2026年安徽省政府专项债券（七十七期）
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0040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26F190UZ72

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	6-44

皖九通财咨字[2026]第 0040 号

2026 年安徽省政府专项债券（七十七期）
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（七十七期）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 0040 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：朱明喜

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（七十七期）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 个地市棚户区改造 3 个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 3.47 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 7 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（七十七期）
发行规模:	人民币 3.47 亿元

债券期限:	7 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 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	所属市县	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	瑶海区本级	大兴镇兴城家园项目	260,000.00	160,000.00	100,000.00	80,000.00	1,000.00
2	淮南市	田家庵区本级	淮南市田家庵区泉山十字路口棚户区改造项目	59,129.00	21,129.00	38,000.00	9,300.00	28,700.00
3	安庆市	宜秀区本级	安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目	74,598.00	57,598.00	17,000.00	3,000.00	5,000.00
合计				393,727.00	238,727.00	155,000.00	92,300.00	34,700.00

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

合肥市各区县本批次共 1 个 7 年期棚改区改造项目，即大兴镇兴城家园项目，项目计划债券融资总额 100,000.00 万元，本次计划发行专项债资金 1,000.00 万元，前期已发行专项债资金 80,000.00 万元，其中 2024 年 6 月已发行债券 30,000.00 万元，实际发行利率2.31%;2025年3月已发行债券19,300.00万元，实际发行利率1.85%;2025 年 6 月已发行债券 21,700.00 万元，实际发行利率 1.68%;2026 年 6 月已发行债券 9,000.00 万元，实际发行利率 1.65%。预计未来发行专项债券 19,000.00 万元，假设本次和预计未来的融资利率为 1.982%，发行期限均为 7 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、本次计划融资应付本息情况

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
合肥市	2026	-	1,000.00		1,000.00	1.98%		
	2027	1,000.00			1,000.00	1.98%	19.80	19.80
	2028	1,000.00			1,000.00	1.98%	19.80	19.80
	2029	1,000.00			1,000.00	1.98%	19.80	19.80
	2030	1,000.00			1,000.00	1.98%	19.80	19.80
	2031	1,000.00			1,000.00	1.98%	19.80	19.80
	2032	1,000.00			1,000.00	1.98%	19.80	19.80
	2033	1,000.00		1,000.00	-	1.98%	19.80	1,019.80
合计				1,000.00		-	138.60	1,138.60

2、前期已发行专项债应付本息情况

（1）大兴镇兴城家园项目，2024 年 6 月已发行专项债 30,000.00 万元，实际发行利率为 2.31%；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	-	30,000.00		30,000.00	2.31%		
	2025	30,000.00			30,000.00	2.31%	693.00	693.00
	2026	30,000.00			30,000.00	2.31%	693.00	693.00
	2027	30,000.00			30,000.00	2.31%	693.00	693.00
	2028	30,000.00			30,000.00	2.31%	693.00	693.00
	2029	30,000.00			30,000.00	2.31%	693.00	693.00
	2030	30,000.00			30,000.00	2.31%	693.00	693.00
	2031	30,000.00		30,000.00	-	2.31%	693.00	30,693.00
合计				30,000.00		-	4,851.00	34,851.00

大兴镇兴城家园项目，2025 年 3 月已发行专项债 19,300.00 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

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	-	19,300.00	-	19,300.00	1.85%		-
	2026	19,300.00	-	-	19,300.00	1.85%	357.05	357.05
	2027	19,300.00	-	-	19,300.00	1.85%	357.05	357.05
	2028	19,300.00	-	-	19,300.00	1.85%	357.05	357.05
	2029	19,300.00	-	-	19,300.00	1.85%	357.05	357.05
	2030	19,300.00	-	-	19,300.00	1.85%	357.05	357.05
	2031	19,300.00	-	-	19,300.00	1.85%	357.05	357.05
	2032	19,300.00	-	19,300.00	-	1.85%	357.05	19,657.05
合计		-	19,300.00	19,300.00	-	-	2,499.35	21,799.35

大兴镇兴城家园项目，2025 年 6 月已发行专项债 21,700.00 万元，实际发行利率为 1.68%；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	应付本期合计
合肥市	2025	-	21,700.00		21,700.00	1.68%		
	2026	21,700.00			21,700.00	1.68%	364.56	364.56
	2027	21,700.00			21,700.00	1.68%	364.56	364.56
	2028	21,700.00			21,700.00	1.68%	364.56	364.56
	2029	21,700.00			21,700.00	1.68%	364.56	364.56
	2030	21,700.00			21,700.00	1.68%	364.56	364.56
	2031	21,700.00			21,700.00	1.68%	364.56	364.56
	2032	21,700.00		21,700.00	-	1.68%	364.56	22,064.56
合计				21,700.00		-	2,551.92	24,251.92

大兴镇兴城家园项目，2026 年 6 月已发行专项债 9,000.00 万元，实际发行利率为 1.65%；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	应付本期合计
合肥市	2026		9,000.00		9,000.00	1.65%	-	-
	2027	9,000.00			9,000.00	1.65%	148.50	148.50
	2028	9,000.00			9,000.00	1.65%	148.50	148.50
	2029	9,000.00			9,000.00	1.65%	148.50	148.50
	2030	9,000.00			9,000.00	1.65%	148.50	148.50
	2031	9,000.00			9,000.00	1.65%	148.50	148.50
	2032	9,000.00			9,000.00	1.65%	148.50	148.50
	2033	9,000.00		9,000.00	-	1.65%	148.50	9,148.50
合计		63,000.00		9,000.00		-	1,039.50	10,039.50

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
合肥市	2026		19,000.00		19,000.00	1.98%	-	-
	2027	19,000.00			19,000.00	1.98%	376.20	376.20
	2028	19,000.00			19,000.00	1.98%	376.20	376.20

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
	2029	19,000.00			19,000.00	1.98%	376.20	376.20
	2030	19,000.00			19,000.00	1.98%	376.20	376.20
	2031	19,000.00			19,000.00	1.98%	376.20	376.20
	2032	19,000.00			19,000.00	1.98%	376.20	376.20
	2033	19,000.00		19,000.00	-	1.98%	376.20	19,376.20
合计				19,000.00		-	2,633.40	21,633.40

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由合肥市瑶海区人民政府拿出 6 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	项目	拟出让地块
1	大兴镇兴城家园项目	东至姑山路以西区域、南至和平路、西至广德路、北至淮南东路以南区域
		东至雨山路、南至水西路、西至梅岭路、北至团结路
		东至广德路、南至水西路、西至云岭路、北至团结路
		东至郎溪路、南至旌德路、西至幸福路、北至裕溪路以南区域
		东至云岭路、南至泾县路、西至雨山路、北至旌德路
		东至广德路、南至甘溪路、西至云岭路、北至旌德路

经查询合肥市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、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。

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	合肥市	瑶海区	3.50%	4.20%	4.30%	4.00%	5.00%	4.00%

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	瑶海区	大兴镇兴城家园项目	2031 年出让 100%

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以合肥市瑶海区预计 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	合肥市	瑶海区	大兴镇兴城家园项目	148,176.06	144,786.15	141,460.86
合计				148,176.06	144,786.15	141,460.86

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府性基金收入偿还融资本金和利息情况，本次发债合肥市资金平衡项目总体覆盖情况：按合肥市瑶海区预计 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 1.30；按合肥市瑶海区预计 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 1.27；按合肥市瑶海区预计 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 1.24。

表 1：按合肥市瑶海区预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长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		693.00	693.00		693.00	693.00

2026 年		1,414.61	1,414.61		1,414.61	1,414.61
2027 年		1,959.11	1,959.11		1,959.11	1,959.11
2028 年		1,959.11	1,959.11		1,959.11	1,959.11
2029 年		1,959.11	1,959.11		1,959.11	1,959.11
2030 年		1,959.11	1,959.11	-	1,959.11	1,959.11
2031 年	30,000.00	1,959.11	31,959.11	148,176.06	31,959.11	180,135.17
2032 年	41,000.00	1,266.11	42,266.11			-
2033 年	29,000.00	544.50	29,544.50			-
合计	100,000.00	13,713.77	113,713.77	148,176.06	41,903.16	190,079.22
本息覆盖倍数	1.30					

表 2：按合肥市瑶海区预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长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		693.00	693.00		693.00	693.00
2026 年		1,414.61	1,414.61		1,414.61	1,414.61
2027 年		1,959.11	1,959.11		1,959.11	1,959.11
2028 年		1,959.11	1,959.11		1,959.11	1,959.11
2029 年		1,959.11	1,959.11		1,959.11	1,959.11
2030 年	-	1,959.11	1,959.11	-	1,959.11	1,959.11
2031 年	30,000.00	1,959.11	31,959.11	144,786.15	31,959.11	176,745.26
2032 年	41,000.00	1,266.11	42,266.11			-
2033 年	29,000.00	544.50	29,544.50			-
合计	100,000.00	13,713.77	113,713.77	144,786.15	41,903.16	186,689.31
本息覆盖倍数	1.27					

表 3：按合肥市瑶海区预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长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		693.00	693.00		693.00	693.00

2026 年		1,414.61	1,414.61		1,414.61	1,414.61
2027 年		1,959.11	1,959.11		1,959.11	1,959.11
2028 年		1,959.11	1,959.11		1,959.11	1,959.11
2029 年		1,959.11	1,959.11		1,959.11	1,959.11
2030 年	-	1,959.11	1,959.11	-	1,959.11	1,959.11
2031 年	30,000.00	1,959.11	31,959.11	141,460.86	31,959.11	173,419.97
2032 年	41,000.00	1,266.11	42,266.11			-
2033 年	29,000.00	544.50	29,544.50			-
合计	100,000.00	13,713.77	113,713.77	141,460.86	41,903.16	183,364.02
本息覆盖倍数	1.24					

(三) 项目概况

1、瑶海区：大兴镇兴城家园项目

大兴镇兴城家园项目位于合肥市瑶海区，郎溪路与裕溪路交口东南角。项目总用地面积 161818.40 平方米(约 242.73 亩)，规划总建筑面积 552480 平方米，分两期建设，主要建设内容包括住宅.配套用房、地下室等主体工程及室外给排水、电气、道路等附属工程。

(四) 投资估算及资金筹措

1、投资估算

大兴镇兴城家园项目资金总需求为 260,000.00 万元，项目资本金 160,000.00 万元，本次拟发行棚改专项债 1,000.00 万元，前期已发行棚改专项债 80,000.00 万元，预计未来发行棚改专项债 19,000.00 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	项目资本金	前期已发债	本次发债金额	预计未来发债
1	大兴镇兴城家园项目	合肥市	瑶海区	260,000.00	160,000.00	80,000.00	1,000.00	19,000.00
合计				260,000.00	160,000.00	80,000.00	1,000.00	19,000.00

2、资金筹措

大兴镇兴城家园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、瑶海区：大兴镇兴城家园项目资金平衡方案

按自融资开始日起第八年开始土地挂牌交易，且于一年内出让完毕，本次发债资金平衡项目覆盖情况：按瑶海区预计 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 1.3；按瑶海区预计 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 1.27；按瑶海区预计 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 1.24。

表 1-1，按照瑶海区预计 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
2025 年		693.00	693.00		693.00	693.00
2026 年		1,414.61	1,414.61		1,414.61	1,414.61
2027 年		1,959.11	1,959.11		1,959.11	1,959.11
2028 年		1,959.11	1,959.11		1,959.11	1,959.11
2029 年		1,959.11	1,959.11		1,959.11	1,959.11
2030 年		1,959.11	1,959.11	-	1,959.11	1,959.11
2031 年	30,000.00	1,959.11	31,959.11	148,176.06	31,959.11	180,135.17
2032 年	41,000.00	1,266.11	42,266.11			-
2033 年	29,000.00	544.50	29,544.50			-
合计	100,000.00	13,713.77	113,713.77	148,176.06	41,903.16	190,079.22
本息覆盖倍数	1.30					

表 1-2，按照瑶海区预计 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
2025 年		693.00	693.00		693.00	693.00
2026 年		1,414.61	1,414.61		1,414.61	1,414.61
2027 年		1,959.11	1,959.11		1,959.11	1,959.11
2028 年		1,959.11	1,959.11		1,959.11	1,959.11
2029 年		1,959.11	1,959.11		1,959.11	1,959.11

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 年	-	1,959.11	1,959.11	-	1,959.11	1,959.11
2031 年	30,000.00	1,959.11	31,959.11	144,786.15	31,959.11	176,745.26
2032 年	41,000.00	1,266.11	42,266.11			-
2033 年	29,000.00	544.50	29,544.50			-
合计	100,000.00	13,713.77	113,713.77	144,786.15	41,903.16	186,689.31
本息覆盖倍数	1.27					

表 1-3，按照瑶海区预计 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
2025 年		693.00	693.00		693.00	693.00
2026 年		1,414.61	1,414.61		1,414.61	1,414.61
2027 年		1,959.11	1,959.11		1,959.11	1,959.11
2028 年		1,959.11	1,959.11		1,959.11	1,959.11
2029 年		1,959.11	1,959.11		1,959.11	1,959.11
2030 年	-	1,959.11	1,959.11	-	1,959.11	1,959.11
2031 年	30,000.00	1,959.11	31,959.11	141,460.86	31,959.11	173,419.97
2032 年	41,000.00	1,266.11	42,266.11			-
2033 年	29,000.00	544.50	29,544.50			-
合计	100,000.00	13,713.77	113,713.77	141,460.86	41,903.16	183,364.02
本息覆盖倍数	1.24					

（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：

瑶海区棚户区改造项目（大兴镇兴城家园项目）周边土地出让情况表

序号	土地编号	地块	区位	土地面积（平方米)	容积率	中标总地价（万元)	平均价格（元/平方米)	出让日期	用途
1	瑶海区YH202412号	瑶海区站前路以南、敬亭山路以西	瑶海区站前路以南、敬亭山路以西	29,206.81	≤2.2	42,101.41	14,414.93	2024/12/6	居住用地
2	瑶海区YH202405号	瑶海区旌德路以南、雨山路以东	瑶海区旌德路以南、雨山路以东	37,553.52	≤1.8	61,906.67	16,484.92	2024/7/30	居住用地
	商居住用地参考均价						15,449.92		

（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(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	大兴镇兴城家园项目	合肥市	瑶海区	4.00%	居住用地	232,223.18	15,449.93	1.05	16,222.43

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
1	大兴镇兴城家园项目	合肥市	瑶海区	居住用地	16,222.43	16,871.33	17,546.18	18,248.03	18,977.95	19,737.07	20,526.55	

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
1	大兴镇兴城家园项目	合肥市	瑶海区	居住用地	16,222.43	16,806.44	17,411.47	18,038.28	18,687.66	19,360.42	20,057.40	

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
1	大兴镇兴城家园项目	合肥市	瑶海区	居住用地	16,222.43	16,741.55	17,277.28	17,830.15	18,400.71	18,989.53	19,597.19	

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瑶海区 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	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	大兴镇兴城家园项目	合肥市	瑶海区	居住用地				476,674.07	

(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	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	大兴镇兴城家园项目	合肥市	瑶海区	居住用地				465,779.32	

(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	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	大兴镇兴城家园项目	合肥市	瑶海区	居住用地				455,092.18	



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）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

项目	合计	大兴镇兴城家园项目
地级市（区县）	合肥市	瑶海区
收入合计	476,674.07	476,674.07
土地收入	476,674.07	476,674.07
扣除项目合计	328,498.01	328,498.01
国有土地收益基金	38,133.93	38,133.93
农业土地开发资金	348.33	348.33
土地出让业务费	9,533.48	9,533.48
社保专项资金	9,533.48	9,533.48
轨道交通计提	23,833.70	23,833.70
收储成本		
廉租住房资金	39,529.12	39,529.12
教育资金	35,576.20	35,576.20
环巢湖资金	23,833.70	23,833.70
土地出让金返还		
土地出让收益上缴财政	148,176.07	148,176.07
用于资金平衡土地出让净收益	148,176.06	148,176.06

（2）合肥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

项目	合计	大兴镇兴城家园项目
地级市（区县）	合肥市	瑶海区
收入合计	465,779.32	465,779.32
土地收入	465,779.32	465,779.32
扣除项目合计	320,993.17	320,993.17
国有土地收益基金	37,262.35	37,262.35
农业土地开发资金	348.33	348.33
土地出让业务费	9,315.59	9,315.59
社保专项资金	9,315.59	9,315.59
轨道交通计提	23,288.97	23,288.97
收储成本		
廉租住房资金	38,624.85	38,624.85
教育资金	34,762.36	34,762.36
环巢湖资金	23,288.97	23,288.97

项目	合计	大兴镇兴城家园项目
地级市（区县）	合肥市	瑶海区
土地出让金返还		
土地出让收益上缴财政	144,786.16	144,786.16
用于资金平衡土地出让净收益	144,786.15	144,786.15

(3) 合肥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

项目	**合计**	**大兴镇兴城家园项目**
地级市（区县）	合肥市	瑶海区
收入合计	455,092.18	455,092.18
土地收入	455,092.18	455,092.18
扣除项目合计	313,631.32	313,631.32
国有土地收益基金	36,407.37	36,407.37
农业土地开发资金	348.33	348.33
土地出让业务费	9,101.84	9,101.84
社保专项资金	9,101.84	9,101.84
轨道交通计提	22,754.61	22,754.61
收储成本		
廉租住房资金	37,737.82	37,737.82
教育资金	33,964.04	33,964.04
环巢湖资金	22,754.61	22,754.61
土地出让金返还		
土地出让收益上缴财政	141,460.86	141,460.86
用于资金平衡土地出让净收益	141,460.86	141,460.86

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

二、淮南市

（一）应付本息情况

淮南市本批次 1 个 7 年期棚改区改造项目，为淮南市田家庵区泉山十字路口棚户区改造项目，该项目计划融资 38,000.00 万元，已发行专项债券 9,300.00 万元，其中 2026 年 4 月已发行 6,300.00 万元，实际利率为 1.67%，2026 年 9 月已发行 3,000.00 万元，实际利率为 1.56%，本次计划发行专项债券 28,700.00 万元，发行期限均为 7 年，假设本次和预计融资利率为 1.98%，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、本次计划融资应付本息情况

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	-	28,700.00	-	28,700.00	1.98%	-	-
	2027 年	28,700.00	-	-	28,700.00	1.98%	568.26	568.26
	2028 年	28,700.00	-	-	28,700.00	1.98%	568.26	568.26
	2029 年	28,700.00	-	-	28,700.00	1.98%	568.26	568.26
	2030 年	28,700.00	-	-	28,700.00	1.98%	568.26	568.26
	2031 年	28,700.00	-		28,700.00	1.98%	568.26	568.26
	2032 年	28,700.00	-	-	28,700.00	1.98%	568.26	568.26
	2033 年	28,700.00	-	28,700.00	-	1.98%	568.26	29,268.26
合计			28,700.00	28,700.00	-	-	3,977.82	32,677.82

2、前期已发行专项债还本付息情况

（1）2026 年 4 月份已发行专项债券 6,300.00 万元、实际发行利率为 1.67%，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
淮南市	2026 年	-	6,300.00	-	6,300.00	1.67%	-	-
	2027 年	6,300.00	-	-	6,300.00	1.67%	105.21	105.21
	2028 年	6,300.00	-	-	6,300.00	1.67%	105.21	105.21
	2029 年	6,300.00	-	-	6,300.00	1.67%	105.21	105.21
	2030 年	6,300.00	-	-	6,300.00	1.67%	105.21	105.21
	2031 年	6,300.00	-	-	6,300.00	1.67%	105.21	105.21
	2032 年	6,300.00	-	-	6,300.00	1.67%	105.21	105.21
	2033 年	6,300.00	-	6,300.00	-	1.67%	105.21	6,405.21
合计			6,300.00	6,300.00	-	-	736.47	7036.47

(2) 2026 年 9 月份已发行专项债券 3,000.00 万元、实际发行利率为 1.56%,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
淮南市	2026 年		3,000.00	-	3,000.00	1.56%	-	-
	2027 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.56%	46.80	46.80
	2028 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.56%	46.80	46.80
	2029 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.56%	46.80	46.80
	2030 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.56%	46.80	46.80
	2031 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.56%	46.80	46.80
	2032 年	3,000.00	-	-	3,000.00	1.56%	46.80	46.80
	2033 年	3,000.00	-	3,000.00	-	1.56%	46.80	3,046.80
合计		-	3,000.00	3,000.00	-	-	327.60	234.00

(二) 出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由淮南市田家庵区县人民政府共拿出 2 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	项目	拟出让地块
1	淮南市田家庵区泉山十字路口棚户区改造项目	地块 1：老油厂地块
		地块 2：龙王沟末端周边地块

经查询淮南市田家庵区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、2023 年-2025 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。

预计增速以淮南市各区县2023-2025年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	田家庵区	6.50%	3.30%	5.00%	4.93%	5.50%	4.93%

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	田家庵区	淮南市田家庵区泉山十字路口棚户区改造项目	2027 年出让地块 1、2033 年出让地块 2

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以淮南田家庵区预计 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	田家庵区	淮南市田家庵区泉山十字路口棚户区改造项目	58,541.44	56,851.24	55,206.66

（三）项目概况

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

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

淮南市田家庵区泉山十字路口棚户区改造项目总投资为 59,129.00 万元，项目资本金 21,129.00 万元，本次拟发行棚改专项债 28,700.00 万元，前期累计发行棚改专项债 9,300.00 万元，预计未来年度发行棚专项债 0.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	地级市	区县	总投资额	项目资本金	本次发债金额	前期已发债	预计未来发债
1	淮南市田家庵区泉山十字路口棚户区改造项目	淮南市	田家庵区	59,129.00	21,129.00	28,700.00	9,300.00	00.00

2、资金筹措

淮南市田家庵区泉山十字路口棚户区改造项目资金来源于自有资金和政府专项债券资金。

（五）资金平衡

1、淮南市田家庵区泉山十字路口棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起于 2027 年开始土地挂牌交易，且于 2027 年-2033 年出让完毕，本次发债自行平衡项目覆盖情况：按田家庵区预计 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 1.36；按田家庵区预计 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 1.32；按田家庵区预计 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 1.28。

按照田家庵区预计 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	-	720.27	720.27	7,913.13	-	7,913.13
2028 年	-	720.27	720.27	-	-	-
2029 年	-	720.27	720.27	-	-	-
2030 年	-	720.27	720.27	-	-	-
2031 年	-	720.27	720.27	-	-	-
2032 年	-	720.27	720.27	-	-	-
2033 年	38,000.00	720.27	38,720.27	50,628.31	-	50,628.31
合计	38,000.00	5,041.89	43,041.89	58,541.44	-	58,541.44
本息覆盖倍数	1.36					

按照田家庵区预计 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	-	720.27	720.27	7,875.52	-	7,875.52
2028 年	-	720.27	720.27	-	-	-
2029 年	-	720.27	720.27	-	-	-
2030 年	-	720.27	720.27	-	-	-
2031 年	-	720.27	720.27	-	-	-
2032 年	-	720.27	720.27	-	-	-
2033 年	38,000.00	720.27	38,720.27	48,975.72	-	48,975.72
合计	38,000.00	5,041.89	43,041.89	56,851.24	-	56,851.24
本息覆盖倍数	1.32					

按照田家庵区预计 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：

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	-	720.27	720.27	7,837.91	-	7,837.91
2028 年	-	720.27	720.27	-	-	-
2029 年	-	720.27	720.27	-	-	-
2030 年	-	720.27	720.27	-	-	-
2031 年	-	720.27	720.27	-	-	-
2032 年	-	720.27	720.27	-	-	-
2033 年	38,000.00	720.27	38,720.27	47,368.75	-	47,368.75
合计	38,000.00	5,041.89	43,041.89	55,206.66	-	55,206.66
本息覆盖倍数	1.28					

金额单位：人民币万元

（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

经查询淮南市田家庵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。具体情况如下：

1）淮南市田家庵区泉山十字路口棚户区改造项目

序号	地市	区县	土地编号	区位	土地出让面积（亩）	土地出让面积（㎡）	中标总地价（万元）	成交单位地价(万元/亩)	出让时期	土地用途
1	淮南市	田家庵区	HNP25027	田家庵区淮河大道西侧、滨河大道南侧	69.11	46,076.17	14,306.66	207.00	2025/11/28	商住用地
2	淮南市	田家庵区	HNP23037	田家庵区惠利大道东侧、朝阳路北侧	7.12	4,749.21	1,659.85	233.00	2023/7/19	商住用地
3	淮南市	田家庵区	HNP22029	田家庵区洞山东路南侧、淮舜南路东侧	25.40	16,936.58	6,097.18	240.00	2022/9/1	商住用地
合计					101.64		22,063.68			
均价					**217.07**					

（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，对淮南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	地块	地市	区县	预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积（亩）	参考平均土地单价（万元/亩）	修正系数	预测土地单价（万元/亩）
1	淮南市田家庵区泉山十字路口棚户区改造项目	淮南市	田家庵区	4.93%	商住用地	376.00	217.07	0.66	143.27

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	地块	地市	区县	土地性质	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	淮南市田家庵区泉山十字路口棚户区改造项目	淮南市	田家庵区	商住	143.27	150.34	157.76	165.54	173.71	182.28	191.27	200.71

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	地块	地市	区县	土地性质	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	淮南市田家庵区泉山十字路口棚户区改造项目	淮南市	田家庵区	商住	143.27	149.63	156.27	163.21	170.46	178.03	185.93	194.19

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	地块	地市	区县	土地性质	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	淮南市田家庵区泉山十字路口棚户区改造项目	淮南市	田家庵区	商住	143.27	148.92	154.80	160.91	167.26	173.86	180.72	187.85

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。土地增长率取数淮南市各区县 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) 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	2032 年	2033 年
1	淮南市田家庵区泉山十字路口棚户区改造项目	淮南市	田家庵区	商住用地	7,913.13	-	50,628.31

(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	2032 年	2033 年
1	淮南市田家庵区泉山十字路口棚户区改造项目	淮南市	田家庵区	商住用地	7,875.52	-	48,975.72

(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	2032 年	2033 年
1	淮南市田家庵区泉山十字路口棚户区改造项目	淮南市	田家庵区	商住用地	7,837.91	-	47,368.75

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	淮南市田家庵区泉山十字路口棚户区改造项目		
	市区县	淮南市田家庵区		
	增长率	100%	90%	80%
一	收入合计	72,192.91	70,119.04	68,101.15
1	土地收入	72,192.91	70,119.04	68,101.15
二	扣除项目合计	13,651.47	13,267.80	12,894.49
1	国有土地收益基金	5,775.43	5,609.52	5,448.09
2	农田水利建设资金	1,443.86	1,402.38	1,362.02
3	交通建设资金	3,609.65	3,505.95	3,405.06
4	土地出让业务费	1,082.89	1,051.79	1,021.52
5	农业土地开发资金	295.78	295.78	295.78
6	乡村振兴资金	1,443.86	1,402.38	1,362.02
三	用于资金平衡土地相关收益	58,541.44	56,851.24	55,206.66

附件 2：项目收益及现金流入评价说明

三、安庆市

（一）应付本息情况

安庆市本批次共 1 个 7 年期棚改区改造项目，即安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目，项目计划发行棚改债券总资金 17,000.00 万元，已发行专项债券 3,000.00 万元，为 2026 年 4 月发行，发行利率 1.67%。本次计划发行棚改债券资金 5,000.00 万元，发行利率为 1.98%，预计 2026 年后续批次发行债券资金 9,000.00 万元，假设本次和预计融资利率为 1.98%，发行期限均为 7 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、本次计划融资应付本息情况

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
安庆市	2026 年	-	5,000.00		5,000.00	1.98%	-	-
	2027 年	5,000.00			5,000.00	1.98%	99.00	99.00
	2028 年	5,000.00			5,000.00	1.98%	99.00	99.00
	2029 年	5,000.00			5,000.00	1.98%	99.00	99.00
	2030 年	5,000.00			5,000.00	1.98%	99.00	99.00
	2031 年	5,000.00			5,000.00	1.98%	99.00	99.00
	2032 年	5,000.00			5,000.00	1.98%	99.00	99.00
	2033 年	5,000.00		5,000.00	-	1.98%	99.00	5,099.00
合计			5,000.00	5,000.00		-	693.00	5,693.00

2、前期已发行专项债还本付息情况

安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目于 2026 年 4 月已发行棚改专项债券 3,000.00 万元，实际发行利率为 1.67%，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
安庆市	2026 年	-	3,000.00		3,000.00	1.67%	-	-
	2027 年	3,000.00			3,000.00	1.67%	50.10	50.10
	2028 年	3,000.00			3,000.00	1.67%	50.10	50.10
	2029 年	3,000.00			3,000.00	1.67%	50.10	50.10
	2030 年	3,000.00			3,000.00	1.67%	50.10	50.10
	2031 年	3,000.00			3,000.00	1.67%	50.10	50.10
	2032 年	3,000.00			3,000.00	1.67%	50.10	50.10
	2033 年	3,000.00		3,000.00	-	1.67%	50.10	3,050.10
合计			3,000.00	3,000.00		-	350.70	3,350.70

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
安庆市	2026 年	-	2,000.00		2,000.00	1.98%	-	-
	2027 年	2,000.00	7,000.00		9,000.00	1.98%	39.60	39.60
	2028 年	9,000.00			9,000.00	1.98%	178.20	178.20
	2029 年	9,000.00			9,000.00	1.98%	178.20	178.20
	2030 年	9,000.00			9,000.00	1.98%	178.20	178.20
	2031 年	9,000.00			9,000.00	1.98%	178.20	178.20
	2032 年	9,000.00			9,000.00	1.98%	178.20	178.20
	2033 年	9,000.00		2,000.00	7,000.00	1.98%	178.20	2,178.20
	2034 年	7,000.00		7,000.00	-	1.98%	138.60	7,138.60
合计			9,000.00	9,000.00		-	1,247.40	10,247.40

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由安庆市宜秀区人民政府拿出 6 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡，面积共 322.42 亩。

序号	项目	拟出让地块

1	安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目	C-8 地块
2	安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目	C-17 地块
3	安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目	C-8 地块
4	安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目	C-9 地块
5	安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目	C-12 地块
6	安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目	C-19 地块

经查询安庆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、2023 年-2025 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。

预计增速以安庆市 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	宜秀区	6.30%	5.40%	6.00%	5.90%	5.50%	5.50%

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	安庆市	宜秀区	安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目	2027 年出让 17%, 2028 年出让 17%，2029 年出让 18%，2030 年出让 11%，2034 年出让 17%

根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以安庆市宜秀区预计 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	安庆市	宜秀区	安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目	49,040.35	47,807.77	46,609.72
合计				49,040.35	47,807.77	46,609.72

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府性基金收入偿还融资本金和利息情况，本次发债安庆市资金平衡项目总体覆盖情况：按安庆市宜秀区预计 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 2.54；按安庆市宜秀区预计 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 2.48；按安庆市宜秀区预计 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 2.42。

表 1：按预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长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

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
2026 年	-	-	-	-		
2027 年	-	188.70	188.70	6,772.23		6,772.23
2028 年	-	327.30	327.30	7,408.26		7,408.26
2029 年	-	327.30	327.30	7,899.03		7,899.03
2030 年	-	327.30	327.30	5,237.77		5,237.77
2031 年	-	327.30	327.30	-		-
2032 年	-	327.30	327.30	-		-
2033 年	10,000.00	327.30	10,327.30	-		-
2034 年	7,000.00	138.60	7,138.60	21,723.06		21,723.06
合计	17,000.00	2,291.10	19,291.10	49,040.35	-	49,040.35
本息覆盖倍数	2.54					

表 2：按预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长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
2026 年	-	-	-	-		
2027 年	-	188.70	188.70	6,736.87		6,736.87
2028 年		327.30	327.30	7,331.24		7,331.24
2029 年	-	327.30	327.30	7,776.31		7,776.31
2030 年	-	327.30	327.30	5,129.44		5,129.44
2031 年	-	327.30	327.30	-		-
2032 年	-	327.30	327.30	-		-
2033 年	10,000.00	327.30	10,327.30			-
2034 年	7,000.00	138.60	7,138.60	20,833.90		20,833.90
合计	17,000.00	2,291.10	19,291.10	47,807.77	-	47,807.77
本息覆盖倍数	2.48					

表 3：按预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长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
2026 年	-	-	-	-		
2027 年	-	188.70	188.70	6,701.51	-	6,701.51
2028 年	-	327.30	327.30	7,254.55	-	7,254.55
2029 年	-	327.30	327.30	7,654.61	-	7,654.61
2030 年	-	327.30	327.30	5,022.83	-	5,022.83
2031 年	-	327.30	327.30	-		-

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	-	327.30	327.30			-
2033 年	10,000.00	327.30	10,327.30			-
2034 年	7,000.00	138.60	7,138.60	19,976.23		19,976.23
合计	17,000.00	2,291.10	19,291.10	46,609.72	-	46,609.72
本息覆盖倍数	2.42					

（三）项目概况

1、项目位置及四至范围

安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目涉及大桥街道叶祠社区、吴祥社区、三义社区、太平村、九塘村五个村庄。

序号	项目名称	拆迁地块四至范围
1	安庆长江大桥综合经济开发区A-15地块三期和C-4地块B区还建安置房工程项目	东至顺安路，西至区间路，南至天柱山路，北至规划路
2	安庆长江大桥综合经济开发区A-15地块三期和C-4地块B区还建安置房工程项目	东至顺安路，西至区间路，南至规划文化用地+商业用地，北至祥和路
3	安庆长江大桥综合经济开发区A-15地块三期和C-4地块B区还建安置房工程项目	迎宾东路以北，圣埠路（经十四路）以东，文苑路以西

2、项目内容及规模

安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目，为宜秀区大桥开发区异地安置项目（征迁范围涉及大桥街道叶祠社区、吴祥社区、三义社区、太平村、九塘村五个村庄），计划安置 4174 套，其中已竣工交付使用 3234 套，至今还有 940 套未交付。上述地块已纳入 2011 年度棚改计划，土地腾空后的土地出让收入将作为本项目还本付息来源，拟出让地块共 6 块，用地性质分别为商业、住宅用地，具体用地性质、位置、规划图详见附件。本项目是 C-2、C-3 两地块保障房项目的二期工程，合计建设房屋 1134 套，其中包含未交付的 940 套棚改安置房。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目总投资为 74,598.00 万元，项目资本金 57,598.00 万元，本次拟发行棚改专项债 5,000.00 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 9,000.00 万元，明细如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	地级市	区县	总投资额	项目资本金	本次发债金额	前期已发债	预计未来发债
3	安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目	安庆市	宜秀区	74,598.00	57,598.00	5,000.00	3,000.00	9,000.00
合计				**74,598.00**	**57,598.00**	**5,000.00**	**3,000.00**	**9,000.00**

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券资金。

（五）资金平衡

1、安庆市宜秀区：安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目

按自融资开始日起第二年开始土地挂牌交易，且于五年内出让完毕，本次发债自行平衡项目覆盖情况：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 2.54；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 2.48；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 2.42。

表 1：按预计 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长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
2026 年	-	-	-	-		
2027 年	-	188.70	188.70	6,772.23		6,772.23

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
2028 年	-	327.30	327.30	7,408.26		7,408.26
2029 年	-	327.30	327.30	7,899.03		7,899.03
2030 年	-	327.30	327.30	5,237.77		5,237.77
2031 年	-	327.30	327.30	-		-
2032 年	-	327.30	327.30	-		-
2033 年	10,000.00	327.30	10,327.30	-		-
2034 年	7,000.00	138.60	7,138.60	21,723.06		21,723.06
合计	17,000.00	2,291.10	19,291.10	49,040.35	-	49,040.35
本息覆盖倍数	2.54					

表 2：按预计 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长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
2026 年	-	-	-	-		
2027 年	-	188.70	188.70	6,736.87		6,736.87
2028 年		327.30	327.30	7,331.24		7,331.24
2029 年	-	327.30	327.30	7,776.31		7,776.31
2030 年	-	327.30	327.30	5,129.44		5,129.44
2031 年	-	327.30	327.30	-		-
2032 年	-	327.30	327.30	-		-
2033 年	10,000.00	327.30	10,327.30			-
2034 年	7,000.00	138.60	7,138.60	20,833.90		20,833.90
合计	17,000.00	2,291.10	19,291.10	47,807.77	-	47,807.77
本息覆盖倍数	2.48					

表 3：按预计 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长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
2026 年	-	-	-	-		
2027 年	-	188.70	188.70	6,701.51	-	6,701.51
2028 年	-	327.30	327.30	7,254.55	-	7,254.55
2029 年	-	327.30	327.30	7,654.61	-	7,654.61
2030 年	-	327.30	327.30	5,022.83	-	5,022.83
2031 年	-	327.30	327.30	-		-

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	-	327.30	327.30			-
2033 年	10,000.00	327.30	10,327.30			-
2034 年	7,000.00	138.60	7,138.60	19,976.23		19,976.23
合计	17,000.00	2,291.10	19,291.10	46,609.72	-	46,609.72
本息覆盖倍数	2.42					

（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	地市	区县	土地编号	区位	土地出让面积（㎡）	容积率	中标总地价(万元)	成交单价(元/平方米)	出让时期	土地用途
1	安庆市	宜秀区	庆自然出字〔2022〕019号	东至顺安路，西至区间路，南至天柱山路，北至规划路	123,039.00	≤1.7	37,500.00	3,047.81	2023/2/22	住宅
2	安庆市	宜秀区	庆自然出字〔2022〕019号	东至顺安路，西至区间路，南至规划文化用地+商业用地，北至祥和路	76,660.00	≤1.7	23,500.00	3,065.48	2023/2/22	住宅
3	安庆市	宜秀区	庆自然出字〔2022〕049号	迎宾东路以北，圣埠路(经十四路)以东，文苑路以西	13,156.77	≤3.3	2,182.00	1,658.46	2025/5/11	商业
均价					**212,855.77**	-	**63,182.00**	**2,590.59**		

(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，对安庆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	地块	地市	区县	预计GDP增长率	土地性质	拟出让面积(亩)	参考平均土地单价	修正系数	预测土地单价(万元/亩)
1	安庆长江大桥综合经济开发区A-15地块三期和C-4地块B区还建安置房工程项目	安庆市	宜秀区	5.50%	居住用地	119.52	197.89	1	197.89

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	地块	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	安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目	安庆市	宜秀区	居住用地		197.89	208.77	220.25	232.36	245.14	258.62	272.84	287.85	303.68

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	地块	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	安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目	安庆市	宜秀区	居住用地		197.89	207.68	217.96	228.75	240.07	251.95	264.42	277.51	291.25

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	地块	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	安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目	安庆市	宜秀区	居住用地		197.89	206.59	215.68	225.17	235.08	245.42	256.22	267.49	279.26

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安庆市宜秀区 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	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2034 年
1	安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目	安庆市	宜秀区	居住用地	11,315.33	12,378.05	3,198.05	8,751.50	-	-	36,295.83

（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	2032 年	2034 年

1	安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目	安庆市	宜秀区	居住用地	11,256.26	12,249.35	12,993.00	8,570.50	-	-	34,810.20

(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	2032 年	2034 年
1	安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目	安庆市	宜秀区	居住用地	11,197.18	12,121.22	12,789.66	8,392.36	-	-	33,377.16

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) 安庆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	安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目
	市区县	安庆市	宜秀区
一	收入合计	81,938.76	81,938.76
1	土地收入	81,938.76	81,938.76
二	扣除项目合计	32,898.41	32,898.41
1	国有土地收益基金	6,555.10	6,555.10
2	省统筹乡村振兴资金	1,638.78	1,638.78
3	土地出让业务费	2,048.47	2,048.47
4	农业土地开发资金	1,638.78	1,638.78
5	教育资金支出	7,005.76	7,005.76
6	农田水利建设资金支出	7,005.76	7,005.76
7	城镇廉租住房保障支出	7,005.76	7,005.76
8	社会公共服务资金		
三	用于资金平衡土地相关收益	49,040.35	49,040.35

(2) 安庆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	安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目
	市区县	安庆市	宜秀区
一	收入合计	79,879.31	79,879.31
1	土地收入	79,879.31	79,879.31
二	扣除项目合计	32,071.54	32,071.54
1	国有土地收益基金	6,390.34	6,390.34
2	省统筹乡村振兴资金	1,597.59	1,597.59
3	土地出让业务费	1,996.98	1,996.98
4	农业土地开发资金	1,597.59	1,597.59
5	教育资金支出	6,829.68	6,829.68

序号	项目	合计	安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目
	市区县	安庆市	宜秀区
6	农田水利建设资金支出	6,829.68	6,829.68
7	城镇廉租住房保障支出	6,829.68	6,829.68
8	社会公共服务资金		
三	用于资金平衡土地相关收益	47,807.77	47,807.77

(3) 安庆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	安庆长江大桥综合经济开发区 A-15 地块三期和 C-4 地块 B 区还建安置房工程项目
	市区县	安庆市	宜秀区本级
一	收入合计	33,377.16	33,377.16
1	土地收入	33,377.16	33,377.16
二	扣除项目合计	31,267.84	31,267.84
1	国有土地收益基金	6,230.20	6,230.20
2	省统筹乡村振兴资金	1,557.55	1,557.55
3	土地出让业务费	1,946.94	1,946.94
4	农业土地开发资金	1,557.55	1,557.55
5	教育资金支出	6,658.53	6,658.53
6	农田水利建设资金支出	6,658.53	6,658.53
7	城镇廉租住房保障支出	6,658.53	6,658.53
8	社会公共服务资金		
三	用于资金平衡土地相关收益	46,609.72	46,609.72



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/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