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

皖九通财咨字[2026]第0036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	3-5
3	附件 2：项目收益及现金流入评价说明	6-51

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269JN3T09J

皖九通财咨字[2026]第 0036 号

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

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（六十六期）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 3 个地级市共 3 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 0036 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（六十六期）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 3 个地市 3 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 2.11 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 10 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（六十六期）
发行规模：	人民币2.11亿元
债券期限：	10年期
债券利率：	固定利率
付息方式：	利息按年计息，每年3月18日、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3个地级市3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	芜湖市	镜湖区本级	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	245,374.00	73,374.00	172,000.00	94,900.00	4,700.00
2	蚌埠市	龙子湖区本级	蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目	93,900.00	23,900.00	70,000.00	42,200.00	1,400.00
3	安庆市	潜山市本级	潜山市老城区棚户区改造项目（二期）	256,356.00	56,356.00	200,000.00	185,000.00	15,000.00
合计				**595,630.00**	**153,630.00**	**442,000.00**	**322,100.00**	**21,100.00**

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

一、芜湖市

（一）应付本息情况

芜湖市本批次共 1 个 10 年期棚户区改造项目，项目发行棚改专项债券总额为 172,000.00 万元，前期已发行棚改专项债券 94,900.00 万元，其中 2024 年 9 月份已发行专项债券 8,500.00 万元，实际发行利率为 2.12%，2025 年 3 月份已发行 20,000.00 万元，实际发行利率 2.10%，2025 年 5 月份已发行 18,500.00 万元，实际发行利率 1.87%；2025 年 8 月已发行 2,600.00 万元，发行利率为 2.03%；2026 年 1 月已发行 10,000.00 万元，实际发行利率 1.97%；2026 年 4 月已发行 10,000.00 万元，实际发行利率 1.85%；2026 年 7 月发行 25,300.00 万元，实际发行利率 1.79%。本次计划发行棚改专项债 4,700.00 万元，未来计划发行棚改专项债券 72,400.00 万元。假设本次及未来计划发行利率为 2.23%，期限为十年，每半年支付一次利息，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

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	-	4,700.00	-	4,700.00	2.23%	-	-
2027 年	4,700.00	-	-	4,700.00	2.23%	104.81	104.81
2028 年	4,700.00		-	4,700.00	2.23%	104.81	104.81
2029 年	4,700.00	-	-	4,700.00	2.23%	104.81	104.81
2030 年	4,700.00	-	-	4,700.00	2.23%	104.81	104.81
2031 年	4,700.00	-	-	4,700.00	2.23%	104.81	104.81
2032 年	4,700.00	-	-	4,700.00	2.23%	104.81	104.81
2033 年	4,700.00	-	-	4,700.00	2.23%	104.81	104.81
2034 年	4,700.00	-	-	4,700.00	2.23%	104.81	104.81
2035 年	4,700.00	-	-	4,700.00	2.23%	104.81	104.81
2036 年	4,700.00	-	4,700.00	-	2.23%	104.81	4,804.81
合计		4,700.00	4,700.00	-	-	1,048.10	5,748.10

2、前期已发行专项债应付本息情况

（1）2024 年 9 月份已发行专项债券 8,500.00 万元、实际发行利率为 2.12%，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	2.12%	-	-
2025 年	8,500.00	-	-	8,500.00	2.12%	180.20	180.20
2026 年	8,500.00	-	-	8,500.00	2.12%	180.20	180.20
2027 年	8,500.00	-	-	8,500.00	2.12%	180.20	180.20
2028 年	8,500.00	-	-	8,500.00	2.12%	180.20	180.20
2029 年	8,500.00	-	-	8,500.00	2.12%	180.20	180.20
2030 年	8,500.00	-	-	8,500.00	2.12%	180.20	180.20
2031 年	8,500.00	-	-	8,500.00	2.12%	180.20	180.20
2032 年	8,500.00	-	-	8,500.00	2.12%	180.20	180.20
2033 年	8,500.00	-	-	8,500.00	2.12%	180.20	180.20
2034 年	8,500.00	-	8,500.00	-	2.12%	180.20	8,680.20
合计		8,500.00	8,500.00	-	-	1,802.00	10,302.00

（2）2025 年 3 月份已发行专项债券 20,000.00 万元、实际发行利率为 2.10%，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	-	20,000.00	-	20,000.00	2.10%	210.00	210.00
2026 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.10%	420.00	420.00
2027 年	20,000.00		-	20,000.00	2.10%	420.00	420.00
2028 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.10%	420.00	420.00
2029 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.10%	420.00	420.00
2030 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.10%	420.00	420.00
2031 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.10%	420.00	420.00
2032 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.10%	420.00	420.00
2033 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.10%	420.00	420.00
2034 年	20,000.00	-	-	20,000.00	2.10%	420.00	420.00
2035 年	20,000.00	-	20,000.00	-	2.10%	210.00	20,210.00
合计		20,000.00	20,000.00	-	-	4,200.00	24,200.00

（3）2025 年 5 月份已发行专项债券 18,500.00 万元、实际发行利率为 1.87%，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	-	18,500.00	-	18,500.00	1.87%	172.98	172.98
2026 年	18,500.00	-	-	18,500.00	1.87%	345.95	345.95
2027 年	18,500.00		-	18,500.00	1.87%	345.95	345.95
2028 年	18,500.00	-	-	18,500.00	1.87%	345.95	345.95
2029 年	18,500.00	-	-	18,500.00	1.87%	345.95	345.95
2030 年	18,500.00	-	-	18,500.00	1.87%	345.95	345.95
2031 年	18,500.00	-	-	18,500.00	1.87%	345.95	345.95
2032 年	18,500.00	-	-	18,500.00	1.87%	345.95	345.95
2033 年	18,500.00	-	-	18,500.00	1.87%	345.95	345.95
2034 年	18,500.00	-	-	18,500.00	1.87%	345.95	345.95
2035 年	18,500.00	-	18,500.00	-	1.87%	172.98	18,672.98
合计	-	18,500.00	18,500.00	-	-	3,459.50	21,959.50

（4）2025 年 8 月份已发行专项债券 2,600.00 万元、实际发行利率为 2.03%，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	-	2,600.00	-	2,600.00	2.03%	-	-
2026 年	2,600.00	-	-	2,600.00	2.03%	52.78	52.78
2027 年	2,600.00	-	-	2,600.00	2.03%	52.78	52.78
2028 年	2,600.00	-	-	2,600.00	2.03%	52.78	52.78
2029 年	2,600.00	-	-	2,600.00	2.03%	52.78	52.78
2030 年	2,600.00	-	-	2,600.00	2.03%	52.78	52.78
2031 年	2,600.00	-	-	2,600.00	2.03%	52.78	52.78
2032 年	2,600.00	-	-	2,600.00	2.03%	52.78	52.78
2033 年	2,600.00	-	-	2,600.00	2.03%	52.78	52.78
2034 年	2,600.00	-	-	2,600.00	2.03%	52.78	52.78
2035 年	2,600.00	-	2,600.00	-	2.03%	52.78	2,652.78
合计	-	2,600.00	2,600.00	-	-	527.80	3,127.80

（5）2026 年 1 月份已发行专项债券 10,000.00 万元、实际发行利率为 1.97%，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	-	10,000.00	-	10,000.00	1.97%	98.50	98.50
2027 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.97%	197.00	197.00
2028 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.97%	197.00	197.00
2029 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.97%	197.00	197.00
2030 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.97%	197.00	197.00
2031 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.97%	197.00	197.00
2032 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.97%	197.00	197.00
2033 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.97%	197.00	197.00
2034 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.97%	197.00	197.00
2035 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.97%	197.00	197.00
2036 年	10,000.00	-	10,000.00	-	1.97%	98.50	10,098.50
合计	-	10,000.00	10,000.00	-	-	1,970.00	11,970.00

（6）2026 年 4 月份已发行专项债券 10,000.00 万元、实际发行利率为 1.85%，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

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	-	10,000.00	-	10,000.00	1.85%	92.50	92.50
2027 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.85%	185.00	185.00
2028 年	10,000.00		-	10,000.00	1.85%	185.00	185.00
2029 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.85%	185.00	185.00
2030 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.85%	185.00	185.00
2031 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.85%	185.00	185.00
2032 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.85%	185.00	185.00
2033 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.85%	185.00	185.00
2034 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.85%	185.00	185.00
2035 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.85%	185.00	185.00
2036 年	10,000.00	-	10,000.00	-	1.85%	92.50	10,092.50
合计		10,000.00	10,000.00	-	-	1,850.00	11,850.00

（7）2026 年 7 月份已发行专项债券 25,300.00 万元、实际发行利率为 1.79%，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	-	25,300.00	-	25,300.00	1.79%	-	-
2027 年	25,300.00	-	-	25,300.00	1.79%	452.87	452.87
2028 年	25,300.00		-	25,300.00	1.79%	452.87	452.87
2029 年	25,300.00	-	-	25,300.00	1.79%	452.87	452.87
2030 年	25,300.00	-	-	25,300.00	1.79%	452.87	452.87
2031 年	25,300.00	-	-	25,300.00	1.79%	452.87	452.87
2032 年	25,300.00	-	-	25,300.00	1.79%	452.87	452.87
2033 年	25,300.00	-	-	25,300.00	1.79%	452.87	452.87
2034 年	25,300.00	-	-	25,300.00	1.79%	452.87	452.87
2035 年	25,300.00	-	-	25,300.00	1.79%	452.87	452.87
2036 年	25,300.00	-	25,300.00	-	1.79%	452.87	25,752.87
合计		25,300.00	25,300.00	-	-	4,528.70	29,828.70

3、预计未来发行专项债应付本息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
	2027 年	-	36,200.00	-	36,200.00	2.23%	403.63	403.63
	2028 年	36,200.00	36,200.00	-	72,400.00	2.23%	1,210.89	1,210.89
	2029 年	72,400.00	-	-	72,400.00	2.23%	1,614.52	1,614.52
	2030 年	72,400.00	-	-	72,400.00	2.23%	1,614.52	1,614.52
	2031 年	72,400.00	-	-	72,400.00	2.23%	1,614.52	1,614.52
	2032 年	72,400.00	-	-	72,400.00	2.23%	1,614.52	1,614.52
	2033 年	72,400.00	-	-	72,400.00	2.23%	1,614.52	1,614.52
	2034 年	72,400.00	-	-	72,400.00	2.23%	1,614.52	1,614.52
	2035 年	72,400.00	-	-	72,400.00	2.23%	1,614.52	1,614.52
	2036 年	72,400.00	-		72,400.00	2.23%	1,614.52	1,614.52
	2037 年	72,400.00	-	36,200.00	36,200.00	2.23%	1,210.89	37,410.89
	2038 年	36,200.00	-	36,200.00	-	2.23%	403.63	36,603.63
合计			72,400.00	72,400.00	-	-	16,145.20	88,545.20

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由芜湖市镜湖区人民政府分别拿出 3 个可出让地块对本期债券 1 个募集资金投资项目进行资金平衡。经查询芜湖市镜湖区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、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。

预计增速以芜湖市镜湖区 2023-2025 年全市生产总值(GDP)三年平均增速与 2026 年政府工作报告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	拟出让地块名称
1	芜湖市	镜湖区	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

镜湖区 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	2026 年政府工作报告预计 GDP 增速	预计 GDP 增速
1	镜湖区	7.70%	5.10%	5.00%	5.93%	5.50%	5.50%

2、出让产生的净现金流入

土地出让计划如下：

序号	地市	县区	项目名称	土地出让计划
1	芜湖市	镜湖区	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	2034 年出让 20%，2035 年出让 15%，2036 年出让 15%，2037 年出让 15%，2038 年出让 35%

根据对可行性研究报告中预测的审核，以芜湖市镜湖区预计 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	按预计 GDP 增速的 100%	按预计 GDP 增速的 90%	按预计 GDP 增速的 80%
1	芜湖市	镜湖区	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	300,727.72	284,769.97	269,598.29

（三）项目概况

1、镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目

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 平方米。

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。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

项目总投资 245,374.00 万元，其中：项目资本金 73,374.00 万元，预计发行债券资金 172,000.00 万元，本次拟发行棚改专项债 4,700.00 万元，前期发行棚改专项债 94,900.00 万元，预计未来发行专项债 72,400.00 万元，明细如下：

序号	区县	项目名称	总投资额（万元）	项目资本金（万元）	本次拟发债金额（万元）	前次累计募集债券本金（万元）	预计未来拟发债金额（万元）
1	镜湖区	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	245,374.00	73,374.00	4,700.00	94,900.00	72,400.00

2、资金筹措

棚改项目资金来源于财政资金和专项债券资金。

（五）资金平衡

镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目

按自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，2034 年-2038 年出让完毕，本次发债自行平衡项目覆盖情况：按镜湖区预计 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 1.45；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。

按照镜湖区预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位:人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	563.18	563.18	-	563.18	563.18
2026 年	-	1,189.93	1,189.93	-	1,189.93	1,189.93
2027 年	-	2,342.24	2,342.24	-	2,342.24	2,342.24
2028 年	-	3,149.50	3,149.50	-	3,149.50	3,149.50
2029 年	-	3,553.13	3,553.13	-	3,553.13	3,553.13
2030 年	-	3,553.13	3,553.13	-	3,553.13	3,553.13
2031 年	-	3,553.13	3,553.13	-	3,553.13	3,553.13
2032 年	-	3,553.13	3,553.13	-	3,553.13	3,553.13
2033 年	-	3,553.13	3,553.13	-	3,553.13	3,553.13
2034 年	8,500.00	3,553.13	12,053.13	52,988.36	-	52,988.36
2035 年	41,100.00	2,989.96	44,089.96	41,929.35	-	41,929.35
2036 年	50,000.00	2,363.20	52,363.20	44,237.76	-	44,237.76
2037 年	36,200.00	1,210.89	37,410.89	46,673.14	-	46,673.14
2038 年	36,200.00	403.63	36,603.63	114,899.11	-	114,899.11
合计	172,000.00	35,531.30	207,531.30	300,727.72	25,010.50	325,738.22
本息覆盖倍数	1.45					

按照镜湖区预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位:人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	563.18	563.18	-	563.18	563.18
2026 年	-	1,189.93	1,189.93	-	1,189.93	1,189.93
2027 年	-	2,342.24	2,342.24	-	2,342.24	2,342.24
2028 年	-	3,149.50	3,149.50	-	3,149.50	3,149.50
2029 年	-	3,553.13	3,553.13	-	3,553.13	3,553.13
2030 年	-	3,553.13	3,553.13	-	3,553.13	3,553.13
2031 年	-	3,553.13	3,553.13	-	3,553.13	3,553.13
2032 年	-	3,553.13	3,553.13	-	3,553.13	3,553.13
2033 年	-	3,553.13	3,553.13	-	3,553.13	3,553.13
2034 年	8,500.00	3,553.13	12,053.13	50,815.99	-	50,815.99
2035 年	41,100.00	2,989.96	44,089.96	40,000.63	-	40,000.63
2036 年	50,000.00	2,363.20	52,363.20	41,982.73	-	41,982.73
2037 年	36,200.00	1,210.89	37,410.89	44,062.96	-	44,062.96
2038 年	36,200.00	403.63	36,603.63	107,907.66	-	107,907.66
合计	172,000.00	35,531.30	207,531.30	284,769.97	25,010.50	309,780.47
本息覆盖倍数	1.37					

按照镜湖区预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位:人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	563.18	563.18	-	563.18	563.18
2026 年	-	1,189.93	1,189.93	-	1,189.93	1,189.93
2027 年	-	2,342.24	2,342.24	-	2,342.24	2,342.24
2028 年	-	3,149.50	3,149.50	-	3,149.50	3,149.50
2029 年	-	3,553.13	3,553.13	-	3,553.13	3,553.13
2030 年	-	3,553.13	3,553.13	-	3,553.13	3,553.13
2031 年	-	3,553.13	3,553.13	-	3,553.13	3,553.13
2032 年	-	3,553.13	3,553.13	-	3,553.13	3,553.13
2033 年	-	3,553.13	3,553.13	-	3,553.13	3,553.13
2034 年	8,500.00	3,553.13	12,053.13	48,721.88	-	48,721.88
2035 年	41,100.00	2,989.96	44,089.96	38,151.08	-	38,151.08
2036 年	50,000.00	2,363.20	52,363.20	39,831.57	-	39,831.57
2037 年	36,200.00	1,210.89	37,410.89	41,586.00	-	41,586.00
2038 年	36,200.00	403.63	36,603.63	101,307.76	-	101,307.76

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	172,000.00	35,531.30	207,531.30	269,598.29	25,010.50	294,608.79
本息覆盖倍数	1.30					

（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

经查询芜湖市镜湖区土地交易中心信息，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。

序号	地块	位置	供应面积（亩）	成交价总价（万元）	地块面积（㎡）	单价（元/㎡）	土地用途	合同日期
1	2217 号宗地	镜湖区黄山东路以南地块	79.55	71,000.00	53,033.60	13,387.74	城镇住宅	2022.06.15
2	2210 号宗地	镜湖区江源阀门厂地块	55.17	60,000.00	36,780.18	16,313.13	居住	2022.04.15
3	2507 号宗地	镜湖区东北至北京西路、东南至冰冻街、西至芜湖军分区	22.49288254	19,900.00	14,995.33	13,270.80	居住	2025/7/22
4	2502 号宗地	镜湖区东至得利路、南至站北路、西至汀苑路、北至飞马路	26.86717566	18,850.00	17,911.54	10,523.94	居住	2025/2/28
5	2412 号宗地	镜湖区东至胜利西路、南至规划用地、西至堤脚路、北至天门山西路	29.49816251	22,200.00	19,665.54	11,288.78	居住	2024/9/30
均价						12,956.88 元/㎡		

（2）棚改项目土地出让价格预测

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

1）土地出让价格预测

土地价格预测表（土地单价：元/㎡）

序号	地块	地市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(㎡)	参考平均单价(元/㎡)	修正系数	预测土地单价(元/㎡)
1	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	芜湖市	镜湖区	5.50%	商住用地	214,781.07	12,956.88	0.90	11,661.19

2）土地出让价格预测

2026 年-2038 年土地出让价格预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算：土地单价：元/㎡）

序号	地块	区县	土地性质	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	镜湖区	商住用地	11,661.19	12,302.56	12,979.20	13,693.06	14,446.18	15,240.72	16,078.96	16,963.30	17,896.28	18,880.58	19,919.01	21,014.56	22,170.36

2026 年-2038 年土地出让价格预测表（预计 GDP 增长 90%概率测算：土地单价：元/㎡）

序号	地块	区县	土地性质	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	镜湖区	商住用地	11,661.19	12,238.42	12,844.22	13,480.01	14,147.27	14,847.56	15,582.51	16,353.84	17,163.36	18,012.95	18,904.59	19,840.37	20,822.47

2026 年-2038 年土地出让价格预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算：土地单价：元/㎡）

序号	地块	区县	土地性质	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	镜湖区	商住用地	11,661.19	12,174.28	12,709.95	13,269.19	13,853.03	14,462.56	15,098.91	15,763.26	16,456.84	17,180.94	17,936.90	18,726.12	19,550.07

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。土地增长率取数芜湖市镜湖区 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。具体如下：

（1）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	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	芜湖市	镜湖区	76,875.64	60,827.87	64,173.40	67,702.95	166,662.08

（2）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	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	芜湖市	镜湖区	73,727.30	58,032.61	60,905.22	63,920.04	156,529.54

（3）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	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
1	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目	芜湖市	镜湖区	70,692.36	55,352.11	57,787.60	60,330.24	146,964.48

3、土地出让收益和专项收入预测

按自融资开始日起第十年开始土地挂牌交易，且 2034 年-2038 年出让完毕，分别考虑预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算。

金额单位：人民币万元

序号	项目	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目		
		GDP 增长率的 100%	GDP 增长率的 90%	GDP 增长率的 80%
一	收入合计	436,241.94	413,114.71	391,126.79
1	土地收入	436,241.94	413,114.71	391,126.79
二	扣除项目合计	135,514.22	128,344.74	121,528.50
1	国有土地收益基金	17,449.68	16,524.58	15,645.06

序号	项目	镜湖区黄山东路片区等城中村改造项目		
		GDP 增长率的 100%	GDP 增长率的 90%	GDP 增长率的 80%
2	农业土地开发资金	279.21	279.21	279.21
3	保障性住房建设资金	21,812.09	20,655.74	19,556.34
4	土地出让业务费	8,724.84	8,262.29	7,822.53
5	教育资金	43,624.20	41,311.46	39,112.68
6	农田水利建设资金	43,624.20	41,311.46	39,112.68
三	用于资金平衡土地相关收益	300,727.72	284,769.97	269,598.29

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

蚌埠市本批次共 1 个 10 年期棚户区改造项目，即蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目，项目计划发行债券总额为70,000.00万元，前期发行债券42,200.00万元，其中2024年5月发行2,000.00万元，实际发行利率为2.41%；2024年6月发行债券11,500.00万元，实际发行利率为2.37%；2025年1月发行债券3,000.00万元，实际发行利率为1.70%；2025年3月发行债券2,000.00万元，实际发行利率为2.10%;2025年8月发行债券9,600.00万元，实际发行利率为2.03%；2026年1月发行4,000.00万元，实际发行利率为1.97%。2026年4月发行债券4,500.00万元，实际发行利率为1.85%；2026年调整额度发行5,600.00万元(其中2021年7月600.00万元，发行利率3.18%；2021年9月1,300.00万元，发现利率3.51%；2022年6月3,700.00万元，发行利率3.21%)；本次拟发行债券1,400.00万元。未来计划发行债券264,000.00万元，拟发行期限为10年期。假设本次和预计融资利率为2.23%，每半年支付一次利息，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
蚌埠市	2026年		1,400.00	-	1,400.00	2.23%		
	2027年	1,400.00	-	-	1,400.00	2.23%	31.22	31.22
	2028年	1,400.00	-	-	1,400.00	2.23%	31.22	31.22
	2029年	1,400.00	-	-	1,400.00	2.23%	31.22	31.22
	2030年	1,400.00	-	-	1,400.00	2.23%	31.22	31.22
	2031年	1,400.00	-	-	1,400.00	2.23%	31.22	31.22
	2032年	1,400.00	-	-	1,400.00	2.23%	31.22	31.22
	2033年	1,400.00	-	-	1,400.00	2.23%	31.22	31.22
	2034年	1,400.00	-	-	1,400.00	2.23%	31.22	31.22
	2035年	1,400.00	-	-	1,400.00	2.23%	31.22	31.22
	2036年	1,400.00	-	1,400.00	-	2.23%	31.22	1,431.22
	合计	-	1,400.00	1,400.00	-	-	312.20	1,712.20

2、前期发行专项债应付本息情况

（1）蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目 2024 年 5 月发行 2,000.00 万元，实际发行利率为 2.41%，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	-	2,000.00	-	2,000.00	2.41%	24.10	24.10
	2025 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.41%	48.20	48.20
	2026 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.41%	48.20	48.20
	2027 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.41%	48.20	48.20
	2028 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.41%	48.20	48.20
	2029 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.41%	48.20	48.20
	2030 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.41%	48.20	48.20
	2031 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.41%	48.20	48.20
	2032 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.41%	48.20	48.20
	2033 年	2,000.00	-		2,000.00	2.41%	48.20	48.20
	2034 年	2,000.00		2,000.00	-	2.41%	24.10	2,024.10
合计		-	2,000.00	2,000.00	-	-	482.00	2,482.00

（2）蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目 2024 年 6 月发行债券 11,500.00 万元,实际发行利率为 2.37%，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	-	11,500.00	-	11,500.00	2.37%	136.28	136.28
	2025 年	11,500.00	-	-	11,500.00	2.37%	272.55	272.55
	2026 年	11,500.00	-	-	11,500.00	2.37%	272.55	272.55
	2027 年	11,500.00	-	-	11,500.00	2.37%	272.55	272.55
	2028 年	11,500.00	-	-	11,500.00	2.37%	272.55	272.55
	2029 年	11,500.00	-	-	11,500.00	2.37%	272.55	272.55
	2030 年	11,500.00	-	-	11,500.00	2.37%	272.55	272.55
	2031 年	11,500.00	-	-	11,500.00	2.37%	272.55	272.55
	2032 年	11,500.00	-	-	11,500.00	2.37%	272.55	272.55

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
	2033 年	11,500.00	-		11,500.00	2.37%	272.55	272.55
	2034 年	11,500.00		11,500.00	-	2.37%	136.28	11,636.28
合计		-	11,500.00	11,500.00	-	-	2725.50	14,225.50

（3）蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目 2025 年 1 月发行债券 3,000.00 万元，实际发行利率为 1.70%，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
蚌埠市	2025 年	-	3,000.00	-	3,000.00	1.70%	25.50	25.50
	2026 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.70%	51.00	51.00
	2027 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.70%	51.00	51.00
	2028 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.70%	51.00	51.00
	2029 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.70%	51.00	51.00
	2030 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.70%	51.00	51.00
	2031 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.70%	51.00	51.00
	2032 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.70%	51.00	51.00
	2033 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.70%	51.00	51.00
	2034 年	3,000.00	-		3,000.00	1.70%	51.00	51.00
	2035 年	3,000.00		3,000.00	-	1.70%	25.50	3,025.50
合计		-	3,000.00	3,000.00	-	-	510.00	3,510.00

（4）蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目 2025 年 3 月发行债券 2,000.00 万元，实际发行利率为 2.10%，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	-	2,000.00	-	2,000.00	2.10%	21.00	21.00
	2026 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.10%	42.00	42.00
	2027 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.10%	42.00	42.00
	2028 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.10%	42.00	42.00
	2029 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.10%	42.00	42.00
	2030 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.10%	42.00	42.00
	2031 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.10%	42.00	42.00

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
	2032 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.10%	42.00	42.00
	2033 年	2,000.00	-	-	2,000.00	2.10%	42.00	42.00
	2034 年	2,000.00	-		2,000.00	2.10%	42.00	42.00
	2035 年	2,000.00		2,000.00	-	2.10%	21.00	2,021.00
合计		-	2,000.00	2,000.00	-	-	420.00	2,420.00

（5）蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目 2025 年 8 月发行债券 9,600.00 万元，实际发行利率为 2.03%，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	-	9,600.00	-	9,600.00	2.03%	-	-
	2026 年	9,600.00	-	-	9,600.00	2.03%	194.88	194.88
	2027 年	9,600.00	-	-	9,600.00	2.03%	194.88	194.88
	2028 年	9,600.00	-	-	9,600.00	2.03%	194.88	194.88
	2029 年	9,600.00	-	-	9,600.00	2.03%	194.88	194.88
	2030 年	9,600.00	-	-	9,600.00	2.03%	194.88	194.88
	2031 年	9,600.00	-	-	9,600.00	2.03%	194.88	194.88
	2032 年	9,600.00	-	-	9,600.00	2.03%	194.88	194.88
	2033 年	9,600.00	-	-	9,600.00	2.03%	194.88	194.88
	2034 年	9,600.00	-		9,600.00	2.03%	194.88	194.88
	2035 年	9,600.00		9,600.00	-	2.03%	194.88	9,794.88
合计		-	9,600.00	9,600.00	-	-	1,948.80	11,548.80

（6）蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目 2026 年 1 月发行债券 4,000.00 万元，实际发行利率为 1.97%，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		4,000.00	-	4,000.00	1.97%	39.40	39.40
	2027 年	4,000.00	-	-	4,000.00	1.97%	78.80	78.80
	2028 年	4,000.00	-	-	4,000.00	1.97%	78.80	78.80
	2029 年	4,000.00	-	-	4,000.00	1.97%	78.80	78.80
	2030 年	4,000.00	-	-	4,000.00	1.97%	78.80	78.80
	2031 年	4,000.00	-	-	4,000.00	1.97%	78.80	78.80

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
	2032 年	4,000.00	-	-	4,000.00	1.97%	78.80	78.80
	2033 年	4,000.00	-	-	4,000.00	1.97%	78.80	78.80
	2034 年	4,000.00	-	-	4,000.00	1.97%	78.80	78.80
	2035 年	4,000.00	-	-	4,000.00	1.97%	78.80	78.80
	2036 年	4,000.00	-	4,000.00	-	1.97%	39.40	4,039.40
	合计	-	4,000.00	4,000.00	-	-	788.00	4,788.00

（7）蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目 2026 年 4 月发行债券 4,500.00 万元，实际发行利率为 1.85%，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		4,500.00	-	4,500.00	1.85%	41.63	41.63
	2027 年	4,500.00	-	-	4,500.00	1.85%	83.25	83.25
	2028 年	4,500.00	-	-	4,500.00	1.85%	83.25	83.25
	2029 年	4,500.00	-	-	4,500.00	1.85%	83.25	83.25
	2030 年	4,500.00	-	-	4,500.00	1.85%	83.25	83.25
	2031 年	4,500.00	-	-	4,500.00	1.85%	83.25	83.25
	2032 年	4,500.00	-	-	4,500.00	1.85%	83.25	83.25
	2033 年	4,500.00	-	-	4,500.00	1.85%	83.25	83.25
	2034 年	4,500.00	-	-	4,500.00	1.85%	83.25	83.25
	2035 年	4,500.00	-	-	4,500.00	1.85%	83.25	83.25
	2036 年	4,500.00	-	4,500.00	-	1.85%	41.63	4,541.63
	合计	-	4,500.00	4,500.00	-	-	832.50	5,332.50

（8）蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目 2026 年调整其他项目债券额度 5,600.00 万元（其中 2021 年 7 月 600.00 万元，发行利率 3.18%，十年期；2021 年 9 月 1,300.00 万元，发行利率 3.51%，十五年期；2022 年 6 月 3,700.00 万元，发行利率 3.21%，十五年期）应付还本付息情况如下：

①2021 年 7 月 600.00 万元，发行利率 3.18%，十年期，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
蚌埠市	2021 年	-	600.00	-	600.00	3.18%		-
	2022 年	600.00	-	-	600.00	3.18%	19.08	19.08
	2023 年	600.00	-	-	600.00	3.18%	19.08	19.08
	2024 年	600.00	-	-	600.00	3.18%	19.08	19.08

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
	2025 年	600.00	-	-	600.00	3.18%	19.08	19.08
	2026 年	600.00	-	-	600.00	3.18%	19.08	19.08
	2027 年	600.00	-	-	600.00	3.18%	19.08	19.08
	2028 年	600.00	-	-	600.00	3.18%	19.08	19.08
	2029 年	600.00	-	-	600.00	3.18%	19.08	19.08
	2030 年	600.00	-		600.00	3.18%	19.08	19.08
	2031 年	600.00		600.00	-	3.18%	19.08	619.08
合计		-	600.00	600.00	-	-	190.8	790.80

②2021 年 9 月 1,300.00 万元，发行利率 3.51%，十五年期，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
蚌埠市	2021 年	-	1,300.00	-	1,300.00	3.51%		-
	2022 年	1,300.00	-	-	1,300.00	3.51%	45.63	45.63
	2023 年	1,300.00	-	-	1,300.00	3.51%	45.63	45.63
	2024 年	1,300.00	-	-	1,300.00	3.51%	45.63	45.63
	2025 年	1,300.00	-	-	1,300.00	3.51%	45.63	45.63
	2026 年	1,300.00	-	-	1,300.00	3.51%	45.63	45.63
	2027 年	1,300.00	-	-	1,300.00	3.51%	45.63	45.63
	2028 年	1,300.00	-	-	1,300.00	3.51%	45.63	45.63
	2029 年	1,300.00	-	-	1,300.00	3.51%	45.63	45.63
	2030 年	1,300.00	-		1,300.00	3.51%	45.63	45.63
	2031 年	1,300.00			1,300.00	3.51%	45.63	45.63
	2032 年	1,300.00			1,300.00	3.51%	45.63	45.63
	2033 年	1,300.00			1,300.00	3.51%	45.63	45.63
	2034 年	1,300.00			1,300.00	3.51%	45.63	45.63
	2035 年	1,300.00			1,300.00	3.51%	45.63	45.63
	2036 年	1,300.00		1,300.00	-	3.51%	45.63	1,345.63
合计		-	1,300.00	1,300.00	-	-	684.45	1,984.45

③2022 年 6 月 3,700.00 万元，发行利率 3.21%，十五年期，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
蚌埠市	2022 年	-	3,700.00	-	3,700.00	3.21%	59.385	59.39
	2023 年	3,700.00	-	-	3,700.00	3.21%	118.77	118.77
	2024 年	3,700.00	-	-	3,700.00	3.21%	118.77	118.77
	2025 年	3,700.00	-	-	3,700.00	3.21%	118.77	118.77
	2026 年	3,700.00	-	-	3,700.00	3.21%	118.77	118.77
	2027 年	3,700.00	-	-	3,700.00	3.21%	118.77	118.77
	2028 年	3,700.00	-	-	3,700.00	3.21%	118.77	118.77
	2029 年	3,700.00	-	-	3,700.00	3.21%	118.77	118.77
	2030 年	3,700.00	-	-	3,700.00	3.21%	118.77	118.77
	2031 年	3,700.00	-		3,700.00	3.21%	118.77	118.77
	2032 年	3,700.00			3,700.00	3.21%	118.77	118.77
	2033 年	3,700.00			3,700.00	3.21%	118.77	118.77
	2034 年	3,700.00			3,700.00	3.21%	118.77	118.77
	2035 年	3,700.00			3,700.00	3.21%	118.77	118.77
	2036 年	3,700.00			3,700.00	3.21%	118.77	118.77
	2037 年	3,700.00		3,700.00	-	3.21%	59.385	3,759.39
合计		-	3,700.00	3,700.00	-	-	1781.55	5,481.55

3、未来计划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
蚌埠市	2026 年	-	26,400.00	-	26,400.00	2.23%		
	2027 年	26,400.00	-	-	26,400.00	2.23%	588.72	588.72
	2028 年	26,400.00	-	-	26,400.00	2.23%	588.72	588.72
	2029 年	26,400.00	-	-	26,400.00	2.23%	588.72	588.72
	2030 年	26,400.00	-	-	26,400.00	2.23%	588.72	588.72
	2031 年	26,400.00	-	-	26,400.00	2.23%	588.72	588.72
	2032 年	26,400.00	-	-	26,400.00	2.23%	588.72	588.72
	2033 年	26,400.00	-	-	26,400.00	2.23%	588.72	588.72
	2034 年	26,400.00	-	-	26,400.00	2.23%	588.72	588.72
	2035 年	26,400.00	-	-	26,400.00	2.23%	588.72	588.72
	2036 年	26,400.00		26,400.00	-	2.23%	588.72	26,988.72
合计		-	26,400.00	26,400.00	-	-	5,887.20	32,287.20

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由蚌埠市龙子湖区人民政府拿出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	龙子湖区	蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目	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

经查询蚌埠市龙子湖区土地出让信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、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	蚌埠市	龙子湖区	5.40%	2.60%	3.30%	3.77%	6.50%	3.77%

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	蚌埠市	龙子湖区	蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目	2032 年出让 100%

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以蚌埠市龙子湖区预计 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：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	蚌埠市	龙子湖区	蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目	130,753.97	127,467.53	124,252.15

（三）项目概况

蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设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平方米，地上建筑面积164,960.00平方米，地下建筑面积62,993.00平方米。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。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

蚌埠市1个棚户区改造项目，项目总投资为93,900.00万元，其中项目资本金23,900.00万元，债券资金70,000.00万元。本次拟发行棚改专项债券资金1,400.00万元，前期发行棚改专项债券资金42,200.00万元（其中调整额度5,600.00万元），预计未来发行棚改专项债26,400.00万元，具体明细如下：

项目	项目	地级市	区县	总投资额（万元）	项目资本金（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	蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目	蚌埠市	龙子湖区	93,900.00	23,900.00	1,400.00	42,200.00	26,400.00

2、资金筹措

蚌埠市棚改项目资金来源于财政资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡

1、蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目资金平衡方案

按自融资开始日起第九年开始土地挂牌交易，且全部于2032年出让完毕，本次发债资金平衡覆盖情况：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。

表 1-1，按照预计 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
2021 年						
2022 年		124.10	124.10		124.10	124.10
2023 年		183.48	183.48		183.48	183.48
2024 年		343.86	343.86		343.86	343.86
2025 年		550.73	550.73		550.73	550.73
2026 年		873.14	873.14		873.14	873.14
2027 年		1,574.10	1,574.10		1,574.10	1,574.10
2028 年		1,574.10	1,574.10		1,574.10	1,574.10
2029 年		1,574.10	1,574.10		1,574.10	1,574.10
2030 年		1,574.10	1,574.10		1,574.10	1,574.10
2031 年	600.00	1,574.10	2,174.10		2,174.10	2,174.10
2032 年		1,555.02	1,555.02	130,753.97		130,753.97
2033 年		1,555.02	1,555.02			-
2034 年	13,500.00	1,394.65	14,894.65			-
2035 年	14,600.00	1,187.77	15,787.77			-
2036 年	37,600.00	865.37	38,465.37			
2037 年	3,700.00	59.39	3,759.39			
合计	70,000.00	16,563.00	86,563.00	130,753.97	10,545.80	141,299.76
本息覆盖倍数				1.51		

表 1-2，按照预计 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
2021 年						
2022 年		124.10	124.10		124.10	124.10
2023 年		183.48	183.48		183.48	183.48
2024 年		343.86	343.86		343.86	343.86

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		550.73	550.73		550.73	550.73
2026 年		873.14	873.14		873.14	873.14
2027 年		1,574.10	1,574.10		1,574.10	1,574.10
2028 年		1,574.10	1,574.10		1,574.10	1,574.10
2029 年		1,574.10	1,574.10		1,574.10	1,574.10
2030 年		1,574.10	1,574.10		1,574.10	1,574.10
2031 年	600.00	1,574.10	2,174.10		2,174.10	2,174.10
2032 年		1,555.02	1,555.02	127,467.53		127,467.53
2033 年		1,555.02	1,555.02			-
2034 年	13,500.00	1,394.65	14,894.65			-
2035 年	14,600.00	1,187.77	15,787.77			-
2036 年	37,600.00	865.37	38,465.37			
2037 年	3,700.00	59.39	3,759.39			
合计	70,000.00	16,563.00	86,563.00	127,467.53	10,545.80	138,013.32
本息覆盖倍数				1.47		

表 1-3，按照预计 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
2021 年						
2022 年		124.10	124.10		124.10	124.10
2023 年		183.48	183.48		183.48	183.48
2024 年		343.86	343.86		343.86	343.86
2025 年		550.73	550.73		550.73	550.73
2026 年		873.14	873.14		873.14	873.14
2027 年		1,574.10	1,574.10		1,574.10	1,574.10
2028 年		1,574.10	1,574.10		1,574.10	1,574.10
2029 年		1,574.10	1,574.10		1,574.10	1,574.10
2030 年		1,574.10	1,574.10		1,574.10	1,574.10
2031 年	600.00	1,574.10	2,174.10		2,174.10	2,174.10
2032 年		1,555.02	1,555.02	124,252.15		124,252.15
2033 年		1,555.02	1,555.02			-
2034 年	13,500.00	1,394.65	14,894.65			-
2035 年	14,600.00	1,187.77	15,787.77			-
2036 年	37,600.00	865.37	38,465.37			

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
2037 年	3,700.00	59.39	3,759.39			
合计	70,000.00	16,563.00	86,563.00	124,252.15	10,545.80	134,797.94
本息覆盖倍数				1.44		

（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

经查询蚌埠市龙子湖区土地出让信息，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：

序号	地号	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	蚌挂（2020）16 号	蚌山区	16,183.41	≤1.8	15,650.00	5,373.00	2020.5.22	居住用地
2	蚌挂（2021）1 号	龙子湖区	35,695.13	≤1.7	27,700.00	7,760.00	2021.3.17	居住用地
3	蚌挂（2021）23 号	蚌山区	84,678.23	≤1.1	77,600.00	8,331.00	2021.6.17	A 地块：居住、幼儿园用地，B 地块：居住用地
4	蚌挂(2023)60 号	龙子湖区	33,418.02	≤1.7	15,341.00	4,590.64	2023.12.25	居住用地
5	蚌挂(2024)43 号	蚌山区	47,599.39	≤1.1	31,301.00	6,575.92	2024.12.6	A 地块：居住、幼儿园用地，B 地块：居住用地
均价					7,702.75 元/㎡			
					513.52 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	蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目	蚌埠市	龙子湖区	3.77%	居住用地	300.00 亩	513.52 万元/亩	0.91	467.30

② 土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）（金额单位：万元/亩）

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	2032 年	2033 年	2034 年
1	蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目	蚌埠市	龙子湖区	居住用地	467.30	484.90	503.17	522.12	541.79	562.19	583.37	605.34	628.14	651.80

③ 土地出让价格预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）（金额单位：万元/亩）

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	2032 年	2033 年	2034 年
1	蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目	蚌埠市	龙子湖区	居住用地	467.30	483.14	499.52	516.45	533.96	552.06	570.78	590.13	610.13	630.82

④ 土地出让价格预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）（金额单位：万元/亩）

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	2032 年	2033 年	2034 年
1	蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目	蚌埠市	龙子湖区	居住用地	467.30	481.38	495.89	510.83	526.22	542.08	558.41	575.24	592.58	610.43

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龙子湖区 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）（金额单位：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年

1	蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目	蚌埠市	龙子湖区	居住用地	-	181,602.73	-	-	-

（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	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目	蚌埠市	龙子湖区	居住用地	-	177,038.23	-	-	-

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	蚌埠市龙子湖区棚户区改造一期建设项目	蚌埠市	龙子湖区	居住用地	-	172,572.42	-	-	-

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	GDP 增长率的 100%	GDP 增长率的 90%	GDP 增长率的 80%
	地市	龙子湖区	龙子湖区	龙子湖区
一	收入合计	181,602.73	177,038.23	172,572.42
1	土地收入	181,602.73	177,038.23	172,572.42
二	扣除项目合计	50,848.77	49,570.70	48,320.28
1	土地出让金（省市计提合约 28%）	50,848.77	49,570.70	48,320.28
三	用于资金平衡土地出让收益	130,753.97	127,467.53	124,252.15

附件 3：项目收益及现金流入评价说明

三、安庆市

（一）应付本息情况

安庆市本次共 1 个 10 年期棚户区改造项目：潜山市老城区棚户区改造项目（二期），项目总投资共 256,356.00 万元，计划发行债券总额为 200,000.00 万元，已发行专项债券 185,000.00 万元，其中：2021 年 6 月已发行债券 25,000.00 万元，实际发行利率为 3.36%，2021 年 9 月已发行债券 40,000.00 万元,实际发行利率为 3.14%,2021 年 11 月已发行债券 5,000.00 万元,实际发行利率为 3.16%,2022 年 2 月已发行债券 20,000.00 万元，实际发行利率为 3.05%,2022 年 5 月已发行债券 12,200.00 万元,实际发行利率为 2.96%,2022 年 6 月已发行债券 41,200.00 万元,实际发行利率为 2.91%,2024 年 5 月已发行债券 12,000.00 万元,实际发行利率为 2.41%,2024 年 6 月已发行债券 5,600.00 万元,实际发行利率为 2.37%,2025 年 5 月已发行债券 2,000.00 万元，实际发行利率为 1.87%,2025 年 8 月已发行债券 3,000.00 万元，实际发行利率为 2.03%；2026 年 1 月已发行债券 2,000.00 万元，实际发行利率为 1.97%,2026 年 4 月已发行债券 7,000.00 万元，实际发行利率为 1.85%,2026 年 6 月已发行债券 10,000.00 万元，实际发行利率为 1.79%,本次发行 15,000.00 万元，本次融资利率为 2.23%，预计未来发行债券 0.00 万元,拟发行期限为 10 年期。假设预计未来发行利率为 2.23%，每半年支付一次利息，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
安庆市	2026 年	-	15,000.00	-	15,000.00	2.23%		-
	2027 年	15,000.00	-	-	15,000.00	2.23%	334.50	334.50
	2028 年	15,000.00	-	-	15,000.00	2.23%	334.50	334.50
	2029 年	15,000.00	-	-	15,000.00	2.23%	334.50	334.50
	2030 年	15,000.00	-	-	15,000.00	2.23%	334.50	334.50
	2031 年	15,000.00	-		15,000.00	2.23%	334.50	334.50

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
	2032 年	15,000.00	-	-	15,000.00	2.23%	334.50	334.50
	2033 年	15,000.00	-	-	15,000.00	2.23%	334.50	334.50
	2034 年	15,000.00	-	-	15,000.00	2.23%	334.50	334.50
	2035 年	15,000.00	-	-	15,000.00	2.23%	334.50	334.50
	2036 年	15,000.00	-	15,000.00	-	2.23%	334.50	15,334.50
	合计		15,000.00	15,000.00	-	-	3,345.00	18,345.00

2、前期已发行专项债还本付息情况

潜山市老城区棚户区改造项目（二期），于 2021 年 6 月已发行棚改专项债券 25,000.00 万元，实际发行利率为 3.36%，应付还本付息情况如下：

金额：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
安庆市	2021 年	-	25,000.00	-	25,000.00	3.36%	420.00	420.00
	2022 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.36%	840.00	840.00
	2023 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.36%	840.00	840.00
	2024 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.36%	840.00	840.00
	2025 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.36%	840.00	840.00
	2026 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.36%	840.00	840.00
	2027 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.36%	840.00	840.00
	2028 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.36%	840.00	840.00
	2029 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.36%	840.00	840.00
	2030 年	25,000.00	-	-	25,000.00	3.36%	840.00	840.00
	2031 年	25,000.00	-	25,000.00	-	3.36%	420.00	25,420.00
合计		-	25,000.00	25,000.00	-	-	8,400.00	33,400.00

潜山市老城区棚户区改造项目（二期），于 2021 年 9 月已发行棚改专项债券 40,000.00 万元，实际发行利率为 3.14%，应付还本付息情况如下：

金额：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
安庆市	2021 年	-	40,000.00	-	40,000.00	3.14%	-	-
	2022 年	40,000.00	-	-	40,000.00	3.14%	1,256.00	1,256.00
	2023 年	40,000.00	-	-	40,000.00	3.14%	1,256.00	1,256.00

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
	2024 年	40,000.00	-	-	40,000.00	3.14%	1,256.00	1,256.00
	2025 年	40,000.00	-	-	40,000.00	3.14%	1,256.00	1,256.00
	2026 年	40,000.00	-	-	40,000.00	3.14%	1,256.00	1,256.00
	2027 年	40,000.00	-	-	40,000.00	3.14%	1,256.00	1,256.00
	2028 年	40,000.00	-	-	40,000.00	3.14%	1,256.00	1,256.00
	2029 年	40,000.00	-	-	40,000.00	3.14%	1,256.00	1,256.00
	2030 年	40,000.00	-	-	40,000.00	3.14%	1,256.00	1,256.00
	2031 年	40,000.00	-	40,000.00	-	3.14%	1,256.00	41,256.00
合计		-	40,000.00	40,000.00	-	-	12,560.00	52,560.00

潜山市老城区棚户区改造项目（二期），于 2021 年 11 月已发行棚改专项债券 5,000.00 万元，实际发行利率为 3.16%，应付还本付息情况如下：

金额：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
安庆市	2021 年	-	5,000.00	-	5,000.00	3.16%	-	-
	2022 年	5,000.00	-	-	5,000.00	3.16%	158.00	158.00
	2023 年	5,000.00	-	-	5,000.00	3.16%	158.00	158.00
	2024 年	5,000.00	-	-	5,000.00	3.16%	158.00	158.00
	2025 年	5,000.00	-	-	5,000.00	3.16%	158.00	158.00
	2026 年	5,000.00	-	-	5,000.00	3.16%	158.00	158.00
	2027 年	5,000.00	-	-	5,000.00	3.16%	158.00	158.00
	2028 年	5,000.00	-	-	5,000.00	3.16%	158.00	158.00
	2029 年	5,000.00	-	-	5,000.00	3.16%	158.00	158.00
	2030 年	5,000.00	-	-	5,000.00	3.16%	158.00	158.00
	2031 年	5,000.00	-	5,000.00	-	3.16%	158.00	5,158.00
合计		-	5,000.00	5,000.00	-	-	1,580.00	6,580.00

潜山市老城区棚户区改造项目（二期），于 2022 年 2 月已发行棚改专项债券 20,000.00 万元，实际发行利率为 3.05%，应付还本付息情况如下：

金额：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
安庆市	2022 年	-	20,000.00	-	20,000.00	3.05%	305.00	305.00
	2023 年	20,000.00	-	-	20,000.00	3.05%	610.00	610.00

	2024 年	20,000.00	-	-	20,000.00	3.05%	610.00	610.00
	2025 年	20,000.00	-	-	20,000.00	3.05%	610.00	610.00
	2026 年	20,000.00	-	-	20,000.00	3.05%	610.00	610.00
	2027 年	20,000.00	-	-	20,000.00	3.05%	610.00	610.00
	2028 年	20,000.00	-	-	20,000.00	3.05%	610.00	610.00
	2029 年	20,000.00	-	-	20,000.00	3.05%	610.00	610.00
	2030 年	20,000.00	-	-	20,000.00	3.05%	610.00	610.00
	2031 年	20,000.00	-	-	20,000.00	3.05%	610.00	610.00
	2032 年	20,000.00	-	20,000.00	-	3.05%	305.00	20,305.00
合计		-	20,000.00	20,000.00	-	-	6,100.00	26,100.00

潜山市老城区棚户区改造项目（二期），于 2022 年 5 月已发行棚改专项债券 12,200.00 万元，实际发行利率为 2.96%，应付还本付息情况如下：

金额：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
安庆市	2022 年	-	12,200.00	-	12,200.00	2.96%	180.56	180.56
	2023 年	12,200.00	-	-	12,200.00	2.96%	361.12	361.12
	2024 年	12,200.00	-	-	12,200.00	2.96%	361.12	361.12
	2025 年	12,200.00	-	-	12,200.00	2.96%	361.12	361.12
	2026 年	12,200.00	-	-	12,200.00	2.96%	361.12	361.12
	2027 年	12,200.00	-	-	12,200.00	2.96%	361.12	361.12
	2028 年	12,200.00	-	-	12,200.00	2.96%	361.12	361.12
	2029 年	12,200.00	-	-	12,200.00	2.96%	361.12	361.12
	2030 年	12,200.00	-	-	12,200.00	2.96%	361.12	361.12
	2031 年	12,200.00	-	-	12,200.00	2.96%	361.12	361.12
	2032 年	12,200.00	-	12,200.00	-	2.96%	180.56	12,380.56
合计		-	12,200.00	12,200.00	-	-	3,611.20	15,811.20

潜山市老城区棚户区改造项目（二期），于 2022 年 6 月已发行棚改专项债券 41,200.00 万元，实际发行利率为 2.91%，应付还本付息情况如下：

金额：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
安庆市	2022 年	-	41,200.00	-	41,200.00	2.91%	599.46	599.46
	2023 年	41,200.00	-	-	41,200.00	2.91%	1,198.92	1,198.92
	2024 年	41,200.00	-	-	41,200.00	2.91%	1,198.92	1,198.92
	2025 年	41,200.00	-	-	41,200.00	2.91%	1,198.92	1,198.92
	2026 年	41,200.00	-	-	41,200.00	2.91%	1,198.92	1,198.92
	2027 年	41,200.00	-	-	41,200.00	2.91%	1,198.92	1,198.92
	2028 年	41,200.00	-	-	41,200.00	2.91%	1,198.92	1,198.92
	2029 年	41,200.00	-	-	41,200.00	2.91%	1,198.92	1,198.92
	2030 年	41,200.00	-	-	41,200.00	2.91%	1,198.92	1,198.92
	2031 年	41,200.00	-	-	41,200.00	2.91%	1,198.92	1,198.92
	2032 年	41,200.00	-	41,200.00	-	2.91%	599.46	41,799.46
合计		-	41,200.00	12,200.00	-	-	11,989.20	53,189.20

潜山市老城区棚户区改造项目（二期），于 2024 年 5 月已发行棚改专项债券 12,000.00 万元，实际发行利率为 2.41%，应付还本付息情况如下：

金额：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
安庆市	2024 年	-	12,000.00	-	12,000.00	2.41%	144.60	144.60
	2025 年	12,000.00	-	-	12,000.00	2.41%	289.20	289.20
	2026 年	12,000.00	-	-	12,000.00	2.41%	289.20	289.20
	2027 年	12,000.00	-		12,000.00	2.41%	289.20	289.20
	2028 年	12,000.00	-	-	12,000.00	2.41%	289.20	289.20
	2029 年	12,000.00	-		12,000.00	2.41%	289.20	289.20
	2030 年	12,000.00	-	-	12,000.00	2.41%	289.20	289.20
	2031 年	12,000.00	-	-	12,000.00	2.41%	289.20	289.20
	2032 年	12,000.00	-	-	12,000.00	2.41%	289.20	289.20
	2033 年	12,000.00	-	-	12,000.00	2.41%	289.20	289.20
	2034 年	12,000.00	-	12,000.00	-	2.41%	144.60	12,144.60
合计			12,000.00	-			2,892.00	14,892.00

潜山市老城区棚户区改造项目（二期），于 2024 年 6 月已发行棚改专项债券 5,600.00 万元，实际发行利率为 2.37%，应付还本付息情况如下：

金额：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
安庆市	2024 年	-	5,600.00	-	5,600.00	2.37%	66.36	66.36
	2025 年	5,600.00	-	-	5,600.00	2.37%	132.72	132.72
	2026 年	5,600.00	-	-	5,600.00	2.37%	132.72	132.72
	2027 年	5,600.00	-	-	5,600.00	2.37%	132.72	132.72
	2028 年	5,600.00	-	-	5,600.00	2.37%	132.72	132.72
	2029 年	5,600.00	-	-	5,600.00	2.37%	132.72	132.72
	2030 年	5,600.00	-	-	5,600.00	2.37%	132.72	132.72
	2031 年	5,600.00	-	-	5,600.00	2.37%	132.72	132.72
	2032 年	5,600.00	-	-	5,600.00	2.37%	132.72	132.72
	2033 年	5,600.00	-	-	5,600.00	2.37%	132.72	132.72
	2034 年	5,600.00	-	5,600.00	-	2.37%	66.36	5,666.36
合计		-	5,600.00	5,600.00	-	-	1,327.20	6,927.20

潜山市老城区棚户区改造项目（二期），于 2025 年 5 月已发行棚改专项债券 2,000.00 万元，实际发行利率为 1.87%，应付还本付息情况如下：

金额：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
安庆市	2025 年	-	2,000.00	-	2,000.00	1.87%	18.70	18.70
	2026 年	2,000.00	-	-	2,000.00	1.87%	37.40	37.40
	2027 年	2,000.00	-		2,000.00	1.87%	37.40	37.40
	2028 年	2,000.00	-	-	2,000.00	1.87%	37.40	37.40
	2029 年	2,000.00	-		2,000.00	1.87%	37.40	37.40
	2030 年	2,000.00	-		2,000.00	1.87%	37.40	37.40
	2031 年	2,000.00	-	-	2,000.00	1.87%	37.40	37.40
	2032 年	2,000.00	-	-	2,000.00	1.87%	37.40	37.40
	2033 年	2,000.00	-	-	2,000.00	1.87%	37.40	37.40
	2034 年	2,000.00	-	-	2,000.00	1.87%	37.40	37.40
	2035 年	2,000.00		2,000.00	-	1.87%	18.70	2,018.70
合计			2,000.00	-			374.00	2,374.00

潜山市老城区棚户区改造项目（二期），于 2025 年 8 月已发行棚改专项债券 3,000.00 万元，实际发行利率为 2.03%，应付还本付息情况如下：

金额：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
安庆市	2025 年	-	3,000.00	-	3,000.00	2.03%	-	-
	2026 年	3,000.00	-	-	3,000.00	2.03%	60.90	60.90
	2027 年	3,000.00	-	-	3,000.00	2.03%	60.90	60.90
	2028 年	3,000.00	-	-	3,000.00	2.03%	60.90	60.90
	2029 年	3,000.00	-	-	3,000.00	2.03%	60.90	60.90
	2030 年	3,000.00	-	-	3,000.00	2.03%	60.90	60.90
	2031 年	3,000.00	-	-	3,000.00	2.03%	60.90	60.90
	2032 年	3,000.00	-	-	3,000.00	2.03%	60.90	60.90
	2033 年	3,000.00	-	-	3,000.00	2.03%	60.90	60.90
	2034 年	3,000.00	-	-	3,000.00	2.03%	60.90	60.90
	2035 年	3,000.00	-	3,000.00	-	2.03%	60.90	3,060.90
合计		-	3,000.00	3,000.00	-	-	690.00	3,690.00

潜山市老城区棚户区改造项目（二期），于 2026 年 1 月已发行棚改专项债券 2,000.00 万元，实际发行利率为 1.97%，应付还本付息情况如下：

金额：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
安庆市	2026 年	-	2,000.00	-	2,000.00	1.97%	19.70	19.70
	2027 年	2,000.00	-	-	2,000.00	1.97%	39.40	39.40
	2028 年	2,000.00	-	-	2,000.00	1.97%	39.40	39.40
	2029 年	2,000.00	-	-	2,000.00	1.97%	39.40	39.40
	2030 年	2,000.00	-	-	2,000.00	1.97%	39.40	39.40
	2031 年	2,000.00	-	-	2,000.00	1.97%	39.40	39.40
	2032 年	2,000.00	-	-	2,000.00	1.97%	39.40	39.40
	2033 年	2,000.00	-	-	2,000.00	1.97%	39.40	39.40
	2034 年	2,000.00	-	-	2,000.00	1.97%	39.40	39.40
	2035 年	2,000.00	-	-	2,000.00	1.97%	39.40	39.40
	2036 年	2,000.00	-	2,000.00	-	1.97%	19.70	2,019.70
合计		-	2,000.00	2,000.00	-	-	394.00	2,394.00

潜山市老城区棚户区改造项目（二期），于 2026 年 4 月已发行棚改专项债券 7,000.00 万元，实际发行利率为 1.85%，应付还本付息情况如下：

金额：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
安庆市	2026 年	-	7,000.00	-	7,000.00	1.85%	64.75	64.75
	2027 年	7,000.00	-	-	7,000.00	1.85%	129.50	129.50
	2028 年	7,000.00	-	-	7,000.00	1.85%	129.50	129.50
	2029 年	7,000.00	-	-	7,000.00	1.85%	129.50	129.50
	2030 年	7,000.00	-	-	7,000.00	1.85%	129.50	129.50
	2031 年	7,000.00	-	-	7,000.00	1.85%	129.50	129.50
	2032 年	7,000.00	-	-	7,000.00	1.85%	129.50	129.50
	2033 年	7,000.00	-	-	7,000.00	1.85%	129.50	129.50
	2034 年	7,000.00	-	-	7,000.00	1.85%	129.50	129.50
	2035 年	7,000.00	-	-	7,000.00	1.85%	129.50	129.50
	2036 年	7,000.00	-	7,000.00	-	1.85%	64.75	7,064.75
合计		-	7,000.00	7,000.00	-	-	1,295.00	8,295.00

潜山市老城区棚户区改造项目（二期），于 2026 年 6 月已发行棚改专项债券 7,000.00 万元，实际发行利率为 1.85%，应付还本付息情况如下：

金额：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
安庆市	2026 年	-	10,000.00	-	10,000.00	1.79%	89.50	89.50
	2027 年	10,000.00	-		10,000.00	1.79%	179.00	179.00
	2028 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.79%	179.00	179.00
	2029 年	10,000.00	-		10,000.00	1.79%	179.00	179.00
	2030 年	10,000.00	-		10,000.00	1.79%	179.00	179.00
	2031 年	10,000.00	-		10,000.00	1.79%	179.00	179.00
	2032 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.79%	179.00	179.00
	2033 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.79%	179.00	179.00

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
	2034 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.79%	179.00	179.00
	2035 年	10,000.00	-	-	10,000.00	1.79%	179.00	179.00
	2036 年	10,000.00	-	10,000.00	-	1.79%	89.50	10,089.50
合计			10,000.00	-			1,790.00	11,790.00

3、预计发行专项债应付本息情况

无。

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由安庆市潜山市拿出 4 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。

项目	拟出让地块
潜山市老城区棚户区改造项目（二期）	小水电公司西北区域地块
	北门河区域地块
	山门及彰法山区域地块
	零碑菜市场区域

经查询安庆市潜山市自然资源和规划局土地出让信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、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。

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	安庆市	潜山市	5.20%	6.50%	6.10%	5.93%	5.80%	5.80%

2、出让产生的净现金流入

项目自融资开始日至土地挂牌并完成交易，拟土地出让情况如下：

序号	地级市	区县	项目	土地挂牌出让计划
1	安庆市	潜山市	潜山市老城区棚户区改造项目（二期）	2031 年出让 30%，2032 年出让 30%，2033 年出让 20%，2034 年出让 20%

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

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按预计 GDP 增速的 100%	按预计 GDP 增速的 90%	按预计 GDP 增速的 80%
1	安庆市	潜山市	潜山市老城区棚户区改造项目（二期）	311,988.12	299,579.86	287,610.17

（三）项目概况

1、项目位置及四至范围

潜山市老城区棚户区改造项目（二期）征收区域占地约 1428.14 亩,拆迁建筑面积 147364 ㎡(其中:住宅面积 136927 ㎡,经营性用房面积 10437 ㎡),拆迁居民户数 697 户,拆迁人口约 2708 人，项目总投资额 256,356.00 万元。

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	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
3	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。
4	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；

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

安庆市 1 个棚户区改造项目，项目总投资为 256,356.00 万元，项目资本金 56,356.00 万元，本次拟发行棚改专项债 15,000.00 万元，前期已发行棚改专项债

185,000.00 万元，预计未来发行棚改专项债 0.00 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）	项目资本金（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	潜山市老城区棚户区改造项目（二期）	安庆市	潜山市	256,356.00	56,356.00	15,000.00	185,000.00	0.00

2、资金筹措

安庆市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡

潜山市老城区棚户区改造项目（二期）

按自融资开始日起第十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 1.22；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。

表 1-1：按照安庆市潜山市预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2021	-	420.00	420.00	-	420.00	420.00
2022	-	3,339.02	3,339.02	-	3,339.02	3,339.02
2023	-	4,424.04	4,424.04	-	4,424.04	4,424.04
2024	-	4,635.00	4,635.00	-	4,635.00	4,635.00
2025	-	4,864.66	4,864.66	-	4,864.66	4,864.66
2026	-	5,452.71	5,452.71	-	5,452.71	5,452.71
2027	-	5,626.66	5,626.66	-	5,626.66	5,626.66
2028	-	5,626.66	5,626.66	-	5,626.66	5,626.66
2029	-	5,626.66	5,626.66	-	5,626.66	5,626.66

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	-	5,626.66	5,626.66	-	5,626.66	5,626.66
2031	70,000.00	5,206.66	75,206.66	86,797.95	-	86,797.95
2032	73,400.00	2,287.64	75,687.64	91,844.78	-	91,844.78
2033	-	1,202.62	1,202.62	64,789.61	-	64,789.61
2034	17,600.00	991.66	18,591.66	68,555.78	-	68,555.78
2035	5,000.00	762.00	5,762.00	-	-	-
2036	34,000.00	173.95	34,173.95			
合计	200,000.00	56,266.60	256,266.60	311,988.12	45,642.07	357,630.19
本息覆盖倍数	1.22					

表 1-2：按照安庆市潜山市预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2021	-	420.00	420.00	-	420.00	420.00
2022	-	3,339.02	3,339.02	-	3,339.02	3,339.02
2023	-	4,424.04	4,424.04	-	4,424.04	4,424.04
2024	-	4,635.00	4,635.00	-	4,635.00	4,635.00
2025	-	4,864.66	4,864.66	-	4,864.66	4,864.66
2026	-	5,452.71	5,452.71	-	5,452.71	5,452.71
2027	-	5,626.66	5,626.66	-	5,626.66	5,626.66
2028	-	5,626.66	5,626.66	-	5,626.66	5,626.66
2029	-	5,626.66	5,626.66	-	5,626.66	5,626.66
2030	-	5,626.66	5,626.66	-	5,626.66	5,626.66
2031	70,000.00	5,206.66	75,206.66	83,974.77	-	83,974.77
2032	73,400.00	2,287.64	75,687.64	88,369.57	-	88,369.57
2033	-	1,202.62	1,202.62	61,995.88	-	61,995.88
2034	17,600.00	991.66	18,591.66	65,239.64	-	65,239.64
2035	5,000.00	762.00	5,762.00			
2036	34,000.00	173.95	34,173.95			
合计	200,000.00	56,266.60	256,266.60	299,579.86	45,642.07	345,221.93
本息覆盖倍数	1.17					

表 1-3：按照安庆市潜山市预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2021	-	420.00	420.00	-	420.00	420.00
2022	-	3,339.02	3,339.02	-	3,339.02	3,339.02
2023	-	4,424.04	4,424.04	-	4,424.04	4,424.04
2024	-	4,635.00	4,635.00	-	4,635.00	4,635.00
2025	-	4,864.66	4,864.66	-	4,864.66	4,864.66
2026	-	5,452.71	5,452.71	-	5,452.71	5,452.71
2027	-	5,626.66	5,626.66	-	5,626.66	5,626.66
2028	-	5,626.66	5,626.66	-	5,626.66	5,626.66
2029	-	5,626.66	5,626.66	-	5,626.66	5,626.66
2030	-	5,626.66	5,626.66	-	5,626.66	5,626.66
2031	70,000.00	5,206.66	75,206.66	81,228.34	-	81,228.34
2032	73,400.00	2,287.64	75,687.64	85,007.40	-	85,007.40
2033	-	1,202.62	1,202.62	59,307.91	-	59,307.91
2034	17,600.00	991.66	18,591.66	62,066.52	-	62,066.52
2035	5,000.00	762.00	5,762.00			
2036	34,000.00	173.95	34,173.95			
合计	200,000.00	56,266.60	256,266.60	287,610.17	45,642.07	333,252.24
本息覆盖倍数	1.12					

（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

经查询安庆市潜山市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：

潜山市老城区棚户区改造项目(二期)周边土地出让情况表：

序号	地块	文号	区位	土地出让面积（㎡）	容积率	中标总地价（万元）	平均价格(元/㎡)	出让日期	土地用途
1	2113 号	潜自然资规出告字〔2021〕7 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
2	2303 号	潜自然资规出告字〔2023〕2 号	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
3	2124 号	潜自然资规出告字〔2021〕16 号	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，对潜山市老城区棚户区改造项目(二期)进行价格预测。

具体计算如下：

① 土地出让价格预测

序号	项目	地市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(平方米)	参考平均单价(元/平方米)	修正系数	预测土地单价(元/平方米)
1	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	393,609.40	4,720.79	1.48	6,986.77

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	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)	安庆市	潜山市	商住用地	6,986.77	7,392.00	7,820.74	8,274.34	8,754.25	9,262.00	9,799.20	10,367.55	10,968.87	11,605.06

③ 土地出让价格预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）（金额单位：元/平方米）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	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)	安庆市	潜山市	商住用地	6,986.77	7,351.48	7,735.23	8,139.01	8,563.87	9,010.90	9,481.27	9,976.19	10,496.95	11,044.89

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	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)	安庆市	潜山市	商住用地	6,986.77	7,310.96	7,650.19	8,005.16	8,376.60	8,765.27	9,171.98	9,597.56	10,042.89	10,508.88

2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数安庆市潜山市 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）（金额单位：人民币万元）

序号	项目	地市	区县	土地性质	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	潜山市老城区棚户区改造项目(二期)	安庆市	潜山市	商住用地	115,711.72	122,422.95	86,349.01	91,357.21

（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	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	潜山市老城区棚户区改造项目(二期)	安庆市	潜山市	商住用地	111,957.51	117,801.66	82,633.96	86,947.45

（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	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	潜山市老城区棚户区改造项目(二期)	安庆市	潜山市	商住用地	108,305.33	113,330.69	79,059.52	82,727.88

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。

潜山市老城区棚户区改造项目(二期)土地出让收益预测表:

金额单位：人民币万元

序号	项目	**预计 GDP 增长率的 100%**	**预计 GDP 增长率的 90%**	**预计 GDP 增长率的 80%**
	地级市（区县）	安庆市潜山市	安庆市潜山市	安庆市潜山市
一	收入合计	**415,840.89**	**399,340.58**	**383,423.42**
1	土地收入	415,840.89	399,340.58	383,423.42
二	扣除项目合计	**103,852.77**	**99,760.72**	**95,813.25**
1	国有土地收益基金	16,633.64	15,973.63	15,336.94
2	土地出让业务费	8,316.81	7,986.81	7,668.47
3	农业土地开发资金	118.08	118.08	118.08
4	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	787.22	787.22	787.22
5	保障性住房建设资金	38,998.51	37,447.49	35,951.27
6	教育资金	38,998.51	37,447.49	35,951.27
三	用于资金平衡土地出让收益	**311,988.12**	**299,579.86**	**287,610.17**

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

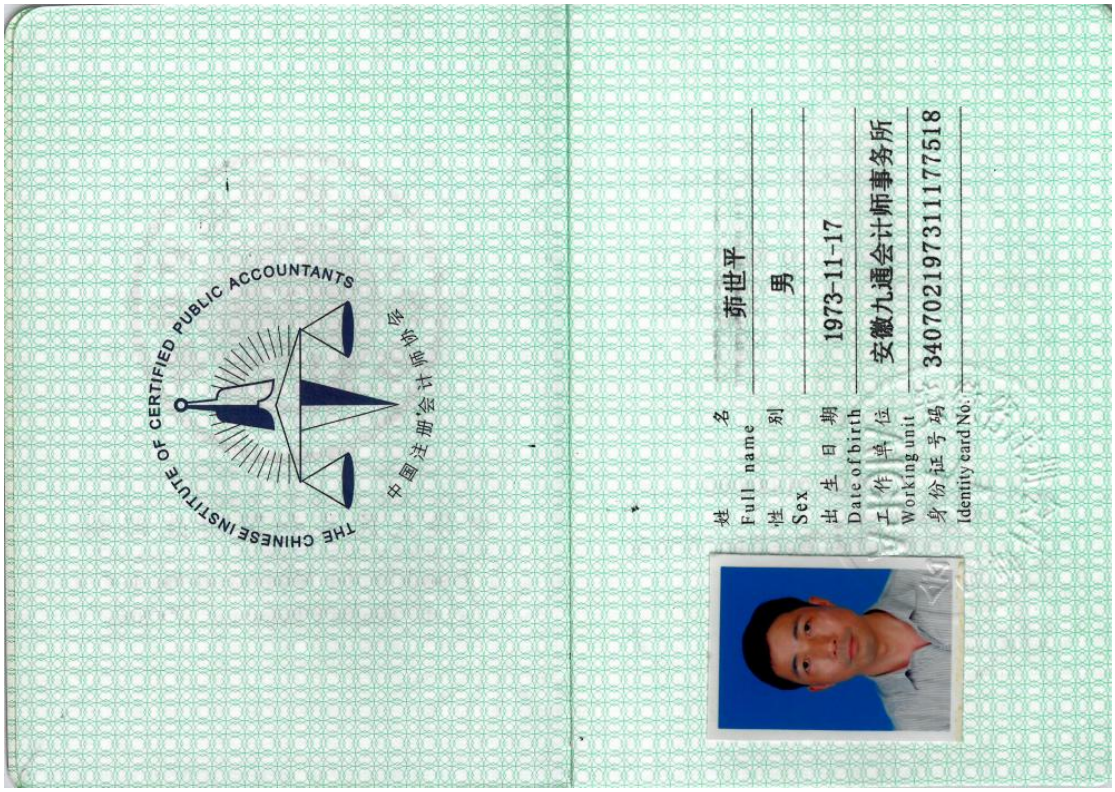
2024-05-14

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