

2018 年江苏省棚户区改造专项债券（一期）—2018 年江苏省政府专项债券（十期）信息披露文件

一、债券概况

（一）基本情况。

在财政部批准的总规模内，2018 年江苏省棚户区改造专项债券（一期）—2018 年江苏省政府专项债券（十期）计划发行总额 222.2 亿元，品种为记账式固定利率附息债券，全部为新增专项债券。债券期限为 5 年，利息按年支付，债券到期后一次性偿还本金。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。

拟发行的 2018 年江苏省政府专项债券（十期）概况（表 1）

债券名称	2018 年江苏省棚户区改造专项债券（一期）—2018 年江苏省政府专项债券（十期）
发行规模	人民币 222.2 亿元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
付息方式	5 年期的江苏省政府专项债券利息每年支付一次，债券最后一次利息随本金一起支付。

（二）发行方式。

2018 年江苏省棚户区改造专项债券（一期）—2018 年江苏省政府专项债券（十期）通过招标方式发行。江苏省财政厅于招标日通过财政部深圳证券交易所政府债券发行系统组织招投标工作，参与投标机构为 2017-2019 年江苏省政府债券承销团成员（含增补承销团成员）。招标发行具体安

排详见《江苏省财政厅关于印发〈江苏省政府债券招标发行兑付办法〉的通知》、《江苏省财政厅关于印发〈2018年江苏省政府债券招标发行规则〉的通知》、《2018年江苏省棚户区改造专项债券（一期）—2018年江苏省政府专项债券（十期）有关事项的通知》。

（三）募集资金投向说明。

本批债券纳入政府性基金预算管理，用于江苏省7个设区市及25个县（市）的60个棚户区改造项目，项目具体情况及融资平衡方案详见附件1。本次专项债券偿债来源全部为国有土地使用权出让收入和专项收入。

二、信用评级情况

经江苏省财政厅委托中债资信评估有限责任公司综合评定，2018年江苏省棚户区改造专项债券（一期）—2018年江苏省政府专项债券（十期）通过招标方式发行信用级别为AAA。在2018年江苏省棚户区改造专项债券（一期）—2018年江苏省政府专项债券（十期）通过招标方式发行存续期内，江苏省财政厅将委托中债资信评估有限责任公司每年开展一次跟踪评级。

三、地方中长期经济规划情况

江苏省结合区域经济发展和本省实际情况，根据《中华人民共和国经济和社会发展第十三个五年规划纲要》等要求，制定了《江苏省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》。深入贯彻落实习近平总书记系列重要讲话，特别是视察江苏重要讲话精神，积极实施新型城镇化和城乡发展一

体化、区域协调发展等七大战略，以提高发展质量和效益为中心，落实供给侧结构性改革重点任务，加快经济转型升级，全面完成“十三五”规划任务，朝着建设新江苏目标奋力迈进。综合考虑未来发展趋势和条件，江苏省强化创新驱动，优化苏南、苏中、苏北创新布局。苏南加快建设国家自主创新示范区，支持引领全省经济转型升级；苏中更大力度集聚创新要素、培育特色产业，形成创新发展新优势；苏北实施科技与人才支撑工程，以科技创新支撑跨越发展。

“十三五”时期，江苏经济社会发展的总体目标是：全省率先全面建成小康社会，苏南有条件的地方在探索基本实现现代化的路子上迈出坚实步伐，人民群众过上更加美好的生活，经济强、百姓富、环境美、社会文明程度高的新江苏建设取得重大成果。

《江苏省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》的具体内容见附件2，各项规划和区域发展规划的内容参见江苏省人民政府网和江苏省发展与改革委员会网站政务公开栏。

四、江苏省经济、财政和债务有关数据

一、地方经济状况			
2015—2017 年经济基本状况			
项目 \ 年份	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	70116.38	76086.17	85900.94
地区生产总值增速（%）	8.5	7.8	7.2
第一产业（亿元）	3986.05	4078.48	4076.65

第二产业（亿元）	32044.45	33855.73	38654.85			
第三产业（亿元）	34085.88	38151.96	43169.44			
产业结构						
第一产业（%）	5.7	5.4	4.7			
第二产业（%）	45.7	44.5	45.0			
第三产业（%）	48.6	50.1	50.3			
固定资产投资（亿元）	45905.17	49370.85	53000.21			
进出口总额（□亿元 ☑亿美元）	5456.14	5096.12	5911.39			
出口额（□亿元 ☑亿美元）	3386.68	3193.44	3632.98			
进口额（□亿元 ☑亿美元）	2069.45	1902.68	2278.40			
社会消费品零售总额（亿元）	25876.77	28707.12	31737.41			
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	37173	40152	43622			
农村（常住）居民人均纯收入（元）	16257	17606	19158			
居民消费价格指数（上年＝100）	101.7	102.3	101.7			
工业生产者出厂价格指数（上年＝100）	95.3	98.1	104.8			
工业生产者购进价格指数（上年＝100）	92.1	98	109.7			
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	111329.86	125576.94	134776.17			
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	81169.72	92957.02	104007.34			
二、财政收支状况（亿元）						
（一）近三年一般公共预算收支						
项目 \ 年份	2016 年		2017 年		2018 年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	647.33	8121.23	504.39	8171.53	285.8	8660
一般公共预算支出	966	9981.96	933.81	10621.03	1207.1	11259
地方政府一般债券收入	2328.92	2328.92	1121.96	1121.96	979.64	979.64
地方政府一般债券还本支出		45		55	97.8	522.64
转移性收入	2915.22	1614.89	3361.88	1753.47	3023.55	1463.56
转移性支出	2538.78	210.34	2859.73	206.02	2395.20	195.68
（二）近三年政府性基金预算收支						
政府性基金收入	141.93	6047.82	116.11	7005.80	101.47	6202

政府性基金支出	63.83	6203.16	57.56	7559.64	121.53	6332
地方政府专项债券收入	2182.83	2182.83	1756.48	1756.48	1808.78	1808.78
地方政府专项债券还本支出						176.12
（三）近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营收入	26.22	121.56	19.91	168.64	22.55	128.76
国有资本经营支出	16.21	94.98	19.38	141.34	16.93	104.98
（四）近三年国有土地使用权出让收支						
国有土地使用权出让收入	--	5430.73	--	6330.95	--	5615
国有土地使用权收入及对应专项债务收入安排的支出	--	5632.73	--	6914.91	--	5518
三、地方政府债务状况（亿元）						
截至 2017 年底地方政府债务余额			12026.28			
2017 年地方政府债务限额			13103.3			
2018 年地方政府债务限额			14768.3			

注：2015-2017 年经济基本状况根据江苏省统计局印发的《2016 年江苏统计年鉴》、《2017 年江苏统计年鉴》、《2017 年 12 月统计月报》整理，详细情况参见江苏省统计局官方网站统计数据栏。财政收支状况数据中，2016 年数据为决算数，2017 年数据为决算数，2018 年数据为预算数。

五、地方政府债务状况

（一）全省政府债务情况。

截至 2016 年底，江苏省政府债务余额为 10915.35 亿元。截至 2017 年底，政府债务余额为 12026.28 亿元，其中，一般债务 6668.48 亿元，专项债务 5357.8 亿元。经过三年置换，我省 2017 年政府债务余额中，地方政府债券 10911.19 亿元，占比达到 90.7%。

2017 年底，江苏省政府债务率为 61.9%，江苏省政府债务规模与经济发展水平相适应，债务风险稳定、可控。江苏省政府债务不仅较好地保障了我省经济社会发展的资金需

要，推动了民生改善和社会事业发展，而且形成了大量优质资产。

——从政府层级看，省级、市级、县级政府债务分别为 540.48 亿元、7660.61¹亿元和 3825.19 亿元。

——从债务资金投向看，用于市政建设、土地储备、交通运输、保障性住房、教科文卫、农林水利、生态建设和环境保护等基础性、公益性项目的支出占总项目支出的 84.7%。

——从未来偿债年度看，2018 年、2019 年、2020 年和 2021 年到期需偿还的政府债务分别占债务余额 9%、10.4%、16.4%和 12.1%，2022 年以后到期需偿还的占 52.1%。

（二）江苏省加强债务管理、防范债务风险的政策措施。

根据预算法和党中央、国务院以及财政部对政府性债务管理要求，江苏省持续加强政府性债务管理，稳步开展地方政府债券发行，切实规范地方政府举债行为，稳妥处置存量政府债务，加强地方政府债务风险评价和预警，有效防控地方债务风险，“借、用、还”相统一的政府举债融资管理机制逐步完善，有力推动了全省经济社会平稳健康发展。

1、加强政府债务管理制度建设。根据《关于加强政府性债务管理的实施意见》（苏政发〔2016〕154 号）要求，全面加强政府性债务管理。研究出台《江苏省政府性债务风险应急处置预案》（苏政办发〔2016〕173 号）和《地方政府性债务风险分类处置指南》（苏财债〔2017〕4 号），完善了全

¹ 省级、市级、县级中市级数据含所辖区数据。

省债务风险处置制度。转发《财政部 国土资源部关于印发地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）的通知》（苏财债〔2017〕62号）和《财政部 交通运输部关于印发〈地方政府收费公路专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕97号）文件，规范土地储备和收费公路融资行为。

2、实行政府债务限额管理。按照财政部核定的政府债务限额，经省政府批准、省人大常委会审定，核定下达各市政府债务限额，将全省政府债务全部纳入限额管理，并每年根据新增限额对上年限额作相应调整，滚动管理，要求各级政府必须在政府债务限额内举借政府债务，严格将地方政府债务余额控制在规定的限额以内。

3、开展地方政府债券发行。进一步完善政府债券招标发行兑付办法、招标发行规则，组建2017-2019年江苏省政府债券承销团，开展地方政府债券信用评级，2017年成功发行5批计33只江苏省政府债券，债券金额2878.44亿元。

4、加强新增债券资金使用管理。加快新增债券资金拨付，严格按照本地区新增债券使用方案安排使用资金，确保新增债务资金用于公益性项目支出，优先保障在建公益性项目后续融资、与长江经济带、“一带一路”等国家级战略规划相关的重大基础设施项目和重大民生项目建设。

5、积极开展政府存量债务置换。2017年发行置换债券1646.44亿元，置换债券资金全部用于置换政府负有偿还责任的债务本金，政府融资成本大幅度降低，确保了到期政府

债务置换的资金需要，盘活了政府债务存量，腾出了更多自有资金支持重大基础设施和教育、医疗等民生项目建设。

6、有效防范地方政府债务风险。严格划清政府与企业债务责任，明确市县政府对其举借的债务负有偿还责任，到期政府债务纳入预算安排偿还。加强对政府性债务风险的监控，实行风险预警结果与市县新增债务限额分配相挂钩。建立地方政府债务风险预警机制，对债务风险超过警戒线的地区及时给予风险预警或风险提示。按照财政部等国家部委要求，对政府违法违规担保行为、以政府购买服务名义违法违规融资行为进行了全面排查和整改。

六、风险评估

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期专项债券发行后可在银行间债券市场、证券交易所债券市场交易流通。本期专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会影响本期专项债券在

相应的交易场所交易的活跃程度和流动性。

（三）偿付风险

本期专项债券根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期专项债券偿付资金主要来自于对应地块未来国有土地使用权出让收益和专项收入，偿债保障程度较高，偿付风险极低。但国有土地使用权出让收益和专项收入的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

（四）评级变动风险

江苏省是中国经济最发达的省份之一，地理位置优越，交通发达，科教资源领先，主要经济指标处于全国各省（自治区）前列。近年来经济平稳较快增长，经济结构进一步优化，区域创新能力较强；未来围绕“六个高质量”发展任务，深入推进“两聚一高”新实践，基于较强的内生发展动力，在深度参与“一带一路”并落实长三角区域发展一体化战略的推动下，江苏省经济将继续保持平稳、健康增长。江苏省政府债务指标表现良好，同时拥有较大规模的国有资产和上市公司股权，备用流动性充足，地方债务风险可控。基于江苏省整体发展情况及本期棚户区改造专项债券极低的偿付风险，中债资信评估有限责任公司给予本期债券信用等级评

定为AAA。本期债券存续期内，若出现宏观经济的剧烈波动，导致江苏省经济增速放缓、政府财政收入波动、政府债务风险扩大等问题，将为本期债券投资者带来一定的风险。

（五）税务风险

根据《财政部国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调增，将影响投资者持有本期专项债券投资收益。

附件：

1. 2018年江苏省棚户区改造专项债券募投项目情况
2. 江苏省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要



附件 1:

2018 年江苏省棚户区改造专项债券募投项目情况

2018 年江苏省棚户区改造专项债券（一期）—2018 年江苏省政府专项债券（十期）信息披露文件计划发行总额 222.2 亿元，品种为记账式固定利率附息债券，全部为新增专项债券，债券期限为 5 年期。本次棚户区改造专项债券一共 60 个项目。

目录

一、南京市棚户区改造项目情况.....	1
二、无锡市棚户区改造项目情况.....	13
三、徐州市棚户区改造项目情况.....	26
四、常州市棚户区改造项目情况.....	42
五、苏州市棚户区改造项目情况.....	46
六、南通市棚户区改造项目情况.....	49
七、连云港市棚户区改造项目情况.....	53
八、淮安市棚户区改造项目情况.....	64
九、盐城市棚户区改造项目情况.....	73
十、扬州市棚户区改造项目情况.....	94
十一、泰州市棚户区改造项目情况.....	102
十二、宿迁市棚户区改造项目情况.....	117

一、南京市棚户区改造项目情况

本期债券中，南京市涉及 6 个项目，合计 39.20 亿元。其中：南京市本级（含区）39.20 亿元，涉及南京市本级（含区）6 个项目。

（一）、南京市本级（含区）棚户区改造项目情况

1、区域情况

南京是江苏省省会，是国务院批复确定的中国东部地区重要的中心城市、长三角地区特大城市，是全国重要的科研教育基地和综合交通枢纽、长三角辐射带动中西部地区发展的国家重要门户城市、“一带一路”战略与长江经济带战略交汇的节点城市。

2015 年-2017 年全市地区生产总值分别为 9861 亿元、10662 亿元、11715 亿元，同比增长分别为 9.3%、8%、8.1%。2017 年，全市完成一般公共预算收入 1271.9 亿元，同比增长 11.3%，其中税收收入 1044.6 亿元，增长 9.2%。完成固定资产投资 6215.2 亿元，同比增长 12.3%。实现社会消费品零售总额 5604.7 亿元，同比增长 10.2%。完成外贸进出口总值 611.9 亿美元，同比增长 21.7%，其中出口 344.2 亿美元，增长 16.1%；进口 267.7 亿美元，增长 29.8%。全年实际利用外资 36.7 亿美元，同比增长 5.6%。

总体上看，全市经济运行各项主要指标表现良好，固定资产投资、规上工业、进出口等指标实现了两位数增长，在全省和副省级城市中实现了争先进位。

2015-2017 年度南京市主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	9861.56	10662.28	11715.10
一般公共预算收入	1020.03	1142.60	1271.91
政府性基金收入	892.77	1522.50	1706.40
其中：国有土地使用权出让收入	785.68	1383.57	1547.98
政府性基金支出	880.70	1479.25	1611.85
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	765.18	1399.62	1503.96

2、项目概况

南京市本级（含区）棚户区改造专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	债券额度 (亿元)	项目概况	新建/ 续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
南京市秦淮区	秦淮区中牌楼地块保障房建设项目(一期)	11.10	东至规划秦虹南路、南至育仁路、西至晨光新寓、北至宏光路,占地面积约 2.15 万 m ² ;征收房屋建筑面积约 2.24 万 m ² (其中居民 1 万 m ² ,工企 1.14 万 m ²),涉及被征收居民 106 户,工企单位 3 家。	新建	南京市秦淮区交通和房产建设局	拟总投资 13.91 亿元,按进度投入	国有土地使用权出让收入	是
南京市雨花台区	马家店棚户区改造安置房项目	5.00	项目总用地面积 178354 平方米,涉及建设用地约 128259 平方米。项目拟建设保障房,总建筑面积约 48 万平方米,其中:地上建筑面积约 36 万平方米,地下建筑面积约 12 万平方米。用地范围内涉及拆迁居民总户数 104 户,企业 6 家,拆迁总建筑面积 183120 平方米。保障房拟建设套数 4262 套,户型设计为 90 平方米以下户型。用于安置龙翔西立交、尹西村凤翔组、马家店安置房项目及周边地块、铁心吴尚组、建宁组地块、曹家洼胡家庄地块、郑家组、西善桥老街河堤改造、环境大院等 9 个拆迁地块,共 1321 户,约 22.37 万平方米。	新建	南京市雨花台区城市建设局	拟总投资 25.95 亿元,按进度投入	国有土地使用权出让收入	是
南京市栖霞区	栖霞区三元祠保障房项目	4.00	规划用地总面积约 9.6 万平方米,总建筑面积 31.8 万平方米,主要建设经济适用住房约 3024 套。	新建	南京市住房保障和房产局	拟总投资 20 亿元,按进度投入	国有土地使用权出让收入	是
南京市江宁区	淳化街道二期拆迁安置房项目	5.80	拟建安置房项目占地面积 80.65 亩,安置房建设面积约 16.87 万平方米,安置房建设套数 1184 套	新建	南京市江宁区住房与城乡建设局	拟总投资 7.6 亿元,按进度投入	国有土地使用权出让收入	是
南京市江宁区	淳化街道三期拆迁安置复建	3.70	拟建安置房项目占地面积 56.31 亩,总建筑面积 10.48 万平方米,安置房套数 752 套	新建	南京市江宁区住房	拟总投资 4.8 亿元,按	国有土地使用权出	是

	房				与城 乡建 设局	进度 投入	让收 入	
南京 市江 北新 区	江北新 区直管 区棚户 区改造 四期项 目	9.60	棚户区改造范围包括葛塘街道夹角地梅王组地块、长芦街道乙烯大道西延线地块、小汤片区经济适用房地块共3个地块，拆迁面积约10.5万平方米，整理土地约21.0万平方米，拟建安置房位于小汤片区经济适用房地块，安置房占地约9.8万平方米，总建筑面积18.8万平方米，安置房约1260套。	新建	南京 市江 北新 区管 理委 员会 建设 与交 通局	拟总 投资 12亿 元，按 进度 投入	国有 土地 使用 权出 让收 入	是
合计		39.20				84.26		

3、资金平衡

（一）南京市秦淮区

1.项目概况：项目位于秦淮区中华门街道，地块内主要为棚户、低矮、老旧住宅，建筑安全隐患较多，使用年限久，配套设施严重不足，是秦淮区近年重点改造地区，已列入我市“十三五”保障性住房建设计划。项目主要建设内容为保障性住房和与之相关的学校、商业等配套设施。秦淮区中牌楼地块保障房项目一期棚改范围（地块A）：东至规划秦虹南路、南至育仁路、西至晨光新寓、北至宏光路，占地面积约2.15万m²。拟征收房屋建筑面积约2.24万m²（其中居民1万m²，工企1.14万m²），涉及被征收居民106户，工企单位3家。拟建安置房4.3万m²（约570套），计划约100套用于安置中牌楼项目，约470套用于安置513厂地块项目。

2.项目资金来源：自有资金2.81亿元；本期棚改专项债11.10亿元，期限5年。

3.还款资金来源：秦淮区中牌楼地块保障房建设项目（一期）相关的国有土地使用权出让收益。

（二）南京市雨花台区

1.项目位置及范围

为南京市重点工程项目，该项目建设地点位于南京市雨花台区铁心桥街道马家店，项目四至范围为：东至规划经四路、南至秦淮新河、西至规划水科路、北至马定路

2.项目内容与规模

马家店保障性住房项目总用地面积 178354 平方米，涉及建设用地约 128259 平方米。项目拟建设保障房，总建筑面积约 48 万平方米，其中：地上建筑面积约 36 万平方米，地下建筑面积约 12 万平方米。用地范围内涉及拆迁居民总户数 104 户，企业 6 家，拆迁总建筑面积 183120 平方米。保障房拟建设套数 4262 套，户型设计为 90 平方米以下户型。用于安置龙翔西立交、尹西村凤翔组、马家店安置房项目及周边地块、铁心吴尚组、建宁组地块、曹家洼胡家庄地块、郑家组、西善桥老街河堤改造、环境大院等 9 个拆迁地块，共 1321 户，约 22.37 万平方米。

3.投资估算与资金筹措方式

项目建设期限为 2016-2020 年，计划总投资 26 亿元，其中资本金 5.20 亿元，其他为银行项目贷款融资及政府债券，截至目前银行贷款余额为 9.15 亿元。现该项目申请棚改专项债规模 5 亿元，期限是 5 年。

项目收益与融资自求平衡

马家店棚户区改造安置房项目相关的土地使用权出让收益。

（三）南京市栖霞区

1.项目位置及范围

三元祠保障房项目位于栖霞区尧化门三元祠，瑞霞路以东，宁洛高速以西，太龙路以北，银贡南路以南。规划用地总面积约 9.60 万平方米。

2.项目内容与规模

项目总建筑面积 310000 平方米，其中：地上建筑面积 246000 平方米，地下建筑面积 72000 平方米。主要建设（经济适用房）约 3064 套，幼儿园、社区中心服务用房、公交场站及附属配套用房等。

3.投资估算与资金筹措方式

项目总投资约 200000 万元，自有资金约 60000 万元，其余 140000 万元拟申请融资。预计 2019 年申请融资 50000 万元，2020 年申请融资 50000 万元。拟使用本期债券募集资金 40000 万元，债券期限为五年期。

4.项目收益与融资自求平衡

依据栖霞区土地供求趋势，参照近两年周边类似地块土地出让价格，综合考

考虑各拟出让地块状况、市场行情、销售状况和销售策略，本着安全性、保守性的原则，对拟出让地块出让收入进行预测。

三元祠保障房项目主要用于安置主要用于安置 9 个棚改地块，具体为：煤田四队家属区、原烷基苯中学周边地块、王家边、王子楼东、王子楼西、上曹组、中曹组、下曹组东、下曹组西，上述地块总计拆迁面积约 500 亩，拆迁户数约 1800 户，拆迁建筑面积 18 万平方米。需安置房面积 180360 平方米。棚户区改造共收储土地约 470 亩，根据当前的市场挂牌价，扣除刚性计提后预计收入约 45 亿。

（四）南京市江宁区

1.项目位置及范围

江宁区淳化街道二期拆迁安置房项目位于淳化街道雁冲路以北、梨园路以西。

江宁区淳化街道三期拆迁安置复建房项目位于淳化街道梨树园路以东、老 104 国道以南。

2.项目内容与规模

江宁区淳化街道二期拆迁安置房项目预计总投资 76000 万元，其中自有资金 18000 万元，申请发行棚户区改造专项债券 58000 万元。项目实际占地面积约 80.65 亩，安置房建设面积约 16.87 万平方米，套数 1184 套。

江宁区淳化街道三期拆迁安置复建房项目预计总投资 48000 万元，其中自有资金 11000 万元，申请发行棚户区改造专项债券 37000 万元。项目实际占地面积约 56.31 亩，安置房建设面积约 10.48 万平方米，套数 752 套。

注：上述总投资均为拟建安置房的建设成本，不包含拟用于项目资金平衡出让地块的其他拆迁成本（该地块的拆迁工作已完成，后续如有零星小额支出由自有资金解决）。

3.投资估算与资金筹措方式

江宁区淳化街道二期拆迁安置房项目预计总投资 76000 万元，其中：自有资金 18000 万元，其余 58000 万元拟申请融资。

江宁区淳化街道三期拆迁安置复建房项目预计总投资 48000 万元，其中：自有资金 11000 万元，其余 37000 万元拟申请融资。

4.项目收益与融资自求平衡

依据江宁区土地供求趋势，参照近两年周边类似地块土地出让价格，综合考虑各拟出让地块状况、市场行情、销售状况和销售策略，本着安全性、保守性的原则，对拟出让地块出让收入进行预测。

江宁区淳化街道二期拆迁安置房项目用于安置淳化街道双岗社区（位置：乾德路以东、淳湖路以南）拆迁居民，双岗社区拆迁土地面积预计约 200 亩，形成可出让土地约 89 亩，城市道路及绿地等 111 亩。参照目前住宅用地出让价格综合考虑后确定为 2100 万元/亩，预计本项目融资存续期第五年土地挂牌交易的出让收入为 107860.18 万元。

江宁区淳化街道三期拆迁安置复建房项目用于安置淳化街道淳化社区梅龙湖（位置：端拱路以东、104 国道以南）拆迁居民，淳化社区拆迁土地面积预计约 110 亩，形成可出让土地约 75 亩，城市道路及绿地等 35 亩。参照目前住宅用地出让价格综合考虑后确定为 2100 万元/亩，预计本项目融资存续期第五年土地挂牌交易的出让收入为 90893.40 万元。

（五）南京市江北新区

1.项目概况

本项目征地涉及葛塘街道夹角地梅王组、长芦街道乙烯大道西延线、小汤片区经济适用房（拆迁安置房）3 个地块。目前待拆迁区域主要为低层建筑（一至两层的居民点及相关用房）、农用地（部分农田菜地及水塘）及道路等，拆迁范围用地红线约 21 万平方米，涉及 412 户，总拆迁量约 10.50 万 m²。该项目住宅房屋拆迁补偿方式为购买安置房，安置房建设地点位于小汤片区经济适用房（拆迁安置房）地块，其中 6.10 万 m²土地用于本项目安置，其余土地用于国有土地产权调换安置。

2.融资来源及平衡情况

本项目总投资合计 120000 万元，其中：安置房建设费用 74319.10 万元、拆迁补偿差价 31640.90 万元、建设期利息 14040 万元。资金来源两本部分：新区财政性资金统筹保障 2.40 亿元，棚户区改造专项债券 9.60 亿元（期限为 5 年）。

本项目收入主要包括土地出让、商业配套出售、安置房产权调换收入三个部分：（1）乙烯大道西延线拆迁地块出让。乙烯大道西延线拆迁地块拆迁整理后

可出售工业用地 86.50 亩,按 30 万元/亩计算,土地出让收入合计 2595 万元;

(2) 商业配套出售。本项目配套商业建筑共 20000 m²,销售价格按 2.8 万元/m²估算,补交土地出让金按 0.5 万元/m²估算,扣除销售税金 2987 万元,商业配套销售税后收入 43013 万元;

(3) 安置房小区住宅产权调换。本项目小汤片区地块新建安置房除满足本项目安置需求外,富余 9.20 万 m²住宅可用于其他国有土地上房屋征收产权调换,所得收益用于本项目资金平衡,安置房产权调换价格按 1.60 万元/m²计算,扣除安置房建设成本 3953 元/m²,扣除销售税金 7851 万元,项目可获得收益 102982 万元。

综上,本项目可用于资金平衡的收益合计 148590 万元,预计需支付棚户区改造专项债券本息 117600 万元,项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26。

南京市棚户区改造项目投资资金来源(单位:万元)

项目名称	项目总投资	发行期限 (年)	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券 募集资金	其他融资性资金
秦淮区中牌楼地块保障房项目一期	139100	5	28100	111000	0
雨花台区马家店棚户区改造安置房项目	259498	5	52000	50000	157498(其中:存量银行融资 91498 万元,未来期债券融资资金 66000 万元。)
栖霞区三元祠保障房项目	200000	5	60000	40000	100000
江宁区淳化街道二期拆迁安置房项目	76000	5	18000	58000	0
江宁区淳化街道三期拆迁安置复建房项目	48000	5	11000	37000	0
江北新区直管区棚户区改造四期项目	120000	5	24000	96000	

秦淮区中牌楼地块保障房项目一期土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	833000
1	可出让地的规划建筑面积	亩	833
2	楼面地价均价	万元/亩	1000
二	土地扣减项目	万元	241986.50
1	四项基本政策成本	万元	8746.5
2	政策性基金	万元	233240
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	591013.50
四	项目可实现的其他收入	万元	
1		万元	
2		万元	
3		万元	
五	项目用于资金平衡收益合计万元	万元	591013.50

雨花台区马家店棚户区改造安置房项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	509330
1	可出让地的规划建筑面积	亩	164.3
2	楼面地价均价	万元/亩	3100
二	土地扣减项目	万元	111931.02
1	四项基本政策成本	万元	81371.22
2	政策性基金	万元	30559.8
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	397398.98
四	项目可实现的其他收入	万元	-
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	397398.98

栖霞区三元祠棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	750000
1	可出让地的规划建筑面积	亩	470
2	楼面地价均价	万元/亩	1595.7

二	土地扣减项目	万元	300000
1	四项基本政策成本	万元	200000
2	政策性基金	万元	100000
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	450000
四	项目可实现的其他收入	万元	
1		万元	
2		万元	
3		万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	450000

江宁区淳化街道二期拆迁安置房项目棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	186900
1	可出让地的规划建筑面积	亩	89
2	楼面地价均价	万元/亩	2100
二	土地扣减项目	万元	79039.82
1	国有土地收益基金（土地出让总额的 5%）	万元	9345
2	农业土地开发资金（8.85 元/平方米）	万元	52.51
3	被征地农民基本生活保障金（土地出让总额的 5%）	万元	9345
4	土地出让业务费（土地出让总额的 1%）	万元	1869
5	城镇廉租住房建设资金 {[出让总额-成本-(1-4、9-10 项刚性费用)]*10%}	万元	14366.02
6	市集中（土地出让总额的 8%）	万元	14952
7	农田水利建设资金 {[出让总额-成本-(1-4、9-10 项刚性费用)]*10%}	万元	14366.02
8	教育资金 {[出让总额-成本-(1-4、9-10 项刚性费用)]*10%}	万元	14366.02
9	新增建设用地土地有偿使用费（48 元/平方米）	万元	284.80
10	土地出让合同印花税（土地出让总额的 0.05%）	万元	93.45
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	107860.18
四	项目可实现的其他收入	万元	0
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	107860.18

江宁区淳化街道三期拆迁安置复建房项目棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	157500
1	可出让地的规划建筑面积	亩	75
2	楼面地价均价	万元/亩	2100
二	土地扣减项目	万元	66606.60
1	国有土地收益基金（土地出让总额的 5%）	万元	7875
2	农业土地开发资金（8.85 元/平方米）	万元	44.25
3	被征地农民基本生活保障金（土地出让总额的 5%）	万元	7875
4	土地出让业务费（土地出让总额的 1%）	万元	1575
5	城镇廉租房建设资金 {[出让总额-成本-(1-4、9-10 项刚性费用)]*10%}	万元	12106.20
6	市集中（土地出让总额的 8%）	万元	12600
7	农田水利建设资金 {[出让总额-成本-(1-4、9-10 项刚性费用)]*10%}	万元	12106.20
8	教育资金 {[出让总额-成本-(1-4、9-10 项刚性费用)]*10%}	万元	12106.20
9	新增建设用地土地有偿使用费（48 元/平方米）	万元	240
10	土地出让合同印花税（土地出让总额的 0.05%）	万元	78.75
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	90893.40
四	项目可实现的其他收入	万元	0
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	90893.40

江北新区直管区棚户区改造四期项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	2595
1	可出让地的规划建筑面积	亩	86.5
2	楼面地价均价	万元/亩	30
二	土地扣减项目	万元	
1	四项基本政策成本	万元	
2	政策性基金	万元	
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	2595
四	项目可实现的其他收入	万元	145995
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	148590

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

南京市棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
秦淮区 中牌楼 地块保 障房项 目一期	2018	0	111000	0	111000	0	0
	2019	111000	0	0	111000	4995	4995
	2020	111000	0	0	111000	4995	4995
	2021	111000	0	0	111000	4995	4995
	2022	111000	0	0	111000	4995	4995
	2023	111000	0	111000	0	4995	115995
	合计		111000	111000		24975	135975
雨花台 区马家 店保障 性住房 （经济 适用 房）项 目	2018	91498	50000	13000	128498	3905.59	16905.59
	2019	128498	66000		194498	5925.99	5925.99
	2020	194498			194498	8906.06	8906.06
	2021	194498		10000	184498	8438.11	18438.11
	2022	184498			184498	8319.7	8319.7
	2023	184498		50000	134498	8319.7	58319.7
	2024	134498		134498		6078.19	140576.19
	合计		116000	207498		49893.34	257391.34
栖霞区 三元祠 保障房 项目	2018		40000		40000		
	2019	90000	50000		90000	5250	5250
	2020	140000	50000		140000	7500	7500
	2021	140000			140000	7500	7500
	2022	140000		100000	40000	7500	107500
	2023	40000		40000		1200	41200
	合计		140000	140000		28950	168950
江宁区 淳化街 道二期 拆迁安 置房项 目	2018	0	58000	0	58000	0	0
	2019	58000			58000	2610	2610
	2020	58000			58000	2610	2610
	2021	58000			58000	2610	2610
	2022	58000			58000	2610	2610
	2023	58000		58000	0	2610	60610

	合计		58000	58000		13050	71050
江宁区 淳化街 道三期 拆迁安 置复建 房项目	2018	0	37000	0	37000		0
	2019	37000			37000	1665	1665
	2020	37000			37000	1665	1665
	2021	37000			37000	1665	1665
	2022	37000			37000	1665	1665
	2023	37000		37000		1665	1665
	合计		37000	37000		8325	45325
江北新 区直管 区棚户 区改造 四期项 目	2018	0	96000	0	96000	0	0
	2019	96000	0	0	96000	4320	4320
	2020	96000	0	0	96000	4320	4320
	2021	96000	0	0	96000	4320	4320
	2022	96000	0	0	96000	4320	4320
	2023	96000	0	96000	0	4320	100320
	合计		96000	96000		21600	117600
合计			558000	649498		146793.34	796291.34

南京市棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金 总需求	项目收益	计划发行额	预计融资成 本	预计项目收 益对融资成 本的覆盖倍 数
秦淮区中牌楼地块保 障房项目一期	139100	180000	111000	135975	1.32
雨花台区马家店保障 性住房（经济适用房） 项目	259498	397398.98	50000	257391.34	1.54
栖霞区三元祠保障房 项目	200000	284598.70	40000	168950	1.68
江宁区淳化街道二期 拆迁安置房项目	76000	107860.18	58000	71050	1.52
江宁区淳化街道三期 拆迁安置复建房项目	48000	90893.40	37000	45325	2.01
江北新区直管区棚户 区改造四期项目	120000	148590	96000	117600	1.26

二、无锡市棚户区改造项目情况

本期债券资金中，无锡市合计 11 个项目，共计 20 亿元。其中：无锡市本级（含区）18 亿元，涉及无锡市本级（含区）10 个项目；江阴市 2 亿元，涉及江阴市 1 个项目

（一）无锡市本级（含区）棚户区改造项目情况

1、区域情况

无锡市位于江苏省南部，长江三角洲平原腹地，太湖流域的交通中枢，是我国民族工业的发源地之一，素有布码头、钱码头、小上海之称，是全国 15 个经济中心城市之一，江苏省委、省政府确定的重点建设的四个特大型城市之一。无锡市辖梁溪、锡山、惠山、滨湖和新吴，及江阴、宜兴 2 县级市，全市实际总面积 4627.47 平方公里，常住人口 655.30 万。

无锡市经济基础较好，近年来，地区生产总值保持平稳增长，2017 年更是跻身“万亿俱乐部”，全市实现地区生产总值 10511.80 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.40%，按常住人口计算人均生产总值达到 16.07 万元。产业结构持续优化升级，全市实现第一产业增加值 135.18 亿元，比上年增长 0.80%；第二产业增加值 4964.44 亿元，比上年增长 7.30%；第三产业增加值 5412.18 亿元，比上年增长 7.7%。

无锡市作为长三角地区重要的制造业中心之一，工业化发展水平较高，并已逐步形成高档纺织及服装加工、精密机械及汽车配套工业、电子信息及高档家电、特色冶金及金属制品、精细化工及生物医药等五大支柱产业。2017 年，全市规模以上工业企业实现增加值 3382.77 亿元，比上年增长 8.60%。

2015-2017 年度无锡市区主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	4351.74	4749.02	5465.28
一般公共预算收入	508.58	536.44	583.70
政府性基金收入	90.41	238.05	485.68
其中：国有土地使用权出让收入	71.00	211.98	444.27

政府性基金支出	91.78	215.65	528.73
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	70.65	187.04	484.41

本期债券情况：无锡市合计 18 亿元，期限 5 年。其中：无锡市梁溪区 17 亿元、滨湖区 1 亿元。

2、项目情况

无锡市本级（含区）棚户区改造专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	债券额度（亿元）	项目概况	新建/续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
梁溪区	竹园里地块	1.425	拆迁建筑面积 29400 平方米、整理土地面积 34.97 亩	新建	无锡市梁溪区住房城乡建设局	拟总投资 2.8985 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入 ¹	是
梁溪区	丁巷地块	0.805	拆迁建筑面积 10200 平方米、整理土地面积 55.22 亩	新建	无锡市梁溪区住房城乡建设局	拟总投资 1.0087 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入 ¹	是
梁溪区	二毛纺西侧地块	1.00	拆迁建筑面积 20500 平方米、整理土地面积 39.44 亩	新建	无锡市梁溪区住房城乡建设局	拟总投资 2.0124 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入 ¹	是
梁溪区	黄巷上地块	0.70	拆迁建筑面积 14400 平方米、整理土地面积 33.66 亩	新建	无锡市梁溪区住房城乡建设局	拟总投资 1.4167 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入 ¹	是
梁溪区	南湖大道西侧地块（中南路北侧、许湾里）地块	2.44	拆迁建筑面积 23400 平方米、整理土地面积 48.09 亩	新建	无锡市梁溪区住房城乡建设局	拟总投资 3.0584 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入 ¹	是
梁溪区	公交三场北地块	4.38	拆迁建筑面积 35500 平方米、整理土地面积 65.68 亩	新建	无锡市梁溪区住房城乡建设局	拟总投资 5.4783 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入 ¹	是
梁溪区	双河惠东里地块	2.75	拆迁建筑面积 37400 平方米、整理土地面积	新建	无锡市梁溪区住房城乡建设局	拟总投资 3.4386 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及	是

			196.06 亩				专项收入 ¹	
梁溪区	下甸桥地块	1.50	拆迁建筑面积 49100 平方米、整理土地面积 104.7 亩，拟建安置房项目建筑面积 52000 平方米，安置户数 371 户	新建	无锡市梁溪区住房城乡建设局	拟总投资 4.9696 亿元，按进度投入	以新联地块、谢巷地块国有土地使用权出让收入及专项收入 ¹	是
梁溪区	太极二厂地块	2.00	拆迁建筑面积 75500 平方米、整理土地面积 209.25 亩，拟建安置房项目建筑面积 93000 平方米，安置户数 768 户	新建	无锡市梁溪区住房城乡建设局	拟总投资 6.4136 亿元，按进度投入	以朝阳广场 BC 块、杨木桥地块国有土地使用权出让收入及专项收入 ¹	是
滨湖区	方泉苑六期一批安置房（A 地块）项目	1.00	项目可建设用地面积约 38497 平方米（约合 57.7 亩），总建筑面积约 73970 平方米，其中地上建筑面积约 56510 平方米，地下建筑面积约 17460 平方米。主要建设内容为 442 套 6~11 层安置住房及配套的地下车库、社区中心、菜场、物业用房等用房及绿化、交通、电力能源和给排水管网等基础设施。	新建	无锡市滨湖区住房和城乡建设局	拟总投资 7.18 亿元，按进度投入	以新八路与南湖路东南侧地块出让收益予以平衡，土地规模约 62 亩，规划用地性质为居住用地，容积率为 1.4，预计每亩收益约 1445 万余，总收益约 8.9 亿元	是
	合计	18.00				37.87		

3、资金平衡

1. 梁溪区棚户区改造债券收益平衡方案

货币化安置项目七个分别为：

1、竹园里地块，拆迁范围：东至曹张路，南至规划道路，西至红星桥东匝

道，北至永丰路；拆迁户数 180 户；拆迁房屋建筑面积 2.94 万平方米；项目实施补偿价格 10200 元/平方米；征拆期限：2018 年 1-12 月；预计投资 28984.73 万元；预期土地出让收益 48777 万元；计划 20%自有资金 5834.73 万元投入外，本年度申请专项债券 14250 万元，剩余部分 8900 万元计划通过其他融资予以解决。

2、丁巷地块，拆迁范围：东至规划道路，南至扬名工业大道，西至大桥路，北至规划道路；拆迁户数 71 户；拆迁房屋建筑面积 1.02 万平方米；项目实施补偿价格 8900 元/平方米；征拆期限：2018 年 1-12 月；预计投资 10087.35 万元；预期土地出让收益 82166 万元；计划 20%自有资金 2037.35 万元投入外，剩余 80%部分 8050 万元均申请本年度专项债券。

3、二毛纺西侧地块，拆迁范围：东至凤翔锦府，南至中山路，西至凤翔路，北至兴源北路；拆迁户数 102 户；拆迁房屋建筑面积 2.05 万平方米；项目实施补偿价格 10200 元/平方米；征拆期限：2018 年 1-12 月；预计投资 20124.04 万元；预期土地出让收益 46462 万元；计划 20%自有资金 4124.04 万元投入外，本年度申请专项债券 10000 万元，剩余部分 6000 万元计划通过其他融资予以解决。

4、黄巷上地块，拆迁范围：东至凤翔路，南至青石西路，西至黄巷新村，北至河流；拆迁户数 80 户；拆迁房屋建筑面积 1.44 万平方米；项目实施补偿价格 10200 元/平方米；征拆期限：2018 年 1-12 月；预计投资 14166.6 万元；预期土地出让收益 49568 万元；计划 20%自有资金 2866.60 万元投入外，本年度申请专项债券 7000 万元，剩余部分 4300 万元计划通过其他融资予以解决。

5、南湖大道西侧地块（中南路北侧、许湾里），拆迁范围：（中南路北侧地块）东至金星路，南至中南路，西至职业技术学院，北至太湖大道；（许湾里地块）东至金城路，南至芦庄西区北侧，西至规划道路，北至南湖大道；拆迁户数 112 户；拆迁房屋建筑面积 2.34 万平方米；项目实施补偿价格 8900 元/平方米；征拆期限：2018 年 1-12 月；预计投资 30583.56 万元；预期土地出让收益 81994 万元；计划 20%自有资金 6183.56 万元投入外，剩余 80%部分 24400 万元均申请本年度专项债券。

6、公交三场北地块，拆迁范围：东至红星路，南至中南路，西至规划道路，北至太湖大道；拆迁户数 352 户；拆迁房屋建筑面积 3.55 万平方米；项目实施

补偿价格 10200 元/平方米；征拆期限：2018 年 1-12 月；预计投资 54783.23 万元；预期土地出让收益 111991 万元；计划 20%自有资金 10983.23 万元投入外，剩余 80%部分 43800 万元均申请本年度专项债券。

7、双河惠东里地块，拆迁范围：东至运河西路，南至河流，西至石门路，北至江海路；拆迁户数 167 户；拆迁房屋建筑面积 3.74 万平方米；项目实施补偿价格 7000 元/平方米；征拆期限：2018 年 1-12 月；预计投资 34385.93 万元；预期土地出让收益 154989 万元；计划 20%自有资金 6885.93 万元投入外，剩余 80%部分 27500 万元均申请本年度专项债券。

实物安置项目二个分别为：

1、下甸桥地块位于运河东路和南长街交叉口西南侧，主要用于新联、谢巷地块棚改区改造居民安置。2018 年计划筹建 5.2 万平方米，建造套数 470 套，建设期限 2018 年 10 月至 2020 年 10 月，计划投资 49696.15 万元。计划 20%自有资金 9946.15 万元投入外，本年度申请专项债券 15000 万元，剩余部分 24750 万元计划通过其他融资予以解决。

新联地块，征拆范围：东至大桥路、南至金城路、西至贡湖大道、北至规划道路；拆迁户数 141 户；拆迁房屋建筑面积 1.79 万平方米；征拆期限：2018 年 1-12 月；预期土地出让收益 73281 万元。

谢巷地块，征拆范围：东至凤宾路、南至兴源北路、西至凤翔路、北至兴和路；拆迁户数 230 户；拆迁房屋建筑面积 3.12 万平方米；征拆期限：2018 年 1-12 月；预期土地出让收益 42377 万元。

2、太极二分厂地块位于广益路和通江大道交叉口西南侧，主要用于朝阳广场 BC 块、杨木桥地块棚改区改造居民安置。2018 年计划筹建 9.3 万平方米，建造套数 807 套，建设期限 2018 年 12 月至 2020 年 12 月，计划投资 64136.42 万元。计划 20%自有资金 12836.42 万元投入外，本年度申请专项债券 20000 万元，剩余部分 31300 万元计划通过其他融资予以解决。

朝阳广场 BC 块，征拆范围：东至解放路，南至解放南路，西至通扬路，北至南市桥巷；拆迁户数 438 户；拆迁房屋建筑面积 2.72 万平方米；征拆期限：2018 年 1-12 月；预期土地出让收益 124155 万元。

杨木桥地块，征拆范围：东至全丰路，南至城际铁路，西至凤翔路，北至江

海西路；拆迁户数 330 户；拆迁房屋建筑面积 4.83 万平方米；征拆期限：2018 年 1-12 月；预期土地出让收益 112646 万元。

梁溪区棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	发行期限 (年)	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券 募集资金	其他融资性资金
竹园里地块	28984.73	5 年	5834.73	14250	8900
丁巷地块	10087.35	5 年	2037.35	8050	
二毛纺西侧地块	20124.04	5 年	4124.04	10000	6000
黄巷上地块	14166.60	5 年	2866.60	7000	4300
南湖大道西侧地块 (中南路北侧、许湾里)	30583.56	5 年	6183.56	24400	
公交三场北地块	54783.23	5 年	10983.23	43800	
双河惠东里地块	34385.93	5 年	6885.93	27500	
下甸桥	49696.15	5 年	9946.15	15000	24750
太极二分厂	64136.42	5 年	12836.42	20000	31300
合计	306948.01		61698.01	170000	75250

梁溪区棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	998287.42
1	可出让地的规划建筑面积	亩	787.08
2	楼面地价均价	万元/亩	1268.34
二	土地扣减项目	万元	69880.11
1	四项基本政策成本	万元	
2	政策性基金	万元	69880.11
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	928407.31
四	项目可实现的其他收入	万元	
1		万元	
2		万元	
3		万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	928407.31

注：1. 出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2. 用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3. 项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4. 项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

梁溪区棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
竹园里地块	2018	0	23150	0	23150	0	0
	2019	23150	0	0	23150	926	926
	2020	23150	0	0	23150	926	926
	2021	23150	0	0	23150	926	926
	2022	23150	0	0	23150	926	926
	2023	23150	0	23150	0	926	24076
	合计	—	23150	23150	—	4630	27780
丁巷地块	2018	0	8050	0	8050	0	0
	2019	8050	0	0	8050	322	322
	2020	8050	0	0	8050	322	322
	2021	8050	0	0	8050	322	322
	2022	8050	0	0	8050	322	322
	2023	8050	0	8050	0	322	8372
	合计	—	8050	8050	—	1610	9660
二毛纺西侧 地块	2018	0	16000	0	16000	0	0
	2019	16000	0	0	16000	640	640
	2020	16000	0	0	16000	640	640
	2021	16000	0	0	16000	640	640
	2022	16000	0	0	16000	640	640
	2023	16000	0	16000	0	640	16640
	合计	—	16000	16000	—	3200	19200
黄巷上地块	2018	0	11300	0	11300	0	0
	2019	11300	0	0	11300	452	452
	2020	11300	0	0	11300	452	452
	2021	11300	0	0	11300	452	452
	2022	11300	0	0	11300	452	452
	2023	11300	0	11300	0	452	11752
	合计	—	11300	11300	—	2260	13560
南湖大道西 侧地块 （中南路北 侧、许湾里）	2018	0	24400	0	24400	0	0
	2019	24400	0	0	24400	976	976
	2020	24400	0	0	24400	976	976
	2021	24400	0	0	24400	976	976
	2022	24400	0	0	24400	976	976
	2023	24400	0	24400	0	976	25376
	合计	—	24400	24400	—	4880	29280
公交三场北	2018	0	43800	0	43800	0	0

地块	2019	43800	0	0	43800	1752	1752
	2020	43800	0	0	43800	1752	1752
	2021	43800	0	0	43800	1752	1752
	2022	43800	0	0	43800	1752	1752
	2023	43800	0	43800	0	1752	45552
	合计	—	43800	43800	—	8760	52560
双河惠东里 地块	2018	0	27500	0	27500	0	0
	2019	27500	0	0	27500	1100	1100
	2020	27500	0	0	27500	1100	1100
	2021	27500	0	0	27500	1100	1100
	2022	27500	0	0	27500	1100	1100
	2023	27500	0	27500	0	1100	28600
	合计	—	27500	27500	—	5500	33000
下甸桥	2018	0	39750	0	39750	0	0
	2019	39750	0	0	39750	1590	1590
	2020	39750	0	0	39750	1590	1590
	2021	39750	0	0	39750	1590	1590
	2022	39750	0	0	39750	1590	1590
	2023	39750	0	39750	0	1590	41340
	合计	—	39750	39750	—	7950	47700
太极二分厂	2018	0	51300	0	51300	0	0
	2019	51300	0	0	51300	2052	2052
	2020	51300	0	0	51300	2052	2052
	2021	51300	0	0	51300	2052	2052
	2022	51300	0	0	51300	2052	2052
	2023	51300	0	51300	0	2052	53352
	合计	—	51300	51300	—	10260	61560
合计			245250	245250		49050	294300

梁溪区棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金 总需求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益 对融资成本的 覆盖倍数
竹园里地块	28984.73	48777.35	14250	27780	1.76
丁巷地块	10087.35	82165.74	8050	9660	8.51
二毛纺西侧地块	20124.04	46462.33	10000	19200	2.42

黄巷上地块	14166.60	49567.80	7000	13560	3.66
南湖大道西侧地块（中南路北侧、许湾里）	30583.56	81994.12	24400	29280	2.80
公交三场北地块	54783.23	111990.94	43800	52560	2.13
双河惠东里地块	34385.93	154988.94	27500	33000	4.70
下甸桥	49696.15	115658.85	15000	47700	2.42
太极二分厂	64136.42	236801.25	20000	61560	3.85
合计	306948.01	928407.31	170000	294300	3.15

2. 滨湖区棚户区改造债券收益平衡方案

滨湖区棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	发行期限（年）	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金
方泉苑六期一批安置房（A地块）项目	71821.49	5	21821.49	10000	40000

滨湖区棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	89906
1	可出让地的规划建筑面积	亩	62.22
2	楼面地价均价	万元/亩	1445
二	土地扣减项目	万元	19780
1	四项基本政策成本	万元	
2	政策性基金	万元	19780
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	
四	项目可实现的其他收入	万元	
1		万元	
2		万元	
3		万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	70126

注：1. 出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2. 用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入需纳入政府性基金预算管理。

滨湖区棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
方泉苑六期 一批安置房 (A地块) 项目	2018	0	50000	0	50000	0	0
	2019	50000	0	0	50000	2000	2000
	2020	50000	0	0	50000	2000	2000
	2021	50000	0	0	50000	2000	2000
	2022	50000	0	0	50000	2000	2000
	2023	50000	0	50000	0	2000	52000
	合计	—	50000	50000	—	10000	60000
合计			50000	50000		10000	60000

滨湖区棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金 总需求	项目收益	计划发行额	预计融资 成本	预计项目收益对 融资成本的覆盖 倍数
方泉苑六期一批 安置房(A地块) 项目	71821.49	70126.68	50000	60000	1.17

(二)江阴市棚户区改造项目情况

1、区域情况

江阴市地处江苏省南部，位于“苏锡常”三角的中心，北枕长江，南近太湖，东接张家港、常熟，西连常州，属于无锡市行政代管。江阴总面积 987.5 平方公里，下辖 11 个乡镇、6 个街道。江阴市全市户籍总人口 125.5 万人，年末全市常住人口 165 万人。江阴市经济发展水平较高，地区 GDP 排名全国百强县前三，2015 年 GDP 为 2880.9 亿元，一般公共预算收入 218.9 亿元；2016 年 GDP 为 3083.3 亿元，比上年增长 7.4%，一般公共预算收入 229.9 亿元；2017 年 GDP 为 3488.8 亿元，比上年增长 7.2%，一般公共预算收入 235.2 亿元。在江苏省城镇化和城乡规划研究中心最新公布的城市规模划分标准中，江阴为 II 型大城市，在江苏省内同等级的为徐州、常州、南通、淮安、扬州、连云港、昆山和江阴。2016 年 9 月，国务院发布《长江经济带发展规划纲要》将建成横贯东西、沟通南北、通江

达海、便捷高效的长江经济带综合立体交通走廊，2016年8月，根据《上海市城市总体规划2016-2040》草案公示，江阴被纳入“1+6”城市群范围。因此，江阴将迎来更大的发展机遇。

2015-2017年度江阴市主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值	2880.86	3083.26	3488.27
一般公共预算收入	218.92	229.91	235.16
政府性基金收入	16.96	16.98	33.72
其中：国有土地使用权出让收入	10.53	13.16	28.42
政府性基金支出	18.15	27.79	44.25
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	10.50	20.80	37.68

2、项目情况

江阴市棚户区改造专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	债券额度（亿元）	项目概况	新建/续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
江阴市	澄地2017-C-25地块拆迁安置房（黄山小区二期）项目	2	拟建安置房项目占地面积39906.48平方米、安置房总建筑面积112446.64平方米，其中住宅面积85340.63平方米，安置房套数740套，整理土地面积76.8亩	新建	江阴市住房和城乡建设局	拟总投资6.83亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入	是
	合计	2				6.83		

3、资金平衡

该项目位于江阴市，共1个棚户区改造项目，计划建设安置住房套数740套，建设安置住房总建筑面积11.24万平方米（其中住宅面积8.53万平方米），由江阴市金港置业有限公司负责安置房建设。本项目资金筹措总额59917.40万元（不含财务费用）。其中：由江阴市财政局足额筹集26317.40万元；本期计划于2018年申请发行五年期棚户区改造专项债券20000万元，并计划于2019年申请棚户区改造专项债券10000万元，2020年申请棚户区改造专项债券12000万元。从

客观、谨慎角度出发，暂按五年期发行利率 4.00%进行测算，预估财务费用为 8400 万元，由此，项目总投资为 68317.40 万元。

本项目预计土地出让金总收入为 89299.11 万元，需按政策规定扣除各项规费基金 8036.92 万元，合计净收益为 81262.19 万元。本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，在 2025 年项目本金偿还后仍有 39262.19 万元的期末结余，债券本息资金覆盖率可达到 1.61 倍。

江阴市棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	发行期限 (年)	资金来源			
			自有资金	拟使用本期债券 募集资金	后续发债计 划	其他融资性 资金
澄地 2017-C-25 地块拆迁 安置房 (黄山小 区二期) 项目	68317.40	5	26317.40	20000	22000	-

注：1、剩余资金通过后续发债募集。

江阴市棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	89299.11
1	可出让地的规划建筑面积	亩	76.80
2	楼面地价均价	万元/亩	1162.75
二	土地扣减项目	万元	8036.92
1	四项基本政策成本	万元	-
2	政策性基金	万元	8036.92
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	81262.19
四	项目可实现的其他收入	万元	-
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	81262.19

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。
 2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。
 3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。
 4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
澄地 2017-C-25 地块拆迁 安置房（黄 山小区二 期）项目	2018	-	20000	-	20000	-	-
	2019	20000	10000	-	30000	800	800
	2020	30000	12000	-	42000	1200	1200
	2021	42000	-	-	42000	1680	1680
	2022	42000	-	-	42000	1680	1680
	2023	42000	-	20000	22000	1680	21680
	2024	22000	-	10000	12000	880	10880
	2025	12000	-	12000	-	480	12480
	合计	-	42000	42000	-	8400	50400

棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金总需求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益 对融资成本的 覆盖倍数
澄地 2017-C-25 地块拆迁安置 房（黄山小区二 期）项目	59917.40	81262.19	45400(其中本 期发行 20000)	50400	1.61

注： 预计地块出让收益金额为扣除了需按政策规定扣除各项规费基金（土地出让金总额的 9%）后的土地出让净收益

三、徐州市棚户区改造项目情况

本期债券资金中，徐州市涉及 5 个项目，合计 28 亿元。其中：丰县 2 亿元，涉及丰县 1 个项目；沛县 4 亿元，涉及 1 个项目；睢宁县 6 亿元，涉及 1 个项目；新沂市 9 亿元，涉及 1 个项目；邳州市 7 亿元，涉及 1 个项目。

（一）丰县棚户区改造项目情况

1、区域情况

丰县地处苏、鲁、豫、皖四省七县交界处，淮海经济区中心地带。北与山东省的金乡、鱼台县接壤，南与安徽省砀山、萧县毗邻，西接山东省单县，东与本省铜山、沛县相连。丰县属黄泛冲击平原，地势高亢、平坦，地面高程一般在 34.5-48.2 米之间，西南略高于东北。全县总面积约 1449 平方公里，总人口约 116.5 万人，主城区常住人口约 26 万，城区建成面积约 38 平方公里，城市规划面积约 60 平方公里，丰县历史悠久，名人辈出，多产业和谐发展，是一个宜居、宜业、宜商、宜旅的快速发展中的城市。近三年来丰县总体经济势头良好，地区总产值较往年大幅提升；财政收入大于财政支出略有结余。2017 年，全年实现地区总产值 456.94 亿元，增长 12.8%；一般公共预算收入 25 亿元，完成人代会目标的 125%；固定资产投资 274 亿元，增长 10%；城镇居民人均可支配收入 25038 元，增长 9%；农村居民人均可支配收入 15330 元，增长 9.3%；金融机构存款余额 384 亿元，贷款余额 211 亿元，新增存贷比全市第一。

2015-2017 年丰县主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	370.33	405.19	456.94
一般公共预算收入	43.09	35.00	25.00
政府性基金收入	51.06	42.51	48.13
其中：国有土地使用权出让收入	34.81	28.33	28.58
政府性基金支出	43.02	32.83	41.89
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	37.59	29.51	40.00

2、项目情况

丰县棚户区改造专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	债券额度 (亿元)	项目概况	新建/ 续建	主管部门	投资计划 (亿元)	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
丰县	润城龙华庭棚户区改造（一期）区块建设项目	2	丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）区块建设项目占地面积约 209.57 亩，总建筑面积 340931.68 平方米，其中安置房总建筑面积 256083.48 平方米，安置房总套数 2262 套。拆迁建筑面积 244000 平方米，整理土地面积 1048.5 亩	新建	丰县住房和城乡建设局	拟总投资 170005.49 万元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入	是
	合计	2				17		

3、资金平衡

丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）区块建设项目占地面积约 209.57 亩，总建筑面积 340931.68 平方米，其中安置房总建筑面积 256083.48 平方米，安置房总套数 2262 套。项目总投资 17.00 亿元，政府资本投入 3.50 亿元，其它融资性资金 11.5 亿元，拟使用本期债券 2 亿元，期限 5 年。

丰县棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	发行期限 (年)	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金
丰县润城龙华庭棚户区改造（一期）区块建设项目	170005.49	5	35005.49	20000	115000

丰县棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	184568.79
1	可出让地的规划建筑面积	亩	1048.5
2	楼面地价均价	万元/亩	176
二	土地扣减项目	万元	19729.5
1	四项基本政策成本	万元	14125.7
2	政策性基金	万元	5603.8
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	164839.29
四	项目可实现的其他收入	万元	20503.74
1	安置房销售税后收入	万元	6041.74
2	安置房补差价收入	万元	12200
3	棚改财政专项补贴收入	万元	2262
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	185343.03

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

丰县棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
丰县润丰龙华庭棚户区改造（一期）区块建设项目	2018	0	20000	0	20000	0	0
	2019	20000	50000	0	70000	2800	2800
	2020	70000	65000	40000	95000	5400	45400
	2021	95000	0	45000	50000	3800	48800
	2022	50000	0	30000	20000	2000	32000
	2023	20000	0	20000	0	800	20800
	合计	255000	135000	135000	25000	14800	149800

丰县棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金总需求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益对融资成本的覆盖倍数
丰县润丰龙华庭棚户区改造（一期）区块建设项目	170005.49	185343.03	20000	149800	1.24

（二）沛县棚户区改造项目情况

1、区域情况

沛县面积 1806 平方公里，人口 130 万，是江苏北部的重要门户。地处苏鲁交界处，徐济高速贯通南北，徐沛铁路贯穿全境，京杭大运河穿境而过。千万吨港口与徐州亿吨大港无缝对接，徐沛快速通道建成后半小时可达徐州，1 小时可南达观音机场、北至济宁曲阜机场。沛县经济繁荣，社会和谐，是全国百强。2015 年完成地区生产总值 605.84 亿元，按可比价格计算，比上年增长 10.5%；公共预算收入 59.3 亿元，同口径增长 11.6%；完成固定资产投资 487.09 亿元，增长 19.1%。2016 年完成地区生产总值 665.03 亿元，按可比价格计算，比上年增长 9.1%；公共预算收入 57.68 亿元，略有下降，比上年下降 2.7%；完成固定资产投资 560.35 亿元，增长 15.1%。2017 年完成地区生产总值 756.32 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.6%；公共预算收入 54.46 亿元，略有下降，比上年下降 5.6%；完成固定资产投资 624.45 亿元，增长 11.4%。沛县水脉纵横，是生态优美的滨湖城市。地处江淮生态大走廊重要节点，坐拥万顷微山湖、十万亩采煤塌陷地。微山湖湖西水源地被评为首批“中国好水”水源地，千岛湿地是省级旅游度假区，安国湖湿地入选国家级湿地公园。在苏北率先通过国家生态县验收。沛县资源富集、产业兴旺，是江苏重要的能源基地、中国新型铝材产业基地、中国粘胶生产基地、国家现代农业示范区、国家农业产业化示范基地、全国农产品加工创业基地。

2015-2017 年度徐州市沛县主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	605	665.03	756.32
一般公共预算收入	59.30	57.68	54.46
政府性基金收入	25.15	32.59	34.74
其中：国有土地使用权出让收入	23.49	30.37	31.96
政府性基金支出	20.15	32.55	42.57
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	17.57	29.66	39.05

2、项目情况

沛县棚户区改造专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	债券额度 (亿元)	项目概况	新建/ 续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
沛县	沛县居民点三至七巷地块棚户区改造项目	4	2018 年沛县居民点三至七巷地块棚户区改造项目涉及征收户数约 1300 户，占地面积 353 亩，征收面积 23 万平方米；其中货币化安置约 390 户，面积约 6.9 万平方米；拟建设安置房 1486 套，总建筑面积约 25 万平方米（包含地下车库及附属配套）	新建	沛县住房与城乡建设局	拟总投资 11.5 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入	是
	合计	4				11.5		

3、资金平衡

2018 年沛县居民点三至七巷地块棚户区改造项目涉及征收户数约 1300 户，占地面积 353 亩，征收面积 23 万平方米；其中货币化安置约 390 户，面积约 6.9 万平方米；拟建设安置房 1486 套，总建筑面积约 25 万平方米（包含地下车库及附属配套）；建设期限 3 年。

项目总投资约为 11.5 亿元，自有资金 7.5 亿元，拟申请发行 4 亿元棚改债，假设融资利率 4%，期限为五年，每年年末支付利息，五年到期偿还本金。

本项目收入为土地出让收入、安置房补差价收入和棚改财政补贴收入三项，扣除四项基本政策成本和政策性基金后用于资金平衡收益合计 54298.92 万元，能够实现现金流平衡，本息覆盖倍数为 1.13。详见下表。

徐州市沛县棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	发行期限 (年)	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金
沛县居民点三至七巷地块棚户区改造项目	115000	5	75000	40000	0

沛县居民点三至七巷地块棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	73402.67
1	可出让地的规划建筑面积	亩	353
2	楼面地价均价	万元/亩	207.94
二	土地扣减项目	万元	
1	四项基本政策成本	万元	5561.79
2	政策性基金	万元	23270.97
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	44569.91
四	项目可实现的其他收入	万元	
1	补差价收入	万元	7500
2	棚改财政专项补贴收入	万元	2229
3		万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	54298.91

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

沛县棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
沛县居民点 三至七巷地 块	2018	0	40000	0	0	0	0
	2019	40000			40000	1600	1600
	2020	40000			40000	1600	1600
	2021	40000			40000	1600	1600
	2022	40000			40000	1600	1600
	2023	40000		40000	0	1600	41600
	合计		40000	40000		8000	48000

沛县棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金总需 求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益 对融资成本的 覆盖倍数
沛县居民点三 至七巷地块项 目	115000	54298.91	40000	48000	1.13

（三）睢宁县棚户区改造项目情况

1、区域情况

睢宁位于淮海经济区中心区域，为徐州东南门户，1218年建县。面积1769平方公里，人口145万，耕地面积155万亩，辖15个镇、3个街道办事处、2个省级经济开发区、1个省级湿地公园。

人文底蕴深厚。睢宁有着4000多年的历史，为古下邳国治所。睢宁曾是古老的下邳国、徐国发源地，孕育出灿烂的古黄河、两汉文化、下邳文化，“一部三国史、半部下邳城”“两汉看徐州、三国看下邳”，都是对睢宁历史文化的形象描述。睢宁是远近闻名的“儿童画之乡”，荣获各类国际奖项1660个，有4幅作品陈列在联合国总部大厦，并作为国宾礼品赠与外国政要和国际友人。

交通便捷通达。我县外承我国东、中、西三大经济带交汇，内承淮海经济区中心城市徐州都市圈“一城两翼”重要一翼，是全国交通最为发达的县份之一。“铁”，京沪高铁紧邻县境，距高铁入口仅40分钟车程；有“宁沪高铁第二通道”“江苏铁路金腰带”之称的徐盐高铁在我县境内设睢宁站、双沟站两个站点，2019年

底建成通车。“陆”，宁徐高速公路横贯东西，徐明高速连接南北，京沪、霍连高速擦肩而过，县内有高速路口 6 个，各园区 10 分钟可达。“空”，国家一类开放口岸——观音机场，如今已开辟航线 27 条。二期扩建工程竣工，投用之后，将有效满足机场 2025 年旅客吞吐量 460 万人次、年货邮吞吐量为 5 万吨、年航班起降架次 5.2 万架次的需要。同时，设立国有汉通航空公司，睢宁人有了自己的航空公司。“水”，睢宁是徐州 6 大亿吨大港之一，目前正在加快建设千万吨级内河大型港口和徐洪河、徐沙河航道“航道升级改造”工程，工程建成后，千吨级船舶通过徐洪河，经京杭大运河可以到达连云港、上海等重要港口，企业物流成本进一步降低。

产业体系对全县工业经济贡献率超过 80%。纺织服装主要的龙头企业是天虹纺织，上市公司，年产 100 万纱锭，新投资 20 亿元 30 万锭彩棉项目有序推进。白色家电，主要是台州的星星家电冰箱冰柜，年产 550 万台，国内排名第一，智能冷链产业园项目一期建成投产。皮革皮具主要是南海和兴宁皮厂，全国知名女鞋——千百度鞋业。此外，英国太古、意大利维龙、华彬集团、圆通速递、中建国际、中国保华控股等国际国内知名企业纷纷落户。九旭药业多项产品市场占有率位居全国前列，中植新能源汽车被列入工信部机动车辆生产产品目录，顺泰等 7 个光伏发电项目实现并网发电 86 兆瓦，天意动物制药成功登陆“新三板”，本土上市企业再取新突破。以电子商务为代表的现代服务业迅猛发展，特别是沙集镇被称为“互联网改变的村庄”，“沙集模式”享誉全国。在十九大之后，习近平总书记来徐调研期间，徐州市委作了重点介绍：“徐州电子商务发展是以睢宁沙集电商发展为引领的电子商务，对富民增收有很大贡献。”目前，我县淘宝镇、淘宝村数量均居全省第一，荣获全国“电子商务进农村综合示范县”等称号，成功获得 2018 年农村淘宝论坛峰会举办权，全国第一家市级培训中心落户睢宁。2017 年电子商务交易额完成 216 亿，计划十三五期间超 500 亿元。

2017 年，全县地区生产总值完成 560 亿元，近三年来平均增幅在 10%以上，经济总量迈上五百亿台阶；一般公共预算收入完成 39.9 亿元，实体经济等重点行业税收占比提升约 9 个百分点，收入质量明显提升；规模以上固定资产投资完成 360 亿元，增长 12.3%，增幅全市第一；中建、保华、平安、华彬等 20 余家央企、世界 500 强、大型民企相继与我县达成合作，新签合同项目 232 个，合同

引资额 542 亿元。蝉联全国中小城市投资潜力百强县、科技进步先进县，睢宁进入了历史最好发展时期。

2015-2017 年度睢宁县主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	451.89	497.38	560.07
一般公共预算收入	43.68	42.52	39.92
政府性基金收入	21.17	13.98	16.11
其中：国有土地使用权出让收入	20.43	13.07	14.83
政府性基金支出	22.9	21.26	27.61
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	20.56	18.36	25.92

2、项目情况

睢宁县棚户区改造专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	债券额度（亿元）	项目概况	新建/续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
睢宁县	润柏华庭安置房项目	6	拆迁建筑面积约 28 万平方米、整理土地面积约 545 亩、形成可出让土地面积约 530 亩、拟建安置房项目占地面积约 295 亩、安置房总建筑面积约 45 万平方米，安置房套数 2296 套	新建	睢宁县住建局	拟总投资 14.3 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让于 5 年后出让收益 18.74 亿，商业部分收入 3.12 亿，地下车位收入 1.81 亿	是
	合计	6				14.3	23.67	

3、资金平衡

本次募投项目为润柏华庭安置房项目，位于睢宁县人民西路延伸段南侧、鸿禧路西侧，总用地面积约 295 亩，总建筑面积 448591.59 平方米，其中计容建筑面积 323506.20 平方米，包括住宅面积 283970.84 平方米、商业面积 34699.78 平方米、公共配套面积 4835.58 平方米，不计容建筑面积（地下建筑）125085.39 平方米。设置地下停车位 2263 个。建设住宅 2296 户。本项目建设住宅全部用于安置中央大街北、钢铁路西地块以及中山北路西侧地块棚户区改造的安置补偿。

补偿方式为产权置换，补偿比例 1:1。安置中央大街北、钢铁路西地块以及中山北路西侧地块土地征收工作结束后除去其他公共服务设施建设（绿地等），后期形成可出让土地 530 亩。该项目总投资 143280.8 万元，拟申请总额为 60000 万元的棚改收益债券，同时申请银行贷款 35000 万元，其余 48280.8 万元由项目建设单位自筹解决，项目资本金率 33.7%。

睢宁县棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	发行期限 (年)	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金
润柏华庭	143280.8	5	48280.8	60000	35000

睢宁县棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	201928.75
1	可出让地的规划建筑面积	亩	530
2	楼面地价均价	万元/亩	381
二	土地扣减项目	万元	14532.51
1	国有土地收益基金	万元	10096.44
2	土地出让业务费	万元	4038.58
3	农业开发资金	万元	132.50
4	廉租住房保障资金	万元	88.33
5	农田水利建设资金	万元	88.33
6	教育资金	万元	88.33
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	187396.24
四	项目可实现的其他收入	万元	49333.80
1	商业部分收入	万元	31229.80
2	地下车位收入	万元	18104
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	236730.04

注：1. 出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2. 用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3. 项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4. 项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

5. 本表中数据预测增长率为睢宁县政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增长率 8%。

睢宁县棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
润博华庭项目	2018	—	95000	—	—	—	—
	2019	95000	0	0	95000	4850	4850
	2020	95000	0	0	95000	4850	4850
	2021	95000	0	0	95000	4850	4850
	2022	95000	0	0	95000	4850	4850
	2023	95000	0	95000	0	4850	99850
	合计	—	95000	95000	—	24250	119250
合计	—	—	95000	95000	—	24250	119250

睢宁县棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金总需求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益 对融资成本的 覆盖倍数
润柏华庭项目	143280.8	236730.04	60000	119250	1.99

注：本表中数据预测增长率为睢宁县政府工作报告中预计 2018 年 GDP 增长率 8%。

（四）新沂市棚户区改造项目情况

1、区域情况

新沂地处苏鲁两省交界，是江苏的北大门，位于“一带一路”黄金交汇处，亚欧大陆桥东起第一座交通枢纽城市，沿东陇海线经济带中心节点城市，战略地位十分突出。总面积 1616 平方公里，总人口 113 万，下辖 13 个镇、4 个街道，1 个风景名胜区管理处、1 个省级经开区、1 个省级高新区。江苏省委、省政府先后将新沂定位为“苏鲁接壤地区新兴的交通枢纽和商贸旅游中心、江苏新兴工业城市”，江北唯一的“三级一类中心城市”。2017 年，全市完成地区生产总值 644 亿元，实现一般公共预算收入 47.46 亿元，在全国百强县的位次上升至第 63 位，首次入围中国工业百强县（市）。近年来，新沂先后获得全国最具投资潜力中小城市百强、全国双拥模范城、中国金融生态城、国家园林城市、江苏省文明城市、省级生态市和国家卫生城市等荣誉称号，城市综合竞争力和区域影响力不断增强。

2015-2017 年度新沂市主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	507.63	562.06	644.26
一般公共预算收入	51.33	49.91	47.46
政府性基金收入	18.75	16.5	20.64
其中：国有土地使用权出让收入	17.49	15.24	18.3
政府性基金支出	20.2	25.01	29.79
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	17.64	21.61	27.3

2、项目情况

新沂市棚户区改造专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	债券额度（亿元）	项目概况	新建/续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
新沂市	新城国际花苑二期、沐东花园 B 区、苏营花苑	9	拟建安置房面积 351065 平方米，用于安置轻工路地块 2287 户。	新建	新沂市住建局	拟总投资 15.816 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入	是
合计		9						

3、资金平衡

新沂市棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	发行期限（年）	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金
新城国际花苑二期、沐东花园 B 区、苏营花苑项目	158160	5 年	68160	90000	0

新沂市棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
----	----	----	----

一	出让土地回款	万元	181794
1	可出让地的规划建筑面积	亩	730.86
2	楼面地价均价	万元/亩	248.74
二	土地扣减项目	万元	36358.7
1	四项基本政策成本	万元	
2	政策性基金	万元	
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	145435.3
四	项目可实现的其他收入	万元	2744.4
1	上级财政补贴收入	万元	2744.4
2		万元	
3		万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	148179.7

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

新沂市棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
新城国际花苑二期、沐东花园B区、苏营花苑项目	2018		90000		90000		
	2019	90000			90000	4050	4050
	2020	90000			90000	4050	4050
	2021	90000			90000	4050	4050
	2022	90000			90000	4050	4050
	2023	90000		90000		4050	4050
	合计		90000	90000		20250	20250

新沂市棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金总需求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益对融资成本的覆盖倍数
新城国际花苑二期、沐东花园B区、苏营花苑项目	158160	148179.6	90000	110250	1.34

（五）邳州市棚户区改造项目情况

1、区域情况

邳州区区位优势明显，陇海铁路、霍连高速公路与京杭大运河穿境而过，地处苏、鲁、豫、皖接壤地区，位于江苏省确定的徐连都市圈中部；观音、临沂、连云港三大机场近在咫尺，市区坐落在东陇海铁路与京杭运河的交汇处，是苏北、鲁南水陆交通枢纽，是最具活力、最具魅力的现代化新兴城市。东临亚欧大陆桥东桥头堡连云港，西依历史文化名城徐州，地理位置极为优越。近年来，经济总量不断攀升，2017年国内生产总值达到917.65亿元，全市一般公共预算收入60.05亿元。

2015-2017年度邳州市主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值	731.71	804.14	917.65
一般公共预算收入	62.38	62.40	60.05
政府性基金收入	49.04	34.28	56.49
其中：国有土地使用权出让收入	45.80	31.54	52.11
政府性基金支出	51.31	39.70	69.79
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	46.32	38.18	65.78

2、项目情况

邳州市棚户区改造专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	债券额度 (亿元)	项目概况	新建/ 续建	主管部门	投资计划	未来偿债 资金来源	偿债 资金 是否 覆盖 本息
邳州市	邳州市东湖街道后沙地块棚户区改造项目	7	项目棚户区改造地块总面积 1310 亩，拟建设安置房 1612 套，建筑面积 260832 平方米（用于安置后沙地块 532 户、面积 171428.9 平方米的征收居民）。	新建	邳州市住房和城乡建设局	拟总投资 10.36 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入	是
	合计	7				10.36		

3、资金平衡

项目总投资 103560 万元，其中建设投资 97925 万元，建设期利息 5635 万元。
项目资本金 33560 万元，拟申请棚改专项债 70000 万元，期限 5 年。

邳州市棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总 投资	发行期限 (年)	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券募集 资金	其他融资性资金
邳州市东湖街道后沙地块棚户区改造项目	103560	5	33560	70000	

邳州市东湖街道后沙地块棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	291461.61
1	可出让地的规划建筑面积	亩	818.52
2	楼面地价均价	万元/亩	
二	土地扣减项目	万元	32347.25
1	土地收益基金	万元	14573.08
2	土地出让业务费	万元	5829.23
3	农田水利建设资金	万元	5829.23
4	教育资金	万元	5829.23
5	农业开发资金	万元	286.48
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	259114.36
四	项目可实现的其他收入	万元	0
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	259114.36

注：1. 出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2. 用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

- 3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。
- 4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

邳州市棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
邳州市东湖街道后沙地块棚户区改造项目	2018		70000	0	70000	0	0
	2019	70000	0	0	70000	3325	2730
	2020	70000	0	0	70000	3325	2730
	2021	70000	0	0	70000	3325	2730
	2022	70000	0	0	70000	3325	2730
	2023	70000	0	70000	0	3325	72730
	合计	-	70000	70000	-	16625	86625

邳州市棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金总需求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益 对融资成本的 覆盖倍数
邳州市东湖街道后沙地块棚户区改造项目	103560	259114.36	70000	86625	2.99

四、常州市棚户区改造项目情况

本期债券资金中，常州市涉及 1 个项目，合计 11 亿元。其中：溧阳市 11 亿元，涉及溧阳市 1 个项目。

（一）溧阳市棚户区改造项目情况

1、区域情况

区位优势：溧阳市是中国江苏省西南端的一座县级市，隶属于地级常州市。江苏溧阳，人杰地灵，山清水秀。一座有着 2200 多年悠久历史的古城新市，拥有三省交界的区位优势，四通八达的水陆交通，得天独厚的自然资源，欣欣向荣的产业基础，周到优越的服务环境，是长江三角洲地区投资创业，安居生活的一方乐土。

最近三年总体经济、财政情况：近三年溧阳市地区生产总值呈逐年平稳上升趋势，2015 年为 738.15 亿元，2016 年为 801.26 亿元，2017 年则为 858.04 亿元。与此同时，一般公共预算收入也在逐年上升，2015 年为 56.19 亿元，2016 年为 59 亿元，2017 年为 61.38 亿元。2015 年政府性基金收入为 127.07 亿元，其中国有土地使用权出让收入为 119.22 亿元；2016 年政府性基金收入为 174.8 亿元，其中国有土地使用权出让收入为 164.7 亿元；2017 年政府性基金收入为 138.9 亿元，其中国有土地使用权出让收入为 131.21 亿元。

城市主要特点：它是三省交界的工贸城市，城市也已经初步具备含山露水的城市雏形，除此以外还有独具特色的地方经济，比如第一产业中的丘陵特色农业颇具代表性，第二产业中的机电业和建安业表现也较为突出，第三产业中以苏浙皖边界市场代表的商贸业和天目湖旅游度假区代表的旅游业也在城市特色中有着举足轻重的地位。

2015-2017 年度溧阳市主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	738.15	801.26	858.04
一般公共预算收入	56.19	59	61.38
政府性基金收入	127.07	174.8	138.9
其中：国有土地使用权出让	119.22	164.7	131.21

收入			
政府性基金支出	128.55	186	161.75
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	119.22	174.67	155.29

2、项目情况

溧阳市棚户区改造专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	债券额度（亿元）	项目概况	新建/续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
溧阳市	溧阳市2018年棚改债券项目	11	拆迁面积：337786 m ² ，整理土地面积：1141.07 亩，拟建安置房项目占地面积 249.07 亩，安置房总建筑面积：358743 m ² ，安置房总套数为 2998 套	新建	溧阳市住建委	拟总投资 26.76 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入 ¹	是
合计		11						

3、资金平衡

溧阳市 2018 年申请棚改债券项目涉及的地块棚户区占地 1141.07 亩，拟全部采用产权调换方式安置，采用异地安置共建设安置房 2998 套，占地 249.07 亩，预计可新增土地出让面积 1030 亩（商住用地 480 亩，工业用地 550 亩），按照我市土地出让（商住用地 700 万元/亩，工业用地 19.6 万元/亩）均价 336.68 万元/亩计算，出让土地回款 34.68 亿元。政府资本金投入 15.76 亿元，拟使用棚改专项债 11 亿元，按照年利率 4% 计算，预计利息 2.2 亿元，扣除项目投资及利息支出，预计本项目可实现净收益 1.85 亿元，本项目可实现融资平衡。

溧阳市棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	发行期限（年）	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金

溧阳市 2018 年棚 改债券项 目	267600	5	157600	110000	0
-----------------------------	--------	---	--------	--------	---

溧阳市 2018 年棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	346780.00
1	可出让地的规划建筑面积	亩	1030.00
2	楼面地价均价	万元/亩	336.68
二	土地扣减项目	万元	38661.14
1	四项基本政策成本	万元	16954.34
2	政策性基金	万元	21706.80
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	308118.86
四	项目可实现的其他收入	万元	0
1		万元	
2		万元	
3		万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	308118.86

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

溧阳市棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
溧阳市 2018 年棚改债券 项目	2018	0	110000	0	110000	0	0
	2019	110000	0	0	110000	4400	4400
	2020	110000	0	0	110000	4400	4400
	2021	110000	0	0	110000	4400	4400
	2022	110000	0	0	110000	4400	4400
	2023	110000	0	110000	0	4400	114400
	合计		110000	110000		22000	132000

溧阳市棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金总需 求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益 对融资成本的 覆盖倍数
溧阳市 2018 年 棚改债券项目	267591	308119	110000	132000	2.33

五、苏州市棚户区改造项目情况

本期债券资金中，苏州市共计 1 个项目，合计 2 亿元。其中：常熟市 2 亿元，涉及常熟市 1 个项目。

（一）常熟市棚户区改造情况

1、区域情况

常熟市东倚上海，南接苏州，西邻无锡，北枕长江与南通隔江相望，地处长江三角洲城市群中部，处于江南都市圈的核心地区，区位优势较为明显，交通便捷。城市融山、水、城为一体，呈“七溪流水皆通海，十里青山半入城”之格局。近年来常熟市总体经济情况良好，地区生产总值、一般公共预算收入保持稳步增长，城市综合竞争力位居全国百强县市前列。

2015-2017 年度常熟市主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	2044.88	2112.39	2279.55
一般公共预算收入	157.7	173.58	191.81
政府性基金收入	79.68	56.62	153.52
其中：国有土地使用权出让收入	68.72	48.55	139.88
政府性基金支出	80.21	66.77	168.08
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	68.47	56.36	153.25

2、项目情况

常熟市棚户区改造专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	债券额度（亿元）	项目概况	新建/续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
常熟市	新丰家园二区棚改安置	2	拆除居民房屋面积约 11 万平方米，整理腾空土地面积 27.42 万平方米。拟建安置房 812 套，项目占地面积 47693 平方米、安	新建	常熟市住房和城乡建设	计划总投资 10.03 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入、安置房销	是

	房项目		置房总建筑面积 15.1 万平方米。		局		售及补 差价收 入	
	合计	2				10.03		

3、资金平衡

本次申请发行棚改专项债券的常熟市 2018 年棚户区改造项目为新丰家园二区棚改安置房，该项目计划总投资 10.03 亿元，项目资本金投入 2.2 亿元，计划融资 78277.10 万元，其中：拟申请发行专项债券募集资金 20000 万元，假设债券利率为 4%，期限为 5 年，在融资期每年支付一次融资利息，到期偿还本金；拟向国开行贷款 58277.10 万元，假设贷款利率为 4.655%（基准利率 4.90%基础上浮 5%），每年支付一次融资利息，本金假设和专项债券同步偿还，还本付息共计 95841.1 万元。该项目属于常熟市棚户区改造三期项目，棚改三期共涉及五个地块，规划可出让土地建筑面积 411.04 亩，预计可出让土地回款 314390 万元，土地扣减项目 59800.1 万元，用于资金平衡的土地收益 254589.9 万元，项目收益对融资本息覆盖倍数 2.66。

常熟市棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	发行期限（年）	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金
新丰家园二区棚改项目	100277.10	5	22000	20000	58277.10
合 计	100277.10	5	22000	20000	58277.10

新丰家园二区棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	314390
1	可出让地的规划建筑面积	亩	411.04
2	楼面地价均价	万元/亩	764.87
二	土地扣减项目	万元	59800.1
1	政策性基金	万元	59800.1

三	用于资金平衡土地相关收益	万元	254589.9
四	项目可实现的其他收入	万元	
1	房屋销售收入	万元	
2	安置房补差价收入	万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	254589.9

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

常熟市棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
新丰家园二 区棚改项目	2018		78277.1		78277.1		
	2019	78277.1			78277.1	3512.8	3512.8
	2020	78277.1			78277.1	3512.8	3512.8
	2021	78277.1			78277.1	3512.8	3512.8
	2022	78277.1			78277.1	3512.8	3512.8
	2023	78277.1		78277.1	-	3512.8	81789.9
	合计	-	78277.1	78277.1	-	17564	95841.1

常熟市棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金总需求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益 对融资成本的 覆盖倍数
新丰家园二区 棚改安置房项目	100277.1	254589.9	20000	95841.1	2.66

六、南通市棚户区改造项目情况

本期债券资金中，南通市涉及 1 个项目，合计 4 亿元。其中：海安县 4 亿元，涉及 1 个项目。

（一）海安县棚户区改造项目情况

1、区域情况

海安市，地处江苏省中南部，位于南通、盐城、泰州三大市交界处；东临黄海，与如东接壤，西与泰州的姜堰区为邻，南和如皋、泰兴相连，北与东台毗邻，是一座滨江临海枢纽城市，“扬子江城市群”中的一员。海安东西直线最长 71.1 公里，南北最宽 39.35 公里，总面积 1180 平方公里，下辖 4 街道、9 镇，其中：国家级开发区 1 个，省级高新区 1 个，1 个省级商贸物流园，1 个老坝港滨海新区。

海安市已先后启动了两轮城区核心区棚户区、城中村改造，已建成公共租赁住房近 2 万平方米、经济适用住房近 3 万平方米、城镇棚户区改造近 310 万平方米，城镇保障性住房覆盖率达 20%，城镇常住人口低收入家庭实现住房保障全覆盖，成为江苏省新型城镇化试点地区。全市体育健身设施齐全，获评全国文化工作先进县、省农家书屋提升工程示范县和省公共体育服务体系建设示范区。紧扣“枢纽海安、物流天下”战略取向，着力打造“产业高地”，聚力建设“幸福之城”，市内建有 2 条高速、3 条国道、4 条省道、3 条铁路、2 条高等级航道，运输和出行条件得到极大改善，为经济社会又好又快发展奠定了坚实基础。

海安市工业基础坚实，拥有锦纶功能新材料、纺织丝绸、新材料和装备制造四大板块；农业方面，海安市是农业强县，是全国商品粮生产基地、优质稻米生产基地和优质蚕茧丝生产基地；同时因海安市的区位优势明显，商贸物流业异军突起，“枢纽海安、物流天下”在全国叫响。

海安市最近三年的经济和财政数据详见下表：

2015-2017 年度海安市主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	680.44	755.29	868.30

地区	项目名称	债券额度 (亿元)	项目概况	新建/ 续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
海安市	火车站前安置房项目	4	拆迁建筑面积 100600 m ² 、整理土地面积 323762 m ² 、拟建安置房项目占地面积 59574 m ² 、总建筑面积 228794 m ² ，其中：安置房建筑面积 135770 m ² ，套数 1150 套）	新建	海安市住房和城乡建设局	拟总投资 10.43 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入	是
	合计	4				10.43		

项目	2015 年	2016 年	2017 年
一般公共预算收入	60.60	57.58	60.01
政府性基金收入	50.40	99.42	63.39
其中：国有土地使用权出让收入	48.00	97.95	62.18
政府性基金支出	51.29	105.43	74.63
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	48.00	102.95	72.17

2、项目情况

海安市棚户区改造专项债对应项目基本情况

3、资金平衡

本项目总投资 104267 万元，拟通过 2018 年棚户区改造专项债券融资 40000 万元，其余 64267 万元拟通过自有资金解决。

2018 年棚户区改造专项债券融资 40000 万元（按 2018 年 10 月发行测算，5 年期，年利率按 4.00% 测算，按年付息，到期还本）。

海安市棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	发行期限 (年)	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金
火车站前安置房项目	104267	5	64267	40000	0

海安市棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	147000
1	可出让地的规划建筑面积：420 亩	亩	
2	楼面地价均价：350 万元/亩	万元/亩	
二	土地扣减项目	万元	25725
1	四项基本政策成本	万元	8820
2	政策性基金	万元	16905
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	0
四	项目可实现的其他收入	万元	0
1		万元	
2		万元	
3		万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	121275

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

海安市棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
火车站前安 置房项目	2018		40000		40000	400	400
	2019	40000			40000	1600	1600
	2020	40000			40000	1600	1600
	2021	40000			40000	1600	1600
	2022	40000			40000	1600	1600
	2023			40000	0	1200	41200
	合计		40000	40000			48000
合计			40000	40000		8000	48000

海安市棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金总需 求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益 对融资成本的 覆盖倍数
火车站前安 置房项目	112267	121275	40000	48000	2.53

七、连云港市棚户区改造项目情况

本期债券资金中，连云港市共计 3 个项目，合计 31 亿元。其中：东海县 5 亿元，涉及东海县 1 个项目；灌云县 10 亿元，涉及 1 个项目；灌南县 16 亿元，涉及 1 个项目。

（一）东海县棚户区改造项目情况

1、区域情况

东海县隶属连云港市，位于江苏省东北部，常住人口为 122.84 万人。东海县已形成水陆空兼备的立体交通网络，东陇海铁路覆盖东海县境内，连云港民航机场坐落我县境内，有京、穗、沪等直达航班。

东海县水晶总储量达 30 万吨，石英储量 3 亿吨，储量、质量均居全国之首，是闻名中外的“世界水晶之都”。

近三年东海县经济总量不断扩大，产业结构日趋合理，财政情况趋于稳定。2017 年全年实现地区生产总值 483.82 亿元，按可比价计算比上年增长 11.63%；社会消费品零售总额 197 亿元，增长 12%；城乡居民人均可支配收入分别增长 9%和 9.7%；财政收入 35.81 亿元，同比增长 23.7%。位列全国中小城市投资潜力百强县第 32 位，是国家卫生县城和省级文明城市。

2015-2017 年度东海县主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	393.54	433.43	483.82
一般公共预算收入	41.02	22.61	21.12
政府性基金收入	15.16	6.34	14.69
其中：国有土地使用权出让收入	14.25	5.25	12.81
政府性基金支出	15.89	8.37	19.1
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	13.95	5.02	16.31

2、项目情况

东海县棚户区改造专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	债券额度 (亿元)	项目概况	新建/ 续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
东海县	东海县水晶家苑安置房建设项目	5	拆迁建筑面积 10.53 万平方米、整理土地面积 19.1 万平方米、拟建安置房项目占地面积 7.6 万平方米、安置房总建筑面积 16.78 万平方米，安置房 1140 套。	新建	东海县房屋征收局	拟总投资 6.7 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入	是
	合计	5				6.7		

3、资金平衡

东海县 2018 年棚户区改造专项债券项目水晶家苑安置房由东海县城市建设投资发展集团有限公司建设，项目位于东海县牛山街道小望东村，建设内容为：征收棚户区住户 376 户，涉及房屋面积 10.53 万平方米，并在水晶城北侧建设水晶家苑安置房，总建筑面积 16.78 万平方米，安置房套数为 1140 套，用于安置小望东片区改造项目被征收户。

项目总投资 6.7 亿元，拟通过发行政府专项债券方式筹集资金 5 亿元，根据东海县目前同类地区基准地价 270 万元/亩，预计地价增速 5.46%，预计债券发行第五年项目地块价格为 352 万/亩，项目征迁腾出土地 287 亩，到期出让金为 10.1 亿元，扣除土地出让各项规费 0.84 亿元，本项目可用于资金平衡的土地收益为 9.3 亿元。

本次申请发行专项债券 5 亿元，债券期限 5 年，本期债券预计应还本付息约 6 亿元，在土地未出让前，该项目融资还本付息资金通过我县其他地块土地出让收入安排。假设本项目在本期债券存续期第 5 年开始土地挂牌交易，并于一年内出售完全部土地，预计土地出让收益对总融资本息的覆盖倍数为 1.55，项目收益可以覆盖融资成本，融资本息偿还无风险，保障程度较高。

东海县棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	发行期限 (年)	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金
水晶家苑 安置房建设 项目	67000	5	17000	50000	0

东海县棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	101024
1	可出让地的规划建筑面积	亩	287
2	楼面地价均价	万元/亩	352
二	土地扣减项目	万元	8389.97
1	征地报批出让费用等	万元	5366.9
2	省级规费	万元	3023.07
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	92634.03
四	项目可实现的其他收入	万元	
1		万元	
2		万元	
3		万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	92634.03

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

东海县棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
水晶家苑安 置房建设项	2018	0	50000		50000	0	0
	2019	50000			50000	2000	2000

目	2020	50000			50000	2000	2000
	2021	50000			50000	2000	2000
	2022	50000			50000	2000	2000
	2023	50000		50000	0	2000	52000
	合计		50000	50000		10000	60000

东海县棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金总需求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益 对融资成本的 覆盖倍数
水晶家苑安置房建设项目	67000	92634.03	50000	60000	1.55

（二）灌云县棚户区改造项目情况

1、区域情况

（一）基本情况及主要特点

灌云，灌河之畔的一片彩云，地处黄海之滨、江苏省东北部、新亚欧大陆桥东桥头堡连云港港的南翼，县域面积 1538 平方公里，人口 104 万，是国务院批准的首批对外开放县，为全国民营经济最佳投资县、全国最具投资潜力中小城市百强县、全国绿化模范县、国家级生态示范区和中国美食之乡、名厨之乡。

灌云是一个文化底蕴丰厚的县份。境内有国家级重点文物保护单位石棺墓遗址、伊芦山摩崖石刻、龙苴古城等古迹，还有国家级 4A 级景区大伊山风景区、3A 级潮河湾风景区。华夏第一贤相商朝伊尹、汉朝大将钟离昧、清代武状元卞廉、近代水利专家武同举等，或生于灌云，或曾在灌云驻足；客居我县的清朝文坛巨匠李汝珍，在此创作了旷世名著《镜花缘》；蜚声中外的“汪氏三杰”，工程院院士陈吉余、董家鸿和中科院院士程津培、徐红星等当代科学泰斗皆门出灌云。

灌云是一个资源禀赋充裕的县份。灌云有山有海，有港口有岸线，有平原有丘陵，有园区有景区，拥有 39 公里弥足珍贵的海岸线和 120 平方公里不占用土地指标的盐田滩涂等核心战略资源，在承载“基础型、基地型”大工业、大项目上具有得天独厚的条件。灌云交通条件优越，沈海、长深两条高速和 204、226、236、324、242 等 5 条国省干道贯穿全县；连云港港燕尾港区是江苏唯一的海河

联运良港，2017年3月22日成功实现外贸首航；连云港新机场年内启动建设，公路、铁路、海运、水运、航空“五通汇流”的立体综合交通体系加快形成。

灌云是一个发展潜力巨大的县份。在江苏“1+3”的总体布局中，灌云处在沿海经济带，主要发展沿海经济、临港经济，致力打造沿海特色产业带。我县正在全力打造三大经济板块：一是以临港产业区、经济开发区、中小企业园和乡镇工业集中区为重点的工业经济板块；二是以现代农业产业园区、现代渔业园区、农产品集中加工园区为重点的高效农业经济板块；三是以四大旅游景区、东城商贸区、临港物流园、空港产业园、杨集物流园、电商产业园为重点的服务业板块。

灌云是一个投资环境优越的县份。投资政策优惠，在项目准入上，坚持“非禁即入”原则，建立客商投资创业绿色通道；在政策扶持上，县财政安排工业发展引导资金，对企业技术改造、品牌创建、科技研发等进行扶持；对重特大项目、高新技术项目、先进制造业项目、外商投资项目和符合县优先发展的产业项目，采取“一事一议”的特殊优惠政策。制定出台制造业、物流业和电子商务产业发展意见，从政策、土地、资金、人才等方面给予具体的扶持措施，用实际行动兑现投资承诺。

（二）区位优势

灌云区位独特，设施完善，具有优越的创业平台。位于国家“一带一路”核心区、先导区，处在沿海经济带和东陇海经济带的交叉辐射区，享有沿海开发、长三角一体化、国家东中西合作示范区等众多重大战略机遇。境内拥有2条高铁、4条高速、5条国省干道和8条国家等级内河航道，连盐、连淮扬镇高铁将分别于今年和2019年建成通车，连云港新机场年内开工建设，百万灌云人在家门口坐上高铁、乘上飞机的百年梦想在“十三五”将全面实现。被誉为苏北黄浦江、江苏唯一的海河联运港灌河港区成功实现外贸首航，灌云正在形成公路、铁路、海运、水运、航空“五通汇流”的立体综合交通体系，这种独特的区位和综合交通优势在全国2800多个县（市）中独一无二。

（三）近三年经济、财政情况

2015年，全县上下把抓机遇促增长与调结构促转型有机结合起来，全面统筹推进经济运行、项目投入、沿海开发、城乡建设、社会发展等各项工作。2015年全县实现地区生产总值300.13亿元，按可比价格计算，比上年增长10.6%，其

中：第一产业增加值为 59.81 亿元，比上年增长 3.9%；第二产业增加值为 133.52 亿元，比上年增长 11.6%；第三产业增加值 106.8 亿元，比上年增长 12.8%；人均地区生产总值 37542 元；三次产业结构由上年的 20.0：45.6：34.4 调整为 19.9：44.5：35.6。

2016 年是“十三五”首战之年，全县上下紧紧围绕“秉持发展新理念，增创跨越新优势”的工作主题，全力保持经济稳定增长，加快产业转型升级，深化城乡一体发展，经济社会保持良好发展态势，实现了“十三五”良好开局。2016 年，实现地区生产总值 328.66 亿元，增长 8.2%；规模以上固定资产投资 272.20 亿元，增长 21.4%，其中规模以上工业固定资产投资 174.8 亿元，增长 7.70%；外贸进出口总额 2.3 亿美元，增长 17.90%；城镇和农村居民人均可支配收入 22979 元、12968 元，分别增长 8.20%、9.20%。

2017 年，全县上下紧紧围绕“突出一个主题、实现三项目标、开展七大会战”工作思路，坚持稳中求进的工作基调，大力实施生态优先、绿色发展战略，着力推动产业创新升级，全县经济社会保持稳中向好的发展势头。预计全年完成地区生产总值 358 亿元，增长 7.50%；规模以上固定资产投资 338 亿元，增长 24%；其中规模以上工业固定资产投资 224 亿元，增长 28%；社会消费品零售总额 133.80 亿元，增长 12%；城镇居民和农民人均可支配收入分别为 25047 元、14266 元，分别增长 9%、10%。完成一般公共预算收入 20.57 亿元，同口径增长 7.40%。

2015-2017 年度灌云县主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	300.13	328.66	366.44
一般公共预算收入	39.32	21.52	20.57
政府性基金收入	43.64	42.54	32.35
其中：国有土地使用权出让收入	42.15	42.06	31.76
政府性基金支出	43.27	40.28	35.52
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	42.15	39.56	34.39

2、项目情况

灌云县棚户区改造专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	债券额度 (亿元)	项目概况	新建/续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
灌云县	山前安置小区安置房建设	10	拟建安置房项目占地面积占地127.4亩，总建筑面积26.8万平方米，安置房套数为1500套。	新建	灌云县住房和城乡建设局	拟总投资13亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入	是
	合计	10				13		

3、资金平衡

我县山前安置小区安置房建设项目计划总投资13亿元，其中县级自筹资金3亿元，纳入全省2018年棚改专项债融资10亿元。夹山口地块、工商局南侧地块、检察院周边地块、君御华庭地块4个地块棚改拆除后土地挂牌收益约24.08亿元，剔除非实物安置的被征收户补偿款及过渡费用5.87亿元、土地出让各项规费2.89亿元，可用于资金平衡的土地收益为15.32亿元，可确保资金收支平衡。

灌云县棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	发行期限 (年)	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金
山前安置小区安置房建设	130000	5	30000	100000	0

灌云县棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	240800
1	可出让地的规划建筑面积	亩	989
2	楼面地价均价	万元/亩	243.48
二	土地扣减项目	万元	87600
1	四项基本政策成本	万元	87600

2	政策性基金	万元	
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	153200
四	项目可实现的其他收入	万元	0
1		万元	
2		万元	
3		万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	153200

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

灌云县棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
山前安置小区安置房建设	2018	0	100000	0	100000	0	0
	2019	100000	0	0	100000	4000	4000
	2020	100000	0	0	100000	4000	4000
	2021	100000	0	0	100000	4000	4000
	2022	100000	0	0	100000	4000	4000
	2023	100000	0	100000	0	4000	104000
	合计					20000	120000

灌云县棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金总需求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益 对融资成本的 覆盖倍数
山前安置小区 安置房建设	130000	153200	100000	120000	1.277

（三）灌南县棚户区改造项目情况

1、区域情况

灌南县是连云港的南大门，位于江苏省东北部，灌河流域下游，地处连云港、宿迁、淮安、盐城四市交界处，面积 1030 平方公里。地处南北交通枢纽，淮连高速、沿海高速纵跨南北，京沪高速擦境而过，204 国道穿越境内，326 省道、

327 省道横贯东西。灌南县上与京杭大运河、长江相通，下经堆沟港入海，与上海、大连、日本、韩国等国内外各大港口通航，被誉为“苏北黄浦江”。

近年来，全县经济社会保持科学发展、跨越发展、和谐发展的良好态势。境内的灌河临港产业区、经济开发区两大工业板块发展势头迅猛，初步形成精细化工、钢铁冶金、机械电子、绿色建材、酿酒食品等支柱产业，成为县域经济的强劲支撑；农业现代化水平位居全省第二方阵，工厂化食用菌、精品葡萄、淮山药、稻渔综合种养等主导产业效益优良，现代农业示范区成功入选全国农村创业创新园区（基地）目录，创成国家级出口食用菌质量安全示范区。2015 年-2017 年，GDP 分别为 281.63 亿元、306.8 亿元、342.21 亿元；一般公共预算收入分别为 38.76 亿元、22.43 亿元、21.88 亿元；政府性基金收入分别为 16.1 亿元、10.61 亿元、20.17 亿元。

2015-2017 年度灌南县县主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	281.63	306.8	342.21
一般公共预算收入	38.76	22.43	21.88
政府性基金收入	16.1	10.61	20.17
其中：国有土地使用权出让收入	15.03	9.21	18.55
政府性基金支出	15.71	14.79	22.5
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	14.96	13.63	21.55

2、项目情况

灌南县棚户区改造专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	债券额度（亿元）	项目概况	新建/续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
----	------	----------	------	-------	------	------	----------	------------

灌南县	灌南县 2018年棚户区改造项目（二期）	16	本项目共涉及拆迁建筑面积 29.46 万平方米，可整理土地面积 811 亩，拆迁居民户数 1810 户。本项目拟建两处安置房，分别为苏州家园和苏州花园，占地面积 86 亩，总建筑面积为 12.49 万平方米，住宅建筑面积为 10.26 万平方米，安置房建设总套数 976 套，套均住宅面积为 105 平方米/套。	新建	灌南县住房和城乡建设局	拟总投资 20.01 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入	是
	合计	16				20.01		

3、资金平衡

此次申报棚改专项债券项目共涉及 4 个棚改地块，分别为县委三家院地块、燃料公司家属区地块、老电大周边地块和教育局周边地块，上述 4 个地块已全部纳入灌南县 2018 年棚户区改造计划，并已取得省住建厅批复。本项目计划投资 20.01 亿元，其中，资本金为 4.01 亿元，占比 20.03%，由县财政预算统筹安排；计划申请发行省棚改专项债券 16 亿元，占比 79.97%，计划申请发行期限 5 年。预计项目收益 22.2 亿元，项目收益对融资成本的覆盖倍数为 1.16 倍，能够实现项目融资与收益平衡。

灌南县棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	发行期限（年）	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金
灌南县 2018 年棚户区改造项目（二期）	200073.72	5 年	40073.72	160000	0.00

灌南县棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	262216.80
1	可出让地的规划建筑面积	亩	711.00
2	楼面地价均价	万元/亩	368.80
二	土地扣减项目	万元	40182.1
1	四项基本政策成本	万元	39332.52
2	政策性基金	万元	849.58
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	222034.70
四	项目可实现的其他收入	万元	0
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	222034.70

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

灌南县棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
灌南县 2018 年棚户区改造项目（二期）	2018	0	160000	0	160000		
	2019	160000	0	0	160000	6400	6400
	2020	160000	0	0	160000	6400	6400
	2021	160000	0	0	160000	6400	6400
	2022	160000	0	0	160000	6400	6400
	2023	160000	0	160000	0	6400	166400
	合计		160000	160000		32000	192000

表 4：灌南县棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金总需求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益 对融资成本的 覆盖倍数
灌南县 2018 年棚户区改造项目（二期）	200073.72	222034.70	160000	192000	1.16

八、淮安市棚户区改造项目情况

本期债券资金中，淮安市涉及 4 个项目，合计 11 亿元。其中：淮安市本级（含区）5 亿元，涉及淮安市（含区）2 个项目；盱眙县 6 亿元，涉及 2 个项目。

（一）淮安市市本级（含区）棚户区改造项目情况

1、区域情况

安位于江苏省中北部，江淮平原东部。地处长江三角洲地区，是苏北重要中心城市，南京都市圈紧密圈层城市，是古淮河与京杭大运河交点，市境内有中国五大淡水湖之一的洪泽湖。淮安境内公路、铁路、水路四通八达，京沪、宁宿徐、淮盐、淮宿、宁淮等五条高速公路在境内交汇，新长铁路、宿淮铁路纵贯全境。连淮扬镇铁路、徐宿淮盐铁路两条高铁线已开工建设，预计 2019 年同时建成投入运营。规划宁淮城际铁路、临淮铁路等，构建京沪高铁二线。淮安涟水机场为一类开放航空口岸，通达国内主要城市，并开通台北直航，近期计划开通韩国、泰国航线。淮安市已初步形成了一个以高等级公路为主骨架，公路、铁路、航空并举的立体化大交通网络，凸显了淮安在江苏乃至长三角地区的交通枢纽地位。

淮安既是一座拥有悠久历史传承、厚重人文积淀和秀丽河湖风光的魅力城市，也是一座快速发展的新兴城市。近年来，淮安市抢抓省委、省政府支持淮安加快苏北重要中心城市建设重大机遇，全面深化改革，大力实施工业强市、开放引领、创新驱动、全民创业、城乡一体化和生态优先“六大战略”，主要经济指标增幅连续八年位居全省前列，综合实力不断迈上新的台阶。2017 年，淮安市实现 GDP2235.95 亿元，比上年增长 7.2%，一般公共预算收入 172.92 亿元，淮安市经济发展总体稳定，财政收入结构明显改善。

淮安这座城市集中体现了“南北兼容”的鲜明特征：一是处于中国南北地理的分割带。淮安地处中国秦岭淮河一线，千里淮河穿境而过。淮安以南是地理中国的南方，以北则是地理中国的北方。淮安蕴藏着丰富的矿产资源，岩盐探明储量居世界前列，凹凸棒土储量占全球 50%，芒硝储量为华东之最。二是处于中国南北气候的过渡带。淮安兼有南北气候特征，四季分明、风光旖旎，水系发达、生态优良，湿地资源在全国名列前茅，空气环境质量年均优良天数占比保持在

85%以上。独特的气候条件使淮安物产丰饶、农作物种类多样，是全国著名的商品粮基地。三是处于中国南北文化的融合带。淮安因地处南北分界和大运河的关键节点，历史上曾是“南船北马、九省通衢”的运河之都，地方文化兼具南方细腻含蓄与北方粗犷豪放的特征。独特的文化使淮安人杰地灵，开国总理周恩来、千古名将韩信、小说大家吴承恩等众多名人以及《西游记》、《老残游记》等历史巨著均诞生于此，这里还是中国四大传统菜系之一淮扬菜的主要发源地。

2015-2017 年度淮安市主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	1886.94	2084.04	2235.95
一般公共预算收入	258.10	233.75	172.92
政府性基金收入	63.72	74.99	59.01
其中：国有土地使用权出让收入	57.38	66.47	55.16
政府性基金支出	75.34	90.85	72.42
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	60.97	80.33	67.5

2、项目情况

淮安市棚户区改造专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	债券额度 (亿元)	项目概况	新建/ 续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
淮安市	罗桥新苑（新区花园四期）安置小区	4	拆迁建筑面积 12.94 万平方米；建设安置房 1982 套、总建筑面积 26.59 万平方米；项目占地 1464 亩，预计可新增土地出让面积 350 亩。	续建	淮安市淮安城市建设局	拟总投资 10.34 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入 ¹	是
淮安市	淮海北路东地块项目	1	征收面积约 1.9 万平方米、整理土地面积约 75 亩	新建	淮安市淮阴区住建局	拟总投资 1.5 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入 ¹	是
	合计	5				11.84		

3、资金平衡

1、淮安市淮安区罗桥新苑（新区花园四期）安置小区项目总投资约 10.34 亿元，项目占地 1464 亩，项目预计可新增土地出让面积 350 亩，新增地块计划在 2019 年-2022 年分期出让。根据周边同类型地块当前出让平均价格 450 万元/亩，不考虑增长变动情况（遵循谨慎性原则），未来出让价格仍选用目前出让价 450 万元/亩，出让土地回款为 15.75 亿元。且该项目已争取 2018 年保障性安居工程配套基础设施建设中央预算内投资计划 3964 万元。该项目政府资金本金计划投入 4.54 亿元。安置房项目已取得农发行融资 1.80 亿，利率 4.90%/年，期限 20 年，在债券存续期（2019-2023）5 年内共计利息 0.441 亿元。本次拟申请债券额度 4 亿元，期限 5 年。

2、淮安市淮阴区淮海北路东地块项目,地块计划在 2019 年出让,出让面积 75 亩。根据江苏先河房地产土地评估有限公司出具的以 2018 年 8 月 23 日为评估基准日的《土地价值预估报告》，该地块预评估价为 700 万元/亩，不考虑增长变动情况（遵循谨慎性原则），未来出让价格仍选用目前预评估价为 700 万元/亩，预计土地出让收益以 48757.50 万元，项目计划总投资 1.50 亿元，投资基金由政府资本金和本期债券组成，其中政府资本金 0.50 亿元，本期拟申请债券额度 1 亿元，期限 5 年。

淮安市棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	发行期限 (年)	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金
罗桥新苑(新区花园四期)安置小区	103400	5	45400	40000	18000
淮海北路东地块项目	15000	5	5000	10000	0

罗桥新苑（新区花园四期）安置小区棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	157500.00
1	可出让地的规划建筑面积： 350 亩	亩	350.00
2	楼面地价均价： 450 万元/亩	万元/亩	450.00
二	土地扣减项目	万元	14414.17
1	四项基本政策成本	万元	6443.50
2	政策性基金	万元	7970.67
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	143085.83
四	项目可实现的其他收入	万元	3964.00
1	2018 年保障性安居工程配套基础设施建设中央 预算内投资计划	万元	3964.00
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	147049.83

淮海北路东地块棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	52500.00
1	可出让地的规划建筑面积	亩	75.00
2	楼面地价均价	万元/亩	700.00
二	土地扣减项目	万元	3742.50
1	四项基本政策成本	万元	1117.50
2	政策性基金	万元	2625.00
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	48757.50
四	项目可实现的其他收入	万元	
1		万元	
2		万元	
3		万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	48757.50

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

淮安市棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
罗桥新苑	2018	18000	40000	0	58000	0	0

(新区花园四期)安置小区	2019	58000	0	0	58000	2482	2482
	2020	58000	0	0	58000	2482	2482
	2021	58000	0	0	58000	2482	2482
	2022	58000	0	0	58000	2482	2482
	2023	58000	0	58000		2482	60482
	小计		40000	58000		12410	70410
淮海北路东地块项目	2018	0	10000		10000	0	
	2019	10000			10000	400	400
	2020	10000			10000	400	400
	2021	10000			10000	400	400
	2022	10000			10000	400	400
	2023	10000		10000	0	400	10400
	小计		10000	10000		2000	12000
合计			50000	68000		14410	82410

棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金总需求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益对融资成本的覆盖倍数
罗桥新苑（新区花园四期）安置小区	103400	147049.83	40000	70410	2.09
淮海北路东地块项目	15000	48757.5	10000	12000	4.06
合计	118400	195807.33	50000	82410	2.38

（二）盱眙县棚户区改造项目情况

1、区域清理

盱眙地处长江三角洲地区，位于淮安西南部，淮河下游，洪泽湖南岸，江淮平原中东部；东与金湖县、滁州天长市相邻，南、西分别与南京市六合区、滁州市来安县和明光市交界，北至东北分别与泗洪县、洪泽区接壤。

盱眙县 2015 年地区生产总值 320.13 亿元，一般公共预算收入 34.98 亿元，政府性基金收入 17.21 亿元；2016 年地区生产总值 356.70 亿元，一般公共预算收入 30.78 亿元，政府性基金收入 5.94 亿元；2017 年地区生产总值 395.68 亿元，一般公共预算收入 18.30 亿元，政府性基金收入 76.59 亿元。

穿越古今，放眼江淮大地，千里淮河入大湖、美丽清纯洪泽湖、东方庞贝泗州城、明代第一陵明祖陵、汉朝瑰宝大云山、革命老区黄花塘、亚洲最美星空铁山寺、全国中草药基地天泉湖、战略特区宁淮产业园、驰名中外龙虾之都……这些无不与寓意为“登高望远、高瞻远瞩”的“盱眙”紧密相连，息息相关。盱眙是在长三角经济圈、南京经济圈、长江经济带和“一带一路”交汇的重要节点。

2015-2017 年度盱眙县主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	320.13	356.70	395.68
一般公共预算收入	34.98	30.78	18.30
政府性基金收入	17.21	5.94	76.59
其中：国有土地使用权出让收入	14.41	5.06	72.45
政府性基金支出	17.48	7.77	77.94
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	14.41	5.52	72.43

2、项目情况

盱眙县棚户区改造专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	债券额度（亿元）	项目概况	新建/续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
盱眙县	临淮新寓安置小区	3.9	项目总用地面积35306.28平方米，总建筑面积83032平方米，总计容面积72130.3平方米，其中住宅建筑面积64819.5平方米，幼儿园建筑面积5118.9平方米，社区物业用房建筑面积1967.9平方米，配电站面积200平方米，门卫面积24平方米；地下非机动车库面积2221.6平方米，地下车库建筑面积8680.1平方米。	新建	盱眙县住房和城乡建设局	拟总投资4.9亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入	是

盱眙县	龙泉片区	2.1	龙泉片区地块，占地约586亩，涉及约260户居民，涉及征收面积3.91万m²，计划总投资29900万元	新建	盱眙县住房和城乡建设局	拟总投资2.99亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入	是
	合计	6				7.89		

3、资金平衡

龙泉片区棚户区改造项目和临淮新寓安置小区项目总投资7.89亿元，其中，龙泉片区棚户区改造项目采用货币化安置，投资2.99亿元，临淮新寓安置小区项目建设（用于安置陡沟巷地块、东方大道皮革厂南侧地块），投资4.90亿元。

棚户区改造项目征收完成后，预计可新增土地出让面积829亩，其中龙泉片区地块586亩，陡沟巷地块75亩，东方大道皮革厂南侧地块168亩。保守测算2018年每亩土地均价为175万元，预计土地出让金价格增长速度与GDP增速一致为6%，测算出让土地回款收益17.11亿元。项目政府资本金投入1.89亿元，拟使用棚改专项债6亿元，按照年利率4.50%计算，预计利息1.35亿元，土地扣减项为2.33亿元，预计本项目可实现净收益5.54亿元，两项目可实现预期收益与融资平衡。

盱眙县棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	发行期限 (年)	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券 募集资金	其他融资性 资金
临淮新寓安置小区	49000	5	10000	39000	
龙泉片区	29900	5	8900	21000	

盱眙县棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	171139.00
1	可出让地的规划建筑面积	亩	829.00
2	楼面地价均价	万元/亩	206.44
二	土地扣减项目	万元	23302.05
1	四项基本政策成本	万元	14078.15
2	政策性基金	万元	9223.90
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	147836.95
四	项目可实现的其他收入	万元	0
1		万元	
2		万元	
3		万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	147836.95

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

盱眙县棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
临淮新寓安置小区	2018		39000		39000		0
	2019	39000			39000	1755	1755
	2020	39000			39000	1755	1755
	2021	39000			39000	1755	1755
	2022	39000			39000	1755	1755
	2023	39000		39000	0	1755	40755
	合计	39000		39000	0	8775	47775
龙泉片区	2018		21000		21000		0

	2019	21000			21000	945	945
	2020	21000			21000	945	945
	2021	21000			21000	945	945
	2022	21000			21000	945	945
	2023	21000		21000	0	945	21945
	合计	21000		21000	0	4725	25725
合计		60000				13500	73500

盱眙县棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金总需求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益 对融资成本的 覆盖倍数
临淮新寓安置 小区	49000	50694	39000	47775	1.06
龙泉片区棚户区改造	29900	97143	21000	25725	3.78
合计	78900	147837	60000	73500	2.01

九、盐城市棚户区改造项目情况

本期债券资金中，盐城市涉及 11 个项目，合计 21 亿元。其中：盐城市本级（含区）6 亿元，涉及盐城市本级（含区）6 个项目；响水县 3 亿元，涉及响水县 1 个项目；滨海县 3 亿元，涉及 1 个项目；阜宁县 5 亿元，涉及 1 个项目；射阳县 3 亿元，涉及 1 个项目；东台市 1 亿元，涉及 1 个项目。

（一）盐城市本级（含区）棚户区改造项目情况

1、区域情况

盐城市东临黄海，南与南通市、泰州市接壤，西与淮安市、扬州市毗邻，北隔灌河与连云港市相望，是国家沿海发展和长三角一体化两大战略的交汇点。下辖东台 1 个县级市和建湖、射阳、阜宁、滨海、响水 5 个县，以及盐都、亭湖、大丰 3 个区。盐城土地、海洋、滩涂资源丰富，是江苏省土地面积最大、海岸线最长的地级市。区域内交通便捷，基本形成高速公路、铁路、航空、海运、内河航运五位一体的立体化交通运输网络。

近年来，盐城市以“开放沿海、接轨上海，绿色转型、绿色跨越”为路径，坚定不移推进“产业强市、生态立市、富民兴市”战略。2017 年，全市实现一般公共预算收入 360 亿元，比上年下降 3.4%，其中税收收入 271.9 亿元，比上年下降 3.7%，税收占一般公共预算收入的比重为 75.5%。主体税种保持稳定，实现国内增值税 68.6 亿元、改征增值税（含营业税）40.8 亿元、企业所得税 25.2 亿元、个人所得税 9.8 亿元。财政惠民力度不断加大，2017 年全市用于民生保障支出 578 亿元，占一般公共预算支出的 77%。2017 年，全市完成固定资产投资 4278.5 亿元，比上年增长 10.2%，其中工业投资 2441.1 亿元，比上年增长 6.5%。投资结构进一步优化，全市第一产业完成投资 45.7 亿元，比上年增长 10.7%；第二产业完成投资 2456.2 亿元，比上年增长 6.6%；第三产业完成投资 1776.6 亿元，比上年增长 15.6%。

2015-2017 年度盐城市本级主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	1734.81	1884.65	2037.31
一般公共预算收入	224.42	198.42	178.17
政府性基金收入	67.10	79.15	175.74
其中：国有土地使用权出让收入	59.09	69.25	160.42
政府性基金支出	72.54	96.73	206.68
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	59.61	83.43	187.15

2、项目情况

盐城市棚户区改造专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	债券额度（亿元）	项目概况	新建 / 续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
大丰区	湿地公园北侧棚改货币化安置项目	0.20	湿地公园北侧棚改货币化项目:位于大丰区高新区境内，西至东宁路，南至阜丰中心路，计划拆迁 55 户，面积 1.87 万平方米，全部为货币化安置。该项目已于 2018 年 5 月开工，计划于 2018 年 10 月竣工交付,计划投资 0.23 亿。	新建	盐城市大丰区高新技术区管理委员会	拟总投资 0.27 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入	是
盐城市	盐都张庄街道棚改安置住房项目	1.80	拆迁建筑面积 110400 平方米，整理土地面积 588 亩，安置房占地面积 43.7 亩，安置房总建筑面积 49529.1 平方米,建安置房 500 套。	新建	盐城市盐都区城市建设局	拟总投资 4.72 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入	是
盐城市	雨露花园棚改安置住房项目	0.80	雨露花园安置住房项目,用于安置中舍村、江西村、界河村、东滩村、北舍村、巨墩村棚户区（城中村）改造项目,安置住房项目位于华山东路以北、团结河以南、嫩江路以北，规划建设面积约 23 万 m²。共征收 525 户、拆迁面积 48500 m²，腾空土地面积 368348.51 m²，采用	新建	盐城市经济技术开发区住建局	拟总投资 10.35 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入	是

地区	项目名称	债券额度 (亿元)	项目概况	新建/ 续建	主管部门	投资计划	未来 偿债 资金 来源	偿债资金是 否覆盖本息
			实物安置方式。					
盐城市城南新区	新河家园棚改安置住房项目	0.8	拆迁建筑面积 73811 平方米、整理土地面积 215 亩、安置房占地面积 44 亩、安置房总建筑面积 8 万平方米建安置房 468 套。	续建	城南新区建设二局	拟总投资 5.42 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入	是
盐城市亭湖区	鑫港家园棚改安置住房项目	1.6	拆迁建筑面积 104255 平方米、整理土地面积 390 亩、安置房占地面积 66 亩、安置房总建筑面积 7.8 万平方米新建安置房 654 套。	新建	江苏盐城环保科技城管理委员会	拟总投资 3.99 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入	是
盐城市亭湖区	凤翔嘉园棚改安置住房项目	0.8	拆迁建筑面积 86264 平方米、整理土地面积 270 亩、安置房占地面积 72 亩、安置房总建筑面积 8.7 万平方米新建安置房 742 套。	新建	江苏盐城环保科技城管理委员会	拟总投资 4.42 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入	是
	合计	6.00				29.17		

3、资金平衡

根据《关于做好 2018 年棚户区改造专项债券发行工作的通知》（苏财债

〔2018〕42号）文件精神，我市申请6亿元纳入2018年全省棚改专项债券发行项目，拟实施大丰区湿地公园北侧棚改货币化安置项目、盐都区张庄棚改安置住房项目、雨露花园棚改安置住房项目、新河家园项目棚改安置住房项目、鑫港家园棚改安置住房项目、凤翔嘉园棚改安置住房项目5个棚改项目。共征收2445户，房屋面积435232.30 m²，拟采用新建安置房与货币化安置，计划总投资29.17亿元，其中发行棚改专项债券6亿元，自有资金7.67亿元，其他融资15.50亿元；项目预期收益主要是土地使用权出让收入，预计39.81亿元，市财政将列入政府性基金预算管理；项目有剩余资金收益，完全满足项目收益全覆盖和融资自行平衡的要求（详见附表）。

盐城市棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	发行期限 (年)	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券 募集资金	其他融资性资金
大丰区湿地公园 北侧棚改货币化 安置项目	2697.53	5	697.53	2000	
盐都区张庄棚改 安置住房项目	47175	5	10175	18000	19000
雨露花园棚改安 置住房项目	103542	5	25542	8000	70000
新河家园项目棚 改安置住房项目	54203	5	12203	8000	34000
鑫港家园棚改安 置住房项目	39860	5	8860	16000	15000
凤翔嘉园棚改安 置住房项目	44240	5	19240	8000	17000
合计	291717.53		76717.53	60000	155000

盐城市棚户区改造土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	442365.60
1	可出让地的规划建筑面积	亩	1854.72
2	楼面地价均价	万元/亩	238.51

二	土地扣减项目	万元	44236.56
1	四项基本政策成本	万元	
2	政策性基金	万元	44236.56
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	398129.04
四	项目可实现的其他收入	万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	398129.04

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

盐城市棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
盐城市棚改专项债券实施项目	2018		215000		215000		
	2019	215000			215000	12475	12475
	2020	215000			215000	12475	12475
	2021	215000			215000	12475	12475
	2022	215000			215000	12475	12475
	2023	215000		215000		12475	227475
	合计		215000	215000		62375	277375

盐城市棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金总需求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益对融资成本的覆盖倍数
大丰区湿地公园北侧棚改货币化安置项目	2697.53	18144	2000	2400	7.54
盐都区张庄棚改安置住房项目	47175	79380	18000	46775	1.70

项目名称	项目资金总需求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益对融资成本的覆盖倍数
雨露花园棚改安置住房项目	103542	139235.04	8000	102350	1.36
新河家园项目棚改安置住房项目	54203	77400	8000	54650	1.41
鑫港家园棚改安置住房项目	39860	48060	16000	39075	1.23
凤翔嘉园棚改安置住房项目	44240	35910	8000	32125	1.12
合计	291717.53	398129.04	60000	277375	1.44

（二）响水县棚户区改造项目情况

1、区域情况

响水位于盐城最北边，东濒黄海、北枕灌河，总面积 1461 平方公里。1966 年建县，是年青的小县，也是省经济薄弱县和重点挂钩帮扶县。现辖 8 个镇、4 个中心社区、3 个工业园区，总人口 62.49 万，现有财政供养人员 1.57 万人，其中在职人员 1.09 万人。我县是国务院批准的首批沿海对外开放县、全国绿化模范县和商品粮基地，2018 年 4 月，还被中国文联田汉研究会授予“中国小戏艺术之乡”。

2015-2017 年度响水县主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	244.30	270.64	319.91
一般公共预算收入	32.54	29.60	23.90
政府性基金收入	4.01	5.07	19.06
其中：国有土地使用权出让收入	3.38	4.46	17.78
政府性基金支出	3.91	4.56	21.75
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	3.13	3.73	20.53

2、项目情况

响水县棚户区改造专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	债券额度 (亿元)	项目概况	新建/ 续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
响水县	港城城北老城区改造工程	3	该项目位于渤海大街南、金港大街东，共征收 450 户、腾空面积 721 亩，拟采用货币化安置 120 户，新建灌江绿洲安置小区安置 330 户，868 套，占地面积 92.11 亩。	新建	响水县住房和城乡建设局	拟总投资 6.05 亿元，按进度投入。	国有土地使用权出让收入及安置房补差价收入	是
	合计	3				6.05		

3、资金平衡

为贯彻落实国务院、省政府关于加快城市棚户区改造工作的部署要求，响应国家棚改相关优惠政策，加快推进我县棚户区改造步伐，根据《关于做好 2018 年棚户区改造专项债券发行工作的通知》（苏财债〔2018〕42 号）文件精神，我县申请发行 2018 年全省棚改专项债券额度为 3 亿元，发行项目主要为港城城北老城区改造工程，项目位于渤海大街南侧，金港大街东侧，征收居民 450 户，征收面积 91712 m²，计划于 2018 年 9 月份开工，2020 年 9 月底基本建成。项目总投资 6.05 亿元，计划通过发行棚改专项债券 3 亿元，自筹资金 1.35 亿元，其他融资性资金 1.7 亿元。项目预期收益 7.21 亿元，县财政将列入政府性基金预算管理；项目有剩余资金收益，完全满足项目收益全覆盖和融资自行平衡的要求。

响水县棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	发行期限 (年)	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金
港城城北老城区改造工程	60454	5	13454	30000	17000

响水县棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	港城城北老城区改造工程
一	出让土地回款	万元	72125
1	可出让地的规划建筑面积	亩	721
2	楼面地价均价	万元/亩	100.03
二	土地扣减项目	万元	7212.5
1	四项基本政策成本	万元	
2	政策性基金	万元	7212.5
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	64912.5
四	项目可实现的其他收入	万元	1560
1	安置房补差价收入	万元	1560
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	66472.5
六	债券本息	万元	58525
	本息覆盖倍数		1.14

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

响水县棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
响水县棚改专项债券实施项目	2018		47000		47000		
	2019	47000			47000	2305	2305
	2020	47000			47000	2305	2305
	2021	47000			47000	2305	2305
	2022	47000			47000	2305	2305
	2023	47000		47000		2305	49305
合计			47000	47000		11525	58525

响水县棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金总需求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益对融资成本的覆盖倍数
港城城北老城区改造工程	60454	66472.50	30000	58525	1.14

（三）滨海县棚户区改造项目情况

1、区域情况

滨海县地处江苏省沿海地区中部，滨海县因东濒黄海而得名。其中陆地面积 1667.4 平方公里，占 88.69%；水域面积 106 平方公里，占 5.64%；滩涂面积 106.6 平方公里，占 5.67%。耕地面积 7.73 万公顷，有 120 万（第六次人口普查）人口。滨海县行政区划设五汛、蔡桥、正红、通榆、天场、东坎、八巨、八滩、陈涛、滨海港、滨淮、界牌 12 个镇和现代农业产业园区以及滨海港经济区。滨海县有人口 120 万（2010 年第六次人口普查），滨海县区属暖温带向亚热带过渡的湿季风气候区，冬冷夏热，四季分明，光照充足，气候温和，无霜期较长，降水较充沛，雨热同季。是中国著名的何首乌之乡，优质粮棉生产基地县，林业生产大县，草柳编织大县，也是中国著名的书画之乡。滨海县滩涂面积 106 平方公里，盐滩 6000 公顷。是盐城丹顶鹤自然保护区组成部分之一。滩涂和沿海盛产鲈鱼、鳊鱼、铜蟹、对虾等名贵海产品和文蛤、蜆蜆等贝类，沼泽地有鸥、大雁、丹顶鹤等稀禽栖息，自然资源十分丰富。刘少奇、陈毅等老一辈革命家在这里留下了光辉的足迹。先后荣获全国粮食生产先进县、全国新能源产业百强县、江苏省文明城市等称号。作为盐城市中北部中心城市，我县是盐城市仅有的两个城区人口超 30 万的县份之一。我县持续推进新型城镇化与城乡发展一体化，城市的承载功能持续增强，境内 204 国道和 327、328 等省道四通八达。新长铁路和正在建设的连盐铁路、徐宿淮盐高速铁路贯穿县境，我县将全面融入上海“2 小时都市圈”。盐城机场、淮安苏北国际机场和连云港机场分别距滨海县城仅有 60 分钟、50 分钟和 60 分钟车程。滨海县公路铁路互补、水路陆路联运的综合交通运输体系基本形成。2016 年全县完成一般公共预算收入 34.07 亿元，是 2011 年的 1.64 倍；预计实现地区生产总值 393.5 亿元，年均增长 11.2%；服务业增加值、规模以上工业增加值五年翻一番；固定资产投资四年翻一番；注册外资五年到帐 4.9 亿美

元。三次产业结构不断优化，二三产业占比达 85.2%，五年提高 4.3 个百分点。2017 年全年完成一般公共预算收入 27.3 亿元；预计实现地区生产总值 432 亿元，比上年增长 8.1%；规上工业增加值 173 亿元，增长 8.5%；固定资产投资 420 亿元，增长 11.1%；城乡居民人均可支配收入分别达 28760 元、16280 元，增长 8.4%、9%；地区生产总值等 3 项指标增幅全市前三。经济结构不断优化，二三产业增加值占 GDP 比重达 85.8%，税收占一般公共预算收入比重 75%，高新技术产业产值占规上工业产值比重 66%。工业经济稳中向好，实现全口径工业开票销售 367 亿元、增长 19%，规上企业增长面达 66.2%，工业用电量连续 7 个月增幅全市领先。高效农业稳步发展，正红镇优质稻米等 8 个万亩基地加快建设，新增高效农业 14.6 万亩，白首乌荣膺“江苏十大人气地理标志”品牌，第三次全国农业普查工作圆满结束。现代服务业快速发展，农业园区梨花雨生态旅游度假区、界牌镇水云涧等 11 个生态旅游项目加快建设，全县电商交易额突破 160 亿元。

2015-2017 年度滨海县主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	361.3	391.61	442.53
一般公共预算收入	38.65	34.07	27.30
政府性基金收入	15.53	22.07	12.09
其中：国有土地使用权出让收入	14.52	21.31	11.02
政府性基金支出	17.56	26.84	19.33
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	15.77	25.11	17.86

2、项目情况

滨海县棚户区改造专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	债券额度（亿元）	项目概况	新建/续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
滨海县	滨海县 2018 年棚户区改造项目	3	建设安置 3683 套及配套工程，货币性安置 210 户	新建	滨海县城市建设局	拟总投资 24.66 亿元。	国有土地使用权出让收入及房屋销售税后收入 1	是
	合计	3				24.66		

3、资金平衡

根据《关于做好 2018 年棚户区改造专项债券发行工作的通知》（苏财债〔2018〕42 号）文件精神，我县申请 3 亿元纳入 2018 年全省棚改专项债券发行项目，拟实施县城区棚户区改造安居工程，共拆迁 3585 户、房屋面积 389000 m²，拟采用新建安置楼安置，建设安置房 3683 套，计 66 万平方米，计划于 2018 年 1 月份开工、2019 年 12 月底建成，计划总投资 23.26 亿元；货币化安置 210 户，计划总投资 1.4 亿元；合计总投资 24.66 亿元，其中发行棚改专项债券 3 亿元；项目预期收益主要是土地使用权出让收入和房屋销售税后收入，预计 25.73 亿元，县财政将列入政府性基金预算管理，项目有剩余资金收益，完全满足项目收益全覆盖和融资自行平衡的要求（详见附表）。

滨海县棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	发行期限 (年)	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金
滨海县 2018 年棚户区改造项目	246640.26	5	73992.08	30000	142648.18

滨海县棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	252968.45
1	可出让地的规划建筑面积	亩	2030
2	楼面地价均价	万元/亩	124.62
二	土地扣减项目	万元	25296.85
1	四项基本政策成本	万元	12648.42
2	政策性基金	万元	12648.42
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	227671.61
四	项目可实现的其他收入	万元	58875.06
1	房屋销售税后收入	万元	58875.06
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	286546.67

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

滨海县棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新 增本金	本期偿还 本金	期末本 金余额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
滨海县 2018 年棚 户区改造项目	2018		30000		30000		
	2019	30000				1200	1200
	2020	30000				1200	1200
	2021	30000				1200	1200
	2022	30000				1200	1200
	2023	30000		30000		1200	31200
	合计			30000		6000	36000

滨海县棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金总需求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益对融资 成本的覆盖倍数
滨海县 2018 年 棚户区改造项目	246640.26	286546.67	30000	224971.50	1.27

（三）阜宁县棚户区改造项目情况

1、区域情况

阜宁县地处江苏省沿海地区中部，县域面积 1439 平方公里，境内地势平坦开阔，辖 13 个镇、4 个街道和省级阜宁经济开发区、高新技术产业开发区、金沙湖旅游度假区、现代服务业园区 4 个经济区。阜宁人口 112.95 万，常住人口 83.17 万人，常住人口城镇化率 54.79%。县域河网密布、气候宜人，是知名的“淮剧之乡”“杂技之乡”“散文之乡”“长寿之乡”，素有“江淮乐地”之称。刘少奇、陈毅等老一辈革命家在这里留下了光辉的足迹。先后荣获国家星火技术密集区、全国科技工作先进县、全国食品工业强县、全国粮食生产先进县、全国新能源产业百强县、中国建筑之乡、江苏省文明城市等称号。

作为盐城市中北部中心城市，我县是盐城市仅有的两个城区人口超 30 万的县份之一。按照《江苏省城镇体系规划（2015-2030）》将我县定位为中等城市，我县持续推进新型城镇化与城乡发展一体化，益林镇获批国家新型城镇化综合试点镇，城市的承载功能持续增强，境内 204 国道和 231、329、234、328、348 等省道四通八达，阜建高速公路建成通车。新长铁路和正在建设的连盐铁路、徐宿淮盐高速铁路贯穿县境，均在我县设立客货站点，我县将全面融入上海“2 小时

都市圈”。盐城机场、淮安苏北国际机场和连云港机场分别距阜宁县城仅有 50 分钟、40 分钟和 60 分钟车程。国家内河运输二类口岸阜宁港开通集装箱运输航线，直通沿海港口。阜宁公路铁路互补、水路陆路联运的综合交通运输体系基本形成。

2015 年全县实现地区生产总值 361 亿元，其中服务业增加值 145 亿元，分别增长 10.50%和 12.60%；规模以上工业增加值 160 亿元，增长 11.80%；一般公共预算收入 39.2 亿元，增长 16.70%，其中税收收入占比 83.10%；全口径工业开票销售 271 亿元，增长 18.10%；固定资产投资 278 亿元，其中工业投资 187 亿元、服务业投资 86 亿元，分别增长 23.00%、20.80%、27.80%；社会消费品零售总额 117.50 亿元，增长 12.30%；外贸进出口 2.10 亿美元；注册外资实际到账 6452 万美元。

2016 年实现地区生产总值 394.4 亿元，增长 8.90%，其中规模以上工业增加值 184.80 亿元、服务业增加值 170.7 亿元，分别增长 9.70%和 10.80%；二三产业占 GDP 比重 86.16%；一般公共预算收入 36.24 亿元，同口径增长 6%；固定资产投资 321 亿元，增长 15.40%；社会消费品零售总额 130.30 亿元，增长 11.40%。新增四上企业 129 家，全市最多，新增一般纳税人企业 1090 家，比上年翻番。在第十六届县域经济与县域基本竞争力排名中列 99 位，提前一年跻身全国百强县。

2017 年实现地区生产总值 447 亿元，增长 7.50%，其中服务业增加值 190 亿元，增长 10.50%；实现一般公共预算收入 26.10 亿元，完成人大常委会批准的调整目标；固定资产投资 358 亿元，增长 9%；社会消费品零售总额 144 亿元，增长 10.50%；金融机构存贷款余额分别比年初增加 43.10 亿元、25.5 亿元；城镇居民、农村居民人均可支配收入 27754 元、16850 元，分别增长 8.70%、9.10%。

2015-2017 年度阜宁县主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	363.20	394.40	447.00
一般公共预算收入	39.20	36.20	26.10
政府性基金收入	5.20	14.20	20.20
其中：国有土地使用权出让收入	4.40	13.10	19.10
政府性基金支出	7.30	13.70	26.90
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	5.60	11.50	25.50

2、项目情况

阜宁县棚户区改造专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	债券额度 (亿元)	项目概况	新建/ 续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
阜宁县	阜宁县2018年棚户区改造项目	5	分为两个项目：一是湖畔景苑安置住房项目（新东城东村改造），该项目位于北京路南、阜益路东，共征收483户、拆迁面积57960 m ² ，拟采用新建安置楼安置，在湖畔景苑小区一期项目安置580套、69600 m ² 。二是阜宁中心北侧货币化安置项目，该项目位于阜城街道和平居委会，共征收322户、房屋面积38640 m ² ，拟采用货币化安置，在安置房超市中选购阜宁中心小区商品房415套、54120 m ² 进行安置。	新建	阜宁县住房和城乡建设局	拟总投资6.72亿元，按进度投入。	国有土地使用权出让收入及专项收入	是
	合计	5				6.72		

3、资金平衡

根据《关于做好2018年棚户区改造专项债券发行工作的通知》（苏财债〔2018〕42号）文件精神，我县申请5亿元纳入2018年全省棚改专项债券发行项目，拟实施湖畔景苑安置住房项目（新东城东村改造）、阜宁中心北侧2个棚改项目，其中湖畔景苑安置住房项目（新东城东村改造）位于北京路南、阜益路东，共征收483户、房屋面积57960 m²，拟采用新建安置楼安置，在湖畔景苑小区一期项目安置580套、69600 m²，计划于2018年9月份开工、2020年9月底建成，计划总投资3.72亿元；阜宁中心北侧项目位于阜城街道和平居委会，共征收322户、房屋面积38640 m²，拟采用货币化安置，在安置房超市中选购阜宁中心小区商品房415套、54120 m²进行安置，计划总投资2.98亿元。上述两个项目计划合计总投资6.7亿元，其中发行棚改专项债券5亿元，自有资金1.7亿元；项目预期收益主要是土地使用权出让收入和财政专项补贴收入，预计9.34亿元，县财政将列入政府性基金预算管理；项目有剩余资金收益，完全满足项目收益全

覆盖和融资自行平衡的要求（详见附表）。

阜宁县棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	发行期限（年）	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金
阜宁县棚改专项债券实施项目	67002	5	17002	50000	0

阜宁县棚户区改造--湖畔景苑项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	39160.80
1	可出让地的规划建筑面积	亩	435.12
2	楼面地价均价	万元/亩	90
二	土地扣减项目	万元	16354
1	四项基本政策成本	万元	1958.04
2	政策性基金	万元	1958.04
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	35244.72
四	项目可实现的其他收入	万元	1740
1	棚改财政专项补贴收入	万元	1740
2		万元	
3		万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	36984.72

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。
 2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。
 3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。
 4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

阜宁县棚户区改造--阜宁中心北侧项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	61152.00
1	可出让地的规划建筑面积	亩	582.40
2	楼面地价均价	万元/亩	105.00
二	土地扣减项目	万元	6115.20
1	四项基本政策成本	万元	3057.60

2	政策性基金	万元	3057.60
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	55036.80
四	项目可实现的其他收入	万元	1353.00
1	棚改财政专项补贴收入	万元	1353.00
2		万元	
3		万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	56389.80

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

阜宁县棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
阜宁县棚改 专项债券实 施项目	2018	0	50000	0	50000	0	0
	2019	50000	0	0	50000	2000	2000
	2020	50000	0	0	50000	2000	2000
	2021	50000	0	0	50000	2000	2000
	2022	50000	0	0	50000	2000	2000
	2023	50000	0	50000	0	2000	60000
	合计		50000	50000		10000	60000

阜宁县棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金总 需求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益 对融资成本的 覆盖倍数
阜宁县棚改专项债 券实施项目	67002	93374.52	50000	60000	1.56

（五）射阳县棚户区改造项目情况

1、区域情况

射阳县位于中国大陆南北地理分界线的东部起点，地处中国和江苏沿海中心位置。全县县域总面积 7730 平方公里，其中海域面积 5130 平方公里，是江苏海域面积最大的县份；全县土地总面积 2605.72 平方公里，其中陆地面积 1948.23

平方公里、水域面积 482.09 平方公里；海岸线总长 100.4 公里，每年还向大海淤长 5000 亩左右。

2015-2017 年，地区生产总值分别为：407.61 亿元、441.65 亿元、500.02 亿元，一般公共预算收入分别为：20.56 亿元、21.58 亿元、24.18 亿元。

全县辖 13 个镇、2 个省级经济开发区，总人口 96.23 万人。境内还有省属农场 3 个、市属盐场 1 个。射阳县城建成区面积 13 平方公里，初步形成 25 平方公里的辖区雏形。县城居住人口 22 万人，全县城市化率近 53%、城市绿化覆盖率达 43.7%、亮化率达 98%、生活垃圾无害化处理率达 95%。射阳是江苏空气质量最好的县份之一，拥有 20 万亩生态湿地，全县林木覆盖率达 27.5%。

2015-2017 年度射阳县主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	407.61	441.65	500.02
一般公共预算收入	20.56	21.58	24.18
政府性基金收入	4.35	9.62	36.58
其中：国有土地使用权出让收入	3.45	8.91	32.93
政府性基金支出	6.66	14.16	44.61
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	3.81	12.68	42.08

2、项目情况

射阳县棚户区改造专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	债券额度 (亿元)	项目概况	新建/续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
射阳县	双福家园保障房工程	3	安置房项目位于合德镇境内，占地面积 3.48 万平方米，建设 9 栋保障房，总建筑面积 10.4 万平方米，计容面积 8.3 万平方米	新建	射阳县住房和城乡建设局	总投资 4.16 亿元	国有土地使用权	是
	合计	3				4.16		

3、资金平衡

项目总投资 4.16 亿元，自有资金安排 1.16 亿元，拟使用本期债务募集资金 3 亿元，发行期限 5 年。

射阳县棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	发行期限 (年)	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金
双福家园保障房工程	41600	5	11600	30000	

射阳县棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	111272.05
1	可出让地的规划建筑面积	亩	280
2	楼面地价均价	万元/亩	397.4
二	土地扣减项目	万元	57861.48
1	四项基本政策成本	万元	52297.88
2	政策性基金	万元	5563.6
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	53410.57
四	项目可实现的其他收入	万元	14651.54
1		万元	
2		万元	
3		万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	68062.11

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

射阳县棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
双福家园保障房工程	2018		30000		30000		
	2019	30000			30000	1463	1463
	2020	30000			30000	1170	1170

	2021	30000			30000	1170	1170
	2022	30000			30000	1170	1170
	2023	30000		30000		877	30877
	合计					5850	35850

表 4：射阳县棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金总需求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益 对融资成本的 覆盖倍数
双福家园保障 房工程	41600	68062.11	30000	35850	1.90

（六）东台市棚户区改造项目情况

1、区域情况

江苏省东台市位于江苏沿海中部、长江三角洲北翼，市域总面积 3176 平方公里，全省县域面积最大，辖 14 个镇和 4 个区（经济开发区、沿海经济区、城东新区和西溪景区），总人口 113 万，1987 年撤县建市，1988 年被国务院列为沿海开放地区，素有“黄海明珠金东台”的美誉。东台市城市规划区面积为 128 平方公里，城镇化率达 58%，创成国家卫生城市、国家园林城市和省优秀管理城市，被列为国家智慧城市试点，是苏北唯一被纳入长江三角洲城市群的县级市。

近年来，东台市紧紧围绕“融入长三角、建设新东台”发展主题，致力走创新引领、生态优美、幸福小康的发展道路，经济社会发展实现稳中有进，先后获得全国发展改革试点城市、全国科技进步先进县（市）、全国工业百强县（市）、国家现代农业示范区等称号，连续十七届进入全国百强县（市）行列，排名第 28 位。

2015 年-2017 年度东台市主要经济指标情况详见下表：

2015-2017 年度东台市主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	670.23	727.01	812.81
一般公共预算收入	71.55	60.26	54
政府性基金收入	6.9	6.13	13.13
其中：国有土地使用权出让收入	5.13	5, 74	11.81
政府性基金支出	9.91	12.03	24.51
其中：国有土地使用权出让收入及对应 专项债务收入安排的支出	5.13	10.64	22.81

2、项目情况

东台县棚户区改造专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	债券额度 (亿元)	项目概况	新建/ 续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
东台市	八林新寓三期棚改安置房建设项目	1	东至红枫路，西至海陵路，南至泰东河，北至惠阳路，拆迁户数 200 户，拆迁面积约 30600 平方米。安置房首期建设套数为 300 套，用地面积 23565 平方米，建筑面积约 46000 平方米。	新建	东台市住建局	拟总投资 4.1 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入 ¹	是
合计		1						

3、资金平衡

东台市棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	发行期限 (年)	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金
八林新寓三期棚改安置房建设项目	41000	5	31000	10000	

东台市棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	31119.49
1	可出让地的规划建筑面积	亩	52.4
2	楼面地价均价	万元/亩	593.88
二	土地扣减项目	万元	3911.42
1	四项基本政策成本	万元	2355.45
2	政策性基金	万元	1555.97
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	27208.07
四	项目可实现的其他收入	万元	
1		万元	

2		万元	
3		万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	27208.07

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

东台县棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
八林新寓三期棚改安置房建设项目	2018						
	2019	10000			10000	370	370
	2020	10000			10000	370	370
	2021	10000			10000	370	370
	2022	10000			10000	370	370
	2023	10000		10000	0	370	10370
	合计			10000		1850	11850

东台县棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金总需求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益对融资成本的覆盖倍数
八林新寓三期棚改安置房建设项目	41040	27208.07	10000	11850	2.3

十、扬州市棚户区改造项目情况

本期债券资金中，扬州市涉及 5 个项目，合计 14 亿元。其中：扬州市本级（含区）10 亿元，涉及 4 个项目；高邮市 4 亿元，涉及 1 个项目。

（一）扬州市本级（含区）棚户区改造项目情况

1、区域情况

扬州地处江苏省中部，长江与京杭大运河交汇处，是长三角经济圈重要节点城市和重要的商贸港口旅游城市。现辖邗江、广陵、江都 3 个区，高邮、仪征 2 个县级市和宝应县。2017 年，市区生产总值 3366.15 亿元，同比增长 18.17%；一般公共预算收入 212.17 亿元，政府性基金收入 162.53 亿元。

2015-2017 年度扬州市区主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	2666.78	2848.53	3366.15
一般公共预算收入	233.57	235.63	212.17
政府性基金收入	90.59	78.72	162.53
其中：国有土地使用权出让收入	74.68	68.50	149.58
政府性基金支出	90.87	102.22	192.56
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	79.77	90.28	176.17

2、项目情况

扬州市棚户区改造专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	地块名称	债券额度（亿元）	项目概况	新建/续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
扬州市江都区	江都区棚户区改造项目	滨江新城建乐、镇西片区城中村改造	1.6	拟拆迁家庭 622 户、面积 19.3 万平方米，其中拟货币化补偿安置 309 户（按测算 927 套）、9.6 万平方米		扬州市江都区滨江新城管委会	拟总投资 8.8 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入	是

		建乐佳苑 西区安置房	1.4	新建建乐佳苑（西区）安 置房 950 套、约 9.5 万平方 米（不含附属车库、物业 服务等配套建筑）用于安 置滨江新城建乐镇西片区 拆迁户 313 户，9.7 万平方 米	新建	扬州市 江都区 滨江新 城管委 会	拟总投 资 8.1 亿元， 按进度 投入	国有土 地使用 权出让 收入及 专项收 入	是
扬州市广陵区	广陵区棚 户区改造 项目	商贸物流 园城中村 地块	3	该项目改造总户数为 430 户，改造面积为 56000 平 方米，采取货币安置方式， 该项目既有集体土地也有 国有土地，以国有土地为 主。		广陵区 政府	拟总投 资 5.47 亿元， 按进度 投入	国有土 地使用 权出让 收入及 专项收 入	是
扬州市生态科技新城	生态科技 新城棚户 区改造项 目	杭集镇新 生村坝东、 马坝、何 庄组	1.3	改造户数 278 户、面积 3.6 万平方米，采取货币补偿 与实物安置相结合，实物 安置为主的安置方式，其 中货币安置 128 户、实物 安置 150 户，项目可整理 土地 8.59 万平方米，集体 土地性质		生态科技 新城管委 会	拟总投 资 1.97 亿元， 按进度 投入	国有土 地使用 权出让 收入及 专项收 入	是
		杭集镇新 安桥拆迁 安置小区 二期（暂 定名）	0.7	新建安置房 210 套、建筑 面积 2.13 万平方米，其中 150 套、建筑面积约 1.5 万 平方米用于杭集镇新生村 坝东、马坝、何庄组项目 150 户实物安置	新建	生态科技 新城管委 会	拟总投 资 0.9 亿元， 按进度 投入	国有土 地使用 权出让 收入及 专项收 入	是
扬州市蜀冈-瘦西湖景区	蜀冈-瘦 西湖景区 棚户区改 造项目	平山乡槐 子村陆庄 组等“城 中村”改 造	2	改造户数 230 户、面积 7 万平方米，采取货币安置 方式，项目可整理土地 400 亩，集体土地性质		景区管 委会	拟总投 资 4.4 亿元， 按进度 投入	国有土 地使用 权出让 收入及 专项收 入	是
小计			10						

3、资金平衡

本次申报项目总投资 29.64 亿元。其中，自有资金 9.24 亿元，拟使用本批次五年期债券募集资金 10 亿元，利用其它方式融资 10.4 亿元。

扬州市棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	发行期限 (年)	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券募集 资金	其他融资性资金

江都区棚户区改造项目	169000	5	35000	30000	104000
广陵区棚户区改造项目	54785	5	24785	30000	
生态科技新城棚户区改造项目	28700	5	8700	20000	
蜀冈-瘦西湖景区棚户区改造项目	44000	5	24000	20000	

江都区棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	246000
1	可出让地的规划建筑面积：亩	亩	307.5
2	楼面地价均价：万元/亩	万元/亩	800
二	土地扣减项目	万元	49200
1	四项基本政策成本	万元	29520
2	政策性基金	万元	19680
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	196800
四	项目可实现的其他收入	万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	196800

广陵区棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	69426
1	可出让地的规划建筑面积：亩	亩	79.8
2	楼面地价均价：万元/亩	万元/亩	870
二	土地扣减项目	万元	14619
1	四项基本政策成本	万元	7916
2	政策性基金	万元	6703
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	54807
四	项目可实现的其他收入	万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	54807

生态科技新城棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	50820
1	可出让地的规划建筑面积：亩	亩	217.8
2	楼面地价均价：万元/亩	万元/亩	233.33
二	土地扣减项目	万元	15246

1	四项基本政策成本	万元	
2	政策性基金	万元	
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	35574
四	项目可实现的其他收入	万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	35574

蜀冈-瘦西湖景区棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	80000
1	可出让地的规划建筑面积：亩	亩	400
2	楼面地价均价：万元/亩	万元/亩	200
二	土地扣减项目	万元	
1	四项基本政策成本	万元	8000
2	政策性基金	万元	
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	72000
四	项目可实现的其他收入	万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	72000

扬州市棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付息 合计
江都区棚户区改造项目	2018		134000		134000		
	2019	134000			134000	6266	6266
	2020	134000			134000	6266	6266
	2021	134000			134000	6266	6266
	2022	134000			134000	6266	6266
	2023	134000		134000		6266	140266
	合计		134000	134000		37596	165330
广陵区棚户区改造项目	2018		30000		30000		
	2019	30000			30000	1170	1170
	2020	30000			30000	1170	1170
	2021	30000			30000	1170	1170
	2022	30000			30000	1170	1170
	2023	30000		30000		1170	31170
	合计		30000	30000		5850	35850

生态科技新城棚户区改造项目	2018		20000		20000		
	2019	20000			20000	780	780
	2020	20000			20000	780	780
	2021	20000			20000	780	780
	2022	20000			20000	780	780
	2023	20000		20000		780	20780
	合计		20000			3900	23900
蜀冈-瘦西湖景区棚户区改造项目	2018		20000		20000		
	2019	20000			20000	780	780
	2020	20000			20000	780	780
	2021	20000			20000	780	780
	2022	20000			20000	780	780
	2023	20000		20000		780	20780
	合计		20000	20000		3900	23900
合计			204000	204000		44980	248980

扬州市棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金总需求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益对融资成本的覆盖倍数
江都区棚户区改造项目	169000	196800	30000	165330	1.19
广陵区棚户区改造项目	54785	54807	30000	35850	1.53
生态科技新城棚户区改造项目	28700	35574	20000	15535	2.29
蜀冈-瘦西湖景区棚户区改造项目	44000	72000	20000	23900	3.01

（二）高邮市棚户区改造项目情况

1、区域情况

高邮市，位于江苏省中部、淮河下游、高邮湖畔，隶属于地级扬州市，是中国唯一以“邮”命名的城市，下辖 2 个街道、10 个镇、1 个回族乡和 1 个国家级科技园、1 个省级开发区、1 个省级高新区。总面积 1963 平方千米，其中陆地面积 1175 平方千米，我市拥有深厚的文化积淀和丰富的旅游资源。近年来，加

快转变经济发展方式,推进经济转型升级,实现了财政收入增长的可持续性。2017年实现地区生产总值 608.41 亿元、增长 8.20%;一般公共预算收入 32.63 亿元,下降 4.40%;固定资产投资 540 亿元、增长 20%;社会消费品零售总额 188 亿元、增长 10.50%;城乡居民人均可支配收入分别达 33944 元、18478 元,增长 8%、9%。跻身全国综合竞争力百强县市。

2015-2017 年度主要经济指标情况 (单位: 亿元)

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	483.85	537.5	608.41
一般公共预算收入	33.24	34.12	32.63
政府性基金收入	8.09	6.02	24.36
其中: 国有土地使用权出让收入	7.57	5.6	22.4
政府性基金支出	8.84	9.15	31.58
其中: 国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	7.57	7.09	28.97

2、项目情况

高邮市棚户区改造专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	债券额度 (亿元)	项目概况	新建/续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
高邮市	高邮市 2018 年北部片区棚户区改造项目	4	拆迁 458 户, 实物安置 381 户, 货币安置 77 户, 征收房屋建筑面积 70304.6 m ² , 占地面积约 306261.92 m ² ; 建设安置房约 550 套。	新建	高邮市住房保障和房产管理局	计划总投资约 5.39 亿元, 配套项目资本金 1.39 亿元发债 4 亿元	国有土地使用权出让收入 7.6 亿元, 净收益为 5.3 亿元	是
	合计	4				5.39		

3、资金平衡

本次棚改专项债项目实施内容是对华山路东侧地块等 6 个棚户区进行拆迁

安置补偿，涉及拆迁户数 458 户,全部为居民住宅，征收房屋建筑面积 70304.60 m²，占地面积约 306261.92 平方米,采用实物安置和货币安置相结合模式，实物安置户数约 381 户，货币安置户数约 77 户。计划总投资约 53888.8 万元，其中建设安置房约 550 套，安置房建设投资约 40262.86 万元，货币化拆迁和拆迁补偿等相关费用约 13625.94 万元。本次债券拟出让地块总计 120854.13 平方米，地块处于高邮市竭力打造的北部新城核心区域，根据我市土地市场运行情况，预期收益约为 7.6 亿元，净收益约为 5.3 亿元，能够保障偿还债券本金和利息，实现融资自求平衡。

高邮市棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	发行期限（年）	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金
高邮市北部片区棚户区改造项目	53888.80	5	13888.80	40000	

高邮市棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	76138.10
1	可出让地的规划建筑面积	亩	181.27
2	楼面地价均价	万元/亩	420
二	土地扣减项目	万元	22866.80
1	四项基本政策成本	万元	7791.45
2	政策性基金	万元	15075.35
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	53271.30
四	项目可实现的其他收入	万元	
1		万元	

2		万元	
3		万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	53271.30

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

高邮市棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
高邮市北部 片区棚户区 改造项目	2018	0	40000	0	40000	0	0
	2019	40000	0	0	40000	1600	1600
	2020	40000	0	0	40000	1600	1600
	2021	40000	0	0	40000	1600	1600
	2022	40000	0	0	40000	1600	1600
	2023	40000		40000	0	1600	41600
	合计					8000	48000

高邮市棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金总需求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益 对融资成本的 覆盖倍数
高邮市北部片 区棚户区改造 项目	60288.8	53271.3	40000	48000	1.11
...					

十一、泰州市棚户区改造项目情况

本期债券资金中，泰州市涉及 8 个项目，合计 17 亿元。其中：泰州市市本级（含区）8 亿元，涉及 4 个项目；兴化市 1 亿元，涉及兴化市 1 个项目；靖江市 2 亿元，涉及 1 个项目；泰兴市 6 亿元，涉及 2 个项目。

（一）泰州市本级（含区）棚户区改造项目情况

1、区域情况

泰州，古称“海阳”、“海陵”，地处江苏中部，长江北岸，是长三角中心城市之一，是承南启北的水路要津。市区总面积 1567.13 平方千米，人口 163.92 万人，下辖 22 个镇、16 个街道办事处。作为一座有着 2100 多年建城史的古城，泰州有着深厚的文化底蕴，千百年来，风调雨顺、安定祥和，人文荟萃、明贤辈出，被誉为“祥瑞福地”、“祥泰之州”。作为全省最年轻的地级市，泰州有着扎实的工业基础和有影响特色产业，是创业者的家园、投资人的热土。

近年来，在省委省政府正确领导下，泰州市以争先赶超为目标，经济社会发展保持健康快速发展的良好态势。近三年来地区生产总值稳步增长，其中，2015 年实现地区生产总值 1531.41 亿元，2016 年实现地区生产总值 1718.27 亿元，2017 年实现地区生产总值 1994.81 亿元。市区财政收入方面，2015 年实现一般公共预算收入 161.31 亿元，2016 年实现一般公共预算收入 174.41 亿元，2017 年实现一般公共预算收入 184.71 亿元，年平均增长率达 6.77%。

多年来，泰州市先后荣获全国文明城市、国家卫生城市、国家环保模范城市、中国优秀旅游城市、全国科技进步先进市、国家历史文化名城等荣誉称号。泰州市及所辖海陵、高港、姜堰三区均连续多年跻身全国百强市（区）行列。

2015-2017 年度泰州市主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	1531.41	1718.27	1994.81
一般公共预算收入	161.31	174.41	184.71
政府性基金收入	215.26	49.17	69.45
其中：国有土地使用权出让收入	211.03	44.21	61.16
政府性基金支出	225.20	68.01	87.64

其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	214.93	61.71	81.78
------------------------------	--------	-------	-------

2、项目情况

泰州市棚户区改造专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	债券额度（亿元）	项目概况	新建/续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
泰州市海陵区	智堡后河北侧地块（东花园路西侧）	2	智堡后河北侧地块拟拆迁建筑面积 51000 平方米、整理土地面积 105.2 亩	新建	泰州市海陵区住房和城乡建设局	拟总投资 4.8 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入	是
泰州市海陵区	赵公社区地块	2	赵公社区地块拟拆迁建筑面积 57300 平方米、整理土地面积 119.2 亩	新建	泰州市海陵区住房和城乡建设局	拟总投资 4.3 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入	是
泰州医药高新区	康居社区南侧地块保障性安置房一期工程	3	安置房项目占地面积 50334 平方米、安置房总建筑面积 146550 平方米，安置房套数 672 套	新建	泰州医药高新区住房建设局	拟总投资 8.945 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入	是
泰州市高港区	永安花苑二期安置房项目	1	该项目计划拆迁 101 户，房屋征收面积 2.1 万平方米；土地整理面积 24.67 万平方米（约 370 亩）；拟建安置房占地 7.16 万平方米，总建筑面积 143000 万平方米，拟建安置房 912 套。	新建	泰州市高港区住房和城乡建设局	拟总投资 1.67 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入	是
小计		8				19.715		

3、资金平衡

本次泰州市区共申报 4 个棚户区改造项目，分别为智堡后河北侧地块货币化安置项目、赵公社区货币化安置项目、康居社区南侧地块保障性安置房一期项目、永安花苑二期安置房项目，项目总投资 19.72 亿元，其中自有资金 8.72 亿元，拟使用本期债券募集资金 8 亿元，其他融资性资金（政策性银行贷款）3 亿元。

泰州市棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	发行期限 (年)	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金
智堡后河北侧地块 (东花园路西侧) 项目	48000	5	28000	20000	
赵公社区 地块项目	43000	5	23000	20000	
康居社区 南侧地块 保障性安 置房一期 工程	89450	5	29450	30000	30000
永安花苑 二期安置 房项目	16705.26	5	6705.26	10000	

智堡后河棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	76448.29
1	可出让地的规划建筑面积	亩	89.96
2	楼面地价均价	万元/亩	849.80
二	土地扣减项目	万元	29698.90
1	四项基本政策成本	万元	5916.71
2	政策性基金	万元	23782.19

三	用于资金平衡土地相关收益	万元	46749.39
四	项目可实现的其他收入	万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	46749.39

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

赵公社区棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	50965.51
1	可出让地的规划建筑面积	亩	59.97
2	楼面地价均价	万元/亩	849.85
二	土地扣减项目	万元	19799.27
1	四项基本政策成本	万元	3944.48
2	政策性基金	万元	15854.79
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	31166.24
四	项目可实现的其他收入	万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	31166.24

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

康居社区棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	639196.58

1	可出让地的规划建筑面积	亩	526.64
2	楼面地价均价	万元/亩	1213.73
二	土地扣减项目	万元	245829.36
1	四项基本政策成本	万元	47095.36
2	政策性基金	万元	198734
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	393367.22
四	项目可实现的其他收入	万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	393367.22

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

永安花苑二期安置房项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	55873.58
1	可出让地的规划建筑面积	亩	369.81
2	楼面地价均价	万元/亩	151.09
二	土地扣减项目	万元	20186.10
1	四项基本政策成本	万元	2837.34
2	政策性基金	万元	17348.76
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	35687.48
四	项目可实现的其他收入	万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	35687.48

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

泰州市棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
智堡后河北 侧地块（东 花园路西 侧）	2018		20000		20000		
	2019	20000			20000	950	950
	2020	20000			20000	950	950
	2021	20000			20000	950	950
	2022	20000			20000	950	950
	2023	20000		20000		950	20950
	合计					4750	24750
赵公社区地 块	2018		20000		20000		
	2019	20000			20000	950	950
	2020	20000			20000	950	950
	2021	20000			20000	950	950
	2022	20000			20000	950	950
	2023	20000		20000		950	20950
	合计					4750	24750
康居社区南 侧地块保障 性安置房一 期工程	2018		60000				
	2019					3525	3525
	2020					3525	3525
	2021					3525	3525
	2022					3525	3525
	2023			60000		3525	63525
	合计					17625	77625
永安花苑二 期安置房项 目	2018		10000		10000		
	2019	10000			10000	475	475
	2020	10000			10000	475	475
	2021	10000			10000	475	475
	2022	10000			10000	475	475
	2023	10000		10000	0	475	10475
	合计					2375	12375
合计						40980	183780

泰州市棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金总需 求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益 对融资成本的 覆盖倍数
智堡后河北侧	48000	46749.39	20000	24750	1.89

地块(东花园路西侧)					
赵公社区地块	43000	31166.24	20000	24750	1.26
康居社区南侧地块保障性安置房一期工程	89450	393367.22	30000	77625	5.07
永安花苑二期安置房项目	16705.26	35687.48	10000	12375	2.88

(二) 兴化市棚户区改造项目情况

1、区域情况

兴化市位于江苏省中部，里下河地区腹部。下辖 26 个乡镇、2 个街道，设有省级经济开发区 1 个，土地总面积 2393 平方公里，现有人口 156.5 万。境内地势低平，河网密布，是著名的“鱼米之乡”，首批国家全域旅游示范区，国家生态示范区，国家卫生城市。

2017 年，完成地区生产总值 862.3 亿元，同比增长 7.5%，三次产业结构优化为 13.5:38.4: 48.1，第三产业增加值比重比上年提升 0.5 个百分点。一般公共预算收入完成 36.06 亿元，同口径增长 0.3%，一般公共预算收入中税收比重为 81.2%。政府性基金收入完成 11.01 亿元，同比增长 19.8%。

2015-2017 年度兴化市主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	666.41	748.85	862.3
一般公共预算收入	40.85	37.06	36.06
政府性基金收入	12.78	9.19	11.01
其中：国有土地使用权出让收入	11.73	8.34	9.66
政府性基金支出	15.22	12.51	16.28
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	11.73	10.93	13.82

2、项目情况

兴化市棚户区改造专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	债券额度 (亿元)	项目概况	新建/ 续建	主管 部门	投资计 划	未来偿 债资金 来源	偿债资 金是否 覆盖本 息
兴化市	小戚安置房建设	1	项目位于小戚路两侧、兴姜河东路西，项目用地规模控制在108.3亩之内。项目共建设17幢高层住宅楼、3幢小高层住宅楼及附属配套设施用房，其中：安置房662套。	新建	兴化市住房和城乡建设局	拟总投资8.8亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入 ¹	是
合计		1						

3、资金平衡

该项目位于小戚路两侧、兴姜河东路西，项目用地规模控制在108.3亩之内。项目地上建筑142629.1平方米，地下建筑46484.75平方米，共建设17幢高层住宅楼、3幢小高层住宅楼及附属配套设施用房，其中：安置房662套，拟建安置房项目占地73.9亩。项目总投资87958.76万元，其中：政府资本金投入77958.76万元，拟使用本期债券募集资金（五年期）10000万元，其他融资性资金0万元。

兴化市棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	发行期限 (年)	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金
小戚安置房建设项目	87958.76	5	77958.76	10000	0

兴化市棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	29466.34
1	可出让地的规划建筑面积	亩	73.94
2	楼面地价均价	万元/亩	398.52

二	土地扣减项目	万元	6187.93
1	四项基本政策成本	万元	1767.98
2	政策性基金	万元	4419.95
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	23278.41
四	项目可实现的其他收入	万元	
1		万元	
2		万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	23278.41

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

兴化市棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
小戚安置房 建设	2018	0	0	0	10000	0	0
	2019	10000	0	0	10000	400	400
	2020	10000	0	0	10000	400	400
	2021	10000	0	0	10000	400	400
	2022	10000	0	0	10000	400	400
	2023	10000	0	10000	0	400	10400
	合计					2000	12000

兴化市棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金总需求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益 对融资成本的 覆盖倍数
小戚安置房建设	87958.76	23278	10000	12000	1.94

（三）靖江市棚户区改造项目情况

1、区域情况

根据靖江市公布的《2017年靖江市国民经济和社会发展统计公报》，2017年，全市实现地区生产总值923.35亿元，按可比价格计算，同比增长7.8%，比上年增长2.1个百分点。按常住人口计算，全年人均GDP达到13.44万元。第一产业实现增加值23.69亿元，同比增长2.7%；第二产业实现增加值448.44亿元，同比增长5.9%；第三产业实现增加值451.22亿元，同比增长10.2%。三次产业结构为2.5:48.6:48.9。

2017年，靖江市地方综合财力134.62亿元，同比增长12.76%，主要来自一般公共预算收入及转移支付和税收返还的增长。其中，一般公共预算收入60.09亿元，同比增长14.44%，税收收入48.71亿元，同比增长16.06%；国有土地使用权出让收入44.53亿元，同比略微下降0.45%；转移支付和税收返还20.61亿元，同比增长25.75%。

2015-2017年度靖江市主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值	506.02	801.75	923.35
一般公共预算收入	67.27	58.93	60.1
政府性基金收入	26.48	45.70	45.98
其中：国有土地使用权出让收入	25.66	44.73	42.75
政府性基金支出	33.00	63.46	57.83
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	0.97	1.84	1.61

2、项目情况

靖江市棚户区改造专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	债券额度（亿元）	项目概况	新建/续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
靖江市	东南环安置	2	拆迁建筑面积48090平方米、整理土地面积150亩、拟建安置房项目占地面积29.82亩、安置房总建筑面积67755平方米，安	新建	靖江市住房和城乡建设局	拟总投资5.15亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收	是

	房 建 设 项 目		置房套数 422 套				入 ¹	
	合 计	2				5.15		

3、资金平衡

滨江新城东南环安置房建设项目由靖江市中洲建设有限公司投资建设,位于通江路西侧、新民路东侧、南环路南侧、兴阳路北侧地块,共建设安置房 422 套,建筑面积 67755 平方米,占地 29.82 亩,该项目用于安置靖江市虹兴社区拆迁户 218 户,建筑面积 48090 平方米,拆迁整理土地完成后可新增 120 亩出让土地,土地相关收益 75256.84 万元,项目总投资 51531 万元。申请计划发行 5 年期,2 亿元棚改专项债。

靖江市棚户区改造项目投资资金来源(单位:万元)

项目名称	项目总投资	发行期限 (年)	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券募集资金	其他融资性 资金
滨江新城东南 环安置房建设 项目	51531	5	31531	20000	

滨江新城东南环安置房棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	96971.30
1	可出让地的规划建筑面积	亩	120
2	楼面地价均价	万元/亩	448.94
二	土地扣减项目	万元	21714.46
1	四项基本政策成本	万元	
2	政策性基金	万元	

三	用于资金平衡土地相关收益	万元	
四	项目可实现的其他收入	万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	75256.84

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

靖江市棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
滨江新城东南环安置房建设项目	2018				20000		
	2019	20000			20000	950	950
	2020	20000			20000	950	950
	2021	20000			20000	950	950
	2022	20000			20000	950	950
	2023	20000			0	950	20950
	合计					4750	24750
合计							24750

靖江市棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金总需求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益 对融资成本的 覆盖倍数
滨江新城东南环安置房建设项目	51531	75256.84	20000	24750	3.04

（四）泰兴市棚户区改造项目情况

1、区域情况

泰兴市位于江苏省中部、长江下游北岸。北纬 31°58'12"~32°23'05",东经 119°54'05"~120°21'56",是江苏省泰州市下辖市,是江苏省直管县三个试点之一,享有部分地级市职权。东接如皋市;南接靖江市;西濒长江,与扬中市、常州市

新北区隔江相望；北邻泰州市姜堰区，东北与南通市海安县接壤；西北与泰州市高港区毗连。

泰兴置县于南唐升元元年（公元 937 年），寓意“国泰民安，百业兴旺”，有“教育之乡”、“银杏之乡”、“建筑之乡”、“提琴之乡”、“减速机之乡”之称。

泰兴属长江三角洲冲积平原，行政区划面积 1172 平方公里，泰兴东西最大直线距离为 47.0 千米，南北最大直线距离为 43.5 千米。截至 2015 年末，泰兴地区户籍总人口 119.53 万人，常住人口 107.72 万人。

2015-2017 年度泰兴市主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	731.66	832.91	964.07
一般公共预算收入	52.79	57.20	63.11
政府性基金收入	74.95	71.65	67.80
其中：国有土地使用权出让收入	71.80	68.95	61.83
政府性基金支出	88	79.31	87.90
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	76.36	74.87	80.61

2、项目情况

泰兴市棚户区改造专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	债券额度（亿元）	项目概况	新建/续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
泰兴市	羌溪河东侧、根思路南侧地块	0.8	该地块为货币化安置项目，拆迁约 62 户、拆除建筑面积约 1 万 m ² ，占地面积 28.43 亩，项目实施期限 2 年。	新建	泰兴市住房和城乡建设局	拟总投资 1 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入 2.04 亿元	是
泰兴市	大庆东路北侧如泰运河风光带及大庆东路	5.2	该地块为货币化安置项目，拆迁约 150 户、拆除建筑面积约 2.5 万 m ² ，占地面积 99 亩，新建安置房 540 套、建筑面积约 6.6 万 m ² ，项目实施期	新建	泰兴市住房和城乡建设局	拟总投资 6.64 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入 7.11 亿元	是

	南侧安置房建设项目		限2年。					
	合计	6				7.64		

3、资金情况

泰兴市棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	发行期限（年）	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金
羌溪河东侧、根思路南侧地块	10000	5	2000	8000	
大庆东路北侧如泰运河风光带及大庆东路南侧安置房建设项目	66370	5	14370	52000	
合计	76370	5	16370	60000	

泰兴市棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	91494.74
1	可出让地的规划建筑面积	亩	127.43
2	楼面地价均价	万元/亩	718
二	土地扣减项目	万元	8081.47
1	四项基本政策成本	万元	6588.15
2	政策性基金	万元	1493.32
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	83413.27
四	项目可实现的其他收入	万元	7700
1	房屋销售税后收入	万元	5000
2	安置房补差价收入	万元	2700
3		万元	
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	91113.27

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

泰兴市棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
羌溪河东侧、根思路南侧地块项目	2018		8000		8000		
	2019	8000			8000	312	312
	2020	8000			8000	312	312
	2021	8000			8000	312	312
	2022	8000			8000	312	312
	2023	8000		8000		312	8312
	合计		8000	8000	8000	1560	9560
大庆东路北侧如泰运河风光带地块项目及大庆东路南侧安置房建设项目	2018		52000				
	2019	52000			52000	2028	2028
	2020	52000			52000	2028	2028
	2021	52000			52000	2028	2028
	2022	52000			52000	2028	2028
	2023	52000		52000		2028	54028
	合计		52000		52000	10140	62140
合计							

泰兴市棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金总需求	项目收益	计划发行额	本息合计	预计项目收益 对融资成本的 覆盖倍数
羌溪河东侧、根思路南侧地块项目	10000	18603.71	8000	9560	1.95
大庆东路北侧如泰运河风光带地块项目及大庆东路南侧安置房建设项目	66370	72509.56	52000	62140	1.17
合计	76370	91113.27	60000	71700	1.27

十二、宿迁市棚户区改造项目情况

本期债券资金中，宿迁市涉及 4 个项目，合计 24 亿元。其中：宿迁市市本级（含区）14 亿元，涉及宿迁市本级（含区）1 个项目；沭阳县 1 亿元，涉及沭阳县 1 个项目；泗阳县 7 亿元，涉及 1 个项目；泗洪县 2 亿元，涉及 1 个项目

（一）宿迁市本级（含区）棚户区改造项目情况

1、区域情况

宿迁是欧亚大陆桥头堡城市群中一座新兴的中心城市，具有发展空间大、土地资源和水资源丰富，生态基础良好等特点。1996 年 7 月，经国务院批准设立地级市。其地北望齐鲁、南接江淮，居江河两水中道，中心城区包含宿城区、宿迁经济技术开发区、市湖滨新区、苏州宿迁工业园区、市洋河新区和宿豫区。近三年地区生产总值达 7088 亿元。

2015-2017 年度宿迁市中心城市县主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	2126.19	2351.12	2610.94
一般公共预算收入	98.6563	101.2407	100.0296
政府性基金收入	29.6369	47.8024	54.7220
其中：国有土地使用权出让收入	25.2322	43.5602	50.3289
政府性基金支出	34.4808	57.0186	92.3915
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	26.4784	51.5545	82.1333

2、项目情况

宿迁市棚户区改造专项债券对应项目基本情况

地区	项目名称	地块名称	债券额度（亿元）	债券期限	项目概况	新建/续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
----	------	------	----------	------	------	-------	------	------	----------	------------

宿迁市	宿迁市中心城区棚户区改造项目	八一路南侧地块	6.04	5	东至海王御花园用地、西至路运管理处及黄河路、南至四季青及城北农贸市场用地、北至八一路。项目拟改造 350 户（其中住宅房屋 308 户）、8.8 万平方米、总投资 8.3 亿元，可整理土地 150 亩。计划利用隆城丹郡二期安置房进行实物安置。	新建	宿迁市住房和城乡建设局	拟总投资 8.3 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让金收入及专项收入	是
		马陵河西侧地块	1.2	5	棚改范围是：东至马陵小区、西至凤凰城、南至黄运中路、北至马陵小区及渔市口路。项目拟改造 103 户（其中住宅房屋 83 户）、1.6 万平方米、总投资 1.5 亿元，可整理土地 33 亩。计划利用隆城丹郡二期安置房进行实物安置。	新建	宿迁市住房和城乡建设局	拟总投资 1.5 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让金收入及专项收入	是
		供电公司周边地块	2.08	5	棚改范围是：东至运河堤路、西至运河路、南至江苏玻璃厂、北至二号桥。项目拟改造 125 户（其中住宅房屋 119 户）、2.9 万平方米、总投资 2.6 亿元，可整理土地 305 亩。计划利用隆城丹郡二期安置房进行实物安置。	新建	宿迁市住房和城乡建设局	拟总投资 2.6 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让金收入及专项收入	是
		道口片区项目	1.68	5	棚改范围是：宿迁经济技术开发区，杭州路以南、项王路以北、平安大道以西、世纪大道以东。项目拟改造 71 户（其中住宅房屋 50 户）、2.3 万平方米、总投资 2.1 亿元，可整理土地 100 亩。计划利用隆城丹郡二期安置房进行实物安置。	新建	宿迁市住房和城乡建设局	拟总投资 2.1 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让金收入及专项收入	是
		宿沐路南侧地块	3	5	棚改范围是：宿豫区，东至杨舍路、西至宿豫大道、南至周石庄一组北村庄道路、北至宿沐路。项目拟改造 360 户（全部为住宅房屋）、7.6 万平方米、总投资 3.2 亿元，可整理土地 77 亩。全部实行货币化安置。	新建	宿迁市宿豫区住房和城乡建设局	拟总投资 3.2 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让金收入及专项收入	是

		合计	14					17.7		
--	--	----	----	--	--	--	--	------	--	--

3、资金平衡

宿迁市中心城市八一路南侧等 5 个棚户区改造地块，涉及征收 1009 户，拟采取实物安置为主方式进行征收安置，共建设安置房 1000 套，占地 70 亩。5 个棚户区改造项目预计可整理产出土地出让面积 665 亩，按照地块周边土地平均出让价格测算土地出让收入，土地出让后回款约 27.6 亿元。5 个棚户区改造项目政府资本金投入 3.7 亿元，拟使用棚改专项债 14 亿元，预计本项目可实现净收益约 2 亿元。

宿迁市中心城市棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	地块名称	项目总投资	发行期限（年）	资金来源		
				自有资金	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金
宿迁市中心城市棚户区改造项目	八一路南侧地块	8.3	5	2.26	6.04	
	马陵河西侧地块	1.5	5	0.30	1.2	
	供电公司周边地块	2.6	5	0.52	2.08	
	道口片区	2.1	5	0.42	1.68	
	宿沭路南侧地块	3.2	5	0.2	3	
	合计	17.7		3.7	14	

宿迁市中心城市棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	275535
1	可出让地的规划建筑面积	亩	665
2	楼面地价均价	万元/亩	665/420/300
二	土地扣减项目	万元	50479
1	四项基本政策成本	万元	36702

2	政策性基金	万元	13777
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	225056
四	项目可实现的其他收入	万元	0
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	225056

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

宿迁市棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
宿迁市中心 城市棚户区 改造项目	2018				140000	4%	0
	2019	140000			140000	4%	5600
	2020	140000			140000	4%	5600
	2021	140000			140000	4%	5600
	2022	140000			140000	4%	5600
	2023	140000		140000		4%	145600
	合计						168000

宿迁市棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	地块名称	项目资金	项目收益	计划	预计融资成	预计项目收益
宿迁市中心 城市棚户区 改造项目	合计	177000	225056	14	205000	1.0978
	八一路南侧地块	83000	99750	60400	95080	1.05
	马陵河西侧地块	15000	17925	12000	17400	1.03
	供电公司周边地块	26000	50537	20800	30160	1.68
	道口片区	21000	24504	16800	24360	1.01
	宿沐路南侧地块	32000	32340	30000	38000	0.9

注：宿沐路南侧地块融资利息部分由中心城市棚户区改造其他4个项目进行平衡

（二）沭阳市棚户区改造项目情况

1、区域情况

沭阳县地处江苏北部，沂沭泗水下游，属鲁南丘陵与江淮平原过渡带。县域介于北纬 33°53′至 34°25′，东经 118°30′至 119°10′之间，东西 60 公里，南北 55 公里。东与连云港接壤，南与淮安市毗邻，西倚宿迁，北接徐州，是徐、连、淮、宿四市结合部。

沭阳县是江苏省直管县三个试点之一，因位于沭水之阳而得名，简称沭，地处中国东部长江三角洲地区，江苏省北部，沂沭泗水下游，地处徐州、连云港、淮安、宿迁四市结合部，属鲁南丘陵与江淮平原过渡带。京沪高速公路公路穿沭阳县而过，并设有 5 个互通出入口（潼阳扎下、沭阳北、沭阳、钱集胡集）向北 6 小时可直达首都北京，向南 4 小时可直达国际大都市上海。205 国道和 324、326、245 省道穿境而过。沭阳汽车客运南站和沭阳汽车东站为国家一级客运站。

截至 2017 年，沭阳县下辖 1 个国家级开发区、6 个街道、25 个镇、8 个乡、1 个农场。474 个行政村（居）委会，县政府驻地为梦溪街道。2017 年实现地区生产总值 770.14 亿元、一般公共预算收入 48 亿元、全体居民人均可支配收入 20900 元，已连续六年跻身全国百强县行列。

2015-2017 年度宿迁市沭阳县主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	630.13	697.31	770.14
一般公共预算收入	71.7	71.7	48
政府性基金收入	14.1	13.1	15.2
其中：国有土地使用权出让收入	12.9	11.6	11.7
政府性基金支出	17	23.6	26.2
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	12.5	20.6	24.7

2、项目情况

沭阳县棚户区改造专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	债券额度 (亿元)	项目概况	新建/ 续建	主管 部门	投资计划	未来偿债 资金来源	偿债 资金 是否 覆盖 本息
----	------	--------------	------	-----------	----------	------	--------------	----------------------------

沐阳县	沐阳县东部片区棚户区（城中村）改造二期项目	1	被征收居民 1247 户，拆迁建筑面积 177060 平方米，整理徒弟面积 2435 亩，新建安置房 830 套，新建安置房项目占地面积 48.76 亩、安置房总建筑面积 81310 平方米	新建	沐阳县住房与建设局	总投资 7.33 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让及专项收入	是
	合计	1				7.33		

3、资金平衡

沐阳县东部片区棚户区（城中村）改造二期项目，项目总投资为 7.33 亿元，其中：自有资金 1.466 亿元，计划总融资金额 5.864 亿元，2018 年计划发行棚改专项债 1 亿元，期限五年，每年支付利息，第五年偿还本金及最后一期利息。

沐阳县棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	发行期限（年）	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金
东部片区棚户区（城中村）改造二期项目	73300	5	14660	10000	48640
合计	73300	5	14660	10000	48640

沐阳县棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	189307.84
1	可出让地的规划建筑面积	亩	774.36
2	楼面地价均价	万元/亩	244.47
二	土地扣减项目	万元	84882.28
1	四项基本政策成本	万元	18492.57
2	政策性基金	万元	66389.71
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	104425.56

四	项目可实现的其他收入	万元	0
1		万元	0
五	项目预计用于资金平衡收益合计	万元	104425.56

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

沭阳县棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	当年还本付息合计
东部片区棚户区（城中村）改造二期项目	2018		10000		10000		
	2019	10000	48640		58640	4.50%	450
	2020	58640			58640	4.50%	2638.80
	2021	58640			58640	4.50%	2638.80
	2022	58640			58640	4.50%	2638.80
	2023	58640		10000	48640	4.50%	12638.80
	2024	48640		48640		4.50%	50828.80
	合计		58640	58640			71834
合计			58640	58640			71834

沭阳县棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金总需求	项目收益	计划发行额	使用其他融资资金	预计融资成本	预计项目收益对融资成本的覆盖倍数
东部片区棚户区（城中村）改造二期项目	73300	104425.55	10000	48640	71834	1.45
合计	73300	104425.55	10000	48640	71834	1.45

注：按 2018 年 GDP 目标增速 6% 的 100% 比例计算土地价格的生长的情况。

（三）泗阳县棚户区改造项目情况

1、区域情况

泗阳县位于江苏省北部，地处中国最富庶的长三角、环渤海湾两大经济圈“交汇点”，东临周恩来总理故乡淮安市，西接项羽故里宿迁市，南濒全国第四大淡水湖洪泽湖，县域面积 1418 平方公里，总人口 107.3 万，辖 16 个乡镇、3 个街

道、2 个场、1 个省级经济开发区，素有“泗水古国、美酒之都、杨树之乡”之美誉。境内铁路、公路、水运四通八达，由公路、铁路、水运、航空构成的立体交通网络初具规模，3 条铁路横贯东西，5 条省道、高速穿越全境，1 小时之内可直达周边淮安涟水机场、徐州观音国际机场、连云港白塔埠机场等 3 个机场，具备面向全国、走向世界的独特优势。泗阳还是千里运河重要节点城市，建有运河沿线大型港口泗阳港，拥有 2000 吨级泊位 8 个、年吞吐能力超过 300 万吨。

近年来，泗阳县紧紧围绕建设“强富美高”全面小康新泗阳奋斗目标，牢牢把握“六个高质量”发展定位，全力推进“两聚一高”新实践，大力实施生态立县、工业强县、乡村振兴、民生优先、改革创新“五大战略”，经济社会始终保持健康有序发展态势。2017 年，实现地区生产总值 447.75 亿元，增长 7.6%；一般公共预算收入 26.21 亿元，税收占比 76.4%。先后获评国家卫生县城、全国文明县城、国家园林县城、国家生态县、中国绿色食品之都、全国十佳宜居城市、中国最美丽县等“国字号”桂冠，连续四届入选全国百佳深呼吸小城，是国家现代农业产业园首批创建单位、首批国家农村产业融合发展示范园、首批省特色田园乡村建设试点县。

2015-2017 年度泗阳县主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	362.24	402.75	447.75
一般公共预算收入	33.68	33.34	26.21
政府性基金收入	20.06	16.84	16.43
其中：国有土地使用权出让收入	19.38	16.3	14.7
政府性基金支出	21.05	22.12	34.85
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	19.38	21.2	33.7

2、项目情况

泗阳县棚户区改造专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	对应地块	债券额度 (亿元)	项目概况	新建/ 续建	主管部门	投资计划	未来偿债资金来源	偿债资金是否覆盖本息
----	------	------	--------------	------	-----------	------	------	----------	------------

泗阳县	2018年泗阳县棚改项目	致远高中部东侧地块	0.20	魏阳河南侧、巢湖路东侧。占地 213 亩，被征收户 16 户，房屋建筑面积 5000 万平方米，需征收资金 0.26 亿元，已完成征收签约。	新建	住建局	总投资 0.26 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入	是
		文城路北侧地块	0.07	巢湖路东侧、文城路北侧。占地 207.8 亩，被征收户 8 户，房屋建筑面积 2200 平方米，需征收资金 0.09 亿元，已完成征收签约。	新建	住建局	总投资 0.09 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入	是
泗阳县	2018年泗阳县棚改项目	巴黎都市三期	1.79	桃源路东侧、众兴路北侧。占地 212 亩，被征收户 325 户，房屋建筑面积 7 万平方米，需征收资金 2.35 亿元，目前征收工作正在持续推进中。	新建	住建局	拟总投资 2.35 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入	是
泗阳县	2018年泗阳县棚改项目	钱塘江路地块	0.18	东至泗塘河、西至上海路。占地 77.2 亩，被征收户 15 户，房屋建筑面积 4200 平方米，需征收资金 0.24 亿元，目前征收工作正在持续推进中。	新建	住建局	拟总投资 0.24 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入	是
		长春中路改造地块	0.11	相文路西侧、人民路东侧。占地 13.1 亩，被征收户 24 户，房屋建筑面积 3500 平方米，需征收资金 0.14 亿元，目前征收工作正在持续推进中。	新建	住建局	拟总投资 0.14 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入	是
泗阳县	2018年泗阳县棚改项目	锦州路北侧地块	0.35	锦州路北侧，洪泽湖大道东侧。占地 102 亩，被征收户 63 户，房屋建筑面积 1.3 万平方米，需征收资金 0.46 亿元，目前征收工作正在持续推进中。	新建	住建局	拟总投资 0.46 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入	是
		银河路西延地块	0.14	相文路西侧、人民路东侧。占地 24.3 亩，被征收户 24 户，房屋建筑面积 3500 平方米，需征收资金 0.18 亿元，目前征收工作正在持续	新建	住建局	拟总投资 0.18 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入	是

				推进中。					
		镇政府北侧地块	0.53	西安路西侧、文城路南侧。占地 265 亩，被征收户 99 户，房屋建筑面积 2.3 万平方米，需征收资金 0.7 亿元，目前征收工作正在持续推进中。	新建	住建局	拟总投资 0.7 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入	是
泗阳县	2018 年泗阳县棚改项目	聚宝公园西侧地块	0.28	西安路西侧、文城路北侧。占地 249 亩，被征收户 50 户，房屋建筑面积 8000 平方米，需征收资金 0.37 亿元，目前征收工作正在持续推进中。	新建	住建局	拟总投资 0.37 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入	是
		金色家园三期北侧地块	0.05	洋河路东侧、文城路北侧。占地 59.6 亩，被征收户 7 户，房屋建筑面积 1700 平方米，需征收资金 0.07 亿元，已完成征收签约。	新建	住建局	总投资 0.07 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入	是
泗阳县	2018 年泗阳县棚改项目	意杨河改造地块	0.74	东至泗塘河、西至上海路。占地 136 亩，被征收户 64 户，房屋建筑面积 1.3 万平方米，需征收资金 0.98 亿元，目前征收工作正在持续推进中。	新建	住建局	拟总投资 0.98 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入	是
		运河人家三期	1.19	项目位于泗阳县洪泽湖大道东侧，占地 168.5 亩，用于拆迁户安置，建筑面积 8.14 万平方米。	新建	住建局	拟总投资 1.56 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入	是

		城北花园	1.37	项目选址工程位于泗阳县众兴镇解放北路东侧、人民路北延西侧，占地 110 亩，用于拆迁户安置，建筑面积 6.57 万平方米。	新建	住建局	拟总投资 1.79 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入	是
小计			7.00						

3、资金平衡

2018 年泗阳县棚户区改造项目由运河人家三期、城北花园、致远高中部东侧地块等 13 个地块组成，项目占地面积为 1837.5 亩，项目政府资本金投入 21747 万元，拟使用本期 5 年期间债券资金 70000 万元。预计可新增土地出让面积 1586.9 亩，按照我县土地出让价格计算可得土地出让款 373865 万元，亩均出让价格为 235.59 万元。扣除土地出让业务费、国有土地收益基金、城镇廉租住房保障资金等 31100 万元，再加上运河人家三期、城北花园房屋销售税后收入 41880 万元，项目总收益 384645 万元，项目总收益对融资成本的覆盖倍数为 4.58 倍，项目可实现收益平衡。

泗阳县棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	对应地块	项目总投资	发行期限（年）	资金来源		
				自有资金	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金
2018 年泗阳县棚改项目	致远高中部东侧地块	2600	5	600	2000	0
	文城路北侧地块	850	5	250	600	0
	巴黎都市三期	23500	5	5500	18000	0
	钱塘江路地块	2400	5	600	1800	0
	长春中路改造地块	1400	5	400	1000	0
	锦州路北侧地块	4600	5	1100	3500	0
	银河路西延地块	1800	5	400	1400	0
	镇政府北侧地块	7000	5	1600	5400	0
	聚宝公园西侧地块	3650	5	850	2800	0
	金色家园三期北侧地块	700	5	200	500	0
	意杨河改造地块	9750	5	2250	7500	0

	运河人家三期	15552	5	3752	11800	0
	城北花园	17945	5	4245	13700	0
	合 计	91747	5	21747	70000	0

泗阳县棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	373865
1	可出让地的规划建筑面积	亩	1586.90
2	楼面地价均价	万元/亩	235.59
二	土地扣减项目	万元	31100
1	农业土地开发资金	万元	396.94
2	土地出让业务费	万元	7477.30
3	国有土地收益基金	万元	22431.90
4	城镇廉租住房保障资金	万元	264.62
5	水利建设资金	万元	264.62
6	教育资金	万元	264.62
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	342765
四	项目可实现的其他收入	万元	41880
1	房屋销售税后收入	万元	41880
六	债券利息	万元	13965
七	项目总收益	万元	384645

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

泗阳县棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	对应地块	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018年泗阳县棚改项目	致远高中部东侧地块	2018	0	2000	0	2000	0	0
		2019	2000	0	0	2000	79.8	79.8
		2020	2000	0	0	2000	79.8	79.8
		2021	2000	0	0	2000	79.8	79.8
		2022	2000	0	0	2000	79.8	79.8
		2023	2000	0	2000	0	79.8	2079.8
		合计			2000		399	2399
	文城路北侧地块	2018	0	600	0	600	0	0
		2019	600	0	0	600	23.94	23.94
		2020	600	0	0	600	23.94	23.94
		2021	600	0	0	600	23.94	23.94
		2022	600	0	0	600	23.94	23.94
		2023	600	0	600	0	23.94	623.94
		合计			600		119.7	719.7
2018年泗阳县棚改项目	巴黎都市三期	2018	0	18000	0	18000	0	0
		2019	18000	0	0	18000	718.2	718.2
		2020	18000	0	0	18000	718.2	718.2
		2021	18000	0	0	18000	718.2	718.2
		2022	18000	0	0	18000	718.2	718.2
		2023	18000	0	18000	0	718.2	18718.2
		合计			18000		3591	21591
	钱塘江路地块	2018	0	1800	0	1800	0	0
		2019	1800	0	0	1800	71.82	71.82
		2020	1800	0	0	1800	71.82	71.82
		2021	1800	0	0	1800	71.82	71.82
		2022	1800	0	0	1800	71.82	71.82
		2023	1800	0	1800	0	71.82	1871.82
		合计			1800		359.1	2159.1
	长春中路改造地块	2018	0	1000	0	1000	0	0
		2019	1000	0	0	1000	39.9	39.9
		2020	1000	0	0	1000	39.9	39.9
		2021	1000	0	0	1000	39.9	39.9
		2022	1000	0	0	1000	39.9	39.9
		2023	1000	0	1000	0	39.9	1039.9
		合计			1000		199.5	1199.5

项目名称	对应地块	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018年泗阳县棚改项目	锦州路北侧地块	2018	0	3500	0	3500	0	0
		2019	3500	0	0	3500	139.65	139.65
		2020	3500	0	0	3500	139.65	139.65
		2021	3500	0	0	3500	139.65	139.65
		2022	3500	0	0	3500	139.65	139.65
		2023	3500	0	3500	0	139.65	3639.65
		合计			3500		698.25	4198.25
	银河路西延地块	2018	0	1400	0	1400	0	0
		2019	1400	0	0	1400	55.86	55.86
		2020	1400	0	0	1400	55.86	55.86
		2021	1400	0	0	1400	55.86	55.86
		2022	1400	0	0	1400	55.86	55.86
		2023	1400	0	1400	0	55.86	1455.86
		合计			1400		279.3	1679.3
2018年泗阳县棚改项目	镇政府北侧地块	2018	0	5400	0	5400	0	0
		2019	5400	0	0	5400	215.46	215.46
		2020	5400	0	0	5400	215.46	215.46
		2021	5400	0	0	5400	215.46	215.46
		2022	5400	0	0	5400	215.46	215.46
		2023	5400	0	5400	0	215.46	5615.46
		合计			5400		1077.3	6477.3
	聚宝公园西侧地块	2018	0	2800	0	2800	0	0
		2019	2800	0	0	2800	111.72	111.72
		2020	2800	0	0	2800	111.72	111.72
		2021	2800	0	0	2800	111.72	111.72
		2022	2800	0	0	2800	111.72	111.72
		2023	2800	0	2800	0	117.72	2917.72
		合计			2800		558.6	3358.6
	金色家园三期北侧地块	2018	0	500	0	500	0	0
		2019	500	0	0	500	19.95	19.95
		2020	500	0	0	500	19.95	19.95
		2021	500	0	0	500	19.95	19.95
		2022	500	0	0	500	19.95	19.95
		2023	500	0	500	0	19.95	519.95
		合计			500		99.75	599.75
	意杨河改造地块	2018	0	7500	0	7500	0	0
		2019	7500	0	0	7500	299.25	299.25
		2020	7500	0	0	7500	299.25	299.25
		2021	7500	0	0	7500	299.25	299.25
		2022	7500	0	0	7500	299.25	299.25
		2023	7500	0	7500	0	299.25	7799.25
		合计			7500		1496.25	8996.25

项目名称	对应地块	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2018年泗阳县棚改项目	运河人家三期	2018	0	11800	0	11800	0	0
		2019	11800	0	0	11800	470.82	470.82
		2020	11800	0	0	11800	470.82	470.82
		2021	11800	0	0	11800	470.82	470.82
		2022	11800	0	0	11800	470.82	470.82
		2023	11800	0	11800	0	470.82	12270.82
		合计			11800		2354.1	14154.1
	城北花园	2018	0	13700	0	13700	0	0
		2019	13700	0	0	13700	546.63	546.63
		2020	13700	0	0	13700	546.63	546.63
		2021	13700	0	0	13700	546.63	546.63
		2022	13700	0	0	13700	546.63	546.63
		2023	13700	0	13700	0	546.63	14246.63
		合计			13700		2733.15	16433.15
合计					70000		13965	83965

泗阳县棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	对应地块	项目资金总需求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益对融资成本的覆盖倍数
2018年泗阳县棚改项目	致远高中部东侧地块	2600	44910.81	2000	2399	18.72
	文城路北侧地块	850	43814.4	600	719.7	60.88
	巴黎都市三期	23500	73955.96	18000	21591	3.43
	钱塘江路地块	2400	0	1800	2159.1	
	长春中路改造地块	1400	0	1000	1199.5	
	锦州路北侧地块	4600	21506.58	3500	4198.25	5.12
	银河路西延地块	1800	0	1400	1679.3	
	镇政府北侧地块	7000	48560.95	5400	6477.3	7.5
	聚宝公园西侧地块	3650	47919.77	2800	3358.6	14.27
	金色家园三期北侧地块	700	11469.95	500	599.75	19.12
	意杨河改造地块	9750	0	7500	8996.25	
	运河人家三期	15552	58408.03	11800	14154.1	4.13
城北花园		17945	34098.55	13700	16433.15	2.07
小计		91747	384645	70000	83965	4.58

（四）、泗洪县棚户区改造项目情况

1、区域情况

泗洪县地处江苏西北部、淮河中游，位于长三角经济带核心承接区、沿海开

发辐射区和南京、徐州两大都市圈交汇区，紧邻洪泽湖西岸，拥有洪泽湖 40% 的水面，其中原生态湿地 75 万亩，是国家级湿地自然保护区，具备发展生态休闲旅游、养生度假旅游、乡村体验旅游、红色教育旅游等不可多的自然条件。2017 年 9 月被国家环保部正式命名为全国第一批 13 个“绿水青山就是金山银山”实践创新基地之一，10 月正式启动《泗洪县国家“两山”理论实践创新基地建设规划》及实施方案编制工作，于 2018 年 5 月全面通过专家评审。我县生态经济建设工作初步形成以建设规划为引领、以生态保护为基础、以“生态+”为路径、以特色小镇建设为载体、以市场化运作为导向的总体思路和推进方案，并结合上级要求和发展实际，对实施方案不断地进行优化完善。

近三年，全县生产总值逐年增加，同时一般公共预算用于与人民群众生活直接相关的教育、社会保障和就业、医疗卫生、农林水、住房保障等方面的支出逐年增长。具体分年度情况如下：

2015 年全县实现生产总值 361.32 亿元，按可比价格计算，比上年增长 10.2%，其中，第一产业增加值 55.38 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 154.91 亿元，增长 11.4%；第三产业增加值 151.03 亿元，增长 11.8%。人均 GDP40394 元。2015 年，全县实现财政总收入 60.6 亿元，比上年下降 24.5%。其中一般公共预算收入完成 31.59 亿元，增长 12.78%。全县完成财政总支出 83.77 亿元，比上年下降 15.8%。其中一般公共预算支出 66.96 亿元，增长 15.5%。科学技术支出 0.84 亿元，下降 29.2%，占一般公共预算支出的比重为 1.3%，民生支出水平提高。全县教育、社会保障和就业、医疗卫生与计划生育、农林水支出、住房保障等方面的支出 50.24 亿元，增长 7.48%，占公共财政预算支出比重达 75.04%。

2016 年全县实现地区生产总值突破 400 亿元，达到 401.14 亿元，比上年增长 9.0%，比全省快 1.2 个百分点。其中，第一产业增加值 61.13 亿元，增长 2.0%；第二产业增加值 168.93 亿元，增长 10.1%；第三产业增加值 171.08 亿元，增长 10.5%。人均 GDP45047 元，按平均汇率达 6782 美元。2016 年，全县实现财政总收入 59.6 亿元，比上年下降 1.7%。其中一般公共预算收入完成 31.75 亿元，增长 9.0%。全县完成财政总支出 89.31 亿元，比上年增长 6.6%。其中一般公共预算支出 68.95 亿元，增长 3.0%。科学技术支出 0.78 亿元，下降 8.2%，占一般公共预算支出的比重为 1.1%。全县教育、社会保障和就业、医疗卫生与计划生

育、农林水支出、交通、住房保障等方面的支出 48.17 亿元，下降 4.3%，占公共财政预算支出比重达 69.9%。

2017 年全县地区生产总值 446.61 亿元，比上年增长 7.3%，比全省快 0.1 个百分点，比全国快 0.4 个百分点。其中，第一产业增加值 67.02 亿元，增长 2.9%；第二产业增加值 190.30 亿元，增长 8.0%；第三产业增加值 189.29 亿元，增长 8.2%。人均 GDP49901 元，按平均汇率达 7391 美元。2017 年度，全县实现财政总收入 55.51 亿元，其中完成一般公共预算收入 26.34 亿元。全县完成一般公共预算支出 70.66 亿元，同比增长 2.51%。科学技术支出 0.96 亿元，增长 23.9%，占一般公共预算支出的比重为 1.4%。全县教育、社会保障和就业、医疗卫生与计划生育、农林水、交通、住房保障等方面支出 49.97 亿元，增长 3.74%，占一般公共预算支出总额的 70.72%。

我县在培育财源，加强财政收入，做大“财政蛋糕”的前提下，把保障和改善民生作为经济发展的根本出发点和落脚点，加大财政保障支出力度。在资金使用过程中，我县紧紧围绕资金运行的各个环节，认真开展资金监管和绩效评价，提高财政资金保障能力，确保财政资金发挥最大效益。

2015-2017 年度宿迁市泗洪县主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	361.32	404.7	446.61
一般公共预算收入	31.59	31.75	26.33
政府性基金收入	16.52	14.5	14.73
其中：国有土地使用权出让收入	9.99	8.46	12.56
政府性基金支出	16.82	20.36	18.47
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	15.11	16.66	16.4

2、项目情况

泗洪县棚户区改造专项债对应项目基本情况

地区	项目名称	债券额度 (亿元)	项目概况	新建/ 续建	主管部 门	投资 计划	未来偿债 资金来源	偿债资金 是否覆盖 本息
----	------	--------------	------	-----------	----------	----------	--------------	--------------------

宿迁泗洪县	泗洪县红星花园(二期)棚改安置房项目	2	本项目为异地拆迁安置保障住房项目, 拆迁地块为洪桥卢庄、五里江两个地块, 拆迁面积 6.6 万平方米, 征收 530 户。拟选在红星花园北侧地块建设安置住房, 改地块面积 225 亩, 拟建安置房项目占地 110 亩, 建设多层住宅 23 栋, 约 680 套, 建筑面积 8.5 万平方米, 并配套菜市场和商业住房 0.6 万平方米	新建	泗洪县住房和城乡建设局	拟总投资 3.85 亿元, 按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入	是
	合计	2				3.85		

3、资金平衡

我县棚户区改造项目为：洪桥卢庄地块、五里江地块，共涉及征收居民 530 户，计划采取实物安置方式。新建安置房红星花园二期 680 套、配套菜市场和商业用房，建筑面积 8.5 万平方米 配套菜市场和商业用房，建筑面积 0.6 万平方米，建设期限 3 年。上述项目计划预算总投资 3.85 亿元（其中：住宅建设及配套 1.8 亿元、棚户区改造补偿 2.05 亿元），通过自筹资金解决 1.85 亿元，剩余资金 2 亿元拟通过发行专项债券解决(其中 2018 年发行 2 亿元)。项目预期总收益 5.2146 亿元，其中土地出让预计收入 2.452 亿元（洪桥卢庄 500 亩*40 万元/亩=2 亿、五里江北侧 113 亩*40 万元/亩=0.452 亿），住宅出售预计收入 2.125 亿元，商业用房出售预计收入 0.42 亿元，棚改上级补助 0.0816 亿元，基础配套补助 0.136 亿元。项目预期总收益高于项目总投资，可以涵盖棚改专项债券本息。

泗洪县棚户区改造项目投资资金来源（单位：万元）

项目名称	项目总投资	发行期限 (年)	资金来源		
			自有资金	拟使用本期债券募集资金	其他融资性资金
泗洪县红星花园(二期)棚改安置房项目	38500	5	18500	20000	0

泗洪县棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	24520
1	可出让地的规划建筑面积	亩	1532.5
2	楼面地价均价	万元/亩	16
二	土地扣减项目	万元	3960
1	四项基本政策成本	万元	2697.2
2	政策性基金	万元	1262.8
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	20560
四	项目可实现的其他收入	万元	27626
1	保障住房出售收入	万元	21250
2	商业用房出售收入	万元	4200
3	棚户区改造省级补助	万元	2176
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	48186

注：1.出让土地回款=可出让地的规划建筑面积*楼面地价均价。

2.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目。

3.项目用于资金平衡收益合计=用于资金平衡土地相关收益+项目可实现的其他收入。

4.项目用于资金平衡的收入原则上只使用土地出让相关收益，且相关收入均需纳入政府性基金预算管理。

泗洪县棚户区改造项目还本付息情况（单位：万元）

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
泗洪县红星花园（二期）棚改安置房项目	2018		20000		20000	199.5	199.5
	2019	20000			20000	798	798
	2020	20000			20000	798	798
	2021	20000			20000	798	798
	2022	20000			20000	798	798
	2023	20000		20000		598.5	20598.5
	合计					3990	23990

泗洪县棚户区改造项目收益与融资平衡情况（单位：万元、倍）

项目名称	项目资金 总需求	项目收益	计划发行额	预计融资成本	预计项目收益 对融资成本的 覆盖倍数
泗洪县红星花园（二期）棚改安置房项目	38500	48186	20000	23990	2.01