

2018 年安徽省政府棚户区改造专项债券（一期）
——2018 年安徽省政府专项债券（七期）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

会专字[2018]5812 号

华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
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	11-389

会专字[2018]5812 号

2018 年安徽省政府棚户区改造专项债券（一期）——2018 年安徽省政府专项债券（七期） 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（本级）棚户区改造专项债券（一期）——2018 年安徽省政府专项债券（七期）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》。相关棚户区改造单位对项目收益预测及所依据的各项假设负责。这些假设已在预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关棚户区改造单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的安徽省 15 个地级市共 80 个棚户区改造项目，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]5812 号的签章页)



华普天健会计师事务所



中国注册会计师:

宁云



中国注册会计师:

马静



中国注册会计师:

郭成瑶



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 年安徽省政府棚户区改造专项债券专项债券（一期）——2018 年安徽省政府专项债券（七期）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 15 个地市棚户区改造 80 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 年安徽省各地级市棚户区改造项目土地出让收益预测表（接近三年各地级市、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。

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，计算未来棚改项目土地出让收入。

2、债券还本

各棚改项目通过发行政府棚户区改造专项债券筹集资金在本债券存续期内需偿还的债券本金，包括本期拟发行债券需偿还本金、以前年度已发行债券本金需在本次发行债券存续期内需偿还的本金以及预计未来发行的债券需偿还本金。

3、债券付息

各棚改项目通过发行政府棚户区改造专项债券筹集资金在本债券存续期内需偿还的债券利息，包括本期拟发行债券需偿还利息、以前年度已发行债券需在本次发行债券存续期内需偿还的利息以及预计未来发行的债券需偿还的利息。其中本次拟发行债券及预计未来发行债券筹资利息根据估算确定，以前年度发行债券按发行确定的利率计算确定。

4、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=土地出让净收益/还本付息合计数

本指标用于判断项目的净收益对融资资金覆盖情况。

该指标表示净收益对融资资金的覆盖情况，结果大于 1，表示预计未来年度土地出让收入能够覆盖债券期内本金和利息，即表明项目能够取得净收益与融资平衡；如果为小于 1，则表示预计未来年度土地出让收入不能够覆盖债券期内本金和利息，即表明项目不能取得净收益与融资平衡，需要由政府基金预算收入统筹安排。

四、债券项目基本情况

2018 年安徽省政府棚户区改造专项债券发行总额为 457.0282 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 年安徽省政府棚户区改造

专项债券为5年期，以省级为单位将政府棚户区改造项目集合发行，共1期债券。发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通，债券到期后一次性偿还本金。

拟发行的2018年安徽省政府棚户区改造专项债券概况

债券名称：	2018年安徽省政府棚户区改造专项债券（一期）——2018年安徽省政府专项债券（七期）
发行规模：	人民币 457.0282 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年安徽省政府棚户区改造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80个政府棚户区改造项目。本次政府棚户区改造专项债券偿债来源全部为土地出让收入。

本次参与发行政府棚户区改造专项债券的项目基本情况及募集资金规模如下：

单位：万元

序号	地级市	区县	项目名称	总投资额	本次发债金额	自有本金	前期已融资	预计发债金额
1	合肥市	肥东县	肥东县撮镇镇新文苑拆迁安置小区项目	37,663.56	12,000.00	7,663.56	-	18,000.00
2	合肥市	长丰县	长丰县岗集镇拓展区拆迁安置小区（育才苑）一期项目	83,763.00	20,221.00	63,542.00	-	-
3	合肥市	长丰县	长丰县双墩镇物华苑四期回迁安置房项目	107,440.00	30,000.00	77,440.00	-	-
4	芜湖市	芜湖市本级	公交公司棚户区改造三期项目	42,813.00	34,250.00	8,563.00	-	-

序号	地级市	区县	项目名称	总投资额	本次发债金额	自有本金	前期已融资	预计发债金额
5	蚌埠市	蚌埠市本级	蚌山区沈圩 A 地块、圈堤路铁路 1 号楼及周边地块改造项目	16,452.79	10,200.00	6,252.79	-	-
6	蚌埠市	蚌埠市本级	禹会区原玻璃厂宿舍周边城中村等 6 处棚户区改造项目	34,398.00	25,000.00	9,398.00	-	-
7	蚌埠市	蚌埠市本级	淮上区明胶厂等七个地块棚户区改造项目	73,070.49	46,800.00	26,270.49	-	-
8	蚌埠市	蚌埠市本级	高新区棚户区改造一期项目	38,765.80	30,000.00	8,765.80	-	-
9	蚌埠市	蚌埠市本级	经开区南空西侧棚户区、仇岗城中村改造项目	27,509.90	20,424.00	7,085.90	-	-
10	淮北市	淮北市本级	淮北市杜集区矿山集街道零散地块（一）等棚户区改造项目	75,983.00	48,250.00	15,283.00	-	12,450.00
11	淮南市	淮南市本级	刘圩社区棚户区改造项目	41,346.07	20,000.00	6,346.07	-	15,000.00
12	淮南市	毛集区	门东地块棚户区改造	3,007.68	2,000.00	1,007.68	-	-
13	铜陵市	枞阳县	铜陵市枞阳县老庄片区、旗山片区等 5 个城中村改造一期项目	99,266.20	48,338.00	50,928.20	-	-
14	铜陵市	义安区	铜陵市义安区零星棚户区、福安家园安置房、金桥开发区棚户区改造项目	22,531.64	12,749.00	9,782.64	-	-
15	铜陵市	经开区	铜陵市经开区谢垅兰村棚改项目	3,961.62	2,300.00	1,661.62	-	-
16	安庆市	安庆市本级	安庆市新河水系整治棚户区安置小区（小湖居民组）建设工程项目	31,992.00	14,724.00	17,268.00	-	-
17	安庆市	怀宁县	怀宁县高河老城及高岭路城中村安置工程	66,089.00	15,000.00	16,089.00	-	35,000.00
18	安庆市	怀宁县	高河镇新山社区城中村改造项目	17,800.00	11,566.00	6,234.00	-	-
19	安庆市	潜山县	潜山县城新二中片区城中村棚户区改造项目	30,208.00	7,000.00	6,208.00	-	17,000.00
20	安庆市	太湖县	太湖县晋阳刘羊城中村棚户区改造项目	47,132.00	9,700.00	9,432.00	28,000.00	-
21	安庆市	太湖县	太湖县晋湖湖滨城中村（一期）棚户区改造项目	81,440.00	15,000.00	16,440.00	50,000.00	-

序号	地级市	区县	项目名称	总投资额	本次发债金额	自有本金	前期已融资	预计发债金额
22	安庆市	太湖县	太湖县龙安村棚户区（三期）、岔路口棚户区改造项目	71,274.00	12,000.00	14,274.00	45,000.00	-
23	安庆市	太湖县	太湖县沙坝村城中村棚户区改造项目	112,057.00	20,931.00	23,126.00	68,000.00	-
24	安庆市	宿松县	宿松县 2018 年玉龙社区一期棚户区改造项目	34,502.00	15,202.00	7,056.00	-	12,244.00
25	安庆市	望江县	望江县 2018 年度棚户区改造项目	29,021.00	23,163.00	5,858.00	-	-
26	黄山市	黄山市本级	黄山市中心城区 2018 年徽山路片区地块棚户区改造专项债项目	13,835.00	10,800.00	3,035.00	-	-
27	阜阳市	颍上县	颍上县尤岗社区（和顺锦街）、杨台社区（五福峪花园）、尤岗社区（甘馨香街）、尤岗社区（兰亭新街）、保丰社区（美丽花街）棚户区改造项目	291,475.00	186,177.00	58,298.00	-	47,000.00
28	阜阳市	界首市	福通、太和片区（植物园安置区二期）及森林公园安置区	447,385.47	150,000.00	89,477.09	-	207,908.38
29	阜阳市	阜南县	2018 年淮河社区棚户区改造项目	86,390.00	66,000.00	20,390.00	-	-
30	阜阳市	阜南县	2018 年淮河社区（倪庄片区）棚户区改造项目	75,778.00	52,572.00	23,206.00	-	-
31	阜阳市	阜南县	2018 年城北新区（孙寨）棚户区改造项目	98,880.00	78,000.00	20,880.00	-	-
32	阜阳市	阜南县	2018 年苗南河北岸（和谐佳苑）棚户区项目	111,910.00	85,000.00	26,910.00	-	-
33	阜阳市	阜南县	2018 年红旗社区棚户区改造项目	106,976.00	78,000.00	28,976.00	-	-
34	阜阳市	阜阳市本级	阜阳经济技术开发区龙王片区棚改项目	50,000.00	40,000.00	10,000.00	-	-
35	阜阳市	阜阳市本级	阜阳经济技术开发区桥口社区棚改项目	100,000.00	80,000.00	20,000.00	-	-
36	阜阳市	阜阳市本级	阜阳经济技术开发区七里铺社区棚改项目	50,000.00	40,000.00	10,000.00	-	-
37	阜阳市	颍泉区	中市办事处（泉颖、新兴、工业园、西湖、十里铺社区）片区改造（祥源欧阳新村回购项目）	92,675.00	72,497.00	20,178.00	-	-

序号	地级市	区县	项目名称	总投资额	本次发债金额	自有本金	前期已融资	预计发债金额
38	阜阳市	颍东区	颍东区 2018 年临颍片区及王楼片区棚户区改造项目	85,000.00	67,596.00	17,404.00	-	-
39	阜阳市	临泉县	临泉县桃园新村二期棚户区改造项目	90,403.00	72,000.00	18,403	-	-
40	阜阳市	临泉县	临泉县城东街道新华社区城建小区片区棚户区改造项目	58,722.00	46,872.00	11,850	-	-
41	阜阳市	临泉县	临泉县城东街道泉北片区棚户区(海棠苑)改造项目	43,772.00	10,000.00	8,772	-	25,000.00
42	阜阳市	太和县	城东片区城中村改造一富民家园三期	55,300.00	30,000.00	25,300.00	-	-
43	阜阳市	太和县	经济开发区城中村改造项目一友谊安置区二期	76,990.00	40,000.00	36,990.00	-	-
44	阜阳市	太和县	高铁新区城中村改造项目一富康佳苑	38,633.00	20,000.00	18,633.00	-	-
45	阜阳市	太和县	旧县片区城中村改造项目一八里安置区一期	70,277.00	30,000.00	40,277.00	-	-
46	阜阳市	太和县	高小安置区二期(2018)	32,680.00	15,000.00	17,680.00	-	-
47	宿州市	萧县	萧县毛郢馨苑安置小区建设项目	48,349.97	10,869.00	37,480.97	-	-
48	宿州市	萧县	萧县陈沟安置房棚户区改造建设项目	173,854.47	11,000.00	162,854.47	-	-
49	宿州市	泗县	泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目	46,970.37	12,000.00	9,394.07	-	25,576.30
50	宿州市	泗县	泗县开发区大刘片区等两个地块城中村改造项目	116,456.61	31,364.00	23,291.32	-	61,801.29
51	宿州市	泗县	泗县三中周围片区城中村棚户区改造项目	72,341.05	19,000.00	14,468.21	-	38,872.84
52	宿州市	泗县	泗县永济花园片区城中村改造项目	75,486.30	20,000.00	15,097.26	-	40,389.04
53	宿州市	灵璧县	灵璧县开发区东关社区棚改项目	35,148.08	5,353.00	29,795.08	-	-
54	宿州市	砀山县	砀山县环城河西北角棚户区改造项目	150,000.00	694	149,306.00	-	-
55	滁州市	滁州市本级	滁州市本级中都大道北延周边和五中扩建地块等 20 个地块棚户区改造项目	512,981.00	410,385.00	102,596.00	-	-
56	滁州市	明光市	明光市戴湾、烟草公司棚户区等 4 块地块棚户区改造项目	35,279.00	15,048.00	20,231.00	-	-

序号	地级市	区县	项目名称	总投资额	本次发债金额	自有本金	前期已融资	预计发债金额
57	滁州市	来安县	来安县汊河第二片区（十二里半）地块棚户区改造项目	145,455.00	114,166.00	31,289.00	-	-
58	滁州市	全椒县	全椒县十字镇街道地块等三块地块棚户区改造项目	208,821.00	166,192.00	42,629.00	-	-
59	滁州市	定远县	定远县棚户区改造1#地二期安置房项目	63,800.00	22,833.00	40,967.00	-	-
60	滁州市	凤阳县	凤阳县如意河两侧地块棚户区改造项目	77,200.00	61,456.00	15,744.00	-	-
61	滁州市	琅琊区	琅琊区雷桥花园建设项目	75,000.00	11,142.00	63,858.00	-	-
62	六安市	六安市本级	六安市市本级老淠化厂等4个地块棚户区改造项目	218,339.54	151,522.00	66,817.54	-	-
63	六安市	霍邱县	霍邱县城东片区棚户区二期等5个地块棚户区改造项目	286,628.29	229,302.00	57,326.29	-	-
64	六安市	舒城县	舒城县县委党校地块等4个地块棚户区改造项目	128,636.63	85,943.00	42,693.63	-	-
65	六安市	金寨县	金寨县桂花苑、书香弘苑安置房改造项目	94,283.83	73,820.00	20,463.83	-	-
66	六安市	金寨县	金寨现代产业园北部新城棚户区改造五期项目	63,799.11	50,000.00	13,799.11	-	-
67	六安市	霍山县	霍山县黑石渡路西侧地块等4个地块棚户区改造项目	4,950.60	2,833.00	2,117.60	-	-
68	宣城市	宣城市本级	宛溪河二期 A1 地块棚户区改造项目	23,435.03	18,699.00	4,736.03	-	-
69	宣城市	宣州区	狸桥镇锰矿棚户区改造项目	4,300.00	3,425.00	875	-	-
70	宣城市	广德县	广德县 2018 年度凤凰社区二期等 10 个地块棚户区改造项目	176,327.50	141,062.00	35,265.50	-	-
71	宣城市	泾县	泾县 2018 年桃花潭西路区域棚户区（城中村）改造项目	65,507.00	52,053.00	13,454.00	-	-
72	宣城市	旌德县	旌德县 2018 年棚户区（城中村）改造项目	30,387.54	3,471.00	6,387.55	-	20,528.99
73	池州市	青阳县	青阳县缫丝厂、杰达修理厂北侧等6个地块及老城区零星地块棚户区改造项目	81,240.00	51,475.00	29,765.00	-	-
74	亳州市	亳州市本级	亳州市本级辛庄周边等4个地块棚户区改造项目	413,490.00	280,979.00	132,511.00	-	-

序号	地级市	区县	项目名称	总投资额	本次发债金额	自有本金	前期已融资	预计发债金额
75	亳州市	谯城区	亳州市谯城区灵津渡社区及周边等 8 个地块棚户区改造项目	327,638.33	253,676.00	73,962.33	-	-
76	亳州市	涡阳县	亳州市涡阳县向阳、东风社区周边片区等 4 个地块棚户区改造项目	416,014.00	324,890.00	91,124.00	-	-
77	亳州市	蒙城县	蒙城县城西南片区东五里于及周边地块棚户区改造项目	215,350.15	20,000.00	47,350.15	25,700.00	122,300.00
78	亳州市	蒙城县	望月社区、四里许、四里曹、三里张等周边地块棚户区改造项目	246,533.00	55,000.00	57,533.00	-	134,000.00
79	亳州市	蒙城县	蒙城县 2018 年棚户区城中村城关望月社区等周边地块改造项目	164,836.00	30,000.00	34,836.00	100,000.00	-
80	亳州市	蒙城县	乐土镇杨桥、楚庄、李大寨小卢等周边地块改造项目	74,363.00	53,298.00	21,065.00	-	-
合计				8,179,771.62	4,570,282.00	2,459,718.78	316,700.00	833,070.84

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

合肥市棚户区改造共 3 个棚改项目，计划融资 80,221.00 万元，本次发行棚改专项债 62,221.00 万元，预计 2019 年拟发行棚改专项债 18,000.00 万元，期限均为五年，假设融资利率为 4.0%，每年支付一次利息，第五年到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金金 额	融资利 率	应付利息	应付本息合 计
合肥市	2018	-	62,221.00	-	62,221.00	4.00%	-	-
	2019	62,221.00	18,000.00	-	80,221.00	4.00%	2,488.84	2,488.84
	2020	80,221.00	-	-	80,221.00	4.00%	3,208.84	3,208.84
	2021	80,221.00	-	-	80,221.00	4.00%	3,208.84	3,208.84
	2022	80,221.00	-	-	80,221.00	4.00%	3,208.84	3,208.84
	2023	80,221.00	-	62,221.00	18,000.00	4.00%	3,208.84	65,429.84
	2024	18,000.00	-	18,000.00	-	4.00%	720.00	18,720.00
合计		-	80,221.00	80,221.00	-	-	16,044.20	96,265.20

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由合肥市人民政府拿出 3 个可出让项目对本期债券募集资金投资项目进行资金平衡。裕溪路高架东延地块的地块平衡肥东县撮镇镇新文苑拆迁安置小区项目；长丰县岗集镇拓展区拆迁安置小区（育才苑）一期项目的地块平衡长丰县岗集镇拓展区拆迁安置小区（育才苑）一期项目；长丰县双墩镇物华苑四期回迁安置房项目的地块平衡长丰县双墩镇物华苑四期回迁安置房项目项目。

经查询合肥市及各区县的国土资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定棚改项目的土地出让价格。

合肥市肥东县 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 10.60%、10.00%和 8.10%，近三年平均增速 9.57%，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%。

合肥市长丰县 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 10.50%、10.40%和 8.20%,近三年平均增速 9.77%,预计 2018 年 GDP 增速为 12.30%,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 9.70%。

2、出让产生的净现金流入

假设合肥市 3 个棚户区改造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。根据对可行性研究报告中预测的审核,分别以 2018 年合肥市各区县 GDP 增速的 100%、90%、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,考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况,按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第五年数据计算,可用于资金平衡土地相关收益情况如下:

单位: 人民币万元

序号	地市	区县	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	合肥市	肥东县	肥东县撮镇镇新文苑拆迁安置小区项目	47,455.21	45,722.65	44,041.04
2	合肥市	长丰县	长丰县岗集镇拓展区拆迁安置小区(育才苑)一期项目	37,630.22	35,991.17	34,409.58
3	合肥市	长丰县	长丰县双墩镇物华苑四期回迁安置房项目	42,458.46	40,609.74	38,825.84
合计				127,543.89	122,323.56	117,276.46

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,土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询,

预期土地出让收入对应的政于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，本次发债合肥市自行平衡项目覆盖情况：按 2018 年合肥市 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.32；按 2018 年合肥市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.27；按 2018 年合肥市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.22。

表 1-1，按照 2018 年合肥市 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	2,488.84	2,488.84	-	2,488.84	2,488.84
2020	-	3,208.84	3,208.84	-	3,208.84	3,208.84
2021	-	3,208.84	3,208.84	-	3,208.84	3,208.84
2022	-	3,208.84	3,208.84	-	3,208.84	3,208.84
2023	62,221.00	3,208.84	65,429.84	127,543.89	-	127,543.89
2024	18,000.00	720.00	18,720.00	-	-	-
合计	80,221.00	16,044.20	96,265.20	127,543.89	12,115.36	139,659.25
本息覆盖倍数	1.32	-	-	-	-	-

表 1-2，按照 2018 年合肥市 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	2,488.84	2,488.84	-	2,488.84	2,488.84
2020	-	3,208.84	3,208.84	-	3,208.84	3,208.84
2021	-	3,208.84	3,208.84	-	3,208.84	3,208.84
2022	-	3,208.84	3,208.84	-	3,208.84	3,208.84
2023	62,221.00	3,208.84	65,429.84	122,323.56	-	122,323.56
2024	18,000.00	720.00	18,720.00	-	-	-
合计	80,221.00	16,044.20	96,265.20	122,323.56	12,115.36	134,438.92
本息覆盖倍数	1.27	-	-	-	-	-

表 1-3，按照 2018 年合肥市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	2,488.84	2,488.84	-	2,488.84	2,488.84
2020	-	3,208.84	3,208.84	-	3,208.84	3,208.84
2021	-	3,208.84	3,208.84	-	3,208.84	3,208.84
2022	-	3,208.84	3,208.84	-	3,208.84	3,208.84
2023	62,221.00	3,208.84	65,429.84	117,276.46	-	117,276.46
2024	18,000.00	720.00	18,720.00	-	-	-
合计	80,221.00	16,044.20	96,265.20	117,276.46	12,115.36	129,391.82
本息覆盖倍数	1.22	-	-	-	-	-

（三）项目概况

1、肥东县撮镇镇新文苑拆迁安置小区项目

项目总用地面积 36,037.00 平方米（约 54.06 亩），总建筑面积 128,305.86 平方米，总计 767 户。土地规划为住宅用地，项目法人系合肥东部新城建设投资有限公司。

棚改项目四至范围为：南靠王咀路、北临合裕路、东临曹坊路、西邻张华路。

2、长丰县岗集镇拓展区拆迁安置小区（育才苑）一期项目

项目总计占地面积约 148.85 亩，总拆旧建筑面积约 103,280.00 平方米，改造 855 户，规划总建筑面积 262868.10 平方米。土地规划均为居住用地、商业用地，项目法人系长丰县岗集镇人民政府。

棚改项目四至范围为：项目位于长丰县岗集镇上湖郢、中郢、千古庙、张庙村、柿园、南陈、西小郢、三十庙等村落。北区地块：北至合肥绕城高速、南至合淮路、东至滁河干渠；南区地块：北至合淮路、南至创业路、东至滁河干渠。

3、长丰县双墩镇物华苑四期回迁安置房项目

项目占地面积约 146.90 亩，总拆旧建筑面积约 74,245.17 平方米，改造 476 户，规划总建筑面积 308,826.91 平方米。土地规划性质为商住用地，项目法人系长丰县双墩镇人民政府。

棚改项目四至范围为：合肥市长丰县双墩镇，兴盛路东侧、艾亭路南侧、阜

阳北路西侧、聂公路北侧。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

合肥市 3 个棚户区改造项目，项目资金需求为 228,866.56 万元，项目资本金 148,645.56 万元，本次拟发行棚改专项债 62,221.00 万元，预计未来年度发行棚改专项债 18,000.00 万元，明细如下：

（1）肥东县撮镇镇新文苑拆迁安置小区项目项目总投资 37,663.56 万元，项目资本金 7,663.56 万元，本次拟发行棚改专项债 12,000.00 万元，预计 2019 年发行棚改专项债 18,000.00 万元，期限五年。

（2）长丰县岗集镇拓展区拆迁安置小区（育才苑）一期项目总投资 83,763.00 万元，项目资本金 63,542.00 万元，本次拟发行棚改专项债 20,221.00 万元。

（3）长丰县双墩镇物华苑四期回迁安置房项目项目总投资 107,440.00 万元，项目资本金 77,440.00 万元，本次拟发行棚改专项债 30,000.00 万元。

2、资金筹措

合肥市项目资金来源于自有资金和政府发债资金。

（五）资金平衡

1、肥东县撮镇镇新文苑拆迁安置小区项目改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年肥东县 GDP 增速 8.00% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.32；按 2018 年肥东县 GDP 增速 8.00% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.27；按 2018 年肥东县 GDP 增速 8.00% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.22。

表 1-1，按照 2018 年肥东县 GDP 增速 8.00% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付	项目还款来源
----	--------	--------

	本金	利息	本息合计	土地相关 收益	项目建设 本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	480.00	480.00	-	480.00	480.00
2020 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2021 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2022 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2023 年	12,000.00	1,200.00	13,200.00	47,455.21	-	47,455.21
2024 年	18,000.00	720.00	18,720.00	-	-	-
合计	30,000.00	6,000.00	36,000.00	47,455.21	4,080.00	51,535.21
本息覆盖倍数	1.32	-	-	-	-	-

表 1-2，按照 2018 年肥东县 GDP 增速 8.00%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关 收益	项目建设 本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	480.00	480.00	-	480.00	480.00
2020 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2021 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2022 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2023 年	12,000.00	1,200.00	13,200.00	45,722.65	-	45,722.65
2024 年	18,000.00	720.00	18,720.00	-	-	-
合计	30,000.00	6,000.00	36,000.00	45,722.65	4,080.00	49,802.65
本息覆盖倍数	1.27	-	-	-	-	-

表 1-3，按照 2018 年合肥市肥东县 GDP 增速 8.00%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关 收益	项目建设 本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	480.00	480.00	-	480.00	480.00
2020 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2021 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2022 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2023 年	12,000.00	1,200.00	13,200.00	44,041.04	-	44,041.04
2024 年	18,000.00	720.00	18,720.00	-	-	-

合计	30,000.00	6,000.00	36,000.00	44,041.04	4,080.00	48,121.04
本息覆盖倍数	1.22	-	-	-	-	-

2、长丰县岗集镇拓展区拆迁安置小区（育才苑）一期项目改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年长丰县 GDP 增速 9.70% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.55；按 2018 年长丰县 GDP 增速 9.70% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.48；按 2018 年长丰县 GDP 增速 9.70% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.42。

表 2-1，按照 2018 年长丰县 GDP 增速 9.70% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	808.84	808.84	-	808.84	808.84
2020 年	-	808.84	808.84	-	808.84	808.84
2021 年	-	808.84	808.84	-	808.84	808.84
2022 年	-	808.84	808.84	-	808.84	808.84
2023 年	20,221.00	808.84	21,029.84	37,630.22	-	37,630.22
合计	20,221.00	4,044.20	24,265.20	37,630.22	3,235.36	40,865.58
本息覆盖倍数	1.55	-	-	-	-	-

表 2-2，按照 2018 年长丰县 GDP 增速 9.70% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	808.84	808.84	-	808.84	808.84
2020 年	-	808.84	808.84	-	808.84	808.84
2021 年	-	808.84	808.84	-	808.84	808.84
2022 年	-	808.84	808.84	-	808.84	808.84
2023 年	20,221.00	808.84	21,029.84	35,991.17	-	35,991.17

合计	20,221.00	4,044.20	24,265.20	35,991.17	3,235.36	39,226.53
本息覆盖倍数	1.48	-	-	-	-	-

表 2-3，按照 2018 年长丰县 GDP 增速 9.70%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	808.84	808.84	-	808.84	808.84
2020 年	-	808.84	808.84	-	808.84	808.84
2021 年	-	808.84	808.84	-	808.84	808.84
2022 年	-	808.84	808.84	-	808.84	808.84
2023 年	20,221.00	808.84	21,029.84	34,409.58	-	34,409.58
合计	20,221.00	4,044.20	24,265.20	34,409.58	3,235.36	37,644.94
本息覆盖倍数	1.42	-	-	-	-	-

3、长丰县双墩镇物华苑四期回迁安置房项目项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年长丰县 GDP 增速的 9.70%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.18；按 2018 长丰县 GDP 增速 9.70%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.13；按 2018 年长丰县 GDP 增速 9.70%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.08。

表 3-1，按照 2018 年长丰县 GDP 增速 9.70%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2020 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2021 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2022 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2023 年	30,000.00	1,200.00	31,200.00	42,458.46	-	42,458.46
合计	30,000.00	6,000.00	36,000.00	42,458.46	4,800.00	47,258.46
本息覆盖倍数	1.18	-	-	-	-	-

表 3-2，按照 2018 年长丰县 GDP 增速 9.70%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2020 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2021 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2022 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2023 年	30,000.00	1,200.00	31,200.00	40,609.74	-	40,609.74
合计	30,000.00	6,000.00	36,000.00	40,609.74	4,800.00	45,409.74
本息覆盖倍数	1.13	-	-	-	-	-

表 3-3，按照 2018 年长丰县 GDP 增速 9.70%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2020 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2021 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2022 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2023 年	30,000.00	1,200.00	31,200.00	38,825.84	-	38,825.84
合计	30,000.00	6,000.00	36,000.00	38,825.84	4,800.00	43,625.84
本息覆盖倍数	1.08	-	-	-	-	-

（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

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

具体情况如下：

1) 合肥市肥东县棚改项目（肥东县撮镇镇新文苑拆迁安置小区项目棚户区改造项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日 期	用途
1	合国土资公 告(2018) 10号	撮镇镇瑶岗路与清流关 路交口西南角土地	肥东县	85,803.43	小于等 于2.2	111,500.00	12,994.82	2018年	住宅
参考均价						12,994.82	-	-	-

2) 合肥市长丰县棚改项目（长丰县岗集镇拓展区拆迁安置小区（育才苑）一期项目棚户区改造项目、长丰县双墩镇物华苑四期回迁安置房项目棚户区改造项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价 格(元/ m ²)	出让日 期	用途
1	长国土示(2018)15号	长丰县水湖 镇南一环南 侧，县中医 院西侧	长丰县	54,460.27	-	28,600.00	5,251.53	2018年	居住
2	长国土示(2017)12号	水湖镇爱民 路以南、杨 公路以东	长丰县	55,967.48	-	27,110.00	4,843.88	2018年	居住
参考均价						5,044.93	-	-	-

(2) 棚改项目土地出让价格预测

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

1) 2018 年土地出让价格预测

合肥市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	2018 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积 (m²)	参考平均单价 (元/平米)	修正系数	预测土地单价(元/平米)
1	裕溪路高架东延地块	合肥市	肥东县	8.00%	住宅	36,037.00	12,994.82	1.00	12,994.82
2	长丰县岗集镇拓展区拆迁安置小区（育才苑）一期项目的地块	合肥市	长丰县	9.70%	居住用地、商业用地	99,233.83	5,044.93	0.69	3,489.16
3	长丰县双墩镇物华苑四期回迁安置项目的地块	合肥市	长丰县	9.70%	商住用地	97,936.58	5,044.93	0.79	3,987.61

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

合肥市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

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	裕溪路高架东延地块	合肥市	肥东县	住宅	12,994.82	14,034.40	15,157.16	16,369.73	17,679.31	19,093.65
2	长丰县岗集镇拓展区拆迁安置小区（育才苑）一期项目的地块	合肥市	长丰县	居住用地、商业用地	3,489.16	3,827.61	4,198.88	4,606.18	5,052.98	5,543.11

3	长丰县双墩镇物华苑四期回迁安置房项目的地块	合肥市	长丰县	商住用地	3,987.61	4,374.41	4,798.72	5,264.20	5,774.83	6,334.99
---	-----------------------	-----	-----	------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数合肥市各区县 2015-2017 年近三年 GDP 平均增长率、2018 年预计 GDP 增长率，熟小取数，作为预测土地增长率。

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

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	裕溪路高架东延地块	合肥市	肥东县	46,829.43	50,575.78	54,621.84	58,991.59	63,710.92	68,807.79
2	长丰县岗集镇拓展区拆迁安置小区（育才苑）一期项目的地块	合肥市	长丰县	34,624.25	37,982.80	41,667.14	45,708.85	50,142.61	55,006.44
3	长丰县双墩镇物华苑四期回迁安置房项目的地块	合肥市	长丰县	39,053.28	42,841.45	46,997.07	51,555.79	56,556.70	62,042.70

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

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	裕溪路高架东延地块	合肥市	肥东县	46,829.43	50,201.15	53,815.63	57,690.35	61,844.06	66,296.83

2	长丰县岗集镇拓展区拆迁安置小区(育才苑)一期项目的地块	合肥市	长丰县	34,624.25	37,646.95	40,933.53	44,507.02	48,392.49	52,617.15
3	长丰县双墩镇物华苑四期回迁安置房项目的地块	合肥市	长丰县	39,053.28	42,462.63	46,169.62	50,200.23	54,582.71	59,347.78

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

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	裕溪路高架东延地块	合肥市	肥东县	46,829.43	49,826.51	53,015.41	56,408.39	60,018.53	63,859.72
2	长丰县岗集镇拓展区拆迁安置小区(育才苑)一期项目的地块	合肥市	长丰县	34,624.25	37,311.09	40,206.43	43,326.45	46,688.59	50,311.62
3	长丰县双墩镇物华苑四期回迁安置房项目的地块	合肥市	长丰县	39,053.28	42,083.82	45,349.52	48,868.64	52,660.85	56,747.33

3、土地出让收益和专项收入预测

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

(1) 合肥市棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%）

单位：万元

序号	项目	合计	肥东县撮镇镇新文苑 拆迁安置小区项目	长丰县岗集镇拓展 区拆迁安置小区（育 才苑）一期项目	长丰县双墩镇物华苑 四期回迁安置房项目
----	----	----	-----------------------	----------------------------------	------------------------

	地市	合肥市	合肥市	合肥市	合肥市
一	收入合计	185,856.93	68,807.79	55,006.44	62,042.70
1	土地收入	185,856.93	68,807.79	55,006.44	62,042.70
二	扣除项目合计	58,313.04	21,352.58	17,376.22	19,584.24
1	计提业务费	1,376.16	1,376.16	-	-
2	国有土地收益基金	4,128.47	4,128.47	-	-
3	计提教育资金	11,441.24	-	5,375.75	6,065.49
4	提取农业土地开发资金	325.30	29.55	148.85	146.9
5	计提廉租住房保障金	17,768.60	6,327.36	5,375.75	6,065.49
6	计提农田水利建设资金	11,441.24	-	5,375.75	6,065.49
7	社会保障专项基金	11,832.03	9,491.04	1,100.12	1,240.87
三	用于资金平衡土地相关收益	127,543.89	47,455.21	37,630.22	42,458.46

(2) 合肥市棚户区改造项目土地出让收益预测表 (90%)

单位: 万元

序号	项目	合计	肥东县撮镇镇新文苑 拆迁安置小区项目	长丰县岗集镇拓展 区拆迁安置小区(育 才苑)一期项目	长丰县双墩镇物华苑 四期回迁安置房项目
	地市	合肥市	合肥市	合肥市	合肥市

一	收入合计	178,261.76	66,296.83	52,617.15	59,347.78
1	土地收入	178,261.76	66,296.83	52,617.15	59,347.78
二	扣除项目合计	55,938.20	20,574.18	16,625.98	18,738.04
1	计提业务费	1,325.94	1,325.94	-	-
2	国有土地收益基金	3,977.81	3,977.81	-	-
3	计提教育资金	10,942.99	-	5,141.60	5,801.39
4	提取农业土地开发资金	325.30	29.55	148.84	146.91
5	计提廉租房保证金	17,039.34	6,096.35	5,141.60	5,801.39
6	计提农田水利建设资金	10,942.99	-	5,141.60	5,801.39
7	社会保障专项基金	11,383.83	9,144.53	1,052.34	1,186.96
三	用于资金平衡土地相关收益	122,323.56	45,722.65	35,991.17	40,609.74

(3) 合肥市棚户区改造项目土地出让收益预测表 (80%)

单位：万元

序号	项目	合计	肥东县撮镇镇新文苑 拆迁安置小区项目	长丰县岗集镇拓展 区拆迁安置小区（育 才苑）一期项目	长丰县双墩镇物华苑 四期回迁安置房项目
	地市	合肥市	合肥市	合肥市	合肥市
一	收入合计	170,918.67	63,859.72	50,311.62	56,747.33

1	土地收入	170,918.67	63,859.72	50,311.62	56,747.33
二	扣除项目合计	53,642.21	19,818.68	15,902.04	17,921.49
1	计提业务费	1,277.19	1,277.19	-	-
2	国有土地收益基金	3,831.59	3,831.59	-	-
3	计提教育资金	10,462.20	-	4,915.66	5,546.54
4	提取农业土地开发资金	325.30	29.55	148.85	146.9
5	计提廉租住房保障金	16,334.34	5,872.14	4,915.65	5,546.55
6	计提农田水利建设资金	10,462.20	-	4,915.65	5,546.55
7	社会保障专项基金	10,949.39	8,808.21	1,006.23	1,134.95
三	用于资金平衡土地相关收益	117,276.46	44,041.04	34,409.58	38,825.84

二、芜湖市

（一）应付本息情况

芜湖市共计 1 个棚户区改造项目涉及 1 个地块，本次发行棚改专项债 34,250.00 万元，发债期限为 5 年，假设融资利率为 4.00%，利息按年支付，到期后一次性偿还本金。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本期 合计
芜湖市	2018	-	34,250.00	-	34,250.00	4.00%	-	34,250.00
	2019	34,250.00	-	-	34,250.00	4.00%	1,370.00	1,370.00
	2020	34,250.00	-	-	34,250.00	4.00%	1,370.00	1,370.00
	2021	34,250.00	-	-	34,250.00	4.00%	1,370.00	1,370.00
	2022	34,250.00	-	-	34,250.00	4.00%	1,370.00	1,370.00
	2023	34,250.00	-	34,250.00	-	4.00%	1,370.00	1,370.00
合计		-	34,250.00	34,250.00		-	6,850.00	41,100.00

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由芜湖市人民政府拿出 1 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡，即公交公司棚户区改造三期地块，用于平衡芜湖市公交公司三期棚改专项债券项目。公交公司棚户区改造三期地块位于芜湖市镜湖区。

经查询 2017 年至今芜湖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，确定土地出让价格。

芜湖市 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 10.30%、9.70%和 8.90%，近三年平均增速 9.63%，在芜湖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的增长，即增速 8.50%。

2、出让产生的净现金流入

假设芜湖市一个棚户区改造项目涉及 1 个可出让项目，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。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2018 年芜湖市 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第五年数据计算，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	地市	区县	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	芜湖市	镜湖区	公交公司棚户区改造三期	56,611.76	54,290.01	52,040.44
合计				56,611.76	54,290.01	52,040.44

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，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政策性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年芜湖市 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 1.38；按 2018 年芜湖市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.32；按 2018 年芜湖市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下本息覆盖倍数为 1.27。

表 1-1：按 2018 年芜湖市 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	1,370.00	1,370.00	-	1,370.00	1,370.00
2020	-	1,370.00	1,370.00	-	1,370.00	1,370.00
2021	-	1,370.00	1,370.00	-	1,370.00	1,370.00
2022	-	1,370.00	1,370.00	-	1,370.00	1,370.00
2023	34,250.00	1,370.00	35,620.00	56,611.76	-	56,611.76
合计	34,250.00	6,850.00	41,100.00	56,611.76	5,480.00	62,091.76
本息覆盖倍数	1.38	-	-	-	-	-

表 2-1：按 2018 年芜湖市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的生长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	1,370.00	1,370.00	-	1,370.00	1,370.00
2020	-	1,370.00	1,370.00	-	1,370.00	1,370.00
2021	-	1,370.00	1,370.00	-	1,370.00	1,370.00
2022	-	1,370.00	1,370.00	-	1,370.00	1,370.00
2023	34,250.00	1,370.00	35,620.00	54,290.01	-	54,290.01
合计	34,250.00	6,850.00	41,100.00	54,290.01	5,480.00	59,770.01
本息覆盖倍数	1.32	-	-	-	-	-

表 3-1：按 2018 年芜湖市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的生长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	1,370.00	1,370.00	-	1,370.00	1,370.00
2020	-	1,370.00	1,370.00	-	1,370.00	1,370.00
2021	-	1,370.00	1,370.00	-	1,370.00	1,370.00
2022	-	1,370.00	1,370.00	-	1,370.00	1,370.00
2023	34,250.00	1,370.00	35,620.00	52,040.44	-	52,040.44
合计	34,250.00	6,850.00	41,100.00	52,040.44	5,480.00	57,520.44

本息覆盖倍数	1.27	-	-	-	-	-
--------	------	---	---	---	---	---

（三）项目概况

1、芜湖市：2018 年安徽省芜湖市公交公司三期棚户区专项债改造项目

该项目包括公交公司棚户区改造三期地块，项目位于安徽省芜湖市公交公司棚户区。项目建设单位为芜湖市住房和城乡建设委员会（市征收办）。

棚改项目四至范围：东至公交公司，西至滨江翠竹园，南至轮渡路，北至保兴埠。

项目涉及的土地为国有建设用地。项目征收土地面积 79.95 亩，可出让土地面积为 63.96 亩，涉及征收房屋总建筑面积 474,000.00 平方米，涉及征收居民 352 户，均为住宅户。项目拟于 2018 年 12 月开工，拟竣工时间为 2019 年 12 月。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

芜湖市共计 1 个棚户区改造项目，项目资金需求为 42,813.00 万元，其中自有资金 8,563.00 万元，本次拟发行棚改专项债金额 34,250.00 万元。

2、资金筹措

芜湖市项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡

1、2018 年安徽省芜湖市公交公司三期棚户区专项债改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年芜湖市 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 1.38；按 2018 年芜湖市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.32；按 2018 年芜湖市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下本息覆盖倍数为 1.27。

表 1-1，按照 2018 年芜湖市 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	1,370.00	1,370.00	-	1,370.00	1,370.00
2020	-	1,370.00	1,370.00	-	1,370.00	1,370.00
2021	-	1,370.00	1,370.00	-	1,370.00	1,370.00
2022	-	1,370.00	1,370.00	-	1,370.00	1,370.00
2023	34,250.00	1,370.00	35,620.00	56,611.76	-	56,611.76
合计	34,250.00	6,850.00	41,100.00	56,611.76	5,480.00	62,091.76
本息覆盖倍数	1.38	-	-	-	-	-

表 1-2，按照 2018 年芜湖市 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

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	1,370.00	1,370.00	-	1,370.00	1,370.00
2020	-	1,370.00	1,370.00	-	1,370.00	1,370.00
2021	-	1,370.00	1,370.00	-	1,370.00	1,370.00
2022	-	1,370.00	1,370.00	-	1,370.00	1,370.00
2023	34,250.00	1,370.00	35,620.00	54,290.01	-	54,290.01
合计	34,250.00	6,850.00	41,100.00	54,290.01	5,480.00	59,770.01
本息覆盖倍数	1.32	-	-	-	-	-

表 1-3，按照 2018 年芜湖市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	1,370.00	1,370.00	-	1,370.00	1,370.00
2020	-	1,370.00	1,370.00	-	1,370.00	1,370.00
2021	-	1,370.00	1,370.00	-	1,370.00	1,370.00
2022	-	1,370.00	1,370.00	-	1,370.00	1,370.00
2023	34,250.00	1,370.00	35,620.00	52,040.44	-	52,040.44
合计	34,250.00	6,850.00	41,100.00	52,040.44	5,480.00	57,520.44

本息覆盖 倍数	1.27	-	-	-	-	-
------------	------	---	---	---	---	---

（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

查询芜湖市土地交易中心信息，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) 芜湖市棚改项目（公交公司三期棚户区）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	芜国土拍告字[2017]第 9 号	元亩塘南侧 A 地块	镜湖区	144,936.00	R≤2.2, D≤25%	152,250.00	10,504.64	2017 年	住宅用地
2	芜国土拍告字[2017]第 16 号	长江南路 3#	镜湖区	37,572.00	R≤3.3, D≤35%	39,200.00	10,433.30	2017 年	住宅用地
3	芜国土拍告字[2018]第 5 号	元亩塘南侧 BC 地块	镜湖区	124,059.00	R≤2.2, D≤25%	130,200.00	10,495.01	2018 年	住宅用地
预计出让价格							11,047.80		

(2) 棚改项目土地出让价格明细，具体明细如下：

1) 2018 年土地出让价格预测

芜湖市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	2018 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(m²)	预测土地单价(元/平米)
1	公交公司三期棚户区	芜湖市	镜湖区	8.50%	商住用地	42,640.00	11,047.80

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

芜湖市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

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	公交公司三期棚户区	芜湖市	镜湖区	商住用地	11,047.80	11,986.86	13,005.75	14,111.23	15,310.69	16,612.10
---	-----------	-----	-----	------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

2、土地出让收入预测

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

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	公交公司三期棚户区	芜湖市	镜湖区	47,107.82	51,111.98	55,456.50	60,170.31	65,284.78	70,833.99

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

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	公交公司三期棚户区	芜湖市	镜湖区	47,107.82	50,711.57	54,591.00	58,767.21	63,262.91	68,102.52

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

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	公交公司三期棚户区	芜湖市	镜湖区	47,107.82	50,311.15	53,732.31	57,386.11	61,288.36	65,455.97

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，分别考虑芜湖市预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算

(1) 芜湖市棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	2018 年安徽省芜湖市公交公司三期棚户区改造专项债项目
	地市	芜湖市	芜湖市
一	收入合计	70,833.99	70,833.99
1	土地收入	70,833.99	70,833.99
二	扣除项目合计	14,222.23	14,222.23
1	提取农业土地开发资金（面积*7 元/m²）	55.43	55.43
2	国有土地收益基金（出让收入*4%）	2,833.36	2,833.36
3	保障性住房建设基金（出让收入*5%）	3,541.70	3,541.70
4	农田水利建设资金（出让收入*2%）	1,416.68	1,416.68
5	教育基金（出让收入*2%）	1,416.68	1,416.68
6	土地出让业务费（出让收入*2%）	1,416.68	1,416.68
7	城市建设基金（出让收入*5%）	3,541.70	3,541.70
三	用于资金平衡土地相关收益	56,611.76	56,611.76

(2) 芜湖市棚户区改造项目土地出让收益预测表（90%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	2018 年安徽省芜湖市公交公司 三期棚户区改造专项债项目
	地市	芜湖市	芜湖市
一	收入合计	68,102.52	68,102.52
1	土地收入	68,102.52	68,102.52
二	扣除项目合计	13,812.51	13,812.51
1	提取农业土地开发资金（面积*7 元/m²）	55.43	55.43
2	国有土地收益基金（出让收入*4%）	2,724.10	2,724.10
3	保障性住房建设基金（出让收入*5%）	3,405.13	3,405.13
4	农田水利建设资金（出让收入*2%）	1,362.05	1,362.05
5	教育基金（出让收入*2%）	1,362.05	1,362.05
6	土地出让业务费（出让收入*2%）	1,362.05	1,362.05
7	城市建设基金（出让收入*5%）	3,541.70	3,541.70
三	用于资金平衡土地相关收益	54,290.01	54,290.01

(3) 芜湖市棚户区改造项目土地出让收益预测表（80%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	2018 年安徽省芜湖市公交公司 三期棚户区改造专项债项目
	地市	芜湖市	芜湖市
一	收入合计	65,455.97	65,455.97

1	土地收入	65,455.97	65,455.97
二	扣除项目合计	13,415.53	13,415.53
1	提取农业土地开发资金（面积*7元/m²）	55.43	55.43
2	国有土地收益基金（出让收入*4%）	2,618.24	2,618.24
3	保障性住房建设基金（出让收入*5%）	3,272.80	3,272.80
4	农田水利建设资金（出让收入*2%）	1,309.12	1,309.12
5	教育基金（出让收入*2%）	1,309.12	1,309.12
6	土地出让业务费（出让收入*2%）	1,309.12	1,309.12
7	城市建设基金（出让收入*5%）	3,541.70	3,541.70
三	用于资金平衡土地相关收益	52,040.44	52,040.44

三、蚌埠市

（一）应付本息情况

蚌埠市 5 个区共 5 个棚改区改造项目，本次发行棚改专项债 132,424.00 万元，期限均为五年，假设融资利率为 4.0%，每年支付一次利息，第五年到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
蚌埠市	2018	-	132,424.00	-	132,424.00	4.00%	-	-
	2019	132,424.00	-	-	132,424.00	4.00%	5,296.96	5,296.96
	2020	132,424.00	-	-	132,424.00	4.00%	5,296.96	5,296.96
	2021	132,424.00	-	-	132,424.00	4.00%	5,296.96	5,296.96
	2022	132,424.00	-	-	132,424.00	4.00%	5,296.96	5,296.96
	2023	132,424.00	-	132,424.00	132,424.00	4.00%	5,296.96	137,720.96
合计		-	132,424.00	132,424.00	-	-	26,484.80	158,908.80

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由蚌埠市蚌山区、禹会区、淮上区、高新区和经开区人民政府拿出 12 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡，沈圩 A 地块平衡蚌山区沈圩 A 地块、圈堤路铁路 1 号楼及周边地块改造项目；中粮大道东侧、大庆三路北侧地块平衡禹会区原玻璃厂宿舍周边城中村等 6 处棚户区改造项目；明胶厂地块、农机厂地块、柠檬酸厂地块、淮上区后场城中村地块、淮上区小岗城中村地块平衡淮上区明胶厂等七个地块棚户区改造项目；姜顾塘面杨城中村地块、姜顾小尹庄城中村地块、秦集安置房一期地块平衡高新区棚户区改造一期项目；南空西侧棚户区地块及仇岗城中村地块平衡经开区南空西侧棚户区、仇岗城中村改造项目。

经查询 2015 年至今蚌埠市各区公共资源交易网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年省市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素,确定土地出让价格。

蚌埠市蚌山区 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 11.30%、10.10%和 9.50%，近三年平均增速 10.30%，在蚌山区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%。

蚌埠市禹会区 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 11.40%、10.80%和 9.40%，近三年平均增速 10.53%，在禹会区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%。

蚌埠市淮上区 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 11.50%、10.30%和 9.50%，近三年平均增速 10.43%，在淮上区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%。

蚌埠市高新区 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 9.90%、11.30%和 10.70%，近三年平均增速 10.63%，在高新区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%。

蚌埠市经开区 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 11.60%、9.50%和 10.40%，近三年平均增速 10.50%，在经开区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

假设蚌埠市 5 个棚户区改造项目自融资开始日起第二年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2018 年蚌埠市蚌山区、禹会区、淮上区、高新区和经开区 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第二年末、第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”

中土地出让收入预测表第二年及第五年数据计算，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	地市	区县	项目	按 2018 年 GDP 增速的	按 2018 年 GDP 增速的	按 2018 年 GDP 增速的
1	蚌埠市	蚌山区	蚌山区沈圩 A 地块、圈堤路铁路 1 号楼及周边地块改造项目	27,036.04	25,914.17	24,829.72
2	蚌埠市	禹会区	禹会区原玻璃厂宿舍周边城中村等 6 处棚户区改造项目	51,426.67	49,333.13	47,308.19
3	蚌埠市	淮上区	淮上区明胶厂等七个地块棚户区改造项目	127,648.02	123,612.00	119,686.95
4	蚌埠市	高新区	高新区棚户区改造一期项目	94,545.78	90,680.32	86,941.08
5	蚌埠市	经开区	经开区南空西侧棚户区、仇岗城中村改造项目	56,106.67	53,818.53	51,605.29
合 计				356,763.18	343,358.15	330,371.23

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，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：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，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年蚌埠市 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 2.25；按 2018 年蚌埠市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.16；按 2018 年蚌埠市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下本息覆盖倍数为 2.08。

表 1-1：按 2018 年蚌埠市 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	5,296.96	5,296.96	-	5,296.96	5,296.96
2020	-	5,296.96	5,296.96	39,174.23	-	39,174.23
2021	-	5,296.96	5,296.96	-	-	-
2022	-	5,296.96	5,296.96	-	-	-
2023	132,424.00	5,296.96	137,720.96	317,588.95	-	317,588.95
合计	132,424.00	26,484.80	158,908.80	356,763.18	5,296.96	362,060.14
本息覆盖倍数	2.25	-	-	-	-	-

表 1-2：按 2018 年蚌埠市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的生长的情况下的利息保障倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	5,296.96	5,296.96	-	5,296.96	5,296.96
2020	-	5,296.96	5,296.96	38,560.45	-	38,560.45
2021	-	5,296.96	5,296.96	-	-	-
2022	-	5,296.96	5,296.96	-	-	-
2023	132,424.00	5,296.96	137,720.96	304,797.70	-	304,797.70
合计	132,424.00	26,484.80	158,908.80	343,358.15	5,296.96	348,655.11
本息覆盖倍数	2.16	-	-	-	-	-

表 1-3：按 2018 年蚌埠市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的生长的情况下的利息保障倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	5,296.96	5,296.96	-	5,296.96	5,296.96
2020	-	5,296.96	5,296.96	37,951.56	-	37,951.56
2021	-	5,296.96	5,296.96	-	-	-
2022	-	5,296.96	5,296.96	-	-	-

2023	132,424.00	5,296.96	137,720.96	292,419.67	-	292,419.67
合计	132,424.00	26,484.80	158,908.80	330,371.23	5,296.96	335,668.19
本息覆盖倍数	2.08	-	-	-	-	-

（三）项目概况

1、蚌埠市蚌山区沈圩 A 地块、圈堤路铁路 1 号楼及周边地块改造项目

该项目包括沈圩 A 地块，圈堤路铁路 1 号楼及周边地块两个片区，项目位于安徽省蚌埠市蚌山区。项目建设单位为蚌埠市蚌山区人民政府。棚改项目四至范围为：

① 沈圩 A 地块：东至永业路、西至宏业路、北至龙源小区、南至迎宾路；

② 圈堤路铁路 1 号楼及周边地块：东至津浦铁路线、西至汇金中央国际、北至淮河大坝、南至凤阳西路。

本项目涉及的土地为国有土地及集体土地。涉及征收房屋总建筑面积 25,910.00 平方米，涉及征收住宅户 141 户，非住宅户 23 户。总安置套数 164 套。于 2018 年 9 月开工，拟竣工时间为 2020 年 8 月。

2、禹会区原玻璃厂宿舍周边城中村等 6 处棚户区改造项目

该项目包括原玻璃厂宿舍周边城中村、滨河西片区 6#地块周边沿铁路东侧区域棚户区、康乐路棚户区（8 栋楼）、柴油机厂棚户区（C 区）、纺南村 6 栋楼及中粮大道东侧、大庆三路北侧地块。项目位于安徽省蚌埠市禹会区。项目建设单位为蚌埠市禹会区住房和城乡建设委员会。棚改项目四至范围为：

地块名称	四至范围
原玻璃厂宿舍周边城中村	东至七中、西至纬四路东侧、南至红旗四路、北至红旗三路
滨河西片区 6#地块周边沿铁路东侧区域棚户区	东至征地红线、西至征地红线、南至征地红线、北至胜利路
康乐路棚户区（8 栋楼）	东至棉麻公司西院墙、西至长青北路、南至康乐路、北至原西区体育场
柴油机厂棚户区（C 区）	东至柴油机厂厂区、西至友谊北路、南至大庆三路、北至武警三支队
纺南村 6 栋楼	东至征收红线、西至东海六村、南至烟厂车队、北至征收红线
中粮大道东侧、大庆三路北侧地块	东至长青北路、南至大庆三路、西至中粮大道、北至长寿路

本项目涉及的土地为国有土地及集体土地。涉及征收房屋总建筑面积 63,899.00 平方米，涉及征收住宅户 755 户，总安置套数 755 套。于 2018 年 11 月开工，拟竣工时间为 2019 年 12 月。

3、淮上区明胶厂等七个地块棚户区改造项目

该项目包括明胶厂地块、农机厂地块、柠檬酸厂地块、淮上区后场城中村地块、淮上区小岗城中村地块、淮上区新庄城中村地块及淮上中郢城中村地块。项目位于安徽省蚌埠市淮上区。项目建设单位为蚌埠市淮上区人民政府。棚改项目四至范围为：

地块名称	土地位置及四至范围
明胶厂地块	位于蚌埠市淮上区永乐路东侧、吴郢 H11 路南侧、滨河路北侧
农机厂地块	位于蚌埠市淮上区永乐路东侧、吴郢 H11 路南侧
柠檬酸厂地块	位于蚌埠市淮上区永乐路西侧、淮上大道南侧
淮上区后场城中村地块	位于蚌埠市淮上区东至盛泽路、南至后场路、西至吴小街、北至双墩路
淮上区小岗城中村地块	位于蚌埠市淮上区东至淮海路、南至淝河路、西至淮畔路、北至改造红线
淮上区新庄城中村地块	位于蚌埠市淮上区东至改造红线、南至淝河路、西至中郢村、北至改造红线
淮上中郢城中村地块	位于蚌埠市淮上区东至新庄、南至淝河路、西至大庆路、北至改造红线

本项目涉及的土地为国有土地及集体土地。涉及征收房屋总建筑面积 228,898.36 平方米，涉及征收住宅户 1667 户，总安置套数 1428 套。于 2018 年 11 月开工，拟竣工时间为 2019 年 12 月。

4、蚌埠市高新区棚户区改造一期项目

该项目包括原姜顾塘面杨城中村地块、姜顾小尹庄城中村地块、康秦集安置房一期地块。项目位于安徽省蚌埠市高新区。项目建设单位为蚌埠高新技术产业开发区管理委员会。棚改项目四至范围为：

①原姜顾塘面杨城中村地块：东至小尹庄，南至大孔村，西至高速公路，北至仁和路；

②姜顾小尹庄城中村地块：东至迎河路，南至仁和村，西至塘面杨，北至仁

和路；

③康秦集安置房一期地块：东至长青南路、南至姜顾村、西至高速公路、北至秦集、彭巷村。

本项目涉及的土地为集体土地。涉及征收房屋总建筑面积 130,000.00 平方米，涉及征收住宅户 540 户，总安置套数 540 套。于 2018 年 6 月开工，拟竣工时间为 2020 年 5 月。

5、蚌埠市经开区南空西侧棚户区、仇岗城中村改造项目

该项目包括南空西侧棚户区地块、仇岗城中村地块。项目位于安徽省蚌埠市经开区。项目建设单位为蚌埠经济开发区管理委员会。棚改项目四至范围为：

①南空西侧棚户区地块：东至延安路、西至征迁红线、南至燕山路、北至征迁红线；

②仇岗城中村地块：东至货运铁路线、西至环湖东路、南至曹山、北至蚌长路；

本项目涉及的土地为集体土地和国有土地。涉及征收房屋总建筑面积 58,800.00 平方米，涉及征收住宅户 597 户，总安置套数 597 套。于 2018 年 6 月开工，拟竣工时间为 2020 年 5 月。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

蚌埠市共计 5 个棚户区改造项目，项目资金需求为 190,196.98 万元，其中自有资金 57,772.98 万元，本次拟发行棚改专项债金额 132,424.00 万元。

（1）蚌埠市蚌山区 1 个棚户区改造项目，项目资金需求为 16,452.79 万元，自有资金 6,252.79 万元，融资资金 10,200.00 万元；

（2）蚌埠市禹会区 1 个棚户区改造项目，项目资金需求为 34,398.00 万元，自有资金 9,398.00 万元，融资资金 25,000.00 万元；

（3）蚌埠市淮上区 1 个棚户区改造项目，项目资金需求为 73,070.49 万元，

自有资金 26,270.49 万元，融资资金 46,800.00 万元；

(4) 蚌埠市高新区 1 个棚户区改造项目，项目资金需求为 38,765.80 万元，自有资金 8,765.80 万元，融资资金 30,000.00 万元；

(5) 蚌埠市经开区 1 个棚户区改造项目，项目资金需求为 27,509.90 万元，自有资金 7,085.90 万元，融资资金 20,424.00 万元。

2、资金筹措

蚌埠市 5 个棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

(五) 资金平衡

1、蚌埠市蚌山区沈圩 A 地块、圈堤路铁路 1 号楼及周边地块改造项目资金平衡方案

沈圩 A 地块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，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年蚌埠市蚌山区 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 2.21；按 2018 年蚌埠市蚌山区 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.12；按 2018 年蚌埠市蚌山区 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 2.03。

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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	408.00	408.00	-	408.00	408.00
2020 年	-	408.00	408.00	-	408.00	408.00
2021 年	-	408.00	408.00	-	408.00	408.00
2022 年	-	408.00	408.00	-	408.00	408.00
2023 年	10,200.00	408.00	10,608.00	27,036.04	-	27,036.04
合计	10,200.00	2,040.00	12,240.00	27,036.04	1,632.00	28,668.04
本息覆盖倍数	2.21	-	-	-	-	-

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:

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	408.00	408.00	-	408.00	408.00
2020 年	-	408.00	408.00	-	408.00	408.00
2021 年	-	408.00	408.00	-	408.00	408.00
2022 年	-	408.00	408.00	-	408.00	408.00
2023 年	10,200.00	408.00	10,608.00	25,914.17	-	25,914.17
合计	10,200.00	2,040.00	12,240.00	25,914.17	1,632.00	27,546.17
本息覆盖倍数	2.12	-	-	-	-	-

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:

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	408.00	408.00	-	408.00	408.00
2020 年	-	408.00	408.00	-	408.00	408.00
2021 年	-	408.00	408.00	-	408.00	408.00
2022 年	-	408.00	408.00	-	408.00	408.00
2023 年	10,200.00	408.00	10,608.00	24,829.72	-	24,829.72
合计	10,200.00	2,040.00	12,240.00	24,829.72	1,632.00	26,461.72
本息覆盖倍数	2.03	-	-	-	-	-

2、蚌埠市禹会区原玻璃厂宿舍周边城中村等 6 处棚户区改造项目资金平衡方案

中粮大道东侧、大庆三路北侧地块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,本次发债总体覆盖情况:按 2018 年蚌埠市禹会区 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 1.71;按 2018 年蚌埠市禹会区 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 1.64;按 2018 年蚌埠市禹会区 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 1.58。

表 2-1，按照 2018 年蚌埠市禹会区 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,000.00	1,000.00	-	1,000.00	1,000.00
2020 年	-	1,000.00	1,000.00	-	1,000.00	1,000.00
2021 年	-	1,000.00	1,000.00	-	1,000.00	1,000.00
2022 年	-	1,000.00	1,000.00	-	1,000.00	1,000.00
2023 年	25,000.00	1,000.00	26,000.00	51,426.67	-	51,426.67
合计	25,000.00	5,000.00	30,000.00	51,426.67	4,000.00	55,426.67
本息覆盖倍数	1.71	-	-	-	-	-

表 2-2，按照 2018 年蚌埠市禹会区 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,000.00	1,000.00	-	1,000.00	1,000.00
2020 年	-	1,000.00	1,000.00	-	1,000.00	1,000.00
2021 年	-	1,000.00	1,000.00	-	1,000.00	1,000.00
2022 年	-	1,000.00	1,000.00	-	1,000.00	1,000.00
2023 年	25,000.00	1,000.00	26,000.00	49,333.13	-	49,333.13
合计	25,000.00	5,000.00	30,000.00	49,333.13	4,000.00	53,333.13
本息覆盖倍数	1.64	-	-	-	-	-

表:3-3，按照 2018 年蚌埠市禹会区 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,000.00	1,000.00	-	1,000.00	1,000.00
2020 年	-	1,000.00	1,000.00	-	1,000.00	1,000.00
2021 年	-	1,000.00	1,000.00	-	1,000.00	1,000.00
2022 年	-	1,000.00	1,000.00	-	1,000.00	1,000.00

2023 年	25,000.00	1,000.00	26,000.00	47,308.19	-	47,308.19
合计	25,000.00	5,000.00	30,000.00	47,308.19	4,000.00	51,308.19
本息覆盖倍数	1.58	-	-	-	-	-

3、蚌埠市淮上区明胶厂等七个地块棚户区改造项目资金平衡方案

明胶厂地块、农机厂地块、柠檬酸厂地块、淮上区后场城中村地块自融资开始日起第二年开始土地挂牌交易，淮上区小岗城中村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；本次发债总体覆盖情况：按 2018 年蚌埠市淮上区 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 2.27；按 2018 年蚌埠市淮上区 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 2.20；按 2018 年蚌埠市淮上区 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的生长的情况下本息覆盖倍数为 2.13。

表 3-1，按照 2018 年蚌埠市淮上区 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,872.00	1,872.00	-	1,872.00	1,872.00
2020 年	-	1,872.00	1,872.00	39,174.23	-	39,174.23
2021 年	-	1,872.00	1,872.00	-	-	-
2022 年	-	1,872.00	1,872.00	-	-	-
2023 年	46,800.00	1,872.00	48,672.00	88,473.79	-	88,473.79
合计	46,800.00	9,360.00	56,160.00	127,648.02	1,872.00	129,520.02
本息覆盖倍数	2.27	-	-	-	-	-

表 3-2，按照 2018 年蚌埠市淮上区 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,872.00	1,872.00	-	1,872.00	1,872.00
2020 年	-	1,872.00	1,872.00	38,560.45	-	38,560.45
2021 年	-	1,872.00	1,872.00	-	-	-

2022 年	-	1,872.00	1,872.00	-	-	-
2023 年	46,800.00	1,872.00	48,672.00	85,051.55	-	85,051.55
合计	46,800.00	9,360.00	56,160.00	123,612.00	1,872.00	125,484.00
本息覆盖倍数	2.20	-	-	-	-	-

表 3-3，按照 2018 年蚌埠市淮上区 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,872.00	1,872.00	-	1,872.00	1,872.00
2020 年	-	1,872.00	1,872.00	37,951.56	-	37,951.56
2021 年	-	1,872.00	1,872.00	-	-	-
2022 年	-	1,872.00	1,872.00	-	-	-
2023 年	46,800.00	1,872.00	48,672.00	81,735.39	-	81,735.39
合计	46,800.00	9,360.00	56,160.00	119,686.95	1,872.00	121,558.95
本息覆盖倍数	2.13	-	-	-	-	-

4、蚌埠市高新区棚户区改造一期项目资金平衡方案

姜顾塘面杨城中村地块、姜顾小尹庄城中村地块、秦集安置房一期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；本次发债总体覆盖情况：按 2018 年蚌埠市高新区 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 2.63；按 2018 年蚌埠市高新区 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.52；按 2018 年蚌埠市经开区 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 2.42。

表 4-1，按照 2018 年蚌埠市高新区 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2020 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2021 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00

2022 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2023 年	30,000.00	1,200.00	31,200.00	94,545.78	-	94,545.78
合计	30,000.00	6,000.00	36,000.00	94,545.78	4,800.00	99,345.78
本息覆盖倍数	2.63	-	-	-	-	-

表 4-2, 按照 2018 年蚌埠市高新区 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:

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2020 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2021 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2022 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2023 年	30,000.00	1,200.00	31,200.00	90,680.32	-	90,680.32
合计	30,000.00	6,000.00	36,000.00	90,680.32	4,800.00	95,480.32
本息覆盖倍数	2.52	-	-	-	-	-

表 4-3, 按照 2018 年蚌埠市高新区 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:

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2020 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2021 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2022 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2023 年	30,000.00	1,200.00	31,200.00	86,941.08	-	86,941.08
合计	30,000.00	6,000.00	36,000.00	86,941.08	4,800.00	91,741.08
本息覆盖倍数	2.42	-	-	-	-	-

5、蚌埠市经开区南空西侧棚户区、仇岗城中村改造项目资金平衡方案

南空西侧棚户区地块、仇岗城中村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；本次发债总体覆盖情况：按 2018 年蚌埠市经开区 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 2.29；

按 2018 年蚌埠市经开区 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 2.20；按 2018 年蚌埠市经开区 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 2.11。

表 1-1，按照 2018 年蚌埠市经开区 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	816.96	816.96	-	816.96	816.96
2020 年	-	816.96	816.96	-	816.96	816.96
2021 年	-	816.96	816.96	-	816.96	816.96
2022 年	-	816.96	816.96	-	816.96	816.96
2023 年	20,424.00	816.96	21,240.96	56,106.67	-	56,106.67
合计	20,424.00	4,084.80	24,508.80	56,106.67	3,267.84	59,374.51
本息覆盖倍数	2.29	-	-	-	-	-

表 1-2，按照 2018 年蚌埠市经开区 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	816.96	816.96	-	816.96	816.96
2020 年	-	816.96	816.96	-	816.96	816.96
2021 年	-	816.96	816.96	-	816.96	816.96
2022 年	-	816.96	816.96	-	816.96	816.96
2023 年	20,424.00	816.96	21,240.96	53,818.53	-	53,818.53
合计	20,424.00	4,084.80	24,508.80	53,818.53	3,267.84	57,086.37
本息覆盖倍数	2.20	-	-	-	-	-

表:1-3，按照 2018 年蚌埠市经开区 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计

2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	816.96	816.96	-	816.96	816.96
2020 年	-	816.96	816.96	-	816.96	816.96
2021 年	-	816.96	816.96	-	816.96	816.96
2022 年	-	816.96	816.96	-	816.96	816.96
2023 年	20,424.00	816.96	21,240.96	51,605.29	-	51,605.29
合计	20,424.00	4,084.80	24,508.80	51,605.29	3,267.84	54,873.13
本息覆盖倍数	2.11	-	-	-	-	-

（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

经查询蚌埠市土地交易中心信息，本次棚改项目周边土地转让情况如下，本次预测参照棚改项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对蚌埠市棚户区改造项目进行价格预测。

评价参考下述土地出让情况进行预测。

具体情况如下：

1) 蚌埠市蚌山区沈圩 A 地块、圈堤路铁路 1 号楼及周边地块改造项目（沈圩 A 地块）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让时间	用途
1	蚌挂(2015)54 号	-	蚌山区雪华路南侧、宏业路西侧	13,132.65	≤3.0	4,240.00	3,329.00	2015 年	居住、商业用地
2	蚌挂(2016)80 号	-	蚌山区雪华路北侧、马场湖路西侧	31,695.34	≤2.8	20,525.00	6,476.00	2016 年	商住用地
修正系数									
预测土地单价									
							1.22	-	-
							6,720.43	-	-

2) 蚌埠市禹会区原玻璃厂宿舍周边城中村等 6 处棚户区改造项目（中粮大道东侧、大庆三路北侧地块）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让时间	用途
1	蚌挂(2017) 65 号	-	禹会区东海大道北侧、友谊路西侧	17,452.59	≤2.1	9,000.00	5,156.83	2017 年	居住用地
2	蚌挂(2018) 29 号	-	禹会区中粮大道西侧	8,686.46	≤3.5	3,240.00	3,729.94	2018 年	商住用地
修正系数									
预测土地单价									
							1.07	-	-
							4,992.53	-	-

3) 蚌埠市淮上区明胶厂等七个地块棚户区改造项目（明胶厂地块、农机厂地块）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让时间	用途
1	蚌挂(2017)46 号	-	淮上大道北侧，永安街东侧，中医院西侧	36,666.85	≤2.5	16,800.00	4,581.80	2017 年	商业、商务、居住用地
修正系数									
							1.09	-	-

预测土地单价			4,971.25	-	-
--------	--	--	----------	---	---

4) 蚌埠市淮上区明胶厂等七个地块棚户区改造项目（柠檬酸厂地块）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让时间	用途
1	蚌挂(2017)57号	-	淮上大道北侧，延安 北路西侧	105,001.65	≤2.5	55,300.00	5,266.58	2017年	居住、商 业用地
修正系数									
1.09									
-									
预测土地单价									
5,714.24									
-									

7) 蚌埠市高新区棚户区改造一期项目（秦集安置房一期地块）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让时间	用途
1	蚌挂(2018)23号	-	高新区迎宾大道西侧、高新 路北侧	70,520.15	≤1≤1.6	34,000.00	4,821.32	2018年	居住用地
修正系数									
预测土地单价									
							1.00	-	-
							4,821.32	-	-

8) 蚌埠市经开区南空西侧棚户区、仇岗城中村改造项目（南空西侧棚户区地块）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让时 间	用途
1	蚌挂(2016)37号	-	环湖西路西侧、龙湾路南侧	100,533.48	<1.6	36,500.00	3,630.63	2016年	居住及配套 商业用地
修正系数									
							1.2	-	-
							4,368.96	-	-

9) 蚌埠市经开区南空西侧棚户区、仇岗城中村改造项目（仇岗城中村地块）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让时间	用途
1	蚌挂(2015)60号	-	曹山路西侧	148,943.17	<1.2	22,527.00	1,512.46	2015年	购物商贸 用地
2	蚌挂(2016)12号	-	环湖东路西侧	112,984.37	<1.2	17,182.00	1,520.74	2016年	购物商贸 用地
修正系数									
							1.23	-	-
							1,857.47	-	-

(2) 棚改项目土地出让价格预测，具体明细如下：

1) 2018 年土地出让价格预测

蚌埠市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	2018 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(m ²)	预测土地单价 (元/平米)
1	沈圩 A 地块	蚌埠市	蚌山区	9.20%	商住	34,332.00	6,270.43
2	中粮大道东侧、大庆三路北侧地块	蚌埠市	禹会区	9.00%	居住	88,773.75	4,992.53
3	明胶厂地块	蚌埠市	淮上区	8.50%	商住	27,126.80	4,971.25
4	农机厂地块	蚌埠市	淮上区	8.50%	商住	3,306.68	4,971.25
5	柠檬酸厂地块	蚌埠市	淮上区	8.50%	商住	6,140.03	5,714.24
6	淮上区后场城中村地块	蚌埠市	淮上区	8.50%	商住	58,813.63	3,592.83
7	淮上区小岗城中村地块	蚌埠市	淮上区	8.50%	商住	195,647.64	3,592.83
8	姜顾塘面杨城中村地块	蚌埠市	高新区	9.00%	工业	140,840.95	279.45
9	姜顾小尹庄城中村地块	蚌埠市	高新区	9.00%	工业	130,472.92	279.45
10	秦集安置房一期地块	蚌埠市	高新区	9.00%	居住	137,044.10	4,821.32
11	南空西侧棚户区地块	蚌埠市	经开区	9.00%	商住	68,504.74	4,368.96
12	仇岗城中村地块	蚌埠市	经开区	9.00%	商住	112,121.23	1,857.47

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

蚌埠市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

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	沈圩 A 地块	蚌埠市	蚌山区	商住	6,720.43	7,338.71	8,013.87	8,751.15	9,556.26	10,435.44
2	中粮大道东侧、大庆三路北侧地块	蚌埠市	禹会区	居住	4,992.53	5,441.86	5,931.63	6,465.48	7,047.37	9,126.55
3	明胶厂地块	蚌埠市	淮上区	商住	4,971.25	5,393.81	5,852.28	6,349.72	6,889.45	7,475.05
4	农机厂地块	蚌埠市	淮上区	商住	4,971.25	5,393.81	5,852.28	6,349.72	6,889.45	7,475.05
5	柠檬酸厂地块	蚌埠市	淮上区	商住	5,714.24	6,199.95	6,726.95	7,298.74	7,919.13	8,592.26
6	淮上区后场城中村地块	蚌埠市	淮上区	商住	3,592.83	3,898.22	4,229.57	4,589.08	4,979.15	5,402.38
7	淮上区小岗城中村地块	蚌埠市	淮上区	商住	3,592.83	3,898.22	4,229.57	4,589.08	4,979.15	5,402.38
8	姜顾塘面杨城中村地块	蚌埠市	高新区	工业	279.45	304.60	332.01	361.89	394.46	429.96
9	姜顾小尹庄城中村地块	蚌埠市	高新区	工业	279.45	304.60	332.01	361.89	394.46	429.96
10	秦集安置房一期地块	蚌埠市	高新区	居住	4,821.32	5,255.24	5,728.21	6,243.75	6,805.69	7,418.20
11	南空西侧棚户区地块	蚌埠市	经开区	商住	4,368.96	4,762.17	5,190.77	5,657.94	6,167.15	6,722.19
12	仇岗城中村地块	蚌埠市	经开区	商住	1,857.47	2,024.64	2,206.86	2,405.48	2,621.97	2,857.95

2、土地出让收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。土地增长率取数蚌埠市 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）

蚌埠市棚户区改造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	沈圩 A 地块	蚌埠市	蚌山区	23,072.58	25,195.26	27,513.22	30,044.45	32,808.55	35,826.95

序号	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
2	中粮大道东侧、大庆三路北侧地块	蚌埠市	禹会区	44,320.56	48,309.43	52,657.30	57,396.49	62,562.15	68,192.71
3	明胶厂地块	蚌埠市	淮上区	13,485.41	14,631.68	15,875.36	17,224.76	18,688.87	20,277.42
4	农机厂地块	蚌埠市	淮上区	1,643.83	1,783.56	1,935.16	2,099.65	2,278.12	2,471.76
5	柠檬酸厂地块	蚌埠市	淮上区	3,508.56	3,806.79	4,130.37	4,481.45	4,862.37	5,275.67
6	淮上区后场城中村地块	蚌埠市	淮上区	21,130.74	22,926.85	24,875.64	26,990.05	29,284.19	31,773.36
7	淮上区小岗城中村地块	蚌埠市	淮上区	70,292.87	76,267.75	82,750.54	89,784.27	97,415.89	105,696.29
8	姜顾塘面杨城中村地块	蚌埠市	高新区	3,935.80	4,290.02	4,676.06	5,096.89	5,555.61	6,055.60
9	姜顾小尹庄城中村地块	蚌埠市	高新区	3,646.07	3,974.21	4,331.83	4,721.68	5,146.63	5,609.81
10	秦集安置房一期地块	蚌埠市	高新区	66,073.35	72,019.96	78,501.74	85,566.91	93,267.97	101,662.05
11	南空西侧棚户区地块	蚌埠市	经开区	29,929.45	32,623.12	35,559.23	38,759.57	42,247.90	46,050.19
12	仇岗城中村地块	蚌埠市	经开区	20,826.18	22,700.51	24,743.59	26,970.54	29,397.85	32,043.69

(2) 土地收入预测 (预计 GDP 增长 90%概率测算)

蚌埠市棚户区改造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	沈圩 A 地块	蚌埠市	蚌山区	23,072.58	24,982.98	27,051.59	29,291.48	31,716.83	34,342.99
2	中粮大道东侧、大庆三路北侧地块	蚌埠市	禹会区	44,320.56	47,910.48	51,791.23	55,986.32	60,521.24	65,423.50
3	明胶厂地块	蚌埠市	淮上区	13,485.41	14,517.04	15,627.59	16,823.09	18,110.07	19,495.49
4	农机厂地块	蚌埠市	淮上区	1,643.83	1,769.59	1,904.96	2,050.69	2,207.57	2,376.44
5	柠檬酸厂地块	蚌埠市	淮上区	3,508.56	3,776.97	4,065.90	4,376.94	4,711.78	5,072.23
6	淮上区后场城中村地块	蚌埠市	淮上区	21,130.74	22,747.23	24,487.41	26,360.68	28,377.28	30,548.15

7	淮上区小岗城中村地块	蚌埠市	淮上区	70,292.87	75,670.25	81,459.07	87,690.64	94,399.01	101,620.56
8	姜顾塘面杨城中村地块	蚌埠市	高新区	3,935.80	4,254.66	4,599.30	4,971.83	5,374.49	5,809.83
9	姜顾小尹庄城中村地块	蚌埠市	高新区	3,646.07	3,941.46	4,260.72	4,605.82	4,978.85	5,382.14
10	秦集安置房一期地块	蚌埠市	高新区	66,073.35	71,425.33	77,210.78	83,464.79	90,225.45	97,533.74
11	南空西侧棚户区地块	蚌埠市	经开区	29,929.45	32,353.76	34,974.41	37,807.35	40,869.72	44,180.15
12	仇岗城中村地块	蚌埠市	经开区	20,826.18	22,513.16	24,336.70	26,308.01	28,438.99	30,742.52

(3) 土地收入预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）

蚌埠市棚户区改造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	沈圩 A 地块	蚌埠市	蚌山区	23,072.58	24,770.71	26,593.84	28,551.14	30,652.50	32,908.53
2	中粮大道东侧、大庆三路北侧地块	蚌埠市	禹会区	44,320.56	47,511.64	50,932.48	54,599.62	58,530.79	62,745.01
3	明胶厂地块	蚌埠市	淮上区	13,485.41	14,402.43	15,381.79	16,427.75	17,544.83	18,737.86
4	农机厂地块	蚌埠市	淮上区	1,643.83	1,755.62	1,875.00	2,002.50	2,138.66	2,284.09
5	柠檬酸厂地块	蚌埠市	淮上区	3,508.56	3,747.14	4,001.95	4,274.08	4,564.72	4,875.12
6	淮上区后场城中村地块	蚌埠市	淮上区	21,130.74	22,567.61	24,102.24	25,741.20	27,491.61	29,361.06
7	淮上区小岗城中村地块	蚌埠市	淮上区	70,292.87	75,072.74	80,177.77	85,629.89	91,452.75	97,671.61
8	姜顾塘面杨城中村地块	蚌埠市	高新区	3,935.80	4,219.17	4,522.97	4,848.59	5,197.74	5,571.95
9	姜顾小尹庄城中村地块	蚌埠市	高新区	3,646.07	3,908.58	4,190.01	4,491.66	4,815.10	5,161.77
10	秦集安置房一期地块	蚌埠市	高新区	66,073.35	70,830.69	75,930.52	81,397.48	87,258.03	93,540.55
11	南空西侧棚户区地块	蚌埠市	经开区	29,929.45	32,084.40	34,394.45	36,870.83	39,525.52	42,371.35
12	仇岗城中村地块	蚌埠市	经开区	20,826.18	22,325.69	23,933.17	25,656.36	27,503.67	29,483.96

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，分别考虑蚌埠市预计GDP增长率的100%、90%、80%概率进行测算

(1) 蚌埠市棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%）

单位：万元

序号	项目	蚌埠市蚌山区沈 圩A地块、圈堤路 铁路1号楼及周边 地块改造项目	蚌埠市禹会区原 玻璃厂宿舍周边 城中村等6处棚户 区改造项目	蚌埠市淮上区明 胶厂等七个地块 棚户区改造项目	蚌埠市高新区棚 户区改造一期项 目	蚌埠市经开区南 空西侧棚户区、仇 岗城中村改造项 目	蚌埠市棚改项目 合计
	地市	蚌埠市	蚌埠市	蚌埠市	蚌埠市	蚌埠市	蚌埠市
一	收入合计	35,826.95	68,192.71	152,512.82	113,327.46	78,093.88	447,953.82
1	土地收入	35,826.95	68,192.71	152,512.82	113,327.46	78,093.88	447,953.82
二	扣除项目合计	8,790.91	16,766.04	24,864.80	18,781.68	21,987.21	91,190.64
1	上缴财政	3,004.00	5,714.07	-	-	9,205.01	17,923.08
2	计提业务费	716.54	1,363.85	3,050.26	2,266.55	1,561.87	8,959.07
3	国有土地收益基金	2,866.16	5,455.42	12,201.02	9,066.19	6,247.52	35,836.31
4	计提教育资金	716.54	1,363.85	3,050.26	2,266.55	1,561.87	8,959.07
5	提取农业土地开发资金	36.39	94.10	308.50	432.86	191.47	1,063.32
6	计提廉租住房保障金	18.20	47.05	154.24	216.43	95.73	531.65
7	计提农田水利建设资金	716.54	1,363.85	3,050.26	2,266.55	1,561.87	8,959.07
8	社会保障专项基金	716.54	1,363.85	3,050.26	2,266.55	1,561.87	8,959.07
三	用于资金平衡土地相关收益	27,036.04	51,426.67	127,648.02	94,545.78	56,106.67	356,763.18

(2) 蚌埠市棚户区改造项目土地出让收益预测表（90%）

单位：万元

序号	项目	蚌埠市蚌山区沈 圩 A 地块、圈堤路 铁路 1 号楼及周边 地块改造项目	蚌埠市禹会区原 玻璃厂宿舍周边 城中村等 6 处棚户 区改造项目	蚌埠市淮上区明 胶厂等七个地块 棚户区改造项目	蚌埠市高新区棚 户区改造一期项 目	蚌埠市经开区南 空西侧棚户区、仇 岗城中村改造项目	蚌埠市棚户区项目 合计
	地市	蚌埠市	蚌埠市	蚌埠市	蚌埠市	蚌埠市	蚌埠市
一	收入合计	35,826.95	65,423.50	147,707.77	108,725.71	74,922.67	432,606.60
1	土地收入	35,826.95	65,423.50	147,707.77	108,725.71	74,922.67	432,606.60
二	扣除项目合计	8,790.91	16,090.37	24,095.77	18,045.39	21,104.14	88,126.58
1	上缴财政	3,004.00	5,481.46	-	-	8,829.33	17,314.79
2	计提业务费	716.54	1,308.47	2,954.13	2,174.51	1,498.45	8,652.10
3	国有土地收益基金	2,866.16	5,233.88	11,816.51	8,698.06	5,993.81	34,608.42
4	计提教育资金	716.54	1,308.47	2,954.13	2,174.51	1,498.45	8,652.10
5	提取农业土地开发资金	36.39	94.10	308.50	432.86	191.47	1,063.32
6	计提廉租住房保障金	18.20	47.05	154.24	216.43	95.73	531.65
7	计提农田水利建设资金	716.54	1,308.47	2,954.13	2,174.51	1,498.45	8,652.10
8	社会保障专项基金	716.54	1,308.47	2,954.13	2,174.51	1,498.45	8,652.10
三	用于资金平衡土地相关收益	27,036.04	49,333.13	123,612.00	90,680.32	53,818.53	344,480.02

(3) 蚌埠市棚户区改造项目土地出让收益预测表 (80%)

单位：万元

序号	项目	蚌埠市蚌山区沈 圩 A 地块、圈堤 路铁路 1 号楼及	蚌埠市禹会区原 玻璃厂宿舍周边 城中村等 6 处棚	蚌埠市淮上区明 胶厂等七个地块 棚户区改造项目	蚌埠市高新区棚 户区改造一期项 目	蚌埠市经开区南 空西侧棚户区、仇 岗城中村改造项目	蚌埠市棚户区项目 合计
----	----	-----------------------------------	---------------------------------	-------------------------------	-------------------------	---------------------------------	----------------

	地 市	周边地块改造项目	户区改造项目			目	
		蚌埠市	蚌埠市	蚌埠市		蚌埠市	蚌埠市
一	收入合计	32,908.53	62,745.01	143,034.90		104,274.27	414,818.02
1	土地收入	32,908.53	62,745.01	143,034.90		104,274.27	414,818.02
二	扣除项目合计	8,078.81	15,436.82	23,347.95		17,333.19	84,446.79
1	上缴财政	2,758.86	5,256.47	-		-	16,481.28
2	计提业务费	658.17	1,254.90	2,860.65		2,085.49	8,296.32
3	国有土地收益基金	2,632.68	5,019.60	11,442.61		8,341.94	33,185.26
4	计提教育资金	658.17	1,254.90	2,860.65		2,085.49	8,296.32
5	提取农业土地开发资金	36.39	94.10	308.50		432.86	1,063.32
6	计提廉租住房保障金	18.20	47.05	154.24		216.43	531.65
7	计提农田水利建设资金	658.17	1,254.90	2,860.65		2,085.49	8,296.32
8	社会保障专项基金	658.17	1,254.90	2,860.65		2,085.49	8,296.32
三	用于资金平衡土地相关收益	24,829.72	47,308.19	119,686.95		86,941.08	330,371.23

四、淮北市

（一）应付本息情况

淮北市本级共 1 个棚改项目涉及 2 个地块,计划总融资金额为 60,700.00 万元,2018 年拟发行专项债券金额为 48,250 万元,预计 2019 年发债债券金额为 12,450.00 万元。假设融资利率 4%,期限 5 年,按年支付利息,到期一次偿还本金。应付还本付息情况如下:

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
淮北市	2018	-	48,250.00	-	48,250.00	4.00%	-	-
	2019	48,250.00	12,450.00	-	60,700.00	4.00%	1,930.00	1,930.00
	2020	60,700.00	-	-	60,700.00	4.00%	2,428.00	2,428.00
	2021	60,700.00	-	-	60,700.00	4.00%	2,428.00	2,428.00
	2022	60,700.00	-	-	60,700.00	4.00%	2,428.00	2,428.00
	2023	60,700.00	-	48,250.00	12,450.00	4.00%	2,428.00	50,678.00
	2024	12,450.00	-	12,450.00	-	4.00%	498.00	12,948.00
合计		-	60,700.00	60,700.00	-	-	12,140.00	72,840.00

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由淮北市人民政府拿出 2 个可出让土地对本期债券募集资金投资项目进行资金平衡,经查询 2018 年淮北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 年淮北市 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素,确定土地出让价格。

淮北市 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.10%、8.40%和 7.10%,近三年平均增速 7.87%,在淮北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的增长,即增速 7.87%。

2、出让产生的净现金流入

假设淮北市 1 个棚户区改造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。根据对可行性研究报告中预测的审核,分别以 2018 年

淮北市本级 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增值，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第五年数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按照 2018 年 GDP 增速的 100%	按照 2018 年 GDP 增速的 90%	按照 2018 年 GDP 增速的 80%
1	淮北市	本级	淮北市杜集区矿山集街道零散地块（一）等棚户区改造项目	121,799.40	117,420.64	113,168.72
-	合计	-	-	121,799.40	117,420.64	113,168.72

3、预计土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况（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 年淮北市 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，本次发债淮北市自行平衡项目覆盖情况：按 2018 年淮北市 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增值情况下，本息覆盖倍数为 1.67；按 2018 年淮北市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增值情况下，本息覆盖倍数为 1.61；按 2018 年淮北市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增值情况下，本息覆盖倍数为 1.55。

表 1-1，按照 2018 年淮北市市本级（区县）GDP 增速 7.87%的 100%比例计算土地价格增值情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2018	-	-	-	-	-	-	-

2019	-	1,926.54	1,926.54	-	-	1,926.54	1,926.54
2020	-	2,428.00	2,428.00	-	-	2,428.00	2,428.00
2021	-	2,428.00	2,428.00	-	-	2,428.00	2,428.00
2022	-	2,428.00	2,428.00	-	-	2,428.00	2,428.00
2023	48,163.60	2,428.00	50,591.60	121,799.40	-	-	121,799.40
2024	12,536.40	501.46	13,037.86	-	-	-	-
合计	60,700.00	12,140.00	72,840.00	121,799.40	-	9,210.54	131009.94
本息覆盖 倍数	1.67	-	-	-	-	-	-

表 1-2，按照 2018 年淮北市市本级（区县）GDP 增速 7.87%的 90%比例计算
土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关 收益	专项收入	项目建设 本金	小计
2018	-	-	-	-	-	-	-
2019	-	1,926.54	1,926.54	-	-	1,926.54	1,926.54
2020	-	2,428.00	2,428.00	-	-	2,428.00	2,428.00
2021	-	2,428.00	2,428.00	-	-	2,428.00	2,428.00
2022	-	2,428.00	2,428.00	-	-	2,428.00	2,428.00
2023	48,163.60	2,428.00	50,591.60	117,420.64	-	-	117,420.64
2024	12,536.40	501.46	13,037.86	-	-	-	-
合计	60,700.00	12,140.00	72,840.00	117,420.64	-	9,210.54	126,631.18
本息覆盖 倍数	1.61	-	-	-	-	-	-

表 1-3，按照 2018 年淮北市市杜集区 GDP 增速 7.87%的 80%比例计算土地价
格增长的情况下的本息覆盖倍数

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关 收益	专项收入	项目建设 本金	小计
2018	-	-	-	-	-	-	-
2019	-	1,926.54	1,926.54	-	-	1,926.54	1,926.54
2020	-	2,428.00	2,428.00	-	-	2,428.00	2,428.00
2021	-	2,428.00	2,428.00	-	-	2,428.00	2,428.00
2022	-	2,428.00	2,428.00	-	-	2,428.00	2,428.00
2023	48,163.60	2,428.00	50,591.60	113,168.72	-	-	113,168.72
2024	12,536.40	501.46	13,037.86	-	-	-	-
合计	60,700.00	12,140.00	72,840.00	113,168.72	-	9,210.54	122379.26

本息覆盖 倍数	1.55	-	-			-	-
------------	------	---	---	--	--	---	---

（三）项目概况

淮北市杜集区矿山集街道零散地块（一）等棚户区改造项目位于安徽省淮北市杜集区矿山集街道零散地块（一）等棚户区，项目法人系淮北市杜集区住房和城乡建设局，项目包含 2 个片区，分别为矿山集街道零散地块（一）和矿山集街道徐庄（三）地块，棚改项目四至范围为：

① 矿山集街道零散地块（一）四至范围为北至淮海东路，西至现状建筑，南至颐兴路，东至利民路。

② 矿山集街道徐庄（三）地块四至范围为北至现状康园二期，南至矿山集路，东至梧桐路，西至利民路。

本项目涉及征收土地面积 670.39 亩，涉及征收房屋户，均为住宅户，总安置户数 600 户。建设期 39 个月，计划 2018 年 9 月开工，2021 年 12 月竣工。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

淮北市杜集区矿山集街道零散地块（一）等棚户区改造项目资金总需求为 75,983.00 万元，其中自有资金 15,283.00 万元，专项发债资金 60,700.00 万元。

2、资金筹措

淮北市棚改项目资金来源于自有资金和政府发债资金。

（五）资金平衡

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债淮北市自行平衡项目覆盖情况：按 2018 年淮北市 GDP 增速的 7.87% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.67；按 2018 年淮北市 GDP 增速的 7.87% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.61；按 2018 年淮北市 GDP 增速的 7.87% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.55。

表 1-1，按照 2018 年淮北市市杜集区 GDP 增速 7.87%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,926.54	1,926.54	-	-	1,926.54	1,926.54
2020 年	-	2,428.00	2,428.00	-	-	2,428.00	2,428.00
2021 年	-	2,428.00	2,428.00	-	-	2,428.00	2,428.00
2022 年	-	2,428.00	2,428.00	-	-	2,428.00	2,428.00
2023 年	48,163.60	2,428.00	50,591.60	121,799.40	-	-	121,799.40
2024 年	12,536.40	501.46	13,037.86	-	-	-	-
合计	60,700.00	12,140.00	72,840.00	121,799.40	-	9,210.54	131,009.94
本息覆盖倍数	1.67						

表 1-2，按照 2018 年淮北市市杜集区 GDP 增速 7.87%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,926.54	1,926.54	-	-	1,926.54	1,926.54
2020 年	-	2,428.00	2,428.00	-	-	2,428.00	2,428.00
2021 年	-	2,428.00	2,428.00	-	-	2,428.00	2,428.00
2022 年	-	2,428.00	2,428.00	-	-	2,428.00	2,428.00
2023 年	48,163.60	2,428.00	50,591.60	117,420.64	-	-	117,420.64
2024 年	12,536.40	501.46	13,037.86	-	-	-	-
合计	60,700.00	12,140.00	72,840.00	117,420.64	-	9,210.54	126,631.18
本息覆盖倍数	1.61	-	-	-	-	-	-

表 1-3，按照 2018 年淮北市市杜集区 GDP 增速 7.87%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-	-

2019 年	-	1,926.54	1,926.54	-	-	1,926.54	1,926.54
2020 年	-	2,428.00	2,428.00	-	-	2,428.00	2,428.00
2021 年	-	2,428.00	2,428.00	-	-	2,428.00	2,428.00
2022 年	-	2,428.00	2,428.00	-	-	2,428.00	2,428.00
2023 年	48,163.60	2,428.00	50,591.60	113,168.72	-	-	113,168.72
2024 年	12,536.40	501.46	13,037.86	-	-	-	-
合计	60,700.00	12,140.00	72,840.00	113,168.72	-	9,210.54	122,379.26
本息覆盖 倍数	1.55	-	-	-	-	-	-

（六）项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

（1）土地市场情况

经查询淮北市土地交易中心信息，本次棚改项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

具体情况如下：

1) 淮北市本级（区县）棚改项目（淮北市杜集区矿山集街道零散地块（一）等棚户区改造项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（m ² ）	容积率	中标总价（万元）	平均价格（元/m ² ）	出让日期	用途
1	招拍挂	土地编号：D03151	淮北市杜集区学院路北、龙山路西	139,209.26	2.5	41,770.00	3,000.52	2018 年	商住
参考均价							3,000.52	-	-

(2) 棚改项目土地出让价格预测

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

具体计算如下：

1) 2018 年土地出让价格预测

淮北市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	2018 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积（m ² ）	参考平均单价（元/平米）	修正系数	预测土地单价（元/平米）
1	矿山集街道徐庄（三）	淮北市	市本级	7.87%	商住	213,662.07	3,000.52	1	3,000.52
2	矿山集街道零散地块（一）	淮北市	市本级	7.87%	商住	183,389.92	3,000.52	1	3,000.52

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

①淮北市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

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	矿山集街道 徐庄（三）	淮北市	市本级	商住	3,000.52	3,236.66	3,491.38	3,766.16	4,062.55	4,382.28
2	矿山集街道 零散地块 （一）	淮北市	市本级	商住	3,000.52	3,236.66	3,491.38	3,766.16	4,062.55	4,382.28

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）土地收入预测（预计GDP增长100%概率测算）

淮北市棚户区改造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	矿山集街道 徐庄（三）	淮北市	市本级	64,109.71	69,155.14	74,597.65	80,468.49	86,801.36	93,632.62
2	矿山集街道 零散地块 （一）	淮北市	市本级	55,026.49	59,357.08	64,028.48	69,067.52	74,503.13	80,366.53

	合计	淮北市	市本级	119,136.20	128,512.22	138,626.13	149,536.01	161,304.49	173,999.15
--	----	-----	-----	------------	------------	------------	------------	------------	------------

(2) 土地收入预测 (预计 GDP 增长 90%概率测算)

淮北市棚户区改造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	矿山集街道 徐庄 (三)	淮北市	市本级	64,109.71	68,650.60	73,513.12	78,720.05	84,295.79	90,266.47
2	矿山集街道 零散地块 (一)	淮北市	市本级	55,026.49	58,924.02	63,097.61	67,566.81	72,352.57	77,477.30
	合计	淮北市	市本级	119,136.20	127,574.62	136,610.73	146,286.86	156,648.36	167,743.77

(3) 土地收入预测 (预计 GDP 增长 80%概率测算)

淮北市棚户区改造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	矿山集街道 徐庄 (三)	淮北市	市本级	64,109.71	68,146.05	72,436.53	76,997.13	81,844.87	86,997.83
2	矿山集街道 零散地块 (一)	淮北市	市本级	55,026.49	58,490.96	62,173.55	66,088.00	70,248.90	74,671.77

	合计	淮北市	市本级	119,136.20	126,637.01	134,610.08	143,085.13	152,093.77	161,669.60
--	----	-----	-----	------------	------------	------------	------------	------------	------------

3、土地出让收益和专项收入预测

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) 淮北市棚户区改造项目第5年土地出让收益预测表（100%）

单位：万元

序号	项目	淮北市杜集区矿山集街道零散地块（一）等棚户区改造项目	-	-	-	-	-	-	-
	地市	淮北市	-	-	-	-	-	-	-
一	收入合计	173,999.15	-	-	-	-	-	-	-
1	土地收入	173,999.15	-	-	-	-	-	-	-
二	扣除项目合计	52,199.75	-	-	-	-	-	-	-
1	上缴财政	26,099.87	-	-	-	-	-	-	-
2	计提教育资金	3,479.98	-	-	-	-	-	-	-
3	提取农业土地开发资金	3,479.98	-	-	-	-	-	-	-
4	计提农田水利建设资金	3,479.98	-	-	-	-	-	-	-
5	收储资金	6,959.97	-	-	-	-	-	-	-
6	社保资金	5,219.97	-	-	-	-	-	-	-
7	公共租赁住房资金	3,479.98	-	-	-	-	-	-	-
三	用于资金平衡土地相关收益	121,799.40	-	-	-	-	-	-	-

(2) 淮北市棚户区改造项目第 5 年土地出让收益预测表 (90%)

单位: 万元

序号	项目	淮北市杜集区矿山集街道零散地块 (一) 等棚户区改造项目	-	-	-	-	-
	地市	淮北市	-	-	-	-	-
一	收入合计	167,743.77	-	-	-	-	-
1	土地收入	167,743.77	-	-	-	-	-
二	扣除项目合计	50,323.13	-	-	-	-	-
1	上缴财政	25,161.57	-	-	-	-	-
2	计提教育资金	3,354.88	-	-	-	-	-
3	提取农业土地开发资金	3,354.88	-	-	-	-	-
4	计提农田水利建设资金	3,354.88	-	-	-	-	-
5	收储资金	6,709.75	-	-	-	-	-
6	社保资金	5,032.31	-	-	-	-	-
7	公共租赁住房资金	3,354.88	-	-	-	-	-
三	用于资金平衡土地相关收益	117,420.64	-	-	-	-	-

(3) 淮北市棚户区改造项目第 5 年土地出让收益预测表 (80%)

单位: 万元

序号	项目	淮北市杜集区矿山集街道零散地块 (一) 等棚户区改造项目	-	-	-	-	-
	地市	淮北市	-	-	-	-	-

一	收入合计	161,669.60	-	-	-	-	-	-
1	土地收入	161,669.60	-	-	-	-	-	-
二	扣除项目合计	48,500.88	-	-	-	-	-	-
1	上缴财政	24,250.44	-	-	-	-	-	-
2	计提教育资金	3,233.39	-	-	-	-	-	-
3	提取农业土地开发资金	3,233.39	-	-	-	-	-	-
4	计提农田水利建设资金	3,233.39	-	-	-	-	-	-
5	收储资金	6,466.78	-	-	-	-	-	-
6	社保资金	4,850.09	-	-	-	-	-	-
7	公共租赁住房资金	3,233.39	-	-	-	-	-	-
三	用于资金平衡土地相关收益	113,168.72	-	-	-	-	-	-

五、淮南市

（一）应付本息情况

淮南市两个棚户区改造项目共 2 个棚改项目，本次发行棚改专项债 22,000.00 万元，此外刘圩社区棚户区改造项目于 2019 年预计发行债券 15,000.00 万元，期限均为五年，假设融资利率为 4.0%，每年支付一次利息，第五年到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本期 合计
淮南市	2018	-	22,000.00	-	22,000.00	4.00%	-	-
	2019	22,000.00	15,000.00	-	37,000.00	4.00%	880.00	880.00
	2020	37,000.00	-	-	37,000.00	4.00%	1,480.00	1,480.00
	2021	37,000.00	-	-	37,000.00	4.00%	1,480.00	1,480.00
	2022	37,000.00	-	-	37,000.00	4.00%	1,480.00	1,480.00
	2023	37,000.00	-	22,000.00	15,000.00	4.00%	1,480.00	23,480.00
	2024	15,000.00	-	15,000.00	-	4.00%	600.00	15,600.00
合计		-	37,000.00	37,000.00	-	-	7,400.00	44,400.00

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由淮南市人民政府拿出两个可出让项目对本期债券募集资金投资项目进行平衡，分别是刘圩社区地块和门东地块。刘圩社区地块平衡刘圩社区棚户区改造项目，门东地块平衡门东地块棚户区改造项目。刘圩社区地块位于淮南市潘集区，门东地块位于淮南市毛集实验区。

经查询 2016 年至今淮南市公共资源交易网土地出让成交信息，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%，淮南市政府工作报告中预计 2018

年 GDP 增速为 7.20%，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的增长，增速 5.73%。

2、出让产生的净现金流入

假设淮南市两个棚户区改造项目涉及 2 个可出让项目，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。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2018 年淮南市 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第五年数据计算，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	地市	区县	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	淮南市	潘集区	刘圩社区棚户区改造项目	49,536.80	48,208.23	46,908.32
2	淮南市	毛集实验区	门东地块棚户区改造项目	4,904.67	4,773.13	4,644.43
合 计				54,441.47	52,981.37	51,552.75

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，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：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，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年淮南市 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 1.23；按 2018 年淮南市 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 1.19；按 2018 年淮南市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下本息覆盖倍数为 1.16。

表 1-1：按 2018 年淮南市 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	880.00	880.00	-	880.00	880.00
2020	-	1,480.00	1,480.00	-	1,480.00	1,480.00
2021	-	1,480.00	1,480.00	-	1,480.00	1,480.00
2022	-	1,480.00	1,480.00	-	1,480.00	1,480.00
2023	22,000.00	1,480.00	23,480.00	38,841.47	-	38,841.47
2024	15,000.00	600.00	15,600.00	15,600.00	-	15,600.00
合计	37,000.00	7,400.00	44,400.00	54,441.47	5,320.00	59,761.47
本息覆盖倍数	1.23	-	-	-	-	-

表 2-1：按 2018 年淮南市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	880.00	880.00	-	880.00	880.00
2020	-	1,480.00	1,480.00	-	1,480.00	1,480.00
2021	-	1,480.00	1,480.00	-	1,480.00	1,480.00
2022	-	1,480.00	1,480.00	-	1,480.00	1,480.00
2023	22,000.00	1,480.00	23,480.00	37,381.37	-	37,381.37
2024	15,000.00	600.00	15,600.00	15,600.00	-	15,600.00
合计	37,000.00	7,400.00	44,400.00	52,981.37	5,320.00	58,301.37
本息覆盖倍数	1.19	-	-	-	-	-

表 3-1：按 2018 年淮南市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	880.00	880.00	-	880.00	880.00
2020	-	1,480.00	1,480.00	-	1,480.00	1,480.00
2021	-	1,480.00	1,480.00	-	1,480.00	1,480.00
2022	-	1,480.00	1,480.00	-	1,480.00	1,480.00
2023	22,000.00	1,480.00	23,480.00	35,952.75	-	35,952.75
2024	15,000.00	600.00	15,600.00	15,600.00	-	15,600.00
合计	37,000.00	7,400.00	44,400.00	51,552.75	5,320.00	56,872.75
本息覆盖倍数	1.16	-	-	-	-	-

(三) 项目概况

淮南市棚户区改造项目

项目名称	棚改项目的四至范围	土地规划性质	征收房屋总建筑面积 (m²)	总安置套数	项目投资总额 (万元)	自有资金 (万元)	融资资金 (万元)	建设期间	项目实施方
刘圩社区棚户区改造项目	刘圩社区刘圩片：南至长江路，北至距长江路 650 米，东至中山学校东村主干道，西至淮化加油站与刘庙社区交接处；刘圩社区中山学校东片：北至长江路以北 500 米内，南至距长江路以南 50 米内，西至电厂路，东至区计生指导站院墙以西	住宅	119,006.03	609	41,346.07	6,346.07	35,000.00	于 2018 年 5 月开工，拟竣工时间为 2023 年 5 月	淮南市潘集建设投资有限公司
门东地块城中村改造项目	北至 102 省道，南至惠民路，西至科技路，东至竞技路	商业、住宅	14,073.45	105	3,007.68	1,007.68	2,000.00	于 2018 年 5 月开工，拟竣工时间为 2023 年 5 月	淮南市毛集社会发展综合实验区管理委员会

(四) 投资估算及资金筹措

1、投资估算

淮南市 2 个棚户区改造项目，项目资金需求为 44,353.75 万元。其中：刘圩社区棚户区改造项目总需求 41,346.07 万元，自有资金 6,346.07 万元，融资资金 35,000.00 万元；门东地块棚户区改造项目总需求 3,007.68 万元，自有资金 1,108.48 万元，融资资金 2,000.00 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

1、淮南市潘集区刘圩社区棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年淮南市 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 1.18；按 2018 年淮南市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.15；按 2018 年淮南市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 1.12。

表 1-1，按照 2018 年淮南市本级 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	800.00	800.00	-	800.00	800.00
2020 年	-	1,400.00	1,400.00	-	1,400.00	1,400.00
2021 年	-	1,400.00	1,400.00	-	1,400.00	1,400.00
2022 年	-	1,400.00	1,400.00	-	1,400.00	1,400.00
2023 年	20,000.00	1,400.00	21,400.00	33,936.80	-	33,936.80
2024 年	15,000.00	600.00	15,600.00	15,600.00	-	15,600.00
合计	35,000.00	7,000.00	42,000.00	49,536.80	5,600.00	55,136.80
本息覆盖倍数	1.18	-	-	-	-	-

表 1-2，按照 2018 年淮南市本级 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	800.00	800.00	-	800.00	800.00
2020 年	-	1,400.00	1,400.00	-	1,400.00	1,400.00
2021 年	-	1,400.00	1,400.00	-	1,400.00	1,400.00
2022 年	-	1,400.00	1,400.00	-	1,400.00	1,400.00

2023 年	20,000.00	1,400.00	21,400.00	32,608.23	-	32,608.23
2024 年	15,000.00	600.00	15,600.00	15,600.00	-	15,600.00
合计	35,000.00	7,000.00	42,000.00	48,208.23	5,600.00	53,808.23
本息覆盖倍数	1.15	-	-	-	-	-

表 1-3，按照 2018 年淮南市本级 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	800.00	800.00	-	800.00	800.00
2020 年	-	1,400.00	1,400.00	-	1,400.00	1,400.00
2021 年	-	1,400.00	1,400.00	-	1,400.00	1,400.00
2022 年	-	1,400.00	1,400.00	-	1,400.00	1,400.00
2023 年	20,000.00	1,400.00	21,400.00	31,308.32	-	31,308.32
2024 年	15,000.00	600.00	15,600.00	15,600.00	-	15,600.00
合计	35,000.00	7,000.00	42,000.00	46,908.32	5,600.00	52,508.32
本息覆盖倍数	1.12	-	-	-	-	-

2、淮南市潘集实验区门东地块棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年淮南市 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 2.04；按 2018 年淮南市 GDP 增速 7%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.99；按 2018 年淮南市 GDP 增速 7%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 1.94。

表 2-1，按照 2018 年淮南市本级 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	80.00	80.00	-	80.00	80.00
2020 年	-	80.00	80.00	-	80.00	80.00
2021 年	-	80.00	80.00	-	80.00	80.00
2022 年	-	80.00	80.00	-	80.00	80.00
2023 年	2,000.00	80.00	2,080.00	4,904.67		4,904.67

合计	2,000.00	400.00	2,400.00	4,904.67	320.00	5,224.67
本息覆盖倍数	2.04	-	-	-	-	-

表 2-2, 按照 2018 年淮南市本级 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:

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	80.00	80.00	-	80.00	80.00
2020 年	-	80.00	80.00	-	80.00	80.00
2021 年	-	80.00	80.00	-	80.00	80.00
2022 年	-	80.00	80.00	-	80.00	80.00
2023 年	2,000.00	80.00	2,080.00	4,773.13		4,773.13
合计	2,000.00	400.00	2,400.00	4,773.13	320.00	5,093.13
本息覆盖倍数	1.99	-	-	-	-	-

表 2-3, 按照 2018 年淮南市本级 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数:

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	80.00	80.00	-	80.00	80.00
2020 年	-	80.00	80.00	-	80.00	80.00
2021 年	-	80.00	80.00	-	80.00	80.00
2022 年	-	80.00	80.00	-	80.00	80.00
2023 年	2,000.00	80.00	2,080.00	4,644.43		4,644.43
合计	2,000.00	400.00	2,400.00	4,644.43	320.00	4,964.43
本息覆盖倍数	1.94	-	-	-	-	-

(六) 项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

(1) 土地市场情况

经查询淮南市土地交易中心信息, 本次棚改项目周边土地转让情况如下, 本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

具体情况如下:

1) 淮南市本级棚改项目（刘圩社区棚户区改造项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	淮国土拍 (2016) 049 号	HGTP16049	潘集区	29,465.28	1.00-4.00	-	3,756.80	1,274.99	2016/11/23	其他普通商 品住房用地
2	淮国土拍 (2016) 010 号	HGTP16010	潘集区	6,643.45	5.24	34,811.68	1,155.95	1,739.99	2016/5/11	其他商服用 地
参考均价								1,360.55	-	-

2) 淮南市毛集实验区棚改项目（门东地块城中村改造项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总地 价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	-	MJ1720	毛集实验区	9,755.05	-	556	569.96	2017/7/11	商住
2	-	MJ1721	毛集实验区	15,063.38	-	862	572.25	2017/7/11	商住
3	-	MJ1726	毛集实验区	128.1	-	8.99	701.99	2017/10/16	商住
4	-	MJ1727	毛集实验区	61,472.21	-	3,067.45	499.00	2017/10/16	商住
参考均价							520.08	-	-

(2) 棚改项目土地出让价格预测

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

1) 2018 年土地出让价格预测

淮南市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	2018 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积 (m²)	参考平均单价 (元/平米)	修正系数	预测土地单 价(元/平米)
1	刘圩社区地块	淮南市	潘集区	5.73%	住宅	373,335.20	1,360.55	0.90	1,224.49
2	门东地块	淮南市	毛集实验区	5.73%	商业、住宅	96,700.00	520.08	0.90	468.07

2）2019-2023 年土地出让价格预测

淮南市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算，土地单价：元/m²）

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	刘圩社区地块	淮南市	潘集区	住宅	1,224.49	1,294.69	1,368.92	1,447.41	1,530.39	1,618.14
2	门东地块	淮南市	毛集实验区	商业、住宅	468.07	494.91	523.28	553.28	585.00	618.54

2、土地出让收入预测

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

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	刘圩社区地块	淮南市	潘集区	45,714.55	48,335.52	51,106.75	54,036.87	57,134.99	60,410.73
2	门东地块	淮南市	毛集实验区	4,526.23	4,785.73	5,060.12	5,350.23	5,656.98	5,981.31

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

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	刘圩社区地块	淮南市	潘集区	45,714.55	48,073.42	50,554.01	53,162.59	55,905.78	58,790.52
2	门东地块	淮南市	毛集实验区	17,474.68	4,526.23	4,759.78	5,005.39	5,263.67	5,535.27

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

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	刘圩社区地块	淮南市	潘集区	45,714.55	47,811.32	50,004.27	52,297.80	54,696.52	57,205.27
2	门东地块	淮南市	毛集实验区	4,526.23	4,733.83	4,950.96	5,178.04	5,415.54	5,663.94

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) 淮南市棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%）

单位：万元

序号	项目	淮南市汇总	刘圩社区棚户区改造项目	门东地块棚户区改造
	地市	淮南市	淮南市	淮南市
一	收入合计	66,392.04	60,410.73	5,981.31
1	土地收入	66,392.04	60,410.73	5,981.31
二	扣除项目合计	11,950.57	10,873.93	1,076.64
1	其他项目	11,950.57	10,873.93	1,076.64
三	用于资金平衡土地相关收益	54,441.47	49,536.80	4,904.67

(2) 安徽省棚户区改造项目土地出让收益预测表（90%）

单位：万元

序号	项目	淮南市汇总	刘圩社区棚户区改造项目	门东地块棚户区改造
	地市	淮南市	淮南市	淮南市
一	收入合计	64,611.42	58,790.52	5,820.89
1	土地收入	64,611.42	58,790.52	5,820.89
二	扣除项目合计	11,630.05	10,582.29	1,047.76
1	其他项目	11,630.05	10,582.29	1,047.76
三	用于资金平衡土地相关收益	52,981.37	48,208.23	4,773.13

(3) 安徽省棚户区改造项目土地出让收益预测表（80%）

单位：万元

序号	项目	淮南市汇总	刘圩社区棚户区改造项目	门东地块棚户区改造
	地市	淮南市	淮南市	淮南市
一	收入合计	62,869.21	57,205.27	5,663.94
1	土地收入	62,869.21	57,205.27	5,663.94
二	扣除项目合计	11,316.46	10,296.95	1,019.51
1	其他项目	14,233.02	10,296.95	3,936.07
三	用于资金平衡土地相关收益	51,552.75	46,908.32	4,644.43

六、铜陵市

（一）应付本息情况

铜陵市一县两区棚户区改造项目共 3 个棚改项目，本次计划融资 63,387.00 万元，期限均为五年，假设融资利率为 4.0%，每年支付一次利息，第五年到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
铜陵市	2018	-	63,387.00	-	63,387.00	4.00%	-	-
	2019	63,387.00	-	-	63,387.00	4.00%	2,535.48	2,535.48
	2020	63,387.00	-	-	63,387.00	4.00%	2,535.48	2,535.48
	2021	63,387.00	-	-	63,387.00	4.00%	2,535.48	2,535.48
	2022	63,387.00	-	-	63,387.00	4.00%	2,535.48	2,535.48
	2023	63,387.00	-	63,387.00	-	4.00%	2,535.48	65,922.48
合计		-	63,387.00	63,387.00	-	-	12,677.40	76,064.40

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由铜陵市枞阳县、经开区和义安区人民政府拿出 10 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡，老庄片区港城广场后侧地块、县旗山片区旗山居西侧地块、县旗山片区武装部北侧地块、石岭片区好又多西侧地块、县古塘片区菜市场南侧地块、县古塘片区天城学府东侧地块、县古塘片区瓦屋路西侧地块平衡铜陵市枞阳县老庄片区、旗山片区等 5 个城中村改造一期项目；北新村地块、钟鸣镇境内金桥村、清泉村、长龙村平衡铜陵市义安区零星棚户区、福安家园安置房、金桥开发区棚户区改造项目；谢垅兰村地块平衡铜陵市经开区谢垅兰村棚改项目。

经查询 2016 年至今各区公共资源交易网土地出让成交信息，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,确定土地出让价格。

铜陵市枞阳县 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 10.10%、9.10%和 8.20%，三年平均增速 9.13%，枞阳县政府工作报告中预计 2018

年 GDP 增速为 8.50%，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的增长，增速 8.50%。

铜陵市经开区 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 10.10%、9.10%和 8.20%，三年平均增速 9.13%，经开区政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 8.50%，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的增长,即增速 8.50%。

铜陵市义安区 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 10.10%、9.10%和 8.20%，三年平均增速 9.13%，义安区政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 8.50%，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的增长,即增速 8.50%。

2、出让产生的净现金流入

假设铜陵市 3 个棚改项目，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，根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2018 年铜陵市 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第五年数据计算,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	地市	区县	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	铜陵市	枞阳县	铜陵市枞阳县老庄片区、旗山片区等 5 个城中村改造一期项目	169,549.49	162,988.87	156,632.20
2	铜陵市	义安区	铜陵市义安区零星棚户区、福安家园安置房、金桥开发区棚户区改造项目	44,283.69	42,544.74	40,859.85

3	铜陵市	经开区	铜陵市经开区谢垅兰村棚改项目	23,835.11	22,913.91	22,021.33
合 计				237,668.29	228,447.52	219,513.38

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，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：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，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年铜陵市 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 3.12；按 2018 年铜陵市 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 3.00；按 2018 年铜陵市 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 2.89。

表 1-1：按 2018 年铜陵市 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	2,535.48	2,535.48	-	2,535.48	2,535.48
2020	-	2,535.48	2,535.48	-	2,535.48	2,535.48
2021	-	2,535.48	2,535.48	-	2,535.48	2,535.48
2022	-	2,535.48	2,535.48	-	2,535.48	2,535.48
2023	63,387.00	2,535.48	65,922.48	237,668.29	-	237,668.29
合计	63,387.00	12,677.40	76,064.40	237,668.29	10,141.92	247,810.21
本息覆盖倍数	3.12	-	-	-	-	-

表 1-2：按 2018 年铜陵市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	2,535.48	2,535.48	-	2,535.48	2,535.48
2020	-	2,535.48	2,535.48	-	2,535.48	2,535.48
2021	-	2,535.48	2,535.48	-	2,535.48	2,535.48
2022	-	2,535.48	2,535.48	-	2,535.48	2,535.48
2023	63,387.00	2,535.48	65,922.48	228,447.52	-	228,447.52
合计	63,387.00	12,677.40	76,064.40	228,447.52	10,141.92	238,589.44
本息覆盖倍数	3.00	-	-	-	-	-

表 1-3: 按 2018 年铜陵市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的生长的情况下的利息保障倍数:

金额单位: 人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	2,535.48	2,535.48	-	2,535.48	2,535.48
2020	-	2,535.48	2,535.48	-	2,535.48	2,535.48
2021	-	2,535.48	2,535.48	-	2,535.48	2,535.48
2022	-	2,535.48	2,535.48	-	2,535.48	2,535.48
2023	63,387.00	2,535.48	65,922.48	219,513.38	-	219,513.38
合计	63,387.00	12,677.40	76,064.40	219,513.38	10,141.92	229,655.30
本息覆盖倍数	2.89	-	-	-	-	-

(三) 项目概况

1、铜陵市枞阳县老庄片区、旗山片区等 5 个城中村改造一期项目

该项目包括包括老庄片区城中村, 旗山片区城中村, 沿河、长安片区城中村、殷桥牛庄组, 石岭城中村(莲花组)及古塘城中村(新桥组等)片区, 项目位于安徽省铜陵市枞阳县。项目建设单位为枞阳县房地产管理局。棚改项目四至范围为:

项目名称	土地位置及四至范围
枞阳县老庄片区城中村	东至规划道路、南至渡江路、西至居住小区、北至山体区域
枞阳县旗山片区城中村	东至东湖路、南至银塘路、西至旗山路、北至渡江路区域;
枞阳县沿河、长安片区城中村、殷桥牛庄组	东至长安路、南至县国家粮食储备库、西至沿河村、北至规划道路区域

枞阳县石岭城中村（莲花组）	东至金山大道、南至连城西路、西北至渡江路区域
枞阳县古塘城中村（新桥组等）	东至规划道路、南至水域、西抵滨江现代城、北至银塘东路、山体区域。

本项目涉及的土地为国有土地及集体土地。涉及征收房屋总建筑面积 25,910.00 平方米，涉及征收住宅户 1038 户，总安置套数 1038 套。于 2018 年 9 月开工，拟竣工时间为 2020 年 8 月。

2、铜陵市义安区零星棚户区、福安家园安置房、金桥开发区棚户区改造项目

该项目包括义安区零星棚户区、福安家园安置房、金桥开发区棚户区。项目位于安徽省铜陵市义安区。项目建设单位为铜陵市义安区住房和城乡建设局。棚改项目四至范围为：

①义安区零星棚户区：义安区全区区域；

②福安家园安置房：东起城北加油站、南至原铜胥公路、西至建陵路、北至山城大道；

③金桥开发区棚户区：钟鸣镇境内金桥村、清泉村、长龙村。

本项目涉及的土地为国有土地及集体土地。涉及征收房屋总建筑面积 78,136.29 平方米，涉及征收住宅户 550 户，总安置套数 550 套。于 2018 年 11 月开工，拟竣工时间为 2019 年 12 月。

3、铜陵市经开区谢垅兰村棚户区改造项目

该项目包括谢垅兰村地块。项目位于安徽省铜陵市经开区。项目建设单位为铜陵经济技术开发区管理委员会。棚改项目四至范围为：

翠湖一路以北、嘉华国际广场以东。

本项目涉及的土地为集体土地，涉及征收房屋总建筑面积 7,365.87 平方米，涉及征收住宅户 50 户，总安置套数 50 套。于 2018 年 1 月开工，拟竣工时间为 2018 年 10 月。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

铜陵市 3 个棚户区改造项目，项目资金需求为 125,759.46 万元，自有资金

62,372.46 万元，融资资金 63,387.00 万元。

①铜陵市枞阳县 1 个棚户区改造项目，项目资金需求为 99,266.20 万元，自有资金 50,928.20 万元，融资资金 48,338.00 万元；

②铜陵市义安区 1 个棚户区改造项目，项目资金需求为 22,531.64 万元，自有资金 9,782.64 万元，融资资金 12,749.00 万元；

③蚌埠市经开区 1 个棚户区改造项目，项目资金需求为 3,961.62 万元，自有资金 1,661.62 万元，融资资金 2,300.00 万元；

2、资金筹措

铜陵市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡

1、铜陵市枞阳县老庄片区、旗山片区等 5 个城中村改造一期项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年枞阳县 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 2.92；按 2018 年枞阳县 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.81；按 2018 年枞阳县 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 2.70。

表 1-1，按照 2018 年枞阳县 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,933.52	1,933.52	-	1,933.52	1,933.52
2020 年	-	1,933.52	1,933.52	-	1,933.52	1,933.52
2021 年	-	1,933.52	1,933.52	-	1,933.52	1,933.52
2022 年	-	1,933.52	1,933.52	-	1,933.52	1,933.52
2023 年	48,338.00	1,933.52	50,271.52	169,549.49	-	169,549.49
合计	48,338.00	9,667.60	58,005.60	169,549.49	7,734.08	177,283.57
本息覆盖倍数	2.92	-	-	-	-	-

表 1-2, 按照 2018 年枞阳县 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:

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,933.52	1,933.52	-	1,933.52	1,933.52
2020 年	-	1,933.52	1,933.52	-	1,933.52	1,933.52
2021 年	-	1,933.52	1,933.52	-	1,933.52	1,933.52
2022 年	-	1,933.52	1,933.52	-	1,933.52	1,933.52
2023 年	48,338.00	1,933.52	50,271.52	162,988.87	-	162,988.87
合计	48,338.00	9,667.60	58,005.60	162,988.87	7,734.08	170,722.95
本息覆盖倍数	2.81	-	-	-	-	-

表 1-3, 按照 2018 年枞阳县 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:

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,933.52	1,933.52	-	1,933.52	1,933.52
2020 年	-	1,933.52	1,933.52	-	1,933.52	1,933.52
2021 年	-	1,933.52	1,933.52	-	1,933.52	1,933.52
2022 年	-	1,933.52	1,933.52	-	1,933.52	1,933.52
2023 年	48,338.00	1,933.52	50,271.52	156,632.20	-	156,632.20
合计	48,338.00	9,667.60	58,005.60	156,632.20	7,734.08	164,366.28
本息覆盖倍数	2.70	-	-	-	-	-

2、铜陵市义安区零星棚户区、福安家园安置房、金桥开发区棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年铜陵市义安区 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 年铜陵市义安区 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.78；按 2018 年铜陵市义安区 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 2.67。

表 1-1, 按照 2018 年铜陵市义安区 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	509.96	509.96	-	509.96	509.96
2020 年	-	509.96	509.96	-	509.96	509.96
2021 年	-	509.96	509.96	-	509.96	509.96
2022 年	-	509.96	509.96	-	509.96	509.96
2023 年	12,749.00	509.96	13,258.96	44,283.69	-	44,283.69
合计	12,749.00	2,549.80	15,298.80	44,283.69	2,039.84	46,323.53
本息覆盖倍数	2.89	-	-	-	-	-

表 1-2，按照 2018 年铜陵市义安区 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	509.96	509.96	-	509.96	509.96
2020 年	-	509.96	509.96	-	509.96	509.96
2021 年	-	509.96	509.96	-	509.96	509.96
2022 年	-	509.96	509.96	-	509.96	509.96
2023 年	12,749.00	509.96	13,258.96	42,544.74	-	42,544.74
合计	12,749.00	2,549.80	15,298.80	42,544.74	2,039.84	44,584.58
本息覆盖倍数	2.78	-	-	-	-	-

表 1-3，按照 2018 年铜陵市义安区 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	509.96	509.96	-	509.96	509.96
2020 年	-	509.96	509.96	-	509.96	509.96
2021 年	-	509.96	509.96	-	509.96	509.96
2022 年	-	509.96	509.96	-	509.96	509.96
2023 年	12,749.00	509.96	13,258.96	40,859.85	-	40,859.85
合计	12,749.00	2,549.80	15,298.80	40,859.85	2,039.84	42,899.69
本息覆盖倍数	2.67	-	-	-	-	-

3、铜陵市经开区谢垅兰村棚改项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；本次发债总体覆盖情况：按 2018 年铜陵市经开区 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 8.64；按 2018 年铜陵市经开区 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 8.30；按 2018 年铜陵市经开区 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 7.98。

表 1-1，按照 2018 年铜陵市经开区 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	92.00	92.00	-	92.00	92.00
2020 年	-	92.00	92.00	-	92.00	92.00
2021 年	-	92.00	92.00	-	92.00	92.00
2022 年	-	92.00	92.00	-	92.00	92.00
2023 年	2,300.00	92.00	2,392.00	23,835.11	-	23,835.11
合计	2,300.00	460.00	2,760.00	23,835.11	368.00	24,203.11
本息覆盖倍数	8.64	-	-	-	-	-

表 1-2，按照 2018 年铜陵市经开区 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	92.00	92.00	-	92.00	92.00
2020 年	-	92.00	92.00	-	92.00	92.00
2021 年	-	92.00	92.00	-	92.00	92.00
2022 年	-	92.00	92.00	-	92.00	92.00
2023 年	2,300.00	92.00	2,392.00	22,913.91	-	22,913.91
合计	2,300.00	460.00	2,760.00	22,913.91	368.00	23,281.91
本息覆盖倍数	8.30	-	-	-	-	-

表 1-3，按照 2018 年铜陵市经开区 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	92.00	92.00	-	92.00	92.00
2020 年	-	92.00	92.00	-	92.00	92.00
2021 年	-	92.00	92.00	-	92.00	92.00
2022 年	-	92.00	92.00	-	92.00	92.00
2023 年	2,300.00	92.00	2,392.00	22,021.33	-	22,021.33
合计	2,300.00	460.00	2,760.00	22,021.33	368.00	22,389.33
本息覆盖倍数	7.98	-	-	-	-	-

（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

经查询铜陵市土地交易中心信息，本次棚改项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

具体情况如下：

1) 铜陵市枞阳县老庄片区、旗山片区等 5 个城中村改造一期项目（县老庄片区港城广场后侧地块、县旗山片区旗山居西侧地块、县旗山片区武装部北侧地块、县古塘片区菜市场南侧地块、县古塘片区天城学府东侧地块、县古塘片区瓦屋路西侧地块）周边土地出让情况表

序号	依据	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	招拍挂文件	2016-C9	枞阳镇	973.10	2.00	1,946.20	308.23	3,167.51	2016 年	其他普通 商品住房 用地
修正系数										
预测土地单价										
								1.17		-
								3,718.56		-

2) 铜陵市枞阳县老庄片区、旗山片区等 5 个城中村改造一期项目（石岭片区好又多西侧地块）周边土地出让情况表

序号	依据	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	招拍挂文件	2018-C5	县城区	60,682.00	1.80	109,227.60	22,200.00	3,658.42	2018 年	居住用地
2	招拍挂文件	2018-C10	县城区	44,542.10	1.80	80,175.78	12,700.00	2,851.24	2018 年	居住用地
修正系数										
预测土地单价										
								1.00	-	-
								3,316.73	-	-

3) 铜陵市义安区零星棚户区、福安家园安置房、金桥开发区棚户区改造项目（城北新村地块）周边土地出让情况表

序号	依据	地块	区位	土地面积 (m ²)	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	招拍挂文件	TCF[2018]13 号	顺安镇	59,483.74	9,000.00	1,513.02	2018 年	居住用地
修正系数								
						1.00	-	-

预测土地单价		
	1,513.02	-

4) 铜陵市义安区零星棚户区、福安家园安置房、金桥开发区棚户区改造项目钟鸣镇境内金桥村、清泉村、长龙村) 周边土地出让情况表

序号	依据	地块	区位	土地面积 (m ²)	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	招拍挂文件	TCF[2018]9号	金桥经济开发区	5,593.00	96.00	171.64	2018年	工业用地
2	招拍挂文件	TCF[2018]11号	金桥经济开发区	7,639.22	145.00	189.81	2018年	工业用地
修正系数								
预测土地单价								
1.00								
182.13								

5) 铜陵市经开区谢垅兰村棚改项目(谢垅兰村地块) 周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	铜土储字(2017)10号	-	翠湖一路以南、石城大道以东	18,795.07	≤2.5	16,100.00	8,566.08	2017年	居住用地
2	铜土储字(2017)21号	-	翠湖一路以北、车站新村以东	25,323.00	≤2.0	9,347.00	3,691.11	2017年	居住用地
3	铜土储字(2017)24号	-	翠湖四路以南、衡山大道以东地块	135,039.78	≤2.3	66,791.00	4,946.02	2017年	居住用地
修正系数									
预测土地单价									
1.09									
5,586.04									

(2) 棚改项目土地出让价格预测

本次预测参照棚改项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正, 对铜陵市

棚户区改造项目进行价格预测。具体明细如下：

1) 2018 年土地出让价格预测

铜陵市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	2018 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(m ²)	预测土地单价(元/ 平米)
1	县老庄片区港城广场后侧地块	铜陵市	枞阳县	8.50%	居住	54,066.67	3,718.56
2	县旗山片区旗山居西侧、县旗山片区武装部北侧地块	铜陵市	枞阳县	8.50%	居住	113,633.33	3,718.56
3	石岭片区好又多西侧地块	铜陵市	枞阳县	8.50%	居住	34,820.00	3,316.73
4	县古塘片区菜市场南侧、县古塘片区天城学府东侧地块、县古塘片区瓦屋路西侧地块	铜陵市	枞阳县	8.50%	居住	191,340.00	3,718.56
5	城北新村地块	铜陵市	义安区	8.50%	居住	214,001.07	1,513.02
6	钟鸣镇境内金桥村、清泉村、长龙村	铜陵市	义安区	8.50%	工业	333,335.00	182.13
7	谢垅兰村地块	铜陵市	经开区	8.50%	居住	36,463.18	5,586.04

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

铜陵市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

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	县老庄片区港城广场后侧地块	铜陵市	枞阳县	居住	3,718.56	4,034.64	4,377.58	4,749.68	5,153.40	5,591.44
2	县旗山片区旗山居西侧	铜陵市	枞阳县	居住	3,718.56	4,034.64	4,377.58	4,749.68	5,153.40	5,591.44

	、县旗山片区武装部北侧地块											
3	石岭片区好又多西侧地块	铜陵市	枞阳县	居住	3,316.73	3,598.65	3,904.54	4,236.42	4,596.52	4,987.22		
4	县古塘片区菜市场南侧、县古塘片区天城学府东侧地块、县古塘片区瓦屋路西侧地块	铜陵市	枞阳县	居住	3,718.56	4,034.64	4,377.58	4,749.68	5,153.40	5,591.44		
5	城北新村地块	铜陵市	义安区	居住	1,513.02	1,641.63	1,781.16	1,932.56	2,096.83	2,275.06		
6	钟鸣镇境内金桥村、清泉村、长龙村	铜陵市	义安区	工业	182.13	197.61	214.41	232.63	252.41	273.86		
7	谢垅兰村地块	铜陵市	经开区	居住	5,586.04	6,060.85	6,576.03	7,134.99	7,741.46	8,399.49		

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。土地增长率取数铜陵市 2015-2017 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）

铜陵市棚户区改造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	县老庄片区港城广场后侧地块	铜陵市	枞阳县	20,105.01	21,813.94	23,668.13	25,679.92	27,862.71	30,231.04
2	县旗山片区旗山居西侧、县旗山片区武装部北侧地块	铜陵市	枞阳县	42,255.24	45,846.93	49,743.92	53,972.15	58,559.79	63,537.37
3	石岭片区好又多西侧地块	铜陵市	枞阳县	11,548.85	12,530.51	13,595.60	14,751.23	16,005.08	17,365.51
4	县古塘片区菜市场南侧、县古塘片区天城学府东侧地块、县古塘片区瓦屋路西侧地	铜陵市	枞阳县	71,150.93	77,198.76	83,760.65	90,880.31	98,605.13	106,986.57

序号	地块	地市	区县	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
5	城北新村地块	铜陵市	义安区	35,130.99	38,117.12	41,357.08	44,872.43	48,686.58
6	钟鸣镇境内金桥村、清泉村、长龙村	铜陵市	义安区	6,587.07	7,146.97	7,754.46	8,413.59	9,128.75
7	谢垅兰村地块	铜陵市	经开区	22,099.80	23,978.28	26,016.44	28,227.83	30,627.20

(2) 土地收入预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）

铜陵市棚户区改造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	县老庄片区港城广场后侧地块	铜陵市	枞阳县	20,105.01	21,643.05	23,298.74	25,081.09	26,999.80	29,065.28
2	县旗山片区旗山居西侧、县旗山片区武装部北侧地块	铜陵市	枞阳县	42,255.24	45,487.76	48,967.58	52,713.60	56,746.19	61,087.27
3	石岭片区好又多西侧地块	铜陵市	枞阳县	11,548.85	12,432.34	13,383.42	14,407.25	15,509.40	16,695.87
4	县古塘片区菜市场南侧、县古塘片区天城学府东侧地块、县古塘片区瓦屋路西侧地块	铜陵市	枞阳县	71,150.93	76,593.97	82,453.41	88,761.10	95,551.32	102,861.00
5	城北新村地块	铜陵市	义安区	32,378.79	34,855.77	37,522.23	40,392.68	43,482.72	46,809.15
6	钟鸣镇境内金桥村、清泉村、长龙村	铜陵市	义安区	6,071.03	6,535.46	7,035.43	7,573.64	8,153.02	8,776.73
7	谢垅兰村地块	铜陵市	经开区	20,368.48	21,926.67	23,604.06	25,409.77	27,353.62	29,446.17

(3) 土地收入预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）

铜陵市棚户区改造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	县老庄片区港城广场后侧地块	铜陵市	枞阳县	20,105.01	21,472.16	22,932.26	24,491.66	26,157.09	27,935.77
2	县旗山片区旗山居西侧、县旗山片区武装部北侧地块	铜陵市	枞阳县	42,255.24	45,128.59	48,197.34	51,474.76	54,975.04	58,713.34
3	石岭片区好又多西侧地块	铜陵市	枞阳县	11,548.85	12,334.18	13,172.90	14,068.66	15,025.33	16,047.05
4	县古塘片区菜市场南侧、县古塘片区天城学府东侧地块、县古塘片区瓦屋路西侧地块	铜陵市	枞阳县	71,150.93	75,989.19	81,156.46	86,675.09	92,569.00	98,863.69
5	城北新村地块	铜陵市	义安区	32,378.79	34,580.55	36,932.02	39,443.40	42,125.55	44,990.09
6	钟鸣镇境内金桥村、清泉村、长龙村	铜陵市	义安区	6,071.03	6,483.86	6,924.76	7,395.65	7,898.55	8,435.65
7	谢垅兰村地块	铜陵市	经开区	20,368.48	21,753.54	23,232.78	24,812.61	26,499.86	28,301.85

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，分别考虑铜陵市预计 GDP 增长率的 100%、90%、80%概率进行测算

(1) 铜陵市棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%）

单位：万元

序号	项目	铜陵市枞阳县 老庄片区、旗 山片区等 5 个 城中村改造一 期项目	铜陵市义安区 零星棚户区、 福安家园安置 房、金桥开发 区棚户区改造 项目	铜陵市经开区 谢垅兰村棚改 项目	铜陵市棚改项 目合计
	地市	铜陵市	铜陵市	铜陵市	铜陵市
一	收入合计	218,120.49	57,815.33	30,627.20	306,563.02
1	土地收入	218,120.49	57,815.33	30,627.20	306,563.02
二	扣除项目合计	48,571.00	13,531.64	6,792.09	68,894.73
1	国有土地收益基 金	17,449.64	4,625.23	2,450.18	24,525.05
2	计提教育资金	4,362.41	1,156.31	612.54	6,131.26
3	提取农业土地开 发资金	417.49	580.18	38.65	1,036.32
4	计提廉租住房保 证金	166.99	232.07	15.46	414.52
5	计提农田水利建 设资金	4,362.41	1,156.31	612.54	6,131.26
6	社会保障专项基 金	10,906.03	2,890.77	1,531.36	15,328.16
7	供水、供气管网 建设资金	10,906.03	2,890.77	1,531.36	15,328.16
三	用于资金平衡土 地相关收益	169,549.49	44,283.69	23,835.11	237,668.29

(2) 安徽省棚户区改造项目土地出让收益预测表 (90%)

单位：万元

序号	项目	铜陵市枞阳县 老庄片区、旗 山片区等 5 个 城中村改造一 期项目	铜陵市义安区 零星棚户区、 福安家园安置 房、金桥开发 区棚户区改造 项目	铜陵市经开区 谢垅兰村棚改 项目	铜陵市棚改项 目合计
	地市	铜陵市	铜陵市	铜陵市	铜陵市
一	收入合计	209,709.42	55,585.88	29,446.17	294,741.47
1	土地收入	209,709.42	55,585.88	29,446.17	294,741.47
二	扣除项目合计	46,720.55	13,041.14	6,532.26	66,293.95
1	国有土地收益基 金	16,776.75	4,446.87	2,355.69	23,579.31
2	计提教育资金	4,194.20	1,111.71	588.92	5,894.83
3	提取农业土地开 发资金	417.49	580.18	38.65	1,036.32
4	计提廉租住房保 证金	166.99	232.07	15.46	414.52
5	计提农田水利建	4,194.20	1,111.71	588.92	5,894.83

	设资金				
6	社会保障专项基金	10,485.46	2,779.30	1,472.31	14,737.07
7	供水、供气管网建设资金	10,485.46	2,779.30	1,472.31	14,737.07
三	用于资金平衡土地相关收益	162,988.87	42,544.74	22,913.91	228,447.52

(3) 安徽省棚户区改造项目土地出让收益预测表 (80%)

单位：万元

序号	项目	铜陵市枞阳县老庄片区、旗山片区等 5 个城中村改造一期项目	铜陵市义安区零星棚户区、福安家园安置房、金桥开发区棚户区改造项目	铜陵市经开区谢垅兰村棚改项目	铜陵市棚改项目合计
	地市	铜陵市	铜陵市	铜陵市	铜陵市
一	收入合计	201,559.85	53,425.74	28,301.85	283,287.44
1	土地收入	201,559.85	53,425.74	28,301.85	283,287.44
二	扣除项目合计	44,927.65	12,565.89	6,280.52	63,774.06
1	国有土地收益基金	16,124.79	4,274.06	2,264.15	22,663.00
2	计提教育资金	4,031.20	1,068.51	566.04	5,665.75
3	提取农业土地开发资金	417.49	580.18	38.65	1,036.32
4	计提廉租住房保障金	166.99	232.07	15.46	414.52
5	计提农田水利建设资金	4,031.20	1,068.51	566.04	5,665.75
6	社会保障专项基金	10,077.99	2,671.28	1,415.09	14,164.36
7	供水、供气管网建设资金	10,077.99	2,671.28	1,415.09	14,164.36
三	用于资金平衡土地相关收益	156,632.20	40,859.85	22,021.33	219,513.38

七、安庆市

（一）应付本息情况

安庆市 6 个区县共 10 个棚改项目涉及 10 个地块，2018 年拟发行专项债 144,286.00 万元，已向银行借款 191,000.00 万元，预计 2019 年发债资金 64,244.00 万元，发债期限为 5 年。假设融资利率 4%，每年支付一次利息，到期一次偿还本金。债券应付还本付息情况如下：

1、2018 年发行债券应还本付息情况如下：

年度	地级市	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本期 合计
2018 年	安庆市	-	144,286.00	-	144,286.00	4.00%	-	-
2019 年	安庆市	144,286.00	-	-	144,286.00	4.00%	5,771.44	5,771.44
2020 年	安庆市	144,286.00	-	-	144,286.00	4.00%	5,771.44	5,771.44
2021 年	安庆市	144,286.00	-	-	144,286.00	4.00%	5,771.44	5,771.44
2022 年	安庆市	144,286.00	-	-	144,286.00	4.00%	5,771.44	5,771.44
2023 年	安庆市	144,286.00	-	144,286.00	-	4.00%	5,771.44	150,057.44
合计	-	-	144,286.00	144,286.00	-	-	28,857.20	173,143.20

2、发债项目已借款还本付息情况如下：

年度	地级市	期初本金 金额	本期新增 本金 额	本期偿还 本金额	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本期 合计
2018 年	安庆市	191,000.00	-	-	191,000.00	5.15%	2,456.74	2,456.74
2019 年	安庆市	191,000.00		3,963.00	187,037.00	5.15%	9,826.95	13,789.95
2020 年	安庆市	187,037.00		8,076.00	178,961.00	5.15%	9,623.05	17,699.05
2021 年	安庆市	178,961.00		10,026.00	168,935.00	5.15%	9,207.54	19,233.54
2022 年	安庆市	168,935.00		10,026.00	158,909.00	5.15%	8,691.71	18,717.71
2023 年	安庆市	158,909.00		10,026.00	148,883.00	5.15%	5,719.13	15,745.13
合计	-	191,000.00	-	42,117.00	148,883.00	-	45,525.12	87,642.12

3、预计 2019 年发债资金的还本付息情况如下：

年度	地级市	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本期 合计
2018 年	安庆市		-	-		4.00%	-	-
2019 年	安庆市		64,244.00	-	64,244.00	4.00%	1,400.00	1,400.00
2020 年	安庆市	64,244.00	-	-	64,244.00	4.00%	2,569.76	2,569.76

2021 年	安庆市	64,244.00	-	-	64,244.00	4.00%	2,569.76	2,569.76
2022 年	安庆市	64,244.00	-	-	64,244.00	4.00%	2,569.76	2,569.76
2023 年	安庆市	64,244.00	-	-	64,244.00	4.00%	2,569.76	2,569.76
2024 年	安庆市	64,244.00	-	64,244.00	-		1,169.76	65,413.76
合计		-	64,244.00	64,244.00	-	-	12,848.80	77,092.80

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由安庆市下辖 6 个县区人民政府拿出 10 个可出让项目对本期债券募集资金投资项目进行平衡。安庆市新河水系整治棚户区安置小区（小湖居民组）建设工程项目的地块平衡安庆市新河水系整治棚户区安置小区（小湖居民组）建设工程项目；E-13 地块平衡怀宁县高河老城及高岭路城中村改造项目；E-11 地块平衡高河镇新山社区城中村改造项目；潜山县城新二中片区城中村棚户区地块平衡潜山县城新二中片区城中村棚户区改造项目；晋湖湖滨村地块平衡太湖县晋阳刘羊城中村棚户区改造项目；龙安村、岔路口地块平衡太湖县晋湖湖滨城中村（一期）棚户区改造项目；晋阳刘羊村地块平衡太湖县龙安村棚户区（三期）、岔路口棚户区改造项目；沙坝村地块平衡安庆市太湖县沙坝村城中村棚户区改造项目；宿松县东北新城 B05、NE26 地块平衡宿松县玉龙社区一期棚改区改造建设工程；望江县新北社区武昌湖周边片区一期棚户区改造项目的地块、望江县新北社区人大宿舍棚户区改造项目的地块、望江县莲花社区杨家棚商品房棚户区改造项目的地块、望江县牌坊社区雷阳镇集资房棚户区改造项目的地块平衡望江县 2018 年度棚户区改造项目。

经查询安庆市及各区县的国土资源局网土地出让成交信息，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定棚改项目的土地出让价格。

安庆市 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.10%、8.00%和 8.20%，近三年平均增速 7.77%，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的增长，即增速 7.77%。安庆市怀宁县 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 8.50%，近三年平均增速 8.10%，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的增长，即增速 8.10%。安庆市潜山县 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.00%、7.50%和 7.30%，近三年平均增速 8.10%，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的增长，即增速 7.00%。安庆市太湖县 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.90%、8.10%和 7.80%，近三年平均增速 7.93%，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的增长，即增速 7.93%。安庆市宿松县 2015-2017 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.10%、8.00%和 8.00%，近三年平均增速 8.03%，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的增长，即增速 8.00%。安庆市望江县 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.80%、7.90%和 7.60%，近三年平均增速 7.77%，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的增长，即增速 7.77%。

2、出让产生的净现金流入

安庆市下辖 6 个县区有 10 个棚户区改造项目，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审核，分别以 2018 年安庆市本级及各区县 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日至第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑基础政策成本、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：

单位：人民币万元

序号	地市	区县	项目	按照 2018 年 GDP 增速的 100%	按照 2018 年 GDP 增速的 90%	按照 2018 年 GDP 增速的 80%
1	安庆市	本级	安庆市新河水系整治棚户区 安置小区（小湖居民组）建设 工程项目	25,223.82	24,540.74	23,877.22
2	安庆市	怀宁县	怀宁县高河老城及高岭路城	91,786.47	88,563.46	85,436.33

			中村安置工程			
3	安庆市	怀宁县	高河镇新山社区城中村改造项目	38,200.17	36,856.11	35,552.04
4	安庆市	潜山县	潜山县城新二中片区城中村棚户区改造项目	39,239.19	38,036.49	36,865.06
5	安庆市	太湖县	太湖县晋阳刘羊城中村棚户区改造项目	106,568.69	102,707.91	98,959.76
6	安庆市	太湖县	太湖县晋湖湖滨城中村（一期）棚户区改造项目	191,847.57	184,898.17	178,151.51
7	安庆市	太湖县	太湖县龙安村棚户区（三期）、岔路口棚户区改造项目	141,489.62	136,363.71	131,387.34
8	安庆市	太湖县	太湖县沙坝村城中村棚户区改造项目	228,801.46	220,511.89	212,464.15
9	安庆市	宿松县	宿松县 2018 年玉龙社区一期棚户区改造项目	210,347.70	202,835.83	195,544.87
10	安庆市	望江县	望江县 2018 年度棚户区改造项目	54,047.98	52,127.50	50,262.01
	合计			1,127,552.67	1,087,441.81	1,048,500.29

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，本次发债安庆市自行平衡项目覆盖情况：按 2018 年安庆市 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 3.34；按 2018 年安庆市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 3.22；按 2018 年安庆市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 3.10。

表 1-1，按照 2018 年安庆市 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计

2018年	-	-	-	-	-	-	-
2019年	3,963.00	16,998.39	20,961.39	-	-	20,961.39	20,961.39
2020年	8,076.00	17,964.25	26,040.25	-	-	26,040.25	26,040.25
2021年	10,026.00	17,548.74	27,574.74	-	-	27,574.74	27,574.74
2022年	10,026.00	17,032.91	27,058.91	-	-	27,058.91	27,058.91
2023年	154,312.00	16,517.07	170,829.07	1,127,552.67	-	-	1,127,552.67
2024年	64,244.00	1,169.76	65,413.76	-	-	-	-
合计	250,647.00	87,231.12	337,878.12	1,127,552.67	-	101,635.29	1,229,187.96
本息覆盖倍数	3.34	-	-	-	-	-	-

表 1-2，按照 2018 年安庆市 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

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2018年	-	-	-	-	-	-	-
2019年	3,963.00	16,998.39	20,961.39	-	-	20,961.39	20,961.39
2020年	8,076.00	17,964.25	26,040.25	-	-	26,040.25	26,040.25
2021年	10,026.00	17,548.74	27,574.74	-	-	27,574.74	27,574.74
2022年	10,026.00	17,032.91	27,058.91	-	-	27,058.91	27,058.91
2023年	154,312.00	16,517.07	170,829.07	1,087,441.81	-	-	1,087,441.81
2024年	64,244.00	1,169.76	65,413.76	-	-	-	-
合计	250,647.00	87,231.12	337,878.12	1,087,441.81	-	101,635.29	1,189,077.10
本息覆盖倍数	3.22	-	-	-	-	-	-

表 1-3，按照 2018 年安庆市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2018年	-	-	-	-	-	-	-
2019年	3,963.00	16,998.39	20,961.39	-	-	20,961.39	20,961.39

2020 年	8,076.00	17,964.25	26,040.25	-	-	26,040.25	26,040.25
2021 年	10,026.00	17,548.74	27,574.74	-	-	27,574.74	27,574.74
2022 年	10,026.00	17,032.91	27,058.91	-	-	27,058.91	27,058.91
2023 年	154,312.00	16,517.07	170,829.07	1,048,500.29	-	-	1,048,500.29
2024 年	64,244.00	1,169.76	65,413.76	-	-	-	-
合计	250,647.00	87,231.12	337,878.12	1,048,500.29	-	101,635.29	1,150,135.58
本息覆盖倍数	3.10	-	-	-	-	-	-

（三）项目概况

1、安庆市棚户区改造项目

（1）安庆市新河水系整治棚户区安置小区（小湖居民组）建设工程项目

项目位于安庆市中心城区中部生活区，迎江区红旗社区小湖组境内。项目规划占地 39,769.5 平方米（约合 59.65 亩），项目规划总建筑面积 94,846.19 平方米。项目规划建筑密度 18%，规划用地性质为其他普通商品住房用地，规划容积率 2.5，规划绿地率 35%，规划总户数 592 户，规划居住人口 1895 人。本项目为安徽省 2014 年棚户区改造计划项目，新建还建房 592 套。项目法人：安庆市住房和城乡建设委员会。棚改项目四至范围为：龙眠山路以东，大桥接线以南，雨润望座国际商务光彩以北。

（2）怀宁县高河老城及高岭路城中村改造项目

项目位于怀宁县城南部，本项目涉及三个棚户区改造地块（含 2018 年计划城东村棚户区改造 444 套），拆旧区征地面积 207.76 亩，拆旧房屋面积 119870 m²，拆迁户数 959 户，建设安置房 1144 套（高河镇老街城中村改造 300 套、高河镇高岭路城中村改造 400 套、高河镇城东村改造 444 套）。规划用地性质为住宅，容积率 2.8。项目法人为怀宁县津宁城市发展有限公司。棚改项目四至范围为：东至东经一路，南至纬五路，西至东经二路，北至永宁大道。

（3）怀宁县高河镇新山社区城中村改造项目

本项目拟选址于高河镇金星社区境内，征收土地面积 142.52 亩，总拆迁面积 57810 m²，拆迁户数 492 户，采取新建安置的方式安置；新建安置房面积为 57810 m²，总占地 55.89 亩，新建安置房 492 套。土地规划均为住宅、容积率 2.8，项目

法人为怀宁中冶建设发展有限公司。棚改项目四至范围为：东至滨河路，南至区间道路，西至经一路，北至永宁大道。

(4) 潜山县城新二中片区城中村棚户区项目

项目地块系集体土地征收房屋拆迁后进行棚户区改造，位于潜山县城东核心区，未来土地性质规划为住宅。规划用地 55000 平方米（82.5 亩），安置套数 448 套，总建筑面积 75610.95 平方米。项目法人：潜山市城市建设项目管理有限公司。改项目四至范围为：位于莲花路东侧、皖国东路南侧、梅河西侧。

(5) 太湖县晋阳刘羊城中村棚户区改造项目

项目总用地面积 81016 平方米（约 121.5 亩），总建筑面积 247820 平方米。项目拆迁用户 1786，拆迁人数 8037。土地规划均为住宅用地，项目法人太湖县住房和城乡建设局。棚改项目四至范围为：东至枫铺村，南至皖西南大道，西至火车站，北至合九铁路。

(6) 太湖县晋湖湖滨城中村（一期）棚户区改造项目

本项目改造范围占地面积 3500 亩，拆迁建筑面积 135200 平方米，拆迁总计 468 户，1824 人。土地规划均为其他普通商品住房用地，项目法人太湖县住房和城乡建设局。棚改项目四至范围为：位于肥东县撮镇镇唐安社区新世界路以北、清洛河路以南，东风大道以西。

(7) 太湖县龙安村棚户区（三期）、岔路口棚户区改造项目

本项目改造范围占地面积 5080 亩，拆迁建筑面积 123500 平方米，拆迁总计 425 户，1620 人。土地规划均为其他普通商品住房用地，项目法人太湖县住房和城乡建设局。棚改项目四至范围为：龙安村棚户区位于东至高速路，南至罗河，西至枫铺村，北至枫铺村；岔路口棚户区位于东至法华路，南至长河路，西至四面畈，北至火车站。

(8) 太湖县沙坝村城中村棚户区改造项目

项目分布在 S211 改线处，总拆迁面积为 287842.4 平方米，拆迁户数为 806 户，涉及 19 个生产组。总安置户数 806 户，土地规划性质为其他普通商品住房

用地。项目法人：太湖县住房和城乡建设局。棚改项目四至范围为：东至经二路、西至天华路、南至 S211 东沿线、北至内环南路（S211 改线与 S211 东延道路交口处与铁路之间）。

（9）宿松县玉龙社区一期棚改区改造建设工程

B05 和 NE26 改造地块，总占地面积 425 亩，涉及 500 户，人数 1697，拆迁总建筑面积 70710m²，全部为住宅。土地规划性质为商居。项目法人：宿松县新城开发建设投资有限公司。棚改四至范围为：B05 地块位于宿松县东北新城，北至仁济路，南至罗汉山路，西至黄湖东路、庐山路，东至中环大道、流山西路；NE26 地块位于宿松县东北新城，北至罗汉山路，南至白崖寨路，西至庐山路，东至中环大道

（10）望江县 2018 年度棚户区改造项目

其中望江县新北社区武昌湖周边片区一期棚户区项目现状占地约 68594m²，该范围内总拆迁户数为 191 户，拆迁总面积为 34790.28 m²，受益人口 668 人。土地规划为商住用地，项目法人系望江县城建建设发展有限公司。棚改项目四至范围为：位于望江县华阳镇香茗山路两侧，北至雷池大道，南至泊湖路，西北至翔凤路、西南至君皇山路。

望江县新北社区人大宿舍棚户区改造项目现状占地约 3707.40m²，该范围内总拆迁户数为 14 户，拆迁总面积为 2680 m²，受益人口 54 人。土地规划均为商住用地，项目法人系望江县城建建设发展有限公司。棚改项目四至范围为：萌芽双语幼儿园西南，东至雷阳路，西至华阳镇城北路口。

望江县莲花社区杨家棚商品房棚户区改造项目现状占地约 535.824m²，该范围内总拆迁户数为 15 户，拆迁总面积为 1825 m²，受益人口 53 人。土地规划为商住用地，项目法人系望江县城建建设发展有限公司。棚改项目四至范围为：华阳镇望江大道与回龙交叉口西北

望江县牌坊社区雷阳镇集资房棚户区改造项目现状占地约 326.18m²，该范围内总拆迁户数为 12 户，拆迁总面积为 2100 m²，受益人口 42 人。土地规划为商住用地，项目法人系望江县城建建设发展有限公司。棚改项目四至范围为：华阳

镇小北门步行街以西、大北门街、府街新区以北，原县委党校以南。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

安庆市改造项目资金总需求为 521,515.00 万元，项目资本金金额为 121,985.00 万元，2018 年申请发债 144,286.00 万元，前期已银行借款 191,000.00 万元，预计未来发债 64,24.00 万元；安庆市新河水系整治棚户区安置小区（小湖居民组）建设工程项目总投资额 31,992.00 万元，自有资金 17,268.00 万元，2018 年申请发债 14,724.00 万元。怀宁县高河老城及高岭路城中村改造项目总投资额 66,089.00 万元，自有资金 16,089.00 万元，2018 年申请发债 15,000.00 万元，预计未来发债 35,000.00 万元。高河镇新山社区城中村改造项目总投资额 17,800.00 万元，自有资金 6,234.00 万元，2018 年申请发债 11,566.00 万元。潜山县城新二中片区城中村棚户区改造项目总投资额 30,208.00 万元，自有资金 6,208.00 万元，2018 年申请发债 7,000.00 万元，预计未来发债 17,000.00 万元。太湖县晋阳刘羊城中村棚户区改造项目总投资额 47,132.00 万元，自有资金 9,432.00 万元，2018 年申请发债 9,700.00 万元，前期已借款 28,000.00 万元。太湖县晋湖湖滨城中村（一期）棚户区改造项目总投资额 81,440.00 万元，自有资金 16,440.00 万元，2018 年申请发债 15,000.00 万元，前期已借款 50,000.00 万元。太湖县龙安村棚户区（三期）、岔路口棚户区改造项目总投资额 71,274.00 万元，自有资金 14,274.00 万元，2018 年申请发债 12,000.00 万元，前期已借款 45,000.00 万元。安庆市太湖县沙坝村城中村棚户区改造项目总投资额 112,057.00 万元，自有资金 23,126.00 万元，2018 年申请发债 20,931.00 万元，前期已借款 68,000.00 万元。宿松县玉龙社区一期棚改区改造建设工程总投资额 34,502.00 万元，自有资金 7,056.00 万元，2018 年申请发债 15,202.00 万元，未来发债 12,244.00 万元。望江县 2018 年度棚户区改造项目总投资额 29,021.00 万元，自有资金 5,858.00 万元，2018 年申请发债 23,163.00 万元。

2、资金筹措

安庆市棚改项目资金来源于自有资金、银行贷款和政府发债资金。

（五）资金平衡

1、安庆市新河水系整治棚户区安置小区（小湖居民组）建设工程项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债安庆市本级自行平衡项目覆盖情况：按 2018 年安庆市本级 GDP 增速的 7.77% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.43；按 2018 年安庆市 GDP 增速的 7.77% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.39；按 2018 年安庆市本级 GDP 增速的 7.77% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.35。

表 1-1, 按照 2018 年安庆市 GDP 增速 7.77% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	588.96	588.96	-	-	588.96	588.96
2020 年	-	588.96	588.96	-	-	588.96	588.96
2021 年	-	588.96	588.96	-	-	588.96	588.96
2022 年	-	588.96	588.96	-	-	588.96	588.96
2023 年	14,724.00	588.96	15,312.96	25,223.82	-	-	25,223.82
合计	14,724.00	2,944.80	17,668.80	25,223.82	-	2,355.84	27,576.66
本息覆盖倍数	1.43	-	-	-	-	-	-

表 1-2, 按照 2018 年安庆市 GDP 增速 7.77% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	588.96	588.96	-	-	588.96	588.96
2020 年	-	588.96	588.96	-	-	588.96	588.96
2021 年	-	588.96	588.96	-	-	588.96	588.96
2022 年	-	588.96	588.96	-	-	588.96	588.96
2023 年	14,724.00	588.96	15,312.96	24,540.74	-	-	24,540.74

合计	14,724.00	2,944.80	17,668.80	24,540.74	-	2,355.84	26,896.58
本息覆盖 倍数	1.39	-	-	-	-	-	-

表 1-3，按照 2018 年安庆市 GDP 增速 7.77%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关 收益	专项收入	项目建设 本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	588.96	588.96	-	-	588.96	588.96
2020 年	-	588.96	588.96	-	-	588.96	588.96
2021 年	-	588.96	588.96	-	-	588.96	588.96
2022 年	-	588.96	588.96	-	-	588.96	588.96
2023 年	14,724.00	588.96	15,312.96	23,877.22	-	-	23,877.22
合计	14,724.00	2,944.80	17,668.80	23,877.22	-	2,355.84	26,233.06
本息覆盖 倍数	1.35						

2、怀宁县高河老城及高岭路城中村改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债安庆市怀宁县自行平衡项目覆盖情况：按 2018 年安庆市怀宁县 GDP 增速的 8.10%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.53；按 2018 年安庆市怀宁县 GDP 增速的 8.10%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.48；按 2018 年安庆市怀宁县 GDP 增速的 8.10%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.42。

表 2-1，按照 2018 年安庆市怀宁县 GDP 增速 8.00%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关 收益	专项收入	项目建设 本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	2,000.00	2,000.00	-	-	2,000.00	2,000.00
2020 年	-	2,000.00	2,000.00	-	-	2,000.00	2,000.00
2021 年	-	2,000.00	2,000.00	-	-	2,000.00	2,000.00
2022 年	-	2,000.00	2,000.00	-	-	2,000.00	2,000.00

2023 年	15,000.00	2,000.00	17,000.00	91,786.47	-	-	91,786.47
2024 年	35,000.00	-	35,000.00	-	-	-	-
合计	50,000.00	10,000.00	60,000.00	91,786.47	-	8,000.00	99,786.47
本息覆盖 倍数	1.53	-	-	-	-	-	-

表 2-2，按照 2018 年安庆市怀宁县 GDP 增速 8.00%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关 收益	专项收入	项目建设 本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	2,000.00	2,000.00	-	-	2,000.00	2,000.00
2020 年	-	2,000.00	2,000.00	-	-	2,000.00	2,000.00
2021 年	-	2,000.00	2,000.00	-	-	2,000.00	2,000.00
2022 年	-	2,000.00	2,000.00	-	-	2,000.00	2,000.00
2023 年	15,000.00	2,000.00	17,000.00	88,563.46	-	-	88,563.46
2024 年	35,000.00	-	35,000.00	-	-	-	-
合计	50,000.00	10,000.00	60,000.00	88,563.46	-	8,000.00	96,563.46
本息覆盖 倍数	1.48	-	-	-	-	-	-

表 2-3，按照 2018 年安庆市怀宁县 GDP 增速 8.00%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关 收益	专项收入	项目建设 本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	2,000.00	2,000.00	-	-	2,000.00	2,000.00
2020 年	-	2,000.00	2,000.00	-	-	2,000.00	2,000.00
2021 年	-	2,000.00	2,000.00	-	-	2,000.00	2,000.00
2022 年	-	2,000.00	2,000.00	-	-	2,000.00	2,000.00
2023 年	15,000.00	2,000.00	17,000.00	85,436.33	-	-	85,436.33
2024 年	35,000.00	-	35,000.00	-	-	-	-
合计	50,000.00	10,000.00	60,000.00	85,436.33	-	8,000.00	93,436.33
本息覆盖 倍数	1.42	-	-	-	-	-	-

3、怀宁县高河镇新山社区城中村改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债安庆市怀宁县自行平衡项目覆盖情况：按 2018 年安庆市怀宁县 GDP 增速的 8.10% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.75；按 2018 年安庆市怀宁县 GDP 增速的 8.10% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.66；按 2018 年安庆市怀宁县 GDP 增速的 8.10% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 2.56。

表 3-1, 按照 2018 年安庆市怀宁县 GDP 增速 8.00% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	462.64	462.64	-	-	462.64	462.64
2020 年	-	462.64	462.64	-	-	462.64	462.64
2021 年	-	462.64	462.64	-	-	462.64	462.64
2022 年	-	462.64	462.64	-	-	462.64	462.64
2023 年	11,566.00	462.64	12,028.64	38,200.17	-	-	38,200.17
合计	11,566.00	2,313.20	13,879.20	38,200.17	-	1,850.56	40,050.73
本息覆盖倍数	2.75	-	-	-	-	-	-

表 3-2, 按照 2018 年安庆市怀宁县 GDP 增速 8.00% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	462.64	462.64	-	-	462.64	462.64
2020 年	-	462.64	462.64	-	-	462.64	462.64
2021 年	-	462.64	462.64	-	-	462.64	462.64
2022 年	-	462.64	462.64	-	-	462.64	462.64
2023 年	11,566.00	462.64	12,028.64	36,856.11	-	-	36,856.11
合计	11,566.00	2,313.20	13,879.20	36,856.11	-	1,850.56	38,706.67
本息覆盖倍数	2.66	-	-	-	-	-	-

表:3-3，按照 2018 年安庆市怀宁县 GDP 增速 8.00%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	462.64	462.64	-	-	462.64	462.64
2020 年	-	462.64	462.64	-	-	462.64	462.64
2021 年	-	462.64	462.64	-	-	462.64	462.64
2022 年	-	462.64	462.64	-	-	462.64	462.64
2023 年	11,566.00	462.64	12,028.64	35,552.04	-	-	35,552.04
合计	11,566.00	2,313.20	13,879.20	35,552.04	-	1,850.56	37,402.60
本息覆盖倍数	2.56	-	-	-	-	-	-

4、潜山县城新二中片区城中村棚户区项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债安庆市肥东县自行平衡项目覆盖情况：按 2018 年安庆市潜山县 GDP 增速的 7.00%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.36；按 2018 年安庆市潜山县 GDP 增速的 7.00%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.32；按 2018 年安庆市潜山县 GDP 增速的 7.00%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.28。

表 4-1，按照 2018 年安庆市潜山县 GDP 增速 7.00%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	280.00	280.00	-	-	280.00	280.00
2020 年	-	960.00	960.00	-	-	960.00	960.00
2021 年	-	960.00	960.00	-	-	960.00	960.00
2022 年	-	960.00	960.00	-	-	960.00	960.00
2023 年	7,000.00	960.00	7,960.00	39,239.19	-	-	39,239.19
2024 年	17,000.00	680.00	17,680.00	-	-	-	-
合计	24,000.00	4,800.00	28,800.00	39,239.19	-	3,160.00	42,399.19
本息覆盖	1.36	-	-	-	-	-	-

倍数							
----	--	--	--	--	--	--	--

表 4-2, 按照 2018 年安庆市潜山县 GDP 增速 8.00%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数:

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	280.00	280.00	-	-	280.00	280.00
2020 年	-	960.00	960.00	-	-	960.00	960.00
2021 年	-	960.00	960.00	-	-	960.00	960.00
2022 年	-	960.00	960.00	-	-	960.00	960.00
2023 年	7,000.00	960.00	7,960.00	38,036.49	-	-	38,036.49
2024 年	17,000.00	680.00	17,680.00	-	-	-	-
合计	24,000.00	4,800.00	28,800.00	38,036.49	-	3,160.00	41,196.49
本息覆盖倍数	1.32	-	-	-	-	-	-

表:4-3, 按照 2018 年安庆市潜山县 GDP 增速 8.00%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数:

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	280.00	280.00	-	-	280.00	280.00
2020 年	-	960.00	960.00	-	-	960.00	960.00
2021 年	-	960.00	960.00	-	-	960.00	960.00
2022 年	-	960.00	960.00	-	-	960.00	960.00
2023 年	7,000.00	960.00	7,960.00	36,865.06	-	-	36,865.06
2024 年	17,000.00	680.00	17,680.00	-	-	-	-
合计	24,000.00	4,800.00	28,800.00	36,865.06	-	3,160.00	40,025.06
本息覆盖倍数	1.28	-	-	-	-	-	-

5、太湖县晋阳刘羊城中村棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易, 且全部于一年内出让完毕, 本次发债安庆市肥东县自行平衡项目覆盖情况: 按 2018 年安庆市太湖县 GDP 增速的 7.93%的 100%比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 3.98; 按 2018

年安庆市太湖县 GDP 增速的 7.93%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 3.84；按 2018 年安庆市太湖县 GDP 增速的 7.93%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 3.70。

表 5-1，按照 2018 年安庆市太湖县 GDP 增速 7.93%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-	-
2019 年	1,700.00	1,828.60	3,528.60	-	-	3,528.60	3,528.60
2020 年	1,700.00	1,741.14	3,441.14	-	-	3,441.14	3,441.14
2021 年	1,800.00	1,653.67	3,453.67	-	-	3,453.67	3,453.67
2022 年	1,800.00	1,561.06	3,361.06	-	-	3,361.06	3,361.06
2023 年	11,500.00	1,468.45	12,968.45	106,569.69	-	-	106,569.69
合计	18,500.00	8,252.92	26,752.92	106,569.69	-	13,784.47	120,353.16
本息覆盖倍数	3.98	-	-	-	-	-	-

表 5-2，按照 2018 年安庆市太湖县 GDP 增速 7.93%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-	-
2019 年	1,700.00	1,828.60	3,528.60	-	-	3,528.60	3,528.60
2020 年	1,700.00	1,741.14	3,441.14	-	-	3,441.14	3,441.14
2021 年	1,800.00	1,653.67	3,453.67	-	-	3,453.67	3,453.67
2022 年	1,800.00	1,561.06	3,361.06	-	-	3,361.06	3,361.06
2023 年	11,500.00	1,468.45	12,968.45	102,707.91	-	-	102,707.91
合计	18,500.00	8,252.92	26,752.92	102,707.91	-	13,784.47	116,492.38
本息覆盖倍数	3.84	-	-	-	-	-	-

表 5-3，按照 2018 年安庆市太湖县 GDP 增速 7.93%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计

2018年	-	-	-	-	-	-	-
2019年	1,700.00	1,828.60	3,528.60	-	-	3,528.60	3,528.60
2020年	1,700.00	1,741.14	3,441.14	-	-	3,441.14	3,441.14
2021年	1,800.00	1,653.67	3,453.67	-	-	3,453.67	3,453.67
2022年	1,800.00	1,561.06	3,361.06	-	-	3,361.06	3,361.06
2023年	11,500.00	1,468.45	12,968.45	98,959.76	-	-	98,959.76
合计	18,500.00	8,252.92	26,752.92	98,959.76	-	13,784.47	112,744.23
本息覆盖倍数	3.70	-	-	-	-	-	-

6、太湖县晋湖湖滨城中村（一期）棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债安庆市肥东县自行平衡项目覆盖情况：按 2018 年安庆市太湖县 GDP 增速的 7.93% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 4.73；按 2018 年安庆市太湖县 GDP 增速的 7.93% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 4.55；按 2018 年安庆市太湖县 GDP 增速的 7.93% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 4.39。

表 6-1，按照 2018 年安庆市太湖县 GDP 增速 7.93% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2018年	-	-	-	-	-	-	-
2019年	1,191.00	3,172.50	4,363.50	-	-	4,363.50	4,363.50
2020年	2,382.00	3,111.22	5,493.22	-	-	5,493.22	5,493.22
2021年	2,382.00	2,988.67	5,370.67	-	-	5,370.67	5,370.67
2022年	2,382.00	2,866.12	5,248.12	-	-	5,248.12	5,248.12
2023年	17,382.00	2,743.56	20,125.56	191,847.57	-	-	191,847.57
合计	25,719.00	14,882.07	40,601.07	191,847.57	-	20,475.51	212,323.08
本息覆盖倍数	4.73	-	-	-	-	-	-

表 6-2，按照 2018 年安庆市太湖县 GDP 增速 7.93% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计

2018年	-	-	-	-	-	-	-
2019年	1,191.00	3,172.50	4,363.50	-	-	4,363.50	4,363.50
2020年	2,382.00	3,111.22	5,493.22	-	-	5,493.22	5,493.22
2021年	2,382.00	2,988.67	5,370.67	-	-	5,370.67	5,370.67
2022年	2,382.00	2,866.12	5,248.12	-	-	5,248.12	5,248.12
2023年	17,382.00	2,743.56	20,125.56	184,898.17	-	-	184,898.17
合计	25,719.00	14,882.07	40,601.07	184,898.17	-	20,475.51	205,373.68
本息覆盖倍数	4.55	-	-	-	-	-	-

表 6-3，按照 2018 年安庆市太湖县 GDP 增速 7.93%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2018年	-	-	-	-	-	-	-
2019年	1,191.00	3,172.50	4,363.50	-	-	4,363.50	4,363.50
2020年	2,382.00	3,111.22	5,493.22	-	-	5,493.22	5,493.22
2021年	2,382.00	2,988.67	5,370.67	-	-	5,370.67	5,370.67
2022年	2,382.00	2,866.12	5,248.12	-	-	5,248.12	5,248.12
2023年	17,382.00	2,743.56	20,125.56	178,151.51	-	-	178,151.51
合计	25,719.00	14,882.07	40,601.07	178,151.51	-	20,475.51	198,627.02
本息覆盖倍数	4.39	-	-	-	-	-	-

7、太湖县龙安村棚户区（三期）、岔路口棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债安庆市太湖县自行平衡项目覆盖情况：按 2018 年安庆市太湖县 GDP 增速的 7.93%的 100%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 4.07；按 2018 年安庆市太湖县 GDP 增速的 7.93%的 90%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 3.93；按 2018 年安庆市太湖县 GDP 增速的 7.93%的 80%比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 3.78。

表 7-1，按照 2018 年安庆市太湖县 GDP 增速 7.93%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计

2018 年	-	-	-	-	-	-	-
2019 年	1,072.00	2,795.25	3,867.25	-	-	3,867.25	3,867.25
2020 年	2,144.00	2,740.10	4,884.10	-	-	4,884.10	4,884.10
2021 年	2,144.00	2,629.79	4,773.79	-	-	4,773.79	4,773.79
2022 年	2,144.00	2,519.48	4,663.48	-	-	4,663.48	4,663.48
2023 年	14,144.00	2,409.17	16,553.17	141,489.62	-	-	141,489.62
合计	21,648.00	13,093.78	34,741.78	141,489.62	-	18,188.62	159,678.23
本息覆盖倍数	4.07	-	-	-	-	-	-

表 7-2，按照 2018 年安庆市太湖县 GDP 增速 7.93%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-	-
2019 年	1,072.00	2,795.25	3,867.25	-	-	3,867.25	3,867.25
2020 年	2,144.00	2,740.10	4,884.10	-	-	4,884.10	4,884.10
2021 年	2,144.00	2,629.79	4,773.79	-	-	4,773.79	4,773.79
2022 年	2,144.00	2,519.48	4,663.48	-	-	4,663.48	4,663.48
2023 年	14,144.00	2,409.17	16,553.17	136,363.71	-	-	136,363.71
合计	21,648.00	13,093.78	34,741.78	136,363.71	-	18,188.62	154,552.32
本息覆盖倍数	3.93	-	-	-	-	-	-

表 7-3，按照 2018 年安庆市太湖县 GDP 增速 7.93%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-	-
2019 年	1,072.00	2,795.25	3,867.25	-	-	3,867.25	3,867.25
2020 年	2,144.00	2,740.10	4,884.10	-	-	4,884.10	4,884.10
2021 年	2,144.00	2,629.79	4,773.79	-	-	4,773.79	4,773.79
2022 年	2,144.00	2,519.48	4,663.48	-	-	4,663.48	4,663.48
2023 年	14,144.00	2,409.17	16,553.17	131,387.34	-	-	131,387.34
合计	21,648.00	13,093.78	34,741.78	131,387.34	-	18,188.62	149,575.95
本息覆盖倍数	3.78	-	-	-	-	-	-

8、太湖县沙坝村城中村棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债安庆市太湖县自行平衡项目覆盖情况：按 2018 年安庆市太湖县 GDP 增速的 7.93% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 4.18；按 2018 年安庆市太湖县 GDP 增速的 7.93% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 4.03；按 2018 年安庆市太湖县 GDP 增速的 7.93% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 3.88。

表 8-1，按照 2018 年安庆市太湖县 GDP 增速 7.93% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	4,335.84	4,335.84	-	-	4,335.84	4,335.84
2020 年	1,850.00	4,335.84	6,185.84	-	-	6,185.84	6,185.84
2021 年	3,700.00	4,240.66	7,940.66	-	-	7,940.66	7,940.66
2022 年	3,700.00	4,050.29	7,750.29	-	-	7,750.29	7,750.29
2023 年	24,631.00	3,859.93	28,490.93	228,801.46	-	-	228,801.46
合计	33,881.00	20,822.56	54,703.56	228,801.46	-	26,212.63	255,014.09
本息覆盖倍数	4.18	-	-	-	-	-	-

表 8-2，按照 2018 年安庆市太湖县 GDP 增速 7.93% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	4,335.84	4,335.84	-	-	4,335.84	4335.84
2020 年	1,850.00	4,335.84	6,185.84	-	-	6,185.84	6185.84
2021 年	3,700.00	4,240.66	7,940.66	-	-	7,940.66	7940.66
2022 年	3,700.00	4,050.29	7,750.29	-	-	7,750.29	7750.29
2023 年	24,631.00	3,859.93	28,490.93	220,511.89	-	-	220,511.89
合计	33,881.00	20,822.56	54,703.56	220,511.89	-	26,212.63	246,724.52
本息覆盖倍数	4.03	-	-	-	-	-	-

表 8-3, 按照 2018 年安庆市太湖县 GDP 增速 7.93% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数:

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	4,335.84	4,335.84	-	-	4,335.84	4,335.84
2020 年	1,850.00	4,335.84	6,185.84	-	-	6,185.84	6,185.84
2021 年	3,700.00	4,240.66	7,940.66	-	-	7,940.66	7,940.66
2022 年	3,700.00	4,050.29	7,750.29	-	-	7,750.29	7,750.29
2023 年	24,631.00	3,859.93	28,490.93	212,464.15	-	-	212,464.15
合计	33,881.00	20,822.56	54,703.56	212,464.15	-	26,212.63	238,676.78
本息覆盖倍数	3.88	-	-	-	-	-	-

9、宿松县玉龙社区一期棚改区改造建设工程项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易, 且全部于一年内出让完毕, 本次发债安庆市宿松县自行平衡项目覆盖情况: 按 2018 年安庆市宿松县 GDP 增速的 8.00% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 6.39; 按 2018 年安庆市宿松县 GDP 增速的 8.00% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 6.16; 按 2018 年安庆市宿松县 GDP 增速的 8.00% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 5.94。

表 9-1, 按照 2018 年安庆市宿松县 GDP 增速 8.00% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数:

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	608.08	608.08	-	-	608.08	608.08
2020 年	-	1,097.84	1,097.84	-	-	1,097.84	1,097.84
2021 年	-	1,097.84	1,097.84	-	-	1,097.84	1,097.84
2022 年	-	1,097.84	1,097.84	-	-	1,097.84	1,097.84
2023 年	15,202.00	1,097.84	16,299.84	210,347.70	-	-	210,347.70
2024 年	12,244.00	489.76	12,733.76	-	-	-	-
合计	27,446.00	5,489.20	32,935.20	210,347.70	-	3,901.60	214,249.30
本息覆盖倍数	6.39	-	-	-	-	-	-

盖倍数							
-----	--	--	--	--	--	--	--

表 9-2, 按照 2018 年安庆市宿松县 GDP 增速 8.00% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数:

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	608.08	608.08	-	-	608.08	608.08
2020 年	-	1,097.84	1,097.84	-	-	1,097.84	1,097.84
2021 年	-	1,097.84	1,097.84	-	-	1,097.84	1,097.84
2022 年	-	1,097.84	1,097.84	-	-	1,097.84	1,097.84
2023 年	15,202.00	1,097.84	16,299.84	202,835.83	-	-	202,835.83
2024 年	12,244.00	489.76	12,733.76	-	-	-	-
合计	27,446.00	5,489.20	32,935.20	202,835.83	-	3,901.60	206,737.43
本息覆盖倍数	6.16	-	-	-	-	-	-

表 9-3, 按照 2018 年安庆市宿松县 GDP 增速 8.00% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数:

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	608.08	608.08	-	-	608.08	608.08
2020 年	-	1,097.84	1,097.84	-	-	1,097.84	1,097.84
2021 年	-	1,097.84	1,097.84	-	-	1,097.84	1,097.84
2022 年	-	1,097.84	1,097.84	-	-	1,097.84	1,097.84
2023 年	15,202.00	1,097.84	16,299.84	195,544.87	-	-	195,544.87
2024 年	12,244.00	489.76	12,733.76	-	-	-	-
合计	27,446.00	5,489.20	32,935.20	195,544.87	-	3,901.60	199,446.47
本息覆盖倍数	5.94	-	-	-	-	-	-

10、望江县 2018 年度棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易, 且全部于一年内出让完毕, 本次发债安庆市望江县自行平衡项目覆盖情况: 按 2018 年安庆市望江县 GDP 增速的 7.77% 的 100% 比例计算土地价格的增速情况下, 本息覆盖倍数为 1.94; 按 2018 年安庆市望江县 GDP 增速的 7.77% 的 90% 比例计算土地价格的增速情况下, 本

息覆盖倍数为 1.88；按 2018 年安庆市望江县 GDP 增速的 7.77% 的 80% 比例计算土地价格的增速情况下，本息覆盖倍数为 1.81。

表 10-1，按照 2018 年安庆市望江县 GDP 增速 7.77% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	926.52	926.52	-	926.52	926.52
2020 年	-	926.52	926.52	-	926.52	926.52
2021 年	-	926.52	926.52	-	926.52	926.52
2022 年	-	926.52	926.52	-	926.52	926.52
2023 年	23,163.00	926.52	24,089.52	54,047.98	-	54,047.98
合计	23,163.00	4,632.60	27,795.60	54,047.98	3,706.08	57,754.06
本息覆盖倍数	1.94	-	-	-	-	-

表 10-2，按照 2018 年安庆市望江县 GDP 增速 7.77% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	926.52	926.52	-	-	926.52	926.52
2020 年	-	926.52	926.52	-	-	926.52	926.52
2021 年	-	926.52	926.52	-	-	926.52	926.52
2022 年	-	926.52	926.52	-	-	-	52,127.50
2023 年	23,163.00	926.52	24,089.52	52,127.50	-	3,706.08	55,833.58
合计	23,163.00	4,632.60	27,795.60	52,127.50	-	-	-
本息覆盖倍数	1.88	-	-	-	-	-	-

表 10-3，按照 2018 年安庆市望江县 GDP 增速 7.77% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-	-

2019年	-	926.52	926.52	-	-	926.52	926.52
2020年	-	926.52	926.52	-	-	926.52	926.52
2021年	-	926.52	926.52	-	-	926.52	926.52
2022年	-	926.52	926.52	-	-	926.52	926.52
2023年	23,163.00	926.52	24,089.52	50,262.01	-	-	50,262.01
合计	23,163.00	4,632.60	27,795.60	50,262.01	-	3,706.08	53,968.09
本息覆盖倍数	1.81	-	-	-	-	-	-

(六) 项目收益及现金流入预算项目说明

1、土地出让价格预测

(1) 土地市场情况

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

具体情况如下：

1) 安庆市新河水系整治棚户区安置小区（小湖居民组）建设工程项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格(元 /m ²)	出让日期	用途
1	340802 出 让 [2018]003 号	东部新城，西至港华煤气 公司，北至皖江春晓，南 至规划支路一，东至规划 支路二。	安庆 市	20,607.32	1≤2.2	23,482.00	11,394.98	2018 年	其他普通商品住 房用地
2	340802 出 让 [2018]004 号	东部新城，西至港华路， 北至规划支路，南至东安 花园小区，东至规划支路 二。	安庆 市	35,661.53	1≤2.5	46,718.00	13,100.39	2018 年	其他普通商品住 房用地
3	340811 出 让 [2018]005 号	位于东部新城。东至独秀 大街，南至九塘路，西至规 划支路，北至中山大道。	安庆 市	105,452.42	1≤1.8	84,000.00	7,965.68	2018 年	其他普通商品住 房用地
4	340811 出 让 [2018]006 号	位于东部新城。东至晴岚 路，南至九塘东路，西至 独秀大街，北至中山大 道。	安庆 市	191,880.69	1≤2.5	151,000.00	7,869.47	2018 年	其他普通商品住 房用地
参考均价							8,631.17		

2) 怀宁县高河老城及高岭路城中村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(m ²)	容 积 率	中标总地 价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日 期	用途
1	340822 出让 [2018]0047	怀宁县县城东南新区 (2018 年)	怀宁县	23,700.25	2	13,350.00	5,632.85	2018 年	商住
2	340822 出让 [2018]0048	怀宁县县城 E08 区 (2018 年)	怀宁县	37,826.92	1.8	25,842.71	6,831.83	2018 年	商住
3	340822 出让 [2018]0049	怀宁县县城 E08 区 (2018 年)	怀宁县	40,884.7	1.8	27,568.87	6,743.08	2018 年	商住

4	340822 出让 [2018]0050	怀宁县县城 E08 区 (2018 年)	怀宁县	45,465.52	1.8	30,888.42	6,793.81	2018 年	商住
参考均价									
6,603.44									

3) 怀宁县高河镇新山社区城中村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 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	340822 出让 [2018]0047	怀宁县县城东南新区 (2018 年)	怀宁县	23,700.25	2	13,350.00	5,632.85	2018 年	商住
2	340822 出让 [2018]0048	怀宁县县城 E08 区 (2018 年)	怀宁县	37,826.92	1.8	25,842.71	6,831.83	2018 年	商住
3	340822 出让 [2018]0049	怀宁县县城 E08 区 (2018 年)	怀宁县	40,884.70	1.8	27,568.87	6,743.08	2018 年	商住
4	340822 出让 [2018]0050	怀宁县县城 E08 区 (2018 年)	怀宁县	45,465.52	1.8	30,888.42	6,793.81	2018 年	商住
参考均价							6,603.44		

4) 潜山县新城新二中片区城中村棚户区项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	潜土出告字[2018]3 号	皖国东路南侧、莲花路西 侧地块 (新二中对面)	潜山县	59,640.88	<1.8	38,300.00	6,421.77	2018 年	居住用地
参考均价							6,421.77		

5) 太湖县晋阳刘羊城中村棚户区改造项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	340825 出让[2018]04 号	普贤路南天华路西侧地块 17033	太湖县	6,851.51	1.0≤容 ≤2.0	2,200.00	3,210.97	2017 年	住宅
2	340825 出让[2018]05 号	普贤路北侧、外环东路东侧 17038	太湖县	39,665.41	1.0≤容 ≤2.0	12,600.00	3,176.57	2017 年	住宅
3	340825 出让[2018]14 号	普贤路北侧外环路西侧 18005	太湖县	57,091.53	1.0≤容 ≤2.0	18,360.00	3,215.89	2018 年	住宅
4	340825 出让[2018]19 号	普贤路南海会路西侧 18014	太湖县	17,149.70	1.0≤容 ≤2.0	8,640.00	5,037.99	2018 年	住宅
参考均价							3,461.46		

6) 太湖县晋湖湖滨城中村（一期）棚户区改造项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	340825 出让[2018]04 号	普贤路南天华路西侧地块 17033	太湖县	6,851.51	1.0≤容 ≤2.0	2,200.00	3,210.97	2017 年	住宅
2	340825 出让[2018]05 号	普贤路北侧、外环东路东侧 17038	太湖县	39,665.41	1.0≤容 ≤2.0	12,600.00	3,176.57	2017 年	住宅
3	340825 出让[2018]14 号	普贤路北侧外环路西侧 18005	太湖县	57,091.53	1.0≤容 ≤2.0	18,360.00	3,215.89	2018 年	住宅
4	340825 出让[2018]19 号	普贤路南海会路西侧 18014	太湖县	17,149.70	1.0≤容 ≤2.0	8,640.00	5,037.99	2018 年	住宅
参考均价							3,461.46		

7) 太湖县龙安村棚户区（三期）、岔路口棚户区改造项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
----	----	----	----	---------------------------	-----	---------------	-----------------------------	------	----

1	340825 出让[2018]20 号	古松路西侧、桃园路北侧 18015	太湖县	6,866.66	1.0≤容 ≤2.0	2,530.00	3,684.47	2018 年	住宅兼容 商业
参考均价									
3,684.47									

8) 太湖县沙坝村城中村棚户区改造项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总地 价(万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	340825 出让[2017]040 号	天华路东侧花园西路北 侧地块 17023	太湖县	20,017.35	1.0≤容 ≤2.0	6,800.00	3,397.05	2017 年	住宅兼容商 业
2	340825 出让[2017]041 号	天华路东侧花园西路南 侧地块 17024	太湖县	32,701.56	1.0≤容 ≤2.0	11,150.00	3,409.62	2017 年	住宅兼容商 业
参考均价							3,404.85		

9) 宿松县玉龙社区一期棚改区改造建设工程周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总地 价(万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	松地出字[2018]4 号	宿松县东北新城龙湖路 西侧、小孤山路北侧	宿松县	37,080.53	2.2	29,200.00	7,874.75	2018 年	商服、住 宅用地
参考均价							7,874.75		

10) 望江县 2018 年度棚户区改造项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总地 价(万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	望江 340827 (2017) 5 号	望江大道西侧、清廉路南侧	望江县	34,635.10	≤3.0	22,000.00	6,351.94	2018 年	商服、住 宅

参考均价			6,351.94	
------	--	--	----------	--

(2) 棚改项目土地出让价格预测

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

具体计算如下：

1) 2018 年土地出让价格预测

① 安庆市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	2018 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面 积(m²)	参考平均单价 (元/平米)	修正系数	预测土地单 价(元/平米)
1	安庆市新河水系整治棚户区安置小区（小湖居民组）建设工程项目	安庆市	本级	7.77%	其他普通商品住房用地	24,400.00	8,631.17	1.00	8,631.17
2	怀宁县高河老城及高岭路城中村改造项目	安庆市	怀宁县	8.10%	住宅	138,506.74	6,603.44	1.05	6,933.62
3	怀宁县高河镇新山社区城中村改造项目	安庆市	怀宁县	8.10%	住宅	57,760.03	6,603.44	1.05	6,933.62
4	潜山县城新二片区城中村棚户区项目	安庆市	潜山县	7.00%	住宅	55,000.00	6,421.77	1.00	6,421.77
5	太湖县晋阳刘羊城中村棚户区改造项目	安庆市	太湖县	7.93%	其他普通商品住房用地	200,001.00	3461.46	1.28	4,440.16
6	太湖县晋湖湖滨城中村（一期）棚户区改造项目	安庆市	太湖县	7.93%	其他普通商品住房用地	300,001.50	3461.46	1.54	5,328.19

7	太湖县龙安村棚户区（三期）、岔路口棚户区改造项目	安庆市	太湖县	7.93%	其他普通商品住房用地	266,668.00	4,421.36	1.20	4,421.36
8	太湖县沙坝村城中村棚户区改造项目	安庆市	太湖县	7.93%	其他普通商品住房用地	466,669.00	3684.47	1.20	4,085.82
9	宿松县玉龙社区一期棚改区改造建设工程	安庆市	宿松县	8.00%	商居	283,334.75	7,874.75	1.00	7,874.75
10	望江县 2018 年度棚户区改造项目	安庆市	望江县	7.77%	商住用地	73,163.40	6,351.94	1.00	6,351.94

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

①安庆市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

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	安庆市新河水系整治棚户区安置小区（小湖居民组）建设工程项目	安庆市	本级	其他普通商品住房用地	8,631.17	9,301.82	10,024.57	10,803.48	11,642.91	12,547.56
2	怀宁县高河老城及高岭路城中村改造项目	安庆市	怀宁县	住宅	6,933.62	7,495.24	8,102.35	8,758.64	9,468.09	10,235.01
3	怀宁县高河镇新山社区城中村改造项目	安庆市	怀宁县	住宅	6,933.62	7,495.24	8,102.35	8,758.64	9,468.09	10,235.01
4	潜山县城新二片区城中村棚户区项目	安庆市	潜山县	住宅	6,421.77	6,871.29	7,352.28	7,866.94	8,417.63	9,006.86
5	太湖县晋阳刘羊城中村棚户区改造项目	安庆市	太湖县	其他普通商品住房用地	4,440.16	4,792.26	5,172.29	5,582.45	6,025.14	6,502.94
6	太湖县晋湖湖滨城中村（一期）棚户区改造项目	安庆市	太湖县	其他普通商品住房用地	5,328.19	5,750.72	6,206.75	6,698.94	7,230.17	7,803.52

7	太湖县龙安村棚户区（三期）、岔路口棚户区改造项目	安庆市	太湖县	其他普通商品房住用地	4,421.36	4,771.98	5,150.40	5,558.82	5,999.64	6,475.41
8	太湖县沙坝村城中村棚户区改造项目	安庆市	太湖县	其他普通商品房住用地	4,085.82	4,409.83	4,759.53	5,136.96	5,544.32	5,983.98
9	宿松县玉龙社区一期棚改区改造建设工程	安庆市	宿松县	商居	7,874.75	8,504.73	9,185.11	9,919.92	10,713.51	11,570.60
10	望江县2018年度棚户区改造项目	安庆市	望江县	商住用地	6,351.94	6,845.48	7,377.38	7,950.60	8,568.36	9,234.12
...										

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) 土地收入预测（预计GDP增长100%概率测算）

①安庆市棚户区改造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	安庆市新河水系整治棚户区安置小区（小湖居民组）建设工程项目	安庆市	本级	21,060.06	22,696.43	24,459.94	26,360.48	28,408.69	30,616.05
2	怀宁县高河老城及高岭路城中村改造项目	安庆市	怀宁县	96,035.25	103,814.10	112,223.05	121,313.11	131,139.48	141,761.77
3	怀宁县高河镇镇新社区城中村改造项目	安庆市	怀宁县	40,048.58	43,292.52	46,799.21	50,589.95	54,687.74	59,117.44
4	潜山县城新二片区城中村棚户区项目	安庆市	潜山县	35,319.73	37,792.12	40,437.56	43,268.19	46,296.97	49,537.75
5	太湖县晋阳刘羊城中村棚户区	安庆市	太湖县	88,803.64	95,845.77	103,446.34	111,649.64	120,503.45	130,059.38

	改造项目											
6	太湖县晋湖湖滨城中村（一期）棚户区改造项目	安庆市	太湖县	159,846.50	172,522.33	186,203.35	200,969.27	216,906.14	234,106.79			
7	太湖县龙安村棚户区（三期）、岔路口棚户区改造项目	安庆市	太湖县	117,903.62	127,253.37	137,344.57	148,235.99	159,991.10	172,678.40			
8	太湖县沙坝村城中村棚户区改造项目	安庆市	太湖县	190,672.57	205,792.91	222,112.29	239,725.79	258,736.05	279,253.81			
9	宿松县玉龙社区一期棚改区改造建设工程	安庆市	宿松县	223,119.11	240,968.63	260,246.13	281,065.82	303,551.08	327,835.17			
10	望江县2018年度棚户区改造项目	安庆市	望江县	46,472.94	50,083.88	53,975.40	58,169.29	62,689.04	67,559.98			

（2）土地收入预测（预计GDP增长90%概率测算）

安庆市棚户区改造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	安庆市新河水系整治棚户区安置小区（小湖居民组）建设工程项目	安庆市	本级	21,060.06	22,532.79	24,108.51	25,794.42	27,598.23	29,528.17
2	怀宁县高河老城及高岭路城中村改造项目	安庆市	怀宁县	96,035.25	103,036.22	110,547.56	118,606.48	127,252.89	136,529.62
3	怀宁县高河镇新山社区城中村改造项目	安庆市	怀宁县	40,048.58	42,968.13	46,100.50	49,461.23	53,066.95	56,935.53
4	潜山县城新二片区城中村棚户区项目	安庆市	潜山县	35,319.73	37,544.88	39,910.20	42,424.55	45,097.29	47,938.42
5	太湖县晋阳刘羊城中村棚户区改造项目	安庆市	太湖县	88,803.64	95,141.56	101,931.81	109,206.69	117,000.77	125,351.11
6	太湖县晋湖湖滨城中村（一期）棚户区改造项目	安庆市	太湖县	159,846.50	171,254.74	183,477.19	196,571.96	210,601.30	225,631.92
7	太湖县龙安村棚户区（三期）、岔路口棚户区改造项目	安庆市	太湖县	117,903.62	126,318.40	135,333.74	144,992.51	155,340.63	166,427.29

8	太湖县沙坝村城中村棚户区改造项目	安庆市	太湖县	190,672.57	204,280.88	218,860.40	234,480.47	251,215.34	269,144.58
9	宿松县玉龙社区一期棚改区改造建设工程	安庆市	宿松县	223,119.11	239,183.68	256,404.91	274,866.06	294,656.42	315,871.68
10	望江县2018年度棚户区改造项目	安庆市	望江县	46,472.94	49,722.79	53,199.90	56,920.17	60,900.60	65,159.38

(3) 土地收入预测 (预计 GDP 增长 80%概率测算)

安庆市棚户区改造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	安庆市新河水系整治棚户区安置小区 (小湖居民组) 建设工程项目	安庆市	市本级	21,060.06	22,369.16	23,759.62	25,236.52	26,805.23	28,471.44
2	怀宁县高河老城及高岭路城中村改造项目	安庆市	怀宁县	96,035.25	102,258.33	108,884.67	115,940.40	123,453.34	131,453.11
3	怀宁县高河镇新山社区城中村改造项目	安庆市	怀宁县	40,048.58	42,643.73	45,407.05	48,349.42	51,482.47	54,818.53
4	潜山县城新二片区城中村棚户区项目	安庆市	潜山县	35,319.73	37,297.64	39,386.31	41,591.94	43,921.09	46,380.67
5	太湖县晋阳刘羊城中村棚户区改造项目	安庆市	太湖县	88,803.64	94,437.35	100,428.45	106,799.63	113,575.00	120,780.20
6	太湖县晋湖湖滨城中村 (一期) 棚户区改造项目	安庆市	太湖县	159,846.50	169,987.16	180,771.15	192,239.27	204,434.93	217,404.28
7	太湖县龙安村棚户区 (三期)、岔路口棚户区改造项目	安庆市	太湖县	117,903.62	125,383.42	133,337.75	141,796.69	150,792.28	160,358.54
8	太湖县沙坝村城中村棚户区改造项目	安庆市	太湖县	190,672.57	202,768.84	215,632.50	229,312.22	243,859.79	259,330.26
9	宿松县玉龙社区一期棚改区改造建设工程	安庆市	宿松县	223,119.11	237,398.73	252,592.25	268,758.15	285,958.67	304,260.03

10	望江县2018年度棚户区改造项目	安庆市	望江县	46,472.94	49,361.69	52,430.02	55,689.07	59,150.70	62,827.51
----	------------------	-----	-----	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

4、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，分别考虑安庆市、区县预计GDP增长率的100%、90%、80%概率进行测算

(1) 安庆市棚户区改造项目第5年土地出让收益预测表（100%）

单位：万元

序号	项目	安庆市新河 水系整治棚 户区安置小 区（小湖居 民组）建设 工程项目	怀宁县高 河老城及 高岭路城 中村改造 项目	怀宁县高 河镇新山 社区城中 村改造项 目	潜山县城 新二片中 区城中村 棚户区项 目	太湖县晋 阳刘羊城 中村棚户 区改造项 目	太湖县晋 湖湖滨城 中村（一 期）棚户区 改造项目	太湖县龙 安村棚户 区（三期）、 岔路口棚 户区改造 项目	太湖县沙 坝村城中 村棚户区 改造项目	宿松县玉 龙社区一 期棚改区 改造建设 工程	望江县 2018年度 棚户区改 造项目	合计
	地市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市
一	收入合计											
1	土地收入	30,616.05	141,761.77	59,117.44	49,537.75	130,059.38	234,106.79	172,678.40	279,253.81	327,835.17	67,559.98	1,492,526.54
二	扣除项目合计	30,616.05	141,761.77	59,117.44	49,537.75	130,059.38	234,106.79	172,678.40	279,253.81	327,835.17	67,559.98	1,492,526.54
1	上缴财政	5,392.23	49,975.30	20,917.27	10,298.56	23,490.69	42,259.22	31,188.78	50,452.35	117,487.47	13,512.00	364,973.87
2	计提业务费	-	-	-	-	13,005.94	23,410.68	17,267.84	27,925.38	-	-	81,609.84
3	国有土地收益基金	76.54	2,835.24	1,182.35	-	-	-	-	-	819.59	-	4,913.71
4	计提教育资金	2,449.28	11,340.94	4,729.40	1,981.51	10,404.75	18,728.54	13,814.27	22,340.30	26,226.81	-	112,015.81
5	提取农业土地开发资金	746.26	10,969.50	4,600.02	3,654.90	-	-	-	-	27,906.81	6,756.00	54,633.49
6	计提廉租住房保障金	-	55.40	23.10	16.50	80.00	120.00	106.67	186.67	-	-	588.34
7	计提农田水利建设资金	746.26	10,969.50	4,600.02	-	-	-	-	-	27,906.81	-	44,222.59
8	社会公共服务资金	746.26	10,969.50	4,600.02	3,654.90	-	-	-	-	27,906.81	6,756.00	54,633.49
9	保障性住房建设基金	612.32	2,835.24	1,182.35	-	-	-	-	-	6,556.70	-	11,186.61
		-	-	-	990.76	-	-	-	-	-	-	990.76

10	印花税	15.31	-	-	-	-	-	-	163.92	-	179.23
三	用于资金平衡土地相关收益	25,223.82	91,786.47	38,200.17	39,239.19	106,568.69	191,847.57	141,489.62	210,347.70	54,047.98	1,127,552.67

(2) 安庆市棚户区改造项目第5年土地出让收益和专项收入预测表 (90%) 单位: 万元

序号	项目	安庆市新 河水系整 治棚户区 安置小区 (小湖居 民组)建设 工程项目	怀宁县高 河老城及 高岭路城 中村改造 项目	怀宁县高 河镇新山 社区城中 村改造项 目	潜山县城 新二片中 区城中村 棚户区项 目	太湖县晋 阳刘羊城 中村棚户 区改造项 目	太湖县晋 湖湖滨城 中村(一 期)棚户区 改造项目	太湖县龙 安村棚户 区(三期)、 岔路口棚 户区改造 项目	太湖县沙 坝村城中 村棚户区 改造项目	宿松县玉 龙社区一 期棚改区 改造建设 工程	望江县 2018年度 棚户区改 造项目	合计
	地市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市
一	收入合计	29,528.17	136,529.62	56,935.53	47,938.42	125,351.11	225,631.92	166,427.29	269,144.58	315,871.68	65,159.38	1,438,517.70
1	土地收入	29,528.17	136,529.62	56,935.53	47,938.42	125,351.11	225,631.92	166,427.29	269,144.58	315,871.68	65,159.38	1,438,517.70
二	扣除项目合计	4,987.43	47,966.16	20,079.42	9,901.93	22,643.20	40,733.75	30,063.58	48,632.69	113,035.85	13,031.88	351,075.89
1	上缴财政	-	-	-	-	12,535.11	22,563.19	16,642.73	26,914.46	-	-	78,655.49
2	计提业务费	73.82	2,730.59	1,138.71	-	-	-	-	-	789.68	-	4,732.80
3	国有土地收益基金	2,362.25	10,922.37	4,554.84	1,917.54	10,028.09	18,050.55	13,314.18	21,531.57	25,269.73	-	107,951.13
4	计提教育资金	648.68	10,509.07	4,408.02	3,504.56	-	-	-	-	26,833.69	6,515.94	52,419.95
5	提取农业土地开发资金	-	55.40	23.10	16.50	80.00	120.00	106.67	186.67	-	-	588.34
6	计提廉租住房保障金	648.68	10,509.07	4,408.02	-	-	-	-	-	26,833.69	-	42,399.45
7	计提农田水利建设资金	648.68	10,509.07	4,408.02	3,504.56	-	-	-	-	26,833.69	6,515.94	52,419.95
8	社会公共服务资金	590.56	2,730.59	1,138.71	-	-	-	-	-	6,317.43	-	10,777.30
9	保障性住房建设基金	-	-	-	958.77	-	-	-	-	-	-	958.77
10	印花税	14.76	-	-	-	-	-	-	-	157.94	-	172.70
三	用于资金平衡土地相关收益	24,540.74	88,563.46	36,856.11	38,036.49	102,707.91	184,898.17	136,363.71	220,511.89	202,835.83	52,127.50	1,087,441.81

(3) 安庆市棚户区改造项目第5年土地出让收益和专项收入预测表(80%)

单位:万元

序号	项目	安庆市新 河水系整 治棚户区 安置小区 (小湖居 民组)建 设工程项 目	怀宁县高 河老城及 高岭路城 中村改造 项目	怀宁县高河 镇新山社区 城中村改造 项目	潜山县新城 二片区城 中村棚户区 项目	太湖县晋阳 刘羊城中村 棚户区改造 项目	太湖县晋湖 湖滨城中村 (一期)棚 户区改造项 目	太湖县龙 安村棚户 区(三期)、 岔路口棚 户区改造 项目	太湖县沙 坝村城中 村棚户区 改造项目	宿松县玉 龙社区一 期棚改区 改造建设 工程	望江县 2018年度 棚户区改 造项目	合计
	地市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市	安庆市
一	收入合计	28,471.44	131,453.11	54,818.53	46,380.67	120,780.20	217,404.28	160,358.54	259,330.26	304,260.03	62,827.51	1,386,084.57
1	土地收入	28,471.44	131,453.11	54,818.53	46,380.67	120,780.20	217,404.28	160,358.54	259,330.26	304,260.03	62,827.51	1,386,084.57
二	扣除项目合 计	4,594.22	46,016.78	19,266.49	9,515.61	21,820.44	39,252.77	28,971.20	46,866.11	108,715.16	12,565.50	337,584.28
1	上缴财政	-	-	-	-	12,078.02	21,740.43	16,035.85	25,933.03	-	-	75,787.33
2	计提业务费	71.18	2,629.06	1,096.37	-	-	-	-	-	760.65	-	4,557.26
3	国有土地收 益基金	2,277.72	10,516.25	4,385.48	1,855.23	9,662.42	17,392.34	12,828.68	20,746.42	24,340.80	-	104,005.34
4	计提教育资 金	553.89	10,062.33	4,221.72	3,358.13	-	-	-	-	25,792.12	6,282.75	50,270.95
5	提取农业土 地开发资金	-	55.40	23.10	16.50	80.00	120.00	106.67	186.67	-	-	588.34
6	计提廉租住 房保证金	553.89	10,062.33	4,221.72	-	-	-	-	-	25,792.12	-	40,630.07
7	计提农田水 利建设资金	553.89	10,062.33	4,221.72	3,358.13	-	-	-	-	25,792.12	6,282.75	50,270.95
8	社会公共服 务资金	569.43	2,629.06	1,096.37	-	-	-	-	-	6,085.20	-	10,380.06
9	保障性住房 建设基金	-	-	-	927.61	-	-	-	-	-	-	927.61
10	印花税	14.24	-	-	-	-	-	-	-	152.13	-	166.37

三	用于资金平 衡土地相关 收益	23,877.22	85,436.33	35,552.04	36,865.06	98,959.76	178,151.51	131,387.34	212,464.15	195,544.87	50,262.01	1,048,500.29
---	----------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	------------	------------	------------	-----------	--------------

八、黄山市

（一）应付本息情况

黄山市共计 1 个棚户区改造项目，本次计划融资 10,800.00 万元，贷款期限为 5 年。假设融资利率为 4.00%，利息按年支付，第五年到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利 率	应付利息	应付本期 合计
黄山市	2018	-	10,800.00	-	10,800.00	4.00%	-	-
	2019	10,800.00	-	-	10,800.00	4.00%	432.00	432.00
	2020	10,800.00	-	-	10,800.00	4.00%	432.00	432.00
	2021	10,800.00	-	-	10,800.00	4.00%	432.00	432.00
	2022	10,800.00	-	-	10,800.00	4.00%	432.00	432.00
	2023	10,800.00	-	10,800.00	-	4.00%	432.00	11,232.00
合计		-	10,800.00	10,800.00	-	-	2,160.00	12,960.00

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由黄山市人民政府拿出四个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡,分别是市公路局宿舍地块、区农机局宿舍周边地块、市政处地块以及市医院南侧燃料公司宿舍地块。其中，市公路局宿舍地块平衡市公路局宿舍棚户区改造项目，区农机局宿舍周边地块平衡区农机局宿舍周边地块棚户区改造项目，市政处地块平衡市政处地块棚户区改造项目，市医院南侧燃料公司宿舍地块市医院南侧燃料公司宿舍地块棚户区改造项目，四个地块位于安徽省黄山市屯溪区。

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，确定土地出让价格。

黄山市 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 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的增长，即增速 7.23%。

2、出让产生的净现金流入

假设黄山市一个棚户区改造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。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2018 年黄山市 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第五年数据计算，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	地市	区县	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	黄山市	屯溪区	黄山市中心城区 2018 年徽山路片区地块棚户区改造专项债项目	21,506.62	20,790.51	20,093.57
合 计				21,506.62	20,790.51	20,093.57

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，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政策性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年黄山市 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 1.66；按 2018 年黄山市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.60；按 2018 年黄山市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下本息覆盖倍数为 1.55。

表 1-1：按 2018 年黄山市 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	432.00	432.00	-	432.00	432.00
2020	-	432.00	432.00	-	432.00	432.00
2021	-	432.00	432.00	-	432.00	432.00
2022	-	432.00	432.00	-	432.00	432.00
2023	10,800.00	432.00	11,232.00	21,506.62	-	21,506.62
合计	10,800.00	2,160.00	12,960.00	21,506.62	1,728.00	23,234.62
本息覆盖倍数	1.66	-	-	-	-	-

表 1-2：按 2018 年黄山市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的生长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	432.00	432.00	-	432.00	432.00
2020	-	432.00	432.00	-	432.00	432.00
2021	-	432.00	432.00	-	432.00	432.00
2022	-	432.00	432.00	-	432.00	432.00
2023	10,800.00	432.00	11,232.00	20,790.51	-	20,790.51
合计	10,800.00	2,160.00	12,960.00	20,790.51	1,728.00	22,518.51
本息覆盖倍数	1.60	-	-	-	-	-

表 1-3：按 2018 年黄山市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的生长的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	432.00	432.00	-	432.00	432.00
2020	-	432.00	432.00	-	432.00	432.00
2021	-	432.00	432.00	-	432.00	432.00
2022	-	432.00	432.00	-	432.00	432.00
2023	10,800.00	432.00	11,232.00	20,093.57	-	20,093.57
合计	10,800.00	2,160.00	12,960.00	20,093.57	1,728.00	21,821.57
本息覆盖倍数	1.55	-	-	-	-	-

（三）项目概况

1、黄山市中心城区 2018 年徽山路片区地块棚户区改造专项债项目

该项目共包含市公路局宿舍地块、区农机局宿舍周边地块、市政处地块以及市医院南侧燃料公司宿舍地块等 4 个地块。项目建设单位为黄山房地产事务管理局。棚改项目四至范围具体如下：

① 市公路局宿舍地块：东至塘尾路，西至区人武部宿舍外，北至康乐老年公寓外，南至新安北路。

② 区农机局宿舍周边地块：东至仙人洞北路，西至区农机局宿舍围墙，北至 6 层住宅楼旁，南至山体。

③ 市政处地块位于北海路市政处：东至区间路，西至山体，北至北海路，南至康乐老年公寓。

④ 市医院南侧燃料公司宿舍地块位于市医院周边：东至市华泰房地产开发公司，西至栗园路，北至市医院宿舍，南至黄山市委机关印刷厂。

本项目涉及的土地为国有建设用地与集体建设用地。总用地面积 34.13 亩，拆迁户数 132 户，涉及征收房屋总建筑面积为 12,321.00 平方米，可出让用地面积 31.86 亩。项目于 2018 年 3 月开工，建设周期为 1 年。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

黄山市共计 1 个棚户区改造项目，项目资金需求为 13,835.00 万元。其中自有资金 3,035.00 万元，融资资金 10,800.00 万元。

2、资金筹措

黄山市项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡

1、黄山市中心城区 2018 年徽山路片区地块棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年黄山市 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 1.66；按 2018 年黄山市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.60；按 2018 年黄山市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下本息覆盖倍数为 1.55。

表 1-1，按照 2018 年黄山市 GDP 增速的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	432.00	432.00	-	432.00	432.00
2020 年	-	432.00	432.00	-	432.00	432.00
2021 年	-	432.00	432.00	-	432.00	432.00
2022 年	-	432.00	432.00	-	432.00	432.00
2023 年	10,800.00	432.00	11,232.00	21,506.62	-	21,506.62
合计	10,800.00	2,160.00	12,960.00	21,506.62	1,728.00	23,234.62
本息覆盖倍数	1.66	-	-	-	-	-

表 1-2，按照 2018 年黄山市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	432.00	432.00	-	432.00	432.00
2020 年	-	432.00	432.00	-	432.00	432.00
2021 年	-	432.00	432.00	-	432.00	432.00
2022 年	-	432.00	432.00	-	432.00	432.00
2023 年	10,800.00	432.00	11,232.00	20,790.51	-	20,790.51
合计	10,800.00	2,160.00	12,960.00	20,790.51	1,728.00	22,518.51
本息覆盖倍数	1.60	-	-	-	-	-

表 1-3，按照 2018 年黄山市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	432.00	432.00	-	432.00	432.00
2020 年	-	432.00	432.00	-	432.00	432.00
2021 年	-	432.00	432.00	-	432.00	432.00
2022 年	-	432.00	432.00	-	432.00	432.00
2023 年	10,800.00	432.00	11,232.00	20,093.57	-	20,093.57
合计	10,800.00	2,160.00	12,960.00	20,093.57	1,728.00	21,821.57
本息覆盖倍数	1.55	-	-	-	-	-

（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

经查询黄山市土地交易中心信息，本次棚改项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

具体情况如下：

1) 黄山市中心城区 2018 年徽山路片区地块棚户区项目周边土地出让情况表

序号	文号	出让地块	参考地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日 期	用途	预计出让价 格 (元/m ²)
1	341000 出让 [2017]00013 (挂)	市公路局宿舍地块	东方丽景南侧地块, 国防路东侧, 东方丽景项目用地南侧, 中石化加油站北侧	屯溪区	8,237.58	≤1.4	5,856.92	7,110.00	2017	住宅用地	7,664.58
2	341000 出让 [2017]00008 (挂)	区农机局宿舍周边地块	屯溪区屯光镇, 新安江东侧, 花山路西侧	屯溪区	142,423.19	<0.5, <1.05	95,281.11	6,690.00	2017	商服用地住宅用地	7,211.82
3	341000 出让 [2017]00013 (挂)	市政处地块	东方丽景南侧地块, 国防路东侧, 东方丽景项目用地南侧, 中石化加油站北侧	屯溪区	8,237.58	≤1.4	5,856.92	7,110.00	2017	住宅用地	7,664.58
4	341000 出让 [2017]00018 (挂)	市医院南侧燃料公司宿舍地块	屯溪区屯光镇, 屯光大道社屋前路交叉口西南角 (原屯光镇政府)	屯溪区	5,485.86	≤1.8	7,405.91	13,500.00	2017	商服用地住宅用地	14,553.00

(2) 棚改项目土地出让价格明细

具体明细如下:

1) 2018 年土地出让价格预测

黄山市棚户区改造项目土地价格预测表 (土地单价: 元/m²)

序号	地块	地市	区县	2018 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(m ²)	预测土地单价(元/平米)
1	市公路局宿舍地块	黄山市	屯溪区	7.23%	居住用地	8,360.00	7,664.58

2	区农机局宿舍周边地块	黄山市	屯溪区	7.23%	居住用地 商服用地	5,940.00	7,211.82
3	市政处地块	黄山市	屯溪区	7.23%	居住用地	5,700.00	7,664.58
4	市医院南侧燃料公司宿舍地块	黄山市	屯溪区	7.23%	居住用地 商服用地	1,240.00	14,553.00

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

黄山市棚户区改造项目土地价格预测表 (土地单价: 元/m²)

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	市公路局宿舍地块	黄山市	屯溪区	居住用地	7,664.58	8,218.98	8,813.49	9,451.00	10,134.62	10,867.69
2	区农机局宿舍周边地块	黄山市	屯溪区	居住用地、商 服用地	7,211.82	7,733.47	8,292.86	8,892.71	9,535.95	10,225.72
3	市政处地块	黄山市	屯溪区	居住用地	7,664.58	8,218.98	8,813.49	9,451.00	10,134.62	10,867.69
4	市医院南侧燃料公司宿舍地 块	黄山市	屯溪区	居住用地、商 服用地	14,553.00	15,605.67	16,734.48	17,944.94	19,242.95	20,634.86

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。土地增长率取数黄山市 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

黄山市棚户区改造项目土地出让收入预测表 (预计 GDP 增长 100%概率测算) (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	市公路局宿舍地块	黄山市	屯溪区	6,407.59	6,871.07	7,368.08	7,901.04	8,472.54	9,085.39
2	区农机局宿舍周边地块	黄山市	屯溪区	4,283.82	4,593.68	4,925.96	5,282.27	5,664.36	6,074.08
3	市政处地块	黄山市	屯溪区	4,368.81	4,684.82	5,023.69	5,387.07	5,776.73	6,194.59
4	市医院南侧燃料公司宿舍地块	黄山市	屯溪区	1,804.57	1,935.10	2,075.08	2,225.17	2,386.13	2,558.72

黄山市棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 90%概率测算）（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	市公路局宿舍地块	黄山市	屯溪区	6,407.59	6,824.72	7,269.01	7,742.23	8,246.24	8,783.07
2	区农机局宿舍周边地块	黄山市	屯溪区	4,283.82	4,562.70	4,859.73	5,176.10	5,513.06	5,871.96
3	市政处地块	黄山市	屯溪区	4,368.81	4,653.22	4,956.14	5,278.79	5,622.44	5,988.46
4	市医院南侧燃料公司宿舍地块	黄山市	屯溪区	1,804.57	1,922.05	2,047.18	2,180.45	2,322.39	2,473.59

黄山市棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 80%概率测算）（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	市公路局宿舍地块	黄山市	屯溪区	6,407.59	6,778.37	7,170.62	7,585.56	8,024.51	8,488.86
2	区农机局宿舍周边地块	黄山市	屯溪区	4,283.82	4,531.71	4,793.95	5,071.36	5,364.82	5,675.26
3	市政处地块	黄山市	屯溪区	4,368.81	4,621.62	4,889.06	5,171.97	5,471.25	5,787.86
4	市医院南侧燃料公司宿舍地块	黄山市	屯溪区	1,804.57	1,909.00	2,019.46	2,136.32	2,259.95	2,390.72

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) 黄山市棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	黄山市中心城区 2018 年徽山路片区地块棚户区改造项目
	地市	黄山市	黄山市
一	收入合计	23,912.78	23,912.78
1	土地收入	23,912.78	23,912.78
二	扣除项目合计	2,406.16	2,406.16
1	计提报批费用	14.87	14.87
2	国有土地收益基金	1,434.77	1,434.77
3	农田水利建设资金	478.26	478.26
4	教育基金	478.26	478.26
三	用于资金平衡土地相关收益	21,506.62	21,506.62

(2) 黄山市棚户区改造项目土地出让收益预测表（90%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	黄山市中心城区 2018 年徽山路片区地块棚户区改造项目
	地市	黄山市	黄山市
一	收入合计	23,117.08	23,117.08
1	土地收入	23,117.08	23,117.08
二	扣除项目合计	2,326.57	2,326.57
1	计提报批费用	14.87	14.87
2	国有土地收益基金	1,387.02	1,387.02
3	农田水利建设资金	462.34	462.34
4	教育基金	462.34	462.34
三	用于资金平衡土地相关收益	20,790.51	20,790.51

(3) 黄山市棚户区改造项目土地出让收益预测表（80%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	黄山市中心城区 2018 年徽山路片区地块棚户区改造
----	----	-----	----------------------------

			项目
	地市	黄山市	黄山市
一	收入合计	22,342.70	22,342.70
1	土地收入	22,342.70	22,342.70
二	扣除项目合计	2,249.13	2,249.13
1	计提报批费用	14.87	14.87
2	国有土地收益基金	1,340.56	1,340.56
3	农田水利建设资金	446.85	446.85
4	教育基金	446.85	446.85
三	用于资金平衡土地相关收益	20,093.57	20,093.57

九、阜阳市

（一）应付本息情况

阜阳市棚户区改造共 20 个棚改项目，本次计划融资 1,259,714.00 万元，预计 2019 年拟发行棚改专项债 72,000.00 万元，预计 2020 年发行棚改专项债 207,908.38 万元，期限均为五年，假设融资利率为 4.0%，每年支付一次利息，第五年到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金金 额	融资利 率	应付利息	应付本息合 计
阜阳市	2018	-	1,259,714.00	-	1,259,714.00	4.00%	-	-
	2019	1,259,714.00	72,000.00	-	1,331,714.00	4.00%	50,388.56	50388.56
	2020	1,331,714.00	207,908.38	-	1,539,622.38	4.00%	53,268.56	53,268.56
	2021	1,539,622.38	-	-	1,539,622.38	4.00%	61,584.90	61,584.90
	2022	1,539,622.38	-	-	1,539,622.38	4.00%	61,584.90	61,584.90
	2023	1,539,622.38	-	1,259,714.00	279,908.38	4.00%	61,584.90	1,321,298.90
	2024	279,908.38	-	72,000.00	207,908.38	4.00%	11,196.34	83,196.34
	2025	207,908.38	-	207,908.38	-	4.00%	8,316.34	216,224.72
合计		-	1,539,622.38	1,539,622.38	-	-	307,924.50	1,847,546.88

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由阜阳市人民政府拿出 20 个可出让项目，27 个地块对本期债券募集资金投资项目进行资金平衡，经查询 2015 年至阜阳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 年阜阳市本级及各区县 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定土地出让价格。

序号	地市	区县	项目名称	地块名称
1	阜阳市	颍上县	颍上县尤岗社区（和顺锦街）、杨台社区（五福峪花园）、尤岗社区（甘馨香街）、尤岗社区（兰亭新街）、保丰社区（美丽花街）棚户区改造项目	尤岗社区（和顺锦街）
				杨台社区（五福峪花园）
				尤岗社区（甘馨香街）
				尤岗社区（兰亭新街）
				保丰社区（美丽花街）
				高铁片区地块
2	阜阳市	界首市	福通、太和片区（植物园安置区二期）及森林公园安置区	福通、太和片区（植物园二期项目）
2	阜阳市	界首市		森林公园安置区
3	阜阳市	阜南县	2018 年淮河社区棚户区改造项目	淮河社区
4	阜阳市	阜南县	2018 年淮河社区（倪庄片区）棚户区改造项目	淮河社区（倪庄片区）
5	阜阳市	阜南县	2018 年城北新区（孙寨）棚户区改造项目	城北新区（孙寨）
6	阜阳市	阜南县	2018 年苗南河北岸（和谐佳苑）棚户区项目	苗南河北岸（和谐佳苑）
7	阜阳市	阜南县	2018 年红旗社区棚户区改造项目	红旗社区
8	阜阳市	市本级	阜阳经济技术开发区龙王片区棚改项目	阜阳经济技术开发区龙王片区
9	阜阳市	市本级	阜阳经济技术开发区桥口社区棚改项目	阜阳经济技术开发区桥口社区
10	阜阳市	市本级	阜阳经济技术开发区七里铺社区棚改项目	阜阳经济技术开发区七里铺社区
11	阜阳市	颍泉区	中市办事处（泉颖、新兴、工业园、西湖、十里铺社区）片区改造（祥源欧阳新村回购项目）	中市办事处（泉颖、新兴、工业园、西湖、十里铺社区）片区
12	阜阳市	颍东区	颍东区 2018 年临颖片区及王楼片区棚户区改造项目	王楼片区（崔庄、胡庄）
	阜阳市	颍东区		临颖片区（东三环东侧）
13	阜阳市	临泉县	临泉县桃园新村二期棚户区改造项目	临泉县桃园新村二期
14	阜阳市	临泉县	临泉县城东街道新华社区城建小区片区棚户区改造项目	临泉县城东街道新华社区城建小区片区
15	阜阳市	临泉县	临泉县城东街道泉北片区棚户区（海棠苑）改造项目	临泉县城东街道泉北片区棚户区（海棠苑）
16	阜阳市	太和县	城东片区城中村改造—富民家园三期	城东片区城中村改造—富民家园三期
17	阜阳市	太和县	经济开发区城中村改造项目—友谊安置区二期	经济开发区城中村改造项目—友谊安置区二期
18	阜阳市	太和县	高铁新区城中村改造项目—富康佳苑	高铁新区城中村改造项目—富康佳苑
19	阜阳市	太和县	旧县片区城中村改造项目—八里安置区一期	旧县片区城中村改造项目—八里安置区一期
20	阜阳市	太和县	高小安置区二期（2018）	高小安置区二期

阜阳市各区县 2018 年预计 GDP 增速：

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	颍上县	9.70%	9.10%	9.50%	10.00%	9.43%
3	界首市	13.00%	11.20%	11.00%	10.00%	10.00%
4	阜南县	6.40%	7.00%	7.70%	8.50%	7.03%
5	临泉县	7.60%	8.40%	8.20%	9.00%	8.07%
6	太和县	14.40%	9.60%	10.10%	9.50%	9.50%
7	颍东区	5.70%	6.00%	7.50%	6.40%	6.40%
8	颍泉区	7.00%	8.70%	8.50%	8.63%	8.07%

2、出让产生的净现金流入

假设阜阳市 20 个棚户区改造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。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2018 年阜阳市本级及各区县 GDP 增速的 100%、90%、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，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第五年数据计算，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	地市	区县	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	阜阳市	市本级	阜阳经济技术开发区龙王片区棚改项目	103,430.85	99,188.49	95,085.09
2	阜阳市	市本级	阜阳经济技术开发区桥口社区棚改项目	139,001.97	133,337.15	127,857.87
3	阜阳市	市本级	阜阳经济技术开发区七里铺社区棚改项目	62,550.89	60,001.71	57,536.04
4	阜阳市	颍上县	颍上县尤岗社区（和顺锦街）、杨台社区（五福峪花园）、尤岗社区（甘馨香街）、尤岗社区（兰亭新街）、保丰社区（美丽花街）棚户区改造项目	388,743.12	372,212.70	356,247.32

5	阜阳市	界首市	福通、太和片区（植物园安置区二期）及森林公园安置区	548,131.01	523,475.05	499,707.50
6	阜阳市	阜南县	2018 年淮河社区棚户区改造项目	151,163.97	146,216.09	141,397.38
7	阜阳市	阜南县	2018 年淮河社区（倪庄片区）棚户区改造项目	77,720.84	75,176.99	72,699.55
8	阜阳市	阜南县	2018 年城北新区（孙寨）棚户区改造项目	332,477.26	321,581.08	310,969.43
9	阜阳市	阜南县	2018 年苗南河北岸（和谐佳苑）棚户区项目	152,244.11	147,260.55	142,407.13
10	阜阳市	阜南县	2018 年红旗社区棚户区改造项目	119,206.56	115,308.16	111,511.57
11	阜阳市	颍泉区	中市办事处（泉颖、新兴、工业园、西湖、十里铺社区）片区改造（祥源欧阳新村回购项目）	164,054.24	157,965.34	152,056.90
12	阜阳市	颍东区	颍东区 2018 年临颖片区及王楼片区棚户区改造项目	195,750.43	189,907.72	183,884.33
13	阜阳市	临泉县	临泉县桃园新村二期棚户区改造项目	255,983.58	246,502.86	237,303.21
14	阜阳市	临泉县	临泉县城东街道新华社区城建小区片区棚户区改造项目	118,345.11	113,965.26	109,715.26
15	阜阳市	临泉县	临泉县城东街道泉北片区棚户区（海棠苑）改造项目	109,428.71	105,378.86	101,449.04
16	阜阳市	太和县	城东片区城中村改造—富民家园三期	85,879.97	82,195.36	78,637.48
17	阜阳市	太和县	经济开发区城中村改造项目—友谊安置区二期	86,743.25	83,016.52	79,417.98
18	阜阳市	太和县	高铁新区城中村改造项目—富康佳苑	50,124.64	47,971.79	45,893.00
19	阜阳市	太和县	旧县片区城中村改造项目—八里安置区一期	63,799.41	61,049.24	58,393.70
20	阜阳市	太和县	高小安置区二期（2018）	89,543.03	85,683.16	81,956.06
合 计				3,294,322.95	3,167,394.08	3,044,125.84

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，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：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，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年阜阳市 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 1.78；按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.71；按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 1.65。

表 1-1:按 2018 年阜阳市 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	50,388.56	50,388.56	-	50,388.56	50,388.56
2020	-	53,268.56	53,268.56	-	53,268.56	53,268.56
2021	-	61,584.90	61,584.90	-	61,584.90	61,584.90
2022	-	61,584.90	61,584.90	-	61,584.90	61,584.90
2023	1,259,714.00	61,584.90	1,321,298.90	3,294,322.95	-	3,294,322.95
2024	72,000.00	11,196.34	83,196.34	-	-	-
2025	207,908.38	8,316.34	216,224.72	-	-	-
合计	1,539,622.38	307,924.50	1,847,546.88	3,294,322.95	226,826.92	3,521,149.87
本息覆盖倍数	1.78	-	-	-	-	-

表 2-1:按 2018 年阜阳市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速的情况下的利息保障倍数：

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	50,388.56	50,388.56	-	50,388.56	50,388.56
2020	-	53,268.56	53,268.56	-	53,268.56	53,268.56
2021	-	61,584.90	61,584.90	-	61,584.90	61,584.90
2022	-	61,584.90	61,584.90	-	61,584.90	61,584.90
2023	1,259,714.00	61,584.90	1,321,298.90	3,167,394.08	-	3,167,394.08
2024	72,000.00	11,196.34	83,196.34	-	-	-
2025	207,908.38	8,316.34	216,224.72	-	-	-
合计	1,539,622.38	307,924.50	1,847,546.88	3,167,394.08	226,826.92	3,394,221.00

本息覆盖倍数	1.71	-	-	-	-	-
--------	------	---	---	---	---	---

表 3-1: 按 2018 年阜阳市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的生长的情况下的利息保障倍数:

金额单位: 人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	50,388.56	50,388.56	-	50,388.56	50,388.56
2020	-	53,268.56	53,268.56	-	53,268.56	53,268.56
2021	-	61,584.90	61,584.90	-	61,584.90	61,584.90
2022	-	61,584.90	61,584.90	-	61,584.90	61,584.90
2023	1,259,714.00	61,584.90	1,321,298.90	3,044,125.84	-	3,044,125.84
2024	72,000.00	11,196.34	83,196.34	-	-	-
2025	207,908.38	8,316.34	216,224.72	-	-	-
合计	1,539,622.38	307,924.50	1,847,546.88	3,044,125.84	226,826.92	3,270,952.76
本息覆盖倍数	1.65	-	-	-	-	-

(三) 项目概况

1、阜阳市本级：阜阳经济技术开发区龙王片区棚改项目

该项目位于安徽省阜阳经济技术开发区龙王片区棚户区。项目法人为阜阳经济技术开发区有限责任公司。棚改项目的四至范围为：项目北至岳湖路，南至岱山湖路，西至经二路，东至南屏路。

本项目涉及的土地为国有建设用地。涉及征收房屋总建筑面积 233,000.00 平方米，涉及征收房屋户，均为住宅户，总安置户数 300 户。预计 2018 年 9 月开工，拟竣工时间为 2020 年 12 月。

2、阜阳市本级：阜阳经济技术开发区桥口社区棚改项目

该项目位于安徽省阜阳经济技术开发区桥口社区棚户区。项目法人为阜阳经济技术开发区有限责任公司。棚改项目的四至范围为：一道河路以北，东清路以东，永昌路以南，颍上路以西。

本项目涉及的土地为国有建设用地。涉及征收房屋总建筑面积 235,300.00 平

平方米，涉及征收房屋户，均为住宅户，总安置户数 500 户。预计 2018 年 11 月开工，拟竣工时间为 2019 年 6 月。

3、阜阳市本级：阜阳经济技术开发区七里铺社区棚改项目

该项目位于安徽省阜阳经济技术开发区七里铺社区棚户区。项目法人为阜阳经济技术开发区有限责任公司。棚改项目的四至范围为：北至阜阳供电公司办公区，南至二道河，西至阜阳供电公司家属院，东至颍上南路。

本项目涉及的土地为国有建设用地。涉及征收房屋总建筑面积 121,000.00 平方米，涉及征收房屋户，均为住宅户，总安置户数 400 户。预计 2018 年 9 月开工，拟竣工时间为 2020 年 12 月。

4、颍上县：颍上县尤岗社区（和顺锦街）、杨台社区（五福峪花园）、尤岗社区（甘馨香街）、尤岗社区（兰亭新街）、保丰社区（美丽花街）棚户区改造项目

该项目包括五个棚户区：尤岗社区（和顺锦街）棚户区、杨台社区（五福峪花园）棚户区、尤岗社区（甘馨香街）棚户区、尤岗社区（兰亭新街）棚户区、保丰社区（美丽花街）棚户区，根据棚户区总体规划和棚户区安置计划，上述五个安置区建成后主要用于棚改区域内及高铁新区腾空地块拆迁居民房屋实物安置，高铁新区腾空地块土地出让收入用于偿还棚户区改造专项债券。项目法人为颍上县房地产管理局。棚改项目的四至范围为：

③ 尤岗社区（和顺锦街）棚户区：颍上县管仲大道以北、解放路以东、顺河路以西、高铁以南；

④ 杨台社区（五福峪花园）棚户区：颍上县纬五路以北、颍利路以东、致远学校以西、高速公路以南；

⑤ 颍上县尤岗社区（甘馨香街）棚户区：位于管仲大道以南，尤岗路以北、甘罗路以东，荐贤路以西

⑥ 颍上县尤岗社区（兰亭新街）棚户区：位于管仲大道以南，新时代学校以北、二新北路以东，平安路以西；

⑦ 颍上县保丰社区（美丽花街）棚户区：位于管仲大道以南，尤岗路以北、四维路以东、三维路以西

本项目涉及的土地为国有建设用地。项目建设规划占地面积 231,917.68 平方米，涉及征收房屋户，均为住宅户，总安置户数 5100 套。该项目目前已开工，拟竣工时间为 2019 年 12 月。

5、界首市：福通、太和片区（植物园安置区二期）及森林公园安置区

该项目包括福通、太和片区（植物园安置区二期）和森林公园安置区两个片区，项目法人界首市城乡建设有限公司。棚改项目的四至范围为：

① 福通、太和片区（植物园安置区二期）：福通路以北，界临郟路以东，大桥南路以西，沙河坝以南；

② 森林公园安置区：复兴路以南，夏官庄路以东，铁路以北。

项目涉及的土地为国有建设用地及集体土地，涉及拆迁总户数 5207 户，征迁面积共 3420.2 亩，计划 2018 年 9 月开工，拟竣工时间为 2023 年。

6、阜南县：2018 年淮河社区棚户区改造项目

该项目位于安徽省阜阳市阜南县淮河社区棚户区。项目法人为阜阳市阜南县鹿城镇人民政府。棚改项目的四至范围为：洪河路以南，地城路以西，环南路以北。

本项目涉及的土地为国有建设用地。涉及征收房屋总建筑面积 131,190.00 平方米，涉及征收房屋户，均为住宅户，总安置户数 1196 户，建设安置房 1210 套。该项目于 2018 年 3 月开工建设，至 2020 年 2 月完工。

7、阜南县：2018 年淮河社区（倪庄片区）棚户区改造项目

该项目位于安徽省阜阳市阜南县淮河社区（倪庄片区）棚户区。项目法人为阜阳市阜南县鹿城镇人民政府。棚改项目的四至范围为：淮河路以南，地城路以西，环南路以北。

本项目涉及的土地为国有建设用地。涉及征收房屋总建筑面积 138,120.00 平方米，涉及征收房屋户，均为住宅户，总安置户数 1140 户，建设安置房 1140 套。该项目于 2018 年 6 月开工建设，至 2020 年 2 月完工。

8、阜南县：2018 年城北新区（孙寨）棚户区改造项目

该项目位于安徽省阜阳市阜南县城北新区（孙寨）棚户区。项目法人为阜南县田集镇人民政府。棚改项目的四至范围为：鹿城路以西，龙泉路以北，许堂路以东，奇泉路以南。

本项目涉及的土地为国有建设用地。涉及征收房屋总建筑面积 210,000.00 平方米，涉及征收房屋户，均为住宅户，总安置户数 1200 户，建设安置房 1884 套。该项目 2018 年 6 月开工建设，至 2020 年 2 月完工。

9、阜南县：2018 年苗南河北岸（和谐佳苑）棚户区项目

该项目位于安徽省阜阳市阜南县苗南河北岸（和谐佳苑）棚户区。项目法人为安徽阜南县经济开发区管委会。棚改项目的四至范围为：东至富陂大道，西至曹集路，北至陶子河路，南至环北路。

本项目涉及的土地为国有建设用地。涉及征收房屋总建筑面积 219,412.35 平方米，涉及征收房屋户，均为住宅户，总安置户数 1465 户，建设安置房 1868 套。该项目于 2018 年 7 月开工建设，计划 2019 年 9 月完工。

10、阜南县：2018 年红旗社区棚户区改造项目

该项目位于安徽省阜阳市阜南县红旗社区棚户区。项目法人为阜南县鹿城镇人民政府。棚改项目的四至范围为：淮河路以北，柴集路以西，谷河路以南，环西路以东。

本项目涉及的土地为国有建设用地。涉及征收房屋总建筑面积 175,790.00 平方米，涉及征收房屋户，均为住宅户，总安置户数 1568 户，建设安置房 1624 套。该项目于 2018 年 7 月开工建设，至 2020 年 2 月完工。

11、颍泉区：中市办事处（泉颖、新兴、工业园、西湖、十里铺社区）片区改造（祥源欧阳新村回购项目）

该项目位于安徽省阜阳市颍泉区西湖社区片区棚户区。项目法人为阜阳兴泉发展有限公司。棚改项目的四至范围为：

地块一位于颖柳路以南、锦绣路以西、源强路以东、兴泉路以北；

地块二位于兴泉路以南、锦绣路以西、北京西路以东、双河路以北；

地块三位于东坡路以南，太和路以西、前张路以东、颍林路以北。

本项目涉及的土地为集体土地。涉及征收房屋总建筑面积在 210,972.75 平方米，总征迁 700 户。计划 2018 年 8 月开始启动前期工作，至 2020 年 7 月完工。

12、颍东区：颍东区 2018 年临颖片区及王楼片区棚户区改造项目

该项目位于安徽省阜阳市颍东区棚户区。项目法人为颍东区住房保障局。棚改项目的四至范围为：

王楼片区拟改造的棚户区位于阜展路以南，王楼路以北，东兴路以西，众兴路以东。

临颖片区拟改造的棚户区位于赫桥沟以南、东兴路以东、济河以北、发展大道以西。

本项目涉及的土地为集体用地。王楼片区初步统计征迁 115 户，拆迁建筑总面积 54,000.00 平方米。临颖片区初步统计征迁 207 户，拆迁建筑总面积 153,000.00 平方米。2018 年 1 月开始实施，至 2020 年 12 月底全部工程结束。

13、临泉县：临泉县桃园新村二期棚户区改造项目

该项目位于安徽省阜阳市临泉县城关街道流鞍河水系治理片区。项目法人为临泉县房地产管理局。棚改项目的四至范围为：流鞍河以北、杜李路以南、x020 县道以东、马赵路以西。

本项目涉及的土地为集体用地。总征迁 1455 户，初步统计总拆迁面积 222,960.00 平方米。2018 年 8 月开始启动前期工作，至 2021 年 8 月完工。

14、临泉县：临泉县城东街道新华社区城建小区片区棚户区改造项目

该项目位于安徽省阜阳市临泉县城东街道新华社区城建小区片区棚户区。项目法人为临泉县房地产管理局。棚改项目的四至范围为：光明路东侧、港口路西侧、人民路南侧、颍阳路北侧。

本项目涉及的土地为国有建设用地。计划安排征迁 800 户，被征收房屋总面积 83,600.00 平方米。计划 2018 年 8 月开始启动前期工作，至 2019 年 8 月完工。

15、临泉县：临泉县城东街道泉北片区棚户区（海棠苑）改造项目

该项目位于安徽省阜阳市临泉县城东街道泉北片区棚户区。项目法人为临泉县房地产管理局。棚改项目的四至范围为：泉河北堤以北、于寨路以东、药厂路以南、界临河以西。

本项目涉及的土地为集体用地。总征迁 720 户，初步统计总拆迁面积 148,775.00 平方米。计划于 2018 年 8 月开始实施，于 2020 年 8 月完工。

16、太和县：城东片区城中村改造一富民家园三期

该项目位于安徽省阜阳市太和县城东片区城中村。项目法人为太和县重点工程建设管理局。棚改项目的四至范围为：解放路南侧、长征路西侧、镜湖路北侧、曙光路东侧。

本项目涉及的土地为国有建设用地。涉及征收房屋总建筑面积 100,197.60 平方米，涉及征收房屋户，均为住宅户，总安置户数 729 户。计划 2018 年 8 月开始启动工作，至 2020 年 7 月完工。

17、太和县：经济开发区城中村改造项目一友谊安置区二期

该项目位于安徽省阜阳市太和经济开发区城中村。项目法人为太和县重点工程建设管理局。棚改项目的四至范围为：平安路南侧、创业路西侧、祥和路北侧、长征路东侧

本项目涉及的土地为国有建设用地。涉及征收房屋总建筑面积 96,928.00 平方米，涉及征收房屋户，均为住宅户，总安置户数 800 户。计划 2018 年 8 月开始启动工作，至 2020 年 7 月完工。

18、太和县：高铁新区城中村改造项目一富康佳苑

该项目位于安徽省阜阳市太和县高铁新区城中村。项目法人为太和县重点工程建设管理局。棚改项目的四至范围为：太赵路南侧、富康路西侧、幸福东路北侧、规划支路东侧

本项目涉及的土地为国有建设用地。涉及征收房屋总建筑面积 59,853.04 平方米，涉及征收房屋户，均为住宅户，总安置户数 494 户。计划 2018 年 8 月开始启动工作，至 2020 年 7 月完工。

19、太和县：旧县片区城中村改造项目一八里安置区一期

该项目位于安徽省阜阳市太和县旧县片区域中村。项目法人为太和县重点工程建设管理局。棚改项目的四至范围为：北环路南侧、和畅路西侧、新阳路北侧、和顺路东侧。

本项目涉及的土地为国有建设用地。涉及征收房屋总建筑面积 121,160.00 平方米，涉及征收房屋户，均为住宅户，总安置户数 1000 户。计划 2018 年 8 月开始启动工作，至 2020 年 7 月完工。

20、太和县：高小安置区二期（2018）

该项目位于安徽省阜阳市太和县。项目法人为太和县重点工程建设管理局。棚改项目的四至范围为：站前路东侧、北站路西侧、凤凰路南侧、大通路北侧。

本项目涉及的土地为国有建设用地。涉及征收房屋总建筑面积 71,242.08 平方米，涉及征收房屋户，均为住宅户，总安置户数 588 户。计划 2018 年 8 月开始启动工作，至 2020 年 7 月完工。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

阜阳市 20 个棚户区改造项目，项目资金需求为 2,063,246.47 万元，项目资本金 523,624.09 万元，本次拟发行棚改专项债 1,259,714.00 万元，预计未来年度发行棚专项债 279,908.38 万元，明细如下：

序号	地市	区县	项目、地块名称	总投资额 (万元)	项目资本金 (万元)	本次拟发债 金额(万元)	预计未来拟 发债金额 (万元)	预计发债时 间	预计发债期 限
1	阜阳市	颍上县	颍上县尤岗社区（和顺锦街）、杨台社区（五福峪花园）、尤岗社区（甘馨香街）、尤岗社区（兰亭新街）、保丰社区（美丽花街）棚户区改造项目	291,475.00	58,298.00	186,177.00	47,000.00	2019 年	5 年
1-1	阜阳市	颍上县	尤岗社区（和顺锦街）棚户区改造项目	143,896.00	28,779.20	87,116.00	28,000.80	2019 年	5 年
1-2	阜阳市	颍上县	杨台社区（五福峪花园）棚户区改造项目	67,633.00	13,527.80	35,106.00	18,999.20	2019 年	5 年
1-3	阜阳市	颍上县	尤岗社区（甘馨香街）棚户区改造项目	34,323.00	6,865.00	27,458.00	-	-	-
1-4	阜阳市	颍上县	尤岗社区（兰亭新街）棚户区改造项目	35,777.00	7,156.00	28,621.00	-	-	-
1-5	阜阳市	颍上县	保丰社区（美丽花街）棚户区改造项目	9,846.00	1,970.00	7,876.00	-	-	-
1-6	阜阳市	颍上县	高铁片区地块	-	-	-	-	-	-
2	阜阳市	界首市	福通、太和片区（植物园安置区二期）及森林公园安置区	447,385.47	89,477.09	150,000.00	207,908.38	2020 年	5 年
2-1	阜阳市	界首市	福通、太和片区（植物园二期项目）棚户区改造项目	197,744.99	39,549.00	60,000.00	98,195.99	2020 年	5 年
2-1	阜阳市	界首市	森林公园安置区棚户区改造项目	249,640.48	49,928.09	90,000.00	109,712.39	2020 年	5 年
3	阜阳市	阜南县	2018 年淮河社区棚户区改造项目	86,390.00	20,390.00	66,000.00	-	-	-
4	阜阳市	阜南县	2018 年淮河社区（倪庄片区）棚户区改造项目	75,778.00	23,206.00	52,572.00	-	-	-
5	阜阳市	阜南县	2018 年城北新区（孙寨）棚户区改造项目	98,880.00	20,880.00	78,000.00	-	-	-
6	阜阳市	阜南县	2018 年苗南河北岸（和谐佳苑）棚户区项目	111,910.00	26,910.00	85,000.00	-	-	-
7	阜阳市	阜南县	2018 年红旗社区棚户区改造项目	106,976.00	28,976.00	78,000.00	-	-	-
8	阜阳市	市本级	阜阳经济技术开发区龙王片区棚改项目	50,000.00	10,000.00	40,000.00	-	-	-
9	阜阳市	市本级	阜阳经济技术开发区桥口社区棚改项目	100,000.00	20,000.00	80,000.00	-	-	-
10	阜阳市	市本级	阜阳经济技术开发区七里铺社区棚改项目	50,000.00	10,000.00	40,000.00	-	-	-
11	阜阳市	颍泉区	中市办事处（泉颖、新兴、工业园、西湖、十里铺社区）片区改造（祥源欧阳新村回迁项目）	92,675.00	20,178.00	72,497.00	-	-	-

12	阜阳市	颍东区	颍东区 2018 年临颖片区及王楼片区棚户区改造项目	85,000.00	17,404.00	67,596.00	-	-	-
12-1	阜阳市	颍东区	2018 年王楼片区（崔庄、胡庄）	26,556.00	5,437.00	21,119.00	-	-	-
12-2	阜阳市	颍东区	2018 年临颖片区（东三环东侧）	58,444.00	11,967.00	46,477.00	-	-	-
13	阜阳市	临泉县	临泉县桃园新村二期棚户区改造项目	90,403.00	18,403	72,000.00	-	-	-
14	阜阳市	临泉县	临泉县城东街道新华社区城建小区片区棚户区改造项目	58,722.00	11,850	46,872.00	-	-	-
15	阜阳市	临泉县	临泉县城东街道泉北片区棚户区（海棠苑）改造项目	43,772.00	8,772	10,000.00	25,000.00	2019 年	5 年
16	阜阳市	太和县	城东片区城中村改造—富民家园三期	55,300.00	25,300.00	30,000.00	-	-	-
17	阜阳市	太和县	经济开发区城中村改造项目—友谊安置区二期	76,990.00	36,990.00	40,000.00	-	-	-
18	阜阳市	太和县	高铁新区城中村改造项目—富康佳苑	38,633.00	18,633.00	20,000.00	-	-	-
19	阜阳市	太和县	旧县片区城中村改造项目—八里安置区一期	70,277.00	40,277.00	30,000.00	-	-	-
20	阜阳市	太和县	高小安置区二期（2018）	32,680.00	17,680.00	15,000.00	-	-	-

2、资金筹措

阜阳市棚改项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡

1、阜阳经济技术开发区龙王片区棚改项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年阜阳市本级 GDP 增速 9.00% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.15；按 2018 年阜阳市本级 GDP 增速 9.00% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.07；按 2018 年阜阳市本级 GDP 增速 9.00% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 1.98。

表 1-1，按照 2018 年阜阳市本级 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2020 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2021 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2022 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2023 年	40,000.00	1,600.00	41,600.00	103,430.85	-	103,430.85
合计	40,000.00	8,000.00	48,000.00	103,430.85	6,400.00	109,830.85
本息覆盖倍数	2.15	-	-	-	-	-

表 1-2，按照 2018 年阜阳市本级 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2020 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2021 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2022 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00

2023 年	40,000.00	1,600.00	41,600.00	99,188.49	-	99,188.49
合计	40,000.00	8,000.00	48,000.00	99,188.49	6,400.00	105,588.49
本息覆盖倍数	2.07	-	-	-	-	-

表 1-3，按照 2018 年阜阳市本级 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2020 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2021 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2022 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2023 年	40,000.00	1,600.00	41,600.00	95,085.09	-	95,085.09
合计	40,000.00	8,000.00	48,000.00	95,085.09	6,400.00	101,485.09
本息覆盖倍数	1.98	-	-	-	-	-

2、阜阳经济技术开发区桥口社区棚改项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年阜阳市本级 GDP 增速 9.00%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.45；按 2018 年阜阳市本级 GDP 增速 9.00%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.39；按 2018 年阜阳市本级 GDP 增速 9.00%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 1.33。

表 2-1，按照 2018 年阜阳市本级 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	3,200.00	3,200.00	-	3,200.00	3,200.00
2020 年	-	3,200.00	3,200.00	-	3,200.00	3,200.00
2021 年	-	3,200.00	3,200.00	-	3,200.00	3,200.00
2022 年	-	3,200.00	3,200.00	-	3,200.00	3,200.00
2023 年	80,000.00	3,200.00	83,200.00	139,001.97	-	139,001.97
合计	80,000.00	16,000.00	96,000.00	139,001.97	12,800.00	151,801.97

本息覆盖倍数	1.45	-	-	-	-	-
--------	------	---	---	---	---	---

表 2-2，按照 2018 年阜阳市本级 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	3,200.00	3,200.00	-	3,200.00	3,200.00
2020 年	-	3,200.00	3,200.00	-	3,200.00	3,200.00
2021 年	-	3,200.00	3,200.00	-	3,200.00	3,200.00
2022 年	-	3,200.00	3,200.00	-	3,200.00	3,200.00
2023 年	80,000.00	3,200.00	83,200.00	133,337.15	-	133,337.15
合计	80,000.00	16,000.00	96,000.00	133,337.15	12,800.00	146,137.15
本息覆盖倍数	1.39	-	-	-	-	-

表 2-3，按照 2018 年阜阳市本级 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	3,200.00	3,200.00	-	3,200.00	3,200.00
2020 年	-	3,200.00	3,200.00	-	3,200.00	3,200.00
2021 年	-	3,200.00	3,200.00	-	3,200.00	3,200.00
2022 年	-	3,200.00	3,200.00	-	3,200.00	3,200.00
2023 年	80,000.00	3,200.00	83,200.00	127,857.87	-	127,857.87
合计	80,000.00	16,000.00	96,000.00	127,857.87	12,800.00	140,657.87
本息覆盖倍数	1.33	-	-	-	-	-

3、阜阳经济技术开发区七里铺社区棚改项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年阜阳市本级 GDP 增速 9.00%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.30；按 2018 年阜阳市本级 GDP 增速 9.00%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.25；按 2018 年阜阳市本级 GDP 增速 9.00%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 1.20。

表 3-1，按照 2018 年阜阳市本级 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2020 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2021 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2022 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2023 年	40,000.00	1,600.00	41,600.00	62,550.89	-	62,550.89
合计	40,000.00	8,000.00	48,000.00	62,550.89	6,400.00	68,950.89
本息覆盖倍数	1.30	-	-	-	-	-

表 3-2，按照 2018 年阜阳市本级 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2020 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2021 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2022 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2023 年	40,000.00	1,600.00	41,600.00	60,001.71	-	60,001.71
合计	40,000.00	8,000.00	48,000.00	60,001.71	6,400.00	66,401.71
本息覆盖倍数	1.25	-	-	-	-	-

表 3-3，按照 2018 年阜阳市本级 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2020 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2021 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2022 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2023 年	40,000.00	1,600.00	41,600.00	57,536.04		57,536.04

合计	40,000.00	8,000.00	48,000.00	57,536.04	6,400.00	63,936.04
本息覆盖倍数	1.20	-	-	-	-	-

4、颍上县尤岗社区（和顺锦街）、杨台社区（五福峪花园）、尤岗社区（甘馨香街）、尤岗社区（兰亭新街）、保丰社区（美丽花街）棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年颍上县 GDP 增速 9.43% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.39；按 2018 年颍上县 GDP 增速 9.43% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.33；按 2018 年颍上县 GDP 增速 9.43% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 1.27。

表 4-1，按照 2018 年颍上县 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	7,447.08	7,447.08	-	7,447.08	7,447.08
2020 年	-	9,327.08	9,327.08	-	9,327.08	9,327.08
2021 年	-	9,327.08	9,327.08	-	9,327.08	9,327.08
2022 年	-	9,327.08	9,327.08	-	9,327.08	9,327.08
2023 年	186,177.00	9,327.08	195,504.08	388,743.12	-	388,743.12
2024 年	47,000.00	1,880.00	48,880.00	-	-	-
合计	233,177.00	46,635.40	279,812.40	388,743.12	35,428.32	424,171.44
本息覆盖倍数	1.39	-	-	-	-	-

表 4-2，按照 2018 年颍上县 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	7,447.08	7,447.08	-	7,447.08	7,447.08
2020 年	-	9,327.08	9,327.08	-	9,327.08	9,327.08
2021 年	-	9,327.08	9,327.08	-	9,327.08	9,327.08
2022 年	-	9,327.08	9,327.08	-	9,327.08	9,327.08

2023 年	186,177.00	9,327.08	195,504.08	372,212.70	-	372,212.70
2024 年	47,000.00	1,880.00	48,880.00	-	-	-
合计	233,177.00	46,635.40	279,812.40	372,212.70	35,428.32	407,641.02
本息覆盖倍数	1.33	-	-	-	-	-

表 4-3，按照 2018 年颍上县 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	7,447.08	7,447.08	-	7,447.08	7,447.08
2020 年	-	9,327.08	9,327.08	-	9,327.08	9,327.08
2021 年	-	9,327.08	9,327.08	-	9,327.08	9,327.08
2022 年	-	9,327.08	9,327.08	-	9,327.08	9,327.08
2023 年	186,177.00	9,327.08	195,504.08	356,247.32	-	356,247.32
2024 年	47,000.00	1,880.00	48,880.00	-	-	-
合计	233,177.00	46,635.40	279,812.40	356,247.32	35,428.32	391,675.64
本息覆盖倍数	1.27	-	-	-	-	-

5、福通、太和片区（植物园安置区二期）及森林公园安置区资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年界首市 GDP 增速 10.00%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.28；按 2018 年界首市 GDP 增速 10.00%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.22；按 2018 年界首市 GDP 增速 10.00%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 1.16。

表 5-1，按照 2018 年界首市 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	6,000.00	6,000.00	-	6,000.00	6,000.00
2020 年	-	6,000.00	6,000.00	-	6,000.00	6,000.00
2021 年	-	14,316.34	14,316.34	-	14,316.34	14,316.34
2022 年	-	14,316.34	14,316.34	-	14,316.34	14,316.34
2023 年	150,000.00	14,316.34	164,316.34	548,131.01	-	548,131.01

2024 年	-	8,316.34	8,316.34	-	-	-
2025 年	207,908.38	8,316.34	216,224.72	-	-	-
合计	357,908.38	71,581.70	429,490.08	548,131.01	40,632.68	588,763.69
本息覆盖倍数	1.28	-	-	-	-	-

表 5-2, 按照 2018 年界首市 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:

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	6,000.00	6,000.00	-	6,000.00	6,000.00
2020 年	-	6,000.00	6,000.00	-	6,000.00	6,000.00
2021 年	-	14,316.34	14,316.34	-	14,316.34	14,316.34
2022 年	-	14,316.34	14,316.34	-	14,316.34	14,316.34
2023 年	150,000.00	14,316.34	164,316.34	523,475.05	-	523,475.05
2024 年	-	8,316.34	8,316.34	-	-	-
2025 年	207,908.38	8,316.34	216,224.72	-	-	-
合计	357,908.38	71,581.70	429,490.08	523,475.05	40,632.68	564,107.74
本息覆盖倍数	1.22	-	-	-	-	-

表 5-3, 按照 2018 年界首市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数:

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	6,000.00	6,000.00	-	6,000.00	6,000.00
2020 年	-	6,000.00	6,000.00	-	6,000.00	6,000.00
2021 年	-	14,316.34	14,316.34	-	14,316.34	14,316.34
2022 年	-	14,316.34	14,316.34	-	14,316.34	14,316.34
2023 年	150,000.00	14,316.34	164,316.34	499,707.50	-	499,707.50
2024 年	-	8,316.34	8,316.34	-	-	-
2025 年	207,908.38	8,316.34	216,224.72	-	-	-
合计	357,908.38	71,581.70	429,490.08	499,707.50	40,632.68	540,340.18
本息覆盖倍数	1.16	-	-	-	-	-

6、2018 年淮河社区棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发

债总体覆盖情况：按 2018 年阜南县 GDP 增速 7.03%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.91；按 2018 年阜南县 GDP 增速 7.03%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.85；按 2018 年阜南县 GDP 增速 7.03%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 1.79。

表 6-1，按照 2018 年阜南县 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	2,640.00	2,640.00	-	2,640.00	2,640.00
2020 年	-	2,640.00	2,640.00	-	2,640.00	2,640.00
2021 年	-	2,640.00	2,640.00	-	2,640.00	2,640.00
2022 年	-	2,640.00	2,640.00	-	2,640.00	2,640.00
2023 年	66,000.00	2,640.00	68,640.00	151,163.97	-	151,163.97
合计	66,000.00	13,200.00	79,200.00	151,163.97	10,560.00	161,723.97
本息覆盖倍数	1.91	-	-	-	-	-

表 6-2，按照 2018 年阜南县 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	2,640.00	2,640.00	-	2,640.00	2,640.00
2020 年	-	2,640.00	2,640.00	-	2,640.00	2,640.00
2021 年	-	2,640.00	2,640.00	-	2,640.00	2,640.00
2022 年	-	2,640.00	2,640.00	-	2,640.00	2,640.00
2023 年	66,000.00	2,640.00	68,640.00	146,216.09	-	146,216.09
合计	66,000.00	13,200.00	79,200.00	146,216.09	10,560.00	156,776.09
本息覆盖倍数	1.85	-	-	-	-	-

表 6-3，按照 2018 年阜南县 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计

2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	2,640.00	2,640.00	-	2,640.00	2,640.00
2020 年	-	2,640.00	2,640.00	-	2,640.00	2,640.00
2021 年	-	2,640.00	2,640.00	-	2,640.00	2,640.00
2022 年	-	2,640.00	2,640.00	-	2,640.00	2,640.00
2023 年	66,000.00	2,640.00	68,640.00	141,397.38	-	141,397.38
合计	66,000.00	13,200.00	79,200.00	141,397.38	10,560.00	151,957.38
本息覆盖倍数	1.79	-	-	-	-	-

7、2018 年淮河社区（倪庄片区）棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年阜南县 GDP 增速 7.03% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.23；按 2018 年阜南县 GDP 增速 7.03% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.19；按 2018 年阜南县 GDP 增速 7.03% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 1.15。

表 7-1，按照 2018 年阜南县 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	2,102.88	2,102.88	-	2,102.88	2,102.88
2020 年	-	2,102.88	2,102.88	-	2,102.88	2,102.88
2021 年	-	2,102.88	2,102.88	-	2,102.88	2,102.88
2022 年	-	2,102.88	2,102.88	-	2,102.88	2,102.88
2023 年	52,572.00	2,102.88	54,674.88	77,720.84	-	77,720.84
合计	52,572.00	10,514.40	63,086.40	77,720.84	8,411.52	86,132.36
本息覆盖倍数	1.23	-	-	-	-	-

表 7-2，按照 2018 年阜南县 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	2,102.88	2,102.88	-	2,102.88	2,102.88
2020 年	-	2,102.88	2,102.88	-	2,102.88	2,102.88

2021 年	-	2,102.88	2,102.88	-	2,102.88	2,102.88
2022 年	-	2,102.88	2,102.88	-	2,102.88	2,102.88
2023 年	52,572.00	2,102.88	54,674.88	75,176.99	-	75,176.99
合计	52,572.00	10,514.40	63,086.40	75,176.99	8,411.52	83,588.51
本息覆盖倍数	1.19	-	-	-	-	-

表 7-3，按照 2018 年阜南县 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	2,102.88	2,102.88	-	2,102.88	2,102.88
2020 年	-	2,102.88	2,102.88	-	2,102.88	2,102.88
2021 年	-	2,102.88	2,102.88	-	2,102.88	2,102.88
2022 年	-	2,102.88	2,102.88	-	2,102.88	2,102.88
2023 年	52,572.00	2,102.88	54,674.88	72,699.55	-	72,699.55
合计	52,572.00	10,514.40	63,086.40	72,699.55	8,411.52	81,111.07
本息覆盖倍数	1.15	-	-	-	-	-

8、2018 年城北新区（孙寨）棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年阜南县 GDP 增速 7.03%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.55；按 2018 年阜南县 GDP 增速 7.03%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.44；按 2018 年阜南县 GDP 增速 7.03%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 3.32。

表 8-1，按照 2018 年阜南县 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	3,120.00	3,120.00	-	3,120.00	3,120.00
2020 年	-	3,120.00	3,120.00	-	3,120.00	3,120.00
2021 年	-	3,120.00	3,120.00	-	3,120.00	3,120.00
2022 年	-	3,120.00	3,120.00	-	3,120.00	3,120.00
2023 年	78,000.00	3,120.00	81,120.00	332,477.26	-	332,477.26

合计	78,000.00	15,600.00	93,600.00	332,477.26	12,480.00	344,957.26
本息覆盖倍数	3.55	-	-	-	-	-

表 8-2, 按照 2018 年阜南县 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:

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	3,120.00	3,120.00	-	3,120.00	3,120.00
2020 年	-	3,120.00	3,120.00	-	3,120.00	3,120.00
2021 年	-	3,120.00	3,120.00	-	3,120.00	3,120.00
2022 年	-	3,120.00	3,120.00	-	3,120.00	3,120.00
2023 年	78,000.00	3,120.00	81,120.00	321,581.08	-	321,581.08
合计	78,000.00	15,600.00	93,600.00	321,581.08	12,480.00	334,061.08
本息覆盖倍数	3.44	-	-	-	-	-

表 8-3, 按照 2018 年阜南县 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:

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	3,120.00	3,120.00	-	3,120.00	3,120.00
2020 年	-	3,120.00	3,120.00	-	3,120.00	3,120.00
2021 年	-	3,120.00	3,120.00	-	3,120.00	3,120.00
2022 年	-	3,120.00	3,120.00	-	3,120.00	3,120.00
2023 年	78,000.00	3,120.00	81,120.00	310,969.43	-	310,969.43
合计	78,000.00	15,600.00	93,600.00	310,969.43	12,480.00	323,449.43
本息覆盖倍数	3.32	-	-	-	-	-

9、2018 年苗南河北岸（和谐佳苑）棚户区项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年阜南县 GDP 增速 7.03%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.49；按 2018 年阜南县 GDP 增速 7.03%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.44；按 2018 年阜南县 GDP 增速 7.03%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 1.40。

表 9-1, 按照 2018 年阜南县 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	3,400.00	3,400.00	-	3,400.00	3,400.00
2020 年	-	3,400.00	3,400.00	-	3,400.00	3,400.00
2021 年	-	3,400.00	3,400.00	-	3,400.00	3,400.00
2022 年	-	3,400.00	3,400.00	-	3,400.00	3,400.00
2023 年	85,000.00	3,400.00	88,400.00	152,244.11	-	152,244.11
合计	85,000.00	17,000.00	102,000.00	152,244.11	13,600.00	165,844.11
本息覆盖倍数	1.49	-	-	-	-	-

表 9-2，按照 2018 年阜南县 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	3,400.00	3,400.00	-	3,400.00	3,400.00
2020 年	-	3,400.00	3,400.00	-	3,400.00	3,400.00
2021 年	-	3,400.00	3,400.00	-	3,400.00	3,400.00
2022 年	-	3,400.00	3,400.00	-	3,400.00	3,400.00
2023 年	85,000.00	3,400.00	88,400.00	147,260.55	-	147,260.55
合计	85,000.00	17,000.00	102,000.00	147,260.55	13,600.00	160,860.55
本息覆盖倍数	1.44	-	-	-	-	-

表 4-3，按照 2018 年阜南县 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	3,400.00	3,400.00	-	3,400.00	3,400.00
2020 年	-	3,400.00	3,400.00	-	3,400.00	3,400.00
2021 年	-	3,400.00	3,400.00	-	3,400.00	3,400.00
2022 年	-	3,400.00	3,400.00	-	3,400.00	3,400.00
2023 年	85,000.00	3,400.00	88,400.00	142,407.13	-	142,407.13
合计	85,000.00	17,000.00	102,000.00	142,407.13	13,600.00	156,007.13
本息覆盖倍数	1.40	-	-	-	-	-

10、2018 年红旗社区棚户区改造项目平衡方案

按自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年阜南县 GDP 增速 7.03% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.27；按 2018 年阜南县 GDP 增速 7.03% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.23；按 2018 年阜南县 GDP 增速 7.03% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 1.19。

表 10-1，按照 2018 年阜南县 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	3,120.00	3,120.00	-	3,120.00	3,120.00
2020 年	-	3,120.00	3,120.00	-	3,120.00	3,120.00
2021 年	-	3,120.00	3,120.00	-	3,120.00	3,120.00
2022 年	-	3,120.00	3,120.00	-	3,120.00	3,120.00
2023 年	78,000.00	3,120.00	81,120.00	119,206.56	-	119,206.56
合计	78,000.00	15,600.00	93,600.00	119,206.56	12,480.00	131,686.56
本息覆盖倍数	1.27	-	-	-	-	-

表 10-2，按照 2018 年阜南县 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	3,120.00	3,120.00	-	3,120.00	3,120.00
2020 年	-	3,120.00	3,120.00	-	3,120.00	3,120.00
2021 年	-	3,120.00	3,120.00	-	3,120.00	3,120.00
2022 年	-	3,120.00	3,120.00	-	3,120.00	3,120.00
2023 年	78,000.00	3,120.00	81,120.00	115,308.16	-	115,308.16
合计	78,000.00	15,600.00	93,600.00	115,308.16	12,480.00	127,788.16
本息覆盖倍数	1.23	-	-	-	-	-

表 10-3，按照 2018 年阜南县 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	3,120.00	3,120.00	-	3,120.00	3,120.00
2020 年	-	3,120.00	3,120.00	-	3,120.00	3,120.00
2021 年	-	3,120.00	3,120.00	-	3,120.00	3,120.00
2022 年	-	3,120.00	3,120.00	-	3,120.00	3,120.00
2023 年	78,000.00	3,120.00	81,120.00	111,511.57	-	111,511.57
合计	78,000.00	15,600.00	93,600.00	111,511.57	12,480.00	123,991.57
本息覆盖倍数	1.19	-	-	-	-	-

11、中市办事处（泉颖、新兴、工业园、西湖、十里铺社区）片区改造（祥源欧阳新村回购项目）项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年颍泉区 GDP 增速 8.07% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.89；按 2018 年颍泉区 GDP 增速 8.07% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.82；按 2018 年颍泉区 GDP 增速 8.07% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.75。

表 11-1，按照 2018 年颍泉区 GDP 增速 8.07% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	2,899.88	2,899.88	-	2,899.88	2,899.88
2020 年	-	2,899.88	2,899.88	-	2,899.88	2,899.88
2021 年	-	2,899.88	2,899.88	-	2,899.88	2,899.88
2022 年	-	2,899.88	2,899.88	-	2,899.88	2,899.88
2023 年	72,497.00	2,899.88	75,396.88	164,054.24	-	164,054.24
合计	72,497.00	14,499.40	86,996.40	164,054.24	11,599.52	175,653.76
本息覆盖倍数	1.89	-	-	-	-	-

表 11-2，按照 2018 年颍泉区 GDP 增速 8.07% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关	项目建设	小计

				收益	本金	
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	2,899.88	2,899.88	-	2,899.88	2,899.88
2020 年	-	2,899.88	2,899.88	-	2,899.88	2,899.88
2021 年	-	2,899.88	2,899.88	-	2,899.88	2,899.88
2022 年	-	2,899.88	2,899.88	-	2,899.88	2,899.88
2023 年	72,497.00	2,899.88	75,396.88	157,965.34	-	157,965.34
合计	72,497.00	14,499.40	86,996.40	157,965.34	11,599.52	169,564.86
本息覆盖倍数	1.82	-	-	-	-	-

表 11-3，按照 2018 年颍泉区 GDP 增速 8.07%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	2,899.88	2,899.88	-	2,899.88	2,899.88
2020 年	-	2,899.88	2,899.88	-	2,899.88	2,899.88
2021 年	-	2,899.88	2,899.88	-	2,899.88	2,899.88
2022 年	-	2,899.88	2,899.88	-	2,899.88	2,899.88
2023 年	72,497.00	2,899.88	75,396.88	152,056.90		152,056.90
合计	72,497.00	14,499.40	86,996.40	152,056.90	11,599.52	163,656.42
本息覆盖倍数	1.75	-	-	-	-	-

12、颍东区 2018 年临颍片区及王楼片区棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年颍东区 GDP 增速 6.4%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.41；按 2018 年颍东区 GDP 增速 6.4%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.34；按 2018 年颍东区 GDP 增速 6.4%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.27。

表 12-1，按照 2018 年颍东区 GDP 增速 6.4%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	2,703.84	2,703.84	-	2,703.84	2,703.84

2020 年	-	2,703.84	2,703.84	-	2,703.84	2,703.84
2021 年	-	2,703.84	2,703.84	-	2,703.84	2,703.84
2022 年	-	2,703.84	2,703.84	-	2,703.84	2,703.84
2023 年	67,596.00	2,703.84	70,299.84	195,750.43	-	195,750.43
合计	67,596.00	13,519.20	81,115.20	195,750.43	10,815.36	206,565.79
本息覆盖倍数	2.41	-	-	-	-	-

表 12-2，按照 2018 年颍东区 GDP 增速 6.4%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	2,703.84	2,703.84	-	2,703.84	2,703.84
2020 年	-	2,703.84	2,703.84	-	2,703.84	2,703.84
2021 年	-	2,703.84	2,703.84	-	2,703.84	2,703.84
2022 年	-	2,703.84	2,703.84	-	2,703.84	2,703.84
2023 年	67,596.00	2,703.84	70,299.84	189,907.72		189,907.72
合计	67,596.00	13,519.20	81,115.20	189,907.72	10,815.36	200,723.08
本息覆盖倍数	2.34	-	-	-	-	-

表 12-3，按照 2018 年颍东区 GDP 增速 6.4%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	2,703.84	2,703.84	-	2,703.84	2,703.84
2020 年	-	2,703.84	2,703.84	-	2,703.84	2,703.84
2021 年	-	2,703.84	2,703.84	-	2,703.84	2,703.84
2022 年	-	2,703.84	2,703.84	-	2,703.84	2,703.84
2023 年	67,596.00	2,703.84	70,299.84	183,884.33	-	183,884.33
合计	67,596.00	13,519.20	81,115.20	183,884.33	10,815.36	194,699.69
本息覆盖倍数	2.27	-	-	-	-	-

13、临泉县桃园新村二期棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年临泉县 GDP 增速 8.07%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.96；按 2018 年临泉县 GDP 增速 8.07%的 90%

比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.85；按 2018 年临泉县 GDP 增速 8.07%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.75。

表 13-1，按照 2018 年临泉县 GDP 增速 8.07%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	2,880.00	2,880.00	-	2,880.00	2,880.00
2020 年	-	2,880.00	2,880.00	-	2,880.00	2,880.00
2021 年	-	2,880.00	2,880.00	-	2,880.00	2,880.00
2022 年	-	2,880.00	2,880.00	-	2,880.00	2,880.00
2023 年	72,000.00	2,880.00	74,880.00	255,983.58	-	255,983.58
合计	72,000.00	14,400.00	86,400.00	255,983.58	11,520.00	267,503.58
本息覆盖倍数	2.96	-	-	-	-	-

表 13-2，按照 2018 年临泉县 GDP 增速 8.07%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	2,880.00	2,880.00	-	2,880.00	2,880.00
2020 年	-	2,880.00	2,880.00	-	2,880.00	2,880.00
2021 年	-	2,880.00	2,880.00	-	2,880.00	2,880.00
2022 年	-	2,880.00	2,880.00	-	2,880.00	2,880.00
2023 年	72,000.00	2,880.00	74,880.00	246,502.86	-	246,502.86
合计	72,000.00	14,400.00	86,400.00	246,502.86	11,520.00	258,022.86
本息覆盖倍数	2.85	-	-	-	-	-

表 13-3，按照 2018 年临泉县 GDP 增速 8.07%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	2,880.00	2,880.00	-	2,880.00	2,880.00
2020 年	-	2,880.00	2,880.00	-	2,880.00	2,880.00

2021 年	-	2,880.00	2,880.00	-	2,880.00	2,880.00
2022 年	-	2,880.00	2,880.00	-	2,880.00	2,880.00
2023 年	72,000.00	2,880.00	74,880.00	237,303.21	-	237,303.21
合计	72,000.00	14,400.00	86,400.00	237,303.21	11,520.00	248,823.21
本息覆盖倍数	2.75	-	-	-	-	-

14、临泉县城东街道新华社区城建小区片区棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年临泉县 GDP 增速 8.07% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.10；按 2018 年临泉县 GDP 增速 8.07% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.03；按 2018 年临泉县 GDP 增速 8.07% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.95。

表 14-1，按照 2018 年临泉县 GDP 增速 8.07% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,874.88	1,874.88	-	1,874.88	1,874.88
2020 年	-	1,874.88	1,874.88	-	1,874.88	1,874.88
2021 年	-	1,874.88	1,874.88	-	1,874.88	1,874.88
2022 年	-	1,874.88	1,874.88	-	1,874.88	1,874.88
2023 年	46,872.00	1,874.88	48,746.88	118,345.11	-	118,345.11
合计	46,872.00	9,374.40	56,246.40	118,345.11	7,499.52	125,844.63
本息覆盖倍数	2.10	-	-	-	-	-

表 14-2，按照 2018 年临泉县 GDP 增速 8.07% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,874.88	1,874.88	-	1,874.88	1,874.88
2020 年	-	1,874.88	1,874.88	-	1,874.88	1,874.88
2021 年	-	1,874.88	1,874.88	-	1,874.88	1,874.88
2022 年	-	1,874.88	1,874.88	-	1,874.88	1,874.88
2023 年	46,872.00	1,874.88	48,746.88	113,965.26	-	113,965.26

合计	46,872.00	9,374.40	56,246.40	113,965.26	7,499.52	121,464.78
本息覆盖倍数	2.03	-	-	-	-	-

表 14-3，按照 2018 年临泉县 GDP 增速 8.07% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,874.88	1,874.88	-	1,874.88	1,874.88
2020 年	-	1,874.88	1,874.88	-	1,874.88	1,874.88
2021 年	-	1,874.88	1,874.88	-	1,874.88	1,874.88
2022 年	-	1,874.88	1,874.88	-	1,874.88	1,874.88
2023 年	46,872.00	1,874.88	48,746.88	109,715.26	-	109,715.26
合计	46,872.00	9,374.40	56,246.40	109,715.26	7,499.52	117,214.78
本息覆盖倍数	1.95	-	-	-	-	-

15、临泉县城东街道泉北片区棚户区（海棠苑）改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年临泉县 GDP 增速 8.07% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.61；按 2018 年临泉县 GDP 增速 8.07% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.51；按 2018 年临泉县 GDP 增速 8.07% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.42。

表 15-1，按照 2018 年临泉县 GDP 增速 8.07% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	400.00	400.00	-	400.00	400.00
2020 年	-	1,400.00	1,400.00	-	1,400.00	1,400.00
2021 年	-	1,400.00	1,400.00	-	1,400.00	1,400.00
2022 年	-	1,400.00	1,400.00	-	1,400.00	1,400.00
2023 年	10,000.00	1,400.00	11,400.00	109,428.71	-	109,428.71
2024 年	25,000.00	1,000.00	26,000.00	-	-	-
合计	35,000.00	7,000.00	42,000.00	109,428.71	4,600.00	114,028.71
本息覆盖倍数	2.61	-	-	-	-	-

表 15-2，按照 2018 年临泉县 GDP 增速 8.07%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	400.00	400.00	-	400.00	400.00
2020 年	-	1,400.00	1,400.00	-	1,400.00	1,400.00
2021 年	-	1,400.00	1,400.00	-	1,400.00	1,400.00
2022 年	-	1,400.00	1,400.00	-	1,400.00	1,400.00
2023 年	10,000.00	1,400.00	11,400.00	105,378.86	-	105,378.86
2024 年	25,000.00	1,000.00	26,000.00	-	-	-
合计	35,000.00	7,000.00	42,000.00	105,378.86	4,600.00	109,978.86
本息覆盖倍数	2.51	-	-	-	-	-

表 15-3，按照 2018 年临泉县 GDP 增速 8.07%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	400.00	400.00	-	400.00	400.00
2020 年	-	1,400.00	1,400.00	-	1,400.00	1,400.00
2021 年	-	1,400.00	1,400.00	-	1,400.00	1,400.00
2022 年	-	1,400.00	1,400.00	-	1,400.00	1,400.00
2023 年	10,000.00	1,400.00	11,400.00	101,449.04	-	101,449.04
2024 年	25,000.00	1,000.00	26,000.00	-	-	-
合计	35,000.00	7,000.00	42,000.00	101,449.04	4,600.00	106,049.04
本息覆盖倍数	2.42	-	-	-	-	-

16、城东片区城中村改造—富民家园三期资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年太和县 GDP 增速 9.50%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.39；按 2018 年太和县 GDP 增速 9.50%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.28；按 2018 年太和县 GDP 增速 9.50%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.18。

表 16-1，按照 2018 年太和县 GDP 增速 9.50%的 100%比例计算土地价格增长

的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2020 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2021 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2022 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2023 年	30,000.00	1,200.00	31,200.00	85,879.97	-	85,879.97
合计	30,000.00	6,000.00	36,000.00	85,879.97	4,800.00	90,679.97
本息覆盖倍数	2.39	-	-	-	-	-

表 16-2，按照 2018 年太和县 GDP 增速 9.50%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2020 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2021 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2022 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2023 年	30,000.00	1,200.00	31,200.00	82,195.36	-	82,195.36
合计	30,000.00	6,000.00	36,000.00	82,195.36	4,800.00	86,995.36
本息覆盖倍数	2.28	-	-	-	-	-

表 16-3，按照 2018 年太和县 GDP 增速 9.50%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2020 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2021 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2022 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2023 年	30,000.00	1,200.00	31,200.00	78,637.48	-	78,637.48
合计	30,000.00	6,000.00	36,000.00	78,637.48	4,800.00	83,437.48
本息覆盖倍数	2.18	-	-	-	-	-

17、经济开发区城中村改造项目一友谊安置区二期资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年太和县 GDP 增速 9.50%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.81；按 2018 年太和县 GDP 增速 9.50%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.73；按 2018 年太和县 GDP 增速 9.50%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.65。

表 17-1，按照 2018 年太和县 GDP 增速 9.50%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2020 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2021 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2022 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2023 年	40,000.00	1,600.00	41,600.00	86,743.25	-	86,743.25
合计	40,000.00	8,000.00	48,000.00	86,743.25	6,400.00	93,143.25
本息覆盖倍数	1.81	-	-	-	-	-

表 17-2，按照 2018 年太和县 GDP 增速 9.50%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2020 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2021 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2022 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2023 年	40,000.00	1,600.00	41,600.00	83,016.52	-	83,016.52
合计	40,000.00	8,000.00	48,000.00	83,016.52	6,400.00	89,416.52
本息覆盖倍数	1.73	-	-	-	-	-

表 17-3，按照 2018 年太和县 GDP 增速 9.50%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2020 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2021 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2022 年	-	1,600.00	1,600.00	-	1,600.00	1,600.00
2023 年	40,000.00	1,600.00	41,600.00	79,417.98	-	79,417.98
合计	40,000.00	8,000.00	48,000.00	79,417.98	6,400.00	85,817.98
本息覆盖倍数	1.65	-	-	-	-	-

18、高铁新区城中村改造项目—富康佳苑资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年太和县 GDP 增速 9.50% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.09；按 2018 年太和县 GDP 增速 9.50% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.00；按 2018 年太和县 GDP 增速 9.50% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.91。

表 18-1，按照 2018 年太和县 GDP 增速 9.50% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	800.00	800.00	-	800.00	800.00
2020 年	-	800.00	800.00	-	800.00	800.00
2021 年	-	800.00	800.00	-	800.00	800.00
2022 年	-	800.00	800.00	-	800.00	800.00
2023 年	20,000.00	800.00	20,800.00	50,124.64	-	50,124.64
合计	20,000.00	4,000.00	24,000.00	50,124.64	3,200.00	53,324.64
本息覆盖倍数	2.09	-	-	-	-	-

表 18-2，按照 2018 年太和县 GDP 增速 9.50% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计

2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	800.00	800.00	-	800.00	800.00
2020 年	-	800.00	800.00	-	800.00	800.00
2021 年	-	800.00	800.00	-	800.00	800.00
2022 年	-	800.00	800.00	-	800.00	800.00
2023 年	20,000.00	800.00	20,800.00	47,971.79	-	47,971.79
合计	20,000.00	4,000.00	24,000.00	47,971.79	3,200.00	51,171.79
本息覆盖倍数	2.00	-	-	-	-	-

表 18-3，按照 2018 年太和县 GDP 增速 9.50% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	800.00	800.00	-	800.00	800.00
2020 年	-	800.00	800.00	-	800.00	800.00
2021 年	-	800.00	800.00	-	800.00	800.00
2022 年	-	800.00	800.00	-	800.00	800.00
2023 年	20,000.00	800.00	20,800.00	45,893.00		45,893.00
合计	20,000.00	4,000.00	24,000.00	45,893.00	3,200.00	49,093.00
本息覆盖倍数	1.91	-	-	-	-	-

19、旧县片区城中村改造项目一八里安置区一期资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年太和县 GDP 增速 9.50% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.77；按 2018 年太和县 GDP 增速 9.50% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.70；按 2018 年太和县 GDP 增速 9.50% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.62。

表 19-1，按照 2018 年太和县 GDP 增速 9.50% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2020 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00

2021 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2022 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2023 年	30,000.00	1,200.00	31,200.00	63,799.41	-	63,799.41
合计	30,000.00	6,000.00	36,000.00	63,799.41	4,800.00	68,599.41
本息覆盖倍数	1.77	-	-	-	-	-

表 19-2，按照 2018 年太和县 GDP 增速 9.50% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2020 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2021 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2022 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2023 年	30,000.00	1,200.00	31,200.00	61,049.24	-	61,049.24
合计	30,000.00	6,000.00	36,000.00	61,049.24	4,800.00	65,849.24
本息覆盖倍数	1.70	-	-	-	-	-

表 19-3，按照 2018 年太和县 GDP 增速 9.50% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2020 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2021 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2022 年	-	1,200.00	1,200.00	-	1,200.00	1,200.00
2023 年	30,000.00	1,200.00	31,200.00	58,393.70	-	58,393.70
合计	30,000.00	6,000.00	36,000.00	58,393.70	4,800.00	63,193.70
本息覆盖倍数	1.62	-	-	-	-	-

20、高小安置区二期（2018）项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年太和县 GDP 增速 9.50% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 4.97；按 2018 年太和县 GDP 增速 9.50% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 4.76；按 2018 年太和县 GDP

增速 9.50%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 4.55。

表 20-1，按照 2018 年太和县 GDP 增速 9.50%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	600.00	600.00	-	600.00	600.00
2020 年	-	600.00	600.00	-	600.00	600.00
2021 年	-	600.00	600.00	-	600.00	600.00
2022 年	-	600.00	600.00	-	600.00	600.00
2023 年	15,000.00	600.00	15,600.00	89,543.03	-	89,543.03
合计	15,000.00	3,000.00	18,000.00	89,543.03	2,400.00	91,943.03
本息覆盖倍数	4.97	-	-	-	-	-

表 20-2，按照 2018 年太和县 GDP 增速 9.50%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	600.00	600.00	-	600.00	600.00
2020 年	-	600.00	600.00	-	600.00	600.00
2021 年	-	600.00	600.00	-	600.00	600.00
2022 年	-	600.00	600.00	-	600.00	600.00
2023 年	15,000.00	600.00	15,600.00	85,683.16	-	85,683.16
合计	15,000.00	3,000.00	18,000.00	85,683.16	2,400.00	88,083.16
本息覆盖倍数	4.76	-	-	-	-	-

表 20-3，按照 2018 年太和县 GDP 增速 9.50%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	600.00	600.00	-	600.00	600.00
2020 年	-	600.00	600.00	-	600.00	600.00
2021 年	-	600.00	600.00	-	600.00	600.00

2022 年	-	600.00	600.00	-	600.00	600.00
2023 年	15,000.00	600.00	15,600.00	81,956.06	-	81,956.06
合计	15,000.00	3,000.00	18,000.00	81,956.06	2,400.00	84,356.06
本息覆盖倍数	4.55	-	-	-	-	-

（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

经查询阜阳市及区县土地交易中心信息，本次棚改项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。具体情况如下：

1) 阜阳市本级棚改项目（阜阳经济技术开发区龙王片区棚改项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	阜国土（拍）告字 (2016) 12 号	[2016]-69	城南新区	210,024.57	不大于 2.0	-	187,448.80	8,925.09	2016 年	居住用地
参考均价							8,925.09	-	-	-

2) 阜阳市本级棚改项目（阜阳经济技术开发区桥口社区棚改项目、阜阳经济技术开发区七里铺社区棚改项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	阜国土（拍）告字 (2016) 13 号	[2016]-78	城南新区	175,084.92	地块一不大于 2.5	-	162,567.97	9,285.09	2016 年	居住用地
2	-	[2016]-87	城南新区	44,266.22	地块二不大于 2.0 "	-	43,624.80	9,855.10	2016 年	居住用地
3	-	[2017]-52	颍泉区	38,019.62	不大于 2.2	-	33,932.85	8,925.09	2017 年	居住用地
4	-	[2017]-56	颍泉区	109,772.24	不大于 2.5	-	107,029.00	9,750.10	2017 年	居住用地、 其他服务设施用地
5	-	[2017]-53	颍泉区	72,799.27	地块一不大于 2.5	-	63,772.80	8,760.09	2017 年	居住用地
参考均价							9,340.49	-	-	-

3) 颍上县棚改项目（颍上县尤岗社区（和顺锦街）、杨台社区（五福峪花园）、尤岗社区（甘馨香街）、尤岗社区（兰亭新街）、保丰社区（美丽花街）棚户区改造项目）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	颍国土资(拍)告 字(2017)05号	2017-28	城北新区	74,711.75	3.00	224,135.26	42,698.21	5,715.06	2017/9/18	住宅(兼容 商业)
2	颍国土资(拍)告 字(2017)06号	2017-29	南湖新区	20,337.22	3.00	61,011.65	11,409.28	5,610.05	2017/10/24	住宅兼容商 业
3	颍国土资(拍)告 字(2017)06号	2017-30	南湖新区	60,490.88	3.00	181,472.63	35,659.76	5,895.06	2017/10/24	住宅兼容商 业
4	颍国土资(拍)告 字(2017)07号	2017-35	城北新区	47,498.13	3.00	142,494.38	34,198.99	7,200.07	2018/3/28	住宅(可兼 容商业)
5	颍国土资(拍)告 字(2018)02号	2017-36	城北新区	51,639.58	3.00	154,978.75	42,387.14	8,205.09	2018/3/28	住宅(可兼 容商业)
6	颍国土资(拍)告 字(2018)02号	2017-37	城北新区	51,741.18	3.00	155,223.55	42,066.03	8,130.09	2018/3/28	住宅(可兼 容商业)
7	颍国土资(拍)告 字(2018)02号	2017-38	城北新区	51,209.29	3.00	153,627.86	42,017.64	8,205.08	2018/3/28	住宅(可兼 容商业)
参考均价								7,002.33	-	-

4) 界首市棚改项目(福通、太和片区(植物园安置区二期)及森林公园安置区)周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	界国土字 (2016)17号	2016-38	界首市	61,919.07	-	-	15,600.00	2,519.42	2016/12/30	商住
2	界国土字 (2016)17号	2016-39	界首市	56,456.15	-	-	14,200.00	2,515.23	2016/12/30	商住
3	界国土字 (2016)17号	2016-42	界首市	53,332.53	-	-	12,300.00	2,306.28	2016/12/30	商住
4	界国土字 (2017)3号	2017-04	界首市	69,826.81	-	-	24,300.00	3,480.04	2017/5/3	商住
5	界国土字 (2017)3号	2017-05	界首市	69,876.26	-	-	24,000.00	3,434.64	2017/5/3	商住

6	界国土字 (2017) 4 号	2017-14	界首市	85,495.52	-	-	18,723.80	2,190.03	2017/6/16	商住
参考均价										-
2,749.36										-

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	中标总地 价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	界国土字 (2017) 11 号	2017-11	界首市	51,315.53	-	-	13,239.61	2,580.04	2017/8/28	居住
2	界国土字 (2017) 11 号	2017-12	界首市	48,109.78	-	-	12,412.50	2,580.04	2017/8/28	居住
3	界国土字 (2017) 11 号	2017-13	界首市	47,878.28	-	-	12,352.78	2,580.04	2017/8/28	居住
4	界国土字 (2018) 12 号	2018-42	界首市	36,386.22	-	-	17,465.66	4,800.08	2019/7/12	住宅
5	界国土字 (2018) 12 号	2018-43	界首市	48,627.56	-	-	23,341.57	4,800.07	2019/7/12	住宅
6	界国土字 (2018) 12 号	2018-44	界首市	58,903.41	-	-	28,274.05	4,800.07	2019/7/12	住宅
参考均价								3,677.15	-	-

5) 阜南县棚改项目 (2018 年淮河社区棚户区改造项目) 周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	中标总地 价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	南国土资成 告(2018)9 号	FN2018-2 号	阜南县	61,686.05	-	-	19,578.88	3,173.96	2018/5/18	商住
2	南国土资成 告(2018)2 号	FN2017-12 号	阜南县	67,979.32	-	-	20,394.00	3,000.03	2018/2/12	商住
3	南国土资成 告(2017)16 号	FN2017-34 号	阜南县	45,879.54	-	-	13,764.00	3,000.03	2017/10/26	商住

4	南国土资成 告(2017)16号	FN2017-35号	阜南县	56,066.11	-	-	16,820.00	3,000.03	2017/10/26	商住
5	-	FN2017-24号	阜南县	64,306.02	-	-	22,957.48	3,570.04	2017年	商住
6	-	FN2016-21号	阜南县	68,052.65	-	-	20,416.00	3,000.03	2016年	商住
参考均价										-

6) 阜南县棚改项目 (2018年淮河社区(倪庄片区)棚户区改造项目) 周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	南国土资成 告(2018)9号	FN2018-29号	阜南县	73,225.93	-	-	21,968.00	3,000.03	2018/5/23	商住
2	南国土资成 告(2017)14号	FN2017-36号	阜南县	110,292.23	-	-	34,580.10	3,135.32	2017/8/31	商住
3	-	FN2018-1号	阜南县	46,066.21	-	-	15,616.60	3,390.03	2018年	商住
参考均价										-

7) 阜南县棚改项目 (2018年城北新区(孙寨)棚户区改造项目) 周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	南国土资成 告(2017)16号	FN2017-32号	阜南县	62,526.04	-	-	17,820.10	2,850.03	2017/10/26	商住
2	南国土资成 告(2017)16号	FN2017-33号	阜南县	26,466.40	-	-	7,463.60	2,820.03	2017/10/26	商住
3	南国土资成 告(2018)12号	FN2018-48号	阜南县	48,939.51	-	-	22,390.05	4,575.05	2018/6/12	商住
参考均价										-

8) 阜南县棚改项目 (2018 年苗南河北岸 (和谐佳苑) 棚户区项目) 周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	南国土资成 告(2017)17号	FN2017-47号	阜南县	105,165.62	-	-	48,587.00	4,620.05	2017/12/13	商住
2	南国土资成 告(2017)17号	FN2017-48号	阜南县	69,885.97	-	-	28,618.59	4,095.04	2017/12/13	商住
3	南国土资成 告(2017)17号	FN2017-49号	阜南县	74,939.25	-	-	30,687.93	4,095.04	2017/12/13	商住
4	南国土资成 告(2017)14号	FN2017-36号	阜南县	110,292.23	-	-	34,580.10	3,135.32	2017/8/10	商住
5	-	FN2017-36号	阜南县	110,292.23	-	-	34,580.10	3,135.32	2017年	商住
6	南国土资成 告(2016)16号	FN2016-16号	阜南县	69,665.97	-	-	32,917.50	4,725.05	2016/11/30	商住
参考均价								3,886.62	-	-

9) 阜南县棚改项目 (2018 年红旗社区棚户区改造项目) 周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	南国土资成 告(2018)9号	FN2018-29号	阜南县	73,225.93	-	-	21,968.00	3,000.03	2018/5/23	商住
2	南国土资成 告(2017)14号	FN2017-36号	阜南县	110,292.23	-	-	34,580.10	3,135.32	2017/8/10	商住
3	-	FN2018-1号	阜南县	46,066.21	-	-	15,616.60	3,390.03	2018年	商住
参考均价								3,143.28	-	-

10) 阜阳市颍泉区棚改项目 (中市办事处 (泉颖、新兴、工业园、西湖、十里铺社区) 片区改造 (祥源欧阳新村回购项目)) 周

边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	建筑 面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	阜国土(拍)告字 (2018)2号	[2017]-26	颍泉区	141,025.00	不大于 2.2	-	42,519.54	3,015.04	2018/4/19	居住用地,其中商业建筑 面积占计容总建筑面积的 比例不大于8%
2	阜国土(拍)告字 (2018)2号	[2017]-67	颍泉区	45,800.00	不大于 2.5	-	11,747.70	2,565.00	2018/4/19	居住用地,其中商业建筑 面积占计容总建筑面积的 比例不大于10%
3	阜国土(拍)告字 (2017)5号	[2017]-20	颍泉区	71,539.40	不大于 2.5	-	23,715.51	3,315.03	2017/11/2	居住用地,其中商业建筑 面积占计容总建筑面积的 比例不大于10%
4	阜国土(拍)告字 (2016)13号	[2016]-76	颍泉区	51,543.00	不大于 2.2	-	18,711.44	3,630.26	2017/1/5	居住用地,其中商业建筑 面积占计容总建筑面积的 比例不大于8%
5	阜国土(拍)告字 (2016)13号	[2016]-77	颍泉区	92,177.00	不大于 2.2	-	33,046.53	3,585.12	2017/1/5	居住用地,其中商业建筑 面积占计容总建筑面积的 比例不大于8%
6	阜国土(挂)告字 (2017)21号	[2016]-60-1	颍泉区	37,561.00	不大于 2.5且不 小于1.0	-	11,324.34	3,014.92	2017/9/15	居住用地,其中商业建筑 面积占计容总建筑面积的 比例不大于8%
7	阜国土(挂)告字 (2017)21号	[2017]-19	颍泉区	71,102.20	不大于 2.5	-	25,702.65	3,614.89	2017/9/15	居住用地,其中商业建筑 面积占计容总建筑面积的 比例不大于10%
8	阜国土(拍)告字 (2016)11号	[2016]-57	颍泉区	85,103.00	不大于 2.0且不 小于1.0	-	43,149.08	5,070.22	2016/11/24	居住用地,其中商业建筑 面积占计容总建筑面积的 比例不大于5%
9	阜国土(拍)告字 (2015)8号	[2015]-21	颍泉区	73,834.86	不大于 2.5且不 小于2.0	-	22,260.75	3,014.94	2015/10/21	居住用地,其中商业建筑 面积占计容总建筑面积的 比例不大于12%
参考均价										
1	阜国土(拍)(2018)	[2017]-43	颍泉区	17,100.00	不大于	-	3,898.80	2,280.00	2017/4/19	商业用地

2 号					1.1				
参考均价									
1	阜国土(挂)(2017)34号	[2017]-41-1	颍泉区	4,300.00	不大于1.2	-	399.90	2,280.00	-
2	阜国土(挂)(2018)18号	[2017]-60	颍泉区	155,595.00	不大于1.2	-	11,903.04	930.00	2017/12/13
参考均价								765.00	2018/6/28
参考均价								769.44	-

11) 阜阳市颍东区棚改项目 (2018 年王楼片区 (崔庄、胡庄)、2018 年临颖片区 (东三环东侧)) 周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	阜国土(挂)告字(2016)7号	[2015]-14	颍东区	39,348.00	不大于3.0、不小于2.0	-	24,847.42	6,314.79	2016/4/20	商业、居住
2	阜国土(拍)告字(2016)6号	[2016]-15	颍东区	135,912.00	不大于3.3、不小于2.5	-	97,042.12	7,140.07	2016/6/29	居住
3	阜国土(拍)告字(2016)12号	[2016]-32	颍东区	55,005.33	不大于2.3、不小于1.0	-	28,548.46	5,190.13	2017/1/19	居住
4	阜国土(拍)告字(2017)3号	[2017]-4	颍东区	97,834.05	不大于2.5	-	60,754.50	6,209.95	2017/6/15	居住
5	阜国土(拍)告字(2017)4号	[2017]-15	颍东区	37,853.02	不大于2.3	-	28,844.24	7,620.06	2017/10/17	居住
6	阜国土(拍)告字(2018)1号	[2017]-40	颍东区	48,107.36	不大于2.3	-	41,131.77	8,550.00	2018/3/5	居住
参考均价								6,790.53	-	-

12) 临泉县棚改项目 (临泉县桃园新村二期棚户区改造项目) 周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
----	----	----	----	------------------------	-----	------------------------	-----------	--------------------------	------	----

1	-	LQ[2018]-3	临泉县	68,266.70	2.2	-	31,948.80	4,680.00	2018/3/14	居住、商业用地
2	-	LQ[2018]-4	临泉县	52,133.36	2.0	-	24,398.40	4,680.00	2018/3/14	居住、商业混合用地 (居住为主)
3	-	LQ[2018]-5	临泉县	70,000.04	1.8	-	32,760.00	4,680.00	2018/3/14	居住、商业混合用地 (居住为主)
4	-	LQ[2018]-6	临泉县	15,733.34	1.8	-	7,363.20	4,680.00	2018/3/14	居住、商业混合用地 (居住为主)
5	-	LQ[2017]-119	临泉县	63,093.36	1.6	-	19,117.28	3,030.00	2018/1/2	居住用地
6	-	LQ[2017]-120	临泉县	57,560.03	1.6	-	17,440.68	3,030.00	2018/1/2	居住用地
参考均价								4,070.80	-	-

13) 临泉县棚改项目 (城东街道新华社区城建小区片区棚户区改造、城东街道泉北片区棚户区改造 (海棠苑)) 周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总地 价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	-	LQ [2016]-04	临泉县	62,400.03	2.0	-	29,952.00	4,800.00	2017/4/28	居住、商业混合用地 (居住为主)
2	-	LQ [2016]-05	临泉县	60,266.70	1.2	-	28,928.00	4,800.00	2017/4/28	居住、商业混合用地 (居住为主)
3	-	LQ [2017]-22	临泉县	67,853.37	2.0	-	26,462.80	3,900.00	2017/4/28	居住、商业混合用地 (居住为主)
4	-	LQ [2017]-23	临泉县	68,673.37	2.0	-	26,782.60	3,900.00	2017/4/28	居住用地
5	-	LQ[2016]-51	临泉县	67,740.03	2.2	-	33,734.52	4,980.00	2018/3/14	居住、商业混合用地 (居住为主)
6	-	LQ[2016]-52	临泉县	36,886.69	2.2	-	18,369.56	4,980.00	2018/3/14	居住用地
7	-	LQ[2016]-53	临泉县	39,653.35	2.2	-	19,747.36	4,980.00	2018/3/14	居住、商业混合用地 (居住为主)
参考均价								4,559.82	-	-

14) 太和县棚改项目（城东片区城中村改造—富民家园三期）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	太国土资(2017)165号	TH2017-3	太和县	6,332.00	不大于2.9 小于1	-	2,146.55	3,390.00	2017/7/4	商住
2	太国土资(2018)183号	TH2017-89-2	太和县	22,593.00	不大于2.9 小于2	-	7,964.15	3,525.05	2018/5/15	商住
3	太国土资(2018)175号	TH2017-68	太和县	44,484.00	不大于2.82 不小于2	-	20,085.73	4,515.27	2018/5/8	商业
参考均价								4,113.45	-	-

15) 太和县棚改项目（经济开发区城区城中村改造项目—友谊安置区二期）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	太国土资(2017)165号	TH2017-3	太和县	6,332.00	不大于2.9 小于1	-	2,146.55	3,390.00	2017/7/4	商住
参考均价								3,390.00	-	-

16) 太和县棚改项目（高铁新区城中村改造项目—富康佳苑）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	太国土资(2018)183号	TH2017-89-1	太和县	4,422.80	不大于2.9 小于2	-	1,559.04	3,525.00	2018/5/15	商住
参考均价								3,525.00	-	-

17) 太和县棚改项目（旧县片区城中村改造项目—八里安置区一期、高小安置区二期（2018））周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	太国土资(2018)183号	TH2017-149	太和县	37,949.70	不大于2.0 小于1.8	-	8,994.09	2,370.00	2018/5/15	商住
参考均价								2,370.00	-	-

(2) 棚改项目土地出让价格预测

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

1) 2018 年土地出让价格预测

阜阳市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	2018 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积 (m ²)	参考平均单价 (元/平米)	修正系数	预测土地单 价(元/平米)
1	阜阳经济技术开发区龙王片区棚改项目	阜阳市	市本级	9.00%	主要为商业及住宅	278,666.67	8,925.09	0.30	2,677.53
2	阜阳经济技术开发区桥口社区棚改项目	阜阳市	市本级	9.00%	主要为商业及住宅	133,333.33	9,340.49	0.80	7,472.39
3	阜阳经济技术开发区七里铺社区棚改项目	阜阳市	市本级	9.00%	主要为商业及住宅	60,000.00	9,340.49	0.80	7,472.39
4	颍上县尤岗社区（和顺锦街）、杨台社区（五福峪花园）、尤岗社区（甘馨香街）、尤岗社区（兰亭新街）、保丰社区（美丽花街）棚户区改造项目	阜阳市	颍上县	9.43%	商业、居住	390,169.43	7,002.33	1.00	7,002.33
5	颍通、太和片区（植物园安置区二期）及森林公园安置区	阜阳市	界首市	10.00%	商业	455,995.44	2,749.36	1.00	2,749.36

6	阜通、太和片区(植物园安置区二期)及森林公园安置区	阜阳市	界首市	10.00%	居住	684,059.83	3,677.15	1.00	3,677.15
7	2018 年淮河社区棚户区改造项目	阜阳市	阜南县	7.03%	商住用地	381,333.33	3,130.22	1.00	3,130.22
8	2018 年淮河社区(倪庄片区)棚户区改造项目	阜阳市	阜南县	7.03%	商住用地	195,240.00	3,143.28	1.00	3,143.28
9	2018 年城北新区(孙寨)棚户区改造项目	阜阳市	阜南县	7.03%	商住用地	950,666.67	3,456.32	0.80	2,765.06
10	2018 年苗南河北岸(和谐佳苑)棚户区项目	阜阳市	阜南县	7.03%	商住用地	386,666.67	3,886.62	0.80	3,109.30
11	2018 年红旗社区棚户区改造项目	阜阳市	阜南县	7.03%	商住用地	272,000.00	3,143.28	1.10	3,457.60
12	中市办事处(泉颖、新兴、工业园、西湖、十里铺社区)片区改造(祥源欧阳新村回购项目)	阜阳市	颍泉区	8.07%	居住用地	325,573.50	3,466.96	1.00	3,466.96
					商业用地	25,426.68	2,280.00	1.00	2,280.00
					教育用地	62,306.70	769.44	1.00	769.44
13	2018 年王楼片区(崔庄、胡庄)	阜阳市	颍东区	6.40%	居住	80,000.00	6,790.53	1.00	6,790.53
14	2018 年临颖片区(东三环东侧)	阜阳市	颍东区	6.40%	商业、居住	153,333.00	6,790.53	1.00	6,790.53
15	临泉县桃园新村二期棚户区改造项目	阜阳市	临泉县	8.07%	二类居住用地	472,000	4,070.80	1.00	4,070.80
16	城东街道新华社区城建小区片区棚户区改造	阜阳市	临泉县	8.07%	二类居住用地	194,667	4,559.82	1.00	4,559.82
17	城东街道泉北片区棚户区改造(海棠苑)	阜阳市	临泉县	8.07%	二类居住用地	180,000	4,559.82	1.00	4,559.82
18	城东片区城中村改造一富民家园三期	阜阳市	太和县	9.50%	商住用地	146,666.67	4,113.45	1.00	4,113.45
19	经济开发区城中村改造项目一友谊安置区二期	阜阳市	太和县	9.50%	商住用地	180,000.00	3,390.00	1.00	3,390.00
20	高铁新区城中村改造项目一富康佳苑	阜阳市	太和县	9.50%	商住用地	100,000.00	3,525.00	1.00	3,525.00
21	旧县片区城中村改造项目一八里安置区一期	阜阳市	太和县	9.50%	商住用地	190,000.00	2,370.00	1.00	2,370.00
22	高小安置区二期(2018)	阜阳市	太和县	9.50%	商住用地	266,666.67	2,370.00	1.00	2,370.00

2) 2019-2023 年土地出让价格预测

阜阳市棚户区改造项目土地价格预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算，土地单价：元/m²）

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	阜阳经济技术开发区龙王片区棚改项目	阜阳市	市本级	主要为商业及住宅	2,677.53	2,918.50	3,181.17	3,467.47	3,779.55	4,119.71
2	阜阳经济技术开发区桥口社区棚改项目	阜阳市	市本级	主要为商业及住宅	7,472.39	8,144.90	8,877.94	9,676.96	10,547.89	11,497.20
3	阜阳经济技术开发区七里铺社区棚改项目	阜阳市	市本级	主要为商业及住宅	7,472.39	8,144.90	8,877.94	9,676.96	10,547.89	11,497.20
4	颍上县尤岗社区（和顺锦街）、杨台社区（五福峪花园）、尤岗社区（甘馨香街）、尤岗社区（兰亭新街）、保丰社区（美丽花街）棚户区改造项目	阜阳市	颍上县	商业、居住	7,002.33	7,662.89	8,385.75	9,176.81	10,042.49	10,989.83
5	福通、太和片区（植物园安置区二期）及森林公园安置区	阜阳市	界首市	商业	2,749.36	3,024.29	3,326.72	3,659.40	4,025.34	4,427.87
6	福通、太和片区（植物园安置区二期）及森林公园安置区	阜阳市	界首市	居住	3,677.15	4,044.86	4,449.35	4,894.28	5,383.71	5,922.08
7	2018 年淮河社区棚户区改造项目	阜阳市	阜南县	商住用地	3,130.22	3,350.37	3,586.02	3,838.23	4,108.19	4,397.13
8	2018 年淮河社区（倪庄片区）棚户区改造项目	阜阳市	阜南县	商住用地	3,143.28	3,364.35	3,600.98	3,854.25	4,125.33	4,415.48
9	2018 年城北新区（孙寨）棚户区改造项目	阜阳市	阜南县	商住用地	2,765.06	2,959.53	3,167.69	3,390.48	3,628.95	3,884.18
10	2018 年苗南河北岸（和谐佳苑）棚户区项目	阜阳市	阜南县	商住用地	3,109.30	3,327.98	3,562.05	3,812.58	4,080.73	4,367.74
11	2018 年红旗社区棚户区改造项目	阜阳市	阜南县	商住用地	3,457.60	3,700.79	3,961.08	4,239.67	4,537.86	4,857.03
12	中市办事处（泉颖、新兴、工业园、西湖、十里铺社区）片区改造（祥源欧阳新村回购项目）	阜阳市	颍泉区	居住用地	3,466.96	3,746.63	4,048.86	4,375.47	4,728.42	5,109.85
				商业用地	2,280.00	2,463.92	2,662.68	2,877.47	3,109.58	3,360.42
				教育用地	769.44	831.51	898.58	971.07	1,049.40	1,134.05

13	2018年王楼片区（崔庄、胡庄）	阜阳市	颍东区	居住	6,790.53	7,225.12	7,687.53	8,179.53	8,703.02	9,260.02
14	2018年临颍片区（东三环东侧）	阜阳市	颍东区	商业、居住	6,790.53	7,225.12	7,687.53	8,179.53	8,703.02	9,260.02
15	临泉县桃园新村二期棚户区改造项目	阜阳市	临泉县	二类居住用地	4,070.80	4,399.31	4,754.34	5,138.01	5,552.65	6,000.75
16	城东街道新华社区城建小区片区棚户区改造	阜阳市	临泉县	二类居住用地	4,559.82	4,927.80	5,325.48	5,755.24	6,219.69	6,721.62
17	城东街道泉北片区棚户区改造（海棠苑）	阜阳市	临泉县	二类居住用地	4,559.82	4,927.80	5,325.48	5,755.24	6,219.69	6,721.62
18	城东片区城中村改造一富民家园三期	阜阳市	太和县	商住用地	4,113.45	4,504.23	4,932.13	5,400.68	5,913.75	6,475.55
19	经济开发区城中村改造项目一友谊安置区二期	阜阳市	太和县	商住用地	3,390.00	3,712.05	4,064.69	4,450.84	4,873.67	5,336.67
20	高铁新区城中村改造项目一富康佳苑	阜阳市	太和县	商住用地	3,525.00	3,859.88	4,226.56	4,628.09	5,067.75	5,549.19
21	旧县片区城中村改造项目一八里安置区一期	阜阳市	太和县	商住用地	2,370.00	2,595.15	2,841.69	3,111.65	3,407.26	3,730.95
22	高小安置区二期（2018）	阜阳市	太和县	商住用地	2,370.00	2,595.15	2,841.69	3,111.65	3,407.26	3,730.95

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。土地增长率取数阜阳市及各区县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）阜阳市棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计GDP增长100%概率测算）

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	阜阳经济技术开发区龙王片区棚改项目	阜阳市	市本级	74,613.75	81,328.98	88,648.59	96,626.97	105,323.39	114,802.50

2	阜阳经济技术开发区桥口社区棚改项目	阜阳市	市本级	99,631.84	108,598.71	118,372.59	129,026.12	140,638.47	153,295.94
3	阜阳经济技术开发区七里铺社区棚改项目	阜阳市	市本级	44,834.33	48,869.42	53,267.67	58,061.76	63,287.31	68,983.17
4	颍上县尤岗社区(和顺锦街)、杨台社区(五福岭花园)、尤岗社区(甘馨香街)、尤岗社区(兰亭新街)、保丰社区(美丽花街)棚户区改造项目	阜阳市	颍上县	273,209.63	298,982.40	327,186.41	358,050.99	391,827.14	428,789.50
5	阜通、太和片区(植物园安置区二期)及森林公园安置区	阜阳市	界首市	125,369.51	137,906.46	151,697.11	166,866.82	183,553.50	201,908.85
6	阜通、太和片区(植物园安置区二期)及森林公园安置区	阜阳市	界首市	251,538.89	276,692.77	304,362.05	334,798.26	368,278.08	405,105.89
7	2018年淮河社区棚户区改造项目	阜阳市	阜南县	105,178.76	127,760.93	136,746.78	146,364.64	156,658.95	167,677.30
8	2018年淮河社区(倪庄片区)棚户区改造项目	阜阳市	阜南县	48,442.49	65,685.63	70,305.51	75,250.34	80,542.94	86,207.80
9	2018年城北新区(孙寨)棚户区改造项目	阜阳市	阜南县	262,864.95	281,353.12	301,141.62	322,321.91	344,991.89	369,256.32
10	2018年苗南河北岸(和谐佳苑)棚户区项目	阜阳市	阜南县	120,226.09	128,682.00	137,732.63	147,419.83	157,788.35	168,886.13
11	2018年红旗社区棚户区改造项目	阜阳市	阜南县	77,168.64	100,661.44	107,741.29	115,319.10	123,429.87	132,111.11
12	中市办事处(泉颖、新兴、工业园、西湖、十里铺社区)片区改造(祥源欧阳新村回购项目)	阜阳市	颍泉区	112,875.16	121,980.42	131,820.18	142,453.67	153,944.93	166,363.16
				5,797.28	6,264.93	6,770.30	7,316.44	7,906.63	8,544.43
				4,794.12	5,180.85	5,598.77	6,050.40	6,538.47	7,065.90
13	2018年王楼片区(崔庄、胡庄)	阜阳市	颍东区	54,324.24	57,800.99	61,500.25	65,436.27	69,624.19	74,080.14
14	2018年临颍片区(东三环东侧)	阜阳市	颍东区	104,121.23	110,784.99	117,875.23	125,419.24	133,446.08	141,986.62
15	临泉县桃园新村二期棚户区改造项目	阜阳市	临泉县	192,141.71	207,647.54	224,404.70	242,514.16	262,085.05	283,235.32
16	城东街道新华社区城建小区片区棚户区改造	阜阳市	临泉县	88,764.57	95,927.87	103,669.25	112,035.36	121,076.61	130,847.49
17	城东街道泉北片区棚户区改造(海棠苑)	阜阳市	临泉县	82,076.84	88,700.44	95,858.56	103,594.35	111,954.41	120,989.13
18	城东片区城中村改造—富民家园三期	阜阳市	太和县	60,330.61	66,062.01	72,337.90	79,210.01	86,734.96	94,974.78
19	经济开发区城中村改造项目—友谊安置区二期	阜阳市	太和县	61,020.00	66,816.90	73,164.51	80,115.13	87,726.07	96,060.05

20	高铁新区城中村改造项目—富康佳苑	阜阳市	太和县	35,250.00	38,598.75	42,265.63	46,280.87	50,677.55	55,491.92
21	旧县片区城中村改造项目—八里安置区一期	阜阳市	太和县	45,030.04	49,307.89	53,992.14	59,121.40	64,737.93	70,888.03
22	高小安置区二期（2018）	阜阳市	太和县	63,200.06	69,204.06	75,778.45	82,977.40	90,860.25	99,491.98

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

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	阜阳经济技术开发区龙王片区棚改项目	阜阳市	市本级	74,613.75	80,657.46	87,190.71	94,253.16	101,887.67	110,140.57
2	阜阳经济技术开发区桥口社区棚改项目	阜阳市	市本级	99,631.84	107,702.02	116,425.88	125,856.38	136,050.75	147,070.86
3	阜阳经济技术开发区七里铺社区棚改项目	阜阳市	市本级	44,834.33	48,465.91	52,391.65	56,635.37	61,222.84	66,181.89
4	颍上县尤岗社区（和顺锦街）、杨台社区（五福峪花园）、尤岗社区（甘馨香街）、尤岗社区（兰亭新街）、保丰社区（美丽花街）棚户区改造项目	阜阳市	颍上县	273,209.63	296,405.12	321,569.92	348,871.21	378,490.37	410,624.20
5	福通、太和片区（植物园安置区二期）及森林公园安置区	阜阳市	界首市	125,369.51	136,652.77	148,951.52	162,357.15	176,969.30	192,896.54
6	福通、太和片区（植物园安置区二期）及森林公园安置区	阜阳市	界首市	251,538.89	274,177.39	298,853.35	325,750.15	355,067.67	387,023.76
7	2018 年淮河社区棚户区改造项目	阜阳市	阜南县	105,178.76	126,921.39	134,955.52	143,498.20	152,581.64	162,240.06
8	2018 年淮河社区（倪庄片区）棚户区改造项目	阜阳市	阜南县	48,442.49	65,253.99	69,384.57	73,776.62	78,446.68	83,412.35
9	2018 年城北新区（孙寨）棚户区改造项目	阜阳市	阜南县	262,864.95	279,504.30	297,196.92	316,009.49	336,012.89	357,282.50
10	2018 年苗河北岸（和谐佳苑）棚户区项目	阜阳市	阜南县	120,226.09	127,836.41	135,928.45	144,532.72	153,681.64	163,409.69
11	2018 年红旗社区棚户区改造项目	阜阳市	阜南县	77,168.64	99,999.98	106,329.97	113,060.66	120,217.40	127,827.16

12	中市办事处（泉颖、新兴、工业园、西湖、十里铺社区）片区改造（祥源欧阳新村回购项目）	阜阳市	颍泉区	112,875.16	121,069.90	129,859.57	139,287.38	149,399.64	160,246.05
13	2018年王楼片区（崔庄、胡庄）	阜阳市	颍东区	5,797.28	6,218.17	6,669.60	7,153.82	7,673.18	8,230.26
14	2018年临颖片区（东三环东侧）	阜阳市	颍东区	4,794.12	5,142.17	5,515.49	5,915.92	6,345.42	6,806.09
15	临泉县桃园新村二期棚户区改造项目	阜阳市	临泉县	54,324.24	57,453.31	60,762.63	64,262.55	67,964.08	71,878.81
16	城东街道新华社区城建小区片区棚户区改造	阜阳市	临泉县	104,121.23	110,118.61	116,461.45	123,169.63	130,264.20	137,767.41
17	城东街道泉北片区棚户区改造（海棠苑）	阜阳市	临泉县	192,141.71	206,096.96	221,065.78	237,121.79	254,343.95	272,816.95
18	城东片区城中村改造—富民家园三期	阜阳市	临泉县	88,764.57	95,211.54	102,126.75	109,544.22	117,500.42	126,034.47
19	经济开发区城中村改造项目—友谊安置区二期	阜阳市	太和县	82,076.84	88,038.08	94,432.28	101,290.90	108,647.66	116,538.74
20	高铁新区城中村改造项目—富康佳苑	阜阳市	太和县	60,330.61	65,488.87	71,088.17	77,166.21	83,763.92	90,925.74
21	旧县片区城中村改造项目—八里安置区一期	阜阳市	太和县	61,020.00	66,237.21	71,900.49	78,047.98	84,721.09	91,964.74
22	高小安置区二期（2018）	阜阳市	太和县	35,250.00	38,263.88	41,535.44	45,086.72	48,941.63	53,126.14
		阜阳市	太和县	45,030.04	48,880.11	53,059.36	57,595.93	62,520.38	67,865.88
		阜阳市	太和县	63,200.06	68,603.66	74,469.27	80,836.40	87,747.91	95,250.36

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

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	阜阳经济技术开发区龙王片区棚改项目	阜阳市	市本级	74,613.75	79,985.94	85,744.92	91,918.56	98,536.69	105,631.34
2	阜阳经济技术开发区桥口社区棚改项目	阜阳市	市本级	99,631.84	106,805.33	114,495.32	122,738.98	131,576.19	141,049.67
3	阜阳经济技术开发区七里铺社区棚改项目	阜阳市	市本级	44,834.33	48,062.40	51,522.89	55,232.54	59,209.28	63,472.35
4	颍上县尤岗社区（和顺锦街）、杨台社区（五	阜阳市	颍上县	273,209.63	293,827.85	316,002.06	339,849.68	365,497.00	393,079.84

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，分别考虑阜阳市及各县区预计GDP增长率的100%、90%、80%概率进行测算

(1) 阜阳市棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%）

单位：万元

序号	项目	市汇总	阜阳市经济技术开发区龙王片区棚改项目	阜阳市经济技术开发区桥东社区棚改项目	阜阳市经济技术开发区七里铺社区棚改项目	颍上县尤岗社区（和顺锦街）、杨台社区（五福岭花园）、尤岗社区（甘馨香街）、尤岗社区（兰亭新街）、保丰社区（美丽花街）棚户区改造项目	福通、太和片区（植物园安置区二期）及森林公园安置区	2018年淮河社区（倪庄片区）棚户区改造项目	2018年淮河社区棚户区改造项目	2018年城北新区（孙寨）棚户区改造项目
	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	收入合计	3,647,043.46	114,802.50	153,295.94	68,983.17	428,789.50	607,014.74	167,677.30	86,207.80	369,256.32
1	土地收入	3,647,043.46	114,802.50	153,295.94	68,983.17	428,789.50	607,014.74	167,677.30	86,207.80	369,256.32
二	扣除项目	352,720.51	11,371.65	14,293.97	6,432.28	40,046.38	58,883.73	16,513.33	8,486.96	36,779.06
1	国有土地收益基金	145,881.74	4,592.10	6,131.84	2,759.33	17,151.58	24,280.59	6,707.09	3,448.31	14,770.25
2	教育资金	72,940.87	2,296.05	3,065.92	1,379.66	8,575.79	12,140.29	3,353.55	1,724.16	7,385.13
3	土地出让业务费	36,470.41	1,148.02	1,532.96	689.83	4,287.89	6,070.15	1,676.77	862.08	3,692.56
4	农业土地开发资金	5,383.13	228.51	109.33	49.20	319.94	934.85	312.69	160.10	779.55
5	农田水利建设资金	72,940.87	2,296.05	3,065.92	1,379.66	8,575.79	12,140.29	3,353.55	1,724.16	7,385.13
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	16,411.94	696.67	333.33	150.00	975.42	2,850.14	953.33	488.10	2,376.67
7	保障性住房建设资金	2,691.55	114.25	54.67	24.60	159.97	467.42	156.35	80.05	389.77
三	用于资金平衡土地相关收益	3,294,322.95	103,430.85	139,001.97	62,550.89	388,743.12	548,131.01	151,163.97	77,720.84	332,477.26

序号	项目	2018年苗圃河北岸(和谐佳苑)棚户区改造项目	2018年红旗社区棚户区改造项目	中市办事处(泉源、新兴、工业园、西湖、十里铺社区)片区改造(祥源欧阳新村回购项目)	2018年王楼片区(崔庄、胡庄)	2018年临颍片区(东三环东侧)	临泉县桃园新村二期棚户区改造项目	城东街道新华社区城建小区片区棚户区改造	城东街道泉北片区棚户区改造(海棠苑)	城东片区城中村改造一富民家园三期
一	收入合计	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
1	土地收入	168,886.13	132,111.11	181,973.49	74,080.14	141,986.62	283,235.32	130,847.49	120,989.13	94,974.78
二	扣除项目	168,886.13	132,111.11	181,973.49	74,080.14	141,986.62	283,235.32	130,847.49	120,989.13	94,974.78
1	国有土地收益基金	16,642.02	12,904.55	17,919.25	6,965.61	13,350.72	27,251.74	12,502.38	11,560.42	9,094.81
2	教育资金	6,755.45	5,284.44	7,278.94	2,963.21	5,679.46	11,329.41	5,233.90	4,839.57	3,798.99
3	土地出让业务费	3,377.72	2,642.22	3,639.47	1,481.60	2,839.73	5,664.71	2,616.95	2,419.78	1,899.50
4	农业土地开发资金	1,688.86	1,321.11	1,819.73	740.80	1,419.87	2,832.35	1,308.47	1,209.89	949.75
5	农田水利建设资金	317.07	223.04	338.91	65.60	125.73	387.04	159.63	147.60	120.27
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	3,377.72	2,642.22	3,639.47	1,481.60	2,839.73	5,664.71	2,616.95	2,419.78	1,899.50
7	保障性住房建设资金	966.67	680.00	1,033.27	200.00	383.33	1,180.00	486.67	450.00	366.67
		158.53	111.52	169.46	32.80	62.87	193.52	79.81	73.80	60.13
三	用于资金平衡土地相关收益	152,244.11	119,206.56	164,054.24	67,114.53	128,635.90	255,983.58	118,345.11	109,428.71	85,879.97

序号	项目	经济开发区城中村改造项目一友谊安置区二期	高铁新区城中村改造项目一富康佳苑	旧县片区城中村改造项目一八里安置区一期	高小安置区二期(2018)	-	-	-	-
一	收入合计	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	-	-	-	-
1	土地收入	96,060.05	55,491.92	70,888.03	99,491.98	-	-	-	-
		96,060.05	55,491.92	70,888.03	99,491.98	-	-	-	-

二	扣除项目		9,316.80	5,367.28	7,088.62	9,948.95	-	-	-	-	-
1	国有土地收益基金		3,842.40	2,219.68	2,835.52	3,979.68	-	-	-	-	-
2	教育资金		1,921.20	1,109.84	1,417.76	1,989.84	-	-	-	-	-
3	土地出让业务费		960.6	554.92	708.88	994.92	-	-	-	-	-
4	农业土地开发资金		147.6	82	155.8	218.67	-	-	-	-	-
5	农田水利建设资金		1,921.20	1,109.84	1,417.76	1,989.84	-	-	-	-	-
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金		450	250	475	666.67	-	-	-	-	-
7	保障性住房建设资金		73.8	41	77.9	109.33	-	-	-	-	-
三	用于资金平衡土地相关收益		86,743.25	50,124.64	63,799.41	89,543.03	-	-	-	-	-

(2) 阜阳市棚户区改造项目土地出让收益预测表 (90%)

单位: 万元

序号	项目	市汇总	阜阳市												
			阜阳市经济技 术开发区龙 王片区棚改 项目	阜阳市经济技 术开发区桥 口社区棚改 项目	阜阳市经济技 术开发区七 里铺社区棚 改项目	颍上县尤岗社区（和 顺锦街）、杨台社区 （五福岭花园）、尤岗 社区（甘馨香街）、尤 岗社区（兰亭新街）、 保丰社区（美丽花街） 棚户区改造项目	阜阳市	阜 阳 市	阜 阳 市	阜 阳 市	阜 阳 市	阜 阳 市			
	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	阜 阳 市	阜 阳 市	阜 阳 市	阜 阳 市
一	收入合计		3,507,561.21	110,140.57	147,070.86	66,181.89	410,624.20	579,920.29	162,240.06	83,412.35	357,282.50				
1	土地收入		3,507,561.21	110,140.57	147,070.86	66,181.89	410,624.20	579,920.29	162,240.06	83,412.35	357,282.50				
二	扣除项目		340,167.13	10,952.08	13,733.71	6,180.18	38,411.50	56,445.24	16,023.97	8,235.36	35,701.42				
1	国有土地收益基金		140,302.46	4,405.62	5,882.83	2,647.28	16,424.97	23,196.81	6,489.60	3,336.49	14,291.30				
2	教育资金		70,151.22	2,202.81	2,941.42	1,323.64	8,212.48	11,598.41	3,244.80	1,668.25	7,145.65				
3	土地出让业务费		35,075.61	1,101.41	1,470.71	661.82	4,106.24	5,799.20	1,622.40	834.12	3,572.83				

4	农业土地开发资金	5,383.13	228.51	109.33	49.2	319.94	934.85	312.69	160.1	779.55
5	农田水利建设资金	70,151.22	2,202.81	2,941.42	1,323.64	8,212.48	11,598.41	3,244.80	1,668.25	7,145.65
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	16,411.94	696.67	333.33	150	975.42	2,850.14	953.33	488.1	2,376.67
7	保障性住房建设资金	2,691.55	114.25	54.67	24.6	159.97	467.42	156.35	80.05	389.77
三	用于资金平衡土地相关收益	3,167,394.08	99,188.49	133,337.15	60,001.71	372,212.70	523,475.05	146,216.09	75,176.99	321,581.08

序号	项目	2018年苗南河北岸(和谐佳苑)棚户区项目	2018年红旗社区棚户区改造项目	中市办事处(泉颖、新兴、工业园、西湖、十里铺社区)片区改造(梓源欧阳新村回迁项目)	2018年王楼片区(崔庄、胡庄)	2018年临颖片区(东三环东侧)	临泉县桃园新村二期棚户区改造项目	城东街道新华社区城建小区片区棚户区改造	城东街道泉北片区棚户区改造(海棠苑)	城东片区城中村改造一期富民家园三期
	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	收入合计									
1	土地收入	163,409.69	127,827.16	175,282.40	71,878.81	137,767.41	272,816.95	126,034.47	116,538.74	90,925.74
二	扣除项目	16,149.14	12,519.00	17,317.06	6,767.50	12,971.00	26,314.09	126,034.47	116,538.74	90,925.74
1	国有土地收益基金	6,536.39	5,113.09	7,011.30	2,875.15	5,510.70	10,912.68	5,041.38	4,661.55	3,637.03
2	教育资金	3,268.19	2,556.54	3,505.65	1,437.58	2,755.35	5,456.34	2,520.69	2,330.77	1,818.51
3	土地出让业务费	1,634.10	1,278.27	1,752.82	718.79	1,377.67	2,728.17	1,260.34	1,165.39	909.26
4	农业土地开发资金	317.07	223.04	338.91	65.60	125.73	387.04	159.63	147.60	120.27
5	农田水利建设资金	3,268.19	2,556.54	3,505.65	1,437.58	2,755.35	5,456.34	2,520.69	2,330.77	1,818.51
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	966.67	680.00	1,033.27	200.00	383.33	1,180.00	486.67	450.00	366.67
7	保障性住房建设资金	158.53	111.52	169.46	32.80	62.87	193.52	79.81	73.80	60.13
三	用于资金平衡土地相关收益	147,260.55	115,308.16	157,965.34	65,111.31	124,796.41	246,502.86	113,965.26	105,378.86	82,195.36

序号	项目	经济开发区中村改造项目一友谊安置区二期	高铁新区城中村改造项目一富康佳苑	旧县片区城中村改造项目一八里安置区一期	高小安置区二期 (2018)	-	-	-	-
一	收入合计	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市	-	-	-
1	土地收入	91,964.74	53,126.14	67,865.88	95,250.36	95,250.36	-	-	-
二	扣除项目	91,964.74	53,126.14	67,865.88	95,250.36	95,250.36	-	-	-
1	国有土地收益基金	8,948.22	5,154.35	6,816.64	9,567.20	9,567.20	-	-	-
2	教育资金	3,678.59	2,125.05	2,714.64	3,810.01	3,810.01	-	-	-
3	土地出让业务费	1,839.29	1,062.52	1,357.32	1,905.01	1,905.01	-	-	-
4	农业土地开发资金	919.65	531.26	678.66	952.50	952.50	-	-	-
5	农田水利建设资金	147.60	82.00	155.80	218.67	218.67	-	-	-
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	1,839.29	1,062.52	1,357.32	1,905.01	1,905.01	-	-	-
7	保障性住房建设资金	450.00	250.00	475.00	666.67	666.67	-	-	-
三	用于资金平衡土地相关收益	73.80	41.00	77.90	109.33	109.33	-	-	-
		83,016.52	47,971.79	61,049.24	85,683.16	85,683.16	-	-	-

(3) 阜阳市棚户区改造项目土地出让收益预测表 (80%)

单位: 万元

序号	项目	市汇总	阜阳经济技术开发区王片区棚改项目	阜阳经济技术开发区桥口社区棚改项目	阜阳经济技术开发区七里铺社区棚改项目	颍上县尤岗社区(和顺锦街)、杨台社区(五福峪花园)、尤岗社区(甘馨香街)、尤岗社区(兰亭新街)、保丰社区(美丽花街)棚户区改造项目	福通、太和片区《植物园安置区二期》及森林公园安置区	2018 年淮河社区(保庄片区)棚户区改造项目	2018 年城北新区(孙寨)棚户区改造项目
----	----	-----	------------------	-------------------	--------------------	---	---------------------------	-------------------------	-----------------------

	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	收入合计	3,372,453.72	105,631.34	141,049.67	63,472.35	393,079.84	553,802.09	156,944.79	80,689.90	345,621.34
1	土地收入	3,372,453.72	105,631.34	141,049.67	63,472.35	393,079.84	553,802.09	156,944.79	80,689.90	345,621.34
二	扣除项目	328,327.88	10,546.25	13,191.80	5,936.31	36,832.52	54,094.59	15,547.41	7,990.35	34,651.91
1	国有土地收益基金	134,898.13	4,225.25	5,641.99	2,538.89	15,723.19	22,152.08	6,277.79	3,227.60	13,824.85
2	教育资金	67,449.07	2,112.63	2,820.99	1,269.45	7,861.60	11,076.04	3,138.90	1,613.80	6,912.43
3	土地出让业务费	33,724.53	1,056.31	1,410.50	634.72	3,930.80	5,538.02	1,569.45	806.90	3,456.21
4	农业土地开发资金	5,383.13	228.51	109.33	49.20	319.94	934.85	312.69	160.10	779.55
5	农田水利建设资金	67,449.07	2,112.63	2,820.99	1,269.45	7,861.60	11,076.04	3,138.90	1,613.80	6,912.43
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	16,411.94	696.67	333.33	150.00	975.42	2,850.14	953.33	488.10	2,376.67
7	保障性住房建设资金	3,012.01	114.25	54.67	24.60	159.97	467.42	156.35	80.05	389.77
三	用于资金平衡土地相关收益	3,044,125.84	95,085.09	127,857.87	57,536.04	356,247.32	499,707.50	141,397.38	72,699.55	310,969.43

序号	项目	2018 年苗南河北岸（和谐佳苑）棚户区改造项目	2018 年红旗社区棚户区改造项目	中市办事处（颍、新兴、工业园、西湖、十里铺社区）片区改造（祥源欧阳新村回购项目）	2018 年王楼片区（崔庄、胡庄）	2018 年临颍片区（东三环东侧）	临泉县桃园新村二期棚户区改造项目	城东街道新华社区城建小区片区棚户区改造	城东街道泉北片区棚户区改造（海荣苑）	城东片区城中村改造一期富民家园三期
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	收入合计	158,076.25	123,655.08	168,789.60	69,730.12	133,649.11	262,707.44	121,364.14	112,220.27	87,015.99
1	土地收入	158,076.25	123,655.08	168,789.60	69,730.12	133,649.11	262,707.44	121,364.14	112,220.27	87,015.99
二	扣除项目	15,669.12	12,143.51	16,732.70	6,574.10	12,920.80	25,404.23	11,648.88	10,771.23	8,378.51
1	国有土地收益基金	6,323.05	4,946.20	6,751.58	2,789.20	5,345.96	10,508.30	4,854.57	4,488.81	3,480.64
2	教育资金	3,161.52	2,473.10	3,375.79	1,394.60	2,672.98	5,254.15	2,427.28	2,244.41	1,740.32

3	土地出让业务费	1,580.76	1,236.55	1,687.90	697.30	1,336.49	2,627.07	1,213.64	1,122.20	870.16
4	农业土地开发资金	317.07	223.04	338.91	65.60	125.73	387.04	159.63	147.60	120.27
5	农田水利建设资金	3,161.52	2,473.10	3,375.79	1,394.60	2,672.98	5,254.15	2,427.28	2,244.41	1,740.32
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	966.67	680.00	1,033.27	200.00	383.33	1,180.00	486.67	450.00	366.67
7	保障性住房建设资金	158.53	111.52	169.46	32.80	383.33	193.52	79.81	73.80	60.13
三	用于资金平衡土地相关收益	142,407.13	111,511.57	152,056.90	63,156.02	120,728.31	237,303.21	109,715.26	101,449.04	78,637.48

序号	项目	经济开发区城中村改造项目一友谊安置区二期	高铁新区城中村改造项目一富康佳苑	旧县片区城中村改造项目一八里安置区一期	高小安置区二期(2018)					
		阜阳市	阜阳市	阜阳市	阜阳市					
一	收入合计	88,010.31	50,841.75	64,947.69	91,154.65	-	-	-	-	-
1	土地收入	88,010.31	50,841.75	64,947.69	91,154.65	-	-	-	-	-
二	扣除项目	8,592.33	4,948.75	6,553.99	9,198.59	-	-	-	-	-
1	国有土地收益基金	3,520.41	2,033.67	2,597.91	3,646.19	-	-	-	-	-
2	教育资金	1,760.21	1,016.83	1,298.95	1,823.09	-	-	-	-	-
3	土地出让业务费	880.10	508.42	649.48	911.55	-	-	-	-	-
4	农业土地开发资金	147.60	82.00	155.80	218.67	-	-	-	-	-
5	农田水利建设资金	1,760.21	1,016.83	1,298.95	1,823.09	-	-	-	-	-
6	被征地农民基本养老保险政府统筹资金	450.00	250.00	475.00	666.67	-	-	-	-	-
7	保障性住房建设资金	73.80	41.00	77.90	109.33	-	-	-	-	-
三	用于资金平衡土地相关收益	79,417.98	45,893.00	58,393.70	81,956.06	-	-	-	-	-

十、宿州市

（一）应付本息情况

宿州市四个县共八个棚改区改造项目，本次计划发行债券 110,280.00 万元，期限五年，预计于 2019 年发行债券 166,639.47 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：

1、本次计划融资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 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本期 合计
宿州市	2018	-	110,280.00	-	110,280.00	4.00%	-	-
	2019	110,280.00	-	-	110,280.00	4.00%	4,411.20	4,411.20
	2020	110,280.00	-	-	110,280.00	4.00%	4,411.20	4,411.20
	2021	110,280.00	-	-	110,280.00	4.00%	4,411.20	4,411.20
	2022	110,280.00	-	-	110,280.00	4.00%	4,411.20	4,411.20
	2023	110,280.00	-	110,280.00	-	4.00%	4,411.20	114,691.20
合计		-	110,280.00	110,280.00	-	-	22,056.00	132,336.00

2、泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目于 2019 年预计发行债券 25,576.30 万元，融资利率 4.00%，期限 5 年，利息支付、偿还本金情况，应付本息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本期 合计
宿州市	2019	-	25,576.30	-	25,576.30	4.00%	-	-
	2020	25,576.30	-	-	25,576.30	4.00%	1,023.05	1,023.05
	2021	25,576.30	-	-	25,576.30	4.00%	1,023.05	1,023.05
	2022	25,576.30	-	-	25,576.30	4.00%	1,023.05	1,023.05
	2023	25,576.30	-	-	25,576.30	4.00%	1,023.05	1,023.05
	2024	25,576.30	-	25,576.30	-	4.00%	1,023.05	26,599.35
合计		-	25,576.30	25,576.30	-	-	5,115.25	30,691.55

3、泗县开发区大刘片区等两个地块城中村改造项目于 2019 年预计发行债券 61,801.29 万元，融资利率 4.00%，期限 5 年，利息支付、偿还本金情况，应付本息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本期 合计
宿州市	2019	-	61,801.29		61,801.29	4.00%	-	-
	2020	61,801.29	-	-	61,801.29	4.00%	2,472.05	2,472.05
	2021	61,801.29	-	-	61,801.29	4.00%	2,472.05	2,472.05
	2022	61,801.29	-	-	61,801.29	4.00%	2,472.05	2,472.05
	2023	61,801.29	-	-	61,801.29	4.00%	2,472.05	2,472.05
	2024	61,801.29	-	61,801.29	-	4.00%	2,472.05	64,273.34
合计		-	61,801.29	61,801.29	-	-	12,360.25	74,161.54

4、泗县三中周围片城中村棚户区改造项目于 2019 年预计发行债券 38,872.84 万元，融资利率 4.00%，期限 5 年，利息支付、偿还本金情况，应付本息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本期 合计
宿州市	2019	-	38,872.84	-	38,872.84	4.00%	-	-
	2020	38,872.84	-	-	38,872.84	4.00%	1,554.91	1,554.91
	2021	38,872.84	-	-	38,872.84	4.00%	1,554.91	1,554.91
	2022	38,872.84	-	-	38,872.84	4.00%	1,554.91	1,554.91
	2023	38,872.84	-	-	38,872.84	4.00%	1,554.91	1,554.91
	2024	38,872.84	-	38,872.84	-	4.00%	1,554.91	40,427.75
合计		-	38,872.84	38,872.84	-	-	7,774.55	46,647.39

5、泗县永济花园片区城中村改造项目于 2019 年预计发行债券 40,389.04 万元，融资利率 4.00%，期限 5 年，利息支付、偿还本金情况，应付本息情况如下：

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本期 合计
宿州市	2019	-	40,389.04	-	40,389.04	4.00%	-	-
	2020	40,389.04	-	-	40,389.04	4.00%	1,615.56	1,615.56
	2021	40,389.04	-	-	40,389.04	4.00%	1,615.56	1,615.56
	2022	40,389.04	-	-	40,389.04	4.00%	1,615.56	1,615.56
	2023	40,389.04	-	-	40,389.04	4.00%	1,615.56	1,615.56
	2024	40,389.04	-	40,389.04	-	4.00%	1,615.56	42,004.60
合计		-	40,389.04	40,389.04	-	-	8,077.80	48,466.84

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由宿州市人民政府拿出八个可出让项目对本期债券募集资金投资项目进行平衡，八个可出让项目分别为萧县毛郢馨苑安置小区建设项目、萧县陈沟安置房棚户区改造建设项目、泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目、泗县开发区大刘片区等两个地块城中村改造项目、泗县三中周围片城中村棚户区改造项目、泗县永济花园片区城中村改造项目、灵璧县开发区东关社区棚改项目和砀山县环城河西北角棚户区改造项目。

经查询 2017 年至今宿州市以及区县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，确定土地出让价格；

宿州市萧县 2015 至 2017 年 GDP 同比增速按可比价格计算分别为 9.50%、9.30% 和 9.50%，平均增长率为 9.43%；在宿州市萧县政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 9.30%。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 9.30%。

宿州市泗县 2015 至 2017 年地区 GDP 增速分别为 8.70%、9.10%和 9.10%，平均增长率为 8.97%。在宿州市泗县政府工作报告中 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%。

宿州市灵璧县 2015 至 2017 年地区 GDP 增速分别为 8.40%、8.50%和 9.40%，平均增长率为 8.77%。在宿州市灵璧县政府工作报告中 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%。

宿州市砀山县 2015 至 2017 年地区 GDP 增速分别为 9.20%、8.80%和 9.00%，平均增长率为 8.47%。在宿州市砀山县政府工作报告中 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 8.50%。

2、出让产生的净现金流入

假设宿州市八个棚户区改造项目涉及八个可出让项目，可出让项目中泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目自融资开始日起第四年开始土地挂牌交易，第四年出让 60%，第五年出让 40%；泗县开发区大刘片区等两个地块城中村改造项目自融资开始日起第一年开始土地挂牌交易，第一年出让 30%，第二年出让 20%，第三年出让 20%，第四年出让 20%，第五年出让 10%；泗县三中周围片城中村棚户区改造项目自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，第三年出让 30%，第四年出让 40%，第五年出让 30%；泗县永济花园片区城中村改造项目自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，第三年出让 40%，第四年出让 40%，第五年出让 20%；其他可出让项目均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。住宅安置项目自融资开始日起第三年开始安置，第三年安置 30%，第四年安置 30%，第五年安置 10%，第六年安置 20%，第七年安置 10%。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2018 年宿州市 GDP 增速的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，可出让项目按各项目地块出让时间段以融资开始日起第一年至第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表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：

①土地相关受益情况：

金额单位：人民币万元

序号	地市	区县	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%
				土地相关收益	土地相关收益	土地相关收益
1	宿州市	萧县	萧县毛郢馨苑安置小区 建设项目	33,846.12	32,427.71	31,056.82
2	宿州市	萧县	萧县陈沟安置房棚户区 改造建设项目	73,906.43	70,808.83	67,816.53
3	宿州市	泗县	泗县建材小闸南片区等 地块棚户区改造项目	74,531.38	71,983.15	69,503.76

4	宿州市	泗县	泗县开发区大刘片区等两个地块城中村改造项目	401,542.71	393,175.96	384,972.25
5	宿州市	泗县	泗县三中周围片城中村棚户区改造项目	131,547.79	127,423.00	123,400.54
6	宿州市	泗县	泗县永济花园片区城中村改造项目	105,550.72	102,404.29	99,331.03
7	宿州市	灵璧县	灵璧县开发区东关社区棚改项目	94,881.31	91,218.67	87,669.95
8	宿州市	砀山县	砀山县环城河西北角棚户区改造项目	218,586.90	210,144.14	201,964.84
合 计				1,134,393.36	1,099,585.75	1,065,715.72

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，土地未挂牌交易和住宅未安置前需支付的资金利息由项目建设金支付。通过对近几年项目周边地块的查询，预期土地出让收入对应的政策性基金收入偿还融资本金和利息情况为：根据可出让项目地块出让的时间段自融资开始日起第一年至第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；本次发债总体覆盖情况：按 2018 年宿州市 GDP 增速的 100%比例计算土地价格情况下，本息覆盖倍数为 3.47；按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格计算的情况下，本息覆盖倍数为 3.37；按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的生长的情况下本息覆盖倍数为 3.26。

表 1-1：按 2018 年宿州市 GDP 增速 100%比例计算土地价格的生长计算的情况下的利息保障倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018	-	-	-	32,493.11	3,156.64	35,649.75
2019	-	4,411.20	4,411.20	70,517.98	7,350.16	77,868.14
2020	-	11,076.77	11,076.77	76,519.91	2,619.69	79,139.60
2021	-	11,076.77	11,076.77	158,804.64	1,116.64	159,921.28

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018	-	-	-	32,493.11	3,156.64	35,649.75
2022	-	11,076.77	11,076.77	228,693.79	-	228,693.79
2023	110,280.00	11,076.77	121,356.77	567,363.93	4,466.56	571,830.49
2024	166,639.47	6,665.57	173,305.04	-	-	-
合计	276,919.47	55,383.85	332,303.32	1,134,393.36	18,709.69	1,153,103.05
本息覆盖倍数	3.47	-	-	-	-	-

表 1-2：按 2018 年宿州市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增长计算的情况下的利息保障倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018	-	-	-	32,493.11	3,156.64	35,649.75
2019	-	4,411.20	4,411.20	69,964.87	7,350.16	77,315.03
2020	-	11,076.77	11,076.77	75,324.31	2,619.69	77,944.00
2021	-	11,076.77	11,076.77	155,097.70	1,116.64	156,214.34
2022	-	11,076.77	11,076.77	221,604.07	-	221,604.07
2023	110,280.00	11,076.77	121,356.77	545,101.69	4,466.56	549,568.25
2024	166,639.47	6,665.57	173,305.04	-	-	-
合计	276,919.47	55,383.85	332,303.32	1,099,585.75	18,709.69	1,118,295.44
本息覆盖倍数	3.37	-	-	-	-	-

表 1-3：按 2018 年宿州市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增长计算情况下的利息保障倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018	-	-	-	32,493.11	3,156.64	35,649.75
2019	-	4,411.20	4,411.20	69,411.61	7,350.16	76,761.77
2020	-	11,076.77	11,076.77	74,138.04	2,619.69	76,757.73
2021	-	11,076.77	11,076.77	151,448.29	1,116.64	152,564.93
2022	-	11,076.77	11,076.77	214,679.74	-	214,679.74

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018	-	-	-	32,493.11	3,156.64	35,649.75
2023	110,280.00	11,076.77	121,356.77	523,544.93	4,466.56	528,011.49
2024	166,639.47	6,665.57	173,305.04	-	-	-
合计	276,919.47	55,383.85	332,303.32	1,065,715.72	18,709.69	1,084,425.41
本息覆盖倍数	3.26	-	-	-	-	-

（三）项目概况

1、萧县毛郢馨苑安置小区建设项目

该项目位于萧县龙城镇毛郢孜村 301 省道南侧，两姜河东，永马路西侧区域，建设单位为：萧县房地产管理局。项目主要建设内容为房屋征收。

本项目涉及的土地包括国有建设用地，涉及征收房屋总建筑面积 248,306.00 平方米，征地面积 200,001.00 平方米，征迁户数为 800.00 户，项目完成后拟出让土地 181,200.00 平方米，项目拟于 2018 年 4 月开工，拟竣工时间为 2019 年 6 月。

2、萧县陈沟安置房棚户区改造建设项目

该项目位于萧县陈沟村 311 国道与西外环之间的不规则长条形地块中，东邻城区，西靠虎山，建设单位为：萧县新城建设投资有限公司。项目主要建设内容为房屋征收。

本项目涉及的土地包括国有建设用地，涉及征收房屋总建筑面积 248,306.00 平方米，征地面积 400,002.00 平方米，征迁户数约为 3,000.00 户，项目完成后拟出让土地 350,059.00 平方米，项目拟于 2018 年 3 月开工，拟竣工时间为 2019 年 10 月。

3、泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目

该项目位于二环南路以南，衡湾路以北，公园路以东，草庙路以西区域。建设单位为：泗县城市建设投资有限公司。项目主要建设内容为房屋征收。

本项目涉及的土地为国有建设用地，涉及征收房屋总建筑面积 69,351.00 平方米，征迁户数为 602.00 户，项目完成后拟出让土地 186,667.60 平方米。项目拟于

2017年8月开工，拟竣工时间为2019年1月。

4、泗县开发区大刘片区等两个地块城中村改造项目

该项目位于泗县城东新区，大刘片东至清水沟、西至泗州学校、南至新343省道、北至新濉河，赵魏片东至魏庄东、西至石梁河、南至新汴河、北至南柳路区域。建设单位为：泗县虹乡建设发展有限责任公司。项目主要建设内容为房屋征收。

本项目涉及的土地为国有建设用地，涉及征收房屋总建筑面积232,995.24平方米，征迁户数为1,922.00户，项目完成后拟出让土地1,166,672.50平方米。项目拟于2018年5月开工，拟竣工时间为2020年4月。

5、泗县三中周围片城中村棚户区改造项目

该项目位于三中周围片区。建设单位为：泗县中冶建设投资有限公司。项目主要建设内容为房屋征收。

本项目涉及的土地为国有建设用地，涉及征收房屋总建筑面积109,252.00平方米，征迁户数为810.00户，项目完成后拟出让土地340,001.70平方米。项目拟于2018年7月开工，拟竣工时间为2020年8月。

6、泗县永济花园片区城中村改造项目

该项目位于北至汴河大道，东至供电公司，西至环城河，南至小圩南路区域。建设单位为：泗县虹乡建设发展有限责任公司。项目主要建设内容为房屋征收。

本项目涉及的土地为国有建设用地，涉及征收房屋总建筑面积122,596.74平方米，征迁户数为962.00户，项目完成后拟出让土地277,334.72平方米。项目拟于2018年6月开工，拟竣工时间为2019年12月。

7、灵璧县开发区东关社区棚改项目

该项目位于北至闫河东路，南至解放东路，西至护城河，东至虞姬大道区域。建设单位为：灵璧三元实业有限公司。项目主要建设内容为房屋征收。

本项目涉及的土地为国有建设用地，涉及征收房屋总建筑面积76,800.00平方

米，征迁户数为 320.00 户，项目完成后拟出让土地 242,121.21 平方米。项目拟于 2018 年 4 月开工，拟竣工时间为 2019 年 3 月。

8、砀山县环城河西北角棚户区改造项目

该项目位于环城河西北角金桂苑社区地块，东至芒砀北路，西至拆迁红线，南至自然沟拆迁红线，北至杨楼村界及利民路（梨都西路）。建设单位为：砀山县宜居建设发展有限公司。项目主要建设内容为房屋征收。

本项目涉及的土地为国有建设用地，涉及征收房屋总建筑面积 184,992.15 平方米，征迁户数为 684.00 户，项目完成后拟出让土地 866,671.00 平方米。项目拟于 2017 年 11 月开工，拟竣工时间为 2019 年 10 月。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

宿州市共计 8 个棚户区改造项目，项目资金需求为 718,606.85 万元。各项目投资情况如下：（单位：万元）

项目名称	项目总投资额	资金来源			
		小计	自有资金	项目本次融资	拟发债融资
萧县毛郢馨苑安置小区建设项目	48,349.97	48,349.97	37,480.97	10,869.00	-
萧县陈沟安置房棚户区改造建设项目	173,854.47	173,854.47	162,854.47	11,000.00	-
泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目	46,970.37	46,970.37	9,394.07	12,000.00	25,576.30
泗县开发区大刘片区等两个地块城中村改造项目	116,456.61	116,456.61	23,291.32	31,364.00	61,801.29
泗县三中周围片城中村棚户区改造项目	72,341.05	72,341.05	14,468.21	19,000.00	38,872.84
泗县永济花园片区城中村改造项目	75,486.30	75,486.30	15,097.26	20,000.00	40,389.04
灵璧县开发区东关社区棚改项目	35,148.08	35,148.08	29,795.08	5,353.00	-

砀山县环城河西 北角棚户区改造 项目	150,000.00	150,000.00	149,306.00	694.00	-
合计	718,606.85	718,606.85	441,687.38	110,280.00	166,639.47

2、资金筹措

宿州市项目资金来源于自有资金及政府专项债资金。

（五）资金平衡

1、萧县毛郢馨苑安置小区建设项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债宿州市萧县内自行平衡项目覆盖情况：按 2018 年宿州市萧县 GDP 增速 9.30% 的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.60；按 2018 年 GDP 增速 9.30%的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.49；按 2018 年 GDP 增速 9.30%的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.38。

表 1-1，按照 2018 年宿州市萧县 GDP 增速 9.30%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	434.76	434.76	-	434.76	434.76
2020	-	434.76	434.76	-	434.76	434.76
2021	-	434.76	434.76	-	434.76	434.76
2022	-	434.76	434.76	-	434.76	434.76
2023	10,869.00	434.76	11,303.76	33,846.12	-	33,846.12
合计	10,869.00	2,173.80	13,042.80	33,846.12	1,739.04	35,585.16
本息覆盖倍数	2.60			-	-	-

表 1-2，按照 2018 年宿州市萧县 GDP 增速 9.30%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付	项目还款来源
----	--------	--------

	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	434.76	434.76	-	434.76	434.76
2020	-	434.76	434.76	-	434.76	434.76
2021	-	434.76	434.76	-	434.76	434.76
2022	-	434.76	434.76	-	434.76	434.76
2023	10,869.00	434.76	11,303.76	32,427.71	-	32,427.71
合计	10,869.00	2,173.80	13,042.80	32,427.71	1,739.04	34,166.75
本息覆盖倍数	2.49				-	-

表 1-3，按照 2018 年宿州市萧县 GDP 增速 9.30% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	434.76	434.76	-	434.76	434.76
2020	-	434.76	434.76	-	434.76	434.76
2021	-	434.76	434.76	-	434.76	434.76
2022	-	434.76	434.76	-	434.76	434.76
2023	10,869.00	434.76	11,303.76	31,056.82	-	31,056.82
合计	10,869.00	2,173.80	13,042.80	31,056.82	1,739.04	32,795.86
本息覆盖倍数	2.38					

2、萧县陈沟安置房棚户区改造建设项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债宿州市萧县内自行平衡项目覆盖情况：按 2018 年宿州市萧县 GDP 增速 9.30% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 5.60；按 2018 年 GDP 增速 9.30% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 5.36；按 2018 年 GDP 增速 9.30% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 5.14。

表 2-1，按照 2018 年宿州市萧县 GDP 增速 9.30% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付	项目还款来源
----	--------	--------

	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	440.00	440.00	-	440.00	440.00
2020	-	440.00	440.00	-	440.00	440.00
2021	-	440.00	440.00	-	440.00	440.00
2022	-	440.00	440.00	-	440.00	440.00
2023	11,000.00	440.00	11,440.00	73,906.43	-	73,906.43
合计	11,000.00	2,200.00	13,200.00	73,906.43	1,760.00	75,666.43
本息覆盖倍数	5.60	-	-	-	-	-

表 2-2，按照 2018 年宿州市萧县 GDP 增速 9.30%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	440.00	440.00	-	440.00	440.00
2020	-	440.00	440.00	-	440.00	440.00
2021	-	440.00	440.00	-	440.00	440.00
2022	-	440.00	440.00	-	440.00	440.00
2023	11,000.00	440.00	11,440.00	70,808.83	-	70,808.83
合计	11,000.00	2,200.00	13,200.00	70,808.83	1,760.00	72,568.83
本息覆盖倍数	5.36	-	-	-	-	-

表 2-3，按照 2013 年宿州市萧县 GDP 增速 9.30%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	440.00	440.00	-	440.00	440.00
2020	-	440.00	440.00	-	440.00	440.00
2021	-	440.00	440.00	-	440.00	440.00
2022	-	440.00	440.00	-	440.00	440.00
2023	11,000.00	440.00	11,440.00	67,816.53	-	67,816.53
合计	11,000.00	2,200.00	13,200.00	67,816.53	1,760.00	69,576.53
本息覆盖倍数	5.14	-	-	-	-	-

3、泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目资金平衡方案

自融资开始日起第四年开始土地挂牌交易,第四年出让 60%,第五年出让 40%。

本次发债宿州市泗县内自行平衡项目覆盖情况:按 2018 年宿州市泗县 GDP 增速 8.50%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为 1.65;按 2018 年 GDP 增速 8.50%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为 1.60;按 2018 年 GDP 增速 8.50%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为 1.54。

表 3-1, 按照 2018 年宿州市泗县 GDP 增速 8.50%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数:

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	480.00	480.00	-	480.00	480.00
2020	-	1,503.05	1,503.05	-	1,503.05	1,503.05
2021	-	1,503.05	1,503.05	-	1,503.05	1,503.05
2022	-	1,503.05	1,503.05	43,246.92	-	43,246.92
2023	12,000.00	1,503.05	13,503.05	31,284.46	-	31,284.46
2024	25,576.30	1,023.05	26,599.35	-	-	-
合计	37,576.30	7,515.25	45,091.55	74,531.38	3,486.10	78,017.48
本息覆盖倍数	1.65	-	-	-	-	-

表 3-2, 按照 2018 年宿州市泗县 GDP 增速 8.50%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数:

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	480.00	480.00	-	480.00	480.00
2020	-	1,503.05	1,503.05	-	1,503.05	1,503.05
2021	-	1,503.05	1,503.05	-	1,503.05	1,503.05
2022	-	1,503.05	1,503.05	43,246.92	-	41,906.20
2023	12,000.00	1,503.05	13,503.05	31,284.46	-	30,076.95
2024	25,576.30	1,023.05	26,599.35	-	-	-
合计	37,576.30	7,515.25	45,091.55	74,531.38	3,486.10	75,469.25
本息覆盖倍数	1.60	-	-	-	-	-

表 3-3，按照 2018 年宿州市泗县 GDP 增速 8.50%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	480.00	480.00	-	480.00	480.00
2020	-	1,503.05	1,503.05	-	1,503.05	1,503.05
2021	-	1,503.05	1,503.05	-	1,503.05	1,503.05
2022	-	1,503.05	1,503.05	40,596.80	-	40,596.80
2023	12,000.00	1,503.05	13,503.05	28,906.96	-	28,906.96
2024	25,576.30	1,023.05	26,599.35	-	-	-
合计	37,576.30	7,515.25	45,091.55	69,503.76	3,486.10	72,989.86
本息覆盖倍数	1.54	-	-	-	-	-

4、泗县开发区大刘片区等两个地块城中村改造项目资金平衡方案

自融资开始日起第一年开始土地挂牌交易，第一年出让 30%，第二年出让 20%，第三年出让 20%，第四年出让 20%，第五年出让 10%。本次发债宿州市泗县内自行平衡项目覆盖情况:按 2018 年宿州市泗县 GDP 增速 8.50%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.59；按 2018 年 GDP 增速 8.50%的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 3.52；按 2018 年 GDP 增速 8.47%的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 3.44。

表 4-1，按照 2018 年宿州市泗县 GDP 增速 8.50%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018	-	-	-	32,493.11	-	32,493.11
2019	-	1,254.56	1,254.56	70,517.98	-	70,517.98
2020	-	3,726.61	3,726.61	76,519.91	-	76,519.91
2021	-	3,726.61	3,726.61	83,032.00	-	83,032.00
2022	-	3,726.61	3,726.61	90,097.73	-	90,097.73
2023	31,364.00	3,726.61	35,090.61	48,881.98	-	48,881.98
2024	61,801.29	2,472.05	64,273.34	-	-	-
合计	93,165.29	18,633.05	111,798.34	401,542.71	-	401,542.71

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018	-	-	-	32,493.11	-	32,493.11
本息覆盖倍数	3.59	-	-	-	-	-

表 4-2，按照 2018 年宿州市泗县 GDP 增速 8.50%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018	-	-	-	32,493.11	-	32,493.11
2019	-	1,254.56	1,254.56	69,964.87	-	69,964.87
2020	-	3,726.61	3,726.61	75,324.31	-	75,324.31
2021	-	3,726.61	3,726.61	81,093.81	-	81,093.81
2022	-	3,726.61	3,726.61	87,304.63	-	87,304.63
2023	31,364.00	3,726.61	35,090.61	46,995.23	-	46,995.23
2024	61,801.29	2,472.05	64,273.34	-	-	-
合计	93,165.29	18,633.05	111,798.34	393,175.96	-	393,175.96
本息覆盖倍数	3.52	-	-	-	-	-

表 4-3，按照 2018 年宿州市泗县 GDP 增速 8.50%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018	-	-	-	32,493.11	-	32,493.11
2019	-	1,254.56	1,254.56	69,411.61	-	69,411.61
2020	-	3,726.61	3,726.61	74,138.04	-	74,138.04
2021	-	3,726.61	3,726.61	79,185.70	-	79,185.70
2022	-	3,726.61	3,726.61	84,576.66	-	84,576.66
2023	31,364.00	3,726.61	35,090.61	45,167.13	-	45,167.13
2024	61,801.29	2,472.05	64,273.34	-	-	-
合计	93,165.29	18,633.05	111,798.34	384,972.25	-	384,972.25
本息覆盖倍数	3.44	-	-	-	-	-

5、泗县三中周围片城中村棚户区改造项目资金平衡方案

自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易,第三年出让 30%,第四年出让 40%,第五年出让 30%。本次发债宿州市泗县内自行平衡项目覆盖情况:按 2018 年宿州市泗县 GDP 增速 8.50%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为 1.89;按 2018 年 GDP 增速 8.50%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为 1.83;按 2018 年 GDP 增速 8.50%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下,本息覆盖倍数为 1.78。

表 5-1, 按照 2018 年宿州市泗县 GDP 增速 8.50%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数:

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	760.00	760.00	-	760.00	760.00
2020	-	2,314.91	2,314.91	-	2,314.91	2,314.91
2021	-	2,314.91	2,314.91	36,296.85	-	36,296.85
2022	-	2,314.91	2,314.91	52,514.11	-	52,514.11
2023	19,000.00	2,314.91	21,314.91	42,736.83	-	42,736.83
2024	38,872.84	1,554.91	40,427.75	-	-	-
合计	57,872.84	11,574.55	69,447.39	131,547.79	3,074.91	134,622.70
本息覆盖倍数	1.89				-	-

表 5-2, 按照 2018 年宿州市泗县 GDP 增速 8.50%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数:

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	760.00	760.00		760.00	760.00
2020	-	2,314.91	2,314.91	-	2,314.91	2,314.91
2021	-	2,314.91	2,314.91	35,449.58	-	35,449.58
2022	-	2,314.91	2,314.91	50,886.13	-	50,886.13
2023	19,000.00	2,314.91	21,314.91	41,087.29	-	41,087.29
2024	38,872.84	1,554.91	40,427.75	-	-	-
合计	57,872.84	11,574.55	69,447.39	127,423.00	3,074.91	130,497.91
本息覆盖倍数	1.83				-	-

表 5-3，按照 2018 年宿州市泗县 GDP 增速 8.50%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	760.00	760.00	-	760.00	760.00
2020	-	2,314.91	2,314.91	-	2,314.91	2,314.91
2021	-	2,314.91	2,314.91	34,615.45	-	34,615.45
2022	-	2,314.91	2,314.91	49,296.11	-	49,296.11
2023	19,000.00	2,314.91	21,314.91	39,488.98	-	39,488.98
2024	38,872.84	1,554.91	40,427.75	-	-	-
合计	57,872.84	11,574.55	69,447.39	123,400.54	3,074.91	126,475.45
本息覆盖倍数	1.78					

6、泗县永济花园片区城中村改造项目资金平衡方案

自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，第三年出让 40%，第四年出让 40%，第五年出让 20%。本次发债宿州市泗县内自行平衡项目覆盖情况：按 2018 年宿州市泗县 GDP 增速 8.50%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.46；按 2018 年 GDP 增速 8.50%的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.41；按 2018 年 GDP 增速 8.50%的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.37。

表 6-1，按照 2018 年宿州市泗县 GDP 增速 8.50%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	800.00	800.00	-	800.00	800.00
2020	-	2,415.56	2,415.56	-	2,415.56	2,415.56
2021	-	2,415.56	2,415.56	39,475.79	-	39,475.79
2022	-	2,415.56	2,415.56	42,835.03	-	42,835.03
2023	20,000.00	2,415.56	22,415.56	23,239.90	-	23,239.90
2024	40,389.04	1,615.56	42,004.60	-	-	-
合计	60,389.04	12,077.80	72,466.84	105,550.72	3,215.56	108,766.28
本息覆盖倍	1.46					

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
数						

表 6-2，按照 2018 年宿州市泗县 GDP 增速 8.50%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	800.00	800.00	-	800.00	800.00
2020	-	2,415.56	2,415.56	-	2,415.56	2,415.56
2021	-	2,415.56	2,415.56	38,554.31	-	38,554.31
2022	-	2,415.56	2,415.56	41,507.11	-	41,507.11
2023	20,000.00	2,415.56	22,415.56	22,342.87	-	22,342.87
2024	40,389.04	1,615.56	42,004.60	-	-	-
合计	60,389.04	12,077.80	72,466.84	102,404.29	3,215.56	105,619.85
本息覆盖倍数	1.41					

表 6-3，按照 2018 年宿州市泗县 GDP 增速 8.50%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	800.00	800.00	-	800.00	800.00
2020	-	2,415.56	2,415.56	-	2,415.56	2,415.56
2021	-	2,415.56	2,415.56	37,647.14	-	37,647.14
2022	-	2,415.56	2,415.56	40,210.17	-	40,210.17
2023	20,000.00	2,415.56	22,415.56	21,473.72	-	21,473.72
2024	40,389.04	1,615.56	42,004.60	-	-	-
合计	60,389.04	12,077.80	72,466.84	99,331.03	3,215.56	102,546.59
本息覆盖倍数	1.37					

7、灵璧县开发区东关社区棚改项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债宿州市灵璧县内自行平衡项目覆盖情况:按 2018 年宿州市灵璧县 GDP 增速

8.50%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 14.47；按 2018 年 GDP 增速 8.50%的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 14.20；按 2018 年 GDP 增速 8.50%的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 13.65。

表 7-1，按照 2018 年宿州市灵璧县 GDP 8.50%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	214.12	214.12	-	214.12	214.12
2020	-	214.12	214.12	-	214.12	214.12
2021	-	214.12	214.12	-	214.12	214.12
2022	-	214.12	214.12	-	214.12	214.12
2023	5,353.00	214.12	5,567.12	94,881.31	-	94,881.31
合计	5,353.00	1,070.60	6,423.60	94,881.31	856.48	95,737.79
本息覆盖倍数	14.77					

表 7-2，按照 2018 年宿州市灵璧县 GDP 增速 8.50%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	214.12	214.12	-	214.12	214.12
2020	-	214.12	214.12	-	214.12	214.12
2021	-	214.12	214.12	-	214.12	214.12
2022	-	214.12	214.12	-	214.12	214.12
2023	5,353.00	214.12	5,567.12	91,218.67	-	91,218.67
合计	5,353.00	1,070.60	6,423.60	91,218.67	856.48	92,075.15
本息覆盖倍数	14.20					

表 7-3，按照 2018 年宿州市灵璧县 GDP 增速 8.50%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付	项目还款来源
----	--------	--------

	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	214.12	214.12	-	214.12	214.12
2020	-	214.12	214.12	-	214.12	214.12
2021	-	214.12	214.12	-	214.12	214.12
2022	-	214.12	214.12	-	214.12	214.12
2023	5,353.00	214.12	5,567.12	87,669.95	-	87,669.95
合计	5,353.00	1,070.60	6,423.60	87,669.95	856.48	88,526.43
本息覆盖倍数	13.65					

8、砀山县环城河西北角棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债宿州市砀山县内自行平衡项目覆盖情况:按 2018 年宿州市砀山县 GDP 增速 8.50%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 262.47;按 2018 年 GDP 增速 8.50%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 252.33;按 2018 年 GDP 增速 8.50%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 242.51。

表 8-1，按照 2018 年宿州市砀山县 GDP 增速 8.50%的 100%比例计算土地价格生长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	27.76	27.76		27.76	27.76
2020	-	27.76	27.76	-	27.76	27.76
2021	-	27.76	27.76	-	27.76	27.76
2022	-	27.76	27.76	-	27.76	27.76
2023	694.00	27.76	721.76	218,586.90	-	218,586.90
合计	694.00	138.80	832.80	218,586.90	111.04	218,697.94
本息覆盖倍数	262.47					

表 8-2，按照 2018 年宿州市砀山县 GDP 增速 8.50%的 90%比例计算土地价格生长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付	项目还款来源
----	--------	--------

	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	27.76	27.76	-	27.76	27.76
2020	-	27.76	27.76	-	27.76	27.76
2021	-	27.76	27.76	-	27.76	27.76
2022	-	27.76	27.76	-	27.76	27.76
2023	694.00	27.76	721.76	210,144.14	-	210,144.14
合计	694.00	138.80	832.80	210,144.14	111.04	210,255.18
本息覆盖倍数	252.33					

表 8-3，按照 2018 年宿州市砀山县 GDP 增速 8.50% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	27.76	27.76	-	27.76	27.76
2020	-	27.76	27.76	-	27.76	27.76
2021	-	27.76	27.76	-	27.76	27.76
2022	-	27.76	27.76	-	27.76	27.76
2023	694.00	27.76	721.76	201,964.84	-	201,964.84
合计	694.00	138.80	832.80	201,964.84	111.04	202,075.88
本息覆盖倍数	242.51					

（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，本次棚改项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

具体情况如下：

1) 萧县毛郢馨苑安置小区建设项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	根据招拍挂 文件	龙城镇岱山口村, 柏星 小学北, 交通西路西侧	萧县	12,792.00	1.61	10,630.00	1,500.00	2018/4/12	商住用地

2) 萧县陈沟安置房棚户区改造建设项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	根据招拍挂 文件	龙城镇岱山口村, 柏星 小学北, 交通西路西侧	萧县	61,508.00	1.61	10,425.61	1,695.00	2018/4/12	商住用地

3) 泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目、泗县开发区大刘片区等两个地块城中村改造项目、泗县三中周围片区城中村棚户区改造项目和泗县永济花园片区城中村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 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	泗国土告 (字)[2018]04 号	北关社区	泗县	65,666.00	1.0≤R≤2.2	27,600.00	4,203.09	2018/8/15	居住用地
2	泗国土告 (字)[2017]20 号	泗城镇北关社区	泗县	45,434.00	1.0≤R≤2.2	9,600.00	2,112.96	2018/1/19	居住用地
3	泗国土告字	朱桥社区	泗县	59,454.00	1.0≤R≤2.8	22,570.00	3,796.21	2017/9/18	居住用地

4	[2017]20 号	朱桥社区	泗县	50,097.00	1.0≤R≤2.5	19,520.00	3,896.44	2017/9/18	商住用地
5		朱桥社区	泗县	50,466.00	1.0≤R≤2.8	18,910.00	3,747.08	2017/9/18	商住用地
6	泗国土告字 [2017]19 号	同辉广场东	泗县	30,039.00	1.0≤R≤2.0	9,500.00	3,162.56	2017/8/10	商住用地
参考均价									3,486.39

4) 灵璧县开发区东关社区棚改项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	灵国土告字 [2017]15 号	奇石大道南侧、 铜山路东侧	灵璧县	4,426.00	2.1	1,334.00	3,014.01	2017/11/10	商住用地
2		奇石大道北侧、 磬山路西侧	灵璧县	58,594.00	2.0	21,182.00	3,615.05	2017/11/10	商住用地
3		奇石大道北侧、 磬山路西侧	灵璧县	34,529.00	2.0	12,482.00	3,614.93	2017/11/10	商住用地
4	灵国土告字 [2017]17 号	汴河路北侧、薄 山路东侧	灵璧县	15,295.00	2.2	4,359.00	2,849.95	2017/12/29	商住用地
5	灵国土告字 [2018]01 号	迎宾大道东侧、 唐河路南侧	灵璧县	42,458.00	2.6	11,654.00	2,744.83	2018/3/16	商住用地
6	灵国土告字 [2017]19 号	罗河路北侧、虞 姬大道东侧	灵璧县	11,432.00	2.0	3,361.00	2,939.99	2018/1/29	商住用地
参考均价									3,261.00

5) 砀山县环城河西北角棚户区改造项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	砀国土资 [2018]50 号	位于砀城镇中原社区， 利民路南侧。	砀山县	2,167.80	1.0≤	455.24	2,100.00	2018/3/30	商住用地

(2) 棚改项目土地出让价格预测

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

具体计算如下：

① 2018 年安置住宅价格预测

序号	项目	地市	区县	住宅面积(m²)	参考平均单价(元/平方米)	预测住宅单价(元/平方米)
1	宿州市埇桥区道东 16#地块棚户区改造项目	宿州市	埇桥区	186,850.00	4,600.00	1,500.00
2	宿州市埇桥区符离 1 号地块棚户区改造项目	宿州市	埇桥区	221,972.00	1,695.00	1,695.00

② 2018 年土地出让价格预测

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 (m²)	参考平均单价(元/平方米)	预测土地单价(元/平方米)
1	萧县毛郢馨苑安置小区建设项目	埇桥区道东 16# 地块	宿州市	萧县	9.30%	商住用地	181,200.00	1,500.00	1,500.00
2	萧县陈沟安置房棚户区改造项目	埇桥区符离 1 号地块	宿州市	萧县	9.30%	商住用地	350,059.00	1,695.00	1,695.00
3	泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目	毛郢馨苑安置小区周边地块	宿州市	泗县	8.50%	商住用地	186,667.60	3,486.39	3,486.39

4	泗县开发区大刘片区等两个地块城中村改造项目	陈沟安置房周边地块	宿州市	泗县	8.50%	商住用地	1,166,672.50	3,486.39	3,486.39
5	泗县三中全会片区城中村改造项目	南柳花园东区地块	宿州市	泗县	8.50%	商住用地	340,001.70	3,486.39	3,486.39
6	泗县永济花园片区城中村改造项目	开发区大刘片区地块	宿州市	泗县	8.50%	商住用地	277,334.72	3,486.39	3,486.39
7	灵璧县开发区东关社区棚改项目	三中全会片区地块	宿州市	灵璧县	8.50%	商住用地	242,121.21	3,261.00	3,261.00
8	砀山县环城河西北角棚户区改造项目	永济花园片区地块	宿州市	砀山县	8.50%	商住用地	866,671.00	2,100.00	2,100.00

③ 2019-2023 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）（单位：万元）

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	萧县毛郢馨苑安置小区建设项目	埇桥区道东 16#地块	宿州市	萧县	商住用地	1,500.00	1,639.50	1,791.97	1,958.62	2,140.77	2,339.86
2	萧县陈沟安置房棚户区改造项目	埇桥区符离 1 号地块	宿州市	萧县	商住用地	1,695.00	1,852.64	2,024.94	2,213.26	2,419.09	2,644.07
3	泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目	毛郢馨苑安置小区周边地块	宿州市	泗县	商住用地	3,486.39	3,782.73	4,104.26	4,453.12	4,831.64	5,242.33
4	泗县开发区大刘片区等两个地块城中村改造项目	陈沟安置房周边地块	宿州市	泗县	商住用地	3,486.39	3,782.73	4,104.26	4,453.12	4,831.64	5,242.33
5	泗县三中全会片区城中村改造项目	南柳花园东区地块	宿州市	泗县	商住用地	3,486.39	3,782.73	4,104.26	4,453.12	4,831.64	5,242.33

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
6	泗县永济花园片区城中村改造项目	开发区大刘片区地块	宿州市	泗县	商住用地	3,486.39	3,782.73	4,104.26	4,453.12	4,831.64	5,242.33
7	灵璧县开发区东关社区棚改项目	三中周围片区地块	宿州市	灵璧县	商住用地	3,261.00	3,538.19	3,838.94	4,165.25	4,519.30	4,903.44
8	砀山县环城河北角棚户区改造项目	永济花园片区地块	宿州市	砀山县	商住用地	2,100.00	2,278.50	2,472.17	2,682.30	2,910.30	3,157.68

2、土地出让收入预测

土地出让收入：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）（单位：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	萧县毛郢馨苑安置小区建设项目	埇桥区道东 16# 地块	宿州市	萧县	27,180.00	29,707.74	32,470.50	35,490.19	38,790.75	42,398.26
2	萧县陈沟安置房棚户区改造建设项目	埇桥区符离 1 号地块	宿州市	萧县	59,335.00	64,853.33	70,884.85	77,477.16	84,682.42	92,558.05
3	泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目	毛郢馨苑安置小区周边地块	宿州市	泗县	-	-	-	-	54,114.64	39,142.93

序号	项目	地块	地市	区县	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
4	泗县开发区大刘片区等两个地块城中村改造项目	陈沟安置房周边地块	宿州市	泗县	40,674.75	88,264.14	95,766.55	103,906.65	112,738.83	61,160.82
5	泗县三中周围片区城中村改造项目	南柳花园东区地块	宿州市	泗县	-	-	-	45,422.05	65,710.63	53,472.03
6	泗县永济花园片区城中村改造项目	开发区大刘片区地块	宿州市	泗县	-	-	-	49,400.19	53,599.26	29,077.60
7	灵璧县开发区东关社区棚改项目	三中周围片区地块	宿州市	灵璧县	78,955.73	85,667.08	92,948.88	100,849.54	109,421.84	118,722.68
8	砀山县环城河西北角棚户区改造项目	永济花园片区地块	宿州市	砀山县	182,000.91	197,470.99	214,255.80	232,467.16	252,227.26	273,666.97

(2) 土地收入预测 (预计 GDP 增长 90%概率测算) (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	萧县毛郢馨苑安置小区建设项目	埇桥区道东16#地块	宿州市	萧县	27,180.00	29,454.97	31,920.37	34,592.17	37,487.56	40,625.22
2	萧县陈沟安置房棚户区改造建设项目	埇桥区符离1号地块	宿州市	萧县	59,335.00	64,301.29	69,683.44	75,515.78	81,836.44	88,686.05
3	泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目	毛郢馨苑安置小区周边地块	宿州市	泗县	-	-	-	-	52,438.77	37,633.53
4	泗县开发区大刘片区等两个地块城中村改造项目	陈沟安置房周边地块	宿州市	泗县	40,674.75	87,572.77	94,272.04	101,483.94	109,247.45	58,802.39

序号	项目	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
5	泗县三中周围片区城中村棚户区改造项目	南柳花园东区地块	宿州市	泗县	-	-	-	44,362.98	63,675.65	51,410.09
6	泗县永济花园片区城中村改造项目	开发区大刘片区地块	宿州市	泗县	-	-	-	48,248.36	51,939.36	27,956.34
7	灵璧县开发区东关社区棚改项目	三周围围片区地块	宿州市	灵璧县	78,955.73	84,995.92	91,498.09	98,497.81	106,032.87	114,144.41
8	砀山县环城河西北角棚户区改造项目	永济花园片区地块	宿州市	砀山县	182,000.91	195,923.98	210,912.19	227,047.00	244,415.96	263,113.52

(3) 土地收入预测 (预计 GDP 增长 80%概率测算) (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	萧县毛郢馨苑安置小区建设项目	埇桥区道东 16# 地块	宿州市	萧县	27,180.00	29,202.19	31,374.78	33,709.00	36,216.99	38,911.61
2	萧县陈沟安置房棚户区改造项目	埇桥区符离 1 号地块	宿州市	萧县	59,335.00	63,749.59	68,492.54	73,588.35	79,063.28	84,945.67
3	泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目	毛郢馨苑安置小区周边地块	宿州市	泗县	-	-	-	-	50,802.00	36,171.03
4	泗县开发区大刘片区等两个地块城中村改造项目	陈沟安置房周边地块	宿州市	泗县	40,674.75	86,881.17	92,789.20	99,098.80	105,837.50	56,517.23
5	泗县三中周围片区城中村棚户区改造项目	南柳花园东区地块	宿州市	泗县	-	-	-	43,320.33	61,688.14	49,412.21

序号	项目	地块	地市	区县	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
6	泗县永济花园片区城中村改造项目	开发区大刘片区地块	宿州市	泗县	-	-	-	47,114.40	50,318.17	26,869.91
7	灵璧县开发区东关社区棚改项目	三周园片区地块	宿州市	灵璧县	78,955.73	84,324.76	90,058.92	96,182.89	102,723.31	109,708.51
8	砀山县环城河北角棚户区改造项目	永济花园片区地块	宿州市	砀山县	182,000.91	194,376.97	207,594.57	221,710.91	236,787.52	252,889.40

3、土地出让收益预测

(1) 宿州市棚户区改造项目土地出让和住宅安置收益预测表 (100%)

单位: 万元

序号	项目	宿州市合计	萧县毛郢馨苑安置小区建设项目	萧县陈沟安置房棚户区改造建设项目	泗县建材小南片区等地块棚户区改造项目	泗县开发区大刘片区等两个地块城中村改造项目	泗县三周园片区城中村改造项目	泗县永济花园片区城中村改造项目	灵璧县开发区东关社区棚改项目	砀山县环城河北角棚户区改造项目
	地市	宿州市	宿州市	宿州市	宿州市	宿州市	宿州市	宿州市	宿州市	宿州市
一	收入合计	1,419,797.03	42,398.26	92,558.05	93,257.57	502,511.74	164,604.71	132,077.05	118,722.68	273,666.97
1	土地收入	1,419,797.03	42,398.26	92,558.05	93,257.57	502,511.74	164,604.71	132,077.05	118,722.68	273,666.97
2	专项收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	扣除项目合计	285,403.67	8,552.14	18,651.62	18,726.19	100,969.03	33,056.92	26,526.33	23,841.37	55,080.07
1	国有土地收益基金	56,791.89	1,695.93	3,702.32	3,730.31	20,100.47	6,584.19	5,283.08	4,748.91	10,946.68
2	农业土地开发资金	1,444.28	72.48	140.02	74.67	466.66	136	110.93	96.85	346.67
3	农田水利建设资金	28,395.94	847.97	1,851.16	1,865.15	10,050.24	3,292.09	2,641.54	2,374.45	5,473.34

序号	项目	宿州市合计	萧县毛郢馨苑安置小区建设项目	萧县陈沟安置房棚户区改造建设项目	泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目	泗县开发区大刘片区等两个地块城中村改造项目	泗县三中周园片区城中村改造项目	泗县永济花园片区城中村改造项目	灵璧县开发区东关社区棚改项目	砀山县环城河西北角棚户区改造项目
4	教育资金	28,395.94	847.97	1,851.16	1,865.15	10,050.24	3,292.09	2,641.54	2,374.45	5,473.34
5	保障性安居工程资金	70,989.84	2,119.91	4,627.90	4,662.88	25,125.59	8,230.23	6,603.85	5,936.13	13,683.35
6	土地出让业务费	28,395.94	847.97	1,851.16	1,865.15	10,050.24	3,292.09	2,641.54	2,374.45	5,473.34
7	城市建设资金	70,989.84	2,119.91	4,627.90	4,662.88	25,125.59	8,230.23	6,603.85	5,936.13	13,683.35
三	用于资金平衡土地相关收益	1,134,393.36	33,846.12	73,906.43	74,531.38	401,542.71	131,547.79	105,550.72	94,881.31	218,586.90

(2) 宿州市棚户区改造项目土地出让和住宅安置收益预测表 (90%)

单位: 万元

序号	项目	宿州市合计	萧县毛郢馨苑安置小区建设项目	萧县陈沟安置房棚户区改造建设项目	泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目	泗县开发区大刘片区等两个地块城中村改造项目	泗县三中周园片区城中村改造项目	泗县永济花园片区城中村改造项目	灵璧县开发区东关社区棚改项目	砀山县环城河西北角棚户区改造项目
	地市	宿州市	宿州市	宿州市	宿州市	宿州市	宿州市	宿州市	宿州市	宿州市
一	收入合计	1,376,287.62	40,625.22	88,686.05	90,072.30	492,053.34	159,448.72	128,144.06	114,144.41	263,113.52
1	土地收入	1,376,287.62	40,625.22	88,686.05	90,072.30	492,053.34	159,448.72	128,144.06	114,144.41	263,113.52
2	专项收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	扣除项目合计	276,701.87	8,197.51	17,877.22	18,089.15	98,877.38	32,025.72	25,739.77	22,925.74	52,969.38
1	国有土地收益基金	55,051.50	1,625.01	3,547.44	3,602.89	19,682.14	6,377.95	5,125.75	4,565.78	10,524.54
2	农业土地开发资金	1,444.28	72.48	140.02	74.67	466.66	136	110.93	96.85	346.67
3	农田水利建设资金	27,525.77	812.5	1,773.72	1,801.45	9,841.08	3,188.97	2,562.89	2,282.89	5,262.27

序号	项目	宿州市合计	萧县毛邱馨苑安置小区建设项目	萧县陈沟安置房棚户区改造项目	泗县建材小南片区等地块棚户区改造项目	泗县开发区大刘片区等两个地块城中村改造项目	泗县三中周围片区城中村改造项目	泗县永济花园片区城中村改造项目	灵璧县开发区东关社区棚改项目	砀山县环城河西北角棚户区改造项目
	金									
4	教育资金	27,525.77	812.5	1,773.72	1,801.45	9,841.08	3,188.97	2,562.89	2,282.89	5,262.27
5	保障性安居工程资金	68,814.39	2,031.26	4,434.30	4,503.62	24,602.67	7,972.43	6,407.21	5,707.22	13,155.68
6	土地出让业务费	27,525.77	812.5	1,773.72	1,801.45	9,841.08	3,188.97	2,562.89	2,282.89	5,262.27
7	城市建设资金	68,814.39	2,031.26	4,434.30	4,503.62	24,602.67	7,972.43	6,407.21	5,707.22	13,155.68
三	用于资金平衡土地相关收益	1,099,585.75	32,427.71	70,808.83	71,983.15	393,175.96	127,423.00	102,404.29	91,218.67	210,144.14

单位：万元

(3) 宿州市棚户区改造项目土地出让和住宅安置收益预测表 (80%)

序号	项目	宿州市合计	萧县毛邱馨苑安置小区建设项目	萧县陈沟安置房棚户区改造项目	泗县建材小南片区等地块棚户区改造项目	泗县开发区大刘片区等两个地块城中村改造项目	泗县三中周围片区城中村改造项目	泗县永济花园片区城中村改造项目	灵璧县开发区东关社区棚改项目	砀山县环城河西北角棚户区改造项目
	地市	宿州市	宿州市	宿州市	宿州市	宿州市	宿州市	宿州市	宿州市	宿州市
一	收入合计	1,333,950.03	38,911.61	84,945.67	86,973.03	481,798.65	154,420.68	124,302.48	109,708.51	252,889.40
1	土地收入	1,333,950.03	38,911.61	84,945.67	86,973.03	481,798.65	154,420.68	124,302.48	109,708.51	252,889.40
2	专项收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二	扣除项目合计	268,234.31	7,854.79	17,129.14	17,469.27	96,826.40	31,020.14	24,971.45	22,038.56	50,924.56
1	国有土地收益基金	53,358.02	1,556.46	3,397.83	3,478.92	19,271.95	6,176.83	4,972.11	4,388.34	10,115.58
2	农业土地开	1,444.28	72.48	140.02	74.67	466.66	136	110.93	96.85	346.67

序号	项目	宿州市合计	萧县毛邱馨苑安置小区建设项目	萧县陈沟安置房棚户区改造项目	泗县建材小闸南片区等地块棚户区改造项目	泗县开发区大刘片区等两个地块城中村改造项目	泗县三中周围片区城中村改造项目	泗县永济花园片区城中村改造项目	灵璧县开发区东关社区棚改项目	砀山县环城河西北角棚户区改造项目
	发资金									
3	农田水利建设资金	26,678.99	778.23	1,698.91	1,739.46	9,635.97	3,088.41	2,486.05	2,194.17	5,057.79
4	教育资金	26,678.99	778.23	1,698.91	1,739.46	9,635.97	3,088.41	2,486.05	2,194.17	5,057.79
5	保障性安居工程资金	66,697.52	1,945.58	4,247.28	4,348.65	24,089.94	7,721.04	6,215.13	5,485.43	12,644.47
6	土地出让业务费	26,678.99	778.23	1,698.91	1,739.46	9,635.97	3,088.41	2,486.05	2,194.17	5,057.79
7	城市建设资金	66,697.52	1,945.58	4,247.28	4,348.65	24,089.94	7,721.04	6,215.13	5,485.43	12,644.47
三	用于资金平衡土地相关收益	1,065,715.72	31,056.82	67,816.53	69,503.76	384,972.25	123,400.54	99,331.03	87,669.95	201,964.84

十一、滁州市

（一）应付本息情况

滁州市本级及七个区县（市）共计 7 个棚户区改造项目涉及 26 个地块，本次计划发行债券 801,222.00 万元，期限为 5 年，假设融资利率 4.00%。利息按年支付，到期后一次性偿还本金。应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
滁州市	2018	-	801,222.00	-	801,222.00	4.00%	-	-
	2019	801,222.00	-	-	801,222.00	4.00%	32,048.88	32,048.88
	2020	801,222.00	-	-	801,222.00	4.00%	32,048.88	32,048.88
	2021	801,222.00	-	-	801,222.00	4.00%	32,048.88	32,048.88
	2022	801,222.00	-	-	801,222.00	4.00%	32,048.88	32,048.88
	2023	801,222.00	-	801,222.00	-	4.00%	32,048.88	833,270.88
合计		-	801,222.00	801,222.00	-	-	160,244.40	961,466.40

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由滁州市人民政府拿出 20 个可出让项目对本期债券募集资金投资项目进行平衡。其中，中都大道北延周边、定远路周边、老创业路剩余地块、解放小学周边（含三八布厂）、金域豪庭东侧地块、金煌菜场周边、前郢周边、花园社区陈天、板桥地块、桃园地块、南小庄、扬子大市场南侧剩余地块等 11 个地块平衡滁州市本级棚户区改造一期建设项目；戴湾及烟草公司棚户区、许湾棚户区、朱郢罗郢及后府棚户区、赵郢赵府及岗郢棚户区等 4 个地块平衡明光市 2018 年棚户区改造二期项目；汭河第二片区（十二里半）地块平衡来安县汭河第二片区（十二里半）地块棚户区改造项目；全椒县椒陵大道第八中学周边地块平衡全椒县 2018 年棚户区改造项目；棚户区改造 1#地平衡定远县棚户区改造 1#地二期安置房项目；如意河两侧改造地块平衡凤阳县如意河两侧地块棚户区改造项目；琅琊区雷桥花园建设项目平衡琅琊区雷桥花园建设项目。

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，确定土地出让价格。

滁州市本级 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 9.90%、9.20%和 9.00%，近三年平均增速 9.37%，在滁州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的增长，即增速 8.50%。滁州其他各区县（市）计算方法同理。

2、出让产生的净现金流入

假设滁州市七个棚户区改造项目涉及 20 个可出让项目，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。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2018 年滁州市 GDP 增速的 100%、90%、80%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第五年数据计算，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	地市	区县	项目	按 2018 年 GDP 增速的	按 2018 年 GDP 增速的	按 2018 年 GDP 增速的
1	滁州市	本级	滁州市本级中都大道北延周边和五中扩建地块等 20 个地块棚户区改造项目	861,535.19	827,970.36	795,449.03
2	滁州市	明光市	明光市戴湾、烟草公司棚户区等 4 块地块棚户区改造项目	139,880.85	134,705.32	129,672.58
3	滁州市	来安县	来安县汭河第二片区（十二里半）地块棚户区改造项目	582,716.85	557,648.79	533,603.54

4	滁州市	全椒县	全椒县十字镇街道地块等三块地块棚户区改造项目	278,052.89	266,046.74	254,439.12
5	滁州市	定远县	定远县棚户区改造1#地二期安置房项目	38,266.92	36,731.15	35,242.99
6	滁州市	凤阳县	凤阳县如意河两侧地块棚户区改造项目	107,189.67	102,731.48	98,416.36
7	滁州市	琅琊区	琅琊区雷桥花园建设项目	21,629.43	20,705.12	19,811.72
合 计				2,029,271.80	1,946,538.96	1,866,635.34

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，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政策性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年滁州市 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 2.11；按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.02；按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 1.94。

表 1-1：按 2018 年滁州市 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速的情况下的利息保障倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	32,048.88	32,048.88	-	32,048.88	32,048.88
2020	-	32,048.88	32,048.88	-	32,048.88	32,048.88
2021	-	32,048.88	32,048.88	-	32,048.88	32,048.88
2022	-	32,048.88	32,048.88	-	32,048.88	32,048.88
2023	801,222.00	32,048.88	833,270.88	2,029,491.15	-	2,029,491.15
合计	801,222.00	160,244.40	961,466.40	2,029,491.15	128,195.52	2,157,686.67

本息覆盖倍数	2.11	-	-	-	-	-
--------	------	---	---	---	---	---

表 1-2: 按 2018 年滁州市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	32,048.88	32,048.88	-	32,048.88	32,048.88
2020	-	32,048.88	32,048.88	-	32,048.88	32,048.88
2021	-	32,048.88	32,048.88	-	32,048.88	32,048.88
2022	-	32,048.88	32,048.88	-	32,048.88	32,048.88
2023	801,222.00	32,048.88	833,270.88	1,946,729.73	-	1,946,729.73
合计	801,222.00	160,244.40	961,466.40	1,946,729.73	128,195.52	2,074,925.25
本息覆盖倍数	2.02	-	-	-	-	-

表 1-3: 按 2018 年滁州市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下的利息保障倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	32,048.88	32,048.88	-	32,048.88	32,048.88
2020	-	32,048.88	32,048.88	-	32,048.88	32,048.88
2021	-	32,048.88	32,048.88	-	32,048.88	32,048.88
2022	-	32,048.88	32,048.88	-	32,048.88	32,048.88
2023	801,222.00	32,048.88	833,270.88	1,866,635.34	-	1,866,635.34
合计	801,222.00	160,244.40	961,466.40	1,866,635.34	128,195.52	1,994,830.86
本息覆盖倍数	1.94	-	-	-	-	-

(三) 项目概况

1、滁州市本级中都大道北延周边和五中扩建地块等 20 个地块棚户区改造项目

本项目包括 1 个棚改项目，位于安徽省滁州本级棚户区。项目建设单位为滁

州市国土资源和房产管理局。棚改项目的四至范围具体如下：

地块名称	土地位置及四至范围	项目实施单位
中都大道北延周边和五中扩建地块	该地块位于琅琊路与卫校巷交叉南侧、农科巷与中都大道北延西南侧	滁州市国土资源和房产管理局
五中扩建	该地块位于琅琊路与农科巷之间中都大道北延西侧	滁州市国土资源和房产管理局
定远路周边地块	该地块位于定远路与明光路交叉口东南侧、凤凰东路南侧，定远路东侧，清流路北侧	滁州市国土资源和房产管理局
老创业路剩余地块	该地块位于创业北路与清流路交叉口东北侧	滁州市国土资源和房产管理局
解放小学周边（含三八布厂）地块	该地块位于古马路与丰乐大道交叉口西南侧	滁州市国土资源和房产管理局
金域豪庭东侧地块	该地块位于九江路与黄山路交叉西南侧	滁州市国土资源和房产管理局
清流路与南京路交叉口西北侧（二院扩建）	该地块位于清流路与南京路交叉口西北侧	滁州市国土资源和房产管理局
原三小（金煌菜场）地块	该地块琅琊路南侧，凤凰东路北侧，紫薇路西侧	滁州市国土资源和房产管理局
前郢周边	该地块位于西涧路与丰乐大道交叉口西北、敬梓路与三友路交叉口东北侧	滁州市国土资源和房产管理局
技师学院地块	该地块位于滁阳路与桑梓路交叉口东北侧	滁州市国土资源和房产管理局
花园社区陈天、板桥	该地块位于中都大道与醉翁路交叉口东北侧、醉翁路与仁和路交叉口西南侧	滁州市国土资源和房产管理局
原创科技城	该地块位于永乐路与昌盛路交叉口东南侧、南谯南路与滁阳路交叉口东北侧、永乐路与洪武路交叉口东北侧	滁州市国土资源和房产管理局
车驾管中心地块	该地块位于光辉路与庙山路交叉口东北侧、光辉路与联合路交叉口东南侧	滁州市国土资源和房产管理局
桃园地块	该地块位于敬梓路与金陵路交叉口东北侧	滁州市国土资源和房产管理局
明湖周边剩余地块	该地块位于敬梓路以南，儒林路以东，祈福寺路以北，马滁扬以西区域内	滁州市国土资源和房产管理局
南小庄	该地块位于中都大道与南谯中路之间，清流路南侧	滁州市国土资源和房产管理局

扬子大市场南侧剩余地块	该地块位于清流路与创业路交叉口东南侧	滁州市国土资源和房产管理局
一棵松地块	该地块位于创业路与会峰路交叉口西北侧	滁州市国土资源和房产管理局
热电厂地块	清流路与紫薇路交叉口东南侧	滁州市国土资源和房产管理局
第一污水处理厂三期地块	该地块位于会峰路南侧，京沪铁路东侧，规划花园路北侧	滁州市国土资源和房产管理局

本项目涉及的土地为国有建设用地。涉及征收房屋总建筑面积 961,700.00 万平方米，占地面积 6,486.43 亩，涉及征迁房屋户 6,207 户，均为住宅户。项目于 2018 年 7 月开工，拟竣工时间为 2020 年 6 月。

项目出让地块面积为 1,052,975.10 平方米，地块土地收益权目前不存在质押情况。

2、明光市戴湾、烟草公司棚户区等 4 块地块棚户区改造项目

该项目位于明光市棚户区改造项目二期。项目建设单位为明光市跃龙农业发展有限公司。棚改项目的四至范围具体为：

地块名称	土地位置及四至范围	项目实施单位
戴湾、烟草公司棚户区	东至交通路，南至滨河西路，西至金达路北至池河大道	明光市跃龙农业发展有限公司
许湾棚户区	位于 G36 宁洛高速以北，滨河大道两侧	明光市跃龙农业发展有限公司
朱郢、罗郢、后府棚户区	东至自然水系，南至环湖大道，西至滨河大道，北至自然水系	明光市跃龙农业发展有限公司
赵郢、赵府、岗郢棚户区	东至岐阳大道，南至宁洛高速，北至环湖路，西至滨河大道	明光市跃龙农业发展有限公司

本项目涉及的土地为集体用地。涉及征收房屋总建筑面积 136,483.00 平方米，占地面积 1,165.35 亩，涉及征收房屋户 457 户，均为住宅户。建设期限 2 年。

项目出让面积为 707,076.87 平方米，地块土地收益权目前不存在质押情况。

3、来安县汭河第二片区（十二里半）地块棚户区改造项目

该项目位于来安县汭河第二片区（十二里半）地块棚户区。项目建设单位为来安县国土资源和房产管理局。棚改项目的四至范围如下：

涉及水口镇西王村西山头、西王、前郢、小井、红土、大刘郢、小刘郢等 7 个村民组及新河村高庄、伍庄、南庄、张小郢、大卜、杨郢、杨前、罗庄等 8 个村民组共计 15 个村民组。

本项目涉及的土地为集体用地。涉及征收房屋总建筑面积 14,5000.00 平方米，占地面积约 900 亩，涉及征收房屋户 1,000 户，均为住宅户。项目于 2018 年 10 月开工，拟竣工时间为 2019 年 10 月。

项目出让面积为 480,000.00 平方米，地块土地收益权目前不存在质押情况。

4、全椒县十字镇街道地块等三块地块棚户区改造项目

该项目位于来安县汭河第二片区（十二里半）地块棚户区。项目建设单位为来安县国土资源和房产管理局。棚改项目的四至范围如下：

地块名称	土地位置及四至范围	项目实施单位
十字镇街道地块	十字镇纬五路南侧、纬四路北侧、滁全路东侧、街北路与凤舞九天小区（已建部分）西侧	全椒县国土资源和房产管理局
襄河镇古襄河沿线地块	全椒县襄河镇古襄河沿线两侧	全椒县国土资源和房产管理局
大吴路及周边地块	全椒县襄河镇襄河河堤西侧，万佛路南侧，站东路东侧	全椒县国土资源和房产管理局

本项目涉及的土地为国有建设用地。涉及征收房屋总建筑面积 198,500.00 平方米，涉及征收房屋户 1280 户，均为住宅户。

新建安置小区在原征拆地块建设，分为凤舞九天（六期）安置房项目、锦襄苑安置房项目及襄水苑安置房项目，项目建设规划总用地面积 342.94 亩，总建筑面积 54.22 万平方米，其中住宅建筑面积 40.81 万平方米，商业及公共服务配套建筑面积 3.15 万平方米，停车位 3568 个，入住户数 3829 户。项目于 2019 年 3 月开工，拟竣工时间为 2020 年 12 月。

项目出让面积为 866,671.00 平方米，地块土地收益权目前不存在质押情况。

5、定远县棚户区改造 1#地二期安置房项目

该项目位于定远县棚户区改造 1#地二期。项目建设单位为定远县城市基础设

施开发建设有限公司。

棚改项目的四至范围为：1#地棚改安置小区位于定远县长征西路和曲阳大街交叉口西南角。

本项目涉及的土地为国有建设用地。涉及征收房屋总建筑面积 220,099.20 平方米，涉及征收房屋户 1584 户，均为住宅户。新建安置小区在原征拆地块建设，占地面积 127.93 亩，总建筑面积 220,099.2 平方米，其中住宅建筑面积 115,801.2 平方米，计 1212 套。建设期为 3 年，2018 年开工，拟竣工时间为 2020 年。

项目出让面积为 107,512.00 平方米，地块土地收益权目前不存在质押情况。

6、凤阳县如意河两侧地块棚户区改造项目

该项目位于如意河两侧改造位于凤阳县府城镇前门路南侧。项目建设单位为定远县城市基础设施开发建设有限公司。

棚改用地位于如意河两侧地块，包括老人桥、常庄、小牛郢、南吴、大牛郢等地块，占地面积 460 亩，建筑物面积 15.2 万平方米、涉及约 533 户 2564 人。

本项目涉及的土地为集体土地。建设期 2 年，拟于 2019 年 1 月开工，2020 年 12 月竣工。

项目出让面积为 306,360.00 平方米，地块土地收益权目前不存在质押情况。

7、琅琊区雷桥花园建设项目

该项目位于世纪大道和雷桥路交叉口西北侧，萃华园安置小区西侧，地块西南侧有规划水渠，北侧退让油气管道，包含永阳路以西地块、农批拓展区周边地块、琅琊开发区拓展区地块等，项目建设单位为滁州市琅琊国有资产运营有限公司。

本项目涉及的土地为集体土地。涉及征收房屋总建筑面积 205,120.2 平方米，总占地面积 71,199.00 平方米，占地面积涉及征收房屋户 1310 户，均为住宅户。项目建设期 3 年，于 2017 年开工。

项目出让面积为 43,333.00 平方米，地块土地收益权目前不存在质押情况。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

滁州市共计 7 个棚户区改造项目，项目资金需求为 801,222.00 万元。具体情况如下：

滁州市本级棚户区改造一期建设项目总需求 512,981.00 元，自有资金 102,596.00 万元，融资资金 410,385.00 万元；明光市 2018 年棚户区改造二期项目总需求 35,279.00 元，自有资金 20,231.00 万元，融资资金 15,048.00 万元；来安县汭河第二片区（十二里半）地块棚户区改造项目总需求 145,455.00 元，自有资金 31,289.00 万元，融资资金 114,166.00 万元；全椒县 2018 年棚户区改造项目总需求 208,821.00 元，自有资金 42,629.00 万元，融资资金 166,192.00 万元；定远县棚户区改造 1#地二期安置房项目总需求 63,800.00 元，自有资金 40,967.00 万元，融资资金 22,833.00 万元；凤阳县如意河两侧地块棚户区改造项目总需求 77,200.00 元，自有资金 15,744.00 万元，融资资金 61,456.00 万元；琅琊区雷桥花园建设项目总需求 75,000.00 元，自有资金 63,858.00 万元，融资资金 11,142.00 万元。

2、资金筹措

滁州市项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡

1、滁州市本级中都大道北延周边和五中扩建地块等 20 个地块棚户区改造项目

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，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年滁州市 GDP 增速 8.5%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.75；按 2018 年 GDP 增速 8.5%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.68；按 2018 年 GDP 增速 8.5%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 1.62。

表 1-1，按照 2018 年滁州市本级 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019 年	-	16,415.40	16,415.40	-	16,415.40	16,415.40
2020 年	-	16,415.40	16,415.40	-	16,415.40	16,415.40
2021 年	-	16,415.40	16,415.40	-	16,415.40	16,415.40
2022 年	-	16,415.40	16,415.40	-	16,415.40	16,415.40
2023 年	410,385.00	16,415.40	426,800.40	861,535.19	-	861,535.19
合计	410,385.00	82,077.00	492,462.00	861,535.19	65,661.60	927,196.79
本息覆盖倍数	1.75	-	-	-	-	-

表 1-2, 按照 2018 年滁州市本级 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

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019 年	-	16,415.40	16,415.40	-	16,415.40	16,415.40
2020 年	-	16,415.40	16,415.40	-	16,415.40	16,415.40
2021 年	-	16,415.40	16,415.40	-	16,415.40	16,415.40
2022 年	-	16,415.40	16,415.40	-	16,415.40	16,415.40
2023 年	410,385.00	16,415.40	426,800.40	827,970.36	-	827,970.36
合计	410,385.00	82,077.00	492,462.00	827,970.36	65,661.60	893,631.96
本息覆盖倍数	1.68	-	-	-	-	-

表 1-3, 按照 2018 年滁州市本级 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019 年	-	16,415.40	16,415.40	-	16,415.40	16,415.40
2020 年	-	16,415.40	16,415.40	-	16,415.40	16,415.40
2021 年	-	16,415.40	16,415.40	-	16,415.40	16,415.40
2022 年	-	16,415.40	16,415.40	-	16,415.40	16,415.40
2023 年	410,385.00	16,415.40	426,800.40	795,449.03	-	795,449.03
合计	410,385.00	82,077.00	492,462.00	795,449.03	65,661.60	861,110.63
本息覆盖倍数	1.62	-	-	-	-	-

2、明光市戴湾、烟草公司棚户区等 4 块地块棚户区改造项目

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，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年明光市 GDP 增速 7.47% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 7.75；按 2018 年 GDP 增速 7.47% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 7.46；按 2018 年 GDP 增速 7.47% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 7.18。

表 2-1，按照 2018 年明光市 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019 年	-	601.92	601.92	-	601.92	601.92
2020 年	-	601.92	601.92	-	601.92	601.92
2021 年	-	601.92	601.92	-	601.92	601.92
2022 年	-	601.92	601.92	-	601.92	601.92
2023 年	15,048.00	601.92	15,649.92	139,880.85	-	139,880.85
合计	15,048.00	3,009.60	18,057.60	139,880.85	2,407.68	142,288.53
本息覆盖倍数	7.75	-	-	-	-	-

表 2-2，按照 2018 年明光市 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

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019 年	-	601.92	601.92	-	601.92	601.92
2020 年	-	601.92	601.92	-	601.92	601.92
2021 年	-	601.92	601.92	-	601.92	601.92
2022 年	-	601.92	601.92	-	601.92	601.92
2023 年	15,048.00	601.92	15,649.92	134,705.32	-	134,705.32
合计	15,048.00	3,009.60	18,057.60	134,705.32	2,407.68	137,113.00
本息覆盖倍数	7.46	-	-	-	-	-

表 2-3，按照 2018 年明光市 GDP 增速的 80% 比例计算土地价格增长的情况下

的本息覆盖倍数

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019 年	-	601.92	601.92	-	601.92	601.92
2020 年	-	601.92	601.92	-	601.92	601.92
2021 年	-	601.92	601.92	-	601.92	601.92
2022 年	-	601.92	601.92	-	601.92	601.92
2023 年	15,048.00	601.92	15,649.92	129,672.58	-	129,672.58
合计	15,048.00	3,009.60	18,057.60	129,672.58	2,407.68	132,080.26
本息覆盖倍数	7.18	-	-	-	-	-

3、来安县汊河第二片区（十二里半）地块棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年来安县 GDP 增速 9.47% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 4.26；按 2018 年 GDP 增速 9.47% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 4.07；按 2018 年 GDP 增速 9.47% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 3.89。

表 3-1，按照 2018 年来安县 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019 年	-	4,566.64	4,566.64	-	4,566.64	4,566.64
2020 年	-	4,566.64	4,566.64	-	4,566.64	4,566.64
2021 年	-	4,566.64	4,566.64	-	4,566.64	4,566.64
2022 年	-	4,566.64	4,566.64	-	4,566.64	4,566.64
2023 年	114,166.00	4,566.64	118,732.64	582,936.20	-	582,936.20
合计	114,166.00	22,833.20	136,999.20	582,936.20	18,266.56	601,202.76
本息覆盖倍数	4.26	-	-	-	-	-

表 3-2，按照 2018 来安县 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

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019 年	-	4,566.64	4,566.64	-	4,566.64	4,566.64
2020 年	-	4,566.64	4,566.64	-	4,566.64	4,566.64
2021 年	-	4,566.64	4,566.64	-	4,566.64	4,566.64
2022 年	-	4,566.64	4,566.64	-	4,566.64	4,566.64
2023 年	114,166.00	4,566.64	118,732.64	557,839.56	-	557,839.56
合计	114,166.00	22,833.20	136,999.20	557,839.56	18,266.56	576,106.12
本息覆盖倍数	4.07	-	-	-	-	-

表 3-3，按照 2018 年来安县 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

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019 年	-	4,566.64	4,566.64	-	4,566.64	4,566.64
2020 年	-	4,566.64	4,566.64	-	4,566.64	4,566.64
2021 年	-	4,566.64	4,566.64	-	4,566.64	4,566.64
2022 年	-	4,566.64	4,566.64	-	4,566.64	4,566.64
2023 年	114,166.00	4,566.64	118,732.64	533,603.54	-	533,603.54
合计	114,166.00	22,833.20	136,999.20	533,603.54	18,266.56	551,870.10
本息覆盖倍数	3.89	-	-	-	-	-

4、全椒县十字镇街道地块等三块地块棚户区改造项目

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，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年全椒县 GDP 增速 9.13%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.39；按 2018 年 GDP 增速 9.13%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.33；按 2018 年 GDP 增速 9.13%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 1.28。

表 4-1，按照 2018 年全椒县 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：

年度	融资本息支付	项目还款来源
----	--------	--------

	本金	利息	本息合计	土地相关 收益	项目建设 本金	小计
2019 年	-	6,647.68	6,647.68	-	6,647.68	6,647.68
2020 年	-	6,647.68	6,647.68	-	6,647.68	6,647.68
2021 年	-	6,647.68	6,647.68	-	6,647.68	6,647.68
2022 年	-	6,647.68	6,647.68	-	6,647.68	6,647.68
2023 年	166,192.00	6,647.68	172,839.68	278,052.89	-	278,052.89
合计	166,192.00	33,238.40	199,430.40	278,052.89	26,590.72	304,643.61
本息覆盖 倍数	1.39	-	-	-	-	-

表 4-2, 按照 2018 年全椒县 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

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关 收益	项目建设 本金	小计
2019 年	-	6,647.68	6,647.68	-	6,647.68	6,647.68
2020 年	-	6,647.68	6,647.68	-	6,647.68	6,647.68
2021 年	-	6,647.68	6,647.68	-	6,647.68	6,647.68
2022 年	-	6,647.68	6,647.68	-	6,647.68	6,647.68
2023 年	166,192.00	6,647.68	172,839.68	266,046.74	-	266,046.74
合计	166,192.00	33,238.40	199,430.40	266,046.74	26,590.72	292,637.46
本息覆盖 倍数	1.33	-	-	-	-	-

表 4-3, 按照 2018 年全椒县 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

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关 收益	项目建设 本金	小计
2019 年	-	6,647.68	6,647.68	-	6,647.68	6,647.68
2020 年	-	6,647.68	6,647.68	-	6,647.68	6,647.68
2021 年	-	6,647.68	6,647.68	-	6,647.68	6,647.68
2022 年	-	6,647.68	6,647.68	-	6,647.68	6,647.68
2023 年	166,192.00	6,647.68	172,839.68	254,439.12	-	254,439.12
合计	166,192.00	33,238.40	199,430.40	254,439.12	26,590.72	281,029.84
本息覆盖 倍数	1.28	-	-	-	-	-

5、定远县棚户区改造 1#地二期安置房项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年定远县 GDP 增速 8.47% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.40；按 2018 年 GDP 增速 8.47% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.34；按 2018 年 GDP 增速 8.47% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 1.29。

表 5-1，按照 2018 年定远县 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019 年	-	913.32	913.32	-	913.32	913.32
2020 年	-	913.32	913.32	-	913.32	913.32
2021 年	-	913.32	913.32	-	913.32	913.32
2022 年	-	913.32	913.32	-	913.32	913.32
2023 年	22,833.00	913.32	23,746.32	38,266.92	-	38,266.92
合计	22,833.00	4,566.60	27,399.60	38,266.92	3,653.28	41,920.20
本息覆盖倍数	1.40	-	-	-	-	-

表 5-2，按照 2018 年定远县 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

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019 年	-	913.32	913.32	-	913.32	913.32
2020 年	-	913.32	913.32	-	913.32	913.32
2021 年	-	913.32	913.32	-	913.32	913.32
2022 年	-	913.32	913.32	-	913.32	913.32
2023 年	22,833.00	913.32	23,746.32	36,731.15	-	36,731.15
合计	22,833.00	4,566.60	27,399.60	36,731.15	3,653.28	40,384.43
本息覆盖倍数	1.34	-	-	-	-	-

表 5-3，按照 2018 年定远县 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

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019 年	-	913.32	913.32	-	913.32	913.32
2020 年	-	913.32	913.32	-	913.32	913.32
2021 年	-	913.32	913.32	-	913.32	913.32
2022 年	-	913.32	913.32	-	913.32	913.32
2023 年	22,833.00	913.32	23,746.32	35,242.99	-	35,242.99
合计	22,833.00	4,566.60	27,399.60	35,242.99	3,653.28	38,896.27
本息覆盖倍数	1.29	-	-	-	-	-

6、凤阳县如意河两侧地块棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年凤阳县 GDP 增速 8.80% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.45；按 2018 年 GDP 增速 8.80% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.39；按 2018 年 GDP 增速 8.80% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 1.33。

表 6-1，按照 2018 年凤阳县 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019 年	-	2,458.24	2,458.24	-	2,458.24	2,458.24
2020 年	-	2,458.24	2,458.24	-	2,458.24	2,458.24
2021 年	-	2,458.24	2,458.24	-	2,458.24	2,458.24
2022 年	-	2,458.24	2,458.24	-	2,458.24	2,458.24
2023 年	61,456.00	2,458.24	63,914.24	107,189.67	-	107,189.67
合计	61,456.00	12,291.20	73,747.20	107,189.67	9,832.96	117,022.63
本息覆盖倍数	1.45	-	-	-	-	-

表 6-2，按照 2018 年凤阳县 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

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019 年	-	2,458.24	2,458.24	-	2,458.24	2,458.24
2020 年	-	2,458.24	2,458.24	-	2,458.24	2,458.24
2021 年	-	2,458.24	2,458.24	-	2,458.24	2,458.24
2022 年	-	2,458.24	2,458.24	-	2,458.24	2,458.24
2023 年	61,456.00	2,458.24	63,914.24	102,731.48	-	102,731.48
合计	61,456.00	12,291.20	73,747.20	102,731.48	9,832.96	112,564.44
本息覆盖倍数	1.39	-	-	-	-	-

表 6-3，按照 2018 年凤阳县 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

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019 年	-	2,458.24	2,458.24	-	2,458.24	2,458.24
2020 年	-	2,458.24	2,458.24	-	2,458.24	2,458.24
2021 年	-	2,458.24	2,458.24	-	2,458.24	2,458.24
2022 年	-	2,458.24	2,458.24	-	2,458.24	2,458.24
2023 年	61,456.00	2,458.24	63,914.24	98,416.36	-	98,416.36
合计	61,456.00	12,291.20	73,747.20	98,416.36	9,832.96	108,249.32
本息覆盖倍数	1.33	-	-	-	-	-

7、琅琊区雷桥花园建设项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年琅琊区 GDP 增速 9.20%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.62；按 2018 年 GDP 增速 9.20%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.55；按 2018 年 GDP 增速 9.20%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 1.48。

表 7-1，按照 2018 年琅琊区 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：

年度	融资本息支付	项目还款来源
----	--------	--------

	本金	利息	本息合计	土地相关 收益	项目建设 本金	小计
2019 年	-	445.68	445.68	-	445.68	445.68
2020 年	-	445.68	445.68	-	445.68	445.68
2021 年	-	445.68	445.68	-	445.68	445.68
2022 年	-	445.68	445.68	-	445.68	445.68
2023 年	11,142.00	445.68	11,587.68	21,629.43	-	21,629.43
合计	11,142.00	2,228.40	13,370.40	21,629.43	1,782.72	23,412.15
本息覆盖 倍数	1.62	-	-	-	-	-

表 7-2, 按照 2018 年琅琊区 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

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关 收益	项目建设 本金	小计
2019 年	-	445.68	445.68	-	445.68	445.68
2020 年	-	445.68	445.68	-	445.68	445.68
2021 年	-	445.68	445.68	-	445.68	445.68
2022 年	-	445.68	445.68	-	445.68	445.68
2023 年	11,142.00	445.68	11,587.68	20,705.12	-	20,705.12
合计	11,142.00	2,228.40	13,370.40	20,705.12	1,782.72	22,487.84
本息覆盖 倍数	1.55	-	-	-	-	-

表 7-3, 按照 2018 年琅琊区 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

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关 收益	项目建设 本金	小计
2019 年	-	445.68	445.68	-	445.68	445.68
2020 年	-	445.68	445.68	-	445.68	445.68
2021 年	-	445.68	445.68	-	445.68	445.68
2022 年	-	445.68	445.68	-	445.68	445.68
2023 年	11,142.00	445.68	11,587.68	19,811.72	-	19,811.72
合计	11,142.00	2,228.40	13,370.40	19,811.72	1,782.72	21,594.44
本息覆盖 倍数	1.48	-	-	-	-	-

（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滁州市本级棚户区改造一期建设项目周边土地出让情况表

序号	文号	出让地块名称	参考地块名称	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途	预计出让价格
1	(2017) 6-1号	中都大道北延周边	醉翁路与中都大道交叉口西南侧	滁州市	98,553.83	1.6-2.0	73,000.00	7,407.12	2017	商住用地	8,568.04
	(2018) 6-1号		中都大道与醉翁路交叉口西北侧	滁州市	59,206.96	1.6-2.0	55,600.00	9,390.79	2018	商住用地	
	(2017)28-6号		中都大道与洪武路交叉口东北侧	滁州市	31,606.82	≤3.5	23,700.00	7,498.38	2017	商业商务	8,173.40
	(2018) 9-3号		中都大道与祈福寺路交叉口西北侧	滁州市	38,206.86	≤2.5	28,650.00	7,498.65	2017	商服用地	
2	(2017)28-7号	定远路周边	南谯南路与洪武路交叉口西北侧	滁州市	40,086.87	≤3.0	30,060.00	7,498.72	2017	商服用地	4,700.39
	(2017)36-1号		南谯路与湖心路交叉口东北侧	滁州市	57,680.29	1.6-2.0	12,100.00	2,097.77	2017	商服用地	
	(2018) 6-1号		中都大道与醉翁路交叉口西北侧	滁州市	59,206.96	1.6-2.0	55,600.00	9,390.79	2018	商住用地	8,854.89
	(2018)10-2号		全椒路与醉翁路交叉口东南侧	滁州市	52,606.93	1.2-1.6	43,410.00	8,251.76	2018	商住用地	
3	(2016)21-1号	老创业路剩余地块	西大街与清流街交叉口西南侧	滁州市	21,120.11	≤1.1	3,740.00	1,770.82	2016	商业用地	2,107.78
	(2016)32-1号		全椒路与花山路交叉口东北侧	滁州市	141,880.71	1.0-2.2	95,200.00	6,709.86	2017	商住用地	7,313.75
4	(2015) 8-2号	解放小学周边(含三八布厂)	丰乐大道东侧、醉翁路南侧	滁州市	13,500.07	≤1.1	1,420.00	1,051.85	2015	其他服务设施	1,375.94
	(2016)19-1号		明光路与西涧路交叉口东南侧	滁州市	159,787.47	1.1-2.0	73,200.00	4,581.09	2016	商住用地	5,452.77
5	(2017) 8-2号	金域豪	苏州路与九江路交叉口西南	滁州市	112,027.23	1.6-2.0	39,600.00	3,534.85	2015	商住用地	4,624.01

号	庭东侧地块	侧									
6	(2018) 6-1号	金煌菜场周边	中都大道与醉翁路交叉口西北侧	滁州市	59,206.96	1.6-2.0	55,600.00	9,390.79	2018	商住用地	9,390.79
7	(2016)27-5号	前郢周边	全椒路东侧、会峰路南侧	滁州市	42,353.55	1.0-2.0	22,200.00	5,241.59	2016	商住用地	6,238.96
8	(2015) 8-2号	花园社区陈天、板桥地块	丰乐大道东侧、醉翁路南侧	滁州市	13,500.07	≤1.1	1,420.00	1,051.85	2015	其他服务设施	1,375.94
	(2017)42-2号		凤阳路与花园路交叉口东北侧	滁州市	98,607.16	1.6-2.0	66,200.00	6,713.51	2018	商住用地	6,713.51
9	(2018) 6-1号	桃园地块	中都大道与醉翁路交叉口西北侧	滁州市	59,206.96	1.6-2.0	55,600.00	9,390.79	2018	商住用地	9,390.79
10	(2015) 8-2号	南小庄	丰乐大道东侧、醉翁路南侧	滁州市	13,500.07	≤1.1	1,420.00	1,051.85	2015	其他服务设施	1,375.94
	(2018) 6-1号		中都大道与醉翁路交叉口西北侧	滁州市	59,206.96	1.6-2.0	55,600.00	9,390.79	2018	商住用地	9,390.79
11	(2017)42-1号	扬子大市场南侧剩余地块	扬子路与扬滨路交叉口东南侧	滁州市	54,140.27	1.6-2.0	31,000.00	5,725.87	2018	商住用地	5,725.87

②明光市 2018 年棚户区改造二期项目周边土地出让情况表

序号	文号	出让地块名称	参考地块名称	区位	土地面积(m ²)	容积率	中标总价(万元)	平均价格(元/m ²)	出让日期	用途	预计出让价格
1	明国土告字[2017]02号	戴湾、烟草公司棚户区	池河大道与金达路交叉口西南角地块一	明光市	110,867.22	1.0-2.0	32,000.00	2,886.34	2017	商住用地	2,895.76
2	明国土告字[2017]02号		池河大道与金达路交叉口西南角地块二	明光市	88,353.78	1.0-2.0	23,100.00	2,614.49	2017	商住用地	
3	明国土告字[2017]05号	许湾棚户区	嘉山大道与创业大道交叉口西南角	明光市	38,000.19	1.0-2.0	9,120.00	2,399.99	2017	商住用地	2,512.79

4	明国土告字 [2017]09号	朱郢、罗郢、 后符棚户区	嘉山大道与抹山大道交叉 口东北角	明光市	131,247.32	0.8-2.0	18,550.00	1,413.36	2017	商住用地	1,479.79
5	明国土告字 [2015]08号	赵郢、赵府、 岗郢棚户区	明光大道与嘉山大道交叉 口东北角	明光市	52,013.59	1.0-2.2	6,100.00	1,172.77	2015	商住用地	1,454.82

③来安县汭河第二片区（十二里半）地块棚户区改造项目周边土地出让情况表

序号	文号	出让 地块 名称	参考地块名称	区 位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总地 价(万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途	预计出让 价格
1	来国土资房 告字[2017]7 号	汭河第 二片 区(十 二里 半)地 块	来安县汭河经济开发区、长 江南路西侧	来安县	60,189.50	2.20	72,330.00	12,017.05	2017	商住用地	13,895.73
	来国土资房 告字[2017]14号		来安县汭河经济开发区、长 江南路西侧	来安县	46,257.33	2.20	63,000.00	13,619.46	2017	商住用地	
	来国土资房 告字[2016]2 号		来安县汭河经济开发区	来安县	13,274.37	1.20	1,140.00	858.80	2016	商服用地	1,025.02

④全椒县 2018 年棚户区改造项目周边土地出让情况表

序号	文号	出让地 块名称	参考地块名称	区 位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总地 价(万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途	预计出让 价格
1	2017-B-14	全椒县大 椒陵第八 中学周边 地块	全椒县襄河镇椒陵大道东 侧、传塘路北侧	襄 河 镇	66,262.00	1.2-2.0	16,995.35	2,564.87	2017	住宅用地	2,788.02

⑤定远县棚户区改造 1#地二期安置房项目周边土地出让情况表

序号	文号	出让地块名称	参考地块名称	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途	预计出让 价格
1	定国土资房公 告字[2017]9 号	棚户区 改造 1# 地	定城镇泉坞山大道与 戚继光大道东北角	定城镇	67,979.87	<1.8	19,908.00	2,928.51	2017	住宅用地	3,174.51

⑥凤阳县如意河两侧地块棚户区改造项目周边土地出让情况表

序号	文号	出让地块名称	参考地块名称	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途	预计出让 价格
1	凤国资资告字 [2017]15号	如意河两侧改 造地块	涂山路东侧永乐 路北侧	凤阳县	21,406.00	1.60	5,700.00	2,662.80	2017	商住用地	3,075.30

⑦琅琊区雷桥花园建设项目周边土地出让情况表

序号	文号	出让地块名称	参考地块名称	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让 日期	用途	预计出让 价格
1	滁土公告字 [2017]27号	琅琊区雷桥花 园建设项目	金山路与世纪大 道交叉口西南侧	琅琊区	68,110.00	不低于 1.6 不高于 2.0	26,494.79	3,890.00	2017	商住用地	4,251.77

(2) 棚改项目土地出让价格明细

具体明细如下：

①2018 年土地出让价格预测（土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	2018 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(m²)	预测土地单价(元/平方米)
1	中都大道北延周边	滁州市	本级	8.50%	商住用地	37,289.00	8,568.04
	中都大道北延周边	滁州市	本级	8.50%	商业设施用地	17,274.00	8,173.40
2	定远路周边	滁州市	本级	8.50%	商业服务业设施用地	34,657.00	4,700.39
	定远路周边	滁州市	本级	8.50%	二类居住用地	89,697.00	8,854.89
3	老创业路剩余地块	滁州市	本级	8.50%	商业设施用地	168.12	2,107.78
	老创业路剩余地块	滁州市	本级	8.50%	二类居住用地	141,536.84	7,313.75
4	解放小学周边（含三八布厂）	滁州市	本级	8.50%	商业服务业设施用地	7,243.00	1,375.94
	解放小学周边（含三八布厂）	滁州市	本级	8.50%	二类居住用地	3,163.00	5,452.77
5	金域豪庭东侧地块	滁州市	本级	8.50%	居住用地	101,830.00	4,624.01
6	金煌菜场周边	滁州市	本级	8.50%	居住用地	8,631.00	9,390.79
7	前郢路周边	滁州市	本级	8.50%	居住用地	65,786.00	6,238.96
8	花园社区陈天、板桥地块	滁州市	本级	8.50%	商业设施用地	18,742.27	1,375.94
	花园社区陈天、板桥地块	滁州市	本级	8.50%	二类居住用地	122,065.43	6,713.51
9	桃园地块	滁州市	本级	8.50%	居住用地	211,557.44	9,390.79
10	南小庄	滁州市	本级	8.50%	商业服务业设施用地	1,904.00	1,375.94
	南小庄	滁州市	本级	8.50%	二类居住用地	13,042.00	9,390.79
11	扬子大市场南侧剩余地块	滁州市	本级	8.50%	居住用地	178,389.00	5,725.87
12	戴湾、烟草公司棚户区	滁州市	明光市	7.47%	商住用地	80,757.40	2,895.76
13	许湾棚户区	滁州市	明光市	7.47%	商住用地	190,714.29	2,512.79
14	朱郢、罗郢、后府棚户区	滁州市	明光市	7.47%	商住用地	174,213.87	1,479.79
15	赵郢、赵府、岗郢棚户	滁州市	明光市	7.47%	商住用地	261,391.31	1,454.82

序号	区	地块	地市	区县	土地性质	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
16	来安县	汭河第二片区（十二里半）地块	滁州市	来安县	商住用地	9.47%			336,000.00		13,895.73
17	来安县	汭河第二片区（十二里半）地块	滁州市	来安县	商服用地	9.47%			144,000.00		1,025.02
18	全椒县	全椒县椒陵大道第八中学周边地块	滁州市	全椒县	商住用地	9.13%			866,671.00		2,788.02
19	定远县	棚户区改造 1#地	滁州市	定远县	住宅用地	8.47%			107,512.00		3,174.51
20	凤阳县	如意河两侧改造地块	滁州市	凤阳县	商住用地	8.80%			306,360.00		3,075.30
21	琅琊区	琅琊区雷桥花园建设项目	滁州市	琅琊区	商住用地	9.20%			43,333.00		4,251.77

②2019-2023 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）（土地单价：元/m²）

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	中都大道北延周边	滁州市	本级	商住用地	8,568.04	9,296.32	10,086.51	10,943.86	11,874.09	12,883.39
	中都大道北延周边	滁州市	本级	商业设施用地	8,173.40	8,868.14	9,621.93	10,439.79	11,327.18	12,289.99
2	定远路周边	滁州市	本级	商业服务设施用地	4,700.39	5,099.92	5,533.42	6,003.76	6,514.08	7,067.77
	定远路周边	滁州市	本级	二类居住用地	8,854.89	9,607.56	10,424.20	11,310.25	12,271.63	13,314.71
3	老创业路剩余地块	滁州市	本级	商业设施用地	2,107.78	2,286.94	2,481.33	2,692.24	2,921.09	3,169.38
	老创业路剩余地块	滁州市	本级	二类居住用地	7,313.75	7,935.42	8,609.93	9,341.77	10,135.82	10,997.37

4	解放小学周边 (含三八布厂)	滁州市	本级	商业服务业设 施用地	1,375.94	1,492.89	1,619.79	1,757.47	1,906.86	2,068.94
	解放小学周边 (含三八布厂)	滁州市	本级	二类居住用地	5,452.77	5,916.26	6,419.14	6,964.76	7,556.77	8,199.09
5	金域豪庭东侧地 块	滁州市	本级	居住用地	4,624.01	5,017.05	5,443.50	5,906.20	6,408.22	6,952.92
6	金煌菜场周边	滁州市	本级	居住用地	9,390.79	10,189.01	11,055.07	11,994.75	13,014.31	14,120.52
7	前郢周边	滁州市	本级	居住用地	6,238.96	6,769.27	7,344.66	7,968.96	8,646.32	9,381.25
8	花园社区陈天、 板桥地块	滁州市	本级	商业设施用地	1,375.94	1,492.89	1,619.79	1,757.47	1,906.86	2,068.94
	花园社区陈天、 板桥地块	滁州市	本级	二类居住用地	6,713.51	7,284.16	7,903.31	8,575.09	9,303.98	10,094.81
9	桃园地块	滁州市	本级	居住用地	9,390.79	10,189.01	11,055.07	11,994.75	13,014.31	14,120.52
10	南小庄	滁州市	本级	商业服务业设 施用地	1,375.94	1,492.89	1,619.79	1,757.47	1,906.86	2,068.94
	南小庄	滁州市	本级	二类居住用地	9,390.79	10,189.01	11,055.07	11,994.75	13,014.31	14,120.52
11	扬子大市场南侧 剩余地块	滁州市	本级	居住用地	5,725.87	6,212.57	6,740.64	7,313.59	7,935.25	8,609.74
12	戴湾、烟草公司 棚户区	滁州市	明光市	商住用地	2,895.76	3,111.98	3,344.34	3,594.05	3,862.40	4,150.80
13	许湾棚户区	滁州市	明光市	商住用地	2,512.79	2,700.41	2,902.04	3,118.73	3,351.59	3,601.85
14	朱郢、罗郢、后 府棚户区	滁州市	明光市	商住用地	1,479.79	1,590.28	1,709.02	1,836.63	1,973.76	2,121.14

15	赵郢、赵府、岗郢棚户区	滁州市	明光市	商住用地	1,454.82	1,563.45	1,680.18	1,805.64	1,940.46	2,085.35
16	汉河第二片区（十二里半）地块	滁州市	来安县	商住用地	13,895.73	15,211.19	16,651.19	18,227.50	19,953.03	21,841.92
17	汉河第二片区（十二里半）地块	滁州市	来安县	商服用地	1,025.02	1,119.33	1,222.30	1,334.76	1,457.55	1,591.65
18	全椒县椒陵大道第八中学周边地块	滁州市	全椒县	商住用地	2,788.02	3,042.65	3,320.55	3,623.83	3,954.80	4,316.01
19	棚户区改造 1#地	滁州市	定远县	住宅用地	3,174.51	3,443.28	3,734.82	4,051.03	4,394.02	4,766.04
20	如意河两侧改造地块	滁州市	凤阳县	商住用地	3,075.30	3,345.93	3,640.37	3,960.72	4,309.26	4,688.48
21	琅琊区雷桥花园建设项目	滁州市	琅琊区	商住用地	4,251.77	4,642.93	5,070.08	5,536.53	6,045.89	6,602.11

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

④滁州市棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计 GDP 增长 100%概率测算）（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	中都大道北延周边	滁州市	本级	31,949.36	34,665.06	37,611.59	40,808.58	44,277.30	48,040.88
	中都大道北延周边	滁州市	本级	14,118.73	15,318.82	16,620.92	18,033.70	19,566.57	21,229.72

2	定远路周边	滁州市	本级	16,290.14	17,674.80	19,177.16	20,807.22	22,575.83	24,494.78
	定远路周边	滁州市	本级	79,425.71	86,176.89	93,501.93	101,449.59	110,072.81	119,429.00
3	老创业路剩余地块	滁州市	本级	35.44	38.45	41.72	45.26	49.11	53.28
	老创业路剩余地块	滁州市	本级	103,516.51	112,315.41	121,862.22	132,220.51	143,459.25	155,653.29
4	解放小学周边（含三八布厂）	滁州市	本级	996.59	1,081.30	1,173.21	1,272.94	1,381.14	1,498.53
	解放小学周边（含三八布厂）	滁州市	本级	1,724.71	1,871.31	2,030.37	2,202.95	2,390.21	2,593.37
5	金域豪庭东侧地块	滁州市	本级	47,086.29	51,088.63	55,431.16	60,142.81	65,254.95	70,801.62
6	金煌菜场周边	滁州市	本级	8,105.19	8,794.13	9,541.63	10,352.67	11,232.65	12,187.42
7	前郢周边	滁州市	本级	41,043.62	44,532.33	48,317.58	52,424.57	56,880.66	61,715.52
8	花园社区陈天、板桥地块	滁州市	本级	2,578.82	2,798.02	3,035.86	3,293.90	3,573.88	3,877.67
	花园社区陈天、板桥地块	滁州市	本级	81,948.75	88,914.40	96,472.12	104,672.25	113,569.39	123,222.79
9	桃园地块	滁州市	本级	198,669.14	215,556.02	233,878.28	253,757.94	275,327.36	298,730.19
10	南小庄	滁州市	本级	261.98	284.25	308.41	334.62	363.07	393.93
	南小庄	滁州市	本级	12,247.47	13,288.50	14,418.03	15,643.56	16,973.26	18,415.99
11	扬子大市场南侧剩余地块	滁州市	本级	102,143.22	110,825.40	120,245.55	130,466.43	141,556.07	153,588.34
12	戴湾、烟草公司棚户区	滁州市	明光市	23,385.41	24,956.91	26,634.01	28,423.81	30,333.90	32,372.33
13	许湾棚户区	滁州市	明光市	47,922.50	51,142.89	54,579.69	58,247.44	62,161.67	66,338.94
14	朱郢、罗郢、后府棚户区	滁州市	明光市	25,779.99	27,512.41	29,361.24	31,334.32	33,439.99	35,687.15
15	赵郢、赵府、岗郢棚户区	滁州市	明光市	38,027.73	40,583.19	43,310.38	46,220.84	49,326.88	52,641.65
16	汧河第二片区（十二里半）地块	滁州市	来安县	466,896.53	511,096.07	559,479.83	612,443.92	670,421.94	733,888.55
17	汧河第二片区（十二里半）地块	滁州市	来安县	14,760.34	16,157.65	17,687.24	19,361.63	21,194.54	23,200.95
18	全椒县椒陵大道第八	滁州市	全椒县	241,629.23	263,698.03	287,782.45	314,066.58	342,751.33	374,055.95

序号	区	地块	地市	区县	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
13	许湾棚户区	滁州市	明光市		47,922.50	51,142.89	54,579.69	58,247.44	62,161.67	66,338.94
14	朱郢、罗郢、后府棚 户区	滁州市	明光市		25,779.99	27,512.41	29,361.24	31,334.32	33,439.99	35,687.15
15	赵郢、赵府、岗郢棚 户区	滁州市	明光市		38,027.73	40,583.19	43,310.38	46,220.84	49,326.88	52,641.65
16	汉河第二片区（十二 里半）地块	滁州市	来安县		466,896.53	506,676.11	549,844.92	596,691.70	647,529.84	702,699.38
17	汉河第二片区（十二 里半）地块	滁州市	来安县		14,760.34	16,017.92	17,382.65	18,863.65	20,470.83	22,214.95
18	全椒县椒陵大道第八 中学周边地块	滁州市	全椒县		241,629.23	261,491.15	282,985.72	306,247.15	331,420.66	358,663.44
19	棚户区改造1#地	滁州市	定远县		34,129.78	36,730.47	39,529.33	42,541.47	45,783.13	49,271.80
20	如意河两侧改造地块	滁州市	凤阳县		94,214.89	101,676.71	109,729.51	118,420.08	127,798.95	137,920.63
21	琅琊区雷桥花园建设 项目	滁州市	琅琊区		18,424.19	19,949.72	21,601.55	23,390.16	25,326.87	27,423.93

⑥滁州市棚户区改造项目土地出让收入预测表（预计GDP增长80%概率测算）（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	中都大道北延周边	滁州市	本级	31,949.36	34,121.92	36,442.21	38,920.28	41,566.86	44,393.41
	中都大道北延周边	滁州市	本级	14,118.73	15,078.80	16,104.16	17,199.25	18,368.80	19,617.87
2	定远路周边	滁州市	本级	16,290.14	17,397.87	18,580.93	19,844.43	21,193.85	22,635.03
	定远路周边	滁州市	本级	79,425.71	84,826.65	90,594.87	96,755.32	103,334.68	110,361.44
3	老创业路剩余地块	滁州市	本级	35.44	37.85	40.42	43.17	46.10	49.24
	老创业路剩余地块	滁州市	本级	103,516.51	110,555.63	118,073.41	126,102.40	134,677.37	143,835.43
4	解放小学周边（含三 八布厂）	滁州市	本级	996.59	1,064.36	1,136.74	1,214.04	1,296.59	1,384.76
	解放小学周边（含三 八布厂）	滁州市	本级	1,724.71	1,841.99	1,967.25	2,101.02	2,243.89	2,396.47
5	金域豪庭东侧地块	滁州市	本级	47,086.29	50,288.16	53,707.76	57,359.88	61,260.36	65,426.06
6	金煌菜场周边	滁州市	本级	8,105.19	8,656.34	9,244.98	9,873.63	10,545.04	11,262.10

7	前郢周边 花园社区陈天、板桥 地块	滁州市	本级	41,043.62	43,834.59	46,815.34	49,998.78	53,398.70	57,029.81
8	花园社区陈天、板桥 地块	滁州市	本级	2,578.82	2,754.18	2,941.47	3,141.49	3,355.11	3,583.26
9	桃园地块	滁州市	本级	81,948.75	87,521.27	93,472.71	99,828.86	106,617.22	113,867.19
10	南小庄	滁州市	本级	198,669.14	212,178.65	226,606.79	242,016.06	258,473.15	276,049.32
11	南小庄	滁州市	本级	261.98	279.79	298.82	319.14	340.84	364.02
12	扬子大市场南侧剩余 地块	滁州市	本级	12,247.47	13,080.30	13,969.76	14,919.70	15,934.24	17,017.77
13	戴湾、烟草公司棚户 区	滁州市	本级	102,143.22	109,088.96	116,507.01	124,429.49	132,890.69	141,927.26
14	许湾棚户区	滁州市	明光市	23,385.41	24,782.29	26,262.62	27,831.38	29,493.84	31,255.60
15	朱郢、罗郢、后府棚 户区	滁州市	明光市	47,922.50	50,785.07	53,818.63	57,033.39	60,440.19	64,050.48
16	赵郢、赵府、岗郢棚 户区	滁州市	明光市	25,779.99	27,319.92	28,951.83	30,681.22	32,513.91	34,456.07
17	汉河第二片区（十二 里半）地块	滁州市	明光市	38,027.73	40,299.25	42,706.46	45,257.46	47,960.84	50,825.70
18	汉河第二片区（十二 里半）地块	滁州市	来安县	466,896.53	502,256.16	540,293.69	581,211.93	625,229.05	672,579.73
19	全椒县椒陵大道第八 中学周边地块	滁州市	来安县	14,760.34	15,878.19	17,080.70	18,374.28	19,765.82	21,262.75
20	棚户区改造 1#地	滁州市	全椒县	241,629.23	259,284.27	278,229.31	298,558.59	320,373.28	343,781.88
21	如意河两侧改造地块	滁州市	定远县	34,129.78	36,441.51	38,909.81	41,545.30	44,359.30	47,363.91
22	琅琊区雷桥花园建设 项目	滁州市	凤阳县	94,214.89	100,847.62	107,947.29	115,546.78	123,681.27	132,388.44
23		滁州市	琅琊区	18,424.19	19,780.22	21,236.04	22,799.01	24,477.02	26,278.53

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) 滁州市棚户区改造项目土地出让收益预测表 (100%)

单位: 万元

序号	项目		市汇总	滁州市本级中都大道北延周边和五中扩建地块等20个地块棚户区改造项目							凤阳县如意河两侧地块棚户区改造项目		琅琊区雷桥花园建设项目
	地市		滁州市	滁州市	滁州市	滁州市	滁州市	滁州市	滁州市	滁州市	滁州市	滁州市	滁州市
一	收入合计		2,664,233.03	1,115,926.31	193,675.40	757,089.50	374,055.95	51,240.69	143,636.24	28,608.94			
1	土地收入		2,664,233.03	1,115,926.31	193,675.40	757,089.50	374,055.95	51,240.69	143,636.24	28,608.94			
2	专项收入		-	-				-	-	-			
二	扣除项目合计		634,741.88	254,391.12	53,794.55	174,153.30	96,003.06	12,973.77	36,446.57	6,979.51			
3	计提报批费用 (10 万/亩)		45,688.17	8,023.87	10,606.15	7,200.00	13,000.07	1,612.68	4,595.40	650.00			
4	提取农业土地开发资金 (面积*41 元/m ² *20%)		2,922.42	863.44	579.80	393.60	710.67	88.16	251.22	35.53			
5	国有土地收益基金 (出让收入*4%)		106,569.33	44,637.05	7,747.02	30,283.58	14,962.24	2,049.63	5,745.45	1,144.36			
6	被征地农民保障基金 (出让收入*2%)		53,284.66	22,318.53	3,873.51	15,141.79	7,481.12	1,024.81	2,872.72	572.18			
7	保障性住房建设基金 (出让收入*5%)		133,211.66	55,796.32	9,683.77	37,854.48	18,702.80	2,562.03	7,181.81	1,430.45			
8	农田水利建设资金 (出让收入*2%)		53,284.66	22,318.53	3,873.51	15,141.79	7,481.12	1,024.81	2,872.72	572.18			
9	教育基金 (出让收入*2%)		53,284.66	22,318.53	3,873.51	15,141.79	7,481.12	1,024.81	2,872.72	572.18			
10	土地出让业务费 (出让收入*2%)		53,284.66	22,318.53	3,873.51	15,141.79	7,481.12	1,024.81	2,872.72	572.18			
11	交通建设基金 (出让收入*5%)		133,211.66	55,796.32	9,683.77	37,854.48	18,702.80	2,562.03	7,181.81	1,430.45			
三	用于资金平衡土地相关收益		2,029,491.15	861,535.19	139,880.85	582,936.20	278,052.89	38,266.92	107,189.67	21,629.43			

(2) 滁州市棚户区改造项目土地出让收益预测表 (90%)

单位：万元

序号	项目	市汇总	滁州市本级 中都大道北 延周边和五 中扩建地块 等 20 个地 块棚户区改 造项目	明光市戴 湾、烟草 公司等 4 块 地块棚户 区改造项 目	来安县汉 河第二片 区（十二 里半）地 块棚户区 改造项目	全椒县十 字镇街道 地块等三 块地块棚 户区改造 项目	定远县 棚户区 改造 1# 地二期 安置房 项目	凤阳县如 意河两侧 地块棚户 区改造项 目	琅琊区 雷桥花 园建设 项目
	地市	滁州市	滁州市	滁州市	滁州市	滁州市	滁州市	滁州市	滁州市
一	收入合计	2,558,128.65	1,072,894.45	187,040.07	724,914.33	358,663.44	49,271.80	137,920.63	27,423.93
1	土地收入	2,558,128.65	1,072,894.45	187,040.07	724,914.33	358,663.44	49,271.80	137,920.63	27,423.93
2	专项收入	-	-	-	-	-	-	-	-
二	扣除项目合计	611,398.92	244,924.09	52,334.75	167,074.77	92,616.70	12,540.65	35,189.15	6,718.81
3	计提报批费用（10 万/亩）	45,688.17	8,023.87	10,606.15	7,200.00	13,000.07	1,612.68	4,595.40	650.00
4	提取农业土地开发资金（面积*41 元/m²*20%）	2,922.42	863.44	579.80	393.60	710.67	88.16	251.22	35.53
5	国有土地收益基金（出让收入*4%）	102,325.15	42,915.78	7,481.60	28,996.57	14,346.54	1,970.87	5,516.83	1,096.96
6	被征地农民保障基金（出让收入*2%）	51,162.58	21,457.89	3,740.80	14,498.29	7,173.27	985.44	2,758.41	548.48
7	保障性住房建设基金（出让收入*5%）	127,906.43	53,644.72	9,352.00	36,245.72	17,933.17	2,463.59	6,896.03	1,371.20
8	农田水利建设资金（出让收入*2%）	51,162.58	21,457.89	3,740.80	14,498.29	7,173.27	985.44	2,758.41	548.48
9	教育基金（出让收入*2%）	51,162.58	21,457.89	3,740.80	14,498.29	7,173.27	985.44	2,758.41	548.48
10	土地出让业务费（出让收入*2%）	51,162.58	21,457.89	3,740.80	14,498.29	7,173.27	985.44	2,758.41	548.48
11	交通建设基金（出让收入*5%）	127,906.43	53,644.72	9,352.00	36,245.72	17,933.17	2,463.59	6,896.03	1,371.20
三	用于资金平衡土地相关收益	1,946,729.73	827,970.36	134,705.32	557,839.56	266,046.74	36,731.15	102,731.48	20,705.12

（3）滁州市棚户区改造项目土地出让收益预测表（80%）

单位：万元

序号	项目	市汇总		滁州市本级 中都大道北 延周边和五 中扩建地块 等20个地 块棚户区改 造项目	明光市戴 湾、烟草 公司等4块 地块棚户 区改造项 目	来安县汉 河第二片 区（十二 里半）地 块棚户区 改造项目	全椒县十 字镇街道 地块等三 块地块棚 户区改造 项目	定远县 棚户区 改造1# 地二期 安置房 项目	凤阳县如 意河两侧 地块棚户 区改造项 目	琅琊区雷桥花园 建设项目
		滁州市	滁州市							
一	收入合计	2,455,443.54	滁州市	1,031,200.44	180,587.86	693,842.48	343,781.88	47,363.91	132,388.44	26,278.53
1	土地收入	2,455,443.54		1,031,200.44	180,587.86	693,842.48	343,781.88	47,363.91	132,388.44	26,278.53
2	专项收入	-			-					
二	扣除项目合计	588,808.20		235,751.41	50,915.28	160,238.94	89,342.76	12,120.92	33,972.08	6,466.81
3	计提报批费用（10万/亩）	45,688.17		8,023.87	10,606.15	7,200.00	13,000.07	1,612.68	4,595.40	650.00
4	提取农业土地开发资金（面积*41元/m²*20%）	2,922.42		863.44	579.80	393.60	710.67	88.16	251.22	35.53
5	国有土地收益基金（出让收入*4%）	98,217.75		41,248.02	7,223.51	27,753.70	13,751.28	1,894.56	5,295.54	1,051.14
6	被征地农民保障基金（出让收入*2%）	49,108.88		20,624.01	3,611.76	13,876.85	6,875.64	947.28	2,647.77	525.57
7	保障性住房建设基金（出让收入*5%）	122,772.17		51,560.02	9,029.39	34,692.12	17,189.09	2,368.20	6,619.42	1,313.93
8	农田水利建设资金（出让收入*2%）	49,108.88		20,624.01	3,611.76	13,876.85	6,875.64	947.28	2,647.77	525.57
9	教育基金（出让收入*2%）	49,108.88		20,624.01	3,611.76	13,876.85	6,875.64	947.28	2,647.77	525.57
10	土地出让业务费（出让收入*2%）	49,108.88		20,624.01	3,611.76	13,876.85	6,875.64	947.28	2,647.77	525.57
11	交通建设基金（出让收入*5%）	122,772.17		51,560.02	9,029.39	34,692.12	17,189.09	2,368.20	6,619.42	1,313.93
三	用于资金平衡土地相关收益	1,866,635.34		795,449.03	129,672.58	533,603.54	254,439.12	35,242.99	98,416.36	19,811.72

十二、六安市

（一）应付本息情况

六安市市本级及四个县共计六个棚户区改造项目涉及 16 个棚改地块，本次计划发行债券 593,420.00 万元，期限为 5 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	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
六安市	2018	-	593,420.00	-	593,420.00	4.00%	-	-
	2019	593,420.00	-	-	593,420.00	4.00%	23,736.80	23,736.80
	2020	593,420.00	-	-	593,420.00	4.00%	23,736.80	23,736.80
	2021	593,420.00	-	-	593,420.00	4.00%	23,736.80	23,736.80
	2022	593,420.00	-	-	593,420.00	4.00%	23,736.80	23,736.80
	2023	593,420.00	-	593,420.00	-	4.00%	23,736.80	617,156.80
合计		-	593,420.00	593,420.00	-	-	118,684.00	712,104.00

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由六安市市本级及四个县人民政府拿出 16 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡。其中，金安区老淠化厂周边城市棚户区改造项目，青年路周边城市棚户区改造项目，裕安区水洗绒厂周边棚户区改造项目，关塘、石塘棚户区改造项目平衡六安市市本级老淠化厂等 4 个地块棚户区改造项目；霍邱县城东片区棚户区二期，合肥高新区霍邱现代产业园二期，老县委片区棚户区，滨河景观带棚户区，五岳东路棚户区平衡霍邱县城东片区棚户区二期等 5 个地块棚户区改造项目；春秋南路棚改及周边城中村改造地块，周瑜路及周边棚户区改造地块（城东民营中学），县委党校地块（金虎村苏庄组），开发区金墩村城中村改造地块平衡舒城县县委党校地块等 4 个地块棚户区改造项目；生态谷地块城中村改造（新江路北侧地块）平衡金寨县桂花苑、书香弘苑安置房改造项目；金刚台路地块、天堂湖路地块平衡金寨现代产业园北部新城棚户区改造五期项目；黑石渡路西侧地块平衡霍山县黑石渡路西侧地块等 4 个地块棚户区改造项目。

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，确定土地出让价格。

六安市本级 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.00%、7.20%和 7.90%，近三年平均增速 7.37%，在六安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 7.37%。

六安市霍邱县 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 2.00%、7.00%和 8.70%，近三年平均增速 5.90%，在霍山县政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 6.00%，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 5.90%。

六安市舒城县 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.70%、9.50%和 9.00%，近三年平均增速 9.07%，在舒城县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 年全市生产总值(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%。

六安市霍山县 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 3.60%、7.30%和 7.10%，近三年平均增速 6.00%，在六安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 6.00%。

2、出让产生的净现金流入

假设六安市六个棚户区改造项目涉及 16 个可出让项目，其中：金安区老淠化厂周边城市棚户区改造项目、青年路周边城市棚户区改造项目、裕安区水洗绒厂

周边棚户区改造项目、关塘、石塘棚户区改造项目、霍邱县城东片区棚户区二期、合肥高新区霍邱现代产业园二期、老县委片区棚户区、滨河景观带棚户区，五岳东路棚户区、春秋南路棚改及周边城中村改造地块、周瑜路及周边棚户区改造地块（城东民营中学），县委党校地块（金虎村苏庄组），开发区金墩村城中村改造地块、黑石渡路西侧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；生态谷地块（新江路北侧地块）、金刚台路、天堂湖路地块自融资开始日起分五年土地挂牌交易。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以2018年六安市市本级及霍邱县、舒城县、金寨县和霍山县GDP增速的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第一年末至第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表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	地市	区县	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	六安市	市本级	六安市市本级老滬化厂等 4 个地块棚户区改造项目	349,864.74	338,003.01	326,464.62
2	六安市	霍邱县	霍邱县城东片区棚户区二期等 5 个地块棚户区改造项目	473,379.94	460,251.63	447,414.21
3	六安市	舒城县	舒城县县委党校地块等 4 个地块棚户区改造项目	242,019.26	232,112.93	222,533.34
4	六安市	金寨县	金寨县桂花苑、书香弘苑安置房改造项目	224,505.00	218,113.02	211,875.72
5	六安市	金寨县	金寨现代产业园北部新城棚户区改造五期项目	88,023.52	85,222.67	82,494.19

6	六安市	霍山县	霍山县黑石渡路西侧地块等4个地块棚户区改造项目	6,011.68	5,843.01	5,678.13
合 计				1,383,804.14	1,339,546.27	1,296,460.21

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，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：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，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年六安市 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 1.94；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 1.88；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 1.82。

表 1-1：按 2018 年六安市 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增长的情况下的利息保障倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019	-	23,736.80	23,736.80	21,378.93	-	18,784.00	40,162.93
2020	-	23,736.80	23,736.80	24,798.73	-	18,784.00	43,582.73
2021	-	23,736.80	23,736.80	30,517.04	-	18,784.00	49,301.04
2022	-	23,736.80	23,736.80	112,942.35	-	18,784.00	131,726.35
2023	593,420.00	23,736.80	617,156.80	1,194,167.09	-	-	1,194,167.09
合计	593,420.00	118,684.00	712,104.00	1,383,804.14	-	75,136.00	1,458,940.14
本息覆盖倍数	1.94	-	-	-	-	-	-

表 1-2：按 2018 年六安市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增长的情况下的利息保障倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019	-	23,736.80	23,736.80	38,464.92	-	18,784.00	57,248.92
2020	-	23,736.80	23,736.80	41,147.10	-	18,784.00	59,931.10
2021	-	23,736.80	23,736.80	51,719.05	-	18,784.00	70,503.05
2022	-	23,736.80	23,736.80	141,256.07	-	18,784.00	160,040.07
2023	593,420.00	23,736.80	617,156.80	1,066,959.13	-	-	1,066,959.13
合计	593,420.00	118,684.00	712,104.00	1,339,546.27	-	75,136.00	1,414,682.27
本息覆盖倍数	1.88	-	-	-	-	-	-

表 1-3：按 2018 年六安市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的生长的情况下的利息保障倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019	-	23,736.80	23,736.80	21,054.75	-	18,784.00	39,838.75
2020	-	23,736.80	23,736.80	24,052.56	-	18,784.00	42,836.56
2021	-	23,736.80	23,736.80	29,150.42	-	18,784.00	47,934.42
2022	-	23,736.80	23,736.80	106,251.22	-	18,784.00	125,035.22
2023	593,420.00	23,736.80	617,156.80	1,115,951.26	-	-	1,115,951.26
合计	593,420.00	118,684.00	712,104.00	1,296,460.21	-	75,136.00	1,371,596.21
本息覆盖倍数	1.82	-	-	-	-	-	-

（三）项目概况

1、六安市市本级老淠化厂等 4 个地块棚户区改造项目

该项目包括金安区老淠化厂周边城市棚户区改造项目，青年路周边城市棚户区改造项目，裕安区水洗绒厂周边棚户区改造项目和关塘、石塘棚户区改造项目四个片区，项目位于安徽省六安市金安区和裕安区。项目建设单位为六安市住房和城乡建设委员会。棚改项目的四至范围为：

①老浍化厂周边城市棚户区：东至望城街道，南至皖西学院东校区，西至长安北路，北至龙河东路；

②青年路周边城市棚户区：东至八公山路、南至中医院地块，西至中心广场、北至万达广场

②水洗绒厂周边棚户区：东至解放南路、南至龙河中路、西至齐云南村、北至齐云路

④关塘、石塘棚户区：东至景观大道、南至青云路、西至星光大道、北至寿春路。

本项目涉及的土地为国有建设用地。涉及征收房屋总建筑面积 229,223.36 平方米，涉及征收房屋 822 户，总安置套数 822 套。于 2018 年 7 月开工，拟竣工时间为 2020 年 6 月。

2、霍邱县城东片区棚户区二期等 5 个地块棚户区改造项目

该项目包括霍邱县城东片区棚户区二期，合肥高新区霍邱现代产业园二期，老县委片区棚户区，滨河景观带棚户区和五岳东路棚户区五个片区，项目位于安徽省六安市霍邱县。项目建设单位为霍邱县重点工程建设管理局。棚改项目的四至范围为：

①霍邱县城东片区棚户区二期：霍寿路西侧，卧阳景观带东侧，维十八路北侧，公园路南侧；

②合肥高新区霍邱现代产业园二期：东至西湖大道、西至滨湖大道、南至曹庙路、北至户胡路；

③老县委片区棚户区：东至西湖大道、南至人民路、西至沿岗河、北至湖下路；

④滨河景观带棚户区：东至蓼城大道（东）、西至滨湖大道，南至蓼南路，北至户胡路；

⑤五岳东路棚户区：东至海河路，西至新蓼大道（东），五岳东路两侧 150 米。

本项目涉及的土地为国有建设用地。涉及征收房屋总建筑面积 476,000.00 平

方米，涉及征收房屋户 3100 户，总安置套数 3100 户。于 2018 年 9 月开工，拟竣工时间为 2020 年 12 月。

3、舒城县县委党校地块等 4 个地块棚户区改造项目

该项目包括春秋南路棚改及周边城中村改造地块，周瑜路及周边棚户区改造地块（城东民营中学），县委党校地块（金虎村苏庄组）和开发区金墩村城中村改造地块四个片区，项目位于安徽省六安市舒城县。项目建设单位为舒城县住房和城乡建设局。棚改项目的四至范围为：

①春秋南路棚改及周边城中村改造地块：快速通道以北，治超站以南，春秋南路两侧；

②周瑜路及周边棚户区改造地块（城东民营中学）：通运驾校以东，梅河东路以北，机耕路以南；

③县委党校地块（金虎村苏庄组）：S317 以南，东、南两侧临南溪路；

④开发区金墩村城中村改造地块：龙津大道以西，金墩康居点以东，三里河路两侧。

本项目涉及的土地为集体建设用地。涉及征收房屋总建筑面积 94,478.03 平方米，涉及征收房屋户 498 户，总安置套数 498 户。于 2018 年 7 月开工，拟竣工时间为 2020 年 6 月。

4、金寨县桂花苑、书香弘苑安置房改造项目

该项目包括生态谷地块城中村改造（新江路北侧地块），项目位于安徽省六安市金寨县。项目建设单位为金寨县住房和城乡建设委员会。棚改项目的四至范围为：东至金叶路、西至史河、南至映山红大道（原新江路）、北至红军大道。

本项目涉及的土地为集体建设用地。涉及征收房屋总建筑面积 177,900.00 平方米，涉及征收房屋户 1906 户，均为住宅户，总安置套数 1906 户。于 2018 年 6 月开工，拟竣工时间为 2020 年 12 月。

5、金寨现代产业园北部新城棚户区改造五期项目

该项目包括现代产业园北部新城棚户区改造片区，项目位于安徽省六安市金寨县。项目建设单位为金寨汇金投资有限公司。棚改项目的四至范围为：东至金家寨路，西至天堂湖路，南至金顾路，北至笔架山路。

本项目涉及的土地为建设用地。涉及征收房屋总建筑面积 116,900.00 平方米，涉及征收房屋户 1100 户，总安置套数 1100 户。于 2018 年 6 月开工，拟竣工时间为 2020 年 12 月。

6、霍山县黑石渡路西侧地块等 4 个地块棚户区改造项目

该项目包括黑石渡路西侧地块棚户区、淠源渠改造地块棚户区、淠河景观带棚户区（一期、二期）和老缫丝厂及其周边棚户区四个片区，项目位于安徽省六安市霍山县。项目建设单位为霍山县城乡工程建设投资有限公司。棚改项目的四至范围为：

①黑石渡路西侧地块棚户区：原社保局以东，黑石渡路以西，诸佛庵路以南，荷香路以北；

②淠源渠改造地块棚户区：潜台南路以东，衡山南路以西，迎驾大道以南，淠源西路以北；

③淠河景观带棚户区（一期、二期）：外环路以南，衡山北路以东，顺河路以西，北城河路以北；

④老缫丝厂及其周边棚户区：康复路以东，潜台路以西，淠河西路以南，应流厂房以北。

本项目涉及的土地为集体建设用地。涉及征收房屋总建筑面积 127,290.00 平方米，涉及征收房屋户 1070 户，总安置套数 1070 户。于 2017 年 1 月开工，拟竣工时间为 2018 年 12 月。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

①六安市市本级老淠化厂等 4 个地块棚户区改造项目总需求 218,339.54 万元，

自有资金 66,817.54 万元，融资资金 151,522.00 万元；

②霍邱县城东片区棚户区二期等 5 个地块棚户区改造项目总需求 286,628.29 万元，自有资金 57,326.29 万元，融资资金 229,302.00 万元；

③舒城县县委党校地块等 4 个地块棚户区改造项目总需求 128,636.63 万元，自有资金 42,693.63 万元，融资资金 85,943.00 万元；

④金寨县桂花苑、书香弘苑安置房改造项目总需求 94,283.83 万元，自有资金 20,463.83 万元，融资资金 73,820.00 万元；

⑤金寨现代产业园北部新城棚户区改造五期项目总需求 63,799.11 万元，自有资金 13,799.11 万元，融资资金 50,000.00 万元；

⑥霍山县黑石渡路西侧地块等 4 个地块棚户区改造项目总需求 4,950.60 万元，自有资金 2,117.60 万元，融资资金 2,833.00 万元。

2、资金筹措

六安市市本级及四个县项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡

1、六安市市本级老淠化厂等 4 个地块棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况按 2018 年六安市 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 1.92；按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.86；按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 1.80。

表 1-1，按照 2018 年六安市本级 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	6,060.88	6,060.88	-	-	6,060.88	6,060.88

2020 年	-	6,060.88	6,060.88	-	-	6,060.88	6,060.88
2021 年	-	6,060.88	6,060.88	-	-	6,060.88	6,060.88
2022 年	-	6,060.88	6,060.88	-	-	6,060.88	6,060.88
2023 年	151,522.00	6,060.88	157,582.88	349,864.74	-		349,864.74
合计	151,522.00	30,304.40	181,826.40	349,864.74	-	24,243.52	374,108.26
本息覆盖倍数	1.92	-	-	-	-	-	-

表 1-2, 按照 2018 年六安市本级 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

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	6,060.88	6,060.88	-	-	6,060.88	6,060.88
2020 年	-	6,060.88	6,060.88	-	-	6,060.88	6,060.88
2021 年	-	6,060.88	6,060.88	-	-	6,060.88	6,060.88
2022 年	-	6,060.88	6,060.88	-	-	6,060.88	6,060.88
2023 年	151,522.00	6,060.88	157,582.88	338,003.01	-		338,003.01
合计	151,522.00	30,304.40	181,826.40	338,003.01	-	24,243.52	362,246.53
本息覆盖倍数	1.86	-	-	-	-	-	-

表 1-3, 按照 2018 年六安市本级 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	6,060.88	6,060.88	-	-	6,060.88	6,060.88
2020 年	-	6,060.88	6,060.88	-	-	6,060.88	6,060.88
2021 年	-	6,060.88	6,060.88	-	-	6,060.88	6,060.88
2022 年	-	6,060.88	6,060.88	-	-	6,060.88	6,060.88
2023 年	151,522.00	6,060.88	157,582.88	326,464.62	-		326,464.62
合计	151,522.00	30,304.40	181,826.40	326,464.62	-	24,243.52	350,708.14
本息覆盖倍数	1.80	-	-	-	-	-	-

2、霍邱县城东片区棚户区二期等 5 个地块棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易,且全部于一年内出让完毕,本次发债总体覆盖情况:按 2018 年六安市霍邱县 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 1.72；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 1.67；按 2018 年 GDP 增速 7%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下本息覆盖倍数为 1.63。

表 2-1，按照 2018 年六安市霍邱县 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	9,172.08	9,172.08	-	-	9,172.08	9,172.08
2020 年	-	9,172.08	9,172.08	-	-	9,172.08	9,172.08
2021 年	-	9,172.08	9,172.08	-	-	9,172.08	9,172.08
2022 年	-	9,172.08	9,172.08	-	-	9,172.08	9,172.08
2023 年	229,302.00	9,172.08	238,474.08	473,379.94	-	-	473,379.94
合计	229,302.00	45,860.40	275,162.40	473,379.94	-	36,688.32	510,068.26
本息覆盖倍数	1.72	-	-	-	-	-	-

表 2-2，按照 2018 年六安市本级 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

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	9,172.08	9,172.08	-	-	9,172.08	9,172.08
2020 年	-	9,172.08	9,172.08	-	-	9,172.08	9,172.08
2021 年	-	9,172.08	9,172.08	-	-	9,172.08	9,172.08
2022 年	-	9,172.08	9,172.08	-	-	9,172.08	9,172.08
2023 年	229,302.00	9,172.08	238,474.08	460,251.63	-	-	460,251.63
合计	229,302.00	45,860.40	275,162.40	460,251.63	-	36,688.32	496,939.95
本息覆盖倍数	1.67	-	-	-	-	-	-

表 2-3，按照 2018 年六安市本级 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	9,172.08	9,172.08	-	-	9,172.08	9,172.08

2020 年	-	9,172.08	9,172.08	-	-	9,172.08	9,172.08
2021 年	-	9,172.08	9,172.08	-	-	9,172.08	9,172.08
2022 年	-	9,172.08	9,172.08	-	-	9,172.08	9,172.08
2023 年	229,302.00	9,172.08	238,474.08	447,414.21	-	-	447,414.21
合计	229,302.00	45,860.40	275,162.40	447,414.21	-	36,688.32	484,102.53
本息覆盖倍数	1.63	-	-	-	-	-	-

3、舒城县县委党校地块等 4 个地块棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易,且全部于一年内出让完毕,本次发债总体覆盖情况:按 2018 年六安市舒城县 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 2.35;按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为 2.25;按 2018 年 GDP 增速 7%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 2.16。

表 3-1,按照 2018 年六安市舒城县 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:

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	3,437.72	3,437.72	-	-	3,437.72	3,437.72
2020 年	-	3,437.72	3,437.72	-	-	3,437.72	3,437.72
2021 年	-	3,437.72	3,437.72	-	-	3,437.72	3,437.72
2022 年	-	3,437.72	3,437.72	-	-	3,437.72	3,437.72
2023 年	85,943.00	3,437.72	89,380.72	242,019.26	-	-	242,019.26
合计	85,943.00	17,188.60	103,131.60	242,019.26	-	13,750.88	255,770.14
本息覆盖倍数	2.35	-	-	-	-	-	-

表 3-2,按照 2018 年六安市舒城县 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

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	3,437.72	3,437.72	-	-	3,437.72	3,437.72
2020 年	-	3,437.72	3,437.72	-	-	3,437.72	3,437.72
2021 年	-	3,437.72	3,437.72	-	-	3,437.72	3,437.72
2022 年	-	3,437.72	3,437.72	-	-	3,437.72	3,437.72

2023 年	85,943.00	3,437.72	89,380.72	232,112.93	-	-	232,112.93
合计	85,943.00	17,188.60	103,131.60	232,112.93	-	13,750.88	245,863.81
本息覆盖倍数	2.25	-	-	-	-	-	-

表 3-3，按照 2018 年六安市舒城县 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

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	3,437.72	3,437.72	-	-	3,437.72	3,437.72
2020 年	-	3,437.72	3,437.72	-	-	3,437.72	3,437.72
2021 年	-	3,437.72	3,437.72	-	-	3,437.72	3,437.72
2022 年	-	3,437.72	3,437.72	-	-	3,437.72	3,437.72
2023 年	85,943.00	3,437.72	89,380.72	222,533.34	-	-	222,533.34
合计	85,943.00	17,188.60	103,131.60	222,533.34	-	13,750.88	236,284.22
本息覆盖倍数	2.16	-	-	-	-	-	-

4、金寨县桂花苑、书香弘苑安置房改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易,且全部于一年内出让完毕,本次发债总体覆盖情况:按 2018 年六安市金寨县 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 2.53;按 2018 年 GDP 增速 7%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为 2.46;按 2018 年 GDP 增速 7%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 2.39。

表 4-1，按照 2018 年六安市金寨县 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:

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	2,952.80	2,952.80	19,453.71	-	-	19,453.71
2020 年	-	2,952.80	2,952.80	21,049.17	-	-	21,049.17
2021 年	-	2,952.80	2,952.80	26,760.63	-	-	26,760.63
2022 年	-	2,952.80	2,952.80	73,925.43	-	-	73,925.43
2023 年	73,820.00	2,952.80	76,772.80	83,316.08	-	-	83,316.08
合计	73,820.00	14,764.00	88,584.00	224,505.02	-	-	224,505.02
本息覆盖	2.53	-	-	-	-	-	-

盖倍数							
-----	--	--	--	--	--	--	--

表 4-2, 按照 2018 年六安市金寨县 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

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	2,952.80	2,952.80	19,306.21	-	-	19,306.21
2020 年	-	2,952.80	2,952.80	20,731.29	-	-	20,731.29
2021 年	-	2,952.80	2,952.80	26,156.85	-	-	26,156.85
2022 年	-	2,952.80	2,952.80	71,710.50	-	-	71,710.50
2023 年	73,820.00	2,952.80	76,772.80	80,208.17	-	-	80,208.17
合计	73,820.00	14,764.00	88,584.00	218,113.02	-	-	218,113.02
本息覆盖倍数	2.46	-	-	-	-	-	-

表 4-3, 按照 2018 年六安市金寨县 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

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	2,952.80	2,952.80	19,158.71	-	-	19,158.71
2020 年	-	2,952.80	2,952.80	20,415.81	-	-	20,415.81
2021 年	-	2,952.80	2,952.80	25,562.20	-	-	25,562.20
2022 年	-	2,952.80	2,952.80	69,545.57	-	-	69,545.57
2023 年	73,820.00	2,952.80	76,772.80	77,193.43	-	-	77,193.43
合计	73,820.00	14,764.00	88,584.00	211,875.72	-	-	211,875.72
本息覆盖倍数	2.39	-	-	-	-	-	-

5、金寨现代产业园北部新城棚户区改造五期项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易,且全部于一年内出让完毕,本次发债总体覆盖情况:按 2018 年六安市金寨县 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 1.47;按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为 1.42;按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 1.37。

表 5-1, 按照 2018 年六安市金寨县 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	2,000.00	2,000.00	1,925.22	-	-	1,925.22
2020 年	-	2,000.00	2,000.00	3,749.56	-	-	3,749.56
2021 年	-	2,000.00	2,000.00	3,756.41	-	-	3,756.41
2022 年	-	2,000.00	2,000.00	39,016.92	-	-	39,016.92
2023 年	50,000.00	2,000.00	52,000.00	39,575.41	-	-	39,575.41
合计	50,000.00	10,000.00	60,000.00	88,023.52	-	-	88,023.52
本息覆盖倍数	1.47	-	-	-	-	-	-

表 5-2，按照 2018 年六安市金寨县 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

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	2,000.00	2,000.00	1,910.63	-	-	1,910.63
2020 年	-	2,000.00	2,000.00	3,692.94	-	-	3,692.94
2021 年	-	2,000.00	2,000.00	3,671.67	-	-	3,671.67
2022 年	-	2,000.00	2,000.00	37,848.10	-	-	37,848.10
2023 年	50,000.00	2,000.00	52,000.00	38,099.33	-	-	38,099.33
合计	50,000.00	10,000.00	60,000.00	85,222.67	-	-	85,222.67
本息覆盖倍数	1.42	-	-	-	-	-	-

表 5-3，按照 2018 年六安市金寨县 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

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	2,000.00	2,000.00	1,896.04	-	-	1,896.04
2020 年	-	2,000.00	2,000.00	3,636.75	-	-	3,636.75
2021 年	-	2,000.00	2,000.00	3,588.22	-	-	3,588.22
2022 年	-	2,000.00	2,000.00	36,705.65	-	-	36,705.65
2023 年	50,000.00	2,000.00	52,000.00	36,667.54	-	-	36,667.54
合计	50,000.00	10,000.00	60,000.00	82,494.20	-	-	82,494.20
本息覆盖倍数	1.37	-	-	-	-	-	-

6、霍山县黑石渡路西侧地块等 4 个地块棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年六安市霍山县 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 1.77；按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.72；按 2018 年 GDP 增速 7%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 1.67。

表 6-1，按照 2018 年六安市霍山县 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	113.32	113.32			113.32	113.32
2020 年	-	113.32	113.32			113.32	113.32
2021 年	-	113.32	113.32			113.32	113.32
2022 年	-	113.32	113.32			113.32	113.32
2023 年	2,833.00	113.32	2,946.32	6,011.68			6,011.68
合计	2,833.00	566.60	3,399.60	6,011.68	-	453.28	6,464.96
本息覆盖倍数	1.77	-	-	-	-	-	-

表 6-2，按照 2018 年六安市霍山县 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

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	113.32	113.32			113.32	113.32
2020 年	-	113.32	113.32			113.32	113.32
2021 年	-	113.32	113.32			113.32	113.32
2022 年	-	113.32	113.32			113.32	113.32
2023 年	2,833.00	113.32	2,946.32	5,843.01			5,843.01
合计	2,833.00	566.60	3,399.60	5,843.01	-	453.28	6,296.29
本息覆盖倍数	1.72	-	-	-	-	-	-

表 6-3，按照 2018 年六安市霍山县 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

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	113.32	113.32			113.32	113.32
2020 年	-	113.32	113.32			113.32	113.32
2021 年	-	113.32	113.32			113.32	113.32
2022 年	-	113.32	113.32			113.32	113.32
2023 年	2,833.00	113.32	2,946.32	5,678.13			5,678.13
合计	2,833.00	566.60	3,399.60	5,678.13	-	453.28	6,131.41
本息覆盖倍数	1.67	-	-	-	-	-	-

（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，本次棚改项目周边土地转让情况如下，本次预测参照棚改项目周边市场成交价格作为参考价格。考虑不同地块区域差异、项目规划、用途等差异做适当修正，对各地级市、区县棚户区改造项目进行价格预测。

评价参考下述土地出让情况进行预测。

具体情况如下：

①六安市市本级老漂化厂等4个地块棚户区改造项目（老漂化厂周边城市棚户区）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（m ² ）	容积率	中标总地价（万元）	平均价格（元/m ² ）	出让日期	用途
1	六出（2015）31号	长安路以西、胜利路以北地块	金安区	108,610.00	2.53	41,950.00	3,862.44	2015年	住宅（含部分配套商业）
修正系数							1.24		
预测土地单价							4,796.91		

②六安市市本级老漂化厂等4个地块棚户区改造项目（青年路周边城市棚户区）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（m ² ）	容积率	中标总地价（万元）	平均价格（元/m ² ）	出让日期	用途
1	六出（2016）28号	淠史杭路以东、长安路以北	金安区	221,621.00	2.20	95,590.00	4,313.22	2016年	住宅（含部分配套商业）
修正系数							1.16		
预测土地单价							4,996.96		

③六安市市本级老漂化厂等4个地块棚户区改造项目（水洗绒厂周边棚户区）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（m ² ）	容积率	中标总地价（万元）	平均价格（元/m ² ）	出让日期	用途
1	六出（2016）19号	皖西路以北、龙河路以东	金安区	49,172.00	3.00	19,800.00	4,026.68	2016年	住宅（含部分配套商业）

修正系数		1.16	
预测土地单价		4,665.00	

④六安市市本级老涑化厂等 4 个地块棚户区改造项目（关塘、石塘棚户区）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	六出(2017)15号	涑河北路以东、光华路以北	金安区	116,585.00	2.33	38,900.00	3,336.62	2017 年	住宅(含部分配套商业)
修正系数									
预测土地单价									
1.07									
3,582.53									

⑤霍邱县城东片区棚户区二期等 5 个地块棚户区改造项目（霍邱县城东片区棚户区二期）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	霍国土出(2017)49号	新店镇双龙村	霍邱县新店镇	48,647.00	2.00	17,366.98	3,570.00	2017 年	住宅(含部分配套商业)
修正系数									
预测土地单价									
1.06									
3,780.63									

⑥霍邱县城东片区棚户区二期等 5 个地块棚户区改造项目（合肥高新区霍邱现代产业园二期）周边土地出让情况表

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

1	霍国土出 (2017) 13 号	城关镇七里庙 村	霍邱县城关镇	33,335.00	≥1	400.02	120.00	2017 年	工业
修正系数									
预测土地单价									
							1.06		
							127.08		

⑦霍邱县城东片区棚户区二期等 5 个地块棚户区改造项目（老县委片区棚户区）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日 期	用途
1	霍国土出 (2017) 50 号	城关镇城南 村、大同村	霍邱县城关镇	37,872.00	2.20	10,963.94	2,895.00	2017 年	住宅用地 (含部 分配套商业)
修正系数									
预测土地单价									
							1.06		
							3,065.81		

⑧霍邱县城东片区棚户区二期等 5 个地块棚户区改造项目（五岳东路棚户区）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日 期	用途
1	霍国土出 (2017) 19 号	新店镇双龙村	霍邱县新店镇	16,570.00	2.20	5,318.97	3,210.00	2017 年	住宅用地 (含部 分配套商业)
修正系数									
预测土地单价									
							1.06		
							3,399.39		

⑨舒城县县委党校地块等 4 个地块棚户区改造项目（春秋南路棚改及周边城中村改造地块）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	招拍挂文件	2017-6 号地块	舒城县城区陶 因路西侧	49,936.00	1.5-2.0	25,016.60	5,009.73	2017 年	商业及居住
修正系数									
预测土地单价									
1.09									
5,464.12									

⑩舒城县县委党校地块等 4 个地块棚户区改造项目（周瑜路及周边棚户区改造地块（城东民营中学））周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	招拍挂文件	2017-48 号地 块	舒城县杭埠镇 产业新城枫林 路以南杨林路 以西、枫杨路 以东	74,496.36	1.8-2.0	22,460.54	3,014.99	2017 年	居住、商业服务 设施
修正系数									
预测土地单价									
1.09									
3,288.44									

□舒城县县委党校地块等 4 个地块棚户区改造项目（县委党校地块）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	招拍挂文件	2017-54 号地 块	县城区南溪路 与云露街交岔	52,280.00	1.5-2.0	31,838.52	6,090.00	2017 年	商业及居住

				口西北角						
修正系数										1.09
预测土地单价										6,642.36

舒城县县委党校地块等 4 个地块棚户区改造项目（开发区金墩村城中村改造地块）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总地价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	招拍挂文件	2015-20 号地块	城关镇龙津大道与陈三堰路交口东北角	40,709.00	≤3.5	21,372.23	5,250.00	2015 年	商业及居住
修正系数									
预测土地单价									
								1.30	
								6,834.48	

金寨县桂花苑、书香弘苑安置房改造项目（生态谷地块（新江路北侧地块））周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（m²）	容积率	中标总地价（万元）	平均价格（元/m²）	出让日期	用途
1	招拍挂文件	JZZB-GT-2017-41	县城新区红军大道延伸段以南	69,269.00	2.00	11,750.00	1,696.29	2017 年	住宅及配套商业
修正系数									
预测土地单价									
							1.27		
							2,156.06		

金寨现代产业园北部新城棚户区改造五期项目（金刚台路地块、天堂湖路地块）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	招拍挂文件	JZZB-GT-2015-08	现代产业园区	39,693.10	1.50	8,350.00	2,103.64	2015 年	住宅及配套商业
修正系数									
预测土地单价									
							1.08		
							2,275.51		

霍山县黑石渡路西侧地块等 4 个地块棚户区改造项目（黑石渡路西侧地块）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m²)	出让日期	用途
1	招拍挂文件	C-2017-22	迎驾大道以南、衡山南路以西、潺源渠以北	73,327.00	1.80	17,000.00	2,318.38	2017 年	商业
修正系数									
预测土地单价									
							1.06		
							2,457.48		

(2) 棚改项目土地出让价格预测

具体计算如下：

① 2018 年土地出让价格预测（土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	2018 预计 GDP 增长率	拟出让面积 (m²)	土地性质	预测土地单价 (元/平米)
1	老涑化厂周边城市棚户区	六安市	市本级	7.37%	245,234.56	商业/住宅	4,796.91

2	青年路周边城市棚户区	六安市	市本级	7.37%	38,813.53	商业/金融	4,996.96
3	水洗绒厂周边棚户区	六安市	市本级	7.37%	58,853.63	商业/住宅	4,665.00
4	关塘、石塘棚户区	六安市	市本级	7.37%	414,002.07	商业/住宅	3,582.53
5	霍邱县城东片区棚户区二期	六安市	霍邱县	5.90%	749,992.50	商业/住宅	3,780.63
6	合肥高新区霍邱现代产业园二期	六安市	霍邱县	5.90%	3,404,632.62	工业	127.08
7	老县委片区棚户区	六安市	霍邱县	5.90%	168,664.98	商业/住宅	3,065.81
8	五岳东路棚户区	六安市	霍邱县	5.90%	227,331.06	商业/住宅	3,399.39
9	春秋南路棚改及周边城中村改造地块	六安市	舒城县	9.07%	104,601.00	道路用地	5,464.12
10	周瑜路及周边棚户区改造地块	六安市	舒城县	9.07%	27,200.00	教育用地	3,288.44
11	县委党校地块	六安市	舒城县	9.07%	78,002.00	商住用地	6,642.36
12	开发区金墩村城中村改造地块	六安市	舒城县	9.07%	120,000.00	商住用地	6,834.48
13	生态谷地块（新江路北侧地块）	六安市	金寨县	8.17%	992,000.00	商住	2,156.06
14	金刚台路地块、天堂湖路地块	六安市	金寨县	8.17%	354,668.44	商住	2,275.51
15	黑石渡路西侧地块	六安市	霍山县	6.00%	23,350.00	商业/住宅	2,457.48

② 2019-2023 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）（土地单价：元/m²）

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	老漂化厂周边城市棚户区	六安市	市本级	商业/住宅	4,796.91	5,150.44	5,530.03	5,937.59	6,375.19	6,845.05
2	青年路周边城市棚户区	六安市	市本级	商业/金融	4,996.96	5,365.24	5,760.65	6,185.21	6,641.06	7,130.51
3	水洗绒厂周边棚户区	六安市	市本级	商业/住宅	4,665.00	5,008.81	5,377.96	5,774.32	6,199.88	6,656.81
4	关塘、石塘棚户区	六安市	市本级	商业/住宅	3,582.53	3,846.56	4,130.05	4,434.44	4,761.26	5,112.16

5	霍邱县城东片区棚户区二期	六安市	霍邱县	商业/住宅	3,780.63	4,003.69	4,239.90	4,490.06	4,754.97	5,035.52
6	合肥高新区霍邱现代产业园二期	六安市	霍邱县	工业	127.08	134.58	142.52	150.93	159.83	169.26
7	老县委片区棚户区	六安市	霍邱县	商业/住宅	3,065.81	3,246.69	3,438.25	3,641.10	3,855.93	4,083.43
8	五岳东路棚户区	六安市	霍邱县	商业/住宅	3,399.39	3,599.95	3,812.35	4,037.28	4,275.48	4,527.73
9	春秋南路棚改及周边城中村改造地块	六安市	舒城县	道路用地	5,464.12	5,959.72	6,500.26	7,089.84	7,732.88	8,434.26
10	周瑜路及周边棚户区改造地块	六安市	舒城县	教育用地	3,288.44	3,586.70	3,912.02	4,266.84	4,653.84	5,075.94
11	县委党校地块	六安市	舒城县	商住用地	6,642.36	7,244.82	7,901.93	8,618.63	9,400.34	10,252.95
12	开发区金墩村城中村改造地块	六安市	舒城县	商住用地	6,834.48	7,454.37	8,130.48	8,867.91	9,672.23	10,549.50
13	生态谷地块（新江路北侧地块）	六安市	金寨县	商住	2,156.06	2,332.21	2,522.75	2,728.86	2,951.81	3,192.97
14	金刚台路地块、天堂湖路地块	六安市	金寨县	商住	2,275.51	2,461.42	2,662.52	2,880.04	3,115.34	3,369.87
15	黑石渡路西侧地块	六安市	霍山县	商业/住宅	2,457.48	2,604.93	2,761.22	2,926.90	3,102.51	3,288.66

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)

六安市棚户区改造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	老淠化厂周边城市棚户区	六安市	市本级	117,636.81	126,306.64	135,615.44	145,610.30	156,341.78	167,864.17
2	青年路周边城市棚户区	六安市	市本级	19,394.96	20,824.37	22,359.13	24,007.00	25,776.31	27,676.03
3	水洗绒厂周边棚户区	六安市	市本级	27,455.22	29,478.67	31,651.24	33,983.94	36,488.56	39,177.76
4	关塘、石塘棚户区	六安市	市本级	148,317.48	159,248.48	170,985.10	183,586.70	197,117.04	211,644.56
5	霍邱县城东片区棚户区二期	六安市	霍邱县	283,544.41	300,273.53	317,989.67	336,751.06	356,619.38	377,659.92
6	合肥高新区霍邱现代产业园二期	六安市	霍邱县	43,266.07	45,818.77	48,522.08	51,384.88	54,416.59	57,627.17
7	老县委片区棚户区	六安市	霍邱县	51,709.48	54,760.34	57,991.20	61,412.68	65,036.03	68,873.15
8	五岳东路棚户区	六安市	霍邱县	77,278.69	81,838.14	86,666.59	91,779.91	97,194.93	102,929.43
9	春秋南路棚改及周边城中村改造地块	六安市	舒城县	57,155.24	62,339.22	67,993.39	74,160.39	80,886.74	88,223.16
10	周瑜路及周边棚户区改造地块	六安市	舒城县	8,944.56	9,755.83	10,640.68	11,605.79	12,658.44	13,806.56
11	县委党校地块	六安市	舒城县	51,811.74	56,511.06	61,636.61	67,227.06	73,324.55	79,975.09
12	开发区金墩村城中村改造地块	六安市	舒城县	82,013.76	89,452.41	97,565.74	106,414.95	116,066.79	126,594.05
13	生态谷地块(新江路北侧地块)	六安市	金寨县	213,881.15	231,355.24	250,256.97	270,702.96	292,819.39	316,742.74
14	金刚台路地块、天堂湖路地块	六安市	金寨县	80,705.16	87,298.77	94,431.08	102,146.10	110,491.43	119,518.58
15	黑石渡路西侧地块	六安市	霍山县	5,738.22	6,082.51	6,447.46	6,834.31	7,244.37	7,679.03

(2) 土地收入预测 (预计 GDP 增长 90%概率测算)

六安市棚户区改造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	老淠化厂周边城市棚户区	六安市	市本级	117,636.81	125,439.66	133,760.07	142,632.38	152,093.18	162,181.53
2	青年路周边城市棚户区	六安市	市本级	19,394.96	20,681.43	22,053.23	23,516.02	25,075.84	26,739.12
3	水洗绒厂周边棚户区	六安市	市本级	27,455.22	29,276.32	31,218.22	33,288.92	35,496.98	37,851.49
4	关塘、石塘棚户区	六安市	市本级	148,317.48	158,155.38	168,645.83	179,832.11	191,760.37	204,479.84
5	霍邱县城东片区棚户区二期	六安市	霍邱县	283,544.41	298,600.62	314,456.32	331,153.95	348,738.22	367,256.22
6	合肥高新区霍邱现代产业园二期	六安市	霍邱县	43,266.07	45,563.50	47,982.92	50,530.81	53,214.00	56,039.66
7	老县委片区棚户区	六安市	霍邱县	51,709.48	54,455.25	57,346.83	60,391.94	63,598.75	66,975.85
8	五岳东路棚户区	六安市	霍邱县	77,278.69	81,382.19	85,703.59	90,254.45	95,046.96	100,093.95
9	春秋南路棚改及周边城中村改造地块	六安市	舒城县	57,155.24	61,820.82	66,867.26	72,325.63	78,229.57	84,615.45
10	周瑜路及周边棚户区改造地块	六安市	舒城县	8,944.56	9,674.70	10,464.45	11,318.66	12,242.60	13,241.97
11	县委党校地块	六安市	舒城县	51,811.74	56,041.13	60,615.77	65,563.83	70,915.81	76,704.66
12	开发区金墩村城中村改造地块	六安市	舒城县	82,013.76	88,708.54	95,949.82	103,782.21	112,253.95	121,417.24
13	生态谷地块(新江路北侧地块)	六安市	金寨县	213,881.15	229,607.83	246,490.90	264,615.37	284,072.54	304,960.40
14	金刚台路地块、天堂湖路地块	六安市	金寨县	80,705.16	86,639.41	93,010.00	99,849.03	107,190.93	115,072.68
15	黑石渡路西侧地块	六安市	霍山县	5,738.22	6,048.08	6,374.68	6,718.91	7,081.73	7,464.14

(3) 土地收入预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）

六安市棚户区改造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	老漂化厂周边城市棚户区	六安市	市本级	117,636.81	124,572.68	131,917.48	139,695.34	147,931.77	156,653.83
2	青年路周边城市棚户区	六安市	市本级	19,394.96	20,538.49	21,749.44	23,031.79	24,389.74	25,827.76
3	水洗绒厂周边棚户区	六安市	市本级	27,455.22	29,073.98	30,788.18	32,603.45	34,525.75	36,561.39
4	关塘、石塘棚户区	六安市	市本级	148,317.48	157,062.28	166,322.67	176,129.06	186,513.63	197,510.47
5	霍邱县城东片区棚户区二期	六安市	霍邱县	283,544.41	296,927.71	310,942.70	325,619.19	340,988.42	357,083.07
6	合肥高新区霍邱现代产业园二期	六安市	霍邱县	43,266.07	45,308.23	47,446.78	49,686.27	52,031.46	54,487.34
7	老县委片区棚户区	六安市	霍邱县	51,709.48	54,150.17	56,706.05	59,382.58	62,185.44	65,120.59
8	五岳东路棚户区	六安市	霍邱县	77,278.69	80,926.25	84,745.97	88,745.98	92,934.79	97,321.31
9	春秋南路棚改及周边城中村改造地块	六安市	舒城县	57,155.24	61,302.43	65,750.53	70,521.39	75,638.42	81,126.74
10	周瑜路及周边棚户区改造地块	六安市	舒城县	8,944.56	9,593.57	10,289.68	11,036.30	11,837.10	12,696.00
11	县委党校地块	六安市	舒城县	51,811.74	55,571.20	59,603.44	63,928.27	68,566.90	73,542.12
12	开发区金墩村城中村改造地块	六安市	舒城县	82,013.76	87,964.68	94,347.40	101,193.24	108,535.82	116,411.18
13	生态谷地块（新江路北侧地块）	六安市	金寨县	213,881.15	227,860.42	242,753.38	258,619.74	275,523.13	293,531.32
14	金刚台路地块、天堂湖路地块	六安市	金寨县	80,705.16	85,980.05	91,599.70	97,586.66	103,964.92	110,760.07
15	黑石渡路西侧地块	六安市	霍山县	5,738.22	6,013.65	6,302.31	6,604.82	6,921.85	7,254.10

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) 安徽省棚户区改造项目土地出让收益预测表 (100%)

单位: 万元

序号	项目	六安市市本级 老界化厂等 4 个地块棚户区 改造项目	霍邱县城东 片区棚户区 二期等 5 个 地块棚户区 改造项目	舒城县县委党 校地块等 4 个 地块棚户区改 造项目	金寨县桂花 苑、书香弘苑 安置房改造项 目	金寨县 金寨县 项目	霍山县黑石渡 路西侧地块等 4 个地块棚户 区改造项目	六安市汇总
	地市	市本级	霍邱县	舒城县	金寨县	金寨县	霍山县	六安市
一	收入合计	446,362.52	607,089.67	308,598.86	286,878.22	112,448.12	7,679.03	1,769,056.42
1	土地收入	446,362.52	607,089.67	308,598.86	286,878.22	112,448.12	7,679.03	1,769,056.42
2	专项收入	-	-	-	-	-	-	-
二	扣除项目合计	96,497.78	133,709.73	66,579.60	62,373.22	24,424.60	1,667.35	385,252.28
1	上缴财政	-	-	-	-	-	-	-
2	计提业务费	8,927.25	12,141.79	6,171.97	5,737.56	2,248.96	153.58	35,381.11
3	国有土地收益基金	17,854.50	24,283.60	12,343.95	11,475.13	4,497.92	307.16	70,762.26
4	计提教育资金	15,622.69	21,248.14	10,800.96	10,040.74	3,935.68	268.77	61,916.98
5	提取农业土地开发资金	529.83	3,185.43	230.86	694.40	248.27	16.35	4,905.14
6	计提廉租住房保障金	-	-	-	-	-	-	-
7	计提农田水利建设资金	15,622.69	21,248.14	10,800.96	10,040.74	3,935.68	268.77	61,916.98
8	失地养老保险基金	-	-	-	-	-	-	-
9	保障性住房建设资金	15,622.69	21,248.14	10,800.96	10,040.74	3,935.68	268.77	61,916.98
10	道路建设资金	22,318.13	30,354.49	15,429.94	14,343.91	5,622.41	383.95	88,452.83
三	用于资金平衡土地相关收益	349,864.74	473,379.94	242,019.26	224,505.00	88,023.52	6,011.68	1,383,804.14

(2) 安徽省棚户区改造项目土地出让收益预测表 (90%)

序号	项目	六安市市本级 老淠化厂等4 个地块棚户区 改造项目	霍邱县城东 片区棚户区 二期等5个 地块棚户区 改造项目	舒城县县委党 校地块等4个 地块棚户区改 造项目	金寨县桂花 苑、书香弘苑 安置房改造项 目	金寨现代产业 园北部新城棚 户区改造五期 项目	霍山县黑石渡 路西侧地块等 4个地块棚户 区改造项目	六安市汇总
	地市	市本级	霍邱县	舒城县	金寨县	金寨县	霍山县	六安市
一	收入合计	431,251.98	590,365.68	295,979.32	278,735.55	108,880.19	7,464.14	1,712,676.86
1	土地收入	431,251.98	590,365.68	295,979.32	278,735.55	108,880.19	7,464.14	1,712,676.86
2	专项收入	-	-	-	-	-	-	-
二	扣除项目合计	93,248.97	130,114.05	63,866.39	60,622.53	23,657.52	1,621.13	373,130.59
1	上缴财政	-	-	-	-	-	-	-
2	计提业务费	8,625.04	11,807.31	5,919.58	5,574.71	2,177.60	149.28	34,253.52
3	国有土地收益基金	17,250.07	23,614.63	11,839.18	11,149.42	4,355.21	298.57	68,507.08
4	计提教育资金	15,093.81	20,662.80	10,359.27	9,755.74	3,810.81	261.24	59,943.67
5	提取农业土地开发资金	529.83	3,185.43	230.86	694.40	248.27	16.35	4,905.14
6	计提廉租住房保障金	-	-	-	-	-	-	-
7	计提农田水利建设资金	15,093.81	20,662.80	10,359.27	9,755.74	3,810.81	261.24	59,943.67
8	失地养老保险基金	-	-	-	-	-	-	-
9	保障性住房建设资金	15,093.81	20,662.80	10,359.27	9,755.74	3,810.81	261.24	59,943.67
10	道路建设资金	21,562.60	29,518.28	14,798.96	13,936.78	5,444.01	373.21	85,633.84
三	用于资金平衡土地相关收益	338,003.01	460,251.63	232,112.93	218,113.02	85,222.67	5,843.01	1,339,546.27

(3) 安徽省棚户区改造项目土地出让收益预测表 (80%)

单位: 万元

序号	项目	六安市市本级 老淠化厂	霍邱县城东 片区棚户区	舒城县县委党 校地块等4个	金寨县桂花 苑、书香弘苑	金寨现代产业 园北部新城棚	霍山县黑石渡 路西侧地块等	六安市汇总
----	----	----------------	----------------	------------------	-----------------	------------------	------------------	-------

	地 市	等 4 个地块 棚户区改造 项目	二期等 5 个 地块棚户区 改造项目	地块棚户区改 造项目	安置房改造项 目	户区改造五期 项目	4 个地块棚户 区改造项目	
	市本级		霍邱县	舒城县	金寨县	金寨县	霍山县	六安市
一	收入合计	416,553.45	574,012.31	283,776.04	270,789.97	105,404.43	7,254.10	1,657,790.30
1	土地收入	416,553.45	574,012.31	283,776.04	270,789.97	105,404.43	7,254.10	1,657,790.30
2	专项收入	-	-	-	-	-	-	-
二	扣除项目合计	90,088.83	126,598.10	61,242.70	58,914.25	22,910.24	1,575.97	361,330.09
1	上缴财政	-	-	-	-	-	-	-
2	计提业务费	8,331.08	11,480.25	5,675.51	5,415.80	2,108.09	145.08	33,155.81
3	国有土地收益基金	16,662.14	22,960.48	11,351.04	10,831.60	4,216.18	290.16	66,311.60
4	计提教育资金	14,579.37	20,090.44	9,932.16	9,477.65	3,689.16	253.89	58,022.67
5	提取农业土地开发资金	529.83	3,185.43	230.86	694.40	248.27	16.35	4,905.14
6	计提廉租住房保障金	-	-	-	-	-	-	-
7	计提农田水利建设资金	14,579.37	20,090.44	9,932.16	9,477.65	3,689.16	253.89	58,022.67
8	失地养老保险基金	-	-	-	-	-	-	-
9	保障性住房建设资金	14,579.37	20,090.44	9,932.16	9,477.65	3,689.16	253.89	58,022.67
10	道路建设资金	20,827.67	28,700.62	14,188.81	13,539.50	5,270.22	362.71	82,889.53
三	用于资金平衡土地相关收益	326,464.62	447,414.21	222,533.34	211,875.72	82,494.19	5,678.13	1,296,460.21

十三、宣城市

（一）应付本息情况

宣城市 1 个区 3 个县共 5 个储备项目，本次计划发行债券 218,710.00 万元，期限五年；旌德县 2018 年棚户区（城中村）改造项目于 2019 年预计发行债券 20,528.99 万元，期限为五年。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、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	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
宣城市	2018	-	218,710.00	-	218,710.00	4.00%	-	-
	2019	218,710.00	-	-	218,710.00	4.00%	8,748.40	8,748.40
	2020	218,710.00	-	-	218,710.00	4.00%	8,748.40	8,748.40
	2021	218,710.00	-	-	218,710.00	4.00%	8,748.40	8,748.40
	2022	218,710.00	-	-	218,710.00	4.00%	8,748.40	8,748.40
	2023	218,710.00	-	218,710.00	-	4.00%	8,748.40	227,458.40
合计		-	218,710.00	218,710.00			43,742.00	262,452.00

2、旌德县 2018 年棚户区（城中村）改造项目于 2019 年预计发行债券 20,528.99 万元，融资利率 4.00%，期限 15 年，利息支付、偿还本金情况，应付本息情况如下：

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
宣城市	2019	-	20,528.99	-	20,528.99	4.00%	-	-
	2020	20,528.99	-	-	20,528.99	4.00%	821.16	821.16
	2021	20,528.99	-	-	20,528.99	4.00%	821.16	821.16
	2022	20,528.99	-	-	20,528.99	4.00%	821.16	821.16
	2023	20,528.99	-	-	20,528.99	4.00%	821.16	821.16
	2024	20,528.99	-	20,528.99	-	4.00%	821.16	21,350.15
合计		-	20,528.99	20,528.99			4,105.80	24,634.79

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由宣城市人民政府拿出六个可出让项目对本期债券募集资金投资项目进行平衡，分别是宛溪河二期 A1 地块棚户区改造项目、狸桥镇锰矿棚户区改造项目、2018 年四地块城中村改造项目、广德县 2018 年度凤凰社区二期等 10 个地块棚户区改造项目、泾县 2018 年桃花潭西路区域棚户区（城中村）改造项目、旌德县 2018 年棚户区（城中村）改造项目。

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，确定土地出让价格。

宣城市本级 2015 年至 2017 年 GDP 同比增速按可比价格计算分别为 8.20%、8.70%、8.50%，近三年平均增速为 8.47%，在宣城市政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 8.30%，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值，即增速 8.30%。

宣城市宣州区 2015 至 2017 年 GDP 同比增速按可比价格计算分别为 8.50%、9.10%和 8.50%，平均增长率为 8.70%；在宣城市宣州区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值，即增速 8.50%。

宣城市广德县 2015 至 2017 年地区 GDP 增速分别为 8.40%、8.90%和 9.10%，平均增长率为 8.80%。在宣城市广德县政府工作报告中 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值，即增速 8.50%。

宣城市泾县 2015 至 2017 年地区 GDP 增速分别为 8.30%、8.20%和 8.90%，平均增长率为 8.47%。在宣城市泾县政府工作报告中 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值，即增速 8.47%。

宣城市旌德县 2015 至 2017 年地区 GDP 增速分别为 6.50%、7.30%和 7.50%，平均增长率为 7.10%。在宣城市旌德县政府工作报告中 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%。

2、出让产生的净现金流入

假设宣城市七个棚户区改造项目涉及七个可出让项目，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。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2018 年宣城市 GDP 增速的 100%、90%、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，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第五年数据计算，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	地市	区县	项目	按 2018 年 GDP 增速的	按 2018 年 GDP 增速的	按 2018 年 GDP 增速的
1	宣城市	市本级	宛溪河二期 A1 地块棚户区改造项目	31,233.01	30,053.24	28,909.31
2	宣城市	宣州区	狸桥镇锰矿棚户区改造项目	7,499.72	7,208.46	6,926.27
3	宣城市	广德县	广德县 2018 年度凤凰社区二期等 10 个地块棚户区改造项目	256,028.11	246,138.01	236,555.24
4	宣城市	泾县	泾县 2018 年桃花潭西路区域棚户区（城中村）改造项目	98,602.77	94,807.36	91,129.45
5	宣城市	旌德县	旌德县 2018 年棚户区（城中村）改造项目	39,816.19	38,509.18	37,236.71
合 计				433,179.80	416,716.25	400,756.98

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，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政于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，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年宣城市 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 1.51；按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.45；按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的生长的情况下本息覆盖倍数为 1.40。

表 1-1：按 2018 年宣城市 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的生长的情况下的利息保障倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	8,748.40	8,748.40	-	8,748.40	8,748.40
2020	-	9,569.56	9,569.56	-	9,569.56	9,569.56
2021	-	9,569.56	9,569.56	-	9,569.56	9,569.56
2022	-	9,569.56	9,569.56	-	9,569.56	9,569.56
2023	218,710.00	9,569.56	228,279.56	433,179.80	-	433,179.80
2024	20,528.99	821.16	21,350.15	-	-	-
2025	-	-	-	-	-	-
合计	239,238.99	47,847.80	287,086.79	433,179.80	37,457.08	470,636.88
本息覆盖倍数	1.51	-	-	-	-	-

表 1-2：按 2018 年宣城市 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的生长的情况下的利息保障倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	8,748.40	8,748.40	-	8,748.40	8,748.40
2020	-	9,569.56	9,569.56	-	9,569.56	9,569.56
2021	-	9,569.56	9,569.56	-	9,569.56	9,569.56

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2022	-	9,569.56	9,569.56	-	9,569.56	9,569.56
2023	218,710.00	9,569.56	228,279.56	416,716.25	-	416,716.25
2024	20,528.99	821.16	21,350.15	-	-	-
2025	-	-	-	-	-	-
合计	239,238.99	47,847.80	287,086.79	416,716.25	37,457.08	454,173.33
本息覆盖倍数	1.45	-	-	-	-	-

表 1-3: 按 2018 年宣城市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的生长的情况下的利息保障倍数

金额单位：人民币万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2019	-	8,748.40	8,748.40	-	8,748.40	8,748.40
2020	-	9,569.56	9,569.56	-	9,569.56	9,569.56
2021	-	9,569.56	9,569.56	-	9,569.56	9,569.56
2022	-	9,569.56	9,569.56	-	9,569.56	9,569.56
2023	218,710.00	9,569.56	228,279.56	400,756.98	-	400,756.98
2024	20,528.99	821.16	21,350.15	-	-	-
2025	-	-	-	-	-	-
合计	239,238.99	47,847.80	287,086.79	400,756.98	37,457.08	438,214.06
本息覆盖倍数	1.40	-	-	-	-	-

(三) 项目概况

1、宛溪河二期 A1 地块棚户区改造项目

该项目位于宛溪河 A1 地块，建设单位为：宣城市安居置业开发运营有限公司。项目主要建设内容为房屋征收。棚改项目四至范围为：东至佟公路，南至柏庄，西至柏庄，北至宛溪南路。

本项目涉及的土地为国有建设用地，涉及征收房屋总建筑面积 28,276.99 平方

米，征迁户数为 21.00 户，项目完成后拟出让面积约 38,000.19 平方米。项目拟于 2018 年 8 月开工，拟竣工时间为 2019 年 7 月。

2、狸桥镇锰矿棚户区改造项目

该项目位于宣城市宣州区狸桥镇金云村，建设单位为：狸桥镇人民政府。项目主要建设内容为房屋征收。棚改项目四至范围为金云路东西各 50 米范围内，南至云山寺，北至云山东路。

本项目涉及的土地包括国有建设用地，涉及征收房屋总建筑面积 10,225.00 平方米，征占地面积 63,333.00 平方米，征迁户数为 73.00 户，项目完成后拟出让土地 63,333.00 平方米，项目拟于 2018 年 10 月开工，拟竣工时间为 2019 年 9 月。

3、广德县 2018 年度凤凰社区二期等 10 个地块棚户区改造项目

该项目共涉及 10 个块。建设单位为：广德县国有资产运营投资有限公司。项目主要建设内容为房屋征收。棚改项目四至范围如下：

序号	地块名称	四至范围
1	凤凰社区二期	城北片区，无量溪路以西、横山北路以东、318 国道以南、和平路以北
2	红旗社区二期	城东片区，天寿路以东、无量溪路以西、文化路以南、太极大道以北
3	清溪社区二期	城西片区，西外环以西、318 国道以东、太极大道西侧
4	天寿社区二期	老城区，团结路以北、万桂山路以西、桃州南路以东、景贤街以南
5	升平社区二期	城西片区，横山南路以西、西外环以北、爱民路以南、经十一路以东
6	大木桥社区二期	城东片区，无量河以西、双桥路以南、桐汭路以北、天寿路以东
7	景贤社区二期	城西片区，升平街以西、环城西路以东、景贤街以南、团结路以北
8	高铁站	高铁片区，南外环以南、卢胡大道以西、站前大道以北、站西路以东
9	中明社区	卢村集镇范围内，广安路两侧
10	滨河	经济开发区，无量溪河以东、建设路以西、文正路以北、双桥路以南

本项目涉及的土地包括国有建设用地，涉及征收房屋总建筑面积 256,850.07 平方米，征迁户数为 2,800.00 户，项目完成后拟出让土地 548,429.41 平方米。项目拟于 2018 年 10 月开工，拟竣工时间为 2020 年 10 月。

4、泾县 2018 年桃花潭西路区域棚户区（城中村）改造项目

该项目位于桃花潭西路区域地块。建设单位为：泾县住房和城乡建设委员会。项目主要建设内容为房屋征收。棚改项目用地的四至范围为：泾县桃花潭西路与高铁连接线交叉口。

本项目涉及的土地为国有建设用地，涉及征收房屋总建筑面积 103,046.00 平方米，征迁户数为 856.00 户，项目完成后拟出让土地 217,334.42 平方米。项目拟于 2018 年 1 月开工，拟竣工时间为 2018 年 12 月。

5、旌德县 2018 年棚户区（城中村）改造项目

该项目共涉及 4 个地块，建设单位为：旌德县住房和城乡建设委员会。项目主要建设内容为房屋征收。棚改项目用地的四至范围如下：

序号	地块名称	四至范围
1	徽水河沿岸 1 号地块	北至江村大道，西至云盘山路，南至和平路，东至环城东路及云盘山
2	徽水河沿岸 2 号地块	和平路与城西路交口西北角
3	徽水河沿岸 3 号地块	北至 G330，西至滨河东路，南至三溪路，东至兔儿山脚
4	徽水河沿岸 4 号地块	乔亭路南侧两侧、滨河东路东西两侧

本项目涉及的土地为国有建设用地，涉及征收房屋总建筑面积 42,000.00 平方米，征迁户数为 170.00 户，项目完成后拟出让土地 167,334.17 平方米。项目拟于 2018 年 9 月开工，拟竣工时间为 2019 年 9 月。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

宣城市共 5 个棚户区改造项目，项目资金需求为 299,957.07 万元。各项目投资情况如下：（单位：万元）

项目名称	项目总投资额	资金来源		
		自有资金	项目本次融资	拟发债融资
宛溪河二期 A1 地块棚户区改造项目	23,435.03	4,736.03	18,699.00	-
狸桥镇锰矿棚户区改造项目	4,300.00	875.00	3,425.00	-
广德县 2018 年度凤凰	176,327.50	35,265.50	141,062.00	-

社区二期等10个地块棚户区改造项目				
泾县2018年桃花潭西路区域棚户区（城中村）改造项目	65,507.00	13,454.00	52,053.00	-
旌德县2018年棚户区（城中村）改造项目	30,387.54	6,387.55	3,471.00	20,528.99
合计	299,957.07	60,718.08	218,710.00	20,528.99

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

1、宛溪河二期 A1 地块棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债宣城市本级内自行平衡项目覆盖情况：按 2018 年宣城市本级 GDP 增速 8.30% 的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.39；按 2018 年 GDP 增速 8.30%的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.34；按 2018 年 GDP 增速 8.30%的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.29。

表 1-1，按照 2018 年宣城市本级 GDP 增速 8.30%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	747.96	747.96	-	-	747.96	747.96
2020 年	-	747.96	747.96	-	-	747.96	747.96
2021 年	-	747.96	747.96	-	-	747.96	747.96
2022 年	-	747.96	747.96	-	-	747.96	747.96
2023 年	18,699.00	747.96	19,446.96	31,233.01	-	-	31,233.01
合计	18,699.00	3,739.80	22,438.80	31,233.01	-	2,991.84	34,224.85
本息覆盖倍数	1.39						

表 1-2，按照 2018 年宣城市本级 GDP 增速 8.30%的 90%比例计算土地价格增

长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	747.96	747.96	-	-	747.96	747.96
2020 年	-	747.96	747.96	-	-	747.96	747.96
2021 年	-	747.96	747.96	-	-	747.96	747.96
2022 年	-	747.96	747.96	-	-	747.96	747.96
2023 年	18,699.00	747.96	19,446.96	30,053.24	-	-	30,053.24
合计	18,699.00	3,739.80	22,438.80	30,053.24	-	2,991.84	33,045.08
本息覆盖倍数	1.34						

表 1-3，按照 2018 年宣城市本级 GDP 增速 8.30%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	747.96	747.96	-	-	747.96	747.96
2020 年	-	747.96	747.96	-	-	747.96	747.96
2021 年	-	747.96	747.96	-	-	747.96	747.96
2022 年	-	747.96	747.96	-	-	747.96	747.96
2023 年	18,699.00	747.96	19,446.96	28,909.31	-	-	28,909.31
合计	18,699.00	3,739.80	22,438.80	28,909.31	-	2,991.84	31,901.15
本息覆盖倍数	1.29						

2、狸桥镇锰矿棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日第三年开始出让，三年内出让完毕，2021 年出让比例为 20%，2022 年出让比例为 30%，2023 年出让比例为 50%。本次发债宣城市宣州区内自行平衡项目覆盖情况：按 2018 年宣城市宣州区 GDP 增速 8.50%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.82；按 2018 年 GDP 增速 8.50%的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.75；按 2018 年 GDP 增速 8.50%的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.69。

表 2-1，按照 2018 年宣城市宣州区 GDP 增速 8.50%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	137.00	137.00	-	-	137.00	137.00
2020 年	-	137.00	137.00	-	-	137.00	137.00
2021 年	-	137.00	137.00	-	-	137.00	137.00
2022 年	-	137.00	137.00	-	-	137.00	137.00
2023 年	3,425.00	137.00	3,562.00	7,499.72	-	-	7,499.72
合计	3,425.00	685.00	4,110.00	7,499.72	-	548.00	8,047.72
本息覆盖倍数	1.82						

表 2-2，按照 2018 年宣城市宣州区 GDP 增速 8.50% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	137.00	137.00	-	-	137.00	137.00
2020 年	-	137.00	137.00	-	-	137.00	137.00
2021 年	-	137.00	137.00	-	-	137.00	137.00
2022 年	-	137.00	137.00	-	-	137.00	137.00
2023 年	3,425.00	137.00	3,562.00	7,208.46	-	-	7,208.46
合计	3,425.00	685.00	4,110.00	7,208.46	-	548.00	7,756.46
本息覆盖倍数	1.75						

表 2-3，按照 2018 年宣城市宣州区 GDP 增速 8.50% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年		137.00	137.00			137.00	137.00
2020 年		137.00	137.00			137.00	137.00
2021 年		137.00	137.00			137.00	137.00
2022 年		137.00	137.00			137.00	137.00
2023 年	3,425.00	137.00	3,562.00	6,926.27			6,926.27
合计	3,425.00	685.00	4,110.00	6,926.27		548.00	7,474.27
本息覆盖倍数	1.69						

3、广德县 2018 年度凤凰社区二期等 10 个地块棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债宣城市广德县内自行平衡项目覆盖情况:按 2018 年宣城市广德县 GDP 增速 8.50%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.51；按 2018 年 GDP 增速 8.50%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.45；按 2018 年 GDP 增速 8.50%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.40。

表 3-1，按照 2018 年宣城市广德县 GDP 增速 8.50%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	5,642.48	5,642.48	-	-	5,642.48	5,642.48
2020 年	-	5,642.48	5,642.48	-	-	5,642.48	5,642.48
2021 年	-	5,642.48	5,642.48	-	-	5,642.48	5,642.48
2022 年	-	5,642.48	5,642.48	-	-	5,642.48	5,642.48
2023 年	141,062.00	5,642.48	146,704.48	256,028.11	-	-	256,028.11
合计	141,062.00	28,212.40	169,274.40	256,028.11	-	22,569.92	278,598.03
本息覆盖倍数	1.51						

表 3-2，按照 2018 年宣城市广德县 GDP 增速 8.50%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	5,642.48	5,642.48	-	-	5,642.48	5,642.48
2020 年	-	5,642.48	5,642.48	-	-	5,642.48	5,642.48
2021 年	-	5,642.48	5,642.48	-	-	5,642.48	5,642.48
2022 年	-	5,642.48	5,642.48	-	-	5,642.48	5,642.48
2023 年	141,062.00	5,642.48	146,704.48	246,138.01	-	-	246,138.01
合计	141,062.00	28,212.40	169,274.40	246,138.01	-	22,569.92	268,707.93
本息覆盖倍数	1.45						

表 3-3，按照 2018 年宣城市广德县 GDP 增速 8.50%的 80%比例计算土地价格

增长的情况下的本息覆盖倍数:

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	5,642.48	5,642.48	-	-	5,642.48	5,642.48
2020 年	-	5,642.48	5,642.48	-	-	5,642.48	5,642.48
2021 年	-	5,642.48	5,642.48	-	-	5,642.48	5,642.48
2022 年	-	5,642.48	5,642.48	-	-	5,642.48	5,642.48
2023 年	141,062.00	5,642.48	146,704.48	236,555.24	-	-	236,555.24
合计	141,062.00	28,212.40	169,274.40	236,555.24	-	22,569.92	259,125.16
本息覆盖倍数	1.40						

4、泾县 2018 年桃花潭西路区域棚户区（城中村）改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债宣城市泾县内自行平衡项目覆盖情况:按 2018 年宣城市泾县 GDP 增速 8.47% 的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.58; 按 2018 年 GDP 增速 8.47% 的 90%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.52; 按 2018 年 GDP 增速 8.47% 的 80%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.46。

表 4-1，按照 2018 年宣城市泾县 GDP 增速 8.47% 的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数:

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019 年	-	2,082.12	2,082.12	-	-	2,082.12	2,082.12
2020 年	-	2,082.12	2,082.12	-	-	2,082.12	2,082.12
2021 年	-	2,082.12	2,082.12	-	-	2,082.12	2,082.12
2022 年	-	2,082.12	2,082.12	-	-	2,082.12	2,082.12
2023 年	52,053.00	2,082.12	54,135.12	98,602.77	-	-	98,602.77
合计	52,053.00	10,410.60	62,463.60	98,602.77	-	8,328.48	106,931.25
本息覆盖倍数	1.58						

表 4-2，按照 2018 年宣城市泾县 GDP 增速 8.47% 的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数:

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019年	-	2,082.12	2,082.12	-	-	2,082.12	2,082.12
2020年	-	2,082.12	2,082.12	-	-	2,082.12	2,082.12
2021年	-	2,082.12	2,082.12	-	-	2,082.12	2,082.12
2022年	-	2,082.12	2,082.12	-	-	2,082.12	2,082.12
2023年	52,053.00	2,082.12	54,135.12	94,807.36	-	-	94,807.36
合计	52,053.00	10,410.60	62,463.60	94,807.36	-	8,328.48	103,135.84
本息覆盖倍数	1.52						

表 4-3，按照 2018 年宣城市泾县 GDP 增速 8.47%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	专项收入	项目建设本金	小计
2019年	-	2,082.12	2,082.12	-	-	2,082.12	2,082.12
2020年	-	2,082.12	2,082.12	-	-	2,082.12	2,082.12
2021年	-	2,082.12	2,082.12	-	-	2,082.12	2,082.12
2022年	-	2,082.12	2,082.12	-	-	2,082.12	2,082.12
2023年	52,053.00	2,082.12	54,135.12	91,129.45	-	-	91,129.45
合计	52,053.00	10,410.60	62,463.60	91,129.45	-	8,328.48	99,457.93
本息覆盖倍数	1.46						

5、旌德县 2018 年棚户区（城中村）改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债宣城市旌德县内自行平衡项目覆盖情况：按 2018 年宣城市旌德县 GDP 增速 7.10%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.38；按 2018 年 GDP 增速 7.10%的 90%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.34；按 2018 年 GDP 增速 7.10%的 80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.29。

表 5-1，按照 2018 年宣城市旌德县 GDP 增速 7.10%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付	项目还款来源
----	--------	--------

	本金	利息	本息合计	土地相关 收益	专项收入	项目建设 本金	小计
2019 年	-	960.00	960.00	-	-	960.00	960.00
2020 年	-	960.00	960.00	-	-	960.00	960.00
2021 年	-	960.00	960.00	-	-	960.00	960.00
2022 年	-	960.00	960.00	-	-	960.00	960.00
2023 年	23,999.99	960.00	24,959.99	39,816.19	-	-	39,816.19
合计	23,999.99	4,800.00	28,799.99	39,816.19	-	3,840.00	43,656.19
本息覆盖倍数	1.38						

表 5-2，按照 2018 年宣城市旌德县 GDP 增速 7.10%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关 收益	专项收入	项目建设 本金	小计
2019 年	-	960.00	960.00	-	-	960.00	960.00
2020 年	-	960.00	960.00	-	-	960.00	960.00
2021 年	-	960.00	960.00	-	-	960.00	960.00
2022 年	-	960.00	960.00	-	-	960.00	960.00
2023 年	23,999.99	960.00	24,959.99	38,509.18	-	-	38,509.18
合计	23,999.99	4,800.00	28,799.99	38,509.18	-	3,840.00	42,349.18
本息覆盖倍数	1.34						

表 5-3，按照 2018 年宣城市旌德县 GDP 增速 7.10%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源			
	本金	利息	本息合计	土地相关 收益	专项收入	项目建设 本金	小计
2019 年	-	960.00	960.00	-	-	960.00	960.00
2020 年	-	960.00	960.00	-	-	960.00	960.00
2021 年	-	960.00	960.00	-	-	960.00	960.00
2022 年	-	960.00	960.00	-	-	960.00	960.00
2023 年	23,999.99	960.00	24,959.99	37,236.71	-	-	37,236.71
合计	23,999.99	4,800.00	28,799.99	37,236.71	-	3,840.00	41,076.71
本息覆盖倍数	1.29						

（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，本次棚改项目周边土地转让情况如下，本次评价参考下述土地出让情况进行预测。

具体情况如下：

①宛溪河二期 A1 地块棚户区改造项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	宣国土告 字[2016]18 号	宛溪河 B3-1 地块	市本级	12,792.00	≤5.76	10,630.00	8,309.88	2017-1-4	商住用地
2	宣国土告 [2017]16 号	宣城市水 阳江大道 与薰化路 交叉口西 南角地块	市本级	87,405.00	"住宅: ≥1.0 ≤2.2; 商业: ≤4.5"	60,308.09	6,899.84	2017-12-20	商住用地
参考均价							7,079.86		

②狸桥镇锰矿棚户区改造项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	宣区 [2017]06 号	狸桥镇狸 桥社区	宣州区	4,387.02	1.0≤1.2	446.00	1,016.64	2017-7-24	住宅用地
参考均价							1,016.64		

③广德县 2018 年度凤凰社区二期等 10 个地块棚户区改造项目周边土地出让情况表

序号	项目	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	参考地价	出让日期	用途
1	凤凰社 区二期	广国土出 让(公告) [2017]5 号	广德县城北区和平 路以南、广溧路以东	广德县	12,051.37	1.8	4,411.52	3,660.60	3,660.60	2017-5-9	批发零售用 地

序号	项目	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	参考地价	出让日期	用途
2	红旗社区二期	广国土出让公(告)字[2018]7号	广德县桃州镇红旗社区天寿路、文化路、泥河等围合范围	广德县	69,997.00	2	43,995.00	6,285.27	6,285.27	2018-4-25	其他普通商品房用地
3	清溪社区二期	广国土出让公(告)字[2015]14号	广德县清溪社区	广德县	24,179.95	1.5	6,528.60	2,700.01	2,700.01	2015-4-26	其他普通商品房用地
4	升平社区二期	广国土出让公(告)字[2015]14号	广德县桃州镇凤井社区	广德县	61,867.00	1.8	18,560.00	2,999.98	2,999.98	2015-4-24	其他普通商品房用地
5	大木桥社区二期	广国土出让公(告)字[2018]5号	广德县桃州镇大木桥社区(太极大道、熙春路、双桥路、健康路围合范围)	广德县	36,380.00	2	26,193.60	7,200.00	7,200.00	2018-3-6	其他普通商品房用地
6	高铁站	广国土出让公(告)字[2015]8号	新城区荷花一区以东,安居路、天官山路与天寿路围合范围	广德县	12,483.00	1.8	3,481.92	2,789.33	2,789.33	2015-5-22	其他商服用地
7	中明社区	广国土出让公(告)字[2015]8号	新城区荷花一区以东,安居路、天官山路与天寿路围合范围	广德县	12,483.00	1.8	3,481.92	2,789.33	2,789.33	2015-5-22	其他商服用地
8	滨河	广国土出让公(告)字[2017]14号	广德经济开发区桐汭路、滨河路、荆汤路等地块围合范围	广德县	67,326.00	1.75	24,540.57	3,645.04	3,645.04	2017-8-29	其他普通商品房用地

④泾县 2018 年桃花潭西路区域棚户区(城中村)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 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	泾国土资告 字[2017]03 号	泾县桃花潭东路与 财富路交叉口东北 侧地块	泾县	70,000.00	1≤R≤1.6	26,800.00	3,828.57	2017-7-19	商住用地
2	泾国土资告 字[2017]06 号	泾县桃花潭东路与 同心路交叉口东南 侧 01-01 地块	泾县	62,956.99	1.2≤R≤1.6	25,500.00	4,050.38	2017-12-20	商住用地
3	泾国土资告 字[2017]06 号	泾县桃花潭东路与 同心路交叉口东南 侧 01-02 地块	泾县	24,776.66	1.2≤R≤1.6	8,920.00	3,600.16	2017-12-20	商住用地
参考均价							3,881.23		

⑤旌德县 2018 年棚户区（城中村）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 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	旌国土告字 [2017]4 号	旌阳镇城东区	旌德县	34,319.00	≤1.8	8,300.00	2,418.49	2017-8-22	商住用地
2	旌国土告字 [2017]9 号	旌阳镇城东区	旌德县	36,230.92	≤1.5	7,760.00	2,141.82	2017-11-21	商住用地
3	旌国土告字 [2018]2 号	旌阳镇城东区	旌德县	74,823.97	≤1.5	15,520.00	2,074.20	2017-12-4	商住用地
参考均价							2,172.33		

(2) 棚改项目土地出让价格预测

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

各地级市、区县棚户区改造项目进行价格预测。

具体计算如下：

①2018 年土地出让价格预测

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 (m ²)	参考平均单价(元/平米)	预测土地单价(元/平米)
1	宛溪河二期 A1 地块棚户区改造项目	宛溪河 A1 地块	宣城市	市本级	8.30%	居住用地	38,000.19	7,079.86	7,079.86
2	狸桥镇锰矿棚户区改造项目	云山商业街地块	宣城市	宣州区	8.50%	商业用地	63,333.00	1,016.64	1,016.64
3	广德县 2018 年度凤凰社区二期等 10 个地块棚户区改造项目	凤凰社区二期	宣城市	广德县	8.50%	商业用地	50,926.92	3,660.60	3,660.60
		红旗社区二期	宣城市	广德县	8.50%	商业用地	107,727.21	6,285.27	6,285.27
		清溪社区二期	宣城市	广德县	8.50%	商业	48,966.91	2,700.01	2,700.01
		升平社区二期	宣城市	广德县	8.50%	居住	23,506.78	2,999.98	2,999.98
		大木桥社区二期	宣城市	广德县	8.50%	居住	31,140.16	7,200.00	7,200.00
		高铁站	宣城市	广德县	8.50%	商业用地	21,546.77	2,789.33	2,789.33
		中明社区	宣城市	广德县	8.50%	商业用地	68,553.68	2,789.33	2,789.33
4	泾县 2018 年桃花潭西路区域棚户区（城中村）改造项目	滨河	宣城市	广德县	8.50%	居住	64,833.66	3,645.04	3,645.04
		桃花潭西路区域地块	宣城市	泾县	8.47%	商业用地	217,334.42	3,881.23	3,881.23
5	旌德县 2018 年棚户区（城中村）改造项目	徽水河沿岸 1 号地块	宣城市	旌德县	7.10%	居住用地	33,333.50	2,172.33	2,172.33
		徽水河沿岸 2 号地块	宣城市	旌德县	7.10%	商业用地	4,000.02	2,172.33	2,172.33
		徽水河沿岸 3 号地块	宣城市	旌德县	7.10%	居住用地	113,333.90	2,172.33	2,172.33
		徽水河沿岸 4 号地块	宣城市	旌德县	7.10%	居住用地	16,666.75	2,172.33	2,172.33

②2019-2023 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）（单位：万元）

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	宛溪河二期 A1 地块棚户区改造项目	宛溪河 A1 地块	宣城市	市本级	居住用地	7,079.86	7,667.49	8,303.89	8,993.11	9,739.54	10,547.92
2	狸桥镇猛矿棚户区改造项目	云山商业街地块	宣城市	宣州区	商业用地	1,016.64	1,103.05	1,196.81	1,298.54	1,408.92	1,528.68
3	广德县 2018 年度棚户区改造项目	凤凰社区二期	宣城市	广德县	商业用地	3,660.60	3,971.75	4,309.35	4,675.64	5,073.07	5,504.28
		红旗社区二期	宣城市	广德县	商住用地	6,285.27	6,819.52	7,399.18	8,028.11	8,710.50	9,450.89
		清溪社区二期	宣城市	广德县	商业	2,700.01	2,929.51	3,178.52	3,448.69	3,741.83	4,059.89
		升平社区二期	宣城市	广德县	居住	2,999.98	3,254.98	3,531.65	3,831.84	4,157.55	4,510.94
		大木桥社区二期	宣城市	广德县	居住	7,200.00	7,812.00	8,476.02	9,196.48	9,978.18	10,826.33
		高铁站	宣城市	广德县	商住用地	2,789.33	3,026.42	3,283.67	3,562.78	3,865.62	4,194.20
		中明社区	宣城市	广德县	商住用地	2,789.33	3,026.42	3,283.67	3,562.78	3,865.62	4,194.20
4	泾县 2018 年桃花潭西路区域棚户区（城中村）改造项目	滨河	宣城市	广德县	居住	3,645.04	3,954.87	4,291.03	4,655.77	5,051.51	5,480.89
5	旌德县 2018 年棚户区（城中村）改造项目	桃花潭西路区域地块	宣城市	泾县	商住用地	3,881.23	4,209.84	4,566.27	4,952.88	5,372.22	5,827.07
		徽水河沿岸 1 号地块	宣城市	旌德县	居住用地	2,172.33	2,326.57	2,491.76	2,668.67	2,858.15	3,061.08
		徽水河沿岸 2 号地块	宣城市	旌德县	商业用地	2,172.33	2,326.57	2,491.76	2,668.67	2,858.15	3,061.08
		徽水河沿岸 3 号地块	宣城市	旌德县	居住用地	2,172.33	2,326.57	2,491.76	2,668.67	2,858.15	3,061.08
		徽水河沿岸 4 号地块	宣城市	旌德县	居住用地	2,172.33	2,326.57	2,491.76	2,668.67	2,858.15	3,061.08

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）（单位：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	宛溪河二期A1地块棚户区改造项目	宛溪河A1地块	宣城市	市本级	26,903.60	29,136.61	31,554.94	34,173.99	37,010.44	40,082.30
2	狸桥镇锰矿棚户区改造项目	云山商业街地块	宣城市	宣州区	6,438.69	6,985.95	7,579.76	8,224.04	8,923.11	9,681.59
3	广德县2018年度凤凰社区二期等10个地块棚户区改造项目	凤凰社区二期	宣城市	广德县	36,567.14	39,675.33	43,047.75	46,706.76	50,676.84	54,984.36
		红旗社区二期	宣城市	广德县	67,708.64	73,463.89	79,708.33	86,483.54	93,834.65	101,810.56
		清溪社区二期	宣城市	广德县	13,220.96	14,344.73	15,564.04	16,886.97	18,322.36	19,879.79
		升平社区二期	宣城市	广德县	7,051.10	7,650.45	8,300.73	9,006.29	9,771.83	10,602.44
		大木桥社区二期	宣城市	广德县	22,422.66	24,328.58	26,396.51	28,640.21	31,074.63	33,715.98
		高铁站	宣城市	广德县	28,955.25	31,416.42	34,086.86	36,984.22	40,127.91	43,538.81
		大明社区	宣城市	广德县	19,121.65	20,746.97	22,510.49	24,423.87	26,499.92	28,752.43
4	泾县2018年桃花潭西路区域棚户区改造项目	滨河	宣城市	广德县	23,631.30	25,639.98	27,819.35	30,184.01	32,749.65	35,533.38
		桃花潭西路区域地块	宣城市	泾县	84,352.49	91,494.31	99,240.76	107,643.13	116,756.83	126,642.29

序号	项目	地块	地市	区县	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
	区（城中村）改造项目									
5	旌德县 2018 年棚户区（城中村）改造项目	徽水河沿岸 1 号地块	宣城市	旌德县	7,241.14	7,755.27	8,305.91	8,895.61	9,527.21	10,203.65
		徽水河沿岸 2 号地块	宣城市	旌德县	868.94	930.63	996.71	1,067.47	1,143.27	1,224.44
		徽水河沿岸 3 号地块	宣城市	旌德县	24,619.86	26,367.93	28,240.09	30,245.08	32,392.53	34,692.41
		徽水河沿岸 4 号地块	宣城市	旌德县	3,620.57	3,877.64	4,152.95	4,447.81	4,763.61	5,101.83

(2) 土地收入预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）（单位：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	宛溪河二期 A1 地块棚户区改造项目	宛溪河 A1 地块	宣城市	市本级	26,903.60	28,913.32	31,073.14	33,394.30	35,888.86	38,569.77
2	狸桥镇锰矿棚户区改造项目	云山商业街地块	宣城市	宣州区	6,438.69	6,931.23	7,461.45	8,032.27	8,646.73	9,308.18
3	广德县 2018 年度凤凰社区二期等 10 个地块棚户区改造项目	凤凰社区二期	宣城市	广德县	36,567.14	39,364.56	42,375.96	45,617.72	49,107.51	52,864.21
		红旗社区二期	宣城市	广德县	67,708.64	72,888.31	78,464.31	84,466.80	90,928.52	97,884.60
		清溪社区二期	宣城市	广德县	13,220.96	14,232.35	15,321.12	16,493.18	17,754.89	19,113.12
		升平社区二期	宣城市	广德县	7,051.10	7,590.51	8,171.20	8,796.31	9,469.22	10,193.61
		大木桥社区二期	宣城市	广德县	22,422.66	24,137.99	25,984.56	27,972.39	30,112.29	32,415.88

序号	项目	地块	地市	区县	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
		高铁站	宣城市	广德县	28,955.25	31,170.29	33,554.84	36,121.79	38,885.14	41,859.83
		中明社区	宣城市	广德县	19,121.65	20,584.43	22,159.16	23,854.33	25,679.21	27,643.66
		滨河	宣城市	广德县	23,631.30	25,439.13	27,385.24	29,480.20	31,735.42	34,163.17
4	泾县2018年桃花潭西路区域棚户区（城中村）改造项目	桃花潭西路区域地块	宣城市	泾县	84,352.49	90,780.15	97,697.69	105,142.26	113,154.08	121,776.39
5	旌德县2018年棚户区（城中村）改造项目	徽水河沿岸1号地块	宣城市	旌德县	7,241.14	7,703.84	8,196.11	8,719.84	9,277.05	9,869.85
		徽水河沿岸2号地块	宣城市	旌德县	868.94	924.46	983.53	1,046.38	1,113.25	1,184.38
		徽水河沿岸3号地块	宣城市	旌德县	24,619.86	26,193.05	27,866.77	29,647.47	31,541.96	33,557.49
		徽水河沿岸4号地块	宣城市	旌德县	3,620.57	3,851.92	4,098.05	4,359.92	4,638.52	4,934.92

(3) 土地收入预测（预计GDP增长80%概率测算）（单位：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	宛溪河二期A1地块棚户区改造项目	宛溪河A1地块	宣城市	市本级	26,903.60	28,689.99	30,595.02	32,626.51	34,792.90	37,103.16
2	狸桥镇锰矿棚户区改造项目	云山商业街地块	宣城市	宣州区	6,438.69	6,876.51	7,344.09	7,843.48	8,376.80	8,946.42
3	广德县2018年度凤凰社区二期	凤凰社区二期	宣城市	广德县	36,567.14	39,053.69	41,709.37	44,545.66	47,574.74	50,809.80

序号	项目	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
	凰社区二期等 10 个地块棚户区改造项目	红旗社区二期	宣城市	广德县	67,708.64	72,312.84	77,230.10	82,481.74	88,090.48	94,080.69
		清溪社区二期	宣城市	广德县	13,220.96	14,119.98	15,080.16	16,105.61	17,200.79	18,370.45
		升平社区二期	宣城市	广德县	7,051.10	7,530.58	8,042.66	8,589.57	9,173.66	9,797.48
		大木桥社区二期	宣城市	广德县	22,422.66	23,947.40	25,575.81	27,314.97	29,172.38	31,156.10
		高铁站	宣城市	广德县	28,955.25	30,924.16	33,026.98	35,272.85	37,671.42	40,233.07
		中明社区	宣城市	广德县	19,121.65	20,421.89	21,810.57	23,293.71	24,877.69	26,569.37
4	泾县 2018 年桃花潭西路区域棚户区(城中村)改造项目	滨河	宣城市	广德县	23,631.30	25,238.22	26,954.43	28,787.35	30,744.87	32,835.55
		桃花潭西路区域地块	宣城市	泾县	84,352.49	90,065.99	96,166.57	102,680.30	109,635.22	117,061.10
		徽水河沿岸 1 号地块	宣城市	旌德县	7,241.14	7,652.44	8,087.11	8,546.44	9,031.88	9,544.88
		徽水河沿岸 2 号地块	宣城市	旌德县	868.94	918.29	970.45	1,025.57	1,083.83	1,145.39
		徽水河沿岸 3 号地块	宣城市	旌德县	24,619.86	26,018.29	27,496.16	29,057.91	30,708.39	32,452.60
		徽水河沿岸 4 号地块	宣城市	旌德县	3,620.57	3,826.22	4,043.55	4,273.22	4,515.94	4,772.44
5	旌德县 2018 年棚户区(城中村)改造项目									

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) 宣城市棚户区改造项目土地出让收益和专项收入预测表 (100%)

单位：万元

序号	项目	宣城市合计	宛溪河二期 A1 地块棚户区改造项目	狸桥镇锰矿棚户区改造项目	广德县 2018 年度凤凰社区二期等 10 个地块棚户区改造项目	泾县 2018 年桃花潭西路区域棚户区（城中村）改造项目	旌德县 2018 年棚户区（城中村）改造项目
	地市	宣城市	宣城市	宣城市	宣城市	宣城市	宣城市
一	收入合计	556,446.26	40,082.30	9,681.59	328,817.75	126,642.29	51,222.33
1	土地收入	556,446.26	40,082.30	9,681.59	328,817.75	126,642.29	51,222.33
2	专项收入	-	-	-	-	-	-
二	扣除项目合计	123,266.46	8,849.29	2,181.87	72,789.64	28,039.52	11,406.14
1	农业土地开发资金	848.22	31.16	51.93	449.71	178.21	137.21
2	国有土地收益基金	22,257.84	1,603.29	387.26	13,152.71	5,065.69	2,048.89
3	被征地农民保障基金	11,128.94	801.65	193.63	6,576.36	2,532.85	1,024.45
4	保障性住房建设基金	27,822.32	2,004.12	484.08	16,440.89	6,332.11	2,561.12
5	农田水利建设资金	11,128.94	801.65	193.63	6,576.36	2,532.85	1,024.45
6	教育基金	11,128.94	801.65	193.63	6,576.36	2,532.85	1,024.45
7	土地出让业务费	11,128.94	801.65	193.63	6,576.36	2,532.85	1,024.45
8	交通资金	27,822.32	2,004.12	484.08	16,440.89	6,332.11	2,561.12
三	用于资金平衡土地相关收益	433,179.80	31,233.01	7,499.72	256,028.11	98,602.77	39,816.19

(2) 宣城市棚户区改造项目土地出让收益和专项收入预测表 (90%)

单位: 万元

序号	项目	宣城市合计	宛溪河二期 A1 地块棚户区改造项目	狸桥镇锰矿棚户区改造项目	广德县 2018 年度凤凰社区二期等 10 个地块棚户区改造项目	泾县 2018 年桃花潭西路区域棚户区（城中村）改造项目	旌德县 2018 年棚户区（城中村）改造项目
	地市	宣城市	宣城市	宣城市	宣城市	宣城市	宣城市
一	收入合计	535,339.06	38,569.77	9,308.18	316,138.08	121,776.39	49,546.64
1	土地收入	535,339.06	38,569.77	9,308.18	316,138.08	121,776.39	49,546.64

序号	项目	宣城市合计	宛溪河二期 A1 地块棚户区改造项目	狸桥镇锰矿棚户区改造项目	广德县 2018 年度凤凰社区二期等 10 个地块棚户区改造项目	泾县 2018 年桃花潭西路区域棚户区（城中村）改造项目	旌德县 2018 年棚户区（城中村）改造项目
2	专项收入	-	-	-	-	-	-
二	扣除项目合计	121,412.38	8,516.53	2,099.72	72,789.64	26,969.03	11,037.46
1	农业土地开发资金	848.22	31.16	51.93	449.71	178.21	137.21
2	国有土地收益基金	21,920.76	1,542.79	372.33	13,152.71	4,871.06	1,981.87
3	被征地农民保障基金	10,960.38	771.4	186.16	6,576.36	2,435.53	990.93
4	保障性住房建设基金	27,400.94	1,928.49	465.41	16,440.89	6,088.82	2,477.33
5	农田水利建设资金	10,960.38	771.4	186.16	6,576.36	2,435.53	990.93
6	教育基金	10,960.38	771.4	186.16	6,576.36	2,435.53	990.93
7	土地出让业务费	10,960.38	771.4	186.16	6,576.36	2,435.53	990.93
8	交通资金	27,400.94	1,928.49	465.41	16,440.89	6,088.82	2,477.33
三	用于资金平衡土地相关收益	416,716.25	30,053.24	7,208.46	246,138.01	94,807.36	38,509.18

单位：万元

(3) 宣城市棚户区改造项目土地出让收益和专项收入预测表（80%）

序号	项目	宣城市合计	宛溪河二期 A1 地块棚户区改造项目	狸桥镇锰矿棚户区改造项目	广德县 2018 年度凤凰社区二期等 10 个地块棚户区改造项目	泾县 2018 年桃花潭西路区域棚户区（城中村）改造项目	旌德县 2018 年棚户区（城中村）改造项目
	地市	宣城市	宣城市	宣城市	宣城市	宣城市	宣城市
一	收入合计	514,878.50	37,103.16	8,946.42	303,852.51	117,061.10	47,915.31
1	土地收入	514,878.50	37,103.16	8,946.42	303,852.51	117,061.10	47,915.31
2	专项收入	-	-	-	-	-	-
二	扣除项目合计	114,121.52	8,193.85	2,020.15	67,297.27	25,931.65	10,678.60
1	农业土地开发资金	848.22	31.16	51.93	449.71	178.21	137.21

序号	项目	宣城市合计	宛溪河二期 A1 地块棚户区改造 项目	狸桥镇锰矿棚户 区改造项目	广德县 2018 年 度凤凰社区二期 等 10 个地块棚 户区改造项目	泾县 2018 年桃 花潭西路区域棚 户区（城中村） 改造项目	旌德县 2018 年 棚户区（城中村） 改造项目
2	国有土地收益基金	20,595.14	1,484.13	357.86	12,154.10	4,682.44	1,916.61
3	被征地农民保障基金	10,297.57	742.06	178.93	6,077.05	2,341.22	958.31
4	保障性住房建设基金	25,743.94	1,855.16	447.32	15,192.63	5,853.06	2,395.77
5	农田水利建设资金	10,297.57	742.06	178.93	6,077.05	2,341.22	958.31
6	教育基金	10,297.57	742.06	178.93	6,077.05	2,341.22	958.31
7	土地出让业务费	10,297.57	742.06	178.93	6,077.05	2,341.22	958.31
8	交通资金	25,743.94	1,855.16	447.32	15,192.63	5,853.06	2,395.77
三	用于资金平衡土地相关 收益	400,756.98	28,909.31	6,926.27	236,555.24	91,129.45	37,236.71

十四、池州市

（一）应付本息情况

池州市一个县棚户区改造项目共 1 个棚改项目涉及 6 个地块，本次计划发行债券 51,475.00 万元，期限均为五年，假设融资利率为 4.00%，每年支付一次利息，第五年到期偿还本金，应付还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

地级市	年度	期初本金 金额	本期增加 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本期 合计
池州市	2018	-	51,475.00	-	51,475.00	4.00%	-	-
	2019	51,475.00	-	-	51,475.00	4.00%	2,059.00	2,059.00
	2020	51,475.00	-	-	51,475.00	4.00%	2,059.00	2,059.00
	2021	51,475.00	-	-	51,475.00	4.00%	2,059.00	2,059.00
	2022	51,475.00	-	-	51,475.00	4.00%	2,059.00	2,059.00
	2023	51,475.00	-	51,475.00	-	4.00%	2,059.00	53,534.00
合计		-	51,475.00	51,475.00	-	-	10,295.00	61,770.00

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由池州市青阳县人民政府拿出 4 个可出让地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡，塔桥新村厂及周边地块、新四中北侧地块、东门酒厂及周边地块和三角洲地块平衡青阳县缫丝厂、杰达修理厂北侧等六个地块及老城区零星地块棚户区改造棚户区改造项目。

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，确定土地出让价格。

池州市青阳县 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 8.90%、8.40%和 5.40%，近三年平均增速 7.57%，在青阳县政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增速为 5.20%，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的增长，即增速 5.20%。

2、出让产生的净现金流入

假设池州市青阳县一个棚户区改造项目涉及 4 个可出让项目，其中：新四中北侧地块自融资开始日起第一年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕；塔桥新村厂及周边地块、东门酒厂及周边地块和三角洲地块小台湾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。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2018 年池州市青阳县 GDP 增速的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，以融资开始日起第一年末、第五年末土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表第一年、及第五年数据计算，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	地市	区县	项目	按 2018 年 GDP 增速的	按 2018 年 GDP 增速的	按 2018 年 GDP 增速的
1	池州市	青阳县	青阳县缫丝厂、杰达修理厂北侧等 6 个地块及老城区零星地块棚户区改造项目	115,064.28	112,631.52	110,246.64
合 计				115,064.28	112,631.52	110,246.64

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，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：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，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年池州市青阳县 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 1.86；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 1.82；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 1.78。

表 1-1：按 2018 年池州市青阳县 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	小计
2018	-	-	-	15,990.19	15,990.19
2019	-	2,059.00	2,059.00	-	-
2020	-	2,059.00	2,059.00	-	-
2021	-	2,059.00	2,059.00	-	-
2022	-	2,059.00	2,059.00	-	-
2023	51,475.00	2,059.00	53,534.00	99,074.09	99,074.09
合计	51,475.00	10,295.00	61,770.00	115,064.28	115,064.28
本息覆盖倍数	1.86	-	-	-	-

表 1-2:按 2018 年池州市青阳县 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	小计
2018	-	-	-	15,990.19	15,990.19
2019	-	2,059.00	2,059.00	-	-
2020	-	2,059.00	2,059.00	-	-
2021	-	2,059.00	2,059.00	-	-
2022	-	2,059.00	2,059.00	-	-
2023	51,475.00	2,059.00	53,534.00	96,641.33	96,641.33
合计	51,475.00	10,295.00	61,770.00	112,631.52	112,631.52
本息覆盖倍数	1.82	-	-	-	-

表 1-3：按 2018 年池州市青阳县 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	小计
2018	-	-	-	15,990.19	15,990.19
2019	-	2,059.00	2,059.00	-	-
2020	-	2,059.00	2,059.00	-	-
2021	-	2,059.00	2,059.00	-	-
2022	-	2,059.00	2,059.00	-	-
2023	51,475.00	2,059.00	53,534.00	94,256.45	94,256.45
合计	51,475.00	10,295.00	61,770.00	110,246.64	110,246.64
本息覆盖 倍数	1.78	-	-	-	-

(三) 项目概况

青阳县缫丝厂、杰达修理厂北侧等 6 个地块及老城区零星地块棚户区改造项目

该项目包括塔桥新村厂及周边地块、新四中北侧地块、东门酒厂及周边地块和三角洲地块，项目位于安徽省池州市青阳县蓉城镇。项目建设单位为青阳县建投置业有限公司。棚改项目四至范围为：

地块名称	土地位置及四至范围
塔桥新村厂及周边地块	青阳县老城区，东至碧桃路(东河河堤)，西至一小、蓉东村水田，南至木镇路，北至规划杜村路
新四中北侧地块	青阳县新城区，东至天华路，西至天柱南路，南至青山东路，北至南部新城幼儿园。
东门酒厂及周边地块	青阳县老城区，东至天柱路，西至蓉东大市场，南至木镇路，北至富阳河。
三角洲地块	青阳县老城区，木镇路、富阳路、陵阳路三条道路交汇处，用地东至富阳路，北至木镇路，西与南至陵阳路，形状呈三角形。
缫丝厂地块	青阳经济开发区，东至飞达制丝、风格城事，西至供电公司，南至飞达制丝，北至风格城事。
杰达修理厂北侧地块	青阳县老城区，东至合肥山水房地产开发有限公司开发的小区，西至西峰山庄，南至西峰路，西至西峰山庄，北至越东房地产开发的地块。
青阳县蓉城镇老城区 货币化安置	青阳县老城区

本项目涉及的土地为国有建设用地。涉及征收房屋总建筑面积 177,747.04 平方米，涉及征收房屋 1,106.00 户，均为住宅户，总安置套数 1,428.00 套。于 2018 年 8 月开工，拟竣工时间为 2020 年 12 月。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

池州市青阳县 1 个棚户区改造项目，项目资金需求为 81,240.00 万元，自有资金 29,765.00 万元，融资资金 51,475.00 万元。

2、资金筹措

池州市青阳县项目资金来源于自有资金和政府专项债资金。

（五）资金平衡

1、青阳县缫丝厂、杰达修理厂北侧等 6 个地块及老城区零星地块棚户区改造项目资金平衡方案

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,本次发债总体覆盖情况:按 2018 年池州市青阳县 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 1.86;按 2018 年 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为 1.82;按 2018 年 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的增速的情况下本息覆盖倍数为 1.78。

表 1-1: 按 2018 年池州市青阳县 GDP 增速的 100%比例计算土地价格的增速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	小计
2018	-	-	-	15,990.19	15,990.19
2019	-	2,059.00	2,059.00	-	-
2020	-	2,059.00	2,059.00	-	-
2021	-	2,059.00	2,059.00	-	-
2022	-	2,059.00	2,059.00	-	-
2023	51,475.00	2,059.00	53,534.00	99,074.09	99,074.09
合计	51,475.00	10,295.00	61,770.00	115,064.28	115,064.28
本息覆盖倍数	1.86	-	-	-	-

表 1-2:按 2018 年池州市青阳县 GDP 增速的 90%比例计算土地价格的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	小计
2018	-	-	-	15,990.19	15,990.19
2019	-	2,059.00	2,059.00	-	-
2020	-	2,059.00	2,059.00	-	-
2021	-	2,059.00	2,059.00	-	-
2022	-	2,059.00	2,059.00	-	-
2023	51,475.00	2,059.00	53,534.00	96,641.33	96,641.33
合计	51,475.00	10,295.00	61,770.00	112,631.52	112,631.52
本息覆盖倍数	1.82	-	-	-	-

表 1-3: 按 2018 年池州市青阳县 GDP 增速的 80%比例计算土地价格的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	小计
2018	-	-	-	15,990.19	15,990.19
2019	-	2,059.00	2,059.00	-	-
2020	-	2,059.00	2,059.00	-	-
2021	-	2,059.00	2,059.00	-	-
2022	-	2,059.00	2,059.00	-	-
2023	51,475.00	2,059.00	53,534.00	94,256.45	94,256.45
合计	51,475.00	10,295.00	61,770.00	110,246.64	110,246.64
本息覆盖倍数	1.78	-	-	-	-

（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，本次棚改项目周边土地转让情况

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

评价参考下述土地出让情况进行预测。

具体情况如下：

①青阳县缫丝厂、杰达修理厂北侧等 6 个地块及老城区零星地块棚户区改造项目（塔桥新村厂及周边地块、东门酒厂及周边地块、三角洲地块）周边土地出让情况表：

序号	依据	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	招拍挂文 件	蓉城镇莲 花路南侧、 望华路西 侧地块	青阳县蓉 城镇	48,507.80	1.00≤1.80	16,200.00	3,339.67	2017 年	商住用地
修正系数							0.89		
预测土地单价							2,986.33		

②青阳县缫丝厂、杰达修理厂北侧等 6 个地块及老城区零星地块棚户区改造项目（新四中北侧地块）周边土地出让情况表

序号	依据	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总价 (万元)	平均价格 (元/m ²)	出让日期	用途
1	招拍挂文 件	蓉城镇富 阳路东侧、 莲花路南 侧地块	青阳县蓉 城镇	45,258.87	1.00≤1.80	16,500.00	3,645.69	2017 年	商住用地
修正系数							1.05		
预测土地单价							3,835.27		

(2) 棚改项目土地出让价格预测

具体计算如下：

(1) 2018 年土地出让价格预测

池州市青阳县棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

序号	地块	地市	区县	2018 预计 GDP 增长率	土地性质	拟出让面积(m²)	预测土地单价(元/平米)
1	塔桥新村厂及周 边地块	池州市	青阳县	5.20%	商住	149,659.07	2,986.33
2	新四中北侧地块	池州市	青阳县	5.20%	商住	45,472.56	3,835.27
3	东门酒厂及周边 地块	池州市	青阳县	5.20%	商住	103,231.56	2,986.33
4	三角洲地块	池州市	青阳县	5.20%	商住	27,931.00	2,986.33

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

池州市棚户区改造项目土地价格预测表（土地单价：元/m²）

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	塔桥新村厂及 周边地块	池州市	青阳县	商住	2,986.33	3,141.62	3,304.98	3,476.84	3,657.64	3,847.84
2	新四中北侧 地块	池州市	青阳县	商住	3,835.27	4,034.70	4,244.51	4,465.22	4,697.41	4,941.68
3	东门酒厂及 周边地块	池州市	青阳县	商住	2,986.33	3,141.62	3,304.98	3,476.84	3,657.64	3,847.84
4	三角洲地块	池州市	青阳县	商住	2,986.33	3,141.62	3,304.98	3,476.84	3,657.64	3,847.84

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（预计 GDP 增长 100%概率测算）

池州市棚户区改造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	塔桥新村厂及周边地块	池州市	青阳县	44,693.14	47,017.18	49,462.07	52,034.10	54,739.87	57,586.35
2	新四中北侧地块	池州市	青阳县	17,439.95	18,346.83	19,300.87	20,304.51	21,360.35	22,471.09
3	东门酒厂及周边地块	池州市	青阳县	30,828.35	32,431.42	34,117.86	35,891.99	37,758.37	39,721.81
4	三角洲地块	池州市	青阳县	8,341.12	8,774.86	9,231.15	9,711.17	10,216.15	10,747.39

(2) 土地收入预测（预计 GDP 增长 90%概率测算）

池州市棚户区改造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	塔桥新村厂及周边地块	池州市	青阳县	44,693.14	46,784.78	48,974.30	51,266.30	53,665.56	56,177.11
2	新四中北侧地块	池州市	青阳县	17,439.95	18,256.14	19,110.53	20,004.90	20,941.13	21,921.18
3	东门酒厂及周边地块	池州市	青阳县	30,828.35	32,271.12	33,781.41	35,362.38	37,017.33	38,749.75
4	三角洲地块	池州市	青阳县	8,341.12	8,731.48	9,140.12	9,567.87	10,015.65	10,484.38

(3) 土地收入预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）

池州市棚户区改造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	塔桥新村厂及周边地块	池州市	青阳县	44,693.14	46,552.37	48,488.95	50,506.09	52,607.14	54,795.60
2	新四中北侧地块	池州市	青阳县	17,439.95	18,165.46	18,921.14	19,708.26	20,528.12	21,382.09
3	东门酒厂及周边地块	池州市	青阳县	30,828.35	32,110.81	33,446.62	34,838.00	36,287.26	37,796.81
4	三角洲地块	池州市	青阳县	8,341.12	8,688.11	9,049.53	9,425.99	9,818.12	10,226.55

3、土地出让收益预测

塔桥新村厂及周边地块、新四中北侧地块、东门酒厂及周边地块和三角洲地块，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，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) 池州市棚户区改造项目土地出让收益预测表（100%）

单位：万元

序号	项目	青阳县巢丝厂、杰达修理厂北侧等 6 个地块及老城区零星地块棚户区改造项目
	地市	
一	收入合计	
1	土地收入	125,495.50
2	专项收入	125,495.50
二	扣除项目合计	-
1	上缴财政	10,431.22
2	计提业务费	-
3	国有土地收益基金	-
4	计提教育资金	5,019.82
5	提取农业土地开发资金	2,509.92
6	计提廉租住房保障金	195.78
7	计提农田水利建设资金	-
8	保障性住房建设资金	2,509.92
三	用于资金平衡土地相关收益	195.78
		115,064.28

(2) 池州市棚户区改造项目土地出让收益预测表（90%）

单位：万元

序号	项目	青阳县缫丝厂、杰达修理厂北侧等 6 个地块及老城区零星地块棚户区改造项目
	地市	池州市青阳县
一	收入合计	122,851.19
1	土地收入	122,851.19
2	专项收入	-
二	扣除项目合计	10,219.67
1	上缴财政	-
2	计提业务费	-
3	国有土地收益基金	4,914.05
4	计提教育资金	2,457.03
5	提取农业土地开发资金	195.78
6	计提廉租住房保障金	-
7	计提农田水利建设资金	2,457.03
8	保障性住房建设资金	195.78
三	用于资金平衡土地相关收益	112,631.52

(3) 池州市棚户区改造项目土地出让收益预测表（80%）

单位：万元

序号	项目	青阳县缫丝厂、杰达修理厂北侧等 6 个地块及老城区零星地块棚户区改造项目
	地市	池州市青阳县
一	收入合计	120,258.91
1	土地收入	120,258.91
2	专项收入	-
二	扣除项目合计	10,012.27
1	上缴财政	-
2	计提业务费	-
3	国有土地收益基金	4,810.35
4	计提教育资金	2,405.18
5	提取农业土地开发资金	195.78
6	计提廉租住房保障金	-
7	计提农田水利建设资金	2,405.18
8	保障性住房建设资金	195.78
三	用于资金平衡土地相关收益	110,246.64

十五、亳州市

（一）应付本息情况

亳州市1个区2个县共7个储备项目，本次发行棚改专项债1,017,843.00万元，蒙城县城区西南片区东五里于及周边地块棚户区改造项目于2019年、2020年和2021年分别预计发行债券22,300.00万元、50,000.00万元和50,000.00万元；望月社区、四里许、四里曹、三里张等周边地块棚户区改造项目于2019年、2020年分别预计发行债券100,000.00万元和34,000.00万元，预计发行债券共计256,300.00万元，期限为5年，融资利率为4.00%。蒙城县城区西南片区东五里于及周边地块等5个地块棚户区改造项目于2018年已经发行债券25,700.00万元，期限为5年，融资利率为7.39%；以上项目均每年支付一次利息，第五年到期偿还本金；蒙城县2018年棚户区城中村城关望月社区等周边地块改造项目于2018年向银行贷款100,000.00万元，期限为20年，融资利率为4.545%，项目按年支付利息，分期偿还本金，以上项目应付还本付息情况如下：

1、本次计划融资应付还本付息情况：

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
亳州市	2018	-	1,017,843.00	-	1,017,843.00	4.00%	-	-
	2019	1,017,843.00	-	-	1,017,843.00	4.00%	40,713.72	40,713.72
	2020	1,017,843.00	-	-	1,017,843.00	4.00%	40,713.72	40,713.72
	2021	1,017,843.00	-	-	1,017,843.00	4.00%	40,713.72	40,713.72
	2022	1,017,843.00	-	-	1,017,843.00	4.00%	40,713.72	40,713.72
	2023	1,017,843.00	-	1,017,843.00	-	4.00%	40,713.72	1,058,556.72
合计		-	1,017,843.00	1,017,843.00			203,568.60	1,221,411.60

2、预计发行债券应付本息情况如下：

（1）蒙城县城区西南片区东五里于及周边地块棚户区改造项目：

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
亳州市	2019	-	22,300.00	-	22,300.00	4.00%	-	-
	2020	22,300.00	50,000.00	-	72,300.00	4.00%	892.00	892.00
	2021	72,300.00	50,000.00	-	122,300.00	4.00%	2,892.00	2,892.00
	2022	122,300.00	-	-	122,300.00	4.00%	4,892.00	4,892.00
	2023	122,300.00	-	-	122,300.00	4.00%	4,892.00	4,892.00

	2024	122,300.00	-	22,300.00	100,000.00	4.00%	4,892.00	27,192.00
	2025	100,000.00	-	50,000.00	50,000.00	4.00%	4,000.00	54,000.00
	2026	50,000.00	-	50,000.00	-	4.00%	2,000.00	52,000.00
合计		-	122,300.00	122,300.00	611,500.00	-	24,460.00	146,760.00

(2) 望月社区、四里许、四里曹、三里张等周边地块棚户区改造项目：

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
亳州市	2019	-	100,000.00	-	100,000.00	4.00%	-	-
	2020	100,000.00	34,000.00	-	134,000.00	4.00%	4,000.00	4,000.00
	2021	134,000.00	-	-	134,000.00	4.00%	5,360.00	5,360.00
	2022	134,000.00	-	-	134,000.00	4.00%	5,360.00	5,360.00
	2023	134,000.00	-	-	134,000.00	4.00%	5,360.00	5,360.00
	2024	134,000.00	-	100,000.00	34,000.00	4.00%	5,360.00	105,360.00
	2025	34,000.00	-	34,000.00	-	4.00%	1,360.00	35,360.00
合计		-	134,000.00	134,000.00	670,000.00		26,800.00	160,800.00

3、已发行债券应付本息情况如下：

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
亳州市	2018	-	25,700.00	-	25,700.00	7.39%	-	-
	2019	25,700.00	-	-	25,700.00	7.39%	1,899.23	1,899.23
	2020	25,700.00	-	-	25,700.00	7.39%	1,899.23	1,899.23
	2021	25,700.00	-	-	25,700.00	7.39%	1,899.23	1,899.23
	2022	25,700.00	-	-	25,700.00	7.39%	1,899.23	1,899.23
	2023	25,700.00	-	25,700.00	-	7.39%	1,899.23	27,599.23
合计		-	25,700.00	25,700.00	-	-	9,496.15	35,196.15

4、已向银行贷款应付本息情况如下：

地级市	年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本期合计
亳州市	2018	-	1,000.00	-	1,000.00	4.545%	22.85	22.85
	2019	1,000.00	99,000.00	-	100,000.00	4.545%	45.45	45.45
	2020	100,000.00	-	5,200.00	94,800.00	4.545%	4,426.83	9,626.83
	2021	94,800.00	-	5,200.00	89,600.00	4.545%	4,426.83	9,626.83
	2022	89,600.00	-	5,200.00	84,400.00	4.545%	4,190.49	9,390.49
	2023	84,400.00	-	5,200.00	79,200.00	4.545%	3,954.15	9,154.15
合计		-	100,000.00	20,800.00	449,000.00	-	17,066.60	37,866.60

（二）出让产生的净现金流入

1、基本假设条件和依据

由亳州市人民政府拿出 7 个可出让项目共 36 个地块对本期债券募集资金投资项目进行平衡，分别是亳州市本级辛庄周边等 4 个地块棚户区改造项目、亳州市谯城区灵津渡社区及周边等 8 个地块棚户区改造项目、亳州市涡阳县向阳、东风社区周边片区等 4 个地块棚户区改造项目、蒙城县城区西南片区东五里于及周边地块棚户区改造项目、望月社区、四里许、四里曹、三里张等周边地块棚户区改造项目、蒙城县 2018 年棚户区城中村城关望月社区等周边地块改造项目、乐土镇杨桥、楚庄、李大寨小卢等周边地块改造项目。

经查询 2017 年至今亳州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 年亳州市市本级、谯城区、涡阳县以及蒙城县 GDP 增速、土地出让金收入管理规定等因素，确定棚改项目土地出让价格。

亳州市市本级 2015 年至 2017 年 GDP 同比增速按可比价格计算分别为 9.90%、9.00%、9.30%，近三年平均增速为 9.40%，2018 年 GDP 预计增速为 10.00%，出于谨慎性考虑，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幅，即增幅 9.40%。

亳州市谯城区 2015 至 2017 年 GDP 同比增速按可比价格计算分别为 9.90%、9.00%和 9.30%，平均增长率为 9.40%；2018 年 GDP 预期增速为 9.00%。遵循谨慎性原则，本次预测按照两者增速较低者计算土地出让价格，即本次预测土地出让价格增幅为 9.00%。

亳州市涡阳县 2015 至 2017 年地区 GDP 增速分别为 8.70%、8.90%和 9.30%，平均增长率为 8.97%。2018 年预期 GDP 增速为 9.10%。遵循谨慎性原则，土地出让价格增幅按照涡阳县近三年 GDP 平均增速与 2018 年 GDP 预计增速中较低者计算，即本次预测土地出让价格时将考虑 8.97%的年均增幅。

亳州市蒙城县 2015 年至 2017 年 GDP 同比增速按可比价格计算分别为 8.80%、8.90%、9.20%，近三年平均增速为 8.97%，2018 年 GDP 预计增速为 9.00%，出于

谨慎性考虑，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 8.97%。

2、出让产生的净现金流入

假设亳州市七个棚户区改造项目涉及 7 个可出让项目，其中亳州市谯城区棚户区改造项目自融资开始日第三年开始出让，三年内出让完毕，2021 年出让比例为 20%，2022 年出让比例为 30%，2023 年出让比例为 50%，其他项目均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数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

序号	地市	区县	项目	按照 2018 年 GDP 增速的 100%	按照 2018 年 GDP 增速的 90%	按照 2018 年 GDP 增速的 80%
1	亳州市	市本级	亳州市本级辛庄周边等 4 个地块棚户区改造项目	507,536.26	486,071.66	465,336.92
2	亳州市	谯城区	亳州市谯城区灵津渡社区及周边等 8 个地块棚户区改造项目	585,345.37	564,582.54	544,411.55
3	亳州市	涡阳县	亳州市涡阳县向阳、东风社区周边片区等 4 个地块棚户区改造项目	714,132.44	685,165.34	657,147.80
4	亳州市	蒙城县	蒙城县城区西南片区东五里于及周边地块棚户区改造项目	411,682.45	394,993.64	378,848.41
5	亳州市	蒙城县	望月社区、四里许、四里曹、三里张等周边地块棚户区改造项目	687,451.30	659,583.35	632,623.15
6	亳州市	蒙城县	蒙城县 2018 年棚户区城中村城关望月社区等周边地块改造项目	305,187.11	292,815.42	280,846.70
7	亳州市	蒙城县	乐土镇杨桥、楚庄、李大寨小卢等周边地块改造项目	115,624.79	110,888.43	106,306.48

合计	3,326,959.72	3,194,100.38	3,065,521.01
----	--------------	--------------	--------------

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，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：其中亳州市谯城区灵津渡社区及周边等 8 个地块棚户区改造项目自融资开始日第三年开始出让，三年内出让完毕，2021 年出让比例为 20%，2022 年出让比例为 30%，2023 年出让比例为 50%，其他项目均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，本次发债总体覆盖情况：按 2018 年亳州市 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 2.08、按 2018 年亳州市 GDP 增速的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.99、按 2018 年亳州市 GDP 增速的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.91。

表 1-1，按照 2018 年亳州市 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：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	22.85	22.85	-	22.85	22.85
2019 年	-	42,658.40	42,658.40	-	42,658.40	42,658.40
2020 年	5,200.00	51,931.78	57,131.78	-	57,131.78	57,131.78
2021 年	5,200.00	55,291.78	60,491.78	104,408.26	-	104,408.26
2022 年	5,200.00	57,055.44	62,255.44	170,732.26	-	170,732.26
2023 年	1,048,743.00	56,819.10	1,105,562.10	3,051,819.20	-	3,051,819.20
2024 年	122,300.00	10,252.00	132,552.00		-	-
2025 年	84,000.00	5,360.00	89,360.00		-	-
2026 年	50,000.00	2,000.00	52,000.00		-	-
合计	1,320,643.00	281,391.35	1,602,034.35	3,326,959.72	99,813.03	3,426,772.75
本息覆盖倍数	2.08	-	-	-	-	-

表 1-2，按照 2018 年亳州市 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：

年度	融资本息支付	项目还款来源
----	--------	--------

	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	22.85	22.85	-	22.85	22.85
2019 年	-	42,658.40	42,658.40	-	42,658.40	42,658.40
2020 年	5,200.00	51,931.78	57,131.78	-	57,131.78	57,131.78
2021 年	5,200.00	55,291.78	60,491.78	101,838.87	-	101,838.87
2022 年	5,200.00	57,055.44	62,255.44	165,154.09	-	165,154.09
2023 年	1,048,743.00	56,819.10	1,105,562.10	2,927,107.42	-	2,927,107.42
2024 年	122,300.00	10,252.00	132,552.00	-	-	-
2025 年	84,000.00	5,360.00	89,360.00	-	-	-
2026 年	50,000.00	2,000.00	52,000.00	-	-	-
合计	1,320,643.00	281,391.35	1,602,034.35	3,194,100.38	99,813.03	3,293,913.41
本息覆盖倍数	1.99	-	-	-	-	-

表 1-3，按照 2018 年亳州市 GDP 增速的 80%比例计算土地价格增长的情况下
的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	22.85	22.85	-	22.85	22.85
2019 年	-	42,658.40	42,658.40	-	42,658.40	42,658.40
2020 年	5,200.00	51,931.78	57,131.78	-	57,131.78	57,131.78
2021 年	5,200.00	55,291.78	60,491.78	99,311.69	-	99,311.69
2022 年	5,200.00	57,055.44	62,255.44	159,712.96	-	159,712.96
2023 年	1,048,743.00	56,819.10	1,105,562.10	2,806,496.36	-	2,806,496.36
2024 年	122,300.00	10,252.00	132,552.00	-	-	-
2025 年	84,000.00	5,360.00	89,360.00	-	-	-
2026 年	50,000.00	2,000.00	52,000.00	-	-	-
合计	1,320,643.00	281,391.35	1,602,034.35	3,065,521.01	99,813.03	3,165,334.04
本息覆盖倍数	1.91	-	-	-	-	-

（三）项目概况

1、亳州市本级：辛庄周边等 4 个地块棚户区改造项目

该项目共涉及 4 个棚改地块，建设单位为：亳州市住房和城乡建设委员会，项目主要建设内容为房屋征收。棚改项目四至范围为：

序号	棚改地块名称	四至范围
1	辛庄周边地块	位于 G35 济广高速以西,311 国道以南,由北向南共涉及蔡庄、程井、蔡竹园、陈庄、赵庄、于前、郭庄、孙桥、黄元、李双楼 10 个自然村
2	石大营周边地块	位于 G35 济广高速以西,涡河以东、北,张竹园村以南,由北向南共涉及曹庄、闫楼、郭庄、田营、杨破庙、张营 6 个自然村
3	汤东行政村周边地块	位于泗许高速以南, x006 县道以北,京九铁路两侧,共涉及唐庄、付庄、田小庙、丁庄、夏庄、蔡庄、南闫 7 个自然村
4	陈小庙、权庄周边地块	位于 G35 济广高速以西,307 省道以东,涡河以南,共涉及李门楼、权庄、陈小庙、李大庄 4 个自然村

本项目涉及的土地为集体用地,涉及征收房屋总建筑面积 911,304.00 平方米,征地面积 1,583,341.25 平方米,征迁户数约 5,639.00 户,项目完成后拟出让面积约 934,007.00 平方米。项目拟于 2018 年 9 月开工,拟竣工时间为 2019 年 7 月。

2、谯城区：灵津渡社区及周边等 8 个地块棚户区改造项目

该项目共涉及 8 个棚改地块，建设单位为：谯城区住房和城乡建设委员会，项目主要建设内容为房屋征收。棚改项目四至范围为：

序号	棚改地块名称	四至范围
1	灵津渡社区及周边地块（骆驼坑）	位于亳州市谯城区灵津渡社区，东至估衣街、西至金不换酒、南至沿河路，北至古泉路
2	江宁社区及周边地块	位于亳州市谯城区江宁社区，东至北海浴池、西至御府小区、北至江宁会馆、南至古泉路
3	高庄及周边地块	位于亳州市谯城区高庄村，东至汤王大道隧道、西至桑园路、南至和平路、北至涡河
4	十八里镇大、小丁庄及周边地块	位于亳州市谯城区十八里镇，东至望洲路、南至柴胡路、西至古井大道、北至药都大道
5	田小庙及周边地块	位于亳州市谯城区田小庙，东至周庄、西至芦苏路、南至香附路、北至元参路
6	徐庙及周边地块	位于亳州市谯城区徐庙村，东至京九铁路、西至徐庙中心路、南至涡河、北至古泉路
7	刘瓦及周边地块	位于亳州市谯城区刘瓦，东至三曹路、西至丽阳春都、南至安徽豪泽置业公司、北至工业路
8	李门楼及周边地块	位于亳州市谯城区李门楼，东至天润公司、西至西一环、北至别墅区、南至芍花路

本项目涉及的土地包括国有建设用地，涉及征收房屋总建筑面积 589,395.00 平方米，征地面积 1,128,792.31 平方米，征迁户数约 3,440.00 户，项目完成后拟出让土地 1,116,692.25 平方米，项目拟于 2018 年 3 月开工，拟竣工时间为 2019 年 10 月

3、涡阳县：向阳、东风社区周边片区等 4 个地块棚户区改造项目

该项目共涉及 4 个棚改地块，建设单位为：涡阳县房地产管理局。项目主要建设内容为房屋征收。棚改项目四至范围如下：

序号	棚改地块名称	四至范围
1	向阳、东风社区周边片区改造	涡楚河以东、涡河以南、北环路两侧及以北、集贤路以西
2	紫光社区周边地块	葛沟以东、站前路以南、九龙大道以西、乐行路以北
3	陈李村杂姓营等周边地块	真源大道（新 S307 线）两侧、陈李行政村及周边范围
4	城西街道史寨村李桥等周边地块	真源大道（新 S307 线）两侧、陈李村行政地界范围内、史寨行政村地界及周边范围

本项目涉及的土地为国有建设用地，涉及征收房屋总建筑面积 571,943.00 平方米，征地面积 3,274.08 亩，征迁户数约 3,677.00 户，项目完成后拟出让土地 1,545,914.40 平方米。项目拟于 2018 年 9 月开工，拟竣工时间为 2019 年 9 月。

4、蒙城县：城区西南片区东五里于及周边地块棚户区改造项目

该项目共涉及 5 个棚改地块，建设单位为：蒙城县新农村建设综合开发有限公司。项目主要建设内容为房屋征收。棚改项目四至范围如下：

序号	棚改地块名称	四至范围
1	东五里于及周边地块	东至东光路，南至仁和路，西至逍遥路，北至鲲鹏路
2	七里许西王地块	东至望月路，南至乐土路，西至西环路，北至政通路
3	二里吴社区地块	东至齐山路，南至鲲鹏路，西至西环路，北至宝塔路
4	冷涧社区、嵇康亭社区、万佛塔社区、御园社区、河东社区、桃园社区、富园社区地块	东至东光路，南至三阳路，西至齐山路，北至涡河路
5	北城社区、碾盘社区地块	东至安驰大道，南至北九路，西至嵇康路，北至北三路

本项目涉及的土地为国有建设用地，涉及征收房屋总建筑面积 438,722.00 平

平方米，拆迁范围占地 995,418.31 平方米，征迁户数约 2,928.00 户，项目完成后拟出让土地 665,656.66 平方米。项目拟于 2017 年 10 月开工，拟竣工时间为 2019 年 10 月。

5、蒙城县：望月社区、四里许、四里曹、三里张等周边地块棚户区改造项目

该项目共涉及 3 个棚改地块，建设单位为：亳州宜居投资有限公司。项目主要建设内容为房屋征收。棚改项目四至范围如下：

序号	棚改地块名称	四至范围
1	望月社区、四里许、四里曹、三里张地块	东至庄子大道、西至灵山大道、南至政通路、北至涡河
2	五里杨、六里村及周边地块	东至逍遥路、西至灵山大道、南至乐土路、北至政通路
3	六里村六里、八里蔡及周边地块	东至尉迟大道、西至西外环路、南至道北路、北至商城路

本项目涉及的土地包括国有建设用地，涉及征收房屋总建筑面积 943,500.00 平方米，拆迁范围占地 1,180,005.90 平方米，征迁户数约 5,550.00 户，项目完成后拟出让土地 1,111,552.22 平方米。项目拟于 2017 年 2 月开工，拟竣工时间为 2019 年 10 月。

6、蒙城县：2018 年棚户区城中村城关望月社区等周边地块改造项目

该项目共涉及 8 个棚改地块，建设单位为：蒙城县房地产管理局。项目主要建设内容为房屋征收。棚改项目四至范围如下：

序号	棚改地块名称	四至范围
1	城关望月社区地块	东至南华路、西至北蒙大道、南至政通路、北至鲲鹏路
2	刘桥社区地块	位于刘桥社区
3	御园社区、庄周红光社区地块	东至刘海路、南至鲲鹏路、西至庄子大道、北至梦蝶路
4	六里社区地块	东至嵇康路西、西至南华路、北至鲲鹏路、南至仁和路
5	东光社区地块	位于周元路与东外环交叉口西侧
6	马店社区地块	西至东四环、东至东外环路、北至梦蝶路、南至乐土路
7	土山村地块	东至东外环、南至王集路北、西至安驰大道、北至北外环
8	城西村地块	北至涡河，南至 S307，西至西外环

本项目涉及的土地为国有建设用地，涉及征收房屋总建筑面积 270,147.00 平方米，征地面积 519,335.93 平方米，征迁户数约 1,155.00 户，搬迁安置人口 4,115.00 人，项目完成后拟出让土地 493,462.47 平方米。项目拟于 2019 年 6 月开工，拟竣工时间为 2022 年 6 月。

7、蒙城县：乐土镇杨桥、楚庄、李大寨小卢等周边地块改造项目

该项目共涉及 3 个棚改地块，建设单位为：蒙城县房地产管理局。项目主要建设内容为房屋征收。棚改项目四至范围如下：

序号	棚改地块名称	四至范围
1	杨桥村、楚庄周边地块	东至安驰大道，南至纬四路、西至纬八路、北至纬二路
2	杨桥蒋李周边地块	东至经六路，南至纬四路，西至经四路，北至纬一路
3	李大寨周边地块	东至经一路，南至纬七路，西至望月路，北至道北路

本项目涉及的土地为国有建设用地，涉及征收房屋总建筑面积 105,000.00 平方米，征地面积 1,673,255.03 平方米，征迁户数约 556 户，搬迁安置人口 2,502.00 人，项目完成后拟出让土地 1,673,255.03 平方米。项目拟于 2019 年 6 月开工，拟竣工时间为 2022 年 6 月。

（四）投资估算及资金筹措

1、投资估算

亳州市共 7 个棚户区改造项目，项目资金需求为 1,858,224.48 万元。各项目投资情况如下：（单位：万元）

项目名称	项目总投资额	资金来源				
		自有资金	专项债融资	拟发债融资	已发债融资	已银行贷款
亳州市本级辛庄周边等 4 个地块棚户区改造项目	413,490.00	132,511.00	280,979.00	-	-	-
亳州市谯城区灵津渡社区及周边等 8 个地块棚户区改造项目	327,638.33	73,962.33	253,676.00	-	-	-
亳州市涡阳县向阳、东风社区周边片区等 4 个地块棚户区改造项目	416,014.00	91,124.00	324,890.00	-	-	-
蒙城县城区西南片区东五里于及周边地块棚户区改造项目	215,350.15	47,350.15	20,000.00	122,300.00	25,700.00	-
望月社区、四里许、四里曹、三里张等周边地块棚户区改造项目	246,533.00	57,533.00	55,000.00	134,000.00	-	-
蒙城县 2018 年棚户区城中村城关	164,836.00	34,836.00	30,000.00	-	-	100,000.00

望月社区等周边地块改造项目						
乐土镇杨桥、楚庄、李大寨小卢等周边地块改造项目	74,363.00	21,065.00	53,298.00	-		
合计	1,858,224.48	458,381.48	1,017,843.00	256,300.00	25,700.00	100,000.00

2、资金筹措

亳州市项目资金来源于自有资金、公司债券、银行贷款和政府专项债资金。

（五）资金平衡

1、亳州市本级辛庄周边等 4 个地块棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债亳州市本级内自行平衡项目覆盖情况：按 2018 年亳州市本级 GDP 增速 9.40% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.51；按 2018 年亳州市本级 GDP 增速 9.40% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.44；按 2018 年亳州市本级 GDP 增速 9.40% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.38。

表 1-1，按照 2018 年亳州市本级 GDP 增速 9.40% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	11,239.16	11,239.16	-	11,239.16	11,239.16
2020 年	-	11,239.16	11,239.16	-	11,239.16	11,239.16
2021 年	-	11,239.16	11,239.16	-	11,239.16	11,239.16
2022 年	-	11,239.16	11,239.16	-	11,239.16	11,239.16
2023 年	280,979.00	11,239.16	292,218.16	507,536.26	-	507,536.26
合计	280,979.00	56,195.80	337,174.80	507,536.26	44,956.64	552,492.90
本息覆盖倍数	1.51	-	-	-	-	-

表 1-2，按照 2018 年亳州市本级 GDP 增速 9.40% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计

2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	11,239.16	11,239.16	-	11,239.16	11,239.16
2020 年	-	11,239.16	11,239.16	-	11,239.16	11,239.16
2021 年	-	11,239.16	11,239.16	-	11,239.16	11,239.16
2022 年	-	11,239.16	11,239.16	-	11,239.16	11,239.16
2023 年	280,979.00	11,239.16	292,218.16	486,071.66	-	486,071.66
合计	280,979.00	56,195.80	337,174.80	486,071.66	44,956.64	531,028.30
本息覆盖倍数	1.44	-	-	-	-	-

表 1-3，按照 2018 年亳州市本级 GDP 增速 9.40%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	11,239.16	11,239.16	-	11,239.16	11,239.16
2020 年	-	11,239.16	11,239.16	-	11,239.16	11,239.16
2021 年	-	11,239.16	11,239.16	-	11,239.16	11,239.16
2022 年	-	11,239.16	11,239.16	-	11,239.16	11,239.16
2023 年	280,979.00	11,239.16	292,218.16	465,336.92	-	465,336.92
合计	280,979.00	56,195.80	337,174.80	465,336.92	44,956.64	510,293.56
本息覆盖倍数	1.38	-	-	-	-	-

2、亳州市谯城区灵津渡社区及周边等 8 个地块棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日第三年开始出让，三年内出让完毕，2021 年出让比例为 20%，2022 年出让比例为 30%，2023 年出让比例为 50%。本次发债亳州市谯城区内自行平衡项目覆盖情况：按 2018 年亳州市谯城区 GDP 增速 9.00%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.92；按 2018 年亳州市谯城区 GDP 增速 9.40%的 90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.85；按 2018 年亳州市谯城区 GDP 增速 9.40%的 80%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.79。

表 2-1，按照 2018 年亳州市谯城区 GDP 增速 9.00%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计

2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	10,147.04	10,147.04	-	10,147.04	10,147.04
2020 年	-	10,147.04	10,147.04	-	10,147.04	10,147.04
2021 年	-	10,147.04	10,147.04	104,408.26	10,147.04	114,555.30
2022 年	-	10,147.04	10,147.04	170,732.26	10,147.04	180,879.30
2023 年	253,676.00	10,147.04	263,823.04	310,204.85	-	310,204.85
合计	253,676.00	50,735.20	304,411.20	585,345.37	40,588.16	625,933.53
本息覆盖倍数	1.92	-	-	-	-	-

表 2-2，按照 2018 年亳州市谯城区 GDP 增速 9.00% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	10,147.04	10,147.04	-	10,147.04	10,147.04
2020 年	-	10,147.04	10,147.04	-	10,147.04	10,147.04
2021 年	-	10,147.04	10,147.04	101,838.87	10,147.04	111,985.91
2022 年	-	10,147.04	10,147.04	165,154.09	10,147.04	175,301.13
2023 年	253,676.00	10,147.04	263,823.04	297,589.58		297,589.58
合计	253,676.00	50,735.20	304,411.20	564,582.54	40,588.16	605,170.70
本息覆盖倍数	1.85	-	-	-	-	-

表 2-3，按照 2018 年亳州市谯城区 GDP 增速 9.00% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	10,147.04	10,147.04	-	10,147.04	10,147.04
2020 年	-	10,147.04	10,147.04	-	10,147.04	10,147.04
2021 年	-	10,147.04	10,147.04	99,311.69	10,147.04	109,458.73
2022 年	-	10,147.04	10,147.04	159,712.96	10,147.04	169,860.00
2023 年	253,676.00	10,147.04	263,823.04	285,386.90		285,386.90
合计	253,676.00	50,735.20	304,411.20	544,411.55	40,588.16	584,999.71
本息覆盖倍数	1.79	-	-	-	-	-

3、亳州市涡阳县向阳、东风社区周边片区等 4 个地块棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债亳州市涡阳县内自行平衡项目覆盖情况：按 2018 年亳州市涡阳县 GDP 增速 8.97% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.83；按 2018 年亳州市涡阳县 GDP 增速 8.97% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.76；按 2018 年亳州市涡阳县 GDP 增速 8.97% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.69。

表 3-1，按照 2018 年亳州市涡阳县 GDP 增速 8.97% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	12,995.60	12,995.60	-	12,995.60	12,995.60
2020 年	-	12,995.60	12,995.60	-	12,995.60	12,995.60
2021 年	-	12,995.60	12,995.60	-	12,995.60	12,995.60
2022 年	-	12,995.60	12,995.60	-	12,995.60	12,995.60
2023 年	324,890.00	12,995.60	337,885.60	714,132.44	-	714,132.44
合计	324,890.00	64,978.00	389,868.00	714,132.44	51,982.40	766,114.84
本息覆盖倍数	1.83	-	-	-	-	-

表 3-2，按照 2018 年亳州市涡阳县 GDP 增速 8.97% 的 90% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	12,995.60	12,995.60	-	12,995.60	12,995.60
2020 年	-	12,995.60	12,995.60	-	12,995.60	12,995.60
2021 年	-	12,995.60	12,995.60	-	12,995.60	12,995.60
2022 年	-	12,995.60	12,995.60	-	12,995.60	12,995.60
2023 年	324,890.00	12,995.60	337,885.60	685,165.34	-	685,165.34
合计	324,890.00	64,978.00	389,868.00	685,165.34	51,982.40	737,147.74
本息覆盖倍数	1.76	-	-	-	-	-

表 3-3，按照 2018 年亳州市涡阳县 GDP 增速 8.97% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	12,995.60	12,995.60	-	12,995.60	12,995.60
2020 年	-	12,995.60	12,995.60	-	12,995.60	12,995.60
2021 年	-	12,995.60	12,995.60	-	12,995.60	12,995.60
2022 年	-	12,995.60	12,995.60	-	12,995.60	12,995.60
2023 年	324,890.00	12,995.60	337,885.60	657,147.80	-	657,147.80
合计	324,890.00	64,978.00	389,868.00	657,147.80	51,982.40	709,130.20
本息覆盖倍数	1.69	-	-	-	-	-

4、蒙城县城区西南片区东五里于及周边地块棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债亳州市蒙城县内自行平衡项目覆盖情况：按 2018 年亳州市蒙城县 GDP 增速 8.97% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.00；按 2018 年亳州市蒙城县 GDP 增速 8.97% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.92 按 2018 年亳州市蒙城县 GDP 增速 8.97% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.84。

表 4-1，按照 2018 年亳州市蒙城县 GDP 增速 8.97% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	2,699.23	2,699.23	-	2,699.23	2,699.23
2020 年	-	3,591.23	3,591.23	-	3,591.23	3,591.23
2021 年	-	5,591.23	5,591.23	-	5,591.23	5,591.23
2022 年	-	7,591.23	7,591.23	-	7,591.23	7,591.23
2023 年	45,700.00	7,591.23	53,291.23	411,682.45	-	411,682.45
2024 年	22,300.00	4,892.00	27,192.00	-	-	-
2025 年	50,000.00	4,000.00	54,000.00	-	-	-
2026 年	50,000.00	2,000.00	52,000.00	-	-	-
合计	168,000.00	37,956.15	205,956.15	411,682.45	19,472.92	431,155.37
本息覆盖倍数	2.00	-	-	-	-	-

表 4-2，按照 2018 年亳州市蒙城县 GDP 增速 8.97% 的 90% 比例计算土地价格

增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	2,699.23	2,699.23	-	2,699.23	2,699.23
2020 年	-	3,591.23	3,591.23	-	3,591.23	3,591.23
2021 年	-	5,591.23	5,591.23	-	5,591.23	5,591.23
2022 年	-	7,591.23	7,591.23	-	7,591.23	7,591.23
2023 年	45,700.00	7,591.23	53,291.23	394,993.64	-	394,993.64
2024 年	22,300.00	4,892.00	27,192.00	-	-	-
2025 年	50,000.00	4,000.00	54,000.00	-	-	-
2026 年	50,000.00	2,000.00	52,000.00	-	-	-
合计	168,000.00	37,956.15	205,956.15	394,993.64	19,472.92	414,466.56
本息覆盖倍数	1.92	-	-	-	-	-

表 4-3，按照 2018 年亳州市蒙城县 GDP 增速 8.97%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	2,699.23	2,699.23	-	2,699.23	2,699.23
2020 年	-	3,591.23	3,591.23	-	3,591.23	3,591.23
2021 年	-	5,591.23	5,591.23	-	5,591.23	5,591.23
2022 年	-	7,591.23	7,591.23	-	7,591.23	7,591.23
2023 年	45,700.00	7,591.23	53,291.23	378,848.41	-	378,848.41
2024 年	22,300.00	4,892.00	27,192.00	-	-	-
2025 年	50,000.00	4,000.00	54,000.00	-	-	-
2026 年	50,000.00	2,000.00	52,000.00	-	-	-
合计	168,000.00	37,956.15	205,956.15	378,848.41	19,472.92	398,321.33
本息覆盖倍数	1.84	-	-	-	-	-

5、望月社区、四里许、四里曹、三里张等周边地块棚户区改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债亳州市蒙城县内自行平衡项目覆盖情况：按 2018 年亳州市蒙城县 GDP 增速 8.97%的 100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 3.03；按 2018

年亳州市蒙城县 GDP 增速 8.97%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.91；按 2018 年亳州市蒙城县 GDP 增速 8.97%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.79。

表 5-1，按照 2018 年亳州市蒙城县 GDP 增速 8.97%的 100%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018	-	-	-	-	-	-
2019	-	2,200.00	2,200.00	-	2,200.00	2,200.00
2020	-	6,200.00	6,200.00	-	6,200.00	6,200.00
2021	-	7,560.00	7,560.00	-	7,560.00	7,560.00
2022	-	7,560.00	7,560.00	-	7,560.00	7,560.00
2023	55,000.00	7,560.00	62,560.00	687,451.30	-	687,451.30
2024	100,000.00	5,360.00	105,360.00	-	-	-
2025	34,000.00	1,360.00	35,360.00	-	-	-
合计	189,000.00	37,800.00	226,800.00	687,451.30	23,520.00	710,971.30
本息覆盖倍数	3.03	-	-	-	-	-

表 5-2，按照 2018 年亳州市蒙城县 GDP 增速 8.97%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018	-	-	-	-	-	-
2019	-	2,200.00	2,200.00	-	2,200.00	2,200.00
2020	-	6,200.00	6,200.00	-	6,200.00	6,200.00
2021	-	7,560.00	7,560.00	-	7,560.00	7,560.00
2022	-	7,560.00	7,560.00	-	7,560.00	7,560.00
2023	55,000.00	7,560.00	62,560.00	659,583.35	-	659,583.35
2024	100,000.00	5,360.00	105,360.00	-	-	-
2025	34,000.00	1,360.00	35,360.00	-	-	-
合计	189,000.00	37,800.00	226,800.00	659,583.35	23,520.00	683,103.35
本息覆盖倍数	2.91	-	-	-	-	-

表 5-3，按照 2018 年亳州市蒙城县 GDP 增速 8.97%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018	-	-	-	-	-	-
2019	-	2,200.00	2,200.00	-	2,200.00	2,200.00
2020	-	6,200.00	6,200.00	-	6,200.00	6,200.00
2021	-	7,560.00	7,560.00	-	7,560.00	7,560.00
2022	-	7,560.00	7,560.00	-	7,560.00	7,560.00
2023	55,000.00	7,560.00	62,560.00	632,623.15	-	632,623.15
2024	100,000.00	5,360.00	105,360.00	-	-	-
2025	34,000.00	1,360.00	35,360.00	-	-	-
合计	189,000.00	37,800.00	226,800.00	632,623.15	23,520.00	656,143.15
本息覆盖倍数	2.79	-	-	-	-	-

6、蒙城县 2018 年棚户区域城中村城关望月社区等周边地块改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债亳州市蒙城县内自行平衡项目覆盖情况：按 2018 年亳州市蒙城县 GDP 增速 8.97% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 4.13；按 2018 年亳州市蒙城县 GDP 增速 8.97% 的 90% 比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 3.96；按 2018 年亳州市蒙城县 GDP 增速 8.97% 的 80% 比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 3.80。

表 6-1，按照 2018 年亳州市蒙城县 GDP 增速 8.97% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	22.85	22.85	-	22.85	22.85
2019 年	-	1,245.45	1,245.45	-	1,245.45	1,245.45
2020 年	5,200.00	5,626.83	10,826.83	-	10,826.83	10,826.83
2021 年	5,200.00	5,626.83	10,826.83	-	10,826.83	10,826.83
2022 年	5,200.00	5,390.49	10,590.49	-	10,590.49	10,590.49
2023 年	35,200.00	5,154.15	40,354.15	305,187.11	-	305,187.11
合计	50,800.00	23,066.60	73,866.60	305,187.11	33,512.45	338,699.56
本息覆盖倍数	4.13	-	-	-	-	-

表 6-2，按照 2018 年亳州市蒙城县 GDP 增速 8.97% 的 90% 比例计算土地价格

增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	22.85	22.85	-	22.85	22.85
2019 年	-	1,245.45	1,245.45	-	1,245.45	1,245.45
2020 年	5,200.00	5,626.83	10,826.83	-	10,826.83	10,826.83
2021 年	5,200.00	5,626.83	10,826.83	-	10,826.83	10,826.83
2022 年	5,200.00	5,390.49	10,590.49	-	10,590.49	10,590.49
2023 年	35,200.00	5,154.15	40,354.15	292,815.42	-	292,815.42
合计	50,800.00	23,066.60	73,866.60	292,815.42	33,512.45	326,327.87
本息覆盖倍数	3.96	-	-	-	-	-

表 6-3，按照 2018 年亳州市蒙城县 GDP 增速 8.97% 的 80% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	22.85	22.85	-	22.85	22.85
2019 年	-	1,245.45	1,245.45	-	1,245.45	1,245.45
2020 年	5,200.00	5,626.83	10,826.83	-	10,826.83	10,826.83
2021 年	5,200.00	5,626.83	10,826.83	-	10,826.83	10,826.83
2022 年	5,200.00	5,390.49	10,590.49	-	10,590.49	10,590.49
2023 年	35,200.00	5,154.15	40,354.15	280,846.70	-	280,846.70
合计	50,800.00	23,066.60	73,866.60	280,846.70	33,512.45	314,359.15
本息覆盖倍数	3.80	-	-	-	-	-

7、乐土镇杨桥、楚庄、李大寨小卢等周边地块改造项目资金平衡方案

按自融资开始日起第五年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，本次发债亳州市蒙城县内自行平衡项目覆盖情况：按 2018 年亳州市蒙城县 GDP 增速 8.97% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.81；按 2018 年亳州市蒙城县 GDP 增速 8.97% 的 90% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.73；按 2018 年亳州市蒙城县 GDP 增速 8.97% 的 80% 比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 1.66。

表 7-1，按照 2018 年亳州市蒙城县 GDP 增速 8.97% 的 100% 比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	2,131.92	2,131.92	-	2,131.92	2,131.92
2020 年	-	2,131.92	2,131.92	-	2,131.92	2,131.92
2021 年	-	2,131.92	2,131.92	-	2,131.92	2,131.92
2022 年	-	2,131.92	2,131.92	-	2,131.92	2,131.92
2023 年	53,298.00	2,131.92	55,429.92	115,624.79		115,624.79
合计	53,298.00	10,659.60	63,957.60	115,624.79	8,527.68	124,152.47
本息覆盖倍数	1.81	-	-	-	-	-

表 7-2，按照 2018 年亳州市蒙城县 GDP 增速 8.97%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	2,131.92	2,131.92	-	2,131.92	2,131.92
2020 年	-	2,131.92	2,131.92	-	2,131.92	2,131.92
2021 年	-	2,131.92	2,131.92	-	2,131.92	2,131.92
2022 年	-	2,131.92	2,131.92	-	2,131.92	2,131.92
2023 年	53,298.00	2,131.92	55,429.92	110,888.43		110,888.43
合计	53,298.00	10,659.60	63,957.60	110,888.43	8,527.68	119,416.11
本息覆盖倍数	1.73	-	-	-	-	-

表 7-3，按照 2018 年亳州市蒙城县 GDP 增速 8.97%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数：

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金	小计
2018 年	-	-	-	-	-	-
2019 年	-	2,131.92	2,131.92	-	2,131.92	2,131.92
2020 年	-	2,131.92	2,131.92	-	2,131.92	2,131.92
2021 年	-	2,131.92	2,131.92	-	2,131.92	2,131.92
2022 年	-	2,131.92	2,131.92	-	2,131.92	2,131.92
2023 年	53,298.00	2,131.92	55,429.92	106,306.48	-	106,306.48
合计	53,298.00	10,659.60	63,957.60	106,306.48	8,527.68	114,834.16
本息覆盖倍数	1.66	-	-	-	-	-

（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

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

具体情况如下：

①亳州市本级辛庄周边等 4 个地块棚户区改造项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总 地价 (万 元)	平均价 格 (元/ m ²)	出让日期	用途
1	亳国土告字[2017]18 号	老君大道以东, 养生大道 以北, 桐花东路以南	市本级	152,178.30	≤2.5	32,400.00	2,129.08	2017/12/21	商住用地 (商服比例 5%)
2	亳国土告字[2017]20 号	养生大道南、曹霸路东、 老君大道西香蒲路以北	市本级	84,181.00	≤2.0	49,300.00	5,856.43	2018/1/15	商住 (商服 10%)
3		养生大道南、香蒲路北、 老君大道东文星路以西	市本级	85,405.20	≤2.2	50,000.00	5,854.44	2018/1/15	商住 (商服 20%)
4		养生大道南、香蒲路北、 文星路东文星路以西	市本级	94,016.10	≤2.0	55,000.00	5,850.06	2018/1/15	商住 (商服 10%)
5	亳国土告字[2018]1 号	老君大道以东、养生大道 以北、桐花路以南	市本级	115,840.40	≤2.5	33,800.00	2,917.81	2018/2/9	商住 (商服 5%)
6	亳谯国土告字[2018]3 号	新华路东、州后街北、州 东街西	市本级	52,579.70	≤1.2	26,500.00	5,039.97	2018/5/28	零售商业 (商业服务业 设施)
7	亳谯国土[2018]4 号	庄周路东、华佗大道西、 利辛路南	市本级	201,571.20	≤2.0	66,600.00	3,304.04	2018/6/19	商住 (商服 10%)
8	亳国土告字[2018]7 号	莲花路南、文星路东	市本级	22,149.20	≤2.5	5,240.00	2,365.77	2018/7/30	商服 (商业服务业设施)
							3,946.42	-	-

②亳州市谯城区灵津渡社区及周边等 8 个地块棚户区改造项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总地 价 (万元)	平均价格 (元 /m ²)	出让日期	用途
1	招拍挂	新华路东、州后街北、 州东街西	谯城区	52,579.70	≤1.2	26,500.00	5,039.97	2018/5/28	零售商业 (商业服 务业设施)
2	招拍挂	人民路南、桐乡路西、 利辛路北	谯城区	20,000.00	≤2.0	12,200.00	6,100.00	2018/6/12	批发市场和零售商 业 (商业服务业设 施)

3	招拍挂	华佗大道东、振濠路西、柴胡路南	淮城区	85,039.90	≤2.0	35,918.00	4,223.66	2017/7/27	商住（商服 10%）
4	招拍挂	杜仲路北、华佗大道东、振濠路西	淮城区	124,695.40	≤2.0	52,560.00	4,215.07	2017/7/27	商住（商服 10%）
5	招拍挂	庄周路东、华佗大道西、利辛路南	淮城区	201,571.20	≤2.0	66,600.00	3,304.04	2018/6/19	商住（商服 10%）
6	招拍挂	三圣路以东、元参路北、花戏楼路以西	淮城区	67,825.80	≤2.0	22,350.00	3,295.21	2017/6/16	商住（商服 10%）
7	招拍挂	单参路南、花戏楼路西、规划路东	淮城区	21,782.90	≤2.0	7,900.00	3,626.70	2017/8/1	商住（商服 10%）
8	招拍挂	三圣路以东、天麻路以南、花戏楼路以西	淮城区	53,772.70	≤2.0	17,600.00	3,273.04	2017/12/21	商住（商服 10%）
9	招拍挂	人民路以南、立辛路以北、药王大道以东	淮城区	94,842.50	≤2.0	34,700.00	3,658.70	2017/12/30	商住（商服 20%）
参考均价							3,826.67	-	-

③亳州市涡阳县向阳、东风社区周边片区等 4 个地块棚户区改造项目周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积 (m ²)	容积率	中标总价(万元)	平均价格(元/ m ²)	出让日期	用途
1	涡土告字[2018]13 号	龙山路南侧、阳光医院东侧、锦绣大道北侧	涡阳县	69,855.33	≤2.2	23,082.64	3,304.35	2018/8/8	其他普通商品住宅用地
2	涡土告字[2017]23 号	沿河路东侧、石弓山路北侧、集贤路西侧	涡阳县	32,381.43	≤1.6	5,950.00	1,837.47	2018/1/8	其他普通商品住宅用地
3	涡土告字[2017]23 号	繁华大道北侧、幸福路西侧、嵇山路南侧	涡阳县	55,210.69	≤1.8	10,050.00	1,820.30	2018/1/8	其他普通商品住宅用地
4	涡土告字[2017]22 号	龙山路北侧、福宁路西侧	涡阳县	40,876.68	≤1.6	11,050.00	2,703.25	2018/1/8	其他普通商品住宅用地
5	涡土告字[2017]25 号	包河路南侧、天静宫路东侧	涡阳县	52,215.36	≤1.8	23,496.91	4,500.00	2018/1/9	其他普通商品住宅用地
6		包河路南侧、雪枫路西侧	涡阳县	61,931.38	≤1.8	27,869.12	4,500.00	2018/1/9	其他普通商品住宅用地
7		包河路南侧、雪枫路东侧	涡阳县	50,533.61	≤1.8	22,740.12	4,500.00	2018/1/9	其他普通商品住宅用地

14	蒙国土告字 [2018]7号	茨河路北、和谐家园西	蒙城县	4,089.35	1.0—2.0	2,700.00	6,602.52	2018/8/10	其他普通商品住房用地
							4,580.05	-	-

⑥乐土镇杨桥、楚庄、李大寨小卢等周边地块改造项目（工业工地）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（m ² ）	容积率	中标总价（万元）	平均价格（元/m ² ）	出让日期	用途
1	招拍挂	双涧镇工业园区	蒙城县	16,460.00	≥1.0	233.00	141.56	2018/7/29	工业用地
2		乐土镇 S203 线西侧	蒙城县	16,160.00	≥1.0	228.00	141.09	2018/6/29	工业用地
3		经七路西、红旗河北	蒙城县	17,666.67	≥1.0	250.00	141.51	2018/7/19	工业用地
4		马集镇田桥家居产业园	蒙城县	85,800.00	≥1.0	1,210.00	141.03	2018/7/19	工业用地
5	蒙国土拍告字 [2018]1号	双涧镇	蒙城县	8,106.67	≥1.0	115.00	141.86	2018/6/29	工业用地
6		马集镇田桥家居产业园 S307 线北	蒙城县	1,580.00	≥1.0	23.00	145.57	2018/6/29	工业用地
7		双涧镇工业功能区 S307 北侧	蒙城县	4,280.00	≥1.0	61.00	142.52	2018/6/29	工业用地
8		许疃镇境内	蒙城县	15,253.33	≥1.0	216.00	141.61	2018/7/25	工业用地
9		马集镇境内	蒙城县	12,580.00	≥1.0	178.00	141.49	2018/7/25	工业用地
10	蒙国土挂告字 [2018]3号	小辛集乡辛集社区	蒙城县	1,426.67	≥1.0	21.00	147.2	2018/7/27	工业用地
11		岳坊镇 S307 线北侧	蒙城县	3,353.33	≥1.0	48.00	143.14	2018/7/25	工业用地
12	招拍挂	双涧镇工业园区	蒙城县	27,386.67	≥1.0	387.00	141.31	2018/7/29	工业用地
参考均价							141.39	-	-

⑦乐土镇杨桥、楚庄、李大寨小卢等周边地块改造项目（物流用地）周边土地出让情况表

序号	文号	地块	区位	土地面积（m ² ）	容积率	中标总价（万元）	平均价格（元/m ² ）	出让日期	用途
1	招拍挂	庄子大道西、纬四路南	蒙城县	25,180.00	1.0—1.2	1,820.00	722.8	2015/1/19	商服用地
2	招拍挂	庄子大道西、纬四路南	蒙城县	24,360.00	1.0—1.2	1,762.00	723.32	2015/1/19	商服用地
参考均价							723.05		

(2) 棚改项目土地出让价格预测

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

具体计算如下：

①2018 年土地出让价格预测

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 (m ²)	参考平均 单价(元/平 米)	修正系 数	预测土地单 价(元/平米)
1	亳州市本级辛庄周 边等 4 个地块棚户 区改造项目	辛庄周边地块	亳州市	市本级	9.40%	居住用地	224,081.00	3,946.42	1.00	3,946.42
		石大营周边地块					249,984.00			
		汤东行政村周边地块					204,041.00			
		陈小庙、叔庄周边地块					255,901.00			
2	亳州市谯城区灵津 渡社区及周边等 8 个地块棚户区改造 项目	灵津渡社区及周边地块	亳州市	谯城区	9.00%	商业用地	80,000.40	3,826.67	1.00	3,826.67
		江宁社区及周边地块					16,906.75			
		高庄及周边地块棚户区改造项目					127,927.31			
		十八里镇大、小丁庄及周边地块棚户区改造项目					262,294.64			
		田小庙及周边地块棚改项目					218,747.76			
		徐庙及周边地块棚改项目					309,761.55			
		刘瓦及周边地块棚改项目					47,693.57			
3	亳州市涡阳县向 阳、东风社区周边	李门楼及周边地块棚改项目	亳州市	涡阳县	8.97%	居住用地	53,360.27	3,422.51	1.00	3,422.51
		向阳、东风社区周边片区棚改项目 紫光社区周边地块棚改项目					1,545,914.40			

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 (m²)	参考平均 单价(元/平 米)	修正系 数	预测土地单 价(元/平米)
4	片区等4个地块棚户区改造项目	陈李村杂姓营等周边地块	亳州市	蒙城县	8.97%	住宅兼商业用地	665,656.66	4,580.05	1.00	4,580.05
		城西街道史寨村李桥等周边地块棚改项目								
		东五里于及周边地块								
		七里许西王地块								
5	蒙城县城区西南片区东五里于及周边地块棚户区改造项目	二里吴社区地块	亳州市	蒙城县	8.97%	住宅兼商业用地	1,111,552.22	4,580.05	1.00	4,580.05
		冷涧社区、嵇康亭社区、万佛塔社区、御园社区、								
		河东社区、桃园社区、富园社区地块								
		北城社区、碾盘社区地块								
6	望月社区、四里许、四里曹、三里张等周边地块棚户区改造项目	望月社区、四里许、四里曹、三里张地块	亳州市	蒙城县	8.97%	住宅兼商业用地	493,462.47	4,580.05	1.00	4,580.05
		五里杨、六里村及周边地块								
		六里村六里、八里蔡及周边地块								
		城关望月社区地块								
		刘桥社区地块								
		御园社区、庄周红光社区地块								
		六里社区地块								
		东光社区地块								
7	乐土镇杨桥、楚庄、李大寨小卢等周边地块改造项目	马店社区地块	亳州市	蒙城县	8.97%	住宅兼商业用地	1,673,255.03	4,580.05	0.75	3,435.04
		土山村地块								
		城西村地块								
		杨桥村、楚庄周边地块								
		杨桥蒋李周边地块								
		李大寨周边地块				工业用地		141.39	1.00	141.39

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 (m²)	参考平均 单价(元/平 米)	修正系 数	预测土地单 价(元/平米)
						物流用地		723.05	1.00	723.05

②2019-2023 年土地出让价格预测（预计 GDP 增长 100%概率测算）（单元：万元）

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	亳州市本级辛庄周边等 4 个地块棚户区改造项目	辛庄周边地块	亳州市	市本级	居住用地	3,946.42	4,317.38	4,723.22	5,167.20	5,652.92	6,184.29
		石大营周边地块									
		汤东行政村周边地块									
		陈小庙、权庄周边地块									
2	亳州市谯城区灵津渡社区及周边 8 个地块棚户区改造项目	灵津渡社区及周边地块	亳州市	谯城区	商业用地	3,826.67	4,171.07	4,546.47	4,955.65	5,401.66	5,887.81
		江宁社区及周边地块									
		高庄及周边地块棚户区改造项目									
		冷涧社区、嵇康亭社区、万佛塔社区、御园社区、河东社区、桃园社区、富园社区地块									
		田小庙及周边地块棚改项目									
		徐庙及周边地块棚改项目									
		刘瓦及周边地块棚改项目									
3	亳州市涡阳县向阳、东风社区周边片区等 4 个地块棚户区改造项目	李门楼及周边地块棚改项目	亳州市	涡阳县	居住用地	3,422.51	3,729.51	4,064.05	4,428.59	4,825.84	5,258.71
		向阳、东风社区周边片区棚改项目									
		紫光社区周边地块棚改项目									
		陈李村杂姓营等周边地块城西街道史寨村李桥等周边地块棚改项目									

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
4	蒙城县城区西南片区东五里于及周边地块棚户区改造项目	东五里于及周边地块	亳州市	蒙城县	住宅兼商业用地	4,580.05	4,990.88	5,438.56	5,926.40	6,458.00	7,037.28
		七里许西王地块									
		二里吴社区地块									
		十八里镇大、小丁庄及周边地块棚户区改造项目									
5	望月社区、四里许、四里曹、三里张等周边地块棚户区改造项目	望月社区、四里许、四里曹、三里张地块	亳州市	蒙城县	住宅兼商业用地	4,580.05	4,990.88	5,438.56	5,926.40	6,458.00	7,037.28
		五里杨、六里村及周边地块									
		六里村六里、八里蔡及周边地块									
6	蒙城县2018年棚户区城中村城关望月社区等周边地块改造项目	城关望月社区地块	亳州市	蒙城县	住宅兼商业用地	4,580.05	4,990.88	5,438.56	5,926.40	6,458.00	7,037.28
		刘桥社区地块									
		御园社区、庄周红光社区地块									
		六里社区地块									
		东光社区地块									
		马店社区地块									
7	乐土镇杨桥、楚庄、李大寨小卢等周边地块改造项目	杨桥村、楚庄周边地块	亳州市	蒙城县	住宅兼商业用地	3,435.04	3,743.16	4,078.92	4,444.80	4,843.50	5,277.96
		杨桥蒋李周边地块			工业用地	141.39	154.08	167.90	182.96	199.37	217.25
		李大寨周边地块			物流用地	723.05	787.91	858.59	935.61	1,019.53	1,110.98

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) 土地收入预测 (预计 GDP 增长 100%概率测算) (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	亳州市本级辛庄周边等 4 个地块棚户区改造项目	辛庄周边地块	亳州市	市本级	88,431.77	96,744.36	105,838.33	115,787.13	126,671.12	138,578.21
		石大营周边地块			98,654.19	107,927.68	118,072.88	129,171.73	141,313.87	154,597.38
		汤东行政村周边地块			80,523.15	88,092.32	96,373.00	105,432.07	115,342.68	126,184.89
		陈小庙、权庄周边地块			100,989.28	110,482.27	120,867.61	132,229.16	144,658.71	158,256.62
2	亳州市谯城区及灵津渡社区及周边等 8 个地块棚户区改造项目	灵津渡社区及周边地块	亳州市	谯城区	—	—	—			
		江宁社区及周边地块			—	—	—			
		高庄及周边地块棚户区改造项目			—	—	—			
		十八里镇大、小丁庄及周边地块棚户区改造项目			—	—	—			
		田小庙及周边地块棚户区改造项目			—	—	—	110,678.72	180,959.76	328,743.59
		徐庙及周边地块棚户区改造项目			—	—	—			
		刘瓦及周边地块棚户区改造项目			—	—	—			
		李门楼及周边地块棚户区改造项目			—	—	—			
3	亳州市涡阳县向阳、东风社区周边片区棚户区改造项目	向阳、东风社区周边片区棚户区改造项目	亳州市	涡阳县	529,091.37	576,550.87	628,267.48	684,623.07	746,033.76	812,952.99
		紫光社区周边地块棚户区改造项目								
		陈李村杂姓营等周边地块								
		城西街道史寨村李桥等周边地块棚户区改造项目								
4	蒙城县城区西片东五里	东五里于及周边地块	亳州市	蒙城县	304,874.08	332,221.25	362,021.37	394,494.76	429,881.07	468,441.23
		七里许西王地块								

序号	项目	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
5	干及周边地块棚户区改造项目	二里吴社区地块	亳州市	蒙城县						
		冷涧社区、嵇康亭社区、万佛塔社区、御园社区、河东社区、桃园社区、富园社区地块								
		望月社区、四里许、四里曹、三里张地块			509,096.47	554,762.37	604,524.34	658,750.31	717,840.42	782,230.42
6	蒙城县 2018 年棚户区城中村社区等周边地块改造项目	五里杨、六里村及周边地块	亳州市	蒙城县						
		六里村六里、八里蔡及周边地块								
		城关望月社区地块								
		刘桥社区地块								
		御园社区、庄周红光社区地块								
		六里社区地块			226,008.28	246,281.20	268,372.53	292,445.60	318,678.06	347,263.36
		东光社区地块								
7	乐土镇杨桥、楚庄、李大寨小卢等周边地块改造项目	马店社区地块	亳州市	蒙城县						
		土山村地块								
		城西村地块								
		杨桥村、楚庄周边地块			86,528.50	94,289.78	102,747.65	111,964.28	122,007.32	132,950.97
		杨桥蒋李周边地块								
		李大寨周边地块								

(2) 土地收入预测 (预计 GDP 增长 90%概率测算) (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	亳州市本级辛庄周边等 4 个地块棚户区改造项目	辛庄周边地块	亳州市	市本级	88,431.77	95,913.17	104,027.36	112,828.14	122,373.32	132,726.09
		石大营周边地块			98,654.19	107,000.40	116,052.57	125,870.69	136,519.26	148,068.77
		汤东行政村周边地块			80,523.15	87,335.47	94,723.99	102,737.70	111,429.24	120,856.14
		陈小庙、权庄周边地块			100,989.28	109,533.05	118,799.48	128,849.99	139,750.61	151,573.49
2	亳州市谯城区灵津渡社区及周边等 8 个地块棚户区改造项目	灵津渡社区及周边地块	亳州市	谯城区	—	—	—			
		江宁社区及周边地块			—	—	—			
		高庄及周边地块棚户区改造项目			—	—	—			
		十八里镇大、小丁庄及周边地块棚户区改造项目			—	—	—			
		田小庙及周边地块棚户区改造项目			—	—	—	107,959.80	175,056.92	315,394.09
		徐庙及周边地块棚户区改造项目			—	—	—			
		刘瓦及周边地块棚户区改造项目			—	—	—			
		李门楼及周边地块棚户区改造项目			—	—	—			
3	亳州市涡阳县向阳、东风社区周边片区棚户区改造项目	向阳、东风社区周边片区棚户区改造项目	亳州市	涡阳县	529,090.75	571,804.36	617,965.37	667,853.57	721,768.88	780,037.49
		紫光社区周边地块棚户区改造项目								
		陈李村杂姓营等周边地块								
		城西街道史寨村李桥等周边地块棚户区改造项目								
4	蒙城县城区西片东五里于及周边地块棚户区改造项目	东五里于及周边地块	亳州市	蒙城县	304,874.08	329,486.73	356,086.37	384,833.42	415,900.95	449,476.67
		七里许西王地块								
		二里吴社区地块								
		冷涧社区、嵇康亭社区、								

序号	项目	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
5	望月社区、四里许、四里曹、三里张等周边地块棚户区改造项目	万佛塔社区、御园社区、河东社区、桃园社区、富园社区地块	亳州市	蒙城县						
		望月社区、四里许、四里曹、三里张地块			509,096.47	550,196.12	594,613.74	642,617.24	694,495.60	750,562.30
		五里杨、六里村及周边地块								
		六里村六里、八里蔡及周边地块								
6	蒙城县 2018 年棚户区城中村村城关望月社区等周边地块改造项目	城关望月社区地块	亳州市	蒙城县						
		刘桥社区地块								
		御园社区、庄周红光社区地块								
		六里社区地块			226,008.28	244,254.05	263,972.81	285,283.48	308,314.36	333,204.61
		东光社区地块								
		马店社区地块								
7	乐土镇杨桥、楚庄、李大寨小卢等周边地块改造项目	土山村地块	亳州市	蒙城县						
		城西村地块								
		杨桥村、楚庄周边地块			86,528.47	93,513.33	101,063.15	109,221.81	118,039.54	127,568.76
		杨桥蒋李周边地块								
		李大寨周边地块								

(3) 土地收入预测（预计 GDP 增长 80%概率测算）（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	亳州市本级辛	辛庄周边地块	亳州市	市本级	88,431.77	95,081.83	102,232.03	109,919.80	118,185.70	127,073.20

序号	项目	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
2	庄周边等 4 个地块棚户区改造项目	石大营周边地块	亳州市	谯城区	98,654.19	106,072.96	114,049.70	122,626.15	131,847.56	141,762.43
		汤东行政村周边地块			80,523.15	86,578.47	93,089.22	100,089.46	107,616.12	115,708.79
		陈小庙、权庄周边地块			100,989.28	108,583.66	116,749.20	125,528.65	134,968.33	145,117.87
		灵津渡社区及周边地块			—	—	—	—	—	—
2	亳州市谯城区灵津渡社区及周边等 8 个地块棚户区改造项目	江宁社区及周边地块	亳州市	谯城区	—	—	—	—	—	—
		高庄及周边地块棚户区改造项目			—	—	—	—	—	—
		十八里镇大、小丁庄及周边地块棚户区改造项目			—	—	—	—	—	—
		田小庙及周边地块棚户区改造项目			—	—	—	—	—	—
		徐庙及周边地块棚户区改造项目			—	—	—	—	—	—
		刘瓦及周边地块棚户区改造项目			—	—	—	—	—	—
		李门楼及周边地块棚户区改造项目			—	—	—	—	—	—
3	亳州市涡阳县向阳、东风社区周边片区等 4 个地块棚户区改造项目	向阳、东风社区周边片区棚户区改造项目	亳州市	涡阳县	529,090.75	567,058.41	607,749.96	651,361.76	698,104.02	748,199.38
		紫光社区周边地块棚户区改造项目			—	—	—	—	—	—
		陈李村杂姓营等周边地块			—	—	—	—	—	—
		城西街道史寨村李桥等周边地块棚户区改造项目			—	—	—	—	—	—
4	蒙城县城区西片及东五里社区周边等 4 个地块棚户区改造项目	东五里于及周边地块	亳州市	蒙城县	304,874.08	326,751.55	350,199.31	375,329.84	402,263.64	431,129.84
		七里许西王地块			—	—	—	—	—	—
		二里吴社区地块			—	—	—	—	—	—
		冷涧社区、嵇康亭社区、万佛塔社区、御园社区、河东社区、桃园社区、富园社区地块			—	—	—	—	—	—
5	望月社区、四里许、四里曹、三里张地块	望月社区、四里许、四里曹、三里张地块	亳州市	蒙城县	509,096.47	545,628.75	584,783.18	626,747.61	671,723.23	719,925.70

序号	项目	地块	地市	区县	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
6	三里张等周边地块棚户区改造项目	五里杨、六里村及周边地块	亳州市	蒙城县	226,008.28	242,226.42	259,608.63	278,238.32	298,204.80	319,603.80
		六里村六里、八里蔡及周边地块								
	蒙城县 2018 年棚户区城中村城关望月社区等周边地块改造项目	城关望月社区地块								
		刘桥社区地块								
		御园社区、庄周红光社区地块								
		六里社区地块								
		东光社区地块								
		马店社区地块								
		土山村地块								
		城西村地块								
7	乐土镇杨桥、楚庄、李大寨小卢等周边地块改造项目	杨桥村、楚庄周边地块	亳州市	蒙城县	86,528.47	92,738.41	99,392.78	106,524.69	114,168.84	122,361.96
		杨桥蒋李周边地块								
		李大寨周边地块								

3、土地出让收益预测

亳州市谯城区灵津渡社区及周边等 8 个地块棚户区改造项目自融资开始日第三年开始出让，三年内出让完毕，2021 年出让比例为 20%，2022 年出让比例为 30%，2023 年出让比例为 50%；其他项目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) 亳州市棚户区改造项目土地出让收益和专项收入预测表（100%）

单位：万元

序号	项目	亳州市合计	亳州市本级辛庄周边等4个地块棚户区改造项目	亳州市淮城区灵津渡社区及周边等8个地块棚户区改造项目	亳州市涡阳县向阳、东风社区周边片区等4个地块棚户区改造项目	蒙城县城区西南片区东五里于及周边地块棚户区改造项目	望月社区、四里许、四里曹、三里张等周边地块棚户区改造项目	蒙城县2018年棚户区城中村关望月社区等周边地块改造项目	乐土镇杨桥、楚庄、李大寨小卢等周边地块改造项目
	地市	亳州市	亳州市	亳州市	亳州市	亳州市	亳州市	亳州市	亳州市
一	收入合计	3,741,838.77	577,616.08	620,382.07	812,954.64	468,441.23	782,230.42	347,263.36	132,950.97
1	土地收入	3,741,838.77	577,616.08	620,382.07	812,954.64	468,441.23	782,230.42	347,263.36	132,950.97
二	扣除项目合计	414,879.05	70,079.82	35,036.70	98,822.20	56,758.78	94,779.12	42,076.25	17,326.18
1	国有土地收益基金	274,531.81	46,209.29	24,815.28	65,036.37	37,475.30	62,578.43	27,781.07	10,636.07
2	农业土地开发资金	6,183.25	765.89	915.69	1,267.65	545.84	911.47	404.64	1,372.07
3	农田水利建设资金	65,531.04	11,552.32	3,101.91	16,259.09	9,368.82	15,644.61	6,945.27	2,659.02
4	教育资金	65,531.04	11,552.32	3,101.91	16,259.09	9,368.82	15,644.61	6,945.27	2,659.02
5	保障性安居工程资金	3,101.91	-	3,101.91	-	-	-	-	-
三	用于资金平衡土地相关收益	3,326,959.72	507,536.26	585,345.37	714,132.44	411,682.45	687,451.30	305,187.11	115,624.79

(2) 亳州市棚户区改造项目土地出让收益和专项收入预测表 (90%)

单位: 万元

序号	项目	亳州市合计	亳州市本级辛庄周边等4个地块棚户区改造项目	亳州市淮城区灵津渡社区及周边等8个地块棚户区改造项目	亳州市涡阳县向阳、东风社区周边片区等4个地块棚户区改造项目	蒙城县城区西南片区东五里于及周边地块棚户区改造项目	望月社区、四里许、四里曹、三里张等周边地块棚户区改造项目	蒙城县2018年棚户区城中村关望月社区等周边地块改造项目	乐土镇杨桥、楚庄、李大寨小卢等周边地块改造项目
	地市	亳州市	亳州市	亳州市	亳州市	亳州市	亳州市	亳州市	亳州市
一	收入合计	3,592,485.13	553,224.49	598,410.81	780,037.49	449,476.67	750,562.30	333,204.61	127,568.76
1	土地收入	3,592,485.13	553,224.49	598,410.81	780,037.49	449,476.67	750,562.30	333,204.61	127,568.76

序号	项目	亳州市合计	亳州市本级 辛庄周边等4 个地块棚户区 改造区项目	亳州市谯城 区灵津渡社 区及周边等 8个地块棚 户区改造项 目	亳州市涡阳 县向阳、东风 社区周边片 区等4个地块 棚户区改造 项目	蒙城县城区 西南片区东 五里干及周 边地块棚户 区改造项目	望月社区、四 里许、四里 曹、三里张等 周边地块棚 户区改造项 目	蒙城县2018年 棚户区城中村 城关望月社区 等周边地块改 造项目	乐土镇杨桥、楚 庄、李大寨小卢 等周边地块改 造项目
二	扣除项目合计	398,384.75	67,152.83	33,828.27	94,872.15	54,483.03	90,978.95	40,389.19	16,680.33
1	国有土地收益基金	263,462.37	44,257.96	23,936.43	62,403.00	35,958.13	60,044.98	26,656.37	10,205.50
2	农业土地开发资金	6,183.25	765.89	915.69	1,267.65	545.84	911.47	404.64	1,372.07
3	农田水利建设资金	62,873.54	11,064.49	2,992.05	15,600.75	8,989.53	15,011.25	6,664.09	2,551.38
4	教育资金	62,873.54	11,064.49	2,992.05	15,600.75	8,989.53	15,011.25	6,664.09	2,551.38
5	保障性安居工程资 金	2,992.05	-	2,992.05	-	-	-	-	-
三	用于资金平衡土地 相关收益	3,194,100.38	486,071.66	564,582.54	685,165.34	394,993.64	659,583.35	292,815.42	110,888.43

(3) 亳州市棚户区改造项目土地出让收益和专项收入预测表 (80%)

单位: 万元

序号	项目	亳州市合计	亳州市本级 辛庄周边等 4个地块棚户 区改造项 目	亳州市谯城 区灵津渡社 区及周边等 8个地块棚 户区改造项 目	亳州市涡阳 县向阳、东风 社区周边片 区等4个地 块棚户区改 造项目	蒙城县城区 西南片区东 五里干及周 边地块棚户 区改造项目	望月社区、 四里许、四 里曹、三里 张等周边地 块棚户区改 造项目	蒙城县2018 年棚户区城 村城关望月社 区等周边地 块改造项目	乐土镇杨桥、 楚庄、李大寨 小卢等周边地 块改造项目
	地市	亳州市	亳州市	亳州市	亳州市	亳州市	亳州市	亳州市	亳州市
一	收入合计	3,447,948.87	529,662.29	577,065.90	748,199.38	431,129.84	719,925.70	319,603.80	122,361.96
1	土地收入	3,447,948.87	529,662.29	577,065.90	748,199.38	431,129.84	719,925.70	319,603.80	122,361.96
二	扣除项目合计	382,427.86	64,325.37	32,654.35	91,051.58	52,281.43	87,302.55	38,757.10	16,055.48
1	国有土地收益基金	252,753.27	42,372.98	23,082.64	59,855.95	34,490.39	57,594.06	25,568.30	9,788.95
2	农业土地开发资金	6,183.25	765.89	915.69	1,267.65	545.84	911.47	404.64	1,372.07

序号	项目	亳州市合计	亳州市本级 辛庄周边等 4个地块棚 户区改造项 目	亳州市谯城 区灵津渡社 区及周边等 8个地块棚 户区改造项 目	亳州市涡阳 县向阳、东风 社区周边片 区等4个地 块棚户区改 造项目	蒙城县城区 西南片区东 五里于及周 边地块棚户 区改造项目	望月社区、 四里许、四 里曹、三里 张等周边地 块棚户区改 造项目	蒙城县2018 年棚户区城中 村城关望月社 区等周边地块 改造项目	乐土镇杨桥、 楚庄、李大寨 小卢等周边地 块改造项目
3	农田水利建设资金	60,303.00	10,593.25	2,885.34	14,963.99	8,622.60	14,398.51	6,392.08	2,447.23
4	教育资金	60,303.00	10,593.25	2,885.34	14,963.99	8,622.60	14,398.51	6,392.08	2,447.23
5	保障性安居工程资 金	2,885.34	-	2,885.34	-	-	-	-	-
三	用于资金平衡土地 相关收益	3,065,521.01	465,336.92	544,411.55	657,147.80	378,848.41	632,623.15	280,846.70	106,306.48

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



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。

2017 年 12 月 14 日

qyxy.haic.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

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。

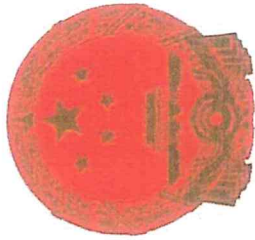
首席合伙人: 肖厚发



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: 二〇一九年十二月二十六日



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日

中华人民共和国财政部制



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



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.

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



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



姓名	马静
Full name	马静
性别	女
Sex	女
出生日期	1984-03-16
Date of birth	1984-03-16
工作单位	华普天健会计师事务所(北京)有限公司安徽分所
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	342222198403165228
Identity card No.	342222198403165228



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.



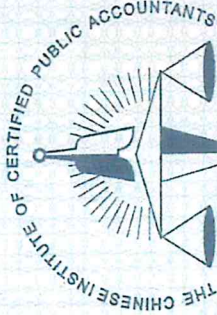
2017年4月30日

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



中国注册会计师协会



姓名	郭威强
Sex	男
Date of birth	1988-08-24
Working unit	华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)安徽分所
Identity card No.	340603198808241218



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.

证书编号: 110100320152
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: 2018-03-21 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d