	0.00	4,830.84	4,830.84	6,441.12
1	可出让土地面积（亩）	80.44	0.00	0.00	0.00	24.13	24.13	32.18
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
4	土地均价	--	190.00	200.18	200.18	200.18	200.18	200.18
	合计	16,102.80	0.00	0.00	0.00	4,830.84	4,830.84	6,441.12

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	629.40	0.00	0.00	629.40	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	41.96	0.00	0.00	41.96	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	合计	629.40	0.00	0.00	629.40	0.00	0.00	0.00

(3-3-9 地块：武英路东侧、龙盘大道北侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	14,309.14	0.00	0.00	0.00	4,292.74	4,292.74	5,723.66
1	可出让土地面积（亩）	71.48	0.00	0.00	0.00	21.44	21.44	28.59
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	200.18	200.18	200.18	200.18	200.18
	合计	14,309.14	0.00	0.00	0.00	4,292.74	4,292.74	5,723.66

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	42.07	0.00	0.00	42.07	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	合计	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00

(3-3-10 地块：中都大道东侧、凤凰大道南侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	11,966.97	0.00	0.00	0.00	3,590.09	3,590.09	4,786.79
1	可出让土地面积（亩）	59.78	0.00	0.00	0.00	17.93	17.93	23.91
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	200.18	200.18	200.18	200.18	200.18
	合计	11,966.97	0.00	0.00	0.00	3,590.09	3,590.09	4,786.79

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
----	----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------

一	土地出让收入	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	42.07	0.00	0.00	42.07	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	合计	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00

(3-3-11 地块：凤凰大道北侧、功臣庙路东侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	18,903.37	0.00	0.00	0.00	5,671.01	5,671.01	7,561.35
1	可出让土地面积（亩）	94.43	0.00	0.00	0.00	28.33	28.33	37.77
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	200.18	200.18	200.18	200.18	200.18
	合计	18,903.37	0.00	0.00	0.00	5,671.01	5,671.01	7,561.35

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00
1	可出让土地面积（亩）	42.07	0.00	0.00	42.07	0.00	0.00	0.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%
3	GDP 增长率（%）	--		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%
4	土地均价	--	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00	15.00
	合计	631.05	0.00	0.00	631.05	0.00	0.00	0.00

(3-3-12 地块：凤凰大道北侧、正德路东侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	13,902.77	0.00	0.00	0.00	4,170.83	4,170.83	5,561.11
1	可出让土地面积（亩）	69.45	0.00	0.00	0.00	20.84	20.84	27.78
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	200.18	200.18	200.18	200.18	200.18
	合计	13,902.77	0.00	0.00	0.00	4,170.83	4,170.83	5,561.11

(3-3-13 地块：前门大街南侧、东城街东侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	14,160.37	0.00	0.00	0.00	4,248.11	4,248.11	5,664.15
1	可出让土地面积（亩）	105.00	0.00	0.00	0.00	31.50	31.50	42.00
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
4	土地均价	--	128.00	134.86	134.86	134.86	134.86	134.86
合计		14,160.37	0.00	0.00	0.00	4,248.11	4,248.11	5,664.15

（3-3-14 地块：如意路南侧、左辅街东侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	16,845.47	0.00	0.00	0.00	5,053.64	5,053.64	6,738.19
1	可出让土地面积（亩）	84.15	0.00	0.00	0.00	25.25	25.25	33.66
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	200.18	200.18	200.18	200.18	200.18
合计		16,845.47	0.00	0.00	0.00	5,053.64	5,053.64	6,738.19

（3-3-15 地块：龙兴路东侧、东华路北侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	16,004.70	0.00	0.00	0.00	4,801.41	4,801.41	6,401.88
1	可出让土地面积（亩）	79.95	0.00	0.00	0.00	23.99	23.99	31.98
2	土地出让率（%）	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	30.00%	30.00%	40.00%
3	GDP 增长率（%）	--		6.70%	6.70%	6.70%	6.70%	6.70%
4	土地均价	--	190.00	200.18	200.18	200.18	200.18	200.18
合计		16,004.70	0.00	0.00	0.00	4,801.41	4,801.41	6,401.88

注：土地出让收入＝可出让土地面积×土地出让率×土地均价（随 GDP 增速取值增长）

以上内容为按照 GDP 预计增速的 80%预测收入。

根据以上说明，本项目收入具体如下：

表 3-4 项目收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	土地出让收入	222,538.76	0.00	0.00	4880.97	65297.32	65297.32	87063.15
合计		222,538.76	0.00	0.00	4880.97	65297.32	65297.32	87063.15

注：土地出让收入＝可出让土地面积×土地出让率×土地均价（随 GDP 增速取值增长）

（三）成本估算依据

本项目成本主要包括教育资金、农田水利建设资金和乡村振兴资金。本项目成本费用估算如下：

根据凤阳县财政局出具的《专项债券中土地出让收入相关扣除事项的说明》，计提教育资金，按土地出让收益的 10%；计提农田水利建设资金，按土地出让收益的 10%；计提省级统筹乡村振兴资金，按土地出让收入的 2%。

根据以上说明，本项目成本预测具体如下：

表 3-4 项目成本预测表

（3-4-1 地块：文华路东侧、府西街北侧）

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	184.60	0.00	0.00	0.00	55.38	55.38	73.84
1	教育资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	农田水利建设资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	乡村振兴资金	184.60	0.00	0.00	0.00	55.38	55.38	73.84

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	2.04	0.00	0.00	2.04	0.00	0.00	0.00
1	教育资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	农田水利建设资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	乡村振兴资金	2.04	0.00	0.00	2.04	0.00	0.00	0.00

（3-4-2 地块：体育南路东侧、府西街北侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	143.97	0.00	0.00	0.00	43.19	43.19	57.59
1	教育资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	农田水利建设资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	乡村振兴资金	143.97	0.00	0.00	0.00	43.19	43.19	57.59

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	7.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.34
1	教育资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	农田水利建设资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	乡村振兴资金	7.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7.34

（3-4-3 地块：左辅街西侧、如意路南侧）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	1,862.54	0.00	0.00	0.00	558.76	558.76	745.02
1	教育资金	789.57	0.00	0.00	0.00	236.87	236.87	315.83
2	农田水利建设资金	789.57	0.00	0.00	0.00	236.87	236.87	315.83

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
3	乡村振兴资金	283.40	0.00	0.00	0.00	85.02	85.02	113.36

(3-4-4 地块：左辅街西侧、凤凰大道北侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	3,853.93	0.00	0.00	0.00	1,156.18	1,156.18	1,541.57
1	教育资金	1,656.03	0.00	0.00	0.00	496.81	496.81	662.41
2	农田水利建设资金	1,656.03	0.00	0.00	0.00	496.81	496.81	662.41
3	乡村振兴资金	541.87	0.00	0.00	0.00	162.56	162.56	216.75

(3-4-5 地块：中都大道西侧、凤凰大道南侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	1,955.18	0.00	0.00	0.00	586.55	586.55	782.08
1	教育资金	821.07	0.00	0.00	0.00	246.32	246.32	328.43
2	农田水利建设资金	821.07	0.00	0.00	0.00	246.32	246.32	328.43
3	乡村振兴资金	313.04	0.00	0.00	0.00	93.91	93.91	125.22

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	12.61	0.00	0.00	12.61	0.00	0.00	0.00
1	教育资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	农田水利建设资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	乡村振兴资金	12.61	0.00	0.00	12.61	0.00	0.00	0.00

(3-4-6 地块：中都大道西侧、龙盘大道北侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	968.40	0.00	0.00	0.00	290.52	290.52	387.36
1	教育资金	383.33	0.00	0.00	0.00	115.00	115.00	153.33
2	农田水利建设资金	383.33	0.00	0.00	0.00	115.00	115.00	153.33
3	乡村振兴资金	201.74	0.00	0.00	0.00	60.52	60.52	80.70

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	12.58	0.00	0.00	12.58	0.00	0.00	0.00
1	教育资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	农田水利建设资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	乡村振兴资金	12.58	0.00	0.00	12.58	0.00	0.00	0.00

(3-4-7 地块：武英路东侧、凤凰大道南侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	1,323.78	0.00	0.00	0.00	397.13	397.13	529.52
1	教育资金	557.17	0.00	0.00	0.00	167.15	167.15	222.87
2	农田水利建设资金	557.17	0.00	0.00	0.00	167.15	167.15	222.87
3	乡村振兴资金	209.44	0.00	0.00	0.00	62.83	62.83	83.78

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	12.58	0.00	0.00	12.58	0.00	0.00	0.00
1	教育资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	农田水利建设资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	乡村振兴资金	12.58	0.00	0.00	12.58	0.00	0.00	0.00

(3-4-8 地块：右弼路东侧、龙盘大道北侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	2,206.34	0.00	0.00	0.00	661.90	661.90	882.54
1	教育资金	940.10	0.00	0.00	0.00	282.03	282.03	376.04
2	农田水利建设资金	940.10	0.00	0.00	0.00	282.03	282.03	376.04
3	乡村振兴资金	326.14	0.00	0.00	0.00	97.84	97.84	130.46

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	12.58	0.00	0.00	12.58	0.00	0.00	0.00
1	教育资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	农田水利建设资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	乡村振兴资金	12.58	0.00	0.00	12.58	0.00	0.00	0.00

(3-4-9 地块：武英路东侧、龙盘大道北侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	1,948.00	0.00	0.00	0.00	584.40	584.40	779.20
1	教育资金	829.10	0.00	0.00	0.00	248.73	248.73	331.64
2	农田水利建设资金	829.10	0.00	0.00	0.00	248.73	248.73	331.64
3	乡村振兴资金	289.80	0.00	0.00	0.00	86.94	86.94	115.92

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	12.62	0.00	0.00	12.62	0.00	0.00	0.00
1	教育资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	农田水利建设资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	乡村振兴资金	12.62	0.00	0.00	12.62	0.00	0.00	0.00

(3-4-10 地块：中都大道东侧、凤凰大道南侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	1,537.23	0.00	0.00	0.00	461.17	461.17	614.89
1	教育资金	647.43	0.00	0.00	0.00	194.23	194.23	258.97
2	农田水利建设资金	647.43	0.00	0.00	0.00	194.23	194.23	258.97
3	乡村振兴资金	242.37	0.00	0.00	0.00	72.71	72.71	96.95

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	12.62	0.00	0.00	12.62	0.00	0.00	0.00

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	教育资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	农田水利建设资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	乡村振兴资金	12.62	0.00	0.00	12.62	0.00	0.00	0.00

(3-4-11 地块：凤凰大道北侧、功臣庙路东侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	2,611.75	0.00	0.00	0.00	783.52	783.52	1,044.71
1	教育资金	1,114.44	0.00	0.00	0.00	334.33	334.33	445.78
2	农田水利建设资金	1,114.44	0.00	0.00	0.00	334.33	334.33	445.78
3	乡村振兴资金	382.87	0.00	0.00	0.00	114.86	114.86	153.15

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	12.62	0.00	0.00	12.62	0.00	0.00	0.00
1	教育资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	农田水利建设资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	乡村振兴资金	12.62	0.00	0.00	12.62	0.00	0.00	0.00

(3-4-12 地块：凤凰大道北侧、正德路东侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	281.57	0.00	0.00	0.00	84.47	84.47	112.63
1	教育资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	农田水利建设资金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	乡村振兴资金	281.57	0.00	0.00	0.00	84.47	84.47	112.63

(5-1-13 地块：前门大街南侧、东城街东侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	1,497.08	0.00	0.00	0.00	449.12	449.12	598.84
1	教育资金	605.14	0.00	0.00	0.00	181.54	181.54	242.06
2	农田水利建设资金	605.14	0.00	0.00	0.00	181.54	181.54	242.06
3	乡村振兴资金	286.80	0.00	0.00	0.00	86.04	86.04	114.72

(3-4-14 地块：如意路南侧、左辅街东侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	2,486.57	0.00	0.00	0.00	745.97	745.97	994.63
1	教育资金	1,072.70	0.00	0.00	0.00	321.81	321.81	429.08
2	农田水利建设资金	1,072.70	0.00	0.00	0.00	321.81	321.81	429.08
3	乡村振兴资金	341.17	0.00	0.00	0.00	102.35	102.35	136.47

(3-4-15 地块：龙兴路东侧、东华路北侧)

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	各项计提基金合计	499.14	0.00	0.00	0.00	149.74	149.74	199.66

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	教育资金	87.50	0.00	0.00	0.00	26.25	26.25	35.00
2	农田水利建设资金	87.50	0.00	0.00	0.00	26.25	26.25	35.00
3	乡村振兴资金	324.14	0.00	0.00	0.00	97.24	97.24	129.66

注：1. 本项目为新增土地储备项目，故征地和拆迁补偿支出=收储投资支出=项目总投资
2. 按土地出让收益计提相关基金基数：
土地出让收益=土地出让收入－征地和拆迁补偿支出－土地出让各项基金（除按土地出让收益计提部分）

（四）项目收益预测

债券存续期内，本项目预期可实现的土地出让收入为 222,538.76 万元，项目运营成本为 23,457.67 万元；因项目总投资中包含财政安排土地储备专项债券付息资金 20000.00 万元，用于支付项目债券利息资金，因此项目净收益=土地出让净收益+财政安排土地储备专项债券付息资金（即项目净收益=199,081.09 万元+20000.00 万元=219,081.09 万元。据此测算得到项目可用于资金平衡的相关运营净收益为 219,081.09 万元，详情如下表所示：

表 3-5 项目净收益预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	收入项							
1	土地出让收入	222,538.76	0.00	0.00	4880.97	65297.32	65297.32	87063.15
2	财政安排土地储备专项债券付息资金	20,000.00	2666.67	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	1333.33
二	土地出让各项基金合计	23,457.67	0.00	0.00	97.59	7008.00	7008.00	9344.08
三	项目净收益	219,081.09	2,666.67	4,000.00	8,783.38	62,289.32	62,289.32	79,052.40

注：注：项目净收益=土地出让收入+财政安排土地储备专项债券付息资金-土地出让各项基金

（五）本息覆盖倍数

经上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设

项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期间可用于偿还债券本息的项目收益为 219,081.09 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.22 倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 3-6 项目收益与融资平衡表

单位：万元

项目		合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
收入	土地出让收入	222,538.76	0.00	0.00	4,880.97	65,297.32	65,297.32	87,063.15
	财政安排付息资金	20,000.00	2,666.67	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	1,333.33
	土地临时利用收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
扣除项	土地出让成本	23,457.67	0.00	0.00	97.59	7,008.00	7,008.00	9,344.08
可用于资金平衡的相关收益 A		219,081.09	2,666.67	4,000.00	8,783.38	62,289.32	62,289.32	79,052.40
专项债应付情况	债券本金	160,000.00	160,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	债券利息	20,000.00	2,666.67	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	1,333.33
	本息合计 B	180,000.00	162,666.67	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	1,333.33
	发行服务费	128.00	128.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	登记托管费	10.24	10.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	兑付服务费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
本息覆盖倍数 A/B		1.22						

（六）项目收益与融资平衡

在凤阳县国土资源储备中心《关于凤阳县新增 15 宗储备地块成本的说明》，对项目的各项假设前提下，本次评价的滁州市凤阳县土地发债项目（新增 1-15）新增土地储备项目在预测事项未发生重大变化的情况下，预期项目净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，偿债覆盖率 1.22 倍，实现项目收益与融资的平衡。

（七）敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。项目用于还本付息的资金主要源于土地出让净收益及财政补贴资金，原土地出让净收益部分估算依据为近三年平均增速与 2025 年预计增速孰低计算 6.7%（100%比例计算土地价格的增长），基于谨慎性原则分别按该取值的 90% 比例（ $6.70 \times 90\% = 6.03\%$ ），80%比例（ $6.70 \times 80\% = 5.36\%$ ）对债券存续期内项目净收益波动进行敏感性分析（财政补贴资金主要用于支付债券存续期内土地未挂牌交易前的专项债利息，故不受此因素影响），详见下表：

表 3-7 项目敏感性分析表

单位：万元

序号	项目	按 GDP 增速 100%比例 (7.07%)	按 GDP 增速 90%比例 (6.36%)	按 GDP 增速 80%比例 (5.56%)
一	可用于偿债的相关收益 A	219,081.09	233,219.88	231,940.77
1	土地出让净收益	199,081.09	213,219.88	211,940.77
2	财政补贴收入	20,000.00	20,000.00	20,000.00
二	本息合计 B	180,000.00	180,000.00	180,000.00
1	债券本金	180,000.00	180,000.00	180,000.00
2	债券利息	20,000.00	20,000.00	20,000.00
三	本息覆盖倍数 A/B	1.22	1.30	1.29

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。本项目具有一定的抗风险能力。

四、总体评价结果

经测算，债券存续期内滁州市凤阳县土地发债项目（新增1-15）新增土地储备项目累计净收益 219,081.09 万元，应付债券利息及本金合计 180,000.00 万元（其中本金 160,000.00 万元，利息 20,000.00 万元），项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目

收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，可以实现收益与融资自求平衡。

（以下无正文）

(此页无正文)
北京政德会计师事务所（普通合伙）



中国注册会计师:



中国注册会计师



中国•北京

2025 年 4 月 7 日



会计师事务所

执业证书

名称：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日

证书序号：0011986

说明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制

第 39 页 共 42 页





年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-26

通过

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-11

通过

2014年

2014-03-21

通过