



德勤

温州市土地储备项目专项债券
收益和融资自求平衡

财务评估咨询报告

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所



2018 年 8 月

目 录

一、项目概述	1
1. 资金充足性	3
1.1 投资估算	3
1.2 资金筹措	4
1.3 资金覆盖率	5
1.4 小结	7
2. 资金稳定性	7
三、风险分析	8
四、评估结论	8
附件 1：子项目明细测算	9
1.各子项目总投估算明细表	9
2.各子项目投资计划及资金筹措明细表	19
3.各子项目资金覆盖率及各现金流分析测算表	37
附件 2：预期收益及成本分析	55
附件 3：项目总投估算表	67
附件 4：已投入资本金	75
免责声明	84

温州市土地储备项目专项债券 收益和融资自求平衡财务评估咨询报告

一、项目概述

温州市位于浙江省东南部，为浙江省辖地级市。全市辖 4 个市辖区、5 个县、2 个县级市，是中国首批 14 个沿海开放城市之一、海峡西岸经济区五大中心城市之一、浙江省省级历史文化名城、浙江的经济中心之一、浙东南第一大都市、浙南经济文化交通中心。温州市位于中国东部海岸线中段，浙江东南部，东濒东海，南接福建宁德市，西与丽水市相连，北与台州市毗邻。全市陆域面积 11,784 平方公里，海域面积约 11,000 平方公里，其中市区（鹿城、龙湾、瓯海、洞头四个区）面积 1,359 平方公里。近几年，温州城市经济实力和财政实力不断增强，城市化进程不断加快，综合实力显著增强，城市面貌日新月异。进入“十三五”以后，温州市围绕建设“三生融合·幸福温州”，以提高发展质量和效益为中心，坚持和发展“温州模式”，深入实施“五化战略”，联动推进经济转型、城市转型、社会转型，努力建设民营经济创新发展示范城市、东南沿海重要中心城市、迈入全面小康社会标杆城市，为率先基本实现现代化奠定更加坚实的基础。

温州市土地储备项目（以下简称“本项目”）包含内容如下：

1. 温州市市域铁路 S1 线沿线地块土地储备项目
2. 鹿城区松台水心收储地块土地储备项目
3. 鹿城区广化双桥收储地块土地储备项目
4. 瓯海区娄桥街道东风村（含工业区）城中村改造地块土地储备项目
5. 瓯海区潘桥街道林桥头、河西村城中村改造地块土地储备项目
6. 瓯海区梧田南湖片区地块城中村改造地块土地储备项目

7. 龙湾区蒲州街道地块土地储备项目
8. 龙湾区状元街道地块土地储备项目
9. 龙湾区海滨街道地块土地储备项目
10. 苍南县龙港镇江南海涂围垦吹填一期 D10 地块土地储备项目
11. 苍南县龙港镇松涛嘉园地块土地储备项目
12. 苍南县金乡镇政府招拍挂（古城改造配套用地）土地储备项目
13. 瑞安市东新产城和滨海核心区地块土地储备项目
14. 瑞安市巾子山及经济开发区团块地块土地储备项目
15. 瑞安市侨贸小镇及南滨江团块地块土地储备项目
16. 永嘉县清水埠城中村改造 02-C 地块土地储备项目
17. 永嘉县三江立体城三期土地储备项目
18. 乐清经济开发区乐海围垦区商住综合地块土地储备项目

为保障土地储备等重点领域的合理融资需求，按照《新预算法》（2014 年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）等文件精神，结合温州市及市本级、各区县 2018 年土地收储计划，温州市政府决定通过发行地方政府土地储备专项债券实施本项目，以满足土地收储的融资需求。

二、评估要素

2017 年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号），推出土地储备专项债券。同年，财政部公布财预〔2017〕89 号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对温州地方政府土地储备专项债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1. 资金充足性

本项目土地出让金总收入为 5,876,362 万元，需按政策规定扣除各项规费基金 1,469,091 万元，净收益为 4,407,272 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，债券本息资金覆盖率可达到 2.34 倍，不考虑上述扣除项目的情况下，债券本息资金覆盖率可达到 3.12 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

本项目从客观、谨慎角度出发，暂按五年期发行利率 3.60%进行测算，据此估算总投资为 2,691,184 万元，详见表 1：

表 1 项目总投资估算表

单位：万元

项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	2,375,469.06
征地拆迁补偿费合计	2,375,469.06
二、以前年度发债利息	
上期债利息	28,075.19
以前年度发债利息合计	28,075.19
三、土地出让相关费用	
土地整理费用	27,360.00
土地出让相关税费合计	27,360.00
四、其他专项费用	
专项债券发行费用	-
债券利息费用	260,280.00
其他专项费用合计	260,280.00
估算总额	2,691,184.25

1.2 资金筹措

本项目资本金 1,096,244 万元，本期申请土地储备专项债券 895,000 万元。各年度投资计划及资金筹措方案详见表 2：

表 2 投资计划及资金筹措表

单位：万元

建设期资金平衡表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
资金筹措										
资本金	18,700.00	499,387.17	332,896.38	143,311.77	66,586.00	30,072.90	5,290.02	-	-	1,096,244.25
其他融资渠道	148,940.00	-	-	-	-	-	-	-	-	148,940.00
债券发行	-	895,000.00	496,000.00	55,000.00	-	-	-	-	-	1,446,000.00
土地出让金收入	-	36,000.00	318,606.00	431,397.06	597,599.91	2,762,736.35	200,250.00	60,682.50	-	4,407,271.82
上年余额		3,200.30	94,361.08	570,961.84	910,817.87	1,479,783.08	4,214,921.30	4,368,405.32	4,409,251.82	
合计	167,640.00	1,433,587.47	1,241,863.46	1,200,670.66	1,575,003.78	4,272,592.33	4,420,461.32	4,429,087.82	4,409,251.82	7,098,456.07
资金使用										
建设资金使用金额合计	164,439.70	1,339,226.39	670,901.63	289,852.79	95,220.70	57,671.04	52,056.00	19,836.00	1,980.00	2,691,184.25
资金余额（资金筹措—资金使用）	3,200.30	94,361.08	570,961.84	910,817.87	1,479,783.08	4,214,921.30	4,368,405.32	4,409,251.82	4,407,271.82	

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

1.3 资金覆盖率

根据本项目收益与融资自求平衡分析结果，在本期专项债券存续期内，本息资金覆盖率可达 2.34，系土地出让收入及其他专项收入之和与本期债券还本付息总额之比率。如表 3 所示：

表 3 现金流分析测算表

单位：万元

现金流模拟测算表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
现金流入										
资本金流入	18,700.00	499,387.17	332,896.38	143,311.77	66,586.00	30,072.90	5,290.02	-	-	1,096,244.25
其他融资渠道	148,940.00	-	-	-	-	-	-	-	-	148,940.00
债券资金流入		895,000.00	496,000.00	55,000.00	-	-	-	-	-	1,446,000.00
土地出让金现金流入	-	36,000.00	318,606.00	431,397.06	597,599.91	2,762,736.35	200,250.00	60,682.50	-	4,407,271.82
现金流入总额	167,640.00	1,430,387.17	1,147,502.38	629,708.83	664,185.91	2,792,809.25	205,540.02	60,682.50	-	<u>7,098,456.07</u>
现金流出										
建设期资金流出	164,439.70	1,333,611.35	633,066.59	234,161.75	37,549.66	-	-	-	-	2,402,829.06
上期债券还本付息	-	5,615.04	5,615.04	5,615.04	154,555.04	5,615.04	-	-	-	177,015.19
债券还本付息	-	-	32,220.00	50,076.00	52,056.00	52,056.00	947,056.00	515,836.00	56,980.00	1,706,280.00
现金流出总额	164,439.70	1,339,226.39	670,901.63	289,852.79	244,160.70	57,671.04	947,056.00	515,836.00	56,980.00	<u>4,286,124.25</u>
现金净流量										
当年项目现金净流入	3,200.30	91,160.78	476,600.76	339,856.04	420,025.21	2,735,138.22	-741,515.98	-455,153.50	-56,980.00	<u>2,812,331.82</u>
期末项目累计现金结存额	3,200.30	94,361.08	570,961.84	910,817.87	1,330,843.08	4,065,981.30	3,324,465.32	2,869,311.82	<u>2,812,331.82</u>	

本项目土地出让金总收入为 5,876,362 万元，需按政策规定扣除各项规费基金 1,469,091 万元，净收益为 4,407,272 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，债券本息资金覆盖率可达到 2.34 倍，不考虑上述扣除项目的情况下，债券本息资金覆盖率可达到 3.12 倍。

1.4 小结

综上，在本期专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

2. 资金稳定性

本项目专项债券还本付息以土地出让收入为基础，按照既定的出让单价、出让计划及成本费用，本期专项债券存续期间有稳定的土地出让收入，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；且在 2025 年债券本金偿还后，仍有 2,812,331.82 万元的期末结余资金。债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。

综上，针对本项目在债券存续期内还本付息资金的测算，我们未注意到可能对本项目资金稳定性产生重大影响的情况。

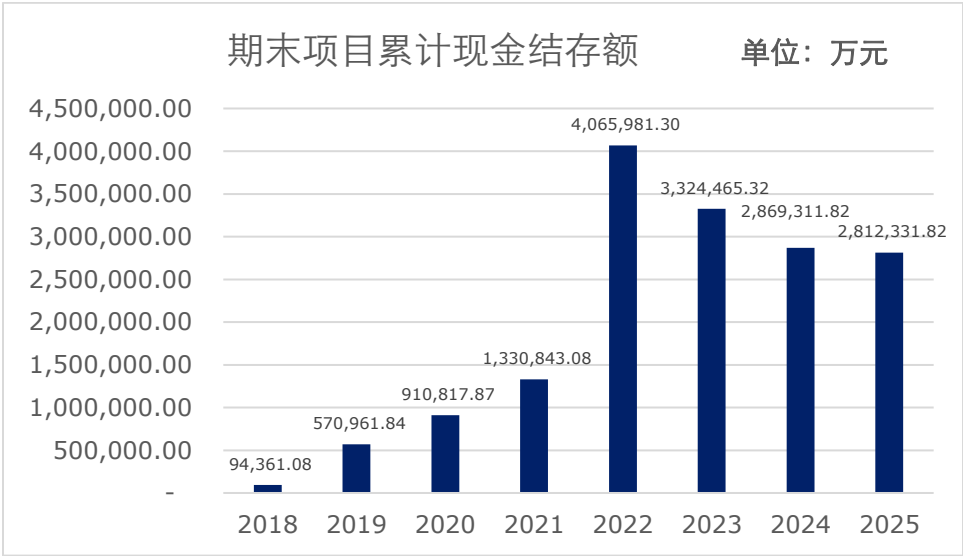


图 1 债券存续期内资金留存情况

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当土地出让收入、成本费用、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然 > 1 ，还本付息资金具有一定的风险抵抗能力。

总体来看，本项目预计土地出让收入对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目地块实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响较大。考虑到在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，而导致不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行土地储备专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

综上所述，通过发行地方政府土地储备专项债券的方式，满足温州市土地储备项目的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件 1：子项目明细测算

温州市土地储备项目专项债券

1.各子项目总投资估算明细表

温州市市域铁路 S1 线沿线地块土地储备项目

市本级项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	247,773.16
征地拆迁补偿费合计	247,773.16
二、开发建设费用	
管理费用	-
开发建设费合计	-
三、土地出让相关费用	
土地整理费用	-
土地出让相关税费合计	-
四、其他专项费用	
专项债券发行费用	-
债券利息费用	38,700.00
其他专项费用合计	38,700.00
估算总额	286,473.16

按 5 年期发行利率 3.60%进行测算，据此估算本项目估算总投资为 286,473.16 万元。

鹿城区松台水心收储地块

鹿城区松台水心项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	212,805.00
征地拆迁补偿费合计	212,805.00
二、开发建设费用	
上期债利息	-
开发建设费合计	-
三、土地出让相关费用	
土地整理费用	-
土地出让相关税费合计	-
四、其他专项费用	
专项债券发行费用	-
债券利息费用	21,600.00
其他专项费用合计	21,600.00
估算总额	234,405.00

按 5 年期发行利率 3.60%进行测算，据此估算本项目估算总投资为 234,405.00 万元。

鹿城区广化双桥收储地块

鹿城区广华双桥项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	149,694.00
征地拆迁补偿费合计	149,694.00
二、开发建设费用	
开发建设费合计	-
三、土地出让相关费用	
土地整理费用	-
土地出让相关税费合计	-
四、其他专项费用	
专项债券发行费用	
债券利息费用	12,420.00
其他专项费用合计	12,420.00
估算总额	162,114.00

按 5 年期发行利率 3.60%进行测算，据此估算本项目估算总投资为 162,114.00 万元。

瓯海区娄桥街道东风村（含工业区）城中村改造地块

瓯海区娄桥东风村项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	114,918.00
征地拆迁补偿费合计	114,918.00
二、开发建设费用	
管理费用	-
开发建设费合计	-
三、土地出让相关费用	
土地整理费用	2,000.00
土地出让相关税费合计	2,000.00
四、其他专项费用	
专项债券发行费用	-
债券利息费用	5,760.00
其他专项费用合计	5,760.00
估算总额	122,678.00

按 5 年期发行利率 3.60%进行测算，据此估算本项目估算总投资为 122,678.00 万元

瓯海区潘桥街道林桥头、河西村城中村改造地块

瓯海区潘桥河西村项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	133,987.00
征地拆迁补偿费合计	133,987.00
二、开发建设费用	
管理费用	-
开发建设费合计	-
三、土地出让相关费用	
土地整理费用	1,500.00
土地出让相关税费合计	1,500.00
四、其他专项费用	
专项债券发行费用	-
债券利息费用	2,880.00
其他专项费用合计	2,880.00
估算总额	138,367.00

按 5 年期发行利率 3.60%进行测算，据此估算本项目估算总投资为 138,367.00 万元。

瓯海区梧田南湖片区地块城中村改造地块

瓯海区梧田南湖片项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	161,876.00
征地拆迁补偿费合计	161,876.00
二、开发建设费用	
管理费用	-
开发建设费合计	-
三、土地出让相关费用	
土地整理费用	2,400.00
土地出让相关税费合计	2,400.00
四、其他专项费用	
专项债券发行费用	-
债券利息费用	21,240.00
其他专项费用合计	21,240.00
估算总额	185,516.00

按 5 年期发行利率 3.60%进行测算，据此估算本项目估算总投资为 185,516.00 万元。

龙湾区蒲州街道地块

龙湾区蒲州项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	168,000.00
征地拆迁补偿费合计	168,000.00
二、开发建设费用	
管理费用	-
开发建设费合计	-
三、土地出让相关费用	
土地整理费用	7,680.00
土地出让相关税费合计	7,680.00
四、其他专项费用	
专项债券发行费用	-
债券利息费用	23,400.00
其他专项费用合计	23,400.00
估算总额	199,080.00

按 5 年期发行利率 3.60%进行测算，据此估算本项目估算总投资为 199,080.00 万元。

龙湾区状元街道地块

龙湾区状元街道项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	110,880.00
征地拆迁补偿费合计	110,880.00
二、开发建设费用	
管理费用	-
开发建设费合计	-
三、土地出让相关费用	
土地整理费用	7,920.00
土地出让相关税费合计	7,920.00
四、其他专项费用	
专项债券发行费用	-
债券利息费用	10,980.00
其他专项费用合计	10,980.00
估算总额	129,780.00

按 5 年期发行利率 3.60%进行测算，据此估算本项目估算总投资为 129,780.00 万元。

龙湾区海滨街道地块

龙湾区海滨街道项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	35,640.00
征地拆迁补偿费合计	35,640.00
二、开发建设费用	
管理费用	-
开发建设费合计	-
三、土地出让相关费用	
土地整理费用	3,960.00
土地出让相关税费合计	3,960.00
四、其他专项费用	
专项债券发行费用	-
债券利息费用	4,500.00
其他专项费用合计	4,500.00
估算总额	44,100.00

按 5 年期发行利率 3.60%进行测算，据此估算本项目估算总投资为 44,100.00 万元。

苍南龙港镇江南海涂围垦吹填一期 D10 地块

苍南围垦项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	75,796.00
征地拆迁补偿费合计	75,796.00
二、开发建设费用	
管理费用	-
开发建设费合计	-
三、土地出让相关费用	
土地整理费用	-
土地出让相关税费合计	-
四、其他专项费用	
专项债券发行费用	-
债券利息费用	10,440.00
其他专项费用合计	10,440.00
估算总额	86,236.00

按 5 年期发行利率 3.60%进行测算，据此估算本项目估算总投资为 86,236.00 万元。

苍南龙港镇松涛嘉园地块

苍南龙港镇松涛嘉园项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	43,300.00
征地拆迁补偿费合计	43,300.00
二、开发建设费用	
上期债利息	-
开发建设费合计	-
三、土地出让相关费用	
土地招拍挂费用	-
土地整理费用	400.00
土地出让相关税费合计	400.00
四、其他专项费用	
专项债券发行费用	-
债券利息费用	3,510.00
其他专项费用合计	3,510.00
估算总额	47,210.00

按 5 年期发行利率 3.60%进行测算，据此估算本项目估算总投资为 47,210.00 万元。

苍南金乡镇政府招拍挂（古城改造配套用地）

苍南金乡镇项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	4,500.00
征地拆迁补偿费合计	4,500.00
二、开发建设费用	
上期债利息	-
开发建设费合计	-
三、土地出让相关费用	
土地整理费用	500.00
土地出让相关税费合计	500.00
四、其他专项费用	
专项债券发行费用	-
债券利息费用	630.00
其他专项费用合计	630.00
估算总额	5,630.00

按 5 年期发行利率 3.60%进行测算，据此估算本项目估算总投资为 38,860.00 万元。

瑞安东新产城和滨海核心区地块

瑞安东新产城和滨海项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	267,900.00
征地拆迁补偿费合计	267,900.00
二、开发建设费用	
上期债利息	13,496.98
开发建设费合计	13,496.98
三、土地出让相关费用	
土地招拍挂费用	-
土地整理费用	-
土地出让相关税费合计	-
四、其他专项费用	
专项债券发行费用	-
债券利息费用	20,880.00
其他专项费用合计	20,880.00
估算总额	302,276.98

按 5 年期发行利率 3.60%进行测算，据此估算本项目估算总投资为 302,276.98 万元。

瑞安市子山及经济开发区团块地块

瑞安巾子山项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	328,400.00
征地拆迁补偿费合计	328,400.00
二、开发建设费用	
上期债利息	6,699.48
开发建设费合计	6,699.48
三、土地出让相关费用	
土地整理费用	-
土地出让相关税费合计	-
四、其他专项费用	
专项债券发行费用	-
债券利息费用	52,740.00
其他专项费用合计	52,740.00
估算总额	387,839.48

按 5 年期发行利率 3.60%进行测算，据此估算本项目估算总投资为 387,839.48 万元。

瑞安侨贸小镇及南滨江团块地块

瑞安侨贸及南滨江项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	80,999.90
征地拆迁补偿费合计	80,999.90
二、开发建设费用	
上期债利息	7,878.73
开发建设费合计	7,878.73
三、土地出让相关费用	
土地整理费用	-
土地出让相关税费合计	-
四、其他专项费用	
专项债券发行费用	-
债券利息费用	3,600.00
其他专项费用合计	3,600.00
估算总额	92,478.63

按 5 年期发行利率 3.60%进行测算，据此估算本项目估算总投资为 92,478.63 万元。

永嘉县清水埠城中村改造 02-C 地块

永嘉清水埠项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	19,000.00
征地拆迁补偿费合计	19,000.00
二、开发建设费用	
上期债利息	-
开发建设费合计	-
三、土地出让相关费用	
土地整理费用	-
土地出让相关税费合计	-
四、其他专项费用	
专项债券发行费用	-
债券利息费用	2,340.00
其他专项费用合计	2,340.00
估算总额	21,340.00

按 5 年期发行利率 3.60%进行测算，据此估算本项目估算总投资为 21,340.00 万元。

永嘉县三江立体城三期

永嘉县三江立体城项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	17,000.00
征地拆迁补偿费合计	17,000.00
二、开发建设费用	
上期债利息	-
开发建设费合计	-
三、土地出让相关费用	
土地整理费用	1,000.00
土地出让相关税费合计	1,000.00
四、其他专项费用	
专项债券发行费用	-
债券利息费用	1,260.00
其他专项费用合计	1,260.00
估算总额	19,260.00

按 5 年期发行利率 3.60%进行测算，据此估算本项目估算总投资为 19,260.00 万元。

乐清经济开发区乐海围垦区商住综合地块

项目工程估算表	金额
一、征地拆迁补偿费用	
征收及安置费用	203,000.00
征地拆迁补偿费合计	203,000.00
二、开发建设费用	
管理费用	-
开发建设费合计	-
三、土地出让相关费用	
土地整理费用	-
土地出让相关税费合计	-
四、其他专项费用	
专项债券发行费用	-
债券利息费用	23,400.00
其他专项费用合计	23,400.00
估算总额	226,400.00

按 5 年期发行利率 3.60%进行测算，据此估算本项目估算总投资为 226,400.00 万元。

2.各子项目投资计划及资金筹措明细表

温州市市域铁路 S1 线沿线地块 2018 年度土地储备项目

建设期资金平衡表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
资金筹措										
资本金	-	5,000.00	37,783.14	7,800.00	7,800.00	7,800.00	5,290.02	-	-	71,473.16
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行	-	80,000.00	80,000.00	55,000.00	-	-	-	-	-	215,000.00
土地出让金收入	-	-	-	-	-	955,641.35	-	-	-	955,641.35
上年余额		-	3,842.55	42,321.09	46,719.64	9,229.98	964,931.33	962,481.35	957,621.35	
合计	-	85,000.00	121,625.68	105,121.09	54,519.64	972,671.33	970,221.35	962,481.35	957,621.35	<u>1,242,114.51</u>
资金使用										
建设资金使用金额合计	-	81,157.45	79,304.59	58,401.45	45,289.66	7,740.00	7,740.00	4,860.00	1,980.00	286,473.16
资金余额 (资金筹措—资金使用)	-	3,842.55	42,321.09	46,719.64	9,229.98	964,931.33	962,481.35	<u>957,621.35</u>	<u>955,641.35</u>	

鹿城区松台水心收储地块 2018 年度土地储备项目

建设期资金平衡表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
资金筹措								
资本金	-	100,905.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	-	-	114,405.00
以前年度债券发行	-							-
债券发行	-	120,000.00	-	-	-	-	-	120,000.00
土地出让金收入	-	-	-	197,562.00	-	-	-	197,562.00
上年余额		-	8,100.00	8,280.00	206,022.00	206,202.00	201,882.00	
合计	-	220,905.00	12,600.00	210,342.00	210,522.00	206,202.00	201,882.00	431,967.00
资金使用								
建设资金使用金额合计	-	212,805.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	234,405.00
资金余额（资金筹措－资金使用）	-	8,100.00	8,280.00	206,022.00	206,202.00	201,882.00	197,562.00	

鹿城区广化双桥收储地块 2018 年度土地储备项目

建设期资金平衡表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
资金筹措								
资本金	-	85,614.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	-	-	93,114.00
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行	-	69,000.00	-	-	-	-	-	69,000.00
土地出让金收入	-	-	166,380.00	-	-	-	-	166,380.00
上年余额		-	4,920.00	171,316.00	171,332.00	171,348.00	168,864.00	
合计	-	154,614.00	173,800.00	173,816.00	173,832.00	171,348.00	168,864.00	328,494.00
资金使用								
建设资金使用金额合计	-	149,694.00	2,484.00	2,484.00	2,484.00	2,484.00	2,484.00	162,114.00
资金余额（资金筹措—资金使用）	-	4,920.00	171,316.00	171,332.00	171,348.00	168,864.00	166,380.00	

瓯海区娄桥街道东风村（含工业区）城中村改造地块 2018 年度土地储备项目

建设期资金平衡表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
资金筹措								
资本金	-	2,208.00	86,070.00	1,200.00	1,200.00	-	-	90,678.00
其他融资	-							-
债券发行	-	32,000.00	-	-	-	-	-	32,000.00
土地出让金收入	-	-	-	47,235.06	-	-	-	47,235.06
上年余额			2,208.00	2,208.00	49,491.06	49,539.06	48,387.06	
合计	-	34,208.00	88,278.00	50,643.06	50,691.06	49,539.06	48,387.06	169,913.06
资金使用								
建设资金使用金额合计	-	32,000.00	86,070.00	1,152.00	1,152.00	1,152.00	1,152.00	122,678.00
资金余额（资金筹措—资金使用）	-	2,208.00	2,208.00	49,491.06	49,539.06	48,387.06	47,235.06	

瓯海区潘桥街道林桥头、河西村城中村改造地块 2018 年度土地储备项目

建设期资金平衡表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
资金筹措									
资本金	-	360.00	88,968.00	31,763.00	676.00	600.00	-	-	122,367.00
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行	-	10,000.00	6,000.00	-	-	-	-	-	16,000.00
土地出让金收入	-	-	-	-	46,926.66	-	-	-	46,926.66
上年余额		-	360.00	3,468.00	668.00	47,694.66	47,718.66	47,142.66	
合计	-	10,360.00	95,328.00	35,231.00	48,270.66	48,294.66	47,718.66	47,142.66	185,293.66
资金使用									
建设资金使用金额合计	-	10,000.00	91,860.00	34,563.00	576.00	576.00	576.00	216.00	138,367.00
资金余额（资金筹措－资金使用）	-	360.00	3,468.00	668.00	47,694.66	47,718.66	47,142.66	46,926.66	

瓯海区梧田南湖片区地块城中村改造地块 2018 年度土地储备项目

建设期资金平衡表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
资金筹措									
资本金	-	4,860.00	29,336.00	30,000.00	2,000.00	1,320.00	-	-	67,516.00
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行	-	38,000.00	80,000.00	-	-	-	-	-	118,000.00
土地出让金收入	-	-	-	-	245,028.00	72,120.00	-	-	317,148.00
上年余额		-	1,368.00	18,428.00	12,304.00	255,084.00	324,276.00	320,028.00	
合计	-	42,860.00	110,704.00	48,428.00	259,332.00	328,524.00	324,276.00	320,028.00	502,664.00
资金使用									
建设资金使用金额合计	-	41,492.00	92,276.00	36,124.00	4,248.00	4,248.00	4,248.00	2,880.00	185,516.00
资金余额（资金筹措—资金使用）	-	1,368.00	18,428.00	12,304.00	255,084.00	324,276.00	320,028.00	317,148.00	

龙湾区蒲州街道地块 2018 年度土地储备项目

建设期资金平衡表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
资金筹措								
资本金	-	50,680.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	3,400.00	-	69,080.00
其他融资	-							-
债券发行	-	130,000.00	-	-	-	-	-	130,000.00
土地出让金收入	-	-	-	-	-	576,000.00	-	576,000.00
上年余额			5,000.00	5,320.00	5,640.00	5,960.00	580,680.00	
合计	-	180,680.00	10,000.00	10,320.00	10,640.00	585,360.00	580,680.00	775,080.00
资金使用								
建设资金使用金额合计	-	175,680.00	4,680.00	4,680.00	4,680.00	4,680.00	4,680.00	199,080.00
资金余额（资金筹措－资金使用）	-	5,000.00	5,320.00	5,640.00	5,960.00	580,680.00	<u>576,000.00</u>	

龙湾区状元街道地块 2018 年度土地储备项目

建设期资金平衡表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
资金筹措								
资本金	-	57,800.00	4,980.00	3,000.00	3,000.00	-	-	68,780.00
其他融资	-							-
债券发行	-	61,000.00	-	-	-	-	-	61,000.00
土地出让金收入	-	-	-	-	-	594,000.00	-	594,000.00
上年余额			7,920.00	2,784.00	3,588.00	4,392.00	596,196.00	
合计	-	118,800.00	12,900.00	5,784.00	6,588.00	598,392.00	596,196.00	<u>723,780.00</u>
资金使用								
建设资金使用金额合计	-	110,880.00	10,116.00	2,196.00	2,196.00	2,196.00	2,196.00	129,780.00
资金余额（资金筹措 — 资金使用）	-	7,920.00	2,784.00	3,588.00	4,392.00	596,196.00	<u>594,000.00</u>	

龙湾区海滨街道地块 2018 年度土地储备项目

建设期资金平衡表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
资金筹措								
资本金	-	15,800.00	1,200.00	1,200.00	900.00	-	-	19,100.00
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行	-	25,000.00	-	-	-	-	-	25,000.00
土地出让金收入	-	-	-	-	-	99,000.00	-	99,000.00
上年余额		-	1,200.00	1,500.00	1,800.00	1,800.00	99,900.00	
合计	-	40,800.00	2,400.00	2,700.00	2,700.00	100,800.00	99,900.00	<u>143,100.00</u>
资金使用								
建设资金使用金额合计	-	39,600.00	900.00	900.00	900.00	900.00	900.00	44,100.00
资金余额（资金筹措－资金使用）	-	1,200.00	1,500.00	1,800.00	1,800.00	99,900.00	<u>99,000.00</u>	

苍南县龙港镇江南海涂围垦吹填一期 D10 地块 2018 年度土地储备项目

建设期资金平衡表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
资金筹措									
资本金	-	21,000.00	2,500.00	2,500.00	-	2,236.00	-	-	28,236.00
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行	-	28,000.00	30,000.00	-	-	-	-	-	58,000.00
土地出让金收入	-	-	-	-	94,745.25	-	-	-	94,745.25
上年余额		-	1,400.00	18,794.00	5,108.00	97,765.25	97,913.25	95,825.25	
合计	-	49,000.00	33,900.00	21,294.00	99,853.25	100,001.25	97,913.25	95,825.25	180,981.25
资金使用									
建设资金使用金额合计	-	47,600.00	15,106.00	16,186.00	2,088.00	2,088.00	2,088.00	1,080.00	86,236.00
资金余额（资金筹措—资金使用）	-	1,400.00	18,794.00	5,108.00	97,765.25	97,913.25	95,825.25	94,745.25	

苍南县龙港镇松涛嘉园地块 2018 年度土地储备项目

建设期资金平衡表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
资金筹措									
资本金	500.00	700.00	10,000.00	15,000.00	1,510.00	-	-	-	27,710.00
以前年度债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行	-	9,500.00	10,000.00	-	-	-	-	-	19,500.00
土地出让金收入	-	-	-	-	-	40,500.00	-	-	40,500.00
上年余额		-	700.00	5,358.00	956.00	1,764.00	41,562.00	40,860.00	
合计	500.00	10,200.00	20,700.00	20,358.00	2,466.00	42,264.00	41,562.00	40,860.00	87,710.00
资金使用									
建设资金使用金额合计	500.00	9,500.00	15,342.00	19,402.00	702.00	702.00	702.00	360.00	47,210.00
资金余额（资金筹措－资金使用）	-	700.00	5,358.00	956.00	1,764.00	41,562.00	40,860.00	40,500.00	

苍南县金乡镇政府招拍挂（古城改造配套用地）2018 年度土地储备项目

建设期资金平衡表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
资金筹措								
资本金	-	700.00	1,100.00	130.00	200.00	-	-	2,130.00
以前年度债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行	-	3,500.00	-	-	-	-	-	3,500.00
土地出让金收入	-	-	-	-	-	7,350.00	-	7,350.00
上年余额		-	200.00	174.00	178.00	252.00	7,476.00	
合计	-	4,200.00	1,300.00	304.00	378.00	7,602.00	7,476.00	12,980.00
资金使用								
建设资金使用金额合计	-	4,000.00	1,126.00	126.00	126.00	126.00	126.00	5,630.00
资金余额（资金筹措—资金使用）	-	200.00	174.00	178.00	252.00	7,476.00	7,350.00	

瑞安市东新产城和滨海核心区地块 2018 年度土地储备项目

建设期资金平衡表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
资金筹措									
资本金	-	32,097.31	32,577.67	20,000.00	20,000.00	10,000.00	-	-	114,674.98
以前年度债券发行	71,602.00	-	-	-	-	-	-	-	71,602.00
债券发行	-	76,000.00	40,000.00	-	-	-	-	-	116,000.00
土地出让金收入	-	-	32,625.00	43,500.00	43,500.00	65,250.00	65,250.00	60,682.50	310,807.50
上年余额		-	5,397.91	8,867.19	65,491.79	122,116.40	190,491.00	251,565.00	
合计	71,602.00	108,097.31	110,600.58	72,367.19	128,991.79	197,366.40	255,741.00	312,247.50	613,084.48
资金使用									
建设资金使用金额合计	71,602.00	102,699.40	101,733.40	6,875.40	6,875.40	6,875.40	4,176.00	1,440.00	302,276.98
资金余额（资金筹措 — 资金使用）	-	5,397.91	8,867.19	65,491.79	122,116.40	190,491.00	251,565.00	310,807.50	

瑞安市巾子山及经济开发区团块地块 2018 年度土地储备项目

建设期资金平衡表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
资金筹措									
资本金	-	17,000.00	13,581.57	12,000.00	12,000.00	4,716.90	-	-	59,298.48
以前年度债券发行	35,541.00	-	-	-	-	-	-	-	35,541.00
债券发行	-	43,000.00	250,000.00	-	-	-	-	-	293,000.00
土地出让金收入	-	36,000.00	36,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	-	612,000.00
上年余额		0.30	34,660.40	181,354.08	233,606.89	368,718.99	496,548.00	621,000.00	
合计	35,541.00	96,000.30	334,241.98	328,354.08	380,606.89	508,435.90	631,548.00	621,000.00	999,839.48
资金使用									
建设资金使用金额合计	35,540.70	61,339.90	152,887.90	94,747.20	11,887.90	11,887.90	10,548.00	9,000.00	387,839.48
资金余额（资金筹措 — 资金使用）	0.30	34,660.40	181,354.08	233,606.89	368,718.99	496,548.00	621,000.00	612,000.00	

瑞安市侨贸小镇及南滨江团块地块 2018 年度土地储备项目

建设期资金平衡表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
资金筹措								
资本金	3,200.00	23,562.87	2,500.00	1,418.77	-	-	-	30,681.63
以前年度债券发行	41,797.00							41,797.00
债券发行	-	20,000.00	-	-	-	-	-	20,000.00
土地出让金收入	-	-	8,100.00	8,100.00	32,400.00	34,125.00	-	82,725.00
上年余额		3,200.00	5,984.22	14,288.47	21,511.49	51,615.75	83,445.00	
合计	44,997.00	46,762.87	16,584.22	23,807.24	53,911.49	85,740.75	83,445.00	175,203.63
资金使用								
建设资金使用金额合计	41,797.00	40,778.65	2,295.75	2,295.75	2,295.75	2,295.75	720.00	92,478.63
资金余额（资金筹措 — 资金使用）	3,200.00	5,984.22	14,288.47	21,511.49	51,615.75	83,445.00	82,725.00	

永嘉县清水埠城中村改造 02-C 地块 2018 年度土地储备项目

建设期资金平衡表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
资金筹措								
资本金	4,000.00	4,340.00	-	-	-	-	-	8,340.00
以前年度债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行	-	13,000.00	-	-	-	-	-	13,000.00
土地出让金收入	-	-	47,151.00	-	-	-	-	47,151.00
上年余额		-	2,340.00	49,023.00	48,555.00	48,087.00	47,619.00	
合计	4,000.00	17,340.00	49,491.00	49,023.00	48,555.00	48,087.00	47,619.00	<u>68,491.00</u>
资金使用								
建设资金使用金额合计	4,000.00	15,000.00	468.00	468.00	468.00	468.00	468.00	21,340.00
资金余额（资金筹措－资金使用）	-	2,340.00	49,023.00	48,555.00	48,087.00	47,619.00	<u>47,151.00</u>	

永嘉县三江立体城三期地块 2018 年度土地储备项目

建设期资金平衡表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
资金筹措								
资本金	11,000.00	360.00	300.00	300.00	300.00	-	-	12,260.00
以前年度债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行	-	7,000.00	-	-	-	-	-	7,000.00
土地出让金收入	-	-	28,350.00	-	-	-	-	28,350.00
上年余额		-	360.00	28,758.00	28,806.00	28,854.00	28,602.00	
合计	11,000.00	7,360.00	29,010.00	29,058.00	29,106.00	28,854.00	28,602.00	47,610.00
资金使用								
建设资金使用金额合计	11,000.00	7,000.00	252.00	252.00	252.00	252.00	252.00	19,260.00
资金余额（资金筹措—资金使用）	-	360.00	28,758.00	28,806.00	28,854.00	28,602.00	28,350.00	

乐清经济开发区乐海围垦区商住综合地块 2018 年度土地储备项目

建设期资金平衡表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
资金筹措								
资本金	-	76,400.00	10,000.00	5,000.00	5,000.00	-	-	96,400.00
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行	-	130,000.00	-	-	-	-	-	130,000.00
土地出让金收入	-	-	-	-	-	183,750.00	-	183,750.00
上年余额		-	8,400.00	8,720.00	9,040.00	9,360.00	188,430.00	
合计	-	206,400.00	18,400.00	13,720.00	14,040.00	193,110.00	188,430.00	<u>410,150.00</u>
资金使用								
建设资金使用金额合计	-	198,000.00	9,680.00	4,680.00	4,680.00	4,680.00	4,680.00	226,400.00
资金余额（资金筹措－资金使用）	-	8,400.00	8,720.00	9,040.00	9,360.00	<u>188,430.00</u>	<u>183,750.00</u>	

3.各子项目资金覆盖率及各现金流分析测算表

温州市市域铁路 S1 线沿线地块 2018 年度土地储备项目

现金流模拟测算表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	合计
现金流入										
资本金流入	-	5,000.00	37,783.14	7,800.00	7,800.00	7,800.00	5,290.02	-	-	71,473.16
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入		80,000.00	80,000.00	55,000.00	-	-	-	-	-	215,000.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	-	955,641.35	-	-	-	955,641.35
现金流入总额	-	85,000.00	117,783.14	62,800.00	7,800.00	963,441.35	5,290.02	-	-	1,242,114.51
现金流出										
建设期资金流出	-	81,157.45	76,424.59	52,641.45	37,549.66	-	-	-	-	247,773.16
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	2,880.00	5,760.00	7,740.00	7,740.00	87,740.00	84,860.00	56,980.00	253,700.00
现金流出总额	-	81,157.45	79,304.59	58,401.45	45,289.66	7,740.00	87,740.00	84,860.00	56,980.00	501,473.16
现金净流量										
当年项目现金净流入	-	3,842.55	38,478.55	4,398.55	-37,489.66	955,701.35	-82,449.98	-84,860.00	-56,980.00	740,641.35
期末项目累计现金结存额	-	3,842.55	42,321.09	46,719.64	9,229.98	964,931.33	882,481.35	797,621.35	740,641.35	

本项目土地出让金总收入为 1,274,188.47 万元，需按政策规定扣除各项规费基金 318,547.12 万元，净收益为 955,641.35 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，债券本息资金覆盖率可达到 3.77 倍，不考虑上述扣除项目的情况下，债券本息资金覆盖率可达到 5.02 倍。

鹿城区松台水心收储地块 2018 年度土地储备项目

现金流模拟测算表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入								
资本金流入	-	100,905.00	4,500.00	4,500.00	4,500.00	-	-	114,405.00
以前年度债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入		120,000.00	-	-	-	-	-	120,000.00
土地出让金现金流入	-	-	-	197,562.00	-	-	-	197,562.00
现金流入总额	-	220,905.00	4,500.00	202,062.00	4,500.00	-	-	431,967.00
现金流出								
建设期资金流出	-	212,805.00	-	-	-	-		212,805.00
上期债债券还本付息	-	-	-	-	-		-	-
债券还本付息	-	-	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	124,320.00	141,600.00
现金流出总额	-	212,805.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	4,320.00	124,320.00	354,405.00
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	8,100.00	180.00	197,742.00	180.00	-4,320.00	-124,320.00	77,562.00
期末项目累计现金结存额	-	8,100.00	8,280.00	206,022.00	206,202.00	201,882.00	77,562.00	

本项目土地出让金总收入为 263,416.00 万元，需按政策规定扣除各项规费基金 65,854.00 万元，净收益为 197,562.00 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，债券本息资金覆盖率可达到 1.40 倍，不考虑上述扣除项目的情况下，债券本息资金覆盖率可达到 1.86 倍。

鹿城区广化双桥收储地块 2018 年度土地储备项目

现金流模拟测算表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入								
资本金流入	-	85,614.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	-	-	93,114.00
其他融资	-							-
债券资金流入		69,000.00	-	-	-	-	-	69,000.00
土地出让金现金流入	-	-	166,380.00	-	-	-	-	166,380.00
现金流入总额	-	154,614.00	168,880.00	2,500.00	2,500.00	-	-	328,494.00
现金流出								
建设期资金流出	-	149,694.00	-	-	-	-	-	149,694.00
债券发行费用								-
债券还本付息	-	-	2,484.00	2,484.00	2,484.00	2,484.00	71,484.00	81,420.00
现金流出总额	-	149,694.00	2,484.00	2,484.00	2,484.00	2,484.00	71,484.00	231,114.00
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	4,920.00	166,396.00	16.00	16.00	-2,484.00	-71,484.00	97,380.00
期末项目累计现金结存额	-	4,920.00	171,316.00	171,332.00	171,348.00	168,864.00	97,380.00	

本项目土地出让金总收入为 221.840.00 万元，需按政策规定扣除各项规费基金 55,460.00 万元，净收益为 166,380.00 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，债券本息资金覆盖率可达到 2.04 倍，不考虑上述扣除项目的情况下，债券本息资金覆盖率可达到 2.72 倍。

瓯海区娄桥街道东风村（含工业区）城中村改造地块 2018 年度土地储备项目

现金流模拟测算表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入								
资本金流入	-	2,208.00	86,070.00	1,200.00	1,200.00	-	-	90,678.00
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入		32,000.00	-	-	-	-	-	32,000.00
土地出让金现金流入	-	-	-	47,235.06	-	-	-	47,235.06
现金流入总额	-	34,208.00	86,070.00	48,435.06	1,200.00	-	-	169,913.06
现金流出								
建设期资金流出	-	32,000.00	84,918.00	-	-	-		116,918.00
债券发行费用	-	-	-	-	-	-		-
债券还本付息	-	-	1,152.00	1,152.00	1,152.00	1,152.00	33,152.00	37,760.00
现金流出总额	-	32,000.00	86,070.00	1,152.00	1,152.00	1,152.00	33,152.00	154,678.00
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	2,208.00	-	47,283.06	48.00	-1,152.00	-33,152.00	15,235.06
期末项目累计现金结存额	-	2,208.00	2,208.00	49,491.06	49,539.06	48,387.06	15,235.06	

本项目土地出让金总收入为 62,980.08 万元，需按政策规定扣除各项规费基金 15,745.02 万元，净收益为 47,235.06 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，债券本息资金覆盖率可达到 1.25 倍，不考虑上述扣除项目的情况下，债券本息资金覆盖率可达到 1.67 倍。

瓯海区潘桥街道林桥头、河西村城中村改造地块 2018 年度土地储备项目

现金流模拟测算表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流入									
资本金流入	-	360.00	88,968.00	31,763.00	676.00	600.00	-	-	122,367.00
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入		10,000.00	6,000.00	-	-	-	-	-	16,000.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	46,926.66	-	-	-	46,926.66
现金流入总额	-	10,360.00	94,968.00	31,763.00	47,602.66	600.00	-	-	185,293.66
现金流出									
建设期资金流出	-	10,000.00	91,500.00	33,987.00	-	-	-	-	135,487.00
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	360.00	576.00	576.00	576.00	10,576.00	6,216.00	18,880.00
现金流出总额	-	10,000.00	91,860.00	34,563.00	576.00	576.00	10,576.00	6,216.00	154,367.00
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	360.00	3,108.00	-2,800.00	47,026.66	24.00	-10,576.00	-6,216.00	30,926.66
期末项目累计现金结存额	-	360.00	3,468.00	668.00	47,694.66	47,718.66	37,142.66	30,926.66	

本项目土地出让金总收入为 62,568.88 万元，需按政策规定扣除各项规费基金 15,642.22 万元，净收益为 46,926.66 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，债券本息资金覆盖率可达到 2.49 倍，不考虑上述扣除项目的情况下，债券本息资金覆盖率可达到 3.31 倍。

瓯海区梧田南湖片区地块城中村改造地块 2018 年度土地储备项目

现金流模拟测算表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流入									
资本金流入	-	4,860.00	29,336.00	23,000.00	6,000.00	4,320.00	-	-	67,516.00
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入		38,000.00	80,000.00	-	-	-	-	-	118,000.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	245,028.00	72,120.00	-	-	317,148.00
现金流入总额	-	42,860.00	109,336.00	23,000.00	251,028.00	76,440.00	-	-	502,664.00
现金流出									
建设期资金流出	-	41,492.00	90,908.00	31,876.00	-	-	-	-	164,276.00
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	1,368.00	4,248.00	4,248.00	4,248.00	42,248.00	82,880.00	139,240.00
现金流出总额	-	41,492.00	92,276.00	36,124.00	4,248.00	4,248.00	42,248.00	82,880.00	303,516.00
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	1,368.00	17,060.00	-13,124.00	246,780.00	72,192.00	-42,248.00	-82,880.00	199,148.00
期末项目累计现金结存额	-	1,368.00	18,428.00	5,304.00	252,084.00	324,276.00	282,028.00	199,148.00	

本项目土地出让金总收入为 422,864.00 万元，需按政策规定扣除各项规费基金 105,716.00 万元，净收益为 317,148.00 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，债券本息资金覆盖率可达到 2.28 倍，不考虑上述扣除项目的情况下，债券本息资金覆盖率可达到 3.04 倍。

龙湾区蒲州街道地块 2018 年度土地储备项目

现金流模拟测算表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入								
资本金流入	-	50,680.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	3,400.00	-	69,080.00
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入		130,000.00	-	-	-	-	-	130,000.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	-	576,000.00	-	576,000.00
现金流入总额	-	180,680.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00	579,400.00	-	775,080.00
现金流出								
建设期资金流出	-	175,680.00	-	-	-	-		175,680.00
债券发行费用	-	-	-	-	-	-		-
债券还本付息	-	-	4,680.00	4,680.00	4,680.00	4,680.00	134,680.00	153,400.00
现金流出总额	-	175,680.00	4,680.00	4,680.00	4,680.00	4,680.00	134,680.00	329,080.00
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	5,000.00	320.00	320.00	320.00	574,720.00	-134,680.00	446,000.00
期末项目累计现金结存额	-	5,000.00	5,320.00	5,640.00	5,960.00	580,680.00	446,000.00	

本项目土地出让金总收入为 768,000.00 万元，需按政策规定扣除各项规费基金 192,000.00 万元，净收益为 576,000.00 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，债券本息资金覆盖率可达到 3.75 倍，不考虑上述扣除项目的情况下，债券本息资金覆盖率可达到 5.01 倍。

龙湾区状元街道地块 2018 年度土地储备项目

现金流模拟测算表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入								
资本金流入	-	57,800.00	4,980.00	3,000.00	3,000.00	-	-	68,780.00
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入		61,000.00	-	-	-	-	-	61,000.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	-	594,000.00	-	594,000.00
现金流入总额	-	118,800.00	4,980.00	3,000.00	3,000.00	594,000.00	-	723,780.00
现金流出								
建设期资金流出	-	110,880.00	7,920.00	-	-	-		118,800.00
债券发行费用	-	-	-	-	-	-		-
债券还本付息	-	-	2,196.00	2,196.00	2,196.00	2,196.00	63,196.00	71,980.00
现金流出总额	-	110,880.00	10,116.00	2,196.00	2,196.00	2,196.00	63,196.00	190,780.00
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	7,920.00	-5,136.00	804.00	804.00	591,804.00	-63,196.00	533,000.00
期末项目累计现金结存额	-	7,920.00	2,784.00	3,588.00	4,392.00	596,196.00	533,000.00	

本项目土地出让金总收入为 792,000.00 万元，需按政策规定扣除各项规费基金 198,000.00 万元，净收益为 594,000.00 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，债券本息资金覆盖率可达到 8.25 倍，不考虑上述扣除项目的情况下，债券本息资金覆盖率可达到 11.00 倍。

龙湾区海滨街道地块 2018 年度土地储备项目

现金流模拟测算表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入								
资本金流入	-	15,800.00	1,200.00	1,200.00	900.00	-	-	19,100.00
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入		25,000.00	-	-	-	-	-	25,000.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	-	99,000.00	-	99,000.00
现金流入总额	-	40,800.00	1,200.00	1,200.00	900.00	99,000.00	-	143,100.00
现金流出								
建设期资金流出	-	39,600.00	-	-	-	-		39,600.00
债券发行费用	-	-	-	-	-	-		-
债券还本付息	-	-	900.00	900.00	900.00	900.00	25,900.00	29,500.00
现金流出总额	-	39,600.00	900.00	900.00	900.00	900.00	25,900.00	69,100.00
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	1,200.00	300.00	300.00	-	98,100.00	-25,900.00	74,000.00
期末项目累计现金结存额	-	1,200.00	1,500.00	1,800.00	1,800.00	99,900.00	74,000.00	

本项目土地出让金总收入为 132,000.00 万元，需按政策规定扣除各项规费基金 33,000.00 万元，净收益为 99,000.00 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，债券本息资金覆盖率可达到 3.36 倍，不考虑上述扣除项目的情况下，债券本息资金覆盖率可达到 4.47 倍。

苍南县龙港镇江南海涂围垦吹填一期 D10 地块 2018 年度土地储备项目

现金流模拟测算表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流入									
资本金流入	-	21,000.00	2,500.00	2,500.00	-	2,236.00	-	-	28,236.00
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入		28,000.00	30,000.00	-	-	-	-	-	58,000.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	94,745.25	-	-	-	94,745.25
现金流入总额	-	49,000.00	32,500.00	2,500.00	94,745.25	2,236.00	-	-	180,981.25
现金流出									
建设期资金流出	-	47,600.00	14,098.00	14,098.00	-	-	-	-	75,796.00
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	1,008.00	2,088.00	2,088.00	2,088.00	30,088.00	31,080.00	68,440.00
现金流出总额	-	47,600.00	15,106.00	16,186.00	2,088.00	2,088.00	30,088.00	31,080.00	144,236.00
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	1,400.00	17,394.00	-13,686.00	92,657.25	148.00	-30,088.00	-31,080.00	36,745.25
期末项目累计现金结存额	-	1,400.00	18,794.00	5,108.00	97,765.25	97,913.25	67,825.25	36,745.25	

本项目土地出让金总收入为 126,327.00 万元，需按政策规定扣除各项规费基金 31,581.75 万元，净收益为 94,745.25 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，债券本息资金覆盖率可达到 1.38 倍，不考虑上述扣除项目的情况下，债券本息资金覆盖率可达到 1.85 倍。

苍南县龙港镇松涛嘉园地块 2018 年度土地储备项目

现金流模拟测算表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流入									
资本金流入	500.00	700.00	10,000.00	15,000.00	1,510.00	-	-	-	27,710.00
以前年度债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入		9,500.00	10,000.00	-	-	-	-	-	19,500.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	-	40,500.00	-	-	40,500.00
现金流入总额	500.00	10,200.00	20,000.00	15,000.00	1,510.00	40,500.00	-	-	87,710.00
现金流出									
建设期资金流出	500.00	9,500.00	15,000.00	18,700.00	-	-	-	-	43,700.00
上期债券还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	342.00	702.00	702.00	702.00	10,202.00	10,360.00	23,010.00
现金流出总额	500.00	9,500.00	15,342.00	19,402.00	702.00	702.00	10,202.00	10,360.00	66,710.00
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	700.00	4,658.00	-4,402.00	808.00	39,798.00	-10,202.00	-10,360.00	21,000.00
期末项目累计现金结存额	-	700.00	5,358.00	956.00	1,764.00	41,562.00	31,360.00	21,000.00	

本项目土地出让金总收入为 54,000.00 万元，需按政策规定扣除各项规费基金 13,500.00 万元，净收益为 40,500.00 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，债券本息资金覆盖率可达到 1.76 倍，不考虑上述扣除项目的情况下，债券本息资金覆盖率可达到 2.35 倍。

苍南县金乡镇政府招拍挂（古城改造配套用地）2018 年度土地储备项目

现金流模拟测算表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入								
资本金流入	-	700.00	1,100.00	130.00	200.00	-	-	2,130.00
以前年度债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入		3,500.00	-	-	-	-	-	3,500.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	-	7,350.00	-	7,350.00
现金流入总额	-	4,200.00	1,100.00	130.00	200.00	7,350.00	-	12,980.00
现金流出								
建设期资金流出	-	4,000.00	1,000.00	-	-	-	-	5,000.00
上期债券还本付息	-	-	-	-	-		-	-
债券还本付息	-	-	126.00	126.00	126.00	126.00	3,626.00	4,130.00
现金流出总额	-	4,000.00	1,126.00	126.00	126.00	126.00	3,626.00	9,130.00
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	200.00	-26.00	4.00	74.00	7,224.00	-3,626.00	3,850.00
期末项目累计现金结存额	-	200.00	174.00	178.00	252.00	7,476.00	3,850.00	

本项目土地出让金总收入为 9,800.00 万元，需按政策规定扣除各项规费基金 2,450.00 万元，净收益为 7,350.00 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，债券本息资金覆盖率可达到 1.78 倍，不考虑上述扣除项目的情况下，债券本息资金覆盖率可达到 2.37 倍。

瑞安市东新产城和滨海核心区地块 2018 年度土地储备项目

现金流模拟测算表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流入									
资本金流入	-	32,097.31	32,577.67	20,000.00	20,000.00	10,000.00	-	-	114,674.98
以前年度债券发行	71,602.00	-	-	-	-	-	-	-	71,602.00
债券资金流入		76,000.00	40,000.00	-	-	-	-	-	116,000.00
土地出让金现金流入	-	-	32,625.00	43,500.00	43,500.00	65,250.00	65,250.00	60,682.50	310,807.50
现金流入总额	71,602.00	108,097.31	105,202.67	63,500.00	63,500.00	75,250.00	65,250.00	60,682.50	613,084.48
现金流出									
建设期资金流出	71,602.00	100,000.00	96,298.00	-	-	-	-	-	267,900.00
上期债券还本付息	-	2,699.40	2,699.40	2,699.40	2,699.40	74,301.40	-	-	85,098.98
债券还本付息	-	-	2,736.00	4,176.00	4,176.00	4,176.00	80,176.00	41,440.00	136,880.00
现金流出总额	71,602.00	102,699.40	101,733.40	6,875.40	6,875.40	78,477.40	80,176.00	41,440.00	489,878.98
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	5,397.91	3,469.28	56,624.60	56,624.60	-3,227.40	-14,926.00	19,242.50	123,205.50
期末项目累计现金结存额	-	5,397.91	8,867.19	65,491.79	122,116.40	118,889.00	103,963.00	123,205.50	

本项目土地出让金总收入为 414,410.00 万元，需按政策规定扣除各项规费基金 103,602.50 万元，净收益为 310,807.50 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，债券本息资金覆盖率可达到 1.40 倍，不考虑上述扣除项目的情况下，债券本息资金覆盖率可达到 1.87 倍。

瑞安市中子山及经济开发区团块地块 2018 年度土地储备项目

现金流模拟测算表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	合计
现金流入									
资本金流入		17,000.00	13,581.57	12,000.00	12,000.00	4,716.90	-	-	59,298.48
以前年度债券发行	35,541.00	-	-	-	-	-	-	-	35,541.00
债券资金流入		43,000.00	250,000.00	-	-	-	-	-	293,000.00
土地出让金现金流入	-	36,000.00	36,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00	-	612,000.00
现金流入总额	35,541.00	96,000.00	299,581.57	147,000.00	147,000.00	139,716.90	135,000.00	-	999,839.48
现金流出									
建设期资金流出	35,540.70	60,000.00	150,000.00	82,859.30	-	-	-	-	328,400.00
上期债券还本付息	-	1,339.90	1,339.90	1,339.90	1,339.90	36,880.90	-	-	42,240.48
债券还本付息	-	-	1,548.00	10,548.00	10,548.00	10,548.00	53,548.00	259,000.00	345,740.00
现金流出总额	35,540.70	61,339.90	152,887.90	94,747.20	11,887.90	47,428.90	53,548.00	259,000.00	716,380.48
现金净流量									
当年项目现金净流入	0.30	34,660.10	146,693.68	52,252.80	135,112.10	92,288.01	81,452.00	-259,000.00	283,459.00
期末项目累计现金结存额	0.30	34,660.40	181,354.08	233,606.89	368,718.99	461,007.00	542,459.00	283,459.00	

本项目土地出让金总收入为 816,000.00 万元，需按政策规定扣除各项规费基金 204,000.00 万元，净收益为 612,000.00 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，债券本息资金覆盖率可达到 1.58 倍，不考虑上述扣除项目的情况下，债券本息资金覆盖率可达到 2.10 倍。

瑞安市侨贸小镇及南滨江团块地块 2018 年度土地储备项目

现金流模拟测算表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入								
资本金流入	3,200.00	23,562.87	2,500.00	1,418.77	-	-	-	30,681.63
以前年度债券发行	41,797.00	-	-	-	-	-	-	41,797.00
债券资金流入		20,000.00	-	-	-	-	-	20,000.00
土地出让金现金流入	-	-	8,100.00	8,100.00	32,400.00	34,125.00	-	82,725.00
现金流入总额	44,997.00	43,562.87	10,600.00	9,518.77	32,400.00	34,125.00	-	175,203.63
现金流出								
建设期资金流出	41,797.00	39,202.90	-	-	-	-		80,999.90
上期债券还本付息	-	1,575.75	1,575.75	1,575.75	1,575.75	43,372.75	-	49,675.73
债券还本付息	-	-	720.00	720.00	720.00	720.00	20,720.00	23,600.00
现金流出总额	41,797.00	40,778.65	2,295.75	2,295.75	2,295.75	44,092.75	20,720.00	154,275.63
现金净流量								
当年项目现金净流入	3,200.00	2,784.22	8,304.25	7,223.02	30,104.25	-9,967.75	-20,720.00	20,928.00
期末项目累计现金结存额	3,200.00	5,984.22	14,288.47	21,511.49	51,615.75	41,648.00	20,928.00	

本项目土地出让金总收入为 110,300.00 万元，需按政策规定扣除各项规费基金 27,575.00 万元，净收益为 82,725.00 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，债券本息资金覆盖率可达到 1.13 倍，不考虑上述扣除项目的情况下，债券本息资金覆盖率可达到 1.51 倍。

永嘉县清水埠城中村改造 02-C 地块 2018 年度土地储备项目

现金流模拟测算表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入								
资本金流入	4,000.00	4,340.00	-	-	-	-	-	8,340.00
以前年度债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入		13,000.00	-	-	-	-	-	13,000.00
土地出让金现金流入	-	-	47,151.00	-	-	-	-	47,151.00
现金流入总额	4,000.00	17,340.00	47,151.00	-	-	-	-	68,491.00
现金流出								
建设期资金流出	4,000.00	15,000.00	-	-	-	-		19,000.00
上期债券还本付息	-	-	-	-	-		-	-
债券还本付息	-	-	468.00	468.00	468.00	468.00	13,468.00	15,340.00
现金流出总额	4,000.00	15,000.00	468.00	468.00	468.00	468.00	13,468.00	34,340.00
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	2,340.00	46,683.00	-468.00	-468.00	-468.00	-13,468.00	34,151.00
期末项目累计现金结存额	-	2,340.00	49,023.00	48,555.00	48,087.00	47,619.00	34,151.00	

本项目土地出让金总收入为 62,868.00 万元，需按政策规定扣除各项规费基金 15,717.00 万元，净收益为 47,151.00 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，债券本息资金覆盖率可达到 3.07 倍，不考虑上述扣除项目的情况下，债券本息资金覆盖率可达到 4.10 倍。

永嘉县三江立体城三期 2018 年度土地储备项目

现金流模拟测算表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入								
资本金流入	11,000.00	360.00	300.00	300.00	300.00	-	-	12,260.00
以前年度债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入		7,000.00	-	-	-	-	-	7,000.00
土地出让金现金流入	-	-	28,350.00	-	-	-	-	28,350.00
现金流入总额	11,000.00	7,360.00	28,650.00	300.00	300.00	-	-	47,610.00
现金流出								
建设期资金流出	11,000.00	7,000.00	-	-	-	-	-	18,000.00
上期债债券还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	252.00	252.00	252.00	252.00	7,252.00	8,260.00
现金流出总额	11,000.00	7,000.00	252.00	252.00	252.00	252.00	7,252.00	26,260.00
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	360.00	28,398.00	48.00	48.00	-252.00	-7,252.00	21,350.00
期末项目累计现金结存额	-	360.00	28,758.00	28,806.00	28,854.00	28,602.00	21,350.00	

本项目土地出让金总收入为 37,800.00 万元，需按政策规定扣除各项规费基金 9,450.00 万元，净收益为 28,350.00 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，债券本息资金覆盖率可达到 3.43 倍，不考虑上述扣除项目的情况下，债券本息资金覆盖率可达到 4.58 倍。

乐清经济开发区乐海围垦区商住综合地块 2018 年度土地储备项目

现金流模拟测算表	以前年度投入	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入								
资本金流入	-	76,400.00	10,000.00	5,000.00	5,000.00	-	-	96,400.00
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-
债券资金流入		130,000.00	-	-	-	-	-	130,000.00
土地出让金现金流入	-	-	-	-	-	183,750.00	-	183,750.00
现金流入总额	-	206,400.00	10,000.00	5,000.00	5,000.00	183,750.00	-	410,150.00
现金流出								
建设期资金流出	-	198,000.00	5,000.00	-	-	-	-	203,000.00
债券发行费用	-	-	-	-	-	-	-	-
债券还本付息	-	-	4,680.00	4,680.00	4,680.00	4,680.00	134,680.00	153,400.00
现金流出总额	-	198,000.00	9,680.00	4,680.00	4,680.00	4,680.00	134,680.00	356,400.00
现金净流量								
当年项目现金净流入	-	8,400.00	320.00	320.00	320.00	179,070.00	-134,680.00	53,750.00
期末项目累计现金结存额	-	8,400.00	8,720.00	9,040.00	9,360.00	188,430.00	53,750.00	

本项目土地出让金总收入为 245,000.00 万元，需按政策规定扣除各项规费基金 61,250.00 万元，净收益为 183,750.00 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，债券本息资金覆盖率可达到 1.20 倍，不考虑上述扣除项目的情况下，债券本息资金覆盖率可达到 1.60 倍。

附件 2：预期收益及成本分析

一、土地出让价格说明

1、温州市域铁路 S1 线沿线地块土地储备项目



温州市铁投集团拟出让土地价格

单位：万元

序号	项目名称	土地性质	土地出让面积 (亩)	预期土地 出让单价	周边地块 出让单价区间
1	城市中央绿轴G-04地块(惠民站综合开发用地)	商服用地	64.53	3541	3541
2	龙腾站控规ZY-zn09-05地块(状元站配套设施用地P12地块)	商服用地	40.60	1387	1387
3	龙腾站控规ZY-zn09-07地块(状元站配套设施用地P13地块)	商服用地	43.45	1387	1387
4	瑶溪北单元11-A-35地块(瑶北站综合开发用地Z9地块)	商服用地	8.77	1387	1387
5	茅竹岭东单元YB-05-G-09(瑶北站综合开发用地Z6地块)	商服用地	6.42	1387	1387
6	茅竹岭东单元YB-05-G-11(瑶北站综合开发用地Z6地块)	商服用地	13.43	1387	1387
7	茅竹岭东单元YB-05-G-02(瑶北站综合开发用地Z6地块部分)	商服用地	16.14	1387	1387
8	茅竹岭东单元YB-05-1-02(瑶北站综合开发用地P14地块)	商服用地	13.98	1387	1387
9	瑶溪北单元11-A-05地块(配套设施P15地块)	商服用地	85.59	1387	1387
10	茅竹岭东单元YB-05-D-10(瑶北站综合开发用地Z7地块部分)	商服用地	20.59	1387	1387
11	S1线永强站H-15地块(永中站配套设施用地P17地块)	住宅用地	40.00	1387	1387
12	S1线永强站YB-bn04-01地块地块	住宅用地	31.00	1387	1387
13	瑶溪北单元11-A-26地块(瑶北站安置用地A1地块)	商住用地	72.10	1387	1387
14	S1线永强站YB-bn01-02地块(永中站配套设施用地P18地块)	商服用地	50.34	1387	1387
15	铁路新客站站前区E-03b/d地块(高铁站P3地块)	商服用地	45.63	1303	1303
16	铁路新客站站前区控规E-03g/j地块(高铁站综合开发用地Z3地块)	商服用地	25.26	1303	1303
17	龙霞站控规A-18地块(龙霞站配套设施用地P7地块)	商住用地	29.17	1303	1303
18	龙霞站控规A-22地块(龙霞站配套设施用地P7地块)	商服用地	47.96	1303	1303
19	温州站配套设施P10地块	其他用地	149.70	1303	1303
20	瑶溪北单元11-A-12地块(瑶北站配套设施用地P15地块)	商服用地	21.02	1387	1387
21	灵昆站1-A-22地块(灵昆站配套设施P20地块)	商服用地	34.57	179	179
22	灵昆站1-A-49地块(灵昆站配套设施P20地块)	商住用地	38.56	179	179
23	灵昆站1-A-39地块(灵昆站配套设施P21地块)	商服用地	10.58	179	179

909.39

2019年至2023年温州市拟安排下列土地出让:

2018年市本级土地储备项目

1	城市中央绿轴 G-04 地块(惠民站综合开发用地)
2	龙腾站控规 ZY-zn10-05 地块 (状元站配套设施用地 P12 地块)
3	龙腾站控规 ZY-zn09-07 地块 (状元站配套设施用地 P13 地块)
4	瑶溪北单元 11-A-12 地块 (瑶北站配套设施用地 P15 地块)
5	瑶溪北单元 11-A-35 地块 (瑶北站综合开发用地 Z9 地块)
6	茅竹岭东单元 YB-05-G-09 (瑶北站综合开发用地 Z6 地块)
7	茅竹岭东单元 YB-05-G-11 (瑶北站综合开发用地 Z6 地块)
8	茅竹岭东单元 YB-05-G-02 (瑶北站综合开发用地 Z6 地块部分)
9	茅竹岭东单元 YB-05-I-02 (瑶北站综合开发用地 P14 地块)
10	瑶溪北单元 11-A-05 地块 (配套设施 P15 地块)
11	茅竹岭东单元 YB-05-D-10 (瑶北站综合开发用地 Z7 地块部分)
12	S1 线永强站 H-15 地块 (永中站配套设施用地 P17 地块)
13	S1 线永强站 YB-bn04-01 地块地块
14	瑶溪北单元 11-A-26 地块 (瑶北站安置用地 A1 地块)
15	S1 线永强站 YB-bn01-02 地块 (永中站配套设施用地 P18 地块)
16	铁路新客站站前区 E-03b/d 地块 (高铁站 P3 地块)
17	铁路新客站站前区控规 E-03g/j 地块 (高铁站综合开发用地 Z3 地块)
18	龙霞站控规 A-18 地块 (龙霞站配套设施用地 P7 地块)
19	龙霞站控规 A-22 地块 (龙霞站配套设施用地 P7 地块)
20	温州站配套设施 P10 地块
21	灵昆站 1-A-22 地块(灵昆站配套设施 P20 地块)
22	灵昆站 1-A-49 地块 (灵昆站配套设施 P20 地块)
23	灵昆站 1-A-39 地块 (灵昆站配套设施 P21 地块)

注: 实际出让进度由城市发展需要及市场因素决定。

2、鹿城区松台水心收储地块土地储备项目、鹿城区广化双桥收储地块土地储备项目

鹿城区拟出让土地价格					
单位：万元					
序号	项目名称	土地性质	土地出让面积 (亩)	预期土地 出让单价	周边地块 出让单价区间
1	双屿牛岭及营楼桥收储地块	商业 住宅	220	1733	1000-1900
2	双屿双岙及箬笠岙收储地块	商业 住宅	170	2000	1500-2100
3	松台水心收储地块(温州市旧城控规B-15b、B-16、B-17a、B-25等地块)	商业 住宅	76	3466	3000-3800
4	南汇划龙桥、旺增桥及横渎收储地块(温州城市中心区控规A-25、A28、A44、A54等地块，D-14、D-17等地块；温州市中央绿轴区域E-28a、E-30等地块)	商业 住宅	121	2946	2500-3500
5	七都老涂及板桥收储地块(温州市七都片区北单元03-B-19至03-B-32、03-B-39至03-B-48等及板桥地块)	商业 住宅	170	2686	2000-2800
6	南郊德政、里垟及葡萄收储地块(温州市核心片区葡萄棚单元控规B-10a、B-10b、B-11a、B-11b、B-13a、B-13b、B-14等及葡萄东西小区地块)	商业 住宅	112	3293	3000-3600
7	广化双桥收储地块(温州市核心片区广化单元双桥街坊E-08、E-09、E-10、E-14、E-17、E-19、E-20、E-21、E-23、E-24、E-33等地块)	商业 住宅	80	2773	2000-3000
8	五马黎一收储地块(五马黎一垟儿片、桥上片收储地块)	商业 住宅	81	4666	3500-5000

2019 年至 2023 年温州市拟安排下列土地出让:

2018 年鹿城区土地储备项目:

- 1 双屿牛岭及营楼桥收储地块
- 2 双屿双岙及箬笠岙收储地块
七都老涂及板桥收储地块 (温州市七都片区北单元
- 3 03-B-19 至 03-B-32、03-B-39 至 03-B-48 等及板桥地
块)
南郊德政、里垟及葡萄收储地块(温州市核心片区葡
- 4 萄棚单元控规 B-10a、B-10b、B-11a、B-11b, B-13a、
B-13b、B-14 等及葡萄东西小区地块)
广化双桥收储地块(温州市核心片区广化单元双桥街
- 5 坊 E-08、E-09、E-10、E-14、E-17、E-19、E-20、E-21、
E-23、E-24、、E-33 等地块)
松台水心收储地块(温州市旧城控规 B-15b、B-16、
- 6 B-17a、B-25 等地块)
- 7 五马黎一收储地块(五马黎一垟儿片、桥上片收储地
块)
南汇划龙桥、旺增桥及横渎收储地块(温州城市中心
- 8 区控规 A-25、A28、A44、A54 等地块, D-14、D-17 等
地块; 温州市中央绿轴区域 E-28a、E-30 等地块)

注: 实际出让进度由城市发展需要及市场因素决定。

3、瓯海区娄桥街道东风村（含工业区）城中村改造地块土地储备项目、瓯海区潘桥街道林桥头、河西村城中村改造地块土地储备项目、瓯海区梧田南湖片区地块城中村改造地块土地储备项目

瓯海区拟出让土地价格

单位：万元

序号	项目名称	土地性质	土地出让面积 (亩)	预期土地出让单价	债券存续期间内土地分年度出让计划	周边地块出让单价区间 (万/亩)
1	娄桥街道东风村（含工业区）城中村改造地块	居住、商服用地	39.66	1,588.00	2019-2023	1400-1600
2	潘桥街道林桥头、河西村城中村改造地块	居住、商服用地	58.64	1,067.00	2019-2023	1000-1200
3	梧田南湖片区地块城中村改造地块	居住、商服用地	116.68	2,800.00	2019-2023	2600-3000
			48.08	2,000.00		1600-2000

注：实际出让进度由城市发展需要及市场因素决定。

盖章单位：
日期：2018年8月7日



4、龙湾区蒲州街道地块土地储备项目、龙湾区状元街道地块土地储备项目、龙湾区海滨街道地块土地储备项目

龙湾区拟出让土地价格

单位：万元

序号	项目名称	土地性质	土地出让面积 (亩)	预期土地出让 单价	债券存续期间内 土地分年度出让 计划	周边地块出让单价区间 (万/亩)
1	蒲州街道地块	住宅、商业	256.00	3,000.00	2018-2023	3200.00-3800.00
2	状元街道地块	住宅、商业	264.00	3,000.00	2018-2023	3200.00-3800.00
3	海滨街道地块	住宅、商业	132.00	1,000.00	2018-2023	800.00-1200.00

注：实际出让进度由城市发展需要及市场因素决定。



5、苍南县龙港镇江南海涂围垦吹填一期 D10 地块土地储备项目、苍南县龙港镇松涛嘉园地块土地储备项目、苍南县金乡镇政府招拍挂（古城改造配套用地）土地储备项目

苍南县拟出让土地价格

单位：万元

序号	项目名称	土地性质	土地出让面积（亩）	预期土地出让单价	债券存续期间内土地分年度出让计划	周边地块出让单价区间（万/亩）
1	龙港镇江南海涂围垦吹填一期 D10 地块	住宅用地	252.65	500.00	2019-2023	400.00-600.00
2	龙港镇松涛嘉园地块	住宅用地	67.50	800.00	2019-2023	700.00-900.00
3	金乡镇政府招拍挂（古城改造配套用地）	住宅用地	40.00	245.00	2019-2023	200.00-300.00

注：实际出让进度由城市发展的需要及市场因素决定。

盖章单位：

日期：2018 年 8 月 7 日



6、瑞安市东新产城和滨海核心区地块土地储备项目、瑞安市巾子山及经济开发区团块地块土地储备项目、瑞安市侨贸小镇及南滨江团块地块土地储备项目

瑞安市拟出让土地价格

单位：万元

序号	项目名称	土地性质	土地出让面积 (亩)	预期土地出让 单价	债券存续期间 内土地分年度 出让计划	周边地块出让单价区间 (万/亩)
1	东新产城和滨海核心区地块	住宅、商业、 公建	1,429.00	290	2019-2023	1400
2	巾子山及经济开发区团块地块	住宅、商业、 公建	751.00	1200	2019-2023	1851
3	侨贸小镇及南滨江团块地块	住宅、商业、 公建	265.00	360	2019-2023	448

注：实际出让进度由城市发展需要及市场因素决定。



7、永嘉县清水埠城中村改造 02-C 地块土地储备项目、永嘉县三江立体城三期土地储备项目

永嘉县拟出让土地价格

单位：万元

序号	项目名称	土地性质	土地出让面积(亩)	预期土地出让单价	债券存续期间内土地分年度出让计划	周边地块出让单价区间(万/亩)
1	清水埠城中村改造 02 地块	商住	104.78	600.00	2019-2023	600-800
2	三江立体城三期	教育医疗商住	126.00	300.00	2018-2023	800-900 (商住)

注：实际出让进度由城市发展的需要及市场因素决定。

盖章单位：

日期：2018 年 8 月 7 日



8、乐清经济开发区乐海围垦区商住综合地块土地储备项目

乐清经济开发区拟出让土地价格



序号	项目名称	土地性质	土地出让面积 (亩)	预期土地出让单价	债券存续期间内土地分年度出让计划	周边地块出让单价区间
1	乐清经济开发区乐海围垦填方工程	商业、住宅	350.00	700.00	2022	800-900

二、成本费用分析

本项目债券存续期内成本费用主要包括以下几部分：

1. 计提的各项基金

本项目需要计提的各项基金费用包括国有土地收益基金、农业土地开发资金、社保基金等，详见表 5，测算中按土地出让金的 25%合计。

2. 投资构成

本项目涉及的投资构成包括征收及安置费用、工程建设投资、管理费用、土地整理费用等，详见附件 1

3. 财务费用

本次债券发行按照每年付息，到期一次性还本的方式，假定 2018 年 8 月 31 日发行成功，从 9 月 1 日期计息，利率以 3.60%计算。

土地出让收入中计提的几项规费

序号	项目	文件依据	计提基数
1	国有土地收益基金	《国有土地使用权出让收支管理办法》财综[2006]68号、浙财综字【2007】23号、《关于转发财政部、省财政厅等有关《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知》温财综[2007]516号	按总价款 5%计提
2	农业土地开发资金	国发【2004】8号、《国有土地使用权出让收支管理办法》财综[2006]68号、《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综[2004]49号）、《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建[2004]174号）、《关于印发浙江省用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（浙财农[2010]30号）	按面积计提
3	社保基金	《国有土地使用权出让收支管理办法》财综[2006]68号、浙政发[2011]34号、浙政发[2004]36号、浙财社字[2005]121号	按总价款 8%计提
4	廉租住房保障基金	国发【2007】24号、浙政发【2007】57号、财综【2007】64号、浙财综字【2007】135号、温政发【2007】66号、《国有土地使用权出让收支管理办法》财综[2006]68号、《财政部 建设部 国土资源部关于切实落实城镇廉租住房保障基金的通知》（财综[2006]25号）、浙政发[2011]34号	按总价款计提或收益 10%
5	农田水利建设资金	《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综【2011】48号）《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（浙政办发【2011】115号）、《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关具体事项的通知》（浙财综【2011】113号）	按收益 10%
6	教育资金	《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综【2011】109号）	按收益 10%
7	新增建设用地土地有偿使用费	《财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题等通知》（财综【2006】48号）、浙财综字【2006】148号、财综【2009】24号	每亩计提 3.74 万元（六等、每平方米 56 元）

附件 3：项目总投资估算表

1、温州市市域铁路 S1 线沿线地块土地储备项目

项目总投资估算表

单位：万元

土储中心	实施单位/区	地块	项目名称	总投资
温州市土地储备中心	市本级	温州市本级（包含鹿城区、瓯海区、龙湾区、瓯江口区）	征收及安置费用	247773.16
			预计财务费用	38,700.00
			投资估算小计	286473.16

盖章单位：

日期：2018 年 8 月 7 日



2、鹿城区松台水心收储地块土地储备项目、鹿城区广化双桥收储地块土地储备项目

温州市鹿城区财政局

项目总投资估算表

单位：万元

温州市鹿城区土地储备中心	鹿城区	广化双桥收储地块	征收及安置费用	149,694.00
			预计财务费用	12,420.00
			投资估算小计	162,114.00
		松台水心收储地块	征收及安置费用	212,805.00
			预估财务费用	21,600.00
			投资估算小计	234,405.00

盖章单位：

日期：2018 年 月 日

3、瓯海区娄桥街道东风村（含工业区）城中村改造地块土地储备项目、瓯海区潘桥街道林桥头、河西村城中村改造地块土地储备项目、瓯海区梧田南湖片区地块城中村改造地块土地储备项目

项目总投资估算表

单位：万元

土储中心	实施单位/区	地块	项目名称	总投资
温州市瓯海区土地储备中心	瓯海区	娄桥街道东风村（含工业区）城中村改造地块	征收及安置费用	114,918.00
			土地整理费用	2,000.00
			预估财务费用	5,760.00
			投资估算小计	122,678.00
		梧田南湖片区地块城中村改造地块	征收及安置费用	161,876.00
			土地整理费用	2,400.00
			预估财务费用	21,240.00
			投资估算小计	185,516.00
		潘桥街道林桥头、河西村城中村改造地块	征收及安置费用	133,987.00
			土地整理费用	1,500.00
			预估财务费用	2,880.00
			投资估算小计	138,367.00



4、龙湾区蒲州街道地块土地储备项目、龙湾区状元街道地块土地储备项目、龙湾区海滨街道地块土地储备项目

项目总投资估算表				
单位：万元				
土储中心	实施单位/区	地块	项目名称	总投资
温州市龙湾区土地储备中心	龙湾区	状元街道地块	征收及安置费用	110,880.00
			土地整理费用	7,920.00
			预估财务费用	10,980.00
			投资估算小计	129,780.00
		蒲州街道地块	征收及安置费用	168,000.00
			土地整理费用	7,680
			预估财务费用	23,400.00
			投资估算小计	199,080.00
		海滨街道地块	征收及安置费用	35,640.00
			土地整理费用	3,960.00
			预估财务费用	4,500.00
			投资估算小计	44,100.00

盖章单位：

日期：2018年8月7日



5、苍南县龙港镇江南海涂围垦吹填一期 D10 地块土地储备项目、苍南县龙港镇松涛嘉园地块土地储备项目、苍南县金乡镇政府招拍挂（古城改造配套用地）土地储备项目

项目总投资估算表

单位：万元

土地中心	实施单位/区	地块	项目名称	总投资
苍南县土地储备中心	苍南县	龙港镇松涛嘉园地块	征收及安置费用	43,300.00
			土地整理费用	400.00
			预计财务费用	3,510.00
			投资估算小计	47,210.00
		龙港镇江南海涂围垦吹填一期 D10 地块	征收及安置费用	75,796.00
			预估财务费用	10,440.00
			投资估算小计	86,236.00
		金乡镇政府招拍挂（古城改造配套用地）	征收及安置费用	4,500.00
			土地整理费用	500.00
			预估财务费用	630.00
			投资估算小计	5630.00

备注：1、征收及安置费用包含三通一平等基础设施费用。

2、龙港镇江南海涂围垦吹填一期 D10 地块项目属于围海造地，总投资包含海涂围垦、软基吹填等相关费用。



6、瑞安市东新产城和滨海核心区地块土地储备项目、瑞安市巾子山及经济开发区团块地块土地储备项目、瑞安市侨贸小镇及南滨江团块地块土地储备项目

项目总投资估算表

单位：万元

土储中心	实施单位/区	地块	项目名称	总投资
瑞安市土地储备中心	瑞安市	东新产城和滨海核心区地块	征收及安置费用	267,900.00
			上期债券利息费用	13,496.98
			预估财务费用	20,880.00
			投资估算小计	302,276.98
		侨贸小镇及南滨江团块地块	征收及安置费用	80,999.90
			上期债券利息费用	7,878.73
			预估财务费用	3,600.00
			投资估算小计	92,478.63
		巾子山及经济开发区团块地块	征收及安置费用	328,400.00
			上期债券利息费用	6,699.48
			债券利息费用	52,740.00
			投资估算小计	387,839.48

盖章单位：

日期：2018 年 8 月 7 日



7、永嘉县清水埠城中村改造 02-C 地块土地储备项目、永嘉县三江立体城三期土地储备项目

项目总投资估算表

单位：万元

土储中心	实施单位/区	地块	项目名称	总投资
永嘉县土地储备中心	永嘉	清水埠城中村改造 02 地块	征收及安置费用	10,000.00
			预计财务费用	2,340.00
			投资估算小计	21,340.00
		三江立体城三期	征收及安置费用	17,000.00
			土地整理费用	1,000.00
			预估财务费用	1,260.00
			投资估算小计	19,260.00

盖章单位：

日期：2018 年 8 月 7 日

8、乐清经济开发区乐海围垦区商住综合地块土地储备项目

项目总投资估算表

单位：万元

土储中心	实施单位/区	地块	项目名称	总投资
乐清经济开发区土地储备中心	乐清经济开发区	乐清经济开发区乐海围垦填方工程	征收及安置费用	203,000.00
			预估财务费用	23,400.00
			投资估算小计	226,400.00

盖章单位：

日期：2018 年 8 月 日

附件 4：已投入资本金

1、苍南县龙港镇松涛嘉园地块土地储备项目

已完成投资明细表

单位：万元

项目名称	项目	金额	参考凭证
龙港镇松涛嘉园地块	征收及安置费用	500.00	龙港新农投公司 2016 年 4 月 31#凭证

盖章单位：

日期：2018 年 8 月 7 日



2、瑞安市东新产城和滨海核心区地块土地储备项目、瑞安市巾子山及经济开发区团块地块土地储备项目、瑞安市侨贤小镇及南滨江团块地块土地储备项目



瑞安市已完成投资明细表

单位：万元

批注[selu1]: 以前年度发行债券

项目名称	项目	金额	参考凭证
东新产城和滨海核心区地块	土地征收补偿款和安置留地回购款	4114.15	瑞安市土地储备中心 2017 年 1 月 31 日第 0001 号凭证
		80.62	瑞安市土地储备中心 2017 年 8 月 31 日第 0002 号凭证
		462.7	瑞安市土地储备中心 2017 年 8 月 31 日第 0003 号凭证
		309.37	瑞安市土地储备中心 2017 年 8 月 31 日第 0004 号凭证
		463.65	瑞安市土地储备中心 2017 年 8 月 31 日第 0005 号凭证
		354.83	瑞安市土地储备中心 2017 年 8 月 31 日第 0006 号凭证
		1022.64	瑞安市土地储备中心 2017 年 8 月 31 日第 0007 号凭证
		653.1	瑞安市土地储备中心 2017 年 8 月 31 日第 0008 号凭证
		590.2	瑞安市土地储备中心 2017 年 8 月 31 日第 0009 号凭证
		294.15	瑞安市土地储备中心 2017 年 8 月 31 日第 0010 号凭证
		67.68	瑞安市土地储备中心 2017 年 8 月 31 日第 0011 号凭证
		35.49	瑞安市土地储备中心 2017 年 8 月 31 日第 0012 号凭证
		37.75	瑞安市土地储备中心 2017 年 8 月 31 日第 0013 号凭证
		56.43	瑞安市土地储备中心 2017 年 8 月 31 日第 0014 号凭证
		37.5	瑞安市土地储备中心 2017 年 8 月 31 日第 0015 号凭证
		623.59	瑞安市土地储备中心 2017 年 8 月 31 日第 0016 号凭证
		1733.75	瑞安市土地储备中心 2017 年 8 月 31 日第 0017 号凭证
		199.07	瑞安市土地储备中心 2017 年 8 月 31 日第 0018 号凭证

		850.16	瑞安市土地储备中心 2017 年 8 月 31 日第 0019 号凭证
		287.92	瑞安市土地储备中心 2017 年 8 月 31 日第 0020 号凭证
		59.76	瑞安市土地储备中心 2017 年 10 月 31 日第 0001 号凭证
		176.57	瑞安市土地储备中心 2017 年 10 月 31 日第 0002 号凭证
		25.91	瑞安市土地储备中心 2017 年 10 月 31 日第 0003 号凭证
		237.34	瑞安市土地储备中心 2017 年 10 月 31 日第 0004 号凭证
		234.61	瑞安市土地储备中心 2017 年 10 月 31 日第 0005 号凭证
		121.59	瑞安市土地储备中心 2017 年 10 月 31 日第 0006 号凭证
		76.05	瑞安市土地储备中心 2017 年 10 月 31 日第 0007 号凭证
		553.09	瑞安市土地储备中心 2017 年 10 月 31 日第 0008 号凭证
		101.22	瑞安市土地储备中心 2017 年 10 月 31 日第 0009 号凭证
		139.57	瑞安市土地储备中心 2017 年 10 月 31 日第 0010 号凭证
		299.19	瑞安市土地储备中心 2017 年 10 月 31 日第 0011 号凭证
		214.96	瑞安市土地储备中心 2017 年 10 月 31 日第 0012 号凭证
		21.99	瑞安市土地储备中心 2017 年 10 月 31 日第 0013 号凭证
		361.99	瑞安市土地储备中心 2017 年 10 月 31 日第 0014 号凭证
		2.8	瑞安市土地储备中心 2017 年 10 月 31 日第 0015 号凭证
		2.8	瑞安市土地储备中心 2017 年 10 月 31 日第 0016 号凭证
		22.79	瑞安市土地储备中心 2017 年 10 月 31 日第 0017 号凭证
		22.79	瑞安市土地储备中心 2017 年 10 月 31 日第 0018 号凭证

		449.82	瑞安市土地储备中心 2018 年 2 月 28 日第 0001 号凭证
		363.22	瑞安市土地储备中心 2018 年 4 月 30 日第 0003 号凭证
		154.53	瑞安市土地储备中心 2018 年 4 月 30 日第 0004 号凭证
		720.98	瑞安市土地储备中心 2018 年 4 月 30 日第 0005 号凭证
		550.31	瑞安市土地储备中心 2018 年 4 月 30 日第 0006 号凭证
	企业征收补偿款	50695.9	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0047 号凭证
	土地征收补偿款和安置留地回购款	134.17	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0051 号凭证
		10.56	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0052 号凭证
		200.48	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0053 号凭证
		429.62	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0054 号凭证
		1774.49	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0055 号凭证
		1167.71	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0056 号凭证
巾子山及经济开发区团块地块	企业收购补偿款	17815	瑞安市土地储备中心 2017 年 12 月 31 日第 0009 号凭证
		6000	瑞安市土地储备中心 2018 年 1 月 31 日第 0013 号凭证
		6000	瑞安市土地储备中心 2018 年 2 月 28 日第 0003 号凭证
		2458.58	瑞安市土地储备中心 2018 年 2 月 28 日第 0002 号凭证
		2776.55	瑞安市土地储备中心 2018 年 4 月 30 日第 0002 号凭证
		369.26	瑞安市土地储备中心 2018 年 5 月 31 日第 0001 号凭证
		121.29	瑞安市土地储备中心 2018 年 5 月 31 日第 0015 号凭证
侨贤小镇及南滨江团块地块	土地征收补偿款和安置	2188.89	瑞安市土地储备中心 2018 年 1 月 31 日第 0005 号凭证

土地征收补偿款和安置留地回购款

留地回购款 合作社征收 补偿款 合作社征收 补偿款	766.11	瑞安市土地储备中心 2018 年 1 月 31 日第 0006 号凭证
	831.41	瑞安市土地储备中心 2018 年 1 月 31 日第 0007 号凭证
	2815.29	瑞安市土地储备中心 2018 年 1 月 31 日第 0008 号凭证
	264.92	瑞安市土地储备中心 2018 年 5 月 31 日第 0002 号凭证
	1723.54	瑞安市土地储备中心 2018 年 5 月 31 日第 0003 号凭证
	273.18	瑞安市土地储备中心 2018 年 5 月 31 日第 0004 号凭证
	4577.4	瑞安市土地储备中心 2018 年 5 月 31 日第 0005 号凭证
	2514.11	瑞安市土地储备中心 2018 年 5 月 31 日第 0006 号凭证
	1397.65	瑞安市土地储备中心 2018 年 5 月 31 日第 0007 号凭证
	2768.72	瑞安市土地储备中心 2018 年 5 月 31 日第 0008 号凭证
	678.98	瑞安市土地储备中心 2018 年 5 月 31 日第 0009 号凭证
	332.96	瑞安市土地储备中心 2018 年 5 月 31 日第 0010 号凭证
	16.23	瑞安市土地储备中心 2018 年 5 月 31 日第 0011 号凭证
	247.24	瑞安市土地储备中心 2018 年 5 月 31 日第 0012 号凭证
	554.29	瑞安市土地储备中心 2018 年 5 月 31 日第 0013 号凭证
	453.06	瑞安市土地储备中心 2018 年 5 月 31 日第 0014 号凭证
	434.07	瑞安市土地储备中心 2018 年 5 月 31 日第 0016 号凭证
	32.41	瑞安市土地储备中心 2018 年 5 月 31 日第 0017 号凭证
	15.31	瑞安市土地储备中心 2018 年 5 月 31 日第 0018 号凭证
	753.3	瑞安市土地储备中心 2018 年 5 月 31 日第 0019 号凭证



	84.88	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0001 号凭证
	47.94	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0002 号凭证
	1888.43	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0003 号凭证
	75	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0004 号凭证
	280.31	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0005 号凭证
	184.76	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0006 号凭证
	176.83	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0007 号凭证
	288.23	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0008 号凭证
	275.86	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0009 号凭证
	254.16	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0010 号凭证
	10.41	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0011 号凭证
	455.34	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0012 号凭证
	79.69	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0013 号凭证
	433.54	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0014 号凭证
	54.41	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0015 号凭证
	70.24	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0016 号凭证
	109.57	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0017 号凭证
	460.9	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0018 号凭证
	2.01	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0019 号凭证
	685.28	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0020 号凭证

017
03810

	523.05	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0021 号凭证
	27.3	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0022 号凭证
	42.59	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0023 号凭证
	84.43	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0024 号凭证
	161.48	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0025 号凭证
	131.71	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0026 号凭证
	251.9	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0027 号凭证
	496.59	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0028 号凭证
	30.73	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0029 号凭证
	804.05	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0030 号凭证
	134.91	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0031 号凭证
	142.91	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0032 号凭证
	137.59	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0033 号凭证
	123.34	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0034 号凭证
	214.64	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0035 号凭证
	192.41	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0036 号凭证
	649.37	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0037 号凭证
	59.61	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0038 号凭证
	86.4	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0039 号凭证
	80.48 3019.71（自有资金）	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0040 号凭证

11100

		1709.81	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0041 号凭证
		435.24	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0042 号凭证
		895.93	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0043 号凭证
		1774.82	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0044 号凭证
		0.58 169.23 (自有资金)	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0045 号凭证
		114.1	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0046 号凭证
		415.17	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0048 号凭证
		1251.05	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0049 号凭证
		1268.05	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0050 号凭证
		18.25 (自有资金)	瑞安市土地储备中心 2018 年 6 月 11 日第 0057 号凭证

注：未注明自有资金的均为土储专项债券资金

3、永嘉县清水埠城中村改造 02-C 地块土地储备项目、永嘉县三江立体城三期土地储备项目

已完成投资明细表

单位：万元

支出单位：永嘉县财政局

项目名称	项目	金额	参考凭证
清水埠城中村改造 02 地块	征收及安置费用	4,000.00	2016年 0038号 2017年 0042.0007.0032号 2018年 0038号
三江立体城三期	征收及安置费用	11,000.00	第0036号, 第0015号, 第0017号

盖章单位：

日期：2018 年 8 月 7 日

免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所（“德勤”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“德勤”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；
- g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护德勤，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。