2018年安徽省政府土地储备专项债券（二期）
——2018年安徽省政府专项债券（六期）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

会专字[2018]5815号

华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

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	3-10
3	附件 2：项目收益及现金流入评价说明	11-295

会专字[2018]5815 号

2018 年安徽省政府土地储备专项债券（二期）——2018 年安徽省政府专项债券（六期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告

我们接受安徽省财政厅委托，对 2018 年安徽省政府土地储备专项债券（二期）——2018 年安徽省政府专项债券（六期）项目收益与融资资金平衡专项评价报告（以下简称“资金平衡专项评价报告”）进行评价并出具评价报告。

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》。相关土地储备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，在相关土地储备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 11 个地级市共 88 个土地储备项目，预期土地出让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会专字[2018]5815 号的签章页）

华普天健会计师事务所

（特殊普通会伙）

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2018 年 9 月 18 日

附件 1：专项报告评价假设及募投项目概况

重要提示：2018 年安徽省政府土地储备专项债券专项债券（二期）—2018 年安徽省政府专项债券（六期）项目收益与融资资金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 2018 年安徽省 11 个地市土地储备 88 个项目，预期土地出让收入对应的政府性基金为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年安徽省各地市、区县 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为估计为前提，编制 2018 年安徽省各地级市土地储备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）。

二、基本假设

本资金平衡专项评价报告基于以下重要假设：

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、相关法律法规无重大变化；

4、政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

5、土地出让价格在正常单位内变动；

6、无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；

7、债券存续期内利息资金缺口部分由财政预算收入先行支付。

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、2018 年安徽省各地市、区县 GDP 增速、土地出让金收入管理规定，计算未来土储项目土地出让收入。

2、债券还本

各土储目通过发行政府土地储备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

各土储项目通过发行政府土地储备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、其他融资性还本付息

根据本项目已签订或预估其他债务性融资合同提款各年度金额、利率和还本付息计划确定。

5、本息覆盖倍数=土地土让净收益/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

2018 年安徽省政府土地储备专项债券发行总额为 256.0738 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2018年安徽省政府土地储备专项债券为5年期，以省级为单位将政府土地储备项目集合发行，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2018年安徽省政府土地储备专项债券概况

债券名称：	2018年安徽省政府土地储备专项债券（二期）——2018年安徽省政府专项债券（六期）
发行规模：	人民币256.0738亿元
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9月28日支付一次，债券到期后一次偿还本金

此次发行的2018年安徽省政府土地储备专项债券资金纳入政府性基金预算管理，用于安徽省各地级市88个政府土地储备项目。本次政府土地储备专项债券偿债来源全部为土地出让收入。

本次参与发行政府土地储备专项债券的项目基本情况及募集资金规模如下：

单位：万元

序号	地级市	区县	项目名称	收储面积（平方米）	总投资额	本次发债金额	自有本金	预计未来发债金额
1	合肥市	合肥市本级	淮海大道南北两侧（大众路东）综合改造项目	998,524.99	168,971.96	85,000.00	33,971.96	50,000.00
2	合肥市	合肥市本级	老合白路综合改造项目	240,834.54	246,854.16	30,000.00	206,854.16	10,000.00
3	合肥市	肥西县	金寨路与创新大道交口地块	162,667.48	19,002.08	18,990.00	12.08	
4	合肥市	肥西县	灯塔路与妙道山路交口东南侧地块	154,055.88	10,612.98	10,500.00	112.98	

序号	地级市	区县	项目名称	收储面积（平方米）	总投资额	本次发债金额	自有本金	预计未来发债金额
5	合肥市	庐江县	庐江县 2018CD-08 地块储备项目	141,334.04	15,189.00	15,189.00	-	
6	合肥市	庐江县	庐江县 2018CN-12 地块储备项目	104,000.52	7,052.00	7,052.00	-	
7	合肥市	庐江县	庐江县 2018CN-15 地块储备项目	104,920.52	7,869.00	7,869.00	-	
8	合肥市	庐江县	庐江县 2018LC-02 地块储备项目	168,000.84	12,600.00	12,600.00	-	
9	合肥市	庐江县	庐江县 2018LC-05 地块储备项目	16,666.75	1,390.00	1,390.00	-	
10	合肥市	庐江县	庐江县 2018GX-02 地块储备项目	376,581.88	30,543.00	30,543.00	-	
11	合肥市	庐江县	庐江县 2018LC-08 地块储备项目	227,867.81	17,050.00	17,050.00	-	
12	合肥市	庐江县	庐江县 2018LC-10 地块储备项目	97,387.15	7,300.00	7,300.00	-	
13	合肥市	庐江县	庐江县 2018CB-03 地块储备项目	68,147.01	5,800.00	5,800.00	-	
14	蚌埠市	蚌埠市本级	水蚌线蚌埠段原址	454,000.00	45,000.00	45,000.00	-	
15	蚌埠市	蚌埠市本级	市委党校原址	22,666.67	20,030.00	15,217.00	4,813.00	
16	淮南市	淮南市本级	F16-2 地块	127,574.64	3,780.00	3,780.00	-	
17	淮南市	淮南市本级	玉兰大道加油站地块	4,650.02	114.00	114.00	-	
18	淮南市	淮南市本级	E2-1 北侧地块	62,780.31	1,535.00	1,535.00	-	
19	淮南市	淮南市本级	洞山东路北侧与规划中兴路东侧地块	247,637.77	15,371.00	13,498.00	1,873.00	
20	淮南市	淮南市本级	高铁站前北侧地块项目	57,333.62	3,038.00	2,000.00	1,038.00	
21	淮南市	淮南市本级	高铁东站 A1、A2 地块项目	347,335.07	11,000.00	10,131.00	869.00	
22	淮南市	凤台县	凤台县斜路陈项目	167,597.64	20,111.62	10,000.00	10,111.62	
23	淮南市	凤台县	凤台县南湖大道北段项目	366,932.90	27,519.83	8,302.00	19,217.83	
24	马鞍山	和县	安徽华星化工股份有限公司老厂区地块	342,155.04	15,596.00	6,164.00	2,632.00	6,800.00
25	马鞍山	和县	和县铁鹏水泥有限公司地块	95,787.15	9,386.00	5,000.00	1,686.00	2,700.00
26	安庆市	岳西县	岳西县河图镇河图村竹坪畈（梅树、老屋、新屋组）土地储备项目	335,455.01	7,512.00	1,351.00	6,161.00	

序号	地级市	区县	项目名称	收储面积（平方米）	总投资额	本次发债金额	自有本金	预计未来发债金额
27	黄山市	黄山市本级	黄山市本级中心城区土地储备项目	41,728.88	3,518.00	3,280.00	238.00	
28	黄山市	黄山市本级	黄山市本级经济开发区土地储备项目	292,414.00	13,624.00	13,618.00	6.00	
29	黄山市	黄山市本级	黄山市本级现代服务产业园土地储备项目	211,031.00	6,370.00	3,089.00	3,281.00	
30	黄山市	歙县	2018 年安徽省黄山市歙县中心城区规划区土地储备项目	334,919.78	44,650.00	36,609.00	-	8,041.00
31	黄山市	休宁县	休宁县方圆市政搅拌站等 11 地块土地收储项目	520,333.58	38,545.67	32,076.00	6,469.67	
32	黄山市	黟县	2018 年黟县县城综合区土地收储项目	395,409.00	7,735.00	7,735.00		
33	黄山市	黄山区	2018 年黄山区甘棠镇十字畈村金鼎大道东侧局部地块等四块地土地储备项目	191,969.42	24,760.00	24,760.00	-	
34	阜阳市	阜阳市本级	阜阳市政府储备土地城南新区 CNC01 项目	524,002.62	53,200.00	22,000.00	31,200.00	
35	阜阳市	阜阳市本级	阜阳市政府储备土地城南新区 CNC04 项目	1,034,005.17	72,200.00	36,000.00	36,200.00	
36	阜阳市	阜阳市本级	阜阳市政府储备土地城南新区 CNC07 项目	300,001.50	42,400.00	14,000.00	28,400.00	
37	阜阳市	阜阳市本级	阜阳市政储备土地二院东侧片区项目	276,001.38	165,700.00	165,700.00	-	
38	阜阳市	阜阳市本级	阜阳市政府储备土地三十里铺片区项目	473,335.70	76,600.00	76,600.00	-	
39	阜阳市	阜阳市本级	阜阳市政府储备土地教门庄片区项目	608,003.04	420,000.00	180,000.00	-	240,000.00
40	阜阳市	阜阳市本级	阜阳市市政储备土地七中片区项目	535,336.01	172,700.00	160,000.00	12,700.00	
41	阜阳市	阜阳市本级	阜阳市政府储备土地颍泉党校片区（一期、二期）暨十里铺社区项目	968,004.84	155,900.00	135,000.00	20,900.00	
42	阜阳市	阜阳市本级	阜阳市政府储备土地颍泉工业园片区项目	306,668.20	100,000.00	100,000.00	-	
43	阜阳市	阜阳市本级	阜阳市政府储备土地青峰片区项目	133,334.00	58,000.00	58,000.00	-	

序号	地级市	区县	项目名称	收储面积（平方米）	总投资额	本次发债金额	自有本金	预计未来发债金额
44	阜阳市	阜阳市本级	阜阳市政府储备土地兴东家园一期、二期项目	168,667.51	73,400.00	48,808.00	24,592.00	
45	阜阳市	阜阳市本级	阜阳市政府储备土地张北片区项目	352,668.43	153,400.00	153,400.00	-	
46	阜阳市	阜阳市本级	阜阳市政府储备土地岳湖南苑项目	1,148,005.74	116,300.00	80,000.00	36,300.00	
47	阜阳市	阜阳市本级	阜阳市政府储备土地高速地产北项目	197,334.32	85,000.00	85,000.00	-	
48	阜阳市	阜阳市本级	阜阳市政府储备土地邢集片区项目	300,001.50	45,000.00	45,000.00	-	
49	阜阳市	阜阳市本级	阜阳市政府储备土地申寨片区项目	257,334.62	38,600.00	38,600.00	-	
50	阜阳市	阜南县	鹿城镇孙大庄奇泉路周边项目	140,000.70	10,860.00	2,000.00	8,860.00	
51	阜阳市	阜南县	鹿城镇陶子河路北周边项目	36,000.18	620.00	500.00	120.00	
52	阜阳市	阜南县	鹿城镇阜政路周边项目	160,000.80	3,200.00	1,000.00	2,200.00	
53	阜阳市	阜南县	鹿城镇骆寨民安洪河东路周边项目	171,334.19	1,620.00	680.00	940.00	
54	阜阳市	阜南县	鹿城镇城北社区谷河路北周边项目	30,000.15	6,280.00	5,366.00	914.00	
55	阜阳市	阜南县	开发区六里富陂大道西侧周边项目	113,333.90	15,000.00	9,000.00	6,000.00	
56	阜阳市	阜南县	田集镇孙寨村奇泉路周边项目	160,000.80	3,500.00	1,400.00	2,100.00	
57	阜阳市	阜南县	田集镇孙寨村龙泉路周边项目	160,000.80	4,000.00	1,600.00	2,400.00	
58	阜阳市	阜南县	田集镇柳林村阜地河西侧周边项目	213,334.40	1,000.00	600.00	400.00	
59	阜阳市	阜南县	田集镇孙寨村许堂路周边项目	86,667.10	1,000.00	600.00	400.00	
60	阜阳市	阜南县	田集镇东岳龙江路周边项目	333,335.00	5,000.00	2,400.00	2,600.00	
61	阜阳市	颍上县	七号地项目	35,300.18	15,773.00	15,773.00	-	
62	阜阳市	颍上县	四里湾项目	302,201.51	46,606.00	46,606.00	-	
63	阜阳市	颍上县	西大道项目	235,901.18	4,715.00	4,715.00	-	
64	阜阳市	颍上县	颍阳路北侧项目	30,600.15	9,140.00	9,140.00	-	
65	阜阳市	颍上县	颍阳路南侧项目	18,600.09	7,000.00	7,000.00	-	
66	阜阳市	颍上县	四桥南部项目	80,700.40	34,290.00	34,290.00	-	
67	阜阳市	太和县	城中片区项目	506,002.53	53,910.00	41,370.00	12,540.00	
68	阜阳市	太和县	城西片区项目	349,041.75	45,579.00	34,119.00	11,460.00	
69	阜阳市	太和县	城南片区项目	568,029.51	55,000.00	44,210.00	10,790.00	

序号	地级市	区县	项目名称	收储面积（平方米）	总投资额	本次发债金额	自有本金	预计未来发债金额
70	阜阳市	界首市	界首市曹庄及太和福通社区土地储备项目	643,116.55	184,209.97	40,000.00	144,209.97	
71	阜阳市	界首市	界首市饶吕、吕楼土地储备项目	422,742.11	16,745.30	14,916.00	1,829.30	
72	阜阳市	界首市	界首市界毫河土地储备项目	142,080.71	30,819.88	20,000.00	10,819.88	
73	阜阳市	界首市	界首市大沈社区城中村改造土地储备项目	489,602.45	98,465.77	50,000.00	48,465.77	
74	阜阳市	临泉县	临泉县政府储备土地城南街道新城六里王片区项目	106,667.20	7,000.00	6,922.00	78.00	
75	滁州市	天长市	天长市金牛湖新区天才小镇土地储备项目	1,960,000.00	87,447.27	69,474.00	17,973.27	
76	六安市	舒城县	2018 年六安市舒城县城关镇卫生院东商业地块、城关镇城东商业地块等 5 个地块土储专项债项目	388,875.26	99,444.90	95,370.00	4,074.90	
77	六安市	金寨县	2018 年六安市金寨县现代产业园区红石谷路以南 70 亩和梅山镇黄林村 258.74 亩土储专项债项目	219,134.70	9,212.52	6,753.00	2,459.52	
78	六安市	裕安区	2018 年六安市裕安区六舒路以西，货场路以南地块土储专项债项目	227,426.67	9,107.42	1,688.00	7,419.42	
79	宣城市	郎溪县	郎溪县四井地块项目	92,521.00	7,535.00	6,753.00	782.00	
80	宣城市	广德县	广德县横山路与太极大道交叉口地块项目	53,677.00	20,000.00	20,000.00	-	
81	宣城市	旌德县	高铁新区土地收储地块一项目	107,800.54	6,620.00	5,065.00	-	1,555.00
82	宣城市	绩溪县	绩溪县徽山大道五龙社区等 4 个地块土地收储项目	284,599.61	23,032.00	23,023.00	9.00	
83	池州市	贵池区	梅洲晓雪二期地块项目	47,058.00	962.42	671.52	290.90	
84	池州市	贵池区	诗意田园小镇一期地块项目	173,357.00	2,757.24	2,355.40	401.84	
85	池州市	贵池区	休闲运动公园地块项目	40,081.00	640.37	332.15	308.22	

序号	地级市	区县	项目名称	收储面积（平方米）	总投资额	本次发债金额	自有本金	预计未来发债金额
86	池州市	贵池区	长九新材料研发中心项目地块	36,032.00	655.31	655.31	-	
87	池州市	贵池区	前江工业园 2018 年工业综合服务地块等4个地块土地储备专项债券项目	618,337.00	12,383.04	12,383.04	-	
88	池州市	贵池区	高新区 2018 年环（滨）湖新城（原滨江名城）等2个地块土地储备专项债券项目	1,537,554.17	33,146.24	31,357.58	1,788.66	
合计				26,384,453.78	3,672,107.95	2,560,738.00	792,273.95	319,096.00

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

合肥市本级及 2 个县共计 13 个土地储备项目，2018 年发行政府专项债金额 249,283.00 万元，预计 2019 年发债金额 60,000.00 万元，债券期限均为五年，假设五年期融资利率为 4.00%，每年支付一次利息，到期一次偿还本金。

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
合肥市	2018	-	249,283.00	-	249,283.00	4.00%	-	-
	2019	249,283.00	60,000.00	-	309,283.00	4.00%	9,971.32	9,971.32
	2020	309,283.00	-	-	309,283.00	4.00%	12,371.32	12,371.32
	2021	309,283.00	-	-	309,283.00	4.00%	12,371.32	12,371.32
	2022	309,283.00	-	-	309,283.00	4.00%	12,371.32	12,371.32
	2023	309,283.00	-	249,283.00	60,000.00	4.00%	12,371.32	261,654.32
	2024	60,000.00	-	60,000.00	-	4.00%	2,400.00	62,400.00
合计		-	309,283.00	309,283.00	-	-	61,856.60	371,139.60

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

合肥市本级及 2 个县共 13 个土地储备项目涉及 13 个地块，分别是淮海大道南北两侧（大众路东）综合改造项目地块、老合白路综合改造项目地块、金寨路与创新大道交口地块、灯塔路与妙道山路交口东南侧地块、庐江县 2018CD-08 地块储备项目、庐江县 2018CN-12 地块储备项目、庐江县 2018CN-15 地块储备项目、庐江县 2018LC-02 地块储备项目、庐江县 2018LC-05 地块储备项目、庐江县 2018GX-02 地块储备项目、庐江县 2018LC-08 地块储备项目、庐江县 2018LC-10 地块储备项目、庐江县 2018CB-03 地块储备项目。

经查询2015年至今各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、2018年省市GDP增速、土地出让金收入管理规定等因素,确定土储项目土地出让价格。

合肥市本级2015-2017年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为10.50%、9.80%和8.50%，近三年平均增速9.60%，预计2018年GDP增速为8.50%，此次预测按照近三年平均增速与2018年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速8.50%；合肥市肥西县2015-2017年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为10.00%、9.50%和8.20%，近三年平均增速9.23%，预计2018年GDP增速为8.00%，此次预测按照近三年平均增速与2018年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速8.00%；合肥市庐江县2015-2017年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为11.00%、10.36%和15.91%，近三年平均增速12.42%，预计2018年GDP增速为8.00%，此次预测按照近三年平均增速与2018年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速8.00%。

2、出让产生的净现金流入

合肥市本级及2个县共13个土地储备项目涉及13个地块，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据对委托方提供的相关材料的审核，分别以2018年GDP增速的100%、90%和80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起至第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成本、政府收益和政策性基金等情况，按照谨慎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第五年数据计算，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	项目	按2018年GDP增速的100%	按2018年GDP增速的	按2018年GDP增速的
1	淮海大道南北两侧（大众路东）综合改造项目	572,166.53	550,062.47	528,645.61
2	老合白路综合改造项目	138,001.01	132,669.73	127,504.19

3	金寨路与创新大道交口地块	119,322.06	114,961.48	110,729.15
4	灯塔路与妙道山路交口东南侧地块	187,237.02	180,398.39	173,760.88
5	庐江县 2018CD-08 地块储备项目	124,374.06	118,770.71	113,332.16
6	庐江县 2018CN-12 地块储备项目	91,520.53	88,180.73	84,178.78
7	庐江县 2018CN-15 地块储备项目	92,330.14	88,960.79	85,690.53
8	庐江县 2018LC-02 地块储备项目	147,840.86	142,445.79	137,209.39
9	庐江县 2018LC-05 地块储备项目	14,666.75	14,131.53	13,612.04
10	庐江县 2018GX-02 地块储备项目	331,392.33	319,299.03	307,561.39
11	庐江县 2018LC-08 地块储备项目	200,523.83	193,206.24	186,103.85
12	庐江县 2018LC-10 地块储备项目	85,700.76	82,573.34	79,537.89
13	庐江县 2018CB-03 地块储备项目	59,969.42	57,780.99	55,656.92
合 计		2,165,045.30	2,083,441.22	2,003,522.78

3、预计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（利息保障倍数）

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年省市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，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为：

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按 2018 年 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 5.83、按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 5.61、按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 5.40。

表 1-1：按 2018 年 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的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
2018 年	-	-	-	-
2019 年	-	9,971.32	9,971.32	-
2020 年	-	12,371.32	12,371.32	-
2021 年	-	12,371.32	12,371.32	-
2022 年	-	12,371.32	12,371.32	-
2023 年	249,283.00	12,371.32	261,654.32	2,165,045.30
2024 年	60,000.00	2,400.00	62,400.00	-
合计	309,283.00	61,856.60	371,139.60	2,165,045.30
本息覆盖倍数	5.83	-	-	-

表 1-2：按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的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
2018 年	-	-	-	-
2019 年	-	9,971.32	9,971.32	-
2020 年	-	12,371.32	12,371.32	-
2021 年	-	12,371.32	12,371.32	-
2022 年	-	12,371.32	12,371.32	-
2023 年	249,283.00	12,371.32	261,654.32	2,083,441.22
2024 年	60,000.00	2,400.00	62,400.00	
合计	309,283.00	61,856.60	371,139.60	2,083,441.22
本息覆盖倍数	5.61	-	-	-

表 1-3：按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的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

2018 年	-	-	-	-
2019 年	-	9,971.32	9,971.32	-
2020 年	-	12,371.32	12,371.32	-
2021 年	-	12,371.32	12,371.32	-
2022 年	-	12,371.32	12,371.32	-
2023 年	249,283.00	12,371.32	261,654.32	2,003,522.78
2024 年	60,000.00	2,400.00	62,400.00	-
合计	309,283.00	61,856.60	371,139.60	2,003,522.78
本息覆盖倍数	5.40	-	-	-

（三）项目概况

1、合肥市土地储备项目

2018 年合肥市本级及 2 个县共计 13 个土地储备项目，规划收储面积共 5,969.49 亩。收储项目用地基本情况如下：

地块名称	土地位置及四至范围	土地规划性质	规划收储面积（亩）	项目投资总额（万元）	自有资金（万元）	融资资金（万元）	项目实施单位
淮海大道南北两侧（大众路东）综合改造项目地块	该地块位于淮海大道道路两侧，东至护城路、南至学林路、西至大众路、北至闸河路	商业、住宅、教育、医疗等	2241.88	168,971.96	33,971.96	135,000.00	合肥市新站区土储中心
老合白路综合改造项目	淮海大道道路两侧，东至新蚌埠路、南至泗水路、西至九顶山路、北至唐河路	商业、住宅、教育	1271.26	246,854.16	206,854.16	40,000.00	合肥市新站区土储中心
金寨路与创新大道交口地块	位于合肥市肥西县上派镇，北临金寨南路，南临人民路，西临桐乡路，东临创新大道	商业用地居住用地	244.00	19,002.08	12.08	18,990.00	肥西县土储中心
灯塔路与妙道山路交口东南侧地块	位于合肥市肥西县上派镇灯塔村南部，东临蓬莱路，北临潭冲路	居住用地	255.00	10,612.98	112.98	10,500.00	肥西县土储中心
庐江县 2018CD-08 地块储备项目	庐城城东新区外环东路以西、庐巢路以南	居住	212.00	15,189.00	-	15,189.00	庐江县土储中心
庐江县 2018CN-12 地块储备项目	庐城黄山南路以东、泥河路以南、越城南路以西、铜陵路以北	居住	156.00	7,052.00	-	7,052.00	庐江县土储中心
庐江县	庐城黄山南路以东、洗塘路	居住	157.38	7,869.00	-	7,869.00	庐江县土

2018CN-15 地块储备项目	以南、沙溪路以北、越城路以西						储中心
庐江县2018LC-02地块储备项目	庐城合铜路以东，移湖西路以南	居住	252.00	12,600.00	-	12,600.00	庐江县土储中心
庐江县2018LC-05地块储备项目	庐城兆河路以西，陶院安置点以南	居住	25.00	1,390.00	-	1,390.00	庐江县土储中心
庐江县2018GX-02地块储备项目	庐城临湖路以东、外环南路以北、泥河路以南	居住、商业	564.87	30,543.00	-	30,543.00	庐江县土储中心
庐江县2018LC-08地块储备项目	庐城碌桥路以北、望湖路以东、临湖路以西	商业、医卫慈善、商务金融	341.80	17,050.00	-	17,050.00	庐江县土储中心
庐江县2018LC-10地块储备项目	庐城合铜路以东、临湖路以南、左慈路以北，龙池路以西	居住	146.08	7,300.00	-	7,300.00	庐江县土储中心
庐江县2018CB-03地块储备项目	庐城外环北路以南、黄山北路以西、金牛路以北、移湖路以东	居住	102.22	5,800.00	-	5,800.00	庐江县土储中心

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

合肥市本级及 2 个县共计 13 个土地储备项目，项目资金总需求共550,234.18 万元，其中自有资金 240,951.18 万元、融资资金 309,283.00 万元。

2、资金筹措

合肥市本级及2个县合计13个收储项目资金来源于自有资金和债券资金。

（五）资金平衡

本次发行债券对应的13宗地块将于2023年进行出让。项目融资还本付息通过土地出让金收入逐年偿还。

表 1-1，按照 2018 年合肥市（区县）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：

地级市	区县	项目名称	预计 GDP 增长率	资金平衡方案				
合肥市	新站区	合肥市新站区淮海大道南	8.50%	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

		北两侧（大众路东）综合改造项目						益
				2019	-	3,400.00	3,400.00	
				2020	-	5,400.00	5,400.00	
				2021	-	5,400.00	5,400.00	
				2022	-	5,400.00	5,400.00	
				2023	85,000.00	5,400.00	90,400.00	572,166.53
				2024	50,000.00	2,000.00	52,000.00	
				合计	135,000.00	27,000.00	162,000.00	572,166.53
				本息覆盖倍数	3.53			

合肥市	新站区	老合白路综合改造项目	8.50%	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
				2019	-	1,200.00	1,200.00	-
				2020	-	1,600.00	1,600.00	-
				2021	-	1,600.00	1,600.00	-
				2022	-	1,600.00	1,600.00	-
				2023	30,000.00	1,600.00	31,600.00	138,001.01
				2024	10,000.00	400.00	10,400.00	-
				合计	40,000.00	8,000.00	48,000.00	138,001.01
				本息覆盖倍数	2.88			

合肥市	肥西县	合肥市肥西县金寨路与创新大道交口地块	8.00%	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
				2019	-	759.60	759.60	-
				2020	-	759.60	759.60	-
				2021	-	759.60	759.60	-
				2022	-	759.60	759.60	-
				2023	18,990.00	759.60	19,749.60	119,322.06
				合计	18,990.00	3,798.00	22,788.00	119,322.06
				本息覆盖倍数	5.24			

合肥市	肥西县	合肥市肥西县灯塔路与妙道山路	8.00%	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

		交口东南侧地块						益
				2019	-	420.00	420.00	-
				2020	-	420.00	420.00	-
				2021	-	420.00	420.00	-
				2022	-	420.00	420.00	-
				2023	10,500.00	420.00	10,920.00	187,237.02
				合计	10,500.00	2,100.00	12,600.00	187,237.02
				本息覆盖倍数	14.86			

合肥市	庐江县	合肥市庐江县2018CD-08地块储备项目	8.00%	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
				2019	-	607.56	607.56	-
				2020	-	607.56	607.56	-
				2021	-	607.56	607.56	-
				2022	-	607.56	607.56	-
				2023	15,189.00	607.56	15,796.56	124,374.06
				合计	15,189.00	3,037.80	18,226.80	124,374.06
				本息覆盖倍数	6.82			

合肥市	庐江县	合肥市庐江县2018CN-12地块储备项目	8.00%	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
				2019	-	282.08	282.08	-
				2020	-	282.08	282.08	-
				2021	-	282.08	282.08	-
				2022	-	282.08	282.08	-
				2023	7,052.00	282.08	7,334.08	91,520.53
				合计	7,052.00	1,410.40	8,462.40	91,520.53
				本息覆盖倍数	10.81			

合肥市	庐江县	合肥市庐江县2018CN-15地块储备项目	8.00%	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
				2019	-	314.76	314.76	-

				2020	-	314.76	314.76	-
				2021	-	314.76	314.76	-
				2022	-	314.76	314.76	-
				2023	7,869.00	314.76	8,183.76	92,330.14
				合计	7,869.00	1,573.80	9,442.80	92,330.14
				本息覆盖倍数	9.78			
合肥市	庐江县	合肥市庐江县2018LC-02地块储备项目	8.00%	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
				2019	-	504.00	504.00	-
				2020	-	504.00	504.00	-
				2021	-	504.00	504.00	-
				2022	-	504.00	504.00	-
				2023	12,600.00	504.00	13,104.00	147,840.86
				合计	12,600.00	2,520.00	15,120.00	147,840.86
				本息覆盖倍数	9.78			
合肥市	庐江县	合肥市庐江县2018LC-05地块储备项目	8.00%	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
				2019	-	55.60	55.60	-
				2020	-	55.60	55.60	-
				2021	-	55.60	55.60	-
				2022	-	55.60	55.60	-
				2023	1,390.00	55.60	1,445.60	14,666.75
				合计	1,390.00	278.00	1,668.00	14,666.75
				本息覆盖倍数	8.79			
合肥市	庐江县	合肥市庐江县2018GX-02地块储备项目	8.00%	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
				2019	-	1,221.72	1,221.72	-
				2020	-	1,221.72	1,221.72	-
				2021	-	1,221.72	1,221.72	-

				2022	-	1,221.72	1,221.72	-
				2023	30,543.00	1,221.72	31,764.72	331,392.33
				合计	30,543.00	6,108.60	36,651.60	331,392.33
				本息覆盖倍数	9.04			
合肥市	庐江县	合肥市庐江县2018LC-08地块储备项目	8.00%	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
				2019	-	682.00	682.00	-
				2020	-	682.00	682.00	-
				2021	-	682.00	682.00	-
				2022	-	682.00	682.00	-
				2023	17,050.00	682.00	17,732.00	200,523.83
				合计	17,050.00	3,410.00	20,460.00	200,523.83
				本息覆盖倍数	9.80			
合肥市	庐江县	合肥市庐江县2018LC-10地块储备项目	8.00%	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
				2019	-	292.00	292.00	-
				2020	-	292.00	292.00	-
				2021	-	292.00	292.00	-
				2022	-	292.00	292.00	-
				2023	7,300.00	292.00	7,592.00	85,700.76
				合计	7,300.00	1,460.00	8,760.00	85,700.76
				本息覆盖倍数	9.78			
合肥市	庐江县	合肥市庐江县2018CB-03地块储备项目	8.00%	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
				2019	-	232.00	232.00	-
				2020	-	232.00	232.00	-
				2021	-	232.00	232.00	-
				2022	-	232.00	232.00	-
				2023	5,800.00	232.00	6,032.00	59,969.42

				合计	5,800.00	1,160.00	6,960.00	59,969.42
				本息覆盖倍数	8.62			

表 1-2，按照 2018 年合肥市（区县）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：

地级市	区县	项目名称	预计 GDP 增长率	资金平衡方案				
合肥市	新站区	合肥市新站区淮海大道南北两侧（大众路东）综合改造项目	8.50%	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
				2019	-	3,400.00	3,400.00	-
				2020	-	5,400.00	5,400.00	-
				2021	-	5,400.00	5,400.00	-
				2022	-	5,400.00	5,400.00	-
				2023	85,000.00	5,400.00	90,400.00	550,062.47
				2024	50,000.00	2,000.00	52,000.00	-
				合计	135,000.00	27,000.00	162,000.00	550,062.47
				本息覆盖倍数	3.40	-	-	-
合肥市	新站区	老合白路综合改造项目	8.50%	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
				2019	-	1,200.00	1,200.00	-
				2020	-	1,600.00	1,600.00	-
				2021	-	1,600.00	1,600.00	-
				2022	-	1,600.00	1,600.00	-
				2023	30,000.00	1,600.00	31,600.00	132,669.73
				2024	10,000.00	400.00	10,400.00	-
				合计	40,000.00	8,000.00	48,000.00	132,669.73
				本息覆盖倍数	2.76			
合肥市	肥西县	合肥市肥西县金寨路与创新大道交口地块	8.00%	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
				2019	-	759.60	759.60	-
				2020	-	759.60	759.60	-
				2021	-	759.60	759.60	-
				2022	-	759.60	759.60	-
				2023	18,990.00	759.60	19,749.60	114,961.48
				合计	18,990.00	3,798.00	22,788.00	114,961.48
				本息覆盖倍数	5.04			

合肥市	肥西县	合肥市肥西县灯塔路与妙道山路交口东南侧地块	8.00%	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
				2019	-	420.00	420.00	-
				2020	-	420.00	420.00	-
				2021	-	420.00	420.00	-
				2022	-	420.00	420.00	-
				2023	10,500.00	420.00	10,920.00	180,398.39
				合计	10,500.00	2,100.00	12,600.00	180,398.39
				本息覆盖倍数	14.32			

合肥市	庐江县	合肥市庐江县2018CD-08地块储备项目	8.00%	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
				2019	-	607.56	607.56	-
				2020	-	607.56	607.56	-
				2021	-	607.56	607.56	-
				2022	-	607.56	607.56	-
				2023	15,189.00	607.56	15,796.56	118,770.71
				合计	15,189.00	3,037.80	18,226.80	118,770.71
				本息覆盖倍数	6.52			

合肥市	庐江县	合肥市庐江县2018CN-12地块储备项目	8.00%	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
				2019	-	282.08	282.08	-
				2020	-	282.08	282.08	-
				2021	-	282.08	282.08	-
				2022	-	282.08	282.08	-
				2023	7,052.00	282.08	7,334.08	88,180.73
				合计	7,052.00	1,410.40	8,462.40	88,180.73
				本息覆盖倍数	10.42			

合肥市	庐江县	合肥市庐江县2018CN-15地块储备项目	8.00%	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
				2019	-	314.76	314.76	-
				2020	-	314.76	314.76	-
				2021	-	314.76	314.76	-
				2022	-	314.76	314.76	-
				2023	7,869.00	314.76	8,183.76	88,960.79
				合计	7,869.00	1,573.80	9,442.80	88,960.79
				本息覆盖	9.42			

				倍数				
合肥市	庐江县	合肥市庐江县2018LC-02地块储备项目	8.00%	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
				2019	-	504.00	504.00	-
				2020	-	504.00	504.00	-
				2021	-	504.00	504.00	-
				2022	-	504.00	504.00	-
				2023	12,600.00	504.00	13,104.00	142,445.79
				合计	12,600.00	2,520.00	15,120.00	142,445.79
				本息覆盖倍数	9.42			
合肥市	庐江县	合肥市庐江县2018LC-05地块储备项目	8.00%	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
				2019	-	55.60	55.60	-
				2020	-	55.60	55.60	-
				2021	-	55.60	55.60	-
				2022	-	55.60	55.60	-
				2023	1,390.00	55.60	1,445.60	14,131.53
				合计	1,390.00	278.00	1,668.00	14,131.53
				本息覆盖倍数	8.47			
合肥市	庐江县	合肥市庐江县2018GX-02地块储备项目	8.00%	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
				2019	-	1,221.72	1,221.72	-
				2020	-	1,221.72	1,221.72	-
				2021	-	1,221.72	1,221.72	-
				2022	-	1,221.72	1,221.72	-
				2023	30,543.00	1,221.72	31,764.72	319,299.03
				合计	30,543.00	6,108.60	36,651.60	319,299.03
				本息覆盖倍数	8.71			
合肥市	庐江县	合肥市庐江县2018LC-08地块储备项目	8.00%	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
				2019	-	682.00	682.00	-
				2020	-	682.00	682.00	-
				2021	-	682.00	682.00	-
				2022	-	682.00	682.00	-
				2023	17,050.00	682.00	17,732.00	193,206.24
				合计	17,050.00	3,410.00	20,460.00	193,206.24

				本息覆盖倍数	9.44			
合肥市	庐江县	合肥市庐江县2018LC-10地块储备项目	8.00%	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
				2019	-	292.00	292.00	-
				2020	-	292.00	292.00	-
				2021	-	292.00	292.00	-
				2022	-	292.00	292.00	-
				2023	7,300.00	292.00	7,592.00	82,573.34
				合计	7,300.00	1,460.00	8,760.00	82,573.34
				本息覆盖倍数	9.43			
合肥市	庐江县	合肥市庐江县2018CB-03地块储备项目	8.00%	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
				2019	-	232.00	232.00	-
				2020	-	232.00	232.00	-
				2021	-	232.00	232.00	-
				2022	-	232.00	232.00	-
				2023	5,800.00	232.00	6,032.00	57,780.99
				合计	5,800.00	1,160.00	6,960.00	57,780.99
				本息覆盖倍数	8.30			

表 1-3，按照 2018 年合肥市（区县）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：

地级市	区县	项目名称	预计 GDP 增长率	资金平衡方案				
合肥市	新站区	合肥市新站区淮海大道南北两侧（大众路东）综合改造项目	8.50%	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
				2019	-	3,400.00	3,400.00	-
				2020	-	5,400.00	5,400.00	-
				2021	-	5,400.00	5,400.00	-
				2022	-	5,400.00	5,400.00	-
				2023	85,000.00	5,400.00	90,400.00	528,645.61
				2024	50,000.00	2,000.00	52,000.00	-
				合计	135,000.00	27,000.00	162,000.00	528,645.61
				本息覆盖倍数	3.26			

合肥市	新站区	老合白路综合改造项目	8.50%	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
				2019	-	1,200.00	1,200.00	-
				2020	-	1,600.00	1,600.00	-
				2021	-	1,600.00	1,600.00	-
				2022	-	1,600.00	1,600.00	-
				2023	30,000.00	1,600.00	31,600.00	127,504.19
				2024	10,000.00	400.00	10,400.00	-
				合计	40,000.00	8,000.00	48,000.00	127,504.19
				本息覆盖倍数	2.66			

合肥市	肥西县	合肥市肥西县金寨路与创新大道交口地块	8.00%	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
				2019	-	759.60	759.60	-
				2020	-	759.60	759.60	-
				2021	-	759.60	759.60	-
				2022	-	759.60	759.60	-
				2023	18,990.00	759.60	19,749.60	110,729.15
				合计	18,990.00	3,798.00	22,788.00	110,729.15
				本息覆盖倍数	4.86			

合肥市	肥西县	合肥市肥西县灯塔路与妙道山路交口东南侧地块	8.00%	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
				2019	-	420.00	420.00	-
				2020	-	420.00	420.00	-
				2021	-	420.00	420.00	-
				2022	-	420.00	420.00	-
				2023	10,500.00	420.00	10,920.00	173,760.88
				合计	10,500.00	2,100.00	12,600.00	173,760.88
				本息覆盖倍数	13.79			

合肥市	庐江县	合肥市庐江县2018CD-08地块储备项目	8.00%	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
				2019	-	607.56	607.56	-

				2020	-	607.56	607.56	-
				2021	-	607.56	607.56	-
				2022	-	607.56	607.56	-
				2023	15,189.00	607.56	15,796.56	113,332.16
				合计	15,189.00	3,037.80	18,226.80	113,332.16
				本息覆盖倍数	6.22			
合肥市	庐江县	合肥市庐江县2018CN-12地块储备项目	8.00%	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
				2019	-	282.08	282.08	-
				2020	-	282.08	282.08	-
				2021	-	282.08	282.08	-
				2022	-	282.08	282.08	-
				2023	7,052.00	282.08	7,334.08	84,178.78
				合计	7,052.00	1,410.40	8,462.40	84,178.78
				本息覆盖倍数	9.95			
合肥市	庐江县	合肥市庐江县2018CN-15地块储备项目	8.00%	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
				2019	-	314.76	314.76	-
				2020	-	314.76	314.76	-
				2021	-	314.76	314.76	-
				2022	-	314.76	314.76	-
				2023	7,869.00	314.76	8,183.76	85,690.53
				合计	7,869.00	1,573.80	9,442.80	85,690.53
				本息覆盖倍数	9.07			
合肥市	庐江县	合肥市庐江县2018LC-02地块储备项目	8.00%	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
				2019	-	504.00	504.00	-
				2020	-	504.00	504.00	-
				2021	-	504.00	504.00	-
				2022	-	504.00	504.00	-
				2023	12,600.00	504.00	13,104.00	137,209.39
				合计	12,600.00	2,520.00	15,120.00	137,209.39
				本息覆盖倍数	9.07			

合肥市	庐江县	合肥市庐江县2018LC-05地块储备项目	8.00%	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
				2019	-	55.60	55.60	-
				2020	-	55.60	55.60	-
				2021	-	55.60	55.60	-
				2022	-	55.60	55.60	-
				2023	1,390.00	55.60	1,445.60	13,612.04
				合计	1,390.00	278.00	1,668.00	13,612.04
				本息覆盖倍数	8.16			
合肥市	庐江县	合肥市庐江县2018GX-02地块储备项目	8.00%	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
				2019	-	1,221.72	1,221.72	-
				2020	-	1,221.72	1,221.72	-
				2021	-	1,221.72	1,221.72	-
				2022	-	1,221.72	1,221.72	-
				2023	30,543.00	1,221.72	31,764.72	307,561.39
				合计	30,543.00	6,108.60	36,651.60	307,561.39
				本息覆盖倍数	8.39			
合肥市	庐江县	合肥市庐江县2018LC-08地块储备项目	8.00%	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
				2019	-	682.00	682.00	-
				2020	-	682.00	682.00	-
				2021	-	682.00	682.00	-
				2022	-	682.00	682.00	-
				2023	17,050.00	682.00	17,732.00	186,103.85
				合计	17,050.00	3,410.00	20,460.00	186,103.85
				本息覆盖倍数	9.10			
合肥市	庐江县	合肥市庐江县2018LC-10地块储备项目	8.00%	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
				2019	-	292.00	292.00	-
				2020	-	292.00	292.00	-
				2021	-	292.00	292.00	-

				2022	-	292.00	292.00	-
				2023	7,300.00	292.00	7,592.00	79,537.89
				合计	7,300.00	1,460.00	8,760.00	79,537.89
				本息覆盖倍数	9.08			
合肥市	庐江县	合肥市庐江县2018CB-03地块储备项目	8.00%	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
				2019	-	232.00	232.00	-
				2020	-	232.00	232.00	-
				2021	-	232.00	232.00	-
				2022	-	232.00	232.00	-
				2023	5,800.00	232.00	6,032.00	55,656.92
				合计	5,800.00	1,160.00	6,960.00	55,656.92
				本息覆盖倍数	8.00			

（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

经查询各地级市及区县土地交易中心信息，本次土地收储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合肥市本级土储项目（淮海大道南北两侧（大众路东）综合改造项目）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（元/㎡）	出让日期	用途
1	合国土资公告（2018）32 号	卧龙湖路以西、唐河路以北	合肥市	78,847.93	≤1.8	49,673.82	6,299.95	2018 年	居住
参考均价							6,299.95		

②合肥市本级土储项目（老合白路综合改造项目 ）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（元/㎡）	出让日期	用途
1	合国土资公告（2018）32 号	卧龙湖路以西、唐河路以北	合肥市	78,847.93	≤1.8	49,673.82	6,299.95	2018 年	居住
参考均价							6,299.95		

③合肥市肥西县土储项目（金寨路与创新大道交口地块 ）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	肥西[2017]15 号	上派镇灯塔路以南、司空山路以东	肥西县	135,274.01	-	111,600.00	8,249.92	2018 年	居住、中小学、行政办公及商业
参考均价							8,249.92		

④合肥市肥西县土储项目（灯塔路与妙道山路交口东南侧地块 ）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	肥西[2018]15号	上派镇芮祠路以南、妙道山路以西	上派镇	100,289.43	≤2	137,010.00	13,661.46	2018年	住宅
参考均价							13,661.46		

⑤合肥市庐江县土储项目（庐江县2018CD-08地块储备项目地块）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	合国土资公告[2018]12号	庐城镇官塘路以东、移湖西路以南地块	庐城镇	120,187.60	≤2.0	81,126.225	6,749.97	2018年	居住
2	合国土资公告[2018]12号	庐城镇附城路以北、黄山中路以东	庐城镇	71,607.02	≤1.8	60,686.65	8,474.96	2018年	居住
参考均价							7,394.00		

⑥合肥山市庐江县土储项目（庐江县2018CN-12地块储备项目地块）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	庐江县2017-16#	庐城镇官塘路以东、移湖西路以南地块	庐城镇	120,187.60	≤2.0	81,126.225	6,749.97	2018年	居住
2	庐江县	庐城镇附城路以北、黄	庐城镇	71,607.02	≤1.8	60,686.65	8,474.96	2018年	居住

	2018-5#	山中路以东							
参考均价							7,394.00		

⑦合肥山市庐江县土储项目（庐江县 2018CN-15 地块储备项目地块）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	合国土资公告[2018]12 号	庐城镇官塘路以东、移湖西路以南地块	庐城镇	120,187.60	≤2.0	81,126.225	6,749.97	2018 年	居住
2	合国土资公告[2018]12 号	庐城镇附城路以北、黄山中路以东	庐城镇	71,607.02	≤1.8	60,686.65	8,474.96	2018 年	居住
参考均价							7,394.00		

⑧合肥山市庐江县土储项目（庐江县 2018LC-02 地块储备项目）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	合国土资公告[2018]12 号	庐城镇官塘路以东、移湖西路以南地块	庐城镇	120,187.60	≤2.0	81,126.225	6,749.97	2018 年	居住
2	合国土资公告[2018]12 号	庐城镇附城路以北、黄山中路以东	庐城镇	71,607.02	≤1.8	60,686.65	8,474.96	2018 年	居住
参考均价							7,394.00		

⑨合肥山市庐江县土储项目（庐江县 2018LC-05 地块储备项目）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	合国土资公告[2018]12 号	庐城镇官塘路以东、移湖西路以南地块	庐城镇	120,187.60	≤2.0	81,126.225	6,749.97	2018 年	居住
2	合国土资公告[2018]12 号	庐城镇附城路以北、黄山中路以东	庐城镇	71,607.02	≤1.8	60,686.65	8,474.96	2018 年	居住
参考均价							7,394.00		

⑩合肥山市庐江县土储项目（庐江县 2018GX-02 地块储备项目）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	合国土资公告[2018]12 号	庐城镇官塘路以东、移湖西路以南地块	庐城镇	120,187.60	≤2.0	81,126.225	6,749.97	2018 年	居住
2	合国土资公告[2018]12 号	庐城镇附城路以北、黄山中路以东	庐城镇	71,607.02	≤1.8	60,686.65	8,474.96	2018 年	居住
参考均价							7,394.00		

⑪合肥山市庐江县土储项目（庐江县 2018LC-08 地块储备项目）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	合国土资公告[2018]12 号	庐城镇官塘路以东、移湖西路以南地块	庐城镇	120,187.60	≤2.0	81,126.225	6,749.97	2018 年	居住
2	合国土资公告	庐城镇附城路以北、	庐城镇	71,607.02	≤1.8	60,686.65	8,474.96	2018 年	居住

	[2018]12 号	黄山中路以东							
参考均价							7,394.00		

⑫合肥山市庐江县土储项目（庐江县 2018LC-10 地块储备项目）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	合国土资公告[2018]12 号	庐城镇官塘路以东、移湖西路以南地块	庐城镇	120,187.60	≤2.0	81,126.225	6,749.97	2018 年	居住
2	合国土资公告[2018]12 号	庐城镇附城路以北、黄山中路以东	庐城镇	71,607.02	≤1.8	60,686.65	8,474.96	2018 年	居住
参考均价							7,394.00		

⑬合肥山市庐江县土储项目（庐江县 2018CB-03 地块储备项目）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	合国土资公告[2018]12 号	庐城镇官塘路以东、移湖西路以南地块	庐城镇	120,187.60	≤2.0	81,126.225	6,749.97	2018 年	居住
2	合国土资公告[2018]12 号	庐城镇附城路以北、黄山中路以东	庐城镇	71,607.02	≤1.8	60,686.65	8,474.96	2018 年	居住
参考均价							7,394.00		

（2）收储土地出让价格预测

本次预测参照土储项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对各地级

市、区县土地储备项目进行价格预测。

具体计算如下：

① 2018 年土地出让价格预测

合肥市土地储备项目土地价格预测表（土地单价：元/㎡）

序号	地块	地市	区县	2018 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(㎡)	参考平均单价(元/平米)	预测土地单价(元/平米)
1	淮海大道南北两侧（大众路东）综合改造项目	合肥市	新站区	8.50%	商业、住宅、教育、医疗等	998,524.99	6,299.95	6,299.95
2	老合白路综合改造项目	合肥市	新站区	8.50%	商业、住宅、教育、绿地等	240,834.54	6,299.95	6,299.95
3	金寨路与创新大道交口地块	合肥市	肥西县	8.00%	商业用地、居住用地、道路用地	162,667.48	8,249.92	8,249.92
4	灯塔路与妙道山路交口东南侧地块	合肥市	肥西县	8.00%	居住用地	154,055.88	13,661.46	13,661.46
5	庐江县 2018CD-08 地块储备项目	合肥市	庐江县	8.00%	居住	141,334.04	7,394.00	7,394.00
6	庐江县 2018CN-12 地块储备项目	合肥市	庐江县	8.00%	居住	104,000.52	7,394.00	7,394.00
7	庐江县 2018CN-15 地块储备项目	合肥市	庐江县	8.00%	居住	104,920.52	7,394.00	7,394.00
8	庐江县 2018LC-02 地块储备项目	合肥市	庐江县	8.00%	居住	168,000.84	7,394.00	7,394.00
9	庐江县 2018LC-05 地块储备项目	合肥市	庐江县	8.00%	居住	16,666.75	7,394.00	7,394.00
10	庐江县 2018GX-02 地块储备项目	合肥市	庐江县	8.00%	居住、商业	376,581.88	7,394.00	7,394.00

序号	地块	地市	区县	2018 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(㎡)	参考平均单价(元/平米)	预测土地单价(元/平米)
11	庐江县 2018LC-08 地块储备项目	合肥市	庐江县	8.00%	商业、医卫慈善、商务金融	227,867.81	7,394.00	7,394.00
12	庐江县 2018LC-10 地块储备项目	合肥市	庐江县	8.00%	居住	97,387.15	7,394.00	7,394.00
13	庐江县 2018CB-03 地块储备项目	合肥市	庐江县	8.00%	居住	68,147.01	7,394.00	7,394.00

②2019-2023 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）

合肥市土地储备项目土地价格预测表（土地单价：元/㎡）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	淮海大道南北两侧（大众路东）综合改造项目	合肥市	新站区	商业、住宅、教育、医疗等	6,299.95	6,835.45	7,416.46	8,046.86	8,730.84	9,472.97
2	老合白路综合改造项目	合肥市	新站区	商业、住宅、教育、绿地等	6,299.95	6,835.45	7,416.46	8,046.86	8,730.84	9,472.97
3	金寨路与创新大道交口地块	合肥市	肥西县	商业用地、居住用地、道路用地	8,249.92	8,909.92	9,622.71	10,392.53	11,223.93	12,121.84
4	灯塔路与妙道山路交口东南侧地块	合肥市	肥西县	居住用地	13,661.46	14,754.38	15,934.73	17,209.50	18,586.26	20,073.17
5	庐江县 2018CD-08 地块储备项目	合肥市	庐江县	居住	7,394.00	7,985.52	8,624.36	9,314.31	10,059.45	10,864.21
6	庐江县 2018CN-12 地块储备项目	合肥市	庐江县	居住	7,394.00	7,985.52	8,624.36	9,314.31	10,059.45	10,864.21
7	庐江县 2018CN-15 地块储备项目	合肥市	庐江县	居住	7,394.00	7,985.52	8,624.36	9,314.31	10,059.45	10,864.21
8	庐江县 2018LC-02 地块储备项目	合肥市	庐江县	居住	7,394.00	7,985.52	8,624.36	9,314.31	10,059.45	10,864.21
9	庐江县 2018LC-05 地块储备项目	合肥市	庐江县	居住	7,394.00	7,985.52	8,624.36	9,314.31	10,059.45	10,864.21

10	庐江县 2018GX-02 地块储备项目	合肥市	庐江县	居住、商业	7,394.00	7,985.52	8,624.36	9,314.31	10,059.45	10,864.21
11	庐江县 2018LC-08 地块储备项目	合肥市	庐江县	商业、居住、医卫等	7,394.00	7,985.52	8,624.36	9,314.31	10,059.45	10,864.21
12	庐江县 2018LC-10 地块储备项目	合肥市	庐江县	居住	7,394.00	7,985.52	8,624.36	9,314.31	10,059.45	10,864.21
13	庐江县 2018CB-03 地块储备项目	合肥市	庐江县	居住	7,394.00	7,985.52	8,624.36	9,314.31	10,059.45	10,864.21

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。土地增长率取数各地级市、区县 2015-2017 年近三年 GDP 平均增长率、2018 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

①合肥市土地储备项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算）（单元：万元）

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	淮海大道南北两侧（大众路东）综合改造项目	合肥市	新站区	629,066.00	682,536.61	740,552.23	803,499.17	871,796.60	945,899.31
2	老合白路综合改造项目	合肥市	新站区	151,724.62	164,621.21	178,614.01	193,796.20	210,268.88	228,141.73
3	金寨路与创新大道交口地块	合肥市	肥西县	134,199.40	144,935.35	156,530.18	169,052.59	182,576.80	197,182.94
4	灯塔路与妙道山路交口东南侧地块	合肥市	肥西县	210,462.81	227,299.83	245,483.82	265,122.53	286,332.33	309,238.91
5	庐江县 2018CD-08 地块储备项目	合肥市	庐江县	104,502.34	112,862.52	121,891.53	131,642.85	142,174.28	153,548.22
6	庐江县 2018CN-12 地块储备项目	合肥市	庐江县	76,897.95	83,049.78	89,693.76	96,869.27	104,618.81	112,988.31
7	庐江县 2018CN-15 地块储备项目	合肥市	庐江县	77,578.20	83,784.45	90,487.21	97,726.19	105,544.28	113,987.83
8	庐江县 2018LC-02 地块储备项目	合肥市	庐江县	124,219.76	134,157.34	144,889.93	156,481.12	168,999.61	182,519.58

9	庐江县 2018LC-05 地块储备项目	合肥市	庐江县	12,323.39	13,309.26	14,374.00	15,523.92	16,765.83	18,107.10
10	庐江县 2018GX-02 地块储备项目	合肥市	庐江县	278,444.50	300,720.06	324,777.67	350,759.88	378,820.67	409,126.33
11	庐江县 2018LC-08 地块储备项目	合肥市	庐江县	168,485.37	181,964.20	196,521.34	212,243.04	229,222.49	247,560.28
12	庐江县 2018LC-10 地块储备项目	合肥市	庐江县	72,008.03	77,768.67	83,990.16	90,709.37	97,966.12	105,803.41
13	庐江县 2018CB-03 地块储备项目	合肥市	庐江县	50,387.87	54,418.90	58,772.41	63,474.21	68,552.14	74,036.32

②合肥市土地储备项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 90%概率测算）（单位：万元）

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	淮海大道南北两侧（大众路东）综合改造项目	合肥市	新站区	629,066.00	677,189.55	728,994.55	784,762.64	844,796.98	909,423.95
2	老合白路综合改造项目	合肥市	新站区	151,724.62	163,331.55	175,826.41	189,277.13	203,756.83	219,344.23
3	金寨路与创新大道交口地块	合肥市	肥西县	134,199.40	143,861.76	154,219.80	165,323.63	177,226.93	189,987.26
4	灯塔路与妙道山路交口东南侧地块	合肥市	肥西县	210,462.81	225,616.13	241,860.49	259,274.45	277,942.21	297,954.04
5	庐江县 2018CD-08 地块储备项目	合肥市	庐江县	104,502.34	112,026.50	120,092.41	128,739.07	138,008.28	147,944.87
6	庐江县 2018CN-12 地块储备项目	合肥市	庐江县	76,897.95	82,434.60	88,369.89	94,732.52	101,553.26	108,865.10
7	庐江县 2018CN-15 地块储备项目	合肥市	庐江县	77,578.20	83,163.83	89,151.62	95,570.54	102,451.62	109,828.13
8	庐江县 2018LC-02 地块储备项目	合肥市	庐江县	124,219.76	133,163.58	142,751.36	153,029.46	164,047.58	175,859.00
9	庐江县 2018LC-05 地块储备项目	合肥市	庐江县	12,323.39	13,210.67	14,161.84	15,181.49	16,274.56	17,446.33
10	庐江县 2018GX-02 地块储备项目	合肥市	庐江县	278,444.50	298,492.51	319,983.97	343,022.82	367,720.46	394,196.33
11	庐江县 2018LC-08 地块储备项目	合肥市	庐江县	168,485.37	180,616.32	193,620.69	207,561.38	222,505.80	238,526.22
12	庐江县 2018LC-10 地块储备项目	合肥市	庐江县	72,008.03	77,192.60	82,750.47	88,708.50	95,095.52	101,942.39
13	庐江县 2018CB-03 地块储备项目	合肥市	庐江县	50,387.87	54,015.80	57,904.94	62,074.09	66,543.43	71,334.55

③合肥市土地储备项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算）（单位：万元）

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	淮海大道南北两侧（大众路东）综合改造项目	合肥市	新站区	629,066.00	671,842.49	717,527.78	766,319.67	818,429.41	874,082.61
2	老合白路综合改造项目	合肥市	新站区	151,724.62	162,041.89	173,060.74	184,828.87	197,397.23	210,820.24
3	金寨路与创新大道交口地块	合肥市	肥西县	134,199.40	142,788.16	151,926.60	161,649.91	171,995.50	183,003.20
4	灯塔路与妙道山路交口东南侧地块	合肥市	肥西县	210,462.81	223,932.43	238,264.10	253,513.01	269,737.84	287,001.06
5	庐江县 2018CD-08 地块储备项目	合肥市	庐江县	104,502.34	111,190.49	118,306.68	125,878.30	133,934.52	142,506.32
6	庐江县 2018CN-12 地块储备项目	合肥市	庐江县	76,897.95	81,819.41	87,055.86	92,627.43	98,555.59	104,863.15
7	庐江县 2018CN-15 地块储备项目	合肥市	庐江县	77,578.20	82,543.20	87,825.97	93,446.83	99,427.43	105,790.78
8	庐江县 2018LC-02 地块储备项目	合肥市	庐江县	124,219.76	132,169.82	140,628.69	149,628.93	159,205.18	169,394.31
9	庐江县 2018LC-05 地块储备项目	合肥市	庐江县	12,323.39	13,112.09	13,951.26	14,844.14	15,794.16	16,804.99
10	庐江县 2018GX-02 地块储备项目	合肥市	庐江县	278,444.50	296,264.95	315,225.91	335,400.37	356,865.99	379,705.42
11	庐江县 2018LC-08 地块储备项目	合肥市	庐江县	168,485.37	179,268.43	190,741.61	202,949.08	215,937.82	229,757.84
12	庐江县 2018LC-10 地块储备项目	合肥市	庐江县	72,008.03	76,616.54	81,520.00	86,737.28	92,288.46	98,194.92
13	庐江县 2018CB-03 地块储备项目	合肥市	庐江县	50,387.87	53,612.70	57,043.91	60,694.72	64,579.18	68,712.25

3、土地出让收益预测

按照项目融资开始至第 5 年完成全部土地出让，分别考虑各地级市、区县预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算

（1）合肥市土地储备项目第 5 年土地出让收益预测表（100%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	淮海大道南北两侧（大众路东）	老合白路综合改造项目	金寨路与创新大道交口地块	灯塔路与妙道山路交口东南	庐江县 2018CD-08 地	庐江县 2018CN-12 地

			综合改造项目			侧地块	块储备项目	块储备项目
	地市	合肥市	合肥市	合肥市	合肥市	合肥市	合肥市	合肥市
一	土地收入	3,098,140.27	945,899.31	228,141.73	197,182.94	309,238.91	153,548.22	112,988.31
二	扣除项目	933,094.97	373,732.78	90,140.72	77,860.88	122,001.89	29,174.16	21,467.78
1	计提业务费	28,353.56	-	-	-	-	3,070.96	2,259.77
2	国有土地收益基金	247,851.22	75,671.96	18,251.36	15,774.63	24,739.10	12,283.86	9,039.06
3	计提教育资金	164,451.95	92,548.35	22,321.76	19,299.53	30,282.31	-	-
4	提取农业土地开发资金	2,334.11	1,497.78	361.25	244.00	231.08	-	-
5	计提廉租住房保证金	292,042.92	92,548.35	22,321.76	19,299.53	30,282.31	13,819.34	10,168.95
6	计提农田水利建设资金	164,451.95	92,548.35	22,321.76	19,299.53	30,282.31	-	-
7	社保专项基金	33,609.26	18,917.99	4,562.83	3,943.66	6,184.78	-	-
三	用于资金平衡土地相关收益	2,165,045.30	572,166.53	138,001.01	119,322.06	187,237.02	124,374.06	91,520.53

续上表

序号	项目	庐江县2018CN-15地块储备项目	庐江县2018LC-02地块储备项目	庐江县2018LC-05地块储备项目	庐江县2018GX-02地块储备项目	庐江县2018LC-08地块储备项目	庐江县2018LC-10地块储备项目	庐江县2018CB-03地块储备项目
	地市	合肥市	合肥市	合肥市	合肥市	合肥市	合肥市	合肥市
一	土地收入	113,987.83	182,519.58	18,107.10	409,126.33	247,560.28	105,803.41	74,036.32
二	扣除项目	21,657.69	34,678.72	3,440.35	77,734.00	47,036.45	20,102.65	14,066.90
1	计提业务费	2,279.76	3,650.39	362.14	8,182.53	4,951.21	2,116.07	1,480.73
2	国有土地收益基金	9,119.03	14,601.57	1,448.57	32,730.10	19,804.81	8,464.27	5,922.90
3	计提教育资金	-	-	-	-	-	-	-
4	提取农业土地开发资金	-	-	-	-	-	-	-
5	计提廉租住房保证金	10,258.90	16,426.76	1,629.64	36,821.37	22,280.43	9,522.31	6,663.27

6	计提农田水利建设资金	-	-	-	-	-	-	-
7	社保专项基金	-	-	-	-	-	-	-
三	用于资金平衡土地相关收益	92,330.14	147,840.86	14,666.75	331,392.33	200,523.83	85,700.76	59,969.42

（2）合肥市土地储备项目第5年土地出让收益预测表（90%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	淮海大道南北两侧（大众路东）综合改造项目	老合白路综合改造项目	金寨路与创新大道交口地块	灯塔路与妙道山路交口东南侧地块	庐江县2018CD-08地块储备项目	庐江县2018CN-12地块储备项目
	地市	合肥市	合肥市	合肥市	合肥市	合肥市	合肥市	合肥市
一	土地收入	2,982,652.40	909,423.95	219,344.23	189,987.26	297,954.04	147,944.87	108,865.10
二	扣除项目	899,211.18	359,361.48	86,674.50	75,025.78	117,555.65	29,174.16	20,684.37
1	计提业务费	27,430.92	-	-	-	-	3,070.96	2,177.30
2	国有土地收益基金	239,060.43	72,753.91	17,547.54	15,198.98	23,836.32	12,283.86	8,709.21
3	计提教育资金	158,204.12	88,973.77	21,459.61	18,594.35	29,176.39	-	-
4	提取农业土地开发资金	2,334.11	1,497.78	361.25	244.00	231.08	-	-
5	计提廉租住房保证金	281,643.29	88,973.77	21,459.61	18,594.35	29,176.39	13,819.34	9,797.86
6	计提农田水利建设资金	158,204.12	88,973.77	21,459.61	18,594.35	29,176.39	-	-
7	社保专项基金	32,334.19	18,188.48	4,386.88	3,799.75	5,959.08	-	-
三	用于资金平衡土地相关收益	2,083,441.22	550,062.47	132,669.73	114,961.48	180,398.39	118,770.71	88,180.73

续上表

序号	项目	庐江县2018CN-15地块储备项目	庐江县2018LC-02地块储备项目	庐江县2018LC-05地块储备项目	庐江县2018GX-02地块储备项目	庐江县2018LC-08地块储备项目	庐江县2018LC-10地块储备项目	庐江县2018CB-03地块储备项目
	地市	合肥市	合肥市	合肥市	合肥市	合肥市	合肥市	合肥市
一	土地收入	109,828.13	175,859.00	17,446.33	394,196.33	238,526.22	101,942.39	71,334.55
二	扣除项目	20,867.34	33,413.21	3,314.80	74,897.30	45,319.98	19,369.05	13,553.56
1	计提业务费	2,196.56	3,517.18	348.93	7,883.93	4,770.52	2,038.85	1,426.69
2	国有土地收益基金	8,786.25	14,068.72	1,395.70	31,535.70	19,082.10	8,155.38	5,706.76
3	计提教育资金	-	-	-	-	-	-	-
4	提取农业土地开发资金	-	-	-	-	-	-	-
5	计提廉租住房保证金	9,884.53	15,827.31	1,570.17	35,477.67	21,467.36	9,174.82	6,420.11
6	计提农田水利建设资金	-	-	-	-	-	-	-
7	社保专项基金	-	-	-	-	-	-	-
三	用于资金平衡土地相关收益	88,960.79	142,445.79	14,131.53	319,299.03	193,206.24	82,573.34	57,780.99

（3）合肥市土地储备项目第5年土地出让收益预测表（80%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	淮海大道南北两侧（大众路东）综合改造项目	老合白路综合改造项目	金寨路与创新大道交口地块	灯塔路与妙道山路交口东南侧地块	庐江县2018CD-08地块储备项目	庐江县2018CN-12地块储备项目
	地市	合肥市	合肥市	合肥市	合肥市	合肥市	合肥市	合肥市
一	土地收入	2,870,637.09	874,082.61	210,820.24	183,003.20	287,001.06	142,506.32	104,863.15
二	扣除项目	867,114.31	345,437.00	83,316.05	72,274.05	113,240.18	29,174.16	20,684.37
1	计提业务费	26,615.48	-	-	-	-	3,070.96	2,177.30

2	国有土地收益基金	230,854.47	69,926.61	16,865.62	14,640.26	22,960.08	12,283.86	8,709.21
3	计提教育资金	152,147.49	85,510.32	20,624.26	17,909.91	28,103.00	-	-
4	提取农业土地开发资金	2,334.11	1,497.78	361.25	244.00	231.08	-	-
5	计提廉租住房保证金	271,917.14	85,510.32	20,624.26	17,909.91	28,103.00	13,819.34	9,797.86
6	计提农田水利建设资金	152,147.49	85,510.32	20,624.26	17,909.91	28,103.00	-	-
7	社保专项基金	31,098.13	17,481.65	4,216.40	3,660.06	5,740.02	-	-
三	用于资金平衡土地相关收益	2,003,522.78	528,645.61	127,504.19	110,729.15	173,760.88	113,332.16	84,178.78

续上表

序号	项目	庐江县2018CN-15地块储备项目	庐江县2018LC-02地块储备项目	庐江县2018LC-05地块储备项目	庐江县2018GX-02地块储备项目	庐江县2018LC-08地块储备项目	庐江县2018LC-10地块储备项目	庐江县2018CB-03地块储备项目
	地市	合肥市	合肥市	合肥市	合肥市	合肥市	合肥市	合肥市
一	土地收入	105,790.78	169,394.31	16,804.99	379,705.42	229,757.84	98,194.92	68,712.25
二	扣除项目	20,100.25	32,184.92	3,192.95	72,144.03	43,653.99	18,657.03	13,055.33
1	计提业务费	2,115.82	3,387.89	336.10	7,594.11	4,595.16	1,963.90	1,374.24
2	国有土地收益基金	8,463.26	13,551.54	1,344.40	30,376.43	18,380.62	7,855.59	5,496.99
3	计提教育资金	-	-	-	-	-	-	-
4	提取农业土地开发资金	-	-	-	-	-	-	-
5	计提廉租住房保证金	9,521.17	15,245.49	1,512.45	34,173.49	20,678.21	8,837.54	6,184.10
6	计提农田水利建设资金	-	-	-	-	-	-	-
7	社保专项基金	-	-	-	-	-	-	-
三	用于资金平衡土地相关收益	85,690.53	137,209.39	13,612.04	307,561.39	186,103.85	79,537.89	55,656.92

二、蚌埠市

（一）应付本息情况

蚌埠市蚌山区共计 2 个土地储备项目，计划总融资 60,217.00 万元，期限均为五年，假设五年期融资利率 4.00%，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	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
蚌埠市	2018	-	60,217.00	-	60,217.00	4.00%	-	-
	2019	60,217.00	-	-	60,217.00	4.00%	2,408.68	2,408.68
	2020	60,217.00	-	-	60,217.00	4.00%	2,408.68	2,408.68
	2021	60,217.00	-	-	60,217.00	4.00%	2,408.68	2,408.68
	2022	60,217.00	-	-	60,217.00	4.00%	2,408.68	2,408.68
	2023	60,217.00	-	60,217.00	-	4.00%	2,408.68	62,625.68
合计		-	60,217.00	60,217.00	-	-	12,043.40	72,260.40

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

蚌埠市蚌山区共计 2 个土地储备项目涉及 2 个地块，分别是水蚌线蚌埠段迁址和市委党校原址。

经查询 2016 年至今各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、2018 年省市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定土储项目土地出让价格。

蚌埠市蚌山区 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 11.30%、10.10%和 9.50%，近三年平均增速 10.30%，在蚌埠市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 9.20%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 9.20%。

2、出让产生的净现金流入

蚌埠市蚌山区共 2 个土地储备项目，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交

易，且全部于一年内出让完毕。根据对委托方提供的相关材料的审核，分别以2018年GDP增速9.20%的100%、90%和80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起至第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成本、政府收益和政策性基金等情况，按照谨慎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第五年数据计算，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	项目	按2018年GDP增速的100%	按2018年GDP增速的90%	按2018年GDP增速的80%
1	水蚌线蚌埠段原址	112,685.25	108,008.12	103,487.24
2	市委党校原址	41,210.00	39,501.56	37,850.22
合 计		153,895.25	147,509.68	141,337.46

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（利息保障倍数）

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018年省市GDP增速、土地出让金收入管理规定等因素，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为：

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按2018年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2.13；按2018年GDP增速的90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为2.04；按2018年GDP增速的80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为1.96。

表1-1：按2018年GDP增速的100%比例计算土地价格的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
2019	-	2,408.68	2,408.68	-
2020	-	2,408.68	2,408.68	-
2021	-	2,408.68	2,408.68	-
2022	-	2,408.68	2,408.68	-
2023	60,217.00	2,408.68	62,625.68	153,895.25
合计	60,217.00	12,043.40	72,260.40	153,895.25
本息覆盖倍数	2.13	-	-	-

表 1-2：按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的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
2019	-	2,408.68	2,408.68	-
2020	-	2,408.68	2,408.68	-
2021	-	2,408.68	2,408.68	-
2022	-	2,408.68	2,408.68	-
2023	60,217.00	2,408.68	62,625.68	147,509.68
合计	60,217.00	12,043.40	72,260.40	147,509.68
本息覆盖倍数	2.04	-	-	-

表 1-3：按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的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
2019	-	2,408.68	2,408.68	-
2020	-	2,408.68	2,408.68	-
2021	-	2,408.68	2,408.68	-
2022	-	2,408.68	2,408.68	-
2023	60,217.00	2,408.68	62,625.68	141,337.46
合计	60,217.00	12,043.40	72,260.40	141,337.46
本息覆盖倍数	1.96	-	-	-

（三）项目概况

2018年蚌埠市蚌山区共计2个土地储备项目，规划收储面积共476,666.67平方米，各项目基本情况如下：

地块名称	土地位置及四至范围	土地规划性质	规划收储面积（平方米）	项目投资总额（万元）	自有资金（万元）	融资资金（万元）	项目实施单位
水蚌线蚌埠段原址	蚌埠胜利路立交桥至姜桥段铁路线与水蚌线交邻需一并收储土地位于水蚌线铁路两侧、西至雪华路，东至南湖路，北至胜利路铁道交汇口。	商住	454,000.00	45,000.00	-	45,000.00	蚌埠市土地储备中心
市委党校原址	环湖西路345号；北至迎滨路，南至中铁第四工程局电气化公司，东至环湖西路，西至永业路	商住	22,666.67	20,030.00	4,813.00	15,217.00	蚌埠市土地储备中心

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

蚌埠市蚌山区共2个土地储备项目涉及2个地块，项目资金需求为65,030.00万元，其中自有资金4,813.00万元、融资资金60,217.00万元。

2、资金筹措

蚌埠市蚌山区项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡

本次发行债券对应的2宗地块计划收储土地将于2023年进行出让，项目融资还本付息通过土地出让金收入逐年偿还。

表1-1，按照2018年蚌埠市蚌山区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：

地级市	区县	项目名称	预计GDP增长率	资金平衡方案				
蚌埠市	蚌埠区	水蚌线蚌埠段原址	9.20%	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
				2019	-	1,800.00	1,800.00	-
				2020	-	1,800.00	1,800.00	-
				2021	-	1,800.00	1,800.00	-
				2022	-	1,800.00	1,800.00	-
				2023	45,000.00	1,800.00	46,800.00	112,685.25
				合计	45,000.00	9,000.00	54,000.00	112,685.25
				本息覆盖倍数	2.09	-	-	-
蚌埠市	蚌埠区	市委党校原址	9.20%	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
				2019	-	608.68	608.68	-
				2020	-	608.68	608.68	-
				2021	-	608.68	608.68	-
				2022	-	608.68	608.68	-
				2023	15,217.00	608.68	15,825.68	41,210.00
				合计	15,217.00	3,043.40	18,260.40	41,210.00
				本息覆盖倍数	2.26	-	-	-

表 1-2，按照 2018 年蚌埠市蚌山区 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：

地级市	区县	项目名称	预计GDP增长率	资金平衡方案				
蚌埠市	蚌埠区	水蚌线蚌埠段原址	9.20%	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
				2019	-	1,800.00	1,800.00	-
				2020	-	1,800.00	1,800.00	-
				2021	-	1,800.00	1,800.00	-
				2022	-	1,800.00	1,800.00	-
				2023	45,000.00	1,800.00	46,800.00	108,008.12

				合计	45,000.00	9,000.00	54,000.00	108,008.12
				本息覆盖倍数	2.00	-	-	-
蚌埠市	蚌埠区	市委党校原址	9.20%	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
				2019	-	608.68	608.68	-
				2020	-	608.68	608.68	-
				2021	-	608.68	608.68	-
				2022	-	608.68	608.68	-
				2023	15,217.00	608.68	15,825.68	39,501.56
				合计	15,217.00	3,043.40	18,260.40	39,501.56
				本息覆盖倍数	2.16	-	-	-

表 1-3，按照 2018 年蚌埠市蚌山区 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：

地级市	区县	项目名称	预计GDP增长率	资金平衡方案				
蚌埠市	蚌埠区	水蚌线蚌埠段原址	9.20%	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
				2019	-	1,800.00	1,800.00	-
				2020	-	1,800.00	1,800.00	-
				2021	-	1,800.00	1,800.00	-
				2022	-	1,800.00	1,800.00	-
				2023	45,000.00	1,800.00	46,800.00	103,487.24
				合计	45,000.00	9,000.00	54,000.00	103,487.24
				本息覆盖倍数	1.92	-	-	-
蚌埠市	蚌埠区	市委党校原址	9.20%	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
				2019	-	608.68	608.68	-
				2020	-	608.68	608.68	-
				2021	-	608.68	608.68	-
				2022	-	608.68	608.68	-
				2023	15,217.00	608.68	15,825.68	37,850.22

				合计	15,217.00	3,043.40	18,260.40	37,850.22
				本息覆盖倍数	2.07	-	-	-

（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

经查询各地级市及区县土地交易中心信息，本次评价参考下述土地出让地块的出让价格，考虑各年 GDP 实际增长率得出 2018 年实际出让价格，然后考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，最后依据参考地块面积加权平均得出预计出让价格，具体情况如下：

①蚌埠市蚌山区土储项目（水蚌线蚌埠段原址）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让时间	用途
1	蚌挂(2018)33 号	解放路东侧、涂山路南侧	蚌山区	40,453.86	2.5	101,134.64	287,00.00	7,094.50	2018 年	居住用地
2	蚌挂(2018)41 号	延安路西侧、Z-25 路北侧	蚌山区	70,184.41	1.4	98,258.18	366,05.00	5,215.55	2018 年	商住用地
预测土地单价(元/平米)								5,902.57	-	-

②蚌埠市蚌山区土储项目（市委党校原址）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让时间	用途
1	蚌挂(2017)51 号	财院路北侧、兰凤路西侧	经开区	57,729.28	2.5	144,323.21	887,05.00	15,365.69	2017 年	居住用地
2	蚌挂(2017)52 号	兰凌路北侧、兰凤路西侧	经开区	103,907.67	2.5	259,769.18	1,177,95.00	11,336.51	2017 年	居住用地
预测土地单价(元/平米)								13,950.89	-	-

（2）收储土地出让价格预测

具体计算如下：

①2018 年土地出让价格预测

蚌埠市蚌山区土地储备项目土地价格预测表（土地单价：元/㎡）

序号	地块	地市	区县	2018预计GDP增长率	土地性质	拟出让面积(㎡)	预测土地单价(元/平米)
1	水蚌线蚌埠段原址	蚌埠市	蚌山区	8.60%	商住	146,666.67	5,902.57
2	市委党校原址	蚌埠市	蚌山区	8.60%	商住	22,666.67	13,950.89

②2019-2023年土地出让价格预测（预计GDP增长100%概率测算）

蚌埠市蚌山区土地储备项目土地价格预测表（土地单价：元/㎡）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1	水蚌线蚌埠段原址	蚌埠市	蚌山区	商住	5,902.57	6,445.61	7,038.60	7,686.15	8,393.28	9,165.46
2	市委党校原址	蚌埠市	蚌山区	商住	13,950.89	15,234.38	16,635.94	18,166.44	19,837.76	21,662.83

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。土地增长率于各地级市、区县2015-2017年近三年GDP平均增长率、2018年政府工作报告预计GDP增长率孰小取数，作为预测的土地增长率。

（1）蚌埠市蚌山区土地储备项目土地出让收入预测表（预计GDP增长100%概率测算）

单元：万元

序号	地块	地市	区县	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1	水蚌线蚌埠段原址	蚌埠市	蚌山区	86,571.01	94,535.55	103,232.82	112,730.24	123,101.42	134,426.75
2	市委党校原址	蚌埠市	蚌山区	31,622.03	34,531.26	37,708.13	41,177.28	44,965.59	49,102.43

（2）蚌埠市蚌山区土地储备项目土地出让收入预测表（预计GDP增长90%概率测算）

单元：万元

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	水蚌线蚌埠段原址	蚌埠市	蚌山区	86,571.01	93,739.09	101,500.69	109,904.95	119,005.08	128,858.70
2	市委党校原址	蚌埠市	蚌山区	31,622.03	34,240.33	37,075.43	40,145.28	43,469.31	47,068.57

（3）蚌埠市蚌山区土地储备项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算）

单元：万元

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	水蚌线蚌埠段原址	蚌埠市	蚌山区	86,571.01	92,942.64	99,783.22	107,127.26	115,011.83	123,476.70
2	市委党校原址	蚌埠市	蚌山区	31,622.03	33,949.41	36,448.09	39,130.67	42,010.68	45,102.67

3、土地出让收益预测

按照项目融资开始至第 5 年完成全部土地出让，分别考虑各地级市、区县预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算

（1）蚌埠市土地储备项目土地出让收益预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算）

单元：万元

序号	项目	市汇总	水蚌线蚌埠段原址	市委党校原址
	地市	蚌埠市	蚌埠市	蚌埠市
一	土地收入	183,529.18	134,426.75	49,102.43
二	扣除项目	29,633.93	21,741.50	7,892.43
1	上缴财政	-	-	-
2	计提业务费	3,670.59	2,688.54	982.05
3	国有土地收益基金	14,682.33	10,754.14	3,928.19
4	计提教育资金	3,670.59	2,688.54	982.05
5	提取农业土地开发资金	179.50	155.47	24.03
6	计提廉租住房保证金	89.74	77.73	12.01
7	计提农田水利建设资金	3,670.59	2,688.54	982.05
8	社会保障专项基金	3,670.59	2,688.54	982.05
三	用于资金平衡土地相关收益	153,895.25	112,685.25	41,210.00

（2）蚌埠市土地储备项目土地出让收益预测表（预计 GDP 增长 90%概率测算）

单元：万元

序号	项目	市汇总	水蚌线蚌埠段原址	市委党校原址
	地市	蚌埠市	蚌埠市	蚌埠市
一	土地收入	175,927.27	128,858.70	47,068.57
二	扣除项目	28,417.59	20,850.58	7,567.01
1	上缴财政	-	-	-
2	计提业务费	3,518.54	2,577.17	941.37
3	国有土地收益基金	14,074.19	10,308.70	3,765.49
4	计提教育资金	3,518.54	2,577.17	941.37
5	提取农业土地开发资金	179.50	155.47	24.03
6	计提廉租住房保证金	89.74	77.73	12.01
7	计提农田水利建设资金	3,518.54	2,577.17	941.37
8	社会保障专项基金	3,518.54	2,577.17	941.37
三	用于资金平衡土地相关收益	147,509.68	108,008.12	39,501.56

（3）蚌埠市土地储备项目土地出让收益预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算）

单元：万元

序号	项目	市汇总	水蚌线蚌埠段原址	市委党校原址
	地市	蚌埠市	蚌埠市	蚌埠市
一	土地收入	168,579.37	123,476.70	45,102.67
二	扣除项目	27,241.91	19,989.46	7,252.45
1	上缴财政	-	-	-
2	计提业务费	3,371.58	2,469.53	902.05
3	国有土地收益基金	13,486.35	9,878.14	3,608.21
4	计提教育资金	3,371.58	2,469.53	902.05
5	提取农业土地开发资金	179.50	155.47	24.03
6	计提廉租住房保证金	89.74	77.73	12.01
7	计提农田水利建设资金	3,371.58	2,469.53	902.05
8	社会保障专项基金	3,371.58	2,469.53	902.05
三	用于资金平衡土地相关收益	141,337.46	103,487.24	37,850.22

三、淮南市

（一）应付本息情况

淮南市本级及一个县共计八个土地储备项目，计划总融资 49,360.00 万元，期限五年，假设融资利率为 4.00%。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	2018	-	49,360.00	-	49,360.00	4.00%	-	-
	2019	49,360.00	-	-	49,360.00	4.00%	1,974.40	1,974.40
	2020	49,360.00	-	-	49,360.00	4.00%	1,974.40	1,974.40
	2021	49,360.00	-	-	49,360.00	4.00%	1,974.40	1,974.40
	2022	49,360.00	-	-	49,360.00	4.00%	1,974.40	1,974.40
	2023	49,360.00	-	49,360.00	-	4.00%	1,974.40	51,334.40
合计		-	49,360.00	49,360.00	-	-	9,872.00	59,232.00

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

淮南市本级及一个县共计 8 个土地储备项目涉及 8 个地块，分别是 F16-2 地块、玉兰大道加油站地块、E2-1 北侧地块、洞山东路北侧与规划中兴路东侧地块、高铁站前北侧地块项目、高铁东站 A1、A2 地块项目、凤台县斜路陈项目、凤台县南湖大道北段项目。

经查询 2016 年至今各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、2018 年省市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素,确定土储项目土地出让价格。

淮南市本级 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 3.70%、6.60%和 6.90%,近三年平均增速 5.73%,在淮南市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 7.20%,此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的增长,即增速 5.73%；淮南市凤台县 2015-2017 年全市生产总值

(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 2.30%、4.80%和 6.70%,近三年平均增速4.60%,在淮南市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 6.50%,此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的增长,即增速 4.60%;

2、出让产生的净现金流入

淮南市本级及一个县共8个土地储备项目,自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易,且全部于一年内出让完毕。根据对委托方提供的相关材料的审核,分别以2018 年 GDP 增速的 100%、90%和 80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起至第五年末土地挂牌交易的现金流入,考虑基本政策成本、政府收益和政策性基金等情况,按照谨慎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第五年数据计算,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	项目	按 2018 年 GDP 增速的 100%	按 2018 年 GDP 增速的 90%	按 2018 年 GDP 增速的 80%
1	F16-2 地块	29,300.10	28,514.28	27,745.40
2	玉兰大道加油站地块	1,067.98	1,039.32	1,011.31
3	E2-1 北侧地块	11,606.37	11,295.09	10,990.53
4	洞山东路北侧与规划中兴路东侧地块	71,744.03	69,819.87	67,937.22
5	高铁站前北侧地块项目	7,743.31	7,535.64	7,332.44
6	高铁东站 A1、A2 地块项目	46,910.04	45,651.92	44,420.94
7	凤台县斜路陈项目	37,111.65	36,302.76	35,508.04
8	凤台县南湖大道北段项目	81,251.05	79,480.11	77,740.17
合 计		286,734.53	279,638.99	272,686.05

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（利息保障倍数）

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入,通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询,结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018年省市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素,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为:

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易,且全部于一年内出让完毕,按2018 年 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4.84、按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增长的情况下,本息覆盖倍数为 4.72、按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增长的情况下,本息覆盖倍数为 4.60。

表 1-1：按 2018 年 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的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
2019	-	1,974.40	1,974.40	-
2020	-	1,974.40	1,974.40	-
2021	-	1,974.40	1,974.40	-
2022	-	1,974.40	1,974.40	-
2023	49,360.00	1,974.40	51,334.40	286,734.53
合计	49,360.00	9,872.00	59,232.00	286,734.53
本息覆盖倍数	4.84	-	-	-

表 1-2:按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的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
2019	-	1,974.40	1,974.40	-
2020	-	1,974.40	1,974.40	-

2021	-	1,974.40	1,974.40	-
2022	-	1,974.40	1,974.40	-
2023	49,360.00	1,974.40	51,334.40	279,638.99
合计	49,360.00	9,872.00	59,232.00	279,638.99
本息覆盖倍数	4.72	-	-	-

表 1-3:按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的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
2019	-	1,974.40	1,974.40	-
2020	-	1,974.40	1,974.40	-
2021	-	1,974.40	1,974.40	-
2022	-	1,974.40	1,974.40	-
2023	49,360.00	1,974.40	51,334.40	272,686.05
合计	49,360.00	9,872.00	59,232.00	272,686.05
本息覆盖倍数	4.60	-	-	-

（三）项目概况

2018 年淮南市土地储备项目 8 个，规划收储面积共 1,381,841.98 平方米，各项目基本情况如下：

地块名称	土地位置及四至范围	土地规划性质	规划收储面积（亩）	项目投资总额（万元）	自有资金（万元）	融资资金（万元）	项目实施方
F16-2 地块	东至青桐大道、F16-1 地块、南至和畅街、西至金合欢路、北至和风大街	其他服务设施用地	191.36	3,780.00	-	3,780.00	淮南市土储中心
玉兰大道加油站地块	东至玉兰大道、南至民祥街、西至 A1-1 地块、北至至 A1-1 地块	加油站用地	6.98	114.00	-	114.00	
E2-1 北侧地块	东至水仙路、南至 E2-1 地块、西至玉兰大道、北至至民惠街	二类居住用地	94.17	1,535.00	-	1,535.00	
洞山东路北	东至九连路、南至	商住用地	371.45	15,371.00	1,873.00	13,498.00	

侧与规划中兴路东侧地块	合徐高速连接线、西至中兴路、北至九龙岗路	与教育科研					
高铁站前北侧地块项目	东至规划路、南至高铁站、西至规划路、北至焦岗湖大道	商业商服用地、商住混合用地	86.00	3,038.00	1,038.00	2,000.00	
高铁东站A1、A2地块项目	东至高经三路、南至南纬五路、北至南纬六路、西至高经一路	综合、物流、商住综合居住公共绿地	521.00	11,000.00	869.00	10,131.00	
凤台县斜路陈项目	东至明珠大道，南至规划中的西一路，西至体育场西路，北至凤利路	居住用地	251.40	20,111.62	10,111.62	10,000.00	凤台县土储中心
凤台县南湖大道北段项目	滨河大道以北、新区路以南、区一路以东、区三路以西	居住用地	550.40	27,519.83	19,217.83	8,302.00	

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

淮南市共8个土地储备项目涉及8个地块，项目资金总需求为82,469.45万元；其中自有资金33,109.45万元、融资资金49,360.00万元。

2、资金筹措

淮南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

本次发行债券对应的8宗地块计划收储土地将于2023年进行出让，项目融资还本付息通过土地出让金收入逐年偿还。

表1-1，按照2018年淮南市（区县）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：

地级市	区县	项目名称	预计GDP增长率	资金平衡方案		
淮南市	本级		5.73	年度	融资本息支付	项目还款来源

		F16-2地块	%		本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019		151.20	151.20	
				2020		151.20	151.20	
				2021		151.20	151.20	
				2022		151.20	151.20	
				2023	3,780.00	151.20	3,931.20	29,300.10
				合计	3,780.00	756.00	4,536.00	29,300.10
				本息覆盖倍数	6.46			
淮南市	本级	玉兰大道加油站地块	5.73%	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
				2019	-	4.56	4.56	
				2020	-	4.56	4.56	
				2021	-	4.56	4.56	
				2022	-	4.56	4.56	
				2023	114.00	4.56	118.56	1,067.98
				合计	114.00	22.80	136.80	1,067.98
				本息覆盖倍数	7.81			
淮南市	本级	E2-1北侧地块	5.73%	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
				2019	-	61.40	61.40	
				2020	-	61.40	61.40	
				2021	-	61.40	61.40	
				2022	-	61.40	61.40	
				2023	1,535.00	61.40	1,596.40	11,606.37
				合计	1,535.00	307.00	1,842.00	11,606.37
				本息覆盖倍数	6.30			
淮南市	本级	洞山东路北侧与规划中兴路东侧地块	5.73%	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
				2019	-	539.92	539.92	
				2020	-	539.92	539.92	
				2021	-	539.92	539.92	
				2022	-	539.92	539.92	
				2023	13,498.00	539.92	14,037.92	71,744.03
				合计	13,498.00	2,699.60	16,197.60	71,744.03
				本息覆盖倍数	4.43			
淮南市	本级	高铁站前北侧地块	5.73%	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
				2019	-	80.00	80.00	
				2020	-	80.00	80.00	

		项目		2021	-	80.00	80.00	
				2022	-	80.00	80.00	
				2023	2,000.00	80.00	2,080.00	7,743.31
				合计	2,000.00	400.00	2,400.00	7,743.31
				本息覆盖倍数	3.23			
淮南市	本级	高铁东站A1、A2地块项目	5.73%	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
				2019	-	405.24	405.24	
				2020	-	405.24	405.24	
				2021	-	405.24	405.24	
				2022	-	405.24	405.24	
				2023	10,131.00	405.24	10,536.24	46,910.04
				合计	10,131.00	2,026.20	12,157.20	46,910.04
				本息覆盖倍数	3.86			
淮南市	凤台县	凤台县斜路陈项目	4.60%	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
				2019		400.00	400.00	
				2020		400.00	400.00	
				2021		400.00	400.00	
				2022		400.00	400.00	
				2023	10,000.00	400.00	10,400.00	37,111.65
				合计	10,000.00	2,000.00	12,000.00	37,111.65
				本息覆盖倍数	3.09			
淮南市	凤台县	凤台县南湖大道北段项目	4.60%	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
				2019		332.08	332.08	
				2020		332.08	332.08	
				2021		332.08	332.08	
				2022		332.08	332.08	
				2023	8,302.00	332.08	8,634.08	81,251.05
				合计	8,302.00	1,660.40	9,962.40	81,251.05
				本息覆盖倍数	8.16			

表 1-2，按照 2018 年淮南市（区县）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：

地级市	区县	项目名称	预计GDP增长	资金平衡方案

			率					
淮南市	本级	F16-2地块	5.73%	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
				2019	-	151.20	151.20	
				2020	-	151.20	151.20	
				2021	-	151.20	151.20	
				2022	-	151.20	151.20	
				2023	3,780.00	151.20	3,931.20	28,514.28
				合计	3,780.00	756.00	4,536.00	28,514.28
				本息覆盖倍数	6.29			
淮南市	本级	玉兰大道加油站地块	5.73%	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
				2019	-	4.56	4.56	
				2020	-	4.56	4.56	
				2021	-	4.56	4.56	
				2022	-	4.56	4.56	
				2023	114.00	4.56	118.56	1,039.32
				合计	114.00	22.80	136.80	1,039.32
				本息覆盖倍数	7.60			
淮南市	本级	E2-1北侧地块	5.73%	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
				2019	-	61.40	61.40	-
				2020	-	61.40	61.40	-
				2021	-	61.40	61.40	-
				2022	-	61.40	61.40	-
				2023	1,535.00	61.40	1,596.40	11,295.09
				合计	1,535.00	307.00	1,842.00	11,295.09
				本息覆盖倍数	6.13			
淮南市	本级	洞山东路北侧与规划中兴路东侧地块	5.73%	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
				2019	-	539.92	539.92	
				2020	-	539.92	539.92	
				2021	-	539.92	539.92	
				2022	-	539.92	539.92	
				2023	13,498.00	539.92	14,037.92	69,819.87
				合计	13,498.00	2,699.60	16,197.60	69,819.87
				本息覆盖倍数	4.31			
淮南市	本级	高铁站前	5.73%	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

		北侧地块项目		2019	-	80.00	80.00	
				2020	-	80.00	80.00	
				2021	-	80.00	80.00	
				2022	-	80.00	80.00	
				2023	2,000.00	80.00	2,080.00	7,535.64
				合计	2,000.00	400.00	2,400.00	7,535.64
				本息覆盖倍数	3.14			
淮南市	本级	高铁东站A1、A2地块项目	5.73%	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
				2019	-	405.24	405.24	
				2020	-	405.24	405.24	
				2021	-	405.24	405.24	
				2022	-	405.24	405.24	
				2023	10,131.00	405.24	10,536.24	45,651.92
				合计	10,131.00	2,026.20	12,157.20	45,651.92
				本息覆盖倍数	3.76			
淮南市	凤台县	凤台县斜路陈项目	4.60%	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
				2019		400.00	400.00	
				2020		400.00	400.00	
				2021		400.00	400.00	
				2022		400.00	400.00	
				2023	10,000.00	400.00	10,400.00	36,302.76
				合计	10,000.00	2,000.00	12,000.00	36,302.76
				本息覆盖倍数	3.03			
淮南市	凤台县	凤台县南湖大道北段项目	4.60%	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
				2019		332.08	332.08	
				2020		332.08	332.08	
				2021		332.08	332.08	
				2022		332.08	332.08	
				2023	8,302.00	332.08	8,634.08	79,480.11
				合计	8,302.00	1,660.40	9,962.40	79,480.11
				本息覆盖倍数	7.98			

表 1-2，按照 2018 年淮南市（区县）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：

地级市	区县	项目	预计	资金平衡方案

		名称	GDP增长率					
淮南市	本级	F16-2地块	5.73%	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
				2019		151.20	151.20	
				2020		151.20	151.20	
				2021		151.20	151.20	
				2022		151.20	151.20	
				2023	3,780.00	151.20	3,931.20	27,745.40
				合计	3,780.00	756.00	4,536.00	27,745.40
				本息覆盖倍数	6.12			
淮南市	本级	玉兰大道加油站地块	5.73%	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
				2019	-	4.56	4.56	
				2020	-	4.56	4.56	
				2021	-	4.56	4.56	
				2022	-	4.56	4.56	
				2023	114.00	4.56	118.56	1,011.31
				合计	114.00	22.80	136.80	1,011.31
				本息覆盖倍数	7.39			
淮南市	本级	E2-1北侧地块	5.73%	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
				2019	-	61.40	61.40	
				2020	-	61.40	61.40	
				2021	-	61.40	61.40	
				2022	-	61.40	61.40	
				2023	1,535.00	61.40	1,596.40	10,990.53
				合计	1,535.00	307.00	1,842.00	10,990.53
				本息覆盖倍数	5.97			
淮南市	本级	洞山东路北侧与规划中兴路东侧地块	5.73%	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
				2019	-	539.92	539.92	
				2020	-	539.92	539.92	
				2021	-	539.92	539.92	
				2022	-	539.92	539.92	
				2023	13,498.00	539.92	14,037.92	67,937.22
				合计	13,498.00	2,699.60	16,197.60	67,937.22
				本息覆盖倍数	4.19			

淮南市	本级	高铁站前北侧地块项目	5.73%	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
				2019	-	80.00	80.00	
				2020	-	80.00	80.00	
				2021	-	80.00	80.00	
				2022	-	80.00	80.00	
				2023	2,000.00	80.00	2,080.00	7,332.44
				合计	2,000.00	400.00	2,400.00	7,332.44
				本息覆盖倍数	3.06			
淮南市	本级	高铁东站A1、A2地块项目	5.73%	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
				2019	-	405.24	405.24	
				2020	-	405.24	405.24	
				2021	-	405.24	405.24	
				2022	-	405.24	405.24	
				2023	10,131.00	405.24	10,536.24	44,420.94
				合计	10,131.00	2,026.20	12,157.20	44,420.94
				本息覆盖倍数	3.65			
淮南市	凤台县	凤台县斜路陈项目	4.60%	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
				2019		400.00	400.00	
				2020		400.00	400.00	
				2021		400.00	400.00	
				2022		400.00	400.00	
				2023	10,000.00	400.00	10,400.00	35,508.04
				合计	10,000.00	2,000.00	12,000.00	35,508.04
				本息覆盖倍数	2.96			
淮南市	凤台县	凤台县南湖大道北段项目	4.60%	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
				2019		332.08	332.08	
				2020		332.08	332.08	
				2021		332.08	332.08	
				2022		332.08	332.08	
				2023	8,302.00	332.08	8,634.08	77,740.17
				合计	8,302.00	1,660.40	9,962.40	77,740.17
				本息覆盖倍数	7.80			

（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

经查询各地级市及区县土地交易中心信息，本次土地收储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淮南市本级土储项目（F16-2 地块、玉兰大道加油站地块）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	淮国土拍〔2017〕003 号	HGTP17003	高新区	56,333.27	2.5	13,266.42	2,354.99	2016-12-29	其他商服用地
参考均价							2,354.99	-	-

②淮南市本级土储项目（E2-1 北侧地块）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	淮国土拍〔2016〕029 号	HGTP16029	高新区	44,057.02	1.4	6,079.84	1,379.99	2016-8-17	其他普通商品住房用地
2	淮国土拍〔2016〕028 号	HGTP16028	高新区	43,199.18	1.4	5,961.45	1,379.99	2016-8-17	其他普通商品住房用地
3	淮国土拍〔2017〕039 号	HGTP17039	高新区	91,265.08	1.4	21,800.00	2,388.65	2017-7-28	其他普通商品住房用地
参考均价							1,895.64	-	-

③淮南市本级土储项目（洞山东路北侧与规划中兴路东侧地块）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	淮国土拍〔2017〕040 号	HGTP17040	高新区	92,407.99	2	27,723.00	3,000.07	2017-7-28	其他普通商品住房用地
2	淮国土拍〔2017〕042 号	HGTP17042	高新区	6,132.41	2	1,550.00	2,527.55	2017-9-13	其他普通商品住房用地
参考均价							2,970.66	-	-

④淮南市本级土储项目（高铁站前北侧地块项目、高铁东站 A1、A2 地块项目）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	淮国土拍〔2016〕046 号	HGTP16046	经开区	3,680.78	2	491.38	1,334.98	2016-11-23	其他普通商品住房用地
2	淮国土拍〔2016〕015 号	HGTP16015	经开区	3,327.40	0.5	479.15	1,440.00	2016-5-12	其他商服用地
参考均价							1,384.84	-	-

⑤淮南市凤台县土储项目（凤台县斜路陈项目、凤台县南湖大道北段项目）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	凤国土资告(2018)003	Ftjy2017006	凤台县	33,886.77	≤2.0	8,056.54	2,377.49	2018-2-6	商住
2	凤国土资告(2018)003	Ftjy2017022	凤台县	34,291.37	≤2.5	8,358.48	2,437.49	2018-2-6	商住
3	凤国土资告(2018)003	Ftjy2017023	凤台县	41,627.71	≤2.0	9,896.93	2,377.49	2018-2-6	商住
参考均价							2,396.22	-	-

（2）收储土地出让价格预测

本次预测参照土储项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对各地级市、区县土地储备项目进行价格预测。

具体计算如下：

①2018 年土地出让价格预测

淮南市土地储备项目土地价格预测表（土地单价：元/㎡）

序号	地块	地市	区县	2018 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(㎡)	参考平均单价(元/平米)	修正系数	预测土地单价(元/平米)

1	F16-2 地块	淮南市	高新区	5.73%	其他服务设施用地	127,574.64	2,354.99	0.90	2,119.49
2	玉兰大道加油站地块	淮南市	高新区	5.73%	加油站用地	4,650.02	2,354.99	0.90	2,119.49
3	E2-1 北侧地块	淮南市	高新区	5.73%	二类居住用地	62,780.31	1,895.64	0.90	1,706.08
4	洞山东路北侧与规划中兴路东侧地块	淮南市	大通区	5.73%	商住用地与教育科研	247,637.77	2,970.66	0.90	2,673.59
5	高铁站前北侧地块项目	淮南市	经开区	5.73%	商业商服用地、商住混合用地	57,333.62	1,384.84	0.90	1,246.36
6	高铁东站 A1、A2 地块项目	淮南市	经开区	5.73%	综合、物流、商住综合居住公共绿地	347,335.07	1,384.84	0.90	1,246.36
7	凤台县斜路陈项目	淮南市	凤台县	4.60%	居住用地	167,597.64	2,396.22	0.90	2,156.60
8	凤台县南湖大道北段项目	淮南市	凤台县	4.60%	居住用地	366,932.90	2,396.22	0.90	2,156.60

②2019-2023 年土地出让价格预测

淮南市土地储备项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算，土地单价：元/㎡）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	F16-2 地块	淮南市	高新区	其他服务设施用地	2,119.49	2,241.01	2,369.49	2,505.34	2,648.98	2,800.86
2	玉兰大道加油站地块	淮南市	高新区	加油站用地	2,119.49	2,241.01	2,369.49	2,505.34	2,648.98	2,800.86
3	E2-1 北侧地块	淮南市	高新区	二类居住用地	1,706.08	1,803.90	1,907.32	2,016.67	2,132.29	2,254.55
4	洞山东路北侧与规划中兴路	淮南市	大通区	商住用地与教育科研	2,673.59	2,826.88	2,988.95	3,160.32	3,341.51	3,533.09

	东侧地块									
5	高铁站前北侧地块项目	淮南市	经开区	商业商服用地、商住混合用地	1,246.36	1,317.82	1,393.37	1,473.26	1,557.73	1,647.04
6	高铁东站 A1、A2 地块项目	淮南市	经开区	综合、物流、商住综合居住公共绿地	1,246.36	1,317.82	1,393.37	1,473.26	1,557.73	1,647.04
7	凤台县斜路陈项目	淮南市	凤台县	居住用地	2,156.60	2,255.81	2,359.57	2,468.11	2,581.65	2,700.40
8	凤台县南湖大道北段项目	淮南市	凤台县	居住用地	2,156.60	2,255.81	2,359.57	2,468.11	2,581.65	2,700.40

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。土地增长率取数各地级市、区县 2015-2017 年近三年 GDP 平均增长率、2018 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）淮南市土地储备项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算）

单元：万元

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	F16-2 地块	淮南市	高新区	27,039.31	28,589.57	30,228.70	31,961.82	33,794.29	35,731.83
2	玉兰大道加油站地块	淮南市	高新区	985.57	1,042.07	1,101.82	1,164.99	1,231.78	1,302.41
3	E2-1 北侧地块	淮南市	高新区	10,710.83	11,324.91	11,974.21	12,660.73	13,386.61	14,154.11
4	洞山东路北侧	淮南市	大通区	66,208.28	70,004.22	74,017.80	78,261.48	82,748.47	87,492.72

	与规划中兴路东侧地块								
5	高铁站前北侧地块项目	淮南市	经开区	7,145.84	7,555.53	7,988.71	8,446.73	8,931.01	9,443.06
6	高铁东站 A1、A2 地块项目	淮南市	经开区	43,290.47	45,772.45	48,396.74	51,171.49	54,105.32	57,207.36
7	凤台县斜路陈项目	淮南市	凤台县	36,144.14	37,806.78	39,545.89	41,365.00	43,267.79	45,258.11
8	凤台县南湖大道北段项目	淮南市	凤台县	79,132.83	82,772.94	86,580.50	90,563.20	94,729.11	99,086.65

（2）淮南市土地储备项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 90%概率测算）

单元：万元

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	F16-2 地块	淮南市	高新区	27,039.31	28,434.54	29,901.77	31,444.70	33,067.24	34,773.51
2	玉兰大道加油站地块	淮南市	高新区	985.57	1,036.42	1,089.90	1,146.14	1,205.28	1,267.47
3	E2-1 北侧地块	淮南市	高新区	10,710.83	11,263.50	11,844.70	12,455.89	13,098.61	13,774.50
4	洞山东路北侧与规划中兴路东侧地块	淮南市	大通区	66,208.28	69,624.63	73,217.26	76,995.27	80,968.22	85,146.18
5	高铁站前北侧地块项目	淮南市	经开区	7,145.84	7,514.56	7,902.31	8,310.07	8,738.87	9,189.80
6	高铁东站 A1、A2 地块项目	淮南市	经开区	43,290.47	45,524.25	47,873.31	50,343.57	52,941.30	55,673.07

7	凤台县斜路陈项目	淮南市	凤台县	36,144.14	37,640.51	39,198.83	40,821.66	42,511.68	44,271.66
8	凤台县南湖大道北段项目	淮南市	凤台县	79,132.83	82,408.93	85,820.66	89,373.64	93,073.71	96,926.96

（3）淮南市土地储备项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算）

单元：万元

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	F16-2 地块	淮南市	高新区	27,039.31	28,279.52	29,576.60	30,933.18	32,351.99	33,835.86
2	玉兰大道加油站地块	淮南市	高新区	985.57	1,030.77	1,078.05	1,127.50	1,179.21	1,233.30
3	E2-1 北侧地块	淮南市	高新区	10,710.83	11,202.10	11,715.90	12,253.27	12,815.28	13,403.08
4	洞山东路北侧与规划中兴路东侧地块	淮南市	大通区	66,208.28	69,245.03	72,421.07	75,742.78	79,216.85	82,850.27
5	高铁站前北侧地块项目	淮南市	经开区	7,145.84	7,473.59	7,816.38	8,174.89	8,549.85	8,942.00
6	高铁东站 A1、A2 地块项目	淮南市	经开区	43,290.47	45,276.06	47,352.72	49,524.63	51,796.16	54,171.88
7	凤台县斜路陈项目	淮南市	凤台县	36,144.14	37,474.25	38,853.30	40,283.10	41,765.52	43,302.49
8	凤台县南湖大道北段项目	淮南市	凤台县	79,132.83	82,044.92	85,064.17	88,194.54	91,440.10	94,805.09

3、土地出让收益预测

按照项目融资开始至第 5 年完成全部土地出让，分别考虑各地级市、区县预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算

（1）淮南市土地储备项目第 5 年土地出让收益预测表（100%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	F16-2 地块	玉兰大道加油站地块	E2-1 北侧地块	洞山东路北侧与规划中兴路东侧地块	高铁站前北侧地块项目	高铁东站 A1、A2 地块项目	凤台县斜路陈项目	凤台县南湖大道北段项目
	地市	淮南市	淮南市	淮南市	淮南市	淮南市	淮南市	淮南市	淮南市	淮南市
一	土地收入	349,676.23	35,731.83	1,302.41	14,154.11	87,492.72	9,443.06	57,207.36	45,258.11	99,086.65
二	扣除项目	62,941.72	6,431.73	234.43	2,547.74	15,748.69	1,699.75	10,297.32	8,146.46	17,835.60
1	其他项目（出让收入 18%）	62,941.72	6,431.73	234.43	2,547.74	15,748.69	1,699.75	10,297.32	8,146.46	17,835.60
三	用于资金平衡土地相关收益	286,734.51	29,300.10	1,067.98	11,606.37	71,744.03	7,743.31	46,910.04	37,111.65	81,251.05

（2）淮南市土地储备项目第 5 年土地出让收益预测表（90%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	F16-2 地块	玉兰大道加油站地块	E2-1 北侧地块	洞山东路北侧与规划中兴路东侧地块	高铁站前北侧地块项目	高铁东站 A1、A2 地块项目	凤台县斜路陈项目	凤台县南湖大道北段项目
	地市	淮南市	淮南市	淮南市	淮南市	淮南市	淮南市	淮南市	淮南市	淮南市
一	土地收入	341,023.15	34,773.51	1,267.47	13,774.50	85,146.18	9,189.80	55,673.07	44,271.66	96,926.96

序号	项目	市汇总	F16-2 地块	玉兰大道加油站地块	E2-1 北侧地块	洞山东路北侧与规划中兴路东侧地块	高铁站前北侧地块项目	高铁东站 A1、A2 地块项目	凤台县斜路陈项目	凤台县南湖大道北段项目
	地市	淮南市	淮南市	淮南市	淮南市	淮南市	淮南市	淮南市	淮南市	淮南市
二	扣除项目	61,384.16	6,259.23	228.15	2,479.41	15,326.31	1,654.16	10,021.15	7,968.90	17,446.85
1	其他项目（出让收入 18%）	61,384.16	6,259.23	228.15	2,479.41	15,326.31	1,654.16	10,021.15	7,968.90	17,446.85
三	用于资金平衡土地相关收益	279,638.99	28,514.28	1,039.32	11,295.09	69,819.87	7,535.64	45,651.92	36,302.76	79,480.11

（3）淮南市土地储备项目第 5 年土地出让收益预测表（80%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	F16-2 地块	玉兰大道加油站地块	E2-1 北侧地块	洞山东路北侧与规划中兴路东侧地块	高铁站前北侧地块项目	高铁东站 A1、A2 地块项目	凤台县斜路陈项目	凤台县南湖大道北段项目
	地市	淮南市	淮南市	淮南市	淮南市	淮南市	淮南市	淮南市	淮南市	淮南市
一	土地收入	332,543.96	33,835.86	1,233.30	13,403.08	82,850.27	8,942.00	54,171.88	43,302.49	94,805.09
二	扣除项目	59,857.92	6,090.46	221.99	2,412.55	14,913.05	1,609.56	9,750.94	7,794.45	17,064.92
1	其他项目（出让收入 18%）	59,857.92	6,090.46	221.99	2,412.55	14,913.05	1,609.56	9,750.94	7,794.45	17,064.92
三	用于资金平衡土地相关收益	272,686.04	27,745.40	1,011.31	10,990.53	67,937.22	7,332.44	44,420.94	35,508.04	77,740.17

四、马鞍山市

（一）应付本息情况

马鞍山市和县共计 2 个土地储备项目，计划总融资 20,664.00 万元，其中本次发债金额 11,164.00 万元，预计 2019 年发债金额 9,500.00 万元，期限五年，假设五年期融资利率 4.00%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应还本付息情况如下：

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
马鞍山市	2018	-	11,164.00	-	11,164.00	4.00%	-	-
	2019	11,164.00	9,500.00	-	20,664.00	4.00%	446.56	446.56
	2020	20,664.00	-	-	20,664.00	4.00%	826.56	826.56
	2021	20,664.00	-	-	20,664.00	4.00%	826.56	826.56
	2022	20,664.00	-	-	20,664.00	4.00%	826.56	826.56
	2023	20,664.00	-	11,164.00	9,500.00	4.00%	826.56	11,990.56
	2024	9,500.00	-	9,500.00	-	4.00%	380.00	9,880.00
合计		-	20,664.00	20,664.00	-	-	4,132.80	24,796.80

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

马鞍山市和县共 2 个土地储备项目涉及 2 个地块，分别是安徽华星化工股份有限公司老厂区地块和和县铁鹏水泥有限公司地块。

经查询 2016 年至今各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、2018 年省市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定土储项目土地出让价格。

马鞍山市和县 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 4.7%、10.69%和 14.64%，近三年平均增速 10.01%，在马鞍山市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 9.20%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 9.20%。

2、出让产生的净现金流入

马鞍山市和县共2个土地储备项目，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易,且全部于一年内出让完毕。根据对委托方提供的相关材料的审核，分别以2018年GDP增速的100%、90%和80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起至第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成本、政府收益和政策性基金等情况，按照谨慎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第五年数据计算，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	项目	按2018年GDP增速的100%	按2018年GDP增速的90%	按2018年GDP增速的80%
1	安徽华星化工股份有限公司老厂区地块	56,867.68	53,084.33	49,427.40
2	和县铁鹏水泥有限公司地块	12,239.56	11,332.86	10,456.45
合 计		69,107.24	64,417.19	59,883.85

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（利息保障倍数）

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018年省市GDP增速、土地出让金收入管理规定等因素，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为：

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按2018年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2.79、按2018年GDP增速的90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为2.60、按2018年GDP增速的80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为2.41。

表1-1：按2018年GDP增速的100%比例计算土地价格的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
2019	-	446.56	446.56	-
2020	-	826.56	826.56	-
2021	-	826.56	826.56	-
2022	-	826.56	826.56	-
2023	11,164.00	826.56	11,990.56	69,107.24
2024	9,500.00	380.00	9,880.00	-
合计	20,664.00	4,132.80	24,796.80	69,107.24
本息覆盖倍数	2.79	-	-	-

表 1-2：按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的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
2019	-	446.56	446.56	-
2020	-	826.56	826.56	-
2021	-	826.56	826.56	-
2022	-	826.56	826.56	-
2023	11,164.00	826.56	11,990.56	64,417.19
2024	9,500.00	380.00	9,880.00	-
合计	20,664.00	4,132.80	24,796.80	64,417.19
本息覆盖倍数	2.60	-	-	-

表 1-3：按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的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
2019	-	446.56	446.56	-
2020	-	826.56	826.56	-
2021	-	826.56	826.56	-
2022	-	826.56	826.56	-
2023	11,164.00	826.56	11,990.56	59,883.85
2024	9,500.00	380.00	9,880.00	

合计	20,664.00	4,132.80	24,796.80	59,883.85
本息覆盖倍数	2.41	-	-	-

（三）项目概况

2018 年马鞍山市和县共计 2 个土地储备项目，规划收储面积共 437,942.19 平方米，各项目基本情况如下：

地块名称	土地位置及四至范围	土地规划性质	规划收储面积（亩）	项目投资总额（万元）	自有资金（万元）	融资资金（万元）	项目实施方
安徽华星化工股份有限公司老厂区地块	该地块位于和县乌江镇老镇中心区域，四至：东至滨河路（规划）、南至七星路、西至项羽路、北临铁鹏水泥地块	商业、旅游	513.23	15,596.00	2,632.00	12,964.00	和县土储中心
和县铁鹏水泥有限公司地块	该地块位于和县乌江镇老镇中心区域，四至：东至滨河路（规划）、南至华星化工（老厂区）地块、西至乌江老街、北临楚江路	住宅	143.68	9,386.00	1,686.00	7,700.00	

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

马鞍山市和县共计 2 个土地储备项目，项目资金需求为 24,982.00 万元，其中自有资金 4,318.00 万元、融资资金 20,664.00 万元。

2、资金筹措

马鞍山市项目资金来源于自有资金和专项债资金。

（五）资金平衡

本次发行债券对应的 2 宗地块将于 2023 年分别进行出让，项目融资还本付息通过土地出让金收入逐年偿还。

表 1-1，按照 2018 年马鞍山市（区县）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：

地级市	区县	项目名称	预计GDP增长率	资金平衡方案				
马鞍山	和县	安徽华星化工股份有限公司老厂区地块	9.20%	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
				2019	-	246.56	246.56	-
				2020	-	518.56	518.56	-
				2021	-	518.56	518.56	-
				2022	-	518.56	518.56	-
				2023	6,164.00	518.56	6,682.56	56,867.68
				2024	6,800.00	272.00	7,072.00	-
				合计	12,964.00	2,592.80	15,556.80	56,867.68
				本息覆盖倍数	3.66	-	-	-
马鞍山	和县	和县铁鹏水泥有限公司地块	9.20%	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
				2019	-	200.00	200.00	-
				2020	-	308.00	308.00	-
				2021	-	308.00	308.00	-
				2022	-	308.00	308.00	-
				2023	5,000.00	308.00	5,308.00	12,239.56
				2024	2,700.00	108.00	2,808.00	-
				合计	7,700.00	1,540.00	9,240.00	12,239.56
				本息覆盖倍数	1.32	-	-	-

表 1-2，按照 2018 年马鞍山市（区县）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：

地级市	区县	项目名称	预计GDP增长率	资金平衡方案				
马鞍山	和县	安徽华星化工股份有限公司老厂区地块	9.20%	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
				2019	-	246.56	246.56	-
				2020	-	518.56	518.56	-

				2021	-	518.56	518.56	-
				2022	-	518.56	518.56	-
				2023	6,164.00	518.56	6,682.56	53,084.33
				2024	6,800.00	272.00	7,072.00	-
				合计	12,964.00	2,592.80	15,556.80	53,084.33
				本息覆盖倍数	3.41	-	-	-
马鞍山	和县	和县铁鹏水泥有限公司地块	9.20%	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
				2019	-	200.00	200.00	-
				2020	-	308.00	308.00	-
				2021	-	308.00	308.00	-
				2022	-	308.00	308.00	-
				2023	5,000.00	308.00	5,308.00	11,332.86
				2024	2,700.00	108.00	2,808.00	-
				合计	7,700.00	1,540.00	9,240.00	11,332.86
				本息覆盖倍数	1.23	-	-	-

表 1-3，按照 2018 年马鞍山市（区县）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：

地级市	区县	项目名称	预计GDP增长率	资金平衡方案				
马鞍山	和县	安徽华星化工股份有限公司老厂区地块	9.20%	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
				2019	-	246.56	246.56	-
				2020	-	518.56	518.56	-
				2021	-	518.56	518.56	-
				2022	-	518.56	518.56	-
				2023	6,164.00	518.56	6,682.56	49,427.40
				2024	6,800.00	272.00	7,072.00	-
				合计	12,964.00	2,592.80	15,556.80	49,427.40
				本息覆盖倍数	3.18	-	-	-
马鞍山	和县	和县铁鹏	9.20%	年度	融资本息支付			项目还款来源

		水泥有限公司地块			本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	200.00	200.00	-
				2020	-	308.00	308.00	-
				2021	-	308.00	308.00	-
				2022	-	308.00	308.00	-
				2023	5,000.00	308.00	5,308.00	10,456.45
				2024	2,700.00	108.00	2,808.00	-
				合计	7,700.00	1,540.00	9,240.00	10,456.45
				本息覆盖倍数	1.13	-	-	-

（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

经查询各地级市及区县土地交易中心信息，本次土地收储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马鞍山市和县土储项目（安徽华星化工股份有限公司老厂区地块）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	和国土告字[2017]11 号	和土出[2017]39 号	和县	14,066.74	3.00	2,530.00	1,798.57	2017/10/31	商服
2		和土出[2017]40 号	和县	14,580.07	3.00	2,619.00	1,796.29	2017/10/31	商服
3	和国土告字[2017]15 号	和土出[2017]75 号	和县	12,926.73	3.00	3,063.00	2,369.51	2017/12/25	商服
4		和土出[2017]76 号	和县	13,686.74	3.00	3,247.00	2,372.37	2017/12/25	商服
5		和土出[2017]77 号	和县	5,193.36	3.00	1,231.00	2,370.33	2017/12/25	商服
参考均价							2,099.13	-	-

②马鞍山市和县土储项目（和县铁鹏水泥有限公司地块）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	和国土告字[2017]11 号	和土出[2017]25 号	和县	14,066.74	3.00	10,360.00	1,760.50	2017/10/31	住宅
2		和土出[2017]26 号	和县	14,580.07	3.00	11,285.00	1,760.52	2017/10/31	住宅
3		和土出[2017]27 号	和县	12,926.73	3.00	10,039.00	1,760.19	2017/10/31	住宅
4		和土出[2017]36 号	和县	13,686.74	2.90	8,626.00	1,945.41	2017/10/31	住宅
参考均价							1,796.98	-	-

（2）收储土地出让价格预测

本次预测参照土储项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对各地级市、区县土地储备项目进行价格预测。

具体计算如下：

①2018 年土地出让价格预测

马鞍山市土地储备项目土地价格预测表（土地单价：元/㎡）

序号	地块	地市	区县	2018 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(㎡)	参考平均单价(元/平米)	修正系数	预测土地单价(元/平米)
1	安徽华星化工股份有限公司老厂区地块	马鞍山市	和县	9.20%	商业、旅游	342,155.04	2,099.13	0.9	1,889.22
2	和县铁鹏水泥有限公司地块	马鞍山市	和县	9.20%	住宅	95,787.15	1,796.98	0.9	1,617.28

②2019-2023 年土地出让价格预测

马鞍山市土地储备项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算，土地单价：元/㎡）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	安徽华星化工股份有限公司老厂区地块	马鞍山市	和县	商业、旅游	1,889.22	2,063.02	2,252.82	2,460.08	2,686.41	2,933.56
2	和县铁鹏水泥有限公司地块	马鞍山市	和县	住宅	1,617.28	1,766.07	1,928.55	2,105.97	2,299.72	2,511.30

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。土地增长率取数各地级市、区县 2015-2017 年近三年 GDP 平均增长率、2018 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）马鞍山市土地储备项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算）

单元：万元

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	安徽华星化工股份有限公司老厂区地块	马鞍山市	和县	64,640.49	70,587.42	77,081.46	84,172.95	91,916.87	100,373.22
2	和县铁鹏水泥有限公司地块	马鞍山市	和县	15,491.46	16,916.68	18,473.01	20,172.53	22,028.40	24,055.01

（2）马鞍山市土地储备项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 90%概率测算）

单元：万元

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	安徽华星化工股份有限公司老厂区地块	马鞍山市	和县	64,640.49	69,992.72	75,788.12	82,063.38	88,858.23	96,215.69
2	和县铁鹏水泥有限公司地块	马鞍山市	和县	15,491.46	16,774.15	18,163.05	19,666.95	21,295.38	23,058.64

（3）马鞍山市土地储备项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算）

单元：万元

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	安徽华星化工股份有限公司老厂区地块	马鞍山市	和县	64,640.49	69,398.03	74,505.73	79,989.35	85,876.57	92,197.08
2	和县铁鹏水泥有限公司地块	马鞍山市	和县	15,491.46	16,631.63	17,855.72	19,169.90	20,580.81	22,095.55

3、土地出让收益预测

按照项目融资开始至第 5 年完成全部土地出让，分别考虑各地级市、区县预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算

（1）马鞍山市土地储备项目第五年土地出让收益预测表（100%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	安徽华星化工股份有限公司老厂区地块	和县铁鹏水泥有限公司地块
	地市	马鞍山市	马鞍山市	马鞍山市
一	土地收入	124,428.23	100,373.22	24,055.01
二	扣除项目	55,320.99	43,505.54	11,815.45
1	土地征收成本	32,845.50	25,661.50	7,184.00
2	计提报批费用	9,853.65	7,698.45	2,155.20
3	国有土地收益基金	4,977.13	4,014.93	962.20
4	计提教育资金	284.66	222.40	62.26
5	提取农业土地开发资金	569.32	444.8	124.52
6	计提廉租住房保证金	284.66	222.4	62.26
7	计提农田水利建设资金	284.66	222.4	62.26
8	交通建设基金	6,221.41	5,018.66	1,202.75
三	用于资金平衡土地相关收益	69,107.24	56,867.68	12,239.56

（2）马鞍山市土地储备项目第五年土地出让收益预测表（90%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	安徽华星化工股份有限公司老厂区地块	和县铁鹏水泥有限公司地块
	地市	马鞍山市	马鞍山市	马鞍山市
一	土地收入	119,274.33	96,215.69	23,058.64
二	扣除项目	54,857.14	43,131.36	11,725.78
1	土地征收成本	32,845.50	25,661.50	7,184.00
2	计提报批费用	9,853.65	7,698.45	2,155.20
3	国有土地收益基金	4,770.98	3,848.63	922.35
4	计提教育资金	284.66	222.40	62.26
5	提取农业土地开发资金	569.32	444.80	124.52
6	计提廉租住房保证金	284.66	222.40	62.26
7	计提农田水利建设资金	284.66	222.40	62.26
8	交通建设基金	5,963.71	4,810.78	1,152.93
三	用于资金平衡土地相关收益	64,417.19	53,084.33	11,332.86

（3）马鞍山市土地储备项目第五年土地出让收益预测表（80%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	安徽华星化工股份有限公司老厂区地块	和县铁鹏水泥有限公司地块

	地市	马鞍山市	马鞍山市	马鞍山市
一	土地收入	114,292.63	92,197.08	22,095.55
二	扣除项目	54,408.78	42,769.68	11,639.10
1	土地征收成本	32,845.50	25,661.50	7,184.00
2	计提报批费用	9,853.65	7,698.45	2,155.20
3	国有土地收益基金	4,571.70	3,687.88	883.82
4	计提教育资金	284.66	222.40	62.26
5	提取农业土地开发资金	569.32	444.80	124.52
6	计提廉租住房保证金	284.66	222.40	62.26
7	计提农田水利建设资金	284.66	222.40	62.26
8	交通建设基金	5,714.63	4,609.85	1,104.78
三	用于资金平衡土地相关收益	59,883.85	49,427.40	10,456.45

五、安庆市

（一）应付本息情况

安庆市岳西县共 1 个土地储备项目，计划总融资 1,351.00 万元，期限五年，假设五年期融资利率 4.00%，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	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
安庆市	2018		1,351.00		1,351.00	4.00%		
	2019	1,351.00			1,351.00	4.00%	54.04	54.04
	2020	1,351.00			1,351.00	4.00%	54.04	54.04
	2021	1,351.00			1,351.00	4.00%	54.04	54.04
	2022	1,351.00			1,351.00	4.00%	54.04	54.04
	2023	1,351.00		1,351.00	-	4.00%	54.04	1,405.04
合计			1,351.00	1,351.00	-	-	270.20	1,621.20

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

安庆市岳西县共 1 个土地储备项目涉及 1 个地块，是岳西县河图镇河图村竹坪畈（梅树、老屋、新屋组）土地整理储备项目。

经查询 2015 年至今各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、2018 年省市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定土储项目土地出让价格。

安庆市岳西县 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.30%、8.20%和 8.50%，近三年平均增速 8.33%，预计 2018 年 GDP 增速为 8.00%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 8.00%。

2、出让产生的净现金流入

安庆市岳西县共1个土地储备项目涉及1个地块，岳西县河图镇河图村竹坪畈（梅树、老屋、新屋组）土地整理储备项目自融资开始日起五年内开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据对委托方提供的相关材料的审核，分别以2018年GDP增速的100%、90%和80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起至第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成本、政府收益和政策性基金等情况，按照谨慎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第五年数据计算，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	项目	按2018年GDP增速的100%	按2018年GDP增速的90%	按2018年GDP增速的80%
1	岳西县河图镇河图村竹坪畈（梅树、老屋、新屋组）土地整理储备项目	5,737.16	5,527.80	5,324.59
合　计		5,737.16	5,527.80	5,324.59

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（利息保障倍数）

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018年省市GDP增速、土地出让金收入管理规定等因素，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为:

按自融资开始日起五年内开始土地挂牌交易,且全部于一年内出让完毕，按2018年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3.54；按2018年GDP增速的90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为3.41；按2018年GDP增速的80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为3.28。

表1-1：按2018年GDP增速的100%比例计算土地价格的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
2018 年	-	-	-	-
2019 年	-	54.04	54.04	-
2020 年	-	54.04	54.04	-
2021 年	-	54.04	54.04	-
2022 年	-	54.04	54.04	-
2023 年	1,351.00	54.04	1,405.04	5,737.16
合计	1,351.00	270.20	1,621.20	5,737.16
本息覆盖倍数	3.54	-	-	-

表 1-2：按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的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
2018 年	-	-	-	-
2019 年	-	54.04	54.04	-
2020 年	-	54.04	54.04	-
2021 年	-	54.04	54.04	-
2022 年	-	54.04	54.04	-
2023 年	1,351.00	54.04	1,405.04	5,527.80
合计	1,351.00	270.20	1,621.20	5,527.80
本息覆盖倍数	3.41			

表 1-3：按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的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
2018 年	-	-	-	-
2019 年	-	54.04	54.04	-
2020 年	-	54.04	54.04	-

2021 年	-	54.04	54.04	-
2022 年	-	54.04	54.04	-
2023 年	1,351.00	54.04	1,405.04	5,324.59
合计	1,351.00	270.20	1,621.20	5,324.59
本息覆盖倍数	3.28			

（三）项目概况

2018 年安庆市岳西县共 1 个土地储备项目，本次规划收储面积共 186,667.60 平方米，各项目基本情况如下：

地块名称	土地位置及四至范围	土地规划性质	规划收储面积（亩）	项目投资总额（万元）	自有资金（万元）	融资资金（万元）	项目实施方
岳西县河图镇河图村竹坪畈（梅树、老屋、新屋组）土地整理储备项目	东至栗树嘴、南至黄泥凸、西至徐家老屋、北至竹坪大桥。	商服	280.00	7,512.00	6,161.00	1,351.00	岳西县土储中心

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

安庆市岳西县共 1 个土地储备项目，项目资金总需求为 7,512.00 万元，其中自有资金 6,161.00 万元、融资资金 1,351.00 万元。

2、资金筹措

安庆市岳西县共 1 个土地储备项目资金来源于自有资金和债券资金。

（五）资金平衡

本次发行债券对应的 1 宗地块将于 2023 年进行出让，项目融资还本付息通过土地出让金收入逐年偿还。

表 1-1，按照 2018 年安庆市（区县）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：

地级市	区县	项目名称	预计 GDP 增长率	资金平衡方案

安庆市	岳西县	岳西县河图镇河图村竹坪畈（梅树、老屋、新屋组）土地整理储备项目	8.00%	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
				2019	-	54.04	54.04	
				2020	-	54.04	54.04	
				2021	-	54.04	54.04	
				2022	-	54.04	54.04	
				2023	1,351.00	54.04	1,405.04	5,737.16
				合计	1,351.00	270.20	1,621.20	5,737.16
				本息覆盖倍数	3.54			

表 1-2，按照 2018 年安庆市（区县）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：

地级市	区县	项目名称	预计 GDP 增长率	资金平衡方案				
安庆市	岳西县	岳西县河图镇河图村竹坪畈（梅树、老屋、新屋组）土地整理储备项目	8.00%	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
				2019	-	54.04	54.04	
				2020	-	54.04	54.04	
				2021	-	54.04	54.04	
				2022	-	54.04	54.04	
				2023	1,351.00	54.04	1,405.04	5,527.80
				合计	1,351.00	270.20	1,621.20	5,527.80
				本息覆盖倍数	3.41			

表 1-2，按照 2018 年安庆市（区县）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：

地级市	区县	项目名称	预计 GDP 增长率	资金平衡方案				
安庆市	岳西县	岳西县河图镇河图村竹坪畈（梅树、老屋、新屋组）土地整	8.00%	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
				2019	-	54.04	54.04	
				2020	-	54.04	54.04	

		理储备项目		2021	-	54.04	54.04	
				2022	-	54.04	54.04	
				2023	1,351.00	54.04	1,405.04	5,324.59
				合计	1,351.00	270.20	1,621.20	5,324.59
				本息覆盖倍数	3.28			

（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

经查询各地级市及区县土地交易中心信息，本次土地收储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安庆市岳西县土储项目（岳西县河图镇河图村竹坪畈（梅树、老屋、新屋组）土地整理储备项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	岳政秘[2017]171号	店前镇白鹿村黄龙、江屋组	岳西县	3,332.00	111.00	333.13	2018 年	商服
参考均价						333.13		

（2）收储土地出让价格预测

本次预测参照土储项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对各地级市、区县土地储备项目进行价格预测。

具体计算如下：

①2018 年土地出让价格预测

安庆市土地储备项目土地价格预测表（土地单价：元/㎡）

序号	地块	地市	区县	2018 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(㎡)	参考平均单价(元/平米)	修正系数	预测土地单价(元/平米)
1	岳西县河图镇河图村竹坪畈（梅树、老屋、新屋组）土地整理储备项目	安庆市	岳西县	8.00%	商服（风景名胜区管理及服务设施用地）	186,667.60	333.13	1.00	333.13

②2019-2023 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）

安庆市土地储备项目土地价格预测表（土地单价：元/㎡）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	岳西县河图镇河图村竹坪畈（梅树、老屋、新屋组）土地整理储备项目	安庆市	岳西县	商服	333.13	359.78	388.57	419.65	453.22	489.48

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。土地增长率取数各地级市、区县2015-2017年近三年GDP平均增长率、2018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）

①安庆市土地储备项目土地出让收入预测表（单元：万元）

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	岳西县河图镇河图村竹坪畈（梅树、老屋、新屋组）土地整理储备项目	安庆市	岳西县	6,218.52	6,716.00	7,253.28	7,833.54	8,460.23	9,137.04

②土地收入预测（预计GDP增长90%概率测算）

1）安庆市土地储备项目土地出让收入预测表（单元：万元）

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年

1	岳西县河图镇河图村竹坪畈（梅树、老屋、新屋组）土地整理储备项目	安庆市	岳西县	6,218.52	6,666.25	7,146.22	7,660.75	8,212.32	8,803.61

③土地收入预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）

安庆市土地储备项目土地出让收入预测表（单元：万元）

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	岳西县河图镇河图村竹坪畈（梅树、老屋、新屋组）土地整理储备项目	安庆市	岳西县	6,218.52	6,616.50	7,039.96	7,490.52	7,969.91	8,479.98

3、土地出让收益预测

按照项目融资开始 5 年内完成全部土地出让，分别考虑各地级市、区县预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算

（1）安庆市土地储备项目土地出让收益预测表（100%）

单位：万元

序号	项目	汇总	岳西县河图镇河图村竹坪畈（梅树、老屋、新屋组）土地整理储备项目
	地市	安庆市	安庆市
一	土地收入	9,137.04	9,137.04
二	扣除项目	3,399.88	3,399.88
1	上缴财政	-	-
2	计提业务费	22.84	22.84
3	国有土地收益基金	730.96	730.96

4	计提教育资金	819.59	819.59
5	提取农业土地开发资金	-	-
6	计提廉租住房保证金	819.59	819.59
7	计提农田水利建设资金	819.59	819.59
8	保障性住房建设资金	-	-
9	代征失地农民养老保险基金	-	-
10	社会公共服务资金	182.74	182.74
11	土地出让印花税	4.57	4.57
三	用于资金平衡土地相关收益	5,737.16	5,737.16

（2）安庆市土地储备项目土地出让收益预测表（90%）

单位：万元

序号	项目	汇总	岳西县河图镇河图村竹坪畈（梅树、老屋、新屋组）土地整理储备项目
	地市	安庆市	安庆市
一	土地收入	8,803.61	8,803.61
二	扣除项目	3,275.81	3,275.81
1	上缴财政	-	-
2	计提业务费	22.01	22.01
3	国有土地收益基金	704.29	704.29
4	计提教育资金	789.68	789.68
5	提取农业土地开发资金	-	-
6	计提廉租住房保证金	789.68	789.68
7	计提农田水利建设资金	789.68	789.68
8	保障性住房建设资金	-	-
9	代征失地农民养老保险基金	-	-
10	社会公共服务资金	176.07	176.07

11	土地出让印花税	4.40	4.40
三	用于资金平衡土地相关收益	5,527.80	5,527.80

（3）安庆市土地储备项目土地出让收益预测表（80%）

单位：万元

序号	项目	汇总	岳西县河图镇河图村竹坪畈（梅树、老屋、新屋组）土地整理储备项目
	地市	安庆市	安庆市
一	土地收入	8,479.98	8,479.98
二	扣除项目	3,155.39	3,155.39
1	上缴财政	-	-
2	计提业务费	21.20	21.20
3	国有土地收益基金	678.40	678.40
4	计提教育资金	760.65	760.65
5	提取农业土地开发资金	-	-
6	计提廉租住房保证金	760.65	760.65
7	计提农田水利建设资金	760.65	760.65
8	保障性住房建设资金	-	-
9	代征失地农民养老保险基金	-	-
10	社会公共服务资金	169.60	169.60
11	土地出让印花税	4.24	4.24
三	用于资金平衡土地相关收益	5,324.59	5,324.59

六、黄山市

（一）应付本息情况

黄山市本级及4个区县共计7个土地储备项目，计划总融资121,167.00万元，此外预计2019年发行债券8,041.00万元，期限五年，假设融资利率4.00%，每年支付一次利息，到期偿还本金。

五年期债券应还本付息情况如下：

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
黄山市	2018	-	121,167.00	-	121,167.00	4.00%	-	-
	2019	121,167.00	8,041.00	-	129,208.00	4.00%	4,846.68	4,846.68
	2020	129,208.00	-	-	129,208.00	4.00%	5,168.32	5,168.32
	2021	129,208.00	-	-	129,208.00	4.00%	5,168.32	5,168.32
	2022	129,208.00	-	-	129,208.00	4.00%	5,168.32	5,168.32
	2023	129,208.00	-	121,167.00	8,041.00	4.00%	5,168.32	126,335.32
	2024	8,041.00	-	8,041.00	-	4.00%	321.64	8,362.64
合计		-	129,208.00	129,208.00	-	-	25,841.60	155,049.60

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

黄山市本级及四个区共7个土地储备项目涉及37个地块，分别为市本级中心城区原城东加油站地块、屯光大道南侧地块、原屯光房地产开发公司用地等3个地块；市本级经开区高铁片区A-1地块、婺源路北侧地块、轩辕大道西侧地块等3个地块；市本级现代产业园中心城区XB08茅山单元XB08-21、24地块等2个地块；歙县曙光塑业（徽宏科技）地块、红梅彩印地块、老消防队收购地块、天都机械收购地块、安顺天然气（菲若）项目用地收购地块、老汽车站用地收购地块、老看守所地块、赛力特电源收购地块、善孚化工科技收购地块、新都博苑周边地块等10个地块；休宁县城西方圆市政搅拌站地块、黄山三佳谊华精密机械有限公司地块、黄山市金叶茶叶有限公司地块、黄山市强力化工有限公司地块、黄

山市休宁鹏鹞污水处理有限公司地块、黄山市休宁新安源迪贝曼茶业有限公司地块、黄山泰柯活性漂白土有限公司地块、黄山新光不锈钢材料制品有限公司地块、啤酒厂地块一、啤酒厂地块二、城东桥西地块等 11 个地块；黟县黟土储（2018）1 号项目地块、黟土储（2018）2 号项目地块、黟土储（2018）3 号项目地块、黟土储（2018）4 号项目地块等 4 个地块；黄山区甘棠镇十字畈村金鼎大道东侧局部地块、甘棠镇十字畈村浦溪河东侧局部地块、耿城镇金桥村旅游公路东侧局部地块、谭家桥镇中墩村高速下站口圆盘处局部地块等 4 个地块。

经查询 2015 年至今各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、2018 年省市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定土储项目土地出让价格。

黄山市本级 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 6.10%、7.80%和 7.80% ，近三年平均增速 7.23%，在黄山市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 7.50%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 7.23%；

黄山市歙县 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 6.00%、7.20%和 7.90%，近三年平均增速 7.03%，在黄山市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 8.00%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 7.03%；

黄山市休宁县 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.30%、8.50%和 7.70%，近三年平均增速 8.17%，在黄山市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 8.20%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 8.17%；

黄山市黟县 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别 7.50%、7.80%和 7.30%，近三年平均增速 7.53%，在黄山市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 7.50%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 7.50%。

黄山市黄山区2015-2017年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别2.60%、7.00%和6.50%，近三年平均增速5.37%，在黄山市政府工作报告中预计2018年GDP增速为7.00%，此次预测按照近三年平均增速与2018年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速5.37%。

2、出让产生的净现金流入

黄山市本级及四个县市共7个土地储备项目，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据对委托方提供的相关材料的审核，分别以2018年GDP增速的100%、90%和80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起至第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成本、政府收益和政策性基金等情况，按照谨慎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第五年数据计算，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	项目	按2018年GDP增速的	按2018年GDP增速的	按2018年GDP增速的
1	黄山市本级中心城区土地储备项目	21,496.91	20,780.63	20,083.54
2	黄山市本级经济开发区土地储备项目	84,904.58	82,072.57	79,316.43
3	黄山市本级现代服务产业园土地储备项目	52,295.95	50,550.85	48,852.55
4	2018 年安徽省黄山市歙县中心城区规划区土地储备项目	78,374.48	75,825.43	73,342.96
5	休宁县方圆市政搅拌站等11地块土地收储项目	96,899.64	93,282.92	89,774.58
6	2018年黟县县城综合区土地收储项目	98,367.27	94,973.88	91,674.52
7	2018 年黄山区甘棠镇十字畈村金鼎大道东侧局部地块等四块地土地储备项目	54,702.72	53,320.36	51,966.00
合 计		487,041.55	470,806.64	455,010.58

3、预计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（利息保障倍数）

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018年省市GDP增速、土地出让金收入管理规定等因素，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。

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按2018年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3.14、按2018年GDP增速的90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为3.04、按2018年GDP增速的80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为2.93。

表1-1：按2018年GDP增速的100%比例计算土地价格的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
2019	-	4,846.68	4,846.68	-
2020	-	5,168.32	5,168.32	-
2021	-	5,168.32	5,168.32	-
2022	-	5,168.32	5,168.32	-
2023	121,167.00	5,168.32	126,335.32	487,041.55
2024	8,041.00	321.64	8,362.64	-
合计	129,208.00	25,841.60	155,049.60	487,041.55
本息覆盖倍数	3.14	-	-	-

表1-2：按2018年GDP增速的90%比例计算土地价格的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
2019	-	4,846.68	4,846.68	-
2020	-	5,168.32	5,168.32	-
2021	-	5,168.32	5,168.32	-

2022	-	5,168.32	5,168.32	-
2023	121,167.00	5,168.32	126,335.32	470,806.64
2024	8,041.00	321.64	8,362.64	-
合计	129,208.00	25,841.60	155,049.60	470,806.64
本息覆盖倍数	3.04	-	-	-

表 1-3：按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的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
2019	-	4,846.68	4,846.68	-
2020	-	5,168.32	5,168.32	-
2021	-	5,168.32	5,168.32	-
2022	-	5,168.32	5,168.32	-
2023	121,167.00	5,168.32	126,335.32	455,010.58
2024	8,041.00	321.64	8,362.64	-
合计	129,208.00	25,841.60	155,049.60	455,010.58
本息覆盖倍数	2.93	-	-	-

（三）项目概况

2018 年黄山市本级及四个区县共计 7 个土地储备项目，规划收储面积共 2,981.71 亩，各项目基本情况如下：

项目名称	地块名称	土地位置及四至范围	土地规划性质	规划收储面积（亩）	项目投资总额（万元）	自有资金（万元）	融资资金（万元）	项目实施单位
黄山市本级中心城区土地储备项目	原城东加油站地块	该地块位于黄山市屯溪区屯光镇，四至：东至屯光镇下草市村、西至屯光大道、南至屯光镇上草市村、北至屯光镇下草市村	商住	6.85	2,133.50	144.34	1,989.16	黄山市土地储备中心
黄山市本级中心城区土地储备项目	屯光大道南侧地块	该地块位于黄山市屯溪区屯光镇，四至：东至屯光镇上草市村、西至屯光大道、南至屯光镇上草市村、北至屯光	商住	51.81	552.73	37.39	515.34	黄山市土地储备中心

项目名称	地块名称	土地位置及四至范围	土地规划性质	规划收储面积（亩）	项目投资总额（万元）	自有资金（万元）	融资资金（万元）	项目实施单位
		大道						
黄山市本级中心城区土地储备项目	原屯光房地产开发公司用地	该地块位于黄山市屯溪区屯光镇，四至：东至社屋前预留地、西至社屋前路、南至新园东路、北至社屋前预留地	商住	3.93	831.77	56.27	775.50	黄山市土地储备中心
黄山市本级经济开发区土地储备项目	黄山经济开发区高铁片区A-1地块	该地块位于黄山市屯溪区屯光镇，四至：东至西递大道、西至潜口路、南至梅林大道、北至迎客松大道	商住	207.07	4,420.50	1.90	4,418.60	黄山市土地储备中心
黄山市本级经济开发区土地储备项目	黄山经济开发区婺源路北侧地块	该地块位于黄山市屯溪区屯光镇，四至：东至东湖路、西至新潭镇集体土地、南至婺源路、北至皖赣铁路	商住	112.37	4,466.50	2.00	4,464.50	黄山市土地储备中心
黄山市本级经济开发区土地储备项目	黄山经济开发区轩辕大道西侧地块	该地块位于黄山市屯溪区屯光镇，四至：东至轩辕大道、西至东湖路、南至婺源路、北至皖赣铁路	商住	119.18	4,737.00	2.10	4,734.90	黄山市土地储备中心
黄山市本级现代服务产业园土地储备项目	中心城区XB08茅山单元XB08-21、24地块	该地块位于黄山市屯溪区屯光镇，四至：东至屯五公路、西至山场、南至西区二号路、北至山场	商业教育科研	316.55	6,370.00	3,281.00	3,089.00	黄山市土地储备中心
2018年安徽省黄山市歙县中心城区规划区土地储备项目	曙光塑业（徽宏科技）收购地块	该地块位于歙县徽城镇黄山东路与上路街交叉口，四至：东至项目用地红线、西至新路街、南至红梅彩印公司用地、北至黄山路	商住	41.40	2,600.00	-	2,600.00	歙县土地收购储备中心

项目名称	地块名称	土地位置及四至范围	土地规划性质	规划收储面积（亩）	项目投资总额（万元）	自有资金（万元）	融资资金（万元）	项目实施单位
		（S324 公路）						
2018 年安徽省黄山市歙县中心城区规划区土地储备项目	红梅彩印收购地块	该地块位于歙县徽城镇黄山东路与上路街交叉口，四至：东至项目用地红线、西至新路街、南至项目用地红线、北至曙光塑业公司用地	住宅	11.17	800.00	-	800.00	歙县土地收购储备中心
2018 年安徽省黄山市歙县中心城区规划区土地储备项目	老消防队收购地块	该地块位于歙县徽城镇黄山东路 40 号，四至：东至天都机械公司用地、西至项目用地红线、南至北关村山场、原看守所用地、北至黄山路（S324 公路）	商住	5.49	1,200.00	-	1,200.00	歙县土地收购储备中心
2018 年安徽省黄山市歙县中心城区规划区土地储备项目	天都机械收购地块	该地块位于歙县徽城镇老消防队以东，四至：东至吴丙三户用地、西至北关村山场、南至北关村山场、北至北关村山场	商住	15.59	600.00	-	600.00	歙县土地收购储备中心
2018 年安徽省黄山市歙县中心城区规划区土地储备项目	安顺天然气（菲若）项目收购地块	该地块位于歙县富资路与二环路交叉口，四至：东至区间道路、西至立信润得物流配送中心用地、南至二环路、北至滨江路	住宅	31.79	4,000.00	-	4,000.00	歙县土地收购储备中心
2018 年安徽省黄山市歙县中心城区规划区土地储备项目	安顺天然气（菲若）项目收购地块	该地块位于歙县富资路与二环路交叉口，四至：东至区间道路、西至立信润得物流配送中心用地、南至二环路、北至滨江路	住宅	31.79	1,500.00	-	1,500.00	歙县土地收购储备中心
2018 年安徽省黄山市歙县中心城区规划区土地储备项目	老汽车站收购地块	该地块位于歙县徽城镇练江桥头，四至：东至黄山路、西至紫霞路、南至汽车站店面房用地、北至新安路	商住	26.14	4,500.00	-	4,500.00	歙县土地收购储备中心

项目名称	地块名称	土地位置及四至范围	土地规划性质	规划收储面积（亩）	项目投资总额（万元）	自有资金（万元）	融资资金（万元）	项目实施单位
2018年安徽省黄山市歙县中心城区规划区土地储备项目	老看守所地块	该地块位于歙县徽州路与黄山东路交岔口，四至：东至北关居委会用地、西至北关居委会用地、南至北关居委会用地、北至老消防队用地	住宅	35.19	4,000.00	-	4,000.00	歙县土地收购储备中心
2018年安徽省黄山市歙县中心城区规划区土地储备项目	善孚化工科技收购地块	该地块位于歙县王村镇王村，四至：东至区间道路、西至项目用地红线、南至潘文利等户用地、北至舒红星等户用地	住宅	14.92	450.00	-	450.00	歙县土地收购储备中心
2018年安徽省黄山市歙县中心城区规划区土地储备项目	新都博苑周边地块收购地块	该地块位于歙县徽城镇七川村，四至：东至七川村土地与铁道、西至七川村土地、南至七川村土地与规划二环路、北至七川村土地	住宅	253.03	25,000.00	-	25,000.00	歙县土地收购储备中心
休宁县方圆市政搅拌站等11地块土地收储项目	城西方圆市政搅拌站用地	该地块位于休宁县海阳镇三里亭，四至：东至川湖村集体土地、西至休宁群利汽车修理厂用地、南至川湖村集体土地、北至齐云山大道及川湖村集体土地	商服住宅	55.34	1,095.39	163.19	932.20	休宁县土地收购储备中心
休宁县方圆市政搅拌站等11地块土地收储项目	黄山三佳谊华精密机械有限公司地块	该地块位于休宁县海阳镇玉宁街228号，四至：东至南街村集体土地、西至玉宁街及住宅、南至道路、北至道路	商服住宅	19.19	791.42	117.90	673.52	休宁县土地收购储备中心
休宁县方圆市政搅拌站等11地块土地收储项目	黄山市金叶茶叶有限公司地块	该地块位于安徽省黄山市休宁县万宁工业园区，四至：东至黄山信德成化工有限公司用地、西至鸿泰小区用地、南至率水路、	商住	23.86	1,388.41	206.84	1,181.57	休宁县土地收购储备中心

项目名称	地块名称	土地位置及四至范围	土地规划性质	规划收储面积（亩）	项目投资总额（万元）	自有资金（万元）	融资资金（万元）	项目实施单位
		北至规划三江源路						
休宁县方圆市政搅拌站等11地块土地收储项目	黄山市强力化工有限公司地块	该地块位于休宁县海阳镇海阳路88号，四至：东至横江路、西至原县二轻局宿舍用地及南街村集体土地、南至城南变电站用地、北至塔山巷	商住	22.70	1,443.32	215.02	1,228.30	休宁县土地收购储备中心
休宁县方圆市政搅拌站等11地块土地收储项目	黄山市休宁鹏鹞污水处理有限公司地块	该地块位于休宁县万安镇滨江路西侧，四至：东至滨江路、西至规划学子路、南至新安路、北至率水东路	商服住宅	43.42	899.99	134.08	765.91	休宁县土地收购储备中心
休宁县方圆市政搅拌站等11地块土地收储项目	黄山市休宁新安源迪贝曼茶业有限公司地块	该地块位于安徽省黄山市休宁县城万宁工业园区，四至：东至香樟雅苑小区、西至鸿泰小区、南至规划三江源路、北至齐云山大道	商住	22.10	1,378.13	205.31	1,172.82	休宁县土地收购储备中心
休宁县方圆市政搅拌站等11地块土地收储项目	黄山泰柯活性漂白土有限公司地块	该地块位于休宁县海阳镇横江路78号，四至：东至水渠及村集体土地、西至横江路及住宅、南至集体土地、北至道路及村集体土地	商服住宅	140.87	4,639.60	691.20	3,948.40	休宁县土地收购储备中心
休宁县方圆市政搅拌站等11地块土地收储项目	黄山新光不锈钢材料制品有限公司地块	该地块位于休宁县溪口东充，四至：东至山场、西至山场及住宅、南至山场、北至山场及住宅	商服	206.57	9,223.55	1,374.09	7,849.46	休宁县土地收购储备中心
休宁县方圆市政搅拌站等11地块土地收储项目	啤酒厂地块一	该地块位于休宁县海阳镇玉宁街莲花路，四至：东至住宅及空地、西至自来	商服住宅	23.65	442.84	65.97	376.87	休宁县土地收购储

项目名称	地块名称	土地位置及四至范围	土地规划性质	规划收储面积（亩）	项目投资总额（万元）	自有资金（万元）	融资资金（万元）	项目实施单位
		水厂用地、南至旱地、北至旱地						备中心
休宁县方圆市政搅拌站等11地块土地收储项目	啤酒厂地块二	该地块位于休宁县海阳镇玉宁街105号，四至：东至玉宁街、西至旱地、南至莲花路、北至住宅及旱地	商住	81.52	4,050.35	603.40	3,446.95	休宁县土地收购储备中心
休宁县方圆市政搅拌站等11地块土地收储项目	城东桥西地块	该地块位于本项目位于休宁县万安镇车田村（县城规划区范围内），四至：东至滨江路、西至学府路、南至新安路、北至规划三江源路	商住	141.30	13,192.67	2,692.67	10,500.00	休宁县土地收购储备中心
2018年黟县县城综合区土地收储项目	黟土储（2018）1号	该地块位于城东新区西递大道北侧，四至：东至沿河西路、南至西递大道、西至府前路、北至农合行	商住	102.63	850.00	-	850.00	黟县土储中心
2018年黟县县城综合区土地收储项目	黟土储（2018）2号	该地块位于城东新区翼然路和沿河西路之间四至：东至沿河西路、南至翼然路、西至电信局、北至沿河西路	商住	70.00	2,685.00	-	2,685.00	黟县土储中心
2018年黟县县城综合区土地收储项目	黟土储（2018）3号	该地块位于城东新区沿河东路西侧，四至：东至碧阳小学、江干段、南至沿河路、西至翼然东路、北至洪星路	商住	246.98	2,467.00	-	2,467.00	黟县土储中心
2018年黟县县城综合区土地收储项目	黟土储（2018）4号	该地块位于城东新区洪星路北侧，四至：东至体委、南至洪星路、西至村庄、北至马道村耕地	商住	173.50	1,733.00	-	1,733.00	黟县土储中心
2018年黄山区甘棠镇十字畈村金鼎大道东侧局部地块等四块地土地储备项	甘棠镇十字畈村金鼎大道东	东十字畈村水田，南十字畈村水田，西甘芙大道，北 十字畈水田	商住	45.48	6,968.00	-	6,968.00	黄山市土储中心

项目名称	地块名称	土地位置及四至范围	土地规划性质	规划收储面积（亩）	项目投资总额（万元）	自有资金（万元）	融资资金（万元）	项目实施单位
目	侧局部地块							
2018年黄山区甘棠镇十字畈村金鼎大道东侧局部地块等四块地土地储备项目	甘棠镇十字畈村浦溪河东侧局部地块	东金鼎大道，南金城大道，西浦溪河 北十字畈村水田	商住	85.84	4,827.50	-	4,827.50	黄山市土储中心
2018年黄山区甘棠镇十字畈村金鼎大道东侧局部地块等四块地土地储备项目	耿城镇金桥村旅游公路东侧局部地块	东至沟村山场，南是村庄道路，西旅游公路，北至沟村村山场	商业	87.60	9,112.50	-	9,112.50	黄山市土储中心
2018年黄山区甘棠镇十字畈村金鼎大道东侧局部地块等四块地土地储备项目	谭家桥镇中墩村高速下站口圆盘处局部地块	东至麻川河，南中墩村桃林组村庄，西103国道，北205国道	商服	69.03	3,852.00	-	3,852.00	黄山市土储中心

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

黄山市共计7个土地储备项目，项目资金需求为139,202.67万元，其中自有资金9,994.67万元，本期融资资金 121,167.00万元，后续拟发行债券金额8,041.00万元。

2、资金筹措

黄山市项目资金来源于自有资金和专项债资金。

（五）资金平衡

本次发行债券对应的37宗地块将于2023年分别进行出让。项目融资还本付

息通过土地出让金收入逐年偿还。

表 1-1，按照 2018 年黄山市（区县）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：

地级市	区县	项目名称	预计GDP增长率	资金平衡方案				
黄山市	黄山市本级	黄山市本级中心城区土地储备项目	7.23%	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
				2019	-	131.20	131.20	-
				2020	-	131.20	131.20	-
				2021	-	131.20	131.20	-
				2022	-	131.20	131.20	-
				2023	3,280.00	131.20	3,411.20	21,496.91
				合计	3,280.00	656.00	3,936.00	21,496.91
				本息覆盖倍数	5.46	-	-	-
黄山市	黄山市本级	黄山市本级经济开发区土地储备项目	7.23%	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
				2019	-	544.72	544.72	-
				2020	-	544.72	544.72	-
				2021	-	544.72	544.72	-
				2022	-	544.72	544.72	-
				2023	13,618.00	544.72	14,162.72	84,904.58
				合计	13,618.00	2,723.60	16,341.60	84,904.58
				本息覆盖倍数	5.20	-	-	-
黄山市	黄山市本级	黄山市本级现代服务产业园土地储备项目	7.23%	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
				2019	-	123.56	123.56	-
				2020	-	123.56	123.56	-
				2021	-	123.56	123.56	-
				2022	-	123.56	123.56	-
				2023	3,089.00	123.56	3,212.56	52,295.95
				合计	3,089.00	617.80	3,706.80	52,295.95
				本息覆盖倍数	14.11	-	-	-

黄山市	歙县	2018 年安徽省黄山市歙县中心城区规划区土地储备项目	7.03%	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
				2019	-	1,464.36	1,464.36	-
				2020	-	1,786.00	1,786.00	-
				2021	-	1,786.00	1,786.00	-
				2022	-	1,786.00	1,786.00	-
				2023	36,609.00	1,786.00	38,395.00	78,374.48
				2024	8,041.00	321.64	8,362.64	-
				合计	44,650.00	8,930.00	53,580.00	78,374.48
				本息覆盖倍数	1.46	-	-	-

黄山市	休宁县	休宁县方圆市政搅拌站等 11 地块土地收储项目	8.17%	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
				2019	-	1,283.04	1,283.04	-
				2020	-	1,283.04	1,283.04	-
				2021	-	1,283.04	1,283.04	-
				2022	-	1,283.04	1,283.04	-
				2023	32,076.00	1,283.04	33,359.04	96,899.64
				合计	32,076.00	6,415.20	38,491.20	96,899.64
				本息覆盖倍数	2.52	-	-	-

黄山市	黟县	2018年黟县县城综合区土地收储项目	7.50%	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
				2019	-	309.40	309.40	-
				2020	-	309.40	309.40	-
				2021	-	309.40	309.40	-
				2022	-	309.40	309.40	-
				2023	7,735.00	309.40	8,044.40	98,367.27
				合计	7,735.00	1,547.00	9,282.00	98,367.27
				本息覆盖倍数	10.60	-	-	-

黄山市	黄山区	2018年黄山区甘棠镇十字畈村金鼎大道东侧局部地块等四块地土地储备项目	5.37%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	990.40	990.40	-
				2020	-	990.40	990.40	-
				2021	-	990.40	990.40	-

				2022	-	990.40	990.40	-
				2023	24,760.00	990.40	25,750.40	54,702.72
				合计	24,760.00	4,952.00	29,712.00	54,702.72
				本息覆盖倍数	1.84	-	-	-

表 1-2，按照 2018 年黄山市（区县）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：

地级市	区县	项目名称	预计GDP增长率	资金平衡方案				
黄山市	黄山市本级	黄山市本级中心城区土地储备项目	7.23%	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
				2019	-	131.20	131.20	-
				2020	-	131.20	131.20	-
				2021	-	131.20	131.20	-
				2022	-	131.20	131.20	-
				2023	3,280.00	131.20	3,411.20	20,780.63
				合计	3,280.00	656.00	3,936.00	20,780.63
				本息覆盖倍数	5.28	-	-	-
黄山市	黄山市本级	黄山市本级经济开发区土地储备项目	7.23%	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
				2019	-	544.72	544.72	-
				2020	-	544.72	544.72	-
				2021	-	544.72	544.72	-
				2022	-	544.72	544.72	-
				2023	13,618.00	544.72	14,162.72	82,072.57
				合计	13,618.00	2,723.60	16,341.60	82,072.57
				本息覆盖倍数	5.02	-	-	-
黄山市	黄山市本级	黄山市本级现代服务产业园土地储备项目	7.23%	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
				2019	-	123.56	123.56	-
				2020	-	123.56	123.56	-
				2021	-	123.56	123.56	-
				2022	-	123.56	123.56	-
				2023	3,089.00	123.56	3,212.56	50,550.85

				合计	3,089.00	617.80	3,706.80	50,550.85
				本息覆盖倍数	13.64	-	-	-

黄山市	歙县	2018 年安徽省黄山市歙县中心城区规划区土地储备项目	7.03%	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
				2019	-	1,464.36	1,464.36	-
				2020	-	1,786.00	1,786.00	-
				2021	-	1,786.00	1,786.00	-
				2022	-	1,786.00	1,786.00	-
				2023	36,609.00	1,786.00	38,395.00	75,825.43
				2024	8,041.00	321.64	8,362.64	-
				合计	44,650.00	8,930.00	53,580.00	75,825.43
				本息覆盖倍数	1.42	-	-	-

黄山市	休宁县	休宁县方圆市政搅拌站等 11 地块土地收储项目	8.17%	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
				2019	-	1,283.04	1,283.04	-
				2020	-	1,283.04	1,283.04	-
				2021	-	1,283.04	1,283.04	-
				2022	-	1,283.04	1,283.04	-
				2023	32,076.00	1,283.04	33,359.04	93,282.92
				合计	32,076.00	6,415.20	38,491.20	93,282.92
				本息覆盖倍数	2.42	-	-	-

黄山市	黟县	2018年黟县县城综合区土地收储项目	7.50%	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
				2019	-	309.40	309.40	-
				2020	-	309.40	309.40	-
				2021	-	309.40	309.40	-
				2022	-	309.40	309.40	-
				2023	7,735.00	309.40	8,044.40	94,973.88
				合计	7,735.00	1,547.00	9,282.00	94,973.88
				本息覆盖倍数	10.23	-	-	-

黄山市	黄山区	2018年黄山区甘棠镇十字畈村金鼎大	5.37%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益

		道东侧局部地块等四块地土地储备项目		2019	-	990.40	990.40	-
				2020	-	990.40	990.40	-
				2021	-	990.40	990.40	-
				2022	-	990.40	990.40	-
				2023	24,760.00	990.40	25,750.40	53,320.36
				合计	24,760.00	4,952.00	29,712.00	53,320.36
				本息覆盖倍数	1.79	-	-	-

表 1-3，按照 2018 年黄山市（区县）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：

地级市	区县	项目名称	预计GDP增长率	资金平衡方案				
黄山市	黄山市本级	黄山市本级中心城区土地储备项目	7.23%	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
				2019	-	131.20	131.20	-
				2020	-	131.20	131.20	-
				2021	-	131.20	131.20	-
				2022	-	131.20	131.20	-
				2023	3,280.00	131.20	3,411.20	20,083.54
				合计	3,280.00	656.00	3,936.00	20,083.54
				本息覆盖倍数	5.10	-	-	-
黄山市	黄山市本级	黄山市本级经济开发区土地储备项目	7.23%	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
				2019	-	544.72	544.72	-
				2020	-	544.72	544.72	-
				2021	-	544.72	544.72	-
				2022	-	544.72	544.72	-
				2023	13,618.00	544.72	14,162.72	79,316.43
				合计	13,618.00	2,723.60	16,341.60	79,316.43
				本息覆盖倍数	4.85	-	-	-
黄山市	黄山市本级	黄山市本级现代服务产业园土地储备项目	7.23%	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
				2019	-	123.56	123.56	-
				2020	-	123.56	123.56	-

				2021	-	123.56	123.56	-
				2022	-	123.56	123.56	-
				2023	3,089.00	123.56	3,212.56	48,852.55
				合计	3,089.00	617.80	3,706.80	48,852.55
				本息覆盖倍数	13.18	-	-	-

黄山市	歙县	2018 年安徽省黄山市歙县中心城区规划区土地储备项目	7.03%	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
				2019	-	1,464.36	1,464.36	-
				2020	-	1,786.00	1,786.00	-
				2021	-	1,786.00	1,786.00	-
				2022	-	1,786.00	1,786.00	-
				2023	36,609.00	1,786.00	38,395.00	73,342.96
				2024	8,041.00	321.64	8,362.64	-
				合计	44,650.00	8,930.00	53,580.00	73,342.96
				本息覆盖倍数	1.37	-	-	-

黄山市	休宁县	休宁县方圆市政搅拌站等 11 地块土地收储项目	8.17%	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
				2019	-	1,283.04	1,283.04	-
				2020	-	1,283.04	1,283.04	-
				2021	-	1,283.04	1,283.04	-
				2022	-	1,283.04	1,283.04	-
				2023	32,076.00	1,283.04	33,359.04	89,774.58
				合计	32,076.00	6,415.20	38,491.20	89,774.58
				本息覆盖倍数	2.33	-	-	-

黄山市	黟县	2018年黟县县城综合区土地收储项目	7.50%	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
				2019	-	309.40	309.40	-
				2020	-	309.40	309.40	-
				2021	-	309.40	309.40	-
				2022	-	309.40	309.40	-
				2023	7,735.00	309.40	8,044.40	91,674.52
				合计	7,735.00	1,547.00	9,282.00	91,674.52
				本息覆盖倍数	9.88	-	-	-

黄山市	黄山区	2018年黄山区甘棠镇十字畈村金鼎大道东侧局部地块等四块地土地储备项目	5.37%	年度	融资本息支付			项目还款来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	990.40	990.40	-
				2020	-	990.40	990.40	-
				2021	-	990.40	990.40	-
				2022	-	990.40	990.40	-
				2023	24,760.00	990.40	25,750.40	51,966.00
				合计	24,760.00	4,952.00	29,712.00	51,966.00
				本息覆盖倍数	1.75	-	-	-

（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

经查询各地级市及区县土地交易中心信息，本次评价参考下述土地出让地块的出让价格，考虑各年GDP实际增长率得出2018年实际出让价格，然后考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，最后依据参考地块面积加权平均得出预计出让价格，本次棚改项目周边土地转让情况如下：

具体情况如下：

①黄山市本级中心城区土地储备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	341000 出让[2016]00005（挂）	屯光镇，东至新区路，南至新园东路，西至社屋前C地块，北至前湖路	黄山市	41,827.42	≤2.0	11,920.81	2,850.00	2016	商住用地
2	341000 出让[2016]00012（挂）	社屋前路与前湖路交叉口东北角地块，屯溪区屯光镇	黄山市	12,692.26	≤2.0	7,044.20	5,550.00	2016	住宅商服
预测出让价格							4,042.38	-	

②黄山市市本级经济开发区土地储备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	341000 出让[2016]00013（挂）	经开区，东至屯溪一中，南至徽光路，西至丹霞路，北至托山路	黄山市经开区	34,961.85	商业≤1.8 住宅≤1.4	10,488.56	3,000.00	2016	住宅商服
2	341000 出让[2016]00017（挂）	开发区	黄山市经开区	26,606.94	≤2.0	3,591.94	1,350.00	2016	住宅
3	341000 出让[2017]00005（挂）	黄山经济开发区(高铁片区 B-1 地块)，东至西递大道，南至区间路，西至岩寺路，北至梅林大道	黄山市经开区	128,299.10	≤1.8	29,637.09	2,310.00	2017	住宅

4	341000 出让[2017]00015（挂）	黄山经济开发区(DH4-4)，东至用地界，南至齐云大道，西至轩辕大道	黄山市经开区	89,531.60	≤1.75	11,549.58	1,290.00	2017	商服、住宅
5	341000 出让[2017]00016（挂）	黄山经济开发区（DH4-6），东至东湖路、南至齐云大道及亚夏汽车市场、西至贡阳路、北至婺源路。	黄山市经开区	73,462.98	≤1.75	18,292.28	2,490.00	2017	住宅
预测出让价格							2,280.80		

③黄山市市本级现代服务产业园土地储备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	341000 出让[2016]00015（挂）	黎阳镇率水桥西侧 D 地块	黎阳镇	36,723.91	≤1.4	5,398.41	1,470.00	2016	住宅商服
2	341000 出让[2016]00016（挂）	黎阳镇率水桥西侧 E 地块	黎阳镇	44,659.26	≤1.7	8,239.63	1,845.00	2016	住宅商服
预测出让价格							1,947.40	-	

④2018 年安徽省黄山市歙县中心城区规划区土地储备项目周边土地出让情况表

序号	文号	出让地块名称	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	预测出让价格

序号	文号	出让地块名称	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	预测出让价格
1	歙国土[2014]109 号	曙光塑业（徽宏科技）用地收购	徽城镇政府以东	歙县	37,338.21	≤2.0	12,470.96	3,340.00	2017	商住	3,603.86
2	歙国土[2014]109 号	红梅彩印用地收购	徽城镇政府以东	歙县	37,338.21	≤2.0	12,470.96	3,340.00	2017	商住	3,603.86
3	歙国土[2014]109 号	老消防队收购	徽城镇政府以东	歙县	37,338.21	≤2.0	12,470.96	3,340.00	2017	商住	3,603.86
4	歙国土[2014]109 号	天都机械收购	徽城镇政府以东	歙县	37,338.21	≤2.0	12,470.96	3,340.00	2017	商住	3,603.86
5	歙国土[2014]117 号	安顺天然气（菲若）项目用地收购	歙县新安中学南侧	歙县	21,065.43	≤2.0	5,182.10	2,460.00	2017	商住	1,350.47
	歙国土[2017]06 号		徽城镇七川村	歙县	136,644.22	≥1.0≤1.8	14,484.29	1,060.00	2017	商住	
	歙国土[2017]07 号 B		徽城镇七川村	歙县	3,316.60	≦2.24	487.54	1,470.00	2017	商住	
6	歙国土[2013]36 号	老汽车站用地收购	县城许大道与紫经大道交叉口	歙县	54,266.50	≤1.85	9,990.46	1,841.00	2016	商住	2,145.43
	歙国土[2014]09 号		城许公路南侧	歙县	1,610.00	≤1.6	373.52	2,320.00	2016	商住	
7	歙国土[2014]109 号	老看守所地块收购	徽城镇政府以东	歙县	37,338.21	≤2.0	12,470.96	3,340.00	2017	商住	3,603.86

序号	文号	出让地块名称	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	预测出让价格
8	歙国土[2015]22 号	赛力特电源收购	徽城镇七里头	歙县	234.00	≤3.0	35.21	1,504.50	2016	商住	1,255.45
	歙国土[2014]108 号		雄村路口	歙县	18,221.03	≤1.6	1,967.87	1,080.00	2016	商住	
9	歙国土[2014]123 号 A、B	善孚化工科技收购	王村滨江路西侧	歙县	25,624.35	A:≤0.74 B:≤1.8	2,114.01	825.00	2015	商住	988.16
	歙国土[2014]124 号		王村派出所东侧	歙县	3,514.56	≤1.7	234.42	667.00	2015	商住	
10	歙国土[2014]117 号	新都博苑周边地块收购	歙县新安中学南侧	歙县	21,065.43	≤2.0	5,182.10	2,460.00	2017	商住	1,350.47
	歙国土[2017]06 号		徽城镇七川村	歙县	136,644.22	≥1.0≤1.8	14,484.29	1,060.00	2017	商住	
	歙国土[2017]07 号 B		徽城镇 七川村	歙县	3,316.60	≦2.24	487.54	1,470.00	2017	商住	

⑤休宁县方圆市政搅拌站等 11 地块土地收储项目周边土地出让情况表

序号	文号	出让地块名称	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	预测出让价格
1	休国土挂[2015]2 号	城西方圆市政搅拌站用地	休宁县齐云山镇原公路站	休宁县	7,828.00	上限: 1.50 下限: 1.00	655.99	838.00	2016	商住	944.06
	休国土挂[2016]5 号		休宁县东临溪镇一心村		60,702.70	上限: 1.05 下限: 1.00	5,703.15	939.52	2018	住宅用地	
2	休国土挂[2015]15 号	黄山三佳谊华精密机械有限	休宁县海阳镇齐云东大道原	休宁县	17,340.80	-	2,601.00	1,499.93	2015	商住	1,863.06

序号	文号	出让地块名称	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	预测出让价格
		公司地块	汽车站								
	休国土挂[2015]2号		休宁县东临溪镇一心村		40,894.19	上限: 1.45 下限: 1.00	7,063.12	1,727.17	2018	商住	
	休国土挂[2016]5号		休宁县东临溪镇一心村		56,782.24	上限: 1.30 下限: 1.00	11,073.61	1,950.19	2018	商业、住宅、公管与公服用地	
3	休国土挂[2015]2号	黄山市金叶茶叶有限公司地块	休宁县海阳镇松萝路西侧	休宁县	5,102.92	上限: 2.00 下限: 1.00	765.00	1,499.14	2015	住宅、商服用地	1,833.78
	休国土挂[2015]2号		休宁县海阳镇松萝路西侧		5,102.92	上限: 2.00 下限: 1.00	773.09	1,515.00	2016	商服住宅用地	
4	依据招拍挂文件	黄山市强力化工有限公司地块	休宁县海阳镇齐云西大道凤湖烟柳酒店内	休宁县	599.00	上限: 4.00 下限: 1.00	76.50	1,277.13	2015	商服用地	946.13
	依据招拍挂文件		休宁县东临溪镇一心村		60,702.70	上限: 1.05 下限: 1.00	5,703.15	939.52	2018	住宅用地	
5	休国土挂[2016]1号	黄山市休宁鹏鹞污水处理有限公司地块	休宁县海阳镇尧舜入口南侧	休宁县	3,940.00	上限: 2.20 下限: 1.00	418.90	1,063.20	2015	住宅、商服用地	1,160.11
	休国土挂[2016]5号		休宁县万安镇车田村原县民政局南侧		7,614.94	上限: 2.00	865.00	1,135.92	2017	商服用地	
	休国土挂[2016]5号		休宁县万安镇千汇广场西侧		10,407.70	上限: 1.60 下限: 1.00	1,030.72	990.34	2017	商服用地	
	休国土挂[2017]3号		休宁县东临溪镇一心村		64,188.34	上限: 1.05 下限: 1.00	7,422.63	1,156.38	2018	商住	

序号	文号	出让地块名称	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	预测出让价格
6	休国土挂[2017]5号	黄山市休宁新安源迪贝曼茶业有限公司地块	休宁县海阳镇松萝路西侧	休宁县	5,102.92	上限: 2.00 下限: 1.00	765.00	1,499.14	2015	住宅、商服用地	1,833.78
	休国土挂[2017]5号		休宁县海阳镇松萝路西侧		5,102.92	上限: 2.00 下限: 1.00	773.09	1,515.00	2016	商服住宅用地	
7	休国土挂[2017]3号	黄山泰柯活性漂白土有限公司地块	休宁县海阳镇滨江路	休宁县	37,859.71	上限: 1.20 下限: 1.00	4,543.17	1,200.00	2017	住宅用地	1,292.40
8	休国土挂[2017]5号	黄山新光不锈钢材料制品有限公司地块	休宁县万安镇车田村原县民政局南侧	休宁县	7,614.94	上限: 2.00	865.00	1,135.92	2017	商服用地	1,132.85
	休国土挂(2018)1号		休宁县万安镇千汇广场西侧		10,407.70	上限: 1.60 下限: 1.00	1,030.72	990.34	2017	商服用地	
9	休国土挂(2018)1号	啤酒厂地块一	休宁县海阳镇尧舜入口南侧	休宁县	3,940.00	上限: 2.20 下限: 1.00	418.90	1,063.20	2015	住宅、商服用地	1,167.32
	休国土挂(2018)1号		休宁县东临溪镇一心村		64,188.34	上限: 1.05 下限: 1.00	7,422.63	1,156.38	2018	商住	
10	休国土挂(2018)1号	啤酒厂地块二	休宁县海阳镇齐云东大道原汽车站	休宁县	17,340.80		2,601.00	1,499.93	2015	商住	1,863.06
	休国土挂(2018)1号		休宁县东临溪镇一心村		40,894.19	上限: 1.45 下限: 1.00	7,063.12	1,727.17	2018	商住	

序号	文号	出让地块名称	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	预测出让价格
	休国土挂(2018)1号		休宁县东临溪镇一心村		56,782.24	上限: 1.30 下限: 1.00	11,073.61	1,950.19	2018	商业、住宅、公管与公服用地	
11	休国土挂(2018)1号	城东桥西地块	休宁县海阳镇建行后侧农民新村	休宁县	1,032.77	上限: 3.00 下限: 1.00	147.25	1,425.78	2015	商服、住宅用地	1,805.64
	休国土挂(2018)1号		休宁县海阳镇建行后侧农民新村	休宁县	1,084.58	上限: 3.00 下限: 1.00	154.85	1,427.74	2015	商服、住宅用地	

⑥2018年黟县县城综合区土地收储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	黟国土挂(2018)1号	碧阳镇郭门村	黟县	47,268.00	综合容积率≤1.8，其中商业地块：容积率≤2.0；居住地块：1.0＜容积率≤1.5	8,782.39	1,858.00	2018	商住项目
2	黟国土挂[2016]13号	碧阳镇渔亭路北侧	黟县	69,958.00	1.3＜容积率≤1.5	13,851.68	1,980.00	2018	居住用地兼容商业项目
预测出让价格							1,930.81	-	-

⑦2018年黄山区甘棠镇十字畈村金鼎大道东侧局部地块等四块地土地储备项目周边土地出让情况表

序号	文号	出让地块名称	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	预测出让价格
1	黄国土挂2016-14号	甘棠镇十字畈村金鼎大道东侧局部地块、甘棠镇十字畈村浦溪河东侧局部地块	甘棠镇玉河村	甘棠镇	27,149.39	1.00	4,127.00	1,520.11	2016	商住	1,635.41
	黄国土挂2017-11号		甘棠镇		8,548.56	1.90	1,170.00	1,368.65	2017	商住	
	根据协议出让		甘棠镇玉河村		5,372.63	1.60	767.75	1,429.00	2018	商住	
2	黄国土挂2018-6号	耿城镇金桥村旅游公路东侧局部地块	甘棠镇太平东路南侧	耿城镇	22,636.00	1.90	11,400.00	5,036.23	2018	商住	5,036.23
3	黄国土挂2017-25号	谭家桥镇中墩村高速下站口圆盘处局部地块	谭家桥镇中墩村	谭家桥镇	159,929.82	1.20	10,396.00	650.04	2017	商住	692.29

（2）收储土地出让价格明细

具体明细如下：

①2018年土地出让价格预测

黄山市土地储备项目土地价格预测表（土地单价：元/㎡）

序号	地块	地市	区县	2018预计GDP增长率	土地性质	拟出让面积(㎡)	预测土地单价(元/平米)
1	原城东加油站地块	黄山市	本级中心城区	7.23%	商住用地	4,567.07	4,042.38

序号	地块	地市	区县	2018 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(㎡)	预测土地单价(元/平米)
2	屯光大道南侧地块	黄山市	本级中心城区	7.23%	商住用地	34,540.96	4,042.38
3	原屯光房地产开发公司用地	黄山市	本级中心城区	7.23%	商住用地	2,620.85	4,042.38
4	黄山经济开发区高铁片区 A-1 地块	黄山市	本级经开区	7.23%	商住用地	138,045.00	2,280.80
5	黄山经济开发区婺源路北侧地块	黄山市	本级经开区	7.23%	住宅用地	74,916.00	2,280.80
6	黄山经济开发区轩辕大道西侧地块	黄山市	本级经开区	7.23%	住宅用地	79,453.00	2,280.80
7	中心城区 XB08 茅山单元 XB08-21、24 地块	黄山市	本级产业园	7.23%	商服/学用/居住	211,031.00	1,947.40
8	曙光塑业（徽宏科技）用地收购	黄山市	歙县	7.03%	商住用地	27,601.61	3,603.86
9	红梅彩印用地收购	黄山市	歙县	7.03%	住宅用地	7,449.79	3,603.86
10	老消防队收购	黄山市	歙县	7.03%	商住用地	3,657.67	3,603.86
11	天都机械收购	黄山市	歙县	7.03%	商住用地	10,392.65	3,603.86
12	安顺天然气（菲若）项目用地收购	黄山市	歙县	7.03%	住宅用地	21,195.62	1,350.47
13	老汽车站用地收购	黄山市	歙县	7.03%	商住	17,426.89	2,145.43
14	老看守所地块收购	黄山市	歙县	7.03%	商住	23,461.04	3,603.86
15	赛力特电源收购	黄山市	歙县	7.03%	商住	45,098.77	1,255.45
16	善孚化工科技收购	黄山市	歙县	7.03%	商住	9,946.30	988.16
17	新都博苑周边地块收购	黄山市	歙县	7.03%	商住	168,689.44	1,350.47
18	城西方圆市政搅拌站用地	黄山市	休宁县	8.17%	商服、住宅	36,891.41	944.06
19	黄山三佳谊华精密机械有限公司地块	黄山市	休宁县	8.17%	商服、住宅	12,792.74	1,863.06
20	黄山市金叶茶叶有限公司地块	黄山市	休宁县	8.17%	商住用地	15,908.55	1,833.78
21	黄山市强力化工有限公司地块	黄山市	休宁县	8.17%	商住用地	15,132.49	946.13
22	黄山市休宁鹏鹞污水处理有限公司	黄山市	休宁县	8.17%	商服、住宅	28,943.71	1,160.11

序号	地块	地市	区县	2018 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(㎡)	预测土地单价(元/平米)
	地块						
23	黄山市休宁新安源迪贝曼茶业有限公司地块	黄山市	休宁县	8.17%	商住用地	14,733.93	1,833.78
24	黄山泰柯活性漂白土有限公司地块	黄山市	休宁县	8.17%	商服、住宅	93,910.44	1,292.40
25	黄山新光不锈钢材料制品有限公司地块	黄山市	休宁县	8.17%	商服、住宅	137,711.71	1,132.85
26	啤酒厂地块一	黄山市	休宁县	8.17%	商服、住宅	15,765.77	1,167.32
27	啤酒厂地块二	黄山市	休宁县	8.17%	商住用地	54,345.83	1,863.06
28	城东桥西地块	黄山市	休宁县	8.17%	商住用地	94,197.00	1,805.64
29	黟土储（2018）1 号	黄山市	黟县	7.50%	商住用地	68,420.00	1,930.81
30	黟土储（2018）2 号	黄山市	黟县	7.50%	商住用地	46,667.00	1,930.81
31	黟土储（2018）3 号	黄山市	黟县	7.50%	商业用地	164,655.00	1,930.81
32	黟土储（2018）4 号	黄山市	黟县	7.50%	商服用地	115,667.00	1,930.81
33	甘棠镇十字畈村金鼎大道东侧局部地块	黄山市	黄山区	5.37%	商住用地	30,320.43	1,635.41
34	甘棠镇十字畈村浦溪河东侧局部地块	黄山市	黄山区	5.37%	商住用地	57,226.67	1,635.41
35	耿城镇金桥村旅游公路东侧局部地块	黄山市	黄山区	5.37%	商业用地	58,400.56	5,036.23
36	谭家桥镇中墩村高速下站口圆盘处局部地块	黄山市	黄山区	5.37%	商服用地	46,021.76	692.29

②2019-2023 年土地出让价格预测

黄山市土地储备项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算）（土地单价：元/㎡）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	原城东加油站地块	黄山市	本级中心城区	商住用地	4,042.38	4,334.78	4,648.33	4,984.56	5,345.11	5,731.74
2	屯光大道南侧地块	黄山市	本级中心城区	商住用地	4,042.38	4,334.78	4,648.33	4,984.56	5,345.11	5,731.74
3	原屯光房地产开发公司用地	黄山市	本级中心城区	商住用地	4,042.38	4,334.78	4,648.33	4,984.56	5,345.11	5,731.74
4	黄山经济开发区高铁片区 A-1 地块	黄山市	本级经开区	商住用地	2,280.80	2,445.78	2,622.69	2,812.40	3,015.83	3,233.97
5	黄山经济开发区婺源路北侧地块	黄山市	本级经开区	住宅用地	2,280.80	2,445.78	2,622.69	2,812.40	3,015.83	3,233.97
6	黄山经济开发区轩辕大道西侧地块	黄山市	本级经开区	住宅用地	2,280.80	2,445.78	2,622.69	2,812.40	3,015.83	3,233.97
7	中心城区 XB08 茅山单元 XB08-21、24 地块	黄山市	本级产业园	商服/学用/居住	1,947.40	2,088.26	2,239.31	2,401.29	2,574.98	2,761.24
8	曙光塑业（徽宏科技）用地收购	黄山市	歙县	商住用地	3,603.86	3,857.33	4,128.63	4,419.01	4,729.81	5,062.48
9	红梅彩印用地收购	黄山市	歙县	住宅用地	3,603.86	3,857.33	4,128.63	4,419.01	4,729.81	5,062.48
10	老消防队收购	黄山市	歙县	商住用地	3,603.86	3,857.33	4,128.63	4,419.01	4,729.81	5,062.48
11	天都机械收购	黄山市	歙县	商住用地	3,603.86	3,857.33	4,128.63	4,419.01	4,729.81	5,062.48
12	安顺天然气（菲若）项目用地收购	黄山市	歙县	住宅用地	1,350.47	1,445.45	1,547.12	1,655.93	1,772.40	1,897.06
13	老汽车站用地收购	黄山市	歙县	商住	2,145.43	2,296.33	2,457.83	2,630.70	2,815.73	3,013.77
14	老看守所地块收购	黄山市	歙县	商住	3,603.86	3,857.33	4,128.63	4,419.01	4,729.81	5,062.48
15	赛力特电源收购	黄山市	歙县	商住	1,255.45	1,343.75	1,438.26	1,539.42	1,647.69	1,763.58

序号	地块	地市	区县	土地性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
16	善孚化工科技收购	黄山市	歙县	商住	988.16	1,057.66	1,132.05	1,211.67	1,296.89	1,388.11
17	新都博苑周边地块收购	黄山市	歙县	商住	1,350.47	1,445.45	1,547.12	1,655.93	1,772.40	1,897.06
18	城西方圆市政搅拌站用地	黄山市	休宁县	商服、住宅	944.06	1,021.16	1,104.55	1,194.76	1,292.33	1,397.87
19	黄山三佳谊华精密机械有限公司地块	黄山市	休宁县	商服、住宅	1,863.06	2,015.21	2,179.78	2,357.80	2,550.35	2,758.63
20	黄山市金叶茶叶有限公司地块	黄山市	休宁县	商住用地	1,833.78	1,983.54	2,145.53	2,320.75	2,510.27	2,715.28
21	黄山市强力化工有限公司地块	黄山市	休宁县	商住用地	946.13	1,023.40	1,106.97	1,197.38	1,295.16	1,400.94
22	黄山市休宁鹏鹞污水处理有限公司地块	黄山市	休宁县	商服、住宅	1,160.11	1,254.85	1,357.33	1,468.18	1,588.08	1,717.78
23	黄山市休宁新安源迪贝曼茶业有限公司地块	黄山市	休宁县	商住用地	1,833.78	1,983.54	2,145.53	2,320.75	2,510.27	2,715.28
24	黄山泰柯活性漂白土有限公司地块	黄山市	休宁县	商服、住宅	1,292.40	1,397.95	1,512.11	1,635.60	1,769.18	1,913.66
25	黄山新光不锈钢材料制品有限公司地块	黄山市	休宁县	商服、住宅	1,132.85	1,225.37	1,325.44	1,433.68	1,550.77	1,677.41
26	啤酒厂地块一	黄山市	休宁县	商服、住宅	1,167.32	1,262.65	1,365.77	1,477.31	1,597.95	1,728.45
27	啤酒厂地块二	黄山市	休宁县	商住用地	1,863.06	2,015.21	2,179.78	2,357.80	2,550.35	2,758.63
28	城东桥西地块	黄山市	休宁县	商住用地	1,805.64	1,953.10	2,112.60	2,285.13	2,471.75	2,673.61
29	黟土储（2018）1 号	黄山市	黟县	商住用地	1,930.81	2,075.62	2,231.29	2,398.64	2,578.54	2,771.93
30	黟土储（2018）2 号	黄山市	黟县	商住用地	1,930.81	2,075.62	2,231.29	2,398.64	2,578.54	2,771.93
31	黟土储（2018）3 号	黄山市	黟县	商业用地	1,930.81	2,075.62	2,231.29	2,398.64	2,578.54	2,771.93
32	黟土储（2018）4 号	黄山市	黟县	商服用地	1,930.81	2,075.62	2,231.29	2,398.64	2,578.54	2,771.93
33	甘棠镇十字畈村金鼎大道东侧局部地块	黄山市	黄山区	商住用地	1,635.41	1,723.18	1,815.65	1,913.09	2,015.76	2,123.94
34	甘棠镇十字畈村浦溪河东侧局部地块	黄山市	黄山区	商住用地	1,635.41	1,723.18	1,815.65	1,913.09	2,015.76	2,123.94

序号	地块	地市	区县	土地性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
35	耿城镇金桥村旅游公路东侧局部地块	黄山市	黄山区	商业用地	5,036.23	5,306.51	5,591.29	5,891.36	6,207.53	6,540.66
36	谭家桥镇中墩村高速下站口圆盘处局部地块	黄山市	黄山区	商服用地	692.29	729.44	768.59	809.83	853.30	899.09

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。土地增长率取数各地级市、区县2015-2017年近三年GDP平均增长率、2018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

①黄山市土地储备项目土地出让收入预测表（预计GDP增长100%概率测算）（单位：万元）

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	原城东加油站地块	黄山市	本级中心城区	1,846.18	1,979.73	2,122.93	2,276.48	2,441.15	2,617.73
2	屯光大道南侧地块	黄山市	本级中心城区	13,962.78	14,972.75	16,055.78	17,217.15	18,462.53	19,797.98
3	原屯光房地产开发公司用地	黄山市	本级中心城区	1,059.45	1,136.08	1,218.26	1,306.38	1,400.87	1,502.20
4	黄山经济开发区高铁片区A-1地块	黄山市	本级经开区	31,485.30	33,762.74	36,204.91	38,823.73	41,631.98	44,643.36
5	黄山经济开发区婺源路北侧地块	黄山市	本级经开区	17,086.84	18,322.79	19,648.14	21,069.35	22,593.37	24,227.62
6	黄山经济开发区轩辕大道西侧地块	黄山市	本级经开区	18,121.64	19,432.44	20,838.05	22,345.34	23,961.65	25,694.88
7	中心城区XB08茅山单元XB08-21、24地块	黄山市	本级产业园	41,096.17	44,068.80	47,256.44	50,674.66	54,340.12	58,270.73
8	曙光塑业（徽宏科技）用地收购	黄山市	歙县	9,947.23	10,646.86	11,395.68	12,197.18	13,055.05	13,973.25

序号	地块	地市	区县	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
9	红梅彩印用地收购	黄山市	歙县	2,684.80	2,873.63	3,075.74	3,292.07	3,523.61	3,771.44
10	老消防队收购	黄山市	歙县	1,318.17	1,410.88	1,510.12	1,616.33	1,730.01	1,851.69
11	天都机械收购	黄山市	歙县	3,745.37	4,008.79	4,290.74	4,592.52	4,915.53	5,261.26
12	安顺天然气（菲若）项目用地收购	黄山市	歙县	2,862.40	3,063.73	3,279.21	3,509.85	3,756.71	4,020.93
13	老汽车站用地收购	黄山市	歙县	3,738.82	4,001.78	4,283.24	4,584.49	4,906.94	5,252.06
14	老看守所地块收购	黄山市	歙县	8,455.03	9,049.70	9,686.20	10,367.46	11,096.64	11,877.10
15	赛力特电源收购	黄山市	歙县	5,661.93	6,060.15	6,486.38	6,942.59	7,430.88	7,953.52
16	善孚化工科技收购	黄山市	歙县	982.85	1,051.98	1,125.97	1,205.16	1,289.93	1,380.65
17	新都博苑周边地块收购	黄山市	歙县	22,781.00	24,383.27	26,098.22	27,933.80	29,898.48	32,001.33
18	城西方圆市政搅拌站用地	黄山市	休宁县	3,482.77	3,767.19	4,074.85	4,407.63	4,767.58	5,156.94
19	黄山三佳谊华精密机械有限公司地块	黄山市	休宁县	2,383.36	2,578.00	2,788.54	3,016.27	3,262.60	3,529.05
20	黄山市金叶茶叶有限公司地块	黄山市	休宁县	2,917.28	3,155.52	3,413.22	3,691.97	3,993.48	4,319.62
21	黄山市强力化工有限公司地块	黄山市	休宁县	1,431.73	1,548.65	1,675.13	1,811.93	1,959.90	2,119.96
22	黄山市休宁鹏鹞污水处理有限公司地块	黄山市	休宁县	3,357.79	3,632.01	3,928.62	4,249.46	4,596.50	4,971.88
23	黄山市休宁新安源迪贝曼茶业有限公司地块	黄山市	休宁县	2,701.88	2,922.53	3,161.21	3,419.37	3,698.62	4,000.67
24	黄山泰柯活性漂白土有限公司地块	黄山市	休宁县	12,137.00	13,128.19	14,200.32	15,360.01	16,614.42	17,971.26
25	黄山新光不锈钢材料制品有限公司地块	黄山市	休宁县	15,600.67	16,874.73	18,252.83	19,743.48	21,355.86	23,099.92
26	啤酒厂地块一	黄山市	休宁县	1,840.37	1,990.67	2,153.24	2,329.09	2,519.29	2,725.04
27	啤酒厂地块二	黄山市	休宁县	10,124.94	10,951.82	11,846.21	12,813.65	13,860.10	14,992.01
28	城东桥西地块	黄山市	休宁县	17,008.59	18,397.62	19,900.09	21,525.27	23,283.17	25,184.62

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
29	黟土储（2018）1 号	黄山市	黟县	13,210.60	14,201.40	15,266.50	16,411.49	17,642.35	18,965.53
30	黟土储（2018）2 号	黄山市	黟县	9,010.51	9,686.30	10,412.77	11,193.73	12,033.26	12,935.75
31	黟土储（2018）3 号	黄山市	黟县	31,791.75	34,176.13	36,739.34	39,494.79	42,456.90	45,641.17
32	黟土储（2018）4 号	黄山市	黟县	22,333.10	24,008.08	25,808.69	27,744.34	29,825.17	32,062.05
33	甘棠镇十字畈村金鼎大道东侧局部地块	黄山市	黄山区	4,958.63	5,224.75	5,505.14	5,800.58	6,111.88	6,439.89
34	甘棠镇十字畈村浦溪河东侧局部地块	黄山市	黄山区	9,358.91	9,861.17	10,390.38	10,948.00	11,535.54	12,154.62
35	耿城镇金桥村旅游公路东侧局部地块	黄山市	黄山区	29,411.87	30,990.30	32,653.45	34,405.85	36,252.30	38,197.84
36	谭家桥镇中墩村高速下站口圆盘处局部地块	黄山市	黄山区	3,186.03	3,357.01	3,537.17	3,727.00	3,927.02	4,137.77

②黄山市土地储备项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 90%概率测算）（单元：万元）

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	原城东加油站地块	黄山市	本级中心城区	1,846.18	1,966.37	2,094.38	2,230.73	2,375.95	2,530.62
2	屯光大道南侧地块	黄山市	本级中心城区	13,962.78	14,871.76	15,839.91	16,871.09	17,969.39	19,139.20
3	原屯光房地产开发公司用地	黄山市	本级中心城区	1,059.45	1,128.42	1,201.88	1,280.12	1,363.46	1,452.22
4	黄山经济开发区高铁片区 A-1 地块	黄山市	本级经开区	31,485.30	33,535.00	35,718.13	38,043.38	40,520.00	43,157.85
5	黄山经济开发区婺源路北侧地块	黄山市	本级经开区	17,086.84	18,199.19	19,383.96	20,645.86	21,989.90	23,421.45
6	黄山经济开发区轩辕大道西侧地块	黄山市	本级经开区	18,121.64	19,301.36	20,557.88	21,896.20	23,321.64	24,839.88
7	中心城区 XB08 茅山单元 XB08-21、24 地块	黄山市	本级产业园	41,096.17	43,771.54	46,621.06	49,656.09	52,888.71	56,331.76
8	曙光塑业（徽宏科技）用地收购	黄山市	歙县	9,947.23	10,576.89	11,246.41	11,958.31	12,715.27	13,520.15

序号	地块	地市	区县	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
9	红梅彩印用地收购	黄山市	歙县	2,684.80	2,854.75	3,035.45	3,227.60	3,431.90	3,649.14
10	老消防队收购	黄山市	歙县	1,318.17	1,401.61	1,490.34	1,584.67	1,684.98	1,791.64
11	天都机械收购	黄山市	歙县	3,745.37	3,982.45	4,234.54	4,502.58	4,787.60	5,090.65
12	安顺天然气（菲若）项目用地收购	黄山市	歙县	2,862.40	3,043.60	3,236.25	3,441.11	3,658.93	3,890.54
13	老汽车站用地收购	黄山市	歙县	3,738.82	3,975.48	4,227.13	4,494.71	4,779.23	5,081.75
14	老看守所地块收购	黄山市	歙县	8,455.03	8,990.23	9,559.32	10,164.42	10,807.83	11,491.96
15	赛力特电源收购	黄山市	歙县	5,661.93	6,020.32	6,401.41	6,806.62	7,237.48	7,695.61
16	善孚化工科技收购	黄山市	歙县	982.85	1,045.07	1,111.22	1,181.56	1,256.35	1,335.88
17	新都博苑周边地块收购	黄山市	歙县	22,781.00	24,223.04	25,756.36	27,386.74	29,120.32	30,963.63
18	城西方圆市政搅拌站用地	黄山市	休宁县	3,482.77	3,738.75	4,013.55	4,308.54	4,625.22	4,965.18
19	黄山三佳谊华精密机械有限公司地块	黄山市	休宁县	2,383.36	2,558.54	2,746.59	2,948.47	3,165.18	3,397.82
20	黄山市金叶茶叶有限公司地块	黄山市	休宁县	2,917.28	3,131.70	3,361.88	3,608.98	3,874.24	4,158.99
21	黄山市强力化工有限公司地块	黄山市	休宁县	1,431.73	1,536.96	1,649.93	1,771.20	1,901.38	2,041.13
22	黄山市休宁鹏鹞污水处理有限公司地块	黄山市	休宁县	3,357.79	3,604.59	3,869.52	4,153.93	4,459.25	4,787.00
23	黄山市休宁新安源迪贝曼茶业有限公司地块	黄山市	休宁县	2,701.88	2,900.47	3,113.65	3,342.50	3,588.18	3,851.91
24	黄山泰柯活性漂白土有限公司地块	黄山市	休宁县	12,137.00	13,029.07	13,986.70	15,014.73	16,118.31	17,303.00
25	黄山新光不锈钢材料制品有限公司地块	黄山市	休宁县	15,600.67	16,747.32	17,978.25	19,299.65	20,718.17	22,240.96
26	啤酒厂地块一	黄山市	休宁县	1,840.37	1,975.64	2,120.85	2,276.73	2,444.07	2,623.71
27	啤酒厂地块二	黄山市	休宁县	10,124.94	10,869.13	11,668.01	12,525.61	13,446.24	14,434.54
28	城东桥西地块	黄山市	休宁县	17,008.59	18,258.72	19,600.73	21,041.39	22,587.93	24,248.14

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
29	黟土储（2018）1 号	黄山市	黟县	13,210.60	14,102.32	15,054.22	16,070.38	17,155.14	18,313.11
30	黟土储（2018）2 号	黄山市	黟县	9,010.51	9,618.72	10,267.98	10,961.07	11,700.95	12,490.76
31	黟土储（2018）3 号	黄山市	黟县	31,791.75	33,937.70	36,228.49	38,673.91	41,284.40	44,071.10
32	黟土储（2018）4 号	黄山市	黟县	22,333.10	23,840.58	25,449.82	27,167.69	29,001.51	30,959.11
33	甘棠镇十字畈村金鼎大道东侧局部地块	黄山市	黄山区	4,958.63	5,198.14	5,449.21	5,712.40	5,988.31	6,277.55
34	甘棠镇十字畈村浦溪河东侧局部地块	黄山市	黄山区	9,358.91	9,810.94	10,284.81	10,781.57	11,302.32	11,848.22
35	耿城镇金桥村旅游公路东侧局部地块	黄山市	黄山区	29,411.87	30,832.46	32,321.67	33,882.80	35,519.34	37,234.93
36	谭家桥镇中墩村高速下站口圆盘处局部地块	黄山市	黄山区	3,186.03	3,339.91	3,501.23	3,670.34	3,847.62	4,033.46

③黄山市土地储备项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算）（单元：万元）

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	原城东加油站地块	黄山市	本级中心城区	1,846.18	1,953.02	2,066.03	2,185.59	2,312.06	2,445.85
2	屯光大道南侧地块	黄山市	本级中心城区	13,962.78	14,770.76	15,625.49	16,529.69	17,486.21	18,498.08
3	原屯光房地产开发公司用地	黄山市	本级中心城区	1,059.45	1,120.75	1,185.61	1,254.22	1,326.79	1,403.57
4	黄山经济开发区高铁片区 A-1 地块	黄山市	本级经开区	31,485.30	33,307.25	35,234.63	37,273.54	39,430.44	41,712.15
5	黄山经济开发区婺源路北侧地块	黄山市	本级经开区	17,086.84	18,075.60	19,121.57	20,228.08	21,398.61	22,636.87
6	黄山经济开发区轩辕大道西侧地块	黄山市	本级经开区	18,121.64	19,170.28	20,279.60	21,453.11	22,694.53	24,007.79
7	中心城区 XB08 茅山单元 XB08-21、24 地块	黄山市	本级产业园	41,096.17	43,474.27	45,989.98	48,651.27	51,466.56	54,444.76
8	曙光塑业（徽宏科技）用地收购	黄山市	歙县	9,947.23	10,506.93	11,098.12	11,722.58	12,382.17	13,078.87

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
9	红梅彩印用地收购	黄山市	歙县	2,684.80	2,835.86	2,995.43	3,163.97	3,342.00	3,530.04
10	老消防队收购	黄山市	歙县	1,318.17	1,392.34	1,470.68	1,553.44	1,640.84	1,733.17
11	天都机械收购	黄山市	歙县	3,745.37	3,956.10	4,178.70	4,413.82	4,662.17	4,924.50
12	安顺天然气（菲若）项目用地收购	黄山市	歙县	2,862.40	3,023.46	3,193.58	3,373.28	3,563.08	3,763.56
13	老汽车站用地收购	黄山市	歙县	3,738.82	3,949.19	4,171.40	4,406.11	4,654.02	4,915.89
14	老看守所地块收购	黄山市	歙县	8,455.03	8,930.77	9,433.27	9,964.05	10,524.69	11,116.88
15	赛力特电源收购	黄山市	歙县	5,661.93	5,980.50	6,317.01	6,672.44	7,047.88	7,444.44
16	善孚化工科技收购	黄山市	歙县	982.85	1,038.16	1,096.57	1,158.27	1,223.44	1,292.28
17	新都博苑周边地块收购	黄山市	歙县	22,781.00	24,062.81	25,416.75	26,846.86	28,357.45	29,953.03
18	城西方圆市政搅拌站用地	黄山市	休宁县	3,482.77	3,710.31	3,952.72	4,210.96	4,486.08	4,779.17
19	黄山三佳谊华精密机械有限公司地块	黄山市	休宁县	2,383.36	2,539.08	2,704.96	2,881.69	3,069.96	3,270.53
20	黄山市金叶茶叶有限公司地块	黄山市	休宁县	2,917.28	3,107.87	3,310.92	3,527.23	3,757.68	4,003.18
21	黄山市强力化工有限公司地块	黄山市	休宁县	1,431.73	1,525.27	1,624.92	1,731.08	1,844.18	1,964.67
22	黄山市休宁鹏鹞污水处理有限公司地块	黄山市	休宁县	3,357.79	3,577.16	3,810.87	4,059.85	4,325.09	4,607.67
23	黄山市休宁新安源迪贝曼茶业有限公司地块	黄山市	休宁县	2,701.88	2,878.40	3,066.46	3,266.80	3,480.23	3,707.60
24	黄山泰柯活性漂白土有限公司地块	黄山市	休宁县	12,137.00	12,929.95	13,774.71	14,674.65	15,633.40	16,654.78
25	黄山新光不锈钢材料制品有限公司地块	黄山市	休宁县	15,600.67	16,619.91	17,705.75	18,862.52	20,094.88	21,407.74
26	啤酒厂地块一	黄山市	休宁县	1,840.37	1,960.61	2,088.70	2,225.16	2,370.54	2,525.41
27	啤酒厂地块二	黄山市	休宁县	10,124.94	10,786.44	11,491.16	12,241.91	13,041.72	13,893.77
28	城东桥西地块	黄山市	休宁县	17,008.59	18,119.81	19,303.64	20,564.81	21,908.38	23,339.73

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
29	黟土储（2018）1 号	黄山市	黟县	13,210.60	14,003.24	14,843.43	15,734.04	16,678.08	17,678.77
30	黟土储（2018）2 号	黄山市	黟县	9,010.51	9,551.14	10,124.21	10,731.66	11,375.56	12,058.10
31	黟土储（2018）3 号	黄山市	黟县	31,791.75	33,699.26	35,721.21	37,864.49	40,136.35	42,544.54
32	黟土储（2018）4 号	黄山市	黟县	22,333.10	23,673.09	25,093.47	26,599.08	28,195.02	29,886.73
33	甘棠镇十字畈村金鼎大道东侧局部地块	黄山市	黄山区	4,958.63	5,171.52	5,393.55	5,625.12	5,866.62	6,118.50
34	甘棠镇十字畈村浦溪河东侧局部地块	黄山市	黄山区	9,358.91	9,760.72	10,179.78	10,616.83	11,072.64	11,548.03
35	耿城镇金桥村旅游公路东侧局部地块	黄山市	黄山区	29,411.87	30,674.61	31,991.58	33,365.08	34,797.56	36,291.53
36	谭家桥镇中墩村高速下站口圆盘处局部地块	黄山市	黄山区	3,186.03	3,322.82	3,465.47	3,614.26	3,769.43	3,931.27

3、土地出让收益预测

按照项目融资开始至第 5 年完成全部土地出让，分别考虑各地级市、区县预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算

（1） 黄山市土地储备项目土地出让收益预测表（100%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	市本级中心城区土地储备项目	市本级经济开发区土地储备项目	市本级现代服务产业园土地储备项目	2018 年安徽省黄山市歙县中心城区规划区土地储备项目	休宁县方圆市政搅拌站等 11 地块土地收储项目	2018 年黟县县城综合区土地收储项目	2018 年黄山区甘棠镇十字畈村金鼎大道东侧局部地块等四块地土地储备项目

序号	项目	市汇总	市本级中心城区土地储备项目	市本级经济开发区土地储备项目	市本级现代服务产业园土地储备项目	2018 年安徽省黄山市歙县中心城区规划区土地储备项目	休宁县方圆市政搅拌站等 11 地块土地收储项目	2018 年黟县县城综合区土地收储项目	2018 年黄山区甘棠镇十字畈村金鼎大道东侧局部地块等四块地土地储备项目
	地市	黄山市	黄山市	黄山市	黄山市	黄山市	黄山市	黄山市	黄山市
一	土地收入	542,703.32	23,917.91	94,565.86	58,270.73	87,343.23	108,070.97	109,604.51	60,930.11
二	扣除项目	55,661.77	2,421.00	9,661.28	5,974.78	8,968.75	11,171.33	11,237.24	6,227.39
1	计提报批费用	1,391.46	29.21	204.69	147.72	234.44	364.23	276.79	134.38
2	国有土地收益基金	32,562.19	1,435.07	5,673.95	3,496.24	5,240.59	6,484.26	6,576.27	3,655.81
3	农田水利建设资金	10,854.06	478.36	1,891.32	1,165.41	1,746.86	2,161.42	2,192.09	1,218.60
4	教育基金	10,854.06	478.36	1,891.32	1,165.41	1,746.86	2,161.42	2,192.09	1,218.60
三	用于资金平衡土地相关收益	487,041.55	21,496.91	84,904.58	52,295.95	78,374.48	96,899.64	98,367.27	54,702.72

（2）黄山市土地储备项目土地出让收益预测表（90%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	市本级中心城区土地储备项目	市本级经济开发区土地储备项目	市本级现代服务产业园土地储备项目	2018 年安徽省黄山市歙县中心城区规划区土地储备项目	休宁县方圆市政搅拌站等 11 地块土地收储项目	2018 年黟县县城综合区土地收储项目	2018 年黄山区甘棠镇十字畈村金鼎大道东侧局部地块等四块地土地储备项目
	地市	黄山市	黄山市	黄山市	黄山市	黄山市	黄山市	黄山市	黄山市
一	土地收入	524,664.55	23,122.04	91,419.17	56,331.76	84,510.97	104,052.39	105,834.07	59,394.15

序号	项目	市汇总	市本级中心城区土地储备项目	市本级经济开发区土地储备项目	市本级现代服务产业园土地储备项目	2018 年安徽省黄山市歙县中心城区规划区土地储备项目	休宁县方圆市政搅拌站等 11 地块土地收储项目	2018 年黟县县城综合区土地收储项目	2018 年黄山区甘棠镇十字畈村金鼎大道东侧局部地块等四块地土地储备项目
二	扣除项目	53,857.91	2,341.41	9,346.60	5,780.91	8,685.54	10,769.47	10,860.19	6,073.79
1	计提报批费用	1,391.46	29.21	204.69	147.72	234.44	364.23	276.79	134.38
2	国有土地收益基金	31,479.87	1,387.32	5,485.15	3,379.91	5,070.66	6,243.14	6,350.04	3,563.65
3	农田水利建设资金	10,493.29	462.44	1,828.38	1,126.64	1,690.22	2,081.05	2,116.68	1,187.88
4	教育基金	10,493.29	462.44	1,828.38	1,126.64	1,690.22	2,081.05	2,116.68	1,187.88
三	用于资金平衡土地相关收益	470,806.64	20,780.63	82,072.57	50,550.85	75,825.43	93,282.92	94,973.88	53,320.36

（3）黄山市土地储备项目土地出让收益预测表（80%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	市本级中心城区土地储备项目	市本级经济开发区土地储备项目	市本级现代服务产业园土地储备项目	2018 年安徽省黄山市歙县中心城区规划区土地储备项目	休宁县方圆市政搅拌站等 11 地块土地收储项目	2018 年黟县县城综合区土地收储项目	2018 年黄山区甘棠镇十字畈村金鼎大道东侧局部地块等四块地土地储备项目
	地市	黄山市	黄山市	黄山市	黄山市	黄山市	黄山市	黄山市	黄山市
一	土地收入	507,113.42	22,347.50	88,356.81	54,444.76	81,752.66	100,154.25	102,168.12	57,889.32
二	扣除项目	52,102.84	2,263.96	9,040.38	5,592.21	8,409.70	10,379.67	10,493.60	5,923.32
1	计提报批费用	1,391.46	29.21	204.69	147.72	234.44	364.23	276.79	134.38

序号	项目	市汇总	市本级中心城区土地储备项目	市本级经济开发区土地储备项目	市本级现代服务产业园土地储备项目	2018 年安徽省黄山市歙县中心城区规划区土地储备项目	休宁县方圆市政搅拌站等 11 地块土地收储项目	2018 年黟县县城综合区土地收储项目	2018 年黄山区甘棠镇十字畈村金鼎大道东侧局部地块等四块地土地储备项目
2	国有土地收益基金	30,426.82	1,340.85	5,301.41	3,266.69	4,905.16	6,009.26	6,130.09	3,473.36
3	农田水利建设资金	10,142.28	446.95	1,767.14	1,088.90	1,635.05	2,003.09	2,043.36	1,157.79
4	教育基金	10,142.28	446.95	1,767.14	1,088.90	1,635.05	2,003.09	2,043.36	1,157.79
三	用于资金平衡土地相关收益	455,010.58	20,083.54	79,316.43	48,852.55	73,342.96	89,774.58	91,674.52	51,966.00

七、阜阳市

（一）应付本息情况

阜阳市本级及五个县共计 41 个土地储备项目，计划总融资 2,032,315.00 万元，其中已发债金额 240,000.00 万元、本次发债金额 1,792,315.00 万元，期限均为五年，假设五年期融资利率 4.00%，每年支付一次利息，到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

1-1*本次拟发行债券还本付息情况　　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
阜阳市	2018	-	1,792,315.00	-	1,792,315.00	4.00%	-	-
	2019	1,792,315.00	-	-	1,792,315.00	4.00%	71,692.60	71,692.60
	2020	1,792,315.00	-	-	1,792,315.00	4.00%	71,692.60	71,692.60
	2021	1,792,315.00	-	-	1,792,315.00	4.00%	71,692.60	71,692.60
	2022	1,792,315.00	-	-	1,792,315.00	4.00%	71,692.60	71,692.60
	2023	1,792,315.00	-	1,792,315.00	-	4.00%	71,692.60	1,864,007.60
合计		-	1,792,315.00	1,792,315.00	-	-	358,463.00	2,150,778.00

1-2*土储项目已发行债券还本付息情况　　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
阜阳市	2017	-	240,000.00	-	240,000.00	4.13%	-	-
	2018	240,000.00	-	-	240,000.00	4.13%	9,912.00	9,912.00
	2019	240,000.00	-	-	240,000.00	4.13%	9,912.00	9,912.00
	2020	240,000.00	-	-	240,000.00	4.13%	9,912.00	9,912.00
	2021	240,000.00	-	-	240,000.00	4.13%	9,912.00	9,912.00
	2022	240,000.00	-	240,000.00	-	4.13%	9,912.00	249,912.00
合计		-	240,000.00	240,000.00	-	-	49,560.00	289,560.00

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

阜阳市本级及五个县共计 41 个土地储备项目涉及 65 个地块，分别是：

①市本级（20 个）：阜阳市政府储备土地城南新区 CNC01、CNC04、CNC07

地块、阜阳市政储备土地二院东侧片区地块、阜阳市政府储备土地三十里铺片区地块、阜阳市政府储备土地教门庄片区地块、阜阳市市政储备土地七中片区地块、十里铺社区地块、颍泉党校片区地块、阜阳市政府储备土地颍泉工业园片区地块、阜阳市政府储备土地青峰片区地块、阜阳市政府储备土地兴东家园一期、二期地块、阜阳市政府储备土地张北片区地块、阜阳市政府储备土地岳湖南苑一期、二期、三期、四期地块、阜阳市政府储备土地高速地产北地块、阜阳市政府储备土地邢集片区地块、阜阳市政府储备土地申寨片区地块。

②阜南县（11 个）：鹿城镇孙大庄奇泉路周边地块、鹿城镇陶子河路北周边地块、鹿城镇阜政路周边地块、鹿城镇骆寨民安洪河东路周边地块、鹿城镇城北社区谷河路北周边地块、开发区六里富陂大道西侧周边地块、田集镇孙寨村奇泉路周边地块、田集镇孙寨村龙泉路周边地块、田集镇柳林村阜地河西侧周边地块、田集镇孙寨村许堂路周边地块、田集镇东岳龙江路周边地块。

③颍上县（17 个）：颍上县顺河路东侧地块一、颍上县管仲大道南侧南尤坊地块一、颍上县 S102 省道南侧四里湾地块一、颍上县 2016 年第 4 批次城镇建设用地地块一、颍上县 2016 年第二批次（增减挂钩）建设用地报批地块一、颍上县 2016 年第 11 批次城镇建设用地地块一、颍上县 2016 年第 11 批次城镇建设用地地块二、颍上县 2016 年第 11 批次城镇建设用地地块三、2017 年第一批次（增减挂钩）建设用地地块三、2017 年第一批次（增减挂钩）建设用地地块五、2017 年第二批次（增减挂钩）建设用地报批地块一、2017 年第二批次（增减挂钩）建设用地报批地块五、颍上县 2016 年第 1 批次（增减挂钩）建设用地报批地块一、颍上县 2016 年第三批次（增减挂钩）建设用地报批地块一、颍上县颍阳路北侧地块、颍上县颍阳路南侧地块、颍上县 2016 年第 8 批次城镇建设用地地块四。

④太和县（10 个）：文化一条街万达项目、西城国际南区西侧项目、2017-47 号地西侧项目、2017-48 号地西侧项目、老城区项目、杜庄项目、丝绸厂项目、湿地公园二期项目、新世纪酒店西侧项目、颍南安置区东侧项目。

⑤界首市（6 个）：曹庄、太和福通社区、大沈地块、大纪地块、饶吕、吕楼土地储备项目、界亳河项目。

⑥临泉县（1 个）：城南街道办事处 SC2018-12 项目。

经查询2015年至今各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、2018年省市GDP增速、土地出让金收入管理规定等因素,确定土储项目土地出让价格。按照近三年GDP平均增速与2018年政府工作报告预计增速孰低计算预计2018年土地价格的增速。具体增长率选取如下：

序号	区、县	2015年GDP	2016年GDP	2017年GDP	2018年政府工作报告预计GDP	2018年预计GDP增速
1	市本级	9.50%	9.00%	9.00%	9.00%	9.00%
2	阜南县	6.40%	7.00%	7.70%	8.50%	7.03%
3	颍上县	9.70%	9.10%	9.50%	10.00%	9.43%
4	太和县	14.40%	9.60%	10.15%	9.50%	9.50%
5	界首市	13.00%	11.20%	11.00%	10.00%	10.00%
6	临泉县	7.60%	8.40%	8.20%	9.00%	8.07%

2、出让产生的净现金流入

阜阳市本级及五个县共计41个土地储备项目，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据对委托方提供的相关材料的审核，分别以2018年GDP增速的100%、90%和80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起至第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成本、政府收益和政策性基金等情况，按照谨慎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第五年数据计算，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	项目	按2018年GDP增速的	按2018年GDP增速	按2018年GDP增速
1	阜阳市政府储备土地城南新区CNC01项目	326,238.80	312,943.47	300,083.58
2	阜阳市政府储备土地城南新区CNC04项目	725,516.15	695,948.90	667,350.06
3	阜阳市政府储备土地城南新区CNC07项目	285,893.71	274,242.56	262,973.04
4	阜阳市政储备土地二院东侧片区项目	298,807.38	286,635.67	274,862.64

5	阜阳市政府储备土地三十里铺片区项目	222,801.65	213,691.27	204,879.27
6	阜阳市政府储备土地教门庄片区项目	639,304.34	613,264.54	588,077.66
7	阜阳市市政储备土地七中片区项目	413,210.62	396,367.23	380,075.54
8	阜阳市政府储备土地颍泉党校片区（一期、二期）暨十里铺社区项目	380,416.13	364,909.53	349,910.82
9	阜阳市政府储备土地颍泉工业园片区项目	153,501.48	147,232.71	141,169.27
10	阜阳市政府储备土地青峰片区项目	90,511.72	86,818.02	83,245.32
11	阜阳市政府储备土地兴东家园一期、二期项目	141,889.69	136,105.59	130,510.92
12	阜阳市政府储备土地张北片区项目	231,164.30	221,744.60	212,633.44
13	阜阳市政府储备土地岳湖南苑项目	219,168.93	210,220.39	201,564.95
14	阜阳市政府储备土地高速地产北项目	126,635.35	121,471.50	116,476.78
15	阜阳市政府储备土地邢集片区项目	143,003.68	137,165.95	131,519.43
16	阜阳市政府储备土地申寨片区项目	70,833.77	67,940.92	65,142.83
17	鹿城镇孙大庄奇泉路周边项目	13,493.42	13,039.34	12,597.12
18	鹿城镇陶子河路北周边项目	11,209.67	10,841.83	10,483.58
19	鹿城镇阜政路周边项目	23,476.62	22,707.77	21,959.00
20	鹿城镇骆寨民安洪河东路周边项目	38,720.46	37,450.53	36,213.75
21	鹿城镇城北社区谷河路北周边项目	9,348.27	9,041.50	8,742.75
22	开发区六里富陂大道西侧周边项目	41,544.77	40,185.02	38,860.78
23	田集镇孙寨村奇泉路周边项目	13,295.95	12,848.52	12,412.77
24	田集镇孙寨村龙泉路周边项目	14,480.74	13,993.44	13,518.86
25	田集镇柳林村阜地河西侧周边项目	16,916.14	16,346.88	15,792.48
26	田集镇孙寨村许堂路周边项目	8,556.80	8,268.85	7,988.41
27	田集镇东岳龙江路周边项目	34,850.34	33,680.17	32,540.57
28	七号地项目	32,362.55	30,986.41	29,657.29
29	四里湾项目	130,266.24	124,704.32	119,332.43
30	西大道项目	87,305.43	83,575.98	79,973.97
31	颍阳路北侧项目	12,974.72	12,421.74	11,887.68

32	颍阳路南侧项目	11,008.84	10,539.66	10,086.51
33	四桥南部项目	49,669.65	47,556.62	45,515.81
34	城中片区项目	271,046.54	259,418.65	248,190.77
35	城西片区项目	186,968.54	178,947.59	171,202.57
36	城南片区项目	304,272.06	291,218.81	278,614.57
37	界首市曹庄及太和福通社区土地储备项目	278,111.87	265,591.12	253,521.50
38	界首市饶吕、吕楼土地储备项目	145,426.85	138,865.26	132,540.09
39	界首市界亳河土地储备项目	47,040.01	44,916.70	42,869.89
40	界首市大沈社区城中村改造土地储备项目	204,066.74	194,876.59	186,017.57
41	临泉县政府储备土地城南街道新城六里王片区项目	66,120.44	63,673.77	61,299.63
合 计		6,521,431.36	6,252,399.92	5,992,295.90

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（利息保障倍数）

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018年省市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，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为：

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按2018 年 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2.67；按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.56；按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.46。

表 1-1：按 2018 年 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的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
2018	-	-	-	-
2019	-	81,604.60	81,604.60	-
2020	-	81,604.60	81,604.60	-
2021	-	81,604.60	81,604.60	-
2022	240,000.00	81,604.60	321,604.60	-
2023	1,792,315.00	81,604.60	1,873,919.60	6,521,431.36
合计	2,032,315.00	408,023.00	2,440,338.00	6,521,431.36
本息覆盖倍数	2.67	-	-	-

表 1-2：按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的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
2018	-	-	-	-
2019	-	81,604.60	81,604.60	-
2020	-	81,604.60	81,604.60	-
2021	-	81,604.60	81,604.60	-
2022	240,000.00	81,604.60	321,604.60	-
2023	1,792,315.00	81,604.60	1,873,919.60	6,252,399.92
合计	2,032,315.00	408,023.00	2,440,338.00	6,252,399.92
本息覆盖倍数	2.56	-	-	-

表 1-3：按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的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
2018	-	-	-	-
2019	-	81,604.60	81,604.60	-
2020	-	81,604.60	81,604.60	-
2021	-	81,604.60	81,604.60	-
2022	240,000.00	81,604.60	321,604.60	-
2023	1,792,315.00	81,604.60	1,873,919.60	5,992,295.90
合计	2,032,315.00	408,023.00	2,440,338.00	5,992,295.90
本息覆盖倍数	2.46	-	-	-

（三）项目概况

阜阳市土地储备项目

2018 年阜阳市本级及五个县共计 41 个土地储备项目，规划收储面积共 13,117,298.92 平方米，各项目基本情况如下：

序号	地块名称	土地位置及四至范围	土地规划性质	规划收储面积（亩）	项目投资总额（万元）	自有资金（万元）	本次发债（万元）	前期已融资金额(万元)	项目实施方
1	阜阳市政府储备土地城南新区 CNC01 项目	润河路南、竹园路北、阜王路东、中清路西	主要为商业和居住	786.00	53,200.00	31,200.00	22,000.00	-	阜阳市土储中心
2	阜阳市政府储备土地城南新区 CNC04 项目	竹园路南、丹霞路北、南京路东、五里路西	主要为商业和居住	1,551.00	72,200.00	36,200.00	36,000.00	-	阜阳市土储中心
3	阜阳市政府储备土地城南新区 CNC07 项目	三清路南、八里松路北、南京路东、唐郢路西	主要为商业和居住	450.00	42,400.00	28,400.00	14,000.00	-	阜阳市土储中心
4	阜阳市政储备土地二院东侧片区项目	中南大道西侧、临泉路南侧、清河西路北侧	主要为商业和居住	414.00	165,700.00	-	165,700.00	-	阜阳市土储中心
5	阜阳市政府储备土地三十里铺片区项目	地块一位于阜颍路以北，州三十一路东、地块二位于老阜颍河以南，翰林苑安置区以北，州十七路以西、地块三位于阜颍路以南，州九路以东、地块四位于阜颍路	主要为商业和居住	710.00	76,600.00	-	76,600.00	-	阜阳市土储中心

		以北，州九路两侧							
6	阜阳市政府储备土地教门庄片区项目	阜南路以东、一道河路南、西清河西侧、淮河路北侧	主要为商业和居住	912.00	420,000.00	-	180,000.00	240,000.00	阜阳市土储中心
7	阜阳市市政储备土地七中片区项目	颍柳路以北、七中以东、老泉河以西	主要为商业和居住	803.00	172,700.00	12,700.00	160,000.00	-	阜阳市土储中心
8	阜阳市政府储备土地颍泉党校片区（一期、二期）暨十里铺社区项目	-	主要为商业和居住	726.00	155,900.00	20,900.00	135,000.00	-	阜阳市土储中心
8-1	十里铺社区	安庄路以东、颍柳路以南、太和路以西、新河路以北	主要为商业和居住	400.00	-	-	-	-	阜阳市土储中心
8-2	颍泉党校片区	老泉河以东、新河路以南、太和路以西、双河路以北	主要为商业和居住	326.00	-	-	-	-	阜阳市土储中心
9	阜阳市政府储备土地颍泉工业园片区项目	界首路以西、东坡路两侧、界首市安置区以南、规划管庄路以东、十九中以北	主要为商业和居住	460.00	100,000.00	-	100,000.00	-	阜阳市土储中心
10	阜阳市政府储备土地青峰片区项目	幸福路以南、济河路以东、颍河东路以北、向阳路以西	主要为商业和居住	200.00	58,000.00	-	58,000.00	-	阜阳市土储中心
11	阜阳市政府储备土地兴东家园一期、二期项目	颍河东路以南、济河以东、向阳路以西	主要为商业和居住	253.00	73,400.00	24,592.00	48,808.00	-	阜阳市土储中心

12	阜阳市政府储备土地张北片区项目	北京东路以南、济河路以西、涡阳路以东、幸福路及安居花苑以北	主要为商业和居住	529.00	153,400.00	-	153,400.00	-	阜阳市土储中心
13	阜阳市政府储备土地岳湖南苑项目	-	主要为商业和居住	861.00	116,300.00	36,300.00	80,000.00	-	阜阳市土储中心
13-1	岳湖南苑一期	规划颍河东路以南、规划临济北路以北、规划公济路以西、规划众兴路以东	主要为商业和居住	259.00	-	-	-	-	阜阳市土储中心
13-2	岳湖南苑二期	规划颍河东路以南、规划临济北路以北、规划济河湾西路以西、规划公济路以东	主要为商业和居住	236.00	-	-	-	-	阜阳市土储中心
13-3	岳湖南苑三期	规划颍河东路以南、规划临济北路以北、规划河西路以西、规划济河湾西路以东	主要为商业和居住	198.00	-	-	-	-	阜阳市土储中心
13-4	岳湖南苑四期	规划颍河东路以南、规划临济北路以北、东兴路以西、规划河西路以东	主要为商业和居住	168.00	-	-	-	-	阜阳市土储中心
14	阜阳市政府储备土地高速地产北项目	阜涡路西，颍河东，高速地产时代华府用地北，铁路下河线两侧	主要为商业和居住	296.00	85,000.00	-	85,000.00	-	阜阳市土储中心

15	阜阳市政府储备土地邢集片区项目	经二路西侧、长安街两侧	主要为商业和居住	450.00	45,000.00	-	45,000.00	-	阜阳市土储中心
16	阜阳市政府储备土地申寨片区项目	纬二路北侧、经三路东侧、经四路两侧、滨河路南侧	主要为商业和居住	386.00	38,600.00	-	38,600.00	-	阜阳市土储中心
17	鹿城镇孙大庄奇泉路周边项目	南阳大道西侧、京九路东侧、仰泉路南侧、涌泉路北侧	商业	210.00	10,860.00	8,860.00	2,000.00	-	阜南县土储中心
18	鹿城镇陶子河路北周边项目	北至新村路、南至陶子河路、东至三塔路、西至王店路	商业	54.00	620.00	120.00	500.00	-	阜南县土储中心
19	鹿城镇阜政路周边项目	阜政路北侧、三塔路西侧、京九路东侧	居住	240.00	3,200.00	2,200.00	1,000.00	-	阜南县土储中心
20	鹿城镇骆寨民安洪河东路周边项目	鹿城路西侧、洪河路南侧、田集路东侧、洪河桥路北侧	商住	257.00	1,620.00	940.00	680.00	-	阜南县土储中心
21	鹿城镇城北社区谷河路北周边项目	东至富陂大道、北至运河路、南至谷河路、西至邰南巷	商住	45.00	6,280.00	914.00	5,366.00	-	阜南县土储中心
22	开发区六里富陂大道西侧周边项目	地城路东侧、富陂大道西侧、陶子河路北侧	商住	170.00	15,000.00	6,000.00	9,000.00	-	阜南县土储中心
23	田集镇孙寨村奇泉路周边项目	北邻奇泉路、东邻许堂路、南邻龙泉路、西邻南阳大道	商业	240.00	3,500.00	2,100.00	1,400.00	-	阜南县土储中心
24	田集镇孙寨村龙泉路周边项目	北邻龙泉路、东邻许堂路、南邻	商业	240.00	4,000.00	2,400.00	1,600.00	-	阜南县土储中心

		仰泉路、西邻南阳大道							
25	田集镇柳林村阜地河西侧周边项目	南阳大道西侧、京九路东侧、仰泉路北侧	商业	320.00	1,000.00	400.00	600.00	-	阜南县土储中心
26	田集镇孙寨村许堂路周边项目	北邻龙泉路、东邻仰泉路与鹿城路交叉处、南邻仰泉路、西邻许堂路	商住	130.00	1,000.00	400.00	600.00	-	阜南县土储中心
27	田集镇东岳龙江路周边项目	北邻东岳路、东邻阜地河、南邻龙江路、西邻田集路	商住	500.00	5,000.00	2,600.00	2,400.00	-	阜南县土储中心
28	七号地项目	东至滨河大道，西至顺河路，北至管仲大道，南至朱庄孜	规划商住用地	52.95	15,773.00	-	15,773.00	-	颍上县土地储备交易中心
29	四里湾项目	东至四维路，西至西大道，北至迎宾大道，南至管仲路	规划为居住、商业用地	453.30	46,606.00	-	46,606.00	-	颍上县土地储备交易中心
30	西大道项目	东至园丁路，西至西大道，南至鲍叔路，北至南纬三路	规划居住、商业用地	353.85	4,715.00	-	4,715.00	-	颍上县土地储备交易中心
31	颍阳路北侧项目	东至北城路，西至顺河路，北至公园天下，南至颍阳路。	规划居住、商业用地	45.90	9,140.00	-	9,140.00	-	颍上县土地储备交易中心
32	颍阳路南侧项目	东至滨河大道，西至顺河路，北至颍阳路，南至幸福金色	规划商住用地	27.90	7,000.00	-	7,000.00	-	颍上县土地储备交易中心

		池塘。							
33	四桥南部项目	北至新 102 省道，南至五里小区，东至颍利路，西至堤坝路	规划商住用地	121.05	34,290.00	-	34,290.00	-	颍上县土地储备交易中心
34	城中片区项目	东至太和大道、南至西大街、北至幸福路、西至国泰路	主要为商业和住宅	759.00	53,910.00	12,540.00	41,370.00	-	太和县土储中心
35	城西片区项目	东至国泰路、南至文明路两侧、西至椿樱大道、北至金庄路	主要为商业和住宅	523.56	45,579.00	11,460.00	34,119.00	-	太和县土储中心
36	城南片区项目	东至细阳路、北至镜湖路、西至国泰路、南至颍南安置区	主要为商业和住宅	852.04	55,000.00	10,790.00	44,210.00	-	太和县土储中心
37	界首市曹庄及太和福通社区土地储备项目	曹庄项目位于安徽省阜阳界首市，东临大桥南路,南临福通路,西临裕民街,北临颍河；太和项目位于安徽省阜阳界首市，东临振兴路，南临福兴路，西临大桥南路，北临颍河	商住用地	964.67	184,209.97	144,209.97	40,000.00	-	界首市土储中心
38	界首市饶吕、吕楼土地储备项目	项目位于界首高铁站以东，四至为：东至 204 省	商住	634.11	16,745.30	1,829.30	14,916.00	-	界首市土储中心

		道，西邻高铁南站，南至华鑫大道，北至饶吕、吕楼村。							
39	界首市界亳河土地储备项目	东临界光路,南临新阳路,西临006县道,北临漯阜线	住宅、商业	213.12	30,819.88	10,819.88	20,000.00	-	界首市土储中心
40	界首市大沈社区城中村改造土地储备项目	安徽省界首市东城街道东外环两侧大沈社区范围，界洪河以南，漯阜铁路以北，光武大道东西两侧，其中大沈位于光武大道西侧，大纪位于光武大道东侧。	商住用地	734.40	98,465.77	48,465.77	50,000.00	-	界首市土储中心
41	临泉县政府储备土地城南街道新城六里王片区项目	教育路以北，实验中学以南，光明路以西，城中路以东	商住	160.00	7,000.00	78.00	6,922.00	-	临泉县土储中心

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

阜阳市共41个土地储备项目涉及65个地块，项目资金需求为2,489,733.92万元，其中自有资金457,418.92万元、已经发行土地储备专项债240,000.00万元、本次拟发行土地储备专项债1,792,315.00万元。

2、资金筹措

阜阳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

本次发行债券对应的65宗地块计划收储土地将于2023年进行出让，项目融资还本付息通过土地出让金收入偿还。

表1-1，按照2018年阜阳市（县区）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：

地级市	区县	项目名称	预计GDP增长率	资金平衡方案				
阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地城南新区CNC01项目	9.00%	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
				2019	-	880.00	880.00	-
				2020	-	880.00	880.00	-
				2021	-	880.00	880.00	-
				2022	-	880.00	880.00	-
				2023	22,000.00	880.00	22,880.00	326,238.80
				合计	22,000.00	4,400.00	26,400.00	326,238.80
				本息覆盖倍数	12.36	-	-	-
阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地城南新区CNC04项目	9.00%	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
				2019	-	1,440.00	1,440.00	-
				2020	-	1,440.00	1,440.00	-
				2021	-	1,440.00	1,440.00	-
				2022	-	1,440.00	1,440.00	-
				2023	36,000.00	1,440.00	37,440.00	725,516.15
				合计	36,000.00	7,200.00	43,200.00	725,516.15
				本息覆盖倍数	16.79	-	-	-
阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地城南新区CNC07	9.00%	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
				2019	-	560.00	560.00	-
				2020	-	560.00	560.00	-

		项目		2021	-	560.00	560.00	-
				2022	-	560.00	560.00	-
				2023	14,000.00	560.00	14,560.00	285,893.71
				合计	14,000.00	2,800.00	16,800.00	285,893.71
				本息覆盖倍数	17.02	-	-	-

				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
阜阳市	市本级	阜阳市政储备土地二院东侧片区项目	9.00%	2019	-	6,628.00	6,628.00	-
				2020	-	6,628.00	6,628.00	-
				2021	-	6,628.00	6,628.00	-
				2022	-	6,628.00	6,628.00	-
				2023	165,700.00	6,628.00	172,328.00	298,807.38
				合计	165,700.00	33,140.00	198,840.00	298,807.38
				本息覆盖倍数	1.5	-	-	-

				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
阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地三十里铺片区项目	9.00%	2019	-	3,064.00	3,064.00	-
				2020	-	3,064.00	3,064.00	-
				2021	-	3,064.00	3,064.00	-
				2022	-	3,064.00	3,064.00	-
				2023	76,600.00	3,064.00	79,664.00	222,801.65
				合计	76,600.00	15,320.00	91,920.00	222,801.65
				本息覆盖倍数	2.42	-	-	-

				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
阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地教门庄片区项目	9.00%	2018	-	9912.00	9,912.00	-
				2019	-	17,112.00	17,112.00	-
				2020	-	17,112.00	17,112.00	-
				2021	-	17,112.00	17,112.00	-

				2022	240,000.00	17,112.00	257,112.00	-
				2023	180,000.00	7,200.00	187,200.00	639,304.34
				合计	420,000.00	85,560.00	505,560.00	639,304.34
				本息覆盖倍数	1.26	-	-	-
阜阳市	市本级	阜阳市市政储备土地七中片区项目	9.00%	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
				2019	-	6,400.00	6,400.00	-
				2020	-	6,400.00	6,400.00	-
				2021	-	6,400.00	6,400.00	-
				2022	-	6,400.00	6,400.00	-
				2023	160,000.00	6,400.00	166,400.00	413,210.62
				合计	160,000.00	32,000.00	192,000.00	413,210.62
				本息覆盖倍数	2.15	-	-	-
阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地颍泉党校片区（一期、二期）暨十里铺社区项目	9.00%	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
				2019	-	5,400.00	5,400.00	-
				2020	-	5,400.00	5,400.00	-
				2021	-	5,400.00	5,400.00	-
				2022	-	5,400.00	5,400.00	-
				2023	135,000.00	5,400.00	140,400.00	380,416.13
				合计	135,000.00	27,000.00	162,000.00	380,416.13
				本息覆盖倍数	2.35	-	-	-
阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地颍泉工业园片区项目	9.00%	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
				2019	-	4,000.00	4,000.00	-
				2020	-	4,000.00	4,000.00	-
				2021	-	4,000.00	4,000.00	-
				2022	-	4,000.00	4,000.00	-
				2023	100,000.00	4,000.00	104,000.00	153,501.48

				合计	100,000.00	20,000.00	120,000.00	153,501.48
				本息覆盖倍数	1.28	-	-	-
阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地青峰片区项目	9.00%	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
				2019	-	2,320.00	2,320.00	-
				2020	-	2,320.00	2,320.00	-
				2021	-	2,320.00	2,320.00	-
				2022	-	2,320.00	2,320.00	-
				2023	58,000.00	2,320.00	60,320.00	90,511.72
				合计	58,000.00	11,600.00	69,600.00	90,511.72
				本息覆盖倍数	1.3	-	-	-
阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地兴东家园一期、二期项目	9.00%	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
				2019	-	1,952.32	1,952.32	-
				2020	-	1,952.32	1,952.32	-
				2021	-	1,952.32	1,952.32	-
				2022	-	1,952.32	1,952.32	-
				2023	48,808.00	1,952.32	50,760.32	141,889.69
				合计	48,808.00	9,761.60	58,569.60	141,889.69
				本息覆盖倍数	2.42	-	-	-
阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地张北片区项目	9.00%	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
				2019	-	6,136.00	6,136.00	-
				2020	-	6,136.00	6,136.00	-
				2021	-	6,136.00	6,136.00	-
				2022	-	6,136.00	6,136.00	-
				2023	153,400.00	6,136.00	159,536.00	231,164.30
				合计	153,400.00	30,680.00	184,080.00	231,164.30
				本息覆盖	1.26	-	-	-

				倍数				
阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地岳湖南苑项目	9.00%	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
				2019	-	3,200.00	3,200.00	-
				2020	-	3,200.00	3,200.00	-
				2021	-	3,200.00	3,200.00	-
				2022	-	3,200.00	3,200.00	-
				2023	80,000.00	3,200.00	83,200.00	219,168.93
				合计	80,000.00	16,000.00	96,000.00	219,168.93
				本息覆盖倍数	2.28	-	-	-
阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地高速地产北项目	9.00%	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
				2019	-	3,400.00	3,400.00	-
				2020	-	3,400.00	3,400.00	-
				2021	-	3,400.00	3,400.00	-
				2022	-	3,400.00	3,400.00	-
				2023	85,000.00	3,400.00	88,400.00	126,635.35
				合计	85,000.00	17,000.00	102,000.00	126,635.35
				本息覆盖倍数	1.24	-	-	-
阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地邢集片区项目	9.00%	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
				2019	-	1,800.00	1,800.00	-
				2020	-	1,800.00	1,800.00	-
				2021	-	1,800.00	1,800.00	-
				2022	-	1,800.00	1,800.00	-
				2023	45,000.00	1,800.00	46,800.00	143,003.68
				合计	45,000.00	9,000.00	54,000.00	143,003.68
				本息覆盖倍数	2.65	-	-	-

阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地申寨片区项目	9.00%	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
				2019	-	1,544.00	1,544.00	-
				2020	-	1,544.00	1,544.00	-
				2021	-	1,544.00	1,544.00	-
				2022	-	1,544.00	1,544.00	-
				2023	38,600.00	1,544.00	40,144.00	70,833.77
				合计	38,600.00	7,720.00	46,320.00	70,833.77
				本息覆盖倍数	1.53	-	-	-

阜阳市	阜南县	鹿城镇孙大庄奇泉路周边项目	7.03%	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
				2019	-	80.00	80.00	-
				2020	-	80.00	80.00	-
				2021	-	80.00	80.00	-
				2022	-	80.00	80.00	-
				2023	2,000.00	80.00	2,080.00	13,493.42
				合计	2,000.00	400.00	2,400.00	13,493.42
				本息覆盖倍数	5.62	-	-	-

阜阳市	阜南县	鹿城镇陶子河路北周边项目	7.03%	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
				2019	-	20.00	20.00	-
				2020	-	20.00	20.00	-
				2021	-	20.00	20.00	-
				2022	-	20.00	20.00	-
				2023	500.00	20.00	520.00	11,209.67
				合计	500.00	100.00	600.00	11,209.67
				本息覆盖倍数	18.68	-	-	-

阜阳市	阜南县	鹿城镇阜政路	7.03%	年度	融资本息支付	项目还款来源

		周边项目			本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	40.00	40.00	-
				2020	-	40.00	40.00	-
				2021	-	40.00	40.00	-
				2022	-	40.00	40.00	-
				2023	1,000.00	40.00	1,040.00	23,476.62
				合计	1,000.00	200.00	1,200.00	23,476.62
				本息覆盖倍数	19.56	-	-	-
阜阳市	阜南县	鹿城镇骆寨民安洪河东路周边项目	7.03%	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
				2019	-	27.20	27.20	-
				2020	-	27.20	27.20	-
				2021	-	27.20	27.20	-
				2022	-	27.20	27.20	-
				2023	680.00	27.20	707.20	38,720.46
				合计	680.00	136.00	816.00	38,720.46
				本息覆盖倍数	47.45	-	-	-
阜阳市	阜南县	鹿城镇城北社区谷河路北周边项目	7.03%	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
				2019	-	214.64	214.64	-
				2020	-	214.64	214.64	-
				2021	-	214.64	214.64	-
				2022	-	214.64	214.64	-
				2023	5,366.00	214.64	5,580.64	9,348.27
				合计	5,366.00	1,073.20	6,439.20	9,348.27
				本息覆盖倍数	1.45	-	-	-
阜阳市	阜南县	开发区六里富陂大道西侧周	7.03%	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

		边项目		2019	-	360.00	360.00	-
				2020	-	360.00	360.00	-
				2021	-	360.00	360.00	-
				2022	-	360.00	360.00	-
				2023	9,000.00	360.00	9,360.00	41,544.77
				合计	9,000.00	1,800.00	10,800.00	41,544.77
				本息覆盖倍数	3.85	-	-	-

阜阳市	阜南县	田集镇孙寨村奇泉路周边项目	7.03%	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
				2019	-	56.00	56.00	-
				2020	-	56.00	56.00	-
				2021	-	56.00	56.00	-
				2022	-	56.00	56.00	-
				2023	1,400.00	56.00	1,456.00	13,295.95
				合计	1,400.00	280.00	1,680.00	13,295.95
				本息覆盖倍数	7.91	-	-	-

阜阳市	阜南县	田集镇孙寨村龙泉路周边项目	7.03%	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
				2019	-	64.00	64.00	-
				2020	-	64.00	64.00	-
				2021	-	64.00	64.00	-
				2022	-	64.00	64.00	-
				2023	1,600.00	64.00	1,664.00	14,480.74
				合计	1,600.00	320.00	1,920.00	14,480.74
				本息覆盖倍数	7.54	-	-	-

阜阳市	阜南县	田集镇柳林村阜地河西侧周边项目	7.03%	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
				2019	-	24.00	24.00	-
				2020	-	24.00	24.00	-

				2021	-	24.00	24.00	-
				2022	-	24.00	24.00	-
				2023	600.00	24.00	624.00	16,916.14
				合计	600.00	120.00	720.00	16,916.14
				本息覆盖倍数	23.49	-	-	-
阜阳市	阜南县	田集镇孙寨村许堂路周边项目	7.03%	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
				2019	-	24.00	24.00	-
				2020	-	24.00	24.00	-
				2021	-	24.00	24.00	-
				2022	-	24.00	24.00	-
				2023	600.00	24.00	624.00	8,556.80
				合计	600.00	120.00	720.00	8,556.80
				本息覆盖倍数	11.88	-	-	-
阜阳市	阜南县	田集镇东岳龙江路周边项目	7.03%	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
				2019	-	96.00	96.00	-
				2020	-	96.00	96.00	-
				2021	-	96.00	96.00	-
				2022	-	96.00	96.00	-
				2023	2,400.00	96.00	2,496.00	34,850.34
				合计	2,400.00	480.00	2,880.00	34,850.34
				本息覆盖倍数	12.1	-	-	-
阜阳市	颍上县	七号地项目	9.43%	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
				2019	-	630.92	630.92	-
				2020	-	630.92	630.92	-
				2021	-	630.92	630.92	-
				2022	-	630.92	630.92	-

				2023	15,773.00	630.92	16,403.92	32,362.55
				合计	15,773.00	3,154.60	18,927.60	32,362.55
				本息覆盖倍数	1.71	-	-	-
阜阳市	颍上县	四里湾项目	9.43%	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
				2019	-	1,864.24	1,864.24	-
				2020	-	1,864.24	1,864.24	-
				2021	-	1,864.24	1,864.24	-
				2022	-	1,864.24	1,864.24	-
				2023	46,606.00	1,864.24	48,470.24	130,266.24
				合计	46,606.00	9,321.20	55,927.20	130,266.24
				本息覆盖倍数	2.33	-	-	-
阜阳市	颍上县	西大道项目	9.43%	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
				2019	-	188.60	188.60	-
				2020	-	188.60	188.60	-
				2021	-	188.60	188.60	-
				2022	-	188.60	188.60	-
				2023	4,715.00	188.60	4,903.60	87,305.43
				合计	4,715.00	943.00	5,658.00	87,305.43
				本息覆盖倍数	15.43	-	-	-
阜阳市	颍上县	颍阳路北侧项目	9.43%	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
				2019	-	365.60	365.60	-
				2020	-	365.60	365.60	-
				2021	-	365.60	365.60	-
				2022	-	365.60	365.60	-
				2023	9,140.00	365.60	9,505.60	12,974.72
				合计	9,140.00	1,828.00	10,968.00	12,974.72

				本息覆盖倍数	1.18	-	-	-
阜阳市	颍上县	颍阳路南侧项目	9.43%	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
				2019	-	280.00	280.00	-
				2020	-	280.00	280.00	-
				2021	-	280.00	280.00	-
				2022	-	280.00	280.00	-
				2023	7,000.00	280.00	7,280.00	11,008.84
				合计	7,000.00	1,400.00	8,400.00	11,008.84
				本息覆盖倍数	1.31	-	-	-
阜阳市	颍上县	四桥南部项目	9.43%	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
				2019	-	1,371.60	1,371.60	-
				2020	-	1,371.60	1,371.60	-
				2021	-	1,371.60	1,371.60	-
				2022	-	1,371.60	1,371.60	-
				2023	34,290.00	1,371.60	35,661.60	49,669.65
				合计	34,290.00	6,858.00	41,148.00	49,669.65
				本息覆盖倍数	1.21	-	-	-
阜阳市	太和县	城中片区项目	9.50%	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
				2019	-	1,654.80	1,654.80	-
				2020	-	1,654.80	1,654.80	-
				2021	-	1,654.80	1,654.80	-
				2022	-	1,654.80	1,654.80	-
				2023	41,370.00	1,654.80	43,024.80	271,046.54
				合计	41,370.00	8,274.00	49,644.00	271,046.54
				本息覆盖倍数	5.46	-	-	-

阜阳市	太和县	城西片区项目	9.50%	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
				2019	-	1,364.76	1,364.76	-
				2020	-	1,364.76	1,364.76	-
				2021	-	1,364.76	1,364.76	-
				2022	-	1,364.76	1,364.76	-
				2023	34,119.00	1,364.76	35,483.76	186,968.54
				合计	34,119.00	6,823.80	40,942.80	186,968.54
				本息覆盖倍数	4.57	-	-	-

阜阳市	太和县	城南片区项目	9.50%	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
				2019	-	1,768.40	1,768.40	-
				2020	-	1,768.40	1,768.40	-
				2021	-	1,768.40	1,768.40	-
				2022	-	1,768.40	1,768.40	-
				2023	44,210.00	1,768.40	45,978.40	304,272.06
				合计	44,210.00	8,842.00	53,052.00	304,272.06
				本息覆盖倍数	5.74	-	-	-

阜阳市	界首市	界首市曹庄及太和福通社区土地储备项目	10.00%	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
				2019	-	1,600.00	1,600.00	-
				2020	-	1,600.00	1,600.00	-
				2021	-	1,600.00	1,600.00	-
				2022	-	1,600.00	1,600.00	-
				2023	40,000.00	1,600.00	41,600.00	278,111.87
				合计	40,000.00	8,000.00	48,000.00	278,111.87
				本息覆盖倍数	5.79	-	-	-

阜阳	界首市	界首市	10.00%	年度	融资本息支付	项目还款

市		饶吕、吕楼土地储备项目						来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	596.64	596.64	-
				2020	-	596.64	596.64	-
				2021	-	596.64	596.64	-
				2022	-	596.64	596.64	-
				2023	14,916.00	596.64	15,512.64	145,426.85
				合计	14,916.00	2,983.20	17,899.20	145,426.85
				本息覆盖倍数	8.12	-	-	-
阜阳市	界首市	界首市界毫河土地储备项目	10.00%	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
				2019	-	800.00	800.00	-
				2020	-	800.00	800.00	-
				2021	-	800.00	800.00	-
				2022	-	800.00	800.00	-
				2023	20,000.00	800.00	20,800.00	47,040.01
				合计	20,000.00	4,000.00	24,000.00	47,040.01
				本息覆盖倍数	1.96	-	-	-
阜阳市	界首市	界首市大沈社区城中村改造土地储备项目	10.00%	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
				2019	-	2,000.00	2,000.00	-
				2020	-	2,000.00	2,000.00	-
				2021	-	2,000.00	2,000.00	-
				2022	-	2,000.00	2,000.00	-
				2023	50,000.00	2,000.00	52,000.00	204,066.74
				合计	50,000.00	10,000.00	60,000.00	204,066.74
				本息覆盖倍数	3.4	-	-	-
阜阳市	临泉县	临泉县政府储备土地	8.07%	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

		城南街道新城六里王片区项目						收益
				2019	-	276.88	276.88	-
				2020	-	276.88	276.88	-
				2021	-	276.88	276.88	-
				2022	-	276.88	276.88	-
				2023	6,922.00	276.88	7,198.88	66,120.44
				合计	6,922.00	1,384.40	8,306.40	66,120.44
				本息覆盖倍数	7.96	-	-	-

表 1-2，按照 2018 年阜阳市（县区）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：

地级市	区县	项目名称	预计GDP增长率	资金平衡方案				
阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地城南新区CNC01项目	9.00%	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
				2019	-	880.00	880.00	-
				2020	-	880.00	880.00	-
				2021	-	880.00	880.00	-
				2022	-	880.00	880.00	-
				2023	22,000.00	880.00	22,880.00	312,943.47
				合计	22,000.00	4,400.00	26,400.00	312,943.47
				本息覆盖倍数	11.85	-	-	-
阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地城南新区CNC04项目	9.00%	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
				2019	-	1,440.00	1,440.00	-
				2020	-	1,440.00	1,440.00	-
				2021	-	1,440.00	1,440.00	-
				2022	-	1,440.00	1,440.00	-
				2023	36,000.00	1,440.00	37,440.00	695,948.90
				合计	36,000.00	7,200.00	43,200.00	695,948.90
				本息覆盖倍数	16.11	-	-	-

阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地城南新区CNC07项目	9.00%	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
				2019	-	560.00	560.00	-
				2020	-	560.00	560.00	-
				2021	-	560.00	560.00	-
				2022	-	560.00	560.00	-
				2023	14,000.00	560.00	14,560.00	274,242.56
				合计	14,000.00	2,800.00	16,800.00	274,242.56
				本息覆盖倍数	16.32	-	-	-

阜阳市	市本级	阜阳市政储备土地二院东侧片区项目	9.00%	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
				2019	-	6,628.00	6,628.00	-
				2020	-	6,628.00	6,628.00	-
				2021	-	6,628.00	6,628.00	-
				2022	-	6,628.00	6,628.00	-
				2023	165,700.00	6,628.00	172,328.00	286,635.67
				合计	165,700.00	33,140.00	198,840.00	286,635.67
				本息覆盖倍数	1.44	-	-	-

阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地三十里铺片区项目	9.00%	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
				2019	-	3,064.00	3,064.00	-
				2020	-	3,064.00	3,064.00	-
				2021	-	3,064.00	3,064.00	-
				2022	-	3,064.00	3,064.00	-
				2023	76,600.00	3,064.00	79,664.00	213,691.27
				合计	76,600.00	15,320.00	91,920.00	213,691.27
				本息覆盖倍数	2.32	-	-	-

阜阳	市本级	阜阳市	9.00%	年度	融资本息支付	项目还款

市		政府储备土地教门庄片区项目						来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2018	-	9912.00	9,912.00	-
				2019	-	17,112.00	17,112.00	-
				2020	-	17,112.00	17,112.00	-
				2021	-	17,112.00	17,112.00	-
				2022	240000	17,112.00	257,112.00	-
				2023	180,000.00	7,200.00	187,200.00	613,264.54
				合计	420,000.00	85,560.00	505,560.00	613,264.54
				本息覆盖倍数	1.21	-	-	-
阜阳市	市本级	阜阳市市政储备土地七中片区项目	9.00%	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
				2019	-	6,400.00	6,400.00	-
				2020	-	6,400.00	6,400.00	-
				2021	-	6,400.00	6,400.00	-
				2022	-	6,400.00	6,400.00	-
				2023	160,000.00	6,400.00	166,400.00	396,367.23
				合计	160,000.00	32,000.00	192,000.00	396,367.23
				本息覆盖倍数	2.06	-	-	-
阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地颍泉党校片区（一期、二期）暨十里铺社区项目	9.00%	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
				2019	-	5,400.00	5,400.00	-
				2020	-	5,400.00	5,400.00	-
				2021	-	5,400.00	5,400.00	-
				2022	-	5,400.00	5,400.00	-
				2023	135,000.00	5,400.00	140,400.00	364,909.53
				合计	135,000.00	27,000.00	162,000.00	364,909.53
				本息覆盖倍数	2.25	-	-	-
阜阳市	市本级	阜阳市政府储	9.00%	年度	融资本息支付			项目还款来源

		备土地颍泉工业园片区项目			本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	4,000.00	4,000.00	-
				2020	-	4,000.00	4,000.00	-
				2021	-	4,000.00	4,000.00	-
				2022	-	4,000.00	4,000.00	-
				2023	100,000.00	4,000.00	104,000.00	147,232.71
				合计	100,000.00	20,000.00	120,000.00	147,232.71
				本息覆盖倍数	1.23	-	-	-
阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地青峰片区项目	9.00%	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
				2019	-	2,320.00	2,320.00	-
				2020	-	2,320.00	2,320.00	-
				2021	-	2,320.00	2,320.00	-
				2022	-	2,320.00	2,320.00	-
				2023	58,000.00	2,320.00	60,320.00	86,818.02
				合计	58,000.00	11,600.00	69,600.00	86,818.02
				本息覆盖倍数	1.25	-	-	-
阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地兴东家园一期、二期项目	9.00%	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
				2019	-	1,952.32	1,952.32	-
				2020	-	1,952.32	1,952.32	-
				2021	-	1,952.32	1,952.32	-
				2022	-	1,952.32	1,952.32	-
				2023	48,808.00	1,952.32	50,760.32	136,105.59
				合计	48,808.00	9,761.60	58,569.60	136,105.59
				本息覆盖倍数	2.32	-	-	-
阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地张北片	9.00%	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

		区项目		2019	-	6,136.00	6,136.00	-
				2020	-	6,136.00	6,136.00	-
				2021	-	6,136.00	6,136.00	-
				2022	-	6,136.00	6,136.00	-
				2023	153,400.00	6,136.00	159,536.00	221,744.60
				合计	153,400.00	30,680.00	184,080.00	221,744.60
				本息覆盖倍数	1.2	-	-	-

阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地岳湖南苑项目	9.00%	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
				2019	-	3,200.00	3,200.00	-
				2020	-	3,200.00	3,200.00	-
				2021	-	3,200.00	3,200.00	-
				2022	-	3,200.00	3,200.00	-
				2023	80,000.00	3,200.00	83,200.00	210,220.39
				合计	80,000.00	16,000.00	96,000.00	210,220.39
				本息覆盖倍数	2.19	-	-	-

阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地高速地产北项目	9.00%	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
				2019	-	3,400.00	3,400.00	-
				2020	-	3,400.00	3,400.00	-
				2021	-	3,400.00	3,400.00	-
				2022	-	3,400.00	3,400.00	-
				2023	85,000.00	3,400.00	88,400.00	121,471.50
				合计	85,000.00	17,000.00	102,000.00	121,471.50
				本息覆盖倍数	1.19	-	-	-

阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地邢集片区项目	9.00%	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
				2019	-	1,800.00	1,800.00	-
				2020	-	1,800.00	1,800.00	-

				2021	-	1,800.00	1,800.00	-
				2022	-	1,800.00	1,800.00	-
				2023	45,000.00	1,800.00	46,800.00	137,165.95
				合计	45,000.00	9,000.00	54,000.00	137,165.95
				本息覆盖倍数	2.54	-	-	-
阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地申寨片区项目	9.00%	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
				2019	-	1,544.00	1,544.00	-
				2020	-	1,544.00	1,544.00	-
				2021	-	1,544.00	1,544.00	-
				2022	-	1,544.00	1,544.00	-
				2023	38,600.00	1,544.00	40,144.00	67,940.92
				合计	38,600.00	7,720.00	46,320.00	67,940.92
				本息覆盖倍数	1.47	-	-	-
阜阳市	阜南县	鹿城镇孙大庄奇泉路周边项目	7.03%	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
				2019	-	80.00	80.00	-
				2020	-	80.00	80.00	-
				2021	-	80.00	80.00	-
				2022	-	80.00	80.00	-
				2023	2,000.00	80.00	2,080.00	13,039.34
				合计	2,000.00	400.00	2,400.00	13,039.34
				本息覆盖倍数	5.43	-	-	-
阜阳市	阜南县	鹿城镇陶子河路北周边项目	7.03%	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
				2019	-	20.00	20.00	-
				2020	-	20.00	20.00	-
				2021	-	20.00	20.00	-
				2022	-	20.00	20.00	-

				2023	500.00	20.00	520.00	10,841.83
				合计	500.00	100.00	600.00	10,841.83
				本息覆盖倍数	18.07	-	-	-
阜阳市	阜南县	鹿城镇阜政路周边项目	7.03%	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
				2019	-	40.00	40.00	-
				2020	-	40.00	40.00	-
				2021	-	40.00	40.00	-
				2022	-	40.00	40.00	-
				2023	1,000.00	40.00	1,040.00	22,707.77
				合计	1,000.00	200.00	1,200.00	22,707.77
				本息覆盖倍数	18.92	-	-	-
阜阳市	阜南县	鹿城镇骆寨民安洪河东路周边项目	7.03%	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
				2019	-	27.20	27.20	-
				2020	-	27.20	27.20	-
				2021	-	27.20	27.20	-
				2022	-	27.20	27.20	-
				2023	680.00	27.20	707.20	37,450.53
				合计	680.00	136.00	816.00	37,450.53
				本息覆盖倍数	45.9	-	-	-
阜阳市	阜南县	鹿城镇城北社区谷河路北周边项目	7.03%	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
				2019	-	214.64	214.64	-
				2020	-	214.64	214.64	-
				2021	-	214.64	214.64	-
				2022	-	214.64	214.64	-
				2023	5,366.00	214.64	5,580.64	9,041.50
				合计	5,366.00	1,073.20	6,439.20	9,041.50

				本息覆盖倍数	1.4	-	-	-
阜阳市	阜南县	开发区六里富陂大道西侧周边项目	7.03%	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
				2019	-	360.00	360.00	-
				2020	-	360.00	360.00	-
				2021	-	360.00	360.00	-
				2022	-	360.00	360.00	-
				2023	9,000.00	360.00	9,360.00	40,185.02
				合计	9,000.00	1,800.00	10,800.00	40,185.02
				本息覆盖倍数	3.72	-	-	-
阜阳市	阜南县	田集镇孙寨村奇泉路周边项目	7.03%	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
				2019	-	56.00	56.00	-
				2020	-	56.00	56.00	-
				2021	-	56.00	56.00	-
				2022	-	56.00	56.00	-
				2023	1,400.00	56.00	1,456.00	12,848.52
				合计	1,400.00	280.00	1,680.00	12,848.52
				本息覆盖倍数	7.65	-	-	-
阜阳市	阜南县	田集镇孙寨村龙泉路周边项目	7.03%	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
				2019	-	64.00	64.00	-
				2020	-	64.00	64.00	-
				2021	-	64.00	64.00	-
				2022	-	64.00	64.00	-
				2023	1,600.00	64.00	1,664.00	13,993.44
				合计	1,600.00	320.00	1,920.00	13,993.44
				本息覆盖倍数	7.29	-	-	-

阜阳市	阜南县	田集镇柳林村阜地河西侧周边项目	7.03%	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
				2019	-	24.00	24.00	-
				2020	-	24.00	24.00	-
				2021	-	24.00	24.00	-
				2022	-	24.00	24.00	-
				2023	600.00	24.00	624.00	16,346.88
				合计	600.00	120.00	720.00	16,346.88
				本息覆盖倍数	22.7	-	-	-

阜阳市	阜南县	田集镇孙寨村许堂路周边项目	7.03%	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
				2019	-	24.00	24.00	-
				2020	-	24.00	24.00	-
				2021	-	24.00	24.00	-
				2022	-	24.00	24.00	-
				2023	600.00	24.00	624.00	8,268.85
				合计	600.00	120.00	720.00	8,268.85
				本息覆盖倍数	11.48	-	-	-

阜阳市	阜南县	田集镇东岳龙江路周边项目	7.03%	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
				2019	-	96.00	96.00	-
				2020	-	96.00	96.00	-
				2021	-	96.00	96.00	-
				2022	-	96.00	96.00	-
				2023	2,400.00	96.00	2,496.00	33,680.17
				合计	2,400.00	480.00	2,880.00	33,680.17
				本息覆盖倍数	11.69	-	-	-

阜阳	颍上县	七号地	9.43%	年度	融资本息支付	项目还款

市		项目						来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	630.92	630.92	-
				2020	-	630.92	630.92	-
				2021	-	630.92	630.92	-
				2022	-	630.92	630.92	-
				2023	15,773.00	630.92	16,403.92	30,986.41
				合计	15,773.00	3,154.60	18,927.60	30,986.41
				本息覆盖倍数	1.64	-	-	-
阜阳市	颍上县	四里湾项目	9.43%	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
				2019	-	1,864.24	1,864.24	-
				2020	-	1,864.24	1,864.24	-
				2021	-	1,864.24	1,864.24	-
				2022	-	1,864.24	1,864.24	-
				2023	46,606.00	1,864.24	48,470.24	124,704.32
				合计	46,606.00	9,321.20	55,927.20	124,704.32
				本息覆盖倍数	2.23	-	-	-
阜阳市	颍上县	西大道项目	9.43%	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
				2019	-	188.60	188.60	-
				2020	-	188.60	188.60	-
				2021	-	188.60	188.60	-
				2022	-	188.60	188.60	-
				2023	4,715.00	188.60	4,903.60	83,575.98
				合计	4,715.00	943.00	5,658.00	83,575.98
				本息覆盖倍数	14.77	-	-	-
阜阳市	颍上县	颍阳路北侧项目	9.43%	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
				2019	-	365.60	365.60	-
				2020	-	365.60	365.60	-
				2021	-	365.60	365.60	-
				2022	-	365.60	365.60	-
				2023	9,140.00	365.60	9,505.60	12,421.74
				合计	9,140.00	1,828.00	10,968.00	12,421.74
				本息覆盖倍数	1.13	-	-	-
阜阳市	颍上县	颍阳路南侧项目	9.43%	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
				2019	-	280.00	280.00	-
				2020	-	280.00	280.00	-
				2021	-	280.00	280.00	-
				2022	-	280.00	280.00	-
				2023	7,000.00	280.00	7,280.00	10,539.66
				合计	7,000.00	1,400.00	8,400.00	10,539.66
				本息覆盖倍数	1.25	-	-	-
阜阳市	颍上县	四桥南部项目	9.43%	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
				2019	-	1,371.60	1,371.60	-
				2020	-	1,371.60	1,371.60	-
				2021	-	1,371.60	1,371.60	-
				2022	-	1,371.60	1,371.60	-
				2023	34,290.00	1,371.60	35,661.60	47,556.62
				合计	34,290.00	6,858.00	41,148.00	47,556.62
				本息覆盖倍数	1.16	-	-	-
阜阳市	太和县	城中片区项目	9.50%	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
				2019	-	1,654.80	1,654.80	-

				2020	-	1,654.80	1,654.80	-
				2021	-	1,654.80	1,654.80	-
				2022	-	1,654.80	1,654.80	-
				2023	41,370.00	1,654.80	43,024.80	259,418.65
				合计	41,370.00	8,274.00	49,644.00	259,418.65
				本息覆盖倍数	5.23	-	-	-
阜阳市	太和县	城西片区项目	9.50%	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
				2019	-	1,364.76	1,364.76	-
				2020	-	1,364.76	1,364.76	-
				2021	-	1,364.76	1,364.76	-
				2022	-	1,364.76	1,364.76	-
				2023	34,119.00	1,364.76	35,483.76	178,947.59
				合计	34,119.00	6,823.80	40,942.80	178,947.59
				本息覆盖倍数	4.37	-	-	-
阜阳市	太和县	城南片区项目	9.50%	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
				2019	-	1,768.40	1,768.40	-
				2020	-	1,768.40	1,768.40	-
				2021	-	1,768.40	1,768.40	-
				2022	-	1,768.40	1,768.40	-
				2023	44,210.00	1,768.40	45,978.40	291,218.81
				合计	44,210.00	8,842.00	53,052.00	291,218.81
				本息覆盖倍数	5.49	-	-	-
阜阳市	界首市	界首市曹庄及太和福通社区土地储备项目	10.00%	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
				2019	-	1,600.00	1,600.00	-
				2020	-	1,600.00	1,600.00	-
				2021	-	1,600.00	1,600.00	-

				2022	-	1,600.00	1,600.00	-
				2023	40,000.00	1,600.00	41,600.00	265,591.12
				合计	40,000.00	8,000.00	48,000.00	265,591.12
				本息覆盖倍数	5.53	-	-	-
阜阳市	界首市	界首市饶吕、吕楼土地储备项目	10.00%	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
				2019	-	596.64	596.64	-
				2020	-	596.64	596.64	-
				2021	-	596.64	596.64	-
				2022	-	596.64	596.64	-
				2023	14,916.00	596.64	15,512.64	138,865.26
				合计	14,916.00	2,983.20	17,899.20	138,865.26
				本息覆盖倍数	7.76	-	--	
阜阳市	界首市	界首市界毫河土地储备项目	10.00%	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
				2019	-	800.00	800.00	-
				2020	-	800.00	800.00	-
				2021	-	800.00	800.00	-
				2022	-	800.00	800.00	-
				2023	20,000.00	800.00	20,800.00	44,916.70
				合计	20,000.00	4,000.00	24,000.00	44,916.70
				本息覆盖倍数	1.87	-	-	-
阜阳市	界首市	界首市大沈社区城中村改造土地储备项目	10.00%	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
				2019	-	2,000.00	2,000.00	-
				2020	-	2,000.00	2,000.00	-
				2021	-	2,000.00	2,000.00	-
				2022	-	2,000.00	2,000.00	-
				2023	50,000.00	2,000.00	52,000.00	194,876.59

				合计	50,000.00	10,000.00	60,000.00	194,876.59
				本息覆盖倍数	3.25	-	-	-
阜阳市	临泉县	临泉县政府储备土地城南街道新城六里王片区项目	8.07%	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
				2019	-	276.88	276.88	-
				2020	-	276.88	276.88	-
				2021	-	276.88	276.88	-
				2022	-	276.88	276.88	-
				2023	6,922.00	276.88	7,198.88	63,673.77
				合计	6,922.00	1,384.40	8,306.40	63,673.77
				本息覆盖倍数	7.67	-	-	-

表 1-3，按照 2018 年阜阳市（县区）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：

地级市	区县	项目名称	预计GDP增长率	资金平衡方案				
阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地城南新区CNC01项目	9.00%	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
				2019	-	880.00	880.00	-
				2020	-	880.00	880.00	-
				2021	-	880.00	880.00	-
				2022	-	880.00	880.00	-
				2023	22,000.00	880.00	22,880.00	300,083.58
				合计	22,000.00	4,400.00	26,400.00	300,083.58
				本息覆盖倍数	11.37	-	-	-
阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地城南新区CNC04	9.00%	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
				2019	-	1,440.00	1,440.00	-
				2020	-	1,440.00	1,440.00	-

		项目		2021	-	1,440.00	1,440.00	-
				2022	-	1,440.00	1,440.00	-
				2023	36,000.00	1,440.00	37,440.00	667,350.06
				合计	36,000.00	7,200.00	43,200.00	667,350.06
				本息覆盖倍数	15.45	-	-	-

阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地城南新区CNC07项目	9.00%	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
				2019	-	560.00	560.00	-
				2020	-	560.00	560.00	-
				2021	-	560.00	560.00	-
				2022	-	560.00	560.00	-
				2023	14,000.00	560.00	14,560.00	262,973.04
				合计	14,000.00	2,800.00	16,800.00	262,973.04
				本息覆盖倍数	15.65	-	-	-

阜阳市	市本级	阜阳市政储备土地二院东侧片区项目	9.00%	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
				2019	-	6,628.00	6,628.00	-
				2020	-	6,628.00	6,628.00	-
				2021	-	6,628.00	6,628.00	-
				2022	-	6,628.00	6,628.00	-
				2023	165,700.00	6,628.00	172,328.00	274,862.64
				合计	165,700.00	33,140.00	198,840.00	274,862.64
				本息覆盖倍数	1.38	-	-	-

阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地三十里铺片区项目	9.00%	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
				2019	-	3,064.00	3,064.00	-
				2020	-	3,064.00	3,064.00	-
				2021	-	3,064.00	3,064.00	-
				2022	-	3,064.00	3,064.00	-

				2023	76,600.00	3,064.00	79,664.00	204,879.27
				合计	76,600.00	15,320.00	91,920.00	204,879.27
				本息覆盖倍数	2.23			

				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
阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地教门庄片区项目	9.00%	2018	-	9912.00	9,912.00	-
				2019	-	17,112.00	17,112.00	-
				2020	-	17,112.00	17,112.00	-
				2021	-	17,112.00	17,112.00	-
				2022	240000	17,112.00	257,112.00	-
				2023	180,000.00	7,200.00	187,200.00	588,077.66
				合计	420,000.00	85,560.00	505,560.00	588,077.66
				本息覆盖倍数	1.16	-	-	-

				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
阜阳市	市本级	阜阳市市政储备土地七中片区项目	9.00%	2019	-	6,400.00	6,400.00	-
				2020	-	6,400.00	6,400.00	-
				2021	-	6,400.00	6,400.00	-
				2022	-	6,400.00	6,400.00	-
				2023	160,000.00	6,400.00	166,400.00	380,075.54
				合计	160,000.00	32,000.00	192,000.00	380,075.54
				本息覆盖倍数	1.98	-	-	-

				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
阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地颍泉党校片区（一期、二期）暨十里铺	9.00%	2019	-	5,400.00	5,400.00	-
				2020	-	5,400.00	5,400.00	-
				2021	-	5,400.00	5,400.00	-
				2022	-	5,400.00	5,400.00	-
				2023	135,000.00	5,400.00	140,400.00	349,910.82

		社区项目		合计	135,000.00	27,000.00	162,000.00	349,910.82
				本息覆盖倍数	2.16	-	-	-

阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地颍泉工业园片区项目	9.00%	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
				2019	-	4,000.00	4,000.00	-
				2020	-	4,000.00	4,000.00	-
				2021	-	4,000.00	4,000.00	-
				2022	-	4,000.00	4,000.00	-
				2023	100,000.00	4,000.00	104,000.00	141,169.27
				合计	100,000.00	20,000.00	120,000.00	141,169.27
				本息覆盖倍数	1.18	-	-	-

阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地青峰片区项目	9.00%	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
				2019	-	2,320.00	2,320.00	-
				2020	-	2,320.00	2,320.00	-
				2021	-	2,320.00	2,320.00	-
				2022	-	2,320.00	2,320.00	-
				2023	58,000.00	2,320.00	60,320.00	83,245.32
				合计	58,000.00	11,600.00	69,600.00	83,245.32
				本息覆盖倍数	1.2	-	-	-

阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地兴东家园一期、二期项目	9.00%	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
				2019	-	1,952.32	1,952.32	-
				2020	-	1,952.32	1,952.32	-
				2021	-	1,952.32	1,952.32	-
				2022	-	1,952.32	1,952.32	-
				2023	48,808.00	1,952.32	50,760.32	130,510.92
				合计	48,808.00	9,761.60	58,569.60	130,510.92
				本息覆盖	2.23	-	-	-

				倍数				
阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地张北片区项目	9.00%	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
				2019	-	6,136.00	6,136.00	-
				2020	-	6,136.00	6,136.00	-
				2021	-	6,136.00	6,136.00	-
				2022	-	6,136.00	6,136.00	-
				2023	153,400.00	6,136.00	159,536.00	212,633.44
				合计	153,400.00	30,680.00	184,080.00	212,633.44
				本息覆盖倍数	1.16	-	-	-
阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地岳湖南苑项目	9.00%	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
				2019	-	3,200.00	3,200.00	-
				2020	-	3,200.00	3,200.00	-
				2021	-	3,200.00	3,200.00	-
				2022	-	3,200.00	3,200.00	-
				2023	80,000.00	3,200.00	83,200.00	201,564.95
				合计	80,000.00	16,000.00	96,000.00	201,564.95
				本息覆盖倍数	2.1	-	-	-
阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地高速地产北项目	9.00%	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
				2019	-	3,400.00	3,400.00	-
				2020	-	3,400.00	3,400.00	-
				2021	-	3,400.00	3,400.00	-
				2022	-	3,400.00	3,400.00	-
				2023	85,000.00	3,400.00	88,400.00	116,476.78
				合计	85,000.00	17,000.00	102,000.00	116,476.78
				本息覆盖倍数	1.14	-	-	-

阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地邢集片区项目	9.00%	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
				2019	-	1,800.00	1,800.00	-
				2020	-	1,800.00	1,800.00	-
				2021	-	1,800.00	1,800.00	-
				2022	-	1,800.00	1,800.00	-
				2023	45,000.00	1,800.00	46,800.00	131,519.43
				合计	45,000.00	9,000.00	54,000.00	131,519.43
				本息覆盖倍数	2.44	-	-	-

阜阳市	市本级	阜阳市政府储备土地申寨片区项目	9.00%	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
				2019	-	1,544.00	1,544.00	-
				2020	-	1,544.00	1,544.00	-
				2021	-	1,544.00	1,544.00	-
				2022	-	1,544.00	1,544.00	-
				2023	38,600.00	1,544.00	40,144.00	65,142.83
				合计	38,600.00	7,720.00	46,320.00	65,142.83
				本息覆盖倍数	1.41	-	-	-

阜阳市	阜南县	鹿城镇孙大庄奇泉路周边项目	7.03%	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
				2019	-	80.00	80.00	-
				2020	-	80.00	80.00	-
				2021	-	80.00	80.00	-
				2022	-	80.00	80.00	-
				2023	2,000.00	80.00	2,080.00	12,597.12
				合计	2,000.00	400.00	2,400.00	12,597.12
				本息覆盖倍数	5.25	-	-	-

阜阳市	阜南县	鹿城镇陶子河	7.03%	年度	融资本息支付	项目还款来源

		路北周边项目			本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	20.00	20.00	-
				2020	-	20.00	20.00	-
				2021	-	20.00	20.00	-
				2022	-	20.00	20.00	-
				2023	500.00	20.00	520.00	10,483.58
				合计	500.00	100.00	600.00	10,483.58
				本息覆盖倍数	17.47	-	-	-

阜阳市	阜南县	鹿城镇阜政路周边项目	7.03%	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
				2019	-	40.00	40.00	-
				2020	-	40.00	40.00	-
				2021	-	40.00	40.00	-
				2022	-	40.00	40.00	-
				2023	1,000.00	40.00	1,040.00	21,959.00
				合计	1,000.00	200.00	1,200.00	21,959.00
				本息覆盖倍数	18.3	-	-	-

阜阳市	阜南县	鹿城镇骆寨民安洪河东路周边项目	7.03%	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
				2019	-	27.20	27.20	-
				2020	-	27.20	27.20	-
				2021	-	27.20	27.20	-
				2022	-	27.20	27.20	-
				2023	680.00	27.20	707.20	36,213.75
				合计	680.00	136.00	816.00	36,213.75
				本息覆盖倍数	44.38	-	-	-

阜阳市	阜南县	鹿城镇城北社区谷河路北周	7.03%	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

		边项目		2019	-	214.64	214.64	-
				2020	-	214.64	214.64	-
				2021	-	214.64	214.64	-
				2022	-	214.64	214.64	-
				2023	5,366.00	214.64	5,580.64	8,742.75
				合计	5,366.00	1,073.20	6,439.20	8,742.75
				本息覆盖倍数	1.36	-	-	-

阜阳市	阜南县	开发区六里富陂大道西侧周边项目	7.03%	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
				2019	-	360.00	360.00	-
				2020	-	360.00	360.00	-
				2021	-	360.00	360.00	-
				2022	-	360.00	360.00	-
				2023	9,000.00	360.00	9,360.00	38,860.78
				合计	9,000.00	1,800.00	10,800.00	38,860.78
				本息覆盖倍数	3.6	-	-	-

阜阳市	阜南县	田集镇孙寨村奇泉路周边项目	7.03%	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
				2019	-	56.00	56.00	-
				2020	-	56.00	56.00	-
				2021	-	56.00	56.00	-
				2022	-	56.00	56.00	-
				2023	1,400.00	56.00	1,456.00	12,412.77
				合计	1,400.00	280.00	1,680.00	12,412.77
				本息覆盖倍数	7.39	-	-	-

阜阳市	阜南县	田集镇孙寨村龙泉路周边项目	7.03%	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
				2019	-	64.00	64.00	-
				2020	-	64.00	64.00	-

				2021	-	64.00	64.00	-
				2022	-	64.00	64.00	-
				2023	1,600.00	64.00	1,664.00	13,518.86
				合计	1,600.00	320.00	1,920.00	13,518.86
				本息覆盖倍数	7.04	-	-	-

				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
阜阳市	阜南县	田集镇柳林村阜地河西侧周边项目	7.03%	2019	-	24.00	24.00	-
				2020	-	24.00	24.00	-
				2021	-	24.00	24.00	-
				2022	-	24.00	24.00	-
				2023	600.00	24.00	624.00	15,792.48
				合计	600.00	120.00	720.00	15,792.48
				本息覆盖倍数	21.93	-	-	-

				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
阜阳市	阜南县	田集镇孙寨村许堂路周边项目	7.03%	2019	-	24.00	24.00	-
				2020	-	24.00	24.00	-
				2021	-	24.00	24.00	-
				2022	-	24.00	24.00	-
				2023	600.00	24.00	624.00	7,988.41
				合计	600.00	120.00	720.00	7,988.41
				本息覆盖倍数	11.1	-	-	-

				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
阜阳市	阜南县	田集镇东岳龙江路周边项目	7.03%	2019	-	96.00	96.00	-
				2020	-	96.00	96.00	-
				2021	-	96.00	96.00	-
				2022	-	96.00	96.00	-

				2023	2,400.00	96.00	2,496.00	32,540.57
				合计	2,400.00	480.00	2,880.00	32,540.57
				本息覆盖倍数	11.3	-	-	-

				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
阜阳市	颍上县	七号地项目	9.43%	2019	-	630.92	630.92	-
				2020	-	630.92	630.92	-
				2021	-	630.92	630.92	-
				2022	-	630.92	630.92	-
				2023	15,773.00	630.92	16,403.92	29,657.29
				合计	15,773.00	3,154.60	18,927.60	29,657.29
				本息覆盖倍数	1.57	-	-	-

				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
阜阳市	颍上县	四里湾项目	9.43%	2019	-	1,864.24	1,864.24	-
				2020	-	1,864.24	1,864.24	-
				2021	-	1,864.24	1,864.24	-
				2022	-	1,864.24	1,864.24	-
				2023	46,606.00	1,864.24	48,470.24	119,332.43
				合计	46,606.00	9,321.20	55,927.20	119,332.43
				本息覆盖倍数	2.13	-	-	-

				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
阜阳市	颍上县	西大道项目	9.43%	2019	-	188.60	188.60	-
				2020	-	188.60	188.60	-
				2021	-	188.60	188.60	-
				2022	-	188.60	188.60	-
				2023	4,715.00	188.60	4,903.60	79,973.97
				合计	4,715.00	943.00	5,658.00	79,973.97

				本息覆盖倍数	14.13	-	-	-

阜阳市	颍上县	颍阳路北侧项目	9.43%	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
				2019	-	365.60	365.60	-
				2020	-	365.60	365.60	-
				2021	-	365.60	365.60	-
				2022	-	365.60	365.60	-
				2023	9,140.00	365.60	9,505.60	11,887.68
				合计	9,140.00	1,828.00	10,968.00	11,887.68
				本息覆盖倍数	1.08	-	-	-

阜阳市	颍上县	颍阳路南侧项目	9.43%	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
				2019	-	280.00	280.00	-
				2020	-	280.00	280.00	-
				2021	-	280.00	280.00	-
				2022	-	280.00	280.00	-
				2023	7,000.00	280.00	7,280.00	10,086.51
				合计	7,000.00	1,400.00	8,400.00	10,086.51
				本息覆盖倍数	1.2	-	-	-

阜阳市	颍上县	四桥南部项目	9.43%	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
				2019	-	1,371.60	1,371.60	-
				2020	-	1,371.60	1,371.60	-
				2021	-	1,371.60	1,371.60	-
				2022	-	1,371.60	1,371.60	-
				2023	34,290.00	1,371.60	35,661.60	45,515.81
				合计	34,290.00	6,858.00	41,148.00	45,515.81
				本息覆盖倍数	1.11	-	-	-

阜阳市	太和县	城中片区项目	9.50%	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
				2019	-	1,654.80	1,654.80	-
				2020	-	1,654.80	1,654.80	-
				2021	-	1,654.80	1,654.80	-
				2022	-	1,654.80	1,654.80	-
				2023	41,370.00	1,654.80	43,024.80	248,190.77
				合计	41,370.00	8,274.00	49,644.00	248,190.77
				本息覆盖倍数	5.00	-	-	-

阜阳市	太和县	城西片区项目	9.50%	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
				2019	-	1,364.76	1,364.76	-
				2020	-	1,364.76	1,364.76	-
				2021	-	1,364.76	1,364.76	-
				2022	-	1,364.76	1,364.76	-
				2023	34,119.00	1,364.76	35,483.76	171,202.57
				合计	34,119.00	6,823.80	40,942.80	171,202.57
				本息覆盖倍数	4.18	-	-	-

阜阳市	太和县	城南片区项目	9.50%	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
				2019	-	1,768.40	1,768.40	-
				2020	-	1,768.40	1,768.40	-
				2021	-	1,768.40	1,768.40	-
				2022	-	1,768.40	1,768.40	-
				2023	44,210.00	1,768.40	45,978.40	278,614.57
				合计	44,210.00	8,842.00	53,052.00	278,614.57
				本息覆盖倍数	5.25	-	-	-

阜阳	界首市	界首市	10.00%	年度	融资本息支付	项目还款

市		曹庄及太和福通社区土地储备项目						来源
					本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	1,600.00	1,600.00	-
				2020	-	1,600.00	1,600.00	-
				2021	-	1,600.00	1,600.00	-
				2022	-	1,600.00	1,600.00	-
				2023	40,000.00	1,600.00	41,600.00	253,521.50
				合计	40,000.00	8,000.00	48,000.00	253,521.50
				本息覆盖倍数	5.28	-	-	-
阜阳市	界首市	界首市饶吕、吕楼土地储备项目	10.00%	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
				2019	-	596.64	596.64	-
				2020	-	596.64	596.64	-
				2021	-	596.64	596.64	-
				2022	-	596.64	596.64	-
				2023	14,916.00	596.64	15,512.64	132,540.09
				合计	14,916.00	2,983.20	17,899.20	132,540.09
				本息覆盖倍数	7.40	-	-	-
阜阳市	界首市	界首市界亳河土地储备项目	10.00%	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
				2019	-	800.00	800.00	-
				2020	-	800.00	800.00	-
				2021	-	800.00	800.00	-
				2022	-	800.00	800.00	-
				2023	20,000.00	800.00	20,800.00	42,869.89
				合计	20,000.00	4,000.00	24,000.00	42,869.89
				本息覆盖倍数	1.79	-	-	-
阜阳市	界首市	界首市大沈社区城中	10.00%	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

		村改造土地储备项目						收益
				2019	-	2,000.00	2,000.00	-
				2020	-	2,000.00	2,000.00	-
				2021	-	2,000.00	2,000.00	-
				2022	-	2,000.00	2,000.00	-
				2023	50,000.00	2,000.00	52,000.00	186,017.57
				合计	50,000.00	10,000.00	60,000.00	186,017.57
				本息覆盖倍数	3.10	-	-	-
阜阳市	临泉县	临泉县政府储备土地城南街道新城六里王片区项目	8.07%	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
				2019	-	276.88	276.88	-
				2020	-	276.88	276.88	-
				2021	-	276.88	276.88	-
				2022	-	276.88	276.88	-
				2023	6,922.00	276.88	7,198.88	61,299.63
				合计	6,922.00	1,384.40	8,306.40	61,299.63
				本息覆盖倍数	7.38	-	-	-

（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

经查询各地级市及区县土地交易中心信息，本次土地收储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阜阳市本级土储项目（阜阳市政府储备土地城南新区 CNC01、CNC04、CNC07 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	阜国土（拍）告字（2018）1 号	[2017]-56	城南新区	109,773.00	地块一不大于 2.5，地块二不大于 1.5	107,029.00	9,750.10	2018/3/5	居住、服务设施
2	阜国土（拍）告字（2017）4 号	[2016]-70	城南新区	83,545.00	不大于 2.5	81,458.00	9,750.10	2017/9/22	居住用地
3	阜国土（拍）告字（2017）3 号	[2016]-87	城南新区	44,267.00	不大于 2.2	43,624.80	9,855.10	2017/6/30	居住用地
4	阜国土（拍）告字（2016）12 号	[2016]-69	城南新区	210,026.00	不大于 2.0	187,448.80	8,925.09	2017/1/15	居住用地
5	阜国土（拍）告字（2016）13 号	[2016]-78	城南新区	175,083.00	地块一不大于 2.5，地块二不大于 2.0	162,567.97	9,285.09	2017/1/5	居住用地
参考均价							9,348.55	-	-

②阜阳市本级土储项目（阜阳市政储备土地二院东侧片区项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	阜国土（挂）告字（2016）33 号	[2016]-63	颍州区	27,347.00	不大于 2.0	-	26,252.80	9,600.10	2017/1/11	商业用地
2	阜国土（拍）告字（2016）8 号	[2016]-40	颍州区	26,207.00	不大于 2.1 且不小于 1.0	-	19,851.55	7,575.08	2016/10/17	居住用地，

参考均价	8,608.95	-	-

③阜阳市本级土储项目（阜阳市政府储备土地三十里铺片区项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	阜国土（拍）告字（2017）2 号	[2016]-83	颍州区	86,710.00	不大于 2.3	-	41,882.54	4,830.05	2017/6/5	居住用地
参考均价								4,830.05	-	-

④阜阳市本级土储项目（阜阳市政府储备土地教门庄片区项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	阜国土（拍）告字（2018）1 号	[2017]-56	颍州区	109,773.00	地块一不大于 2.5，地块二不大于 1.5	-	107,029.00	9,750.10	2018/3/5	居住用地、其他服务设施用地
2	阜国土（拍）告字（2017）4 号	[2016]-70	颍州区	83,545.00	不大于 2.5	-	81,458.00	9,750.10	2017/9/22	居住用地
3	阜国土（拍）告字（2017）3 号	[2016]-87	颍州区	44,267.00	不大于 2.2	-	43,624.80	9,855.10	2017/6/30	居住用地
4	阜国土（挂）告字（2017）7 号	[2016]-84	颍州区	34,159.00	不大于 4.5 且不小于 3.0	-	33,818.40	9,900.10	2017/6/5	商业商务及居住用地
参考均价								9,786.06	-	-

⑤阜阳市本级土储项目（阜阳市市政储备土地七中片区项目、阜阳市政府储备土地颍泉党校片区（一期、二期）暨十里铺社区项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	阜国土（拍）告字（2018）2号	[2017]-53	颍泉区	72,799.27	不大于2.1	-	63,772.80	8,760.09	2018/3/30	居住用地
2	阜国土（拍）告字（2018）1号	[2017]-52	颍泉区	38,019.62	不大于2.5	-	33,932.85	8,925.09	2018/3/5	居住用地
参考均价								8,816.70	-	-

⑥阜阳市本级土储项目（阜阳市政府储备土地颍泉工业园片区项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	阜国土（拍）告字（2018）6号	[2018]-10	颍泉区	52,092.81	不大于2.2	-	35,084.86	6,735.07	2018/5/24	居住用地
2	阜国土（拍）告字（2018）2号	[2017]-51	颍泉区	71,219.29	不大于2.1	-	44,868.60	6,300.06	2018/3/30	居住用地
3	阜国土（拍）告字（2016）11号	[2016]-57	颍泉区	85,105.82	不大于2.0且不小于1.0	-	43,149.08	5,070.05	2016/11/24	居住用地
参考均价								5,906.52	-	-

⑦阜阳市本级土储项目（阜阳市政府储备土地青峰片区项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	阜国土（挂）告字（2017）4号	[2017]-16	颍东区	108,543.00	不大于2.3	-	68,384.40	6,300.06	2017/9/8	商业及居住用地
2	阜国土（拍）告字	[2016]-15	颍东区	135,911.97	不大于3.3且	-	97,042.12	7,140.07	2016/6/29	居住用地

	（2016）6 号				不小于 2.5					
参考均价								6,767.16	-	-

⑧阜阳市本级土储项目（阜阳市政府储备土地兴东家园一期、二期项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	阜国土（拍）告字（2018）1 号	[2017]-40	颍东区	47,440.19	不大于 2.3	-	41,131.77	8,670.24	2018/3/5	居住用地
参考均价								8,670.24	-	-

⑨阜阳市本级土储项目（阜阳市政府储备土地张北片区项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	阜国土（拍）告字（2018）1 号	[2017]-40	颍东区	47,440.19	不大于 2.3	-	41,131.77	8,670.09	2018/3/5	居住用地
2	阜国土（挂）告字（2017）4 号	[2017]-15	颍东区	37,852.95	不大于 2.3	-	28,844.24	7,620.08	2017/10/17	居住用地
3	阜国土（挂）告字（2017）4 号	[2017]-17	颍东区	58,086.09	不大于 2.5	-	52,975.04	9,120.09	2017/9/8	居住用地
参考均价								8,575.23	-	-

⑩阜阳市本级土储项目（阜阳市政府储备土地岳湖南苑项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	阜国土（挂）告字	[2017]-4	颍东区	97,832.36	不大于 2.5	-	60,754.50	6,210.06	2017/6/15	居住用地

	（2017）3 号									
2	阜国土（拍）告字（2016）4 号	[2016]-1	颍东区	51,586.15	不大于 2.6 且不小于 1.5	-	31,106.76	6,030.06	2016/5/11	商业及居住用地
参考均价								6,147.92	-	-

⑪阜阳市本级土储项目（阜阳市政府储备土地高速地产北项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	阜国土（拍）告字（2016）6 号	[2016]-15	颍东区	135,911.97	不大于 3.3 且不小于 2.5	-	97,042.12	7,140.07	2016/6/29	居住用地
参考均价								7,140.07	-	-

⑫阜阳市本级土储项目（阜阳市政府储备土地邢集片区项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	阜国土（拍）告字（2016）12 号	[2016]-74	开发区	38,326.28	不大于 2.5	-	20,523.93	5,355.05	2017/1/5	居住用地
2	阜国土（挂）告字（2017）4 号	[2017]-31	开发区	108,878.91	不大于 2.3	-	73,004.04	6,705.07	2017/9/8	居住用地
参考均价								6,353.58	-	-

⑬阜阳市本级土储项目（阜阳市政府储备土地申寨片区项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	阜国土（拍）告字	[2018]-16	开发区	40,707.59	不大于 2.2	-	24,791.17	6,090.06	2018/7/11	居住用地

	（2018）14 号									
2	阜国土（拍）告字（2016）8 号	[2016]-42	开发区	57,379.43	不大于 2.5 且不小于 1.5	-	32,792.67	5,715.06	2016/10/17	居住用地
参考均价								5,870.69	-	-

⑭阜阳市阜南县土储项目（鹿城镇孙大庄奇泉路周边项目、田集镇孙寨村奇泉路周边项目、田集镇孙寨村龙泉路周边项目、田集镇柳林村阜地河西侧周边项目、田集镇孙寨村许堂路周边项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	南国土资成告（2017）9 号	FN2017-1 号	阜南县	113,218.87	不小于 1.2，不大于 2.0	-	12,227.76	1,080.02	2017/6/30	商业用地
2	南国土资成告（2017）11 号	FN2017-26 号	阜南县	122,878.77	不大于 1.6，不小于 1.0	-	11,427.84	930.04	2017/8/2	商业用地
参考均价								1,001.94	-	-

⑮阜阳市阜南县土储项目（鹿城镇陶子河路北周边项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	南国土资成告（2017）14 号	FN2017-36 号	阜南县	110,292.23	不小于 1.6、不大于 2.1	-	34,580.10	3,135.43	2017/8/31	商住用地
2	南国土资成告（2018）9 号	FN2018-29 号	阜南县	73,225.93	不大于 2.62	-	21,968.00	3,000.16	2018/5/23	居住用地
参考均价								3,081.34	-	-

⑯阜阳市阜南县土储项目（鹿城镇阜政路周边项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	南国土资成告（2017）14 号	FN2017-36 号	阜南县	110,292.23	不小于 1.6、不大于 2.1	-	34,580.10	3,135.43	2017/8/31	商住用地
2	南国土资成告（2017）17 号	FN2017-47 号-1	阜南县	69,905.97	不小于 2.0、不大于 2.7	-	33,764.92	4,829.96	2017/12/31	居住用地
3	南国土资成告（2017）17 号	FN2017-47 号-2	阜南县	30,739.69	不大于 1.0	-	14,822.08	4,821.49	2017/12/31	商业用地
4	南国土资成告（2018）9 号	FN2018-29 号	阜南县	73,225.93	不大于 2.62	-	21,968.00	3,000.16	2018/5/23	居住用地
参考均价								3,699.81	-	-

⑰阜阳市阜南县土储项目（鹿城镇骆寨民安洪河东路周边项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	南国土资成告（2018）2 号	FN2017-12 号	阜南县	67,979.32	不大于 2.4	-	20,394.00	3,000.17	2018/2/12	商住用地
2	南国土资成告（2017）4 号	FN2017-2 号	阜南县	36,959.63	不大于 2.4	-	13,471.92	3,645.00	2017/4/13	居住用地
参考均价								3,227.20	-	-

⑱阜阳市阜南县土储项目（鹿城镇城北社区谷河路北周边项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	南国土资成告	FN2017-24 号	阜南县	64,306.02	不大于 2.2，	-	22,957.48	3,570.15	2017/6/9	商住混合用

	（2017）7 号				不小于 2.0					地
2	南国土资成告（2017）7 号	FN2017-25 号	阜南县	106,565.60	不大于 1.8，不小于 1.6	-	29,732.10	2,790.05	2017/6/9	商住混合用地
参考均价								3,083.58	-	-

⑲阜阳市阜南县土储项目（开发区六里富陂大道西侧周边项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	南国土资成告（2017）14 号	FN2017-36 号	阜南县	110,292.23	不小于 1.6、不大于 2.1	-	34,580.10	3,135.43	2017/8/31	商住用地
2	南国土资成告（2017）17 号	FN2017-47 号-1	阜南县	69,905.97	不小于 2.0、不大于 2.7	-	33,764.92	4,829.96	2017/12/31	居住用地
3	南国土资成告（2017）17 号	FN2017-47 号-2	阜南县	30,739.69	不大于 1.0	-	14,822.08	4,821.49	2017/12/31	商业用地
参考均价								3,942.73	-	-

⑳阜阳市阜南县土储项目（田集镇东岳龙江路周边项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	招拍挂	FN2017-4 号	阜南县	13,673.20	≤1.8	-	1,456.21	1,065.01	2017 年	商住用地
参考均价								1,065.01	-	-

㉑阜阳市颍上县土储项目（七号地项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途

1	招拍挂	YS2016--46	颍上县	77,106.70	3	-	44,413.44	5,760.00	2016/12/29	住宅（兼容商业）
2	招拍挂	YS2016--41	颍上县	70,215.40	3	-	46,974.15	6,690.01	2017/7/7	住宅（兼容商业）
3	招拍挂	YS2017--35	颍上县	47,498.60	3	-	34,198.99	7,200.00	2017/12/28	住宅（可兼容商业）
参考均价								6,446.26	-	-

㉒阜阳市颍上县土储项目（四里湾项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	招拍挂	YS2016--42	颍上县	44,326.00	3	-	13,696.94	3,090.05	2016/12/19	住宅（兼容商业）
2	招拍挂	YS2016--43	颍上县	43,739.30	3	-	13,253.22	3,030.05	2016/12/19	住宅（兼容商业）
3	招拍挂	YS2016--44	颍上县	59,331.40	3	-	20,559.00	3,465.11	2016/12/19	住宅（兼容商业）
参考均价								3,223.22	-	-

㉓阜阳市颍上县土储项目（西大道项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	招拍挂	YS2017--02	颍上县	26,477.90	3	-	6,196.32	2,340.19	2017/5/12	住宅（兼容商业）
2	招拍挂	YS2018--09	颍上县	71,072.20	3	-	22,814.18	3,210.00	2018/3/6	住宅（兼容商业）
3	招拍挂	YS2018--02	颍上县	8,436.20	6.5	-	3,239.48	3,839.97	2018/3/21	住宅（兼容商业）
参考均价								3,042.84	-	-

㉔阜阳市颍上县土储项目（颍阳路北侧项目、颍阳路南侧项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途

1	招拍挂	YS2015-33	颍上县	12,441.70	7	-	6,737.16	5,414.99	2016/1/6	住宅(沿街一至四层兼容商业)
2	招拍挂	YS2015-36	颍上县	34,717.49	4.3	-	12,862.82	3,705.00	2016/1/6	住宅(南侧、东侧沿街兼容商业)
参考均价								4,156.13	-	-

㉕阜阳市颍上县土储项目（四桥南部项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	招拍挂	YS2017--29	颍上县	20,337.42	3	-	11,409.28	5,609.99	2017/11/16	住宅（兼容商业）
2	招拍挂	YS2017--30	颍上县	60,491.48	3	-	35,659.76	5,895.01	2017/11/16	住宅（兼容商业）
参考均价								5,823.29	-	-

㉖阜阳市太和县土储项目（城中片区项目、城西片区项目、城南片区项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	招拍挂	TH[2018]-27	太和县	30,917.00	不大于 1.9 不小于 1.5	-	12,337.08	3,990.39	2018/8/10	居住用地
2	招拍挂	TH[2018]-28	太和县	61,075.00	不大于 2.0 不小于 1.5	-	25,650.80	4,199.89	2018/8/11	商住用地
3	招拍挂	TH[2018]-29	太和县	42,064.00	不大于 1.8 不小于 1.2	-	16,469.10	3,915.25	2018/8/12	居住用地
4	招拍挂	TH[2018]-30	太和县	47,507.00	不大于 2.0 不小于 1.5	-	21,449.56	4,515.03	2018/8/13	居住用地

参考均价			4,180.73	-	-

㉗阜阳市界首市土储项目（界首市曹庄及太和福通社区土地储备项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	招拍挂	2017-14	界首市	85,496.80	不大于2.0	-	18,723.80	2,190.00	2017/6/19	其他普通商品住房用地
2	招拍挂	2017-04	界首市	69,827.86	不大于2.0	-	24,300.00	3,479.99	2017/5/12	其他普通商品住房用地
3	招拍挂	2017-05	界首市	69,877.31	不大于2.0	-	24,000.00	3,434.59	2017/5/12	其他普通商品住房用地
参考均价								2,976.16	-	-

㉘阜阳市界首市土储项目（界首市饶吕、吕楼土地储备项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	招拍挂	2016-42	界首市	53,333.33	不大于2.0	-	12,300.00	2,306.25	2017/1/3	其他普通商品住房用地
2	招拍挂	2015-45	界首市	2,762.20	不大于2.0	-	1,010.00	3,656.51	2016/1/22	其他商服用地
参考均价								2,372.74	-	-

㉙阜阳市界首市土储项目（界首市界毫河土地储备项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途

1	招拍挂	2017-30	界首市	15,987.23	不大于2.0	-	3,300.00	2,064.15	2017/7/31	其他商服用地
2	招拍挂	2017-09	界首市	1,156.00	不大于2.0	-	428.28	3,704.84	2017/5/12	其他商服用地
3	招拍挂	2015-44	界首市	7,756.01	不大于2.0	-	1,960.00	2,527.07	2016/1/5	其他普通商品住房用地
参考均价								2,284.52	-	-

㉚阜阳市界首市土储项目（界首市大沈社区城中村改造土地储备项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	招拍挂	JS[2017]--13	界首市	47,879.00	不大于 2.0	-	12,352.78	2,580.00	2017/8/29	其他普通商品住房用地
2	招拍挂	JS[2017]--11	界首市	51,316.30	不大于 2.0	-	13,239.61	2,580.00	2017/8/29	其他商服用地
3	招拍挂	JS[2017]-12	界首市	48,110.50	不大于 2.0	-	12,412.50	2,580.00	2017/8/29	其他普通商品住房用地
4	招拍挂	2017-04	界首市	69,827.86	不大于 2.0	-	24,300.00	3,479.99	2017/5/12	居住
参考均价								2,869.43	-	-

㉛阜阳市临泉县土储项目（临泉县政府储备土地城南街道新城六里王片区项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	招拍挂	LQ[2018]-03 号	临泉县	68,266.70	不大于 2.2	-	31,948.80	4,680.00	2018/3/14	居住、商业用地（以居住为主，其中商业建筑面积不大于地上总建筑面积的 3%）；

2	招拍挂	LQ[2018]-04 号	临泉县	52,133.36	不大于 2.0	-	24,398.40	4,680.00	2018/3/14	居住、商业用地（以居住为主，其中商业建筑面积不大于地上总建筑面积的 3%）
3	招拍挂	LQ[2018]-05 号	临泉县	70,000.04	不大于 1.8	-	32,760.00	4,680.00	2018/3/14	居住、商业用地（以居住为主，其中商业建筑面积不大于地上总建筑面积的 3%）
4	招拍挂	LQ[2018]-06 号	临泉县	15,733.34	不大于 1.8	-	7,363.20	4,680.00	2018/3/14	居住、商业用地（以居住为主，其中商业建筑面积不大于地上总建筑面积的 3%）
参考均价								4,680.00		

（2）收储土地出让价格预测

本次预测参照土储项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对各地级市、区县土地储备项目进行价格预测。

具体计算如下：

1）2018 年土地出让价格预测

阜阳市土地储备项目土地价格预测表（土地单价：元/㎡）

序号	地块	地市	区县	2018 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积（㎡）	参考平均单价（元/平米）	修正系数	预测土地单价(元/平米)
1	阜阳市政府储备土地城南新区 CNC01 项目	阜阳市	市本级	9.00%	主要为商业和居住	312,663.54	9,348.55	0.80	7,478.84
2	阜阳市政府储备土地城南新区 CNC04 项目	阜阳市	市本级	9.00%	主要为商业和居住	695,326.38	9,348.55	0.80	7,478.84

3	阜阳市政府储备土地城南新区 CNC07 项目	阜阳市	市本级	9.00%	主要为商业和居住	273,997.26	9,348.55	0.80	7,478.84
4	阜阳市政储备土地二院东侧片区项目	阜阳市	市本级	9.00%	主要为商业和居住	248,664.18	8,608.95	1.00	8,608.95
5	阜阳市政府储备土地三十里铺片区项目	阜阳市	市本级	9.00%	主要为商业和居住	414,662.52	4,830.19	0.80	3,864.15
6	阜阳市政府储备土地教门庄片区项目	阜阳市	市本级	9.00%	主要为商业和居住	519,994.80	9,786.06	0.90	8,807.45
7	阜阳市市政储备土地七中片区项目	阜阳市	市本级	9.00%	主要为商业和居住	419,995.80	8,816.70	0.80	7,053.36
8	阜阳市政府储备土地颍泉党校片区（一期、二期）暨十里铺社区项目	阜阳市	市本级	9.00%	主要为商业和居住	386,662.80	8,816.70	0.80	7,053.36
9	阜阳市政府储备土地颍泉工业园片区项目	阜阳市	市本级	9.00%	主要为商业和居住	233,331.00	5,906.52	0.80	4,725.22
10	阜阳市政府储备土地青峰片区项目	阜阳市	市本级	9.00%	主要为商业和居住	119,998.80	6,767.16	0.80	5,413.73
11	阜阳市政府储备土地兴东家园一期、二期项目	阜阳市	市本级	9.00%	主要为商业和居住	146,665.20	8,670.24	0.80	6,936.19
12	阜阳市政府储备土地张北片区项目	阜阳市	市本级	9.00%	主要为商业和居住	214,664.52	8,575.23	0.90	7,717.71
13	阜阳市政府储备土地岳湖南苑项目	阜阳市	市本级	9.00%	主要为商业和居住	319,996.80	6,147.92	0.80	4,918.34
14	阜阳市政府储备土地高速地产北项目	阜阳市	市本级	9.00%	主要为商业和居住	141,331.92	7,140.07	0.90	6,426.06
15	阜阳市政府储备土地邢集片区项目	阜阳市	市本级	9.00%	主要为商业和居住	201,997.98	6,353.58	0.80	5,082.86
16	阜阳市政府储备土地申寨片区项目	阜阳市	市本级	9.00%	主要为商业和居住	108,332.25	5,870.69	0.80	4,696.55
17	鹿城镇孙大庄奇泉路周边项目	阜阳市	阜南县	7.03%	商业	136,665.30	1,001.94	0.80	801.55
18	鹿城镇陶子河路北周边项目	阜阳市	阜南县	7.03%	商业	35,999.64	3,081.34	0.80	2,465.07
19	鹿城镇阜政路周边项目	阜阳市	阜南县	7.03%	居住	62,666.04	3,699.81	0.80	2,959.85
20	鹿城镇骆寨民安洪河东路周边项目	阜阳市	阜南县	7.03%	商住	118,665.48	3,227.20	0.80	2,581.76
21	鹿城镇城北社区谷河路北周边项目	阜阳市	阜南县	7.03%	商住	29,999.70	3,083.58	0.80	2,466.86
22	开发区六里富陂大道西侧周边项目	阜阳市	阜南县	7.03%	商住	103,998.96	3,942.73	0.80	3,154.18
23	田集镇孙寨村奇泉路周边项目	阜阳市	阜南县	7.03%	商业	134,665.32	1,001.94	0.80	801.55
24	田集镇孙寨村龙泉路周边项目	阜阳市	阜南县	7.03%	商业	146,665.20	1,001.94	0.80	801.55
25	田集镇柳林村阜地河西侧周边项目	阜阳市	阜南县	7.03%	商业	171,331.62	1,001.94	0.80	801.55

26	田集镇孙寨村许堂路周边项目	阜阳市	阜南县	7.03%	商住	86,665.80	1,001.94	0.80	801.55
27	田集镇东岳龙江路周边项目	阜阳市	阜南县	7.03%	商住	331,330.02	1,065.01	0.80	852.01
28	七号地项目	阜阳市	颍上县	9.43%	规划商住用地	35,300.00	6,446.26	1.00	6,446.26
29	四里湾项目	阜阳市	颍上县	9.43%	规划为居住、商业用地	285,333.48	3,223.22	1.00	3,223.22
30	西大道项目	阜阳市	颍上县	9.43%	规划居住、商业用地	202,666.77	3,042.84	1.00	3,042.84
31	颍阳路北侧项目	阜阳市	颍上县	9.43%	规划居住、商业用地	22,000.01	4,156.13	1.00	4,156.13
32	颍阳路南侧项目	阜阳市	颍上县	9.43%	规划商住用地	18,666.68	4,156.13	1.00	4,156.13
33	四桥南部项目	阜阳市	颍上县	9.43%	规划商住用地	60,000.03	5,823.29	1.00	5,823.29
34	城中片区项目	阜阳市	太和县	9.50%	主要为商业和住宅	455,400.23	4,180.73	1.00	4,180.73
35	城西片区项目	阜阳市	太和县	9.50%	主要为商业和住宅	314,136.16	4,180.73	1.00	4,180.73
36	城南片区项目	阜阳市	太和县	9.50%	主要为商业和住宅	511,224.26	4,180.73	1.00	4,180.73
37	界首市曹庄及太和福通社区土地储备项目	阜阳市	界首市	10.00%	商住用地	643,113.65	2,976.16	1.00	2,976.16
38	界首市饶吕、吕楼土地储备项目	阜阳市	界首市	10.00%	商住	422,740.21	2,372.74	1.00	2,372.74
39	界首市界亳河土地储备项目	阜阳市	界首市	10.00%	住宅、商业	142,080.07	2,284.52	1.00	2,284.52
40	界首市大沈社区城中村改造土地储备项目	阜阳市	界首市	10.00%	商住用地	489,600.24	2,869.43	1.00	2,869.43
41	临泉县政府储备土地城南街道新城六里王片区项目	阜阳市	临泉县	8.07%	商住	105,952.45	4,680.00	1.00	4,680.00

2）2019-2023 年土地出让价格预测

阜阳市土地储备项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算，土地单价：元/㎡）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年

1	阜阳市政府储备土地城南新区 CNC01 项目	阜阳市	市本级	主要为商业和居住	7,478.84	8,151.94	8,885.61	9,685.31	10,556.99	11,507.12
2	阜阳市政府储备土地城南新区 CNC04 项目	阜阳市	市本级	主要为商业和居住	7,478.84	8,151.94	8,885.61	9,685.31	10,556.99	11,507.12
3	阜阳市政府储备土地城南新区 CNC07 项目	阜阳市	市本级	主要为商业和居住	7,478.84	8,151.94	8,885.61	9,685.31	10,556.99	11,507.12
4	阜阳市政储备土地二院东侧片区项目	阜阳市	市本级	主要为商业和居住	8,608.95	9,383.76	10,228.29	11,148.84	12,152.24	13,245.94
5	阜阳市政府储备土地三十里铺片区项目	阜阳市	市本级	主要为商业和居住	3,864.15	4,211.93	4,591.00	5,004.19	5,454.57	5,945.48
6	阜阳市政府储备土地教门庄片区项目	阜阳市	市本级	主要为商业和居住	8,807.45	9,600.12	10,464.14	11,405.91	12,432.44	13,551.36
7	阜阳市市政储备土地七中片区项目	阜阳市	市本级	主要为商业和居住	7,053.36	7,688.16	8,380.10	9,134.31	9,956.39	10,852.47
8	阜阳市政府储备土地颍泉党校片区（一期、二期）暨十里铺社区项目	阜阳市	市本级	主要为商业和居住	7,053.36	7,688.16	8,380.10	9,134.31	9,956.39	10,852.47
9	阜阳市政府储备土地颍泉工业园片区项目	阜阳市	市本级	主要为商业和居住	4,725.22	5,150.49	5,614.03	6,119.29	6,670.03	7,270.33
10	阜阳市政府储备土地青峰片区项目	阜阳市	市本级	主要为商业和居住	5,413.73	5,900.96	6,432.05	7,010.93	7,641.92	8,329.69
11	阜阳市政府储备土地兴东家园一期、二期项目	阜阳市	市本级	主要为商业和居住	6,936.19	7,560.45	8,240.89	8,982.57	9,791.00	10,672.19
12	阜阳市政府储备土地张北片区项目	阜阳市	市本级	主要为商业和居住	7,717.71	8,412.30	9,169.41	9,994.65	10,894.17	11,874.65
13	阜阳市政府储备土地岳湖南苑项目	阜阳市	市本级	主要为商业和居住	4,918.34	5,360.99	5,843.48	6,369.39	6,942.63	7,567.47
14	阜阳市政府储备土地高速地产北项目	阜阳市	市本级	主要为商业和居住	6,426.06	7,004.41	7,634.81	8,321.94	9,070.91	9,887.29
15	阜阳市政府储备土地邢集片区项目	阜阳市	市本级	主要为商业和居住	5,082.86	5,540.32	6,038.95	6,582.46	7,174.88	7,820.62
16	阜阳市政府储备土地申寨片区项目	阜阳市	市本级	主要为商业和居住	4,696.55	5,119.24	5,579.97	6,082.17	6,629.57	7,226.23

17	鹿城镇孙大庄奇泉路周边项目	阜阳市	阜南县	商业	801.55	857.93	918.27	982.85	1,051.98	1,125.97
18	鹿城镇陶子河路北周边项目	阜阳市	阜南县	商业	2,465.07	2,638.45	2,824.02	3,022.64	3,235.23	3,462.78
19	鹿城镇阜政路周边项目	阜阳市	阜南县	居住	2,959.85	3,168.02	3,390.84	3,629.33	3,884.59	4,157.81
20	鹿城镇骆寨民安洪河东路周边项目	阜阳市	阜南县	商住	2,581.76	2,763.34	2,957.70	3,165.72	3,388.38	3,626.70
21	鹿城镇城北社区谷河路北周边项目	阜阳市	阜南县	商住	2,466.86	2,640.37	2,826.07	3,024.84	3,237.59	3,465.30
22	开发区六里富陂大道西侧周边项目	阜阳市	阜南县	商住	3,154.18	3,376.03	3,613.48	3,867.62	4,139.65	4,430.80
23	田集镇孙寨村奇泉路周边项目	阜阳市	阜南县	商业	801.55	857.93	918.27	982.85	1,051.98	1,125.97
24	田集镇孙寨村龙泉路周边项目	阜阳市	阜南县	商业	801.55	857.93	918.27	982.85	1,051.98	1,125.97
25	田集镇柳林村阜地河西侧周边项目	阜阳市	阜南县	商业	801.55	857.93	918.27	982.85	1,051.98	1,125.97
26	田集镇孙寨村许堂路周边项目	阜阳市	阜南县	商住	801.55	857.93	918.27	982.85	1,051.98	1,125.97
27	田集镇东岳龙江路周边项目	阜阳市	阜南县	商住	852.01	911.93	976.07	1,044.72	1,118.20	1,196.85
28	七号地项目	阜阳市	颍上县	规划商住用地	6,446.26	7,054.15	7,719.35	8,447.29	9,243.87	10,115.56
29	四里湾项目	阜阳市	颍上县	规划为居住、商业用地	3,223.22	3,527.17	3,859.78	4,223.76	4,622.06	5,057.92
30	西大道项目	阜阳市	颍上县	规划居住、商业用地	3,042.84	3,329.78	3,643.78	3,987.39	4,363.40	4,774.87
31	颍阳路北侧项目	阜阳市	颍上县	规划居住、商业用地	4,156.13	4,548.06	4,976.94	5,446.26	5,959.85	6,521.86
32	颍阳路南侧项目	阜阳市	颍上县	规划商住用地	4,156.13	4,548.06	4,976.94	5,446.26	5,959.85	6,521.86

33	四桥南部项目	阜阳市	颍上县	规划商住用地	5,823.29	6,372.43	6,973.35	7,630.94	8,350.53	9,137.99
34	城中片区项目	阜阳市	太和县	主要为商业和住宅	4,180.73	4,577.90	5,012.80	5,489.01	6,010.47	6,581.46
35	城西片区项目	阜阳市	太和县	主要为商业和住宅	4,180.73	4,577.90	5,012.80	5,489.01	6,010.47	6,581.46
36	城南片区项目	阜阳市	太和县	主要为商业和住宅	4,180.73	4,577.90	5,012.80	5,489.01	6,010.47	6,581.46
37	界首市曹庄及太和福通社区土地储备项目	阜阳市	界首市	商住用地	2,976.16	3,273.78	3,601.16	3,961.27	4,357.40	4,793.14
38	界首市饶吕、吕楼土地储备项目	阜阳市	界首市	商住	2,372.74	2,610.01	2,871.01	3,158.11	3,473.93	3,821.32
39	界首市界亳河土地储备项目	阜阳市	界首市	住宅、商业	2,284.52	2,512.97	2,764.27	3,040.70	3,344.77	3,679.24
40	界首市大沈社区城中村改造土地储备项目	阜阳市	界首市	商住用地	2,869.43	3,156.37	3,472.01	3,819.21	4,201.13	4,621.24
41	临泉县政府储备土地城南街道新城六里王片区项目	阜阳市	临泉县	商住	4,680.00	5,057.67	5,465.83	5,906.92	6,383.61	6,898.77

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。土地增长率取数各地级市、区县2015-2017年近三年GDP平均增长率、2018年政府工作报告预计GDP增长率，熟小取数，作为预测土地增长率。

（1）阜阳市土地储备项目土地出让收入预测表（预计GDP增长100%概率测算）

单元：万元

序	地块	地市	区县	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年

号									
1	阜阳市政府储备土地城南新区 CNC01 项目	阜阳市	市本级	233,836.06	254,881.30	277,820.62	302,824.48	330,078.68	359,785.76
2	阜阳市政府储备土地城南新区 CNC04 项目	阜阳市	市本级	520,023.47	566,825.59	617,839.89	673,445.48	734,055.57	800,120.57
3	阜阳市政府储备土地城南新区 CNC07 项目	阜阳市	市本级	204,918.17	223,360.80	243,463.27	265,374.97	289,258.72	315,292.00
4	阜阳市政储备土地二院东侧片区项目	阜阳市	市本级	214,073.75	233,340.39	254,341.02	277,231.71	302,182.57	329,379.00
5	阜阳市政府储备土地三十里铺片区项目	阜阳市	市本级	160,231.90	174,652.77	190,371.52	207,504.96	226,180.40	246,536.64
6	阜阳市政府储备土地教门庄片区项目	阜阳市	市本级	457,983.03	499,201.50	544,129.64	593,101.30	646,480.42	704,663.66
7	阜阳市市政储备土地七中片区项目	阜阳市	市本级	296,238.16	322,899.59	351,960.56	383,637.00	418,164.34	455,799.13
8	阜阳市政府储备土地颍泉党校片区（一期、二期）暨十里铺社区项目	阜阳市	市本级	272,727.19	297,272.64	324,027.18	353,189.62	384,976.69	419,624.59
9	阜阳市政府储备土地颍泉工业园片区项目	阜阳市	市本级	110,253.94	120,176.79	130,992.70	142,782.05	155,632.43	169,639.35
10	阜阳市政府储备土地青峰片区项目	阜阳市	市本级	64,964.09	70,810.85	77,183.83	84,130.38	91,702.11	99,955.30
11	阜阳市政府储备土地兴东家园一期、二期项目	阜阳市	市本级	101,729.80	110,885.48	120,865.17	131,743.04	143,599.91	156,523.91
12	阜阳市政府储备土地张北片区项目	阜阳市	市本级	165,671.79	180,582.25	196,834.65	214,549.77	233,859.25	254,906.58
13	阜阳市政府储备土地岳湖南苑项目	阜阳市	市本级	157,385.18	171,549.84	186,989.33	203,818.37	222,162.02	242,156.61
14	阜阳市政府储备土地高速地产北项目	阜阳市	市本级	90,820.78	98,994.65	107,904.17	117,615.55	128,200.95	139,739.03
15	阜阳市政府储备土地邢集片区项目	阜阳市	市本级	102,672.83	111,913.38	121,985.58	132,964.29	144,931.07	157,974.87
16	阜阳市政府储备土地申寨片区项目	阜阳市	市本级	50,878.80	55,457.90	60,449.11	65,889.53	71,819.58	78,283.35
17	鹿城镇孙大庄奇泉路周边项目	阜阳市	阜南县	10,954.43	11,724.90	12,549.55	13,432.20	14,376.93	15,388.11
18	鹿城镇陶子河路北周边项目	阜阳市	阜南县	8,874.17	9,498.32	10,166.37	10,881.40	11,646.73	12,465.88
19	鹿城镇阜政路周边项目	阜阳市	阜南县	18,548.20	19,852.75	21,249.06	22,743.58	24,343.21	26,055.35
20	鹿城镇骆寨民安洪河东路周边项目	阜阳市	阜南县	30,636.58	32,791.35	35,097.68	37,566.21	40,208.37	43,036.36
21	鹿城镇城北社区谷河路北周边项目	阜阳市	阜南县	7,400.52	7,921.02	8,478.13	9,074.43	9,712.66	10,395.79
22	开发区六里富陂大道西侧周边项目	阜阳市	阜南县	32,803.19	35,110.34	37,579.77	40,222.88	43,051.89	46,079.87
23	田集镇孙寨村奇泉路周边项目	阜阳市	阜南县	10,794.13	11,553.31	12,365.90	13,235.63	14,166.54	15,162.92

24	田集镇孙寨村龙泉路周边项目	阜阳市	阜南县	11,755.98	12,582.82	13,467.81	14,415.04	15,428.90	16,514.07
25	田集镇柳林村阜地河西侧周边项目	阜阳市	阜南县	13,733.12	14,699.02	15,732.85	16,839.39	18,023.76	19,291.43
26	田集镇孙寨村许堂路周边项目	阜阳市	阜南县	6,946.71	7,435.30	7,958.25	8,517.98	9,117.08	9,758.31
27	田集镇东岳龙江路周边项目	阜阳市	阜南县	28,229.58	30,215.06	32,340.19	34,614.78	37,049.36	39,655.16
28	七号地项目	阜阳市	颍上县	22,755.31	24,901.14	27,249.32	29,818.93	32,630.85	35,707.94
29	四里湾项目	阜阳市	颍上县	91,969.18	100,641.87	110,132.40	120,517.89	131,882.73	144,319.27
30	西大道项目	阜阳市	颍上县	61,668.32	67,483.65	73,847.35	80,811.16	88,431.65	96,770.76
31	颍阳路北侧项目	阜阳市	颍上县	9,143.50	10,005.73	10,949.27	11,981.78	13,111.67	14,348.10
32	颍阳路南侧项目	阜阳市	颍上县	7,758.12	8,489.71	9,290.29	10,166.36	11,125.05	12,174.14
33	四桥南部项目	阜阳市	颍上县	34,939.78	38,234.60	41,840.12	45,785.65	50,103.23	54,827.97
34	城中片区项目	阜阳市	太和县	190,390.42	208,477.51	228,282.87	249,969.75	273,716.87	299,719.98
35	城西片区项目	阜阳市	太和县	131,331.76	143,808.28	157,470.07	172,429.72	188,810.55	206,747.55
36	城南片区项目	阜阳市	太和县	213,728.93	234,033.17	256,266.33	280,611.63	307,269.73	336,460.35
37	界首市曹庄及太和福通社区土地储备项目	阜阳市	界首市	191,401.17	210,541.29	231,595.42	254,754.96	280,230.46	308,253.50
38	界首市饶吕、吕楼土地储备项目	阜阳市	界首市	100,305.18	110,335.70	121,369.27	133,506.19	146,856.81	161,542.49
39	界首市界亳河土地储备项目	阜阳市	界首市	32,458.47	35,704.32	39,274.75	43,202.22	47,522.45	52,274.69
40	界首市大沈社区城中村改造土地储备项目	阜阳市	界首市	140,487.17	154,535.88	169,989.47	186,988.42	205,687.26	226,255.98
41	临泉县政府储备土地城南街道新城六里王片区项目	阜阳市	临泉县	49,585.72	53,587.29	57,911.79	62,585.27	67,635.90	73,094.11

（2）阜阳市土地储备项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 90%概率测算）

单元：万元

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	阜阳市政府储备土地城南新区 CNC01 项目	阜阳市	市本级	233,836.06	252,776.78	273,251.70	295,385.09	319,311.28	345,175.49

2	阜阳市政府储备土地城南新区 CNC04 项目	阜阳市	市本级	520,023.47	562,145.38	607,679.15	656,901.16	710,110.16	767,629.08
3	阜阳市政府储备土地城南新区 CNC07 项目	阜阳市	市本级	204,918.17	221,516.54	239,459.38	258,855.59	279,822.89	302,488.54
4	阜阳市政储备土地二院东侧片区项目	阜阳市	市本级	214,073.75	231,413.72	250,158.23	270,421.05	292,325.16	316,003.49
5	阜阳市政府储备土地三十里铺片区项目	阜阳市	市本级	160,231.90	173,210.68	187,240.75	202,407.25	218,802.24	236,525.22
6	阜阳市政府储备土地教门庄片区项目	阜阳市	市本级	457,983.03	495,079.65	535,181.11	578,530.77	625,391.77	676,048.50
7	阜阳市市政储备土地七中片区项目	阜阳市	市本级	296,238.16	320,233.45	346,172.36	374,212.32	404,523.52	437,289.92
8	阜阳市政府储备土地颍泉党校片区（一期、二期）暨十里铺社区项目	阜阳市	市本级	272,727.19	294,818.10	318,698.36	344,512.93	372,418.48	402,584.37
9	阜阳市政府储备土地颍泉工业园片区项目	阜阳市	市本级	110,253.94	119,184.51	128,838.45	139,274.37	150,555.59	162,750.59
10	阜阳市政府储备土地青峰片区项目	阜阳市	市本级	64,964.09	70,226.18	75,914.50	82,063.57	88,710.72	95,896.29
11	阜阳市政府储备土地兴东家园一期、二期项目	阜阳市	市本级	101,729.80	109,969.91	118,877.48	128,506.55	138,915.58	150,167.74
12	阜阳市政府储备土地张北片区项目	阜阳市	市本级	165,671.79	179,091.20	193,597.59	209,278.99	226,230.59	244,555.27
13	阜阳市政府储备土地岳湖南苑项目	阜阳市	市本级	157,385.18	170,133.38	183,914.18	198,811.23	214,914.94	232,323.05
14	阜阳市政府储备土地高速地产北项目	阜阳市	市本级	90,820.78	98,177.27	106,129.62	114,726.12	124,018.94	134,064.47
15	阜阳市政府储备土地邢集片区项目	阜阳市	市本级	102,672.83	110,989.32	119,979.46	129,697.80	140,203.32	151,559.79
16	阜阳市政府储备土地申寨片区项目	阜阳市	市本级	50,878.80	54,999.99	59,454.99	64,270.84	69,476.78	75,104.40
17	鹿城镇孙大庄奇泉路周边项目	阜阳市	阜南县	10,954.43	11,647.85	12,385.16	13,169.14	14,002.75	14,889.12
18	鹿城镇陶子河路北周边项目	阜阳市	阜南县	8,874.17	9,435.91	10,033.20	10,668.30	11,343.60	12,061.65
19	鹿城镇阜政路周边项目	阜阳市	阜南县	18,548.20	19,722.30	20,970.72	22,298.16	23,709.64	25,210.46
20	鹿城镇骆寨民安洪河东路周边项目	阜阳市	阜南县	30,636.58	32,575.87	34,637.93	36,830.51	39,161.88	41,640.83
21	鹿城镇城北社区谷河路北周边项目	阜阳市	阜南县	7,400.52	7,868.97	8,367.08	8,896.71	9,459.87	10,058.68
22	开发区六里富陂大道西侧周边项目	阜阳市	阜南县	32,803.19	34,879.63	37,087.51	39,435.15	41,931.39	44,585.65
23	田集镇孙寨村奇泉路周边项目	阜阳市	阜南县	10,794.13	11,477.39	12,203.91	12,976.42	13,797.83	14,671.23
24	田集镇孙寨村龙泉路周边项目	阜阳市	阜南县	11,755.98	12,500.13	13,291.39	14,132.74	15,027.34	15,978.57
25	田集镇柳林村阜地河西侧周边项目	阜阳市	阜南县	13,733.12	14,602.43	15,526.76	16,509.60	17,554.66	18,665.87

26	田集镇孙寨村许堂路周边项目	阜阳市	阜南县	6,946.71	7,386.44	7,854.00	8,351.16	8,879.79	9,441.88
27	田集镇东岳龙江路周边项目	阜阳市	阜南县	28,229.58	30,016.52	31,916.56	33,936.88	36,085.08	38,369.27
28	七号地项目	阜阳市	颍上县	22,755.31	24,686.56	26,781.71	29,054.67	31,520.54	34,195.69
29	四里湾项目	阜阳市	颍上县	91,969.18	99,774.61	108,242.48	117,429.01	127,395.22	138,207.25
30	西大道项目	阜阳市	颍上县	61,668.32	66,902.11	72,580.10	78,739.97	85,422.63	92,672.45
31	颍阳路北侧项目	阜阳市	颍上县	9,143.50	9,919.50	10,761.37	11,674.69	12,665.52	13,740.44
32	颍阳路南侧项目	阜阳市	颍上县	7,758.12	8,416.55	9,130.86	9,905.80	10,746.50	11,658.56
33	四桥南部项目	阜阳市	颍上县	34,939.78	37,905.12	41,122.12	44,612.16	48,398.39	52,505.96
34	城中片区项目	阜阳市	太和县	190,390.42	206,668.80	224,338.98	243,519.97	264,340.93	286,942.07
35	城西片区项目	阜阳市	太和县	131,331.76	142,560.63	154,749.56	167,980.65	182,343.00	197,933.32
36	城南片区项目	阜阳市	太和县	213,728.93	232,002.75	251,838.98	273,371.22	296,744.46	322,116.11
37	界首市曹庄及太和福通社区土地储备项目	阜阳市	界首市	191,401.17	208,627.28	227,403.73	247,870.07	270,178.37	294,494.43
38	界首市饶吕、吕楼土地储备项目	阜阳市	界首市	100,305.18	109,332.65	119,172.58	129,898.12	141,588.95	154,331.95
39	界首市界亳河土地储备项目	阜阳市	界首市	32,458.47	35,379.73	38,563.91	42,034.66	45,817.78	49,941.38
40	界首市大沈社区城中村改造土地储备项目	阜阳市	界首市	140,487.17	153,131.01	166,912.80	181,934.95	198,309.10	216,156.92
41	临泉县政府储备土地城南街道新城六里王片区项目	阜阳市	临泉县	49,585.72	53,187.13	57,050.12	61,193.67	65,638.16	70,405.46

（3）阜阳市土地储备项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算）

单元：万元

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	阜阳市政府储备土地城南新区 CNC01 项目	阜阳市	市本级	233,836.06	250,672.26	268,720.66	288,068.54	308,809.48	331,043.76
2	阜阳市政府储备土地城南新区 CNC04 项目	阜阳市	市本级	520,023.47	557,465.16	597,602.66	640,630.05	686,755.41	736,201.80
3	阜阳市政府储备土地城南新区 CNC07 项目	阜阳市	市本级	204,918.17	219,672.27	235,488.68	252,443.86	270,619.82	290,104.45

4	阜阳市政储备土地二院东侧片区项目	阜阳市	市本级	214,073.75	229,487.06	246,010.13	263,722.86	282,710.90	303,066.09
5	阜阳市政府储备土地三十里铺片区项目	阜阳市	市本级	160,231.90	171,768.60	184,135.94	197,393.72	211,606.07	226,841.71
6	阜阳市政府储备土地教门庄片区项目	阜阳市	市本级	457,983.03	490,957.81	526,306.77	564,200.86	604,823.32	648,370.60
7	阜阳市市政储备土地七中片区项目	阜阳市	市本级	296,238.16	317,567.30	340,432.15	364,943.27	391,219.18	419,386.96
8	阜阳市政府储备土地颍泉党校片区（一期、二期）暨十里铺社区项目	阜阳市	市本级	272,727.19	292,363.55	313,413.73	335,979.51	360,170.04	386,102.28
9	阜阳市政府储备土地颍泉工业园片区项目	阜阳市	市本级	110,253.94	118,192.22	126,702.06	135,824.61	145,603.98	156,087.47
10	阜阳市政府储备土地青峰片区项目	阜阳市	市本级	64,964.09	69,641.50	74,655.69	80,030.90	85,793.12	91,970.23
11	阜阳市政府储备土地兴东家园一期、二期项目	阜阳市	市本级	101,729.80	109,054.34	116,906.26	125,323.51	134,346.80	144,019.77
12	阜阳市政府储备土地张北片区项目	阜阳市	市本级	165,671.79	177,600.16	190,387.37	204,095.26	218,790.12	234,543.00
13	阜阳市政府储备土地岳湖南苑项目	阜阳市	市本级	157,385.18	168,716.91	180,864.53	193,886.77	207,846.62	222,811.58
14	阜阳市政府储备土地高速地产北项目	阜阳市	市本级	90,820.78	97,359.88	104,369.79	111,884.41	119,940.09	128,575.78
15	阜阳市政府储备土地邢集片区项目	阜阳市	市本级	102,672.83	110,065.27	117,989.97	126,485.25	135,592.18	145,354.82
16	阜阳市政府储备土地申寨片区项目	阜阳市	市本级	50,878.80	54,542.08	58,469.11	62,678.88	67,191.76	72,029.57
17	鹿城镇孙大庄奇泉路周边项目	阜阳市	阜南县	10,954.43	11,570.80	12,221.85	12,909.54	13,635.91	14,403.16
18	鹿城镇陶子河路北周边项目	阜阳市	阜南县	8,874.17	9,373.49	9,900.91	10,458.00	11,046.43	11,667.98
19	鹿城镇阜政路周边项目	阜阳市	阜南县	18,548.20	19,591.84	20,694.21	21,858.60	23,088.51	24,387.63
20	鹿城镇骆寨民安洪河东路周边项目	阜阳市	阜南县	30,636.58	32,360.40	34,181.21	36,104.47	38,135.95	40,281.73
21	鹿城镇城北社区谷河路北周边项目	阜阳市	阜南县	7,400.52	7,816.92	8,256.75	8,721.33	9,212.05	9,730.38
22	开发区六里富陂大道西侧周边项目	阜阳市	阜南县	32,803.19	34,648.91	36,598.49	38,657.77	40,832.91	43,130.44
23	田集镇孙寨村奇泉路周边项目	阜阳市	阜南县	10,794.13	11,401.48	12,043.00	12,720.62	13,436.36	14,192.38
24	田集镇孙寨村龙泉路周边项目	阜阳市	阜南县	11,755.98	12,417.45	13,116.14	13,854.14	14,633.66	15,457.05
25	田集镇柳林村阜地河西侧周边项目	阜阳市	阜南县	13,733.12	14,505.84	15,322.03	16,184.15	17,094.78	18,056.65
26	田集镇孙寨村许堂路周边项目	阜阳市	阜南县	6,946.71	7,337.58	7,750.44	8,186.54	8,647.17	9,133.71
27	田集镇东岳龙江路周边项目	阜阳市	阜南县	28,229.58	29,817.97	31,495.72	33,267.88	35,139.76	37,116.95

28	七号地项目	阜阳市	颍上县	22,755.31	24,471.98	26,318.14	28,303.58	30,438.80	32,735.11
29	四里湾项目	阜阳市	颍上县	91,969.18	98,907.34	106,368.91	114,393.38	123,023.21	132,304.08
30	西大道项目	阜阳市	颍上县	61,668.32	66,320.58	71,323.81	76,704.47	82,491.06	88,714.19
31	颍阳路北侧项目	阜阳市	颍上县	9,143.50	9,833.28	10,575.10	11,372.89	12,230.86	13,153.56
32	颍阳路南侧项目	阜阳市	颍上县	7,758.12	8,343.39	8,972.82	9,649.72	10,377.70	11,160.59
33	四桥南部项目	阜阳市	颍上县	34,939.78	37,575.63	40,410.34	43,458.90	46,737.44	50,263.31
34	城中片区项目	阜阳市	太和县	190,390.42	204,860.09	220,429.46	237,182.10	255,207.94	274,603.74
35	城西片区项目	阜阳市	太和县	131,331.76	141,312.98	152,052.76	163,608.77	176,043.04	189,422.31
36	城南片区项目	阜阳市	太和县	213,728.93	229,972.32	247,450.22	266,256.44	286,491.93	308,265.31
37	界首市曹庄及太和福通社区土地储备项目	阜阳市	界首市	191,401.17	206,713.27	223,250.33	241,110.35	260,399.18	281,231.12
38	界首市饶吕、吕楼土地储备项目	阜阳市	界首市	100,305.18	108,329.59	116,995.96	126,355.64	136,464.09	147,381.22
39	界首市界亳河土地储备项目	阜阳市	界首市	32,458.47	35,055.15	37,859.56	40,888.32	44,159.39	47,692.14
40	界首市大沈社区城中村改造土地储备项目	阜阳市	界首市	140,487.17	151,726.14	163,864.23	176,973.37	191,131.24	206,421.74
41	临泉县政府储备土地城南街道新城六里王片区项目	阜阳市	临泉县	49,585.72	52,786.98	56,194.90	59,822.85	63,685.01	67,796.52

3、土地出让收益预测

按照项目融资开始至第 5 年完成全部土地出让，分别考虑各地级市、区县预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算

（1）阜阳市土地储备项目第 5 年土地出让收益预测表（100%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	阜阳市政府储备土地城南新	阜阳市政府储备土地城南新	阜阳市政府储备土地城南新	阜阳市政储备土地二院东侧	阜阳市政府储备土地三十里铺片区	阜阳市政府储备土地教门庄片区项	阜阳市市政储备土地七中片区项目	阜阳市政府储备土地颍泉党校片区

			区 CNC01 项目	区 CNC04 项目	区 CNC07 项目	片区项目	项目	目		（一期、二期）暨十里铺社区项目
	地市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市
一	土地收入	7,206,680.43	359,785.76	800,120.57	315,292.00	329,379.00	246,536.64	704,663.66	455,799.13	419,624.59
二	扣除项目	685,249.07	33,546.95	74,604.42	29,398.29	30,571.63	23,734.99	65,359.31	42,588.51	39,208.47
1	国有土地收益基金	288,267.22	14,391.43	32,004.82	12,611.68	13,175.16	9,861.47	28,186.55	18,231.97	16,784.98
2	教育资金	144,133.61	7,195.72	16,002.41	6,305.84	6,587.58	4,930.73	14,093.27	9,115.98	8,392.49
3	土地出让业务费	72,066.80	3,597.86	8,001.21	3,152.92	3,293.79	2,465.37	7,046.64	4,557.99	4,196.25
4	农业土地开发资金（元/㎡）	8,056.63	256.38	570.17	224.68	203.90	340.02	426.40	344.40	317.06
5	农田水利建设资金	144,133.61	7,195.72	16,002.41	6,305.84	6,587.58	4,930.73	14,093.27	9,115.98	8,392.49
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金（元/㎡）	24,562.88	781.66	1,738.32	684.99	621.66	1,036.66	1,299.99	1,049.99	966.66
7	保障性住房建设资金	4,028.32	128.19	285.08	112.34	101.95	170.01	213.20	172.20	158.53
三	用于资金平衡土地相关收益	6,521,431.36	326,238.81	725,516.16	285,893.71	298,807.37	222,801.65	639,304.35	413,210.62	380,416.13

续前页

序号	项目	阜阳市政府储备土地颍泉工业园片区项目	阜阳市政府储备土地青峰片区项目	阜阳市政府储备土地兴东家园一期、二期项目	阜阳市政府储备土地张北片区项目	阜阳市政府储备土地岳湖南苑项目	阜阳市政府储备土地高速地产北项目	阜阳市政府储备土地邢集片区项目	阜阳市政府储备土地申寨片区项目	鹿城镇孙大庄奇泉路周边项目
	地市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市
一	土地收入	169,639.35	99,955.30	156,523.91	254,906.58	242,156.61	139,739.03	157,974.87	78,283.35	15,388.11
二	扣除项目	16,137.87	9,443.57	14,634.21	23,742.29	22,987.68	13,103.68	14,971.19	7,449.58	1,894.69
1	国有土地收益基金	6,785.57	3,998.21	6,260.96	10,196.26	9,686.26	5,589.56	6,318.99	3,131.33	615.52

2	教育资金	3,392.79	1,999.11	3,130.48	5,098.13	4,843.13	2,794.78	3,159.50	1,565.67	307.76
3	土地出让业务费	1,696.39	999.55	1,565.24	2,549.07	2,421.57	1,397.39	1,579.75	782.83	153.88
4	农业土地开发资金（元/㎡）	191.33	98.40	120.27	176.02	262.40	115.89	165.64	88.83	112.07
5	农田水利建设资金	3,392.79	1,999.11	3,130.48	5,098.13	4,843.13	2,794.78	3,159.50	1,565.67	307.76
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金（元/㎡）	583.33	300.00	366.66	536.66	799.99	353.33	504.99	270.83	341.66
7	保障性住房建设资金	95.67	49.20	60.13	88.01	131.20	57.95	82.82	44.42	56.03
三	用于资金平衡土地相关收益	153,501.48	90,511.73	141,889.69	231,164.29	219,168.92	126,635.35	143,003.68	70,833.77	13,493.42

续前页

序号	项目	鹿城镇陶子河路北周边项目	鹿城镇阜政路周边项目	鹿城镇骆寨民安洪河东路周边项目	鹿城镇城北社区谷河路北周边项目	开发区六里富陂大道西侧周边项目	田集镇孙寨村奇泉路周边项目	田集镇孙寨村龙泉路周边项目	田集镇柳林村阜地河西侧周边项目	田集镇孙寨村许堂路周边项目
	地市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市
一	土地收入	12,465.88	26,055.35	43,036.36	10,395.79	46,079.87	15,162.92	16,514.07	19,291.43	9,758.31
二	扣除项目	1,256.21	2,578.73	4,315.89	1,047.52	4,535.10	1,866.96	2,033.33	2,375.30	1,201.51
1	国有土地收益基金	498.64	1,042.21	1,721.45	415.83	1,843.19	606.52	660.56	771.66	390.33
2	教育资金	249.32	521.11	860.73	207.92	921.60	303.26	330.28	385.83	195.17
3	土地出让业务费	124.66	260.55	430.36	103.96	460.80	151.63	165.14	192.91	97.58
4	农业土地开发资金（元/㎡）	29.52	51.39	97.31	24.60	85.28	110.43	120.27	140.49	71.07
5	农田水利建设资金	249.32	521.11	860.73	207.92	921.60	303.26	330.28	385.83	195.17
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金（元/㎡）	90.00	156.67	296.66	75.00	260.00	336.66	366.66	428.33	216.66
7	保障性住房建设资金	14.76	25.69	48.65	12.30	42.64	55.21	60.13	70.25	35.53

三	用于资金平衡土地相关收益	11,209.67	23,476.62	38,720.46	9,348.27	41,544.77	13,295.95	14,480.74	16,916.14	8,556.80

续前页

序号	项目	田集镇东岳龙江路周边项目	七号地项目	四里湾项目	西大道项目	颍阳路北侧项目	颍阳路南侧项目	四桥南部项目	城中片区项目	城西片区项目
	地市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市
一	土地收入	39,655.16	35,707.94	144,319.27	96,770.76	14,348.10	12,174.14	54,827.97	299,719.98	206,747.55
二	扣除项目	4,804.83	3,345.38	14,053.03	9,465.32	1,373.39	1,165.30	5,158.32	28,673.44	19,779.01
1	国有土地收益基金	1,586.21	1,428.32	5,772.77	3,870.83	573.92	486.97	2,193.12	11,988.80	8,269.90
2	教育资金	793.10	714.16	2,886.39	1,935.42	286.96	243.48	1,096.56	5,994.40	4,134.95
3	土地出让业务费	396.55	357.08	1,443.19	967.71	143.48	121.74	548.28	2,997.20	2,067.48
4	农业土地开发资金（元/㎡）	271.69	28.95	233.97	166.19	18.04	15.31	49.20	373.43	257.59
5	农田水利建设资金	793.10	714.16	2,886.39	1,935.42	286.96	243.48	1,096.56	5,994.40	4,134.95
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金（元/㎡）	828.33	88.25	713.33	506.67	55.00	46.67	150.00	1,138.50	785.34
7	保障性住房建设资金	135.85	14.47	116.99	83.09	9.02	7.65	24.60	186.71	128.80
三	用于资金平衡土地相关收益	34,850.34	32,362.56	130,266.24	87,305.44	12,974.71	11,008.84	49,669.65	271,046.54	186,968.54

续前页

序号	项目	城南片区项目	界首市曹庄及太和福通社区土地储备项目	界首市饶吕、吕楼土地储备项目	界首市界毫河土地储备项目	界首市大沈社区城中村改造土地储备项目	临泉县政府储备土地城南街道新城六里王片区项目	-	-	-
	地市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	-	-	-

一	土地收入	336,460.35	308,253.50	161,542.49	52,274.69	226,255.98	73,094.11	-	-	-
二	扣除项目	32,188.30	30,141.63	16,115.65	5,234.68	22,189.25	6,973.67	-	-	-
1	国有土地收益基金	13,458.41	12,330.14	6,461.70	2,090.99	9,050.24	2,923.76	-	-	-
2	教育资金	6,729.21	6,165.07	3,230.85	1,045.49	4,525.12	1,461.88	-	-	-
3	土地出让业务费	3,364.60	3,082.54	1,615.42	522.75	2,262.56	730.94	-	-	-
4	农业土地开发资金（元/㎡）	419.20	527.35	346.65	116.51	401.47	86.88	-	-	-
5	农田水利建设资金	6,729.21	6,165.07	3,230.85	1,045.49	4,525.12	1,461.88	-	-	-
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金（元/㎡）	1,278.06	1,607.78	1,056.85	355.20	1,224.00	264.88	-	-	-
7	保障性住房建设资金	209.60	263.68	173.32	58.25	200.74	43.44	-	-	-
三	用于资金平衡土地相关收益	304,272.06	278,111.87	145,426.85	47,040.01	204,066.74	66,120.44	-	-	-

（2）阜阳市土地储备项目第 5 年土地出让收益预测表（90%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	阜阳市政府储备土地城南新区 CNC01 项目	阜阳市政府储备土地城南新区 CNC04 项目	阜阳市政府储备土地城南新区 CNC07 项目	阜阳市政储备土地二院东侧片区项目	阜阳市政府储备土地三十里铺片区项目	阜阳市政府储备土地教门庄片区项目	阜阳市市政储备土地七中片区项目	阜阳市政府储备土地颍泉党校片区（一期、二期）暨十里铺社区项目
	地市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市
一	土地收入	6,911,041.43	345,175.49	767,629.08	302,488.54	316,003.49	236,525.22	676,048.50	437,289.92	402,584.37
二	扣除项目	658,641.51	32,232.03	71,680.18	28,245.98	29,367.83	22,833.96	62,783.95	40,922.68	37,674.85
1	国有土地收益基金	276,441.66	13,807.02	30,705.16	12,099.54	12,640.14	9,461.01	27,041.94	17,491.60	16,103.37
2	教育资金	138,220.83	6,903.51	15,352.58	6,049.77	6,320.07	4,730.50	13,520.97	8,745.80	8,051.69

3	土地出让业务费	69,110.41	3,451.75	7,676.29	3,024.89	3,160.03	2,365.25	6,760.49	4,372.90	4,025.84
4	农业土地开发资金（元/㎡）	8,056.63	256.38	570.17	224.68	203.90	340.02	426.40	344.40	317.06
5	农田水利建设资金	138,220.83	6,903.51	15,352.58	6,049.77	6,320.07	4,730.50	13,520.97	8,745.80	8,051.69
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金（元/㎡）	24,562.88	781.66	1,738.32	684.99	621.66	1,036.66	1,299.99	1,049.99	966.66
7	保障性住房建设资金	4,028.27	128.19	285.08	112.34	101.95	170.01	213.20	172.20	158.53
三	用于资金平衡土地相关收益	6,252,399.92	312,943.46	695,948.89	274,242.57	286,635.66	213,691.26	613,264.56	396,367.24	364,909.53

续前页

序号	项目	阜阳市政府储备土地颍泉工业园片区项目	阜阳市政府储备土地青峰片区项目	阜阳市政府储备土地兴东家园一期、二期项目	阜阳市政府储备土地张北片区项目	阜阳市政府储备土地岳湖南苑项目	阜阳市政府储备土地高速地产北项目	阜阳市政府储备土地邢集片区项目	阜阳市政府储备土地申寨片区项目	鹿城镇孙大庄奇泉路周边项目
	地市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市
一	土地收入	162,750.59	95,896.29	150,167.74	244,555.27	232,323.05	134,064.47	151,559.79	75,104.40	14,889.12
二	扣除项目	15,517.88	9,078.26	14,062.16	22,810.67	22,102.66	12,592.97	14,393.83	7,163.48	1,849.78
1	国有土地收益基金	6,510.02	3,835.85	6,006.71	9,782.21	9,292.92	5,362.58	6,062.39	3,004.18	595.56
2	教育资金	3,255.01	1,917.93	3,003.35	4,891.11	4,646.46	2,681.29	3,031.20	1,502.09	297.78
3	土地出让业务费	1,627.51	958.96	1,501.68	2,445.55	2,323.23	1,340.64	1,515.60	751.04	148.89
4	农业土地开发资金（元/㎡）	191.33	98.40	120.27	176.02	262.40	115.89	165.64	88.83	112.07
5	农田水利建设资金	3,255.01	1,917.93	3,003.35	4,891.11	4,646.46	2,681.29	3,031.20	1,502.09	297.78
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金（元/㎡）	583.33	300.00	366.66	536.66	799.99	353.33	504.99	270.83	341.66
7	保障性住房建设资金	95.67	49.20	60.13	88.01	131.20	57.95	82.82	44.42	56.03
三	用于资金平衡土地相关收益	147,232.71	86,818.03	136,105.59	221,744.60	210,220.39	121,471.50	137,165.95	67,940.92	13,039.34

续前页

序号	项目	鹿城镇陶子河路北周边项目	鹿城镇阜政路周边项目	鹿城镇骆寨民安洪河东路周边项目	鹿城镇城北社区谷河路北周边项目	开发区六里富陂大道西侧周边项目	田集镇孙寨村奇泉路周边项目	田集镇孙寨村龙泉路周边项目	田集镇柳林村阜地河西侧周边项目	田集镇孙寨村许堂路周边项目
	地市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市
一	土地收入	12,061.65	25,210.46	41,640.83	10,058.68	44,585.65	14,671.23	15,978.57	18,665.87	9,441.88
二	扣除项目	1,219.83	2,502.69	4,190.30	1,017.18	4,400.62	1,822.71	1,985.13	2,319.00	1,173.03
1	国有土地收益基金	482.47	1,008.42	1,665.63	402.35	1,783.43	586.85	639.14	746.63	377.68
2	教育资金	241.23	504.21	832.82	201.17	891.71	293.42	319.57	373.32	188.84
3	土地出让业务费	120.62	252.10	416.41	100.59	445.86	146.71	159.79	186.66	94.42
4	农业土地开发资金（元/㎡）	29.52	51.39	97.31	24.60	85.28	110.43	120.27	140.49	71.07
5	农田水利建设资金	241.23	504.21	832.82	201.17	891.71	293.42	319.57	373.32	188.84
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金（元/㎡）	90.00	156.67	296.66	75.00	260.00	336.66	366.66	428.33	216.66
7	保障性住房建设资金	14.76	25.69	48.65	12.30	42.64	55.21	60.13	70.25	35.53
三	用于资金平衡土地相关收益	10,841.83	22,707.77	37,450.53	9,041.50	40,185.02	12,848.52	13,993.44	16,346.88	8,268.85

续前页

序号	项目	田集镇东岳龙江路周边项目	七号地项目	四里湾项目	西大道项目	颍阳路北侧项目	颍阳路南侧项目	四桥南部项目	城中片区项目	城西片区项目
	地市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市
一	土地收入	38,369.27	34,195.69	138,207.25	92,672.45	13,740.44	11,658.56	52,505.96	286,942.07	197,933.32
二	扣除项目	4,689.10	3,209.28	13,502.95	9,096.47	1,318.70	1,118.90	4,949.34	27,523.43	18,985.73

1	国有土地收益基金	1,534.77	1,367.83	5,528.29	3,706.90	549.62	466.34	2,100.24	11,477.68	7,917.33
2	教育资金	767.39	683.91	2,764.14	1,853.45	274.81	233.17	1,050.12	5,738.84	3,958.67
3	土地出让业务费	383.69	341.96	1,382.07	926.72	137.40	116.59	525.06	2,869.42	1,979.33
4	农业土地开发资金（元/㎡）	271.69	28.95	233.97	166.19	18.04	15.31	49.20	373.43	257.59
5	农田水利建设资金	767.39	683.91	2,764.14	1,853.45	274.81	233.17	1,050.12	5,738.84	3,958.67
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金（元/㎡）	828.33	88.25	713.33	506.67	55.00	46.67	150.00	1,138.50	785.34
7	保障性住房建设资金	135.85	14.47	116.99	83.09	9.02	7.65	24.60	186.71	128.80
三	用于资金平衡土地相关收益	33,680.17	30,986.41	124,704.30	83,575.98	12,421.74	10,539.66	47,556.63	259,418.64	178,947.60

续前页

序号	项目	城南片区项目	界首市曹庄及太和福通社区土地储备项目	界首市饶吕、吕楼土地储备项目	界首市界毫河土地储备项目	界首市大沈社区城中村改造土地储备项目	临泉县政府储备土地城南街道新城六里王片区项目	-	-	-
	地市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	-	-	-
一	土地收入	322,116.11	294,494.43	154,331.95	49,941.38	216,156.92	70,405.46	-	-	-
二	扣除项目	30,897.32	28,903.31	15,466.70	5,024.68	21,280.33	6,731.69	-	-	-
1	国有土地收益基金	12,884.64	11,779.78	6,173.28	1,997.66	8,646.28	2,816.22	-	-	-
2	教育资金	6,442.32	5,889.89	3,086.64	998.83	4,323.14	1,408.11	-	-	-
3	土地出让业务费	3,221.16	2,944.94	1,543.32	499.41	2,161.57	704.05	-	-	-
4	农业土地开发资金（元/㎡）	419.20	527.35	346.65	116.51	401.47	86.88	-	-	-
5	农田水利建设资金	6,442.32	5,889.89	3,086.64	998.83	4,323.14	1,408.11	-	-	-
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金（元/㎡）	1,278.06	1,607.78	1,056.85	355.20	1,224.00	264.88	-	-	-

7	保障性住房建设资金	209.60	263.68	173.32	58.25	200.74	43.44	-	-	-
三	用于资金平衡土地相关收益	291,218.79	265,591.12	138,865.26	44,916.70	194,876.59	63,673.77	-	-	-

（3）阜阳市土地储备项目第5年土地出让收益预测表（80%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	阜阳市政府储备土地城南新区CNC01项目	阜阳市政府储备土地城南新区CNC04项目	阜阳市政府储备土地城南新区CNC07项目	阜阳市政储备土地二院东侧片区项目	阜阳市政府储备土地三十里铺片区项目	阜阳市政府储备土地教门庄片区项目	阜阳市市政储备土地七中片区项目	阜阳市政府储备土地颍泉党校片区（一期、二期）暨十里铺社区项目
	地市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市
一	土地收入	6,625,212.87	331,043.76	736,201.80	290,104.45	303,066.09	226,841.71	648,370.60	419,386.96	386,102.28
二	扣除项目	632,916.97	30,960.17	68,851.73	27,131.41	28,203.47	21,962.45	60,292.93	39,311.41	36,191.46
1	国有土地收益基金	265,008.51	13,241.75	29,448.07	11,604.18	12,122.64	9,073.67	25,934.82	16,775.48	15,444.09
2	教育资金	132,504.26	6,620.88	14,724.04	5,802.09	6,061.32	4,536.83	12,967.41	8,387.74	7,722.05
3	土地出让业务费	66,252.13	3,310.44	7,362.02	2,901.04	3,030.66	2,268.42	6,483.71	4,193.87	3,861.02
4	农业土地开发资金（元/㎡）	8,056.63	256.38	570.17	224.68	203.90	340.02	426.40	344.40	317.06
5	农田水利建设资金	132,504.26	6,620.88	14,724.04	5,802.09	6,061.32	4,536.83	12,967.41	8,387.74	7,722.05
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金（元/㎡）	24,562.88	781.66	1,738.32	684.99	621.66	1,036.66	1,299.99	1,049.99	966.66
7	保障性住房建设资金	4,028.30	128.19	285.08	112.34	101.95	170.01	213.20	172.20	158.53
三	用于资金平衡土地相关收益	5,992,295.90	300,083.59	667,350.07	262,973.04	274,862.62	204,879.26	588,077.66	380,075.55	349,910.82

续前页

序号	项目	阜阳市政府储备土地颍泉工业园片区项目	阜阳市政府储备土地青峰片区项目	阜阳市政府储备土地兴东家园一期、二期项目	阜阳市政府储备土地张北片区项目	阜阳市政府储备土地岳湖南苑项目	阜阳市政府储备土地高速地产北项目	阜阳市政府储备土地邢集片区项目	阜阳市政府储备土地申寨片区项目	鹿城镇孙大庄奇泉路周边项目
	地市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市
一	土地收入	156,087.47	91,970.23	144,019.77	234,543.00	222,811.58	128,575.78	145,354.82	72,029.57	14,403.16
二	扣除项目	14,918.20	8,724.92	13,508.84	21,909.57	21,246.63	12,098.99	13,835.39	6,886.74	1,806.05
1	国有土地收益基金	6,243.50	3,678.81	5,760.79	9,381.72	8,912.46	5,143.03	5,814.19	2,881.18	576.13
2	教育资金	3,121.75	1,839.40	2,880.40	4,690.86	4,456.23	2,571.52	2,907.10	1,440.59	288.06
3	土地出让业务费	1,560.87	919.70	1,440.20	2,345.43	2,228.12	1,285.76	1,453.55	720.30	144.03
4	农业土地开发资金（元/㎡）	191.33	98.40	120.27	176.02	262.40	115.89	165.64	88.83	112.07
5	农田水利建设资金	3,121.75	1,839.40	2,880.40	4,690.86	4,456.23	2,571.52	2,907.10	1,440.59	288.06
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金（元/㎡）	583.33	300.00	366.66	536.66	799.99	353.33	504.99	270.83	341.66
7	保障性住房建设资金	95.67	49.20	60.13	88.01	131.20	57.95	82.82	44.42	56.03
三	用于资金平衡土地相关收益	141,169.27	83,245.31	130,510.93	212,633.43	201,564.95	116,476.79	131,519.44	65,142.83	12,597.12

续前页

序号	项目	鹿城镇陶子河路北周边项目	鹿城镇阜政路周边项目	鹿城镇骆寨民安洪河东路周边项目	鹿城镇城北社区谷河路北周边项目	开发区六里富陂大道西侧周边项目	田集镇孙寨村奇泉路周边项目	田集镇孙寨村龙泉路周边项目	田集镇柳林村阜地河西侧周边项目	田集镇孙寨村许堂路周边项目
	地市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市
一	土地收入	11,667.98	24,387.63	40,281.73	9,730.38	43,130.44	14,192.38	15,457.05	18,056.65	9,133.71
二	扣除项目	1,184.40	2,428.63	4,067.98	987.63	4,269.66	1,779.62	1,938.20	2,264.17	1,145.30

1	国有土地收益基金	466.72	975.51	1,611.27	389.22	1,725.22	567.70	618.28	722.27	365.35
2	教育资金	233.36	487.75	805.63	194.61	862.61	283.85	309.14	361.13	182.67
3	土地出让业务费	116.68	243.88	402.82	97.30	431.30	141.92	154.57	180.57	91.34
4	农业土地开发资金（元/㎡）	29.52	51.39	97.31	24.60	85.28	110.43	120.27	140.49	71.07
5	农田水利建设资金	233.36	487.75	805.63	194.61	862.61	283.85	309.14	361.13	182.67
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金（元/㎡）	90.00	156.67	296.66	75.00	260.00	336.66	366.66	428.33	216.66
7	保障性住房建设资金	14.76	25.69	48.65	12.30	42.64	55.21	60.13	70.25	35.53
三	用于资金平衡土地相关收益	10,483.58	21,959.00	36,213.75	8,742.75	38,860.78	12,412.77	13,518.86	15,792.48	7,988.41

续前页

序号	项目	田集镇东岳龙江路周边项目	七号地项目	四里湾项目	西大道项目	颍阳路北侧项目	颍阳路南侧项目	四桥南部项目	城中片区项目	城西片区项目
	地市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市
一	土地收入	37,116.95	32,735.11	132,304.08	88,714.19	13,153.56	11,160.59	50,263.31	274,603.74	189,422.31
二	扣除项目	4,576.39	3,077.83	12,971.66	8,740.22	1,265.88	1,074.08	4,747.50	26,412.98	18,219.74
1	国有土地收益基金	1,484.68	1,309.40	5,292.16	3,548.57	526.14	446.42	2,010.53	10,984.15	7,576.89
2	教育资金	742.34	654.70	2,646.08	1,774.28	263.07	223.21	1,005.27	5,492.07	3,788.45
3	土地出让业务费	371.17	327.35	1,323.04	887.14	131.54	111.61	502.63	2,746.04	1,894.22
4	农业土地开发资金（元/㎡）	271.69	28.95	233.97	166.19	18.04	15.31	49.20	373.43	257.59
5	农田水利建设资金	742.34	654.70	2,646.08	1,774.28	263.07	223.21	1,005.27	5,492.07	3,788.45
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金（元/㎡）	828.33	88.25	713.33	506.67	55.00	46.67	150.00	1,138.50	785.34
7	保障性住房建设资金	135.85	14.47	116.99	83.09	9.02	7.65	24.60	186.71	128.80
三	用于资金平衡土地相关收益	32,540.57	29,657.28	119,332.42	79,973.96	11,887.68	10,086.51	45,515.81	248,190.76	171,202.58

续前页

序号	项目	城南片区项目	界首市曹庄及太和福通社区土地储备项目	界首市饶吕、吕楼土地储备项目	界首市界亳河土地储备项目	界首市大沈社区城中村改造土地储备项目	临泉县政府储备土地城南街道新城六里王片区项目	-	-	-
	地市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	-	-	-
一	土地收入	308,265.31	281,231.12	147,381.22	47,692.14	206,421.74	67,796.52	-	-	-
二	扣除项目	29,650.74	27,709.61	14,841.13	4,822.25	20,404.17	6,496.89	-	-	-
1	国有土地收益基金	12,330.61	11,249.24	5,895.25	1,907.69	8,256.87	2,711.86	-	-	-
2	教育资金	6,165.31	5,624.62	2,947.62	953.84	4,128.43	1,355.93	-	-	-
3	土地出让业务费	3,082.65	2,812.31	1,473.81	476.92	2,064.22	677.97	-	-	-
4	农业土地开发资金（元/㎡）	419.20	527.35	346.65	116.51	401.47	86.88	-	-	-
5	农田水利建设资金	6,165.31	5,624.62	2,947.62	953.84	4,128.43	1,355.93	-	-	-
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金（元/㎡）	1,278.06	1,607.78	1,056.85	355.20	1,224.00	264.88	-	-	-
7	保障性住房建设资金	209.60	263.68	173.32	58.25	200.74	43.44	-	-	-
三	用于资金平衡土地相关收益	278,614.57	253,521.50	132,540.09	42,869.89	186,017.57	61,299.63	-	-	-

八、滁州市

（一）应付本息情况

滁州市天长市一个土地储备项目，计划总融资 69,474.00 万元，期限五年，假设融资利率 4.00%，按年付息，到期偿还本金，应还本付息情况如下：

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
滁州市	2018	-	69,474.00	-	69,474.00	4.00%	-	-
	2019	69,474.00	-	-	69,474.00	4.00%	2,778.96	2,778.96
	2020	69,474.00	-	-	69,474.00	4.00%	2,778.96	2,778.96
	2021	69,474.00	-	-	69,474.00	4.00%	2,778.96	2,778.96
	2022	69,474.00	-	-	69,474.00	4.00%	2,778.96	2,778.96
	2023	69,474.00	-	69,474.00	-	4.00%	2,778.96	72,252.96
合计		-	69,474.00	69,474.00	-	-	13,894.80	83,368.80

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

滁州市天长市 1 个土地储备项目涉及 1 个地块，地块名称为天长市金牛湖新区的天才小镇土地地块。

经查询 2015 年至今各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、2018 年省市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定土储项目土地出让价格。

滁州市天长市 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 10.70%、9.80%　和 9.00%，近三年平均增速 9.83%，在滁州市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 9.00%，此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速 9.00%；

2、出让产生的净现金流入

滁州市天长市 1 个土地储备项目，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据对委托方提供的相关材料的审核，分别以 2018

年 GDP 增速的 100%、90%和 80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成本、政府收益和政策性基金等情况，按照谨慎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第五年数据计算，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	项目	按 2018 年 GDP 增速的 100%	按 2018 年 GDP 增速的 90%	按 2018 年 GDP 增速的 80%
1	天长市金牛湖新区天才小镇土地储备项目	270,629.54	259,382.79	248,504.42
合 计		270,629.54	259,382.79	248,504.42

3、预计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（利息保障倍数）

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入,通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询,结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年省市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素,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。

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按 2018 年 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 3.25、按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 3.11、按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.98。

表 1-1：按 2018 年 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的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

2019	-	2,778.96	2,778.96	-
2020	-	2,778.96	2,778.96	-
2021	-	2,778.96	2,778.96	-
2022	-	2,778.96	2,778.96	-
2023	69,474.00	2,778.96	72,252.96	270,629.54
合计	69,474.00	13,894.80	83,368.80	270,629.54
本息覆盖倍数	3.25	-	-	-

表 1-2：按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的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
2019	-	2,778.96	2,778.96	-
2020	-	2,778.96	2,778.96	-
2021	-	2,778.96	2,778.96	
2022	-	2,778.96	2,778.96	-
2023	69,474.00	2,778.96	72,252.96	259,382.79
合计	69,474.00	13,894.80	83,368.80	259,382.79
本息覆盖倍数	3.11	-	-	-

表 1-3：按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的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
2019	-	2,778.96	2,778.96	-
2020	-	2,778.96	2,778.96	-
2021	-	2,778.96	2,778.96	-
2022	-	2,778.96	2,778.96	-
2023	69,474.00	2,778.96	72,252.96	248,504.42
合计	69,474.00	13,894.80	83,368.80	248,504.42
本息覆盖倍数	2.98	-	-	-

（三）项目概况

1、滁州市土地储备项目

2018 年滁州市天长市 1 个土地储备项目，规划收储面积共 1,960,000.00 平方米，项目基本情况如下：

项目名称	土地位置及四至范围	土地规划性质	规划收储面积（亩）	项目投资总额（万元）	自有资金（万元）	融资资金（万元）	项目实施单位
天长市金牛湖新区天才小镇土地储备项目	该地块位于金牛湖新区西南角，南至冶山路，北至田园南路，西至东风大道，东至金牛湖大道	商住、用地	2,940.00	87,447.27	17,973.27	69,474.00	天长市土地储备中心

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

滁州市 1 个土地储备项目，项目资金需求为 87,447.00 万元，其中自有资金 17,973.00 万元、融资资金 69,474.00 万元。

2、资金筹措

滁州市项目资金来源于自有资金和专项债资金。

（五）资金平衡

本次发行债券对应的 1 宗地块将于 2023 年进行出让。项目融资还本付息通过土地出让金收入偿还。

表 1-1，按照 2018 年滁州市（区县）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：

地级市	区县	项目名称	预计 GDP 增长率	资金平衡方案				
				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
滁州市	天长市	天长市金牛湖新区天才小镇土地储备项目	9.00%	2019	-	2,778.96	2,778.96	-
				2020	-	2,778.96	2,778.96	-
				2021	-	2,778.96	2,778.96	-
				2022	-	2,778.96	2,778.96	-
				2023	69,474.00	2,778.96	72,252.96	270,629.54

				合计	69,474.00	13,894.80	83,368.80	270,629.54
				本息覆盖倍数	3.25	-	-	-

表 1-2，按照 2018 年滁州市（区县）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：

地级市	区县	项目名称	预计GDP增长率	资金平衡方案				
				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
滁州市	天长市	天长市金牛湖新区天才小镇土地储备项目	9.00%	2019	-	2,778.96	2,778.96	-
				2020	-	2,778.96	2,778.96	-
				2021	-	2,778.96	2,778.96	-
				2022	-	2,778.96	2,778.96	-
				2023	69,474.00	2,778.96	72,252.96	259,382.79
				合计	69,474.00	13,894.80	83,368.80	259,382.79
				本息覆盖倍数	3.11	-	-	-

表 1-3，按照 2018 年滁州市（区县）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：

地级市	区县	项目名称	预计GDP增长率	资金平衡方案				
				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
滁州市	天长市	天长市金牛湖新区天才小镇土地储备项目	9.00%	2019	-	2,778.96	2,778.96	-
				2020	-	2,778.96	2,778.96	-
				2021	-	2,778.96	2,778.96	-
				2022	-	2,778.96	2,778.96	-
				2023	69,474.00	2,778.96	72,252.96	248,504.42
				合计	69,474.00	13,894.80	83,368.80	248,504.42
				本息覆盖倍数	2.98	-	-	-

（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

经查询各地级市及区县土地交易中心信息，本次评价参考下述土地出让地块的出让价格，考虑各年 GDP 实际增长率得出 2018 年实际出让价格，然后考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，最后依据参考地块面积加权平均得出预计出让价格，本次棚改项目周边土地转让情况如下：

具体情况如下：

1）天长市金牛湖新区天才小镇土地储备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	TP20183-1	天康大道南侧、园林路西侧	天长市	7,037.00	1.6	4,310.00	6,124.77	2018	商住
2	TP20182	千秋大道北侧、天佳路西侧	天长市	45,622.00	1.4	26,300.00	5,764.76	2018	居住
3	TP20181	平安路东侧、千秋大道北侧	天长市	39,570.00	1.43	22,600.00	5,711.40	2018	居住
预计出让价格							5,769.34	-	-

（2）收储土地出让价格明细

具体明细如下：

1）2018 年土地出让价格预测

①滁州市土地储备项目土地价格预测表（土地单价：元/㎡）

序号	地块	地市	区县	2018 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(㎡)	预测土地单价(元/平米)
1	天长市金牛湖新区天才小镇地块	滁州市	天长市	9.00%	商住	400,000.00	5,769.34

2）2019-2023 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）

①滁州市土地储备项目土地价格预测表（土地单价：元/㎡）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	天长市金牛湖新区天才小镇地块	滁州市	天长市	商住	5,769.34	6,288.58	6,854.55	7,471.46	8,143.89	8,876.84

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。土地增长率取数各地级市、区县2015-2017年近三年GDP平均增长率、2018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

1）滁州市土地储备项目土地出让收入预测表（预计GDP增长100%概率测算）（单元：万元）

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	天长市金牛湖新区天才小镇地块	滁州市	天长市	230,773.60	251,543.22	274,182.11	298,858.50	325,755.77	355,073.79

2）滁州市土地储备项目土地出让收入预测表（预计GDP增长90%概率测算）（单元：万元）

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	天长市金牛湖新区天才小镇地块	滁州市	天长市	230,773.60	249,466.26	269,673.03	291,516.54	315,129.38	340,654.86

3）滁州市土地储备项目土地出让收入预测表（预计GDP增长80%概率测算）（单元：万元）

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年

1	天长市金牛湖新区天才小镇地块	滁州市	天长市	230,773.60	247,389.30	265,201.33	284,295.82	304,765.12	326,708.21

3、土地出让收益预测

按照项目融资开始至第 5 年完成全部土地出让，分别考虑各地级市、区县预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算

（1）滁州市土地储备项目第 5 年土地出让收益预测表（100%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	天长市金牛湖新区天才小镇土地储备项目
	地市	滁州市	滁州市
一	土地收入	355,073.79	355,073.79
二	扣除项目	84,444.25	84,444.25
1	计提报批费用（10 万/亩）	6,000.00	6,000.00
2	提取农业土地开发资金（面积*41 元/㎡*20%）	328.00	328.00
3	国有土地收益基金（出让收入*4%）	14,202.95	14,202.95
4	被征地农民保障基金（出让收入*2%）	7,101.48	7,101.48
5	保障性住房建设基金（出让收入*5%）	17,753.69	17,753.69
6	农田水利建设资金（出让收入*2%）	7,101.48	7,101.48
7	教育基金（出让收入*2%）	7,101.48	7,101.48
8	土地出让业务费（出让收入*2%	7,101.48	7,101.48
9	交通建设基金（出让收入*5%）	17,753.69	17,753.69
三	用于资金平衡土地相关收益	270,629.54	270,629.54

（2）滁州市土地储备项目第 5 年土地出让收益预测表（90%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	天长市金牛湖新区天才小镇土地储备项目
	地市	滁州市	滁州市
一	土地收入	340,654.86	340,654.86
二	扣除项目	81,272.07	81,272.07
1	计提报批费用	6,000.00	6,000.00
2	提取农业土地开发资金	328.00	328.00
3	国有土地收益基金	13,626.19	13,626.19
4	被征地农民保障基金	6,813.10	6,813.10
5	保障性住房建设基金	17,032.74	17,032.74
6	农田水利建设资金	6,813.10	6,813.10
7	教育基金	6,813.10	6,813.10
8	土地出让业务费	6,813.10	6,813.10
9	交通建设基金	17,032.74	17,032.74
三	用于资金平衡土地相关收益	259,382.79	259,382.79

（3）滁州市土地储备项目第 5 年土地出让收益预测表（80%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	天长市金牛湖新区天才小镇土地储备项目

	地市	滁州市	滁州市
一	土地收入	326,708.21	326,708.21
二	扣除项目	78,203.79	78,203.79
1	计提报批费用	6,000.00	6,000.00
2	提取农业土地开发资金	328.00	328.00
3	国有土地收益基金	13,068.33	13,068.33
4	被征地农民保障基金	6,534.16	6,534.16
5	保障性住房建设基金	16,335.41	16,335.41
6	农田水利建设资金	6,534.16	6,534.16
7	教育基金	6,534.16	6,534.16
8	土地出让业务费	6,534.16	6,534.16
9	交通建设基金	16,335.41	16,335.41
三	用于资金平衡土地相关收益	248,504.42	248,504.42

九、六安市

（一）应付本息情况

六安市县（区）共计 3 个土地储备项目，计划总融资 103,811.00 万元，期限五年，假设五年期融资利率为 4.00%，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
六安市	2018	-	103,811.00	-	103,811.00	-	-	-
	2019	103,811.00	-	-	103,811.00	4.00%	4,152.44	4,152.44
	2020	103,811.00	-	-	103,811.00	4.00%	4,152.44	4,152.44
	2021	103,811.00	-	-	103,811.00	4.00%	4,152.44	4,152.44
	2022	103,811.00	-	-	103,811.00	4.00%	4,152.44	4,152.44
	2023	103,811.00	-	103,811.00	-	4.00%	4,152.44	107,963.44
合计		-	103,811.00	103,811.00	-	-	20,762.20	124,573.20

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

六安市县（区）共计 3 个土地储备项目涉及 8 个地块，分别是城关镇卫生院东商业地块（合安路以西，桃溪路以北）、城关镇城东商业地块（桃溪东路以南，鹿起路以东，龙眠路以西）、远大公司南商业开发地块（老万佛路两侧，远大中央公园南侧商业地带）、龙舒古镇商业开发地块（南溪河以北，规划为龙舒古镇商业地带）、老林业大厦周边商业开发地块（合安路与桃溪路交叉口东北角，老林业大厦周边）、红石谷路以南 70 亩地块、黄林村 258.74 亩商服地块、六舒路以西，货场路以南地块。

经查询 2016 年至今各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、2018 年省市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素,确定土储项目土地出让价格。

六安市舒城县 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.70%、9.50%和 9.00%,近三年平均增速 9.07%,在六安市政府工作报告中预计 2018

年 GDP 增速为 9.07%,此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的增长,即增速 9.07%；六安市金寨县 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.70%、8.10%和 8.70%,近三年平均增速 8.17%,在六安市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 8.60%,此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的增长,即增速 8.17%；六安市裕安区 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.20%、8.90%和 7.20%,近三年平均增速 8.10%,在六安市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 8.00%,此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的增长,即增速 8.00%。

2、出让产生的净现金流入

六安市县（区）共 3 个土地储备项目涉及 8 个地块，按自融资开始日起第一年至第五年开始土地挂牌交易,且全部于五年内出让完毕。根据对委托方提供的相关材料的审核,分别以 2018 年 GDP 增速的 100%、90%和 80%比例计算土地价格的增长,以融资开始日起至第五年末土地挂牌交易的现金流入,考虑基本政策成本、政府收益和政策性基金等情况,按照谨慎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自融资开始日起至第五年数据计算,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	项目	按 2018 年 GDP 增速的 100%	按 2018 年 GDP 增速的 90%	按 2018 年 GDP 增速的 80%
1	2018 年六安市舒城县城关镇卫生院东商业地块、城关镇城东商业地块等 5 个地块土储专项债项目	259,760.03	251,178.48	242,820.96
2	2018 年六安市金寨县现代产业园区红石谷路以南 70 亩和梅山镇黄林村 258.74 亩土储专项债项目	37,255.61	36,196.29	35,165.35
3	2018 年六安市裕安区六舒路以西，货场路以南地块土储专项债项目	62,394.41	60,676.53	58,995.56
合 计		359,410.05	348,051.30	336,981.87

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（利息保障倍数）

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入,通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询,结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年省市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素,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为:

按自融资开始日起至第五年开始土地挂牌交易,按 2018 年 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 2.89;按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增长的情况下,本息覆盖倍数为 2.79；按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增长的情况下,本息覆盖倍数为 2.71。

表 1-1：按 2018 年 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的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
2018	-	-	-	5,922.17
2019	-	4,152.44	4,152.44	-
2020	-	4,152.44	4,152.44	-
2021	-	4,152.44	4,152.44	70,194.18
2022	-	4,152.44	4,152.44	113,807.73
2023	103,811.00	4,152.44	107,963.44	169,485.97
合计	103,811.00	20,762.20	124,573.20	359,410.05
本息覆盖倍数	2.89	-	-	-

表 1-2：按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的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
2018	-	-	-	5,922.16
2019	-	4,152.44	4,152.44	-
2020	-	4,152.44	4,152.44	-
2021	-	4,152.44	4,152.44	68,455.62

2022	-	4,152.44	4,152.44	110,065.59
2023	103,811.00	4,152.44	107,963.44	163,607.93
合计	103,811.00	20,762.20	124,573.20	348,051.30
本息覆盖倍数	2.79	-	-	-

表 1-3:按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的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
2018	-	-	-	5,922.16
2019	-	4,152.44	4,152.44	-
2020	-	4,152.44	4,152.44	-
2021	-	4,152.44	4,152.44	66,745.95
2022	-	4,152.44	4,152.44	106,416.33
2023	103,811.00	4,152.44	107,963.44	157,897.43
合计	103,811.00	20,762.20	124,573.20	336,981.87
本息覆盖倍数	2.71	-	-	-

（三）项目概况

2018 年六安市县（区）3 个土地储备项目涉及 8 个地块，规划收储面积共 835,436.63 平方米，各项目基本情况如下：

项目名称	地块名称	土地位置及四至范围	土地规划性质	规划收储面积（平方米）	项目投资总额（万元）	自有资金（万元）	融资资金（万元）	项目实施单位
2018 年六安市舒城县城关镇卫生院东商业地块、城关镇城东商业地块等 5 个地块土储专项债项目	城关镇卫生院东商业地块土储项目	该地块位于舒城县城关镇卫生院东商业地带，合安路以西，桃溪路以北	商服用地	70,164.63	20,095.00	1,095.00	19,000.00	舒城县土地储备中心
	城关镇城东商业地块土储项目	该地块位于舒城县城关镇城东商业地带，桃溪东路以南，鹿起路以东，龙眠路以西	住宅用地；商业用地	112,756.90	31,754.50	1,354.50	30,400.00	舒城县土地储备中心
	远大公	该地块位于	住宅	41,252.94	9,977.10	777.10	9,200.00	舒城县

	司南商业开发地块土储项目	舒城县城关镇，老万佛路两侧，远大中央公园南侧商业地带	用地；商服用地					土地储备中心
	龙舒古镇商业开发地块土储项目	该地块位于舒城县城关镇，南溪河以北，规划为龙舒古镇商业地带	住宅用地	121,786.32	27,326.90	326.90	27,000.00	舒城县土地储备中心
	老林业大厦周边商业开发地块土储项目	该地块位于舒城县城关镇，合安路与桃溪路交叉口东北角，老林业大厦周边	住宅用地；交通运输用地	42,914.47	10,291.40	521.40	9,770.00	舒城县土地储备中心
2018年六安市金寨县现代产业园区红石谷路以南70亩和梅山镇黄林村258.74亩土储专项债项目	红石谷路以南70亩地块	金寨现代产业园区，东至山体、西至梅山湖路、北至红石谷路南至小路	商服用地	46,640.70	2,467.42	658.42	1,809.00	金寨县土地开发整理与收购储备中心
	黄林村258.74亩商服地块	梅山镇，东至山体、南至山体、北至道路、西至道路	商服用地	172,494.00	6,745.10	1,801.10	4,944.00	金寨县土地开发整理与收购储备中心
2018年六安市裕安区六舒路以西，货场路以南地块土储专项债项目	六舒路以西，货场路以南地块	裕安区六舒路以西、货场路以南	住宅	227,426.67	9,107.42	7,419.42	1,688.00	六安市裕安区土地收购储备中心

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

六安市共3个土地储备项目涉及8个地块，项目资金需求为117,764.84 万元，其中自有资金13,953.84万元、融资资金103,811.00万元。

2、资金筹措

六安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

本次发行债券对应的10宗地块收储土地出让计划：

地块	合计	土地分年出让比例					
		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
城关镇卫生院东商业地块	100%	-	-	-	100%	-	-
城关镇城东商业地块土储项目	100%	-	-	-	-	-	100%
远大公司南商业开发地块土储项目	100%	-	-	-	-	100%	-
龙舒古镇商业开发地块土储项目	100%	-	-	-	-	100%	-
老林业大厦周边商业开发地块土储项目	100%	-	-	-	100%	-	-
红石谷路以南70亩地块	100%	100%	-	-	-	-	-
黄林村258.74亩商服地块	100%	-	-	-	-	50%	50%
六舒路以西，货场路以南地块	100%	-	-	-	50%	30%	20%

项目融资还本付息通过土地出让金收入逐年偿还。

表1-1，按照2018年六安市（区县）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：

地级市	区县	项目名称	预计GDP增长率	资金平衡方案				
六安市	舒城县	2018年六安市舒城县城关镇卫生院东商业地块、城关镇城东商业地块等5个地块土储专项债项目	9.07%	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
				2019	-	3,814.80	3,814.80	-
				2020	-	3,814.80	3,814.80	-
				2021	-	3,814.80	3,814.80	70,194.18
				2022	-	3,814.80	3,814.80	113,807.73
				2023	95,370.00	3,814.80	99,184.80	75,758.12
				合计	95,370.00	19,074.00	114,444.00	259,760.03
				本息覆盖倍数	2.27	-	-	-
六安市	金寨县	2018年六安市金寨县现代产业园区红石谷路以南70	8.17%	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
				2018	-	-	-	5,922.17

		亩和梅山镇黄林村258.74亩土储专项债项目		2019	-	270.12	270.12	-
				2020	-	270.12	270.12	-
				2021	-	270.12	270.12	-
				2022	-	270.12	270.12	15,049.49
				2023	6,753.00	270.12	7,023.12	16,283.95
				合计	6,753.00	1,350.60	8,103.60	37,255.61
				本息覆盖倍数	4.60	-	-	-
六安市	裕安区	2018年六安市裕安区六舒路以西，货场路以南地块土储专项债项目	8.00%	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
				2019	-	67.52	67.52	-
				2020	-	67.52	67.52	-
				2021	-	67.52	67.52	29,502.73
				2022	-	67.52	67.52	19,121.60
				2023	1,688.00	67.52	1,755.52	13,770.08
				合计	1,688.00	337.60	2,025.60	62,394.41
				本息覆盖倍数	30.80	-	-	-

表1-2，按照2018年六安市（区县）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：

地级市	区县	项目名称	预计GDP增长率	资金平衡方案				
六安市	舒城县	2018年六安市舒城县城关镇卫生院东商业地块、城关镇城东商业地块等5个地块土储专项债项目	9.07%	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
				2019	-	3,814.80	3,814.80	-
				2020	-	3,814.80	3,814.80	-
				2021	-	3,814.80	3,814.80	68,455.62
				2022	-	3,814.80	3,814.80	110,065.59
				2023	95,370.00	3,814.80	99,184.80	72,657.27
				合计	95,370.00	19,074.00	114,444.00	251,178.48
				本息覆盖倍数	2.19	-	-	-
六安市	金寨县	2018年六安市金寨县现代产业园区红石谷路以南70亩和梅山镇黄林村258.74亩土储专项债项目	8.17%	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
				2018	-	-	-	5,922.17
				2019	-	270.12	270.12	-
				2020	-	270.12	270.12	-

				2021	-	270.12	270.12	-
				2022	-	270.12	270.12	14,598.13
				2023	6,753.00	270.12	7,023.12	15,675.99
				合计	6,753.00	1,350.60	8,103.60	36,196.29
				本息覆盖倍数	4.47	-	-	-
六安市	裕安区	2018年六安市裕安区六舒路以西，货场路以南地块土储专项债项目	8.00%	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
				2019	-	67.52	67.52	-
				2020	-	67.52	67.52	-
				2021	-	67.52	67.52	28,850.21
				2022	-	67.52	67.52	18,559.89
				2023	1,688.00	67.52	1,755.52	13,266.43
				合计	1,688.00	337.60	2,025.60	60,676.53
				本息覆盖倍数	29.95	-	-	-

表 1-3，按照 2018 年六安市（区县）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：

地级市	区县	项目名称	预计GDP增长率	资金平衡方案				
六安市	舒城县	2018年六安市舒城县城关镇卫生院东商业地块、城关镇城东商业地块等5个地块土储专项债项目	9.07%	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
				2019	-	3,814.80	3,814.80	-
				2020	-	3,814.80	3,814.80	-
				2021	-	3,814.80	3,814.80	66,745.95
				2022	-	3,814.80	3,814.80	106,416.33
				2023	95,370.00	3,814.80	99,184.80	69,658.68
				合计	95,370.00	19,074.00	114,444.00	242,820.96
				本息覆盖倍数	2.12	-	-	-
六安市	金寨县	2018年六安市金寨县现代产业园区红石谷路以南70亩和梅山镇黄林村258.74亩土储专项债项目	8.17%	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
				2018	-	-	-	5,922.17
				2019	-	270.12	270.12	-
				2020	-	270.12	270.12	-
				2021	-	270.12	270.12	-
				2022	-	270.12	270.12	14,156.98

				2023	6,753.00	270.12	7,023.12	15,086.20
				合计	6,753.00	1,350.60	8,103.60	35,165.35
				本息覆盖倍数	4.34	-	-	-
六安市	裕安区	2018年六安市裕安区六舒路以西，货场路以南地块土储专项债项目	8.00%	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
				2019	-	67.52	67.52	-
				2020	-	67.52	67.52	-
				2021	-	67.52	67.52	28,207.35
				2022	-	67.52	67.52	18,010.63
				2023	1,688.00	67.52	1,755.52	12,777.58
				合计	1,688.00	337.60	2,025.60	58,995.56
				本息覆盖倍数	29.12	-	-	-

（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

经查询各地级市及区县土地交易中心信息，本次评价参考下述土地出让地块的出让价格，考虑各年 GDP 实际增长率得出 2018 年实际出让价格，然后考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，最后依据参考地块面积加权平均得出预计出让价格，具体情况如下：

1）2018 年六安市舒城县城关镇卫生院东商业地块、城关镇城东商业地块等 5 个地块土储专项债项目（城关镇卫生院东商业地、城关镇城东商业地块土储项目、老林业大厦周边商业开发地块土储项目）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/㎡）	出让时间	用途
1	舒国土资告字[2018]8 号	2018-34 号地块	县城区	46,709.84	1.5-2.0	31,319.06	6,705.02	2018 年	商业及居住
2	舒国土资告字[2018]8 号	2018-35 号地块	县城区	47,065.77	1.5-2.0	32,193.14	6,840.03	2018 年	商业及居住
3	舒国土资告字[2018]5 号	2018-20 号地块	县城区	31,619.00	1.5-2.2	14,370.68	4,544.95	2018 年	商业及居住
预测土地单价							6,211.02	-	-

2）2018 年六安市舒城县城关镇卫生院东商业地块、城关镇城东商业地块等 5 个地块土储专项债项目（远大公司南商业开发地块土储项目、龙舒古镇商业开发地块土储项目）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/㎡）	出让时间	用途
1	舒国土资告字[2017]17 号	2017-54 号地块	县城区	52,280.00	1.5-2.0	31,838.52	6,090.00	2017 年	商业及居住
预测土地单价							6,642.36	-	-

3）2018 年六安市金寨县现代产业园区红石谷路以南 70 亩和梅山镇黄林村 258.74 亩土储专项债项目（红石谷路以南 70 亩地块）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让时间	用途
1	金国土资告	JZZB-GT-2017-48	产业园区	9,409.40	4.0	37,637.60	1,415.00	1,503.82	2017 年	商业用地

	字[2017]9 号									
2	金国土资告字[2017]9 号	JZZB-GT-2017-49	产业园区	9,797.80	3.6	35,272.08	1,473.00	1,503.40	2017 年	商业用地
预测土地单价								1,626.45	-	-

4）2018 年六安市金寨县现代产业园区红石谷路以南 70 亩和梅山镇黄林村 258.74 亩土储专项债项目（黄林村 258.74 亩商服地块）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让时间	用途
1	金国土资告字[2018]06 号	JZZB-GT-2018-24	现代产业园区	30,979.20	1.95	60,409.44	5,050.00	1,630.13	2018 年	商服用地
预测土地单价								1,630.13	-	-

5）2018 年六安市裕安区六舒路以西，货场路以南地块土储专项债项目（六舒路以西，货场路以南地块）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让时间	用途
1	招拍挂文件	六裕出 2015-40 号	裕安区	131,795.00	2.3	303,128.50	27,500.00	2,086.57	2015 年	商住
预测土地单价								2,630.75	-	-

（2）收储土地出让价格预测

具体计算如下：

1）2018 年土地出让价格预测

六安市土地储备项目土地价格预测表（土地单价：元/㎡）

序号	地块	地市	区县	2018 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(㎡)	预测土地单价(元/平米)
1	城关镇卫生院东商业地块	六安市	舒城县	9.07%	商服用地	70,164.63	6,211.02
2	城关镇城东商业地块土储项目	六安市	舒城县	9.07%	住宅用地；商业用地	100,756.72	6,211.02
3	远大公司南商业开发地块土储项目	六安市	舒城县	9.07%	住宅用地；商服用地	41,252.94	6,642.36
4	龙舒古镇商业开发地块土储项目	六安市	舒城县	9.07%	住宅用地	113,119.74	6,642.36
5	老林业大厦周边商业开发地块土储项目	六安市	舒城县	9.07%	住宅用地；交通运输用地	40,914.68	6,211.02
6	红石谷路以南 70 亩地块	六安市	金寨县	8.17%	商服用地	46,640.00	1,626.45
7	黄林村 258.74 亩商服地块	六安市	金寨县	8.17%	商服用地	172,493.33	1,630.13
8	六舒路以西，货场路以南地块	六安市	裕安区	8.00%	住宅	227,426.67	2,630.75

2）2019-2023 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）

六安市土地储备项目土地价格预测表（土地单价：元/㎡）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	城关镇卫生院东商业地块	六安市	舒城县	商服用地	6,211.02	6,774.36	7,388.80	8,058.96	8,789.91	9,587.15
2	城关镇城东商业地块土储项目	六安市	舒城县	住宅用地；商业用地	6,211.02	6,774.36	7,388.80	8,058.96	8,789.91	9,587.15
3	远大公司南商业开发地块土储项目	六安市	舒城县	住宅用地；商服用地	6,642.36	7,244.83	7,901.93	8,618.64	9,400.35	10,252.96
4	龙舒古镇商业开发地块土储项目	六安市	舒城县	住宅用地	6,642.36	7,244.83	7,901.93	8,618.64	9,400.35	10,252.96
5	老林业大厦周边	六安市	舒城县	住宅用地；	6,211.02	6,774.36	7,388.80	8,058.96	8,789.91	9,587.15

	商业开发地块土储项目			交通运输用地						
6	红石谷路以南 70 亩地块	六安市	金寨县	商服用地	1,626.45	1,759.33	1,903.06	2,058.55	2,226.73	2,408.65
7	黄林村 258.74 亩商服地块	六安市	金寨县	商服用地	1,630.13	1,763.31	1,907.37	2,063.20	2,231.77	2,414.10
8	六舒路以西，货场路以南地块	六安市	裕安区	住宅	2,630.75	2,841.21	3,068.51	3,313.99	3,579.11	3,865.44

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。土地增长率取数各地级市、区县 2015-2017 年近三年 GDP 平均增长率、2018 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）

1）六安市土地储备项目土地出让收入预测表（单元：万元）

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	城关镇卫生院东商业地块	六安市	舒城县	43,579.41	47,532.07	51,843.23	56,545.41	61,674.07	67,267.91
2	城关镇城东商业地块土储项目	六安市	舒城县	62,580.23	68,256.26	74,447.10	81,199.45	88,564.24	96,597.02
3	远大公司南商业开发地块土储项目	六安市	舒城县	27,401.70	29,887.03	32,597.79	35,554.41	38,779.19	42,296.47
4	龙舒古镇商业开发地块土储项目	六安市	舒城县	75,138.24	81,953.28	89,386.44	97,493.79	106,336.47	115,981.19
5	老林业大厦周边商业开发地块土	六安市	舒城县	25,412.20	27,717.09	30,231.03	32,972.98	35,963.63	39,225.53

	储项目								
6	红石谷路以南 70 亩地块	六安市	金寨县	7,585.75	8,205.51	8,875.90	9,601.06	10,385.46	11,233.95
7	黄林村 258.74 亩商服地块	六安市	金寨县	-	-	-	-	19,248.23	20,820.81
8	六舒路以西，货场路以南地块	六安市	裕安区	-	-	-	37,684.51	24,419.56	17,582.08

（2）土地收入预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）

1）六安市土地储备项目土地出让收入预测表（单位：万元）

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	城关镇卫生院东商业地块	六安市	舒城县	43,579.41	47,136.80	50,984.58	55,146.45	59,648.06	64,517.13
2	城关镇城东商业地块土储项目	六安市	舒城县	62,580.23	67,688.66	73,214.08	79,190.55	85,654.87	92,646.88
3	远大公司南商业开发地块土储项目	六安市	舒城县	27,401.70	29,638.50	32,057.89	34,674.78	37,505.28	40,566.84
4	龙舒古镇商业开发地块土储项目	六安市	舒城县	75,138.24	81,271.77	87,905.99	95,081.75	102,843.28	111,238.37
5	老林业大厦周边商业开发地块土储项目	六安市	舒城县	25,412.20	27,486.60	29,730.33	32,157.22	34,782.21	37,621.48
6	红石谷路以南 70 亩地块	六安市	金寨县	7,585.75	8,143.53	8,742.32	9,385.15	10,075.24	10,816.07
7	黄林村 258.74 亩商服地块	六安市	金寨县	-	-	-	-	18,673.26	20,046.31
8	六舒路以西，货场路以南地块	六安市	裕安区	-	-	-	36,853.26	23,704.02	16,940.47

（3）土地收入预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）

1）六安市土地储备项目土地出让收入预测表（单元：万元）

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	城关镇卫生院东商业地块	六安市	舒城县	43,579.41	46,741.54	50,133.10	53,770.76	57,672.37	61,857.07
2	城关镇城东商业地块土储项目	六安市	舒城县	62,580.23	67,121.05	71,991.36	77,215.05	82,817.77	88,827.03
3	远大公司南商业开发地块土储项目	六安市	舒城县	27,401.70	29,389.97	31,522.50	33,809.78	36,263.01	38,894.26
4	龙舒古镇商业开发地块土储项目	六安市	舒城县	75,138.24	80,590.27	86,437.90	92,709.83	99,436.86	106,652.00
5	老林业大厦周边商业开发地块土储项目	六安市	舒城县	25,412.20	27,256.11	29,233.82	31,355.02	33,630.14	36,070.34
6	红石谷路以南 70 亩地块	六安市	金寨县	7,585.75	8,081.55	8,609.76	9,172.50	9,772.01	10,410.71
7	黄林村 258.74 亩商服地块	六安市	金寨县	-	-	-	-	18,111.28	19,295.03
8	六舒路以西，货场路以南地块	六安市	裕安区	-	-	-	36,034.33	23,004.32	16,317.73

3、土地出让收益预测

按照项目自融资开始至第 5 年完成全部土地出让，分别考虑各地级市、区县预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算

（1）六安市土地储备项目自融资开始至第 5 年土地出让收益预测表（100%）

单位：万元

序号	地块	市汇总	城关镇卫生院东商业地块	城关镇城东商业地块土储项目	远大公司南商业开发地块土储项目	龙舒古镇商业开发地块土储项目	老林业大厦周边商业开发地块土储项目	红石谷路以南 70 亩地块	黄林村 258.74 亩商服地块	六舒路以西，货场路以南地块
	地市	六安市	六安市	六安市	六安市	六安市	六安市	六安市	六安市	六安市
一	土地收入	458,572.01	56,545.41	96,597.02	38,779.19	106,336.47	32,972.98	7,585.75	40,069.04	79,686.15
二	扣除项目	99,161.96	12,206.39	20,838.90	8,366.40	22,941.53	7,117.82	1,663.58	8,735.60	17,291.74
1	上缴财政	-								
2	计提业务费	9,171.43	1,130.91	1,931.94	775.58	2,126.73	659.46	151.71	801.38	1,593.72
3	国有土地收益基金	18,342.89	2,261.82	3,863.88	1,551.17	4,253.46	1,318.92	303.43	1,602.76	3,187.45
4	计提教育资金	16,050.03	1,979.09	3,380.90	1,357.27	3,721.78	1,154.05	265.50	1,402.42	2,789.02
5	提取农业土地开发资金	568.95	49.12	70.53	28.88	79.18	28.64	32.65	120.75	159.20
6	计提廉租住房保证金	16,050.03	1,979.09	3,380.90	1,357.27	3,721.78	1,154.05	265.50	1,402.42	2,789.02
7	计提农田水利建设资金	16,050.03	1,979.09	3,380.90	1,357.27	3,721.78	1,154.05	265.50	1,402.42	2,789.02
8	道路建设资金	22,928.60	2,827.27	4,829.85	1,938.96	5,316.82	1,648.65	379.29	2,003.45	3,984.31
三	用于资金平衡土地相关收益	359,410.05	44,339.02	75,758.12	30,412.79	83,394.94	25,855.16	5,922.17	31,333.44	62,394.41

（2）六安市土地储备项目自融资开始至第 5 年土地出让收益预测表（90%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	城关镇卫生院东商业地块	城关镇城东商业地块土储项目	远大公司南商业开发地块土储项目	龙舒古镇商业开发地块土储项目	老林业大厦周边商业开发地块土储项目	红石谷路以南 70 亩地块	黄林村 258.74 亩商服地块	六舒路以西，货场路以南地块

	地市	六安市	六安市	六安市	六安市	六安市	六安市	六安市	六安市	六安市
一	土地收入	444,102.18	55,146.45	92,646.88	37,505.28	102,843.28	32,157.22	7,585.75	38,719.57	77,497.75
二	扣除项目	96,050.88	11,905.62	19,989.61	8,092.50	22,190.47	6,942.43	1,663.59	8,445.44	16,821.22
1	上缴财政	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	计提业务费	8,882.06	1,102.93	1,852.94	750.11	2,056.87	643.14	151.72	774.39	1,549.96
3	国有土地收益基金	17,764.09	2,205.86	3,705.88	1,500.21	4,113.73	1,286.29	303.43	1,548.78	3,099.91
4	计提教育资金	15,543.56	1,930.13	3,242.64	1,312.68	3,599.51	1,125.50	265.50	1,355.18	2,712.42
5	提取农业土地开发资金	568.95	49.12	70.53	28.88	79.18	28.64	32.65	120.75	159.20
6	计提廉租住房保证金	15,543.56	1,930.13	3,242.64	1,312.68	3,599.51	1,125.50	265.50	1,355.18	2,712.42
7	计提农田水利建设资金	15,543.56	1,930.13	3,242.64	1,312.68	3,599.51	1,125.50	265.50	1,355.18	2,712.42
8	道路建设资金	22,205.10	2,757.32	4,632.34	1,875.26	5,142.16	1,607.86	379.29	1,935.98	3,874.89
三	用于资金平衡土地相关收益	348,051.30	43,240.83	72,657.27	29,412.78	80,652.81	25,214.79	5,922.16	30,274.13	60,676.53

（3）六安市土地储备项目自融资开始至第 5 年土地出让收益预测表（80%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	城关镇卫生院东商业地块	城关镇城东商业地块土储项目	远大公司南商业开发地块土储项目	龙舒古镇商业开发地块土储项目	老林业大厦周边商业开发地块土储项目	红石谷路以南 70 亩地块	黄林村 258.74 亩商服地块	六舒路以西，货场路以南地块
	地市	六安市	六安市	六安市	六安市	六安市	六安市	六安市	六安市	六安市
一	土地收入	430,001.10	53,770.76	88,827.03	36,263.01	99,436.86	31,355.02	7,585.75	37,406.30	75,356.37
二	扣除项目	93,019.23	11,609.85	19,168.35	7,825.44	21,458.10	6,769.98	1,663.59	8,163.11	16,360.81

1	上缴财政	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	计提业务费	8,600.04	1,075.42	1,776.54	725.26	1,988.74	627.10	151.72	748.13	1,507.13
3	国有土地收益基金	17,200.03	2,150.83	3,553.08	1,450.52	3,977.47	1,254.20	303.43	1,496.25	3,014.25
4	计提教育资金	15,050.05	1,881.98	3,108.95	1,269.21	3,480.29	1,097.43	265.50	1,309.22	2,637.47
5	提取农业土地开发资金	568.95	49.12	70.53	28.88	79.18	28.64	32.65	120.75	159.20
6	计提廉租住房保证金	15,050.05	1,881.98	3,108.95	1,269.21	3,480.29	1,097.43	265.50	1,309.22	2,637.47
7	计提农田水利建设资金	15,050.05	1,881.98	3,108.95	1,269.21	3,480.29	1,097.43	265.50	1,309.22	2,637.47
8	道路建设资金	21,500.06	2,688.54	4,441.35	1,813.15	4,971.84	1,567.75	379.29	1,870.32	3,767.82
三	用于资金平衡土地相关收益	336,981.87	42,160.91	69,658.68	28,437.57	77,978.76	24,585.04	5,922.16	29,243.19	58,995.56

十、宣城市

（一）应付本息情况

宣城市四个县共计 4 个土地储备项目，本次计划总融资 54,841.00 万元，2019 年预计发行债券 1,555.00 万元，期限五年，假设五年期融资利率 4.00%，每年支付一次利息，到期偿还本金，按照土地储备预计出让年度偿还本金。

1、本次融资债券应还本付息情况如下：

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
宣城市	2018	-	54,841.00	-	54,841.00	-	-	-
	2019	54,841.00	-	-	54,841.00	4.00%	2,193.64	2,193.64
	2020	54,841.00	-	-	54,841.00	4.00%	2,193.64	2,193.64
	2021	54,841.00	-	-	54,841.00	4.00%	2,193.64	2,193.64
	2022	54,841.00	-		54,841.00	4.00%	2,193.64	2,193.64
	2023	54,841.00	-	54,841.00	-	4.00%	2,193.64	57,034.64
合计		-	54,841.00	54,841.00	-	-	10,968.20	65,809.20

2、高铁新区土地收储地块一项目于 2019 年预计发行债券 1,555.00 万元，假设融资利率 4.00%，期限 5 年，应付本息情况如下：

地级市	年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息合计
宣城市	2019	-	1,555.00	-	1,555.00	4.00%	-	-
	2020	1,555.00	-	-	1,555.00	4.00%	62.20	62.20
	2021	1,555.00	-	-	1,555.00	4.00%	62.20	62.20
	2022	1,555.00	-	-	1,555.00	4.00%	62.20	62.20
	2023	1,555.00	-	-	1,555.00	4.00%	62.20	62.20
	2024	1,555.00	-	1,555.00	-	4.00%	62.20	1,617.20
合计		-	1,555.00	1,555.00		-	311.00	1,866.00

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

宣城市四个县共 4 个土地储备项目涉及 8 个地块，分别是郎溪县四井地块、广德县横山路与太极大道交叉口地块、高铁新区土地收储地块一、徽山大道五龙

社区土地收储地块、徽山大道来苏社区土地收储地块、原丝厂土地收储地块、埠头上土地收储地块和原化肥厂土地收储地块。

经查询2017年至今各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、2018年省市GDP增速、土地出让金收入管理规定等因素,确定土储项目土地出让价格。

宣城市郎溪县2015-2017年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为8.60%、9.10%和8.40%，近三年平均增速8.70%，在宣城市政府工作报告中预计2018年GDP增速为8.50%,此次预测按照近三年平均增速与2018年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速8.50%；宣城市广德县2015-2017年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为8.40%、8.90%和9.10%，近三年平均增速8.80%，在宣城市政府工作报告中预计2018年GDP增速为8.50%，此次预测按照近三年平均增速与2018年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速8.50%；宣城市旌德县2015-2017年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为6.50%、7.30%和7.50%，近三年平均增速7.10%，在宣城市政府工作报告中预计2018年GDP增速为8.00%，此次预测按照近三年平均增速与2018年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速7.10%；宣城市旌德县2015-2017年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为6.10%、7.80%和8.00%，近三年平均增速7.30%，在宣城市政府工作报告中预计2018年GDP增速为8.50%，此次预测按照近三年平均增速与2018年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速7.30%。

2、出让产生的净现金流入

宣城市四个县共4个土地储备项目，自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。根据对委托方提供的相关材料的审核，分别以2018年GDP增速的100%、90%和80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起至第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑基本政策成本、政府收益和政策性基金等情况，按照谨慎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第五年数据计算，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	项目	按 2018 年 GDP 增速的 100%	按 2018 年 GDP 增速的 90%	按 2018 年 GDP 增速的 80%
1	郎溪县四井地块项目	43,376.28	41,700.60	40,077.07
2	广德县横山路与太极大道交叉口地块项目	58,610.82	56,349.07	54,157.50
3	高铁新区土地收储地块一项目	14,667.18	14,184.80	13,715.03
4	绩溪县徽山大道五龙社区等 4 个地块土地收储项目	48,550.94	46,914.16	45,321.38
合 计		225,120.44	216,800.50	208,728.20

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（利息保障倍数）

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入,通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询,结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年省市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素,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为:

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，按 2018 年 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 2.44、按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.35、按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.26。

表 1-1：按 2018 年 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的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
2019	-	2,193.64	2,193.64	-
2020	-	2,255.84	2,255.84	-
2021	-	2,255.84	2,255.84	-
2022	-	2,255.84	2,255.84	-
2023	54,841.00	2,255.84	57,096.84	165,205.22

2014	1,555.00	62.20	1,617.20	-
合计	56,396.00	11,279.20	67,675.20	165,205.22
本息覆盖倍数	2.44	-	-	-

表 1-2：按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的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
2019		2,193.64	2,193.64	-
2020		2,255.84	2,255.84	-
2021		2,255.84	2,255.84	-
2022		2,255.84	2,255.84	-
2023	54,841.00	2,255.84	57,096.84	159,148.63
2024	1,555.00	62.20	1,617.20	
合计	56,396.00	11,279.20	67,675.20	159,148.63
本息覆盖倍数	2.35			

表 1-3：按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的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
2019		2,193.64	2,193.64	-
2020		2,255.84	2,255.84	-
2021		2,255.84	2,255.84	-
2022		2,255.84	2,255.84	-
2023	54,841.00	2,255.84	57,096.84	153,270.98
2024	1,555.00	62.20	1,617.20	
合计	56,396.00	11,279.20	67,675.20	153,270.98
本息覆盖倍数	2.26			

（三）项目概况

1、宣城市土地储备项目

2018 年宣城市四个区县共计 4 个土地储备项目，规划收储面积共 538,598.15

平方米，各项目基本情况如下：

项目名称	地块名称	土地位置及四至范围	土地规划性质	规划收储面积（平方米）	项目投资总额（万元）	自有资金（万元）	融资资金（万元）	项目实施单位
郎溪县四井地块项目	四井地块	东至向阳大道、北临滨湖路、西至宛溪河、南至宣广高速	商住用地	92,521.00	7,535.00	782.00	6,753.00	郎溪县土地收购储备中心
广德县横山路与太极大道交叉口地块项目	横山路与太极大道交叉口地块	建平镇郎川大道南侧，东至宣城祥生房地产开发有限公司用地，，南至空地，西至香山路，北至郎川大道	商住用地	53,677.00	20,000.00	-	20,000.00	广德县土地收购储备中心
高铁新区土地收储地块一项目	高铁新区土地收储地块一	东至：中学路，南至居民点，西至：居民点。北至江村大道	商业	107,800.54	6,620.00	-	6,620.00	旌德县土地收购储备中心
绩溪县徽山大道五龙社区等4个地块土地收储项目	徽山大道五龙社区土地收储地块	东至规划道路；南至徽山大道；西至道路；北至西环线。	居住	65,224.68	5,841.00	9.00	5,832.00	绩溪县土地收购储备中心
绩溪县徽山大道五龙社区等4个地块土地收储项目	徽山大道来苏社区土地收储地块	东至看守所；南至徽山大道；西至和顺悦庄小区；北至待开发地块。	居住	82,667.08	1,123.00	-	1,123.00	绩溪县土地收购储备中心
绩溪县徽山大道五龙社区等4个地块土地收储项目	原丝厂土地收储地块	东至民宅；南至河滨路；西至民宅；北至民宅。	商业	47,840.54	6,000.00	-	6,000.00	绩溪县土地收购储备中心
绩溪县徽山大道五龙社区等4个地块土地收储项目	埠头上土地收储地块	东至民宅；南至河滨路；西至民宅；北至扬之南路。	居住	39,803.63	4,500.00	-	4,500.00	绩溪县土地收购储备中心
绩溪县徽山大道五龙社区等4个地块土地收储项目	原化肥厂土地收储地块	东至河流；南至道路；西至道路；北至扬之南路。	居住	49,063.68	5,568.00	-	5,568.00	绩溪县土地收购储备中心

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

宣城市 4 个土地储备项目，项目资金需求为 64,357.60 万元，其中自有资金 3,216.60 万元、融资资金 61,141.00 万元。

2、资金筹措

宣城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

本次发行债券对应的 8 宗地块将于 2023 年进行出让。项目融资还本付息通过土地出让金收入偿还。

表 1-1，按照 2018 年宣城市（区县）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：

地级市	区县	项目名称	预计GDP增长率	资金平衡方案				
宣城市	郎溪县	郎溪县四井地块项目	8.50%	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
				2019	-	270.12	270.12	-
				2020	-	270.12	270.12	-
				2021	-	270.12	270.12	-
				2022	-	270.12	270.12	-
				2023	6,753.00	270.12	7,023.12	43,376.28
				合计	6,753.00	1,350.60	8,103.60	43,376.28
				本息覆盖倍数	5.35	-	-	-
宣城市	广德县	广德县横山路与太极大道交叉口地块项目	8.50%	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
				2019	-	800.00	800.00	-
				2020	-	800.00	800.00	-
				2021	-	800.00	800.00	-
				2022	-	800.00	800.00	-
				2023	20,000.00	800.00	20,800.00	58,610.82
				合计	20,000.00	4,000.00	24,000.00	58,610.82
				本息覆盖倍数	2.44	-	-	-
宣城	旌德	高铁新区土地收储	8.00%	年度	融资本息支付			项目还款来源

市	县	地块一项目			本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	202.60	202.60	-
				2020	-	264.80	264.80	-
				2021	-	264.80	264.80	-
				2022	-	264.80	264.80	-
				2023	5,065.00	264.80	5,329.80	14,667.18
				2024	1,555.00	62.20	1,617.20	-
				合计	6,620.00	1,324.00	7,944.00	14,667.18
				本息覆盖倍数	1.85	-	-	-
宣城市	绩溪县	绩溪县徽山大道五龙社区等4个地块土地收储项目	8.50%	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
				2019	-	920.92	920.92	-
				2020	-	920.92	920.92	-
				2021	-	920.92	920.92	-
				2022	-	920.92	920.92	-
				2023	23,023.00	920.92	23,943.92	48,550.94
				合计	23,023.00	4,604.60	27,627.60	48,550.94
				本息覆盖倍数	1.76	-	-	-

表1-2，按照2018年宣城市（区县）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：

地级市	区县	项目名称	预计GDP增长率	资金平衡方案				
宣城市	郎溪县	郎溪县四井地块项目	8.50%	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
				2019	-	270.12	270.12	-
				2020	-	270.12	270.12	-
				2021	-	270.12	270.12	-
				2022	-	270.12	270.12	-
				2023	6,753.00	270.12	7,023.12	41,700.60
				合计	6,753.00	1,350.60	8,103.60	41,700.60
				本息覆盖倍数	5.15	-	-	-
宣城市	广德县	广德县横山路与太极大道交叉口地块项目	8.50%	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
				2019	-	800.00	800.00	-

				2020	-	800.00	800.00	-
				2021	-	800.00	800.00	-
				2022	-	800.00	800.00	-
				2023	20,000.00	800.00	20,800.00	56,349.07
				合计	20,000.00	4,000.00	24,000.00	56,349.07
				本息覆盖倍数	2.35	-	-	-

宣城市	旌德县	高铁新区土地收储地块一项目	8.00%	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
				2019	-	202.60	202.60	-
				2020	-	264.80	264.80	-
				2021	-	264.80	264.80	-
				2022	-	264.80	264.80	-
				2023	5,065.00	264.80	5,329.80	14,184.80
				2024	1,555.00	62.20	1,617.20	-
				合计	6,620.00	1,324.00	7,944.00	14,184.80
				本息覆盖倍数	1.79	-	-	-

宣城市	绩溪县	绩溪县徽山大道五龙社区等4个地块土地收储项目	8.50%	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
				2019	-	920.92	920.92	-
				2020	-	920.92	920.92	-
				2021	-	920.92	920.92	-
				2022	-	920.92	920.92	-
				2023	23,023.00	920.92	23,943.92	46,914.16
				合计	23,023.00	4,604.60	27,627.60	46,914.16
				本息覆盖倍数	1.70	-	-	-

表 1-3，按照 2018 年宣城市（区县）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：

地级市	区县	项目名称	预计GDP增长率	资金平衡方案				
宣城市	郎溪县	郎溪县四井地块项目	8.50%	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
				2019	-	270.12	270.12	-
				2020	-	270.12	270.12	-
				2021	-	270.12	270.12	-

				2022	-	270.12	270.12	-
				2023	6,753.00	270.12	7,023.12	40,077.07
				合计	6,753.00	1,350.60	8,103.60	40,077.07
				本息覆盖倍数	4.95	-	-	-

宣城市	广德县	广德县横山路与太极大道交叉口地块项目	8.50%	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
				2019	-	800.00	800.00	-
				2020	-	800.00	800.00	-
				2021	-	800.00	800.00	-
				2022	-	800.00	800.00	-
				2023	20,000.00	800.00	20,800.00	54,157.50
				合计	20,000.00	4,000.00	24,000.00	54,157.50
				本息覆盖倍数	2.26	-	-	-

宣城市	旌德县	高铁新区土地收储地块一项目	8.00%	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
				2019	-	202.60	202.60	-
				2020	-	264.80	264.80	-
				2021	-	264.80	264.80	-
				2022	-	264.80	264.80	-
				2023	5,065.00	264.80	5,329.80	13,715.03
				2024	1,555.00	62.20	1,617.20	-
				合计	6,620.00	1,324.00	7,944.00	13,715.03
				本息覆盖倍数	1.73	-	-	-

宣城市	绩溪县	绩溪县徽山大道五龙社区等4个地块土地收储项目	8.50%	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
				2019	-	920.92	920.92	-
				2020	-	920.92	920.92	-
				2021	-	920.92	920.92	-
				2022	-	920.92	920.92	-
				2023	23,023.00	920.92	23,943.92	45,321.38
				合计	23,023.00	4,604.60	27,627.60	45,321.38
				本息覆盖倍数	1.64	-	-	-

（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

经查询各地级市及区县土地交易中心信息，本次土地收储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）郎溪县四井地块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	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	郎国土告字[2017]08 号	郎溪县亭子山路东侧	郎溪县	69,867.00	2.00	-	21,550.00	3,084.43	2017.10.31	商住用地
2	郎国土告字[2018]3 号	建平镇钟桥河路南侧	郎溪县	39,296.00	2.00	-	17,800.00	4,529.72	2018.03.13	商住用地
3	郎国土告字[2018]1 号	建平镇涛峰路东侧	郎溪县	42,549.00	2.00	-	17,600.00	4,136.41	2018.01.24	商住用地
4		建平镇大岩路东侧	郎溪县	54,816.00	2.00	-	25,750.00	4,697.53	2018.01.24	商住用地
参考均价								4,004.30	-	-

2）广德县横山路与太极大道交叉口地块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	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	广国土出让公（告）字[2018]10 号	广德县太极大道、健民路、双桥路、天寿路等围合范围	广德县	45,281.00	2.00	-	38,850.24	8,579.81	2018.9.4	其他普通商品住房用地
2	广国土出让公（告）字[2018]9 号	广德县团结路、环城河、熙春河等围合范围	广德县	19,223.00	2.20	-	21,247.71	11,053.27	2018.8.31	其他普通商品住房用地
参考均价								9,316.93	-	-

3）高铁新区土地收储地块一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	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	旌国土告字[2017]10 号	旌阳镇城西	旌德县	18,630.20	≤1.8	-	2,500.00	1,341.91	2017-11-4	商住用地

参考均价	1,341.91	-	-

4）绩溪县徽山大道五龙社区等 4 个地块土地收储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	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让日期	用途
1	绩国土告字[2017]07 号	徽山大道	绩溪县	50,275.00	1.5		10,060.00	2,000.99	2018.1.2	其他普通商品住房用地
2	绩国土告字[2017]03 号	徽山大道	绩溪县	48,448.00	1.5		5,788.00	1,194.68	2017.7.17	其他普通商品住房用地
参考均价								1,605.30	-	-

（2）收储土地出让价格预测

本次预测参照土储项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对各地级市、区县土地储备项目进行价格预测。

具体计算如下：

1）2018 年土地出让价格预测

宣城市土地储备项目土地价格预测表（土地单价：元/㎡）

序号	项目	地块	地市	区县	2018 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(㎡)	参考平均单价(元/平米)	修正系数	预测土地单价(元/平米)

序号	项目	地块	地市	区县	2018 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(㎡)	参考平均单价(元/平米)	修正系数	预测土地单价(元/平米)
1	郎溪县四井地块项目	郎溪县四井地块	宣城市	郎溪县	8.50%	商住用地	92,521.00	4,004.30	1.00	4,004.30
2	广德县横山路与太极大道交叉口地块项目	广德县横山路与太极大道交叉口地块	宣城市	广德县	8.50%	商住用地	53,677.00	9,316.93	1.00	9,316.93
3	高铁新区土地收储地块一项目	高铁新区土地收储地块一	宣城市	旌德县	7.10%	商业	107,800.54	1,341.91	1.00	1,341.91
4	绩溪县徽山大道五龙社区等 4 个地块土地收储项目	徽山大道五龙社区土地收储地块	宣城市	绩溪县	7.30%	居住	65,224.68	1,605.30	1.00	1,605.30
		徽山大道来苏社区土地收储地块	宣城市	绩溪县	7.30%	居住	82,667.08	1,605.30	1.00	1,605.30
		原丝厂土地收储地块	宣城市	绩溪县	7.30%	商业	47,840.54	1,605.30	1.00	1,605.30
		埠头上土地收储地块	宣城市	绩溪县	7.30%	居住	39,803.63	1,605.30	1.00	1,605.30
		原化肥厂土地收储地块	宣城市	绩溪县	7.30%	居住	49,063.68	1,605.30	1.00	1,605.30

2）2019-2023 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）

宣城市土地储备项目土地价格预测表（土地单价：元/㎡）

序号	项目	地块	地市	区县	土地性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	郎溪县四井地块项目	郎溪县四井地块	宣城市	郎溪县	商住用地	4,004.30	4,344.67	4,713.97	5,114.66	5,549.41	6,021.11
2	广德县横山路与太极大道交叉口地块项目	广德县横山路与太极大道交叉口地块	宣城市	广德县	商住用地	9,316.93	10,108.87	10,968.12	11,900.41	12,911.94	14,009.45
3	高铁新区土地收储地块一项目	高铁新区土地收储地块一	宣城市	旌德县	商业	1,341.91	1,437.19	1,539.23	1,648.52	1,765.56	1,890.91
4	绩溪县徽山大道五龙社区等 4 个地块土地收储项目	徽山大道五龙社区土地收储地块	宣城市	绩溪县	居住	1,605.30	1,710.77	1,823.17	1,942.95	2,070.60	2,206.64
		徽山大道来苏社区土地收储地块	宣城市	绩溪县	居住	1,605.30	1,710.77	1,823.17	1,942.95	2,070.60	2,206.64

序号	项目	地块	地市	区县	土地性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
		原丝厂土地收储地块	宣城市	绩溪县	商业	1,605.30	1,710.77	1,823.17	1,942.95	2,070.60	2,206.64
		埠头上土地收储地块	宣城市	绩溪县	居住	1,605.30	1,710.77	1,823.17	1,942.95	2,070.60	2,206.64
		原化肥厂土地收储地块	宣城市	绩溪县	居住	1,605.30	1,710.77	1,823.17	1,942.95	2,070.60	2,206.64

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。土地增长率取数各地级市、区县2015-2017年近三年GDP平均增长率、2018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）

宣城市土地储备项目土地出让收入预测表（单元：万元）

序号	项目	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	郎溪县四井地块项目	郎溪县四井地块	郎溪县	商住用地	37,048.18	40,197.32	43,614.12	47,321.35	51,343.70	55,707.91
2	广德县横山路与太极大道交叉口地块项目	广德县横山路与太极大道交叉口地块	广德县	商住用地	50,010.49	54,261.38	58,873.58	63,877.83	69,307.42	75,198.52
3	高铁新区土地收储地块一项目	高铁新区土地收储地块一	旌德县	商业	13,419.17	14,371.97	15,392.38	16,485.28	17,655.69	18,909.19
4	绩溪县徽山大道五龙社区等4个地块土地收储项目	徽山大道五龙社区土地收储地块	绩溪县	居住	8,748.93	9,387.62	10,072.90	10,808.22	11,597.22	12,443.83
		徽山大道来苏社区土地收储地块	绩溪县	居住	13,270.55	14,239.32	15,278.78	16,394.12	17,590.89	18,875.04
		原丝厂土地收储地块	绩溪县	商业	7,679.79	8,240.43	8,841.98	9,487.44	10,180.02	10,923.17
		埠头上土地收储地块	绩溪县	居住	6,389.13	6,855.54	7,355.99	7,892.98	8,469.16	9,087.42
		原化肥厂土地收储地块	绩溪县	居住	7,876.71	8,451.73	9,068.69	9,730.70	10,441.05	11,203.25

（2）土地收入预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）

宣城市土地储备项目土地出让收入预测表（单元：万元）

序号	项目	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	郎溪县四井地块项目	郎溪县四井地块	郎溪县	商住用地	37,048.18	39,882.38	42,933.35	46,217.76	49,753.45	53,559.57
2	广德县横山路与太极大道交叉口地块项目	广德县横山路与太极大道交叉口地块	广德县	商住用地	50,010.49	53,836.31	57,954.79	62,388.35	67,161.04	72,298.84
3	高铁新区土地收储地块一项目	高铁新区土地收储地块一	旌德县	商业	13,419.17	14,276.67	15,188.98	16,159.58	17,192.19	18,290.79
4	绩溪县徽山大道五龙社区等 4 个地块土地收储项目	徽山大道五龙社区土地收储地块	绩溪县	居住	8,748.93	9,323.74	9,936.33	10,589.13	11,284.83	12,026.25
		徽山大道来苏社区土地收储地块	绩溪县	居住	13,270.55	14,142.44	15,071.61	16,061.80	17,117.05	18,241.65
		原丝厂土地收储地块	绩溪县	商业	7,679.79	8,184.36	8,722.09	9,295.12	9,905.80	10,556.62
		埠头上土地收储地块	绩溪县	居住	6,389.13	6,808.90	7,256.25	7,732.98	8,241.03	8,782.47
		原化肥厂土地收储地块	绩溪县	居住	7,876.71	8,394.22	8,945.73	9,533.46	10,159.79	10,827.30

（3）土地收入预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）

宣城市土地储备项目土地出让收入预测表（单元：万元）

序号	项目	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	郎溪县四井地块项目	郎溪县四井地块	郎溪县	商住用地	37,048.18	39,567.44	42,258.04	45,131.56	48,200.48	51,478.13
2	广德县横山路与太极大道交叉口地块项目	广德县横山路与太极大道交叉口地块	广德县	商住用地	50,010.49	53,411.19	57,043.14	60,922.05	65,064.74	69,489.12
3	高铁新区土地收储地块一项目	高铁新区土地收储地块一	旌德县	商业	13,419.17	14,181.37	14,986.87	15,838.18	16,737.78	17,688.49
4	绩溪县徽山大道五龙社	徽山大道五龙社区土地收储地块	绩溪县	居住	8,748.93	9,259.87	9,800.62	10,372.98	10,978.75	11,619.89

序号	项目	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
	区等 4 个地块土地收储项目	徽山大道来苏社区土地收储地块	绩溪县	居住	13,270.55	14,045.55	14,865.77	15,733.94	16,652.79	17,625.28
		原丝厂土地收储地块	绩溪县	商业	7,679.79	8,128.30	8,602.97	9,105.39	9,637.13	10,199.92
		埠头上土地收储地块	绩溪县	居住	6,389.13	6,762.25	7,157.15	7,575.13	8,017.51	8,485.72
		原化肥厂土地收储地块	绩溪县	居住	7,876.71	8,336.71	8,823.56	9,338.86	9,884.23	10,461.46

3、土地出让收益预测

按照项目融资开始至第 5 年完成全部土地出让，分别考虑各地级市、区县预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算

（1）宣城市土地储备项目第 5 年土地出让收益预测表（100%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	郎溪县四井地块项目	广德县横山路与太极大道交叉口地块项目	高铁新区土地收储地块一项目	绩溪县徽山大道五龙社区等 4 个地块土地收储项目
	地市	宣城市	宣城市	宣城市	宣城市	宣城市
一	土地收入	212,348.33	55,707.91	75,198.52	18,909.19	62,532.71
二	扣除项目	47,143.11	12,331.63	16,587.70	4,242.01	13,981.77
1	农业土地开发资金	426.47	75.87	44.02	82.00	224.58
2	国有土地收益基金	8,493.94	2,228.32	3,007.94	756.37	2,501.31
3	被征地农民保障基金	4,246.96	1,114.16	1,503.97	378.18	1,250.65
4	保障性住房建设基金	10,617.43	2,785.40	3,759.93	945.46	3,126.64
5	农田水利建设资金	4,246.96	1,114.16	1,503.97	378.18	1,250.65
6	教育基金	4,246.96	1,114.16	1,503.97	378.18	1,250.65

序号	项目	市汇总	郎溪县四井地块项目	广德县横山路与太极大道交叉口地块项目	高铁新区土地收储地块一项目	绩溪县徽山大道五龙社区等4个地块土地收储项目
7	土地出让业务费	4,246.96	1,114.16	1,503.97	378.18	1,250.65
8	交通资金	10,617.43	2,785.40	3,759.93	945.46	3,126.64
三	用于资金平衡土地相关收益	165,205.22	43,376.28	58,610.82	14,667.18	48,550.94

（2）宣城市土地储备项目第5年土地出让收益预测表（90%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	郎溪县四井地块项目	广德县横山路与太极大道交叉口地块项目	高铁新区土地收储地块一项目	绩溪县徽山大道五龙社区等4个地块土地收储项目
	地市	宣城市	宣城市	宣城市	宣城市	宣城市
一	土地收入	204,583.49	53,559.57	72,298.84	18,290.79	60,434.29
二	扣除项目	45,434.86	11,858.97	15,949.77	4,105.99	13,520.13
1	农业土地开发资金	426.47	75.87	44.02	82	224.58
2	国有土地收益基金	8,183.33	2,142.38	2,891.95	731.63	2,417.37
3	被征地农民保障基金	4,091.68	1,071.19	1,445.98	365.82	1,208.69
4	保障性住房建设基金	10,229.17	2,677.98	3,614.94	914.54	3,021.71
5	农田水利建设资金	4,091.68	1,071.19	1,445.98	365.82	1,208.69
6	教育基金	4,091.68	1,071.19	1,445.98	365.82	1,208.69
7	土地出让业务费	4,091.68	1,071.19	1,445.98	365.82	1,208.69
8	交通资金	10,229.17	2,677.98	3,614.94	914.54	3,021.71
三	用于资金平衡土地相关收益	159,148.63	41,700.60	56,349.07	14,184.80	46,914.16

（3）宣城市土地储备项目第5年土地出让收益预测表（80%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	郎溪县四井地块项目	广德县横山路与太极大道交叉口地块项目	高铁新区土地收储地块一项目	绩溪县徽山大道五龙社区等4个地块土地收储项目
	地市	宣城市	宣城市	宣城市	宣城市	宣城市
一	土地收入	197,048.01	51,478.13	69,489.12	17,688.49	58,392.27
二	扣除项目	43,777.03	11,401.06	15,331.62	3,973.46	13,070.89
1	农业土地开发资金	426.47	75.87	44.02	82	224.58
2	国有土地收益基金	7,881.92	2,059.13	2,779.56	707.54	2,335.69
3	被征地农民保障基金	3,940.96	1,029.56	1,389.78	353.77	1,167.85
4	保障性住房建设基金	9,852.40	2,573.91	3,474.46	884.42	2,919.61
5	农田水利建设资金	3,940.96	1,029.56	1,389.78	353.77	1,167.85
6	教育基金	3,940.96	1,029.56	1,389.78	353.77	1,167.85
7	土地出让业务费	3,940.96	1,029.56	1,389.78	353.77	1,167.85
8	交通资金	9,852.40	2,573.91	3,474.46	884.42	2,919.61
三	用于资金平衡土地相关收益	153,270.98	40,077.07	54,157.50	13,715.03	45,321.38

十一、池州市

（一）应付本息情况

池州市贵池区共计 6 个土地储备项目，计划总融资 47,755.00 万元，期限五年，假设五年期融资利率 4.00%，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
池州市	2018	-	47,755.00	-	47,755.00	4.00%	-	-
	2019	47,755.00	-	-	47,755.00	4.00%	1,910.20	1,910.20
	2020	47,755.00	-	-	47,755.00	4.00%	1,910.20	1,910.20
	2021	47,755.00	-	-	47,755.00	4.00%	1,910.20	1,910.20
	2022	47,755.00	-	-	47,755.00	4.00%	1,910.20	1,910.20
	2023	47,755.00	-	47,755.00	-	4.00%	1,910.20	49,665.20
合计		-	47,755.00	47,755.00	-	-	9,551.00	57,306.00

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

池州市贵池区共计 6 个土地储备项目涉及 10 个地块，分别是梅州晓雪二期、诗意田园小镇一期、休闲运动公园、长久新材料研发中心、工业综合服务地块、非金属矿产业园、恒河动力项目地块、前江消防站南侧地块、环（滨）湖新城（原滨江名城）、中汽研试验场。

经查询 2015 年至今各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、2018 年省市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素,确定土储项目土地出让价格。

池州市贵池区 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.00%、8.00%和 5.60%,近三年平均增速 7.20%,在池州市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 5.80%,此次预测按照近三年平均增速与 2018 年预计增速孰低计算土地价格的增长,即增速 5.80%。

2、出让产生的净现金流入

池州市贵池区共 6 个土地储备项目，按自融资开始日起第一年至第五年开始土地挂牌交易,且全部于五年内出让完毕。根据对委托方提供的相关材料的审核,分别以 2018 年 GDP 增速 5.80%的 100%、90%和 80%比例计算土地价格的增长,以融资开始日起至第五年末土地挂牌交易的现金流入,考虑基本政策成本、政府收益和政策性基金等情况,按照谨慎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第一年至第五年数据计算,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	项目	按 2018 年 GDP 增速的 100%	按 2018 年 GDP 增速的	按 2018 年 GDP 增速的 80%
1	梅洲晓雪二期地块项目	7,021.45	6,902.54	6,785.41
2	诗意田园小镇一期地块项目	26,133.52	25,667.44	25,208.22
3	休闲运动公园地块项目	6,242.08	6,112.03	5,984.08
4	长九新材料研发中心项目地块	5,431.81	5,334.94	5,239.49
5	前江工业园 2018 年工业综合服务地块等 4 个地块土地储备专项债券项目	18,684.85	18,339.26	17,998.95
6	高新区 2018 年环（滨）湖新城（原滨江名城）等 2 个地块土地储备专项债券项目	49,818.52	48,942.73	48,079.91
合 计		113,332.23	111,298.94	109,296.06

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（利息保障倍数）

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入,通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询,结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年省市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素,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为:

本次发行债券对应的 9 宗地块收储土地在发债期间分年出让，实现收入。按 2018 年 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 1.98;按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增长的情况下,本息覆盖倍数为 1.94;按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增长的情况下,本息覆盖倍数为 1.91。

表 1-1：按 2018 年 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的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
2019	-	1,910.20	1,910.20	3,769.55
2020	-	1,910.20	1,910.20	35,053.76
2021	-	1,910.20	1,910.20	23,516.35
2022	-	1,910.20	1,910.20	25,686.53
2023	47,755.00	1,910.20	49,665.20	25,306.04
合计	47,755.00	9,551.00	57,306.00	113,332.23
本息覆盖倍数	1.98	-	-	-

表 1-2：按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的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
2019	-	1,910.20	1,910.20	3,748.89
2020	-	1,910.20	1,910.20	34,670.48
2021	-	1,910.20	1,910.20	23,131.72
2022	-	1,910.20	1,910.20	25,127.89
2023	47,755.00	1,910.20	49,665.20	24,619.96
合计	47,755.00	9,551.00	57,306.00	111,298.94
本息覆盖倍数	1.94	-	-	-

表 1-3：按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的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
2019	-	1,910.20	1,910.20	3,728.22
2020	-	1,910.20	1,910.20	34,289.31
2021	-	1,910.20	1,910.20	22,751.30
2022	-	1,910.20	1,910.20	24,578.41
2023	47,755.00	1,910.20	49,665.20	23,948.82
合计	47,755.00	9,551.00	57,306.00	109,296.06
本息覆盖倍数	1.91	-	-	-

（三）项目概况

2018 年池州市贵池区共计 6 个土地储备项目，规划收储面积共 2,452,419.17 平方米，各项目基本情况如下：

项目	地块名称	土地位置及四至范围	土地规划性质	规划收储面积（平方米）	项目投资总额（万元）	自有资金（万元）	融资资金（万元）	项目实施单位
梅洲晓雪二期地块项目	梅州晓雪二期	西至秋浦河、东至杏花联圩，北至下丰赛闸站	商业服务业设施用地	47,058.00	962.42	290.90	671.52	池州市贵池区土地收储中心
诗意田园小镇一期地块项目	诗意田园小镇一期	西至秋浦河、南至十里路、东至福康路	商业服务业设施用地	173,357.00	2,757.24	401.84	2,355.40	池州市贵池区土地收储中心
休闲运动公园地块项目	休闲运动公园	西至秋浦河、南至宁宜城际铁路、东至秋浦河景观大道	商业服务业设施用地	40,081.00	640.37	308.22	332.15	池州市贵池区土地收储中心
长九新材料研发中心项目地块	长久新材料研发中心	西至福康路、南至长岗社区、东至 318 国道	商业服务业设施用地	36,032.00	655.31	-	655.31	池州市贵池区土地收储中心
前江工业园 2018 年工业综合服务地块等 4 个地块土地储	工业综合服务地块	北至老前江大道、东至前江大道北，南至升金西路	商业用地	51,990.00	855.43	-	855.43	池州市贵池区土地收储中心
	非金属矿	北至升金西路，东至前江大道	工业用地	254,466.00	5,455.26	-	5,455.26	池州市贵池区

备专项债券项目	产业园	北，西至景江路						土地收储中心
	恒河动力项目地块	北至金源西路，东至前江大道北，南至金川路，西至老前江工业大道	工业用地	293,152.00	5,801.98	-	5,801.98	池州市贵池区土地收储中心
	前江消防站南侧地块	北至前江大道南，南至兴丰东路	商业用地	18,729.00	270.37	-	270.37	池州市贵池区土地收储中心
高新区2018年环（滨）湖新城（原滨江名城）等2个地块土地储备专项债券项目	环（滨）湖新城（原滨江名城）	牧之路（东外环）以东、生态大道以北、康庄大道以西、钟宁路以南	商住用地	158,887.50	3,775.39	1,788.66	1,986.73	池州市贵池区土地收储中心
	中汽研试验场	北至生态大道，西至迎宾花园，南至迎宾大道	工业用地	1,378,666.67	29,370.85	-	29,370.85	池州市贵池区土地收储中心

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

池州市贵池区共6个土地储备项目涉及10个地块，项目资金需求为50,544.62万元，其中自有资金2,789.62万元、融资资金47,755.00万元。

2、资金筹措

池州市贵池区项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡

本次发行债券对应的10宗地块收储土地出让计划：

地块	合计	土地分年出让比例					
		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
梅洲晓雪二期地块	100%	-	20%	20%	20%	20%	20%
诗意田园小镇一期地块	100%	-	-	40%	20%	20%	20%

休闲运动公园	100%	-	-	-	40%	40%	20%
长久新材料研发中心	100%	-	-	40%	20%	20%	20%
工业综合服务地块	100%	-	-	40%	20%	20%	20%
非金属矿产业园	100%	-	-	40%	20%	20%	20%
恒河动力项目地块	100%	-	-	40%	30%	20%	10%
前江消防站南侧地块	100%	-	-	-	-	50%	50%
环（滨）湖新城（原滨江名城）	100%	-	-	40%	20%	20%	20%
中汽研试验场	100%	-	20%	20%	20%	20%	20%

项目融资还本付息通过土地出让金收入逐年偿还。

表 1-1，按照 2018 年池州市贵池区 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：

地级市	区县	项目名称	预计GDP增长率	资金平衡方案				
池州市	贵池区	梅洲晓雪二期地块项目	5.80%	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
				2019	-	26.86	26.86	1,250.56
				2020	-	26.86	26.86	1,323.10
				2021	-	26.86	26.86	1,399.84
				2022	-	26.86	26.86	1,481.03
				2023	671.52	26.86	698.38	1,566.92
				合计	671.52	134.30	805.82	7,021.45
				本息覆盖倍数	8.71	-	-	-
池州市	贵池区	诗意田园小镇一期地块项目	5.80%	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
				2019	-	94.22	94.22	
				2020	-	94.22	94.22	9,748.31
				2021	-	94.22	94.22	5,156.86
				2022	-	94.22	94.22	5,455.96
				2023	2,355.40	94.22	2,449.62	5,772.39
				合计	2,355.40	471.10	2,826.50	26,133.52
				本息覆盖倍数	9.25	-	-	-
池州	贵池	休闲运	5.80%	年度	融资本息支付			项目还款来源

市	区	动公园地块项目			本金	利息	本息合计	土地相关收益
				2019	-	13.29	13.29	-
				2020	-	13.29	13.29	-
				2021	-	13.29	13.29	2,384.58
				2022	-	13.29	13.29	2,522.89
				2023	332.15	13.29	345.44	1,334.61
				合计	332.15	66.45	398.60	6,242.08
				本息覆盖倍数	15.66	-	-	-
池州市	贵池区	长九新材料研发中心项目地块	5.80%	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
				2019	-	26.21	26.21	-
				2020	-	26.21	26.21	2,026.17
				2021	-	26.21	26.21	1,071.85
				2022	-	26.21	26.21	1,134.01
				2023	655.31	26.21	681.52	1,199.78
				合计	655.31	131.05	786.36	5,431.81
				本息覆盖倍数	6.91	-	-	-
池州市	贵池区	前江工业园2018年工业综合服务地块等4个地块土地储备专项债券项目	5.80%	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
				2019	-	495.32	495.32	-
				2020	-	495.32	495.32	5,983.49
				2021	-	495.32	495.32	3,643.85
				2022	-	495.32	495.32	4,661.43
				2023	12,383.04	495.32	12,878.36	4,396.08
				合计	12,383.04	2,476.60	14,859.64	18,684.85
				本息覆盖倍数	1.26	-	-	-
池州市	贵池区	高新区2018年环（滨）湖新城（原滨江名城）等2个地块土地储备专	5.80%	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
				2019	-	1,254.30	1,254.30	2,518.99
				2020	-	1,254.30	1,254.30	15,972.68
				2021	-	1,254.30	1,254.30	9,859.38
				2022	-	1,254.30	1,254.30	10,431.23
				2023	31,357.58	1,254.30	32,611.88	11,036.24
				合计	31,357.58	6,271.50	37,629.08	49,818.52
				本息覆盖倍数	1.32	-	-	-

		项债券项目						

表 1-2，按照 2018 年池州市贵池区 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：

地级市	区县	项目名称	预计GDP增长率	资金平衡方案				
池州市	贵池区	梅洲晓雪二期地块项目	5.80%	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
				2019	-	26.86	26.86	1,243.71
				2020	-	26.86	26.86	1,308.63
				2021	-	26.86	26.86	1,376.94
				2022	-	26.86	26.86	1,448.82
				2023	671.52	26.86	698.38	1,524.44
				合计	671.52	134.30	805.82	6,902.54
				本息覆盖倍数	8.57	-	-	-
池州市	贵池区	诗意田园小镇一期地块项目	5.80%	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
				2019	-	94.22	94.22	-
				2020	-	94.22	94.22	9,641.73
				2021	-	94.22	94.22	5,072.51
				2022	-	94.22	94.22	5,337.30
				2023	2,355.40	94.22	2,449.62	5,615.90
				合计	2,355.40	471.10	2,826.50	25,667.44
				本息覆盖倍数	9.08	-	-	-
池州市	贵池区	休闲运动公园地块项目	5.80%	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
				2019	-	13.29	13.29	-
				2020	-	13.29	13.29	-
				2021	-	13.29	13.29	2,345.58
				2022	-	13.29	13.29	2,468.02

				2023	332.15	13.29	345.44	1,298.43
				合计	332.15	66.45	398.60	6,112.03
				本息覆盖倍数	15.33	-	-	-

池州市	贵池区	长九新材料研发中心项目地块	5.80%	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
				2019	-	26.21	26.21	
				2020	-	26.21	26.21	2,004.02
				2021	-	26.21	26.21	1,054.31
				2022	-	26.21	26.21	1,109.35
				2023	655.31	26.21	681.52	1,167.26
				合计	655.31	131.05	786.36	5,334.94
				本息覆盖倍数	6.78	-	-	-

池州市	贵池区	前江工业园2018年工业综合服务地块等4个地块土地储备专项债券项目	5.80%	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
				2019	-	495.32	495.32	-
				2020	-	495.32	495.32	5,918.07
				2021	-	495.32	495.32	3,584.25
				2022	-	495.32	495.32	4,560.05
				2023	12,383.04	495.32	12,878.36	4,276.89
				合计	12,383.04	2,476.60	14,859.64	18,339.26
				本息覆盖倍数	1.23	-	-	-

池州市	贵池区	高新区2018年环（滨）湖新城（原滨江名城）等2个地块土地储备专项债券项目	5.80%	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
				2019	-	1,254.30	1,254.30	2,505.18
				2020	-	1,254.30	1,254.30	15,798.04
				2021	-	1,254.30	1,254.30	9,698.12
				2022	-	1,254.30	1,254.30	10,204.36
				2023	31,357.58	1,254.30	32,611.88	10,737.03
				合计	31,357.58	6,271.50	37,629.08	48,942.73
				本息覆盖倍数	1.3	-	-	-

表 1-3，按照 2018 年池州市贵池区 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：

地级市	区县	项目名称	预计GDP增长率	资金平衡方案				
池州市	贵池区	梅洲晓雪二期地块项目	5.80%	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
				2019	-	26.86	26.86	1,236.85
				2020	-	26.86	26.86	1,294.24
				2021	-	26.86	26.86	1,354.30
				2022	-	26.86	26.86	1,417.13
				2023	671.52	26.86	698.38	1,482.89
				合计	671.52	134.30	805.82	6,785.41
				本息覆盖倍数	8.42	-	-	-
池州市	贵池区	诗意田园小镇一期地块项目	5.80%	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
				2019	-	94.22	94.22	
				2020	-	94.22	94.22	9,535.72
				2021	-	94.22	94.22	4,989.09
				2022	-	94.22	94.22	5,220.58
				2023	2,355.40	94.22	2,449.62	5,462.83
				合计	2,355.40	471.10	2,826.50	25,208.22
				本息覆盖倍数	8.92	-	-	-
池州市	贵池区	休闲运动公园地块项目	5.80%	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
				2019	-	13.29	13.29	-
				2020	-	13.29	13.29	-
				2021	-	13.29	13.29	2,307.00
				2022	-	13.29	13.29	2,414.05
				2023	332.15	13.29	345.44	1,263.03
				合计	332.15	66.45	398.60	5,984.08
				本息覆盖倍数	15.01	-	-	-

池州市	贵池区	长九新材料研发中心项目地块	5.80%	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
				2019	-	26.21	26.21	-
				2020	-	26.21	26.21	1,981.99
				2021	-	26.21	26.21	1,036.98
				2022	-	26.21	26.21	1,085.09
				2023	655.31	26.21	681.52	1,135.43
				合计	655.31	131.05	786.36	5,239.49
				本息覆盖倍数	6.66	-	-	-

池州市	贵池区	前江工业园2018年工业综合服务地块等4个地块土地储备专项债券项目	5.80%	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
				2019	-	495.32	495.32	-
				2020	-	495.32	495.32	5,853.00
				2021	-	495.32	495.32	3,525.30
				2022	-	495.32	495.32	4,460.33
				2023	12,383.04	495.32	12,878.36	4,160.32
				合计	12,383.04	2,476.60	14,859.64	17,998.95
				本息覆盖倍数	1.21	-	-	-

池州市	贵池区	高新区2018年环（滨）湖新城（原滨江名城）等2个地块土地储备专项债券项目	5.80%	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
				2019	-	1,254.30	1,254.30	2,491.37
				2020	-	1,254.30	1,254.30	9,538.63
				2021	-	1,254.30	1,254.30	9,981.22
				2022	-	1,254.30	1,254.30	10,444.35
				2023	31,357.58	1,254.30	32,611.88	15,624.34
				合计	31,357.58	6,271.50	37,629.08	48,079.91
				本息覆盖倍数	1.28	-	-	-

（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

经查询各地级市及区县土地交易中心信息，本次评价参考下述土地出让地块的出让价格，考虑各年 GDP 实际增长率得出 2018 年实际出让价格，然后考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，最后依据参考地块面积加权平均得出预计出让价格，具体情况如下：

1）池州市贵池区土储项目（梅州晓雪二期、诗意田园小镇一期、休闲运动公园、长久新材料研发中心）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让时间	用途
1	招拍挂文件	2015-38	杏花村文化旅游区	23,367.00	2.00	46,734.00	2,712.00	1,160.61	2015 年	其他商服用地
2	招拍挂文件	2015-40	杏花村文化旅游区	27,027.00	2.00	54,054.00	3,116.00	1,152.92	2015 年	其他商服用地
预测土地单价(元/平米)								1,395.45	-	-

2）池州市贵池区土储项目（非金属矿产业园、恒河动力项目地块 ）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让时间	用途
1	招拍挂文件	2018-20	前江工业园区	72,333.00	1.00	72,333.00	1,130.00	156.22	2018 年	工业用地
2	招拍挂文件	2018-19	前江工业园区	123,840.00	1.00	123,840.00	1,920.00	155.04	2018 年	工业用地
预测土地单价(元/平米)								155.48	-	-

3）池州市贵池区土储项目（工业综合服务地块、前江消防站南侧地块 ）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让时间	用途
1	招拍挂文件	2015-21	前江工业园区	57,823.80	1.8	104,082.84	5,996.00	1,036.94	2015 年	其他商服用地
2	招拍挂文件	2015-24	前江工业园区	45,864.60	1.8	82,556.28	4,685.00	1,021.48	2015 年	其他商服用地
预测土地单价(元/平米)								1,242.95	-	-

4）池州市贵池区土储项目（中汽研试场）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让时间	用途
1	招拍挂文件	2017-8	池州高新技术产业开发区	105,864.00	1.00	105,864.00	960.00	90.68	2017 年	工业用地
预测土地单价(元/平米)								95.94	-	-

5）池州市贵池区土储项目（环（滨）湖新城（原滨江名城））周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标总地价（万元）	平均价格（元/㎡）	出让时间	用途
1	招拍挂文件	2015-51	G50 与铜九铁路之间地块一	2,401.00	1.2	2,881.20	242.00	1,007.91	2015 年	其他商服用地
2	招拍挂文件	2015-43	铜九铁路与宁安高铁之间地块二	33,053.00	1.1	36,358.30	5,865.00	1,774.42	2015 年	其他商服用地
预测土地单价(元/平米)								2,078.43	-	-

（2）收储土地出让价格预测

具体计算如下：

1）2018 年土地出让价格预测

池州市贵池区土地储备项目土地价格预测表（土地单价：元/㎡）

序号	地块	地市	区县	2018 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(㎡)	预测土地单价(元/平米)
1	梅州晓雪二期	池州市	贵池区	5.80%	商业服务业设施	47,058.00	1,395.45

					用地		
2	诗意田园小镇一期	池州市	贵池区	5.80%	商业服务业设施用地	173,357.00	1,395.45
3	休闲运动公园	池州市	贵池区	5.80%	商业服务业设施用地	40,081.00	1,395.45
4	长久新材料研发中心	池州市	贵池区	5.80%	商业服务业设施用地	36,032.00	1,395.45
5	工业综合服务地块	池州市	贵池区	5.80%	商住用地	51,990.00	1,242.95
6	非金属矿产业园	池州市	贵池区	5.80%	工业用地	250,600.00	155.48
7	恒河动力项目地块	池州市	贵池区	5.80%	工业用地	288,800.00	155.48
8	前江消防站南侧地块	池州市	贵池区	5.80%	商业用地	18,729.00	1,242.95
9	环（滨）湖新城（原滨江名城）	池州市	贵池区	5.80%	商住用地	158,887.50	2,078.43
10	中汽研试验场	池州市	贵池区	5.80%	工业用地	1,378,666.67	95.94

2）2019-2023 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）

池州市贵池区土地储备项目土地价格预测表（土地单价：元/㎡）

序号	地块	地市	区县	土地性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	梅州晓雪二期	池州市	贵池区	商业服务业设施用地	1,395.45	1,476.39	1,562.02	1,652.61	1,748.47	1,849.88
2	诗意田园小镇一期	池州市	贵池区	商业服务业设施用地	1,395.45	1,476.39	1,562.02	1,652.61	1,748.47	1,849.88
3	休闲运动公园	池州市	贵池区	商业服务业设施用地	1,395.45	1,476.39	1,562.02	1,652.61	1,748.47	1,849.88
4	长久新材料研发中心	池州市	贵池区	商业服务业设施用地	1,395.45	1,476.39	1,562.02	1,652.61	1,748.47	1,849.88
5	工业综合服务地块	池州市	贵池区	商住用地	1,242.95	1,315.05	1,391.32	1,472.01	1,557.39	1,647.72

6	非金属矿产业园	池州市	贵池区	工业用地	155.48	164.49	174.03	184.13	194.81	206.11
7	恒河动力项目地块	池州市	贵池区	工业用地	155.48	164.49	174.03	184.13	194.81	206.11
8	前江消防站南侧地块	池州市	贵池区	商业用地	1,242.95	1,315.04	1,391.31	1,472.01	1,557.39	1,647.71
9	环（滨）湖新城（原滨江名城）	池州市	贵池区	商住用地	2,078.43	2,198.98	2,326.52	2,461.46	2,604.23	2,755.27
10	中汽研试验场	池州市	贵池区	工业用地	95.94	101.51	107.39	113.62	120.21	127.19

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。土地增长率取数各地级市、区县2015-2017年近三年GDP平均增长率、2018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）

1）池州市贵池区土地储备项目土地出让收入预测表（单元：万元）

序号	地块	地市	区县	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1	梅州晓雪二期	池州市	贵池区	-	1,389.52	1,470.11	1,555.37	1,645.59	1,741.03
2	诗意田园小镇一期	池州市	贵池区	-	-	10,831.46	5,729.84	6,062.17	6,413.78
3	休闲运动公园	池州市	贵池区	-	-	-	2,649.54	2,803.21	1,482.90
4	长久新材料研发中心	池州市	贵池区	-	-	2,251.30	1,190.94	1,260.01	1,333.09
5	工业综合服务地块	池州市	贵池区	-	-	2,893.39	1,530.60	1,619.38	1,713.30
6	非金属矿产业园	池州市	贵池区	-	-	1,744.51	922.84	976.37	1,033.00

7	恒河动力项目地块	池州市	贵池区	-	-	2,010.43	1,595.28	1,125.20	595.23
8	前江消防站南侧地块	池州市	贵池区	-	-	-	-	1,458.41	1,543.00
9	环（滨）湖新城（原滨江名城）	池州市	贵池区	-	-	14,786.22	7,821.91	8,275.58	8,755.56
10	中汽研试验场	池州市	贵池区	-	2,798.88	2,961.21	3,132.96	3,314.67	3,506.92

（2）土地收入预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）

1）池州市贵池区土地储备项目土地出让收入预测表（单元：万元）

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	梅州晓雪二期	池州市	贵池区	-	1,381.90	1,454.03	1,529.93	1,609.80	1,693.83
2	诗意田园小镇一期	池州市	贵池区	-	-	10,713.03	5,636.12	5,930.33	6,239.89
3	休闲运动公园	池州市	贵池区	-	-	-	2,606.20	2,742.24	1,442.69
4	长久新材料研发中心	池州市	贵池区	-	-	2,226.69	1,171.46	1,232.61	1,296.95
5	工业综合服务地块	池州市	贵池区	-	-	2,861.75	1,505.57	1,584.16	1,666.85
6	非金属矿产业园	池州市	贵池区	-	-	1,725.43	907.75	955.14	1,004.99
7	恒河动力项目地块	池州市	贵池区	-	-	1,988.45	1,569.18	1,100.73	579.09
8	前江消防站南侧地块	池州市	贵池区	-	-	-	-	1,426.70	1,501.17
9	环(滨)湖新城(原滨江名城)	池州市	贵池区	-	-	14,624.54	7,693.97	8,095.60	8,518.19
10	中汽研试验场	池州市	贵池区	-	2,783.53	2,928.83	3,081.72	3,242.58	3,411.85

（3）土地收入预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）

1）池州市贵池区土地储备项目土地出让收入预测表（单元：万元）

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	梅州晓雪二期	池州市	贵池区	-	1,374.28	1,438.05	1,504.77	1,574.59	1,647.66
2	诗意田园小镇一期	池州市	贵池区	-	-	10,595.25	5,543.43	5,800.65	6,069.80
3	休闲运动公园	池州市	贵池区	-	-	-	2,563.34	2,682.28	1,403.37
4	长久新材料研发中心	池州市	贵池区	-	-	2,202.21	1,152.19	1,205.66	1,261.60
5	工业综合服务地块	池州市	贵池区	-	-	2,830.29	1,480.81	1,549.52	1,621.41
6	非金属矿产业园	池州市	贵池区	-	-	1,706.46	892.82	934.25	977.60
7	恒河动力项目地块	池州市	贵池区	-	-	1,966.59	1,543.38	1,076.66	563.31
8	前江消防站南侧地块	池州市	贵池区	-	-	-	-	1,395.50	1,460.25
9	环（滨）湖新城（原滨江名城）	池州市	贵池区	-	-	14,463.76	7,567.44	7,918.57	8,285.99
10	中汽研试验场	池州市	贵池区	-	2,768.19	2,896.63	3,031.04	3,171.68	3,318.84

3、土地出让收益预测

按照项目融资开始至第五年完成全部土地出让，分别考虑各地级市、区县预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算

（1）池州市土地储备项目第一年至第五年土地出让收益预测表（100%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	梅州晓雪二期	诗意田园小镇一期	休闲运动公园	长久新材料研发中心	工业综合服务地块	非金属矿产业园	恒河动力项目地块	前江消防站南侧地块	环（滨）湖新城（原滨江名城）	中汽研试场
	地市	池州市	池州市	池州市	池州市	池州市	池州市	池州市	池州市	池州市	池州市	池州市
一	土地收入	125,924.70	7,801.61	29,037.25	6,935.64	6,035.35	7,756.66	4,676.72	5,326.14	3,001.42	39,639.27	15,714.64
二	扣除项目	12,592.47	780.16	2,903.73	693.56	603.54	775.67	467.67	532.61	300.14	3,963.93	1,571.46
1	上缴财政	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	计提业务费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	国有土地收益基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	计提农田水利建设资金、教育资金	12,592.47	780.16	2,903.73	693.56	603.54	775.67	467.67	532.61	300.14	3,963.93	1,571.46
5	提取农业土地开发资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	计提廉租住房保证金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	用于资金平衡土地相关收益	113,332.23	7,021.45	26,133.52	6,242.08	5,431.81	6,980.99	4,209.05	4,793.53	2,701.28	35,675.34	14,143.18

（2）池州市土地储备项目第一年至第五年土地出让收益预测表（90%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	梅州晓雪二期	诗意田园小镇一期	休闲运动公园	长久新材料研发中心	工业综合服务地块	非金属矿产业园	恒河动力项目地块	前江消防站南侧地块	环（滨）湖新城（原滨江名城）	中汽研试场
	地市	池州市	池州市	池州市	池州市	池州市	池州市	池州市	池州市	池州市	池州市	池州市
一	土地收入	123,665.49	7,669.49	28,519.38	6,791.14	5,927.71	7,618.32	4,593.31	5,237.46	2,927.87	38,932.30	15,448.51
二	扣除项目	12,366.55	766.95	2,851.94	679.11	592.77	761.83	459.33	523.75	292.79	3,893.23	1,544.85

1	上缴财政	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
2	计提业务费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	国有土地收益基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4	计提农田水利建设资金、教育资金	12,366.55	766.95	2,851.94	679.11	592.77	761.83	459.33	523.75	292.79	3,893.23	1,544.85
5	提取农业土地开发资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	计提廉租住房保证金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三	用于资金平衡土地相关收益	111,298.94	6,902.54	25,667.44	6,112.03	5,334.94	6,856.49	4,133.98	4,713.71	2,635.08	35,039.07	13,903.66

（3）池州市土地储备项目第一年至第五年土地出让收益预测表（80%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	梅州晓雪二期	诗意田园小镇一期	休闲运动公园	长久新材料研发中心	工业综合服务地块	非金属矿产业园	恒河动力项目地块	前江消防站南侧地块	环（滨）湖新城（原滨江名城）	中汽研试场
	地市	池州市	池州市	池州市	池州市	池州市	池州市	池州市	池州市	池州市	池州市	池州市
一	土地收入	121,440.08	7,539.35	28,009.13	6,648.98	5,821.66	7,482.02	4,511.13	5,149.93	2,855.75	38,235.76	15,186.37
二	扣除项目	12,144.02	753.94	2,800.91	664.90	582.17	748.20	451.11	514.99	285.58	3,823.58	1,518.64
1	上缴财政	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
2	计提业务费	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	国有土地收益基金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

4	计提农田水利建设资金、教育资金	12,144.02	753.94	2,800.91	664.90	582.17	748.20	451.11	514.99	285.58	3,823.58	1,518.64
5	提取农业土地开发资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6	计提廉租住房保证金	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-
三	用于资金平衡土地相关收益	109,296.06	6,785.41	25,208.22	5,984.08	5,239.49	6,733.82	4,060.02	4,634.94	2,570.17	34,412.18	13,667.73

编号：104105224

营业执照

(2-1)

（副 本）

统一社会信用代码 911101020854927874

名　　称	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）
类　　型	特殊普通合伙企业
主要经营场所	北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26
执行事务合伙人	肖厚发
成立日期	2013年12月10日
合伙期限	2013年12月10日至 长期
经营范围	审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

在线扫码获取详细信息

登记机关　北京市工商行政管理局西城分局

2017 年 12 月 14 日

提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址：qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

证书序号：000414

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

华普天健会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：肖厚发

证书号：18　　发证时间：二〇一七年十二月二十六日

证书有效期至：二〇二九年十二月二十六日

会计师事务所

执业证书

名　　称：华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：肖厚发

主任会计师：

经营场所：北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010032

批准执业文号：京财会许可[2013]0067号

批准执业日期：2013年10月25日

证书序号：0000087

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一七年十二月二十九日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师

姓名 Full name	宁云
性别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1971-10-09
工作单位 Working unit	华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）上海分所
身份证号码 Identity card No.	340403197110092710



HUAPU TIANJIAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）
1101020107991

证书编号：340100030076
No. of Certificate

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

发证日期：2002 年 06 月 10 日
Date of Issuance y m 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.

宁云(340100030076)
已通过2018年年检
上海市注册会计师协会
2018年04月30日

月 日
m d

5

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

姓　名 Full name 马静

性　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1984-03-16

工作单位 Working unit 华普天健会计师事务所（北京）有限公司安徽分所

身份证号码 Identity card No. 342221198403165228



HUAPU TIANJIAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP 华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）

1101020107994

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.

上海市注册会计师协会 CPA 年检专用章

年 2017 月 04 日

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.

马静(110100320119)
您已通过2018年年检
上海市注册会计师协会
2018年04月30日

年 月 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓　名 Full name　郭成瑞
性　别 Sex　男
出生日期 Date of birth　1988-08-24
工作单位 Working unit　华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所
身份证号码 Identity card No.　340603198808241218



HUAPU TIANJIAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP
华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）
1101020107991

证书编号：
No. of Certificate　110100320152

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　2018-03-27　年/y 月/m 日/d

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年/y 月/m 日/d