2026年安徽省政府专项债券（六十四期）
棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

皖九通财咨字[2026]第0034号

安徽九通会计师事务所

中国·合肥

目　录

序号	内　　容	页码
1	专项评价报告	1-2
2	附件 1：专项报告评价假设及募投项目概况	3-6
3	附件 2：项目收益及现金流入评价说明	7-128

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：皖26198QUR4A

皖九通财咨字[2026]第 0034 号

2026 年安徽省政府专项债券（六十四期）
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 2026 年安徽省政府专项债券（六十四期）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 14 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财咨字[2026]第 0034 号的签章页）

安徽九通会计师事务所

中国·合肥

中国注册会计师：朱明培

中国注册会计师：茆世平

2026 年 09 月 08 日

附件 1：专项报告评价假设及募投项目概况

重要提示：2026 年安徽省政府专项债券（六十四期）棚户区改造项目收益与融资自求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 2026 年安徽省 5 个地市 14 个棚户区改造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成交情况、2026 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 2026 年安徽省各地级市棚户区改造项目土地出让收益预测表（按近三年各地级市、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、2026 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

2026 年本批次安徽省棚改专项债券发行总额为 8.75 亿元，品种为记账式固定利率附息债券。本次公开招标发行的 2026 年安徽省棚改专项债券为 5 年期，以省级为单位将政府棚户区改造项目集合发行，共 1 期债券。发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通，债券到期后一次性偿还本金。

拟发行的2026年安徽省棚改专项债券概况

债券名称：	2026年安徽省政府专项债券（六十四期）
发行规模：	人民币8.75亿元
债券期限：	5年期
债券利率：	固定利率
付息方式：	利息按年计息，每年9月18日支付（节假日顺延），债券到期后一次偿还本金

此次发行的2026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14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	所属区县	项目名称	项目总投资	自有资金	项目拟发行专项债券总金额	前期已发债金额	项目本次专项债券发行金额
1	合肥市	肥西县本级	肥西县凉亭四期安置点项目	61,163.00	14,663.00	46,500.00	40,500.00	1,600.00
2	合肥市	肥西县本级	上派镇新四十埠家园三期项目	110,591.00	30,591.00	80,000.00	71,600.00	500.00
3	合肥市	肥西县本级	潭冲河家园D地块项目	160,345.00	98,345.00	62,000.00	40,300.00	1,400.00
4	蚌埠市	固镇县本级	固镇县张洪二期棚户区改造项目	8,000.00	1,600.00	6,400.00	2,000.00	300.00
5	蚌埠市	固镇县本级	固镇县安居苑棚户区改造项目	30,000.00	6,000.00	24,000.00	17,700.00	2,000.00
6	蚌埠市	固镇县本级	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目	65,900.00	46,900.00	19,000.00	-	9,000.00
7	滁州市	琅琊区本级	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	75,000.00	17,000.00	58,000.00	29,000.00	4,000.00

序号	所属市	所属区县	项目名称	项目总投资	自有资金	项目拟发行专项债券总金额	前期已发债金额	项目本次专项债券发行金额
8	滁州市	琅琊区本级	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	90,000.00	20,000.00	70,000.00	51,200.00	3,000.00
9	滁州市	定远县本级	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	50,176.00	15,976.00	34,200.00	27,200.00	5,300.00
10	滁州市	滁州经济技术开发区	高庄花园棚改二期项目	26,000.00	15,000.00	11,000.00	4,500.00	1,000.00
11	宿州市	灵璧县本级	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目	60,360.00	12,160.00	48,200.00	37,900.00	10,300.00
12	亳州市	蒙城县本级	亳州市蒙城县2023年棚户区改造项目	171,000.00	70,275.00	100,725.00	75,700.00	25,000.00
13	亳州市	利辛县本级	利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目	165,426.00	33,085.00	132,341.00	99,000.00	7,000.00
14	亳州市	利辛县本级	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	359,768.00	71,954.00	287,814.00	193,000.00	17,100.00
合计				**1,433,729.00**	**453,549.00**	**980,180.00**	**689,600.00**	**87,500.00**

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

合肥市共 3 个棚户区改造项目，计划融资总额 188,500.00 万元，已发行专项债券 152,400.00 万元，其中 2024 年 5 月已发行 10,000.00 万元，实际利率为 2.20%；2024 年 6 月已发行 86,500.00 万元，实际利率为 2.16%；2025 年 5 月已发行 15,100.00 万元，实际利率为 1.60%；2025 年 6 月已发行 500.00 万元，实际利率为 1.61%；2025 年 8 月已发行 31,300.00 万元，实际利率为 1.84%；2026 年 1 月已发行 5,500.00 万元,实际利率为 1.65%。2026 年 4 月已发行 500.00 万元,实际利率为 1.53%；2026 年 7 月已发行 3,000.00 万元,实际利率为 1.49%。本次计划发行棚改专项债 3,500.00 万元。预计未来发行棚改专项债 32,600.00 万元，发行期限均为五年，假设本次和预计融资利率为 1.84%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1、本次发行债券应付还本付息情况：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
合肥市	2026 年	-	3,500.00	-	3,500.00	1.84%	-	-
	2027 年	3,500.00	-	-	3,500.00	1.84%	64.40	64.40
	2028 年	3,500.00	-	-	3,500.00	1.84%	64.40	64.40
	2029 年	3,500.00	-	-	3,500.00	1.84%	64.40	64.40
	2030 年	3,500.00	-	-	3,500.00	1.84%	64.40	64.40
	2031 年	3,500.00	-	3,500.000	-	1.84%	64.40	3,564.40
合计			3,500.00	3,500.00		-	322.00	3,822.00

2、前期发行债券应付还本付息情况

（1）肥西县凉亭四期安置点项目 2024 年 5 月发行 10,000.00 万元，融资利率为 2.20%。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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

肥西县凉亭四期安置点项目 2024 年 6 月发行 26,500.00 万元，融资利率为 2.16%。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 年	-	26,500.00	-	26,500.00	2.16%	-	-
	2025 年	26,500.00	-	-	26,500.00	2.16%	572.40	572.40
	2026 年	26,500.00	-	-	26,500.00	2.16%	572.40	572.40
	2027 年	26,500.00	-	-	26,500.00	2.16%	572.40	572.40
	2028 年	26,500.00	-	-	26,500.00	2.16%	572.40	572.40
	2029 年	26,500.00	-	26,500.00	-	2.16%	572.40	27,072.40
合计		-	26,500.00	26,500.00	-	-	2,862.00	29,362.00

肥西县凉亭四期安置点项目 2025 年 5 月发行 4,000.00 万元，融资利率为 1.60%。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 年	-	4,000.00	-	4,000.00	1.60%	-	-
	2026 年	4,000.00	-	-	4,000.00	1.60%	64.00	64.00
	2027 年	4,000.00	-	-	4,000.00	1.60%	64.00	64.00
	2028 年	4,000.00	-	-	4,000.00	1.60%	64.00	64.00
	2029 年	4,000.00	-	-	4,000.00	1.60%	64.00	64.00

	2030 年	4,000.00	-	4,000.00	-	1.60%	64.00	4,064.00
合计		-	4,000.00	4,000.00	-	-	320.00	4,320.00

（2）上派镇新四十埠家园三期项目 2024 年 6 月发行 60,000.00 万元，融资利率为 2.16%。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 年	-	60,000.00	-	60,000.00	2.16%	-	-
	2025 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2.16%	1,296.00	1,296.00
	2026 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2.16%	1,296.00	1,296.00
	2027 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2.16%	1,296.00	1,296.00
	2028 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2.16%	1,296.00	1,296.00
	2029 年	60,000.00	-	60,000.00	-	2.16%	1,296.00	61,296.00
合计		-	60,000.00	60,000.00	-	-	6,480.00	66,480.00

上派镇新四十埠家园三期项目 2025 年 5 月发行 11,100.00 万元，融资利率为 1.60%。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 年	-	11,100.00		11,100.00	1.60%	-	-
	2026 年	11,100.00			11,100.00	1.60%	177.60	177.60
	2027 年	11,100.00			11,100.00	1.60%	177.60	177.60
	2028 年	11,100.00		-	11,100.00	1.60%	177.60	177.60
	2029 年	11,100.00		-	11,100.00	1.60%	177.60	177.60
	2030 年	11,100.00		11,100.00	-	1.60%	177.60	11,277.60
合计			11,100.00	11,100.00		-	888.00	11,988.00

上派镇新四十埠家园三期项目 2025 年 6 月发行 500.00 万元，融资利率为 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
合肥市	2025 年	-	500.00		500.00	1.61%	-	-
	2026 年	500.00			500.00	1.61%	8.05	8.05
	2027 年	500.00			500.00	1.61%	8.05	8.05
	2028 年	500.00		-	500.00	1.61%	8.05	8.05
	2029 年	500.00		-	500.00	1.61%	8.05	8.05
	2030 年	500.00		500.00	-	1.61%	8.05	508.05
合计			500.00	500.00	500.00	-	40.25	540.25

（3）潭冲河家园 D 地块项目 2025 年 8 月发行 31,300.00 万元，实际发行利率 1.84%，发行期限五年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
合肥市	2025 年		31,300.00		31,300.00	1.84%		
	2026 年	31,300.00			31,300.00	1.84%	575.92	575.92
	2027 年	31,300.00			31,300.00	1.84%	575.92	575.92
	2028 年	31,300.00			31,300.00	1.84%	575.92	575.92
	2029 年	31,300.00			31,300.00	1.84%	575.92	575.92
	2030 年	31,300.00		31,300.00		1.84%	575.92	31,875.92
合计			31,300.00	31,300.00			2,879.60	34,179.60

潭冲河家园 D 地块项目 2026 年 1 月发行 5,500.00 万元，实际发行利率 1.65%，发行期限五年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
合肥市	2026 年		5,500.00		5,500.00	1.65%		
	2027 年	5,500.00			5,500.00	1.65%	90.75	90.75
	2028 年	5,500.00			5,500.00	1.65%	90.75	90.75
	2029 年	5,500.00			5,500.00	1.65%	90.75	90.75

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
	2030 年	5,500.00			5,500.00	1.65%	90.75	90.75
	2031 年	5,500.00		5,500.00		1.65%	90.75	5,590.75
合计			5,500.00	5,500.00			453.75	5,953.75

潭冲河家园 D 地块项目 2026 年 4 月发行 500.00 万元，实际发行利率 1.53%，发行期限五年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
合肥市	2026 年		500.00		500.00	1.53%		
	2027 年	500.00			500.00	1.53%	7.65	7.65
	2028 年	500.00			500.00	1.53%	7.65	7.65
	2029 年	500.00			500.00	1.53%	7.65	7.65
	2030 年	500.00			500.00	1.53%	7.65	7.65
	2031 年	500.00		500.00		1.53%	7.65	507.65
合计			500.00	500.00			38.25	538.25

潭冲河家园 D 地块项目 2026 年 7 月发行 3,000.00 万元，实际发行利率 1.49%，发行期限五年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
合肥市	2026 年		3,000.00		3,000.00	1.49%		
	2027 年	3,000.00			3,000.00	1.49%	44.70	44.70
	2028 年	3,000.00			3,000.00	1.49%	44.70	44.70
	2029 年	3,000.00			3,000.00	1.49%	44.70	44.70
	2030 年	3,000.00			3,000.00	1.49%	44.70	44.70
	2031 年	3,000.00		3,000.00		1.49%	44.70	3,044.70
合计			3,000.00	3,000.00			223.50	3,223.50

3、预计未来发行债券应付还本付息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
合肥市	2026 年	-	7,000.00	-	7,000.00	1.84%	-	-
	2027 年	7,000.00	25,600.00	-	32,600.00	1.84%	128.80	128.80
	2028 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1.84%	599.84	599.84
	2029 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1.84%	599.84	599.84
	2030 年	32,600.00	-	-	32,600.00	1.84%	599.84	599.84
	2031 年	32,600.00	-	7,000.00	25,600.00	1.84%	599.84	7,599.84
	2032 年	25,600.00	-	25,600.00	-	1.84%	471.04	26,071.04
合计	-	-	32,600.00	32,600.00	-	-	2,999.20	35,599.20

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由合肥市肥西县人民政府拿出 3 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行资金平衡，经查询合肥市公共资源交易网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2026 年合肥市肥西县 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定土地出让价格。

预计增速以合肥市 2023-2025 年全市生产总值(GDP)三年平均增速与 2026 年预计增速孰低作为计算土地价格的增长的基础。

序号	地市	区县	项目名称	拟出让地块
1	合肥市	肥西县	肥西县凉亭四期安置点项目	创新大道和瑜城路交口的东南地块
2	合肥市	肥西县	上派镇新四十埠家园三期项目	北至五显路、西至万涧路、南至董岗路围合的的矩形区域
3	合肥市	肥西县	潭冲河家园 D 地块项目	北至北张路、西至青龙路、南至四合路、东至司空山路围合的规则区域

合肥市肥西县 2023-2025 年三年平均增速与预计 GDP 增速情况如下：

序号	区、县	2023 年 GDP 增速	2024 年 GDP 增速	2025 年 GDP 增速	三年平均增速	政府工作报告预计 2026 年 GDP 增速	预计 GDP 增速
1	肥西县	7.70%	10.30%	7.00%	8.33%	6.50%	6.50%

2、出让产生的净现金流入

项目自融资开始日至土地挂牌并完成交易，拟土地出让情况如下：

序号	地级市	区县	项目	土地挂牌出让计划
1	合肥市	肥西县	肥西县凉亭四期安置点项目	2029 年出让 100%
2	合肥市	肥西县	上派镇新四十埠家园三期项目	2029 年出让 40%，2030 年出让 30%，2031 年出让 30%
3	合肥市	肥西县	潭冲河家园 D 地块项目	2029 年出让 30%，2030 年出让 30%，2031 年出让 40%

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以合肥市肥西县 2026 年预计 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日至完成全部土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按合肥市肥西县 2026 年预计 GDP 增速的 100%	按合肥市肥西县 2026 年预计 GDP 增速的 90%	按合肥市肥西县 2026 年预计 GDP 增速的 80%
1	合肥市	肥西县	肥西县凉亭四期安置点项目	111,433.22	107,875.25	105,300.53
2	合肥市	肥西县	上派镇新四十埠家园三期项目	171,584.78	166,386.66	161,314.60
3	合肥市	肥西县	潭冲河家园 D 地块项目	119,575.52	115,856.90	112,234.10
合计				402,593.52	390,118.81	378,849.23

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

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况，本次发债总体覆盖情况：按合肥市肥西县 2026 年预计 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 1.94；按合肥市肥西县 2026 年预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.88；按合肥市肥西县 2026 年预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增长的情况下本息覆盖倍数为 1.83。

表 1：按合肥市肥西县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	2,088.40	2,088.40	-	2,088.40	2,088.40
2026 年	-	2,913.97	2,913.97	-	2,913.97	2,913.97
2027 年	-	3,250.27	3,250.27	-	3,250.27	3,250.27
2028 年	-	3,721.31	3,721.31	-	3,721.31	3,721.31
2029 年	96,500.00	3,721.31	100,221.31	209,548.00	-	209,548.00
2030 年	46,900.00	1,632.91	48,532.91	87,331.88	-	87,331.88
2031 年	19,500.00	807.34	20,307.34	105,713.64	-	105,713.64
2032 年	25,600.00	471.04	26,071.04	-	-	-
合计	188,500.00	18,606.55	207,106.55	402,593.52	11,973.95	414,567.47
本息覆盖倍数	1.94					

表 2：按合肥市肥西县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	2,088.40	2,088.40	-	2,088.40	2,088.40
2026 年	-	2,913.97	2,913.97	-	2,913.97	2,913.97
2027 年	-	3,250.27	3,250.27	-	3,250.27	3,250.27
2028 年	-	3,721.31	3,721.31	-	3,721.31	3,721.31
2029 年	96,500.00	3,721.31	100,221.31	203,585.99	-	203,585.99
2030 年	46,900.00	1,632.91	48,532.91	84,669.08	-	84,669.08
2031 年	19,500.00	807.34	20,307.34	101,863.74	-	101,863.74
2032 年	25,600.00	471.04	26,071.04	-	-	

合计	188,500.00	18,606.55	207,106.55	390,118.81	11,973.95	402,092.76
本息覆盖倍数	1.88					

表 3：按合肥市肥西县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	2,088.40	2,088.40	-	2,088.40	2,088.40
2026 年	-	2,913.97	2,913.97	-	2,913.97	2,913.97
2027 年	-	3,250.27	3,250.27	-	3,250.27	3,250.27
2028 年	-	3,721.31	3,721.31	-	3,721.31	3,721.31
2029 年	96,500.00	3,721.31	100,221.31	198,649.82	-	198,649.82
2030 年	46,900.00	1,632.91	48,532.91	82,070.30	-	82,070.30
2031 年	19,500.00	807.34	20,307.34	98,129.11	-	98,129.11
2032 年	25,600.00	471.04	26,071.04	-	-	-
合计	188,500.00	18,606.55	207,106.55	378,849.23	11,973.95	390,823.18
本息覆盖倍数	1.83					

（三）项目概况

1、肥西县凉亭四期安置点项目

项目拆迁征收范围为珍珠片区的金寨南路、派河大道、派河路、青年路围合区域，拆迁面积 81600 平方米（122.34 亩），项目涉及拆迁总户数 617 户。 本项目计划为 60 个月，2023 年 1 月开始施工前期准备工作，计划于 2027 年 12 月底完成所有项目以及竣工验收，并将在 2028 年 1 月投入使用。

2、上派镇新四十埠家园三期项目

项目新建安置点总用地面积 104,453.48 ㎡(约 156.68 亩)总建筑面积 289,473.59 ㎡，其中地上总建筑面积 227,052.74 ㎡(含不计容架空层面积 2,587.73 ㎡)，地下建筑面积 62,420.84 ㎡。本项目计划总工期为 41 个月,2022

年 8 月开始前期工作，于 2023 年 6 月开工，于 2025 年 12 月底完成所有项目以及竣工验收，并将在 2026 年 1 月投入使用。

3、肥西县：潭冲河家园 D 地块项目

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

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

合肥市共 3 个棚户区改造项目，项目总投资为 332,099.24 万元，项目资本金 143,599.24 万元，本次拟发行棚改专项债 3,500.00 万元，前期累计发行棚改专项债 152,400.00 万元，预计未来年度发行棚专项债 32,600.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目、地块名称	总投资额	项目资本金	本次拟发债金额	前次累计募集债券本金	预计未来拟发债金额	预计发债期限
1	合肥市	肥西县	肥西县凉亭四期安置点项目	61,163.00	14,663.00	1,600.00	40,500.00	4,400.00	5 年
2	合肥市	肥西县	上派镇新四十埠家园三期项目	110,591.43	30,591.43	500.00	71,600.00	7,900.00	5 年
3	合肥市	肥西县	潭冲河家园 D 地块项目	160,344.81	98,344.81	1,400.00	40,300.00	20,300.00	5 年
合计			-	332,099.24	143,599.24	3,500.00	152,400.00	32,600.00	-

2、资金筹措

合肥市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡

1、肥西县凉亭四期安置点项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，一次性出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按肥西县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.17；按肥西县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.10；按肥西县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.05。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	792.40	792.40	-	792.40	792.40
2026 年	-	856.40	856.40	-	856.40	856.40
2027 年	-	930.00	930.00	-	930.00	930.00
2028 年	-	966.80	966.80	-	966.80	966.80
2029 年	36,500.00	966.80	37,466.80	111,433.22	-	111,433.22
2030 年	4,000.00	174.40	4,174.40	-	-	-
2031 年	4,000.00	110.40	4,110.40	-	-	-
2032 年	2,000.00	36.80	2,036.80	-	-	-
合计	46,500.00	4,834.00	51,334.00	111,433.22	3,545.60	114,978.82
本息覆盖倍数	2.17					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	792.40	792.40	-	792.40	792.40
2026 年	-	856.40	856.40	-	856.40	856.40
2027 年	-	930.00	930.00	-	930.00	930.00
2028 年	-	966.80	966.80	-	966.80	966.80
2029 年	36,500.00	966.80	37,466.80	107,875.25	-	107,875.25
2030 年	4,000.00	174.40	4,174.40	-	-	-
2031 年	4,000.00	110.40	4,110.40	-	-	-

2032 年	2,000.00	36.80	2,036.80	-	-	-
合计	46,500.00	4,834.00	51,334.00	107,875.25	3,545.60	111,420.85
本息覆盖倍数	2.10					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	792.40	792.40	-	792.40	792.40
2026 年	-	856.40	856.40	-	856.40	856.40
2027 年	-	930.00	930.00	-	930.00	930.00
2028 年	-	966.80	966.80	-	966.80	966.80
2029 年	36,500.00	966.80	37,466.80	105,300.53	-	105,300.53
2030 年	4,000.00	174.40	4,174.40	-	-	-
2031 年	4,000.00	110.40	4,110.40	-	-	-
2032 年	2,000.00	36.80	2,036.80	-	-	-
合计	46,500.00	4,834.00	51,334.00	105,300.53	3,545.60	108,846.13
本息覆盖倍数	2.05					

2、上派镇新四十埠家园三期项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且于三年内全部出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按肥西县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.95；按肥西县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.89；按肥西县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.83。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	1,296.00	1,296.00	-	1,296.00	1,296.00
2026 年	-	1,481.65	1,481.65	-	1,481.65	1,481.65
2027 年	-	1,490.85	1,490.85	-	1,490.85	1,490.85
2028 年	-	1,636.21	1,636.21	-	1,636.21	1,636.21
2029 年	60,000.00	1,636.21	61,636.21	64,697.94	-	64,697.94
2030 年	11,600.00	340.21	11,940.21	51,734.01	-	51,734.01
2031 年	500.00	154.56	654.56	55,152.83	-	55,152.83
2032 年	7,900.00	145.36	8,045.36	-	-	-
合计	80,000.00	8,181.05	88,181.05	171,584.78	5,904.71	177,489.49
本息覆盖倍数	1.95					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	1,296.00	1,296.00	-	1,296.00	1,296.00
2026 年	-	1,481.65	1,481.65	-	1,481.65	1,481.65
2027 年	-	1,490.85	1,490.85	-	1,490.85	1,490.85
2028 年	-	1,636.21	1,636.21	-	1,636.21	1,636.21
2029 年	60,000.00	1,636.21	61,636.21	63,105.34	-	63,105.34
2030 年	11,600.00	340.21	11,940.21	50,148.41	-	50,148.41
2031 年	500.00	154.56	654.56	53,132.91	-	53,132.91
2032 年	7,900.00	145.36	8,045.36	-	-	-
合计	80,000.00	8,181.05	88,181.05	166,386.66	5,904.71	172,291.37
本息覆盖倍数	1.89					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	1,296.00	1,296.00	-	1,296.00	1,296.00
2026 年	-	1,481.65	1,481.65	-	1,481.65	1,481.65
2027 年	-	1,490.85	1,490.85	-	1,490.85	1,490.85
2028 年	-	1,636.21	1,636.21	-	1,636.21	1,636.21
2029 年	60,000.00	1,636.21	61,636.21	61,540.85	-	61,540.85
2030 年	11,600.00	340.21	11,940.21	48,600.74	-	48,600.74
2031 年	500.00	154.56	654.56	51,173.01	-	51,173.01
2032 年	7,900.00	145.36	8,045.36	-	-	-
合计	80,000.00	8,181.05	88,181.05	161,314.60	5,904.71	167,219.31
本息覆盖倍数	1.83					

3、潭冲河家园 D 地块项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且于三年内全部出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按肥西县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.77；按肥西县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.71；按肥西县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.66。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2026 年	-	575.92	575.92	-	575.92	575.92
2027 年	-	829.42	829.42	-	829.42	829.42
2028 年	-	1,118.30	1,118.30	-	1,118.30	1,118.30
2029 年	-	1,118.30	1,118.30	33,416.84	-	33,416.84
2030 年	31,300.00	1,118.30	32,418.30	35,597.87	-	35,597.87
2031 年	15,000.00	542.38	15,542.38	50,560.81	-	50,560.81
2032 年	15,700.00	288.88	15,988.88	-	-	-
合计	62,000.00	5,591.50	67,591.50	119,575.52	2,523.64	122,099.16
本息覆盖倍数	1.77					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2026 年	-	575.92	575.92	-	575.92	575.92
2027 年	-	829.42	829.42	-	829.42	829.42
2028 年	-	1,118.30	1,118.30	-	1,118.30	1,118.30
2029 年	-	1,118.30	1,118.30	32,605.40	-	32,605.40
2030 年	31,300.00	1,118.30	32,418.30	34,520.67	-	34,520.67
2031 年	15,000.00	542.38	15,542.38	48,730.83	-	48,730.83
2032 年	15,700.00	288.88	15,988.88	-	-	-
合计	62,000.00	5,591.50	67,591.50	115,856.90	2,523.64	118,380.54
本息覆盖倍数	1.71					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2026 年	-	575.92	575.92	-	575.92	575.92
2027 年	-	829.42	829.42	-	829.42	829.42
2028 年	-	1,118.30	1,118.30	-	1,118.30	1,118.30
2029 年	-	1,118.30	1,118.30	31,808.44	-	31,808.44
2030 年	31,300.00	1,118.30	32,418.30	33,469.56	-	33,469.56
2031 年	15,000.00	542.38	15,542.38	46,956.10	-	46,956.10
2032 年	15,700.00	288.88	15,988.88	-	-	-
合计	62,000.00	5,591.50	67,591.50	112,234.10	2,523.64	114,757.74
本息覆盖倍数	1.66					

（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

经查询合肥市肥西县土地交易中心信息，本次棚改项目周边土地转让情况如下，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肥西县凉亭四期安置点项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（亩）	容积率	中标总地价（万元）	平均价格（万元/亩)	出让日期	用途
1	招拍挂	肥西县 FX202309 号	肥西县	99.419	≤2.2	142169.17	1430	2023.4.28	居住用地
2	招拍挂	肥西县 FX202422 号	肥西县	104.188	≤1.8	91685.44	880	2024.9.29	居住用地
3	招拍挂	肥西县 FX20256 号	肥西县	20.955	≤2.3	16764	800	2025.12.26	居住用地
居住用地参考均价							1036	-	-

②上派镇新四十埠家园三期项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（亩）	容积率	中标总地价（万元）	平均价格（万元/亩)	出让日期	用途
1	招拍挂	肥西县 FX202420 号	肥西县	104.98	≤1.6	68238.30	650	2024.9.29	居住用地
2	招拍挂	肥西县 FX202356 号	肥西县	89.63	≤2	84431.46	942	2023.11.2	居住用地
3	招拍挂	肥西县 FX202312 号	肥西县	44.93	≤1.8	44258.02	985	2023.6.28	居住用地
居住用地参考均价							822.09	-	-

③潭冲河家园 D 地块项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（亩）	容积率	中标总地价（万元）	平均价格（万元/亩)	出让日期	用途
1	招拍挂	FX202561 号	肥西县	20.95	1.0-2.3	16763.92	800.19	2026.1.12	居住用地
2	招拍挂	FX202422 号	肥西县	104.19	1.0-2.0	91685.21	879.98	2024.10.17	居住用地
3	招拍挂	FX202318 号	肥西县	104.97	1.00-1.60	109164.87	1039.96	2023.05.16	居住用地
居住用地参考均价							945.69	-	-

（2）棚改项目土地出让价格预测

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

①2025 年土地出让价格预测

合肥市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/平方米）

序号	地块	地市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(亩)	参考平均单价(万元/亩)	修正系数	预测土地单价(万元/亩)
1	肥西县凉亭四期安置点项目	合肥市	肥西县	6.50%	居住用地	112.2	1036	0.97	1000
2	上派镇新四十埠家园三期项目	合肥市	肥西县	6.50%	居住用地	204.3	822.09	0.97	800
3	潭冲河家园 D 地块项目	合肥市	肥西县	6.50%	居住用地	150	945.67	0.95	900

2）2025-2031 年土地出让价格预测

①合肥市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算，土地单价：万元/亩）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	肥西县凉亭四期安置点项目	合肥市	肥西县	商住用地	1,000.00	1,065.00	1,134.23	1,207.95	1,286.47	1,370.09	1,459.15
2	上派镇新四十埠家园三期项目	合肥市	肥西县	商住用地	800.00	852.00	907.38	966.36	1,029.17	1,096.07	1,167.31
3	潭冲河家园 D 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地	900.00	958.50	1,020.80	1,087.15	1,157.81	1,233.07	1,313.22

②合肥市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 90%概率测算，土地单价：万元/亩）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	肥西县凉亭四期安置点项目	合肥市	肥西县	商住用地	1,000.00	1,058.50	1,120.42	1,185.96	1,255.34	1,328.78	1,406.50
3	上派镇新四十埠家园三期项目	合肥市	肥西县	商住用地	800.00	846.80	896.34	948.78	1,004.28	1,063.03	1,125.22
4	潭冲河家园 D 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地	900.00	952.65	1,008.38	1,067.37	1,129.81	1,195.90	1,265.86

③合肥市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算，土地单价：万元/亩）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	肥西县凉亭四期安置点项目	合肥市	肥西县	商住用地	1,000.00	1,052.00	1,106.70	1,164.25	1,224.79	1,288.48	1,355.48
2	上派镇新四十埠家园三期项目	合肥市	肥西县	商住用地	800.00	841.60	885.36	931.40	979.83	1,030.78	1,084.38

3	潭冲河家园 D 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地	900.00	946.80	996.03	1,047.82	1,102.31	1,159.63	1,219.93

2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数合肥市各区县 2023-2025 年近三年 GDP 平均增长率、2026 年政府工作报告预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

①合肥市棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算）

金额单位：人民币万元

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	肥西县凉亭四期安置点项目	合肥市	肥西县	商住用地	-	-	-	-	144,341.52	-	-
2	上派镇新四十埠家园三期项目	合肥市	肥西县	商住用地	-	-	-	-	84,103.77	67,178.13	71,544.43
3	潭冲河家园 D 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地	-	-	-	-	52,101.45	55,488.15	78,793.20

②合肥市棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 90%概率测算）

金额单位：人民币万元

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	肥西县凉亭四期安置点项目	合肥市	肥西县	商住用地	-	-	-	-	140,849.82	-	-
2	上派镇新四十埠家园三期项目	合肥市	肥西县	商住用地	-	-	-	-	82,069.76	65,153.11	68,964.73
3	潭冲河家园 D 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地	-	-	-	-	50,841.45	53,815.50	75,951.60

（3）合肥市棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算）

金额单位：人民币万元

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	肥西县凉亭四期安置点项目	合肥市	肥西县	商住用地	-	-	-	-	137,421.86	-	-
2	上派镇新四十埠家园三期项目	合肥市	肥西县	商住用地	-	-	-	-	80,071.71	63,176.51	66,461.65
3	潭冲河家园 D 地块项目	合肥市	肥西县	商住用地	-	-	-	-	49,603.95	52,183.35	73,195.80

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，分别考虑合肥市肥西县预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算

（1） 合肥市棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	肥西县凉亭四期安置点项目	上派镇新四十埠家园三期项目	潭冲河家园 D 地块项目
	市区县	肥西县	肥西县	肥西县	肥西县
一	收入合计	553,550.65	144,341.52	222,826.33	186,382.80
1	土地收入	553,550.65	144,341.52	222,826.33	186,382.80
二	扣除项目合计	150,957.14	32,908.31	51,241.55	66,807.28
1	乡村振兴土地省统筹	3,727.66			3,727.66
2	国有土地收益基金	36,828.74	11,547.32	17,826.11	7,455.31

序号	项目	合计	肥西县凉亭四期安置点项目	上派镇新四十埠家园三期项目	潭冲河家园 D 地块项目
	市区县	肥西县	肥西县	肥西县	肥西县
3	农业土地开发资金	823.02	61.34	111.68	650.00
4	土地出让业务费	3,744.96	6.13	11.17	3,727.66
5	环巢湖资金	18,358.40	7,217.08	11,141.32	
6	廉租住房资金	17,115.98	11.97	21.79	17,082.22
7	收储成本	4,747.50	1,683.00	3,064.50	
8	教育资金	48,528.67	12,381.47	19,064.98	17,082.22
9	农田水利建设资金	17,082.22			17,082.22
三	用于资金平衡土地相关收益	402,593.52	111,433.22	171,584.78	119,575.52
四	土地出让收益上缴财政				
五	用于资金平衡土地相关收益	402,593.52	111,433.22	171,584.78	119,575.52

（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

序号	项目	合计	肥西县凉亭四期安置点项目	上派镇新四十埠家园三期项目	潭冲河家园 D 地块项目
	市区县	肥西县	肥西县	肥西县	肥西县
一	收入合计	537,645.97	140,849.82	216,187.60	180,608.55

序号	项目	合计	肥西县凉亭四期安置点项目	上派镇新四十埠家园三期项目	潭冲河家园 D 地块项目
	市区县	肥西县	肥西县	肥西县	肥西县
1	土地收入	537,645.97	140,849.82	216,187.60	180608.55
二	扣除项目合计	147,527.17	32,974.58	49,800.94	64,751.65
1	乡村振兴土地省统筹	3,612.17			3,612.17
2	国有土地收益基金	35,787.34	11,267.99	17,295.01	7,224.34
3	农业土地开发资金	823.02	61.34	111.68	650.00
4	土地出让业务费	3,629.47	6.13	11.17	3612.17
5	环巢湖资金	17,851.87	7,042.49	10,809.38	
6	廉租住房资金	16,584.75	11.97	21.79	16,550.99
7	收储成本	4,747.50	1,683.00	3,064.50	
8	教育资金	47,940.06	12,901.66	18,487.41	16550.99
9	农田水利建设资金	16,550.99			16550.99
三	用于资金平衡土地相关收益	390,118.81	107,875.25	166,386.66	115,856.90
四	土地出让收益上缴财政				
五	用于资金平衡土地相关收益	390,118.81	107,875.25	166,386.66	115,856.90

（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

序号	项目	合计	肥西县凉亭四期安置点项目	上派镇新四十埠家园三期项目	潭冲河家园 D 地块项目
	市区县	肥西县	肥西县	肥西县	肥西县
一	收入合计	522,114.83	137,421.86	209,709.87	174,983.10
1	土地收入	522,114.83	137,421.86	209,709.87	174,983.10
二	扣除项目合计	143,265.60	32,121.33	48,395.27	62749.00
1	乡村振兴土地省统筹	3,499.66			3,499.66
2	国有土地收益基金	34,769.86	10,993.75	16,776.79	6999.32
3	农业土地开发资金	823.02	61.34	111.68	650.00
4	土地出让业务费	3,516.96	6.13	11.17	3499.66
5	环巢湖资金	17,356.58	6,871.09	10,485.49	
6	廉租住房资金	16,067.21	11.97	21.79	16,033.45
7	收储成本	4,747.50	1,683.00	3,064.50	
8	教育资金	46,451.35	12,494.05	17,923.85	16033.45
9	农田水利建设资金	16,033.45			16,033.45
三	用于资金平衡土地相关收益	378,849.23	105,300.53	161,314.60	112,234.10
四	土地出让收益上缴财政				
五	用于资金平衡土地相关收益	378,849.23	105,300.53	161,314.60	112,234.10

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

二、蚌埠市

（一）应付本息情况

蚌埠市本次共 3 个 5 年期棚改区改造项目，项目计划共融资 49,400.00 万元，前期已发行债券 19,700.00 万元，其中 2024 年 5 月发行棚改专项债 7,300.00 万元，实际发行利率为 2.20%；2025 年 1 月发行棚改专项债 4,000.00 万元，实际发行利率为 1.49%；2025 年 3 月发行棚改专项债 3,000.00 万元，实际发行利率为 1.73%；2025 年 8 月发行棚改专项债 500.00 万元，实际发行利率为 1.84%；2026 年 1 月发行棚改专项债 400.00 万元，实际发行利率为 1.65%；2026 年 4 月发行棚改专项债 3,000.00 万元，实际发行利率为 1.53%；2026 年 7 月发行棚改专项债 1,500.00 万元，实际发行利率为 1.49%。本次计划发行棚改专项债 11,300.00 万元。预计 2026 年后续批次拟发行棚改专项债 18,400.00 万元，假设本次和预计融资利率为 1.84%，发行期限均为 5 年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1、本次计划发行债券应付还本付息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
蚌埠市	2026 年	-	11,300.00	-	11,300.00	1.84%	-	-
	2027 年	11,300.00	-	-	11,300.00	1.84%	207.92	207.92
	2028 年	11,300.00	-	-	11,300.00	1.84%	207.92	207.92
	2029 年	11,300.00	-	-	11,300.00	1.84%	207.92	207.92
	2030 年	11,300.00	-	-	11,300.00	1.84%	207.92	207.92
	2031 年	11,300.00	-	11,300.00	-	1.84%	207.92	11,507.92
合计		-	11,300.00	11,300.00	-	-	1,039.60	12,339.60

2、前期发行债券应付还本付息情况

（1）固镇县张洪二期棚户区改造项目

①固镇县张洪二期棚户区改造项目 2025 年 8 月发行 500.00 万元，融资利率为 1.84%。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	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
蚌埠市	2025 年	-	500.00	-	500.00	1.84%	-	-
	2026 年	500.00	-	-	500.00	1.84%	9.20	9.20
	2027 年	500.00	-	-	500.00	1.84%	9.20	9.20
	2028 年	500.00	-	-	500.00	1.84%	9.20	9.20
	2029 年	500.00	-	-	500.00	1.84%	9.20	9.20
	2030 年	500.00	-	500.00	-	1.84%	9.20	509.20
合计		-	500.00	500.00	-	-	46.00	546.00

②固镇县张洪二期棚户区改造项目 2026 年 1 月发行 200.00 万元，融资利率为 1.65%。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	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
蚌埠市	2026 年	-	200.00	-	200.00	1.65%	-	-
	2027 年	200.00	-	-	200.00	1.65%	3.30	3.30
	2028 年	200.00	-	-	200.00	1.65%	3.30	3.30
	2029 年	200.00	-	-	200.00	1.65%	3.30	3.30
	2030 年	200.00	-	-	200.00	1.65%	3.30	3.30
	2031 年	200.00	-	200.00	-	1.65%	3.30	203.30
合计		-	200.00	200.00	-	-	16.50	216.50

③固镇县张洪二期棚户区改造项目 2026 年 4 月发行 800.00 万元，融资利率为 1.53%。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	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
蚌埠市	2026 年	-	800.00	-	800.00	1.53%	-	-
	2027 年	800.00	-	-	800.00	1.53%	12.24	12.24
	2028 年	800.00	-	-	800.00	1.53%	12.24	12.24
	2029 年	800.00	-	-	800.00	1.53%	12.24	12.24
	2030 年	800.00	-	-	800.00	1.53%	12.24	12.24
	2031 年	800.00	-	800.00	-	1.53%	12.24	812.24
合计		-	800.00	800.00	-	-	61.20	861.20

④固镇县张洪二期棚户区改造项目 2026 年 7 月发行 500.00 万元，融资利率为 1.49%。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
蚌埠市	2026 年	-	500	-	500	1.49%	-	-
	2027 年	500	-	-	500	1.49%	7.45	7.45
	2028 年	500	-	-	500	1.49%	7.45	12.24
	2029 年	500	-	-	500	1.49%	7.45	12.24
	2030 年	500	-	-	500	1.49%	7.45	12.24
	2031 年	500	-	500	-	1.49%	7.45	507.45
合计		-	500	500	-	-	37.25	551.62

（2）固镇县安居苑棚户区改造项目

①固镇县安居苑棚户区改造项目 2024 年 5 月发行 7,300.00 万元，融资利率为 2.20%。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
蚌埠市	2024 年	-	7,300.00	-	7,300.00	2.20%	-	-
	2025 年	7,300.00	-	-	7,300.00	2.20%	160.60	160.60
	2026 年	7,300.00	-	-	7,300.00	2.20%	160.60	160.60
	2027 年	7,300.00	-	-	7,300.00	2.20%	160.60	160.60
	2028 年	7,300.00	-	-	7,300.00	2.20%	160.60	160.60
	2029 年	7,300.00	-	7,300.00	-	2.20%	160.60	7,460.60
合计		-	7,300.00	7,300.00	-	-	803.00	8,103.00

②固镇县安居苑棚户区改造项目 2025 年 1 月发行 4,000.00 万元，融资利率为 1.49%。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
蚌埠市	2025 年	-	4,000.00	-	4,000.00	1.49%		
	2026 年	4,000.00	-	-	4,000.00	1.49%	59.60	59.60
	2027 年	4,000.00	-	-	4,000.00	1.49%	59.60	59.60
	2028 年	4,000.00	-	-	4,000.00	1.49%	59.60	59.60
	2029 年	4,000.00	-	-	4,000.00	1.49%	59.60	59.60
	2030 年	4,000.00	-	4,000.00	-	1.49%	59.60	4,059.60
合计		-	4,000.00	4,000.00	-	-	298.00	4,298.00

③固镇县安居苑棚户区改造项目 2025 年 3 月发行 3,000.00 万元，融资利率为 1.73%。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
蚌埠市	2025 年	-	3,000.00	-	3,000.00	1.73%	-	-
	2026 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.73%	51.9	51.9
	2027 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.73%	51.9	51.9
	2028 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.73%	51.9	51.9
	2029 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.73%	51.9	51.9
	2030 年	3,000.00	-	3,000.00	-	1.73%	51.9	3,051.90
合计		-	3,000.00	3,000.00	-	-	259.5	3259.5

④固镇县安居苑棚户区改造项目 2026 年 1 月发行 200.00 万元，融资利率为 1.65%。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
蚌埠市	2026 年	-	200.00	-	200.00	1.65%	-	-
	2027 年	200.00	-	-	200.00	1.65%	3.30	3.30
	2028 年	200.00	-	-	200.00	1.65%	3.30	3.30
	2029 年	200.00	-	-	200.00	1.65%	3.30	3.30

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
	2030 年	200.00	-	-	200.00	1.65%	3.30	3.30
	2031 年	200.00	-	200.00	-	1.65%	3.30	203.30
合计		-	200.00	200.00	-	-	16.50	216.50

⑤固镇县安居苑棚户区改造项目 2026 年 4 月发行 2,200.00 万元，融资利率为 1.53%。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	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
蚌埠市	2026 年	-	2,200.00	-	2,200.00	1.53%	-	-
	2027 年	2,200.00	-	-	2,200.00	1.53%	33.66	33.66
	2028 年	2,200.00	-	-	2,200.00	1.53%	33.66	33.66
	2029 年	2,200.00	-	-	2,200.00	1.53%	33.66	33.66
	2030 年	2,200.00	-	-	2,200.00	1.53%	33.66	33.66
	2031 年	2,200.00	-	2,200.00	-	1.53%	33.66	2,233.66
合计		-	2,200.00	2,200.00	-	-	168.30	2,368.30

⑥固镇县安居苑棚户区改造项目 2026 年 7 月发行 1,000.00 万元，融资利率为 1.49%。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
蚌埠市	2026 年	-	1,000.00	-	1,000.00	1.49%	-	-
	2027 年	1,000.00	-	-	1,000.00	1.49%	14.9	14.9
	2028 年	1,000.00	-	-	1,000.00	1.49%	14.9	14.9
	2029 年	1,000.00	-	-	1,000.00	1.49%	14.9	14.9
	2030 年	1,000.00	-	-	1,000.00	1.49%	14.9	14.9
	2031 年	1,000.00	-	1,000.00	-	1.49%	14.9	1,014.90
合计		-	1,000.00	1,000.00	-	-	74.5	1074.5

3、预计未来发行债券应付还本付息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
蚌埠市	2026 年	-	18,400.00	-	18,400.00	1.84%	-	-
	2027 年	18,400.00	-	-	18,400.00	1.84%	338.56	338.56
	2028 年	18,400.00	-	-	18,400.00	1.84%	338.56	338.56
	2029 年	18,400.00	-	-	18,400.00	1.84%	338.56	338.56
	2030 年	18,400.00	-	-	18,400.00	1.84%	338.56	338.56
	2031 年	18,400.00	-	18,400.00	-	1.84%	338.56	18,738.56
合计		-	18,400.00	18,400.00	-	-	1,692.80	20,092.80

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由蚌埠市固镇县人民政府拿出 3 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。

序号	地市	县区	项目名称	拟出让地块
1	蚌埠市	固镇县	固镇县张洪二期棚户区改造项目	迎宾大道北侧、张洪府邸小区东侧
2	蚌埠市	固镇县	固镇县安居苑棚户区改造项目	大营路南侧、菁华路西侧、庙岗路北侧
3	蚌埠市	固镇县	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目	迎宾大道与浍河路交叉口东侧，浍河路东路北侧。

经查询经查询固镇县土地出让信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、近三年 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。

蚌埠市固镇县 2023-2025 年三年平均增速与 2026 年预计 GDP 增速情况如下：

序号	区、县	2023 年 GDP 增速	2024 年 GDP 增速	2025 年 GDP 增速	三年平均增速	2026 年政府工作报告预计 GDP 增速	预计 GDP 增速
1	固镇县	6.50%	6.10%	5.50%	6.03%	7.00%	6.03%

2、出让产生的净现金流入

序号	地市	县区	项目名称	土地出让计划
1	蚌埠市	固镇县	固镇县张洪二期棚户区改造项目	2030 年出让 100%
2	蚌埠市	固镇县	固镇县安居苑棚户区改造项目	2029 年出让 100%
3	蚌埠市	固镇县	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目	2030 年出让 50%、2031 年 出让 50%

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

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按预计 GDP 增速 100%	按预计 GDP 增速的 90%	按预计 GDP 增速的 80%
1	蚌埠市	固镇县	固镇县张洪二期棚户区改造项目	11,284.04	10,965.49	10,654.14
2	蚌埠市	固镇县	固镇县安居苑棚户区改造项目	38,005.43	37,145.15	36,299.50
3	蚌埠市	固镇县	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目	34,974.46	34,080.39	33,204.40
合计				84,263.93	82,191.03	80,158.05

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

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设本金/财政收入支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：本次发债蚌埠市资金平衡项目总体覆盖情况：按蚌埠市固镇县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.56；按蚌埠市固镇县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.52；按蚌埠市固镇县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.49。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2024 年	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	160.6	160.6	-	160.6	160.6
2026 年	-	281.3	281.3	-	281.3	281.3
2027 年	-	902.63	902.63	-	902.63	902.63
2028 年	-	902.63	902.63	-	902.63	902.63
2029 年	7,300.00	902.63	8,202.63	38,005.43	-	38,005.43
2030 年	7,500.00	742.03	8,242.03	28,246.03	-	28,246.03
2031 年	34,600.00	621.33	35,221.33	18,012.47	-	18,012.47
合计	49,400.00	4,513.15	53,913.15	84,263.93	2,247.16	86,511.09
本息覆盖倍数	1.56					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2024 年	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	160.6	160.6	-	160.6	160.6
2026 年	-	281.3	281.3	-	281.3	281.3
2027 年	-	902.63	902.63	-	902.63	902.63
2028 年	-	902.63	902.63	-	902.63	902.63
2029 年	7,300.00	902.63	8,202.63	37,145.15	-	37,145.15
2030 年	7,500.00	742.03	8,242.03	27,542.38	-	27,542.38
2031 年	34,600.00	621.33	35,221.33	17,503.50	-	17,503.50
合计	49,400.00	4,513.15	53,913.15	82,191.03	2,247.16	84,438.19
本息覆盖倍数	1.52					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2024 年	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	160.6	160.6	-	160.6	160.6
2026 年	-	281.3	281.3	-	281.3	281.3
2027 年	-	902.63	902.63	-	902.63	902.63
2028 年	-	902.63	902.63	-	902.63	902.63
2029 年	7,300.00	902.63	8,202.63	36,299.50	-	36,299.50
2030 年	7,500.00	742.03	8,242.03	26,852.49	-	26,852.49
2031 年	34,600.00	621.33	35,221.33	17,006.06	-	17,006.06
合计	49,400.00	4,513.15	53,913.15	80,158.05	2,247.16	82,405.21
本息覆盖倍数	1.49					

（三）项目概况

1、固镇县张洪二期棚户区改造项目

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

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

2、固镇县安居苑棚户区改造项目

该项目征迁位于大营路南侧，菁华路西侧地块，出让地块位于大营路南侧、菁华路西侧、庙岗路北侧。

安居苑安置点占地 31065 平方米，约 46.6 亩，安置房建筑面积 74470 平方米，其中地上 61246.7 平方米，地下 13223.66 平方米；主要建设内容：建设 6 栋 12-24 层住宅，500 套住宅安置房，和配套设施及地下室建筑。安居苑项目征迁位于大营路南侧，菁华路西侧地块；改造项目占地面积约 350 亩，区域改造涉及户数 480 户，约 1900 人，征收改造各类建筑总面积 5 万平方米。

3、固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目

该项目征迁位于固镇县迎宾大道与浍河路交叉口东侧，浍河路东路北侧，出让土地位于迎宾大道与浍河路交叉口东侧，浍河路东路北侧地块。

安置房规划用地 96360 ㎡（约 144.5 亩），拟建设总建筑面积约 190411 ㎡，其中地上计容建筑面积约 149516 ㎡，包括住宅、配套服务用房等。不计容总建筑面积约 40895 ㎡，包括地下车库 36202 ㎡以及架空层 4693 ㎡。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

蚌埠市 3 个棚户区改造项目，项目总投资为 103,900.00 万元，其中项目资本金为 54,500.00 万元，债券资金为 49,400.00 万元。本次拟发行棚改专项债 11,300.00 万元，前期已发行棚改专项债 19,700.00 万元，预计未来年度发行棚改专项债 18,400.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	总投资额	项目资本金	本次拟发债金额	前次累计募集债券本金	预计未来拟发债金额
1	蚌埠市	固镇县	固镇县张洪二期棚户区改造项目	8,000.00	1,600.00	300.00	2,000.00	4,100.00
2	蚌埠市	固镇县	固镇县安居苑棚户区改造项目	30,000.00	6,000.00	2,000.00	17,700.00	4,300.00
3	蚌埠市	固镇县	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目	65,900.00	46,900.00	9,000.00	-	10,000.00
合计				103,900.00	54,500.00	11,300.00	19,700.00	18,400.00

2、资金筹措

棚改项目资金来源于财政资金和政府专项债券资金。

（五）资金平衡

1、固镇县张洪二期棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于 2030 年出让完毕，本

次发债资金平衡覆盖情况：按固镇县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.62；按固镇县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.57；按固镇县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.53。

表 1-1，按照蚌埠市固镇县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	-	-	-	-	-
2026 年	-	9.2	9.2	-	9.2	9.2
2027 年	-	113.15	113.15	-	113.15	113.15
2028 年	-	113.15	113.15	-	113.15	113.15
2029 年	-	113.15	113.15	-	113.15	113.15
2030 年	500.00	113.15	613.15	11,284.04	-	11,284.04
2031 年	5,900.00	103.95	6,003.95	-	-	-
合计	6,400.00	565.75	6,965.75	11,284.04	348.65	11,632.69
本息覆盖倍数				1.62		

表 1-2，按照蚌埠市固镇县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	-	-	-	-	-
2026 年	-	9.2	9.2	-	9.2	9.2
2027 年	-	113.15	113.15	-	113.15	113.15
2028 年	-	113.15	113.15	-	113.15	113.15
2029 年	-	113.15	113.15	-	113.15	113.15
2030 年	500.00	113.15	613.15	10,965.49	-	10,965.49
2031 年	5,900.00	103.95	6,003.95	-	-	-

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
合计	6,400.00	565.75	6,965.75	10,965.49	348.65	11,314.14
本息覆盖倍数				1.57		

表 1-3，按照蚌埠市固镇县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	-	-	-	-	-
2026 年	-	9.20	9.20	-	9.20	9.20
2027 年	-	113.15	113.15	-	113.15	113.15
2028 年	-	113.15	113.15	-	113.15	113.15
2029 年	-	113.15	113.15	-	113.15	113.15
2030 年	500.00	113.15	613.15	10,654.14	-	10,654.14
2031 年	5,900.00	103.95	6,003.95	-	-	-
合计	6,400.00	565.75	6,965.75	10,654.14	348.65	11,002.79
本息覆盖倍数				1.53		

2、固镇县安居苑棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于 2029 年出让完毕，本次发债资金平衡覆盖情况：按蚌埠市固镇县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.45；按蚌埠市固镇县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.42；按蚌埠市固镇县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.39。

表 2-1，按照蚌埠市固镇县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	160.6	160.6	-	160.6	160.6
2026 年	-	272.1	272.1	-	272.1	272.1
2027 年	-	439.88	439.88	-	439.88	439.88
2028 年	-	439.88	439.88	-	439.88	439.88
2029 年	7,300.00	439.88	7,739.88	38,005.43	-	38,005.43
2030 年	7,000.00	279.28	7,279.28	-	-	-
2031 年	9,700.00	167.78	9,867.78	-	-	-
合计	24,000.00	2,199.40	26,199.40	38,005.43	1,312.46	39,317.89
本息覆盖倍数	1.45					

表 2-2，按照蚌埠市固镇县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	160.6	160.6	-	160.6	160.6
2026 年	-	272.1	272.1	-	272.1	272.1
2027 年	-	439.88	439.88	-	439.88	439.88
2028 年	-	439.88	439.88	-	439.88	439.88
2029 年	7,300.00	439.88	7,739.88	37,145.15	-	37,145.15
2030 年	7,000.00	279.28	7,279.28	-	-	-
2031 年	9,700.00	167.78	9,867.78	-	-	-
合计	24,000.00	2,199.40	26,199.40	37,145.15	1,312.46	38,457.61
本息覆盖倍数	1.42					

表 2-3，按照蚌埠市固镇县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	160.6	160.6	-	160.6	160.6
2026 年	-	272.1	272.1	-	272.1	272.1
2027 年	-	439.88	439.88	-	439.88	439.88
2028 年	-	439.88	439.88	-	439.88	439.88
2029 年	7,300.00	439.88	7,739.88	36,299.50	-	36,299.50
2030 年	7,000.00	279.28	7,279.28	-	-	-
2031 年	9,700.00	167.78	9,867.78	-	-	-
合计	24,000.00	2,199.40	26,199.40	36,299.50	1,312.46	37,611.96
本息覆盖倍数	1.39					

3、固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且于 2030、2031 年分别每年出让 50%。出让完毕，本次发债资金平衡覆盖情况：按蚌埠市固镇县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.69；按蚌埠市固镇县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.64；按蚌埠市固镇县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.60。

表 3-1，按照蚌埠市固镇县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2026 年		-	-	-20.90	-	-20.90
2027 年	-	349.60	349.60	-	349.60	349.60
2028 年	-	349.60	349.60	-	349.60	349.60
2029 年	-	349.60	349.60	-	349.60	349.60
2030 年		349.60	349.60	16,982.89		16,982.89
2031 年	19,000.00	349.60	19,349.60	18,012.47		18,012.47
合计	19,000.00	1,748.00	20,748.00	34,974.46	1,048.80	36,023.26
本息覆盖倍数	1.69					

表 3-2，按照蚌埠市固镇县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2026 年		-	-	-20.90	-	-20.90
2027 年	-	349.60	349.60	-	349.60	349.60
2028 年	-	349.60	349.60	-	349.60	349.60
2029 年	-	349.60	349.60	-	349.60	349.60
2030 年		349.60	349.60	16,597.79		16,597.79
2031 年	19,000.00	349.60	19,349.60	17,503.50		17,503.50
合计	19,000.00	1,748.00	20,748.00	34,080.39	1,048.80	35,129.19
本息覆盖倍数	1.64					

表 3-3，按照蚌埠市固镇县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2026 年		-	-	-20.90	-	-20.90
2027 年	-	349.60	349.60	-	349.60	349.60
2028 年	-	349.60	349.60	-	349.60	349.60
2029 年	-	349.60	349.60	-	349.60	349.60
2030 年		349.60	349.60	16,219.25		16,219.25
2031 年	19,000.00	349.60	19,349.60	17,006.06		17,006.06
合计	19,000.00	1,748.00	20,748.00	33,204.40	1,048.80	34,253.20
本息覆盖倍数	1.60					

（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

经查询蚌埠市固镇县土地交易中心信息，本次棚改项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。具体情况如下：

1）固镇县张洪二期棚户区改造项目周边土地出让情况表：

序号	地市	区县	土地编号	土地出让面积（亩）	土地出让面积（㎡）	容积率	中标总地价（万元）	成交单位地价	土地用途
1	蚌埠市	固镇县	2023030	24.90	16,600.00	大于或等于 1 并且小于或等于 2	5129.40	206.00	城镇住宅-普通商品住房用地
2	蚌埠市	固镇县	2023028	64.32	42,880.00	大于或等于 1 并且小于或等于 1.8	13249.92	206.00	城镇住宅-普通商品住房用地
3	蚌埠市	固镇县	340323107001GB00120	21.86	14,573.33	大于或等于 1 并且小于或等于 1.8	1308.00	59.84	城镇住宅-普通商品住房用地
4	蚌埠市	固镇县	340323103913GB00009	96.00	64,000.00	大于或等于 1 并且小于或等于 1.2	7400.00	77.08	城镇住宅-普通商品住房用地
5	蚌埠市	固镇县	340323100926GB00061	71.51	47,673.34	大于或等于 1 并且小于或等于 2	7600.00	106.28	城镇住宅-普通商品住房用地
6	蚌埠市	固镇县	340323201901GB00029	105.00	70,000.00	大于或等于 1 并且小于或等于 1.8	8520.00	81.14	城镇住宅-普通商品住房用地
均价							122.72 万元/亩		

2）固镇县安居苑棚户区改造项目周边土地出让情况表：

序号	地市	区县	土地编号	土地出让面积（亩）	土地出让面积（㎡）	容积率	中标总地价（万元）	成交单位地价	土地用途	出让时间
1	蚌埠市	固镇县	2023030	24.90	16,600.00	大于或等于 1 并且小于或等于 2	5129.40	206.00	城镇住宅-普通商品住房用地	2023 年 3 月
2	蚌埠市	固镇县	2023028	64.32	42,880.00	大于或等于 1 并且小于或等于 1.8	13249.92	206.00	城镇住宅-普通商品住房用地	2023 年 8 月
3	蚌埠市	固镇县	340323103913GB00009	96.00	64,000.00	大于或等于 1 并且小于或等于 1.2	7400.00	77.08	城镇住宅-普通商品住房用地	2025 年 1 月
4	蚌埠市	固镇县	340323100926GB00061	71.51	47,673.34	大于或等于 1 并且小于或等于 2	7600.00	106.28	城镇住宅-普通商品住房用地	2025 年 3 月
均价							148.84 万元/亩			

3）固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目周边土地出让情况表：

序号	地市	区县	土地编号	土地出让面积（亩）	土地出让面积（㎡）	容积率	中标总地价（万元）	成交单位地价	土地用途
1	蚌埠市	固镇县	2023030	24.90	16,600.00	大于或等于 1 并且小于或等于 2	5129.40	206.00	城镇住宅-普通商品住房用地
2	蚌埠市	固镇县	2023028	64.32	42,880.00	大于或等于 1 并且小于	13249.92	206.00	城镇住宅-普通商

						或等于 1.8			品住房用地
3	蚌埠市	固镇县	340323107001GB00120	21.86	14,573.33	大于或等于 1 并且小于或等于 1.8	1308.00	59.84	城镇住宅-普通商品住房用地
4	蚌埠市	固镇县	340323103913GB00009	96.00	64,000.00	大于或等于 1 并且小于或等于 1.2	7400.00	77.08	城镇住宅-普通商品住房用地
5	蚌埠市	固镇县	340323100926GB00061	71.51	47,673.34	大于或等于 1 并且小于或等于 2	7600.00	106.28	城镇住宅-普通商品住房用地
6	蚌埠市	固镇县	340323201901GB00029	105.00	70,000.00	大于或等于 1 并且小于或等于 1.8	8520.00	81.14	城镇住宅-普通商品住房用地
均价							122.72 万元/亩		

（2）棚改项目土地出让价格预测

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

具体计算如下：

① 土地出让价格预测

序号	项目	地块	地市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积	参考平均单价	修正系数	预测土地单价
1	固镇县张洪二期棚户区改造项目	迎宾大道北侧、张洪府邸小区东侧	蚌埠市	固镇县	6.03%	居住用地	75 亩	122.72 万元/亩	1.02	125.18 万元/亩
2	固镇县安居苑棚户区改造项目	大营路南侧、菁华路西侧、庙岗路北侧	蚌埠市	固镇县	6.03%	居住用地	213.40 亩	148.84 万元/亩	1.055	157.03 万元/亩
3	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目	迎宾大道与浍河路交叉口东侧，浍河路东路北侧	蚌埠市	固镇县	6.03%	居住用地	300 亩	122.72 万元/亩	0.815	100.00 万元/亩

② 2025-2031 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	固镇县张洪二期棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	125.17	132.73	140.73	149.23	158.23	167.78	177.90
2	固镇县安居苑棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	157.03	166.50	176.55	187.20	198.49	210.47	223.16
3	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地		100.00	106.03	112.43	119.21	126.41	134.03

③ 2025-2031 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	固镇县张洪二期棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	125.17	131.97	139.14	146.69	154.66	163.06	171.91
2	固镇县安居苑棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	157.03	165.55	174.54	184.02	194.01	204.55	215.65
3	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地		100.00	105.43	111.15	117.19	123.55	130.26

④ 2025-2031 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	固镇县张洪二期棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	125.17	131.22	137.55	144.19	151.15	158.44	166.09
2	固镇县安居苑棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	157.03	164.61	172.55	180.88	189.61	198.76	208.35
3	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地		100.00	104.83	109.89	115.19	120.75	126.58

2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数蚌埠市固镇县 2023-2025 年近三年 GDP 平均增长率、2026 年政府工作报告预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	固镇县张洪二期棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	-	-	-	-	-	12,583.38	
2	固镇县安居苑棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	-	-	-	-	42,357.88	-	
3	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地						18,960.99	20,104.97

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	固镇县张洪二期棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	-	-	-	-	-	12,229.43	
2	固镇县安居苑棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	-	-	-	-	41,402.00	-	
3	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地						18,533.10	19,539.45

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	固镇县张洪二期棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	-	-	-	-	-	11,883.49	
2	固镇县安居苑棚户区改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地	-	-	-	-	40,462.40	-	
3	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地						18,112.50	18,986.73

3、土地出让收益预测

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

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

序号	项目	合计	固镇县张洪二期棚户区改造项目	固镇县安居苑棚户区改造项目	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目
	市区县	蚌埠市	固镇县	固镇县	固镇县
一	收入合计	94,007.21	12,583.38	42,357.88	39,065.95
1	土地收入	94,007.21	12,583.38	42,357.88	39,065.95
二	扣除项目合计	9,743.28	1,299.34	4,352.44	4,091.50
1	国有土地收益基金	6,739.26	1,006.67	3,388.63	2,343.96
2	农业土地开发资金	321.66	41.00	116.66	164.00
3	教育资金	1,880.14	251.67	847.16	781.32
4	省际统筹	781.32			781.32
5	发行费用	20.90			20.90
三	用于资金平衡土地相关收益	84,263.93	11,284.04	38,005.43	34,974.46

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

序号	项目	合计	固镇县张洪二期棚户区改造项目	固镇县安居苑棚户区改造项目	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目
	市区县	蚌埠市	固镇县	固镇县	固镇县
一	收入合计	91,703.98	12,229.43	41,402.00	38,072.55
1	土地收入	91,703.98	12,229.43	41,402.00	38,072.55
二	扣除项目合计	9,512.96	1,263.94	4,256.86	3,992.16
1	国有土地收益基金	6,574.87	978.35	3,312.16	2,284.35
2	农业土地开发资金	321.66	41.00	116.66	164.00
3	教育资金	1,834.08	244.59	828.04	761.45

序号	项目	合计	固镇县张洪二期棚户区改造项目	固镇县安居苑棚户区改造项目	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目
	市区县	蚌埠市	固镇县	固镇县	固镇县
4	省际统筹	761.45			761.45
5	发行费用	20.90			20.90
三	用于资金平衡土地相关收益	82,191.03	10,965.49	37,145.15	34,080.39

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

序号	项目	合计	固镇县张洪二期棚户区改造项目	固镇县安居苑棚户区改造项目	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目
	市区县	蚌埠市	固镇县	固镇县	固镇县
一	收入合计	89,445.12	11,883.49	40,462.40	37,099.23
1	土地收入	89,445.12	11,883.49	40,462.40	37099.23
二	扣除项目合计	9,287.07	1,229.35	4,162.90	3,894.82
1	国有土地收益基金	6,413.62	950.68	3,236.99	2,225.95
2	农业土地开发资金	321.66	41.00	116.66	164.00
3	教育资金	1,788.90	237.67	809.25	741.98
4	省际统筹	741.98			741.98
5	发行费用	20.90			20.90
三	用于资金平衡土地相关收益	80,158.05	10,654.14	36,299.50	33,204.40

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

滁州市各区县本次共 4 个棚改项目，项目计划融资共 173,200.00 万元，本次拟发行棚改专项债 13,300.00 万元，已发行专项债券 111,900.00 万元。其中 2023 年 9 月已发行棚改专项债 14,200.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.61%，2024 年 2 月已发行棚改专项债 3,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.38%，2024 年 5 月已发行棚改专项债 9,500.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.20%，2024 年 8 月已发行棚改专项债 8,500.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.87%，2025 年 1 月已发行棚改专项债 15,700.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.49%，2025 年 3 月已发行棚改专项债 8,200.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.73%，2025 年 6 月已发行棚改专项债 300.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.61%，2025 年 8 月已发行棚改专项债 26,700.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.84%，2026 年 1 月已发行棚改专项债 13,300.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.65%，2026 年 6 月已发行棚改专项债 12,500.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.52%，预计 2027 年后续批次拟发行棚改专项债 48,000.00 万元，假设本次和预计融资利率为 1.84%，期限均为五年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1、本次发行专项债应付本息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
滁州市	2026 年		13,300.00		13,300.00	1.84%		
	2027 年	13,300.00			13,300.00	1.84%	244.72	244.72
	2028 年	13,300.00			13,300.00	1.84%	244.72	244.72
	2029 年	13,300.00			13,300.00	1.84%	244.72	244.72
	2030 年	13,300.00			13,300.00	1.84%	244.72	244.72
	2031 年	13,300.00		13,300.00		1.84%	244.72	13,544.72
合计			13,300.00	13,300.00			1,223.60	14,523.60

2、前期已发行专项债还本付息情况

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

金额单位：人民币万元

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

滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目，2025 年 3 月已发行专项债 4,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.73%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2025 年		4,000.00		4,000.00	1.73%		
2026 年	4,000.00			4,000.00	1.73%	69.20	69.20
2027 年	4,000.00			4,000.00	1.73%	69.20	69.20
2028 年	4,000.00			4,000.00	1.73%	69.20	69.20
2029 年	4,000.00			4,000.00	1.73%	69.20	69.20
2030 年	4,000.00		4,000.00		1.73%	69.20	4,069.20
合计		4,000.00	4,000.00			346.00	4,346.00

滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目，2025 年 8 月已发行专项债 11,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.84%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2025 年		11,000.00		11,000.00	1.84%		-
2026 年	11,000.00			11,000.00	1.84%	202.40	202.40
2027 年	11,000.00			11,000.00	1.84%	202.40	202.40
2028 年	11,000.00			11,000.00	1.84%	202.40	202.40
2029 年	11,000.00			11,000.00	1.84%	202.40	202.40
2030 年	11,000.00		11,000.00	-	1.84%	202.40	11,202.40
合计		11,000.00	11,000.00			1,012.00	12,012.00

滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目，2026 年 1 月已发行专项债 4,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.65%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2026 年		4,000.00		4,000.00	1.65%		
2027 年	4,000.00			4,000.00	1.65%	66.00	66.00
2028 年	4,000.00			4,000.00	1.65%	66.00	66.00
2029 年	4,000.00			4,000.00	1.65%	66.00	66.00
2030 年	4,000.00			4,000.00	1.65%	66.00	66.00
2031 年	4,000.00		4,000.00		1.65%	66.00	4,066.00
合计		4,000.00	4,000.00			330.00	4,330.00

滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目，2026 年 6 月已发行专项债 5,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.52%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2026 年		5,000.00		5,000.00	1.52%		
2027 年	5,000.00			5,000.00	1.52%	76.00	76.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	1.52%	76.00	76.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	1.52%	76.00	76.00
2030 年	5,000.00			5,000.00	1.52%	76.00	76.00
2031 年	5,000.00		5,000.00		1.52%	76.00	5,076.00
合计		5,000.00	5,000.00			380.00	5,380.00

（2）滁州市琅琊区永阳人家棚改项目，2024 年 5 月已发行专项债 8,500.00 万元，期限为五年，实际发行利率 2.2%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2024 年		8,500.00		8,500.00	2.2%	-	-
2025 年	8,500.00			8,500.00	2.2%	187.00	187.00
2026 年	8,500.00			8,500.00	2.2%	187.00	187.00
2027 年	8,500.00			8,500.00	2.2%	187.00	187.00
2028 年	8,500.00			8,500.00	2.2%	187.00	187.00
2029 年	8,500.00		8,500.00	-	2.2%	187.00	8,687.00
合计		8,500.00	8,500.00		-	935.00	9,435.00

滁州市琅琊区永阳人家棚改项目，2024 年 8 月已发行专项债 3,500.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.87%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2024 年		3,500.00		3,500.00	1.87%	-	-
2025 年	3,500.00			3,500.00	1.87%	65.45	65.45
2026 年	3,500.00			3,500.00	1.87%	65.45	65.45
2027 年	3,500.00			3,500.00	1.87%	65.45	65.45
2028 年	3,500.00			3,500.00	1.87%	65.45	65.45
2029 年	3,500.00		3,500.00	-	1.87%	65.45	3,565.45
合计		3,500.00	3,500.00		-	327.25	3,827.25

滁州市琅琊区永阳人家棚改项目，2025 年 1 月已发行专项债 13,700.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.49%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2025 年	-	13,700.00		13,700.00	1.49%	-	-
2026 年	13,700.00			13,700.00	1.49%	204.13	204.13
2027 年	13,700.00			13,700.00	1.49%	204.13	204.13
2028 年	13,700.00			13,700.00	1.49%	204.13	204.13
2029 年	13,700.00			13,700.00	1.49%	204.13	204.13
2030 年	13,700.00		13,700.00	-	1.49%	204.13	13,904.13
合计		13,700.00	13,700.00		-	1,020.65	14,720.65

滁州市琅琊区永阳人家棚改项目，2025 年 3 月已发行专项债 4,200.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.73%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2025 年	-	4,200.00		4,200.00	1.73%	-	-
2026 年	4,200.00			4,200.00	1.73%	72.66	72.66
2027 年	4,200.00			4,200.00	1.73%	72.66	72.66
2028 年	4,200.00			4,200.00	1.73%	72.66	72.66
2029 年	4,200.00			4,200.00	1.73%	72.66	72.66
2030 年	4,200.00		4,200.00	-	1.73%	72.66	4,272.66
合计		4,200.00	4,200.00		-	363.30	4,563.30

滁州市琅琊区永阳人家棚改项目，2025 年 6 月已发行专项债 300.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.61%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2025 年		300.00		300.00	1.61%	0.00	0.00
2026 年	300.00			300.00	1.61%	4.83	4.83
2027 年	300.00			300.00	1.61%	4.83	4.83
2028 年	300.00			300.00	1.61%	4.83	4.83
2029 年	300.00			300.00	1.61%	4.83	4.83
2030 年	300.00		300.00	0.00	1.61%	4.83	304.83
合计		300.00	300.00		-	24.15	324.15

滁州市琅琊区永阳人家棚改项目，2025 年 8 月已发行专项债 10,700.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.84%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2025 年		10,700.00		10,700.00	1.84%		-
2026 年	10,700.00			10,700.00	1.84%	196.88	196.88
2027 年	10,700.00			10,700.00	1.84%	196.88	196.88
2028 年	10,700.00			10,700.00	1.84%	196.88	196.88
2029 年	10,700.00			10,700.00	1.84%	196.88	196.88
2030 年	10,700.00		10,700.00	-	1.84%	196.88	10,896.88
合计		10,700.00	10,700.00			984.40	11,684.40

滁州市琅琊区永阳人家棚改项目，2026 年 1 月已发行专项债 7,300.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.65%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2026 年		7,300.00		7,300.00	1.65%		
2027 年	7,300.00			7,300.00	1.65%	120.45	120.45
2028 年	7,300.00			7,300.00	1.65%	120.45	120.45
2029 年	7,300.00			7,300.00	1.65%	120.45	120.45
2030 年	7,300.00			7,300.00	1.65%	120.45	120.45
2031 年	7,300.00		7,300.00		1.65%	120.45	7,420.45
合计		7,300.00	7,300.00			602.25	7,902.25

滁州市琅琊区永阳人家棚改项目，2026 年 6 月已发行专项债 3,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.65%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2026 年		3,000.00		3,000.00	1.52%		
2027 年	3,000.00			3,000.00	1.52%	45.60	45.60
2028 年	3,000.00			3,000.00	1.52%	45.60	45.60
2029 年	3,000.00			3,000.00	1.52%	45.60	45.60
2030 年	3,000.00			3,000.00	1.52%	45.60	45.60
2031 年	3,000.00		3,000.00		1.52%	45.60	3,045.60
合计		3,000.00	3,000.00			228.00	3,228.00

（3）定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目，2023 年 9 月已发行专项债 14,200.00 万元，期限为五年，实际发行利率 2.61%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
2023 年	-	14,200.00	-	14,200.00	2.61%	-	-
2024 年	14,200.00	-	-	14,200.00	2.61%	370.62	370.62
2025 年	14,200.00	-	-	14,200.00	2.61%	370.62	370.62
2026 年	14,200.00	-	-	14,200.00	2.61%	370.62	370.62
2027 年	14,200.00	-	-	14,200.00	2.61%	370.62	370.62
2028 年	14,200.00	-	14,200.00	-	2.61%	370.62	14,570.62
合计	-	14,200.00	14,200.00	-	-	1,853.10	16,053.10

定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目，2024 年 2 月已发行专项债 3,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 2.38%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
2024 年		3,000.00	-	3,000.00	2.38%	-	-
2025 年	3,000.00			3,000.00	2.38%	71.40	71.40

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
2026 年	3,000.00			3,000.00	2.38%	71.40	71.40
2027 年	3,000.00			3,000.00	2.38%	71.40	71.40
2028 年	3,000.00			3,000.00	2.38%	71.40	71.40
2029 年	3,000.00		3,000.00	-	2.38%	71.40	3,071.40
合计		3,000.00	3,000.00	-		357.00	3,357.00

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

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
2024 年		1,000.00	-	1,000.00	2.20%	-	-
2025 年	1,000.00			1,000.00	2.20%	22.00	22.00
2026 年	1,000.00			1,000.00	2.20%	22.00	22.00
2027 年	1,000.00			1,000.00	2.20%	22.00	22.00
2028 年	1,000.00			1,000.00	2.20%	22.00	22.00
2029 年	1,000.00		1,000.00	-	2.20%	22.00	1,022.00
合计		1,000.00	1,000.00	-		110.00	1,110.00

定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目，2025 年 1 月已发行专项债 2,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.49%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2025 年	-	2,000.00		2,000.00	1.49%	-	-
2026 年	2,000.00			2,000.00	1.49%	29.80	29.80
2027 年	2,000.00			2,000.00	1.49%	29.80	29.80
2028 年	2,000.00			2,000.00	1.49%	29.80	29.80
2029 年	2,000.00		-	2,000.00	1.49%	29.80	29.80

2030 年	2,000.00		2,000.00	-	1.49%	29.80	2,029.80
合计			2,000.00		-	149.00	2,149.00

定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目，2025 年 8 月已发行专项债 5,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.84%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
2025 年		5,000.00		5,000.00	1.84%		-
2026 年	5,000.00			5,000.00	1.84%	92.00	92.00
2027 年	5,000.00			5,000.00	1.84%	92.00	92.00
2028 年	5,000.00			5,000.00	1.84%	92.00	92.00
2029 年	5,000.00			5,000.00	1.84%	92.00	92.00
2030 年	5,000.00		5,000.00	-	1.84%	92.00	5,092.00
合计		5,000.00	5,000.00			460.00	5,460.00

定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目，2026 年 1 月已发行专项债 2,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.65%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
2026 年		2,000.00		2,000.00	1.65%		
2027 年	2,000.00			2,000.00	1.65%	33.00	33.00
2028 年	2,000.00			2,000.00	1.65%	33.00	33.00
2029 年	2,000.00			2,000.00	1.65%	33.00	33.00
2030 年	2,000.00			2,000.00	1.65%	33.00	33.00
2031 年	2,000.00		2,000.00		1.65%	33.00	2,033.00
合计		2,000.00	2,000.00			165.00	2,165.00

（4）高庄花园棚改二期项目，2026 年 6 月已发行专项债 4,500.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.52%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
2026 年		4,500.00		4,500.00	1.52%		
2027 年	4,500.00			4,500.00	1.52%	68.40	68.40
2028 年	4,500.00			4,500.00	1.52%	68.40	68.40
2029 年	4,500.00			4,500.00	1.52%	68.40	68.40
2030 年	4,500.00			4,500.00	1.52%	68.40	68.40
2031 年	4,500.00		4,500.00		1.52%	68.40	4,568.40
合计		4,500.00	4,500.00			342.00	4,842.00

3、预计发行专项债应付本息情况

滁州市各区县预计于 2027 年后续批次发行专项债 48,000.00 万元，滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目，预计 2027 年及后续批次拟发行专项债 25,000.00 万元，滁州市琅琊区永阳人家棚改项目，预计 2027 年及后续批次拟发行专项债 15,800.00 万元，定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目，预计 2027 年及后续批次拟发行专项债 1,700.00 万元，高庄花园棚改二期项目，预计 2027 年及后续批次拟发行专项债 5,500.00 万元，以上项目期限均为 5 年，假设融资利率 1.84%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
滁州市	2027		48,000.00		48,000.00	1.84%		
	2028	48,000.00			48,000.00	1.84%	883.20	883.20
	2029	48,000.00			48,000.00	1.84%	883.20	883.20
	2030	48,000.00			48,000.00	1.84%	883.20	883.20
	2031	48,000.00			48,000.00	1.84%	883.20	883.20
	2032	48,000.00		48,000.00		1.84%	883.20	48,883.20
合计			48,000.00	48,000.00			4,416.00	52,416.00

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由琅琊区人民政府、定远县人民政府、滁州经济技术开发区人民政府合计拿出14个可出让地块对本期4个募集资金投资项目进行资金平衡。

序号	拟出让地块	项目
1	安置小区（永阳人家安置点）	滁州市老木材公司和润北公园棚户区改造项目
2	紫薇北路以西、定远路以东、卫民路以北区域地块	
3	紫薇北路以西、定远路以东、光明东路以南区域	
4	天长东路以北、光明东路以南、定远路两侧区域	
5	光明园小区东南区域	
6	定远路与天长东路交口西北区域	
7	营房社区机场组地块	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目
8	104国道周边地块	
9	永阳路周边（十里队）地块	
10	将军山路北延地块	
11	清流河环境整治（世纪大道以北）地块	
12	安置小区（永阳人家安置点）	
13	定远县岸上玫瑰一期安置房项目地块	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目
14	紫薇路与会峰路交口西北侧	高庄花园棚改二期项目

经查询滁州市的自然资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2026年预计GDP增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定棚改项目的土地出让价格。

序号	区、县	2023年GDP增速	2024年GDP增速	2025年GDP增速	三年平均增速	2026年政府工作报告预计GDP增速	预计GDP增速
1	琅琊区	7.3%	5.00%	4.80%	5.87%	5.50%	5.50%
2	定远县	4.80%	6.10%	5.10%	5.33%	6%-6.5%	5.33%
3	滁州市经开区	6.40%	5.50%	5.50%	5.80%	5.50%-6.00%	5.50%

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	琅琊区	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	2029 年出让 100%
2	滁州市	琅琊区	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	2029 年出让 25%；2030 年出让 25%；2031 年出让 25%；2032 年出让 25%；
3	滁州市	定远县	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	2029 年出让 40%；2030 年出让 30%；2031 年出让 30%
4	滁州市	滁州市经开区	高庄花园棚改二期项目	2031 年出让 100%

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以滁州市各区县预计 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	区县	项目	按照预计 GDP 增速的 100%	按照预计 GDP 增速的 90%	按照预计 GDP 增速的 80%
1	滁州市	琅琊区	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	80,952.24	79,275.44	77,624.79
2	滁州市	琅琊区	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	118,785.55	115,981.49	113,233.21
3	滁州市	定远县	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	63,299.18	61,729.49	60,192.00
4	滁州市	滁州市经开区	高庄花园棚改二期项目	20,486.24	19,949.27	19,423.39
合　　计				**283,523.21**	**276,935.69**	**270,473.39**

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

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金和财政收入支付。本次发债滁州市自行平衡项目覆盖情况：按照滁州市各区县 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 1.49；按照滁州市各区县 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 1.45；按照滁州市各区县 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 1.42。

表 1：按照滁州市各区县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	370.62	370.62	-	370.62	370.62
2025 年	-	809.97	809.97	-	809.97	809.97
2026 年	-	1,681.87	1,681.87	-	1,681.87	1,681.87
2027 年	-	2,658.04	2,658.04	-	2,658.04	2,658.04
2028 年	14,200.00	3,509.96	17,709.96	-	17,709.96	17,709.96
2029 年	21,000.00	3,139.34	24,139.34	132,441.82	188.00	132,629.82
2030 年	50,900.00	2,699.99	53,599.99	47,930.05	188.00	48,118.05
2031 年	47,100.00	1,796.81	48,896.81	71,025.61	-	71,025.61
2032 年	40,000.00	883.20	40,883.20	32,125.72	-	32,125.72
合计	173,200.00	17,549.80	190,749.80	283,523.20	23,606.46	307,129.66
本息覆盖倍数	1.49					

表 2：按照滁州市各区县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	370.62	370.62	-	370.62	370.62
2025 年	-	809.97	809.97	-	809.97	809.97
2026 年	-	1,681.87	1,681.87	-	1,681.87	1,681.87
2027 年	-	2,658.04	2,658.04	-	2,658.04	2,658.04
2028 年	14,200.00	3,509.96	17,709.96	-	17,709.96	17,709.96
2029 年	21,000.00	3,139.34	24,139.34	129,852.34	188.00	130,040.34
2030 年	50,900.00	2,699.99	53,599.99	46,852.90	188.00	47,040.90
2031 年	47,100.00	1,796.81	48,896.81	69,097.96	-	69,097.96
2032 年	40,000.00	883.20	40,883.20	31,132.49	-	31,132.49

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
合计	173,200.00	17,549.80	190,749.80	276,935.69	23,606.46	300,542.15
本息覆盖倍数	1.45					

表 3：按照滁州市各区县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	370.62	370.62	-	370.62	370.62
2025 年	-	809.97	809.97	-	809.97	809.97
2026 年	-	1,681.87	1,681.87	-	1,681.87	1,681.87
2027 年	-	2,658.04	2,658.04	-	2,658.04	2,658.04
2028 年	14,200.00	3,509.96	17,709.96	-	17,709.96	17,709.96
2029 年	21,000.00	3,139.34	24,139.34	127,300.83	188.00	127,488.83
2030 年	50,900.00	2,699.99	53,599.99	45,794.72	188.00	45,982.72
2031 年	47,100.00	1,796.81	48,896.81	67,212.88	-	67,212.88
2032 年	40,000.00	883.20	40,883.20	30,164.95	-	30,164.95
合计	173,200.00	17,549.80	190,749.80	270,473.39	23,606.46	294,079.85
本息覆盖倍数	1.42					

（三）项目概况

1、滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目

本项目建设内容:住宅、公共社区用房、地下室及公共配套等建筑等主体工程及室外给排水、电气、道路、景观等附属工程。项目共占地约 116 亩、总建筑面积为 16.70 万 m^2，地上总建筑面积为 12.50 万 m^2，地下总建筑面积为 4.20 万 m^2。项目于 2024 年 12 月开工建设，计划 2027 年 11 月完成竣工验收阶段，项目施工建设工期约 3 年。

棚改项目四至范围为：

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

2、滁州市琅琊区永阳人家棚改项目

本项目建设内容主要包含拆迁区和安置小区建设两部分,本次棚户区拆迁改造共包含 5 个地块和一处安置小区，拆迁总面积 3743.84 亩，1491 户。计划全部集中就近安置在永阳人家安置点,安置点总占地面积 124.55 亩,规划总建筑面积 224497.44 平方米,设计户数 1574 户。开工日期为 2022 年 3 月，预计竣工时间为 2026 年 12 月。

棚改项目四至范围为：

序号	地块名称	地块四至范围
1	营房社区机场组地块	萃华园小区以南，世纪大道以北
2	104 国道周边地块	104 国道两侧，雷桥村 3 个村民组
3	永阳路周边(十里队）地块	铜陵路以南、永阳路以西、油坊路以东、芜湖路以北
4	将军山路北延地块	世纪大道以北，规划北外环路以南，将军山路两侧
5	清流河环境整治（世纪大道以北)地块	世纪大道以北，北环路以南区域
6	安置小区（永阳人家安置点）	位于营房社区机场组地块，雷桥路以东、铜陵路以南、拖锹岭路以西、世纪大道以北

3、定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目

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

棚改项目四至范围为：

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

4、高庄花园棚改二期项目

本项目建设内容：项目占地面积 38.1 亩，总建筑面积约 6.7 万平方米，包含 4 栋住宅、1 栋幼儿园、地下车库及人防、室外道路、雨污水管道、绿化等附属配套设施。，项目建设期限为 2024 年 4 月-2027 年 3 月。

棚改项目四至范围为：

序号	地块名称	地块四至范围
1	高庄花园棚改二期项目地块	紫薇路与会峰路交口西北侧

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

滁州市 4 个棚户区改造项目，项目总投资为 241,176.40 万元，其中：项目资本金 67,976.40 万元，本次拟发行棚改专项债 13,300.00 万元，前期已发行棚改专项债 111,900.00 万元，预计未来发行棚改专项债 48,000.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	区县	项目名称	总投资额	项目资本金	本次拟发债金额	前期已发债金额	预计未来拟发债金额
1	琅琊区	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	75,000.00	17,000.00	4,000.00	29,000.00	25,000.00
2	琅琊区	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	90,000.00	20,000.00	3,000.00	51,200.00	15,800.00
3	定远县	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	50,176.40	15,976.40	5,300.00	27,200.00	1,700.00
4	滁州经济技术开发区	高庄花园棚改二期项目	26,000.00	15,000.00	1,000.00	4,500.00	5,500.00
合计			**241,176.40**	**67,976.40**	**13,300.00**	**111,900.00**	**48,000.00**

2、资金筹措

滁州市项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡

1、滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目

按自融资开始日起第 5 年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按照琅琊区预计 GDP 增速 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.28；按照琅琊区预计 GDP 增速 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.25；按照琅琊区预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.23。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2025 年		93.50	93.50		93.50	93.50
2026 年		365.10	365.10		365.10	365.10
2027 年		580.70	580.70		580.70	580.70
2028 年		1,040.70	1,040.70		1,040.70	1,040.70
2029 年	5,000.00	1,040.70	6,040.70	80,952.24		80,952.24
2030 年	15,000.00	947.20	15,947.20			-
2031 年	21,000.00	675.60	21,675.60			-
2032 年	17,000.00	460.00	17,460.00			-
合计	58,000.00	5,203.50	63,203.50	80,952.24	2,080.00	83,032.24
本息覆盖倍数	1.28					

表 1-2，按照琅琊区预计 GDP 增速 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2025 年		93.50	93.50		93.50	93.50
2026 年		365.10	365.10		365.10	365.10
2027 年		580.70	580.70		580.70	580.70

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2028 年		1,040.70	1,040.70		1,040.70	1,040.70
2029 年	5,000.00	1,040.70	6,040.70	79,275.44		79,275.44
2030 年	15,000.00	947.20	15,947.20			-
2031 年	21,000.00	675.60	21,675.60			-
2032 年	17,000.00	460.00	17,460.00			-
合计	58,000.00	5,203.50	63,203.50	79,275.44	2,080.00	81,355.44
本息覆盖倍数	1.25					

表 1-3，按照琅琊区预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2025 年		93.50	93.50		93.50	93.50
2026 年		365.10	365.10		365.10	365.10
2027 年		580.70	580.70		580.70	580.70
2028 年		1,040.70	1,040.70		1,040.70	1,040.70
2029 年	5,000.00	1,040.70	6,040.70	77,624.79		77,624.79
2030 年	15,000.00	947.20	15,947.20			-
2031 年	21,000.00	675.60	21,675.60			-
2032 年	17,000.00	460.00	17,460.00			-
合计	58,000.00	5,203.50	63,203.50	77,624.79	2,080.00	79,704.79
本息覆盖倍数	1.23					

2、滁州市琅琊区永阳人家棚改项目资金平衡方案

按自融资开始日起第 5 年开始土地挂牌交易，且全部于四年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按照琅琊区预计 GDP 增速 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.53；按照琅琊区预计 GDP 增速 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.49；按照琅琊区预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.46。

表 2-1，按照琅琊区 GDP 预计增速 100%比例计算土地价格增长的情况下的本

息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	252.45	252.45		252.45	252.45
2026 年	-	730.95	730.95		730.95	730.95
2027 年	-	1,242.92	1,242.92		1,242.92	1,242.92
2028 年	-	1,533.64	1,533.64		1,533.64	1,533.64
2029 年	12,000.00	1,533.64	13,533.64	27,352.21	-	27,352.21
2030 年	28,900.00	1,281.19	30,181.19	28,858.99	-	28,858.99
2031 年	13,300.00	802.69	14,102.69	30,448.64	-	30,448.64
2032 年	15,800.00	290.72	16,090.72	32,125.72	-	32,125.72
合计	70,000.00	7,668.20	77,668.20	118,785.55	3,759.96	122,545.51
本息覆盖倍数	1.53					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	252.45	252.45		252.45	252.45
2026 年	-	730.95	730.95		730.95	730.95
2027 年	-	1,242.92	1,242.92		1,242.92	1,242.92
2028 年	-	1,533.64	1,533.64		1,533.64	1,533.64
2029 年	12,000.00	1,533.64	13,533.64	26,925.97	-	26,925.97
2030 年	28,900.00	1,281.19	30,181.19	28,260.97	-	28,260.97
2031 年	13,300.00	802.69	14,102.69	29,662.06	-	29,662.06
2032 年	15,800.00	290.72	16,090.72	31,132.49	-	31,132.49
合计	70,000.00	7,668.20	77,668.20	115,981.49	3,759.96	119,741.45
本息覆盖倍数	1.49					

表 2-3，按照琅琊区预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格增长的情况下的本

息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	252.45	252.45		252.45	252.45
2026 年	-	730.95	730.95		730.95	730.95
2027 年	-	1,242.92	1,242.92		1,242.92	1,242.92
2028 年	-	1,533.64	1,533.64		1,533.64	1,533.64
2029 年	12,000.00	1,533.64	13,533.64	26,504.18	-	26,504.18
2030 年	28,900.00	1,281.19	30,181.19	27,672.29	-	27,672.29
2031 年	13,300.00	802.69	14,102.69	28,891.79	-	28,891.79
2032 年	15,800.00	290.72	16,090.72	30,164.95	-	30,164.95
合计	70,000.00	7,668.20	77,668.20	113,233.21	3,759.96	116,993.17
本息覆盖倍数	1.46					

3、定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目资金平衡方案

按自融资开始日起第 6 年开始土地挂牌交易，且全部于三年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按照定远县预计 GDP 增速 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.67；按照定远县预计 GDP 增速 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.63；按照定远县预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.59。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	370.62	370.62		370.62	370.62
2025 年		464.02	464.02		464.02	464.02
2026 年	-	585.82	585.82	-	585.82	585.82

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	-	747.62	747.62		747.62	747.62
2028 年	14,200.00	747.62	14,947.62		14,947.62	14,947.62
2029 年	4,000.00	377.00	4,377.00	24,137.37		24,137.37
2030 年	7,000.00	283.60	7,283.60	19,071.07		19,071.07
2031 年	7,300.00	130.52	7,430.52	20,090.74		20,090.74
2032 年	1,700.00	31.28	1,731.28			
合计	34,200.00	3,738.10	37,938.10	63,299.18	17,115.70	80,414.88
本息覆盖倍数	1.67					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	370.62	370.62		370.62	370.62
2025 年	-	464.02	464.02		464.02	464.02
2026 年	-	585.82	585.82		585.82	585.82
2027 年	-	747.62	747.62		747.62	747.62
2028 年	14,200.00	747.62	14,947.62		14,947.62	14,947.62
2029 年	4,000.00	377.00	4,377.00	23,650.94		23,650.94
2030 年	7,000.00	283.60	7,283.60	18,591.93		18,591.93
2031 年	7,300.00	130.52	7,430.52	19,486.63		19,486.63
2032 年	1,700.00	31.28	1,731.28	-	-	-
合计	34,200.00	3,738.10	37,938.10	61,729.49	17,115.70	78,845.19
本息覆盖倍数	1.63					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	370.62	370.62		370.62	370.62
2025 年	-	464.02	464.02	-	464.02	464.02
2026 年	-	585.82	585.82		585.82	585.82
2027 年	-	747.62	747.62		747.62	747.62
2028 年	14,200.00	747.62	14,947.62		14,947.62	14,947.62
2029 年	4,000.00	377.00	4,377.00	23,171.87		23,171.87
2030 年	7,000.00	283.60	7,283.60	18,122.44		18,122.44
2031 年	7,300.00	130.52	7,430.52	18,897.70		18,897.70
2032 年	1,700.00	31.28	1,731.28	-	-	-
合计	34,200.00	3,738.10	37,938.10	60,192.00	17,115.70	77,307.70
本息覆盖倍数	1.59					

4、高庄花园棚改二期项目

按自融资开始日起第 5 年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按照滁州经济技术开发区预计 GDP 增速 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.72；按照滁州经济技术开发区预计 GDP 增速 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.67；按照滁州经济技术开发区预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.63。

表 4-1，按照滁州经济技术开发区预计 GDP 增速 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2027 年		86.80	86.80		86.80	86.80
2028 年		188.00	188.00		188.00	188.00
2029 年		188.00	188.00		188.00	188.00
2030 年		188.00	188.00		188.00	188.00

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
2031 年	5,500.00	188.00	5,688.00	20,486.24		20,486.24
2032 年	5,500.00	101.20	5,601.20			
合计	11,000.00	940.00	11,940.00	20,486.24	650.80	21,137.04
本息覆盖倍数	1.72					

表 4-2，按照滁州经济技术开发区预计 GDP 增速 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2027 年	-	86.80	86.80		86.80	86.80
2028 年	-	188.00	188.00		188.00	188.00
2029 年	-	188.00	188.00		188.00	188.00
2030 年	-	188.00	188.00		188.00	188.00
2031 年	5,500.00	188.00	5,688.00	19,949.27	-	19,949.27
2032 年	5,500.00	101.20	5,601.20			
合计	11,000.00	940.00	11,940.00	19,949.27	650.80	20,600.07
本息覆盖倍数	1.67					

表 4-3，按照滁州经济技术开发区预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2027 年	-	86.80	86.80		86.80	86.80
2028 年	-	188.00	188.00		188.00	188.00
2029 年	-	188.00	188.00		188.00	188.00
2030 年	-	188.00	188.00		188.00	188.00
2031 年	5,500.00	188.00	5,688.00	19,423.39	-	19,423.39

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	5,500.00	101.20	5,601.20			
合计	11,000.00	940.00	11,940.00	19,423.39	650.80	20,074.19
本息覆盖倍数	1.63					

（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

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

具体情况如下：

①滁州市老木材公司和润北公园棚户区改造项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	中标总地价（万元）	平均价格（万元/亩）	出让日期	用途
1	滁土公告字〔2025〕21号	敬梓路与凤阳路交叉口西南侧	琅琊区	56153	1.1-1.8	33792	401.19	2025	二类城镇住宅用地、商业用地（商业不少于10%）
2	滁土公告字〔2025〕21号	滁州大道与凤阳路交叉口西北侧	琅琊区	25145	1.1-1.6	15187	402.65	2025	二类城镇住宅用地、商业用地（商业不少于10%）
3	滁土公告字〔2025〕20号	阳明路西侧、恒丰路南侧	琅琊区	31116	1.1-1.2	18770	402.15	2025	二类城镇住宅、商业（商业1%-10%）
参考均价							402.00		
1	滁土公告字〔2025〕21号	人民路与规划支路交叉口东北侧	琅琊区	34292	1.1-2.0	13474	261.95	2025	商业用地
参考均价							261.95		

②滁州市琅琊区永阳人家棚改项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	滁土公告字〔2023〕9号	西涧路与环湖路交叉口东北侧	琅琊区	30,923.00	1.1-1.4	8,023.00	2,594.51	2023.07.13	城镇住宅、商业

序号	文号	地块	区位	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
2	滁土公告字〔2023〕9号	淮安路南侧、滁州大道东侧	琅琊区	78,102.00	1.6-2.0	35,203.00	4,507.31	2023.07.13	城镇住宅、商业
3	滁土公告字〔2024〕15号	菱溪路东侧、菱溪湖公园北侧	琅琊区	91,360.00	1.4-1.8	43,953.00	4,810.97	2024.10.18	城镇住宅、商业
4	滁土公告字〔2024〕15号	龙兴路辅道北侧、南直隶路西侧	琅琊区	54,402.00	1.4-1.8	34,373.00	6,318.33	2024.10.18	城镇住宅、商业
5	滁土公告字〔2024〕15号	恒兴路与中都大道交叉口东南侧	琅琊区	40,521.00	1.6-2.0	24,413.00	6,024.78	2024.10.18	城镇住宅、商业
6	滁土公告字〔2024〕15号	明湖大道与中都大道交叉口东北侧	琅琊区	42,333.00	1.6-2.0	25,501.00	6,023.91	2024.10.18	城镇住宅、商业
7	滁土公告字〔2025〕18号	敬梓路与虹桥路交叉口东南侧	琅琊区	54,502.00	1.1-1.8	32,802.00	6,018.49	2025.09.30	城镇住宅、商业
8	滁土公告字〔2025〕18号	滁州大道与虹桥路交叉口东北侧	琅琊区	41,780.00	1.1-1.6	25,168.00	6,023.93	2025.09.30	城镇住宅、商业
9	滁土公告字〔2025〕18号	恒兴路与永乐路交叉口西南侧	琅琊区	96,631.00	1.1-1.8	58,079.00	6,010.39	2025.09.30	城镇住宅、商业
10	滁土公告字〔2025〕18号	乌衣镇滁宁大道与康泰路交叉口西南侧	琅琊区	112,577.00	1.1-2.2	38,940.00	3,458.97	2025.09.30	城镇住宅、商业
11	滁土公告字〔2025〕18号	常州路与文忠路交叉口西北侧	琅琊区	103,327.00	1.2-1.8	54,347.00	5,259.71	2025.09.30	城镇住宅、商业
参考均价							**5,101.45**	-	-

③定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	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	定自然资源公告字〔2020〕14号	金山路与戚继光大道交叉口东南角	定远县	69,739.69	1.0-1.8	21,200.00	3,039.88	2021/2/7	住宅用地
2	定自然资源公告字〔2021〕9号	定远县定城镇双拥路与永康路交叉口东南侧	定远县	20,368.35	1.0-2.0	6,100.00	2,994.84	2021/11/9	住宅用地
3	定自然资源公告字〔2022〕30号	经开区泉坞山大道与兴隆路交叉口东南侧	定远县	48,445.00	1.0-2.0	10,200.00	2,105.48	2022/10/31	住宅用地
4	定自然资源公告字〔2023〕27号	定城镇双拥路与永康路交叉口东南侧	定远县	20,368.35	1.6-2.0	3,900.00	1,914.74	2023.9.26	住宅用地
参考均价							2,513.73		

④高庄花园棚改二期项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（平方米）	容积率	中标总地价（万元）	平均价格（万元/平方米）	出让日期	用途
1	滁土公告字〔2025〕18 号	花园路与全椒路交叉口东南侧	滁州市经开区	22,195.00		13,418.00	6,045.51	2025 年 9 月 29 日	二类城镇住宅用地、商业用地
2	滁土公告字[2024]15 号	凤阳路与天乐路交叉口东南侧	滁州市经开区	9,331.00		5,649.00	6,054.01	2024 年 10 月 18 日	二类城镇住宅用地、商业用地

序号	文号	地块	区位	土地面积（平方米)	容积率	中标总地价（万元）	平均价格（万元/平方米)	出让日期	用途
3	滁土公告字[2025]13 号	创业北路与宜居路交叉口东南侧	滁州市经开区	86,866.00		45,705.00	5,261.55	2025 年 7 月 29 日	二类城镇住宅用地、商业用地
参考均价							5,787.02		

（2）棚改项目土地出让价格预测

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

①土地出让价格预测

滁州市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：万元/亩）

序号	项目	地级市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(亩)	参考均价(万元/亩)	修正系数	预测土地单价(万元/亩)
1	滁州市老木材公司和润北公园棚户区改造项目	滁州市	琅琊区	5.50%	商业	184.00	402.00	1.2	482.40
					居住	21.00	261.95	1.2	314.34
2	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	滁州市	琅琊区	5.50%	居住	400	340.10	1.00	340.10

滁州市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/平方米）

序号	项目	地级市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(平方米)	参考均价(元/平方米)	修正系数	预测土地单价(元/平方米)
1	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	滁州市	定远县	5.33%	居住	231,500.00	2,513.73	1.145	2,878.21
2	高庄花园棚改二期项目	滁州市	滁州经济技术开发区	5.50%	商住	36,600.00	5,787.02	1.0	5,787.02

②2025-2031 年土地出让价格预测

②-1 滁州市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算，土地单价：万元/亩）

序号	项目	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	琅琊区	商业	482.40	508.93	536.92	566.45	597.61	630.47	665.15	
			居住	314.34	331.62	349.86	369.11	389.41	410.82	433.42	
2	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	琅琊区	居住		340.10	358.80	378.54	399.36	421.32	444.50	468.94

滁州市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算，土地单价：元/平方米）

序号	项目	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	定远县	居住用地	2,878.21	3,031.72	3,193.41	3,363.72	3,543.12	3,732.09	3,931.13
2	高庄花园棚改二期项目	滁州经济技术开发区	商住用地		5,787.02	6,105.31	6,441.10	6,795.36	7,169.10	7,563.40

②-2 滁州市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 90%概率测算，土地单价：万元/亩）

序号	项目	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	琅琊区	商业	482.40	506.28	531.34	557.64	585.24	614.21	644.61	
			居住	314.34	329.90	346.23	363.36	381.35	400.23	420.04	
2	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	琅琊区	居住		340.10	356.93	374.60	393.14	412.61	433.03	454.46

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

序号	项目	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	定远县	居住用地	2,878.21	3,016.37	3,161.15	3,312.89	3,471.91	3,638.56	3,813.21
2	高庄花园棚改二期项目	滁州经济技术开发区	商住用地		5,787.02	6,073.48	6,374.12	6,689.64	7,020.78	7,368.31

③-1 滁州市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算，土地单价：万元/亩）

序号	项目	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	琅琊区	商业	482.40	503.62	525.78	548.92	573.07	598.28	624.61	
			居住	314.34	328.17	342.61	357.68	373.42	389.85	407.00	
2	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	琅琊区	居住		340.10	355.06	370.69	387.00	404.02	421.80	440.36

③-2 滁州市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算，土地单价：元/平方米）

序号	项目	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年

1	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	定远县	居住用地	2,878.21	3,001.02	3,129.06	3,262.57	3,401.77	3,546.91	3,698.24
2	高庄花园棚改二期项目	滁州经济技术开发区	商住用地		5,787.02	6,041.65	6,307.48	6,585.01	6,874.75	7,177.24

2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数滁州市各区县 2023-2025 年近三年 GDP 平均增长率、2026 年预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

（1）滁州市棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算）

金额单位：人民币万元

序号	项目	地市	区县	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	滁州市	琅琊区	-				118,136.87			
2	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	滁州市	琅琊区			-		39,935.78	42,132.24	44,449.52	46,894.24
3	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	滁州市	定远县	-				32,809.30	25,919.35	27,301.71	
4	高庄花园棚改二期项目	滁州市	滁州经济技术开发区	-						27,682.06	

（2）滁州市棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 90%概率测算）

金额单位：人民币万元

序号	项目	地市	区县	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	滁州市	琅琊区					115,692.55			
2	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	滁州市	琅琊区	-				39,314.44	41,260.50	43,302.90	45,446.39
3	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	滁州市	定远县					32,149.84	25,269.77	26,482.72	
4	高庄花园棚改二期项目	滁州市	滁州经济技术开发区							26,968.01	

（3）滁州市棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算）

金额单位：人民币万元

序号	项目	地市	区县	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	滁州市	琅琊区					113,286.36			
2	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	滁州市	琅琊区	-				38,699.58	40,402.36	42,180.07	44,035.99
3	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	滁州市	定远县					31,500.37	24,633.29	25,684.31	
4	高庄花园棚改二期项目	滁州市	滁州经济技术开发区							26,268.70	

3、土地出让收益和专项收入预测

按照项目融资开始至完成全部土地出让，分别考虑滁州市各区县预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算

（1）滁州市棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	高庄花园棚改二期项目
	市区县	滁州市	琅琊区	琅琊区	定远县	滁州经济技术开发区
一	收入合计	405,261.08	118,136.87	173,411.78	86,030.37	27,682.06
1	土地出让收入	405,261.08	118,136.87	173,411.78	86,030.37	27,682.06
二	土地扣减项目	121,737.87	37,184.63	54,626.23	22,731.19	7,195.82
1	省级统筹乡村振兴资金	553.64				553.64
2	国有土地收益基金	16,210.43	4,725.47	6,936.47	3,441.21	1,107.28
3	农业土地开发资金	550.58	112.07	218.67	189.83	30.01
4	被征地农民保证基金	7,363.88	2,362.74	3,468.24	1,532.90	
5	保证性住房建设基金	18,626.38	5,906.84	8,670.59	4,033.94	15.01
6	土地出让业务费	7,828.41	2,362.74	3,468.24	1,720.61	276.82
7	农田水利建设基金	13,418.17	10,857.39			2,560.78
8	教育资金	36,861.38	10,857.39	15,932.02	7,511.19	2,560.78
9	交通基金	4,301.52			4,301.52	
10	社会保障专项基金	91.50				91.50
11	土地出让收入用于农业农村资金	15,932.02		15,932.02		
三	用于资金平衡项目收益	283,523.21	80,952.24	118,785.55	63,299.18	20,486.24

（2）滁州市棚户区改造项目土地出让收益预测表（90%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	高庄花园棚改二期项目
	市区县	滁州市	琅琊区	琅琊区	定远县	滁州经济技术开发区
一	收入合计	**395,887.13**	115,692.55	169,324.23	83,902.34	26,968.01
1	土地出让收入	**395,887.13**	115,692.55	169,324.23	83,902.34	26,968.01
二	土地扣减项目	**118,951.46**	36,417.12	53,342.74	22,172.85	7,018.74
1	省级统筹乡村振兴资金	**539.36**				539.36
2	国有土地收益基金	**15,835.48**	4,627.70	6,772.97	3,356.09	1,078.72
3	农业土地开发资金	**550.58**	112.07	218.67	189.83	30.01
4	被征地农民保证基金	**7,195.22**	2,313.85	3,386.48	1,494.89	
5	保证性住房建设基金	**18,199.77**	5,784.63	8,466.21	3,933.92	15.01
6	土地出让业务费	**7,655.20**	2,313.85	3,386.48	1,678.05	276.82
7	农田水利建设基金	**13,126.17**	10,632.51			2,493.66
8	教育资金	**36,007.09**	10,632.51	15,555.96	7,324.96	2,493.66
9	交通基金	**4,195.12**			4,195.12	
10	社会保障专项基金	**91.50**				91.50
11	土地出让收入用于农业农村资金	**15,555.96**		15,555.96		
三	用于资金平衡项目收益	**276,935.69**	79,275.44	115,981.49	61,729.49	19,949.27

（3）滁州市棚户区改造项目土地出让收益预测表（80%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	高庄花园棚改二期项目
	市区县	滁州市	琅琊区	琅琊区	定远县	滁州经济技术开发区
一	收入合计	386,691.03	113,286.36	165,318.00	81,817.97	26,268.70
1	土地出让收入	386,691.03	113,286.36	165,318.00	81,817.97	26,268.70
二	土地扣减项目	116,217.64	35,661.58	52,084.78	21,625.97	6,845.31
1	省级统筹乡村振兴资金	525.37				525.37
2	国有土地收益基金	15,467.64	4,531.45	6,612.72	3,272.72	1,050.75
3	农业土地开发资金	550.58	112.07	218.67	189.83	30.01
4	被征地农民保证基金	7,029.75	2,265.73	3,306.36	1,457.66	
5	保证性住房建设基金	17,781.18	5,664.32	8,265.90	3,835.95	15.01
6	土地出让业务费	7,485.27	2,265.73	3,306.36	1,636.36	276.82
7	农田水利建设基金	12,839.06	10,411.14			2,427.92
8	教育资金	35,168.99	10,411.14	15,187.39	7,142.54	2,427.92
9	交通基金	4,090.90			4,090.90	
10	社会保障专项基金	91.50				91.50
11	土地出让收入用于农业农村资金	15,187.39		15,187.39		
三	用于资金平衡项目收益	270,473.39	77,624.79	113,233.21	60,192.00	19,423.39

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

宿州市本批次共 1 个五年期棚户区改造项目发债债券资金，项目总投资共 60,3600.00 万元，本次计划发行债券 10,300.00 万元，前期已发行专项债券 37,900.00 万元。2025 年 8 月已发行债券 7,900.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 1.84%；2026 年 1 月发行 8,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 1.65%；2026 年 4 月发行 12,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 1.53%；2026 年 7 月发行 10,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率 1.49%。假设本次预计融资利率为 1.84%，发行期限均为 5 年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1、本次发行专项债应付本息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
宿州市	2026	-	10,300.00	-	10,300.00	1.84%	-	-
	2027	10,300.00	-	-	10,300.00	1.84%	189.52	189.52
	2028	10,300.00	-	-	10,300.00	1.84%	189.52	189.52
	2029	10,300.00	-	-	10,300.00	1.84%	189.52	189.52
	2030	10,300.00	-	-	10,300.00	1.84%	189.52	189.52
	2031	10,300.00	-	10,300.00	-	1.84%	189.52	10,489.52
合计			10,300.00	10,300.00			947.60	11,247.60

2、前期已发行专项债还本付息情况

灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目，2025 年 8 月已发行债券 7,900.00 万元，发行期限为 5 年，实际发行利率 1.84%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
宿州市	2025 年	-	7,900.00	-	7,900.00	1.84%	-	-
	2026 年	7,900.00	-	-	7,900.00	1.84%	145.36	145.36
	2027 年	7,900.00	-	-	7,900.00	1.84%	145.36	145.36
	2028 年	7,900.00	-	-	7,900.00	1.84%	145.36	145.36
	2029 年	7,900.00	-	-	7,900.00	1.84%	145.36	145.36
	2030 年	7,900.00	-	7,900.00	-	1.84%	145.36	8,045.36
合计		-	7,900.00	7,900.00	-	-	7,26.80	8,626.80

灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目，2026 年 1 月已发行债券 8,000.00 万元，发行期限为 5 年，实际发行利率 1.65%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
宿州市	2026 年	-	8,000.00	-	8,000.00	1.65%	-	-
	2027 年	8,000.00	-	-	8,000.00	1.65%	132.00	132.00
	2028 年	8,000.00	-	-	8,000.00	1.65%	132.00	132.00
	2029 年	8,000.00	-	-	8,000.00	1.65%	132.00	132.00
	2030 年	8,000.00	-	-	8,000.00	1.65%	132.00	132.00
	2031 年	8,000.00	-	8,000.00	-	1.65%	132.00	8,132.00
合计		-	8,000.00	8,000.00	-	-	660.00	8,660.00

灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目，2026 年 4 月已发行债券 12,000.00 万元，发行期限为 5 年，实际发行利率 1.53%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
宿州市	2026 年	-	12,000.00	-	12,000.00	1.53%	-	-
	2027 年	12,000.00	-	-	12,000.00	1.53%	183.60	183.60
	2028 年	12,000.00	-	-	12,000.00	1.53%	183.60	183.60
	2029 年	12,000.00	-	-	12,000.00	1.53%	183.60	183.60

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
	2030 年	12,000.00	-	-	12,000.00	1.53%	183.60	183.60
	2031 年	12,000.00	-	12,000.00	-	1.53%	183.60	12,183.60
合计		-	12,000.00	12,000.00	-	-	918.00	12,918.00

灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目，2026 年 7 月已发行债券 10,000.00 万元，发行期限为 5 年，实际发行利率 1.49%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
宿州市	2026 年	-	10,000.00	-	10,000.00	1.49%	-	-
	2027 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.49%	149.00	149.00
	2028 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.49%	149.00	149.00
	2029 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.49%	149.00	149.00
	2030 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.49%	149.00	149.00
	2031 年	10,000.00	-	10,000.00	-	1.49%	149.00	10,149.00
合计		-	10,000.00	10,000.00	-	-	745.00	10,745.00

（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 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	地市	县区	项目名称	拟出让地块
1	宿州市	灵璧县	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目	2022-7（丽景花园 B 区地块 A）
				2022-8（丽景花园 B 区地块 B）
				2022-11（闫河路小学北侧地块剩余用地）
				2023-12（B-07-13 原飞翔学校）

经查询宿州市自然资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2026 年 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定棚改项目的土地出让价格。

宿州市灵璧县 2023-2025 年三年平均增速与 2026 年预计 GDP 增速情况如下：

序号	区、县	2023 年 GDP 增速	2024 年 GDP 增速	2025 年 GDP 增速	三年平均增速	2026 年政府工作报告预计 GDP 增速	预计 GDP 增速
1	灵璧县	5.90%	5.60%	5.00%	5.50%	5.50%	5.50%

2、出让产生的净现金流入

序号	地市	县区	项目名称	土地出让计划
1	宿州市	灵璧县	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目	2030 年拟出让全部土地

根据预测的审核，分别以宿州市灵璧县预计 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格，以融资开始日至完成全部土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	预计 GDP 增速的 100%	预计 GDP 增速的 90%	预计 GDP 增速的 80%
1	宿州市	灵璧县	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目	68,807.21	67,589.60	66,185.32
合计			-	68,807.21	67,589.60	66,185.32

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

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设本金/财政收入支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：本次发债宿州市资金平衡项目总体覆盖情况：按宿州市各区县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.32；按宿州市各区县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.29；按宿州市各区县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.27。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2025 年	-	-	-	-	-	-
2026 年	-	145.36	145.36	-	145.36	145.36
2027 年	-	799.48	799.48	-	799.48	799.48
2028 年	-	799.48	799.48	-	799.48	799.48
2029 年	-	799.48	799.48	-	799.48	799.48
2030 年	7,900.00	799.48	8,699.48	68,807.21	-	68,807.21
2031 年	40,300.00	654.12	40,954.12	-	-	-
合计	48,200.00	3,997.40	52,197.40	68,807.21	2,543.80	68,807.21
本息覆盖倍数	1.32					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2025 年	-	-	-	-	-	-
2026 年	-	145.36	145.36	-	145.36	145.36
2027 年	-	799.48	799.48	-	799.48	799.48
2028 年	-	799.48	799.48	-	799.48	799.48
2029 年	-	799.48	799.48	-	799.48	799.48
2030 年	7,900.00	799.48	8,699.48	67,589.60	-	67,589.60
2031 年	40,300.00	654.12	40,954.12	-	-	-
合计	48,200.00	3,997.40	52,197.40	67,589.60	2,543.80	70,133.40
本息覆盖倍数	1.29					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2025 年	-	-	-	-	-	-
2026 年	-	145.36	145.36	-	145.36	145.36

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2027 年	-	799.48	799.48	-	799.48	799.48
2028 年	-	799.48	799.48	-	799.48	799.48
2029 年	-	799.48	799.48	-	799.48	799.48
2030 年	7,900.00	799.48	8,699.48	66,185.32	-	66,185.32
2031 年	40,300.00	654.12	40,954.12	-	-	-
合计	48,200.00	3,997.40	52,197.40	66,185.32	2,543.80	68,729.12
本息覆盖倍数	1.27					

（三）项目概况

1、灵璧县：灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目

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

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

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

（四）投资估算及资金筹措

宿州市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金，宿州市本次发行的灵璧县共 1 个棚户区改造项目，项目资金需求为 48,200.00 万元，项目资本金 12,160.00 万元，本次拟发行棚改专项债 10,300.00 万元，前期已发行棚改专项债 37,900.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	总投资额	项目资本金	本次拟发债金额	前次累计募集债券本金	预计未来拟发债金额
1	宿州市	灵璧县	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目	60,360.00	12,160.00	10,300.00	37,900.00	-
合计				**60,360.00**	**12,160.00**	**10,300.00**	**37,900.00**	-

（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)灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目周边土地出让情况表

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	古汴路南侧、建设南路东侧、奇石大道北侧、桃李路西侧	70,571.35	20,959.59	2,969.99	2024 年 1 月	商业、住宅
2	拍卖	迎宾大道西侧、闸河西路南侧	64,966.32	15,591.84	2,399.99	2025 年 6 月	商业、住宅
3	拍卖	滨河路东侧、安河西路南侧	40,579.20	9,860.70	2,429.99	2025 年 8 月	商业、住宅
4	拍卖	滨河路东侧、双河西路北侧	34,163.17	8,301.61	2,429.99	2025 年 9 月	商业、住宅
参考均价			-	-	2,601.89	-	-

（2）棚改项目土地出让价格预测

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

具体计算如下：

①土地出让价格预测

序号	项目	地块	地市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(平方米）	参考平均单价(元/平方米）	修正系数	预测土地单价(元/平方米）
1	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目附近地块	宿州市	灵璧县	5.50%	商住用地	256,667.95	2,601.89	1.28	3,330.50

②2026-2031 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）（单元：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目	宿州市	灵璧县	商住用地	3,330.50	3,513.59	3,706.84	3,910.72	4,125.81	-

③2026-2031 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）（单元：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目	宿州市	灵璧县	商住用地	3,330.42	3,495.28	3,668.30	3,849.88	4,040.45	-

④2024-2030 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）（单元：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
2	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目	宿州市	灵璧县	商住用地	3,330.42	3,476.96	3,629.95	3,789.67	3,956.42	-

2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数宿州市各区县 2023-2025 年近三年 GDP 平均增长率、2026 年政府工作报告预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目	宿州市	灵璧县	商住用地					68,807.21	

土地收入预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）（金额单元：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目	宿州市	灵璧县	商住用地					67,589.60	

土地收入预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）（金额单元：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目	宿州市	灵璧县	商住用地					66,185.32	

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。

序号	项目	灵璧县原化肥厂等工矿区职工宿舍及山南村周边棚改二期项目		
		预计 GDP 增速达 100%	预计 GDP 增速达 90%	预计 GDP 增速达 80%
	地市	宿州市灵璧县	宿州市灵璧县	宿州市灵璧县
一	收入合计	105,894.25	103,703.60	101,551.45
1	土地收入	105,894.25	103,703.60	101,551.45
二	扣除项目合计	37,087.04	36,114.00	35,366.13
1	教育资金	9,202.53	9,011.95	8,824.71
2	国有土地收益基金	4,235.77	4,148.14	4,062.06
3	农业土地开发基金	102.67	102.67	102.67
4	保障性住房建设资金	4,813.05	4,505.97	4,412.35
5	土地出让业务费	2,117.89	2,074.07	2,031.03
6	城市建设资金	5,294.71	5,185.18	5,077.57
7	乡村振兴基金	2,117.89	2,074.07	2,031.03
8	农田水利建设资金	9,202.53	9,011.95	8,824.71
三	用于资金平衡土地相关收益	68,807.21	67,589.60	66,185.32

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

五、亳州市

（一）应付本息情况

亳州市本次共有 3 个 5 年期棚户区改造项目，项目计划发行债券总额为 520,880.00 万元，本次发行棚改专项债 49,100.00 万元，已发行专项债券 367,700.00 万元，其中 2021 年 11 月已发行专项债券 22,000.00 万元，实际发行利率为 2.95%；2022 年 3 月已发行专项债券 27,000.00 万元，实际发行利率为 2.70%；2022 年 6 月已发行专项债券 78,600.00 万元，实际发行利率为 2.73%；2023 年 2 月已发行专项债券 32,000.00 万元，实际发行利率为 2.81%；2023 年 7 月已发行专项债券 26,000.00 万元，实际发行利率为 2.54%；2023 年 9 月已发行专项债券 14,100.00 万元，实际发行利率为 2.61%；2024 年 2 月已发行专项债券 10,000.00 万元，实际发行利率为 2.38%；2024 年 6 月已发行专项债券 20,000.00 万元，实际发行利率为 2.16%；2025 年 1 月已发行专项债券 14,000.00 万元，实际发行利率为 1.49%；2025 年 5 月已发行专项债券 20,000.00 万元，实际发行利率为 1.60%；2025 年 8 月已发行专项债券 13,600.00 万元，实际发行利率为 1.84%；2026 年 1 月已发行专项债券 14,000.00 万元，实际发行利率为 1.65%；2026 年 4 月已发行专项债券 11,200.00 万元，实际发行利率为 1.53%；2026 年 6 月已发行专项债券 20,700.00 万元，实际发行利率为 1.52%；2026 年 7 月已发行专项债券 44,500.00 万元，实际发行利率为 1.49%。预计未来发行专项债券 104,080.00 万元，发行期限为 5 年期。假设本次和未来预计融资利率为 1.84%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1、本次拟发行专项债应付本息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
亳州市	2026 年	-	104,080.00	-	104,080.00	1.90%	-	-
	2027 年	104,080.00	-	-	104,080.00	1.90%	1977.52	1977.52
	2028 年	104,080.00	-	-	104,080.00	1.90%	1977.52	1977.52
	2029 年	104,080.00	-	-	104,080.00	1.90%	1977.52	1977.52

地级市	年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
	2030 年	104,080.00	-	-	104,080.00	1.90%	1977.52	1977.52
	2031 年	104,080.00	-	104,080.00	-	1.90%	1977.52	106057.52
	合计	-	104,080.00	104,080.00	-	-	9,887.60	113,967.60

2、前期已发行专项债还本付息情况

（1）亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目

①2024 年 6 月已发行棚改专项债 20,000.00 万元，实际利率为 2.16%，发行期限五年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
亳州市	2024 年	-	20,000.00	-	20,000.00	-	–	–
	2025 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.16%	432.00	432.00
	2026 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.16%	432.00	432.00
	2027 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.16%	432.00	432.00
	2028 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.16%	432.00	432.00
	2029 年	20,000.00		20,000.00	-	2.16%	432.00	20,432.00
合计	–	-	20,000.00	20,000.00	-	-	2,160.00	22,160.00

②2025 年 5 月已发行棚改专项债 20,000.00 万元，实际利率为 1.60%，发行期限五年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
亳州市	2025 年	-	20,000.00	-	20,000.00	1.60%	-	-
	2026 年	20,000.00	-	-	20,000.00	1.60%	320.00	320.00
	2027 年	20,000.00	-	-	20,000.00	1.60%	320.00	320.00
	2028 年	20,000.00	-	-	20,000.00	1.60%	320.00	320.00
	2029 年	20,000.00	-	-	20,000.00	1.60%	320.00	320.00
	2030 年	20,000.00	-	20,000.00	-	1.60%	320.00	20,320.00
合计	-	-	20,000.00	20,000.00	-	-	1,600.00	21,600.00

③2025 年 8 月已发行棚改专项债 13,100.00 万元，实际利率为 1.84%，发行期限五年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
亳州市	2025 年	-	13,100.00	-	13,100.00	1.84%	-	-
	2026 年	13,100.00	-	-	13,100.00	1.84%	241.04	241.04
	2027 年	13,100.00	-	-	13,100.00	1.84%	241.04	241.04
	2028 年	13,100.00	-	-	13,100.00	1.84%	241.04	241.04
	2029 年	13,100.00	-	-	13,100.00	1.84%	241.04	241.04
	2030 年	13,100.00	-	13,100.00	-	1.84%	241.04	13,341.04
合计	-	-	13,100.00	13,100.00	-	-	1,205.20	14,305.20

④2026 年 1 月已发行棚改专项债 8,000.00 万元，实际利率为 1.65%，发行期限五年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
亳州市	2026 年	-	8,000.00	-	8,000.00	1.65%	-	-
	2027 年	8,000.00	-	-	8,000.00	1.65%	132.00	132.00
	2028 年	8,000.00	-	-	8,000.00	1.65%	132.00	132.00
	2029 年	8,000.00	-	-	8,000.00	1.65%	132.00	132.00
	2030 年	8,000.00	-	-	8,000.00	1.65%	132.00	132.00
	2031 年	8,000.00	-	8,000.00	-	1.65%	132.00	8,132.00
合计	-	-	8,000.00	8,000.00	-	-	660.00	8,660.00

⑤2026 年 6 月已发行棚改专项债 14,600.00 万元，实际利率为 1.52%，发行期限五年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
亳州市	2026 年	-	14,600.00	-	14,600.00	1.52%	-	-
	2027 年	14,600.00	-	-	14,600.00	1.52%	221.92	221.92
	2028 年	14,600.00	-	-	14,600.00	1.52%	221.92	221.92

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
	2029 年	14,600.00	-	-	14,600.00	1.52%	221.92	221.92
	2030 年	14,600.00	-	-	14,600.00	1.52%	221.92	221.92
	2031 年	14,600.00	-	14,600.00	-	1.52%	221.92	14,821.92
合计	-	-	14,600.00	14,600.00	-	-	1,109.60	15,709.60

（2）利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目

①2022 年 6 月已发行债券 73,100.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.73%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
亳州市	2022 年	-	73,100.00	-	73,100.00	2.73%	-	-
	2023 年	73,100.00	-	-	73,100.00	2.73%	1,995.63	1,995.63
	2024 年	73,100.00	-	-	73,100.00	2.73%	1,995.63	1,995.63
	2025 年	73,100.00	-	-	73,100.00	2.73%	1,995.63	1,995.63
	2026 年	73,100.00	-	-	73,100.00	2.73%	1,995.63	1,995.63
	2027 年	73,100.00	-	73,100.00	-	2.73%	1,995.63	75,095.63
合计		-	73,100.00	73,100.00	-	-	9,978.15	83,078.15

②2023 年 2 月已发行债券 20,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.81%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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

③2023 年 9 月已发行债券 14,100.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.61%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
亳州市	2023 年	-	14,100.00	-	14100	2.61%	-	-
	2024 年	14,100.00	-	-	14100	2.61%	368.01	368.01
	2025 年	14,100.00	-	-	14100	2.61%	368.01	368.01
	2026 年	14,100.00	-	-	14100	2.61%	368.01	368.01
	2027 年	14,100.00	-	-	14100	2.61%	368.01	368.01
	2028 年	14,100.00	-	14,100.00	-	2.61%	368.01	14,468.0
合计		-	14,100.00	14,100.00	-	-	1,840.05	15,940.05

④2024 年 2 月已发行债券 10,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.38%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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

⑤2025 年 1 月已发行债券 8,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.49%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
亳州市	2025 年	-	8,000.00	-	8,000.00	1.49%	-	-
	2026 年	8,000.00	-	-	8,000.00	1.49%	119.20	119.20
	2027 年	8,000.00	-	-	8,000.00	1.49%	119.20	119.20
	2028 年	8,000.00	-	-	8,000.00	1.49%	119.20	119.20
	2029 年	8,000.00	-	-	8,000.00	1.49%	119.20	119.20
	2030 年	8,000.00	-	8,000.00	-	1.49%	119.20	8,119.20
合计	-	-	8,000.00	8,000.00	-	-	596.00	8,596.00

⑥2025 年 8 月已发行债券 500.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.84%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
亳州市	2025 年	-	500.00	-	500.00	1.84%	-	-
	2026 年	500.00	-	-	500.00	1.84%	9.20	9.20
	2027 年	500.00	-	-	500.00	1.84%	9.20	9.20
	2028 年	500.00	-	-	500.00	1.84%	9.20	9.20
	2029 年	500.00	-	-	500.00	1.84%	9.20	9.20
	2030 年	500.00	-	500.00	-	1.84%	9.20	509.20
合计	-	-	500.00	500.00	-	-	46.00	546.00

⑦2026 年 1 月已发行债券 5,500.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.65%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
亳州市	2026 年	-	5,500.00	-	5,500.00	1.65%	-	-
	2027 年	5,500.00	-	-	5,500.00	1.65%	90.75	90.75
	2028 年	5,500.00	-	-	5,500.00	1.65%	90.75	90.75
	2029 年	5,500.00	-	-	5,500.00	1.65%	90.75	90.75
	2030 年	5,500.00	-	-	5,500.00	1.65%	90.75	90.75
	2031 年	5,500.00	-	5,500.00	-	1.65%	90.75	5,590.75
合计	-	-	5,500.00	5,500.00	-	-	453.75	5,953.75

⑧2026 年 4 月已发行债券 11,200.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.53%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
亳州市	2026 年	-	11,200.00	-	11,200.00	1.53%	-	-
	2027 年	11,200.00	-	-	11,200.00	1.53%	171.36	171.36
	2028 年	11,200.00	-	-	11,200.00	1.53%	171.36	171.36
	2029 年	11,200.00	-	-	11,200.00	1.53%	171.36	171.36
	2030 年	11,200.00	-	-	11,200.00	1.53%	171.36	171.36

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	11,200.00	-	11,200.00	-	1.53%	171.36	11,371.36
合计	-	-	11,200.00	11,200.00	-	-	856.80	12,056.80

⑨2026 年 6 月已发行债券 6,100.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.52%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
亳州市	2026 年	-	6,100.00	-	6,100.00	1.52%	-	-
	2027 年	6,100.00	-	-	6,100.00	1.52%	92.72	92.72
	2028 年	6,100.00	-	-	6,100.00	1.52%	92.72	92.72
	2029 年	6,100.00	-	-	6,100.00	1.52%	92.72	92.72
	2030 年	6,100.00	-	-	6,100.00	1.52%	92.72	92.72
	2031 年	6,100.00	-	6,100.00	-	1.52%	92.72	6192.72
合计	-	-	6,100.00	6,100.00	-	-	463.60	6,563.60

⑩2026 年 7 月已发行债券 44,500.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.49%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
亳州市	2026 年	-	44,500.00	-	44,500.00	1.49%	-	-
	2027 年	44,500.00	-	-	44,500.00	1.49%	663.05	663.05
	2028 年	44,500.00	-	-	44,500.00	1.49%	663.05	663.05
	2029 年	44,500.00	-	-	44,500.00	1.49%	663.05	663.05
	2030 年	44,500.00	-	-	44,500.00	1.49%	663.05	663.05
	2031 年	44,500.00	-	44,500.00	-	1.49%	663.05	45,163.05
合计	-	-	44,500.00	44,500.00	-	-	3,315.25	47,815.25

（3）利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目

①2021 年 11 月已发行债券 22,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.95%，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
亳州市	2021 年	-	22,000.00	-	22,000.00	2.95%		-
	2022 年	22,000.00	-	-	22,000.00	2.95%	649.00	649.00
	2023 年	22,000.00	-	-	22,000.00	2.95%	649.00	649.00
	2024 年	22,000.00	-	-	22,000.00	2.95%	649.00	649.00
	2025 年	22,000.00	-	-	22,000.00	2.95%	649.00	649.00
	2026 年	22,000.00	-	22,000.00	-	2.95%	649.00	22,649.00
合计			22,000.00	22,000.00		-	3,245.00	25,245.00

②2022 年 3 月已发行债券 27,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.70%，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
亳州市	2022 年	-	27,000.00	-	27,000.00	2.70%	-	-
	2023 年	27,000.00	-	-	27,000.00	2.70%	729.00	729.00
	2024 年	27,000.00	-	-	27,000.00	2.70%	729.00	729.00
	2025 年	27,000.00	-	-	27,000.00	2.70%	729.00	729.00
	2026 年	27,000.00	-	-	27,000.00	2.70%	729.00	729.00
	2027 年	27,000.00	-	27,000.00	-	2.70%	729.00	27,729.00
合计		-	27,000.00	27,000.00	-	-	3,645.00	30,645.00

③2022 年 6 月已发行债券 5,500.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.73%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
亳州市	2022 年	-	5,500.00	-	5,500.00	2.73%	-	-
	2023 年	5,500.00	-	-	5,500.00	2.73%	150.15	150.15
	2024 年	5,500.00	-	-	5,500.00	2.73%	150.15	150.15
	2025 年	5,500.00	-	-	5,500.00	2.73%	150.15	150.15
	2026 年	5,500.00	-	-	5,500.00	2.73%	150.15	150.15
	2027 年	5,500.00	-	5,500.00	-	2.73%	150.15	5,650.15
合计		-	5,500.00	5,500.00	-	-	750.75	6,250.75

④2023 年 2 月已发行债券 12,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.81%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
亳州市	2023 年	-	12,000.00	-	12,000.00	2.81%	-	-
	2024 年	12,000.00	-	-	12,000.00	2.81%	337.20	337.20
	2025 年	12,000.00	-	-	12,000.00	2.81%	337.20	337.20
	2026 年	12,000.00	-	-	12,000.00	2.81%	337.20	337.20
	2027 年	12,000.00	-	-	12,000.00	2.81%	337.20	337.20
	2028 年	12,000.00	-	12000.00	-	2.81%	337.20	12,337.20
合计		-	12,000.00	12,000.00	-	-	1,686.00	13,686.00

⑤2023 年 7 月已发行债券 26,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.54%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
亳州市	2023 年	-	26,000.00	-	26,000.00	2.54%	-	-
	2024 年	26,000.00	-	-	26,000.00	2.54%	660.40	660.40
	2025 年	26,000.00	-	-	26,000.00	2.54%	660.40	660.40
	2026 年	26,000.00	-	-	26,000.00	2.54%	660.40	660.40
	2027 年	26,000.00	-	-	26,000.00	2.54%	660.40	660.40
	2028 年	26,000.00	-	26000.00	-	2.54%	660.40	26,660.40
合计		-	26,000.00	26,000.00	-	-	3,302.00	29,302.00

⑥2025 年 1 月已发行债券 6,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.49%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
亳州市	2025 年	-	6,000.00	-	6,000.00	1.49%	-	-
	2026 年	6,000.00	-	-	6,000.00	1.49%	89.40	89.40
	2027 年	6,000.00	-	-	6,000.00	1.49%	89.40	89.40
	2028 年	6,000.00	-	-	6,000.00	1.49%	89.40	89.40
	2029 年	6,000.00	-	-	6,000.00	1.49%	89.40	89.40
	2030 年	6,000.00	-	6,000.00	-	1.49%	89.40	6,089.40
合计		-	6,000.00	6,000.00	-	-	447.00	6,447.00

⑦2026 年 1 月已发行债券 500.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.65%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
亳州市	2026 年	-	500.00	-	500.00	1.65%	-	-
	2027 年	500.00	-	-	500.00	1.65%	8.25	8.25
	2028 年	500.00	-	-	500.00	1.65%	8.25	8.25
	2029 年	500.00	-	-	500.00	1.65%	8.25	8.25
	2030 年	500.00	-	-	500.00	1.65%	8.25	8.25
	2031 年	500.00	-	500.00	-	1.65%	8.25	508.25
合计		-	500.00	500.00	-	-	41.25	541.25

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
亳州市	2026 年	-	104,080.00	-	104,080.00	1.84%	-	-
	2027 年	104,080.00	-	-	104,080.00	1.84%	1,915.07	1,915.07
	2028 年	104,080.00	-	-	104,080.00	1.84%	1,915.07	1,915.07
	2029 年	104,080.00	-	-	104,080.00	1.84%	1,915.07	1,915.07
	2030 年	104,080.00	-	-	104,080.00	1.84%	1,915.07	1,915.07
	2031 年	104,080.00	-	104,080.00	-	1.84%	1,915.07	105,995.07
合计	-	-	104,080.00	104,080.00	-	-	9,575.36	113,655.36

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由亳州市各区县人民政府共拿出 22 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。

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

序号	地市	县区	项目名称	拟出让地块
				王大桥口地块及周边
				杨桥口庄地块及周边
				老县委大院片区
				老县医院家属院片区
				国税局院片区
				王老家庄地块及周边
3	亳州市	利辛县	利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目	城关镇东崔地块及周边片区
				城关镇催刘地块及周边片区
				利辛县土产公司片区
				利辛县建筑公司南院片区
				原利辛县化肥厂家属院北片区
				城关镇王油坊地块及周边片区
				城关镇苏庄地块及周边片区
				原利辛县水暖设备厂片区

经查询亳州市各区县自然资源和规划局土地出让信息，结合项目的建设期、近年周边地块成交情况、2026 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 2026 年 GDP 增速	预计 GDP 增速
			2023 年	2024 年	2025 年	三年平均增速		
1	亳州市	蒙城县	6.10%	5.90%	5.60%	5.87%	6.5%	5.87%
2	亳州市	利辛县	7.40%	6.20%	5.70%	6.40%	5.30%-5.80%	5.30%

2、出让产生的净现金流入

项目自融资开始日至土地挂牌并完成交易，拟土地出让情况如下：

序号	地级市	区县	项目	土地挂牌出让计划
1	亳州市	蒙城县	亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目	2028 年出让 100%
2	亳州市	利辛县	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	2027 年出让 25%； 2028 年出让 75%
3	亳州市	利辛县	利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目	2026 年出让 30%； 2027 年出让 30%； 2028 年出让 40%

根据对可行性研究报告中预测的审核，以亳州市各区县预计 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日至完成全部土地挂牌交易的现金

流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按预计 GDP 增速的 100%	按预计 GDP 增速的 90%	按预计 GDP 增速的 80%
1	亳州市	蒙城县	亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目	141,278.66	139,716.99	138,164.11
2	亳州市	利辛县	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	396,289.06	390,810.18	385,381.38
3	亳州市	利辛县	利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目	183,464.87	181,497.57	179,546.19
合计				**721,032.59**	**712,024.74**	**703,091.68**

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

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。通过对近几项目周边地块成交情况等的查询,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，本次发债亳州市资金平衡项目总体覆盖情况：按亳州市各区县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 1.25；按亳州市各区县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 1.24；按亳州市各区县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，项目整体融资本息覆盖倍数为 1.22。

（1）按亳州市各区县预计 GDP 增速达到 100%时本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2022 年	-	649.00	649.00	-	649.00	649.00
2023 年	-	3,523.78	3,523.78	-	3,523.78	3,523.78
2024 年	-	5,451.39	5,451.39	-	5,451.39	5,451.39
2025 年	-	6,121.39	6,121.39	-	6,121.39	6,121.39
2026 年	22,000.00	6,900.23	28,900.23	51,951.73	4,285.08	56,236.81
2027 年	105,600.00	10,133.93	115,733.93	149,990.83	1,807.42	151,798.25
2028 年	72,100.00	7,259.15	79,359.15	519,090.03	-	519,090.03
2029 年	30,000.00	5,331.54	35,331.54	-	-	-
2030 年	47,600.00	4,661.54	52,261.54	-	-	-
2031 年	243,580.00	3,882.70	247,462.70	-	-	-
合计	520,880.00	53,914.65	574,794.65	721,032.59	21,838.06	742,870.65
本息覆盖倍数	1.25					

（2）按亳州市各区县预计 GDP 增速达到 90%时本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2022 年	-	649.00	649.00	-	649.00	649.00
2023 年	-	3,523.78	3,523.78	-	3,523.78	3,523.78
2024 年	-	5,451.39	5,451.39	-	5,451.39	5,451.39
2025 年	-	6,121.39	6,121.39	-	6,121.39	6,121.39
2026 年	22,000.00	6,900.23	28,900.23	51,690.11	4,285.08	55,975.19
2027 年	105,600.00	10,133.93	115,733.93	148,483.24	1,807.42	150,290.66
2028 年	72,100.00	7,259.15	79,359.15	511,851.39	-	511,851.39
2029 年	30,000.00	5,331.54	35,331.54	-	-	-
2030 年	47,600.00	4,661.54	52,261.54	-	-	-
2031 年	243,580.00	3,882.70	247,462.70	-	-	-
合计	520,880.00	53,914.65	574,794.65	712,024.74	21,838.06	733,862.80
本息覆盖倍数	1.24					

（3）按亳州市各区县预计 GDP 增速达到 80%时本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2022 年	-	649.00	649.00	-	649.00	649.00
2023 年	-	3,523.78	3,523.78	-	3,523.78	3,523.78
2024 年	-	5,451.39	5,451.39	-	5,451.39	5,451.39
2025 年	-	6,121.39	6,121.39	-	6,121.39	6,121.39
2026 年	22,000.00	6,900.23	28,900.23	51,428.49	4,285.08	55,713.57
2027 年	105,600.00	10,133.93	115,733.93	146,984.47	1,807.42	148,791.89
2028 年	72,100.00	7,259.15	79,359.15	504,678.72	-	504,678.72
2029 年	30,000.00	5,331.54	35,331.54	-	-	-
2030 年	47,600.00	4,661.54	52,261.54	-	-	-
2031 年	243,580.00	3,882.70	247,462.70	-	-	-
合计	520,880.00	53,914.65	574,794.65	703,091.68	21,838.06	724,929.74
本息覆盖倍数	1.22					

（三）项目概况

1、亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目

该项目共涉及三个地块,占地面积约 171.5 亩，建筑面积 8.97 万平方米，征迁户数约 1140 户，计划实物安置小区为东光小区二期、五里高小区三期、齐山路安置小区一期和二期，共安置 2280 套。

棚改项目改造位置及四至范围：

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

2、利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目

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

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

3、利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目

本项目包含王油坊地块、苏庄地块、利辛县建筑公司南院片区、原利辛县化肥厂家属院北片区、原利辛县水暖设备厂片区、东崔地-5-块、催刘地块、利辛县土产公司片区共八个地块。项目共实施棚户区改造地块 8 个，房屋改造任务 2094 套，安置方式为实物安置。具体情况如下：（1）东崔地块及周边片区，改造任务 500 套；（2）催刘地块及周边片区，改造任务 144 套；（3）利辛县土产公司片区，改造任务 80 套；（4）利辛县建筑公司南院片区，改造任务 50 套；（5）原利辛县化肥厂家属院北片区，改造任务 70 套；（6）王油坊地块及周边片区，改造任务 260 套；（7）苏庄地块及周边片区，改造任务 600 套；（8）原利辛县水暖设备厂片区，改造任务 390 套。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

亳州市共 3 个棚户区改造项目，项目总投资为 696,194.00 万元，项目拟发行专项债券金额 520,880.00 万元，本次拟发行棚改专项债 49,100.00 万元，前期已

发行棚改专项债 367,700.00 万元，预计未来发行棚改专项债 104,080.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	项目	地级市	区县	总投资额（万元）	拟发行专项债券（万元）	本次拟发债金额（万元）	前期已发债金额（万元）	预计未来发债金额（万元）
1	亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目	亳州市	蒙城县	171,000.00	100,725.00	25,000.00	75,700.00	25.00
2	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	亳州市	利辛县	165,426.00	132,341.00	7,000.00	99,000.00	26,341.00
3	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	亳州市	利辛县	359,768.00	287,814.00	17,100.00	193,000.00	77,714.00
合计				**696,194.00**	**520,880.00**	**49,100.00**	**367,700.00**	**104,080.00**

2、资金筹措

亳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、亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起 2028 年开始土地挂牌交易，且全部于 2028 年出让完毕，本次发债资金平衡覆盖情况：按蒙城县预计 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 1.29；按蒙城县预计 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 1.27；按蒙城县预计 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 1.26。。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/专项收入	小计
2025 年		432.00	432.00	-	432.00	432.00
2026 年		993.04	993.04	-	993.04	993.04
2027 年		1,807.42	1,807.42	-	1,807.42	1,807.42
2028 年		1,807.42	1,807.42	141,278.66	-	141,278.66
2029 年	20,000.00	1,807.42	21,807.42	-	-	-
2030 年	33,100.00	1,375.42	34,475.42	-	-	-
2031 年	47,625.00	814.38	48,439.38	-	-	-
合计	100,725.00	9,037.10	109,762.10	141,278.66	3,232.46	144,511.12
本息覆盖倍数	1.29					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/专项收入	小计
2025 年	-	432.00	432.00	-	432.00	432.00
2026 年	-	993.04	993.04	-	993.04	993.04
2027 年	-	1,807.42	1,807.42	-	1,807.42	1,807.42
2028 年	-	1,807.42	1,807.42	139,716.99	-	139,716.99
2029 年	20,000.00	1,807.42	21,807.42	-	-	-
2030 年	33,100.00	1,375.42	34,475.42	-	-	-
2031 年	47,625.00	814.38	48,439.38	-	-	-
合计	100,725.00	9,037.10	109,762.10	139,716.99	3,232.46	142,949.45
本息覆盖倍数	1.27					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/专项收入	小计
2025 年	-	432.00	432.00	-	432.00	432.00
2026 年	-	993.04	993.04	-	993.04	993.04
2027 年	-	1,807.42	1,807.42	-	1,807.42	1,807.42
2028 年	-	1,807.42	1,807.42	138,164.11	-	138,164.11
2029 年	20,000.00	1,807.42	21,807.42	-	-	-
2030 年	33,100.00	1,375.42	34,475.42	-	-	-
2031 年	47,625.00	814.38	48,439.38	-	-	-
合计	100,725.00	9,037.10	109,762.10	138,164.11	3,232.46	141,396.57
本息覆盖倍数	1.26					

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

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于两年内出让完毕，本次发债资金平衡覆盖情况：按利辛县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.25；按利辛县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.23；按利辛县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.22。

按照亳州市利辛县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年	-	1,995.63	1,995.63	-	1,995.63	1,995.63
2024 年	-	2,925.64	2,925.64	-	2,925.64	2,925.64
2025 年	-	3,163.64	3,163.64	-	3,163.64	3,163.64
2026 年	-	3,292.04	3,292.04	-	3,292.04	3,292.04
2027 年	73,100.00	5,738.64	78,838.64	95,284.67	-	95,284.67
2028 年	34,100.00	3,743.01	37,843.01	301,004.39	-	301,004.39
2029 年	10,000.00	2,813.00	12,813.00	-	-	-
2030 年	8,500.00	2,575.00	11,075.00	-	-	-

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
2031 年	162,114.00	2,446.60	164,560.60	-	-	
合计	287,814.00	28,693.20	316,507.20	396,289.06	11,376.95	407,666.01
本息覆盖倍数				1.25		

按照亳州市利辛县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	1,995.63	1,995.63	-	1,995.63	1,995.63
2025 年	-	2,925.64	2,925.64	-	2,925.64	2,925.64
2026 年	-	3,163.64	3,163.64	-	3,163.64	3,163.64
2027 年	-	3,292.04	3,292.04	-	3,292.04	3,292.04
2028 年	73,100.00	5,738.64	78,838.64	94,327.93	-	94,327.93
2029 年	34,100.00	3,743.01	37,843.01	296,482.25	-	296,482.25
2030 年	10,000.00	2,813.00	12,813.00	-	-	-
2031 年	8,500.00	2,575.00	11,075.00	-	-	-
合计	162,114.00	2,446.60	164,560.60	-	-	-
本息覆盖倍数				1.23		

表 2-3，按照亳州市利辛县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2023 年	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	1,995.63	1,995.63	-	1,995.63	1,995.63
2025 年	-	2,925.64	2,925.64	-	2,925.64	2,925.64
2026 年	-	3,163.64	3,163.64	-	3,163.64	3,163.64
2027 年	-	3,292.04	3,292.04	-	3,292.04	3,292.04
2028 年	73,100.00	5,738.64	78,838.64	93,375.99	-	93,375.99
2029 年	34,100.00	3,743.01	37,843.01	292,005.39	-	292,005.39

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	10,000.00	2,813.00	12,813.00	-	-	-
2031 年	8,500.00	2,575.00	11,075.00	-	-	-
合计	162,114.00	2,446.60	164,560.60	-	-	-
本息覆盖倍数				1.22		

3、利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目

按自融资开始日起第六年开始土地挂牌交易，且全部于 2027 年-2029 年内出让完毕，本次发债资金平衡覆盖情况：按利辛县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.24；按利辛县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.22；按利辛县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.21。

按照亳州市利辛县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2022 年	-	649.00	649.00	-	649.00	649.00
2023 年	-	1,528.15	1,528.15	-	1,528.15	1,528.15
2024 年	-	2,525.75	2,525.75	-	2,525.75	2,525.75
2025 年	-	2,525.75	2,525.75	-	2,525.75	2,525.75
2026 年	22,000.00	2,615.15	24,615.15	51,951.73		51,951.73
2027 年	32,500.00	2,587.87	35,087.87	54,706.16		54,706.16
2028 年	38,000.00	1,708.72	39,708.72	76,806.98		76,806.98
2029 年	-	711.12	711.12			-
2030 年	6,000.00	711.12	6,711.12			
2031 年	33,841.00	621.72	34,462.72			
合计	132,341.00	16,184.35	148,525.35	183,464.87	7,228.65	190,693.52
本息覆盖倍数				1.24		

按照亳州市利辛县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2022 年	-	649.00	649.00	-	649.00	649.00
2023 年	-	1,528.15	1,528.15	-	1,528.15	1,528.15
2024 年	-	2,525.75	2,525.75	-	2,525.75	2,525.75
2025 年	-	2,525.75	2,525.75	-	2,525.75	2,525.75
2026 年	22,000.00	2,615.15	24,615.15	51,690.11		51,690.11
2027 年	32,500.00	2,587.87	35,087.87	54,155.31		54,155.31
2028 年	38,000.00	1,708.72	39,708.72	75,652.15		75,652.15
2029 年	-	711.12	711.12			-
2030 年	6,000.00	711.12	6,711.12			-
2031 年	33,841.00	621.72	34,462.72	-		-
合计	132,341.00	16,184.35	148,525.35	181,497.57	7,228.65	188,726.22
本息覆盖倍数				1.22		

按照亳州市利辛县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2022 年	-	649.00	649.00	-	649.00	649.00
2023 年	-	1,528.15	1,528.15	-	1,528.15	1,528.15
2024 年	-	2,525.75	2,525.75	-	2,525.75	2,525.75
2025 年	-	2,525.75	2,525.75	-	2,525.75	2,525.75
2026 年	22,000.00	2,615.15	24,615.15	51,428.49		51,428.49
2027 年	32,500.00	2,587.87	35,087.87	53,608.48		53,608.48
2028 年	38,000.00	1,708.72	39,708.72	74,509.22		74,509.22
2029 年	-	711.12	711.12			-
2030 年	6,000.00	711.12	6,711.12	-		-
2031 年	33,841.00	621.72	34,462.72	-		-
合计	132,341.00	16,184.35	148,525.35	179,546.19	7,228.65	186,774.84
本息覆盖倍数				1.21		

（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

经查询亳州市各区县自然资源和规划局土地出让信息，本次棚改项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。具体情况如下：

①亳州市蒙城县2023年棚户区改造项目周边土地出让情况表

序号	土地编号	区位	土地出让面积（公顷）	土地出让面积（㎡）	中标总地价（万元）	成交单位地价(元/平方米）	出让时间	土地用途
1	MCGT2025-8-1号	安驰大道东、红光路西、三义路南	89.00	59,329.75	19,600.00	3,303.57	2025.12.16	城镇住宅用地兼容其他商服用地
2	MCGT2025-8-2号	安驰大道东、红光路西	100.01	66,675.04	22,050.00	3,307.08	2025.12.16	城镇住宅用地兼容其他商服用地
3	MCGT2025-15A	奇城路南、文昌路西、岳王大道东	34.50	23,003.05	7,620.00	3,312.60	2025.12.18	城镇住宅用地兼容其他商服用地
均价						3,306.54		

②利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目和利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目周边土地出让情况表

序号	地块	区位	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	LXGT(2024)44	中疃镇镇北社区、阜蒙路南侧	2453.35	≤1.0	750.00	3057.05	2024.12.24	商业用地
2	GT[2024]84	文州路南侧、建设路东侧	23793.45	≤1.6	9,400.00	3950.67	2024.12.23	商住用地（可兼容20%商业）
商住用地参考均价						3,867.14		
1	LXGT[2025]38	经开区世纪大道东侧、规划开源路北侧	1.268396公顷	-	428万元	337.43	2025.12.09	工业用地

（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，对亳州市棚户区改造项目进行价格预测。

具体计算如下：

①土地出让价格预测

序号	项目	地市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积	参考平均单价	修正系数	预测土地单价
1	亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目	亳州市	蒙城县	5.87%	商住用地	333,350.00 ㎡	3,950.67 元/㎡	1.39	4,596.09 元/㎡
2	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	亳州市	利辛县	5.30%	商住用地	690,678.33 ㎡	3,867.14 元/㎡	1.33	5,143.30 元/㎡
				5.30%	工业用地	232,659.62 ㎡	337.43 元/㎡	1.33	448.79 元/㎡
3	利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目	亳州市	利辛县	5.30%	工业用地	275.00 亩	337.43 元/㎡	1.00	22.50 万元/亩
				5.30%	居住用地	573.70 亩	3,950.67 元/㎡	1.11	292.35 万元/亩
				5.30%	商用用地	4.65 亩	3,057.05 元/㎡	1.10	224.18 万元/亩

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、万元/亩）

序号	项目	地市	区县	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目	亳州市	蒙城县	-	4,596.09	4,865.73	5,151.19	5,453.39	5,773.32
2	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	亳州市	利辛县	5,143.30	5,415.89	5,702.93	6,005.19	6,323.47	6,658.61
				448.79	472.57	497.62	523.99	551.76	581.00
3	利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目	亳州市	利辛县	22.50	23.69	24.95	26.27	27.66	-
				292.35	307.85	324.17	341.35	359.44	-
				224.18	236.07	248.58	261.75	275.62	-

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、万元/亩）

序号	项目	地市	区县	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目	亳州市	蒙城县	-	4,596.09	4,838.76	5,094.25	5,363.23	5,646.41
2	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	亳州市	利辛县	5,143.30	5,388.63	5,645.67	5,914.97	6,197.11	6,492.71
				448.79	470.19	492.62	516.12	540.74	566.53
3	利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目	亳州市	利辛县	22.50	23.57	24.69	25.87	27.10	-
				292.35	306.30	320.91	336.22	352.26	-
				224.18	234.88	246.08	257.82	270.12	-

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、万元/亩）

序号	项目	地市	区县	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目	亳州市	蒙城县	-	4,596.09	4,811.80	5,037.63	5,274.06	5,521.59
2	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	亳州市	利辛县	5,143.30	5,361.37	5,588.69	5,825.65	6,072.66	6,330.14
				448.79	467.82	487.66	508.34	529.89	552.36
3	利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目	亳州市	利辛县	22.50	23.45	24.44	25.48	26.56	-
				292.35	304.75	317.67	331.14	345.18	-
				224.18	233.69	243.60	253.93	264.70	-

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。土地增长率取数亳州市各区县 2023-2025 近三年 GDP 平均增长率、2026 年政府工作报告预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2027 年	2028 年	2029 年
1	亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目	亳州市	蒙城县	商住用地、工业用地	-	171,714.92	-
2	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	亳州市	利辛县	商住用地、工业用地	101,366.66	320,217.44	-
3	利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目	亳州市	利辛县	商住用地、工业用地	55,267.81	58,198.04	81,709.55

（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	2027 年	2028 年	2029 年
1	亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目	亳州市	利辛县	商住用地、工业用地	-	169,816.82	-
2	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	亳州市	利辛县	商住用地、工业用地	100,348.87	315,406.64	-
3	利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目	亳州市	利辛县	商住用地、工业用地	54,989.48	57,612.03	80,481.01

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2027 年	2028 年	2029 年
1	亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目	亳州市	利辛县	商住用地、工业用地	-	167,929.40	-

序号	项目	地市	区县	土地性质	2027 年	2028 年	2029 年
2	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	亳州市	利辛县	商住用地、工业用地	99,336.15	310,644.03	-
3	利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目	亳州市	利辛县	商住用地、工业用地	54,711.15	57,030.31	79,265.12

3、土地出让收益预测

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

（1）亳州市棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目
	市区县	亳州市	蒙城县	利辛县	利辛县
一	收入合计	788,474.42	171,714.92	421,584.10	195,175.40
1	土地收入	788,474.42	171,714.92	421,584.10	195,175.40
二	扣除项目合计	67,441.83	30,436.26	25,295.04	11,710.53
1	省市县分享扣除	12,335.19	-	8,431.68	3,903.51
2	国有土地收益基金	13,737.19	13,737.19	-	-
3	农业土地开发资金	686.86	686.86	-	-
4	土地出让业务费	314.58	314.58	-	-

序号	项目	合计	亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目
	市区县	亳州市	蒙城县	利辛县	利辛县
5	教育基金	28,032.82	15,697.63	8,431.68	3,903.51
6	农田水利基金	12,335.19	-	8,431.68	3,903.51
三	用于资金平衡土地相关收益	721,032.59	141,278.66	396,289.06	183,464.87

（2）亳州市棚户区改造项目土地出让收益预测表（90%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目
	市区县	亳州市	蒙城县	利辛县	利辛县
一	收入合计	778,654.85	169,816.82	415,755.51	193,082.52
1	土地收入	778,654.85	169,816.82	415,755.51	193,082.52
二	扣除项目合计	66,630.11	30,099.83	24,945.33	11,584.95
1	省市县分享扣除	12,176.76	-	8,315.11	3,861.65
2	国有土地收益基金	13,585.35	13,585.35	-	-
3	农业土地开发资金	679.27	679.27	-	-
4	土地出让业务费	311.10	311.10	-	-
5	教育基金	27,700.87	15,524.11	8,315.11	3,861.65
6	农田水利基金	12,176.76	-	8,315.11	3,861.65
三	用于资金平衡土地相关收益	712,024.74	139,716.99	390,810.18	181,497.57

（3）亳州市棚户区改造项目土地出让收益预测表（80%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	亳州市蒙城县 2023 年棚户区改造项目	利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户区改造项目	利辛县王油坊地块、苏庄地块等八个地块及周边棚户区改造项目
	市区县	亳州市	蒙城县	利辛县	利辛县
一	收入合计	768,916.16	167,929.40	409,980.18	191,006.58
1	土地收入	768,916.16	167,929.40	409,980.18	191,006.58
二	扣除项目合计	65,824.47	29,765.28	24,598.80	11,460.39
1	省市县分享扣除	12,019.73	-	8,199.60	3,820.13
2	国有土地收益基金	13,434.35	13,434.35	-	-
3	农业土地开发资金	671.72	671.72	-	-
4	土地出让业务费	307.65	307.65	-	-
5	教育基金	27,371.30	15,351.57	8,199.60	3,820.13
6	农田水利基金	12,019.73	-	8,199.60	3,820.13
三	用于资金平衡土地相关收益	703,091.68	138,164.11	385,381.38	179,546.19

会计师事务所

执业证书

名　　称：安徽九通会计师事务所

首席合伙人：

主任会计师：疏娟

经营场所：合肥市包河区经济开发区上海路与兰州路交口中建智立方一期8楼

组织形式：有限责任

执业证书编号：34010135

批准执业文号：财会协字〔1999〕1330号

批准执业日期：1999年12月15日

证书序号：0011308

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：安徽省财政厅

二〇二一　年　十　月　八　日

中华人民共和国财政部制

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

住　　所　安徽省合肥市包河区骆岗街道（包河经开区）上海路与山海关路交叉口西北角中建智立方一期6栋8层817室-828室

登记机关　合肥市市场监督管理局

2026 年 03 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址: http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　名 Full name　朱明培

性　别 Sex　男

出生日期 Date of birth　1988-07-19

工作单位 Working unit　安徽九通会计师事务所

身份证号码 Identity card No.　340828198807196417



证书编号：
No. of Certificate　340101350050

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年07月01日
Date of Issuance　/y /m /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.

安徽省注册会计师协会 执业会员管理专用章

2021年11月30日
/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	年检结果
2026年06月	通过

历年记录

2025年 通过

2025-05-13

2024年 通过

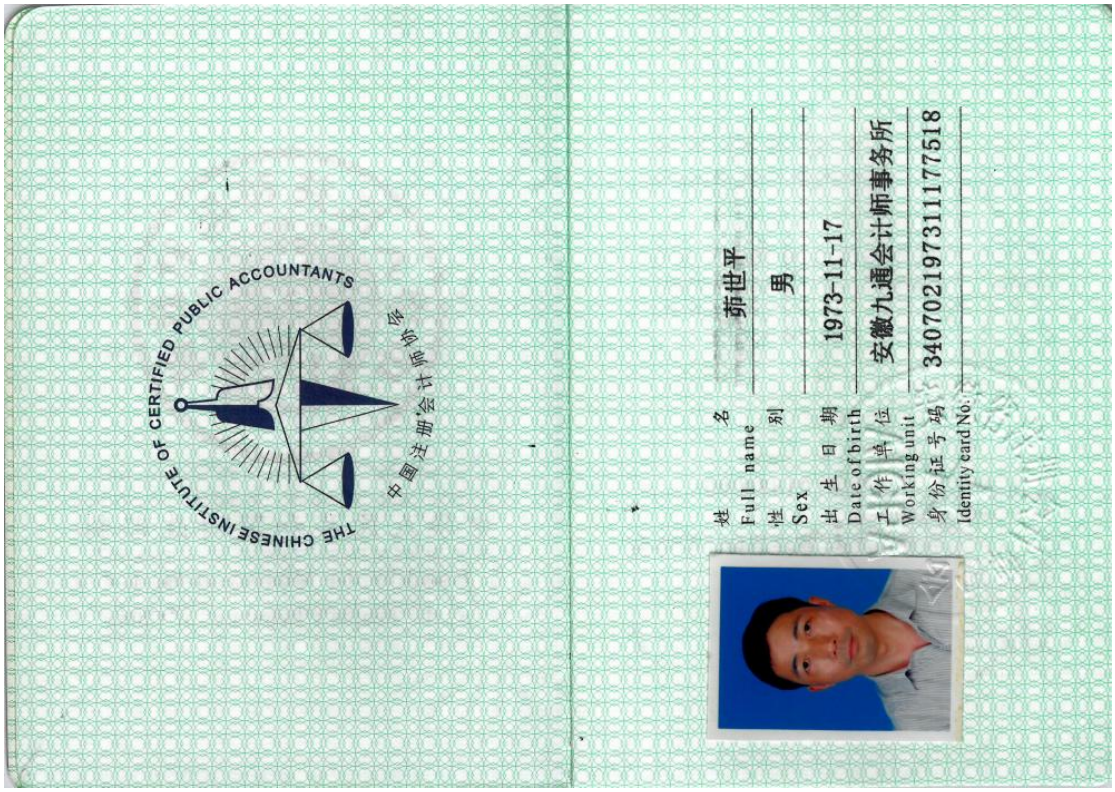
2024-05-14

2023年 通过

2023-05-25

2022年 通过

2022-06-08



姓名 Full name 茆世平

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1973-11-17

工作单位 Working unit 安徽九通会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 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

4

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.

安徽省注册会计师协会 AICPA 执业会员管理专用章

2019 年/y 5 月/m 23 日/d

5

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	年检结果
2026年05月	通过

历年记录

2025年	2025-04-23	通过
2024年	2024-04-28	通过
2023年	2023-05-24	通过
2022年	2022-06-07	通过