潜山市老城区棚户区改造项目（二期）
收益和融资平衡方案

一、项目债券应付本息情况

本项目本期棚改专项债券拟发行 1.5 亿元，筹集资金用于潜山市老城区棚户区改造项目（二期），参考年利率按 2.23%计算，期限为 10 年期；2021 年第一批已发行专项债 2.50 亿元，实际年利率为 3.36%，期限为 10 年期；2021 年第二批已发行专项债 4.00 亿元，实际年利率为 3.14%，期限为 10 年期；2021 年第三批已发行专项债 0.50 亿元，实际年利率为 3.16%，期限为 10 年期；2022 年第一批已发行专项债 2.00 亿元，实际年利率为 3.05%，期限为 10 年期，2022 年第二批已发行专项债 1.22 亿元，实际年利率为 2.96%，期限为 10 年期；2022 年第三批已发行专项债 4.12 亿元，实际年利率为 2.91%，期限为 10 年期；2024 年第一批已发行专项债 1.20 亿元，实际年利率为 2.41%，期限为 10 年期；2024 年第二批已发行专项债 0.56 亿元，实际年利率为 2.37%，期限为 10 年期；2025 年第一批已发行专项债 0.20 亿元，实际年利率为 1.87%，期限为 10 年期；2025 年第二批已发行专项债 0.30 亿元，实际年利率为 2.03%，期限为 10 年期；2026 年第一批已发行专项债 0.20 亿元，实际年利率为 1.97%，期限为 10 年期；2026 年第二批已发行专项债 0.70 亿元，实际年利率为 1.85%，期限为 10 年期；2026 年第三批已发行专项债 1.00 亿元，实际年利率为 1.79%，期限为 10 年期。

（一）本期拟发行专项债券还本付息情况

单位：万元

年度	省市	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	安徽省安庆市	-	15,000.00	-	15,000.00	2.23%	167.25	167.25
2027 年	安徽省安庆市	15,000.00	-	-	15,000.00	2.23%	334.50	334.50
2028 年	安徽省安庆市	15,000.00	-	-	15,000.00	2.23%	334.50	334.50
2029 年	安徽省安庆市	15,000.00	-	-	15,000.00	2.23%	334.50	334.50
2030 年	安徽省安庆市	15,000.00	-	-	15,000.00	2.23%	334.50	334.50
2031 年	安徽省安庆市	15,000.00	-		15,000.00	2.23%	334.50	334.50

2032 年	安徽省安庆市	15,000.00	-	-	15,000.00	2.23%	334.50	334.50
2033 年	安徽省安庆市	15,000.00	-	-	15,000.00	2.23%	334.50	334.50
2034 年	安徽省安庆市	15,000.00	-	-	15,000.00	2.23%	334.50	334.50
2035 年	安徽省安庆市	15,000.00	-	-	15,000.00	2.23%	334.50	334.50
2036 年	安徽省安庆市	15,000.00	-	15,000.00	-	2.23%	167.25	15,167.25
合计			15,000.00	15,000.00	-	-	3,345.00	18,345.00

（二）已发行专项债券还本付息情况

单位：万元

年度	省市	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	应付本息合计
2021 年	安徽省安庆市		70,000.00	-	70,000.00	420.00	420.00
2022 年	安徽省安庆市	70,000.00	73,400.00	-	143,400.00	3,339.02	3,339.02
2023 年	安徽省安庆市	143,400.00	-	-	143,400.00	4,424.04	4,424.04
2024 年	安徽省安庆市	143,400.00	17,600.00	-	161,000.00	4,635.00	4,635.00
2025 年	安徽省安庆市	161,000.00	5,000.00	-	166,000.00	4,864.66	4,864.66
2026 年	安徽省安庆市	166,000.00	19,000.00	-	185,000.00	5,118.21	5,118.21
2027 年	安徽省安庆市	185,000.00	-	-	185,000.00	5,292.16	5,292.16
2028 年	安徽省安庆市	185,000.00	-	-	185,000.00	5,292.16	5,292.16
2029 年	安徽省安庆市	185,000.00	-	-	185,000.00	5,292.16	5,292.16
2030 年	安徽省安庆市	185,000.00	-	-	185,000.00	5,292.16	5,292.16
2031 年	安徽省安庆市	185,000.00	-	70,000.00	115,000.00	4,872.16	74,872.16
2032 年	安徽省安庆市	115,000.00		73,400.00	41,600.00	1,953.14	75,353.14
2033 年	安徽省安庆市	41,600.00			41,600.00	868.12	868.12
2034 年	安徽省安庆市	41,600.00		17,600.00	24,000.00	657.16	18,257.16
2035 年	安徽省安庆市	24,000.00		5,000.00	19,000.00	427.50	5,427.50
2036 年	安徽省安庆市	19,000.00		19,000.00	-	173.95	19,173.95
合计			185,000.00	185,000.00		52,921.60	237,921.60

（三）未来预计发行专项债券还本付息情况

不适用

二、拟出让土地情况

本项目棚户区改造腾出地在债券存续期间土地供应计划情况如下：

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/㎡）	用途
1	潜自然资规出告字〔2021〕7号	2113号	经开区八一路西侧	7,025.92	<2.0	4,650.00	6,618.35	居住用地
参考均价						4,650.00	6,618.35	

三、土地出让产生的净现金流入

（一）基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入全部通过土地出让实现。经查询中国土地市场网（www.landchina.com/）安徽省安庆市潜山市土地出让信息及潜山市人民政府官网，本项目拟出让地块临近或情况相近地块出让信息，基准地价参考上述土地出让价格。潜山市2023年至2025年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为5.20%、6.50%、6.10%，近三年平均增速为5.93%，2026年当地预计GDP增长率为5.80%。出于谨慎性考虑，此次预测按照近三年GDP平均增速与2026年GDP预计增速孰低来计算土地价格的增长，即土地价格增速为5.80%。

（二）土地出让价格预测

1.土地市场情况

拟出让地块临近或情况相近宗地出让情况如下表所示：

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	潜自然资规出告字〔2023〕2号	2303	梅城镇舒台路东侧	13,562.50	<1.2	4,270.00	3,148.39	2023/3/29	商住用地
1	潜自然资规出告字〔2021〕7号	2113号	经开区八一路西侧	7,025.92	<2.0	4,650.00	6,618.35	2021/9/1	商住用地

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
	潜自然资规出告字〔2021〕16号	2124	潜阳路和西凤路西南侧（西边地块）	23,090.74		11,700.00	5,066.97	2021/12/11	商住用地
参考均价				43,679.16		20,620.00	4,720.79		

2、棚改区土地出让价格预测

本次预测参照棚改项目周边土地市场成交价格及相关规定作为参考价格，在考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等做适当修正后对其做出价格预测。

（1）2026 年土地出让价格预测：

序号	地块	地市	区县	近三年平均GDP增速	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	潜山市老城区棚户区改造项目（二期）	安庆市	潜山市	5.80%	居住用地	393609.4	4720.79	1.48	6,986.77

（2）2026-2034 年土地出让价格预测（按预计增长率 100%概率测算）（单位：元/平方米）：

序号	地块	土地性质	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	潜山市老城区棚户区改造项目（二期）	商住用地	7,392.00	7,820.74	8,274.34	8,754.25

（续上表）

序号	地块	土地性质	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	潜山市老城区棚户区改造项目（二期）	商住用地	9,262.00	9,799.20	10,367.55	10,968.87	11,605.06

（三）土地出让收益预测

根据上述近期土地市场情况、棚改拟出让地块周边土地价格以及棚改安置地块价格，结合土地价格增长率进行预测。

按照拟出让地块分批出让计划，分别以安庆市潜山市2026年GDP预计增长率的100%、90%、80%的比例计算土地价格的增长，债券存续期内土地挂牌交易的现金流入在考虑国有土地收益基金、农业土地开发资金、教育资金的等扣除项目后可用于资金平衡棚改项目收益情况如下：

1、按安庆市潜山市2026年GDP预计增长率的100%比例计算的土地价格增长率下的可用于资金平衡的项目收益情况（金额单位：万元）：

序号	项　目	2031年	2032年	2033年	2034年	合计
1	土地出让收入合计	**115,711.72**	**122,422.95**	**86,349.01**	**91,357.21**	**415,840.89**
1.1	拟出让土地面积（㎡）	118,082.82	118,082.82	78,721.88	78,721.88	**393,609.40**
1.2	拟出让土地价格（元／㎡）	9,799.20	10,367.55	10,968.87	11,605.06	
2	土地出让扣减项目合计	**28,913.77**	**30,578.17**	**21,559.40**	**22,801.43**	**103,852.77**
2.1	国有土地收益基金	4,628.47	4,896.92	3,453.96	3,654.29	**16,633.64**
2.3	土地出让业务费	2,314.23	2,448.46	1,726.98	1,827.14	**8,316.81**
2.4	农业土地开发资金	35.42	35.42	23.62	23.62	**118.08**
2.5	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	236.17	236.17	157.44	157.44	**787.22**
2.6	保障性住房建设资金	10,849.74	11,480.60	8,098.70	8,569.47	**38,998.51**
2.2	教育资金	10,849.74	11,480.60	8,098.70	8,569.47	**38,998.51**
3	用于偿债的项目收益合计	**86,797.95**	**91,844.78**	**64,789.61**	**68,555.78**	**311,988.12**

2、按安庆市潜山市2026年GDP预计增长率的90%比例计算的土地价格增长率下的可用于资金平衡的项目收益情况（金额单位：万元）：

序号	项　目	2031年	2032年	2033年	2034年	合计
1	土地出让收入合计	**111,957.51**	**117,801.66**	**82,633.96**	**86,947.45**	**399,340.58**
1.1	拟出让土地面积（㎡）	118,082.82	118,082.82	78,721.88	78,721.88	**393,609.40**
1.2	拟出让土地价格（元／㎡）	9,481.27	9,976.19	10,496.95	11,044.89	
2	土地出让扣减项目合计	**27,982.74**	**29,432.09**	**20,638.08**	**21,707.81**	**99,760.72**
2.1	国有土地收益基金	4,478.30	4,712.07	3,305.36	3,477.90	**15,973.63**
2.3	土地出让业务费	2,239.15	2,356.03	1,652.68	1,738.95	**7,986.81**

2.4	农业土地开发资金	35.42	35.42	23.62	23.62	**118.08**
2.5	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	236.17	236.17	157.44	157.44	**787.22**
2.6	保障性住房建设资金	10,496.85	11,046.20	7,749.49	8,154.95	**37,447.49**
2.2	教育资金	10,496.85	11,046.20	7,749.49	8,154.95	**37,447.49**
3	用于偿债的项目收益合计	**83,974.77**	**88,369.57**	**61,995.88**	**65,239.64**	**299,579.86**

3、按安庆市潜山市2026年GDP预计增长率的80%比例计算的土地价格增长率下的可用于资金平衡的项目收益情况（金额单位：万元）：

序号	项　目	2031年	2032年	2033年	2034年	合计
1	土地出让收入合计	**108,305.33**	**113,330.69**	**79,059.52**	**82,727.88**	**383,423.42**
1.1	拟出让土地面积（㎡）	118,082.82	118,082.82	78,721.88	78,721.88	**393,609.40**
1.2	拟出让土地价格（元/㎡）	9,171.98	9,597.56	10,042.89	10,508.88	
2	土地出让扣减项目合计	**27,076.99**	**28,323.29**	**19,751.61**	**20,661.36**	**95,813.25**
2.1	国有土地收益基金	4,332.21	4,533.23	3,162.38	3,309.12	**15,336.94**
2.3	土地出让业务费	2,166.11	2,266.61	1,581.19	1,654.56	**7,668.47**
2.4	农业土地开发资金	35.42	35.42	23.62	23.62	**118.08**
2.5	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	236.17	236.17	157.44	157.44	**787.22**
2.6	保障性住房建设资金	10,153.54	10,625.93	7,413.49	7,758.31	**35,951.27**
2.2	教育资金	10,153.54	10,625.93	7,413.49	7,758.31	**35,951.27**
3	用于偿债的项目收益合计	**81,228.34**	**85,007.40**	**59,307.91**	**62,066.52**	**287,610.17**

四、本期债券募投项目收益和现金流覆盖融资还本付息情况

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。本次发债安庆市自行平衡项目覆盖情况：按安庆市潜山市2026年GDP预计增长率的100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为1.22；按安庆市潜山市2026年GDP预计增长率的90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为1.17；按安庆市潜山市2026年GDP预计增长率的80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为1.12。

1、按照安庆市潜山市2026年GDP预计增长率计算本息覆盖倍数情况下，

融资本息覆盖倍数：

金额单位：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
2021 年	-	420.00	420.00	-	420.00	420.00
2022 年	-	3,339.02	3,339.02	-	3,339.02	3,339.02
2023 年	-	4,424.04	4,424.04	-	4,424.04	4,424.04
2024 年	-	4,635.00	4,635.00	-	4,635.00	4,635.00
2025 年	-	5,031.91	5,031.91	-	4,979.16	4,979.16
2026 年	-	5,452.71	5,452.71	-	5,429.46	5,429.46
2027 年	-	5,626.66	5,626.66	-	5,685.66	5,685.66
2028 年	-	5,626.66	5,626.66	-	5,685.66	5,685.66
2029 年	-	5,626.66	5,626.66	-	5,685.66	5,685.66
2030 年	-	5,626.66	5,626.66	-	5,685.66	5,685.66
2031 年	70,000.00	5,206.66	75,206.66	86,797.95	-	86,797.95
2032 年	73,400.00	2,287.64	75,687.64	91,844.78	-	91,844.78
2033 年	-	1,202.62	1,202.62	64,789.61	-	64,789.61
2034 年	17,600.00	991.66	18,591.66	68,555.78	-	68,555.78
2035 年	5,000.00	594.75	5,594.75	-	-	-
2036 年	34,000.00	173.95	34,173.95			
合计	200,000.00	56,266.60	256,266.60	311,988.12	45,969.32	357,957.44
本息覆盖倍数	1.22					

2、按照安庆市潜山市 2026 年 GDP 预计增长率的 90%比例计算土地价格的增速情况下，融资本息覆盖倍数：

金额单位：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
2021 年	-	420.00	420.00	-	420.00	420.00

2022 年	-	3,339.02	3,339.02	-	3,339.02	3,339.02
2023 年	-	4,424.04	4,424.04	-	4,424.04	4,424.04
2024 年	-	4,635.00	4,635.00	-	4,635.00	4,635.00
2025 年	-	5,031.91	5,031.91	-	4,979.16	4,979.16
2026 年	-	5,452.71	5,452.71	-	5,429.46	5,429.46
2027 年	-	5,626.66	5,626.66	-	5,685.66	5,685.66
2028 年	-	5,626.66	5,626.66	-	5,685.66	5,685.66
2029 年	-	5,626.66	5,626.66	-	5,685.66	5,685.66
2030 年	-	5,626.66	5,626.66	-	5,685.66	5,685.66
2031 年	70,000.00	5,206.66	75,206.66	83,974.77	-	83,974.77
2032 年	73,400.00	2,287.64	75,687.64	88,369.57	-	88,369.57
2033 年	-	1,202.62	1,202.62	61,995.88	-	61,995.88
2034 年	17,600.00	991.66	18,591.66	65,239.64	-	65,239.64
2035 年	5,000.00	594.75	5,594.75			
2036 年	34,000.00	173.95	34,173.95			
合计	200,000.00	56,266.60	256,266.60	299,579.86	45,969.32	345,549.18
本息覆盖倍数	1.17					

3、按照安庆市潜山市 2026 年 GDP 预计增长率的 80%比例计算土地价格的增速情况下，融资本息覆盖倍数：

金额单位：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
2021 年	-	420.00	420.00	-	420.00	420.00
2022 年	-	3,339.02	3,339.02	-	3,339.02	3,339.02
2023 年	-	4,424.04	4,424.04	-	4,424.04	4,424.04
2024 年	-	4,635.00	4,635.00	-	4,635.00	4,635.00
2025 年	-	5,031.91	5,031.91	-	4,979.16	4,979.16
2026 年	-	5,452.71	5,452.71	-	5,429.46	5,429.46
2027 年	-	5,626.66	5,626.66	-	5,685.66	5,685.66
2028 年	-	5,626.66	5,626.66	-	5,685.66	5,685.66
2029 年	-	5,626.66	5,626.66	-	5,685.66	5,685.66

2030 年	-	5,626.66	5,626.66	-	5,685.66	5,685.66
2031 年	70,000.00	5,206.66	75,206.66	81,228.34	-	81,228.34
2032 年	73,400.00	2,287.64	75,687.64	85,007.40	-	85,007.40
2033 年	-	1,202.62	1,202.62	59,307.91	-	59,307.91
2034 年	17,600.00	991.66	18,591.66	62,066.52	-	62,066.52
2035 年	5,000.00	594.75	5,594.75			
2036 年	34,000.00	173.95	34,173.95			
合计	200,000.00	56,266.60	256,266.60	287,610.17	45,969.32	333,579.49
本息覆盖倍数	1.12					

综上所述，潜山市老城区棚户区改造项目（二期）经压力测试后，项目收益可以完全覆盖对应融资成本。

潜山市财政局

2026 年 8 月 17 日

潜山市住房和城乡建设局

2026 年 8 月 17 日