

# 2018年江苏省棚户区改造专项债券（二期）—2018年江苏省政府专项债券（十一期）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（二期）—2018年江苏省政府专项债券（十一期）计划发行总额32.8亿元，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（十一期）概况（表1）**

债券名称	2018年江苏省棚户区改造专项债券（二期）—2018年江苏省政府专项债券（十一期）
发行规模	人民币32.8亿元
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（二期）—2018年江苏省政府专项债券（十一期）通过招标方式发行。江苏省财政厅于招标日通过财政部上海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（二期）—2018年江苏省政府专项债券（十一期）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2个设区市本级及2个县（市）的7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（二期）—2018年江苏省政府专项债券（十一期）信用级别为AAA。在2018年江苏省棚户区改造专项债券（二期）—2018年江苏省政府专项债券（十一期）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			
<b>二、财政收支状况（亿元）</b>						
<b>（一）近三年一般公共预算收支</b>						
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
<b>（二）近三年政府性基金预算收支</b>						
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
<b>(三) 近三年国有资本经营预算收支</b>						
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
<b>(四) 近三年国有土地使用权出让收支</b>						
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
<b>三、地方政府债务状况(亿元)</b>						
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、7660.61<sup>1</sup>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），完善了全省债务风险处置制度。转发《财政部 国土资源部关于印发

<sup>1</sup> 省级、市级、县级中市级数据含所辖区数据。

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（二期）募投项目情况**

2018 年江苏省棚户区改造专项债券（二期）—2018 年江苏省政府专项债券（十一期）计划发行总额 32.80 亿元，品种为记账式固定利率付息债券，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 7 个项目。

## 目录

一、徐州市棚户区改造项目情况.....	1
（一）徐州市本级（含区）棚户区改造项目情况.....	1
（二）丰县棚户区改造项目情况.....	5
（三）睢宁县棚户区改造项目情况.....	7
二、常州市本级（含区）棚户区改造项目情况.....	12

## 一、徐州市棚户区改造项目情况

本期债券资金中，徐州市涉及 4 个项目，合计 25 亿元。其中：徐州市本级（含区）13 亿元，涉及徐州市本级（含区）2 个项目；丰县 5 亿元，涉及丰县 1 个项目；睢宁县 7 亿元，涉及 1 个项目。

### （一）徐州市本级（含区）棚户区改造项目情况

#### 1、区域情况

徐州拥有承东接西、沟通南北、双向开放、梯度推进的战略区位优势。地处苏鲁豫皖四省接壤地区，是淮海经济区的中心城市，江苏省重点规划建设的四个特大城市和三大都市圈核心城市之一；交通便捷发达，是全国重要的交通枢纽。2016 年底，徐州市作为江苏省唯一城市正式列入国家“十三五”服务业综合改革试点。2017 年，徐州地区生产总值（GDP）6605.95 亿元，增长 7.7%。其中，第一产业增加值 600.54 亿元，增长 2.5%；第二产业增加值 2884.00 亿元，增长 7.7%；第三产业增加值 3121.41 亿元，增长 8.6%。三次产业结构为 9.1：43.6：47.3。人均地区生产总值 75611 元，比上年增长 7.1%。2018 年上半年，徐州市完成 GDP 总量 3318.09 亿元 GDP 增速 4.7%，全省排名第六。

#### 2015-2017 年度徐州主要经济指标情况（单位：亿元）

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	5319.88（全市）	5808.52（全市）	6605.95（全市）
一般公共预算收入	270.86	268.56	274.72
政府性基金收入	176.52	105.55	224.45
其中：国有土地使用权出让收入	157.95	92.45	206.6
政府性基金支出	166.67	134.4	288.55
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	145.45	116.98	268.13

#### 2、项目情况

#### 徐州市本级（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
徐州市铜山区	焦山社区（焦山和岗叉楼自然村）棚户区改造项目	6	焦山社区（焦山和岗叉楼自然村）棚户区改造项目拆迁建筑面积约36万平方米（约1200户），整理土地面积约1042亩。安置小区占地面积约428亩，安置小区建筑面积约76.99万平方米，安置房4346套	新建	徐州市铜山区城市住房与城乡建设局	拟总投资15亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入	是
徐州开发区	徐州经济技术开发区危旧房改造工程一和平路东延南侧地块旧城改造工程项目	7	拆迁建筑面积213300m <sup>2</sup> 、整理土地面积372668.53m <sup>2</sup> （559亩）、项目总用地面积86138.40m <sup>2</sup> （约129.2亩）、项目总建筑面积296715.74m <sup>2</sup> 、共计2133套	新建	徐州经济技术开发区规划建设局	拟总投资10.7亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入及专项收入	是
小计	-	13	-	-	-	-	-	-

### 3、资金平衡

本次申报项目共2项，共申请融资130000万元，通过发行棚户区改造专项债券解决，每年按年支付利息，第五年偿还本金。

#### 徐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
徐州市铜山区焦山安置小区一期安置房项目	160500	5	50500	60000	50000

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
徐州经济技术开发区危旧房改造工程一和平路东延南侧地块旧城改造工程项目	107000	5	37000	70000	0

徐州市棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	徐州市铜山区焦山安置小区一期安置房项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	330400
1	可出让地的规划建筑面积： 826 亩	亩	826
2	楼面地价均价： 400 万元/亩	万元/亩	330400
二	土地扣减项目	万元	115438.54
1	四项基本政策成本	万元	23312.2
2	政策性基金	万元	92126.34
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	214961.46
四	项目可实现的其他收入	万元	2868
1	棚改财政专项补贴收入	万元	2868
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	217829.46

序号	徐州经济技术开发区危旧房改造工程一和平路东延南侧地块旧城改造工程项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	223600
1	可出让地的规划建筑面积： 559 亩	亩	559
2	楼面地价均价： 400 万元/亩	万元/亩	223600
二	土地扣减项目	万元	78123.66
1	四项基本政策成本	万元	15776.66
2	政策性基金	万元	62347
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	145476.34
四	项目可实现的其他收入	万元	2852.56
1	房屋销售税后收入	万元	1292.56
2	安置房补差价收	万元	1560
五	项目用于资金平衡收益合计	万元	148328.9

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
徐州市铜山区焦山安置小区一期安置房项目	2018	0	110000	0	110000	0	0
	2019	110000	0	0	110000	4776.8	4776.8
	2020	110000	0	0	110000	4776.8	4776.8
	2021	110000	0	13500	96500	4776.8	18276.8
	2022	96500	0	0	96500	4293.5	4293.5
	2023	96500	0	60000	36500	4293.5	64293.5
	2024	36500	0	0	36500	1443.5	1443.5
	2025	36500	0	23000	13500	1443.5	24443.5
	2026	13500	0	0	13500	537.3	537.3
	2027	13500	0	0	13500	537.3	537.3
	2028	13500	0	13500	0	537.3	14037.3
	合计				110000		27416.3
徐州经济技术开发区危旧房改造工程一和平路东延南侧地块旧城改造工程项目	2018	0	70000	0	70000	0	0
	2019	0	0	0	70000	3325	3325
	2020	70000	0	0	70000	3325	3325
	2021	70000	0	0	70000	3325	3325
	2022	70000	0	0	70000	3325	3325
	2023	70000	0	70000	0	3325	73325
	合计			70000	70000		16625
合计	—		130000	130000		28625	158625

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
徐州市铜山区焦山安置小区一期安置房项目	160500	217800	60000	137416.3	1.58
徐州经济技术开发区危旧房改造工程一和平路东延南侧地块旧城改造工程项目	107000	148328.9	70000	86625	1.71

## (二) 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	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	5	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	新建	丰县住房和城乡建设局	拟总投资170005.49万元，按进度投	国有土地使用权出	是

	改造 (一期)区 块建 设项 目		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		设局	入	让收 入及 专项 收 入	
小 计		5						

### 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 17.000549 亿元, 政府资本投入 3.500549 亿元, 其它融资性资金 6.5 亿元, 拟使用债券资金 7 亿元, 已申请发行 2 亿元, 本次申请发行 5 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	70000	65000

#### 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	亩	1048.5
2	楼面地价均价: 万元/亩	万元/亩	176
二	土地扣减项目	万元	20408.1
1	四项基本政策成本	万元	14125.7
2	政策性基金	万元	6282.4
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	164160.69
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	184664.43

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		70000		70000		
	2019	70000	65000		135000	5400	5400
	2020	135000		20000	115000	5400	25400
	2021	115000		25000	90000	4600	29600
	2022	90000		20000	70000	3600	23600
	2023	70000		70000	0	2800	84000
	合计			<b>135000</b>	<b>135000</b>	<b>0</b>	<b>21800</b>

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	184664.43	70000	156800	1.18

### （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	北环路北天虹大道东地块棚户区改造安置项目	7	拆迁建筑面积约 29.5 万平方米、形成可出让土地面积约 582 亩、拟建安置房项目占地面积约 243 亩、安置房总建筑面积约 38.4 万平方米，安置房套数 2985 套	新建	睢宁县住建局	拟总投资 12.2 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		7				12.2	18.51	

## 3、资金平衡

本次募投项目为北环路北天虹大道东地块棚户区改造安置项目（人民西路延伸段北侧安置房项目、睢宁县玛钢厂保障安居工程安置房项目），分别位于睢宁

县人民西路北、鸿禧路西侧和位于睢宁县红叶路东侧、青年路北侧。人民西路延伸段北侧安置房项目总用地面积约 100 亩，总建筑面积 160223.49 平方米，地上建筑面积 146667.2 平方米，其中住宅建筑面积 131679.72 平方米，商业建筑面积 14506.78 平方米。设置地下停车位 892 个，建设住宅 1382 套。睢宁县玛钢厂保障安居工程安置房项目总用地面积约 143 亩，总建筑面积 223664.27 平方米，地上建筑面积 190174 平方米，其中住宅建筑面积 168080 平方米，商业建筑面积 20314 平方米。设置地下停车位 1048 个，建设住宅 1603 套。本项目建设住宅全部用于安置北环路北、天虹大道东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。安置北环路北、天虹大道东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 582 亩。该项目总投资 122,042.05 万元，拟申请总额为 70,000 万元的棚改收益债券，其余 52,042.05 万元由项目建设单位自筹解决，项目资本金率 42.64%。

#### 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
北环路北天虹大道东地块棚户区改造安置项目	122,042.05	5	52,042.05	70,000.00	0

#### 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	199,534.75
1	可出让地的规划建筑面积：582 亩	亩	582
2	楼面地价均价：342.84 万元/亩	万元/亩	342.84
二	土地扣减项目	万元	14,403.94
1	国有土地收益基金（5%）	万元	9,976.74
2	土地出让业务费（2%）	万元	3,990.70
3	农业开发资金（3.75 元/平方）	万元	145.50
4	廉租住房保障资金（2.5 元/平方）	万元	97.00
5	农田水利建设资金（2.5 元/平方）	万元	97.00
6	教育资金（2.5 元/平方）	万元	97.00
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	185,130.81
四	项目用于资金平衡收益合计	万元	185,130.81

#### 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
北环路北天虹大道东地块棚户区改造安置项目	2018	—	70000	—	—	—	—
	2019	70000	0	0	70000	2800	2800
	2020	70000	0	0	70000	2800	2800
	2021	70000	0	0	70000	2800	2800
	2022	70000	0	0	70000	2800	2800
	2023	70000	0	70000	0	2800	72800
	合计	—	70000	70000	—	14000	84000
<b>合计</b>	<b>—</b>	<b>—</b>	<b>70000</b>	<b>70000</b>	<b>—</b>	<b>14000</b>	<b>84000</b>

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
北环路北天虹大道东地块棚户区改造安置项目	122,042.05	185,130.81	70,000.00	84,000.00	2.20

## 二、常州市本级（含区）棚户区改造项目情况

本期债券资金中，常州市涉及 3 个项目，合计 7.80 亿元。

### （一）常州市本级（含区）棚户区改造项目情况

#### 1、区域情况

常州地处江苏省南部、长三角腹地，东与无锡相邻，西与南京、镇江接壤，南与无锡、安徽宣城交界，与上海、南京两大都市等距相望，区位条件优越。2015-2017 年，常州市区实现地区生产总值分别为 4548.57 亿元、4985.66 亿元、5764.26 亿元，一般公共预算收入分别为 410.09 亿元、421.29 亿元、457.43 亿元。

#### 2015~2017 年度常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	4548.57	4985.66	5764.26
一般公共预算收入	410.09	421.29	457.43
政府性基金收入	486.02	366.38	639.03
其中：国有土地使用权出让收入	453.77	340.68	597.31
政府性基金支出	492.21	402.92	702.45
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	456.89	364.21	657.48

#### 2、项目情况

#### 常州市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
常州市	华林家园三期安置房建设项目	4.88	用于安置中吴大道北侧地块 120 户，计 14400 平方米；凌家塘周边地块 240 户，计 28800 平方米。拟建安置房占地面积 78.72 亩，安置房总面积 152030 平方米，总套数 1050 套。	新建	常州市住房保障和房管局	拟总投资 7 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入	是

常州市	甘林小区 2.2 期安置房建设项目	2.09	用于安置皇粮浜地块 160 户，计 19200 平方米。拟建安置房占地面积 33.8 亩，安置房总面积 77430 平方米，总套数 640 套。	新建	常州市住房保障和房管局	拟总投资 2.99 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入	是
常州市	许家村地块拆迁项目	0.83	拆迁居民 85 户，拆迁面积 19345 m <sup>2</sup>	新建	常州市住房保障和房管局	拟总投资 1.2 亿元，按进度投入	国有土地使用权出让收入	是
小计		7.8						

### 3、资金平衡

1. 华林家园三期安置房建设项目：该项目位于钟楼区西林街道，路劲城市主场东侧，三八河以东、龙江路以西、梅庄路以南、学府路以北地块。项目规划用地面积 52512 平方米，总建筑面积 152030 平方米，其中：地上建筑面积 115530 平方米（住宅建筑面积 107530 平方米，公建配套建筑面积 2500 平方米，商业建筑面积 5500 平方米），地下建筑面积 36500 平方米，容积率 2.2，建筑密度 12.48%，绿地率 30%，计划总户数约 1050 户，机动车车位 1132 辆。工程总投资及资金来源该项目估算总投资为 70000 万元。其中：建安工程费用 51258.29 万元、工程建设其他费用 12378.07 万元、基本预备费用 6363.64 万元。

2. 甘林小区 2.2 期安置房建设项目，该项目位于西林街道，邹傅路以东、童子河以南、运北路以北、龙江路以西地块。项目规划用地面积 22510.8 平方米，总建筑面积 77430.22 平方米，其中：地上计容建筑面积 72800 平方米、地上不计容建筑面积 630.22 平方米，地下建筑面积 4000 平方米。主要建设 8 幢普通住宅楼、公建配套、地下车库等。同步实施环境绿化、地面道路、水、点、气等综合配套设施。

工程结构设计使用年限为 50 年，建筑结构安全等级为二级。结构重要性系数为 1.0。地震设防烈度为 7 度。管线工程按管线相关专业规范设计。核定概算总投资为 29941.58 万元。其中：建安工程费用 23724.99 万元、工程建设其他费用 4790.80 万元、基本预备费用 1425.79 万元。

3. 许家村地块拆迁项目：位于邹傅路以东、龙江路以西、童子河以南、运北路以北，拆迁居民 85 户，拆迁面积 19345 m<sup>2</sup>。

常州市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
许家村地块拆迁项目	12000	5	3700	8300	
华林家园三期安置房建设项目	70000	5	21200	48800	
甘林小区 2.2 期安置房建设项目	29941	5	9041	20900	

常州市区棚户区改造项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	许家村地块拆迁项目	华林家园三期安置房建设项目	甘林小区 2.2 期安置房建设项目	合计
一	出让土地回款	万元	19500	110500	48750	178750
1	可出让地的规划建筑面积：亩	亩	30	170	75	275
2	楼面地价均价：万元/亩	万元/亩	650	650	650	650
二	土地扣减项目	万元	4045	23255	9692	36992
1	四项基本政策成本	万元	195	1120	472	1787
2	政策性基金	万元	3850	22135	9220	35205
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	15455	87245	39058	141758
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	15455	87245	39058	141758

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
许家村地块拆迁项目	2018	0	8300	0	8300	0	0
	2019	8300	0	0	8300	332	332
	2020	8300	0	0	8300	332	332
	2021	8300	0	0	8300	332	332

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
	2022	8300	0	0	8300	332	332
	2023	8300	0	8300	0	332	8632
	合计	—	8300	8300	—	1660	9960
华林家园三期安置房建设项目	2018	0	48800	0	48800	0	0
	2019	48800	0	0	48800	1952	1952
	2020	48800	0	0	48800	1952	1952
	2021	48800	0	0	48800	1952	1952
	2022	48800	0	0	48800	1952	1952
	2023	48800	0	48800	0	1952	50752
	合计	—	48800	48800	—	9760	58560
甘林小区 2.2 期安置房建设项目	2018	0	20900	0	20900	0	0
	2019	20900	0	0	20900	836	836
	2020	20900	0	0	20900	836	836
	2021	20900	0	0	20900	836	836
	2022	20900	0	0	20900	836	836
	2023	20900	0	20900	0	836	21736
	合计	—	20900	20900	—	4180	25080
合计	—	0	78000	78000	0	15600	93600

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
许家村地块拆迁项目	12000	15455	8300	9960	1.55
华林家园三期安置房建设项目	70000	87245	48800	58560	1.49
甘林小区 2.2 期安置房建设项目	29941	39058	20900	25080	1.56