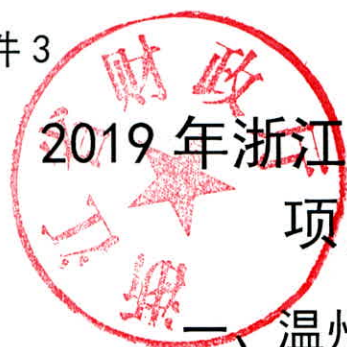


附件 3



2019年浙江省棚改专项债券（二期） 项目情况介绍汇总

一、温州市棚户区改造项目情况

本期债券资金中，温州市合计 18.00 亿元。其中：温州市本级（含区）9.00 亿元，涉及 5 个区块；瑞安市 2.00 亿元，涉及 1 个区块；平阳县 3.00 亿元，涉及 1 个区块；文成县 1.00 亿元，涉及 1 个区块；永嘉县 2.00 亿元，涉及 1 个区块；泰顺县 1.00 亿元，涉及 1 个区块。

（一）温州市本级（含区）棚户区改造项目情况

1. 区域情况。温州市为浙江省辖地级市，位于浙江省东南部。2015-2018 年，温州市本级（含区）分别实现一般公共预算收入 187.74 亿元、203.69 亿元、211.20 亿元和 233.67 亿元，政府性基金收入分别为 217.81 亿元、293.52 亿元、548.48 亿元和 392.50 亿元。

温州市本级（含区）2015-2018 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	1879.48	2054.72	2181.08	2392.26
一般公共预算收入（亿元）	187.74	203.69	211.20	233.67
政府性基金收入（亿元）	217.81	293.52	548.48	392.50
其中：国有土地出让收入（亿元）	178.93	251.46	474.24	346.47
政府性基金支出（亿元）	193.25	284.01	570.78	487.53
其中：国有土地出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元）	148.17	241.96	491.43	424.64

备注：2015-2017年财政数据为决算数，2018年财政数据为预算执行数。以下涉及的各地区《财政经济数据》口径与本表一致。

2. 项目情况。按照财政部要求，此次温州市本级（含区）棚户区改造项目专项债券纳入政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于温州市本级棚户区改造项目建设，分别为：温州市核心片区洪殿单元C-12地块安置房建设工程，温州市龟湖街坊（旧城G-18、G-21B、G-22地块）建设工程，丽岙街道王宅村城中村改造工程，新桥街道山前村、三浹村、西湖村城中村改造工程，梧田街道月落垟城中村改造工程。以上棚户区改造项目均已纳入2018年棚户区改造计划。

温州市本级（含区）棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况	项目总投资 (亿元)	计划发行 专项债券 规模(亿元)	计划发行 本期专项 债券规模 (亿元)	项目 实施 方
温州市核心片区洪殿单元C-12地块安置房建设工程	项目位于城市主城区中部，征收房屋面积11043平方米，腾空土地面积约12.53亩，地块地上计入容积率建筑面积16707平方米，其中住宅13593平方米、商业2636平方米、文化设施用房、物业用房等478平方米，配建地下机动车停车位206个，非机动车停车位71个。	2.35	0.70	0.35	温州市公共建筑建设投资有限公司
温州市龟湖街坊（旧城G-18、G-21B、G-22地块）建设工程	项目位于城市主城区中部，征收房屋面积76816平方米，腾空土地面积约72.63亩；总建筑面积149755平方米，计容面积84956平方米，机动车车位1076个，住宅面积72142平方米，商业面积9352平方米。	15.19	10.65	1.65	温州市名城建设开发有限公司
丽岙街道王宅村城中村改造工程	项目位于温州市瓯海区仙丽片泊岙单元A-13地块、A-15部分，占地49933平方米（其中建设用地47450平方米，绿化用地2483平方米），总建筑面积达181250平方米，其中：住宅面积125204平方米，商业商务面积3800平方米，规划配套用房3840平方米，地	6.63	4.20	2.50	温州市瓯海健康产业投资有限公司

	地下室面积 47206 平方米（部分二层），配建机动车停车位 1515 个，住宅可入住 972 套。征收房屋面积 103760 平方米，腾空土地面积 168.00 亩。				
新桥街道山前村、三泱村、西湖村城中村改造工程	项目位于城市主城区，建设用地面积约 93400 平方米，地块地上计入容积率建筑面积 281159 平方米，其中住宅 227922 平方米、商业 12479 平方米、规划配套用房等 40758 平方米，地下室面积 142288 平方米，配建机动车停车位 3180 个，住宅可入住 2076 套。征收房屋面积 220725 平方米，腾空土地面积 208.00 亩。	24.80	14.00	3.00	温州市瓯海建设集团有限公司
梧田街道月落垟城中村改造工程	项目位于瓯海区梧田街道梧田东单元 C-18 地块和 C-20 地块，建设用地面积 42307 平方米，总建筑面积 170322 平方米，计容建筑面积 126921 平方米，其中住宅面积 106637 平方米，地下建筑面积 43401 平方米，配建机动车停车位 1177 个，住宅可入住 888 套。征收房屋面积 179235 平方米，腾空土地面积 63.46 亩。	7.52	5.00	1.50	温州市瓯海建设集团有限公司
合计		56.49	34.55	9.00	-

注：温州市核心片区洪殿单元 C-12 地块安置房建设工程项目于 2018 年 12 月申请发行棚户区改造专项债券 0.10 亿元，总投资 25512 万元，其中静态投资 23527 万元，债券利息按 4.05% 测算，测算债券利息合计 1985 万元；本报告中项目总投资口径为静态投资 23527 万元；

温州市龟湖街坊（旧城 G-18、G-21B、G-22 地块）建设工程含三个子项目，即 G-18、G-21B、G-22 地块。其中，G-21B 地块为已发行项目，即温州市龟湖街坊（G-21b）建设工程（一期）。温州市龟湖街坊（G-21b）建设工程（一期）于以前年度累计发行棚户区改造专项债券 1.00 亿元，总投资 44311 万元，其中静态投资 37225 万元；G-18 地块静态投资 79133 万元，G-22 地块静态投资 35518 万元；三个子项目合计静态投资 151876 万元。

3. 资金平衡。本项目对应 5 个棚户区改造项目，项目概算总投资规模为 56.49 亿元，其中：

温州市核心片区洪殿单元 C-12 地块安置房建设工程总投资 2.35 亿元，自有资金 1.65 亿元，预计融资 0.70 亿元。按照资金募集计划，2018 年 12 月已发行棚改专项债券 0.10 亿元，发行利率 3.65%，到期本息合计 0.13 亿元；本期债券 0.35 亿元，预计本期债券到期本息合计 0.45 亿元（债券利息按年利率 4% 测算，下同），

后续债券融资 0.25 亿元，预计到期本息合计 0.32 亿元。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

温州市龟湖街坊（旧城 G-18、G-21B、G-22 地块）建设工程总投资 15.19 亿元，自有资金 4.54 亿元，预计融资 10.65 亿元。按照资金募集计划，2018 年 9 月已发行棚改专项债券 0.20 亿元，发行利率 4.04%，到期本息合计 0.26 亿元；2018 年 12 月已发行棚改专项债券 0.80 亿元，发行利率 3.65%，到期本息合计 1.00 亿元；本期债券 1.65 亿元，预计本期债券到期本息合计 2.11 亿元；后续债券融资 8.00 亿元（其中本年债券融资 2.85 亿元，以后年度债券融资 5.15 亿元），预计到期本息合计 10.24 亿元。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

丽岙街道王宅村城中村改造工程总投资 6.63 亿元，自有资金 2.43 亿元，预计融资 4.20 亿元。按照资金募集计划，本期债券 2.50 亿元，预计本期债券到期本息合计 3.20 亿元；后续债券融资 1.70 亿元，预计到期本息合计 2.18 亿元。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

新桥街道山前村、三浹村、西湖村城中村改造工程总投资 24.80 亿元，自有资金 10.80 亿元，预计融资 14.00 亿元。按照资金募集计划，本期债券 3.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 3.84 亿元；后续债券融资 11.00 亿元（其中本年债券融资 1.00 亿元，以后年度债券融资 10.00 亿元），预计到期本息合计 14.08 亿元。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

梧田街道月落垟城中村改造工程总投资 7.52 亿元，自有资金 2.52 亿元，预计融资 5.00 亿元。按照资金募集计划，本期债券 1.50 亿元，预计本期债券到期本息合计 1.92 亿元；后续债券融资 3.50 亿元，预计到期本息合计 4.48 亿元。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

温州市本级（含区）棚户区改造项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总投资	资金来源				预计项目融资到期本息
			自有资金	上期债券	本期债券	预计后续融资	
温州市核心片区洪殿单元 C-12 地块安置房建设工程	-	23527	16527	1000	3500	2500	8936
温州市龟湖街坊（旧城 G-18、G-21B、G-22 地块）建设工程	-	151876	45376	10000	16500	80000	136130
丽岙街道王宅村城中村改造工程	-	66339	24339	0	25000	17000	53760
新桥街道山前村、三泮村、西湖村城中村改造工程	-	247982	107982	0	30000	110000	179200
梧田街道月落垟城中村改造工程	-	75235	25235	0	15000	35000	64000

温州市本级（含区）棚户区改造项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
温州市核心片区洪殿单元 C-12 地块安置房建设	2018		1000		1000		
	2019	1000	3500		4500	37	37
	2020	4500	2500		7000	177	177
	2021	7000			7000	277	277

工程	2022	7000			7000	277	277
	2023	7000			7000	277	277
	2024	7000			7000	277	277
	2025	7000		1000	6000	277	1277
	2026	6000		3500	2500	240	3740
	2027	2500		2500		100	2600
	合计		7000	7000		1936	8936
项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
温州市龟湖街坊（旧城G-18、G-21B、G-22地块）建设工程	2018		10000		10000		
	2019	10000	45000		55000	373	373
	2020	55000	21500		76500	2173	2173
	2021	76500	15000		91500	3303	3303
	2022	91500	10000		101500	3633	3633
	2023	101500	5000		106500	4033	4033
	2024	106500			106500	4233	4233
	2025	106500		10000	96500	4233	14233
	2026	96500		45000	51500	3860	48860
	2027	51500		21500	30000	2060	23560
	2028	30000		15000	15000	1200	16200
	2029	15000		10000	5000	600	10600
	2030	5000		5000		200	5200
	合计			106500	106500		29630
项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
丽岙街道王宅村城中村改造工程	2019		25000		25000		
	2020	25000	6000		31000	1000	1000
	2021	31000	6000		37000	1240	1240
	2022	37000	5000		42000	1480	1480
	2023	42000			42000	1680	1680
	2024	42000			42000	1680	1680
	2025	42000			42000	1680	1680
	2026	42000		25000	17000	1680	26680
	2027	17000		6000	11000	680	6680
	2028	11000		6000	5000	440	6440
	2029	5000		5000		200	5200
	合计			42000	42000		11760

项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
新桥街道山前村、三泖村、西湖村城中村改造工程	2019		40000		40000		
	2020	40000	50000		90000	1600	1600
	2021	90000	50000		140000	3600	3600
	2022	140000			140000	5600	5600
	2023	140000			140000	5600	5600
	2024	140000			140000	5600	5600
	2025	140000			140000	5600	5600
	2026	140000		40000	100000	5600	45600
	2027	100000		50000	50000	4000	54000
	2028	50000		50000		2000	52000
合计			140000	140000		39200	179200
项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
梧田街道月落垟城中村改造工程	2019		15000		15000		
	2020	15000	20000		35000	600	600
	2021	35000	15000		50000	1400	1400
	2022	50000			50000	2000	2000
	2023	50000			50000	2000	2000
	2024	50000			50000	2000	2000
	2025	50000			50000	2000	2000
	2026	50000		15000	35000	2000	17000
	2027	35000		20000	15000	1400	21400
	2028	15000		15000		600	15600
合计			50000	50000		14000	64000

根据安置方案，温州市核心片区洪殿单元 C-12 地块安置房建设工程项目销售收入为 1.36 亿元，扣除房屋销售扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 1.16 亿元。温州市龟湖街坊（旧城 G-18、G-21B、G-22 地块）建设工程项目销售收入为 17.93 亿元，扣除房屋销售扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 16.52 亿元。丽岙街道王宅村城中村改造工程项目销售收入为 7.30 亿元，扣除房屋销售

扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 7.28 亿元。新桥街道山前村、三浹村、西湖村城中村改造工程项目销售收入为 26.30 亿元，扣除房屋销售扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 24.58 亿元。梧田街道月落垟城中村改造工程项目销售收入为 8.32 亿元，扣除房屋销售扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 8.11 亿元。

温州市核心片区洪殿单元 C-12 地块安置房建设工程

项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	销售收入	万元	13600
1	专项收入	万元	13600
二	土地及房屋销售扣减项目	万元	2000
1	各项税费	万元	2000
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	11600

温州市龟湖街坊（旧城 G-18、G-21B、G-22 地块）建设工程

项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	销售收入	万元	179287
1	专项收入	万元	179287
二	土地及房屋销售扣减项目	万元	14096
1	各项税费	万元	14096
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	165191

项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	销售收入	万元	72966
1	专项收入	万元	72966
二	土地及房屋销售扣减项目	万元	200
1	各项税费	万元	50

2	政策性成本	万元	150
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	72766

新桥街道山前村、三泖村、西湖村城中村改造工程

项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	销售收入	万元	262995
1	专项收入	万元	262995
二	土地及房屋销售扣减项目	万元	17228
1	政策性成本	万元	6891
2	各项税费	万元	7831
3	销售成本	万元	2506
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	245767

梧田街道月落垟城中村改造工程项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	销售收入	万元	83234
1	专项收入	万元	83234
二	土地及房屋销售扣减项目	万元	2120
1	政策性成本	万元	1156
2	各项税费	万元	964
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	81114

温州市本级（含区）棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目收益	本期计划发行额	预计融资成本	用于资金平衡的项目收益对融资成本的覆盖倍数
温州市核心片区洪殿单元C-12地块安置房建设工程	23527	11600	3500	8936	1.30
温州市龟湖街坊(旧城)	151876	165191	16500	136130	1.21

G-18、G-21B、G-22 地 块) 建设工程					
丽岙街道王宅村城中 村改造工程	66339	72766	25000	53760	1.35
新桥街道山前村、三泖 村、西湖村城中村改造 工程	247982	245767	30000	179200	1.37
梧田街道月落垟城中 村改造工程	75235	81114	15000	64000	1.27
合计	564959	576438	90000	442026	1.30

综上所述，温州市本级（含区）以上棚户区改造项目用于资金平衡的项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.21-1.37。同时，以上棚户区改造项目融资平衡情况已经通过德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，项目收益可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

（二）瑞安市棚户区改造项目情况

1. 区域情况。瑞安市隶属于浙江省温州市，位于浙江东南部。2015-2018 年，瑞安市分别实现一般公共预算收入 54.72 亿元、59.04 亿元、63.46 亿元和 71.09 亿元。政府性基金收入分别为 80.83 亿元、74.61 亿元、173.62 亿元和 154.73 亿元。

瑞安市 2015-2018 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	720.51	795.02	863.00	948.02
一般公共预算收入（亿元）	54.72	59.04	63.46	71.09
政府性基金收入（亿元）	80.83	74.61	173.62	154.73
其中：国有土地出让收入（亿元）	71.33	62.02	160.30	133.55
政府性基金支出（亿元）	70.24	96.16	176.77	156.89

其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元）	65.57	88.42	158.86	144.43
----------------------------------	-------	-------	--------	--------

2. 项目情况。按照财政部要求，此次温州市棚户区改造专项债券纳入政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于温州市南滨江棚户区改造项目。以上棚户区改造项目已纳入 2018 年棚户区改造计划。

温州市棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况	项目总投资(亿元)	计划发行专项债券规模(亿元)	计划发行本期专项债券规模(亿元)	项目实施方
温州市南滨江棚户区改造项目	该项目征收区域范围为温州市飞云街道南滨江 A、B、C、D、E、F、G、H 地块，土地收储面积 2203.04 亩，房屋征收户共约 1092.5 户，征收房屋面积 123284 平方米，货币化安置 1666 套。	8.04	6.40	2.00	温州市住房和城乡建设局
合计		8.04	6.40	2.00	-

3. 资金平衡。本项目对应 1 个棚户区改造项目，项目概算总投资为 8.04 亿元，自有资金 1.64 亿元，预计融资 6.40 亿元。按照资金募集计划，本期债券 2.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 2.56 亿元；本年后续融资 4.40 亿元，预计到期本期合计 5.63 亿元。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

温州市棚户区改造项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总投资	资金来源				预计项目融资到期本息
			自有资金	上期债券	本期债券	预计后续融资	
温州市南滨江棚户区改造项目	2025 年	80405	16405	0	20000	44000	81920

瑞安市棚户区改造项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
瑞安市南 滨江棚户 区改造项 目	2019		64000		64000		
	2020	64000			64000	2560	2560
	2021	64000			64000	2560	2560
	2022	64000			64000	2560	2560
	2023	64000			64000	2560	2560
	2024	64000			64000	2560	2560
	2025	64000			64000	2560	2560
	2026	64000		64000		2560	66560
	合计			64000	64000		17920

根据土地价格预测数据，瑞安市南滨江棚户区改造项目到期土地出让金为 13.22 亿元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 10.31 亿元。

瑞安市南滨江棚户区改造项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	132183
1	可出让地的规划建筑面积	平方米	440610
2	楼面地价均价	元/平方米	3000
二	土地扣减项目	万元	29080
1	政策性成本	万元	29080
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	103103

瑞安市棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

项目名称	项目总投资	用于资金平衡的 项目收益	本期计划发行额	预计融资成本	用于资金平衡的 项目收益对融资 成本的覆盖倍数
瑞安市南滨江棚 户区改造项目	80405	103103	20000	81920	1.26
合计	80405	103103	20000	81920	1.26

综上所述，瑞安市以上棚户区改造项目用于资金平衡的项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.26。同时，以上棚户区改造项目融资平衡情况已经通过德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，项目收益可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

（三）平阳县棚户区改造项目情况

1. 区域情况。平阳县隶属于温州市，位于浙江省东南部。

2015-2018 年，平阳县实现一般公共预算收入 25.66 亿元、27.77 亿元、29.79 亿元和 39.56 亿元。政府性基金收入分别为 29.63 亿元、8.29 亿元、40.59 亿元和 59.14 亿元。

平阳县 2015-2018 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	340.94	375.25	410.46	460.17
一般公共预算收入（亿元）	25.66	27.77	29.79	39.56
政府性基金收入（亿元）	29.63	8.29	40.59	59.14
其中：国有土地出让收入（亿元）	23.67	4.97	33.08	54.52
政府性基金支出（亿元）	31.23	10.90	39.20	64.46
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元）	23.63	5.25	35.23	61.36

2. 项目情况。按照财政部要求，此次平阳县棚改专项债券纳入政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于平阳县鳌江镇棚户区（城中村）改造项目（三期）建设。以上棚户区改造项目已纳入 2018 年棚户区改造计划。

平阳县棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况	项目总投资(亿元)	计划发行专项债券规模(亿元)	计划发行本期专项债券规模(亿元)	项目实施方
平阳县鳌江镇棚户区(城中村)改造项目(三期)	项目分三个区块实施:区块一位于五板桥村、贵德村、三大厂村、埭头村、阳屿村;区块二位于孙家垵村、旺厂村、海城村、塘下村、五板桥村、前进东江片区;区块三位于藕莲村、下河村、东河村、兴隆旧城片区。项目涉及房屋征收共计约2147户,征收房屋面积约328021平方米,腾空土地面积562.60亩,土地收储面积352.40亩。	22.20	15.00	3.00	平阳县新鳌城市建设有限公司
合计		22.20	15.00	3.00	-

3. 资金平衡。本项目对应1个棚户区改造项目,项目概算总投资为22.20亿元,自有资金7.20亿元,预计融资15.00亿元。按照资金募集计划,本期债券3.00亿元,预计本期债券到期本息合计3.84亿元;后续债券融资12.00亿元(其中本年债券融资3.00亿元,以后年度债券融资9.00亿元),预计到期本息合计15.36亿元;土地出让前,项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

平阳县棚户区改造项目投资资金来源

单位:万元

项目名称	计划出让时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			自有资金	本期债券	预计后续融资	
平阳县鳌江镇棚户区(城中村)改造项目(三期)	2023-2025年	221953	71953	30000	120000	192000

平阳县棚户区改造项目融资还本付息情况表

单位:万元

项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
平阳县鳌江镇棚户区	2019		60000		60000		
	2020	60000	70000		130000	2400	2400

区（城中村）改造项目（三期）	2021	130000	20000		150000	5200	5200
	2022	150000			150000	6000	6000
	2023	150000			150000	6000	6000
	2024	150000			150000	6000	6000
	2025	150000			150000	6000	6000
	2026	150000		60000	90000	6000	66000
	2027	90000		70000	20000	3600	73600
	2028	20000		20000		800	20800
	合计		150000	150000		42000	192000

根据土地价格预测数据，平阳县鳌江镇棚户区（城中村）改造项目（三期）到期土地出让金为 35.24 亿元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 27.49 亿元。

平阳县鳌江镇棚户区（城中村）改造项目（三期）项目 收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	352395
1	可出让地的规划建筑面积	平方米	704790
2	楼面地价均价	元/平方米	5000
二	土地扣减项目	万元	77527
1	政策性成本	万元	77527
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	274868

平阳县棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目收益	本期计划发行额	预计融资成本	用于资金平衡的项目收益对融资成本的覆盖倍数
平阳县鳌江镇棚户区（城中村）改造项目（三期）	221953	274868	30000	192000	1.43
合计	221953	274868	30000	192000	1.43

综上所述，平阳县以上棚户区改造项目用于资金平衡的项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.43。同时，以上棚户区改造项目融资平衡情况已经通过德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，项目收益可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

（四）文成县棚户区改造项目情况

1. 区域情况。文成县隶属于温州市，位于浙江省南部。2015-2018 年，文成县实现一般公共预算收入 7.26 亿元、7.91 亿元、8.25 亿元和 8.26 亿元，政府性基金收入分别为 2.79 亿元、2.72 亿元、2.40 亿元和 2.89 亿元。

文成县 2015-2018 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	72.06	79.49	88.45	97.47
一般公共预算收入（亿元）	7.26	7.91	8.25	8.26
政府性基金收入（亿元）	2.79	2.72	2.40	2.89
其中：国有土地出让收入（亿元）	2.50	2.14	1.63	1.20
政府性基金支出（亿元）	3.38	4.33	4.52	4.93
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元）	2.34	2.26	3.63	2.93

2. 项目情况。按照财政部要求，此次文成县棚户区改造专项债券纳政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于下沙垟村城中村改造项目建设。以上棚户区改造项目已纳入 2018 年棚户区改造计划。

文成县棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况	项目总投资(亿元)	计划发行专项债券规模(亿元)	计划发行本期专项债券规模(亿元)	项目实施方
下沙垟村城中村改造项目	项目位于文成县城北部，是城北片区的中心村，征收房屋面积 52000 平方米，腾空土地面积 107.70 亩，土地收储面积 107.70 亩，规划用途为住宅。	11.05	7.50	1.00	文成县新农村建设投资开发有限公司
合计		11.05	7.50	1.00	-

注：下沙垟村城中村改造项目于 2018 年 9 月申请发行棚户区改造专项债券 1.50 亿元，总投资 132584 万元，其中静态投资 110534 万元，债券利息按 4.20% 测算，测算债券利息合计 22050 万元；本报告中项目总投资口径为静态投资 110534 万元。

3. 资金平衡。本项目对应 1 个棚户区改造项目，项目概算总投资为 11.05 亿元，自有资金 3.55 亿元，预计融资 7.50 亿元。按照资金募集计划，2018 年 9 月份已发行棚改专项债券 1.50 亿元，发行利率 4.04%，到期本息合计 1.92 亿元；本期债券 1.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 1.28 亿元；后续债券融资 5.00 亿元（其中本年债券融资 2.50 亿元，以后年度债券融资 2.50 亿元），预计到期本息合计 6.40 亿元。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

文成县棚户区改造项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总投资	资金来源				预计项目融资到期本息
			自有资金	上期债券	本期债券	预计后续融资	
下沙垟村城中村改造项目	-	110534	35534	15000	10000	50000	96042

文成县棚户区改造项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
下沙垟村	2018		15000		15000		

城中村改造项目	2019	15000	35000		50000	606	606
	2020	50000	25000		75000	2006	2006
	2021	75000			75000	3006	3006
	2022	75000			75000	3006	3006
	2023	75000			75000	3006	3006
	2024	75000			75000	3006	3006
	2025	75000		15000	60000	3006	18006
	2026	60000		35000	25000	2400	37400
	2027	25000		25000		1000	26000
	合计		75000	75000		21042	96042

根据安置方案，下沙垌村城中村改造项目到期棚户区改造收入13.59亿元，扣除房屋销售扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为13.12亿元。

下沙垌村城中村改造项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	销售收入	万元	135931
1	专项收入	万元	135931
二	土地及房屋销售扣减项目	万元	4745
1	各项税费	万元	4745
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	131186

文成县棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目收益	本期计划发行额	预计融资成本	用于资金平衡的项目收益对融资成本的覆盖倍数
下沙垌村城中村改造项目	110534	131186	10000	96042	1.37
合计	110534	131186	10000	96042	1.37

综上所述，文成县以上棚户区改造项目用于资金平衡的项目收益对融资成本覆盖倍数1.37。同时，以上棚户区改造项目融资平

衡情况已经通过德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，项目收益可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

（五）永嘉县棚户区改造项目情况

1. 区域情况。永嘉县隶属于温州市，位于浙江省东南部。

2015-2018年，永嘉县实现一般公共预算收入 26.35 亿元、29.58 亿元、31.59 亿元和 35.07 亿元，政府性基金收入分别为 15.89 亿元、20.06 亿元、29.59 亿元和 38.57 亿元。

永嘉县 2015-2018 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	330.92	365.15	383.52	414.46
一般公共预算收入（亿元）	26.35	29.58	31.59	35.07
政府性基金收入（亿元）	15.89	20.06	29.59	38.57
其中：国有土地出让收入（亿元）	12.29	16.38	26.47	35.75
政府性基金支出（亿元）	18.19	27.92	20.4	23.62
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元）	13.90	22.42	15.80	20.93

2. 项目情况。按照财政部要求，此次永嘉县棚户区改造专项债券纳入政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于东城街道城中村改造二期项目一号区块项目建设。以上棚户区改造项目已纳入 2018 年棚户区改造计划。

永嘉县棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况	项目总投资（亿元）	计划发行专项债券规模（亿元）	计划发行本期专项债券规模（亿元）	项目实施方
东城街道城中村改造二	项目位于永嘉县东城街道浦东村，东面为农田、南面为望	3.70	2.50	2.00	永嘉投资集团有限公司

期项目一号 区块	江路、西面为城东路、北面为县前路，安置套数 350 套，项目总征收房屋面积 31181 平方米，腾空土地面积 54.41 亩，土地收储面积 54.41 亩。				
合计		3.70	2.50	2.00	-

3. 资金平衡。本项目对应 1 个棚户区改造项目，项目概算总投资为 3.70 亿元，自有资金 1.20 亿元，预计融资 2.50 亿元。按照资金募集计划，本期债券 2.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 2.56 亿元；本年后续债券融资 0.50 亿元，预计到期本息合计 0.64 亿元。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

永嘉县棚户区改造项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			自有资金	本期债券	预计后续融资	
东城街道城中村改造二期项目一号区块	2023-2025 年	36960	11960	20000	5000	32000

永嘉县棚户区改造项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
东城街道城中村改造二期项目一号区块	2019		25000		25000		
	2020	25000			25000	1000	1000
	2021	25000			25000	1000	1000
	2022	25000			25000	1000	1000
	2023	25000			25000	1000	1000
	2024	25000			25000	1000	1000
	2025	25000			25000	1000	1000
	2026				25000	1000	26000
	合计			25000	25000		7000

根据土地价格预测数据，东城街道城中村改造二期项目一号区块到期土地出让金为 5.00 亿元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 3.90 亿元。

东城街道城中村改造二期项目一号区块项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	50000
1	可出让地的规划土地面积	亩	50.00
2	地价均价	万元/亩	1000.00
二	土地扣减项目	万元	11000
1	政策性成本	万元	11000
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	39000

永嘉县棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目收益	本期计划发行额	预计融资成本	用于资金平衡的项目收益对融资成本的覆盖倍数
东城街道城中村改造二期项目一号区块	36960	39000	20000	32000	1.22
合计	36960	39000	20000	32000	1.22

综上所述，永嘉县以上棚户区改造项目用于资金平衡的项目收益对融资成本覆盖倍数 1.22。同时，以上棚户区改造项目融资平衡情况已经通过德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，项目收益可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

（六）泰顺县棚户区改造项目情况

1. 区域情况。泰顺县隶属于温州市，位于浙江南部。2015-2018 年，泰顺县实现一般公共预算收入 7.15 亿元、7.81 亿元、7.91 亿

元和 8.76 亿元，政府性基金收入分别为 1.50 亿元、0.68 亿元、3.11 亿元和 7.35 亿元。

泰顺县 2015-2018 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	74	82	92	98.97
一般公共预算收入（亿元）	7.15	7.81	7.91	8.76
政府性基金收入（亿元）	1.50	0.68	3.11	7.35
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.06	0.25	2.66	5.25
政府性基金支出（亿元）	3.97	1.51	4.41	8.30
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元）	2.52	0.26	2.46	5.82

2. 项目情况。按照财政部要求，此次泰顺县棚户区改造专项债券纳入政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于泰顺县罗阳镇江渡村保障房工程项目建设。以上棚户区改造项目已纳入 2018 年棚户区改造计划。

泰顺县棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况	项目总投资(亿元)	计划发行专项债券规模(亿元)	计划发行本期专项债券规模(亿元)	项目实施方
泰顺县罗阳镇江渡村保障房工程	项目位于罗阳镇氩泉大道与鹤洋路交叉口东北侧，泰分路西南侧，本项目征收房屋面积 12000 平方米，腾空土地面积 15.00 亩，土地收储面积 64.80 亩，建设用地面积约 20436 平方米，总建筑面积 59649 平方米，其中：地上建筑面积 44955 平方米地下建筑面积 14694 平方米。	2.59	1.50	1.00	泰顺县罗阳新农村建设投资有限公司
合计		2.59	1.50	1.00	-

3. 资金平衡。本项目对应 1 个棚户区改造项目，项目概算总投资为 2.59 亿元，自有资金 1.09 亿元，预计融资 1.50 亿元。按照资金募集计划，本期债券 1.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 1.28 亿元；后续债券融资尚需 0.50 亿元，预计到期本息合计 0.64 亿元。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

泰顺县棚户区改造项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			自有资金	本期债券	预计后续融资	
泰顺县罗阳镇江渡村保障房工程项目	2023-2025 年	25898	10898	10000	5000	19200

泰顺县棚户区改造项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
泰顺县罗阳镇江渡村保障房工程项目	2019		10000		10000		
	2020	10000	5000		15000	400	400
	2021	15000			15000	600	600
	2022	15000			15000	600	600
	2023	15000			15000	600	600
	2024	15000			15000	600	600
	2025	15000			15000	600	600
	2026	15000		10000	5000	600	10600
	2027	5000		5000		200	5200
合计			15000	15000		4200	19200

根据土地价格预测数据，泰顺县罗阳镇江渡村保障房工程项目到期土地出让金为 1.94 亿元；销售收入为 1.05 亿元，扣除土地和房屋销售扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 2.45 亿元。

泰顺县罗阳镇江渡村保障房工程项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
----	----	----	----

一	出让土地回款	万元	19440
1	可出让地的规划土地面积	亩	64.80
2	地价均价	元/亩	300.00
二	销售收入	万元	10468
1	专项收入	万元	10468
二	土地扣减项目	万元	5429
1	政策性成本	万元	4277
2	各项税费	万元	1152
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	24479

泰顺县棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目收益	本期计划发行额	预计融资成本	用于资金平衡的项目收益对融资成本的覆盖倍数
泰顺县罗阳镇江渡村保障房工程项目	25898	24479	10000	19200	1.28
合计	25898	24479	10000	19200	1.28

综上所述，泰顺县以上棚户区改造项目用于资金平衡的项目收益对融资成本覆盖倍数 1.28。同时，以上棚户区改造项目融资平衡情况已经通过德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审计，项目收益可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

二、湖州市棚户区改造项目情况

本期债券资金中，湖州市合计 20 亿元。其中：湖州市本级（含区）17 亿元，涉及 2 个区块；德清县 3 亿元，涉及 1 个区块。

（一）湖州市本级（含区）棚户区改造项目情况

1. 区域情况。湖州市隶属浙江省，位于浙江北部。2015-2018 年，湖州市本级（含区）分别实现一般公共预算收入 77.81 亿元、87.83 亿元、99.75 亿元和 121.66 亿元，政府性基金收入分别为 51.65 亿元、64.40 亿元、243.91 亿元和 363.65 亿元。

湖州市本级（含区）2015-2018 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	926.80	1011.17	1085.73	1189.80
一般公共预算收入（亿元）	77.81	87.83	99.75	121.66
政府性基金收入（亿元）	51.65	64.40	243.91	363.65
其中：国有土地出让收入（亿元）	33.91	46.37	219.57	355.96
政府性基金支出（亿元）	44.00	50.28	186.17	328.06
其中：国有土地出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元）	25.22	33.52	167.49	311.27

2. 项目情况。按照财政部要求，此次湖州市本级（含区）棚户区改造项目专项债券纳入政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于湖州市本级（含区）棚户区改造项目建设，分别为湖州市中心城区棚户区改造项目和高新区农房改造（城中村）项目一期。以上棚户区改造项目均已纳入 2018 年棚户区改造计划。

湖州市本级（含区）棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况	项目总投资 (亿元)	计划发行 专项债券 规模(亿 元)	计划发行 本期专项 债券规模 (亿元)	项目 实施 方
湖州市中心城区棚户区改造项目	项目位于湖州市中心城区市北片区和道场片区，拆迁住宅总建筑面积约 61800 平方米，可出让土地面积约 969.00 亩，其中可出让商业用地面积约 71.00 亩，住宅用地面积约 898.00 亩。	46.35	37.00	15.00	湖州市北建设投资有限公司
高新区农房改造（城中村）项目一期	项目位于湖州市吴兴区高新区中东村片区，拆迁住宅总建筑面积约 75950 平方米，可出让土地面积约 1328.66 亩，其中可出让工业类用地面积约 390.19 亩，商住用地面积约 938.47 亩。	5.98	4.70	2.00	湖州申太建设发展有限公司
合计		52.33	41.70	17.00	-

3. 资金平衡。本项目对应 2 个棚户区改造项目，项目概算总投资规模为 52.33 亿元，其中：

湖州市中心城区棚户区改造项目估算总投资 46.35 亿元，自有资金 9.35 亿元，预计融资 37.00 亿元。按照资金募集计划，本期债券 15.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 19.20 亿元（债券利息按年利率 4% 测算，下同）；后续债券融资 22.00 亿元（其中：本年后续债券融资 5.00 亿元，以后年度债券融资 17.00 亿元），预计到期本息合计 28.16 亿元。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

高新区农房改造（城中村）项目一期估算总投资 5.98 亿元，自有资金 1.28 亿元，预计融资 4.70 亿元。按照资金募集计划，本期债券 2.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 2.56 亿元；本年后续债券融资尚需 2.70 亿元，预计到期本息合计 3.46 亿元。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

湖州市本级（含区）棚户区改造项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总投资	资金来源				预计项目融资到期本息
			自有资金	上期债券	本期债券	预计后续融资	
湖州市中心城区棚户区改造项目	2019-2025年	463570	93570	0	150000	220000	473600
高新区农房改造（城中村）项目一期	2019-2025年	59776	12776	0	20000	27000	60160

湖州市本级（含区）棚户区改造项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
湖州市中心城区棚户区改造项目	2019		200000		200000		
	2020	200000	170000		370000	8000	8000
	2021	370000			370000	14800	14800
	2022	370000			370000	14800	14800
	2023	370000			370000	14800	14800
	2024	370000			370000	14800	14800
	2025	370000			370000	14800	14800
	2026	370000		200000	170000	14800	214800
	2027	170000		170000		6800	176800
	合计			370000	370000		103600
项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
高新区农房改造（城中村）项目一期	2019		47000		47000		
	2020	47000			47000	1880	1880
	2021	47000			47000	1880	1880
	2022	47000			47000	1880	1880
	2023	47000			47000	1880	1880
	2024	47000			47000	1880	1880
	2025	47000			47000	1880	1880
	2026	47000		47000		1880	48880
	合计			47000	47000		13160

高新区农房改造（城中村）项目一期到期土地出让金为 19.74 亿元，扣减政策性成本后，用于资金平衡的项目收益为 13.33 亿元。

湖州市中心城区棚户区改造项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	973096
1	可出让地的规划土地面积	亩	969.00
2	地价均价	万元/亩	1004.227
二	土地扣减项目	万元	165426
1	政策性成本	万元	165426
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	807670

高新区农房改造（城中村）项目一期项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	197449
1	可出让地的规划土地面积	亩	1328.66
2	地价均价	万元/亩	148.6076
二	土地扣减项目	万元	64171
1	政策性成本	万元	64171
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	133278

湖州市本级（含区）棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目收益	本期计划发行额	预计融资成本	用于资金平衡的项目收益对融资成本的覆盖倍数
湖州市中心城区棚户区改造项目	463570	807670	150000	473600	1.71
高新区农房改造（城中村）项目一期	59776	133278	20000	60160	2.22
合计	523346	940948	170000	533760	1.76

综上所述，湖州市本级（含区）以上棚户区改造项目用于资金平衡的项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.71-2.22。同时，以上棚户区改造项目融资平衡情况已经通过湖州市正诚联合会计师事务所（普通合伙）审计，项目收益可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

（二）德清县棚户区改造项目情况

1. 区域情况。德清县隶属于湖州市，位于浙江北部。2015-2018年，德清县分别实现一般公共预算收入 37.36 亿元、42.03 亿元、48.66 亿元和 59.15 亿元，政府性基金收入分别为 17.37 亿元、18.63 亿元、50.22 亿元和 109.90 亿元。

德清县 2015-2018 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	392.15	433.67	471.16	517.00
一般公共预算收入（亿元）	37.36	42.03	48.66	59.15
政府性基金收入（亿元）	17.37	18.63	50.22	109.90
其中：国有土地出让收入（亿元）	9.97	11.64	38.97	94.03
政府性基金支出（亿元）	16.99	17.98	51.88	109.22
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元）	9.12	9.65	39.87	96.98

2. 项目情况。按照财政部要求，此次德清县棚户区改造专项债券纳入政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于通航智造小镇拆迁项目。以上棚户区改造项目已纳入 2018 年棚户区改造计划。

德清县棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况	项目总投资(亿元)	计划发行专项债券规模	计划发行本期专项	项目实施方
------	------	-----------	------------	----------	-------

			(亿元)	债券规模 (亿元)	
通航智造小镇拆迁项目	该项目位于德清县雷甸镇下高桥村、东新村、杨墩村，拆迁住宅总建筑面积约 293000 平方米，可出让土地面积约 3272.01 亩，其中商住类用地面积约 1315.31 亩，工业类用地面积约 1956.70 亩。	19.01	7	3	浙江德清通航机场有限公司
合计		19.01	7	3	-

3. 资金平衡。本项目对应 1 个棚户区改造项目，项目概算总投资为 19.01 亿元，自有资金 12.01 亿元，预计融资 7.00 亿元。按照资金募集计划，本期债券 3.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 3.84 亿元；本年后续债券融资 4.00 亿元，预计到期本息合计 5.12 亿元。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

德清县棚户区改造项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			自有资金	本期债券	预计后续融资	
通航智造小镇拆迁项目	2019-2025 年	190126	120126	30000	40000	89600

德清县棚户区改造项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
通航智造小镇拆迁项目	2019		70000		70000		
	2020	70000			70000	2800	2800
	2021	70000			70000	2800	2800
	2022	70000			70000	2800	2800
	2023	70000			70000	2800	2800
	2024	70000			70000	2800	2800
	2025	70000			70000	2800	2800
	2026	70000		70000		2800	72800
合计			70000	70000		19600	89600

根据土地价格预测数据，通航智造小镇拆迁项目到期土地出让金为 35.11 亿元，扣除政策性成本后，可用于资金平衡的项目收益为 24.93 亿元。

通航智造小镇拆迁项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	351114
1	可出让地的规划土地面积	亩	3272.01
2	地价均价	万元/亩	107.3084
二	土地扣减项目	万元	101823
1	政策性成本	万元	101823
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	249291

通航智造小镇拆迁项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目收入	本期计划发行额	预计融资成本	用于资金平衡的项目收入对融资成本的覆盖倍数
通航智造小镇拆迁项目	190126	249291	30000	89600	2.78
合计	190126	249291	30000	89600	2.78

综上所述，湖州市德清县以上棚户区改造项目用于资金平衡的项目收益对融资成本覆盖倍数为 2.78。同时，以上棚户区改造项目融资平衡情况已经通过湖州正诚联合会计师事务所（普通合伙）审计，项目收益可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

三、绍兴市棚户区改造项目情况

本期债券资金中，绍兴市合计 21.00 亿元。其中：绍兴市本级（含区）12.00 亿元，涉及 3 个区块；新昌县 9.00 亿元，涉及 1 个区块。

（一）绍兴市本级（含区）棚户区改造项目情况

1. 区域情况。绍兴市是浙江省辖地级市，位于浙江省中北部。2015-2018 年，绍兴市本级（含区）分别实现一般公共预算收入 234.13 亿元、255.56 亿元、279.97 亿元和 326.6 亿元，政府性基金收入分别为 76.11 亿元、108.03 亿元、233.77 亿元和 330.71 亿元。

绍兴市本级（含区）2015-2018 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	2648.66	2801.84	3006.74	-
一般公共预算收入（亿元）	234.13	255.56	279.97	326.60
政府性基金收入（亿元）	76.11	108.03	233.77	330.71
其中：国有土地出让收入（亿元）	52.47	81.76	186.01	276.74
政府性基金支出（亿元）	79.77	97.65	227.82	334.16
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元）	52.93	71.74	161.85	278.14

2. 项目情况。按照财政部要求，此次绍兴市本级（含区）棚户区改造项目专项债券纳入政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于绍兴市本级（含区）棚户区改造项目建设，分别为任家塔村征收项目、华舍街道沙地王村拆迁项目和齐贤镇高泽居拆迁项目、齐

贤镇阳嘉龙村拆迁项目。以上棚户区改造项目均已纳入 2018 年棚户区改造计划。

绍兴市本级(含区)棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况	项目总投资(亿元)	计划发行专项债券规模(亿元)	计划发行本期专项债券规模(亿元)	项目实施方
任家塔村征收项目	项目位于绍兴市越城区城南街道, 拆迁面积 117 亩, 拆迁住宅面积约 80000 平方米, 共计涉及居民 418 户、887 人。可出让用地面积 105.88 亩, 土地收储面积 105.88 亩。规划用途为住宅用地。	11.66	4.00	4.00	绍兴市村庄改造建设投资有限公司
华舍街道沙地王村拆迁项目	项目是对华舍街道沙地王村整体拆迁, 拆迁住宅 900 户, 非住宅 14 户, 项目总用地面积 1499.43 亩, 其中拆迁面积 700.2 亩, 拆迁房屋建筑面积约 35 万平方米, 可出让土地面积为 1049.08 亩, 其中住宅用地 681.57 亩、商业用地 367.51 亩。	35.00	15.00	5.00	绍兴市柯桥区域建投投资开发有限公司
齐贤镇高泽居拆迁项目、齐贤镇阳嘉龙村拆迁项目	项目包括高泽居住宅房屋 310 户, 阳嘉龙村住宅房屋 480 户, 非住宅 8 户, 搬迁总建筑面积为 363648 平方米, 其中, 住宅拆迁面积为 203179 平方米, 非住宅户拆迁面积为 160469 平方米。可出让土地面积为 651.81 亩, 规划用途为商住用地。	35.00	15.00	3.00	绍兴柯桥经济开发区投资开发有限公司
合计		81.66	34.00	12.00	-

3. 资金平衡。本项目对应 3 个棚户区改造项目, 项目概算总投资规模为 81.66 亿元, 其中:

任家塔村征收项目总投资 11.66 亿元, 自有资金 7.66 亿元, 预计融资 4.00 亿元。按照资金募集计划, 本期债券 4.00 亿元, 预

计本期债券到期本息合计 5.12 亿元(债券利息按年利率 4%，下同)。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

华舍街道沙地王村拆迁项目总投资 35.00 亿元，自有资金 20.00 亿元，预计融资 15.00 亿元，按照资金募集计划，本期债券 5.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 6.40 亿元；本年后续债券融资 10.00 亿元，预计到期本息合计 12.80 亿元，土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

齐贤镇高泽居拆迁项目、齐贤镇阳嘉龙村拆迁项目概算总投资规模为 35.00 亿元，项目资金来源为自有资金 20.00 亿，预计融资 15.00 亿。按照资金募集计划，本期债券 3.00 亿元，预计到期本息 3.84 亿；本年后续债券融资 12.00 亿元，本息合计 15.36 亿元。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

绍兴市本级(含区)棚户区改造项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总投资	资金来源				预计项目融资到期本息
			自有资金	上期债券	本期债券	预计后续融资	
任家塔村征收项目	2024 年	116628	76628	0	40000	0	51200
华舍街道沙地王村拆迁项目	2024 年	350000	200000	0	50000	100000	192000
齐贤镇高泽居拆迁项目、齐贤镇阳嘉龙村拆迁项目	2024 年	350000	200000	0	30000	120000	192000

绍兴市本级(含区)改造项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金	当年新增	当年偿还	期末本金	当年偿	当年还本
------	----	------	------	------	------	-----	------

		余额	本金	本金	余额	还利息	付息合计
任家塔村征收项目	2019		40000		40000		
	2020	40000			40000	1600	1600
	2021	40000			40000	1600	1600
	2022	40000			40000	1600	1600
	2023	40000			40000	1600	1600
	2024	40000			40000	1600	1600
	2025	40000			40000	1600	1600
	2026	40000		40000		1600	41600
	合计		40000	40000		11200	51200
项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
华舍街道沙地王村拆迁项目	2019		150000		150000		
	2020	150000			150000	6000	6000
	2021	150000			150000	6000	6000
	2022	150000			150000	6000	6000
	2023	150000			150000	6000	6000
	2024	150000			150000	6000	6000
	2025	150000			150000	6000	6000
	2026	150000		150000		6000	156000
	合计		150000	150000		42000	192000
项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
齐贤镇高泽居拆迁项目、齐贤镇阳嘉龙村拆迁项目	2019		150000		150000		
	2020	150000			150000	6000	6000
	2021	150000			150000	6000	6000
	2022	150000			150000	6000	6000
	2023	150000			150000	6000	6000
	2024	150000			150000	6000	6000
	2025	150000			150000	6000	6000
	2026	150000		150000		6000	156000
	合计		150000	150000		42000	192000

根据土地价格预测数据，任家塔村征收项目到期土地出让金为16.14亿元，扣除土地出让扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为12.93亿元；华舍街道沙地王村拆迁项目到期土地出让金为118.50亿元，扣除土地扣减项目后，用于资金平衡的土地相关收

益为 84.19 亿元；齐贤镇高泽居拆迁项目、齐贤镇阳嘉龙村拆迁项目到期土地出让金为 91.31 亿元，扣除土地扣减项目后，用于资金平衡的土地相关收益为 66.84 亿元。

任家塔村征收项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	161397
1	可出让地的规划土地面积	亩	105.88
2	地价均价	万元/亩	1524.34
二	土地扣减项目	万元	32090
1	政策性成本	万元	32090
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	129307

华舍街道沙地王村拆迁项目土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	1184963
1	可出让土地面积	亩	1049.08
2	预计土地出让时均价	万元/亩	1129.526
二	土地扣减项目	万元	343064
1	政策性成本	万元	343064
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	841899

齐贤镇高泽居拆迁项目、齐贤镇阳嘉龙村拆迁项目
土地出让金测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	913140
1	可出让土地面积	亩	651.81
2	预计土地出让时均价	万元/亩	1400.93
二	土地扣减项目	万元	244731
1	政府规费	万元	223590

2	税费	万元	21141
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	668409

绍兴市本级（含区）棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目收益	本期计划发行额	预计融资成本	用于资金平衡的项目收益对融资成本的覆盖倍数
任家塔村征收项目	116628	129307	40000	51200	2.53
华舍街道沙地王村拆迁项目	350000	841899	50000	192000	4.38
齐贤镇高泽居拆迁项目、齐贤镇阳嘉龙村拆迁项目	350000	668409	30000	192000	3.48
合计	816628	1639615	120000	435200	3.77

综上所述，绍兴市本级（含区）以上棚户区改造项目用于资金平衡的项目收益对融资成本覆盖倍数为 2.53-4.38。同时，以上棚户区改造项目融资平衡情况已经通过绍兴天源会计师事务所有限责任公司审计，项目收入可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

（二）新昌县棚户区改造项目情况

1. 区域情况。新昌县为浙江省绍兴市辖县，位于浙江省东部。2015-2018 年，新昌县分别实现一般公共预算收入 28.00 亿元、30.94 亿元、36.36 亿元和 41.88 亿元，政府性基金收入分别为 10.84 亿元、19.04 亿元、18.83 亿元和 21.90 亿元。

新昌县 2015-2018 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	345.3	368.46	393.21	421.09
一般公共预算收入（亿元）	28.00	30.94	36.36	41.88
政府性基金收入（亿元）	10.84	19.04	18.83	21.90

其中：国有土地出让收入（亿元）	7.62	16.90	16.24	19.65
政府性基金支出（亿元）	10.86	20.02	19.86	21.13
其中：国有土地出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元）	7.73	16.98	16.35	18.63

2. 项目情况。按照财政部要求，此次新昌县棚户区改造项目专项债券纳入政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于新昌县棚户区改造项目建设，为新昌县大明市新区房屋征迁改造（二期）项目。以上棚户区改造项目已纳入2018年棚户区改造计划。

新昌县棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况	项目总投资（亿元）	计划发行专项债券规模（亿元）	计划发行本期专项债券规模（亿元）	项目实施方
新昌县大明市新区房屋征迁改造（二期）项目	项目位于新昌县大明市区块，东至大明市村方塘头自然村，南至大塘坑村塘空、山头里村岭脚，西至山头里村石家山，北至王山村长山自然村、黄泽江。涉及棚户区改造的有丁家园村、大明市村、拔茅村、大塘坑村、王山村、山头里等六个村庄598户，可出让土地面积为495.80亩，土地用途为二类居住用地。	12.65	9.00	9.00	新昌县开发区基础设施建设有限公司
合计		12.65	9.00	9.00	-

3. 资金平衡。本项目对应1个棚户区改造项目，项目概算总投资规模为12.65亿元，其中新昌县大明市新区房屋征迁改造（二期）项目总投资12.65亿元，自有资金3.65亿元，预计融资9.00亿元。按照资金募集计划，本期债券9.00亿元，预计本期债券到期本息合计11.52亿元（债券利息按年利率4%，债券期限7年测算，下同）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

新昌县棚户区改造项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总投资	资金来源				预计项目融资到期本息
			自有资金	上期债券	本期债券	预计后续融资	
新昌县大明市 新区房屋征迁 改造（二期） 项目	2024年	126536	36536	0	90000	0	115200

新昌县棚户区改造项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
新昌县大明市 新区房屋征迁 改造（二期） 项目	2019		90000		90000		
	2020	90000			90000	3600	3600
	2021	90000			90000	3600	3600
	2022	90000			90000	3600	3600
	2023	90000			90000	3600	3600
	2024	90000			90000	3600	3600
	2025	90000			90000	3600	3600
	2026	90000		90000		3600	93600
	合计			90000	90000		25200

根据土地价格预测数据，新昌县大明市新区房屋征迁改造（二期）项目到期土地出让金为 23.24 亿元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 17.01 亿元。

新昌县大明市新区房屋征迁改造（二期）项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	232380
1	可出让土地面积	亩	495.80
2	楼面地价均价	万元/亩	468.6965
二	土地扣减项目	万元	62325
1	政府规费（专项资金）	万元	62325
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	170055

新昌县棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目收益	本期计划发行额	预计融资成本	用于资金平衡的项目收益对融资成本的覆盖倍数
新昌县大明市新区房屋征迁改造（二期）项目	126536	170055	90000	115200	1.48
合计	126536	170055	90000	115200	1.48

综上所述，新昌县棚户区改造项目用于资金平衡的项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.48。同时，以上棚户区改造项目融资平衡情况已经通过绍兴天源会计师事务所有限责任公司审计，项目收益可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

四、金华市棚户区改造项目情况

本期债券资金中，金华市合计 9 亿元。其中：金华市本级（含区）2 亿元，涉及 1 个区块；义乌市 3 亿元，涉及 1 个区块；浦江县 4 亿元，涉及 2 个区块。

（一）金华市本级（含区）棚户区改造项目情况

1. 区域情况。金华市为浙江省辖地级市，位于浙江省中部。2015-2018 年，金华市本级（含区）分别实现一般公共预算收入 74.04 亿元、82.05 亿元、86.62 亿元和 93.58 亿元，政府性基金收入分别为 37.22 亿元、49.33 亿元、102.79 亿元和 143.59 亿元。

金华市本级（含区）2015-2018 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	645.75	693.13	741.39	-
一般公共预算收入（亿元）	74.04	82.05	86.62	93.58
政府性基金收入（亿元）	37.22	49.33	102.79	143.59
其中：国有土地出让收入（亿元）	30.51	42.83	91.76	131.49
政府性基金支出（亿元）	34.07	52.82	92.50	152.53
其中：国有土地出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元）	26.60	43.58	81.60	142.99

2. 项目情况。按照财政部要求，此次金华市本级（含区）棚户区改造项目专项债券纳入政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于二七新村棚户区改造安置房建设工程（一期）西侧地块项目。以上棚户区改造项目已纳入 2018 年棚户区改造计划。

金华市本级（含区）棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况	项目总投资 (亿元)	计划发行 专项债券 规模(亿元)	计划发行 本期专项 债券规模 (亿元)	项目实施 方
二七新村棚户区改造安置房建设工程(一期)西侧地块项目	项目位于纵安路以西、婺江西路以北、环城西路以东、肉联厂以南,用地面积56528平方米,总建筑面积约17.7万平方米,安置房1036套。土地收储面积123.74亩,土地规划性质为商住用地。	5.80	5.20	2.00	金华市婺州城乡发展有限公司
合计		5.80	5.20	2.00	-

3. 资金平衡。本项目对应1个棚户区改造项目,项目概算总投资规模为5.80亿元,自有资金0.60亿元,预计融资5.20亿元。按照资金募集计划,本期债券2.00亿元,预计本期债券到期本息合计2.57亿元(债券利息按年利率4.04%测算,下同);以后年度后续债券融资3.20亿元,预计到期本息合计4.10亿元。土地出让前,项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

金华市本级(含区)棚户区改造项目投资资金来源

单位:万元

项目名称	计划出让时间	项目总投资	资金来源				预计项目 融资到期 本息
			自有资金	上期债券	本期债券	预计后续 融资	
二七新村棚户区改造安置房建设工程(一期)西侧地块项目	2019-2024年	58000	6000	0	20000	32000	66707

金华市本级(含区)棚户区改造项目融资还本付息情况表

单位:万元

项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金余 额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
二七新村棚户区改造安置房建设工程	2019		20000		20000		
	2020	20000	32000		52000	808	808
	2021	52000			52000	2101	2101
	2022	52000			52000	2101	2101
	2023	52000			52000	2101	2101

程（一期）西侧地块项目	2024	52000			52000	2101	2101
	2025	52000			52000	2101	2101
	2026	52000		20000	32000	2101	22101
	2027	32000		32000		1293	33293
	合计		52000	52000		14707	66707

根据土地价格预测数据，二七新村棚户区改造安置房建设工程（一期）西侧地块项目土地出让回款 5.57 亿元，安置房购房款 4.21 亿元，扣除土地及安置房扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 8.07 亿元。

二七新村棚户区改造安置房建设工程（一期）西侧地块 项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地回款收益测算	万元	43800
(一)	出让土地回款	万元	55683
1	可出让地的规划建筑面积	亩	123.74
2	楼面地价均价	万元/亩	450
(二)	土地扣减项目	万元	11883
1	政策性成本	万元	11883
二	安置房收益测算	万元	36952
(一)	安置房购房款	万元	42117
1	可供出售的安置房面积	平方米	120334
2	安置房均价	元/平方米	3500
(二)	扣减项目	万元	5165
1	政策性成本	万元	5165
三	资金平衡的土地及安置房收益测算合计		

1	土地及安置房收入合计	万元	97800
2	政策性成本合计	万元	17048
	用于资金平衡的土地及安置房收益合计	万元	80752

金华本级（含区）棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目收益	本期计划发行额	预计融资成本	用于资金平衡的项目收益对融资成本的覆盖倍数
二七新村棚户区改造安置房建设工程（一期）西侧地块项目	58000	80752	20000	66707	1.21
合计	58000	80752	20000	66707	1.21

综上所述，金华市本级（含区）以上棚户区改造项目用于资金平衡的项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.21。同时，以上棚户区改造项目融资平衡情况已经金华安泰会计师事务所审计通过，项目收益可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

（二）义乌市棚户区改造项目情况

1. 区域情况。义乌市隶属浙江省金华市，位于浙江省中部。2015-2018 年，义乌市分别实现一般公共预算收入 79.25 亿元、81.79 亿元、85.00 亿元和 95.20 亿元，政府性基金收入分别为 34.25 亿元、84.64 亿元、184.82 亿元和 307.00 亿元。

义乌市（含区）2015-2018 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	1045.05	1131.80	1155.18	-
一般公共预算收入（亿元）	79.25	81.79	85.00	95.20
政府性基金收入（亿元）	34.25	84.64	184.82	307.00

其中：国有土地出让收入（亿元）	26.01	51.75	152.60	266.10
政府性基金支出（亿元）	46.94	83.55	170.78	274.04
其中：国有土地出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元）	25.98	51.03	135.54	234.44

2. 项目情况。按照财政部要求，此次义乌市棚户区改造项目专项债券纳入政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于后宅街道棚户区（城中村）改造一期项目。以上棚户区改造项目均已纳入2018年棚户区改造计划。

义乌市棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况	项目总投资（亿元）	计划发行专项债券规模（亿元）	计划发行本期专项债券规模（亿元）	项目实施方
后宅街道棚户区（城中村）改造一期项目	项目位于义乌市后宅街道，范围为雅楼、红塘畈、上周三个村。土地收储面积675亩，土地规划性质为商住用地。	12.50	8.00	3.00	义乌市融城建设有限公司
合计		12.50	8.00	3.00	-

3. 资金平衡。本项目对应1个棚户区改造项目，项目总投资12.50亿元，自有资金4.50亿元，预计融资8.00亿元。按照资金募集计划，本期债券3.00亿元，预计本期债券到期本息合计3.85亿元（债券利息按年利率4.04%测算，下同）；后续债券融资尚需5.00亿元（本年后续债券融资1.4亿元，以后年度债券融资3.6亿元），预计到期本息合计6.41亿元。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

义乌市棚户区改造项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时	项目总	资金来源	预计项目
------	-------	-----	------	------

	间	投资	自有资金	上期债券	本期债券	预计后续融资	融资到期本息
后宅街道棚户区（城中村）改造一期项目	2019年-2023年	125000	45000	0	30000	50000	102624

义乌市棚户区改造项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
后宅街道棚户区（城中村）改造一期项目	2019		44000		44000		
	2020	44000	36000		80000	1778	1778
	2021	80000			80000	3232	3232
	2022	80000			80000	3232	3232
	2023	80000			80000	3232	3232
	2024	80000			80000	3232	3232
	2025	80000			80000	3232	3232
	2026	80000		44000	36000	3232	47232
	2027	36000		36000		1454	37454
	合计			80000	80000		22624

根据土地价格预测数据，后宅街道棚户区（城中村）改造一期项目土地出让回款 15.00 亿元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 12.75 亿元。

后宅街道棚户区（城中村）改造一期项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	149999
1	可出让地的规划建筑面积	亩	675.00
2	楼面地价均价	万元/亩	222.22
二	土地扣减成本	万元	22500
1	四项基本政策成本	万元	22500
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	127499

义乌市棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目收益	本期计划发行额	预计融资成本	用于资金平衡的项目收益对融资成本的覆盖倍数
后宅街道棚户区（城中村）改造一期项目	125000	127499	30000	102624	1.24
合计	125000	127499	30000	102624	1.24

综上所述，义乌市以上棚户区改造项目用于资金平衡的项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.24。同时，以上棚户区改造项目融资平衡情况已经金华安泰会计师事务所审计通过，项目收益可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

（三）浦江县棚户区改造项目情况

1. 区域情况。浦江县隶属浙江省金华市，位于浙江中部。2015-2018 年，浦江县分别实现一般公共预算收入 15.16 亿元、16.61 亿元、17.79 亿元和 19.14 亿元，政府性基金收入分别为 8.26 亿元、25.67 亿元、25.42 亿元和 27.92 亿元。

浦江县 2015-2018 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	196.44	214.1	215.55	-
一般公共预算收入（亿元）	15.16	16.61	17.79	19.14
政府性基金收入（亿元）	8.26	25.67	25.42	27.92
其中：国有土地出让收入（亿元）	6.99	24.18	23.79	25.92
政府性基金支出（亿元）	9.57	26.26	26.08	28.28
其中：国有土地出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元）	6.99	24.17	23.74	25.85

2. 项目情况。按照财政部要求，此次浦江县棚户区改造专项债券纳入政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于浦江县城城中村（棚户区）改造一期工程和浦江县城城中村（棚户区）改造二期工程安置集聚区建设项目，其中浦江县城城中村（棚户区）改造一期工程已纳入 2017 年棚户区改造计划，浦江县城城中村（棚户区）改造二期工程安置集聚区建设项目已纳入 2018 年棚户区发行计划。

浦江县棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况	项目总投资 (亿元)	计划发行 专项债券 规模(亿元)	计划发行 本期专项 债券规模 (亿元)	项目 实施 方
浦江县城城中村（棚户区）改造一期工程	项目实施范围为浦阳街道珠红村、石马村；仙华街道项宅村及仙华村、浦南街道文溪社区（A、B 区块），征迁面积 59.3 万平方米，总用地面积为 25.47 万平方米，总建筑面积约 67.10 万平方米，土地收储面积 515.62 亩，土地规划性质为商住用地。	26.75	8.50	1.00	浦江县城市建设有限公司
浦江县城城中村（棚户区）改造二期工程安置集聚区建设项目	项目实施范围为浦阳街道白林村、仙华街道毛店村及浦南街道文溪社区（C、D 区块），征迁面积 18.01 万平方米，项目总用地面积为 13.73 万平方米，总建筑面积约 46.09 万平方米，土地收储面积 382.24 亩，土地规划性质为商住用地。	15.77	9.50	3.00	浦江县城市建设有限公司
合计		42.52	18.00	4.00	-

3. 资金平衡。本项目对应 2 个棚户区改造项目，项目概算总投资规模为 42.52 亿元，其中：

浦江县城城中村（棚户区）改造一期项目总投资 26.75 亿元，自有资金 18.25 亿元，预计融资 8.50 亿元。按照资金募集计划，本期债券 1.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 1.28 亿元（债券利息按年利率 4.04% 测算，下同）；本年后续债券融资 7.50 亿元，预

计到期本息合计 9.62 亿元。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

浦江县城城中村（棚户区）改造二期工程安置集聚区建设项目总投资 15.77 亿元，自有资金 6.27 亿元，预计融资 9.5 亿元。按照资金募集计划，本期债券 3.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 3.85 亿元；本年后续债券融资 6.50 亿元，预计到期本息合计 8.34 亿元。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

浦江县棚户区项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			自有资金	本期债券	预计后续融资	
浦江县城城中村（棚户区）改造一期工程	2019-2026 年	267500	182500	10000	75000	109038
浦江县城城中村（棚户区）改造二期工程安置集聚区建设项目	2019-2026 年	157700	62700	30000	65000	121866
总计		425200	245200	40000	140000	230904

浦江县棚户区改造项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
浦江县城城中村（棚户区）改造一期工程	2019		85000		85000		
	2020	85000			85000	3434	3434
	2021	85000			85000	3434	3434
	2022	85000			85000	3434	3434
	2023	85000			85000	3434	3434
	2024	85000			85000	3434	3434
	2025	85000			85000	3434	3434
	2026	85000		85000		3434	88434
合计			85000	85000		24038	109038
项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计

浦江县城中村(棚户区)改造二期工程安置集聚区建设项目	2019		95000		95000		
	2020	95000			95000	3838	3838
	2021	95000			95000	3838	3838
	2022	95000			95000	3838	3838
	2023	95000			95000	3838	3838
	2024	95000			95000	3838	3838
	2025	95000			95000	3838	3838
	2026	95000		95000		3838	98838
	合计		95000	95000		26866	121866

根据土地价格预测数据，浦江县城城中村(棚户区)改造一期项目土地出让回款 25.78 亿元，安置房购房款 7.81 亿元，扣除土地及安置房扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 26.75 亿元。浦江县城城中村(棚户区)改造二期工程安置集聚区建设项目土地出让回款 19.11 亿元，安置房购房款 7.72 亿元，扣除土地及安置房扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 21.47 亿元。

浦江县城城中村(棚户区)改造一期项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地回款收益测算	万元	201092
(一)	出让土地回款	万元	257810
1	可出让地的规划建筑面积	亩	515.62
2	楼面地价均价	万元/亩	500
(二)	土地扣减项目	万元	56718
1	政策性成本	万元	56718
二	安置房收益测算	万元	66389
(一)	安置房购房款	万元	78104
1	可供出售的安置房面积	平方米	97630
2	安置房均价	元/平方米	8000

(二)	扣减项目	万元	11715
1	政策性成本		11715
三	资金平衡的土地及安置房收益测算合计		
1	土地及安置房收入合计	万元	335914
2	政策性成本合计	万元	68433
	用于资金平衡的土地及安置房收益合计	万元	267481

**浦江县城城中村（棚户区）改造二期工程安置集聚区建设
项目收益测算表**

序号	项目	单位	合计
一	土地回款收益测算	万元	149074
(一)	出让土地回款	万元	191120
1	可出让地的规划建筑面积	亩	382.24
2	楼面地价均价	万元/亩	500
(二)	土地扣减项目	万元	42046
1	政策性成本	万元	42046
二	安置房收益测算	万元	65640
(一)	安置房购房款	万元	77224
1	可供出售的安置房面积	平方米	96530
2	安置房均价	元/平方米	8000
(二)	扣减项目	万元	11584
1	政策性成本		11584
三	资金平衡的土地及安置房收益测算合计		

1	土地及安置房收入合计	万元	268344
2	政策性成本合计	万元	53630
	用于资金平衡的土地及安置房收益合计	万元	214714

浦江县棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目收益	本期计划发行额	预计融资成本	用于资金平衡的项目收益收益对融资成本的覆盖倍数
浦江县城村（棚户区）改造一期工	267500	267481	10000	109038	2.45
浦江县城村（棚户区）改造二期工	157700	214714	30000	121866	1.76
合计	425200	482195	40000	230904	2.09

综上所述，浦江县以上棚户区改造项目用于资金平衡的项目收益对资成本覆盖倍数为 1.76-2.45。同时，以上棚户区改造项目融资平衡情况已经金华安泰会计师事务所审计通过，项目收益可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

五、衢州市棚户区改造债券项目情况

本期债券资金中，衢州市合计 24.00 亿元。其中：衢州市本级（含区）24.00 亿元，涉及 3 个区块。

1. 区域情况。衢州市位于浙江省西部。2015-2018 年，衢州市本级（含区）分别实现一般公共预算收入 50.45 亿元、55.10 亿元、61.48 亿元和 70.89 亿元，政府性基金收入分别为 25.03 亿元、54.10 亿元、116.19 亿元和 133.64 亿元。

衢州市本级（含区）2015-2018 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	489.39	528.47	602.23	659.00
一般公共预算收入（亿元）	50.45	55.10	61.48	70.89
政府性基金收入（亿元）	25.03	54.10	116.19	133.64
其中：国有土地出让收入（亿元）	13.06	38.12	88.99	80.01
政府性基金支出（亿元）	29.32	55.31	129.46	164.50
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元）	15.43	37.66	104.84	113.51

2. 项目情况。按照财政部要求，此次衢州市本级（含区）棚户区改造专项债券纳入政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于衢州市本级棚户区改造项目建设，分别为市本级姜家山兴运片区城中村改造项目、姜家山大塘头片区城中村改造项目和衢江区城中村改造四期。以上棚户区改造项目均已纳入 2018 年棚户区改造计划。

衢州市本级（含区）棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况	项目总投资（亿元）	计划发行专项债券规模（亿元）	计划发行本期专项债券规模（亿元）	项目实施方
------	------	-----------	----------------	------------------	-------

姜家山兴运片区城中村改造项目	本项目实施地点位于衢州市锦西村、跃进新村、柴陈村、柴家村、兴运村（郑云村自然村和姜兴自然村），拆迁总户数 1404 户，涉及人口 4340 人，拆迁房屋面积 339543 平方米。腾空土地面积 1781.00 亩，规划可出让商住地块 1070.00 亩。	24.97	20.00	10.00	衢州市西区投资有限责任公司
姜家山大塘头片区城中村改造项目	本项目实施地点位于衢州市前徐村、富周塘村、大塘头村、姜家山村，拆迁总户数约 1168 户，拆迁人口 4340 人，征收房屋建筑面积 336355 平方米，腾空土地面积 1154.00 亩，规划可出让商住地块 692.00 亩。	24.21	20.00	10.00	衢州市西区投资有限责任公司
城中村改造四期	本项目实施地点位于衢州市衢江区樟潭街道沈家村，项目拆迁总户数 827 户拆迁房屋建筑面积 112353 平方米。腾空土地面积 378 亩，规划可出让商住地块 210 亩。	11.98	7.00	4.00	衢州市衢江区城乡建设发展有限公司
合计		61.16	47.00	24.00	-

3. 资金平衡。本项目对应 3 个棚户区改造项目，项目概算总投资规模为 61.16 亿元，其中：

姜家山兴运片区城中村改造项目总投资 24.97 亿元，自有资金 4.97 亿元，预计融资 20.00 亿元。按照资金募集计划，本期债券 10.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 13.15 亿元（债券利率按 4.5% 测算，下同）；后期债券融资 10.00 亿元，预计未来债券到期本息合计 13.15 亿元。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

姜家山大塘头片区城中村改造项目总投资 24.21 亿元，自有资金 4.21 亿元，预计融资 20.00 亿元。按照资金募集计划，本期债券 10.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 13.15 亿元；后期债券融资 10.00 亿元，预计未来债券到期本息合计 13.15 亿元。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

城中村改造四期项目总投资 11.98 亿元，自有资金 4.98 亿元，预计融资 7.00 亿元。按照资金募集计划，本期债券 4.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 5.26 亿元；后期债券融资 3.00 亿元，预计未来债券到期本息合计 3.95 亿元。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

衢州市本级（含区）棚户区改造项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总投资	资金来源				预计项目融资到期本息
			自有资金	本期债券	前期融资	预计后期融资	
姜家山兴运片区城中村改造项目	2021-2024年	249658	49658	100000	0	100000	263000
姜家山大塘头片区城中村改造项目	2021-2024年	242127	42127	100000	0	100000	263000
城中村改造四期	2020-2024年	119800	49800	40000	0	30000	92050

衢州市本级（含区）棚户区改造项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金余额	当年偿还 利息	当年还本付息 合计
姜家山兴运片 区城中村改造 项目	2019		100000		100000		
	2020	100000	100000		200000	4500	4500
	2021	200000			200000	9000	9000
	2022	200000			200000	9000	9000
	2023	200000			200000	9000	9000
	2024	200000			200000	9000	9000
	2025	200000			200000	9000	9000
	2026	200000		100000	100000	9000	109000
	2027	100000		100000		4500	104500
	合计			200000	200000		63000
项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金余额	当年偿还 利息	当年还本付息 合计
姜家山大塘头 片区城中村改 造项目	2019		100000		100000		
	2020	100000	100000		200000	4500	4500
	2021	200000			200000	9000	9000
	2022	200000			200000	9000	9000
	2023	200000			200000	9000	9000
	2024	200000			200000	9000	9000
	2025	200000			200000	9000	9000
	2026	200000		100000	100000	9000	109000
	2027	100000		100000		4500	104500
	合计			200000	200000		63000
项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金余额	当年偿还 利息	当年还本付息 合计
城中村改造四 期	2019		40000		40000		
	2020	40000	30000		70000	1800	1800
	2021	70000			70000	3150	3150
	2022	70000			70000	3150	3150
	2023	70000			70000	3150	3150
	2024	70000			70000	3150	3150
	2025	70000			70000	3150	3150

	2026	70000		40000	30000	3150	43150
	2027	30000		30000		1350	31350
	合计		70000	70000		22050	92050

根据土地价格预测数据，姜家山兴运片区城中村改造项目到期土地出让金为 143.95 亿元，扣除政策性成本后，可用于资金平衡的项目收益为 100.77 亿元；姜家山大塘头片区城中村改造项目到期土地出让金为 94.03 亿元，扣除政策性成本后，可用于资金平衡的项目收益为 65.82 亿元；城中村改造四期项目到期土地出让金为 22.68 亿元，扣除政策性成本后，可用于资金平衡的项目收益为 15.87 亿元。

姜家山兴运片区城中村改造项目项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	1439516
1	可出让地的规划土地面积	亩	1070.00
2	地价均价	万元/亩	1345.342
二	土地扣减项目	万元	431855
1	政策性成本	万元	431855
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	1007661

姜家山大塘头片区城中村改造项目项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	940292
1	可出让地的规划土地面积	亩	692.00
2	地价均价	万元/亩	1358.803
二	土地扣减项目	万元	282088
1	政策性成本	万元	282088
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	658204

城中村改造四期项目项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	226773
1	可出让地的规划土地面积	亩	210.00
2	地价均价	万元/亩	1079.87
二	土地扣减项目	万元	68032
1	政策性成本	万元	68032
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	158741

衢州市本级（本级）棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目收益	本期计划发行额	预计融资成本（含后续）	用于资金平衡的项目收益收益对融资成本的覆盖倍数
姜家山兴运片区城中村改造项目	249658	1007661	100000	263000	3.83
姜家山大塘头片区城中村改造项目	242127	658204	100000	263000	2.50
城中村改造四期	119800	158741	40000	92050	1.72
合计	611585	1824606	240000	618050	2.95

综上所述，衢州市本级（含区）以上棚户区改造项目用于资金平衡的项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.72-3.83。同时，以上棚户区改造项目融资平衡情况已经通过浙江中瑞华会计事务所有限公司审计，项目收益可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

六、舟山市棚户区改造项目情况

本期债券资金中，舟山市合计 7.00 亿元。其中：舟山市本级 7.00 亿元，涉及 1 个区块。

1. 区域情况。舟山市为浙江省辖地级市，位于浙江省东北部。2015-2018 年，舟山市本级（含区）分别实现一般公共预算收入 93.22 亿元、99.51 亿元、103.58 亿元和 114.67 亿元，政府性基金收入分别为 34.53 亿元、58.28 亿元、112.41 亿元和 198.81 亿元。

舟山市本级（含区）2015-2018 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	801.23	908.17	926.52	986.40
一般公共预算收入（亿元）	93.22	99.51	103.58	114.67
政府性基金收入（亿元）	34.53	58.28	112.41	198.81
其中：国有土地出让收入（亿元）	24.17	46.50	95.49	181.13
政府性基金支出（亿元）	57.78	63.05	120.28	197.72
其中：国有土地出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元）	43.47	46.57	100.98	178.17

2. 项目情况。按照财政部要求，此次舟山市棚户区改造项目专项债券纳入政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于舟山市本级（含区）棚户区改造项目建设，为新城城北区块棚户区拆迁改造项目（项目具体分为三期，本次债券用于该项目的第三期子项目，子项目对应立项名称为舟山市新城城北区块棚户区改造项目（三期

工程），下同）。以上棚户区改造项目已纳入 2018 年棚户区改造计划。

舟山市本级（含区）棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况	项目总投资（亿元）	计划发行专项债券规模（亿元）	计划发行本期专项债券规模（亿元）	项目实施方
新城城北区块棚户区拆迁改造项目	新城城北区块棚户区改造区域总面积约为 3044.00 亩，项目采用拆建改造模式，涉及住宅总户数 2672 户，建筑面积 480992 平方米。区块分三期实施：本项目位于城北区块东侧，区域面积 1391.00 亩，涉及货币安置住宅总户数 686 户，建筑面积 123488 平方米。土地收储面积 700.00 亩，规划可出让土地面积 285.00 亩。	18.86	7.00	7.00	舟山海城投资有限公司
合计		18.86	7.00	7.00	-

3. 资金平衡。本项目对应 1 个棚户区改造项目，项目概算总投资规模为 18.86 亿元，自有资金 11.86 亿元，预计融资 7.00 亿元。按照资金募集计划，本期债券 7.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 9.06 亿元（债券利息按年利率 4.20% 测算）。土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让收入统筹安排。

舟山市本级（含区）棚户区改造项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总投资	资金来源				预计项目融资到期本息
			自有资金	上期债券	本期债券	预计后续融资	
新城城北区块棚户区拆迁改造项目	2021-2023 年	188586	118586	0	70000	0	90580

舟山市本级（含区）棚户区改造项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金	当年新增	当年偿还	期末本	当年偿	当年还本付
------	----	------	------	------	-----	-----	-------

		余额	本金	本金	金余额	还利息	息合计
新城城北区块棚户区拆迁改造项目	2019		70000		70000		
	2020	70000			70000	2940	2940
	2021	70000			70000	2940	2940
	2022	70000			70000	2940	2940
	2023	70000			70000	2940	2940
	2024	70000			70000	2940	2940
	2025	70000			70000	2940	2940
	2026	70000		70000	0	2940	72940
	合计			70000		20580	90580

根据土地价格预测数据，新城城北区块棚户区拆迁改造项目土地出让回款 37.05 亿元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 22.23 亿元。

新城城北区块棚户区拆迁改造项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	370500
1	可出让的土地面积	亩	285.00
2	土地均价	万元/亩	1300.00
二	土地扣减成本	万元	148200
1	四项基本政策成本	万元	148200
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	222300

舟山市本级（含区）棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目收益	本期计划发行额	预计融资成本	用于资金平衡的项目收益收益对融资成本的覆盖倍数
新城城北区块棚户区拆迁改造项目	188586	222300	70000	90580	2.45
合计	188586	222300	70000	90580	2.45

综上所述，舟山市本级（含区）以上棚户区改造项目用于资金平衡的项目收益对融资成本覆盖倍数为 2.45。同时，以上棚户区改造项目融资平衡情况已经通过德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，项目收益可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

七、台州市棚户区改造项目情况

本期债券资金中，台州市合计 39 亿元。其中：台州市本级（含区）17 亿元，涉及 7 个区块；临海市 14 亿元，涉及 1 个区块；温岭市 8 亿元，涉及 2 个区块。

（一）台州市本级（含区）棚户区改造项目情况

1. 区域情况。台州市是浙江省辖地级市，位于浙江省东部。2015-2018 年，台州市本级（含区）分别实现一般公共预算收入 128.39 亿元、145.19 亿元、156.86 亿元和 175.12 亿元，政府性基金收入分别为 54.04 亿元、70.91 亿元、144.32 亿元和 280.76 亿元。

台州市本级（含区）2015-2018 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	1295.97	1412.53	1602.84	1808.20
一般公共预算收入（亿元）	128.39	145.19	156.86	175.12
政府性基金收入（亿元）	54.04	70.91	144.32	280.76
其中：国有土地出让收入（亿元）	41.36	58.53	129.49	262.94
政府性基金支出（亿元）	68.25	70.13	163.53	298.95
其中：国有土地出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元）	48.68	56.38	148.19	285.78

2. 项目情况。按照财政部要求，此次台州市本级（含区）棚户区改造项目专项债券纳入政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于台州市本级棚户区改造项目建设，分别为：南野份村城中村改造项目（立项名称为：台州南野份村棚户区改造项目），沙田、吴叶村城中村改造项目，葭沚水城桥东安置区块棚户区改造项目，飞龙湖 6 号小区项目，海门街道东部三村公寓化安置项目，飞龙湖 7 号小区项目和黄岩区东路安置房工程项目，其中：南野份村城中村

改造项目、沙田、吴叶村城中村改造项目、葭沚水城桥东安置区块棚户区改造项目和黄岩区东路安置房工程项目等 4 个棚户区改造项目均已纳入 2018 年棚户区改造计划；飞龙湖 6 号小区项目和飞龙湖 7 号小区项目等 2 个棚户区改造项目均已纳入 2017 年棚户区改造计划；海门街道东部三村公寓化安置项目已纳入 2016 年棚户区改造计划。

台州市本级（含区）棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况	项目总投资（亿元）	计划发行专项债券规模（亿元）	计划发行本期专项债券规模（亿元）	项目实施方
南野份村城中村改造项目	项目位于台州市椒江区下陈街道，本区块拆迁土地面积 1308.21 亩，拆迁房屋总建筑面积 158700 平方米，共 598 户，均为住宅。土地收储面积 474.70 亩，安置用地面积 94.95 亩。本区块安置房建筑面积 127100 平方米，新建安置房共 976 套，拆迁安置人口 2195 人。可用于资金平衡用地 474.70 亩。	19.11	14.30	2.50	浙江省台州经济开发区管理委员会
沙田、吴叶村城中村改造项目	项目位于台州市椒江区海门街道，本区块拆迁土地面积 2390.42 亩，拆迁房屋建筑面积 120933 平方米，共 695 户，均为住宅。土地收储面积 207.60 亩，需回购安置房共 790 套，拆迁安置人口 4357 人，安置房建筑面积 102700 平方米。可用于资金平衡用地 207.60 亩。	11.83	8.96	5.50	浙江省台州经济开发区管理委员会
葭沚水城桥东安置区块棚户区改造项目	项目位于椒江区葭芷街道，总用地面积为 123.07 亩，其中规划建设用地 114.70 亩。拆迁土地面积 6.49 亩，土地征收面积 116.58 亩。安置小区共计 12 幢住宅楼，总建筑面积 258815 平方米。其中地上建筑面积 191160 平方米，架空层面积 5074 平方米，地下建筑面积 62581 平方米。	19.42	11.80	2.00	台州市椒江城建置业有限公司
飞龙湖 6 号小区	项目位于桐屿街道高桥章村。项目总用地面积 126.88 亩，拆迁土地面积 36.56 亩，	3.73	2.60	2.00	浙江路桥飞龙投资开发

项目	拆迁房屋建筑面积 53627 平方米，土地收储面积 45.00 亩。总建筑面积 274367 平方米，地上总建筑面积 210414 平方米，其中住宅面积 185329 平方米，商业建筑面积 22101 平方米。总户数 1627 户，地下机动车位 1599 个。其中棚改项目 483 户，建筑面积 57960 平方米，地下机动车位 483 个。可用于资金平衡用地 45.00 亩。				有限公司
海门街道东部三村公寓化安置项目	海门街道东部三村公寓化安置项目指东丰村、东辉村和王家村三个村庄棚户区改造，涉及农户 1480 户，拆迁房屋建筑面积 244200 平方米。安置方案采用产权调换的方式，产权调换房屋通过定向回购方式获得，需回购安置房 1480 套，建筑面积 175700 平方米。	9.74	7.00	2.00	台州市椒江城建置业有限公司
飞龙湖 7 号小区项目	本项目位于桐屿街道下庄卢村、东明村，项目总用地面积 107.19 亩。拆迁土地面积 85.45 亩，拆迁房屋建筑面积 125329 平方米，土地收储面积 120.00 亩。总建筑面积 236057 平方米，地上总建筑面积 177631 平方米，其中住宅面积 138630 平方米，商业建筑面积 34910 平方米，幼儿园面积 1865 平方米。总户数 1204 户，地下机动车位 1252 个。棚改户数为 1204 户。可用于资金平衡用地 120.00 亩。	10.99	6.70	2.00	浙江路桥飞龙投资开发有限公司
黄岩区东路安置房工程项目	本项目位于台州市黄岩区西城街道，本区块拆迁土地面积 280.60 亩，拆迁房屋建筑面积 79200 平方米，共 424 户，均为住宅。土地收储面积 97.30 亩。需回购安置房 1113 套，安置人口 1490 人，安置房建筑面积 133000 平方米。项目可用于资金平衡用地 97.30 亩。	6.00	4.45	1.00	台州市黄岩南区新农村建设有限公司
合计		80.82	55.81	17.00	-

3. 资金平衡。本项目对应 7 个棚户区改造项目，项目概算总投资规模为 80.82 亿元，其中：

南野份村城中村改造项目（立项名称为：台州南野份村棚户区改造项目）总投资 19.11 亿元，自有资金 4.81 亿元，预计融资 14.30 亿元。按照资金募集计划，2018 年 12 月已发行棚改专项债券 5.00

亿元，发行利率 3.65%，到期本息合计 6.28 亿元；本期债券 2.50 亿元，预计本期债券到期本息合计 3.20 亿元（债券利息按年利率 4% 测算，下同）；后续债券融资尚需 6.80 亿元（其中：本年后续债券融资 2.42 亿元，以后年度债券融资 4.38 亿元），预计到期本息合计 8.70 亿元。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

沙田、吴叶村城中村改造项目总投资 11.83 亿元，自有资金 2.87 亿元，预计融资 8.96 亿元。按照资金募集计划，本期债券 5.50 亿元，预计本期债券到期本息合计 7.04 亿元；后续债券融资尚需 3.46 亿元（其中：本年后续债券融资 0.16 亿元，以后年度债券融资 3.30 亿元），预计到期本息合计 4.43 亿元。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

葭沚水城桥东安置区块棚户区改造项目总投资 19.42 亿元，自有资金 7.62 亿元，预计融资 11.80 亿元。按照资金募集计划，本期债券 2.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 2.56 亿元；后续债券融资尚需 9.80 亿元（其中：本年后续债券融资 0.80 亿元，以后年度债券融资 9.00 亿元），预计到期本息合计 12.54 亿元。项目收益实现前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

飞龙湖 6 号小区项目总投资 3.73 亿元，自有资金 1.13 亿元，预计融资 2.60 亿元。按照资金募集计划，本期债券 2.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 2.56 亿元；本年后续债券融资尚需 0.60 亿元，预计到期本息合计 0.77 亿元。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入和安置房销售收入统筹安排。

海门街道东部三村公寓化安置项目总投资 9.74 亿元，自有资金 2.74 亿元，预计融资 7.00 亿元。按照资金募集计划，本期债券 2.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 2.56 亿元；后续债券融资尚需 5.00 亿元（其中：本年后续债券融资 2.00 亿元，以后年度债券融资 3.00 亿元），预计到期本息合计 6.40 亿元。项目收益实现前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

飞龙湖 7 号小区项目总投资 10.99 亿元，自有资金 4.29 亿元，预计融资 6.70 亿元。按照资金募集计划，本期债券 2.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 2.56 亿元；后续债券融资尚需 4.70 亿元（其中：本年后续债券融资 2.20 亿元，以后年度债券融资 2.50 亿元），预计到期本息合计 6.02 亿元。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入和安置房销售收入统筹安排。

黄岩区东路安置房工程项目总投资 6.00 亿元，自有资金 1.55 亿元，预计融资 4.45 亿元。按照资金募集计划，本期债券 1 亿元，预计本期债券到期本息合计 1.28 亿元；后续债券融资尚需 3.45 亿元（其中：本年后续债券融资 1.40 亿元，以后年度债券融资 2.05 亿元），预计到期本息合计 4.42 亿元。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

台州市本级（含区）棚户区改造项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总投资	资金来源				预计项目融资到期本息
			自有资金	上期债券	本期债券	预计后续融资	
南野份村城中村改造项目	2021-2026年	191084	48084	50000	25000	68000	181815
沙田、吴叶村城中村改造项目	2020-2027年	118277	28677	0	55000	34600	114688

葭沚水城桥东安置区块棚户区改造项目	-	194216	76216	0	20000	98000	151040
飞龙湖6号小区项目	2021-2026年	37306	11306	0	20000	6000	33280
海门街道东部三村公寓化安置项目	-	97374	27374	0	20000	50000	89600
飞龙湖7号小区项目	2021-2027年	109924	42924	0	20000	47000	85760
黄岩区东路安置房工程项目	2020-2027年	59952	15452	0	10000	34500	56960
合计	-	808133	250033	50000	170000	338100	713143

台州市本级（含区）棚户区改造项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
南野份村城中村改造项目	2018		50000		50000		
	2019	50000	49200		99200	1825	1825
	2020	99200	43800		143000	3793	3793
	2021	143000			143000	5545	5545
	2022	143000			143000	5545	5545
	2023	143000			143000	5545	5545
	2024	143000			143000	5545	5545
	2025	143000		50000	93000	5545	55545
	2026	93000		49200	43800	3720	52920
	2027	43800		43800		1752	45552
合计			143000	143000		38815	181815
项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
沙田、吴叶村城中村改造项目	2019		56600		56600		
	2020	56600	33000		89600	2264	2264
	2021	89600			89600	3584	3584
	2022	89600			89600	3584	3584
	2023	89600			89600	3584	3584

	2024	89600			89600	3584	3584
	2025	89600			89600	3584	3584
	2026	89600		56600	33000	3584	60184
	2027	33000		33000		1320	34320
	合计		89600	89600		25088	114688
项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还利 息	当年还本付 息合计
葭沚水 城桥东 安置区 块棚户 区改造 项目	2019		28000		28000		
	2020	28000	40000		68000	1120	1120
	2021	68000	50000		118000	2720	2720
	2022	118000			118000	4720	4720
	2023	118000			118000	4720	4720
	2024	118000			118000	4720	4720
	2025	118000			118000	4720	4720
	2026	118000		28000	90000	4720	32720
	2027	90000		40000	50000	3600	43600
	2028	50000		50000		2000	52000
	合计		118000	118000		33040	151040
项目名 称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还利 息	当年还本付 息合计
飞龙湖 6号小 区项目	2019		26000		26000		
	2020	26000			26000	1040	1040
	2021	26000			26000	1040	1040
	2022	26000			26000	1040	1040
	2023	26000			26000	1040	1040
	2024	26000			26000	1040	1040
	2025	26000			26000	1040	1040
	2026	26000		26000		1040	27040
		合计		26000	26000		7280
项目名 称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还利 息	当年还本付 息合计
海门街 道东部 三村公	2019		40000		40000		
	2020	40000	30000		70000	1600	1600
	2021	70000			70000	2800	2800

寓化安置项目	2022	70000			70000	2800	2800
	2023	70000			70000	2800	2800
	2024	70000			70000	2800	2800
	2025	70000			70000	2800	2800
	2026	70000		40000	30000	2800	42800
	2027	30000		30000		1200	31200
	合计		70000	70000		19600	89600
项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还利 息	当年还本付 息合计
飞龙湖 7号小 区项目	2019		42000		42000		
	2020	42000	25000		67000	1680	1680
	2021	67000			67000	2680	2680
	2022	67000			67000	2680	2680
	2023	67000			67000	2680	2680
	2024	67000			67000	2680	2680
	2025	67000			67000	2680	2680
	2026	67000		42000	25000	2680	44680
	2027	25000		25000		1000	26000
	合计		67000	67000		18760	85760
项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还利 息	当年还本付 息合计
黄岩区 东路安 置房工 程项目	2019		24000		24000		
	2020	24000	20500		44500	960	960
	2021	44500			44500	1780	1780
	2022	44500			44500	1780	1780
	2023	44500			44500	1780	1780
	2024	44500			44500	1780	1780
	2025	44500			44500	1780	1780
	2026	44500		24000	20500	1780	25780
	2027	20500		20500		820	21320
	合计		44500	44500		12460	56960

根据土地价格预测数据，南野份村城中村改造项目到期土地出让金为 38.56 亿元，扣除政策性成本 16.22 亿元后，可用于资金平

衡的项目收益为 22.33 亿元；沙田、吴叶村城中村改造项目到期土地出让金为 20.31 亿元，扣除政策性成本 4.48 亿元后，可用于资金平衡的项目收益为 15.83 亿元；葭沚水城桥东安置区块棚户区改造项目到期棚改销售收入为 20.44 亿元，经房屋销售扣减项目 0.79 亿元后，可用于资金平衡的项目收益为 19.65 亿元；飞龙湖 6 号小区项目到期土地出让金为 4.05 亿元，到期棚改销售收入为 0.83 亿元，扣除政策性成本 0.89 亿元后，可用于资金平衡的项目收益为 3.99 亿元；海门街道东部三村公寓化安置项目到期棚改销售收入为 12.30 亿元，经房屋销售扣减项目 1.12 亿元后，可用于资金平衡的项目收益为 11.18 亿元；飞龙湖 7 号小区项目到期土地出让金为 10.80 亿元，到期棚改销售收入为 2.01 亿元，扣除政策性成本 2.38 亿元后，可用于资金平衡的项目收益为 10.42 亿元；黄岩区东路安置房工程项目到期土地出让金为 9.73 亿元，扣除政策性成本 2.54 亿元后，可用于资金平衡的项目收益为 7.19 亿元。

南野份村城中村改造项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	385560
1	可出让地的规划土地面积	亩	474.70
2	地价均价	万元/亩	812.218
二	土地扣减项目	万元	162215
1	政策性成本	万元	162215
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	223345

沙田、吴叶村城中村改造项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	203120

1	可出让地的规划土地面积	亩	207.60
2	地价均价	万元/亩	978.42
二	土地扣减项目	万元	44809
1	政策性成本	万元	44809
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	158311

葭沚水城桥东安置区块棚户区改造项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	销售收入	万元	204368
1	专项收入	万元	204368
二	土地及房屋销售扣减项目	万元	7860
1	各项税费	万元	7860
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	196508

飞龙湖6号小区项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	40500
1	可出让地的规划土地面积	亩	45.00
2	地价均价	万元/亩	900.00
二	土地扣减项目	万元	8937
1	政策性成本	万元	8937
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	31563
一	销售收入	万元	8308
1	专项收入	万元	8308
二	用于资金平衡土地相关收益	万元	8308
	用于资金平衡的总收益	万元	39871

海门街道东部三村公寓化安置项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	销售收入	万元	122990

1	专项收入	万元	122990
二	土地及房屋销售扣减项目	万元	11181
1	各项税费	万元	11181
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	111809

飞龙湖7号小区项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	108000
1	可出让地的规划土地面积	亩	120.00
2	地价均价	万元/亩	900.00
二	土地扣减项目	万元	23831
1	政策性成本	万元	23831
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	84169
一	销售收入	万元	20051
1	专项收入	万元	20051
二	用于资金平衡土地相关收益	万元	20051
	用于资金平衡的总收益	万元	104220

黄岩区东路安置房工程项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	97300
1	可出让地的规划土地面积	亩	97.30
2	地价均价	万元/亩	1000.00
二	土地扣减项目	万元	25355
1	政策性成本	万元	25355
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	71945

台州市本级（含区）棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目收入	本期计划发行额	预计融资成本	用于资金平衡的项目收益对融资成本的覆盖倍数
南野份村城中村改造项目	191084	223345	25000	181815	1.23
沙田、吴叶村城中村改造项目	118277	158311	55000	114688	1.38
葭沚水城桥东安置区块棚户区改造项目	194216	196508	20000	151040	1.30
飞龙湖6号小区项目	37306	39871	20000	33280	1.20
海门街道东部三村公寓化安置项目	97374	111809	20000	89600	1.25
飞龙湖7号小区项目	109924	104220	20000	85760	1.22
黄岩区东路安置房工程项目	59952	71945	10000	56960	1.26
合计	808133	906009	170000	713143	1.27

综上所述，台州市本级（含区）以上棚户区改造项目用于资金平衡的项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.20-1.38。同时，以上棚户区改造项目融资平衡情况已经通过台州中天会计师事务所审计，项目收益可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

（二）临海市棚户区改造项目情况

1. 区域情况。临海市隶属于台州市，位于浙江沿海中部。2015-2018年，临海市分别实现一般公共预算收入 38.01 亿元、44.92 亿元、54.29 亿元和 64.07 亿元，政府性基金收入分别为 17.93 亿元、18.00 亿元、59.69 亿元和 76.81 亿元。

临海市 2015-2018 年财政经济数据

项目	2015年	2016年	2017年	2018年
地区生产总值(亿元)	464.84	515.61	600.25	670.92
一般公共预算收入(亿元)	38.01	44.92	54.29	64.07
政府性基金收入(亿元)	17.93	18.00	59.69	76.81
其中:国有土地出让收入(亿元)	12.63	12.40	53.89	72.57
政府性基金支出(亿元)	18.33	16.83	61.83	88.44
其中:国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出(亿元)	13.11	12.42	57.47	82.51

2. 项目情况。按照财政部要求,此次临海市棚户区改造专项债券纳入政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于临海市棚户区改造项目建设,为湖东区块棚户区改造一期项目(立项名称为:临海市湖东区块(大路王、柘西、柘川)棚户区(城中村)改造一期工程)。以上棚户区改造项目已纳入2018年棚户区改造计划。

临海市棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况	项目总投资(亿元)	计划发行专项债券规模(亿元)	计划发行本期专项债券规模(亿元)	项目实施方
湖东区块棚户区改造一期项目	本区块新建安置房共1753套,拆迁户数421户,本区块涉及拆迁房屋建筑面积155000平方米,拆迁土地面积610.00亩,土地收储面积468.15亩,可用于资金平衡用地468.15亩。	37.11	29.00	14.00	临海市城市建设发展与投资集团有限公司
合计		37.11	29.00	14.00	-

3. 资金平衡。本项目概算总投资规模为37.11亿元,项目资金来源为自有资金8.11亿元,预计融资29.00亿元。按照资金募集计划,2018年12月已发行棚改专项债券5.00亿元,发行利率3.65%,到期本息合计6.28亿元;本期债券14.00亿元,预计本期

债券到期本息合计 17.92 亿元（债券利息按年利率 4% 测算）；本
 年后续债券融资尚需 10.00 亿元，预计到期本息合计 12.80 亿元。
 土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

临海市棚户区改造项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让 时间	项目总 投资	资金来源				预计项目 融资到期 本息
			自有资 金	上期债 券	本期债 券	预计后续 融资	
湖东区块棚户区 改造一期项目	2021-202 4 年	371120	81120	50000	140000	100000	369975

临海市棚户区改造项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增本 金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
湖东区块 棚户区改 造一期项 目	2018		50000		50000		
	2019	50000	240000		290000	1825	1825
	2020	290000			290000	11425	11425
	2021	290000			290000	11425	11425
	2022	290000			290000	11425	11425
	2023	290000			290000	11425	11425
	2024	290000			290000	11425	11425
	2025	290000		50000	240000	11425	61425
	2026	240000		240000		9600	249600
	合计			290000	290000		79975

根据土地价格预测数据，临海市棚户区改造项目到期土地出让
 金为 70.22 亿元，扣除政策性成本 9.94 亿元后，可用于资金平衡
 的项目收益为 60.28 亿元。

临海市棚户区改造项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	702225

1	可出让地的规划土地面积	亩	468.15
2	地价均价	万元/亩	1500.00
二	土地扣减项目	万元	99383
1	政策性成本	万元	99383
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	602842

临海市棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目收入	本期计划发行额	预计融资成本	用于资金平衡的项目收入对融资成本的覆盖倍数
湖东区块棚户区改造一期项目	371120	602842	140000	369975	1.63
合计	371120	602842	140000	369975	1.63

综上所述，临海市以上棚户区改造项目用于资金平衡的项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.63。同时，以上棚户区改造项目融资平衡情况已经通过台州中天会计师事务所审计，项目收益可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

（三）温岭市棚户区改造项目情况

1. 区域情况。温岭市隶属于台州市，位于浙江沿海东部。2015-2018年，温岭市分别实现一般公共预算收入54.12亿元、61.69亿元、68.09亿元和77.29亿元，政府性基金收入分别为28.99亿元、45.26亿元、54.87亿元和90.80亿元。

温岭市 2015-2018 年财政经济数据

项目	2015年	2016年	2017年	2018年
地区生产总值（亿元）	834.37	900.27	990.36	1091.07
一般公共预算收入（亿元）	54.12	61.69	68.09	77.29
政府性基金收入（亿元）	28.99	45.26	54.87	90.80

其中：国有土地出让收入（亿元）	15.36	37.87	46.36	78.03
政府性基金支出（亿元）	33.01	44.76	64.43	91.94
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元）	20.93	34.77	53.5	79.10

2. 项目情况。按照财政部要求，此次温岭市棚户区改造专项债券纳入政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于温岭市棚户区改造项目建设，分别为温岭市太平区块城中村改造（坊下街）项目以及温岭市莞渭陈、方家洋城中村改造项目。以上棚户区改造项目均已纳入2018年棚户区改造计划。

温岭市棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况	项目总投资(亿元)	计划发行专项债券规模(亿元)	计划发行本期专项债券规模(亿元)	项目实施方
温岭市太平区块城中村改造（坊下街）项目	项目位于温岭市太平街道区块坊下街，本项目涉及拆迁土地面积约87.00亩，拆迁房屋建筑面积85210平方米，其中个人房屋面积59963平方米，单位房产面积25247平方米。土地收储面积166.04亩。本次产权调换总需安置面积达到116094平方米，拆迁货币化安置面积为17272平方米，可用于资金平衡用地166.04亩。	16.48	7.00	4.00	温岭市旧城改造开发建设有限公司
温岭市莞渭陈、方家洋城中村改造项目	项目位于温岭市城西大道以东、横峰大道两侧的莞渭陈、方家洋、马鞍桥村地块内，本项目涉及拆迁土地面积385.00亩，拆迁房屋建筑面积295659平方米，共989户。土地收储面积385.00亩。安置总建筑面积464529平方米，其中地上总建筑面积344529平方米（商品房建筑面积为328229平方米，商业配套建筑	25.62	19.20	4.00	温岭市全域改造实验区建设有限公司

	面积为 16300 平方米)，地下总建筑面积 120000 平方米。可用于资金平衡用地 385.00 亩。				
合计		42.10	26.20	8.00	-

3. 资金平衡。本项目对应 2 个棚户区改造项目，项目概算总投资规模为 42.10 亿元，其中：

温岭市太平区块城中村改造(坊下街)项目总投资 16.48 亿元，自有资金 9.48 亿元，预计融资 7.00 亿元。按照资金募集计划，本期债券 4.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 5.12 亿元（债券利息按年利率 4% 测算，下同）；以后年度债券融资尚需 3.00 亿元，预计到期本息合计 3.84 亿元。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入和安置房销售收入统筹安排。

温岭市莞渭陈、方家洋城中村改造项目总投资 25.62 亿元，自有资金 6.42 亿元，预计融资 19.20 亿元。按照资金募集计划，本期债券 4.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 5.12 亿元；后续债券融资尚需 15.20 亿元（其中：本年后续债券融资 3.00 亿元，以后年度债券融资 12.20 亿元），预计到期本息合计 19.46 亿元。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入和安置房销售收入统筹安排。

温岭市棚户区改造项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总投资	资金来源				预计项目融资到期本息
			自有资金	上期债券	本期债券	预计后续融资	
温岭市太平区块城中村改造(坊下街)项目	2020-2029年	164830	94830		40000	30000	89600
温岭市莞渭陈、方	2020-2027	256194	64194		40000	152000	245760

家洋城中村改造项目	年						
合计	-	421024	159024		80000	182000	335360

温岭市棚户区改造项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增本 金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
温岭市太平区块城中村改造 (坊下街) 项目	2019		40000		40000		
	2020	40000	10000		50000	1600	1600
	2021	50000	10000		60000	2000	2000
	2022	60000	10000		70000	2400	2400
	2023	70000			70000	2800	2800
	2024	70000			70000	2800	2800
	2025	70000			70000	2800	2800
	2026	70000		40000	30000	2800	42800
	2027	30000		10000	20000	1200	11200
	2028	20000		10000	10000	800	10800
	2029	10000		10000		400	10400
合计			70000	70000		19600	89600
项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增本 金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
温岭市莞渭陈、方家 洋城中村 改造项目	2019		70000		70000		
	2020	70000	122000		192000	2800	2800
	2021	192000			192000	7680	7680
	2022	192000			192000	7680	7680
	2023	192000			192000	7680	7680
	2024	192000			192000	7680	7680
	2025	192000			192000	7680	7680
	2026	192000		70000	122000	7680	77680
	2027	122000		122000		4880	126880
	合计			192000	192000		53760

根据土地价格预测数据，温岭市太平区块城中村改造（坊下街）项目到期土地出让金为 14.30 亿元，到期棚改销售收入为 7.36 亿

元,扣除政策性成本 3.15 亿元以及房屋销售扣减项目 0.64 亿元后,可用于资金平衡的项目收益为 17.87 亿元;温岭市莞渭陈、方家洋城中村改造项目到期土地出让金为 29.61 亿元,到期棚改销售收入为 8.21 亿元,扣除政策性成本 6.54 亿元以及房屋销售扣减项目 0.75 亿元后,可用于资金平衡的项目收益为 30.53 亿元。

温岭市太平区块城中村改造（坊下街）项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	142962
1	可出让地的规划土地面积	亩	166.04
2	地价均价	万元/亩	861.01
二	土地扣减项目	万元	31503
1	政策性成本	万元	31503
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	111459
一	销售收入	万元	73618
1	专项收入	万元	73618
二	土地及房屋销售扣减项目	万元	6396
1	各项税费	万元	6396
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	67222
	用于资金平衡的总收益	万元	178681

温岭市莞渭陈、方家洋城中村改造项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	296050
1	可出让地的规划土地面积	亩	385.00
2	地价均价	万元/亩	768.96
二	土地扣减项目	万元	65358
1	政策性成本	万元	65358

三	用于资金平衡土地相关收益	万元	230692
一	销售收入	万元	82050
1	专项收入	万元	82050
二	土地及房屋销售扣减项目	万元	7459
1	各项税费	万元	7459
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	74591
	用于资金平衡的总收益	万元	305283

温岭市棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目收入	本期计划发行额	预计融资成本	用于资金平衡的项目收入对融资成本的覆盖倍数
温岭市太平区块城中村改造(坊下街)项目	164830	178681	40000	89600	1.99
温岭市莞渭陈、方家洋城中村改造项目	256194	305283	40000	245760	1.24
合计	421024	483964	80000	335360	1.44

综上所述，温岭市以上棚户区改造项目用于资金平衡的项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.24-1.99。同时，以上棚户区改造项目融资平衡情况已经通过台州中天会计师事务所审计，项目收益可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

八、丽水市棚户区改造项目情况

本期债券资金中，丽水市合计 6.00 亿元。其中：丽水市本级 2.00 亿元，涉及 2 个区块；松阳县 2.00 亿元，涉及 1 个区块；遂昌县 2.00 亿元，涉及 1 个区块。

（一）丽水市本级（含区）棚户区改造项目情况

1. 区域情况。丽水市是浙江省辖地级市，位于浙江省西南部。2015-2018 年，丽水市本级（含区）分别实现一般公共预算收入 35.75 亿元、39.10 亿元、43.44 亿元、50.41 亿元，政府性基金收入分别为 33.83 亿元、40.24 亿元、66.60 亿元和 92.23 亿元。

丽水市本级（含区）2015-2018 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	284.08	306.15	326.20	359.11
一般公共预算收入（亿元）	35.75	39.10	43.44	50.41
政府性基金收入（亿元）	33.83	40.24	66.60	92.23
其中：国有土地出让收入（亿元）	29.59	32.51	55.34	85.75
政府性基金支出（亿元）	24.84	47.27	53.02	117.38
其中：国有土地出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元）	19.82	36.30	37.98	106.23

2. 项目情况。按照财政部要求，此次丽水市本级（含区）棚户区改造专项债券纳入政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于丽水市本级（含区）的城南公寓和东升公寓建设。以上棚户区改造项目已纳入 2018 年棚户区改造计划。

丽水市本级（含区）棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况	项目总投资（亿	计划发行专项债券规模	计划发行本期专项	项目实施方
------	------	---------	------------	----------	-------

		元)	(亿元)	债券规模 (亿元)	
城南公寓	位于莲都区万象街道绕城南线以北、大溪南路以南；项目用地 107.79 亩，住宅安置 1082 套；地上建筑 113424 平方米，地下建筑 63056 平方米；产权置换住宅 110977 平方米、地下车位 1082 个、储藏室 1082 个。	8.40	2.20	1.70	丽水市城市住房建设有限责任公司
东升公寓	位于莲都区紫金街道前村路以南，好溪东路以东；项目用地 16.97 亩，住宅安置 188 套；地上建筑 19017 平方米，地下建筑 8160 平方米；产权置换住宅 18534 平方米、地下车位 188 个、储藏室 188 个。	1.18	0.30	0.30	丽水市城市住房建设有限责任公司
合计		9.58	2.50	2.00	-

3. 资金平衡。本项目对应 2 个棚户区改造项目，项目概算总投资规模为 9.58 亿元，其中：

城南公寓总投资 8.40 亿元，自有资金安排 6.20 亿元，预计融资 2.20 亿元。按照资金募集计划，本期债券 1.70 亿元，预计本期债券到期本息合计 2.23 亿元(债券利息按年利率 4.5%测算，下同)；本年后续债券融资尚需 0.50 亿元，预计到期本息合计 0.66 亿元。项目收益实现前，项目融资付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。

东升公寓总投资 1.18 亿元，自有资金安排 0.88 亿元，预计融资 0.30 亿元。按照资金募集计划，本期债券 0.30 亿元，预计本期债券到期本息合计 0.39 亿元。项目收益实现前，项目融资付息资金通过政府性基金预算收入统筹安排。

丽水市本级（含区）棚户区改造项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	产权置换回款时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
			自有资金	本期债券	预计后续	

					融资	
城南公寓	2021年~ 2025年	83998	61998	17000	5000	28930
东升公寓	2021年~ 2025年	11827	8827	3000	0	3945

丽水市本级（含区）棚户区改造项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还 本付息 合计
城南公寓	2019		22000		22000		
	2020	22000			22000	990	990
	2021	22000			22000	990	990
	2022	22000			22000	990	990
	2023	22000			22000	990	990
	2024	22000			22000	990	990
	2025	22000			22000	990	990
	2026	22000		22000		990	22990
	合计			22000		6930	28930
项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还 本付息 合计
东升公寓	2019		3000		3000		
	2020	3000			3000	135	135
	2021	3000			3000	135	135
	2022	3000			3000	135	135
	2023	3000			3000	135	135
	2024	3000			3000	135	135
	2025	3000			3000	135	135
	2026	3000		3000		135	3135
	合计			3000		945	3945

根据产权置换收入预测数据，城南公寓竣工产权置换回款为4.84亿元，可用于资金平衡的项目收益为4.84亿元；东升公寓竣工产权置换回款为0.82亿元，可用于资金平衡的项目收益为0.82亿元。

城南公寓收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	产权置换回款	万元	48441
(一)	安置房回款	万元	33293
1	建筑面积	平方米	110977
2	单价	元/平方米	3000
(二)	地下车位回款	万元	12984
1	个数	个	1082
2	单价	万元/个	12
(三)	储藏室回款	万元	2164
1	个数	个	1082
2	单价	万元/个	2
二	用于资金平衡产权置换相关收益	万元	48441

东升公寓收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	产权置换回款	万元	8192
(一)	安置房回款	万元	5560
1	建筑面积	平方米	18534
2	单价	元/平方米	3000
(二)	地下车位回款	万元	2256
1	个数	个	188
2	单价	万元/个	12
(三)	储藏室回款	万元	376
1	个数	个	188
2	单价	万元/个	2
二	用于资金平衡产权置换相关收益	万元	8192

丽水市本级（含区）棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目收益	本期计划发行额	预计融资成本	用于资金平衡的项目收益对融资成本的覆盖倍数
城南公寓	83998	48441	17000	28930	1.67
东升公寓	11827	8192	3000	3945	2.08
合计	95825	56633	20000	32875	1.72

综上所述，丽水市本级（含区）以上棚户区改造项目用于资金平衡的项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.67-2.08。同时，以上棚户区改造项目融资平衡情况已经通过丽水万邦天义会计师事务所有限公司审计，项目收益可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

（二）松阳县棚户区改造项目情况

1. 区域情况。松阳县隶属浙江省丽水市，位于丽水市北部。2015-2018 年，松阳县分别实现一般公共预算收入 5.26 亿元、5.86 亿元、6.31 亿元和 6.78 亿元，政府性基金收入分别为 14.26 亿元、5.81 亿元、14.98 亿元和 15.1 亿元。

松阳县 2015-2018 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	85.86	94.36	98.52	106.06
一般公共预算收入（亿元）	5.26	5.86	6.31	6.78
政府性基金收入（亿元）	14.26	5.81	14.98	15.1
其中：国有土地出让收入（亿元）	2.73	2.68	4.94	8.08
政府性基金支出（亿元）	15.64	5.14	8.40	8.03
其中：国有土地出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元）	2.88	2.75	4.36	4.73

2. 项目情况。按照财政部要求，此次松阳县棚户区改造专项债券纳入政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于松阳县棚户区改造一期（城中村）项目建设。以上棚户区改造项目已纳入 2018 年棚户区改造计划。

松阳县棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况	项目总投资(亿元)	计划发行专项债券规模(亿元)	计划发行本期专项债券规模(亿元)	项目实施方
松阳县棚户区改造一期（城中村）项目	1、拆迁改造区块包含瓦窑头拆迁改造区块、青田码道拆迁改造区块、水南青龙拆迁改造区块、青龙拆迁改造区块以及长虹中路拆迁改造区块。拆迁 1159 户，拆迁建筑面积 153728 平方米，土地征收总面积 451 亩，可出让用地面积 196.4 亩，规划用途为商住、商服等用地。 2、安置区块包含青田码道安置区块、金丝笼安置区块以及水南安置区块。规划总用地面积约 109 亩，地上总建筑面积约 144574 m ² ，地下总建筑面积 57900 平方米，共可建设安置用房 350 套。	13.97	3.00	2.00	松阳县兴民新农村建设发展有限公司
合计		13.97	3.00	2.00	-

3. 资金平衡。松阳县棚户区改造一期（城中村）项目总投资 13.97 亿元，自有资金安排 10.97 亿元，预计融资 3.00 亿元。按照资金募集计划，2018 年 12 月已发行棚改专项债券 1.0 亿元，发行利率为 3.65%，到期本期合计 1.26 亿元；本期债券 2.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 2.63 亿元（债券利息按照 4.5% 测算）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

松阳县棚户区改造项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总投资	资金来源				预计项目融资到期本息
			自有资金	已发债券	本期债券	预计后续融资	
松阳县棚户区改造一期（城中村）项目	2019-2025年	139700	109700	10000	20000	0	38855

松阳县棚户区改造项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
松阳县棚户区改造一期（城中村）项目	2018		10000		10000		
	2019	10000	20000		30000	365	365
	2020	30000			30000	1265	1265
	2021	30000			30000	1265	1265
	2022	30000			30000	1265	1265
	2023	30000			30000	1265	1265
	2024	30000			30000	1265	1265
	2025	30000		10000	20000	1265	11265
	2026	20000		20000		900	20900
	合计				30000		8855

根据土地价格预测数据，松阳县棚户区改造一期（城中村）项目到期土地出让金为 10.41 亿元，扣除 2.31 亿后，可用于资金平衡的项目收益为 8.10 亿元。

松阳县棚户区改造一期（城中村）项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	104135
1	可出让地的规划建筑面积	平方米	279000
2	楼面地价均价	元/平方米	3732.44

二	土地扣减项目	万元	23132
1	政府规费（专项资金）	万元	23132
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	81003

松阳县棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目收益	本期计划发行额	预计融资成本	用于资金平衡的项目收益对融资成本的覆盖倍数
松阳县棚户区改造一期（城中村）项目	139700	81003	20000	38855	2.08
合计	139700	81003	20000	38855	2.08

综上所述，松阳县以上棚户区改造项目用于资金平衡的项目收益对融资成本平均覆盖倍数为 2.08 倍。同时，以上棚户区改造项目融资平衡情况已经通过丽水万邦天义会计事务所有限公司审计，项目收益可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

（三）遂昌县棚户区改造项目情况

1. 区域情况。遂昌县隶属浙江省丽水市，位于丽水市西北部。2015-2018 年，遂昌县分别实现一般公共预算收入 7.12 亿元、7.80 亿元、8.37 亿元和 10.10 亿元，政府性基金收入分别为 9.15 亿元、6.89 亿元、12.64 亿元和 16.62 亿元。

遂昌县 2016-2018 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	88.74	97.48	107.10	116.53
一般公共预算收入（亿元）	7.12	7.80	8.37	10.10
政府性基金收入（亿元）	9.15	6.89	12.64	16.62
其中：国有土地出让收入（亿元）	2.95	5.04	4.68	9.04

政府性基金支出（亿元）	9.66	8.87	13.13	17.40
其中：国有土地出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元）	3.33	5.24	8.45	13.74

2. 项目情况。按照财政部要求，此次遂昌县棚户区改造专项债券纳入政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于遂昌县三溪口（A+B2+C+D+E 区块）及危旧房改造项目和遂昌县三溪口（B+F 区块）及西门区块城中村棚户区改造项目[立项名称为遂昌县三溪口（A+B+C+D+E+F 区块）改造项目，其中遂昌县三溪口（A+B2+C+D+E 区块）及危旧房改造项目和遂昌县三溪口（B+F 区块）及西门区块城中村棚户区改造项目包含在这个项目中]。以上棚户区改造项目已纳入 2018 年棚户区改造计划。

遂昌县棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况	项目总投资（亿元）	计划发行专项债券规模（亿元）	计划发行本期专项债券规模（亿元）	项目实施方
遂昌县三溪口（A+B2+C+D+E 区块）及危旧房改造项目和遂昌县三溪口（B+F 区块）及西门区块城中村棚户区改造项目	拆迁 1031 户，拆迁建筑面积 149467 平方米，土地征收总面积 224 亩，可出让用地面积 209.4 亩，规划用途为商住、商服等用地。	20.76	5.0	2.00	遂昌县城市投资发展有限公司
合计		20.76	5.0	2.00	-

2. 资金平衡。遂昌县三溪口（A+B2+C+D+E 区块）及危旧房改造项目和遂昌县三溪口（B+F 区块）及西门区块城中村棚户区改造项目总投资 20.76 亿元，自有资金 6.76 亿元，预计融资 14.00 亿元。按照资金募集计划，前期融资 9.00 亿元，到期本息合计 10.43 亿元（2019 年 1-2 月归还前期融资本金 1.00 亿元）；2018 年 9 月已

发行棚改专项债券 1.00 亿元，发行利率为 4.04%，到期本息合计 1.28 亿元；2018 年 12 月已发行棚改专项债券 2.00 亿元，发行利率为 3.65%，到期本期合计 2.51 亿元；本期债券 2.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 2.56 亿元（债券利息参照 4.0%测算）。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让收入统筹安排。

遂昌县棚户区改造项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让时间	项目总投资	资金来源					预计项目融资到期本息
			自有资金	前期融资	已发债券	本期债券	预计后续融资	
遂昌县三溪口(A+B2+C+D+E 区块)及危旧房改造项目和遂昌县三溪口(B+F 区块)及西门区块城中村棚户区改造项目	2018-2025 年	207602	67602	90000	30000	20000	0	167777

遂昌县棚户区改造项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
遂昌县三溪口(A+B2+C+D+E 区块)及危旧房改造项目和遂昌县三溪口(B+F 区块)及西门区块城中村棚户区改造项目	2018	90000	30000		120000	4393	4393
	2019	120000	20000	20000	120000	4704	24704
	2020	120000		20000	100000	4550	24550
	2021	100000		25000	75000	4374	29374
	2022	75000		25000	50000	3154	28154
	2023	50000			50000	1934	1934
	2024	50000			50000	1934	1934
	2025	50000		30000	20000	1934	31934
	2026	20000		20000		800	20800
		合计			140000		27777

根据土地价格预测数据，遂昌县三溪口(A+B2+C+D+E 区块)及危旧房改造项目和遂昌县三溪口(B+F 区块)及西门区块城中村棚户区改造项目到期土地出让金为 22.62 亿元，扣除 2.39 亿元后，可用于资金平衡的项目收益为 20.23 亿元。

遂昌县棚户区改造项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	226261
1	可出让地的规划建筑面积	平方米	294629
2	楼面地价均价	元/平方米	7679.52
二	土地扣减项目	万元	23912
1	政府规费(专项资金)	万元	23912
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	202349

遂昌县棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

项目名称	项目总投资	用于资金平衡的项目收益	本期计划发行额	预计总融资成本	用于资金平衡的项目收益对融资成本的覆盖倍数
遂昌县三溪口(A+B2+C+D+E 区块)及危旧房改造项目和遂昌县三溪口(B+F 区块)及西门区块城中村棚户区改造项目	207602	202349	20000	167777	1.21
合计	207602	202349	20000	167777	1.21

综上所述，遂昌县以上棚户区改造项目用于资金平衡的项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.21 倍。同时，以上棚户区改造项目融资平衡情况已经通过丽水万邦天义会计师事务所有限公司审计，项目收益可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。