

2025 年安徽省政府专项债券（六十一期）
棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

皖九通专审字[2025]0189 号

安徽九通会计师事务所
中国·合肥



目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	专项评价报告	1-2
2	附件 1：专项报告评价假设及募投项目概况	3-5
3	附件 2：项目收益及现金流入评价说明	6-70

皖九通专审字[2025]0189 号

2025 年安徽省政府专项债券（六十一期） 棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

安徽省财政厅：

我们接受安徽省财政厅委托，对 2025 年安徽省政府专项债券（六十一期）棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具评价报告。

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

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

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

经专项审核，我们认为，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的安徽省 5 个地级市共 6 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 0189 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：郭世平


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（六十一期）棚户区改造项目收益与融资资金平衡专项评价报告是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、编制基础

本次预测以 2025 年安徽省 5 个地市棚户区改造 6 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 3.04 亿元，品种为记账式固定利率付息债券。本次公开招标发行的 2025 年安徽省棚改专项债券为 7 年期，以省级为单位将政府棚户区改造项目集合发行，共 1 期债券。发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通，债券到期后一次性偿还本金。

拟发行的 2025 年安徽省棚改专项债券概况

债券名称:	2025 年安徽省政府专项债券（六十一期）
发行规模:	人民币 3.04 亿元

债券期限:	7 年期
债券利率:	固定利率
付息方式:	利息按年计息，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 5 个地级市 6 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	肥东县	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	57,414.00	19,414.00	38,000.00	20,000.00	8,000.00
2	安庆市	怀宁县	怀宁县五丰地块安置房建设项目	55,008.00	11,008.00	44,000.00	0.00	1,000.00
3	滁州市	明光市本级	明光市明酒大道南侧安置房项目	53,000.00	13,000.00	40,000.00	20,000.00	5,000.00
4	宿州市	灵璧县	灵璧县开发区三张社区、叶庙社区及周边棚户区二期项目	51,804.00	10,804.00	41,000.00	35,100.00	5,900.00
5	宿州市	宿州经济技术开发区本级	宿州经开区鞋城二路安置房新建项目	63,274.00	20,274.00	43,000.00	0.00	8,500.00
6	六安市	裕安区	胡家渡周边地块棚户区改造	55,000.00	11,000.00	44,000.00	13,100.00	2,000.00
合计				335,500.00	85,500.00	250,000.00	88,200.00	30,400.00

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

合肥市肥东县本批次共 1 个 7 年期棚改区改造项目，为肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程，该项目计划发债总额 57,414.00 万元，本次计划发行专项债 8,000.00 万元，前期已发行专项债 20,000.00 万元，其中 2024 年 5 月已发行债券 5,000.00 万元，实际发行利率 2.36%；2025 年 3 月已发行债券 5,000.00 万元，实际发行利率 1.85%；2025 年 5 月已发行债券 10,000.00 万元，实际发行利率 1.70%；预计未来发行专项债券 10,000.00 万元，假设本次和预计未来的融资利率为 2.20%，发行期限均为 7 年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1、本次计划融资应付本息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
合肥市	2025	-	8,000.00		8,000.00	2.20%		-
	2026	8,000.00			8,000.00	2.20%	176.00	176.00
	2027	8,000.00			8,000.00	2.20%	176.00	176.00
	2028	8,000.00			8,000.00	2.20%	176.00	176.00
	2029	8,000.00			8,000.00	2.20%	176.00	176.00
	2030	8,000.00			8,000.00	2.20%	176.00	176.00
	2031	8,000.00		-	8,000.00	2.20%	176.00	176.00
	2032	8,000.00		8,000.00	-	2.20%	176.00	8176.00
合计			8,000.00	8,000.00			1232.00	9232.00

2、前期已发行专项债应付本息情况

(1) 肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程，2024 年 5 月已发行专项债 5,000.00 万元，实际发行利率为 2.36%；应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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

肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程，2025年3月已发行专项债5,000.00万元，实际发行利率为1.85%；应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	应付本息 合计
合肥市	2025	-	5,000.00		5,000.00	1.85%		-
	2026	5,000.00			5,000.00	1.85%	92.50	92.50
	2027	5,000.00			5,000.00	1.85%	92.50	92.50
	2028	5,000.00			5,000.00	1.85%	92.50	92.50
	2029	5,000.00			5,000.00	1.85%	92.50	92.50
	2030	5,000.00			5,000.00	1.85%	92.50	92.50
	2031	5,000.00		-	5,000.00	1.85%	92.50	92.50
	2032	5,000.00		5,000.00	-	1.85%	92.50	5,092.50
合计			5,000.00	5,000.00			647.50	5,647.50

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
合肥市	2026	-	10,000.00		10,000.00	2.20%	-	-
	2027	10,000.00			10,000.00	2.20%	220.00	220.00

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	10,000.00			10,000.00	2.20%	220.00	220.00
	2029	10,000.00			10,000.00	2.20%	220.00	220.00
	2030	10,000.00			10,000.00	2.20%	220.00	220.00
	2031	10,000.00			10,000.00	2.20%	220.00	220.00
	2032	10,000.00			10,000.00	2.20%	220.00	220.00
	2033	10,000.00		10,000.00	-	2.20%	220.00	10,220.00
合计			10,000.00	10,000.00			1,540.00	11,540.00

(二) 出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由合肥市肥东县人民政府拟拿出 1 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡，具体如下：

序号	项目	拟出让地块
1	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	东临相城路，西临规划支路，南临南谯路，北临临泉支路

经查询合肥市的自然资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2025 年预计 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		
3	合肥市	肥东县	3.10%	5.80%	5.00%	4.63%	5.60%	4.63%

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	肥东县	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	2031 年出让 50%，2032 年出让 50%

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

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按预计 GDP 增速的 100%	按预计 GDP 增速的 90%	按预计 GDP 增速的 80%
1	合肥市	肥东县	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	80,808.36	72,601.38	64,601.53
合计				80,808.36	72,601.38	64,601.53

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

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询,预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况，本次发债合肥市资金平衡项目总体覆盖情况：按合肥市肥东县预计 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 1.86；按合肥市肥东县预计 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 1.67；按合肥市肥东县预计 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 1.49。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年		118.00	118.00	-	118.00	118.00
2026 年		556.50	556.50	-	556.50	556.50

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
2027 年		776.50	776.50	-	776.50	776.50
2028 年		776.50	776.50	-	776.50	776.50
2029 年		776.50	776.50	-	776.50	776.50
2030 年		776.50	776.50		776.50	776.50
2031 年	5,000.00	776.50	5,776.50	39,487.43		39,487.43
2032 年	23,000.00	658.50	23,658.50	41,320.93		41,320.93
2033 年	10,000.00	220.00	10,220.00			-
合计	38,000.00	5,435.50	43,435.50	80,808.36	3,780.50	84,588.86
本息覆盖倍数				1.86		

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

金额单位: 人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	118.00	118.00	-	118.00	118.00
2026 年	-	556.50	556.50	-	556.50	556.50
2027 年	-	776.50	776.50	-	776.50	776.50
2028 年	-	776.50	776.50	-	776.50	776.50
2029 年	-	776.50	776.50	-	776.50	776.50
2030 年	-	776.50	776.50		776.50	776.50
2031 年	5,000.00	776.50	5,776.50	35,527.40		35,527.40
2032 年	23,000.00	658.50	23,658.50	37,073.98		37,073.98
2033 年	10,000.00	220.00	10,220.00			-
合计	38,000.00	5,435.50	43,435.50	72,601.38	3,780.50	76,381.88
本息覆盖倍数				1.67		

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	118.00	118.00	-	118.00	118.00
2026 年	-	556.50	556.50	-	556.50	556.50
2027 年	-	776.50	776.50	-	776.50	776.50
2028 年	-	776.50	776.50	-	776.50	776.50
2029 年	-	776.50	776.50	-	776.50	776.50
2030 年	-	776.50	776.50		776.50	776.50
2031 年	5,000.00	776.50	5,776.50	31,567.36	-	31,567.36
2032 年	23,000.00	658.50	23,658.50	33,034.16		33,034.16
2033 年	10,000.00	220.00	10,220.00	-		-
合计	38,000.00	5,435.50	43,435.50	64,601.53	3,780.50	68,382.03
本息覆盖倍数				1.49		

(三) 项目概况

1、肥东县：肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程

本项目规划总占地面积 43500.0 m²（约合 65.25 亩），本次项目总建筑面积为 131932.1 m²，项目计容建筑面积为 104399.0 m²：其中包括住宅建筑面积为 97601.0 m²；幼儿园 4600.0 m²；社区配套用房 2198.0 m²；项目地上不计容面积 2176.0 m²；项目地下建筑面积为 25357.1 m²。该项目配建机动车位 808 个，非机动车位 1060 个。规划拟安置总户数为 966 户，建筑密度为 19.3%，绿地率为 38.1%，容积率 2.40，于 2024 年 3 月开工，拟竣工于 2026 年 11 月。

(四) 投资估算及资金筹措

1、投资估算

合肥市本批次共 1 个 7 年期棚户区改造项目，项目资金总需求为 57,414.00 万元，项目资本金 19,414.00 万元，本次拟发行棚改专项债 8,000.00 万元，前期已发行棚改专项债 20,000.00 万元，预计未来发行棚改专项债 10,000.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	项目	地级市	区县	总投资额	项目资本金	前期已发债	本次发债金额	预计未来发债
1	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	合肥市	肥东县	57,414.00	19,414.00	20,000.00	8,000.00	10,000.00
合计				57,414.00	19,414.00	20,000.00	8,000.00	10,000.00

2、资金筹措

合肥市肥东县棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

(五) 资金平衡

1、肥东县：肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程资金平衡方案

按自融资开始日起第八年开始土地挂牌交易，且全部于两年内出让完毕，本次发债资金平衡项目覆盖情况：按肥东县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.85；按肥东县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为 1.67；按肥东县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为 1.48。

表 1-1，按照肥东县预计 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		118.00	118.00	-	118.00	118.00
2026 年		556.50	556.50	-	556.50	556.50
2027 年		776.50	776.50	-	776.50	776.50
2028 年		776.50	776.50	-	776.50	776.50
2029 年		776.50	776.50	-	776.50	776.50
2030 年		776.50	776.50		776.50	776.50
2031 年	5,000.00	776.50	5,776.50	39,487.43		39,487.43

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
2032 年	23,000.00	658.50	23,658.50	41,320.93		41,320.93
2033 年	10,000.00	220.00	10,220.00			-
合计	38,000.00	5,435.50	43,435.50	80,808.36	3,780.50	84,588.86
本息覆盖倍数	1.86					

表 1-2，按照肥东县预计 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	-	118.00	118.00	-	118.00	118.00
2026 年	-	556.50	556.50	-	556.50	556.50
2027 年	-	776.50	776.50	-	776.50	776.50
2028 年	-	776.50	776.50	-	776.50	776.50
2029 年	-	776.50	776.50	-	776.50	776.50
2030 年	-	776.50	776.50		776.50	776.50
2031 年	5,000.00	776.50	5,776.50	35,527.40		35,527.40
2032 年	23,000.00	658.50	23,658.50	37,073.98		37,073.98
2033 年	10,000.00	220.00	10,220.00			-
合计	38,000.00	5,435.50	43,435.50	72,601.38	3,780.50	76,381.88
本息覆盖倍数	1.67					

表 1-3，按照肥东县预计 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	-	118.00	118.00	-	118.00	118.00
2026 年	-	556.50	556.50	-	556.50	556.50
2027 年	-	776.50	776.50	-	776.50	776.50
2028 年	-	776.50	776.50	-	776.50	776.50
2029 年	-	776.50	776.50	-	776.50	776.50

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
2030 年	-	776.50	776.50		776.50	776.50
2031 年	5,000.00	776.50	5,776.50	31,567.36	-	31,567.36
2032 年	23,000.00	658.50	23,658.50	33,034.16		33,034.16
2033 年	10,000.00	220.00	10,220.00	-		-
合计	38,000.00	5,435.50	43,435.50	64,601.53	3,780.50	68,382.03
本息覆盖倍数	1.49					

(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

经查询合肥市肥东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) 肥东县棚户区改造项目（肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (平方米)	容积率	中标总价(万元)	成交单价(元/平方米)	出让日期	用途
1		FD202302	合肥东部新城核心区山林路与深溪路交口西北角	42,397.58	≤1.8	37,522.24	8,850.09	2023.3.30	住宅
2		FD202303	合肥东部新城核心区四顶山路与日出路交口西北角	47,564.19	≤1.8	44,948.59	9,450.09	2023.3.30	住宅
	商居住用地 参考均价						9,150.09		

(2) 棚改项目土地出让价格预测

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

具体计算如下：

① 土地出让价格预测

序号	项目	地市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(平方米)	参考平均单价(元/平方米)	修正系数	预测土地单价(元/平方米)
1	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	合肥市	肥东县	4.63%	住宅	82,470.83	9,150.09	1.00	9,150.09

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	合肥市	肥东县	住宅	8,850.09	9,259.85	9,688.58	10,137.16	10,606.51	11,097.59	11,611.41	12,149.02	12,711.52

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 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	合肥市	肥东县	住宅	8,850.09	8,333.86	8,719.72	9,123.45	9,545.86	9,987.83	10,450.27	10,934.12	11,440.37

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 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	合肥市	肥东县	住宅	8,850.09	7,407.88	7,750.86	8,109.73	8,485.21	8,878.07	9,289.13	9,719.22	10,169.22

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东县 2022-2024 年近三年 GDP 平均增长率、2025 年政府工作报告预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	合肥市	肥东县	住宅				59,104.98	61,841.55

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	合肥市	肥东县	住宅				53,194.49	55,57.39

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	合肥市	肥东县	住宅				47,283.99	49,473.24

3.土地出让收益预测

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

(1) 合肥市棚户区改造项目土地出让收益预测表 (100%)

金额单位：人民币万元

项目	合计	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程
地级市（区县）	合肥市	肥东县
收入合计	5,358,064.28	120,946.53
土地收入	5,358,064.28	120,946.53
扣除项目合计	3,032,108.73	40,138.17
国有土地收益基金	426,226.21	7,256.79
农业土地开发资金	8,283.93	79.81
土地出让业务费	79,945.07	2,418.93
社保专项资金	92,923.73	18,141.98
轨道交通计提	186,954.38	
收储成本	280,039.88	
廉租住房资金	264,130.54	12,094.65
教育资金	437,777.11	
环巢湖资金	243,040.70	
土地出让金返还	1,012,641.15	
被征地农民就业和养老保险资金	146.00	146.00
用于资金平衡土地出让收益	2,325,955.55	80,808.36
土地出让收益上缴财政	-	
用于资金平衡土地出让净收益	2,325,955.55	80,808.36

(2) 合肥市棚户区改造项目土地出让收益预测表（90%）

金额单位：人民币万元

项目	合计	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程
地级市（区县）	合肥市	肥东县
收入合计	5,209,113.43	108,851.88
土地收入	5,209,113.43	108,851.88
扣除项目合计	2,962,490.71	36,250.50
国有土地收益基金	414,552.04	6,531.11
农业土地开发资金	8,056.10	79.81
土地出让业务费	78,104.55	2,280.60
社保专项资金	89,511.67	16,327.78
轨道交通计提	182,959.71	
收储成本	273,408.72	
廉租住房资金	256,953.04	10,885.19
教育资金	432,569.76	
环巢湖资金	237,847.63	

项目	合计	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程
土地出让金返还	988,381.50	
被征地农民就业和养老保险资金	146.00	146.00
用于资金平衡土地出让收益	2,246,622.72	72,601.38
土地出让收益上缴财政	-	
用于资金平衡土地出让净收益	2,246,622.72	72,601.38

(3) 合肥市棚户区改造项目土地出让收益预测表 (80%)

金额单位：人民币万元

项目	合计	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程
地级市（区县）	合肥市	肥东县
收入合计	5,063,506.67	96,757.22
土地收入	5,063,506.67	96,757.22
扣除项目合计	2,894,017.54	32,155.70
国有土地收益基金	403,145.38	5,805.43
农业土地开发资金	7,835.75	79.81
土地出让业务费	76,089.52	1,935.14
社保专项资金	86,128.85	14,513.58
轨道交通计提	179,038.18	
收储成本	266,898.97	
廉租住房资金	249,884.80	9,675.72
教育资金	427,534.40	
环巢湖资金	232,749.63	
土地出让金返还	964,566.03	
被征地农民就业和养老保险资金	146.00	146.00
用于资金平衡土地出让收益	2,169,489.14	64,601.53
土地出让收益上缴财政	-	
用于资金平衡土地出让净收益	2,169,489.14	64,601.53

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

二、六安市

(一) 应付本息情况

六安市本批次共 1 个棚改区改造项目：胡家渡周边地块棚户区改造。计划融资总额 44,000 万元，本次计划发行专项债 2,000.00 万元，前期已发行专项债 13,100.00 万元，2024 年 6 月发行债券 9,100.00 万元，实际发行利率 2.31%；2025 年 1 月发行债券 4,000.00 万元，实际发行利率 1.61%；预计未来发行专项债券 28,900.00 万元，假设本次和预计融资利率为 2.20%，发行期限均为 7 年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1、本次计划融资应付本息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
六安市	2025	-	2,000.00	-	2,000.00	2.20%	-	-
	2026	2,000.00	-	-	2,000.00	2.20%	44.00	44.00
	2027	2,000.00	-	-	2,000.00	2.20%	44.00	44.00
	2028	2,000.00	-	-	2,000.00	2.20%	44.00	44.00
	2029	2,000.00	-	-	2,000.00	2.20%	44.00	44.00
	2030	2,000.00	-	-	2,000.00	2.20%	44.00	44.00
	2031	2,000.00	-	-	2,000.00	2.20%	44.00	44.00
	2032	2,000.00	-	2,000.00	-	2.20%	44.00	2,044.00
合计		-	2,000.00	2,000.00	-	-	308.00	2,308.00

2、前期已发行专项债应付本息情况

(1) 2024 年 6 月已发行专项债 9,100.00 万元，实际发行利率为 2.31%；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	2024	-	9,100.00	-	9,100.00	2.31%	-	-
	2025	9,100.00	-	-	9,100.00	2.31%	210.21	210.21
	2026	9,100.00	-	-	9,100.00	2.31%	210.21	210.21
	2027	9,100.00	-	-	9,100.00	2.31%	210.21	210.21
	2028	9,100.00	-	-	9,100.00	2.31%	210.21	210.21
	2029	9,100.00	-	-	9,100.00	2.31%	210.21	210.21
	2030	9,100.00	-	-	9,100.00	2.31%	210.21	210.21
	2031	9,100.00	-	9,100.00	-	2.31%	210.21	9,310.21
合计		-	9,100.00	9,100.00	-	-	1,471.47	10,571.47

(2) 2025 年 1 月已发行专项债 4,000.00 万元，实际发行利率为 1.61%；应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金金 额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
六安市	2025 年	-	4,000.00	-		1.61%	-	-
	2026 年	4,000.00	-	-	4,000.00	1.61%	64.40	64.40
	2027 年	4,000.00	-	-	4,000.00	1.61%	64.40	64.40
	2028 年	4,000.00	-	-	4,000.00	1.61%	64.40	64.40
	2029 年	4,000.00	-	-	4,000.00	1.61%	64.40	64.40
	2030 年	4,000.00	-	-	4,000.00	1.61%	64.40	64.40
	2031 年	4,000.00	-	-	4,000.00	1.61%	64.40	64.40
	2032 年	4,000.00	-	4,000.00	-	1.61%	64.40	4,064.40
合计		-	4,000.00	4,000.00	4,000.00	-	450.80	4,450.80

3、预计未来发行专项债应付本息情况

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加金 额	本期偿还本 金	期末本金金 额	融资利 率	应付利息	应付本息合 计
六安市	2026 年	-	28,900.00		28,900.00	2.20%	-	-
	2027 年	28,900.00			28,900.00	2.20%	635.80	635.80
	2028 年	28,900.00			28,900.00	2.20%	635.80	635.80
	2029 年	28,900.00			28,900.00	2.20%	635.80	635.80
	2030 年	28,900.00			28,900.00	2.20%	635.80	635.80

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加金 额	本期偿还本 金	期末本金金 额	融资利 率	应付利息	应付本息合 计
	2031 年	28,900.00			28,900.00	2.20%	635.80	635.80
	2032 年	28,900.00		-	28,900.00	2.20%	635.80	635.80
	2033 年	28,900.00		28,900.00	-	2.20%	635.80	29,535.80
合计			28,900.00	28,900.00			4,450.6	33,350.60

(二) 出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由六安市人民政府拟拿出 1 个可出让地块对本期债券募集资金投资 1 个项目进行平衡。

序号	项目	拟出让地块
1	胡家渡周边地块棚户区改造	裕安区平桥乡，裕安区西环路以西，大别山路以南；

经查询六安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	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	裕安区	1.10%	6.60%	5.00%	4.23%	6.0%	4.23%

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	裕安区	胡家渡周边地块棚户区改造	2031 年出让 100%

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以六安市各区县 GDP 预计增速的 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	六安市	裕安区	胡家渡周边地块棚户区改造	65,888.93	58,601.87	50,622.53

(三) 项目概况

本项目位于该项目位于裕安区西环路以西、淠河以南地块。拟征迁区域的地块面积约 700 亩，土地性质为集体土地。项目计划拆迁建筑面积约 90,000 平方米，拟征迁户数约 800 户，涉及征迁人口约 2,560 人。本项目棚改安置地点在平桥乡胡家渡安置房一期，安置拆迁户 800 套（住宅楼 11#—15#）、面积约 120,555 平方米（其中：安置房面积 86,556 平方米）。征迁完成后拟新增可出让地块面积 254 亩。

(四) 投资估算及资金筹措

1、投资估算

六安市 1 个棚户区改造项目，项目资金总需求为 55,000.00 万元，项目资本金 11,000.00 万元，本次拟发行棚改专项债 2,000.00 万元，前期已发行棚改专项债 13,100.00 万元，预计未来发行棚改专项债 28,900.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	项目	地级市	区县	总投资额	项目资本金	前期已发债	本次发债金额	预计未来发债
1	胡家渡周边地块棚户区改造	六安市	裕安区	55,000.00	11,000.00	13,100.00	2,000.00	28,900.00

2、资金筹措

六安市各区县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、裕安区：胡家渡周边地块棚户区改造资金平衡方案

按自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易，且全部出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按六安市裕安区预计 GDP 增速 4.23% 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；按六安市裕安区预计 GDP 增速 4.23% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.16；按六安市裕安区预计 GDP 增速 4.23% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.00。

表 1-1，按照裕安区预计 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	-	210.21	210.21	-	210.21	210.21
2026 年	-	318.61	318.61	-	318.61	318.61
2027 年	-	954.41	954.41	-	954.41	954.41
2028 年	-	954.41	954.41	-	954.41	954.41
2029 年	-	954.41	954.41	-	954.41	954.41
2030 年	-	954.41	954.41	-	954.41	954.41
2031 年	9,100.00	954.41	10,054.41	73,619.56		73,619.56
2032 年	6,000.00	744.20	6,744.20			
2033 年	28,900.00	635.80	29,535.80			
合计	44,000.00	6,680.87	50,680.87	73,619.56	4,346.46	77,966.02
本息覆盖倍数	1.30					

表 1-2，按照裕安区预计 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	土地出让收入	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	210.21	210.21	-	210.21	210.21
2026 年	-	318.61	318.61	-	318.61	318.61
2027 年	-	954.41	954.41	-	954.41	954.41
2028 年	-	954.41	954.41	-	954.41	954.41

2029 年	-	954.41	954.41	-	954.41	954.41
2030 年	-	954.41	954.41	-	954.41	954.41
2031 年	9,100.00	954.41	10,054.41	64,398.31		64,398.31
2032 年	6,000.00	744.20	6,744.20			
2033 年	28,900.00	635.80	29,535.80			
合计	44,000.00	6,680.87	50,680.87	64,398.31	4,346.46	68,744.77
本息覆盖倍数	1.16					

表 1-3，按照裕安区预计 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	土地出让收入	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	210.21	210.21	-	210.21	210.21
2026 年	-	318.61	318.61	-	318.61	318.61
2027 年	-	954.41	954.41	-	954.41	954.41
2028 年	-	954.41	954.41	-	954.41	954.41
2029 年	-	954.41	954.41	-	954.41	954.41
2030 年	-	954.41	954.41	-	954.41	954.41
2031 年	9,100.00	954.41	10,054.41	55,629.80		55,629.80
2032 年	6,000.00	744.20	6,744.20			
2033 年	28,900.00	635.80	29,535.80			
合计	44,000.00	6,680.87	50,680.87	55,629.80	43,46.46	59,976.26
本息覆盖倍数	1.00					

(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、裕安区胡家渡周边地块棚户区改造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	六裕自然资 源资示 [2022]7号	六裕出 2022-21 号	春华路以南、南 华路以东、秋实 路以北	79,247.00	1.6	32,200.00	4,063.25	2022年 11月29 日	居住 用地
2	六裕自然资 源资示 [2021]6号	六裕出 2021-30 号	裕安区城南镇陡 步河路以东、货 场路以南	107,230.00	1.99	22,247.00	2,074.70	2022年 11月29 日	居住 用地

(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，对六安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	胡家渡周边地块棚户区改造	六安市	裕安区	4.23%	居住用地	169,334.18	3,068.97	1.06	3,253.11

② 土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）（金额单位：面积（万平米））

序号	项目	地市	区县	土地 性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	胡家渡周边地块棚户区改造	六安市	裕安区	居住用地	3,253.11	3,390.72	3,534.15	3,683.64	3,839.46	4,001.87	4,171.15	4,347.59

③ 土地出让价格预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）（金额单位：面积（万平米））

序号	项目	地市	区县	土地 性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
----	----	----	----	----------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

1	胡家渡周边地块棚户区改造	六安市	裕安区	居住用地	3,253.11	3,376.96	3,505.52	3,638.98	3,777.52	3,921.33	4,070.62	4,225.59
---	--------------	-----	-----	------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

④土地出让价格预测（预计 GDP 增长 80%概率测算） 金额单位： 面积（万平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	胡家渡周边地块棚户区改造	六安市	裕安区	居住用地	3,253.11	3,363.20	3,477.01	3,594.67	3,716.31	3,842.07	3,972.09	4,106.51

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。土地增长率取数六安市裕安区 2022-2024 年 GDP 平均增长率、2025 年政府工作报告预计 GDP 增长率, 孰小取数, 作为预测土地增长率。

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	胡家渡周边地块棚户区改造	六安市	裕安区	居住	-	-	-	73,619.56

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	胡家渡周边地块棚户区改造	六安市	裕安区	居住	-	-	-	64,398.31

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	胡家渡周边地块棚户区改造	六安市	裕安区	居住	-	-	-	55,629.80

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) 六安市棚户区改造项目土地出让收益预测表

金额单位：人民币万元

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%
地级市（区县）	六安市裕安区	六安市裕安区	六安市裕安区
收入合计	73,619.56	64,398.31	55,629.80
土地收入	73,619.56	64,398.31	55,629.80
扣除项目合计	7,730.63	5,796.44	5,007.27
保障性住房建设资金	2,576.68	2,253.94	1,947.04
教育基金	2,576.68	2,253.94	1,947.04
农业土地开发资金	0.59	0.59	0.59
土地出让业务费	2,576.68	1,287.97	1,112.60
用于资金平衡土地出让收益	65,888.93	58,601.87	50,622.53

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

三、滁州市

(一) 应付本息情况

滁州市本批次共 1 个棚改区改造项目，为明光市明酒大道南侧安置房项目，计划融资总额 40,000.00 万元，本次计划发行棚改专项债 5,000.00 万元，已发行棚改专项债 20,000.00 万元，其中 2024 年 5 月已发行棚改专项债 5,000.00 万元，发行利率 2.36%，2025 年 1 月已发行棚改专项债 5,000.00 万元，发行利率 1.61%，2025 年 3 月已发行棚改专项债 4,000.00 万元，发行利率 1.85%，2025 年 5 月已发行棚改专项债 3,000.00 万元，发行利率 1.70%，2025 年 6 月已发行棚改专项债 3,000.00 万元，发行利率 1.68%，预计 2026 年及后续批次发行棚改专项债 15,000.00 万元，假设本次和预计融资利率为 2.20%，发行期限均为 7 年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1、本次计划融资应付本息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
滁州市	2025	-	5,000.00		5,000.00	2.20%		-
	2026	5,000.00			5,000.00	2.20%	110.00	110.00
	2027	5,000.00			5,000.00	2.20%	110.00	110.00
	2028	5,000.00			5,000.00	2.20%	110.00	110.00
	2029	5,000.00			5,000.00	2.20%	110.00	110.00
	2030	5,000.00			5,000.00	2.20%	110.00	110.00
	2031	5,000.00			5,000.00	2.20%	110.00	110.00
	2032	5,000.00		5,000.00	-	2.20%	110.00	5,110.00
合计			5,000.00	5,000.00		-	770.00	5,770.00

2、前期已发行专项债还本付息情况

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

金额单位：人民币万元

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

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

金额单位：人民币万元

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

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

金额单位：人民币万元

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

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

金额单位：人民币万元

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

明光市明酒大道南侧安置房项目于 2025 年 6 月发行 3,000.00 万元，发行利率 1.68%，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
滁州市	2025 年		3,000.00		3,000.00	1.68%		
	2026 年	3,000.00			3,000.00	1.68%	50.40	50.40
	2027 年	3,000.00			3,000.00	1.68%	50.40	50.40
	2028 年	3,000.00			3,000.00	1.68%	50.40	50.40
	2029 年	3,000.00			3,000.00	1.68%	50.40	50.40
	2030 年	3,000.00			3,000.00	1.68%	50.40	50.40
	2031 年	3,000.00			3,000.00	1.68%	50.40	50.40
	2032 年	3,000.00		3,000.00	-	1.68%	50.40	3,050.40
	合计		3,000.00	3,000.00			352.80	3,352.80

3、预计发行专项债应付本息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本息 合计
滁州市	2026	-	15,000.00		15,000.00	2.20%	-	-
	2027	15,000.00			15,000.00	2.20%	330.00	330.00
	2028	15,000.00			15,000.00	2.20%	330.00	330.00
	2029	15,000.00			15,000.00	2.20%	330.00	330.00
	2030	15,000.00			15,000.00	2.20%	330.00	330.00
	2031	15,000.00			15,000.00	2.20%	330.00	330.00
	2032	15,000.00			15,000.00	2.20%	330.00	330.00
	2033	15,000.00		15,000.00	-5,000.00	2.20%	330.00	20,330.00
合计			15,000.00	15,000.00			2,310.00	17,310.00

(二) 出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由滁州市明光市人民政府拿出 1 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。

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

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

序号	地级市	区县	GDP 增速				政府工作报告预计 2025 年 GDP 增速	预计 GDP 增 速
			2022 年	2023 年	2024 年	三年平均 增速		
1	滁州市	明光市	4.80%	6.90%	5.70%	5.80%	7.00%	5.80%

2、出让产生的净现金流入

项目自融资开始日至土地挂牌并完成交易，拟土地出让情况如下：

序号	地级市	区县	项目	土地挂牌出让计划
1	滁州市	明光县	明光市明酒大道南侧安置房项目	2031 年出让 100%

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以滁州市明光市预计 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日至完成全部土地挂牌交易的现金流入，考虑一项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

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

(三) 项目概况

1、明光市明酒大道南侧安置房项目

项目拟出让面积约 302 亩，项目安置房建设总用地面积约 104.23 亩，总建筑面积 17.60 万平方米，共建设 1050 套安置房。采用异地实物安置方式对拆迁居民

进行安置，土地规划性质为商住用地。项目预计于 2024 年 5 月开工，拟竣工时间为 2026 年 12 月。

(四) 投资估算及资金筹措

1、投资估算

滁州市 1 个棚户区改造项目，项目资金总需求为 53,000.000 万元，项目资本金 13,000.00 万元，本次拟发行棚改专项债 5,000.00 万元，前期已发行棚改专项债 20,000.00 万元，预计未来发行棚改专项债 15,000.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	地级市	区县	总投资额	项目资本金	本次发债金额	前期已发债	预计未来发债
1	明光市明酒大道南侧安置房项目	滁州市	明光市	53,000.00	13,000.00	5,000.00	20,000.00	15,000.00
	合计			53,000.00	13,000.00	5,000.00	20,000.00	15,000.00

2、资金筹措

明光市明酒大道南侧安置房项目来源于自有资金和政府专项债资金。

(五) 资金平衡

1、明光市明酒大道南侧安置房项目

按自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债自行平衡项目覆盖情况：按预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.43；按预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.38；按预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.33。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年		118.00	118.00		118.00	118.00
2026 年		483.90	483.90		483.90	483.90
2027 年		813.90	813.90		813.90	813.90
2028 年		813.90	813.90		813.90	813.90
2029 年		813.90	813.90		813.90	813.90
2030 年		813.90	813.90		813.90	813.90
2031 年	5,000.00	813.90	5,813.90	65,432.18		65,432.18
2032 年	20,000.00	695.90	20,695.90			
2033 年	15,000.00	330.00	15,330.00			
合计	40,000.00	5,697.30	45,697.30	65,432.18	3,857.50	69,289.68
本息覆盖倍数	1.43					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025		118.00	118.00		118.00	118.00
2026		483.90	483.90		483.90	483.90
2027		813.90	813.90		813.90	813.90
2028		813.90	813.90		813.90	813.90
2029		813.90	813.90		813.90	813.90
2030		813.90	813.90		813.90	813.90
2031	5,000.00	813.90	5,813.90	62,962.19		62,962.19
2032	20,000.00	695.90	20,695.90			
2033	15,000.00	330.00	15,330.00			
合计	40,000.00	5,697.30	45,697.30	62,962.19	3,857.50	66,819.69
本息覆盖倍数	1.38					

表 2-3，按照滁州市明光市预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情

况下的本息覆盖倍数:

金额单位: 人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025		118.00	118.00		118.00	118.00
2026		483.90	483.90		483.90	483.90
2027		813.90	813.90		813.90	813.90
2028		813.90	813.90		813.90	813.90
2029		813.90	813.90		813.90	813.90
2030		813.90	813.90		813.90	813.90
2031	5,000.00	813.90	5,813.90	60,572.55		60,572.55
2032	20,000.00	695.90	20,695.90			
2033	15,000.00	330.00	15,330.00			
合计	40,000.00	5,697.30	45,697.30	60,572.55	3,857.50	64,430.05
本息覆盖倍数	1.33					

(六) 项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

(1) 土地市场情况

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

序号	文号	地块	土地面积 (㎡)	容积率	中标总地 价(万元)	平均价 格 (元/ ㎡)	出让日 期	用途
1	明自然资规 告字〔2023〕 9号	明光大道与 花园路交口 东北角	37,732.81	1.0-1.4	13,010.00	3,447.93	2023年 8月	商业、住 宅用地
2	明自然资规 告字〔2022〕 14号	韩山路与爱 府路交口西 南角	33,739.31	1.0-1.5	6,800.00	2,015.45	2022年 12月	居住、商 业用地
3	明自然资规 告字〔2022〕 8号	明光大道与 池河大道交 口东南角	52,286.30	1.0-1.8	13,400.00	2,562.81	2022年 12月	居住、商 业用地

4	明自然资规 告字 [2021] 7 号	城南大道与 明光大道交 口东北角	56,218.35	1.0-1.8	16,000.00	2,846.05	2021 年 8 月	居住、商 业用地
5	明自然资规 告字 [2021] 4 号	抹山大道与 笃学路交口 东南角	57,826.96	1.0-1.6	7,490.00	1,295.24	2021 年 5 月	居住、商 业用地
居住用地参考均价							2,433.50	

(2) 棚改项目土地出让价格预测

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

具体计算如下：

①土地出让价格预测

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

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

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

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

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

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

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

2、土地出让收入预测

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

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

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

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

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

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

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

3、土地出让收益预测

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

金额单位：人民币万元

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

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

四、宿州市

(一) 应付本息情况

宿州市棚户区改造本批次共 2 个 7 年期棚改项目，计划发债总额为 84,000.00 万元，本次共计划发行棚改专项债 14,400.00 万元，已发行专项债券 35,100.00 万元，其中：2021 年 9 月已发行棚改专项债为 3,000.00 万元，实际利率为 3.13%，发行年限为七年；2022 年 2 月已发行棚改专项债为 20,000.00 万元，实际利率为 2.93%，发行年限为七年；2022 年 6 月已发行棚改专项债为 8,000.00 万元，实际利率为 2.93%，发行年限为七年。2025 年 5 月已发行棚改专项债为 4,100.00 万元，实际利率为 1.7%。预计 2026 年及后续批次拟发行棚改专项债 34,500.00 万元，假设本次和预计融资利率为 2.2%，发行年限为七年。

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	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	当年偿还利息	当年还本付息合计
宿州市	2025 年		14,400.00		14,400.00	2.20%		
	2026 年	14,400.00			14,400.00	2.20%	316.80	316.80
	2027 年	14,400.00			14,400.00	2.20%	316.80	316.80
	2028 年	14,400.00			14,400.00	2.20%	316.80	316.80
	2029 年	14,400.00			14,400.00	2.20%	316.80	316.80
	2030 年	14,400.00			14,400.00	2.20%	316.80	316.80
	2031 年	14,400.00			14,400.00	2.20%	316.80	316.80
	2032 年	14,400.00		14,400.00	0.00	2.20%	316.80	14,716.80
合计			14,400.00	14,400.00			2217.60	16,617.60

2、前期已发行专项债还本付息情况

(1) 灵璧县开发区三张社区、叶庙社区及周边棚户区二期项目已发行专项债 31,000.00 万元，其中 2021 年 9 月已发行棚改专项债为 3,000.00 万元，实际利率为 3.13%，发行年限为七年；2022 年 2 月已发行棚改专项债为 20,000.00 万元，实际利率为 2.93%，发行年限为七年；2022 年 6 月已发行棚改专项债为 8,000.00 万元，实际利率为 2.93%，发行年限为七年。2025 年 5 月已发行专项债

为 4,100.00 万元，实际利率为 1.7%，发行年限为 7 年。本次计划发行棚改专项债 5,900.00 万元，实际利率为 2.2%，发行年限为七年。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

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	当年还本付 息合计
2025 年		5,900.00		5,900.00	2.20%		
2026 年	5,900.00			5,900.00	2.20%	129.80	129.80
2027 年	5,900.00			5,900.00	2.20%	129.80	129.80
2028 年	5,900.00			5,900.00	2.20%	129.80	129.80
2029 年	5,900.00			5,900.00	2.20%	129.80	129.80
2030 年	5,900.00			5,900.00	2.20%	129.80	129.80
2031 年	5,900.00			5,900.00	2.20%	129.80	129.80
2032 年	5,900.00		5,900.00	0.00	2.20%	129.80	6,029.80
		5,900.00	5,900.00			908.60	6,808.60

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	当年还本付 息合计
2025 年		4,100.00		4,100.00	1.70%		
2026 年	4,100.00			4,100.00	1.70%	69.70	69.70
2027 年	4,100.00			4,100.00	1.70%	69.70	69.70
2028 年	4,100.00			4,100.00	1.70%	69.70	69.70
2029 年	4,100.00			4,100.00	1.70%	69.70	69.70
2030 年	4,100.00			4,100.00	1.70%	69.70	69.70
2031 年	4,100.00			4,100.00	1.70%	69.70	69.70
2032 年	4,100.00		4,100.00		1.70%	69.70	4,169.70
合计		4,100.00	4,100.00			487.90	4,587.90

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	当年还本付 息合计
2022 年		8,000.00		8,000.00	2.93%		
2023 年	8,000.00			8,000.00	2.93%	234.40	234.40
2024 年	8,000.00			8,000.00	2.93%	234.40	234.40
2025 年	8,000.00			8,000.00	2.93%	234.40	234.40
2026 年	8,000.00			8,000.00	2.93%	234.40	234.40
2027 年	8,000.00			8,000.00	2.93%	234.40	234.40
2028 年	8,000.00			8,000.00	2.93%	234.40	234.40
2029 年	8,000.00		8,000.00		2.93%	234.40	8,234.40
合计		8,000.00	8,000.00			1,640.80	9,640.80

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	当年还本付 息合计
2022 年		20,000.00		20,000.00	2.93%		
2023 年	20,000.00			20,000.00	2.93%	586.00	586.00
2024 年	20,000.00			20,000.00	2.93%	586.00	586.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	2.93%	586.00	586.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	2.93%	586.00	586.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	2.93%	586.00	586.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	2.93%	586.00	586.00
2029 年	20,000.00		20,000.00	0.00	2.93%	586.00	20,586.00
合计		20,000.00	20,000.00			4,102.00	24,102.00

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	当年还本付 息合计
2021 年		3,000.00		3,000.00	3.13%		
2022 年	3,000.00			3,000.00	3.13%	93.90	93.90
2023 年	3,000.00			3,000.00	3.13%	93.90	93.90
2024 年	3,000.00			3,000.00	3.13%	93.90	93.90
2025 年	3,000.00			3,000.00	3.13%	93.90	93.90
2026 年	3,000.00			3,000.00	3.13%	93.90	93.90
2027 年	3,000.00			3,000.00	3.13%	93.90	93.90
2028 年	3,000.00		3,000.00	0.00	3.13%	93.90	3,093.90
合计		3,000.00	3,000.00			657.30	3,657.30

(2) 宿州经开区鞋城二路安置房新建项目为本次首次发行，本次计划发行棚改专项债 8,500.00 万元，实际利率为 2.2%，发行年限为七年。预计 2026 年后续批次拟发行棚改专项债 34,500.00 万元，假设本次和预计融资利率为 2.2%，发行年限为七年，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

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	当年还本付 息合计
2025 年		8,500.00		8,500.00	2.20%		
2026 年	8,500.00			8,500.00	2.20%	187.00	187.00
2027 年	8,500.00			8,500.00	2.20%	187.00	187.00
2028 年	8,500.00			8,500.00	2.20%	187.00	187.00
2029 年	8,500.00			8,500.00	2.20%	187.00	187.00
2030 年	8,500.00			8,500.00	2.20%	187.00	187.00
2031 年	8,500.00			8,500.00	2.20%	187.00	187.00
2032 年	8,500.00		8,500.00	0.00	2.20%	187.00	8,687.00

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	当年还本付 息合计
合计		8,500.00	8,500.00			1,309.00	9,809.00

3、预计未来发行专项债应付本息情况：

预计后期发行专项债 34,500.00 万元，期限为 7 年，假设融资利率 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	当年还本付 息合计
2026 年		34,500.00		34,500.00	2.2%		
2027 年	34,500.00			34,500.00	2.2%	759.00	759.00
2028 年	34,500.00			34,500.00	2.2%	759.00	759.00
2029 年	34,500.00			34,500.00	2.2%	759.00	759.00
2030 年	34,500.00			34,500.00	2.2%	759.00	759.00
2031 年	34,500.00			34,500.00	2.2%	759.00	759.00
2032 年	34,500.00			34,500.00	2.2%	759.00	759.00
2033 年	34,500.00		34,500.00		2.2%	759.00	35,259.00
合计		34,500.00	34,500.00			5,313.00	39,813.00

(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 2 个可出让项目对本期债券募集资金投资项目进行资金平衡。经查询 2022 年至今宿州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、2022 年 2024 年 GDP 增速，宿州市 2025 年政府工作报告预计 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。

预计增速以宿州市各县区 2022-2024 年全市生产总值(GDP)三年平均增速与预计增速孰低作为计算土地价格的生长的基础。

序号	地市	区县	项目名称	出让地块名称
1	宿州市	灵璧县	灵璧县开发区三张社区、叶庙社区及周边棚户区二期项目	三张社区地块与叶庙社区地块
2	宿州市	经开区	宿州经开区鞋城二路安置房新建项目	宿州经开区鞋城二路安置房地块

宿州市各县区 2022-2024 年三年平均增速与预计 GDP 增速情况如下：

序号	区、县	2022 年 GDP 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	宿州市灵璧县	4.8%	5.9%	5.6%	5.43%	6.00%	5.43%
2	宿州市	3.5%	5.8%	5.1%	4.8%	6.00%	4.8%

2、出让产生的净现金流入

土地出让计划如下：

序号	地市	县区	项目名称	土地出让计划
1	宿州市	灵璧县	灵璧县开发区三张社区、叶庙社区及周边棚户区二期项目	2028 年出让拟出让土地面积的 50%，2029 年出让拟出让土地面积的 50%。
2	宿州市	经开区	宿州经开区鞋城二路安置房新建项目	2032 年出让拟出让土地面积的 55.26%，2033 年出让拟出让土地面积的 44.74%。

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

金额单位:人民币万元

序号	地市	县区	项目名称	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	宿州市	灵璧县	灵璧县开发区三张社区、叶庙社区及周边棚户区二期项目	127,084.72	122,240.17	117,556.64

2	宿州市	经开区	宿州经开区鞋城二路安置房新建项目	89,576.39	86,554.29	83,624.91
---	-----	-----	------------------	-----------	-----------	-----------

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（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。本次发债宿州市自行平衡项目覆盖情况：按宿州市各县区预计 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 2.20；按宿州市各县区预计 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 2.12；按宿州市各县区预计 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 2.04。

表 1：宿州市各县区在预计 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	专项收入	项目建设本金	小计
2022 年		93.90	93.90			93.90	93.90
2023 年		914.30	914.30			914.30	914.30
2024 年		914.30	914.30			914.30	914.30
2025 年		914.30	914.30			914.30	914.30
2026 年		1,300.80	1,300.80			1,300.80	1,300.80
2027 年		2,059.80	2,059.80			2,059.80	2,059.80
2028 年	3,000.00	2,059.80	5,059.80			5,059.80	5,059.80
2029 年	28,000.00	1,965.90	29,965.90			29,965.90	29,965.90
2030 年		1,145.50	1,145.50			1,145.50	1,145.50
2031 年		1,145.50	1,145.50	61,859.54		946.00	62,805.54
2032 年	18,500.00	1,145.50	19,645.50	113,683.88			113,683.88
2033 年	34,500.00	759.00	35,259.00	41,117.70			41,117.70
合计	84,000.00	14,418.60	98,418.60	216,661.12		43,314.60	259,975.72
本息覆盖倍数	2.20						

表 2：宿州市各县区在预计 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	专项收入	项目建设本金	小计
2022 年		93.90	93.90			93.90	93.90
2023 年		914.30	914.30			914.30	914.30
2024 年		914.30	914.30			914.30	914.30
2025 年		914.30	914.30			914.30	914.30
2026 年		1,300.80	1,300.80			1,300.80	1,300.80
2027 年		2,059.80	2,059.80			2,059.80	2,059.80
2028 年	3,000.00	2,059.80	5,059.80			5,059.80	5,059.80
2029 年	28,000.00	1,965.90	29,965.90			29,965.90	29,965.90
2030 年		1,145.50	1,145.50			1,145.50	1,145.50
2031 年		1,145.50	1,145.50	59,659.30		946.00	60,605.30
2032 年	18,500.00	1,145.50	19,645.50	109,503.77			109,503.77
2033 年	34,500.00	759.00	35,259.00	39,631.38			39,631.38
合计	84,000.00	14,418.60	98,418.60	208,794.45		43,314.60	252,109.05
本息覆盖倍数	2.12						

表 3：宿州市各县区在预计 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	专项收入	项目建设本金	小计
2022 年		93.90	93.90			93.90	93.90
2023 年		914.30	914.30			914.30	914.30
2024 年		914.30	914.30			914.30	914.30
2025 年		914.30	914.30			914.30	914.30
2026 年		1,300.80	1,300.80			1,300.80	1,300.80
2027 年		2,059.80	2,059.80			2,059.80	2,059.80
2028 年	3,000.00	2,059.80	5,059.80			5,059.80	5,059.80
2029 年	28,000.00	1,965.90	29,965.90			29,965.90	29,965.90
2030 年		1,145.50	1,145.50			1,145.50	1,145.50
2031 年		1,145.50	1,145.50	57,526.21		946.00	58,472.21
2032 年		1,145.50	19,645.50	105,460.90			105,460.90
2033 年	34,500.00	759.00	35,259.00	38,194.43			38,194.43
合计	84,000.00	14,418.60	98,418.60	201,181.54		43,314.60	244,496.14
本息覆盖倍数	2.04						

(三) 项目概况

(1) 灵璧县开发区三张社区、叶庙社区及周边棚户区二期项目征收地块总面积为637.5亩，总征收户数820户，拆迁总面积为9.84万平方米。其中：开发区三张社区及周边棚户区征收地块面积210亩，征迁户数270户，拆迁面积3.24万平方米。开发区叶庙社区及周边棚户区征收地块面积427.5亩，征迁户数550户，拆迁改造面积6.6万平方米。

棚改项目四至范围为：三张社区及周边棚户区征迁地块位于迎宾大道东侧、建设北路西侧、濉河南侧、淮河路北侧，叶庙社区及周边棚户区征迁地块位于天柱山路东侧、黄山路西侧、渭河东路南侧、龙山大道北侧。

(2) 宿州经开区鞋城二路安置房新建项目用地面积57,512.21 m²（约合86.2亩），总建筑面积为167,822.20 m²，其中地上建筑面积为122,147.86 m²，包括：住宅112,246.78 m²、商业5,706.33 m²、托儿所679.48 m²、配套用房3,163.30 m²、架空层351.97 m²。地下建筑面积为45,674.34 m²。配套供排水、配电、消防、弱电、照明、绿化及室外附属配套工程等。项目涉及改造户数1537户，部分采用实物安置方式，安置于鞋城二路安置区，计划改造套数1000套。

棚户区改造范围：该项目涉及棚户区改造征迁部分为小岳家及五里八里征迁，其中：小岳家拆迁户数125户，拆迁土地面积56888平方米，拆迁房屋面积33.19万平方米；五里八里拆迁户数居民1412户，拆迁土地面积356667平方米，拆迁房屋面积31.53万平方米。上述部分拆迁村庄居民拟安置在本项目。

(四) 投资估算及资金筹措

1、投资估算

宿州市本级、灵璧县共 2 个棚户区改造项目，项目总投资为 51,804.05 万元，项目资本金 10,804.05 万元，本次发行棚改专项债 4,100.00 万元，前期已发行棚改专项债 31,000.00 万元，预计后续发棚改专项债 5,900.00 万元。明细如下：

序号	地级市	区县	项目名称	项目总投资额	自有资金	已发债融资金额	本次发行专项债	预计未来发行专项债
1	宿州市	灵璧县	灵璧县开发区三张社区、叶庙社区及周边棚户区二期项目	51,804.05	10,804.05	35,100.00	5,900.00	

2	宿州市	经开区	宿州经开区鞋城二路安置房新建项目	63,274.22	20,274.22		8,500.00	34,500.00
合计				115,078.27	31,078.27	35,100.00	14,400.00	34,500.00

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) 资金平衡方案

1、灵璧县开发区三张社区、叶庙社区及周边棚户区二期项目

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七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：按宿州市灵璧县预计 GDP 增速 5.43%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.60；按宿州市灵璧县预计 GDP 增速 5.43%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.51；按宿州市灵璧县预计 GDP 增速 5.43%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.41。

表 1-1，按照宿州市灵璧县预计 GDP 增速 5.43%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	专项收入	项目建设本金	小计
2022 年	-	93.90	93.90	-	-	93.90	93.90
2023 年	-	914.30	914.30	-	-	914.30	914.30
2024 年	-	914.30	914.30	-	-	914.30	914.30
2025 年	-	914.30	914.30	-	-	914.30	914.30
2026 年	-	1,113.80	1,113.80	-	-	1,113.80	1,113.80
2027 年	-	1,113.80	1,113.80	-	-	1,113.80	1,113.80
2028 年	3,000.00	1,113.80	4,113.80	-	-	4,113.80	4,113.80

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	专项收入	项目建设本金	小计
2029 年	28,000.00	1,019.90	29,019.90	-	-	29,019.90	29,019.90
2030 年	-	199.50	199.50	-	-	199.50	199.50
2031 年	-	199.50	199.50	61,859.54	-		61,859.54
2032 年	10,000.00	199.50	10,199.50	65,225.19	-		65,225.19
合计	41,000.00	7,796.60	48,796.60	127,084.72	-	38,397.60	165,482.32
本息覆盖倍数	2.60						

表 1-2, 按照宿州市灵璧县预计 GDP 增速 5.43%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	专项收入	项目建设本金	小计
2022 年	-	93.90	93.90	-		93.90	93.90
2023 年	-	914.30	914.30	-		914.30	914.30
2024 年	-	914.30	914.30	-		914.30	914.30
2025 年	-	914.30	914.30	-		914.30	914.30
2026 年	-	1,113.80	1,113.80	-		1,113.80	1,113.80
2027 年	-	1,113.80	1,113.80	-		1,113.80	1,113.80
2028 年	3,000.00	1,113.80	4,113.80	-		4,113.80	4,113.80
2029 年	28,000.00	1,019.90	29,019.90	-		29,019.90	29,019.90
2030 年	-	199.50	199.50	-		199.50	199.50
2031 年	-	199.50	199.50	59,659.30			59,659.30
2032 年	10,000.00	199.50	10,199.50	62,580.86			62,580.86
合计	41,000.00	7,796.60	48,796.60	122,240.17		38,397.60	160,637.77
本息覆盖倍数	2.51						

表 1-3, 按照宿州市灵璧县预计 GDP 增速 5.43%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	专项收入	项目建设本金	小计
2022 年	-	93.90	93.90	-		93.90	93.90
2023 年	-	914.30	914.30	-		914.30	914.30
2024 年	-	914.30	914.30	-		914.30	914.30

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	专项收入	项目建设本金	小计
2025 年	-	914.30	914.30	-		914.30	914.30
2026 年	-	1,113.80	1,113.80	-		1,113.80	1,113.80
2027 年	-	1,113.80	1,113.80	-		1,113.80	1,113.80
2028 年	3,000.00	1,113.80	4,113.80	-		4,113.80	4,113.80
2029 年	28,000.00	1,019.90	29,019.90	-		29,019.90	29,019.90
2030 年	-	199.50	199.50	-		199.50	199.50
2031 年	-	199.50	199.50	57,526.21		-	57,526.21
2032 年	10,000.00	199.50	10,199.50	60,030.42		-	60,030.42
合计	41,000.00	7,796.60	48,796.60	117,556.64		38,397.60	155,954.24
本息覆盖倍数	2.41						

2、宿州经开区鞋城二路安置房新建项目

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六年、第七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：按宿州市预计 GDP 增速 4.8%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.81；按宿州市预计 GDP 增速 4.8%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.74；按宿州市预计 GDP 增速 4.8%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.69。

表 2-1, 按照宿州市预计 GDP 增速 4.8%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	专项收入	项目建设本金	小计
2025 年	-	-	-	-	-	-	-
2026 年	-	187.00	187.00	-	-	187.00	187.00
2027 年	-	946.00	946.00	-	-	946.00	946.00
2028 年	-	946.00	946.00	-	-	946.00	946.00
2029 年	-	946.00	946.00	-	-	946.00	946.00
2030 年	-	946.00	946.00	-	-	946.00	946.00

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	专项收入	项目建设本金	小计
2031 年	-	946.00	946.00	-	-	946.00	946.00
2032 年	8,500.00	946.00	9,446.00	48,458.69	-		48,458.69
2033 年	34,500.00	759.00	35,259.00	41,117.70			41,117.70
合计	43,000.00	6,622.00	49,622.00	89,576.39	-	4,917.00	94,493.39
本息覆盖倍数	1.81						

表 2-2，按照宿州市预计 GDP 增速 4.8%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	专项收入	项目建设本金	小计
2025 年	-	-	-	-	-	-	-
2026 年	-	187.00	187.00	-		187.00	187.00
2027 年	-	946.00	946.00	-		946.00	946.00
2028 年	-	946.00	946.00	-		946.00	946.00
2029 年	-	946.00	946.00	-		946.00	946.00
2030 年	-	946.00	946.00	-		946.00	946.00
2031 年	-	946.00	946.00	-		946.00	946.00
2032 年	8,500.00	946.00	9,446.00	46,922.91			46,922.91
2033 年	34,500.00	759.00	35,259.00	39,631.38			39,631.38
合计	43,000.00	6,622.00	49,622.00	86,554.29		4,917.00	91,471.29
本息覆盖倍数	1.74						

表 2-3，按照宿州市预计 GDP 增速 4.8%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	专项收入	项目建设本金	小计
2025 年	-	-	-	-		-	-
2026 年	-	187.00	187.00	-		187.00	187.00
2027 年	-	946.00	946.00	-		946.00	946.00
2028 年	-	946.00	946.00	-		946.00	946.00
2029 年	-	946.00	946.00	-		946.00	946.00
2030 年	-	946.00	946.00	-		946.00	946.00

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	专项收入	项目建设本金	小计
2031 年	-	946.00	946.00	-		946.00	946.00
2032 年	8,500.00	946.00	9,446.00	45,430.48		-	45,430.48
2033 年	34,500.00	759.00	35,259.00	38,194.43			38,194.43
合计	43,000.00	6,622.00	49,622.00	83,624.91		4,917.00	88,541.91
本息覆盖倍数	1.69						

(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

1) 灵璧县开发区三张社区、叶庙社区及周边棚户区二期项目周边土地出让情况表

经查询宿州市灵璧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：

序号	文号	区位	土地面积 (㎡)	中标总地 价 (万元)	平均价格 (元/㎡)	出让日期	用途
1	拍卖	2022-7 (丽景花园 B 区地块 A)	59,927.30	18,517.44	3,089.98	2022.6.10	商业、住宅
2	拍卖	2023-12 (B-07-13 原飞翔学校)	70,571.35	20,959.59	2,969.99	2024.1.26	商业、住宅
3	拍卖	2024-04 (K41 奇石公园南侧地块)	31,184.16	6,548.64	2,099.99	2024.11.29	商业、住宅
参考均价					2,719.99		

2) 宿州经开区鞋城二路安置房新建项目

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：

序号	公告号	宗地位置	土地面积 (㎡)	中标总地 价 (万元)	平均价 格 (元/ ㎡)	出让时 间	用途
1	2023-26#	拂晓大道绿线以东、胜利西路以南、一初中用地以西、三八河绿线以北	13,055.60	7,950.86	6,090.00	2025年3月28日	居住用地

2	2024-18#	学府大道以西、致善路以南、规划致远路以东、规划凤鸣路、宿州市百人和房地产开发有限公司用地以北	116,636.61	35,165.93	3,015.00	2024年8月29日	居住用地
3	2023-8#	港口路以东、凤鸣路以南、规划支路以北、消防站用地以西	65,657.16	23,242.63	3,540.00	2023年12月26日	居住用地
4	2022-225#	经开区：宿怀路以东、金河路以北、中学路以南、宿州市经济技术开发区管委会用地以西	42,420.56	25,515.96	6,015.00	2022年12月20日	居住用地
参考均价					4,665.00		

(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，对各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

宿州市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

序号	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 (元/平米)	修正系数	预测土地单价 (元/平米)
1	灵璧县开发区三张社区、叶庙社区 及周边棚户区二期项目	宿州市	灵璧县	5.43%	居住用地	425,000.00	2,719.99	1.0	2,719.99
2	宿州经开区鞋城二路安置房新建项目	宿州市	经开区	4.8%	居住用地	220,000.00	4,665.00	0.7	3,265.50

2) 土地出让价格预测

宿州市各县区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/㎡）

序号	地块	区县	区县	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	灵璧县开发区三张社区、叶庙社区及 周边棚户区二期项目	宿州市	灵璧县	2,719.99	2,867.77	3,023.59	3,187.87	3,361.08	3,543.70	3,736.24	3,939.24	4,153.27	
2	宿州经开区鞋城二路安置房新建项目	宿州市	经开区		3,265.50	3,422.24	3,586.51	3,758.66	3,939.08	4,128.16	4,326.31	4,533.97	4,751.60

宿州市各县区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/㎡）

序号	地块	区县	区县	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	灵璧县开发区三张社区、叶庙社区及 周边棚户区二期项目	宿州市	灵璧县	2,719.99	2,852.99	2,992.51	3,138.84	3,292.33	3,453.32	3,622.19	3,799.32	3,985.11	

2	宿州经开区鞋城二路安置房新建项目	宿州市	经开区		3,265.50	3,406.50	3,553.65	3,707.10	3,867.30	4,034.40	4,208.70	4,390.50	4,580.10
---	------------------	-----	-----	--	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

宿州市各县区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/㎡）

序号	地块	区县	区县	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	灵璧县开发区三张社区、叶庙社区及周边棚户区二期项目	宿州市	灵璧县	2,719.99	2,838.22	2,961.58	3,090.31	3,224.64	3,364.80	3,511.06	3,663.67	3,822.92	
2	宿州经开区鞋城二路安置房新建项目	宿州市	经开区		3,265.50	3,390.90	3,521.10	3,656.25	3,796.65	3,942.45	4,093.80	4,251.00	4,414.20

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县区 2022-2024 年近三年 GDP 平均增长率、2025 年政府工作报告预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

(1) 宿州市各县区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）

金额单元：人民币万元

序号	地块	地市	区县	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1	灵璧县开发区三张社区、叶庙社区及周边棚户区二期项目	宿州市	灵璧县								83,708.82	88,257.01	
2	宿州经开区鞋城二路安置房新建项目	宿州市	经开区									55,121.96	46,769.40

(2) 宿州市各县区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	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1	灵璧县开发区三张社区、叶庙社区及周边棚户区二期项目	宿州市	灵璧县								80,735.55	84,683.59	
2	宿州经开区鞋城二路安置房新建项目	宿州市	经开区									53,376.77	45,080.40

(3) 宿州市各县区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	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1	灵璧县开发区三张社区、叶庙社区及周边棚户区二期项目	宿州市	灵璧县								77,852.99	81,237.05	

2	宿州经开区鞋城二路安置房新建项目	宿州市	经开区									51,680.82	43,447.50
---	------------------	-----	-----	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------	-----------

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) 宿州市各县区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		一	1	二	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	三
地市	项目	收入合计	土地收入	扣除项目合计	土地出让业务费	国有土地收益基金	农业土地开发资金	城市建设资金	保障性住房建设资金	农田水利建设资金	教育资金	用于资金平衡土地相关收益
灵璧县	灵璧县开发区三张社区、叶庙社区及周边棚户区二期项目	171,965.83	171,965.83	44,881.11	3,439.32	6,878.63	170.00	8,598.29	8,598.29	-	17,196.58	127,084.72
经开区	宿州经开区鞋城二路安置房新建项目	101,891.36	101,891.36	12,314.97	2,037.83	6,113.48	88.00	-	-	2,037.83	2,037.83	89,576.39
	合计	273,857.19	273,857.19	57,196.08	5,477.15	12,992.11	258.00	8,598.29	8,598.29	2,037.83	19,234.41	216,661.11

(2) 宿州市各县区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		一	1	二	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	三
地市	项目	收入合计	土地收入	扣除项目合计	土地出让业务费	国有土地收益基金	农业土地开发资金	城市建设资金	保障性住房建设资金	农田水利建设资金	教育资金	用于资金平衡土地相关收益

灵璧县	灵璧县开发区三张社区、叶庙社区及周边棚户区二期项目	165,419.15	165,419.15	43,178.98	3,308.38	6,616.76	170.00	8,270.96	8,270.96	-	16,541.92	122,240.17
经开区	宿州经开区鞋城二路安置房新建项目	98,457.17	98,457.17	11,902.88	1,969.15	5,907.43	88.00	-	-	1,969.15	1,969.15	86,554.29
	合计	263,876.32	263,876.32	55,081.86	5,277.53	12,524.19	258.00	8,270.96	8,270.96	1,969.15	18,511.07	208,794.46

(3) 宿州市各县区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		一	1	二	2.1	2.2	2.3	2.4	2.5	2.6	2.7	三
地市	项目	收入合计	土地收入	扣除项目合计	土地出让业务费	国有土地收益基金	农业土地开发资金	城市建设资金	保障性住房建设资金	农田水利建设资金	教育资金	用于资金平衡土地相关收益
灵璧县	灵璧县开发区三张社区、叶庙社区及周边棚户区二期项目	159,090.05	159,090.05	41,533.41	3,181.80	6,363.60	170.00	7,954.50	7,954.50	-	15,909.01	117,556.64
经开区	宿州经开区鞋城二路安置房新建项目	95,128.32	95,128.32	11,503.41	1,902.57	5,707.70	88.00	-	-	1,902.57	1,902.57	83,624.91
	合计	254,218.37	254,218.37	53,036.82	5,084.37	12,071.30	258.00	7,954.50	7,954.50	1,902.57	17,811.58	201,181.55

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

五、安庆市

(一) 应付本息情况

安庆市本批次 1 个 7 年期棚改区改造项目，即怀宁县五丰地块安置房建设项目，项目计划发行棚改债券总资金 44,000.00 万元，本次计划发行棚改债券资金 1,000.00 万元，预计 2026 年后续批次发行债券资金 43,000.00 万元，假设本次和预计融资利率为 2.20%，发行期限均为 7 年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1、本次计划融资应付本息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
安庆市	2025 年	-	1,000.00	-	1,000.00	2.20%	-	-
	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	22.00
	2030 年	1,000.00	-	-	1,000.00	2.20%	22.00	22.00
	2031 年	1,000.00	-	-	1,000.00	2.20%	22.00	22.00
	2032 年	1,000.00	-	1,000.00	-	2.20%	22.00	1,022.00
合计		-	1,000.00	1,000.00	-	-	154.00	1,154.00

(二) 出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由安庆市市怀宁县人民政府拿出 5 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。

序号	项目	拟出让地块
1	怀宁县五丰地块安置房建设项目	HN12C-02-01(2020-4-1)

2	怀宁县五丰地块安置房建设项目	HN12C-02-01(2020-4-2)
3	怀宁县五丰地块安置房建设项目	HN12C-02-01(2020-4-3)
4	怀宁县五丰地块安置房建设项目	HN12C-02-01(2020-4-4)
5	怀宁县五丰地块安置房建设项目	HN12C-02-01(2020-4-5)

经查询安庆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、2022 年-2024 年 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定棚改项目的土地出让价格。

序号	地级市	区县	GDP 增速				政府工作报告预计 2025 年 GDP 增速	预计 GDP 增 速
			2022 年	2023 年	2024 年	三年平均增速		
1	安庆市	怀宁县	3.90%	4.90%	6.60%	5.13%	5.30%	5.13%

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	安庆市	怀宁县	怀宁县五丰地块安置房建设项目	2032 年出让 100%

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以安庆市怀宁县预计 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	安庆市	怀宁县	怀宁县五丰地块安置房建设项目	63,921.44	57,529.32	51,137.15

(三) 项目概况

1、项目位置及四至范围

怀宁县五丰地块安置房建设项目新建安置点位于怀宁县高河镇育儿路与 S209 交口南侧。

序号	项目名称	拆迁地块四至范围
1	怀宁县五丰地块安置房建设项目	县城 E 区, 东至东经二路, 南至七里南街, 西至七里路, 北至永宁大道
2	怀宁县五丰地块安置房建设项目	县城 E 区, 东至东经二路, 南至政和路 (纬五路), 西至待开发地块, 北至七里南街
3	怀宁县五丰地块安置房建设项目	县城 E 区, 东至学研路, 南至七里南街, 西至东经二路, 北至永宁大道
4	怀宁县五丰地块安置房建设项目	县城 E 区, 东至高河大道, 南至七里南街, 西至学研路, 北至永宁大道
5	怀宁县五丰地块安置房建设项目	县城 E 区, 东至高河大道, 南至政和路 (纬五路), 西至东经二路, 北至七里南街

2、项目内容及规模

怀宁县五丰地块安置房建设项目主要建设内容包括新建安置房面积约 115966.26 平方米和连接道路 18380 平方米, 项目分两期实施, 其中: 一期新建安置房建筑面积约 10044.68 平方米, 配套建设道路、停车场、绿化、给排水、强弱电、照明等。二期新建安置房建筑面积约 100960.24 平方米 (含地下建筑面积 32596.65 平方米), 附属幼儿园 4961.34 平方米 (含地下建筑面积 240 平方米), 配套建设道路、停车场、绿化、给排水、强弱电、照明等; 建设连接路 18380 平方米。本次安置骑龙社区、凌桥社区和洪桥村棚改区域居民。

(四) 投资估算及资金筹措

1、投资估算

怀宁县五丰地块安置房建设项目总投资为 55,008.00 万元, 其中项目资本金 11,008.00 万元, 发行债券资金 44,000.00 万元。本次拟发行债券资金 1,000.00 万元, 预计未来发行债券资金 43,000.00 万元, 明细如下:

金额单位: 人民币万元

序号	项目	地级市	区县	总投资额	项目资本金	本次发债金额	前期已发债	预计未来发债
1	怀宁县五丰地块安置房建设项目	安庆市	怀宁县	55,008.00	11,008.00	1,000.00		43,000.00

2、资金筹措

安庆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、安庆市怀宁县：怀宁县五丰地块安置房建设项目

按自融资开始日起第八年开始土地挂牌交易，且于一年内出让完毕，本次发债自行平衡项目覆盖情况：按预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.26；按预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为 1.13；按预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为 1.01。

表 1-1：按照安庆市怀宁县预计 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	-	22.00	22.00	-	22.00	22.00
2027 年	-	968.00	968.00	-	968.00	968.00
2028 年	-	968.00	968.00	-	968.00	968.00
2029 年	-	968.00	968.00	-	968.00	968.00
2030 年	-	968.00	968.00	-	968.00	968.00
2031 年	-	968.00	968.00	-	968.00	968.00
2032 年	1,000.00	968.00	1,968.00	63,921.44	-	63,921.44
2033 年	43,000.00	946.00	43,946.00	-	-	-
合计	44,000.00	6,776.00	50,776.00	63,921.44	4,862.00	68,783.44
本息覆盖倍数	1.26					

表 1-2：按照安庆市怀宁县预计 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	-	22.00	22.00	-	22.00	22.00
2027 年	-	968.00	968.00	-	968.00	968.00
2028 年	-	968.00	968.00	-	968.00	968.00
2029 年	-	968.00	968.00	-	968.00	968.00
2030 年	-	968.00	968.00	-	968.00	968.00
2031 年	-	968.00	968.00	-	968.00	968.00
2032 年	1,000.00	968.00	1,968.00	57,529.32	-	57,529.32
2033 年	43,000.00	946.00	43,946.00	-	-	-
合计	44,000.00	6,776.00	50,776.00	57,529.32	4,862.00	57,529.32
本息覆盖倍数	1.13					

表 1-3：按照铜安庆市怀宁县预计 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	-	22.00	22.00	-	22.00	22.00
2027 年	-	968.00	968.00	-	968.00	968.00
2028 年	-	968.00	968.00	-	968.00	968.00
2029 年	-	968.00	968.00	-	968.00	968.00
2030 年	-	968.00	968.00	-	968.00	968.00
2031 年	-	968.00	968.00	-	968.00	968.00

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
2032 年	1,000.00	968.00	1,968.00	51,137.15	-	51,137.15
2033 年	43,000.00	946.00	43,946.00	-	-	-
合计	44,000.00	6,776.00	50,776.00	51,137.15	4,862.00	51,137.15
本息覆盖倍数	1.01					

(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

经查询安庆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：

怀宁县五丰地块安置房建设项目周边土地出让情况表：

序号	文号	地块编号	区位	土地面积 (平方米)	容积率	成交价款 (万元)	成交单价(元 /平方米)	出让日期	用途
1	HN12C-02-01(2020-4-1)	HN12C-02-01(2020-4-1)	县城 E 区, 东至东经二路, 南至七里南街, 西至七里路, 北至永宁大道	39,732.91	≤2.2	2227.71	3,702.21	2024/2/19	商住混合用地
2	HN12C-02-01(2020-4-2)	HN12C-02-01(2020-4-2)	县城 E 区, 东至东经二路, 南至政和路 (纬五路), 西至待开发地块, 北至七里南街	25,617.38	≤2.0	12592	3,597.71	2023/10/10	居住用地
3	HN12C-02-01(2020-4-3)	HN12C-02-01(2020-4-3)	县城 E 区, 东至学研路, 南至七里南街, 西至东经二路, 北至永宁大道	31,616.82	≤2.2	22672	3,939.76	2023/10/10	商住混合用地
4	HN12C-02-01(2020-4-4)	HN12C-02-01(2020-4-4)	县城 E 区, 东至高河大道, 南至七里南街, 西至学研路, 北至永宁大道	47,607.35	≤2.2	19599	3,939.52	2023/10/10	商住混合用地
5	HN12C-02-01(2020-4-5)	HN12C-02-01(2020-4-5)	县城 E 区, 东至高河大道, 南至政和路 (纬五路), 西至东经二路, 北至七里南街	67,940.81	≤2.0	16166	3,548.16	2023/10/10	居住用地
合计							-	-	-

(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，对铜陵市

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	地块	地市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积	参考平均土地单价	修正系数	预测土地单价
1	怀宁县五丰地块安置房建设项目	安庆市	怀宁县	4.90%	居住用地	202, 001.01	3,500.00	1.05	3,679.55

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	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	怀宁县五丰地块安置房建设项目	安庆市	怀宁县	居住用地	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,679.55	3,679.55	3,679.55	3,679.55

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	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
----	----	----	----	------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

1	怀宁县五丰地块安置房建设项目	安庆市	怀宁县	居住用地	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,311.60	3,311.60	3,311.60	3,311.60
---	----------------	-----	-----	------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

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	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	怀宁县五丰地块安置房建设项目	安庆市	怀宁县	居住用地	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,800.00	2,943.64	2,943.64	2,943.64	2,943.64

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。土地增长率取数安庆市怀宁县 2022-2024 年近三年 GDP 平均增长率、2025 年政府工作报告预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	怀宁县五丰地块安置房建设项目	安庆市	怀宁县	居住用地	-	-	-	-	63,921.44

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	怀宁县五丰地块安置房建设项目	安庆市	怀宁县	居住用地	-	-	-	-	57,529.23

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	怀宁县五丰地块安置房建设项目	安庆市	怀宁县	居住用地	-	-	-	-	51,137.15

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) 安庆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	怀宁县五丰地块安置房建设项目		
		预计 GDP 增速达 100%	预计 GDP 增速达 90%	预计 GDP 增速达 80%
	地市	安庆市怀宁县	安庆市怀宁县	安庆市怀宁县
一	收入合计	74,327.28	66,894.55	59,461.82
1	土地收入	74,327.28	66,894.55	59,461.82
二	扣除项目合计	10,405.84	9,365.23	8,324.67
1	国有土地收益基金	4,459.64	4,013.67	3,567.71
2	省统筹乡村振兴资金	1,486.55	1,337.89	1,189.24

序号	项目	怀宁县五丰地块安置房建设项目		
		预计 GDP 增速达 100%	预计 GDP 增速达 90%	预计 GDP 增速达 80%
3	土地出让业务费	1,486.55	1,337.89	1,189.24
4	教育资金支出	1,486.55	1,337.89	1,189.24
5	社会公共服务资金	1,486.55	1,337.89	1,189.24
三	用于资金平衡土地相关收益	63,921.44	57,529.32	51,137.15



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	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