2026年安徽省政府专项债券（七十六期）
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0039号

安徽九通会计师事务所

中国·合肥

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26UYAPG8G1

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	6-68

皖九通财咨字[2026]第 0039 号

2026 年安徽省政府专项债券（七十六期）
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（七十六期）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 4 个地级市共 6 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 0039 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 10 月 16 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（七十六期）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 4 个地市 6 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住宅成交情况、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、土地出让价格和住宅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 2.03 亿元，品种为记账式固定利率附息债券。本次公开招标发行的 2026 年安徽省棚改专项债券为 5 年期，以省级为单位将政府棚户区改造项目集合发行，共 1 期债券。发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通，债券到期后一次性偿还本金。

拟发行的2026年安徽省棚改专项债券概况

债券名称：	2026年安徽省政府专项债券（七十六期）
发行规模：	人民币2.03亿元
债券期限：	5年期
债券利率：	固定利率
付息方式：	利息按年计息，每年10月28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4个地级市6个政府棚户区改造项目。本次政府棚户区改造专项债券偿债来源为土地出让收入。

本次参与发行政府棚户区改造专项债券的项目基本情况及募集资金规模如下：

金额单位：人民币万元

序号	所属市	所属区县	项目名称	项目总投资	自有资金	项目拟发行专项债券总金额	前期已发债金额	项目本次专项债券发行金额
1	合肥市	肥西县本级	上派镇新四十埠家园三期项目	110,591.00	30,591.00	80,000.00	72,100.00	200.00
2	蚌埠市	固镇县本级	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目	65,900.00	46,900.00	19,000.00	9,000.00	6,500.00
3	淮南市	潘集区本级	安徽淮南现代煤化工产业园劝桥周边棚改项目	38,854.00	26,854.00	12,000.00	3,000.00	2,000.00
4	滁州市	琅琊区本级	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	75,000.00	17,000.00	58,000.00	33,000.00	6,900.00
5	滁州市	琅琊区本级	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	90,000.00	20,000.00	70,000.00	54,200.00	3,000.00
6	滁州市	定远县本级	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	50,176.00	15,976.00	34,200.00	32,500.00	1,700.00
合计				**430,521.00**	**157,321.00**	**273,200.00**	**203,800.00**	**20,300.00**

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

一、合肥市

（一）应付本息情况

合肥市共 1 个棚户区改造项目，计划融资总额 80,000.00 万元，已发行专项债券 72,100.00 万元，其中 2024 年 6 月已发行 60,000.00 万元，实际利率为 2.16%；2025 年 5 月已发行 11,100.00 万元，实际利率为 1.60%；2025 年 6 月已发行 500.00 万元，实际利率为 1.61%；2026 年 9 月已发行 500.00 万元,实际利率为 1.45%；本次计划发行棚改专项债 200.00 万元。预计未来发行棚改专项债 7,700.00 万元，发行期限均为五年，假设本次和预计融资利率为 1.84%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1、本次发行债券应付还本付息情况：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
合肥市	2026 年	-	200.00	-	200.00	1.84%	-	-
	2027 年	200.00	-	-	200.00	1.84%	3.68	3.68
	2028 年	200.00	-	-	200.00	1.84%	3.68	3.68
	2029 年	200.00	-	-	200.00	1.84%	3.68	3.68
	2030 年	200.00	-	-	200.00	1.84%	3.68	3.68
	2031 年	200.00	-	200.00	-	1.84%	3.68	203.68
合计			200.00	200.00		-	18.40	218.40

2、前期发行债券应付还本付息情况

上派镇新四十埠家园三期项目 2024 年 6 月发行 60,000.00 万元，融资利率为 2.16%。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
合肥市	2024 年	-	60,000.00	-	60,000.00	2.16%	-	-
	2025 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2.16%	1,296.00	1,296.00
	2026 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2.16%	1,296.00	1,296.00
	2027 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2.16%	1,296.00	1,296.00
	2028 年	60,000.00	-	-	60,000.00	2.16%	1,296.00	1,296.00
	2029 年	60,000.00	-	60,000.00	-	2.16%	1,296.00	61,296.00
合计		-	60,000.00	60,000.00	-	-	6,480.00	66,480.00

上派镇新四十埠家园三期项目 2025 年 5 月发行 11,100.00 万元，融资利率为 1.60%。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
合肥市	2025 年	-	11,100.00		11,100.00	1.60%	-	-
	2026 年	11,100.00			11,100.00	1.60%	177.60	177.60
	2027 年	11,100.00			11,100.00	1.60%	177.60	177.60
	2028 年	11,100.00		-	11,100.00	1.60%	177.60	177.60
	2029 年	11,100.00		-	11,100.00	1.60%	177.60	177.60
	2030 年	11,100.00		11,100.00	-	1.60%	177.60	11,277.60
合计			11,100.00	11,100.00		-	888.00	11,988.00

上派镇新四十埠家园三期项目 2025 年 6 月发行 500.00 万元，融资利率为 1.61%。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
合肥市	2025 年	-	500.00		500.00	1.61%	-	-
	2026 年	500.00			500.00	1.61%	8.05	8.05
	2027 年	500.00			500.00	1.61%	8.05	8.05
	2028 年	500.00		-	500.00	1.61%	8.05	8.05
	2029 年	500.00		-	500.00	1.61%	8.05	8.05

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
	2030 年	500.00		500.00	-	1.61%	8.05	508.05
合计			500.00	500.00	500.00	-	40.25	540.25

上派镇新四十埠家园三期项目2026年9月发行500.00万元,融资利率为1.45%。

应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
合肥市	2026 年	-	500.00		500.00	1.45%	-	-
	2027 年	500.00			500.00	1.45%	7.25	7.25
	2028 年	500.00			500.00	1.45%	7.25	7.25
	2029 年	500.00		-	500.00	1.45%	7.25	7.25
	2030 年	500.00		-	500.00	1.45%	7.25	7.25
	2031 年	500.00		500.00	-	1.45%	7.25	507.25
合计			500.00	500.00	500.00	-	36.25	536.25

3、预计未来发行债券应付还本付息情况

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
	2027 年		7,700.00	-	7,700.00	1.84%	-	-
	2028 年	7,700.00	-	-	7,700.00	1.84%	141.68	141.68
	2029 年	7,700.00	-	-	7,700.00	1.84%	141.68	141.68
	2030 年	7,700.00	-	-	7,700.00	1.84%	141.68	141.68
	2031 年	7,700.00	-	-	7,700.00	1.84%	141.68	141.68
	2032 年	7,700.00	-	7,700.00	-	1.84%	141.68	7,841.68
合计			7,700.00	7,700.00	-	-	708.40	8,408.40

金额单位：人民币万元

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由合肥市肥西县人民政府拿出 1 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行资金平衡，经查询合肥市公共资源交易网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2026 年合肥市肥西县 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定土地出让价格。

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

序号	地市	区县	项目名称	拟出让地块
1	合肥市	肥西县	上派镇新四十埠家园三期项目	北至五显路、西至万涧路、南至董岗路围合的的矩形区域

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

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

2、出让产生的净现金流入

项目自融资开始日至土地挂牌并完成交易，拟土地出让情况如下：

序号	地级市	区县	项目	土地挂牌出让计划
1	合肥市	肥西县	上派镇新四十埠家园三期项目	2029 年出让 40%，2030 年出让 30%，2031 年出让 30%

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

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按合肥市肥西县2026年预计GDP增速的100%	按合肥市肥西县2026年预计GDP增速的90%	按合肥市肥西县2026年预计GDP增速的80%
1	合肥市	肥西县	上派镇新四十埠家园三期项目	171,584.78	166,386.66	161,314.60
合计				171,584.78	166,386.66	161,314.60

（三）项目概况

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

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

上派镇新四十埠家园三期项目总投资为110,591.43万元,项目资本金30,591.43万元，本次拟发行棚改专项债200.00万元，前期累计发行棚改专项债72,100.00万元，预计未来年度发行棚专项债7,700.00万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目、地块名称	总投资额	项目资本金	本次拟发债金额	前次累计募集债券本金	预计未来拟发债金额	预计发债期限
2	合肥市	肥西县	上派镇新四十埠家园三期项目	110,591.43	30,591.43	200.00	72,100.00	7,700.00	5年
合计				110,591.43	30,591.43	200.00	72,100.00	7,700.00	-

2、资金筹措

合肥市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，于2029-2031年内全部出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按肥西县预计GDP增速的100%比例计算土地价格的

增速情况下，本息覆盖倍数为 1.95；按肥西县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.89；按肥西县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.83。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	1,296.00	1,296.00	-	1,296.00	1,296.00
2026 年	-	1,481.65	1,481.65	-	1,481.65	1,481.65
2027 年	-	1,492.58	1,492.58	-	1,492.58	1,492.58
2028 年	-	1,634.26	1,634.26	-	1,634.26	1,634.26
2029 年	60,000.00	1,634.26	61,634.26	64,697.94	-	64,697.94
2030 年	11,600.00	338.26	11,938.26	51,734.01	-	51,734.01
2031 年	700.00	152.61	852.61	55,152.83	-	55,152.83
2032 年	7,700.00	141.68	7,841.68	-	-	-
合计	80,000.00	8,171.30	88,171.30	171,584.78	5,904.49	177,489.27
本息覆盖倍数	1.95					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	1,296.00	1,296.00	-	1,296.00	1,296.00
2026 年	-	1,481.65	1,481.65	-	1,481.65	1,481.65
2027 年	-	1,492.58	1,492.58	-	1,492.58	1,492.58
2028 年	-	1,634.26	1,634.26	-	1,634.26	1,634.26
2029 年	60,000.00	1,634.26	61,634.26	63,105.34	-	63,105.34
2030 年	11,600.00	338.26	11,938.26	50,148.41	-	50,148.41
2031 年	700.00	152.61	852.61	53,132.91	-	53,132.91
2032 年	7,700.00	141.68	7,841.68	-	-	
合计	80,000.00	8,171.30	88,171.30	166,386.66	5,904.49	172,291.15

本息覆盖倍数	1.89

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	1,296.00	1,296.00	-	1,296.00	1,296.00
2026 年	-	1,481.65	1,481.65	-	1,481.65	1,481.65
2027 年	-	1,492.58	1,492.58	-	1,492.58	1,492.58
2028 年	-	1,634.26	1,634.26	-	1,634.26	1,634.26
2029 年	60,000.00	1,634.26	61,634.26	61,540.85	-	61,540.85
2030 年	11,600.00	338.26	11,938.26	48,600.74	-	48,600.74
2031 年	700.00	152.61	852.61	51,173.01	-	51,173.01
2032 年	7,700.00	141.68	7,841.68	-	-	-
合计	80,000.00	8,171.30	88,171.30	161,314.60	5,904.49	167,219.09
本息覆盖倍数	1.83					

（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

经查询合肥市肥西县土地交易中心信息，本次棚改项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。具体情况如下：

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

（2）棚改项目土地出让价格预测

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

1）土地出让价格预测

合肥市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/平方米）

序号	地块	地市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(亩)	参考平均单价(万元/亩)	修正系数	预测土地单价(万元/亩)
1	上派镇新四十埠家园三期项目	合肥市	肥西县	6.50%	居住用地	204.3	822.09	0.97	800

2）2025-2031 年土地出让价格预测

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

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	上派镇新四十埠家园三期项目	合肥市	肥西县	商住用地	800.00	852.00	907.38	966.36	1,029.17	1,096.07	1,167.31

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

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	上派镇新四十埠家园三期项目	合肥市	肥西县	商住用地	800.00	846.80	896.34	948.78	1,004.28	1,063.03	1,125.22

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

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	上派镇新四十埠家园三期项目	合肥市	肥西县	商住用地	800.00	841.60	885.36	931.40	979.83	1,030.78	1,084.38

2、土地出让收入预测

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

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

金额单位：人民币万元

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	上派镇新四十埠家园三期项目	合肥市	肥西县	商住用地	-	-	-	-	84,103.77	67,178.13	71,544.43

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

金额单位：人民币万元

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	上派镇新四十埠家园三期项目	合肥市	肥西县	商住用地	-	-	-	-	82,069.76	65,153.11	68,964.73

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

金额单位：人民币万元

序号	地块	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	上派镇新四十埠家园三期项目	合肥市	肥西县	商住用地	-	-	-	-	80,071.71	63,176.51	66,461.65

3、土地出让收益预测

按照项目融资开始至完成全部土地出让，分别考虑合肥市肥西县预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算

（1） 合肥市棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	上派镇新四十埠家园三期项目(100%)	上派镇新四十埠家园三期项目(90%)	上派镇新四十埠家园三期项目(80%)
	市区县	肥西县	肥西县	肥西县
一	收入合计	222,826.33	216,187.60	209,709.87
1	土地收入	222,826.33	216,187.60	209,709.87
二	扣除项目合计	51,241.55	49,800.94	48,395.27

序号	项目	上派镇新四十埠家园三期项目(100%)	上派镇新四十埠家园三期项目(90%)	上派镇新四十埠家园三期项目(80%)
	市区县	肥西县	肥西县	肥西县
1	国有土地收益基金	17,826.11	17,295.01	16,776.79
2	农业土地开发资金	111.68	111.68	111.68
3	土地出让业务费	11.17	11.17	11.17
4	环巢湖资金	11,141.32	10,809.38	10,485.49
5	廉租住房资金	21.79	21.79	21.79
6	收储成本	3,064.50	3,064.50	3,064.50
7	教育资金	19,064.98	18,487.41	17,923.85
三	用于资金平衡土地相关收益	171,584.78	166,386.66	161,314.60

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 5 年期棚改区改造项目，为固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目，该项目计划融资 19,000.00 万元，已发行 9,000.00 万元，其中 2026 年 9 月发行棚改专项债 9,000.00 万元，实际发行利率为 1.45%；本次计划发行棚改专项债 6,500.00 万元，预计 2026 年后续批次拟发行棚改专项债 3,500.00 万元，假设本次和预计融资利率为 1.84%，发行期限均为 5 年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1、本次计划发行债券应付还本付息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
蚌埠市	2026 年	-	6,500.00	-	6,500.00	1.84%	-	-
	2027 年	6,500.00	-	-	6,500.00	1.84%	119.6	119.6
	2028 年	6,500.00	-	-	6,500.00	1.84%	119.6	119.6
	2029 年	6,500.00	-	-	6,500.00	1.84%	119.6	119.6
	2030 年	6,500.00	-	-	6,500.00	1.84%	119.6	119.6
	2031 年	6,500.00	-	6,500.00	-	1.84%	119.6	6,619.60
合计		-	6,500.00	6,500.00	-	-	598.00	7,098.00

2、前期发行债券应付还本付息情况

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
蚌埠市	2026 年	-	9,000.00	-	9,000.00	1.84%	-	-
	2027 年	9,000.00	-	-	9,000.00	1.84%	165.6	165.6
	2028 年	9,000.00	-	-	9,000.00	1.84%	165.6	165.6
	2029 年	9,000.00	-	-	9,000.00	1.84%	165.6	165.6
	2030 年	9,000.00	-	-	9,000.00	1.84%	165.6	165.6
	2031 年	9,000.00	-	9,000.00	-	1.84%	165.6	9,165.60
合计		-	9,000.00	9,000.00	-	-	828.00	9,828.00

3、预计未来发行债券应付还本付息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
蚌埠市	2026 年	2026 年	-	3,500.00	-	3,500.00	1.84%	-
	2027 年	2027 年	3,500.00	-	-	3,500.00	1.84%	64.4
	2028 年	2028 年	3,500.00	-	-	3,500.00	1.84%	64.4
	2029 年	2029 年	3,500.00	-	-	3,500.00	1.84%	64.4
	2030 年	2030 年	3,500.00	-	-	3,500.00	1.84%	64.4
	2031 年	2031 年	3,500.00	-	3,500.00	-	1.84%	64.4
合计		-	3,500.00	3,500.00	-	-	322.00	3,822.00

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由蚌埠市固镇县人民政府拿出可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。

序号	地市	县区	项目名称	拟出让地块
1	蚌埠市	固镇县	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目	迎宾大道与浍河路交叉口东侧，浍河路东路北侧。

经查询经查询固镇县土地出让信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、近三年 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定棚改项目的土地出让价格。

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

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

3、出让产生的净现金流入

序号	地市	县区	项目名称	土地出让计划
1	蚌埠市	固镇县	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目	2030 年出让 50%、2031 年出让 50%

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

序号	地市	区县	项目	按预计 GDP 增速 100%	按预计 GDP 增速的 90%	按预计 GDP 增速的 80%
1	蚌埠市	固镇县	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目	34,974.46	34,080.39	33,204.40

金额单位：人民币万元

（三）项目概况

固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目位于固镇县迎宾大道与浍河路交叉口东侧，浍河路东路北侧。出让土地位于迎宾大道与浍河路交叉口东侧，浍河路东路北侧地块。安置房规划用地 96360 ㎡（约 144.5 亩），拟建设总建筑面积约 190411 ㎡，其中地上计容建筑面积约 149516 ㎡，包括住宅、配套服务用房等。不计容总建筑面积约 40895 ㎡，包括地下车库 36202 ㎡以及架空层 4693 ㎡。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目总投资为 65,900.00 万元，其中项目资本金为 46,900.00 万元，债券资金为 19,000.00 万元。本次拟发行棚改专项债 6,500.00 万元，前期已发行棚改专项债 9,000.00 万元，预计未来年度发行棚改专项债 3,500.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	总投资额	项目资本金	本次拟发债金额	前次累计募集债券本金	预计未来拟发债金额

1	蚌埠市	固镇县	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目	65,900.00	46,900.00	6,500.00	9,000.00	3,500.00

2、资金筹措

棚改项目资金来源于财政资金和政府专项债券资金。

（五）资金平衡

1、固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且于 2030、2031 年分别每年出让 50%。出让完毕，本次发债资金平衡覆盖情况：按蚌埠市固镇县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.70；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 1.66；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 1.61。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2026 年		-	-	-20.9	-	-20.9
2027 年	-	314.5	314.5	-	314.5	314.5
2028 年	-	314.5	314.5	-	314.5	314.5
2029 年	-	314.5	314.5	-	314.5	314.5
2030 年		314.5	314.5	16,982.89		16,982.89
2031 年	19,000.00	314.5	19,314.50	18,012.47		18,012.47
合计	19,000.00	1,572.50	20,572.50	34,974.46	943.5	35,917.96
本息覆盖倍数				1.70		

表 1-2：按蚌埠市固镇县预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2026 年		-	-	-20.9	-	-20.9
2027 年	-	314.5	314.5	-	314.5	314.5
2028 年	-	314.5	314.5	-	314.5	314.5
2029 年	-	314.5	314.5	-	314.5	314.5
2030 年		314.5	314.5	16,597.79		16,597.79
2031 年	19,000.00	314.5	19,314.50	17,503.50		17,503.50
合计	19,000.00	1,572.50	20,572.50	34,080.39	943.5	35,023.89
本息覆盖倍数				1.66		

表 1-3：按蚌埠市固镇县预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2026 年		-	-	-20.9	-	-20.9
2027 年	-	314.5	314.5	-	314.5	314.5
2028 年	-	314.5	314.5	-	314.5	314.5
2029 年	-	314.5	314.5	-	314.5	314.5
2030 年		314.5	314.5	16,219.25		16,219.25
2031 年	19,000.00	314.5	19,314.50	17,006.06		17,006.06
合计	19,000.00	1,572.50	20,572.50	33,204.40	943.5	34,147.90
本息覆盖倍数				1.61		

（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

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

固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目周边土地出让情况表：

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

（2）棚改项目土地出让价格预测

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

① 土地出让价格预测

序号	项目	地块	地市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积	参考平均单价	修正系数	预测土地单价
1	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目	迎宾大道与浍河路交叉口东侧，浍河路东路北侧	蚌埠市	固镇县	6.03%	居住用地	300 亩	122.72 万元/亩	0.815	100.00 万元/亩

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地		100.00	106.03	112.43	119.21	126.41	134.03

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地		100.00	105.43	111.15	117.19	123.55	130.26

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地		100.00	104.83	109.89	115.19	120.75	126.58

2、土地出让收入预测

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

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地						18,960.99	20,104.97

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地						18,533.10	19,539.45

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

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

1	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目	蚌埠市	固镇县	居住用地						18,112.50	18,986.73

3、土地出让收益预测

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

序号	项目	合计	预计 GDP 增长率的 100%	预计 GDP 增长率的 90%	预计 GDP 增长率的 80%
			固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目	固镇县皇店龙滩城中村安置房改造项目
	市区县	蚌埠市	固镇县	固镇县	固镇县
一	收入合计		39,065.95	38,072.55	37,099.23
1	土地收入		39,065.95	38,072.55	37099.23
二	扣除项目合计		4,091.50	3,992.16	3,894.82
1	国有土地收益基金		2,343.96	2,284.35	2,225.95
2	农业土地开发资金		164.00	164.00	164.00
3	教育资金		781.32	761.45	741.98
4	省级统筹		781.32	761.45	741.98
5	发行费用		20.90	20.90	20.90
三	用于资金平衡土地相关收益		34,974.46	34,080.39	33,204.40

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

三、滁州市

（一）应付本息情况

滁州市各区县本次共 3 个 5 年期棚户区改造项目，3 个项目计划总融资 162,200.00 万元，本次拟发行棚改专项债 11,600.00 万元，已发行专项债券 119,700.00 万元。其中 2023 年 9 月已发行棚改专项债 14,200.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.61%，2024 年 2 月已发行棚改专项债 3,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.38%，2024 年 5 月已发行棚改专项债 9,500.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 2.20%，2024 年 8 月已发行棚改专项债 8,500.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.87%，2025 年 1 月已发行棚改专项债 15,700.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.49%，2025 年 3 月已发行棚改专项债 8,200.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.73%，2025 年 6 月已发行棚改专项债 300.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.61%，2025 年 8 月已发行棚改专项债 26,700.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.84%，2026 年 1 月已发行棚改专项债 13,300.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.65%，2026 年 6 月已发行棚改专项债 8,000.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.52%，2026 年 9 月已发行棚改专项债 12,300.00 万元，期限为 5 年，实际发行利率为 1.45%预计 2027 年后续批次拟发行棚改专项债 30,900.00 万元，假设本次和预计融资利率为 1.84%，期限均为五年，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1、本次发行专项债应付本息情况

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
滁州市	2026 年		11,600.00		11,600.00	1.84%		
	2027 年	11,600.00			11,600.00	1.84%	213.44	213.44
	2028 年	11,600.00			11,600.00	1.84%	213.44	213.44
	2029 年	11,600.00			11,600.00	1.84%	213.44	213.44
	2030 年	11,600.00			11,600.00	1.84%	213.44	213.44
	2031 年	11,600.00		11,600.00		1.84%	213.44	11,813.44

合计		11,600.00	11,600.00			1,067.20	12,667.20

2、前期已发行专项债还本付息情况

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

金额单位：人民币万元

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

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

金额单位：人民币万元

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

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

金额单位：人民币万元

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

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

金额单位：人民币万元

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

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

金额单位：人民币万元

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

滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目，2026 年 9 月已发行专项债 4,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.45%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2026 年		4,000.00		4,000.00	1.45%		
2027 年	4,000.00			4,000.00	1.45%	58.00	58.00
2028 年	4,000.00			4,000.00	1.45%	58.00	58.00
2029 年	4,000.00			4,000.00	1.45%	58.00	58.00
2030 年	4,000.00			4,000.00	1.45%	58.00	58.00
2031 年	4,000.00		4,000.00		1.45%	58.00	4,058.00
合计		4,000.00	4,000.00			290.00	4,290.00

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

金额单位：人民币万元

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

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

金额单位：人民币万元

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

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

金额单位：人民币万元

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

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

金额单位：人民币万元

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

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

金额单位：人民币万元

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

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

金额单位：人民币万元

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

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

金额单位：人民币万元

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

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

金额单位：人民币万元

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

滁州市琅琊区永阳人家棚改项目，2026 年 9 月已发行专项债 3,000.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.45%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2026 年		3,000.00		3,000.00	1.45%		
2027 年	3,000.00			3,000.00	1.45%	43.50	43.50
2028 年	3,000.00			3,000.00	1.45%	43.50	43.50
2029 年	3,000.00			3,000.00	1.45%	43.50	43.50
2030 年	3,000.00			3,000.00	1.45%	43.50	43.50
2031 年	3,000.00		3,000.00		1.45%	43.50	3,043.50
合计		3,000.00	3,000.00			217.50	3,217.50

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

金额单位：人民币万元

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

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

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
2024 年		3,000.00	-	3,000.00	2.38%	-	-
2025 年	3,000.00			3,000.00	2.38%	71.40	71.40
2026 年	3,000.00			3,000.00	2.38%	71.40	71.40

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

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

金额单位：人民币万元

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

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

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2025 年	-	2,000.00		2,000.00	1.49%	-	-
2026 年	2,000.00			2,000.00	1.49%	29.80	29.80
2027 年	2,000.00			2,000.00	1.49%	29.80	29.80
2028 年	2,000.00			2,000.00	1.49%	29.80	29.80
2029 年	2,000.00		-	2,000.00	1.49%	29.80	29.80
2030 年	2,000.00		2,000.00	-	1.49%	29.80	2,029.80
合计			2,000.00		-	149.00	2,149.00

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

金额单位：人民币万元

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

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

金额单位：人民币万元

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

定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目，2026 年 9 月已发行专项债 5,300.00 万元，期限为五年，实际发行利率 1.45%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
2026 年		5,300.00		5,300.00	1.45%		
2027 年	5,300.00			5,300.00	1.45%	76.85	76.85
2028 年	5,300.00			5,300.00	1.45%	76.85	76.85
2029 年	5,300.00			5,300.00	1.45%	76.85	76.85
2030 年	5,300.00			5,300.00	1.45%	76.85	76.85
2031 年	5,300.00		5,300.00		1.45%	76.85	5,376.85
合计		5,300.00	5,300.00			384.25	5,684.25

3、预计发行专项债应付本息情况

滁州市各区县预计于 2027 年后续批次发行专项债 30,900.00 万元，滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目，预计 2027 年及后续批次拟发行专项债 18,100.00 万元，滁州市琅琊区永阳人家棚改项目，预计 2027 年及后续批次拟发行专项债 12,800.00 万元，定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目，预计 2027 年及后续批次拟发行专项债 0.00 万元，以上项目期限均为 5 年，假设融资利率 1.84%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
滁州市	2027		30,900.00		30,900.00	1.84%		
	2028	30,900.00			30,900.00	1.84%	568.56	568.56
	2029	30,900.00			30,900.00	1.84%	568.56	568.56
	2030	30,900.00			30,900.00	1.84%	568.56	568.56
	2031	30,900.00			30,900.00	1.84%	568.56	568.56
	2032	30,900.00		30,900.00		1.84%	568.56	31,468.56
合计			30,900.00	30,900.00			2,842.80	33,742.80

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由琅琊区人民政府、定远县人民政府合计拿出 13 个可出让地块对本期 3 个募集资金投资项目进行资金平衡。

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

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

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

2、出让产生的净现金流入

项目自融资开始日至土地挂牌并完成交易，拟土地出让情况如下：

序号	地级市	区县	项目	土地挂牌出让计划
1	滁州市	琅琊区	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	2029 年出让 100%

序号	地级市	区县	项目	土地挂牌出让计划
2	滁州市	琅琊区	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	2029 年出让 25%；2030 年出让 25%；2031 年出让 25%；2032 年出让 25%；
3	滁州市	定远县	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	2029 年出让 40%；2030 年出让 30%；2031 年出让 30%

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以滁州市各区县预计 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以土地挂牌交易当年的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表中数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按照预计 GDP 增速的 100%	按照预计 GDP 增速的 90%	按照预计 GDP 增速的 80%
1	滁州市	琅琊区	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	80,952.24	79,275.44	77,624.79
2	滁州市	琅琊区	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	118,785.55	115,981.49	113,233.21
3	滁州市	怀远县	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	63,299.18	61,729.49	60,192.00
合　　计				**263,036.97**	**256,986.42**	**251,050.00**

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

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金和财政收入支付。本次发债滁州市自行平衡项目覆盖情况：按照滁州市各区县 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.49；按照滁州市各区县 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.45；按照滁州市各区县 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.42。

表 1, 按照滁州市各区县预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况

下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	370.62	370.62	-	370.62	370.62
2025 年	-	809.97	809.97	-	809.97	809.97
2026 年	-	1,681.87	1,681.87	-	1,681.87	1,681.87
2027 年	-	2,591.35	2,591.35	-	2,591.35	2,591.35
2028 年	14,200.00	2,983.27	17,183.27	-	17,183.27	17,183.27
2029 年	21,000.00	2,612.65	23,612.65	132,441.82	-	132,441.82
2030 年	50,900.00	2,173.30	53,073.30	47,930.05	-	47,930.05
2031 年	46,300.00	1,301.40	47,601.40	50,539.37	-	50,539.37
2032 年	29,800.00	391.92	30,191.92	32,125.72	-	32,125.72
合计	162,200.00	14,916.35	177,116.35	263,036.96	22,637.08	285,674.04
本息覆盖倍数	1.49					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	370.62	370.62	-	370.62	370.62
2025 年	-	809.97	809.97	-	809.97	809.97
2026 年	-	1,681.87	1,681.87	-	1,681.87	1,681.87
2027 年	-	2,591.35	2,591.35	-	2,591.35	2,591.35
2028 年	14,200.00	2,983.27	17,183.27	-	17,183.27	17,183.27
2029 年	21,000.00	2,612.65	23,612.65	129,852.34	-	129,852.34
2030 年	50,900.00	2,173.30	53,073.30	46,852.90	-	46,852.90
2031 年	46,300.00	1,301.40	47,601.40	49,148.68	-	49,148.68
2032 年	29,800.00	391.92	30,191.92	31,132.49	-	31,132.49
合计	162,200.00	14,916.35	177,116.35	256,986.41	22,637.08	279,623.49
本息覆盖倍数	1.45					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	370.62	370.62	-	370.62	370.62
2025 年	-	809.97	809.97	-	809.97	809.97
2026 年	-	1,681.87	1,681.87	-	1,681.87	1,681.87
2027 年	-	2,591.35	2,591.35	-	2,591.35	2,591.35
2028 年	14,200.00	2,983.27	17,183.27	-	17,183.27	17,183.27
2029 年	21,000.00	2,612.65	23,612.65	127,300.83	-	127,300.83
2030 年	50,900.00	2,173.30	53,073.30	45,794.72	-	45,794.72
2031 年	46,300.00	1,301.40	47,601.40	47,789.49	-	47,789.49
2032 年	29,800.00	391.92	30,191.92	30,164.95	-	30,164.95
合计	162,200.00	14,916.35	177,116.35	251,050.00	22,637.08	273,687.08
本息覆盖倍数	1.42					

（三）项目概况

1、滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目

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

棚改项目四至范围为：

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

2、滁州市琅琊区永阳人家棚改项目

本项目建设内容主要包含拆迁区和安置小区建设两部分,本次棚户区拆迁改造共包含 5 个地块和一处安置小区，拆迁总面积 3743.84 亩，1491 户。计划全部集

中就近安置在永阳人家安置点,安置点总占地面积 124.55 亩,规划总建筑面积 224497.44 平方米,设计户数 1574 户。开工日期为 2022 年 3 月，预计竣工时间为 2026 年 12 月。

棚改项目四至范围为：

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

3、定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目

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

棚改项目四至范围为：

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

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

滁州市 3 个棚户区改造项目，项目总投资为 215,176.40 万元，其中：项目资本金 52,976.40 万元，本次拟发行棚改专项债 11,600.00 万元，前期已发行棚改专项债 119,700.00 万元，预计未来发行棚改专项债 30,900.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	区县	项目名称	总投资额	项目资本金	本次拟发债金额	前期已发债金额	预计未来拟发债金额
1	琅琊区	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	75,000.00	17,000.00	6,900.00	33,000.00	18,100.00
2	琅琊区	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	90,000.00	20,000.00	3,000.00	54,200.00	12,800.00
3	定远县	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	50,176.40	15,976.40	1,700.00	32,500.00	
合计			**215,176.40**	**52,976.40**	**11,600.00**	**119,700.00**	**30,900.00**

2、资金筹措

滁州市项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡

1、滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目

按自融资开始日起第 5 年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按照琅琊区预计 GDP 增速 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.28；按照琅琊区预计 GDP 增速 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.26；按照琅琊区预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.23。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2025 年		93.50	93.50		93.50	93.50
2026 年		365.10	365.10		365.10	365.10
2027 年		868.70	868.70		868.70	868.70
2028 年		1,025.10	1,025.10		1,025.10	1,025.10
2029 年	5,000.00	1,025.10	6,025.10	80,952.24		80,952.24
2030 年	15,000.00	931.60	15,931.60			-
2031 年	21,000.00	660.00	21,660.00			-

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2032 年	17,000.00	156.40	17,156.40			-
合计	58,000.00	5,125.50	63,125.50	80,952.24	2,352.40	83,304.64
本息覆盖倍数	1.28					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2025 年		93.50	93.50		93.50	93.50
2026 年		365.10	365.10		365.10	365.10
2027 年		868.70	868.70		868.70	868.70
2028 年		1,025.10	1,025.10		1,025.10	1,025.10
2029 年	5,000.00	1,025.10	6,025.10	79,275.44		79,275.44
2030 年	15,000.00	931.60	15,931.60			-
2031 年	21,000.00	660.00	21,660.00			-
2032 年	17,000.00	156.40	17,156.40			-
合计	58,000.00	5,125.50	63,125.50	79,275.44	2,352.40	81,627.84
本息覆盖倍数	1.26					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2025 年		93.50	93.50		93.50	93.50
2026 年		365.10	365.10		365.10	365.10
2027 年		868.70	868.70		868.70	868.70
2028 年		1,025.10	1,025.10		1,025.10	1,025.10
2029 年	5,000.00	1,025.10	6,025.10	77,624.79		77,624.79
2030 年	15,000.00	931.60	15,931.60			-
2031 年	21,000.00	660.00	21,660.00			-

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2032 年	17,000.00	156.40	17,156.40			-
合计	58,000.00	5,125.50	63,125.50	77,624.79	2,352.40	79,977.19
本息覆盖倍数	1.23					

2、滁州市琅琊区永阳人家棚改项目资金平衡方案

按自融资开始日起第 5 年开始土地挂牌交易，且全部于四年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按照琅琊区预计 GDP 增速 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.56；按照琅琊区预计 GDP 增速 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.52；按照琅琊区预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.49。

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	252.45	252.45		252.45	252.45
2026 年	-	730.95	730.95		730.95	730.95
2027 年	-	995.70	995.70		995.70	995.70
2028 年	-	1,231.22	1,231.22		1,231.22	1,231.22
2029 年	12,000.00	1,231.22	13,231.22	27,352.21	-	27,352.21
2030 年	28,900.00	978.77	29,878.77	28,858.99	-	28,858.99
2031 年	16,300.00	500.27	16,800.27	30,448.64	-	30,448.64
2032 年	12,800.00	235.52	13,035.52	32,125.72	-	32,125.72
合计	70,000.00	6,156.10	76,156.10	118,785.55	3,210.32	121,995.87
本息覆盖倍数	1.56					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	252.45	252.45		252.45	252.45
2026 年	-	730.95	730.95		730.95	730.95
2027 年	-	995.70	995.70		995.70	995.70
2028 年	-	1,231.22	1,231.22		1,231.22	1,231.22
2029 年	12,000.00	1,231.22	13,231.22	26,925.97	-	26,925.97
2030 年	28,900.00	978.77	29,878.77	28,260.97	-	28,260.97
2031 年	16,300.00	500.27	16,800.27	29,662.06	-	29,662.06
2032 年	12,800.00	235.52	13,035.52	31,132.49	-	31,132.49
合计	70,000.00	6,156.10	76,156.10	115,981.49	3,210.32	119,191.81
本息覆盖倍数	1.52					

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

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2025 年	-	252.45	252.45		252.45	252.45
2026 年	-	730.95	730.95		730.95	730.95
2027 年	-	995.70	995.70		995.70	995.70
2028 年	-	1,231.22	1,231.22		1,231.22	1,231.22
2029 年	12,000.00	1,231.22	13,231.22	26,504.18	-	26,504.18
2030 年	28,900.00	978.77	29,878.77	27,672.29	-	27,672.29
2031 年	16,300.00	500.27	16,800.27	28,891.79	-	28,891.79
2032 年	12,800.00	235.52	13,035.52	30,164.95	-	30,164.95
合计	70,000.00	6,156.10	76,156.10	113,233.21	3,210.32	116,443.53
本息覆盖倍数	1.49					

3、定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目资金平衡方案

按自融资开始日起第 6 年开始土地挂牌交易，且全部于三年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按照定远县预计 GDP 增速 100%比例计算土地价格的增速

情况下，本息覆盖倍数为 1.67；按照定远县预计 GDP 增速 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.63；按照定远县预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.59。

表 7-1，按照定远县预计 GDP 增速 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	370.62	370.62		370.62	370.62
2025 年		464.02	464.02		464.02	464.02
2026 年	-	585.82	585.82	-	585.82	585.82
2027 年	-	726.95	726.95		726.95	726.95
2028 年	14,200.00	726.95	14,926.95		14,926.95	14,926.95
2029 年	4,000.00	356.33	4,356.33	24,137.37		24,137.37
2030 年	7,000.00	262.93	7,262.93	19,071.07		19,071.07
2031 年	9,000.00	141.13	9,141.13	20,090.74		20,090.74
合计	34,200.00	3,634.75	37,834.75	63,299.18	17,074.36	80,373.54
本息覆盖倍数	1.67					

表 7-2，按照定远县预计 GDP 增速 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	370.62	370.62		370.62	370.62
2025 年	-	464.02	464.02		464.02	464.02
2026 年	-	585.82	585.82		585.82	585.82
2027 年	-	726.95	726.95		726.95	726.95
2028 年	14,200.00	726.95	14,926.95		14,926.95	14,926.95

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2029 年	4,000.00	356.33	4,356.33	23,650.94		23,650.94
2030 年	7,000.00	262.93	7,262.93	18,591.93		18,591.93
2031 年	9,000.00	141.13	9,141.13	19,486.63		19,486.63
合计	34,200.00	3,634.75	37,834.75	61,729.49	17,074.36	78,803.85
本息覆盖倍数	1.63					

表 7-3，按照定远县预计 GDP 增速 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2024 年	-	370.62	370.62		370.62	370.62
2025 年	-	464.02	464.02	-	464.02	464.02
2026 年	-	585.82	585.82		585.82	585.82
2027 年	-	726.95	726.95		726.95	726.95
2028 年	14,200.00	726.95	14,926.95		14,926.95	14,926.95
2029 年	4,000.00	356.33	4,356.33	23,171.87		23,171.87
2030 年	7,000.00	262.93	7,262.93	18,122.44		18,122.44
2031 年	9,000.00	141.13	9,141.13	18,897.70		18,897.70
合计	34,200.00	3,634.75	37,834.75	60,192.00	17,074.36	77,266.36
本息覆盖倍数	1.59					

（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

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

具体情况如下：

1）滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目周边土地出让情况表

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

2）滁州市琅琊区永阳人家棚改项目周边土地出让情况表

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

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
2	滁土公告字〔2023〕9号	淮安路南侧、滁州大道东侧	琅琊区	78,102.00	1.6-2.0	35,203.00	4,507.31	2023.07.13	城镇住宅、商业
3	滁土公告字〔2024〕15号	菱溪路东侧、菱溪湖公园北侧	琅琊区	91,360.00	1.4-1.8	43,953.00	4,810.97	2024.10.18	城镇住宅、商业
4	滁土公告字〔2024〕15号	龙兴路辅道北侧、南直隶路西侧	琅琊区	54,402.00	1.4-1.8	34,373.00	6,318.33	2024.10.18	城镇住宅、商业
5	滁土公告字〔2024〕15号	恒兴路与中都大道交叉口东南侧	琅琊区	40,521.00	1.6-2.0	24,413.00	6,024.78	2024.10.18	城镇住宅、商业
6	滁土公告字〔2024〕15号	明湖大道与中都大道交叉口东北侧	琅琊区	42,333.00	1.6-2.0	25,501.00	6,023.91	2024.10.18	城镇住宅、商业
7	滁土公告字〔2025〕18号	敬梓路与虹桥路交叉口东南侧	琅琊区	54,502.00	1.1-1.8	32,802.00	6,018.49	2025.09.30	城镇住宅、商业
8	滁土公告字〔2025〕18号	滁州大道与虹桥路交叉口东北侧	琅琊区	41,780.00	1.1-1.6	25,168.00	6,023.93	2025.09.30	城镇住宅、商业
9	滁土公告字〔2025〕18号	恒兴路与永乐路交叉口西南侧	琅琊区	96,631.00	1.1-1.8	58,079.00	6,010.39	2025.09.30	城镇住宅、商业
10	滁土公告字〔2025〕18号	乌衣镇滁宁大道与康泰路交叉口西南侧	琅琊区	112,577.00	1.1-2.2	38,940.00	3,458.97	2025.09.30	城镇住宅、商业
11	滁土公告字〔2025〕18号	常州路与文忠路交叉口西北侧	琅琊区	103,327.00	1.2-1.8	54,347.00	5,259.71	2025.09.30	城镇住宅、商业
参考均价							**5,101.45**	-	-

3）定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	定自然资源公告字〔2020〕14号	金山路与戚继光大道交叉口东南角	定远县	69,739.69	1.0-1.8	21,200.00	3,039.88	2021/2/7	住宅用地
2	定自然资源公告字〔2021〕9号	定远县定城镇双拥路与永康路交叉口东南侧	定远县	20,368.35	1.0-2.0	6,100.00	2,994.84	2021/11/9	住宅用地
3	定自然资源公告字〔2022〕30号	经开区泉坞山大道与兴隆路交叉口东南侧	定远县	48,445.00	1.0-2.0	10,200.00	2,105.48	2022/10/31	住宅用地
4	定自然资源公告字〔2023〕27号	定城镇双拥路与永康路交叉口东南侧	定远县	20,368.35	1.6-2.0	3,900.00	1,914.74	2023.9.26	住宅用地
参考均价							2,513.73		

（2）棚改项目土地出让价格预测

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

1）土地出让价格预测

滁州市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：万元/亩）

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

滁州市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/平方米）

序号	项目	地级市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(平方米)	参考均价(元/平方米)	修正系数	预测土地单价(元/平方米)
1	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	滁州市	定远县	5.33%	居住	231,500.00	2,513.73	1.145	2,878.21

2）2025-2031 年土地出让价格预测

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

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

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

序号	项目	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	定远县	居住用地	2,878.21	3,031.72	3,193.41	3,363.72	3,543.12	3,732.09	3,931.13

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

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

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

序号	项目	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	定远县	居住用地	2,878.21	3,016.37	3,161.15	3,312.89	3,471.91	3,638.56	3,813.21

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

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

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

序号	项目	区县	土地性质	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目	定远县	居住用地	2,878.21	3,001.02	3,129.06	3,262.57	3,401.77	3,546.91	3,698.24

2、土地出让收入预测

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

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

金额单位：人民币万元

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

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	地市	区县	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年

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

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

金额单位：人民币万元

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

3、土地出让收益和专项收入预测

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

（1）滁州市棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目
	市区县	滁州市	琅琊区	琅琊区	定远县
一	收入合计	377,579.02	118,136.87	173,411.78	86,030.37
1	土地出让收入	377,579.02	118,136.87	173,411.78	86,030.37
二	土地扣减项目	114,542.05	37,184.63	54,626.23	22,731.19
1	国有土地收益基金	15,103.15	4,725.47	6,936.47	3,441.21
2	农业土地开发资金	520.57	112.07	218.67	189.83
3	被征地农民保证基金	7,363.88	2,362.74	3,468.24	1,532.90
4	保证性住房建设基金	18,611.37	5,906.84	8,670.59	4,033.94
5	土地出让业务费	7,551.59	2,362.74	3,468.24	1,720.61
6	农田水利建设基金	10,857.39	10,857.39		
7	教育资金	34,300.60	10,857.39	15,932.02	7,511.19
8	交通基金	4,301.52			4,301.52
9	土地出让收入用于农业农村资金	15,932.02		15,932.02	
三	用于资金平衡项目收益	263,036.97	80,952.24	118,785.55	63,299.18

（2）滁州市棚户区改造项目土地出让收益预测表（90%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目
	市区县	滁州市	琅琊区	琅琊区	定远县
一	收入合计	368,919.12	115,692.55	169,324.23	83,902.34
1	土地出让收入	368,919.12	115,692.55	169,324.23	83,902.34
二	土地扣减项目	111,932.71	36,417.12	53,342.74	22,172.85
1	国有土地收益基金	14,756.76	4,627.70	6,772.97	3,356.09
2	农业土地开发资金	520.57	112.07	218.67	189.83
3	被征地农民保证基金	7,195.22	2,313.85	3,386.48	1,494.89
4	保证性住房建设基金	18,184.76	5,784.63	8,466.21	3,933.92
5	土地出让业务费	7,378.38	2,313.85	3,386.48	1,678.05
6	农田水利建设基金	10,632.51	10,632.51		
7	教育资金	33,513.43	10,632.51	15,555.96	7,324.96
8	交通基金	4,195.12			4,195.12
9	土地出让收入用于农业农村资金	15,555.96		15,555.96	
三	用于资金平衡项目收益	256,986.42	79,275.44	115,981.49	61,729.49

(3) 滁州市棚户区改造项目土地出让收益预测表（80%）

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	滁州市老木材公司和涧北公园棚户区改造项目	滁州市琅琊区永阳人家棚改项目	定远县岸上玫瑰一期安置房建设项目
	市区县	滁州市	琅琊区	琅琊区	定远县
一	收入合计	360,422.33	113,286.36	165,318.00	81,817.97
1	土地出让收入	360,422.33	113,286.36	165,318.00	81,817.97
二	土地扣减项目	109,372.33	35,661.58	52,084.78	21,625.97
1	国有土地收益基金	14,416.89	4,531.45	6,612.72	3,272.72
2	农业土地开发资金	520.57	112.07	218.67	189.83
3	被征地农民保证基金	7,029.75	2,265.73	3,306.36	1,457.66
4	保证性住房建设基金	17,766.17	5,664.32	8,265.90	3,835.95
5	土地出让业务费	7,208.45	2,265.73	3,306.36	1,636.36
6	农田水利建设基金	10,411.14	10,411.14		
7	教育资金	32,741.07	10,411.14	15,187.39	7,142.54
8	交通基金	4,090.90			4,090.90
9	土地出让收入用于农业农村资金	15,187.39		15,187.39	
三	用于资金平衡项目收益	251,050.00	77,624.79	113,233.21	60,192.00

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

四、淮南市

（一）应付本息情况

淮南市本次共 1 个 5 年期棚户区改造项目，为安徽淮南现代煤化工产业园劝桥周边棚改项目，该项目计划发行债券总额为 12,000.00 万元，前期已发行棚改专项债 3,000.00 万元，其中 2026 年 4 月发行棚改专项债 2,000.00 万元、实际发行利率 1.53%；2026 年 7 月发行棚改专项债 1,000.00 万元、实际发行利率 1.49%。本次计划发行棚改专项债 2,000.00 万元，预计未来发行专项债券 7,000.00 万元，拟发行期限为 5 年期。假设本次和预计融资利率为 1.84%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1、本次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
淮南市	2026 年	-	2,000.00	-	2,000.00	-	-	-
	2027 年	2,000.00	-	-	2,000.00	1.84%	36.80	36.80
	2028 年	2,000.00	-	-	2,000.00	1.84%	36.80	36.80
	2029 年	2,000.00	-	-	2,000.00	1.84%	36.80	36.80
	2030 年	2,000.00	-	-	2,000.00	1.84%	36.80	36.80
	2031 年	2,000.00	-	2,000.00	-	1.84%	36.80	2,036.80
	合计	-	2,000.00	2,000.00	-	-	184.00	2,184.00

2、前期已发行项债应付本息情况

（1）2026 年 4 月发行棚改专项债 2,000.00 万元、实际发行利率 1.53%，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
淮南	2026 年	-	2,000.00	-	2,000.00	-	-	-

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
市	2027 年	2,000.00	-	-	2,000.00	1.53%	30.60	30.60
	2028 年	2,000.00	-	-	2,000.00	1.53%	30.60	30.60
	2029 年	2,000.00	-	-	2,000.00	1.53%	30.60	30.60
	2030 年	2,000.00	-	-	2,000.00	1.53%	30.60	30.60
	2031 年	2,000.00	-	2,000.00	-	1.53%	30.60	2,030.60
	合计	-	2,000.00	2,000.00	-	-	153.00	2,153.00

(2) 2026 年 7 月发行棚改专项债 1,000.00 万元、实际发行利率 1.49%，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
淮南市	2026 年	-	1,000.00	-	1,000.00	-	-	-
	2027 年	1,000.00	-	-	1,000.00	1.49%	14.90	14.90
	2028 年	1,000.00	-	-	1,000.00	1.49%	14.90	14.90
	2029 年	1,000.00	-	-	1,000.00	1.49%	14.90	14.90
	2030 年	1,000.00	-	-	1,000.00	1.49%	14.90	14.90
	2031 年	1,000.00	-	1,000.00	-	1.49%	14.90	1,014.90
	合计	-	1,000.00	1,000.00	-	-	74.50	1,074.50

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
淮南市	2026 年	-	7,000.00	-	7,000.00	1.84%	-	-
	2027 年	7,000.00	-	-	7,000.00	1.84%	128.80	128.80
	2028 年	7,000.00	-	-	7,000.00	1.84%	128.80	128.80
	2029 年	7,000.00	-	-	7,000.00	1.84%	128.80	128.80
	2030 年	7,000.00	-	-	7,000.00	1.84%	128.80	128.80
	2031 年	7,000.00	-	7,000.00	-	1.84%	128.80	7,128.80
	合计	-	7,000.00	7,000.00	-	-	644.00	7,644.00

(二) 出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由潘集区人民政府拿出 5 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。

序号	地市	区县	项目名称	出让地块名称
1	淮南市	潘集区	安徽淮南现代煤化工产业园劝桥周边棚改项目	地块 1：循环经济产业园地块 1，位于煤化工大道西延段北侧，经八路西侧
				地块 2：循环经济产业园地块 2，位于煤化工大道西延段南侧，经九路西侧
				地块 3：循环经济产业园地块 3，位于煤化工大道西延段南侧，经十路西侧
				地块 4：循环经济产业园地块 4，位于煤化工大道西延段北侧，经九路西侧
				地块 5：植保剂、欧扬化工地块 5，位于经八路西侧，纬二路南侧

经查询潘集区自然资源和规划局土地出让信息，结合项目的建设期、近年周边地块成交情况、预计 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定棚改项目的土地出让价格。

序号	地级市	区县	GDP 增速				政府工作报告预计 2026 年 GDP 增速	预计 GDP 增速
			2023 年	2024 年	2025 年	三年平均增速		
1	淮南市	潘集区	4.70%	4.40%	1.50%	3.53%	5.50%	3.53%

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	淮南市	潘集区	安徽淮南现代煤化工产业园劝桥周边棚改项目	2027 年出让地块 1、2028 年出让地块 2、2029 年出让地块 3、2030 年出让地块 4、2031 年出让地块 5

根据对可行性研究报告中预测的审核，以潘集区预计 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	淮南市	潘集区	安徽淮南现代煤化工产业园劝桥周边棚改项目	18,640.58	18,452.48	18,259.12

（三）项目概况

该项目共对劝桥村周边 5 个地块房屋进行拆迁异地安置，拆除房屋面积约 7 万平方米，共计安置约 1800 人。新建棚改安置房位于潘集经济开发区新型城镇化示范区纬三路南侧、经二路西侧、经一路东侧。新建安置房住宅约 650 套，规划总用地面积约 4.2 万平方米（63 亩）。房屋建筑总面积约 10.1 万平方米。

该项目拟出让土地面积 952 亩，均为棚改拆迁范围内地块，拟出让地块性质均为工业用地，涉及地块：①循环经济产业园地块 1 共 135 亩、位于煤化工大道西延段北侧，经八路西侧；②循环经济产业园地块 2 共 257 亩、位于煤化工大道西延段南侧，经九路西侧；③循环经济产业园地块 3 共 237 亩、位于煤化工大道西延段南侧，经十路西侧；④循环经济产业园地块 4 共 209 亩、位于煤化工大道西延段北侧，经九路西侧；⑤植保剂、欧扬化工地块共 114 亩、位于经八路西侧，纬二路南侧。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

项目总投资为 38,853.97 万元，项目资本金 26,853.97 万元，本次拟发行棚改专项债 2,000.00 万元，前期累计发行棚改专项债 3,000.00 万元，预计未来年度发行棚专项债 7,000.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目、地块名称	总投资额	项目资本金	本次拟发债金额	前次累计募集债券本金	预计未来拟发债金额	预计发债期限
1	淮南市	潘集区	安徽淮南现代煤化工产业园劝桥周边棚改项目	38,853.97	26,853.97	2,000.00	3,000.00	7,000.00	5 年

2、资金筹措

淮南市棚改项目资金来源于财政资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡方案

安徽淮南现代煤化工产业园劝桥周边棚改项目资金平衡方案

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：按自融资开始日起至 2027 年开始土地挂牌交易，且于 2027-2031 年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按潘集区预计 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 1.43；按潘集区预计 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 1.41；按潘集区预计 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 1.40。

按照潘集区预计 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
2026 年	-	-	-	-	-	-
2027 年	-	211.10	211.10	2,468.73	-	2,468.73
2028 年	-	211.10	211.10	4,868.55	-	4,868.55
2029 年	-	211.10	211.10	4,651.46	-	4,651.46
2030 年	-	211.10	211.10	4,249.98	-	4,249.98
2031 年	12,000.00	211.10	12,211.10	2,401.86	-	2,401.86
合计	12,000.00	1,055.50	13,055.50	18,640.58	-	18,640.58
本息覆盖倍数	1.43					

按照潘集区预计 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
2026 年	-	-	-	-	-	-
2027 年	-	211.10	211.10	2,460.04	-	2,460.04
2028 年	-	211.10	211.10	4,835.45	-	4,835.45
2029 年	-	211.10	211.10	4,604.14	-	4,604.14
2030 年	-	211.10	211.10	4,192.10	-	4,192.10
2031 年	12,000.00	211.10	12,211.10	2,360.75	-	2,360.75
合计	12,000.00	1,055.50	13,055.50	18,452.48	-	18,452.48
本息覆盖倍数	1.41					

按照潘集区预计 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
2026 年	-	-	-	-	-	-
2027 年	-	211.10	211.10	2,451.34	-	2,451.34
2028 年	-	211.10	211.10	4,800.69	-	4,800.69
2029 年	-	211.10	211.10	4,555.30	-	4,555.30
2030 年	-	211.10	211.10	4,132.88	-	4,132.88
2031 年	12,000.00	211.10	12,211.10	2,318.90	-	2,318.90
合计	12,000.00	1,055.50	13,055.50	18,259.12	-	18,259.12
本息覆盖倍数	1.40					

（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

经查询淮南市潘集区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：

安徽淮南现代煤化工产业园劝桥周边棚改项目周边土地出让情况表：

序号	土地编号	坐落	性质	土地出让面积(亩)	土地出让面积（㎡）	容积率	中标总地价(万元)	成交单位地价(万元/亩)	出让时期
1	HNG25010	潘集区煤化工产业园嘉能路东侧、源旺路北侧	三类工业用地、防护绿地	125.34	83,562.73	容积率≥0.6	3,509.63	28.00	2025年5月23日
2	HNG24044	潘集区煤化工园区纬二路南侧、经九路东侧	三类工业用地	50.13	33417.68	容积率≥0.6	1,403.54	28.00	2024年11月8日
3	HNP24023	潘集区纬一路南侧、创业大道西侧	三类工业用地	18.47	12313.12	容积率≥1.2	517.15	28.00	2024年5月16日
4	HNP24024	潘集区生态大道南侧、创业大道西侧	三类工业用地	52.96	35308.67	容积率≥1.2	1,482.96	28.00	2024年5月16日
5	HNG23039	潘集区创业大道西侧、纬四路北侧	三类工业用地	64.35	42901.42	容积率≥0.6	1,801.86	28.00	2023年7月28日
			均价	**311.26**	**207,503.62**		**8,715.15**	28.00	

(3) 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，对淮南市潘集区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	名称	地市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(亩)	参考平均单价(万元/亩)	修正系数	预测土地单价(万元/亩)
1	安徽淮南现代煤化工产业园劝桥周边棚改项目	淮南市	潘集区	3.53%	工业用地	952.00	28.00	1.00	28.00

② 2026-2031 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）（金额单位：元/平方米）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	安徽淮南现代煤化工产业园劝桥周边棚改项目	淮南市	潘集区	工业用地	28.00	28.99	30.01	31.07	32.17	33.31

③ 2025-2030 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）（金额单位：元/平方米）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	安徽淮南现代煤化工产业园劝桥周边棚改项目	淮南市	潘集区	工业用地	28.00	28.89	29.81	30.76	31.74	32.75

④ 2025-2030 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）（金额单位：元/平方米）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	安徽淮南现代煤化工产业园劝桥周边棚改项目	淮南市	潘集区	工业用地	28.00	28.79	29.60	30.44	31.30	32.18

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。土地增长率取数潘集区 2023-2025 近三年 GDP 平均增长率、2026 年政府工作报告预计 GDP 增长率，孰小取数，作为预测土地增长率。

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	安徽淮南现代煤化工产业园劝桥周边棚改项目	淮南市	潘集区	工业用地	3,913.65	7,712.57	7,363.59	6,723.53	3,797.34

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	安徽淮南现代煤化工产业园劝桥周边棚改项目	淮南市	潘集区	工 业用地	3,900.15	7,661.17	7,290.12	6,633.66	3,733.50

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

序号	项目	地市	区县	土地性质	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	安徽淮南现代煤化工产业园劝桥周边棚改项目	淮南市	潘集区	工业用地	3,886.65	7,607.20	7,214.28	6,541.70	3,668.52

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。

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%
	市区县	**淮南市潘集区**	**淮南市潘集区**	**淮南市潘集区**
一	**土地收入合计**	**29,510.68**	**29,218.60**	**28,918.35**
1	土地出让收入	29,510.68	29,218.60	28,918.35
二	**土地出让扣除项目**	**10,870.10**	**10,766.12**	**10,659.23**
1	农业土地开发资金	520.43	520.43	520.43
2	国有土地收益基金	1,180.43	1,168.74	1,156.73
3	土地出让业务费	590.21	584.37	578.37
4	省级统筹市县乡村振兴资金	590.21	584.37	578.37
5	农田水利建设资金	2,662.94	2,636.07	2,608.45
6	教育资金	2,662.94	2,636.07	2,608.45
7	廉租住房保障资金	2,662.94	2,636.07	2,608.45
三	**土地出让收益**	**18,640.58**	**18,452.48**	**18,259.12**

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

营业期限 长期

住　　所 合肥市包河经济开发区上海路与兰州路交口中建智立方一期8楼

登记机关 合肥市包河区市场监督管理局

2021 年 09月08 日

数字签名：MEUCIQDMWjdKek0SEfoirDLObhtKRuDsPAK0e+01HR9faPUenAIgOS2k2FLfqzp6tTUjXGYeFmJC+FT+MfLulvGKHg7kfM0=

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：
Authorized Institute of CPAs　安徽省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance　2015-07-01　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 执业会员管理专用章

2021 年/y 11 月/m 30 日/d

5

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	2025-05-13	通过
2024年	2024-05-14	通过
2023年	2023-05-25	通过
2022年	2022-06-08	通过

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

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 5 月 23 日

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