



德勤

**2018 年湖北省武汉市土地储备专项债券（一期）
— 2018 年湖北省专项债券（六期）**

项目收益与融资自求平衡

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 9 月 3 日

Deloitte.

德勤

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
深圳分所
中国深圳市深南东路5001号
华润大厦13楼
邮政编码: 518010

电话: +86 755 8246 3255
传真: +86 755 8246 3186
www.deloitte.com/cn

致武汉市财政局:

所附文件为我们按双方共同约定所签署业务约定书(“业务约定书”)向贵单位提交的财务评估咨询报告(一份)。发出本函件意味着我们已经完成业务约定书中的约定,即我们对武汉市土地储备专项债券项目提供财务评估咨询服务。

我们希望利用本次机会正式感谢武汉市财政局及其他相关实施机构人员为我们的工作所提供的大力协助和配合。

我们期待着继续为贵单位提供服务。如您对所附报告有任何疑问或意见,请随时与项目负责人林珏联系。

顺致
敬意!

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所



项目负责人: 林珏

项目经理: 余虹

二零一八年九月三日

目 录

一、项目概述	1
二、评估分析	2
1.资金充足性	2
1.1 投资估算	2
1.2 资金筹措	3
1.3 项目收益与融资平衡测算	4
2.资金稳定性	5
三、风险分析	5
四、评估结论	6
附件一：各片区的资金覆盖倍数	7
附件二：各片区总投资估算表	10
附件三：各片区资金筹措表	15
附件四：各片区土地出让收入明细表	19
附件五：各区县债券还本付息表	45
附件六：各片区收益与融资平衡测算表	47
附件七：压力测试表	51
附件八：期末项目累计现金结存	52
免责声明	54

2018 年湖北省（武汉市）土地储备专项债券

项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

一、项目概述

武汉地处中国中部，是长江中游特大城市、湖北省的省会，中国重要的工业、科教基地和综合交通枢纽。武汉是中国中部旅游中心城市，“一带一路”倡议的重要节点城市，2017 年末常住人口 1,089.29 万人。武汉市辖江岸、江汉、硚口、汉阳、武昌、青山、洪山、蔡甸、江夏、东西湖、汉南、黄陂、新洲 13 个行政区及武汉经济开发区、东湖新技术开发区、东湖生态旅游风景区、武汉化学工业区和武汉新港等 5 个功能区。

为了保障城市建设发展的合理用地需求，武汉市需要优化城乡建设用地内部结构，不断提高土地利用效率，同时稳步推进农村建设用地整理，支持新农村建设、加大城中村改造力度。而土地储备恰好能在调控土地市场、推动节约集约用地、落实规划、保障民生用地等方面发挥重大作用。

为进一步规范土地储备管理，促进土地资源的高效配置和合理利用，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种，加快建立专项债券与项目资产收益相对应的制度，结合《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）、《国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资规〔2017〕17 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》（财预〔2017〕89 号文）等文件精神，结合武汉市 2018 年土地储备计划，武汉市政府决定通过申请地方政府土地储备专项债券实施土地储备项目，以满足土地储备的融资需求。

二、评估分析

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。

根据文件相关要求，地方政府发行土地储备专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

1. 资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，土地储备专项债券存续期内还本付息资金充足，武汉市本级（三年期）土地储备专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到 4.72 倍，市本级（五年期）土地储备专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到 3.99 倍，中心城区专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到 4.83 倍，新城区土地储备专项债券项目的本息资金覆盖倍数可达到 5.05 倍，各片区的本息资金覆盖倍数详见附件一。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

根据 2018 年 8 月 24 日中国债券信息网公布国债 5 日均值的 1.2 倍测算湖北省第六期专项债券收益率，本项目从客观、谨慎角度出发，暂按三年期发行利率 3.97%，五年期发行利率 4.12% 进行测算，据此估算本项目总投资为 7,568,704 万元，由各子项目建设投资、建设期利息、债券发行费及其他融资成

本构成。项目投资合计为 7,179,885 万元，建设期利息 379,415 万元，债券发行费 2,167 万元，其他支出合计为 7,237 万元。调整后项目总投资估算详见表 1 和附件二：

表 1 调整后项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	建设投资	建设期利息	债券发行费	其他支出	合计
1	市本级（三年期）	1,227,301	41,867	338	-	1,269,506
2	市本级（五年期）	5,584,085	286,133	1,569	7,237	5,879,024
3	中心城区（三年期）	86,212	2,996	25	-	89,233
4	新城区（五年期）	282,287	48,419	235	-	330,941
5	合计	7,179,885	379,415	2,167	7,237	7,568,704

1.2 资金筹措

本项目建设期投资由财政统筹安排其他资金 5,003,318 万元，其中武汉市本级（三年期）土地储备项目、市本级（五年期）土地储备项目、中心城区（三年期）土地储备项目和新城区（五年期）土地储备项目的其他资金分别为 931,060 万元、3,912,282 万元、64,079 万元、95,897 万元。部分存量项目于 2016 年 1 月 1 日前通过其他渠道融资¹398,000 万元。

总投资的其余资金通过政府发行土地储备专项债券筹集，即 2,167,386 万元。其中非本期债券发行额度²为 380,000 万元，本期债券发行额度为 1,787,386 万元。武汉市本级（三年期）土地储备项目本期分配债券额度 318,446 万元；市本级（五年期）土地储备项目本期分配债券额度 1,208,742 万元；中心城区土地储备项目本期分配额度 25,154 万元，债券期限为 3 年；新城区土地储备项目本期分配额度 235,044 万元，债券期限为 5 年。武汉市本级、中心城区和新城区的资金筹措情况详见表 2 和附件三：

¹ 其他渠道融资均为各项目 2016 年 1 月 1 日前发生且尚未到期的银行融资金额

² 非本期债券发行额度包括前期已发行债券额度及后期计划发行额度

表 2：投资估算及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	其他资金	其他融资	非本期 专项债券	本期专项债 券	资金筹措总 额
1	市本级（三年期）	931,060	-	20,000	318,446	1,269,506
2	市本级（五年期）	3,912,282	398,000	360,000	1,208,742	5,879,024
3	中心城区（三年期）	64,079	-	-	25,154	89,233
4	新城区（五年期）	95,897	-	-	235,044	330,941
5	合计	5,003,318	398,000	380,000	1,787,386	7,568,704

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

1.3 项目收益与融资平衡测算

本项目总投资 7,568,704 万元，按资金筹措及建设计划投入使用，本项目债券存续期内武汉市本级（三年期）土地储备项目可实现土地出让收益 1,794,893 万元，累计支付债券本息 380,313 万元；武汉市本级（五年期）土地储备项目可实现土地出让收益 9,016,185 万元，累计支付债券及其他融资本息 1,894,111 万元；中心城区（三年期）土地储备项目可实现土地出让收益 135,936 万元，累计支付债券本息 28,150 万元；新城区（五年期）土地储备项目可实现土地出让收益 1,431,611 万元，累计支付债券本息 283,463 万元。项目出让收益与债券还本付息情况详见附件四和五，项目收益与融资平衡情况详见附件六。

武汉市本级（三年期）、市本级（五年期）、中心城区（三年期）和新城区（五年期）的资金覆盖倍数（等于土地出让净收益除以所有需偿还的债券及其他融资还本付息总额）分别为 4.72、3.99、4.83 及 5.05。详见表 3：

表 3 项目收益与融资平衡测算表

序号	项目名称	项目总投资 (万元)	用于资金平 衡的项目收 益 (万元)	债券计划发 行额 (万元)	预计融资 成本 (万元)	其他融资 还本付息 (万元)	资金 覆盖 倍数
1	市本级（三年期）	1,269,506	1,794,893	338,446	41,867	-	4.72
2	市本级（五年期）	5,879,024	9,016,185	1,568,742	286,133	405,237	3.99
3	中心城区（三年期）	89,233	135,936	25,154	2,996		4.83

4	新城区（五年期）	330,941	1,431,611	235,044	48,419		5.05
---	----------	---------	-----------	---------	--------	--	------

2. 资金稳定性

武汉市土地储备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估算，本期武汉市土地储备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，其中武汉市本级（三年期）及中心城区在 2021 年项目本金偿还后仍有期末现金结余，武汉市本级（五年期）及新城区在 2023 年项目本金偿还后仍有期末现金结余。本项目资金稳定性较可靠。各片区债券存续期内资金留存情况详见表 4 和附件八：

表 4 期末项目累计现金结存

单位：人民币万元

序号	名称	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	市本级（三年期）	179,660	1,250,206	1,265,091	1,477,235	1,456,447	-
2	市本级（五年期）	1,810,632	2,727,219	4,148,979	6,247,639	7,427,680	7,419,002
3	中心城区（三年期）	8,302	127,741	124,670	110,782	-	-
4	新城区（五年期）	586,266	1,275,200	1,258,843	1,249,159	1,441,294	1,196,567

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、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 20\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然 > 1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试结果详见附件七。

总体而言，本期武汉市土地储备专项债券募投项目地块预计出让收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目实际收入进度及规模等受宏观经济及土地与房地产市场影响较大。若土地未能按计划出让，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

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武汉市土地储备资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。

附件一：各片区的资金覆盖倍数

序号	项目名称	项目总投资 (万元)	用于资金平衡 的项目收益 (万元)	本期计划发行 额 (万元)	非本期计划 发行额 (万元)	预计融资本 (万元)	其他融资还 本付息 (万元)	资金覆 盖倍数
(一)	武汉市本级 (五年期) 土地储备项目	5,879,024	9,016,185	1,208,742	360,000	286,133	405,237	3.99
1	解放社区片	225,919	326,335	20,000	-	4,120	-	13.53
2	新华西路四期	420,000	517,208	50,800	340,000	43,657	-	1.19
3	襄樊航材库武汉分库储备项目	221,018	383,336	39,000	20,000	11,974	-	5.40
4	汉阳区“七村一厂”综合改造	601,568	856,428	130,000	-	26,780	46,000	4.22
5	江岸区百步亭水片	514,577	866,040	80,000	-	16,480	159,600	3.38
6	武汉市江阳区电影厂片	814,081	1,037,119	33,000	-	6,798	130,000	6.11
7	小湖口村三旧改造项目	61,609	91,418	50,000	-	10,300	-	1.52
8	风光村城中村改造	200,000	265,102	200,000	-	41,200	-	1.10
9	收购汉阳纸厂生产区国有土地补偿项目	152,715	285,371	58,690	-	12,090	-	4.03
10	收储汉阳纸生活区土地项目	26,732	70,606	21,310	-	4,390	-	2.75
11	保税区末期综合收储项目	77,383	157,832	77,383	-	15,941	-	1.69
12	生命健康园及周边区域综合收储项目	5,000	111,540	1,331	-	274	-	69.49
13	未来科技城国际社区及周边区域综合收储	192,269	341,814	192,269	-	39,607	-	1.47
14	中心城 1-7 综合收储项目	9,016	307,506	9,016	-	1,857	-	28.28
15	板桥小区	266,277	322,736	55,474	-	11,428	-	4.82
16	东湖新城	1,710,000	2,486,921	45,000	-	9,270	69,637	20.07
17	珞珈山酒店片旧城改造项目	93,765	119,965	59,469	-	12,251	-	1.67
18	清潭湖地块 1980 亩土地储备项目	129,096	256,658	46,000	-	9,476	-	4.63
19	青山环保工业园改造项目	158,000	212,252	40,000	-	8,240	-	4.40
(二)	武汉市本级 (三年期) 土地储备项目	1,269,506	1,794,893	318,446	20,000	41,867	-	4.72
1	惠济二路仪表厂	35,187	48,779	19,246	-	2,292	-	2.26

序号	项目名称	项目总投资 (万元)	用于资金平衡 的项目收益 (万元)	本期计划发行 额 (万元)	非本期计划 发行额 (万元)	预计融资成 本 (万元)	其他融资还 本付息 (万元)	资金覆 盖倍数
2	银博扩大	137,654	199,077	10,000	-	1,191	-	17.79
3	长江金岸青年城	267,920	353,792	35,000	-	4,169	-	9.03
4	跃进片	479,756	633,511	100,000	-	11,910	-	5.66
5	青年路地块	21,500	26,476	21,500	-	2,561	-	1.10
6	香港路 242 号片	26,100	32,141	26,100	-	3,109	-	1.10
7	兴业路建材市场片	51,600	63,542	46,600	-	5,550	-	1.22
8	贺家墩 C 片 K7、K12 整合	25,980	31,993	5,000	10,000	2,566	-	1.82
9	沙包桥地块	30,000	42,069	20,000	10,000	4,352	-	1.22
10	青山区红钢城 8 街坊旧城改造 (1 亿)	46,109	71,056	10,000	-	1,191	-	6.35
11	青山区红钢城 35 街坊旧城改造	147,700	292,456	25,000	-	2,978	-	10.45
(三)	中心城区土地储备项目	89,233	135,936	25,154	-	2,996	-	4.83
1	制泵厂地块	9,002	12,264	7,754	-	924	-	1.41
2	武汉市青山区红钢城 8 街坊旧城改造项目	80,231	123,672	17,400	-	2,072	-	6.35
(四)	新城区土地储备项目	330,941	1,431,611	235,044	-	48,419	-	5.05
1	2016 年第 46 批次	1,204	2,176	1,204	-	248	-	1.50
2	2016 年度第 74 批次	5,394	10,039	5,394	-	1,111	-	1.54
3	2016 年度第 76 批次	5,438	32,031	5,438	-	1,120	-	4.88
4	2016 年度第 77 批次	5,294	27,151	5,294	-	1,091	-	4.25
5	2016 年度第 79 批次	5,562	21,577	5,562	-	1,146	-	3.22
6	2017 年第 5 批次	5,154	108,845	5,154	-	1,062	-	17.51
7	麦山街双丰片区 (2017-59 批次)	9,741	4,825	3,637	-	749	-	1.10
8	蔡甸街汉乐片区 (2018-15 批次)	1,019	6,468	1,000	-	206	-	5.36
9	蔡甸街汉乐片区 (2018-9 批次)	5,812	37,077	5,800	-	1,195	-	5.30
10	蔡甸街汉乐片区 (2018-8 批次)	4,735	30,180	4,700	-	968	-	5.32
11	玉贤街车岭片区 (2018-4 批次)	673	4,157	600	-	124	-	5.74

序号	项目名称	项目总投资 (万元)	用于资金平衡 的项目收益 (万元)	本期计划发行 额 (万元)	非本期计划 发行额 (万元)	预计融资成 本 (万元)	其他融资还 本付息 (万元)	资金覆 盖倍数
12	索河街嵩阳片区 (2018-3 批次)	7,907	48,642	7,900		1,627		5.11
13	蔡甸街汉乐片区 (2017-43 批次)	5,546	35,353	5,500		1,133		5.33
14	麦山街丘林片区 (2017-34 批次)	16,534	8,188	6,172		1,271		1.10
15	蔡甸街成功片区 (2017-23 批次)	6,723	39,108	6,700		1,380		4.84
16	蔡甸街成功片区 (2017-22 批次)	4,253	24,737	4,200		865		4.88
17	蔡甸街成功片区 (2017-21 批次)	2,565	14,921	2,500		515		4.95
18	张湾街柏林庄片区(2016-33)	3,377	21,556	3,300		680		5.42
19	蔡甸街新庙片区 (2017-2 批次)	7,689	47,352	7,600		1,566		5.17
20	蔡甸街新庙片区 (2017-3 批次)	4,299	26,482	4,200		865		5.23
21	蔡甸街新庙片区 (2017-4 批次)	7,929	48,848	7,900		1,627		5.13
22	阳逻街袁榨村 2010 年第 15 批次征地拆迁	86,581	115,636	18,587		3,829		5.16
23	汉口北片区储备项目	17,696	188,962	16,196		3,336		9.67
24	航空企业总部储备地块	36,253	183,067	33,180		6,835		4.57
25	刘店片区储备项目	39,332	148,644	35,998		7,416		3.42
26	北部旅游项目	8,860	25,461	8,108		1,670		2.60
27	临空储备地块	9,840	108,305	9,006		1,855		9.97
28	前川储备项目	15,530	61,823	14,214		2,928		3.61

附件二：各片区总投资估算表

附表 2-1 武汉市本级（三年期）土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	期初	2018	2019	2020	2021	2022	合计
1	建设投资	18,195	763,009	250,642	145,899	49,555	-	1,227,301
1.1	惠济二路仪表厂	-	22,173	8,540	2,148	14	-	32,876
1.2	银博扩大	-	88,666	47,787	-	-	-	136,453
1.3	长江金岸青年城	-	44,214	87,798	87,798	43,906	-	263,716
1.4	跃进片	-	445,076	15,296	7,374	-	-	467,746
1.5	青年路地块	-	18,917	-	-	-	-	18,917
1.6	香港路 242 号片	-	22,965	-	-	-	-	22,965
1.7	兴业路建材市场片	-	2,000	44,003	-	-	-	46,003
1.8	贺家墩 C 片 K7、K12 整合	18,195	5,205	-	-	-	-	23,400
1.9	沙包桥地块	-	25,406	68	144	-	-	25,618
1.10	青山区红钢城 8 街坊旧城改造（1 亿）	-	32,107	7,999	4,802	-	-	44,908
1.11	青山区红钢城 35 街坊旧城改造	-	56,280	39,150	43,633	5,635	-	144,698
2	建设期利息	-	788	13,430	13,430	13,430	788	41,867
3	债券发行费	20	318	-	-	-	-	338
4	总投资估算	18,215	764,116	264,072	159,330	62,985	788	1,269,506

附表 2-2 武汉市本级（五年期）土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	期初	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
1	建设投资	1,826,557	1,395,798	1,033,173	627,587	389,965	293,413	17,594	5,584,085
1.1	解放社区片	-	72,793	131,033	17,953	-	-	-	221,779
1.2	新华西路四期	-	73,922	74,821	75,895	75,383	75,930	-	375,952
1.3	襄樊航材库武汉分库储备项目	-	133,710	68,173	7,102	-	-	-	208,985
1.4	汉阳区“七村一厂”综合改造	179,402	143,068	88,231	88,528	57,662	11,016	6,752	574,658
1.5	江岸区百步亭丹水片	359,700	81,280	18,855	8,539	14,538	7,012	4,492	494,417
1.6	武汉市江汉区电影厂片	561,800	60,725	96,252	51,490	19,502	17,481	-	807,250
1.7	小湖口村三旧改造项目	-	-	20,624	15,468	15,167	-	-	51,259
1.8	风光村城中村改造	-	63,920	47,940	46,740	-	-	-	158,600
1.9	收购汉阳纸厂生产区国有土地补偿	-	107,184	6,758	6,758	6,758	6,758	6,350	140,566
1.10	收购汉纸生活区土地项目	-	22,321	-	-	-	-	-	22,321
1.11	保税区末期综合收储项目	-	32,330	18,598	10,436	-	-	-	61,365
1.12	生命健康园及周边区域综合收储项目	452	1,965	1,539	769	-	-	-	4,724
1.13	未来科技城国际社区及周边综合收储项目	-	57,659	26,902	67,909	-	-	-	152,469
1.14	中心城 1-7 综合收储项目	-	4,520	964	1,665	-	-	-	7,150
1.15	板桥小区	-	74,399	61,022	61,022	39,941	18,410	-	254,793
1.16	东湖新城	657,596	262,629	316,653	154,713	154,713	150,745	-	1,697,048
1.17	珞珈山酒店片旧城改造项目	-	81,455	-	-	-	-	-	81,455
1.18	清潭湖地块 1980 亩土地储备项目	67,607	42,959	9,008	-	-	-	-	119,574
1.19	青山环保工业园改造项目	-	78,960	45,800	12,600	6,300	6,060	-	149,720
2	建设债券利息	-	788	50,588	54,296	57,536	60,416	62,508	286,133
3	债券发行费用	20	1,209	90	90	80	80	-	1,569
4	其他成本	-	3,637	720	720	720	720	720	7,237
5	总投资	1,826,577	1,401,431	1,084,571	682,693	448,301	354,629	80,822	5,879,024

附表 2-3 中心城区（三年期）土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2018	2019	2020	2021	合计
1	建设投资	62,675	14,625	8,912	-	86,212
1.1	江岸区制泵厂地块	7,002	567	502		8,071
1.2	青山区红钢城 8 街坊旧城改造项目	55,673	14,058	8,410	-	78,141
2	建设期债券利息	-	999	999	998	2,996
3	债券发行费用	25	-	-	-	25
4	总投资	62,700	15,624	9,911	999	89,233

附表 2-4 新城区（五年期）土地储备项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
1	建设投资	226,846	48,768	6,673	-	-	-	282,287
1.1	2016 年第 46 批次	382	286	287	-	-	-	955
1.2	2016 年度第 74 批次	1,711	1,283	1,283	-	-	-	4,277
1.3	2016 年度第 76 批次	1,725	1,294	1,294	-	-	-	4,312
1.4	2016 年度第 77 批次	1,679	1,259	1,259	-	-	-	4,198
1.5	2016 年度第 79 批次	1,764	1,323	1,323	-	-	-	4,411
1.6	2017 年第 5 批次	1,635	1,226	1,226	-	-	-	4,087
1.7	蓼山街双丰片区 (2017-59 批次)	8,988	-	-	-	-	-	8,988
1.8	蔡甸街汉乐片区 (2018-15 批次)	812	-	-	-	-	-	812
1.9	蔡甸街汉乐片区 (2018-9 批次)	-	4,611	-	-	-	-	4,611
1.10	蔡甸街汉乐片区 (2018-8 批次)	-	3,762	-	-	-	-	3,762
1.11	玉贤街车岭片区 (2018-4 批次)	-	549	-	-	-	-	549
1.12	索河街嵩阳片区 (2018-3 批次)	-	6,272	-	-	-	-	6,272
1.13	蔡甸街汉乐片区 (2017-43 批次)	-	4,408	-	-	-	-	4,408
1.14	蓼山街丘林片区 (2017-34 批次)	15,256	-	-	-	-	-	15,256
1.15	蔡甸街成功片区 (2017-23 批次)	5,336	-	-	-	-	-	5,336
1.16	蔡甸街成功片区 (2017-22 批次)	3,383	-	-	-	-	-	3,383
1.17	蔡甸街成功片区 (2017-21 批次)	2,048	-	-	-	-	-	2,048
1.18	张湾街柏林庄片区(2016-33)	2,694	-	-	-	-	-	2,694
1.19	蔡甸街新庙片区 (2017-2 批次)	6,116	-	-	-	-	-	6,116
1.20	蔡甸街新庙片区 (2017-3 批次)	3,430	-	-	-	-	-	3,430
1.21	蔡甸街新庙片区 (2017-4 批次)	6,294	-	-	-	-	-	6,294
1.22	阳逻街袁榨村 2010 年第 15 批次征地 拆迁项目	60,239	22,494	-	-	-	-	82,733
1.23	汉口北片区储备项目	14,344	-	-	-	-	-	14,344
1.24	航空企业总部储备地块	29,385	-	-	-	-	-	29,385
1.25	刘店片区储备项目	31,881	-	-	-	-	-	31,881

序号	项目名称	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
1.26	北部旅游项目	7,181	-	-	-	-	-	7,181
1.27	临空储备地块	7,976	-	-	-	-	-	7,976
1.28	前川储备项目	12,588	-	-	-	-	-	12,588
2	建设期债券利息	-	9,684	9,684	9,684	9,684	9,683	48,419
3	债券发行费用	235	-	-	-	-	-	235
4	总投资	227,081	58,452	16,357	9,684	9,684	9,683	330,941

附件三：各片区资金筹措表

附表 3-1 武汉市本级（三年期）土地储备项目资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	期初	2018	2019	2020	2021	2022	合计
序号	建设进度	1.43%	60.19%	20.80%	12.55%	4.96%	0.06%	100.00%
1	总投资	18,215	764,116	264,072	159,330	62,985	788	1,269,506
1.1	(1) 征地拆迁补偿费	18,195	710,417	222,188	132,563	43,511	-	1,126,873
1.2	(2) 土地开发建设费	-	-	588	30	409	-	1,027
1.3	(3) 其他支出	-	52,593	27,866	13,307	5,635	-	99,400
1.4	建设期利息	-	788	13,430	13,430	13,430	788	41,867
1.5	债券发行费用	20	318	-	-	-	-	338
2	资金筹措	28,538	933,453	138,517	125,435	43,563	-	1,269,506
2.1	其他资金	8,538	615,007	138,517	125,435	43,563	-	931,060
2.2	专项债券	20,000	318,446	-	-	-	-	338,446

附表 3-2 武汉市本级（五年期）土地储备项目资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	期初	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
序号	建设进度								
1	总投资	31.07%	23.84%	18.45%	11.61%	7.63%	6.03%	1.37%	100.00%
1.1	(1) 征地拆迁补偿费	1,826,577	1,401,431	1,084,571	682,693	448,301	354,629	80,822	5,879,024
1.2	(2) 土地开发建设费	1,455,873	1,170,133	801,865	412,130	229,853	147,894	4,678	4,222,426
1.3	(3) 其他支出	269,193	107,251	106,943	106,049	102,084	100,557	-	792,077
1.4	建设期利息	101,491	118,414	124,365	109,408	58,028	44,961	12,916	569,582
1.5	债券发行费用	-	788	50,588	54,296	57,536	60,416	62,508	286,133
1.6	其他融资成本	20	1,209	90	90	80	80	-	1,569
		-	3,637	720	720	720	720	720	7,237
2	资金筹措	2,299,875	2,051,561	678,646	326,390	271,740	246,564	4,248	5,879,024
2.1	其他资金	1,881,875	842,819	588,646	236,390	191,740	166,564	4,248	3,912,282
2.2	贷款资金	398,000	-	-	-	-	-	-	398,000
2.2	专项债券	20,000	1,208,742	90,000	90,000	80,000	80,000	-	1,568,742

附表 3-3 中心城区（三年期）建设期资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2018	2019	2020	2021	合计
序号	建设进度	70.27%	17.51%	11.11%	1.11%	100.00%
1	总投资	62,700	15,624	9,911	998	89,233
1.1	(1) 征地拆迁补偿费	56,641	14,093	8,589	-	79,323
1.2	(2) 土地开发建设费	2	12	2	-	16
1.3	(3) 其他支出	6,032	520	321	-	6,873
1.4	建设期利息	-	999	999	998	2,996
1.5	债券发行费用	25	-	-	-	25
2	资金筹措	71,001	11,392	6,840	-	89,233
2.1	其他资金	45,847	11,392	6,840	-	64,079
2.2	专项债券	25,154	-	-	-	25,154

附表 3-4 新城区（五年期）建设期资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
序号	建设进度	68.40%	17.70%	4.99%	2.97%	2.97%	2.97%	100.00%
1	总投资	227,081	58,452	16,357	9,684	9,684	9,683	330,941
1.1	(1) 征地拆迁补偿费	171,553	24,664	6,580	-	-	-	202,797
1.2	(2) 土地开发建设费	21,188	10,594	16	-	-	-	31,798
1.3	(3) 其他支出	34,105	13,510	77	-	-	-	47,692
1.4	建设期利息	-	9,684	9,684	9,684	9,684	9,683	48,419
1.5	债券发行费用	235	-	-	-	-	-	235
2	资金筹措	312,281	18,660	-	-	-	-	330,941
2.1	其他资金	77,237	18,660	-	-	-	-	95,897
2.2	专项债券	235,044	-	-	-	-	-	235,044

附件四：各片区土地出让收入明细表

附表 4-1 武汉市本级（三年期）土地出让收入明细表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
1	惠济二路仪表厂							
1.1	土地出让收入	-	-	52,122	-			52,122
	可出让的土地面积（公顷）	-	-	3.54	-			3.54
	土地均价（万元/公顷）			14,725				
1.2	土地扣减项目	-	-	3,342	-			3,342
	土地出让业务费	-	-	339	-			339
	国有土地收益基金	-	-	1,303	-			1,303
	农业土地开发资金	-	-	7	-			7
	其他政策性成本	-	-	1,693	-			1,693
1.3	用于资金平衡相关收益	-	-	48,779	-			48,779
2	银博扩大							
2.1	土地出让收入	-	213,569	-	-			213,569
	可出让的土地面积（公顷）	-	21.05	-	-			21.05
	土地均价（万元/公顷）		10,146					
2.2	土地扣减项目	-	14,492	-	-			14,492
	土地出让业务费	-	1,518	-	-			1,518
	国有土地收益基金	-	5,339	-	-			5,339
	农业土地开发资金	-	43	-	-			43
	其他政策性成本	-	7,591	-	-			7,591
2.3	用于资金平衡相关收益	-	199,077	-	-			199,077
3	长江金岸青年城							
3.1	土地出让收入	-	-	-	376,323			376,323
	可出让的土地面积（公顷）	-	-	-	56.45			56.45
	土地均价（万元/公顷）				6,667			
3.2	土地扣减项目	-	-	-	22,531			22,531

	土地出让业务费	-	-	-	2,168		2,168
	国有土地收益基金	-	-	-	9,408		9,408
	农业土地开发资金	-	-	-	114		114
	其他政策性成本	-	-	-	10,840		10,840
3.3	用于资金平衡相关收益	-	-	-	353,792		353,792
4	跃进片						
4.1	土地出让收入	-	-	-	-		673,627
	可出让的土地面积 (公顷)	-	-	-	-		5.37
	土地均价 (万元/公顷)				125,443		
4.2	土地扣减项目	-	-	-	-		40,116
	土地出让业务费	-	-	-	3,877		3,877
	国有土地收益基金	-	-	-	16,841		16,841
	农业土地开发资金	-	-	-	11		11
	其他政策性成本	-	-	-	19,387		19,387
4.3	用于资金平衡相关收益	-	-	-	-		633,511
5	青年路地块						
5.1	土地出让收入	-	-	-	-		27,950
	可出让的土地面积 (公顷)	-	-	-	0.49		0.49
	土地均价 (万元/公顷)				57,181		
5.2	土地扣减项目	-	-	-	-		1,474
	土地出让业务费	-	-	-	129		129
	国有土地收益基金	-	-	-	699		699
	农业土地开发资金	-	-	-	1		1
	其他政策性成本	-	-	-	645		645
5.3	用于资金平衡相关收益	-	-	-	-		26,476
6	香港路 242 号片						
6.1	土地出让收入	-	-	-	-		33,930
	可出让的土地面积 (公顷)	-	-	-	0.65		0.65
	土地均价 (万元/公顷)				52,200		
6.2	土地扣减项目	-	-	-	-		1,789
	土地出让业务费	-	-	-	157		157

	国有土地收益基金	-	-	-	848	848
	农业土地开发资金	-	-	-	1	1
	其他政策性成本	-	-	-	783	783
6.3	用于资金平衡相关收益	-	-	-	32,141	32,141
7	兴业路建材市场片					
7.1	土地出让收入	-	-	-	67,080	67,080
	可出让的土地面积 (公顷)	-	-	-	1.79	1.79
	土地均价 (万元/公顷)				37,475	
7.2	土地扣减项目	-	-	-	3,538	3,538
	土地出让业务费	-	-	-	310	310
	国有土地收益基金	-	-	-	1,677	1,677
	农业土地开发资金	-	-	-	4	4
	其他政策性成本	-	-	-	1,548	1,548
7.3	用于资金平衡相关收益	-	-	-	63,542	63,542
8	贺家墩 C 片 K7、K12 整合					
8.1	土地出让收入	-	-	-	33,774	33,774
	可出让的土地面积 (公顷)	-	-	-	0.85	0.85
	土地均价 (万元/公顷)				39,861	
8.2	土地扣减项目	-	-	-	1,781	1,781
	土地出让业务费	-	-	-	156	156
	国有土地收益基金	-	-	-	844	844
	农业土地开发资金	-	-	-	2	2
	其他政策性成本	-	-	-	779	779
8.3	用于资金平衡相关收益	-	-	-	31,993	31,993
9	沙包桥地块					
9.1	土地出让收入	-	-	-	45,000	45,000
	可出让的土地面积 (公顷)	-	-	-	3.12	3.12
	土地均价 (万元/公顷)				14,423	
9.2	土地扣减项目	-	-	-	2,931	2,931
	土地出让业务费	-	-	-	300	300
	国有土地收益基金	-	-	-	1,125	1,125

	农业土地开发资金	-	-	-	6	6
	其他政策性成本	-	-	-	1,500	1,500
9.3	用于资金平衡相关收益	-	-	-	42,069	42,069
10	青山区红钢城 8 街坊旧城改造 (1 亿)					
10.1	土地出让收入	-	-	-	-	76,642
	可出让的土地面积 (公顷)	-	-	-	-	2.90
	土地均价 (万元/公顷)					26,415
10.2	土地扣减项目	-	-	-	-	5,586
	土地出让业务费	-	-	-	-	611
	国有土地收益基金	-	-	-	-	1,916
	农业土地开发资金	-	-	-	-	6
	其他政策性成本	-	-	-	-	3,053
10.3	用于资金平衡相关收益	-	-	-	-	71,056
11	青山区红钢城 35 街坊旧城改造					
11.1	土地出让收入	-	-	-	-	321,340
	可出让的土地面积 (公顷)	-	-	-	-	6.68
	土地均价 (万元/公顷)					48,076
11.2	土地扣减项目	-	-	-	-	28,884
	土地出让业务费	-	-	-	-	3,473
	国有土地收益基金	-	-	-	-	8,033
	农业土地开发资金	-	-	-	-	14
	其他政策性成本	-	-	-	-	17,364
11.3	用于资金平衡相关收益	-	-	-	-	292,456

附表 4-2 武汉市本级（三年期）土地出让收入汇总表

单位：人民币万元

	年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
1	市本级							
1.1	土地出让收入	-	1,285,179	52,122	584,057	-	-	1,921,357
	可出让的土地面积（公顷）	-	36.01	3.54	63.34	-	-	102.89
	土地均价（万元/公顷）		35,694	14,725	9,220			
1.2	土地扣减项目	-	89,077	3,342	34,045	-	-	126,464
	土地出让业务费	-	9,479	339	3,219	-	-	13,037
	国有土地收益基金	-	32,129	1,303	14,601	-	-	48,034
	农业土地开发资金	-	73	7	128	-	-	208
	其他政策性成本	-	47,396	1,693	16,096	-	-	65,185
1.3	用于资金平衡相关收益	-	1,196,101	48,779	550,012	-	-	1,794,893

附表 4-3 武汉市本级（五年期）土地出让收入明细表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
1	解放社区片							
1.1	土地出让收入						350,006	350,006
	可出让的土地面积（公顷）	-	-	-	-	-	14.75	14.75
	土地均价（万元/公顷）						23,729	
1.2	土地扣减项目						23,670	23,670
	土地出让业务费	-	-	-	-	-	2,482	2,482
	国有土地收益基金	-	-	-	-	-	8,750	8,750
	农业土地开发资金	-	-	-	-	-	30	30
	其他政策性成本	-	-	-	-	-	12,409	12,409
1.3	用于资金平衡相关收益						326,335	326,335
2	新华西路四期							
2.1	土地出让收入						546,000	546,000
	可出让的土地面积（公顷）	-	-	-	-	-	11.12	11.12
	土地均价（万元/公顷）						49,101	
2.2	土地扣减项目						28,793	28,793
	土地出让业务费	-	-	-	-	-	2,520	2,520
	国有土地收益基金	-	-	-	-	-	13,650	13,650
	农业土地开发资金	-	-	-	-	-	23	23
	其他政策性成本	-	-	-	-	-	12,600	12,600
2.3	用于资金平衡相关收益						517,208	517,208
3	襄樊航材库武汉分库储备项目							
3.1	土地出让收入						417,344	417,344
	可出让的土地面积（公顷）	97,907	53,699	95,644	155,828	14,267	-	-
	土地均价（万元/公顷）	1.80	0.77	1.34	2.88	0.84	-	-
	土地扣减项目	54,393	69,739	71,376	54,107	16,984	-	-
3.2	土地扣减项目						34,008	34,008
	土地出让业务费	8,009	3,722	6,531	12,794	2,952	-	-
	国有土地收益基金	926	396	690	1,482	432	-	-
	农业土地开发资金	2,448	1,342	2,391	3,896	357	-	-
	其他政策性成本	4	2	3	6	2	-	-

序号	项目名称	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
	其他政策性成本	4,632	1,981	3,448	7,410	2,161	-	19,633
3.3	用于资金平衡相关收益	89,898	49,977	89,112	143,034	11,315	-	383,336
4	汉阳区“七村一厂”综合改造							
4.1	土地出让收入	-	-	329,186	221,216	183,968	183,023	917,393
	可出让的土地面积（公顷）	-	-	25.83	15.78	11.93	11.14	64.68
	土地均价（万元/公顷）			12,744	14,019	15,421	16,429	
4.2	土地扣减项目	-	-	23,417	14,809	11,614	11,126	60,965
	土地出让业务费	-	-	2,522	1,541	1,165	1,088	6,316
	国有土地收益基金	-	-	8,230	5,530	4,599	4,576	22,935
	农业土地开发资金	-	-	52	32	24	23	131
	其他政策性成本	-	-	12,612	7,705	5,825	5,440	31,582
4.3	用于资金平衡相关收益	-	-	305,769	206,407	172,354	171,897	856,428
5	江岸区百步亭丹水片							
5.1	土地出让收入	86,870	256,207	63,169	534,513	-	-	940,760
	可出让的土地面积（公顷）	6.10	7.36	1.47	14.34	-	-	29.27
	土地均价（万元/公顷）	14,241	34,811	42,972	37,274			
5.2	土地扣减项目	12,842	19,280	4,151	38,447	-	-	74,720
	土地出让业务费	1,776	2,143	428	4,176	-	-	8,524
	国有土地收益基金	2,172	6,405	1,579	13,363	-	-	23,519
	农业土地开发资金	12	15	3	29	-	-	59
	其他政策性成本	8,882	10,716	2,140	20,880	-	-	42,618
5.3	用于资金平衡相关收益	74,028	236,927	59,019	496,066	-	-	866,040
6	武汉市江岸区电影厂片							
6.1	土地出让收入	-	312,036	327,638	459,220	-	-	1,098,894
	可出让的土地面积（公顷）	-	18.57	18.57	24.79	-	-	61.94
	土地均价（万元/公顷）		16,800	17,640	18,522			
6.2	土地扣减项目	-	18,087	18,477	25,211	-	-	61,775
	土地出让业务费	-	1,708	1,708	2,280	-	-	5,696
	国有土地收益基金	-	7,801	8,191	11,480	-	-	27,472
	农业土地开发资金	-	38	38	50	-	-	125

序号	项目名称	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
	其他政策性成本	-	8,540	8,540	11,400	-	-	28,481
6.3	用于资金平衡相关收益	-	293,949	309,161	434,008	-	-	1,037,119
7	小湖口村三旧改造项目							
7.1	土地出让收入	-	-	-	-	98,280	-	98,280
	可出让的土地面积 (公顷)	-	-	-	-	2.24	-	2.24
	土地均价 (万元/公顷)					43,875		
7.2	土地扣减项目	-	-	-	-	6,862	-	6,862
	土地出让业务费	-	-	-	-	733	-	733
	国有土地收益基金	-	-	-	-	2,457	-	2,457
	农业土地开发资金	-	-	-	-	5	-	5
	其他政策性成本	-	-	-	-	3,667	-	3,667
7.3	用于资金平衡相关收益	-	-	-	-	91,418	-	91,418
8	风光村城中村改造							
8.1	土地出让收入	-	-	281,998	-	-	-	281,998
	可出让的土地面积 (公顷)	-	-	3.16	-	-	-	3.16
	土地均价 (万元/公顷)			89,240				
8.2	土地扣减项目	-	-	16,896	-	-	-	16,896
	土地出让业务费	-	-	1,640	-	-	-	1,640
	国有土地收益基金	-	-	7,050	-	-	-	7,050
	农业土地开发资金	-	-	6	-	-	-	6
	其他政策性成本	-	-	8,200	-	-	-	8,200
8.3	用于资金平衡相关收益	-	-	265,102	-	-	-	265,102
9	收购汉阳纸厂生产区国有土地补偿项目							
9.1	土地出让收入	48,951	53,846	-	130,503	-	79,073	312,373
	可出让的土地面积 (公顷)	3.33	3.33	-	6.67	-	3.34	16.67
	土地均价 (万元/公顷)	14,700	16,170		19,566		23,674	
9.2	土地扣减项目	5,058	5,180	-	10,942	-	5,822	27,002
	土地出让业务费	638	638	-	1,278	-	640	3,193
	国有土地收益基金	1,224	1,346	-	3,263	-	1,977	7,809
	农业土地开发资金	7	7	-	14	-	7	34

序号	项目名称	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
	其他政策性成本	3,189	3,189	-	6,388	-	3,199	15,966
9.3	用于资金平衡相关收益		48,666	-	119,561	-	73,251	285,371
10	收储汉纸生活区土地项目							
10.1	土地出让收入	-	-	-	-	-	78,836	78,836
	可出让的土地面积 (公顷)	-	-	-	-	-	3.33	3.33
	土地均价 (万元/公顷)						23,674	
10.2	土地扣减项目	-	-	-	-	-	8,230	8,230
	土地出让业务费	-	-	-	-	-	1,042	1,042
	国有土地收益基金	-	-	-	-	-	1,971	1,971
	农业土地开发资金	-	-	-	-	-	7	7
	其他政策性成本	-	-	-	-	-	5,210	5,210
10.3	用于资金平衡相关收益	-	-	-	-	-	70,606	70,606
11	保税期末期综合收储项目							
11.1	土地出让收入	-	-	47,325	60,441	66,121	-	173,887
	可出让的土地面积 (公顷)	-	-	18.92	22.08	22.07	-	63.07
	土地均价 (万元/公顷)			2,501	2,737	2,996		
11.2	土地扣减项目	-	-	4,695	5,610	5,750	-	16,055
	土地出让业务费	-	-	579	676	675	-	1,930
	国有土地收益基金	-	-	1,183	1,511	1,653	-	4,347
	农业土地开发资金	-	-	38	45	45	-	128
	其他政策性成本	-	-	2,895	3,378	3,377	-	9,650
11.3	用于资金平衡相关收益	-	-	42,629	54,831	60,371	-	157,832
12	生命健康园及周边区域综合收储项目							
12.1	土地出让收入	-	-	11,280	43,428	75,068	-	129,776
	可出让的土地面积 (公顷)	-	-	0.94	3.29	5.17	-	9.40
	土地均价 (万元/公顷)			12,000	13,200	14,520		
12.2	土地扣减项目	-	-	1,781	6,333	10,122	-	18,237
	土地出让业务费	-	-	250	873	1,373	-	2,496
	国有土地收益基金	-	-	282	1,086	1,877	-	3,244
	农业土地开发资金	-	-	2	7	10	-	19

序号	项目名称	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
	其他政策性成本	-	-	1,248	4,367	6,863	-	12,478
12.3	用于资金平衡相关收益	-	-	9,499	37,095	64,946	-	111,540
13	未来科技城国际社区及周边区域综合收储							
13.1	土地出让收入	-	-	-	-	363,728	9,488	373,215
	可出让的土地面积 (公顷)	-	-	-	-	175.31	1.15	176.46
	土地均价 (万元/公顷)					2,075	8,250	
13.2	土地扣减项目	-	-	-	-	31,020	381	31,401
	土地出让业务费	-	-	-	-	3,595	24	3,619
	国有土地收益基金	-	-	-	-	9,093	237	9,330
	农业土地开发资金	-	-	-	-	355	2	357
	其他政策性成本	-	-	-	-	17,977	118	18,095
13.3	用于资金平衡相关收益	-	-	-	-	332,707	9,106	341,814
14	中心城 1-7 综合收储项目							
14.1	土地出让收入	-	-	-	286,740	71,683	-	358,423
	可出让的土地面积 (公顷)	-	-	-	10.62	3.12	-	13.74
	土地均价 (万元/公顷)				27,000	22,975		
14.2	土地扣减项目	-	-	-	39,598	11,319	-	50,917
	土地出让业务费	-	-	-	5,401	1,587	-	6,988
	国有土地收益基金	-	-	-	7,169	1,792	-	8,961
	农业土地开发资金	-	-	-	22	6	-	28
	其他政策性成本	-	-	-	27,007	7,934	-	34,941
14.3	用于资金平衡相关收益	-	-	-	247,142	60,364	-	307,506
15	板桥小区							
15.1	土地出让收入	-	-	-	-	-	340,114	340,114
	可出让的土地面积 (公顷)	-	-	-	-	-	7.41	7.41
	土地均价 (万元/公顷)						45,899	
15.2	土地扣减项目	-	-	-	-	-	17,378	17,378
	土地出让业务费	-	-	-	-	-	1,477	1,477
	国有土地收益基金	-	-	-	-	-	8,503	8,503
	农业土地开发资金	-	-	-	-	-	15	15

序号	项目名称	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
	其他政策性成本	-	-	-	-	-	7,384	7,384
15.3	用于资金平衡相关收益	-	-	-	-	-	322,736	322,736
16	东湘新城							
16.1	土地出让收入	437,003	480,704	528,774	581,651	640,716	-	2,668,848
	可出让的土地面积 (公顷)	14.23	14.23	14.23	14.23	14.25	-	71.17
	土地均价 (万元/公顷)	30,710	33,781	37,159	40,875	44,963	-	-
16.2	土地扣减项目	33,960	35,052	36,254	37,576	39,085	-	181,927
	土地出让业务费	3,834	3,834	3,834	3,834	3,840	-	19,177
	国有土地收益基金	10,925	12,018	13,219	14,541	16,018	-	66,721
	农业土地开发资金	29	29	29	29	29	-	144
	其他政策性成本	19,172	19,172	19,172	19,172	19,199	-	95,885
16.3	用于资金平衡相关收益	403,044	445,651	492,520	544,075	601,631	-	2,486,921
17	珞珈山酒店片旧城改造项目							
17.1	土地出让收入	34,345	92,807	-	-	-	-	127,152
	可出让的土地面积 (公顷)	0.28	0.71	-	-	-	-	0.99
	土地均价 (万元/公顷)	123,542	130,954	-	-	-	-	-
17.2	土地扣减项目	1,988	5,199	-	-	-	-	7,187
	土地出让业务费	188	480	-	-	-	-	668
	国有土地收益基金	859	2,320	-	-	-	-	3,179
	农业土地开发资金	1	1	-	-	-	-	2
	其他政策性成本	941	2,398	-	-	-	-	3,339
17.3	用于资金平衡相关收益	32,357	87,608	-	-	-	-	119,965
18	清潭湖地块 1980 亩土地储备项目							
18.1	土地出让收入	54,937	227,401	-	-	-	-	282,337
	可出让的土地面积 (公顷)	56.20	58.33	-	-	-	-	114.53
	土地均价 (万元/公顷)	978	3,899	-	-	-	-	-
18.2	土地扣减项目	10,511	15,169	-	-	-	-	25,679
	土地出让业务费	1,504	1,561	-	-	-	-	3,065
	国有土地收益基金	1,373	5,685	-	-	-	-	7,058
	农业土地开发资金	114	118	-	-	-	-	232

序号	项目名称	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
	其他政策性成本	7,520	7,805	-	-	-	-	15,324
18.3	用于资金平衡相关收益	44,426	212,232	-	-	-	-	256,658
20	青山环保工业园改造项目							
20.1	土地出让收入	-	-	226,100	-	-	-	226,100
	可出让的土地面积（公顷）	-	-	11.59	-	-	-	11.59
	土地均价（万元/公顷）			19,508				
20.2	土地扣减项目	-	-	13,848	-	-	-	13,848
	土地出让业务费	-	-	1,362	-	-	-	1,362
	国有土地收益基金	-	-	5,653	-	-	-	5,653
	农业土地开发资金	-	-	23	-	-	-	23
	其他政策性成本	-	-	6,810	-	-	-	6,810
20.3	用于资金平衡相关收益	-	-	212,252	-	-	-	212,252

附表 4-4 武汉市本级（五年期）土地出让收入汇总表

单位：人民币万元

年份		2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
1	市本级							
1.1	土地出让收入	760,013	1,476,700	1,911,114	2,473,540	1,513,831	1,586,539	9,721,738
	可出让的土地面积（公顷）	81.94	103.30	96.05	114.68	234.93	52.24	683.15
	土地均价（万元/公顷）	9,275	14,295	19,896	21,568	6,444	30,370	
1.2	土地扣减项目	72,368	101,689	126,051	191,320	118,725	95,400	705,552
	土地出让业务费	8,867	10,760	13,013	21,542	13,401	9,272	76,854
	国有土地收益基金	19,000	36,918	47,778	61,839	37,846	39,663	243,043
	农业土地开发资金	166	209	195	232	476	106	1,383
	其他政策性成本	44,335	53,802	65,065	107,708	67,003	46,359	384,271
1.3	用于资金平衡相关收益	687,645	1,375,012	1,785,063	2,282,220	1,395,106	1,491,139	9,016,185

附表 4-5 中心城区（三年期）土地出让收入表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2018	2019	2020	2021	合计
1	制泵厂地块					
1.1	土地出让收入				13,084	13,084
	可出让的土地面积（公顷）	-	-	-	1.44	1.44
	土地均价（万元/公顷）	-	-	-	9,103.34	
1.2	土地扣减项目				820	820
	土地出让业务费	-	-	-	82	82
	国有土地收益基金	-	-	-	327	327
	农业土地开发资金	-	-	-	3	3
	其他政策性成本	-	-	-	408	408
1.3	用于资金平衡相关收益				12,264	12,264
2	武汉市青山区红钢城 8 街坊旧城改造项目					
2.1	土地出让收入		133,396	-	-	133,396
	可出让的土地面积（公顷）	-	5.05	-	-	5.05
	土地均价（万元/公顷）	-	26,415.09	-	-	
2.2	土地扣减项目		9,725	-	-	9,725
	土地出让业务费	-	1,063	-	-	1,063
	国有土地收益基金	-	3,335	-	-	3,335
	农业土地开发资金	-	10	-	-	10
	其他政策性成本	-	5,317	-	-	5,317
2.3	用于资金平衡相关收益		123,671	-	-	123,671

附表 4-6 中心城区（三年期）土地出让收入汇总表

单位：人民币万元

年份		2018	2019	2020	2021	合计
1	中心城区					
1.1	土地出让收入	-	133,396	-	13,084	146,480
	可出让的土地面积（公顷）	-	5.05	-	1.44	6.49
	土地均价（万元/公顷）	-	26,415.09	-	9,103.34	
1.2	土地扣减项目	-	9,725	-	820	10,545
	土地出让业务费	-	1,063	-	82	1,145
	国有土地收益基金	-	3,335	-	327	3,662
	农业土地开发资金	-	10	-	3	13
	其他政策性成本	-	5,317	-	408	5,725
1.3	用于资金平衡相关收益	-	123,671	-	12,264	135,936

附表 4-7 新城区（五年期）土地出让收入表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
1	2016 年第 46 批次							
1.1	土地出让收入	-	-	-	-	2,386	-	2,386
	可出让的土地面积（公顷）	-	-	-	-	4.20	-	4.20
	土地均价（万元/公顷）					568.11		
1.2	土地扣减项目	-	-	-	-	210.01	-	210.01
	土地出让业务费	-	-	-	-	24	-	24
	国有土地收益基金	-	-	-	-	60	-	60
	农业土地开发资金	-	-	-	-	9	-	9
	其他政策性成本	-	-	-	-	118	-	118
1.3	用于资金平衡相关收益	-	-	-	-	2,176	-	2,176
2	2016 年度第 74 批次							
2.1	土地出让收入	-	-	-	-	11,004	-	11,004
	可出让的土地面积（公顷）	-	-	-	-	8.60	-	8.60
	土地均价（万元/公顷）					1,279.58		
2.2	土地扣减项目	-	-	-	-	966	-	966
	土地出让业务费	-	-	-	-	112	-	112
	国有土地收益基金	-	-	-	-	275	-	275
	农业土地开发资金	-	-	-	-	17	-	17
	其他政策性成本	-	-	-	-	561	-	561
2.3	用于资金平衡相关收益	-	-	-	-	10,039	-	10,039
3	2016 年度第 76 批次							
3.1	土地出让收入	-	-	-	-	36,738	-	36,738
	可出让的土地面积（公顷）	-	-	-	-	16.13	-	16.13
	土地均价（万元/公顷）					2,277.16		
3.2	土地扣减项目	-	-	-	-	4,707	-	4,707
	土地出让业务费	-	-	-	-	626	-	626
	国有土地收益基金	-	-	-	-	918	-	918

序号	项目名称	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
	农业土地开发资金	-	-	-	-	33	-	33
	其他政策性成本	-	-	-	-	3,130	-	3,130
3.3	用于资金平衡相关收益	-	-	-	-	32,031	-	32,031
4	2016 年度第 77 批次							
4.1	土地出让收入	-	-	-	-	31,050	-	31,050
	可出让的土地面积 (公顷)	-	-	-	-	15.86	-	15.86
	土地均价 (万元/公顷)					1,957.38		
4.2	土地扣减项目	-	-	-	-	3,899	-	3,899
	土地出让业务费	-	-	-	-	515	-	515
	国有土地收益基金	-	-	-	-	776	-	776
	农业土地开发资金	-	-	-	-	32	-	32
	其他政策性成本	-	-	-	-	2,576	-	2,576
4.3	用于资金平衡相关收益	-	-	-	-	27,151	-	27,151
5	2016 年度第 79 批次							
5.1	土地出让收入	-	-	-	-	24,486	-	24,486
	可出让的土地面积 (公顷)	-	-	-	-	12.93	-	12.93
	土地均价 (万元/公顷)					1,893.72		
5.2	土地扣减项目	-	-	-	-	2,909	-	2,909
	土地出让业务费	-	-	-	-	378	-	378
	国有土地收益基金	-	-	-	-	612	-	612
	农业土地开发资金	-	-	-	-	26	-	26
	其他政策性成本	-	-	-	-	1,892	-	1,892
5.3	用于资金平衡相关收益	-	-	-	-	21,577	-	21,577
6	2017 年度第 5 批次							
6.1	土地出让收入	-	-	-	-	126,608	-	126,608
	可出让的土地面积 (公顷)	-	-	-	-	11.53	-	11.53
	土地均价 (万元/公顷)					10,980.75		
6.2	土地扣减项目	-	-	-	-	17,763	-	17,763
	土地出让业务费	-	-	-	-	2,429	-	2,429

序号	项目名称	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
	国有土地收益基金	-	-	-	-	3,165	-	3,165
	农业土地开发资金	-	-	-	-	23	-	23
	其他政策性成本	-	-	-	-	12,145	-	12,145
6.3	用于资金平衡相关收益	-	-	-	-	108,845	-	108,845
7	泰山街双丰片区 (2017-59 批次)							
7.1	土地出让收入	4,978	-	-	-	-	-	4,978
	可出让的土地面积 (公顷)	14.43	-	-	-	-	-	14.43
	土地均价 (万元/公顷)	345.00						
7.2	土地扣减项目	154	-	-	-	-	-	154
	土地出让业务费	-	-	-	-	-	-	-
	国有土地收益基金	124	-	-	-	-	-	124
	农业土地开发资金	29	-	-	-	-	-	29
	其他政策性成本	-	-	-	-	-	-	-
7.3	用于资金平衡相关收益	4,825	-	-	-	-	-	4,825
8	蔡甸街汉乐片区 (2018-15 批次)							
8.1	土地出让收入	-	7,425	-	-	-	-	7,425
	可出让的土地面积 (公顷)	-	1.50	-	-	-	-	1.50
	土地均价 (万元/公顷)		4,950.00					
8.2	土地扣减项目	-	957	-	-	-	-	957
	土地出让业务费	-	128	-	-	-	-	128
	国有土地收益基金	-	186	-	-	-	-	186
	农业土地开发资金	-	3	-	-	-	-	3
	其他政策性成本	-	641	-	-	-	-	641
8.3	用于资金平衡相关收益	-	6,468	-	-	-	-	6,468
9	蔡甸街汉乐片区 (2018-9 批次)							
9.1	土地出让收入	-	42,570	-	-	-	-	42,570
	可出让的土地面积 (公顷)	-	8.60	-	-	-	-	8.60
	土地均价 (万元/公顷)		4,950.00					
9.2	土地扣减项目	-	5,493	-	-	-	-	5,493

序号	项目名称	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
	土地出让业务费	-	735	-	-	-	-	735
	国有土地收益基金	-	1,064	-	-	-	-	1,064
	农业土地开发资金	-	17	-	-	-	-	17
	其他政策性成本	-	3,676	-	-	-	-	3,676
9.3	用于资金平衡相关收益	-	37,077	-	-	-	-	37,077
10	蔡甸街汉乐片区 (2018-8 批次)							
10.1	土地出让收入	-	34,650	-	-	-	-	34,650
	可出让的土地面积 (公顷)	-	7.00	-	-	-	-	7.00
	土地均价 (万元/公顷)		4,950.00					
10.2	土地扣减项目	-	4,470	-	-	-	-	4,470
	土地出让业务费	-	598	-	-	-	-	598
	国有土地收益基金	-	866	-	-	-	-	866
	农业土地开发资金	-	14	-	-	-	-	14
	其他政策性成本	-	2,992	-	-	-	-	2,992
10.3	用于资金平衡相关收益	-	30,180	-	-	-	-	30,180
11	玉贤街车岭片区 (2018-4 批次)							
11.1	土地出让收入	-	4,770	-	-	-	-	4,770
	可出让的土地面积 (公顷)	-	1.00	-	-	-	-	1.00
	土地均价 (万元/公顷)		4,770.00					
11.2	土地扣减项目	-	613	-	-	-	-	613
	土地出让业务费	-	82	-	-	-	-	82
	国有土地收益基金	-	119	-	-	-	-	119
	农业土地开发资金	-	2	-	-	-	-	2
	其他政策性成本	-	410	-	-	-	-	410
11.3	用于资金平衡相关收益	-	4,157	-	-	-	-	4,157
12	索河街嵩阳片区 (2018-3 批次)							
12.1	土地出让收入	-	55,809	-	-	-	-	55,809
	可出让的土地面积 (公顷)	-	11.70	-	-	-	-	11.70
	土地均价 (万元/公顷)		4,770.00					

序号	项目名称	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
12.2	土地扣减项目		7,167	-	-	-	-	7,167
	土地出让业务费	-	958	-	-	-	-	958
	国有土地收益基金	-	1,395	-	-	-	-	1,395
	农业土地开发资金	-	24	-	-	-	-	24
	其他政策性成本	-	4,790	-	-	-	-	4,790
12.3	用于资金平衡相关收益	-	48,642	-	-	-	-	48,642
13	蔡甸街汉乐片区 (2017-43 批次)							
13.1	土地出让收入	-	40,590	-	-	-	-	40,590
	可出让的土地面积 (公顷)	-	8.20	-	-	-	-	8.20
	土地均价 (万元/公顷)		4,950.00					
13.2	土地扣减项目	-	5,237	-	-	-	-	5,237
	土地出让业务费	-	701	-	-	-	-	701
	国有土地收益基金	-	1,015	-	-	-	-	1,015
	农业土地开发资金	-	17	-	-	-	-	17
	其他政策性成本	-	3,504	-	-	-	-	3,504
13.3	用于资金平衡相关收益	-	35,353	-	-	-	-	35,353
14	泰山街丘林片区 (2017-34 批次)							
14.1	土地出让收入	8,449	-	-	-	-	-	8,449
	可出让的土地面积 (公顷)	24.49	-	-	-	-	-	24.49
	土地均价 (万元/公顷)	345.00						
14.2	土地扣减项目	261	-	-	-	-	-	261
	土地出让业务费	-	-	-	-	-	-	-
	国有土地收益基金	211	-	-	-	-	-	211
	农业土地开发资金	50	-	-	-	-	-	50
	其他政策性成本	-	-	-	-	-	-	-
14.3	用于资金平衡相关收益	8,188	-	-	-	-	-	8,188
15	蔡甸街成功片区 (2017-23 批次)							
15.1	土地出让收入	44,820	-	-	-	-	-	44,820
	可出让的土地面积 (公顷)	9.96	-	-	-	-	-	9.96

序号	项目名称	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
	土地均价 (万元/公顷)	4,500.00						
15.2	土地扣减项目	5,712	-	-	-	-	-	5,712
	土地出让业务费	762						762
	国有土地收益基金	1,121						1,121
	农业土地开发资金	20						20
	其他政策性成本	3,810						3,810
15.3	用于资金平衡相关收益	39,108	-	-	-	-	-	39,108
16	蔡甸街成功片区 (2017-22 批次)							
16.1	土地出让收入	28,350	-	-	-	-	-	28,350
	可出让的土地面积 (公顷)	6.30						6.30
	土地均价 (万元/公顷)	4,500.00						
16.2	土地扣减项目	3,613	-	-	-	-	-	3,613
	土地出让业务费	482						482
	国有土地收益基金	709						709
	农业土地开发资金	13						13
	其他政策性成本	2,410						2,410
16.3	用于资金平衡相关收益	24,737	-	-	-	-	-	24,737
17	蔡甸街成功片区 (2017-21 批次)							
17.1	土地出让收入	17,100	-	-	-	-	-	17,100
	可出让的土地面积 (公顷)	3.80						3.80
	土地均价 (万元/公顷)	4,500.00						
17.2	土地扣减项目	2,179	-	-	-	-	-	2,179
	土地出让业务费	291						291
	国有土地收益基金	428						428
	农业土地开发资金	8						8
	其他政策性成本	1,454						1,454
17.3	用于资金平衡相关收益	14,921	-	-	-	-	-	14,921
18	张湾街柏林庄片区(2016-33)							
18.1	土地出让收入	-	24,750	-	-	-	-	24,750

序号	项目名称	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
	可出让的土地面积 (公顷)	-	5.00	-	-	-	-	5.00
	土地均价 (万元/公顷)		4,950.00					
18.2	土地扣减项目	-	3,194	-	-	-	-	3,194
	土地出让业务费	-	427	-	-	-	-	427
	国有土地收益基金	-	619	-	-	-	-	619
	农业土地开发资金	-	10	-	-	-	-	10
	其他政策性成本	-	2,137	-	-	-	-	2,137
18.3	用于资金平衡相关收益	-	21,556	-	-	-	-	21,556
19	蔡甸街新庙片区 (2017-2 批次)							
19.1	土地出让收入	-	54,330	-	-	-	-	54,330
	可出让的土地面积 (公顷)	-	11.39	-	-	-	-	11.39
	土地均价 (万元/公顷)		4,770.00					
19.2	土地扣减项目	-	6,978	-	-	-	-	6,978
	土地出让业务费	-	933	-	-	-	-	933
	国有土地收益基金	-	1,358	-	-	-	-	1,358
	农业土地开发资金	-	23	-	-	-	-	23
	其他政策性成本	-	4,664	-	-	-	-	4,664
19.3	用于资金平衡相关收益	-	47,352	-	-	-	-	47,352
20	蔡甸街新庙片区 (2017-3 批次)							
20.1	土地出让收入	-	30,385	-	-	-	-	30,385
	可出让的土地面积 (公顷)	-	6.37	-	-	-	-	6.37
	土地均价 (万元/公顷)		4,770.00					
20.2	土地扣减项目	-	3,903	-	-	-	-	3,903
	土地出让业务费	-	522	-	-	-	-	522
	国有土地收益基金	-	760	-	-	-	-	760
	农业土地开发资金	-	13	-	-	-	-	13
	其他政策性成本	-	2,609	-	-	-	-	2,609
20.3	用于资金平衡相关收益	-	26,482	-	-	-	-	26,482
21	蔡甸街新庙片区 (2017-4 批次)							

序号	项目名称	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
21.1	土地出让收入	-	56,048	-	-	-	-	56,048
	可出让的土地面积（公顷）	-	11.75	-	-	-	-	11.75
	土地均价（万元/公顷）		4,770.00					
21.2	土地扣减项目	-	7,199	-	-	-	-	7,199
	土地出让业务费	-	962	-	-	-	-	962
	国有土地收益基金	-	1,401	-	-	-	-	1,401
	农业土地开发资金	-	24	-	-	-	-	24
	其他政策性成本	-	4,812	-	-	-	-	4,812
21.3	用于资金平衡相关收益	-	48,848	-	-	-	-	48,848
22	阳逻街袁榨村 2010 年第 15 批次征地拆迁项目							
22.1	土地出让收入	26,010	97,165	-	-	-	-	123,175
	可出让的土地面积（公顷）	7.65	25.98	-	-	-	-	33.63
	土地均价（万元/公顷）	3,400.00	3,740.00					
22.2	土地扣减项目	1,665	5,874	-	-	-	-	7,539
	土地出让业务费	166	565	-	-	-	-	732
	国有土地收益基金	650	2,429	-	-	-	-	3,079
	农业土地开发资金	15	53	-	-	-	-	68
	其他政策性成本	832	2,827	-	-	-	-	3,659
22.3	用于资金平衡相关收益	24,345	91,291	-	-	-	-	115,636
23	汉口北片区储备项目							
23.1	土地出让收入	200,570	18,045	-	-	-	-	218,615
	可出让的土地面积（公顷）	30.41	8.02	-	-	-	-	38.43
	土地均价（万元/公顷）	6,595.53	2,250.00					
23.2	土地扣减项目	24,154	5,499	-	-	-	-	29,653
	土地出让业务费	3,180	839	-	-	-	-	4,018
	国有土地收益基金	5,014	451	-	-	-	-	5,465
	农业土地开发资金	62	16	-	-	-	-	78
	其他政策性成本	15,899	4,193	-	-	-	-	20,092

序号	项目名称	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
23.3	用于资金平衡相关收益	176,416	12,546	-	-	-	-	188,962
24	航空企业总部储备地块							
24.1	土地出让收入	209,114	-	-	-	-	-	209,114
	可出让的土地面积 (公顷)	37.58	-	-	-	-	-	37.58
	土地均价 (万元/公顷)	5,564.50						
24.2	土地扣减项目	26,047	-	-	-	-	-	26,047
	土地出让业务费	3,457	-	-	-	-	-	3,457
	国有土地收益基金	5,228	-	-	-	-	-	5,228
	农业土地开发资金	76	-	-	-	-	-	76
	其他政策性成本	17,286	-	-	-	-	-	17,286
24.3	用于资金平衡相关收益	183,067	-	-	-	-	-	183,067
25	刘店片区储备项目							
25.1	土地出让收入	-	168,428	-	-	-	-	168,428
	可出让的土地面积 (公顷)	-	40.04	-	-	-	-	40.04
	土地均价 (万元/公顷)		4,206.48					
25.2	土地扣减项目	-	19,783	-	-	-	-	19,783
	土地出让业务费	-	2,582	-	-	-	-	2,582
	国有土地收益基金	-	4,211	-	-	-	-	4,211
	农业土地开发资金	-	81	-	-	-	-	81
	其他政策性成本	-	12,910	-	-	-	-	12,910
25.3	用于资金平衡相关收益	-	148,644	-	-	-	-	148,644
26	北部旅游项目							
26.1	土地出让收入	28,623	-	-	-	-	-	28,623
	可出让的土地面积 (公顷)	36.79	-	-	-	-	-	36.79
	土地均价 (万元/公顷)	778.00						
26.2	土地扣减项目	3,162	-	-	-	-	-	3,162
	土地出让业务费	395	-	-	-	-	-	395
	国有土地收益基金	716	-	-	-	-	-	716
	农业土地开发资金	74	-	-	-	-	-	74

序号	项目名称	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
	其他政策性成本	1,976	-	-	-	-	-	1,976
26.3	用于资金平衡相关收益	25,461	-	-	-	-	-	25,461
27	临空储备地块							
27.1	土地出让收入	-	125,362	-	-	-	-	125,362
	可出让的土地面积（公顷）	-	29.91	-	-	-	-	29.91
	土地均价（万元/公顷）		4,191.32					
27.2	土地扣减项目	-	17,057	-	-	-	-	17,057
	土地出让业务费	-	2,310	-	-	-	-	2,310
	国有土地收益基金	-	3,134	-	-	-	-	3,134
	农业土地开发资金	-	61	-	-	-	-	61
	其他政策性成本	-	11,552	-	-	-	-	11,552
27.3	用于资金平衡相关收益	-	108,305	-	-	-	-	108,305
28	前川储备项目							
28.1	土地出让收入	-	70,160	-	-	-	-	70,160
	可出让的土地面积（公顷）	-	13.46	-	-	-	-	13.46
	土地均价（万元/公顷）		5,212.50					
28.2	土地扣减项目	-	8,337	-	-	-	-	8,337
	土地出让业务费	-	1,093	-	-	-	-	1,093
	国有土地收益基金	-	1,754	-	-	-	-	1,754
	农业土地开发资金	-	27	-	-	-	-	27
	其他政策性成本	-	5,463	-	-	-	-	5,463
28.3	用于资金平衡相关收益	-	61,823	-	-	-	-	61,823

附表 4-8 新城区（五年期）土地出让收入汇总表

单位：人民币万元

	年份	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
1	新城区							
1.1	土地出让收入	568,014	830,487	-	-	232,273	-	1,630,774
	可出让的土地面积（公顷）	171.41	189.92	-	-	69.26	-	430.59
	土地均价（万元/公顷）	3,313.77	4,372.83			3,353.80		
1.2	土地扣减项目	66,947	101,761	-	-	30,454	-	199,163
	土地出让业务费	8,733	13,436	-	-	4,085	-	26,254
	国有土地收益基金	14,200	20,762	-	-	5,807	-	40,769
	农业土地开发资金	347	385	-	-	140	-	872
	其他政策性成本	43,667	67,179	-	-	20,423	-	131,268
1.3	用于资金平衡相关收益	501,067	728,726	-	-	201,819	-	1,431,611

附件五：各区县债券还本付息表

附表 5-1 武汉市本级债券还本付息表（三年期）

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
债券利率	3.97%						
期初专项债券余额	20,000	338,446	338,446	338,446	20,000	-	
本期专项债券发行	318,446						318,446
利息支出	788	13,430	13,430	13,430	788	-	41,867
本期还款	788	13,430	13,430	331,876	20,788	-	380,313
其中：还本	-			318,446	20,000		338,446
付息	788	13,430	13,430	13,430	788	-	41,867
期末专项债券余额	338,446	338,446	338,446	20,000	-	-	

附表 5-2 武汉市本级债券还本付息表（五年期）

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
债券利率	4.12%						
期初专项债券余额	20,000	1,228,742	1,318,742	1,408,742	1,488,742	1,548,742	
本期专项债券发行	1,208,742						1,208,742
后续专项债券发行		90,000	90,000	80,000	80,000		340,000
利息支出	788	50,588	54,296	57,536	60,416	62,508	286,133
本期还款	788	50,588	54,296	57,536	80,416	1,441,250	1,684,875
其中：还本	-	-	-	-	20,000	1,378,742	1,398,742
付息	788	50,588	54,296	57,536	60,416	62,508	286,133
期末专项债券余额	1,228,742	1,318,742	1,408,742	1,488,742	1,548,742	170,000	

附表 5-3 中心城区（三年期）债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	合计
债券利率	3.97%				
期初专项债券余额		25,154	25,154	25,154	-
本期专项债券发行	25,154	-	-	-	25,154
利息支出	-	999	999	998	2,996
本期还款	-	999	999	26,152	28,150
其中：还本	-	-	-	25,154	25,154
付息	-	999	999	998	2,996
期末专项债券余额	25,154	25,154	25,154	-	-

附表 5-4 新城区（五年期）债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
债券利率	4.12%						
期初专项债券余额		235,044	235,044	235,044	235,044	235,044	-
本期专项债券发行	235,044	-	-	-	-	-	235,044
利息支出	-	9,684	9,684	9,684	9,684	9,683	48,419
本期还款	-	9,684	9,684	9,684	9,684	244,727	283,463
其中：还本	-	-	-	-	-	235,044	235,044
付息	-	9,684	9,684	9,684	9,684	9,683	48,419
期末专项债券余额	235,044	235,044	235,044	235,044	235,044	-	-

附件六：各片区收益与融资平衡测算表

附表 6-1 武汉市本级（三年期）收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	期初	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入								
其他资金流入	8,538	615,007	138,517	125,435	43,563	-	-	931,060
债券资金流入	20,000	318,446	-	-	-	-	-	338,446
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-	-
出让收入现金流入			1,196,101	48,779	550,012	-	-	1,794,893
现金流入总额	28,538	933,453	1,334,619	174,214	593,576	-	-	3,064,399
现金流出								
建设期资金流出	18,195	763,009	250,642	145,899	49,555	-	-	1,227,301
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	20	318	-	-	-	-	-	338
债券还本付息	-	788	13,430	13,430	331,876	20,788	-	380,313
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	18,215	764,116	264,072	159,330	381,431	20,788	-	1,607,952
现金净流量								
当年项目现金净流入	10,323	169,337	1,070,547	14,884	212,144	(20,788)	-	
期末项目累计现金结存额	10,323	179,660	1,250,206	1,265,091	1,477,235	1,456,447	1,456,447	
本息覆盖倍数	4.72							

附表 6-2 武汉市本级（五年期）收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	期初	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入								
其他资金流入	1,881,875	842,819	588,646	236,390	191,740	166,564	4,248	3,912,282
债券资金流入	20,000	1,208,742	90,000	90,000	80,000	80,000	-	1,568,742
其他融资资金流入	398,000	-	-	-	-	-	-	398,000
出让收入现金流入	3,559	687,645	1,375,012	1,785,063	2,282,220	1,395,106	1,491,139	9,019,744
现金流入总额	2,303,434	2,739,206	2,053,657	2,111,454	2,553,961	1,641,670	1,495,386	14,898,768
现金流出								
建设期资金流出	1,826,557	1,395,798	1,033,173	627,587	389,965	293,413	17,594	5,584,085
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	20	1,209	90	90	80	80	-	1,569
债券还本付息	-	788	50,588	54,296	57,536	80,416	1,441,250	1,684,875
其他融资还本付息	-	7,637	53,220	7,720	7,720	87,720	45,220	209,237
现金流出总额	1,826,577	1,405,431	1,137,071	689,693	455,301	461,629	1,504,064	7,479,766
现金净流量								
当年项目现金净流入	476,857	1,333,775	916,587	1,421,761	2,098,660	1,180,041	(8,678)	
期末项目累计现金结存额	476,857	1,810,632	2,727,219	4,148,979	6,247,639	7,427,680	7,419,002	
本息覆盖倍数	3.99							

表 6-3 中心城区（三年期）收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	合计
现金流入					
其他资金流入	45,848	11,391	6,840	-	64,079
债券资金流入	25,154	-	-	-	25,154
其他融资资金流入	-	-	-	-	-
出让收入现金流入	-	123,671	-	12,264	135,936
现金流入总额	71,002	135,063	6,840	12,264	225,169
现金流出					
建设期资金流出	62,675	14,625	8,912	-	86,212
运营期经营成本	-	-	-	-	-
债券发行费用	25	-	-	-	25
债券还本付息	-	999	999	26,152	28,150
其他融资还本付息	-	-	-	-	-
现金流出总额	62,700	15,624	9,911	26,152	114,387
现金净流量					
当年项目现金净流入	8,302	119,439	(3,071)	(13,888)	-
期末项目累计现金结存额	8,302	127,741	124,670	110,782	-
本息覆盖倍数	4.83				

表 6-4 新城区（五年期）收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2018	2019	2020	2021	2022	2023	合计
现金流入							
其他资金流入	77,237	18,660	-	-	-	-	95,897
债券资金流入	235,044	-	-	-	-	-	235,044
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-	-
出让收入现金流入	501,066	728,726	-	-	201,819	-	1,431,611
现金流入总额	813,347	747,386	-	-	201,819	-	1,762,552
现金流出							
建设期资金流出	226,846	48,768	6,673	-	-	-	282,287
运营期经营成本	-	-	-	-	-	-	-
债券发行费用	235	-	-	-	-	-	235
债券还本付息	-	9,684	9,684	9,684	9,684	244,727	283,463
其他融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	227,081	58,452	16,357	9,684	9,684	244,727	565,985
现金净流量							
当年项目现金净流入	586,266	688,934	(16,357)	(9,684)	192,135	(244,727)	-
期末项目累计现金结存额	586,266	1,275,200	1,258,843	1,249,159	1,441,294	1,196,567	-
本息覆盖倍数	5.05						

附件七：压力测试表

附表 7-1 武汉市本级（三年期）项目收益压力测试表

资金覆盖倍数 - 压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%
出让收入变动情况敏感性分析					
土地出让收益（万元）	1,435,914	1,525,659	1,615,404	1,705,148	1,794,893
债券本息资金覆盖倍数	3.78	4.01	4.25	4.48	4.72

附表 7-2 武汉市本级（五年期）项目收益压力测试表

资金覆盖倍数 - 压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%
出让收入变动情况敏感性分析					
土地出让收益（万元）	7,212,948	7,663,758	8,114,567	8,565,376	9,016,185
债券本息资金覆盖倍数	3.19	3.39	3.59	3.79	3.99

附表 7-3 中心城区（三年期）项目收益压力测试表

资金覆盖倍数 - 压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%
出让收入变动情况敏感性分析					
土地出让收益（万元）	108,748	115,545	122,342	129,139	135,936
债券本息资金覆盖倍数	3.86	4.10	4.35	4.59	4.83

附表 7-4 新城区（五年期）项目收益压力测试表

资金覆盖倍数 - 压力测试	-20%	-15%	-10%	-5%	0%
出让收入变动情况敏感性分析					
土地出让收益（万元）	1,145,289	1,216,869	1,288,450	1,360,031	1,431,611
债券本息资金覆盖倍数	4.04	4.29	4.55	4.80	5.05

附件八：期末项目累计现金结存

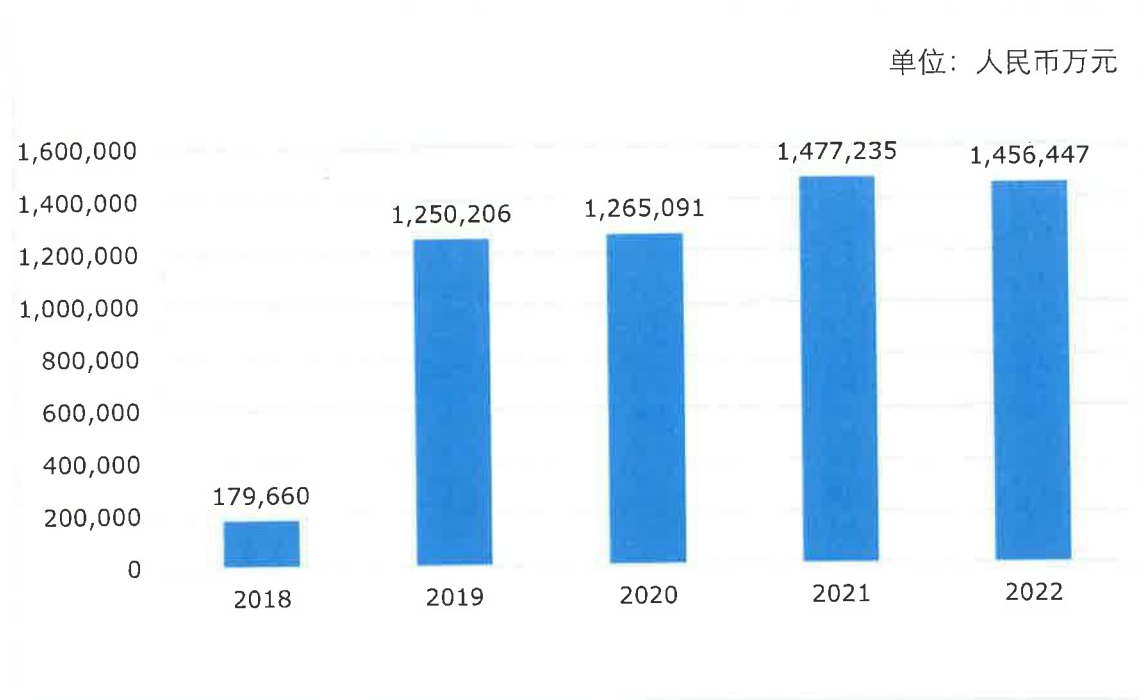


图 1-1：武汉市本级三年期债券存续期内的资金留存情况

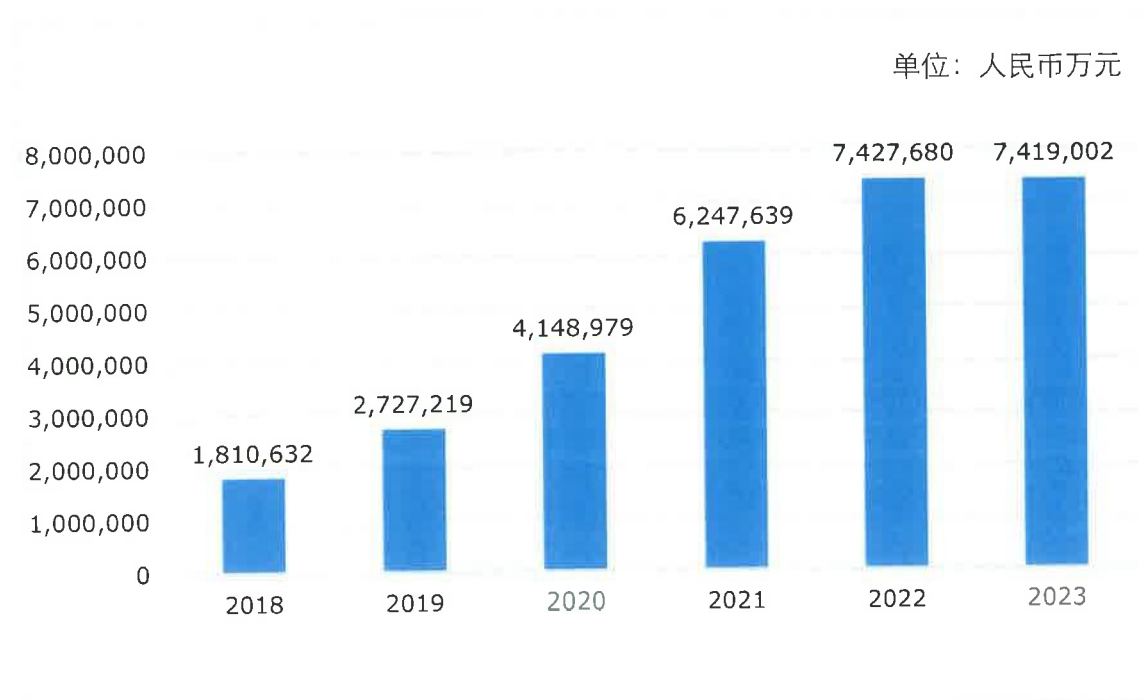


图 1-2：武汉市本级五年期债券存续期内的资金留存情况

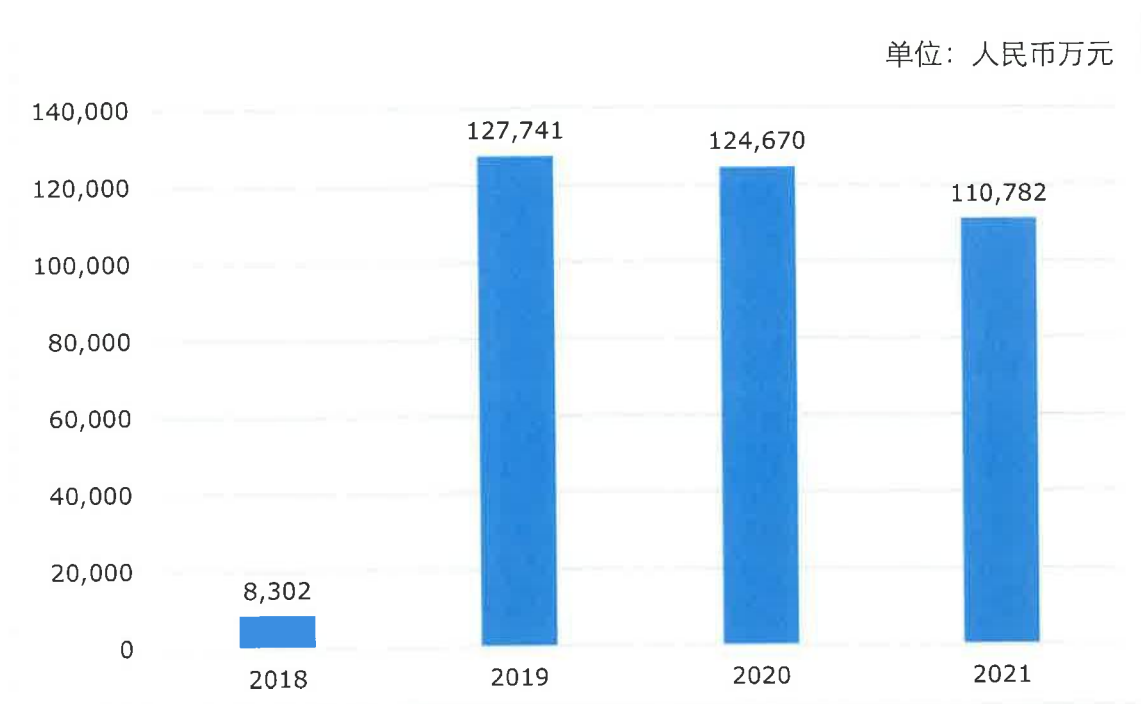


图 2：中心城区三年期债券存续期内的资金留存情况

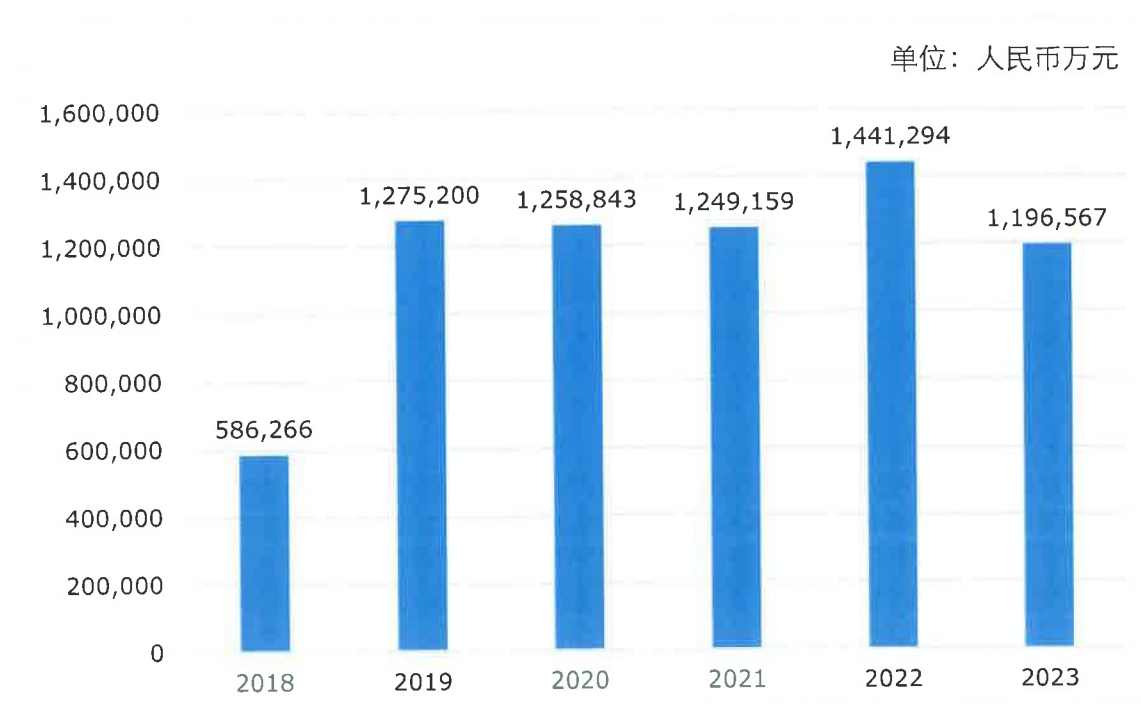


图 3：新城区五年期债券存续期内的资金留存情况

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。