2026年安徽省政府专项债券
（六十四期、六十五期、六十六期）
棚户区改造项目
之
法律意见书

安徽华人律师事务所

（2026）华律法字第268号

目 录

一、发行人资格 5
二、本次发行概况 5
三、本次债券发行对应的项目 6
四、中介机构资质 43
五、拟发行项目面临的风险及控制措施 43
六、结论 46

致：安徽省财政厅

安徽华人律师事务所（下称“本所”）是中华人民共和国具有合法执业资格的律师事务所，具备对关于2026年安徽省政府专项债券（六十四期、六十五期、六十六期）棚户区改造项目出具相关法律意见书的资格。本所接受贵厅的委托，指派我们以专项法律顾问的身份，就关于2026年安徽省政府专项债券（六十四期、六十五期、六十六期）棚户区改造项目发行事宜提供法律服务。

我们根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国律师法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号文）《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预〔2018〕28号）《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国发〔2024〕52号)等法律法规和规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具法律意见书。

引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

发行人/省政府	指	安徽省人民政府
委托方/贵厅	指	安徽省财政厅
本所	指	安徽华人律师事务所
本所律师	指	指本所丁欢、郑菁菁律师
《通知》	指	《安徽省财政厅关于发行2026年安徽省政府专项债券(六十四～七十五期)有关事项的通知》
《信息披露文件》	指	《2026年安徽省政府专项债券(第六十四～七十五期)信息披露文件》
《评价报告》	指	《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》 《2026年安徽省政府专项债券（六十五期）棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》 《2026年安徽省政府专项债券（六十六期）棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《管理办法》	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号文）
元（万元）	指	人民币元（万元）

二、律师声明事项

对本法律意见书的出具，本所律师特做如下声明：

（一)本法律意见书是依据我国现行有关法律法规的有关规定及本法律意见书出具日前已经发生或存在的事实出具报告。

（二)本所律师已经审阅了本所律师认为出具本法律意见书所需的有关文件和资料，并据此出具报告；但对于会计、资产评估等专业事项，本法律意见书只作引用而不进行核查且不发表法律意见；本所律师在本法律意见书中对于有关报表、数据、审计报告、资产评估报告中某些数据和结论的引用，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性做出任何明示或默示的保证，对于这些内容本所律师并不具备核查和作出判断的资格。

（三）本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对本次专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了核查验证。合理保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（四）本法律意见书仅为本次债券发行之目的使用，未经本所书面同意，本法律意见书不得为其他人的利益或其他目的而使用，法律法规另有规定的除外。

（五)本所同意将本法律意见书作为本次债券发行的必备法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

正 文

一、发行人资格

根据《信息披露文件》，本次专项债券发行主体为安徽省人民政府。

根据《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）第四条规定，“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。”

根据《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预〔2018〕28 号）第五条规定，“省、自治区、直辖市政府（以下简称省级政府）为棚改专项债券的发行主体。试点期间设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区级政府（以下简称市县级政府）确需棚改专项债券的，由其省级政府统一发行并转贷给市县级政府。”

本所律师认为，本次棚户区改造专项债券发行主体为安徽省人民政府，符合财预〔2016〕155 号文、财预〔2018〕28 号文的规定。

二、本次发行概况

根据《信息披露文件》和《通知》等文件，本次债券发行中涉及棚户区改造项目的概况如下：

项目	内容
发行人	安徽省人民政府
发行品种与数量	5 年期固定利率附息债，面值 8.75 亿元。 7 年期固定利率附息债，面值 5.38 亿元。 10 年期固定利率附息债，面值 2.11 亿元。
募集资金用途	用于安徽省所辖 8 个设区市的 31 个棚户区改造项目。
还款来源	国有土地使用权出让收入。
发行依据	《预算法》、国发〔2014〕43 号、财预〔2016〕155 号文、财预〔2018〕28 号文等相关规定。

三、本次债券发行对应的项目

（一）合肥市棚户区改造项目

1.拟发行项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额（万元）	本次发债金额（万元）	发债年限
1	肥西县	潭冲河家园 D 地块项目	160,345.00	1,400.00	5 年
2	肥西县	上派镇新四十埠家园三期项目	110,591.00	500.00	5 年
3	肥西县	肥西县凉亭四期安置点项目	61,163.00	1,600.00	5 年
4	肥东县	肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程	57,414.00	4,000.00	7 年

2.拟发行项目简介及审批报建情况

2.1.1 肥西县：潭冲河家园 D 地块项目基本情况

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。

项目四至范围为：

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

2.1.2 项目批复情况

肥西县发展和改革委员会于 2022 年 9 月 21 日作出《关于调整潭冲河家园 D 地块项目立项立项主体的复函》（发改投资字〔2022〕342 号），原则同意调整潭冲河家园 D 地块项目立项主体。项目立项主体由肥西城市更新建设发展有限公司调整为肥西县上派镇人民政府。

肥西县发展和改革委员会于 2023 年 4 月 11 日对本项目可行性研究报告进行批复（发改投资〔2023〕48 号），项目总投资估算为 160344.81 万元，原则同意该项目专家评审后的可行性研究报告。

2022 年 10 月 28 日，肥西县人民政府下发《关于同意肥西县上派镇人民政府使用集体建设用地作为潭冲河家园 D 地块建设项目用地的批复》（肥政地用字〔2022〕26 号）。

安徽省住房和城乡建设厅于 2023 年 3 月出具《关于 2023 年棚户区改造新开工和保障性租赁住房项目的确认函》，确认本项目已列入棚改 2023 年度棚改计划。

2.2.1 肥西县：上派镇新四十埠家园三期项目基本情况

项目总用本项目位置地面积 104,453.48 ㎡（约 156.68 亩），总建筑面积约 289,473.59 ㎡，其中地上建筑面积 227,052.74 ㎡，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.

2.2.2 项目批复情况

肥西县发展和改革委员会于2022年8月2日出具《关于调整上派镇新四十埠家园三期项目项目立项主体、建设内容、总投资及资金来源的复函》（发改投资字〔2022〕284号），原则同意调整上派镇新四十埠家园三期项目项目立项主体、建设内容、总投资及资金来源。项目编码:2019-340123-47-01-032560。

肥西县发展和改革委员会于2022年7月19日作出《关于上派镇新四十埠家园三期项目可行性研究报告的批复》（发改投资字〔2022〕268号），原则同意本项目专家评审后的可行性研究报告方案。

安徽省住房和城乡建设厅于2024年6月向安徽省财政厅复函确认本项目已列入棚改计划项目。

2.3.1 肥西县：肥西县凉亭四期安置点项目基本情况

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。

2.3.2 项目批复情况

肥西县发展和改革委员会于2022年8月23日作出《关于调整肥西县凉亭四期安置点项目立项主体的复函资金来源的复函总投资的复函》（发改投资字〔2022〕315号），原则同意调整肥西县凉亭四期安置点项目立项主体的复函的资金来源的复函的总投资。项目总投资由项目总投资约49525.01万元人民币，资金来源为企业自筹。调整为项目总投

资约62346.63万元人民币，资金来源为企业自筹。

肥西县发展和改革委员会于2022年9月30日对本项目可行性研究报告复函（发改投资字〔2022〕328号），项目总投资估算为61163万元，原则同意该项目专家评审后的可行性研究报告方案。

安徽省住房和城乡建设厅于2024年5月向安徽省财政厅复函确认本项目已列入棚改年度计划。

2.4.1 肥东县：肥东经开区三十埠恢复楼二期建设工程基本情况

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

2.4.2 项目批复情况

肥东县发展和改革委员会于2023年9月20日对本项目立项调整进行复函（发改投〔2023〕437号），原则同意该项目立项调整，项目规划总建筑面积调整为131932.1㎡，项目估算总投资调整为58021.42万元。

肥东县发展和改革委员会于2023年10月13日对本项目可行性研究报告进行复函（发改投〔2023〕490号），原则同意修改后的可行性研究报告，项目规划用地面积约65.25亩。

安徽省住房和城乡建设厅于2024年5月向安徽省财政厅复函确认

本项目已列入棚改年度计划。

本所律师认为：合肥市本次债券发行募集资金项目用于区域棚户区改造建设,拟发行项目已纳入棚户区改造计划并取得了合肥市各县发展和改革委员会关于项目立项或可行性研究报告的批复,业主方为政府部门或国有企业。项目的审批流程及业主方主体资格均符合法律及行政法规的规定。

3.拟发行项目项目收益与融资自求平衡情况

根据九通会计师事务所出具的《评价报告》：合肥市棚户区改造拟发行的五年期债券，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。

合肥市棚户区改造拟发行的七年期债券,按肥东县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.93；按肥东县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为 1.86；按肥东县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为 1.79。

本所律师认为：根据《评价报告》分析，合肥市棚户区改造项目在债券存续期内，项目累计收入和融资能达到平衡。符合财预〔2018〕28 号第六条“试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源,对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息,实现项目收益和融资自求

平衡”的条件。

（二）芜湖市棚户区改造项目

1.拟发行项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额（万元）	本次发债金额（万元）	发债年限
1	镜湖区	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	245,374.00	4,700.00	10 年

2.拟发行项目简介及审批报建情况

2.1.1 镜湖区：镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目基本情况

本次棚户区改造占地面积约 322.17 亩，拆迁户数 1220 户，拆迁改造面积 135,515.00 平方米。项目安置方式为就近进行安置。安置房占地面积约 60,146.55（约 90.22 亩），总建筑面积约 175,453.00 ㎡。

棚改四至范围分别为：

序号	项目名称	四至范围
1	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	2023 年危房征收项目：兴隆巷 6#印铁制罐厂宿舍、半亩园 12#楼及境内其他危房；肉厂周边棚改地块：北至空地，南至自然巷西至长江水系，东至空地；赵家村周边棚改（一标段）：北至自然巷，南至黄山东路西至仓津路，东至西洋里小街。

2.1.2 项目批复情况

芜湖市镜湖区发展和改革委员会于2023年1月11日对本项目立项进行批复（镜发委项〔2023〕83号），同意本项目立项，项目投资金额约245374万元。

芜湖市镜湖区发展和改革委员会于2023年2月14日对本项目可研进行批复（镜发委项〔2023〕3号），同意本项目可研报告。

安徽省住房和城乡建设厅于2024年9月2日向省财政厅复函确认本项目已列入棚改年度计划项目，符合专项债券支持范围。

本所律师认为：芜湖市本次债券发行募集资金项目用于区域棚户

区改造建设,拟发行项目已纳入棚户区改造计划并取得了芜湖市镜湖区发改部门关于项目的备案,业主方为政府部门或国有企业。项目的审批流程及业主方主体资格均符合法律及行政法规的规定。

3.拟发行项目项目收益与融资自求平衡情况

根据九通会计师事务所出具的《评价报告》:芜湖市棚户区改造拟发行的十年期债券,按镜湖区预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增速的情况下,本息覆盖倍数为 1.45;按镜湖区预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长情况下,本息覆盖倍数为 1.37;按镜湖区预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长情况下,本息覆盖倍数为 1.30。

本所律师认为:根据《评价报告》分析,芜湖市棚户区改造项目在债券存续期内,项目累计收入和融资能达到平衡。符合财预〔2018〕28 号第六条“试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源,对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡”的条件。

(三)蚌埠市棚户区改造项目

1.拟发行项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额(万元)	本次发债金额(万元)	发债年限
1	固镇县	固镇县张洪二期棚户区改造项目	8,000.00	300.00	5 年
2	固镇县	固镇县安居苑棚户区改造项目	30,000.00	2,000.00	5 年
3	固镇县	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目	65,900.00	9,000.00	5 年
4	龙子湖区	蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目	93,900.00	1,400.00	10 年

2.拟发行项目简介及审批报建情况

2.1.1 固镇县：固镇县张洪二期棚户区改造项目基本情况

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。

2.1.2 项目批复情况

固镇县发展和改革委员会于 2023 年 12 月 21 日对本项目进行批复（固发改项字〔2023〕707 号），同意该项目建议书，项目计划投资 8000 万元，项目编码：2312-340323-04-01-912804。

固镇县发展和改革委员会于 2023 年 12 月 5 日对本项目可行性研究报告进行批复（固发改项字〔2023〕721 号），同意本项目可行性研究报告。

安徽省住房和城乡建设厅于 2024 年 5 月向安徽省财政厅复函确认本项目已列入棚改年度计划。

2.2.1 固镇县：固镇县安居苑棚户区改造项目基本情况

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 ㎡，约 46.6 亩，安置房建筑面积 74470 ㎡，其中地上 61246.7 ㎡，地下 13223.66 ㎡；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㎡。

2.2.2 项目批复情况

固镇县发展和改革委员会于2023年12月28日对本项目立项进行批复（固发改项字〔2023〕706号），同意该项目建议书，项目计划投资30000万元，项目编码：2312-340323-04-01-784547。

固镇县发展和改革委员会于2024年1月18日对本项目可行性研究报告进行批复（固发改项字〔2024〕69号），同意本项目可行性研究报告。

安徽省住房和城乡建设厅于2024年5月向安徽省财政厅复函确认本项目已列入棚改年度计划。

2.3.1 固镇县：固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目基本情况

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㎡。

2.3.2 项目批复情况

固镇县发展和改革委员会于2023年12月1日对本项目立项进行批复（固发改项字〔2023〕706号），同意该项目建议书。项目编码：2312-340323-04-01-613417。

固镇县发展和改革委员会于2023年12月5日对本项目可行性研究报告进行了批复（固发改项字〔2023〕710号），同意该项目可行性研究报告。

本项目已列入2023年国家棚户区改造计划。

2.4.1 龙子湖区：蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目基本情况

该项目主要为宋庄二期棚户区改造，安置房位于新城路以东、珠城路以西、淮滨路以南、长淮东路以北。项目总占地面积约为112.10亩，总建筑面积约为227,953.00㎡，地上建筑面积164,960.00㎡，地下建筑面积62,993.00㎡。项目包含征收区域包含4个地块:马村路和淮滨路交口西北角地块、珠城路和沿淮路交口西北角地块、珠城路和沿淮路交口西南角地块、新城路和治淮路交口东南角，棚改区域面积约321.20亩，拟出让土地面积约为300.00亩，拟出让土地性质为居住用地R2。

2.4.2 项目批复情况

蚌埠市龙子湖区发展和改革委员会于2024年2月20日对本项目立项进行批复（龙发改字〔2024〕31号），同意该项目立项。项目代码：2402-340302-04-01-416920。

蚌埠市龙子湖区发展和改革委员会于2024年2月21日对本项目可行性研究报告进行批复（龙发改字〔2024〕33号），同意该项目可行

性研究报告。

安徽省住房和城乡建设厅于2024年5月向安徽省财政厅复函确认本项目已列入棚改年度计划。

本所律师认为：蚌埠市本次债券发行募集资金项目用于区域棚户区改造建设，拟发行项目已纳入棚户区改造计划并取得了各区（县）发展和改革委员会关于项目立项或可行性研究报告的批复,业主方为政府部门或国有企业。项目的审批流程及业主方主体资格均符合法律及行政法规的规定。

3.拟发行项目项目收益与融资自求平衡情况

根据九通会计师事务所出具的《评价报告》：蚌埠市棚户区改造拟发行的五年期债券，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。

蚌埠市棚户区改造拟发行的十年期债券，按预计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1.51；按预计GDP增速的90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为1.47；按预计GDP增速的80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为1.44。

本所律师认为：根据《评价报告》分析，蚌埠市棚户区改造项目在债券存续期内，项目累计收入和融资能达到平衡。符合财预〔2018〕28号第六条“试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的

预期偿债资金来源,对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡”的条件。

（四）淮南市棚户区改造项目

1.拟发行项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额（万元）	本次发债金额（万元）	发债年限
1	田家庵区	淮南市田家庵区泉山十字路口棚户区改造项目	59,129.00	3,000.00	7 年
2	寿县	寿县眠虎村东店等 14 个村民组棚户区改造项目	84,078.00	14,000.00	7 年

2.拟发行项目简介及审批报建情况

2.1.1 田家庵区：淮南市田家庵区泉山十字路口棚户区改造项目基本情况

本项目规划总用地面积 38,885.96 ㎡（约 58.33 亩），容积率不大于 2.7。规划总建筑面积 129,263.17 ㎡,其中：住宅建筑面积 99,497.70 ㎡，项目建成后可提供安置套数 1108 户，主要安置老油厂片区改造地块居民 900 户，龙王沟末端周边片区改造地块居民 208 户，同时建设给排水、供气、暖通、供电、通讯等配套工程。

本项目建成后可提供安置套数 1108 户，用于异地安置老油厂片区改造地块居民 900 户、龙王沟末端周边片区改造地块居民 208 户。上述两地块已列入淮南市 2023 年棚户区改造新开工项目名单中，为国有建设用地。拆迁地块可腾空可出让用地面积约 376 亩，其中老油厂地块 65 亩，龙王沟末端周边地块 311 亩。

2.1.2 项目批复情况

2023 年 3 月 10 日，安徽省住房和城乡建设厅下发《关于 2023 年棚户区改造新开工和保障性租赁住房项目的确认函》，函中明确本项目为 2023 年新开工计划项目。

淮南市田家庵区发展和改革委员会于2023年7月19日对本项目建议书进行批复（田发改〔2023〕87号），同意项目建设。项目编码：2307-340403-04-01-582566。

淮南市田家庵区发展和改革委员会于 2023 年 9 月 5 日对本项目可行性研究报告进行批复（田发改〔2023〕98 号），原则同意该项目可行性研究报告。

淮南市田家庵区发展和改革委员会于 2023 年 9 月 6 日对本项目初步设计进行批复（田发改〔2023〕99 号），原则同意修改后的本项目初步设计及概算。

淮南市田家庵区发展和改革委员会于 2025 年 5 月 23 日出具《关于<淮南市田家庵区泉山十字路口棚户区改造项目建议书的批复><可研批复><初步设计批复>的调整说明》，对该项目的建设规模及内容进行调整,调整后淮南市田家庵区泉山十字路口棚户区改造项目规划总用地面积 38885.96 ㎡(约 58.33 亩)，容积率不大于 2.7。规划总建筑面积 129263.17m2，其中:住宅建筑面积 99497.7m，项目建成后可提供安置套数 1108 户，主要安置老油厂片区改造地块居民 900 户，龙王沟末端周边片区改造地块居民 208 户，同时建设给排水、供气、暖通、供电、通讯等配套工程。

2.2.1 寿县：寿县眠虎村东店等 14 个村民组棚户区改造项目基本情况

寿县眠虎村东店等14个村民组棚户区改造项目新建安置点位于刘岗镇。主要建设内容是对寿县刘岗镇眠虎村东店、老湾、刘岗、马塘、眠北、眠南、庙庄、善郢、上郢、石河、书房、西店、小庄、新房村民组等棚户区进行改造，征收改造房屋面积约46564.02平方米，征收户数1100户，委托代建房屋1100套作为安置房，总建筑面积168217.51平方米，其中122354.83平方米住宅，安置地点为眠虎春晓小区。

2.2.2 项目批复情况

2023年1月10日，淮南市保障性安居工程领导小组办公室向寿县人民政府签发《关于下达淮南市2023年保障性租赁住房、公租房保障和城镇棚户区改造计划任务的通知》,经审核并报淮南市政府同意,2023年寿县计划新筹集保障性租赁住房2343套,基本建成240套;发放租赁补贴180户;棚户区改造6474套，基本建成150套。该计划已上报省住房和城乡建设厅等部门纳入国家计划，本项目已纳入寿县2023年棚户区改造新开工项目。

寿县发展和改革委员会于2023年5月4日对本项目建议书进行批复（寿发改审批〔2023〕88号），同意建设该项目。项目代码：2310-340422-04-01-906432。

寿县发展和改革委员会于2023年5月12日对本项目可行性研究报告进行批复（寿发改审批〔2023〕193号），原则同意本项目可行性研究报告提出的实施方案。

寿县发展和改革委员会于2023年5月22日对本项目初步设计进行批复（寿发改审批〔2023〕206号），原则同意修改后的本项目初步设计。

本所律师认为：淮南市本次债券发行募集资金项目用于区域棚户区改造建设，拟发行项目已纳入棚户区改造计划并取得了本区（县）发改部门关于项目立项或可行性研究报告的批复，业主方为政府部门或国有企业。项目的审批流程及业主方主体资格均符合法律及行政法规的规定。

3.拟发行项目项目收益与融资自求平衡情况

根据九通会计师事务所出具的《评价报告》：淮南市棚户区改造拟发行的七年期债券，按淮南市各区县预计 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 1.68；按淮南市各区县预计 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 1.61；按淮南市各区县预计 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 1.55。

本所律师认为：根据《评价报告》分析，淮南市棚户区改造项目在债券存续期内，项目累计收入和融资能达到平衡。符合财预〔2018〕28 号第六条“试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡”的条件。

（五）安庆市棚户区改造项目

1.拟发行项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额（万元）	本次发债金额（万元）	发债年限

1	怀宁县	怀宁县五丰地块安置房建设项目	55,008.00	4,500.00	7 年
2	潜山市	潜山市老城区棚户区改造（二期）项目	256,356.00	15,000.00	10 年

2.拟发行项目简介及审批报建情况

2.1.1 怀宁县：怀宁县五丰地块安置房建设项目基本情况

怀宁县五丰地块安置房建设项目新建安置点位于怀宁县高河镇育儿路与 S209 交口南侧。建设内容包括新建安置房面积约 115966.26 平方米和连接道路 18380 平方米，项目分两期实施，其中：一期新建安置房建筑面积约 10044.68 平方米，配套建设道路、停车场、绿化、给排水、强弱电、照明等。二期新建安置房建筑面积约 100960.24 平方米（含地下建筑面积 32596.65 平方米），附属幼儿园 4961.34 平方米（含地下建筑面积 240 平方米），配套建设道路、停车场、绿化、给排水、强弱电、照明等；建设连接路 18380 平方米。本次安置骑龙社区、凌桥社区和洪桥村棚改区域居民。项目四至如下：

序号	项目名称	拆迁地块四至范围
1	怀宁县五丰地块安置房建设项目	县东至安徽永安投资控股集团有限公司，南至待利用地块，西至独秀大道，北至内环北路
2	怀宁县五丰地块安置房建设项目	东至供电所，南至汪洋安置区，西至独秀大道，北至内环北路
3	怀宁县五丰地块安置房建设项目	东至待利用地块，南至纬十三路，西至龙岗路，北至内环北路
4	怀宁县五丰地块安置房建设项目	东至胜利路，南至纬十三路，西至待利用地块，北至内环北路
5	怀宁县五丰地块安置房建设项目	东至胜利路，南至待利用地块，西至中小学用地，北至纬十三路

2.1.2 项目批复情况

怀宁县发展和改革委员会于 2022 年 10 月 25 日对本项目项目建议

书进行批复（怀发改许可〔2022〕203号），同意本项目建议书的基本方案，项目估算总投资56000万元。

怀宁县发展和改革委员会于2022年11月29日对本项目可行性研究报告进行批复（怀发改许可〔2022〕226号），同意实施本项目，项目建设工期3年。

2022年12月28日，安庆市住房和城乡建设局出具《关于同意将五丰地块安置房等项目纳入2024年安庆市保障性安居工程计划的复函》(建保函〔2022〕392号)，同意将怀宁县五丰地块安置房建设项目纳入安庆市2024年度棚户区改造计划和保障性租赁住房计划中。

2.2.1 潜山市：潜山市老城区棚户区改造项目(二期)项目基本情况

本项目区域总占地面积约1428.14亩，本次棚户区改造拆迁总户数697户，涉及人口2708人，拆迁集体土地上的房屋面积147,364.00平方米，可出让土地面积约590.42亩。土地规划性质为二类居住用地及商业居住用地。

棚改项目改造位置及四至范围：

序号	地块名称	四至范围
1	小水电公司西北区域地块	东至梅河，南抵小水电公司宿舍，西至皖潜大道，北抵东苑小区；
2	北门河区域地块	东至西凤路，南抵西苑小区，西抵311地质队宿舍，北至舒州大道；
3	山门及彰法山区域地块	①山门区域：C1地块：东至天柱家园小区，南抵天柱路临街居民房，西至古塔路，北至金家河；C2地块：梅城中心学校东南侧地块；C3地块：南外环路与天柱山路交叉口区域部分房屋 ②彰法山区域，东抵三小宿舍楼及盐业公司，南至金家河，西至古塔路，北抵梦园小区；含南岳路西侧与梦园小区以南相邻的14户区域
4	零碑菜市场区域	东抵工商银行宿舍，南至天柱山路，西至零碑菜市场，北至工商银行宿舍。

2.2.2 项目批复情况

潜山市发展和改革委员会于2021年2月9日对潜山市老城区棚户区改造项目(二期)项目立项进行批复（潜发改许可〔2021〕20号），为改善潜山市面貌和居民居住条件,实现宜居宜业宜游的现代城市建设目标,原则同意该项目的项目建议书提出的内容。项目总投资约256001万元，项目建设工期36个月。

安徽省住房和城乡建设厅于2021年3月9日向省内各市和广德、宿松县住房城乡建设局，合肥、亳州、宿州、淮南、阜阳市住房保障和房产管理局确认本项目已经列入国家2021年棚户区改造年度计划。

潜山市发展和改革委员会于2021年4月15日对潜山市老城区棚户区改造项目(二期)项目可行性研究报告进行批复（潜发改许可〔2021〕53号），原则同意该项目可行性研究报告提出的内容。

本所律师认为：安庆市本次债券发行募集资金项目用于区域棚户区改造建设,拟发行项目已纳入棚户区改造计划并取得了安庆市各县发展和改革委员会关于项目立项或可行性研究报告的批复,业主方为政府部门或国有企业。项目的审批流程及业主方主体资格均符合法律及行政法规的规定。

3.拟发行项目项目收益与融资自求平衡情况

根据九通会计师事务所出具的《评价报告》：安庆市棚户区改造拟发行的七年期债券，按预计GDP增速的100%比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为1.81；按预计GDP增速的90%比例计算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为1.74；按预计GDP增速的80%比例计算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为1.68。

安庆市棚户区改造拟发行的十年期债券，按预计GDP增速的100%

比例计算土地价格增速的情况下，本息覆盖倍数为1.22；按预计GDP增速的90%比例计算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为1.17；按预计GDP增速的80%比例计算土地价格增长情况下，本息覆盖倍数为1.12。

本所律师认为：根据《评价报告》分析，安庆市棚户区改造项目在债券存续期内，项目累计收入和融资能达到平衡。符合财预〔2018〕28号第六条“试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡”的条件。

（六）宿州市棚户区改造项目

1、拟发行项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额（万元）	本次发债金额（万元）	发债年限
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	60,360.00	10,300.00	5年
2	泗县	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	70,837.00	900.00	7年
3	泗县	泗县铁市街南段、水上商场片区、商南街、原泗县中学东侧、电机厂等片区（一环路内）棚户区改造项目	62,630.00	900.00	7年
4	泗县	雪枫家园三期（泗县沃华桥北片区、老武装部片区棚户区改造项目）	75,700.00	3,400.00	7年
5	泗县	三湾片区棚户区改造项目	75,864.00	2,000.00	7年
6	泗县	泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）棚户区改造项目	102,540.00	13,800.00	7年
7	泗县	泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目	111,149.00	1,000.00	7年
8	泗县	雪枫家园（沃华桥北片区棚户区改造项目）	157,366.00	4,700.00	7年

9	泗县	赵位新城二期（赵魏片区及周边棚户区（赵魏新城二期）棚户区改造项目）	55,619.00	500.00	7 年
10	泗县	古汴湾（泗县三湾轮窑厂东南角、西 303 省道两侧棚户区改造项目）	40,562.00	500.00	7 年
11	泗县	泗县丝绸厂南北片区、玉兰路西段片区（公路局南）棚户区改造项目	70,284.00	600.00	7 年

2.拟发行项目简介及审批报建情况

2.1.1 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基本情况

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。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

2.1.2项目批复情况

灵璧县发展和改革委员会于 2022 年 11 月 11 日对本项目建议书进行批复（灵发改审批〔2022〕126 号），同意本项目建议书。项目代码为：2211-341323-04-05-204856。

灵璧县发展和改革委员会于2022年12月9日对本项目可行性研究报告进行批复（灵发改审批〔2022〕133号），同意本项目可行性研究报

告。

宿州市人民政府出具《关于报送宿州市2023年保障性租赁住房、公租房保障和城镇棚户区改造等计划的函》，将本项目纳入棚改计划。

2.2.1 泗县：漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）基本情况

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

棚改项目四至范围为沃华桥东北片区。

2.2.2 项目批复情况

泗县发展和改革委员会于2019年4月9日对本项目立项进行批复（泗发改投资〔2019〕47号），同意该项目立项，项目总投资70837万元。

泗县发展和改革委员会于2019年6月12日对本项目可行性研究报告进行批复（泗发改投资〔2019〕59号），原则同意该项目可行性研究报告。

安徽省住房和城乡建设厅于2017年12月22日向宿州市房地产管理局复函确认本项目已经列入国家2018年棚户区改造年度计划。

2.3.1 泗县：泗县铁市街南段、水上商场片区、商南街、原泗县中学东侧、电机厂等片区（一环路内）棚户区改造项目基本情况

项目总征地面积约 430.00 亩，总拆迁建筑面积约 63,000.00 平方米，改造 510 户。土地规划性质为居住用地，项目法人系泗县城市建设投资有限公司。对拆迁居民采用原地安置方式，安置户数为 510 户。

棚改项目四至范围为：汴河大道以北，虹乡路以西，金沟路以东，清水湾路以南，道院街南北两侧。

2.3.2项目批复情况

泗县发展和改革委员会于 2021 年 5 月 24 日对本项目进行批复（泗发改投资〔2021〕67 号），为改善城市人居环境，提升城市品位，原则同意该项目立项。

泗县发展和改革委员会于 2021 年 7 月 24 日对本项目可行性研究报告进行批复（泗发改投资〔2021〕98 号），项目总投资 62630 万元，原则同意该项目可行性研究报告。

安徽省住房和城乡建设厅于 2021 年 8 月 20 日向省财政厅确认本项目已经列入 2021 年新开工项目和列入以前年度国家棚改计划的续建项目。

2.4.1泗县：雪枫家园三期（泗县沃华桥北片区、老武装部片区棚户区改造项目）基本情况

项目总征地面积约 480.00 亩，总拆迁建筑面积约 112,000.00 平方米，改造 1008 户。土地规划性质为居住用地，项目法人系泗县城市建设投资有限公司。对拆迁居民采用异地安置方式，安置户数为 1008 户。

棚改项目四至范围为：泗县沃华桥北片区位于泗州大道以东，环城

路以北，北关菜场以西，清水湾路以南；老武装部片区位于泗州大道以西，北一环路以南，西一环路以东，汴河大道以北。

2.4.2项目批复情况

2021 年 3 月 9 日，安徽省住房和城乡建设厅下发《关于 2021 年棚户区改造新开工项目的确认函》，函中明确本项目已列入国家 2021 年棚户区改造年度计划。

泗县发展和改革委员会于 2021 年 5 月 24 日对本项目进行批复(泗发改投资〔2021〕68 号），原则同意该项目立项。

泗县发展和改革委员会于2021年7月24日对本项目可行性研究报告进行批复（泗发改投资〔2021〕99号），原则同意该项目可行性研究报告。项目总建筑面积153487.17平方米。

2.5.1 泗县：三湾片区棚户区改造项目基本情况

项目总征地面积约450.00亩,总拆迁建筑面积约78,000.00平方米，改造526户。土地规划性质为居住用地，项目法人系泗县城市建设投资有限公司。对拆迁居民采用原地安置方式，安置户数为526户。

棚改项目四至范围为：303省道以北，西二环以西，双语中学以西，路李村以东。

2.5.2项目批复情况

泗县发展和改革委员会于 2019 年 4 月 9 日对本项目进行批复（泗发改投资〔2019〕42 号），项目拆迁占地面积 450 亩，同意该项目立项。

泗县发展和改革委员会于 2019 年 6 月 12 日对本项目可行性研究报告进行批复（泗发改投资〔2019〕63 号），项目拆迁占地面积 450 亩，

改造526户，原则同意该项目可行性研究报告。

安徽省住房和城乡建设厅于2020年7月31日向省内各市及广德市、宿松县住房城乡建设局，合肥、淮南、阜阳市住房保障和房产管理局发函确认本项目已经列入国家2020年棚户区改造年度计划。

2.6.1泗县：泗县沃华桥东北片区（雪枫家园四期）棚户区改造项目基本情况

项目总征地面积约650.00亩,总拆迁建筑面积约127,000.00平方米，改造1100户。土地规划均为居住用地，项目法人系泗县城市建设投资有限公司。对拆迁居民采用原地安置方式，安置户数为1100户。

棚改项目四至范围为：屏山路以西，泗州大道以东，环城路以北，清水湾路以南。

2.6.2项目批复情况

2021年3月9日，安徽省住房和城乡建设厅下发《关于2021年棚户区改造新开工项目的确认函》，函中明确本项目已列入国家2021年棚户区改造年度计划。

泗县发展和改革委员会于2021年5月24日对本项目进行批复（泗发改投资〔2021〕69号），原则同意该项目立项。

泗县发展和改革委员会于2021年7月24日对本项目可行性研究报告进行批复（泗发改投资〔2021〕100号），原则同意该项目可行性研究报告。项目总建筑面积约202847.64平方米。

2.7.1泗县：泗县幸福闸西片区及周边片区棚户区改造项目基本情况

项目总征地面积约580.00亩,总拆迁建筑面积约140,000.00平方米，改造1198户。土地规划性质为居住用地，项目法人系泗县城市建设投资有限公司。对拆迁居民采用原地安置方式，安置户数为1198户。

棚改项目四至范围为：303省道以南，人民医院以西，河道以北，泗县气象局道路以东。

2.7.2项目批复情况

泗县发展和改革委员会于2019年4月9日对本项目进行批复（泗发改投资〔2019〕48号），同意该项目立项。项目总投资111149.43万元。

2019年4月23日，安徽省住房和城乡建设厅下发《关于2019年棚户区改造新开工项目的确认函》，函中明确本项目已列入国家2019年棚户区改造年度计划。

泗县发展和改革委员会于2019年6月12日对本项目可行性研究报告进行批复（泗发改投资〔2019〕66号），原则同意该项目可行性研究报告。项目总建筑面积约193152.00平方米。

2.8.1泗县：雪枫家园（沃华桥北片区棚户区改造项目）基本情况

项目总征地面积约780.00亩,总拆迁建筑面积约259,480.00平方米，改造1996户。土地规划性质为居住用地，项目法人系泗县城市建设投资有限公司。对拆迁居民采用原地安置方式，安置户数为1996户。

棚改项目四至范围为：环城路以南，国防路以东，河道以北，雪枫小学以西。

2.8.2项目批复情况

泗县发展和改革委员会于2019年4月9日对本项目进行批复（泗发改投资〔2019〕46号），经研究，同意该项目立项。

泗县发展和改革委员会于2019年6月12日对本项目可行性研究报告进行批复（泗发改投资〔2019〕58号），原则同意该项目可行性研究报告。

安徽省住房和城乡建设厅于2021年8月20日向省财政厅确认本项目已经列入2021年新开工项目和列入以前年度国家棚改计划的续建项目。

2.9.1泗县：赵位新城二期（赵魏片区及周边棚户区（赵魏新城二期）棚户区改造项目）基本情况

项目总征地面积约490.00亩，总拆迁建筑面积约80,000.00平方米，改造480户。土地规划性质为居住用地，项目法人系泗县经济开发区管委会。对拆迁居民采用原地安置方式，安置户数为480户。

棚改项目四至范围为：新汴河以北，河道以南，盘龙山路以西区域。

2.9.2项目批复情况

2019年4月23日，安徽省住房和城乡建设厅下发《关于2019年棚户区改造新开工项目的确认函》，函中明确本项目已列入国家2019年棚户区改造年度计划。

泗县发展和改革委员会于2019年6月6日对本项目进行批复（泗发改投资〔2019〕53号），同意该项目立项。项目总投资55619.23万元。

泗县发展和改革委员会于2019年6月18日对本项目可行性研究报

告进行批复（泗发改投资〔2019〕78号），原则同意该项目可行性研究报告。项目总建筑面积102390.06平方米。

2.10.1泗县：古汴湾（泗县三湾轮窑厂东南角、西303省道两侧棚户区改造项目）基本情况

项目拟拆迁面积约717亩，总拆旧建筑面积约102235.78平方米，合计801户。新建泗县古汴湾安置小区，占地面积82.88亩，总建筑面积120246.78平方米，其中住宅建筑面积102235.78平方米，共计820套。项目建设内容包括安置房主体工程、配套公建、地下车库、小区道路、广场、绿化美化、配电及给排水等其他配套设施工程。

棚改项目四至范围为：303省道以北，西二环以西，清水湾路以南，规划路以东。

2.10.2项目批复情况

泗县发展和改革委员会于2019年7月14日对本项目立项进行批复（泗发改投资〔2019〕84号），同意该项目立项。项目总投资40561.98万元。

泗县发展和改革委员会于2019年9月6日对本项目可行性研究报告进行批复（泗发改投资〔2019〕91号），原则同意该项目可行性研究报告。项目总建筑面积约120246.78平方米。

2022年1月14日，安徽省住房和城乡建设厅下发《关于2022年棚户区改造新开工项目的确认函》，函中明确本项目已列入国家2022年棚户区改造年度计划。

2.11.1泗县：泗县丝绸厂南北片区、玉兰路西段片区（公路局南）棚户区改造项目基本情况

项目总征地面积约480.00亩,总拆迁建筑面积约111,850.00平方米，改造949户。土地规划性质为居住用地，项目法人系泗县城市建设投资有限公司。对拆迁居民采用异地安置方式，安置户数为854户。

棚改项目四至范围为：丝绸厂南北片区、玉兰路西段片区。

2.11.2项目批复情况

安徽省住房和城乡建设厅于2017年12月22日向宿州市房地产管理局发函确认本项目已经列入国家2018年棚户区改造年度计划。

泗县发展和改革委员会于2019年2月22日对本项目立项进行批复（泗发改审批〔2019〕24号），为进一步推进棚户区改造工作，改善居住环境，提升生活水平，同意该项目立项。

泗县发展和改革委员会于2019年3月5日对本项目可行性研究报告进行批复（泗发改审批〔2019〕33号），项目占地约480亩，拆迁户数854户，原则同意该项目可行性研究报告。

本所律师认为：宿州市本次债券发行募集资金项目用于区域棚户区改造建设,拟发行项目取得了各县发改部门关于项目立项或可行性研究报告的批复,业主方为政府部门或国有企业。项目的审批流程及业主方主体资格均符合法律及行政法规的规定。

3、拟发行项目项目收益与融资自求平衡情况

根据九通会计师事务所出具的《评价报告》：宿州市棚户区改造拟发行的五年期债券，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。

宿州市棚户区改造拟发行的七年期债券，按宿州市泗县预计 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 1.44；按宿州市泗县预计 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 1.40;按宿州市泗县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.37。

本所律师认为：通过测算，宿州市棚户区改造项目在债券存续期内，项目累计收入和融资能达到平衡。符合财预〔2018〕28 号第六条“试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡”的条件。

（七）滁州市棚户区改造项目

1.拟发行项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额（万元）	本次发债金额（万元）	发债年限
1	琅琊区	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	90,000.00	3,000.00	5 年
2	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	4,000.00	5 年
3	滁州经济技术开发区	高庄花园棚改二期项目	26,000.00	1,000.00	5 年
4	定远县	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	50,176.00	5,300.00	5 年

2.拟发行项目简介及审批报建情况

2.1.1 琅琊区：滁州市琅琊区永阳人家棚改项目基本情况

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㎡,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

2.1.2 项目批复情况

滁州市琅琊区发展和改革委员会于2022年3月4日对本项目立项进行批复（琅发改审批〔2022〕27号），原则同意本项目立项，项目总投资90000万元，项目代码：2203-341102-04-01-168099。

滁州市琅琊区发展和改革委员会于2022年3月20日对本项目可行性研究报告进行批复（琅发改审批〔2022〕33号），同意实施该项目。

安徽省住房和城乡建设厅于2024年5月向安徽省财政厅复函确认本项目已列入棚改年度计划。

2.2.1 琅琊区：滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目基本情况

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㎡，地上总建筑面积为12.50万㎡，地下总建筑面积为4.20万㎡。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

2.2.2 项目批复情况

滁州市琅琊区发展和改革委员会于2022年3月1日对本项目立项进行批复（琅发改审批〔2022〕25号），原则同意本项目立项，项目总投资7.5亿元，项目代码：2203-341102-04-01-780105。

滁州市琅琊区发展和改革委员会于2022年3月18日对本项目可行性研究报告进行批复（琅发改审批〔2022〕32号），同意实施该项目。

安徽省住房和城乡建设厅于2024年7月20日向安徽省财政厅复函确认本项目已经列入国家棚户区改造计划。

2.3.1 滁州经济技术开发区：高庄花园棚改二期项目基本情况

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

2.3.2 项目批复情况

滁州经济技术开发区经济运行局于2024年4月16日对本项目建议书进行批复（滁开经运〔2024〕25号），同意实施该项目，项目代码：2404-341160-04-05-374856。

滁州经济技术开发区经济运行局于2024年4月18日对本项目可行性研究报告进行批复（滁开经运〔2024〕26号），同意实施该项目，项目总投资26000万元。

滁州经济技术开发区经济运行局于2024年4月22日对本项目初步设计进行批复（滁开经运〔2024〕29号），同意本项目初步设计内容。

本项目已纳入安徽省住房和城乡建设厅出具的《滁州市2023年棚户区改造新开工项目名单》中，符合专项债券支持范围。

2.4.1 定远县：定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目基本情况

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。

2.4.2 项目批复情况

定远县发展和改革委员会于2021年6月21日对本项目立项进行批复（定发改审批〔2021〕117号），同意该项目立项。

定远县发展和改革委员会于2021年6月25日对本项目可行性研究报告进行批复（定发改审批〔2021〕124号），原则同意该项目可行性研究报告。

安徽省住房和城乡建设厅于2023年9月12日向安徽省财政厅发函确认本项目已列入国家棚改计划。

本所律师认为：滁州市本次债券发行募集资金项目用于棚户区改造建设，拟发行项目已纳入棚户区改造计划并取得了各区（县）发改部门关于项目立项或可行性研究报告的批复，业主方为政府部门或国有企业。项目的审批流程及业主方主体资格均符合法律及行政法规的规定。

3.拟发行项目项目收益与融资自求平衡情况

根据九通会计师事务所出具的《评价报告》：滁州市棚户区改造拟发行的五年期债券，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。

本所律师认为：根据《评价报告》分析，滁州市棚户区改造项目在债券存续期内，项目累计收入和融资能达到平衡。符合财预〔2018〕

28号第六条“试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源,对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡”的条件。

（八）亳州市棚户区改造项目

1.拟发行项目概述

序号	区县	项目名称	总投资额（万元）	本次发债金额（万元）	发债年限
1	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	165,426.00	7,000.00	5年
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	359,768.00	17,100.00	5年
3	蒙城县	亳州市蒙城县2023年棚户区改造项目	171,000.00	25,000.00	5年

2.拟发行项目简介及审批报建情况

2.1.1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基本情况

该项目共涉及八个棚改地块，项目主要建设内容为房屋征收。棚改项目四至范围为：

序号	棚改地块名称	四至范围
1	城关镇东崔地块及周边片区	揽翠河东侧、阜蒙河北侧
2	城关镇催刘地块及周边片区	老闫集路与阜蒙河交叉处
3	利辛县土产公司片区	人民南路西侧、复兴路北侧
4	利辛县建筑公司南院片区	建设路东侧、向阳路北侧
5	原利辛县化肥厂家属院北片区	复兴路南侧、阳光学府东侧
6	城关镇王油坊地块及周边片区	前进路北侧、泰鑫路东侧、文州路南侧
7	城关镇苏庄地块及周边片区	向阳路与老闫集路交叉处南北两侧
8	原利辛县水暖设备厂片区	复兴路北侧、阜蚌路南侧、建设路东侧

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。

2.1.2 项目批复情况

利辛县发展和改革委员会于2021年9月1日对本项目报告作出批复（利发改投资〔2021〕99号），同意该项目立项。本项目总投资165426万元，拟通过安徽省财政厅棚改专项收益债券募集132340.8万元，其余资金33085.2万元自筹。

利辛县发展和改革委员会于2021年9月17日对本项目可行性研究报告进行批复（利发改投资〔2021〕112号），原则同意可行性研究报告的主要内容。本项目总投资165426万元，拟通过安徽省财政厅棚改专项收益债券募集132340.8万元，其余资金33085.2万元自筹。

安徽省住房和城乡建设厅于2021年3月9日向省内各市及广德市、宿松县住房城乡建设局，合肥、亳州、宿州、阜阳、淮南市住房保障和房产管理局发函确认本项目已经列入国家2021年棚户区改造年度计划。

2.2.1 利辛县：利辛县张桥口、王大桥口等十一个地块及周边棚户

区改造项目基本情况

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

2.2.2 项目批复情况

利辛县发展和改革委员会于2021年10月28日对本项目建议书作出批复（利发改投资〔2021〕129号），项目总投资359768万元。

利辛县发展和改革委员会于2022年5月6日对本项目可行性研究报告作出批复（利发改投资〔2022〕46号），原则同意可行性研究报告的主要内容。

安徽省住房和城乡建设厅于2022年6月1日向省财政厅确认本项目为纳入国家棚改计划的项目。

2.3.1 蒙城县：亳州市蒙城县2023年棚户区改造项目基本情况

亳州市蒙城县2023年棚户区改造项目，共涉及三个地块，占地面积约171.5亩，建筑面积8.97万平方米，征迁户数约1140.00户，计划实物安置小区为东光小区二期、五里高小区三期、齐山路安置小区一期和二期，共安置2280.00套。

棚改项目改造位置及四至范围：

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

2.3.2项目批复情况

蒙城县发展和改革委员会于2022年11月7日对本项目建议书进行批复（蒙发改投资〔2022〕126号），同意该项目立项。

蒙城县发展和改革委员会于2022年11月9日对本项目可行性研究报告进行了批复（蒙发改投资〔2022〕128号），为提高蒙城县棚户区居民生活环境，同意你单位实施建设蒙城县2023年棚户区改造项目。

安徽省住房和城乡建设厅于2024年6月向安徽省财政厅复函确认本项目已列入棚改年度计划。

本所律师认为：亳州市本次债券发行募集资金项目用于区域棚户区改造建设，拟发行项目已纳入棚户区改造计划并取得了各县发展和改革委员会关于项目立项或可行性研究报告的批复，业主方为政府部门。项目的审批流程及业主方主体资格均符合法律及行政法规的规定。

3.拟发行项目项目收益与融资自求平衡情况

根据九通会计师事务所出具的《评价报告》：亳州市棚户区改造拟发行的五年期债券，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。

本所律师认为：根据《评价报告》分析，亳州市棚户区改造项目在债券存续期内，项目累计收入和融资能达到平衡。符合财预〔2018〕28 号第六条“试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源,对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡”的条件。

四、中介机构资质

（一）会计师事务所

安徽九通会计师事务所为本次政府债出具《评价报告》，九通会计师事务所持有合肥市市场监督管理局核发的营业执照(统一社会信用代码：91340100149142656J)和安徽省财政厅颁发的会计师事务所执业证书（编号：34010135），具备为本次发行出具专项评价报告的资格。

（二）律师事务所

本所是经安徽省司法厅批准设立并合法存续合伙制律师事务所,持有《律师事务所执业许可证》（证号：31340000485026849K），具备为本次发行提供法律服务的资格。

五、拟发行项目面临的风险及控制措施

（一）项目面临的风险

1.工期延误风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目法人的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流，造成还本付息压力。

2.征地拆迁风险

部分拆迁户对改造项目拆迁补偿标准存在过高的期望，缺乏对改造项目足够的理解和认识，因此在房屋补偿问题上往往会与政策文件规定不一致，不配合拆迁工作的开展。受到征地拆迁进程缓慢的影响，建设开发进程可能无法按照计划进行，影响还本付息。

3.利率风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定的影响，进而影响项目投资收益的平衡。

4.投资测算及收入测算不准确

测算本身带有对未来现金收支的预估性，不能准确地反映真实的投资情况，如果测算依据的预估数据本身存在偏差，将会影响收支平衡预测结果。

（二）风险应对措施

1.按照《预算法》和国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》

（国发〔2014〕43号文），经安徽省人民政府出台了《安徽省人民政府关于加强地方政府性债务管理的实施意见》（皖政〔2015〕25号），《关于印发政府性债务风险应急处置预案的通知》（皖政办秘〔2017〕10号）等一系列文件，内容主要包括组织指挥体系及职责、风险预警和分类处置、债务风险事件及应急响应、后期处置、保障措施等。该预案建立了安徽省政府债务应急处置机制，提前防范政府债务风险。同时根据中办、国办印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》规定，省级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。

2.为了控制项目建设工期延误风险,要求各项目单位严格按照要求做好设计、勘察工作，选择具有较高技术与管理水平的承建商，督促施工队伍积极学习、引进先进、可靠的施工技术和装备，加强施工管理，保证项目工期和质量。同时要加强对施工单位的安全生产教育和检查，规范施工安全工具的使用。

3.要求项目法人对改造范围内的房地产进行细致的调研,关注类似改造项目的补偿政策及补偿标准，结合本项目的具体情况，制定合适的补偿标准，充分考虑业主合理诉求，对被征收房屋所有权人给予公平补偿，合理保障其权益。

4.利率风险属于系统性风险，无法直接规避。应当密切关注宏观经济环境的变化，在利率存在较大不利变化时建议增加现金流，提前做好利率波动的防范与应对措施。

5.为控制收支变动风险,要求项目单位加强项目运用及资金使用效率，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可根据《关于印发〈地方政府债券发

行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）的规定在同一项目周期内以接续发行的方式进行融资，项目收入实现后予以归还。

六、结论

根据国发〔2014〕43 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2018〕28 号、财库〔2020〕43 号文、国发〔2024〕52 号文等相关法律法规、部门规章的规定，结合本所律师核查的事实，现发表如下法律意见：

发行人具备发行本次债券发行的主体资格;债券发行额度及发行期限符合规定；发行主体《信息披露文件》披露内容和形式符合规定；拟发行项目被列入棚户区改造的计划，已取得相关部门的批复，符合国家产业政策，手续合法合规，项目法人具备从事项目建设的主体资格。根据《评价报告》结论显示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；为本次债券发行提供服务的会计师事务所、律师事务所均具备相应的执业资质。

据此，本所律师认为：发行人本次债券发行无实质性法律障碍。

（本页无正文，系《2026年安徽省政府专项债券（六十四期、六十五期、六十六期）棚户区改造项目之法律意见书》签署页）

安徽华人律师事务所（盖章）

经办律师：

（丁 欢）

经办律师：

（郑菁菁）

二〇二六年九月九日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31340000485026849K

安徽华人律师事务所

律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：安徽省司法厅

发证日期：2023年06月13日

No. 70105247

中华人民共和国司法部监制

律师事务所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31340000485026849K

安徽华人

律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：安徽省司法厅

发证日期：2025年12月11日

律师事务所变更登记（八）

退出合伙人姓名	日　期
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日
	年　月　日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2024年度
考核结果	合格
考核机关	合肥市司法局 专用章 律师事务所年度检查考核
考核日期	2025年6月-2026年5月

考核年度	2025年度
考核结果	合格
考核机关	合肥市司法局 专用章 律师事务所年度检查考核
考核日期	2026年6月-2027年5月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



执业机构 安徽华人律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13401201610975918

法律职业资格或律师资格证号 A20123203221652

发证机关 安徽省司法厅

发证日期 2025 年 04 月 21 日

持证人 丁欢

性别 男

身份证号 320322199001046570



律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章 律师执业年度考核
备案日期	2025年6月-2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	2025年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章 律师执业年度考核
备案日期	2026年6月-2027年5月

执业机构 安徽华人律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 13401202211519637

法律职业资格或律师资格证号 A20203401110227

发证机关 安徽省司法厅

发证日期 2022 年 09 月 05 日



持证人 郑菁菁

性别 女

身份证号 340103199010222525

律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章 律师执业年度考核
备案日期	2025年6月-2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	2025年度
考核结果	称职
备案机关	合肥市司法局 备案专用章 律师执业年度考核
备案日期	2026年6月-2027年5月

ANHUI HUAREN LAW OFFICE 安徽华人律师事务所 3401040293951