宿州市泗县2026年第九批次棚户区改造专项债券情况说明

（一）项目概况

1、漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）

项目本项目拟改造沃华桥东北片区，拆迁面积约380亩，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，总建筑面积155841平方米，其中住宅建筑面积115506平方米（1005套）。项目建设内容包括安置房主体工程、配套服务建筑及其它配套设施工程。

项目总投资70837.00万元，拟发债券55000.00万元。

棚改项目四至范围为沃华桥东北片区。

（二）投资估算及资金筹措

1、投资估算

明细如下：

金额单位：人民币

序号	地级市	区县	项目名称	项目总投资额	自有本金	已借款、发债等融资金额	本次发行专项债	预计未来发行专项债
1	宿州市	泗县	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	70837	15837.00	26000.00	3600	25400.00

2、资金筹措

宿州市泗县棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（三）还本付息情况

1、漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）

1-1*本次拟发行债券还本付息情况

年度	省市	项目名称	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
2026 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）		900.00		900.00	2.00%	-	-
2027 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	900.00			900.00	2.00%	18.00	18.00
2028 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	900.00			900.00	2.00%	18.00	18.00
2029 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	900.00			900.00	2.00%	18.00	18.00
2030 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	900.00			900.00	2.00%	18.00	18.00
2031 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	900.00			900.00	2.00%	18.00	18.00
2032 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	900.00			900.00	2.00%	18.00	18.00
2033 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	900.00		900.00	-	2.00%	18.00	918.00
合计					900.00		-	126.00	1,026.00

1-2*棚改已发行债券情况

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

2026 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）		3,600.00		3,600.00	1.62%	-	-
2027 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	3,600.00			3,600.00	1.62%	58.32	58.32
2028 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	3,600.00			3,600.00	1.62%	58.32	58.32
2029 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	3,600.00			3,600.00	1.62%	58.32	58.32
2030 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	3,600.00			3,600.00	1.62%	58.32	58.32
2031 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	3,600.00			3,600.00	1.62%	58.32	58.32
2032 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	3,600.00			3,600.00	1.62%	58.32	58.32
2033 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	3,600.00		3,600.00	-	1.62%	58.32	3,658.32
合计					3,600.00		-	408.24	4,008.24

年度	省市	项目名称	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
2026 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）		500.00		500.00	1.75%	-	-
2027 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	500.00			500.00	1.75%	8.75	8.75
2028 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	500.00			500.00	1.75%	8.75	8.75
2029 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	500.00			500.00	1.75%	8.75	8.75
2030 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	500.00			500.00	1.75%	8.75	8.75
2031 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	500.00			500.00	1.75%	8.75	8.75
2032 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	500.00			500.00	1.75%	8.75	8.75
2033 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	500.00		500.00	-	1.75%	8.75	508.75
合计					500.00		-	61.25	561.25

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

年度	省市	项目名称	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
2024 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）		4,500.00		4,500.00	2.31%	-	-
2025 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	4,500.00			4,500.00	2.31%	103.95	103.95
2026 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	4,500.00			4,500.00	2.31%	103.95	103.95
2027 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	4,500.00			4,500.00	2.31%	103.95	103.95
2028 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	4,500.00			4,500.00	2.31%	103.95	103.95
2029 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	4,500.00			4,500.00	2.31%	103.95	103.95

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

年度	省市	项目名称	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
2024 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）		2,800.00		2,800.00	2.52%	-	-
2025 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,800.00			2,800.00	2.52%	70.56	70.56
2026 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,800.00			2,800.00	2.52%	70.56	70.56
2027 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,800.00			2,800.00	2.52%	70.56	70.56
2028 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,800.00			2,800.00	2.52%	70.56	70.56
2029 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,800.00			2,800.00	2.52%	70.56	70.56
2030 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,800.00			2,800.00	2.52%	70.56	70.56
2031 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,800.00		2,800.00	-	2.52%	70.56	2,870.56
合计					2,800.00		-	493.92	3,293.92

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

2026 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,200.00			2,200.00	2.79%	61.38	61.38
2027 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,200.00			2,200.00	2.79%	61.38	61.38
2028 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,200.00			2,200.00	2.79%	61.38	61.38
2029 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,200.00			2,200.00	2.79%	61.38	61.38
2030 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	2,200.00		2,200.00	-	2.79%	61.38	2,261.38
合计					2,200.00		-	429.66	2,629.66

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

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

2020 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）		4,000.00		4,000.00	3.44%	-	-
2021 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	4,000.00			4,000.00	3.44%	137.60	137.60
2022 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	4,000.00			4,000.00	3.44%	137.60	137.60
2023 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	4,000.00			4,000.00	3.44%	137.60	137.60
2024 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	4,000.00			4,000.00	3.44%	137.60	137.60
2025 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	4,000.00			4,000.00	3.44%	137.60	137.60
2026 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	4,000.00			4,000.00	3.44%	137.60	137.60
2027 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	4,000.00		4,000.00	-	3.44%	137.60	4,137.60
合计					4,000.00		-	963.20	4,963.20

1-3*棚改项目其他融资情况

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

1-4*棚改预计融资情况

该项目 2026 年及以后年度预计融

资 2.45 亿元

年度	省市	项目名称	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
2026 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）		24,500.00		24,500.00	2.00%	-	-
2027 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	24,500.00			24,500.00	2.00%	490.00	490.00
2028 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	24,500.00			24,500.00	2.00%	490.00	490.00
2029 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	24,500.00			24,500.00	2.00%	490.00	490.00
2030 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	24,500.00			24,500.00	2.00%	490.00	490.00
2031 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	24,500.00			24,500.00	2.00%	490.00	490.00
2032 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	24,500.00			24,500.00	2.00%	490.00	490.00
2033 年	安徽省宿州市	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	24,500.00		24,500.00	-	2.00%	490.00	24,990.00
合计					24,500.00		-	3,430.00	27,930.00

（四）资金平衡

1、漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）资金平衡方案

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金和财政收入支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政策性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第七年开始土地挂牌交易，且全部于八年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2026 年宿州市泗县 GDP 增速 5.57%的 100%比例计

算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.35；按 2026 年宿州市泗县 GDP 增速 5.57%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.31；按 2026 年宿州市泗县 GDP 增速 5.57%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.28。

按照 2026 年 GDP 增速的 100%概率计算本息覆盖倍数

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年			-				-
2020 年		335.00	335.00			335.00	335.00
2021 年		472.60	472.60			472.60	472.60
2022 年		472.60	472.60			472.60	472.60
2023 年		472.60	472.60			472.60	472.60
2024 年		533.98	533.98			533.98	533.98
2025 年		708.49	708.49			708.49	708.49
2026 年	10,000.00	740.69	10,740.69	8,863.49			8,863.49
2027 年	4,000.00	980.76	4,980.76	9,357.59			9,357.59
2028 年		843.16	843.16	9,879.20			9,879.20
2029 年		843.16	843.16	10,429.85			10,429.85
2030 年	2,200.00	843.16	3,043.16	11,011.15			11,011.15
2031 年	7,300.00	781.78	8,081.78	11,624.81			11,624.81
2032 年	2,000.00	607.27	2,607.27	12,272.63			12,272.63
2033 年	29,500.00	575.07	30,075.07	12,956.51			12,956.51

合计	55,000.00	9,210.32	64,210.32	86,395.24	-	2,995.27	89,390.51
本息覆盖倍数	1.35		6.4210				

按照 2026 年 GDP 增速的 90%概率计算
本息覆盖倍数

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	-	-	-			-
2020 年	-	335.00	335.00			335.00	335.00
2021 年	-	472.60	472.60			472.60	472.60
2022 年	-	472.60	472.60			472.60	472.60
2023 年	-	472.60	472.60			472.60	472.60
2024 年	-	533.98	533.98			533.98	533.98
2025 年	-	708.49	708.49			708.49	708.49
2026 年	10,000.00	740.69	10,740.69	8,816.68			8,816.68
2027 年	4,000.00	980.76	4,980.76	9,259.03			9,259.03
2028 年	-	843.16	843.16	9,723.54			9,723.54
2029 年	-	843.16	843.16	10,211.33			10,211.33
2030 年	2,200.00	843.16	3,043.16	10,723.55			10,723.55
2031 年	7,300.00	781.78	8,081.78	11,261.44			11,261.44
2032 年	2,000.00	607.27	2,607.27	11,826.27			11,826.27

2033 年	29,500.00	575.07	30,075.07	12,419.40			12,419.40
合计	55,000.00	9,210.32	64,210.32	84,241.24	-	2,995.27	87,236.51
本息覆盖倍数	1.31						

按照 2026 年 GDP 增速的 80%概率计算
本息覆盖倍数

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	-	-				-
2020 年	-	335.00	335.00			335.00	335.00
2021 年	-	472.60	472.60			472.60	472.60
2022 年	-	472.60	472.60			472.60	472.60
2023 年	-	472.60	472.60			472.60	472.60
2024 年	-	533.98	533.98			533.98	533.98
2025 年	-	708.49	708.49			708.49	708.49
2026 年	10,000.00	740.69	10,740.69	8,769.88			8,769.88
2027 年	4,000.00	980.76	4,980.76	9,160.99			9,160.99
2028 年	-	843.16	843.16	9,569.53			9,569.53
2029 年	-	843.16	843.16	9,996.25			9,996.25
2030 年	2,200.00	843.16	3,043.16	10,441.98			10,441.98
2031 年	7,300.00	781.78	8,081.78	10,907.56			10,907.56

2032 年	2,000.00	607.27	2,607.27	11,393.88			11,393.88
2033 年	29,500.00	575.07	30,075.07	11,901.85			11,901.85
合计	55,000.00	9,210.32	64,210.32	82,141.93	-	2,995.27	85,137.20
本息覆盖倍数	1.28						

（五）项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

经查询宿州市泗县土地交易中心信息，本次棚改项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。具体情况如下：

序号	项目名称	项目位置	土地面积(㎡)	土地用途	供地方式	土地使用年限	成交价格(万元)	单价（元/㎡）	土地使用权人	容积率	合同签订日期	电子监管号
1	中央公园东开发地块	泗县虹城街道虹乡社区	46459.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	70	11350	2443.01	泗县城市建设投资集团有限公司	1.6<2	2025/12/9	3413242025B000375
2	学府名城西开发地块	泗县虹城街道虹乡社区、东关社区	53410.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	70	13000	2434.00	泗县城市建设投资集团有限公司	1.6<2	2025/12/9	3413242025B000359

3	学府名城西开发地块	泗县虹城街道虹乡社区、东关社区	37769.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	70	9564.56	2532.38	泗县城市建设投资集团有限公司	1.6<2	2025/12/9	3413242025B000361
4	中央公园东开发地块	泗县虹城街道虹乡社区	36268.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	70	8900	2453.95	泗县城市建设投资集团有限公司	1.6<2	2025/12/9	3413242025B000340
5	清华园北开发项目	泗县虹城街道虹乡社区、四里桥社区	57574.00	普通商品住房用地(二类)	拍卖出让	70	11241	1952.44	安徽荣辉置业有限公司泗县分公司	1.6<1.8	2025/7/8	3413242025B000100
6	康庄家园南开发地块	泗县泗水街道桃园路南侧，马鞍山路东侧	69141.00	普通商品住房用地(二类)	拍卖出让	70	21242	3072.27	泗县虹强资产运营管理有限责任公司	1.5<2	2025/2/19	3413242025B000026
7	二中分校东地块	泗县泗水街道大刘社区、于圩社区、东发社区	61904.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	70	20000	3230.81	泗县虹强资产运营管理有限责任公司	1.6<2	2024/12/11	3413242024B000588-1
8	二中分校东地块	泗县泗水街道大刘社区	46600.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	70	15000	3218.88	泗县虹强资产运营管理有限责任公司	1.6<2	2024/12/11	3413242024B000572-1
9	检察院西侧开发地块	泗县虹城街道四里桥社区	38282.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	70	13133	3430.59	泗县城市发展有限公司	1.4<1.8	2024/11/13	3413242024B000501-1
10	三中初中部南侧开发地块	虹城街道夏邱路南，孟山路东	52741.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	70	17905	3394.89	泗县虹原农业科技发展有限公司	1.4<1.8	2024/11/11	3413242024B000494-1

11	明德小学北地块（住宅）	北至石龙湖路，南至规划支路，东至朝阳路，西至丹凤路	53196.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	70	12180	2289.65	泗县盛悦置业有限公司	1<1.8	2024/9/25	3413242024B000222-1
12	汴水人家二期	运河街道大季村汴水人家小区西侧	50959.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	70	13000	2551.07	泗县城市发展有限公司	1<1.2	2024/6/12	3413242024B000092-1
13	运河城二期	汴河大道南，赤山路东	53365.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	70	16310	3056.31	泗县虹强资产运营管理有限责任公司	1.6<2	2024/6/12	3413242024B000088-1
14	龙大江南府西侧开发项目	运河街道西二环里东侧，福康路南侧	59454.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	70	22570	3796.21	泗县龙大新世纪地产有限公司	1<2.8	2024/5/12	3413242024B000070
15	星河湾项目	虹城街道四里桥社区	62986.00	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	70	18900	3000.67	泗县城市建设投资有限公司	1<2.2	2024/1/30	3413242024B000019
16	永泰家园（东块）	泗县运河街道衡尤社区	16589.00	城镇住宅-普通商品住房用地	挂牌出让	70	5473.6	3299.54	泗县虹乡建设发展有限责任公司	1<2.5	2023/8/16	3413242023B000066
17	御河景苑二期	运河街道衡尤社区	52665.00	城镇住宅-普通商品住房用地	挂牌出让	70	15799.5	3000.00	泗县虹乡建设发展有限责任公司	1<2.2	2023/8/16	3413242023B000046
18	永泰家园（西块）	泗县运河街道衡尤社区	6878.00	城镇住宅-普通商品住房用地	挂牌出让	70	1031	1498.98	泗县虹乡建设发展有限责任公司	<1	2023/8/16	3413242023B000052

19	桃源新天地	北至桃园路，南至建材路，西至屏山路，东至虹乡路	52897.00	城镇住宅-普通商品住房用地	挂牌出让	70	20500	3875.46	泗县城市建设投资集团有限公司	1<2.4	2023/7/20	3413242023B000019
20	南虹纺织南地块开发项目	运河街道衡尤社区	33239.00	城镇住宅-普通商品住房用地	挂牌出让	70	9971.7	3000.00	泗县乡村振兴投资集团有限公司	1<2.2	2023/2/6	3413242023B00070
21	南虹纺织南地块开发项目	运河街道衡尤社区	59121.00	城镇住宅-普通商品住房用地	挂牌出让	70	17736.3	3000.00	泗县乡村振兴投资集团有限公司	1<2.2	2023/2/6	3413242023B00065
			1001497				294807.66	2943.67				

（2）棚改项目土地出让价格预测

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

1）2025 年土地出让价格预测

宿州市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/㎡）

序号	地块	地市	区县	2026 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(㎡)	参考平均单价(元/平米)	修正系数	预测土地单价(元/平米)
1	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	宿州市	泗县	5.57%	居住用地	253333.33	2943.67	1.1	3238.04

2）2025-2033 年土地出让价格预测

宿州市泗县棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算，土地单价：元/㎡）

序号	地块	区县	区县	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	宿州市	泗县	3238.04	3418.29	3608.57	3809.45	4021.51	4245.37	4481.70	4731.18	4994.55

宿州市泗县棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 90%概率测算，土地单价：元/㎡）

序号	地块	区县	区县	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	宿州市	泗县	3238.04	3400.26	3570.62	3749.50	3937.35	4134.62	4341.76	4559.28	4787.70

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

序号	地块	区县	区县	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	宿州市	泗县	3238.04	3382.24	3532.86	3690.19	3854.53	4026.18	4205.48	4392.76	4588.39

2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数宿州市泗县 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）宿州市泗县棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算）

金额单位：人民币万元

序号	地块	区县	区县	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	宿州市	泗县		10824.58	11427.15	12063.26	12734.78	13443.68	14192.05	14982.07	15816.07

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

金额单位：人民币万元

序号	地块	区县	区县	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	宿州市	泗县		10767.50	11306.95	11873.43	12468.29	13092.95	13748.90	14437.72	15161.05

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

金额单位：人民币万元

序号	地块	区县	区县	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）	宿州市	泗县		12749.57	13317.35	13910.42	14529.90	12749.57	13317.35	13910.42	14529.90

3、土地出让收益预测

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

（1）宿州市泗县棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%）

金额单元：人民币万元

序号	项目	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）
	地市	泗县
一	收入合计	105483.63
1	土地收入	105483.63
二	扣除项目合计	19088.39
2.1	国有土地收益基金	4219.35
2.2	教育资金	2109.67
2.3	农业土地开发资金	101.33
2.4	土地出让业务费	2109.67
2.5	保障性住房建设资金	5274.18
2.6	城市建设资金	5274.18
三	用于资金平衡土地相关收益	86395.24

（2）宿州市泗县棚户区改造项目土地出让收益预测表（90%）

金额单元：人民币万元

序号	项目	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）
	地市	泗县
一	收入合计	102856.80
1	土地收入	102856.80
二	扣除项目合计	18615.56
2.1	国有土地收益基金	4114.27
2.2	教育资金	2057.14
2.3	农业土地开发资金	101.33
2.4	土地出让业务费	2057.14
2.5	保障性住房建设资金	5142.84
2.6	城市建设资金	5142.84
三	用于资金平衡土地相关收益	84241.24

（3）宿州市泗县棚户区改造项目土地出让收益预测表（80%）

金额单元：人民币万元

序号	项目	漕运人家（沃华桥东北片区棚户区改造项目）
	地市	泗县

一	收入合计	100296.66
1	土地收入	100296.66
二	扣除项目合计	18154.73
2.1	国有土地收益基金	4011.87
2.2	教育资金	2005.93
2.3	农业土地开发资金	101.33
2.4	土地出让业务费	2005.93
2.5	保障性住房建设资金	5014.83
2.6	城市建设资金	5014.83
三	用于资金平衡土地相关收益	82141.93

泗县财政局　　泗县住房和城乡建设局

2026年8月19日