

宿州市泗县 2026 年第一批次棚户区改造专项债券发行情 况补充说明

（一）项目概况

11、漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）

项目总面积约 380 亩，规划用途为城镇住宅用地。主要内容及规模为：总拆旧建筑面积约 114530 平方米，合计 881 户，新建漕运人家安置小区，占地面积 346.53 亩，总建筑面积 155841 平方米，其中住宅建筑面积 115506 平方米（1005 套）。土地规划为城镇住宅用地，项目法人系泗县城市建设投资有限公司。

棚改项目四至范围为沃华桥东北片区。

（二）投资估算及资金筹措

1、投资估算

明细如下：

金额单位：人民币

序号	地级市	区县	项目名称	项目总投资额	自有本金	已借款、发债等融资金额	本次发行专项债	预计未来发行专项债
1	宿州市	泗县	漕运人家(沃华桥东北片区棚户区改造项目)	70837	15837.00	25,500.00	500.00	29,000.00

2、资金筹措

宿州市泗县棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（三）还本付息情况

1、漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）

1-1*本次拟发行债券还本付息情况

年度	省市	项目名称	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
2026 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）		500.00		500.00	2.09%	-	-
2027 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	500.00			500.00	2.09%	10.45	10.45
2028 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	500.00			500.00	2.09%	10.45	10.45
2029 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	500.00			500.00	2.09%	10.45	10.45
2030 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	500.00			500.00	2.09%	10.45	10.45
2031 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	500.00			500.00	2.09%	10.45	10.45
2032 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	500.00			500.00	2.09%	10.45	10.45
2033 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	500.00		500.00	-	2.09%	10.45	510.45
合计					500.00		-	73.15	573.15

1-2*棚改已发行债券情况

年度	省市	项目名称	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
2025 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）		2,000.00		2,000.00	1.61%	-	-
2026 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,000.00			2,000.00	1.61%	32.20	32.20
2027 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,000.00			2,000.00	1.61%	32.20	32.20
2028 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,000.00			2,000.00	1.61%	32.20	32.20
2029 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,000.00			2,000.00	1.61%	32.20	32.20
2030 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,000.00			2,000.00	1.61%	32.20	32.20
2031 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,000.00			2,000.00	1.61%	32.20	32.20
2032 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,000.00		2,000.00	-	1.61%	32.20	2,032.20
合计					2,000.00		-	225.40	2,225.40

年度	省市	项目名称	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
2024 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）		4,500.00		4,500.00	2.31%	-	-

2025 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	4,500.00			4,500.00	2.31%	103.95	103.95
2026 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	4,500.00			4,500.00	2.31%	103.95	103.95
2027 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	4,500.00			4,500.00	2.31%	103.95	103.95
2028 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	4,500.00			4,500.00	2.31%	103.95	103.95
2029 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	4,500.00			4,500.00	2.31%	103.95	103.95
2030 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	4,500.00			4,500.00	2.31%	103.95	103.95
2031 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	4,500.00		4,500.00	-	2.31%	103.95	4,603.95
合计					4,500.00		-	727.65	5,227.65

年度	省市	项目名称	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
2024 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）		2,800.00		2,800.00	2.52%	-	-
2025 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,800.00			2,800.00	2.52%	70.56	70.56
2026 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,800.00			2,800.00	2.52%	70.56	70.56
2027 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,800.00			2,800.00	2.52%	70.56	70.56
2028 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,800.00			2,800.00	2.52%	70.56	70.56

2029 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,800.00			2,800.00	2.52%	70.56	70.56
2030 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,800.00			2,800.00	2.52%	70.56	70.56
2031 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,800.00		2,800.00	-	2.52%	70.56	2,870.56
合计					2,800.00		-	493.92	3,293.92

年度	省市	项目名称	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
2023 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）		2,200.00		2,200.00	2.79%	-	-
2024 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,200.00			2,200.00	2.79%	61.38	61.38
2025 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,200.00			2,200.00	2.79%	61.38	61.38
2026 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,200.00			2,200.00	2.79%	61.38	61.38
2027 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,200.00			2,200.00	2.79%	61.38	61.38
2028 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,200.00			2,200.00	2.79%	61.38	61.38
2029 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,200.00			2,200.00	2.79%	61.38	61.38
2030 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,200.00		2,200.00	-	2.79%	61.38	2,261.38
合计					2,200.00		-	429.66	2,629.66

年度	省市	项目名称	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
2019 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）		10,000.00		10,000.00	3.35%	-	-
2020 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	10,000.00			10,000.00	3.35%	335.00	335.00
2021 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	10,000.00			10,000.00	3.35%	335.00	335.00
2022 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	10,000.00			10,000.00	3.35%	335.00	335.00
2023 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	10,000.00			10,000.00	3.35%	335.00	335.00
2024 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	10,000.00			10,000.00	3.35%	335.00	335.00
2025 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	10,000.00			10,000.00	3.35%	335.00	335.00
2026 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	10,000.00		10,000.00	-	3.35%	335.00	10,335.00
合计					10,000.00		-	2,345.00	12,345.00

年度	省市	项目名称	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
2020 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）		4,000.00		4,000.00	3.44%	-	-
2021 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	4,000.00			4,000.00	3.44%	137.60	137.60
2022 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区	4,000.00			4,000.00	3.44%	137.60	137.60

		棚户区改造项目)							
2023 年	安徽省宿州市	漕运人家(沃华桥东北片区棚户区改造项目)	4,000.00			4,000.00	3.44%	137.60	137.60
2024 年	安徽省宿州市	漕运人家(沃华桥东北片区棚户区改造项目)	4,000.00			4,000.00	3.44%	137.60	137.60
2025 年	安徽省宿州市	漕运人家(沃华桥东北片区棚户区改造项目)	4,000.00			4,000.00	3.44%	137.60	137.60
2026 年	安徽省宿州市	漕运人家(沃华桥东北片区棚户区改造项目)	4,000.00			4,000.00	3.44%	137.60	137.60
2027 年	安徽省宿州市	漕运人家(沃华桥东北片区棚户区改造项目)	4,000.00		4,000.00	-	3.44%	137.60	4,137.60
合计					4,000.00		-	963.20	4,963.20

1-3*棚改项目其他融资情况

年度	省市	项目名称	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
合计					-		-	-	-

1-4*棚改预计融资情况

该项目 2025 年及以后年度预计融资 2.90 亿元

年度	省市	项目名称	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
2026 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）		29,000.00		29,000.00	2.09%	-	-
2027 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	29,000.00			29,000.00	2.09%	606.10	606.10
2028 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	29,000.00			29,000.00	2.09%	606.10	606.10
2029 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	29,000.00			29,000.00	2.09%	606.10	606.10
2030 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	29,000.00			29,000.00	2.09%	606.10	606.10
2031 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	29,000.00			29,000.00	2.09%	606.10	606.10
2032 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	29,000.00			29,000.00	2.09%	606.10	606.10
2033 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	29,000.00		29,000.00	-	2.09%	606.10	29,606.10
合计					29,000.00		-	4,242.70	33,242.70

（四）资金平衡

1、漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）资金平衡方案

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金和财政收入支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政策性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第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 2025 年宿州市泗县 GDP 增速 5.03%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.40；按 2025 年宿州市泗县 GDP 增速 5.03%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.36；按 2025 年宿州市泗县 GDP 增速 5.03%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。

按照 2025 年 GDP 增速的 100%概率计算本息覆盖倍数

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建
2019 年			-			
2020 年		335.00	335.00			335
2021 年		472.60	472.60			472
2022 年		472.60	472.60			472
2023 年		472.60	472.60			472
2024 年		533.98	533.98			533
2025 年		708.49	708.49			708
2026 年	10,000.00	740.69	10,740.69	9,417.80		
2027 年	4,000.00	1,022.24	5,022.24	9,892.47		
2028 年		884.64	884.64	10,391.02		
2029 年		884.64	884.64	10,914.68		

2030 年	2,200.00	884.64	3,084.64	11,464.69		
2031 年	7,300.00	823.26	8,123.26	12,042.38		
2032 年	2,000.00	648.75	2,648.75	12,649.15		
2033 年	29,500.00	616.55	30,116.55	13,286.46		
合计	55,000.00	9,500.68	64,500.68	90,058.65	-	2,99
本息覆盖倍数	1.40					

按照 2025 年 GDP 增速的 90%概率计算本息覆盖倍数

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建
2019 年	-	-	-	-		
2020 年	-	335.00	335.00			335
2021 年	-	472.60	472.60			472
2022 年	-	472.60	472.60			472
2023 年	-	472.60	472.60			472
2024 年	-	533.98	533.98			533
2025 年	-	708.49	708.49			708
2026 年	10,000.00	740.69	10,740.69	9,372.61		
2027 年	4,000.00	1,022.24	5,022.24	9,797.76		
2028 年	-	884.64	884.64	10,242.17		
2029 年	-	884.64	884.64	10,706.72		

2030 年	2,200.00	884.64	3,084.64	11,192.31		
2031 年	7,300.00	823.26	8,123.26	11,699.89		
2032 年	2,000.00	648.75	2,648.75	12,230.47		
2033 年	29,500.00	616.55	30,116.55	12,785.08		
合计	55,000.00	9,500.68	64,500.68	88,027.01	-	2,99
本息覆盖倍数	1.36					

按照 2025 年 GDP 增速的 80%概率计算本息覆盖倍数

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建
2019 年	-	-	-			
2020 年	-	335.00	335.00			335
2021 年	-	472.60	472.60			472
2022 年	-	472.60	472.60			472
2023 年	-	472.60	472.60			472
2024 年	-	533.98	533.98			533
2025 年	-	708.49	708.49			708
2026 年	10,000.00	740.69	10,740.69	9,327.42		
2027 年	4,000.00	1,022.24	5,022.24	9,703.51		
2028 年	-	884.64	884.64	10,094.75		

2029 年	-	884.64	884.64	10,501.74		
2030 年	2,200.00	884.64	3,084.64	10,925.12		
2031 年	7,300.00	823.26	8,123.26	11,365.55		
2032 年	2,000.00	648.75	2,648.75	11,823.71		
2033 年	29,500.00	616.55	30,116.55	12,300.32		
合计	55,000.00	9,500.68	64,500.68	86,042.11	-	2,99
本息覆盖倍数	1.33					

（五）项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

经查询宿州市泗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	宗地编号	区位	土地面积 (m²)	中标总地 价（万元）	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	泗自然资规让告字 [2025]27 号	SX2023-4#A	泗县虹城街道虹乡社 区	46459	11350	2443.01	2025-12-09	城镇住宅- 普通商品 住房用地

2	泗自然资规让告字 [2025]27号	SX2023-5#A	泗县虹城街道虹乡社区、东关社区	53410	13000	2434.00	2025-12-09	城镇住宅-普通商品住房用地
3	泗自然资规让告字 [2025]27号	SX2023-5#B	泗县虹城街道虹乡社区、东关社区	37769.00	9564.56	2532.38	2025-12-09	城镇住宅-普通商品住房用地
参考均价				-	-	2469.80	-	-

（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和住宅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，对各宿州市棚户区改造项目进行价格预测。具体计算如下：

1）2025 年土地出让价格预测

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	2025 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积 (m ²)	参考平均单 价(元/平米)	修正系数	预测土地单 价(元/平米)
1	漕运人家(沃华桥东北片区 棚户区改造项目)	宿州市	泗县	5.03%	居住用地	253333.33	2469.80	1.4	3457.72

2）2025-2032 年土地出让价格预测

宿州市泗县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/m²）

序号	地块	区县	区县	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	宿州市	泗县	3457.72	3631.76	3814.56	4006.56	4208.22	4420.03	4642.51	4876.18	5121.62

宿州市泗县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/m²）

序号	地块	区县	区县	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	宿州市	泗县	3457.72	3614.35	3778.08	3949.23	4128.13	4315.14	4510.61	4714.94	4928.53

宿州市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算，土地单价：元/m²）

序号	地块	区县	区县	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	宿州市	泗县	3457.72	3596.95	3741.79	3892.46	4049.19	4212.24	4381.85	4558.30	4741.84

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。土地增长率取数宿州市泗县 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）宿州市泗县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	区县	区县	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	宿州市	泗县		11500.57	12079.43	12687.43	13326.03	13996.77	14701.28	15441.24	16218.45

（2）宿州市泗县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）

金额单元：人民币万元

序号	地块	区县	区县	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	宿州市	泗县		11445.46	11963.94	12505.90	13072.42	13664.60	14283.61	14930.65	15607.01

（3）宿州市泗县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）

金额单元：人民币万元

序号	地块	区县	区县	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	宿州市	泗县		11390.34	11849.00	12326.11	12822.45	13338.76	13875.87	14434.61	15015.84

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) 宿州市泗县棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%）

金额单元：人民币万元

序号	项目	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）
	地市	泗县
一	收入合计	109951.20
1	土地收入	109951.20
二	扣除项目合计	19892.55
2.1	国有土地收益基金	4398.05
2.2	教育资金	2199.02
2.3	农业土地开发资金	101.33
2.4	土地出让业务费	2199.02
2.5	保障性住房建设资金	5497.56
2.6	城市建设资金	5497.56
三	用于资金平衡土地相关收益	90058.65

(2) 宿州市泗县棚户区改造项目土地出让收益预测表（90%）

金额单元：人民币万元

序号	项目	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）
----	----	----------------------

	地市	泗县
一	收入合计	107473.59
1	土地收入	107473.59
二	扣除项目合计	19446.58
2.1	国有土地收益基金	4298.94
2.2	教育资金	2149.47
2.3	农业土地开发资金	101.33
2.4	土地出让业务费	2149.47
2.5	保障性住房建设资金	5373.68
2.6	城市建设资金	5373.68
三	用于资金平衡土地相关收益	88027.01

(3) 宿州市泗县棚户区改造项目土地出让收益预测表（80%）

金额单元：人民币万元

序号	项目	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）
	地市	泗县
一	收入合计	107699.06
1	土地收入	107699.06
二	扣除项目合计	19482.79

2.1	国有土地收益基金	4307.96
2.2	教育资金	2153.98
2.3	农业土地开发资金	96.96
2.4	土地出让业务费	2153.98
2.5	保障性住房建设资金	5384.95
2.6	城市建设资金	5384.95
三	用于资金平衡土地相关收益	88216.27



2026年1月15日