

2018年湖北省黄冈市土地储备专项债券 募投项目情况

本批债券情况：黄冈市合计 139,800.00 万元。其中：红安县 15,000.00 万元，黄梅县 15,800.00 万元、罗田县 15,000.00 万元、麻城市 20,000.00 万元，蕲春县 8,000.00 万元，团风县 11,000.00 万元，武穴市 24,000.00 万元，浠水县 20,000.00 万元，英山县 11,000.00 万元。其中：黄冈市 5 年期债券合计 124,800.00 万元、3 年期债券合计 15,000.00 万元。

一、2018 年红安县土地储备项目情况

（一）基本情况

本次红安县国有土地储备中心参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 15,000.00 万元，涉及红安县的 4 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

红安县隶属湖北省黄冈市，位于湖北省东北部，大别山南麓，东邻黄冈麻城，西接孝感大悟，南临武汉黄陂，北接河南信阳。2015-2017 年，红安县分别实现一般公共预算收入 131,114.00 万元、147,087.00 万元和 167,074.00 万元，政府性基金收入分别为 70,642.00 万元、69,248.00 万元和 50,279.00 万元。

表 1 红安县 2015—2017 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（万元）	1,306,600.00	1,409,200.00	1,538,100.00
一般公共预算收入（万元）	131,114.00	147,087.00	167,074.00
政府性基金收入（万元）	70,642.00	69,248.00	50,279.00
其中：国有土地出让收入（万元）	70,642.00	69,248.00	50,279.00
政府性基金支出（万元）	70,642.00	69,248.00	50,279.00
其中：国有土地出让支出（万元）	70,642.00	69,248.00	50,279.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次红安县土地储备专项债券纳入 2018 年政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于红安县的土地储备项目建设，分别为红安县的二水厂地块、人民医院地块、园艺路地块及竹林村地块土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北文赤壁律师事务所合法性审核。

表 2 红安县土地储备项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资 （万元）	计划出让时间	项目实施方
	四至范围	项目面积 （公顷）			
二水厂地块	北临 101 县道，南临红安新天地小区，西临河东大道，北临空地；北临空地，南临 101 县道，西临红安二水厂，东临红坪大道	19.45	4,904.00	2019-2023	红安县国有土地储备中心
人民医院地块	北临上屋岗湾，南临发展大道，西临大垄湾村，东临徐家湾村	33.52	8,099.84	2020-2023	
园艺路地块	北临城南大道，南临沿河路，西临沿河路，东临红园路	6.89	2,519.34	2020-2023	

竹林村地块	东临沿河西路西端，南临竹林小学，西临竹林村农用地，北林竹林村农用地	10.47	2,890.60	2020-2023	
合计		70.33	18,413.78		

3. 资金平衡

本项目对应 4 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 18,413.78 万元，其中：

(1) 二水厂地块项目

二水厂地块土地储备项目总投资 4,904.00 万元，项目融资 4,500.00 万元，其他资金安排 404.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 4,500.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 5,427.00 万元。

表 3-1-1 红安县土地储备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
二水厂地块项目	2018		4,500.00		4,500.00		
	2019	4,500.00			4,500.00	185.40	185.40
	2020	4,500.00			4,500.00	185.40	185.40
	2021	4,500.00			4,500.00	185.40	185.40
	2022	4,500.00			4,500.00	185.40	185.40
	2023	4,500.00		4,500.00		185.40	4,685.40
	合计		4,500.00	4,500.00		927.00	5,427.00

根据土地价格预测数据，二水厂地块项目对应的土地出让收入为 28,545.25 万元，扣除 2,854.53 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 25,690.72 万元。

表 3-1-2 二水厂地块项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	28,545.25
1	可出让的土地面积	公顷	19.45
2	土地均价	万元/公顷	1,467.62
二	土地扣减项目	万元	2,854.53
1	政策性成本及基金扣除	万元	2,854.53
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	25,690.72

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 4.73 倍。

(2) 人民医院地块项目

人民医院地块土地储备项目总投资 8,099.84 万元，项目融资 7,000.00 万元，其他资金安排 1,099.84 万元。按照资金募集计划，本期债券 7,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 8,442.00 万元。

表 3-2-1 红安县土地储备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
人民 医院 地块 项目	2018		7,000.00		7,000.00		
	2019	7,000.00			7,000.00	288.40	288.40
	2020	7,000.00			7,000.00	288.40	288.40
	2021	7,000.00			7,000.00	288.40	288.40
	2022	7,000.00			7,000.00	288.40	288.40
	2023	7,000.00		7,000.00		288.40	7,288.40
	合计		7,000.00	7,000.00		1,442.00	8,442.00

根据土地价格预测数据，人民医院地块项目对应的土地出让收入为 15,937.10 万元，扣除 1,593.71 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 14,343.39 万元。

表 3-2-2 人民医院地块项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	15,937.10
1	可出让的土地面积	公顷	33.52
2	土地均价	万元/公顷	475.45
二	土地扣减项目	万元	1,593.71
1	政策性成本及基金扣除	万元	1,593.71
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	14,343.39

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 1.70 倍。

(3) 园艺路地块项目

园艺路地块土地储备项目总投资 2,519.34 万元，项目融资 2,000.00 万元，其他资金安排 519.34 万元。按照资金募集计划，本期债券 2,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 2,412.00 万元。

表 3-3-1 红安县土地储备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
园艺 路地 块项 目	2018		2,000.00		2,000.00		
	2019	2,000.00			2,000.00	82.40	82.40
	2020	2,000.00			2,000.00	82.40	82.40
	2021	2,000.00			2,000.00	82.40	82.40
	2022	2,000.00			2,000.00	82.40	82.40
	2023	2,000.00		2,000.00		82.40	2,082.40
	合计		2,000.00	2,000.00		412.00	2,412.00

根据土地价格预测数据，人民医院地块项目对应的土地出让收入为 12,991.86 万元，扣除 1,299.19 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 11,692.67 万元。

表 3-3-2 园艺路地块项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	12,991.86
1	可出让的土地面积	公顷	6.89
2	土地均价	万元/公顷	1,884.61
二	土地扣减项目	万元	1,299.19
1	政策性成本及基金扣除	万元	1,299.19
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	11,692.67

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 4.85 倍。

(4) 竹林村地块项目

竹林村地块土地储备项目总投资 2,890.60 万元，项目融资 1,500.00 万元，其他资金安排 1,390.60 万元。按照资金募集计划，本期债券 1,500.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 1,809.00 万元。

表 3-4-1 红安县土地储备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
竹林村地块项目	2018		1,500.00		1,500.00		
	2019	1,500.00			1,500.00	61.80	61.80
	2020	1,500.00			1,500.00	61.80	61.80
	2021	1,500.00			1,500.00	61.80	61.80
	2022	1,500.00			1,500.00	61.80	61.80
	2023	1,500.00		1,500.00		61.80	1,561.80
	合计		1,500.00	1,500.00		309.00	1,809.00

根据土地价格预测数据，竹林村地块项目对应的土地出让收入为 13,526.98 万元，扣除 1,352.70 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 12,174.28 万元。

表 3-4-2 竹林村地块项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	13,526.98
1	可出让的土地面积	公顷	10.47
2	土地均价	万元/公顷	1,291.97
二	土地扣减项目	万元	1,352.70
1	政策性成本及基金扣除	万元	1,352.70
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	12,174.28

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 6.73 倍。

二、2018 年黄梅县土地储备项目情况

（一）基本情况

本次黄梅县土地储备中心参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 15,800.00 万元，涉及黄梅县的 5 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

黄梅县隶属湖北省黄冈市，位于湖北省东部、大别山南麓、长江中游北岸，鄂皖赣三省交界处。2015-2017 年，黄梅县分别实现一般公共预算收入 101,905.00 万元、106,006.00 万元和 114,501.00 万元，政府性基金收入分别为 102,707.00 万元、112,014.00 万元和 111,289.00 万元。

表 1 黄梅县 2015—2017 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（万元）	1,748,729.00	1,881,644.00	2,064,500.00
一般公共预算收入（万元）	101,905.00	106,006.00	114,501.00
政府性基金收入（万元）	102,707.00	112,014.00	111,289.00
其中：国有土地出让收入（万元）	93,610.00	110,068.00	107,867.00
政府性基金支出（万元）	121,145.00	123,146.00	148,441.00
其中：国有土地出让支出（万元）	92,402.00	108,297.00	138,020.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次黄梅县土地储备专项债券纳入 2018 年政府性基金预算管理。债券募集资金计划分别用于黄梅县的滨河东路东侧、工业园区工业用地、森林公园北侧、工业园区商住用地及城南新区土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北文赤壁律师事务所合法性审核。

表 2 黄梅县土地储备项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资 (万元)	计划出让时间	项目实施方
	四至范围	项目面积 (公顷)			
滨河东路东侧土地收储项目	杉木乡桂畈村 滨河东路东侧	5.79	1,137.98	2019-2022	黄梅 县土 地储 备中 心
工业园区工业用地	黄梅县濯港镇 十里铺村、洪垅村	8.69	1,654.86	2019-2023	
森林公园北侧土地	黄梅县杉木乡 下河村滨河东 路东侧	13.85	3,313.94	2019-2022	
工业园区商住用地	黄梅县濯港镇 柳垅村 105 国道 东侧	3.33	616.88	2020-2023	
城南新区商住用地	黄梅县黄梅镇 潘湖村迎宾大 道东侧	57.29	13,943.10	2018-2023	
合计		88.95	20,666.76		

3. 资金平衡

本项目对应 5 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 20,666.76 万元，其中：

(1) 滨河东路东侧项目

滨河东路东侧土地收储项目总投资 1,137.98 万元，项目融资 900.00 万元，其他资金安排 237.98 万元。按照资金募集计划，本期债券 900.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 1,085.40 万元。

表 3-1-1 黄梅县土地储备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
滨河东 路东侧 项目	2018		900.00		900.00		
	2019	900.00			900.00	37.08	37.08
	2020	900.00			900.00	37.08	37.08
	2021	900.00			900.00	37.08	37.08
	2022	900.00			900.00	37.08	37.08
	2023	900.00		900.00		37.08	937.08
	合计		900.00	900.00		185.40	1,085.40

根据土地价格预测数据，滨河东路东侧项目对应的土地出让收入为 3,050.00 万元，扣除 305.00 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 2,745.00 万元。

表 3-1-2 滨河东路东侧项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	3,050.00
1	可出让的土地面积	公顷	5.79
2	土地均价	万元/公顷	526.77
二	土地扣减项目	万元	305.00
1	政策性成本及基金扣除	万元	305.00
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	2,745.00

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 2.53 倍。

(2) 工业园区工业用地项目

工业园区工业用地土地储备项目总投资 1,654.86 万元，项目融资 1,300.00 万元，其他资金安排 354.86 万元。按照资金募集计划，本期债券 1,300.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 1,567.80 万元。

表 3-2-1 黄梅县土地储备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
工业园区 工业用地 项目	2018		1,300.00		1,300.00		
	2019	1,300.00			1,300.00	53.56	53.56
	2020	1,300.00			1,300.00	53.56	53.56
	2021	1,300.00			1,300.00	53.56	53.56
	2022	1,300.00			1,300.00	53.56	53.56
	2023	1,300.00		1,300.00		53.56	1,353.56
	合计		1,300.00	1,300.00		267.80	1,567.80

根据土地价格预测数据，工业园区工业用地项目对应的土地出让收入为 1,800.00 万元，扣除 180.00 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 1,620.00 万元。

表 3-2-2 工业园区工业用地项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	1,800.00
1	可出让的土地面积	公顷	8.69
2	土地均价	万元/公顷	207.13
二	土地扣减项目	万元	180.00
1	政策性成本及基金扣除	万元	180.00
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	1,620.00

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 1.03 倍。

(3) 森林公园北侧土地项目

森林公园北侧土地储备项目总投资 3,313.94 万元，项目融资 2,700.00 万元，其他资金安排 613.94 万元。按照资金募集计划，本期债券 2,700.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 3,256.20 万元。

表 3-3-1 黄梅县土地储备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
森林公园 北侧 土地 项目	2018		2,700.00		2,700.00		
	2019	2,700.00			2,700.00	111.24	111.24
	2020	2,700.00			2,700.00	111.24	111.24
	2021	2,700.00			2,700.00	111.24	111.24
	2022	2,700.00			2,700.00	111.24	111.24
	2023	2,700.00		2,700.00		111.24	2,811.24
	合计		2,700.00	2,700.00		556.20	3,256.20

根据土地价格预测数据，森林公园北侧土地项目对应的土地出让收入为 9,000.00 万元，扣除 900.00 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 8,100.00 万元。

表 3-3-2 森林公园北侧土地项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	9,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	13.85
2	土地均价	万元/公顷	649.82
二	土地扣减项目	万元	900.00
1	政策性成本及基金扣除	万元	900.00
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	8,100.00

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 2.49 倍。

(4) 工业园区商住用地项目

工业园区商住用地土地储备项目总投资 616.88 万元，项目融资 400.00 万元，其他资金安排 216.88 万元。按照资金募集计划，本期债券 400.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 482.40 万元。

表 3-4-1 黄梅县土地储备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
工业园区 商住 用地 项目	2018		400.00		400.00		
	2019	400.00			400.00	16.48	16.48
	2020	400.00			400.00	16.48	16.48
	2021	400.00			400.00	16.48	16.48
	2022	400.00			400.00	16.48	16.48
	2023	400.00		400.00		16.48	416.48
	合计		400.00	400.00		82.40	482.40

根据土地价格预测数据，工业园区商住用地项目对应的土地出让收入为 2,000.00 万元，扣除 200.00 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 1,800.00 万元。

表 3-4-2 工业园区商住用地项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	2,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	3.33
2	土地均价	万元/公顷	600.60
二	土地扣减项目	万元	200.00
1	政策性成本及基金扣除	万元	200.00
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	1,800.00

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 3.73 倍。

(5) 城南新区商住用地项目

城南新区商住用地土地储备项目总投资 13,943.10 万元，项目融资 10,500.00 万元，其他资金安排 3,443.10 万元。按照资金募集计划，本期债券 10,500.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 12,663.00 万元。

表 3-5-1 黄梅县土地储备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
城南新区商住用地项目	2018		10,500.00		10,500.00		
	2019	10,500.00			10,500.00	432.60	432.60
	2020	10,500.00			10,500.00	432.60	432.60
	2021	10,500.00			10,500.00	432.60	432.60
	2022	10,500.00			10,500.00	432.60	432.60
	2023	10,500.00		10,500.00		432.60	10,932.60
	合计		10,500.00	10,500.00		2,163.00	12,663.00

根据土地价格预测数据，城南新区商住用地项目对应的土地出让收入为 70,000.00 万元，扣除 7,000.00 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 63,000.00 万元。

表 3-5-2 城南新区商住用地项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	70,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	57.29
2	土地均价	万元/公顷	1221.85
二	土地扣减项目	万元	7,000.00
1	政策性成本及基金扣除	万元	7,000.00
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	63,000.00

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 4.98 倍。

三、2018 年罗田县土地储备项目情况

（一）基本情况

本次罗田县土地储备中心参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 15,000.00 万元，涉及罗田县的 4 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

罗田县隶属于湖北省黄冈市，位于湖北省东北部、大别山南麓，东邻英山，南连浠水，西与团风、麻城接壤，北与安徽省金寨县交界。2015-2017 年，罗田县分别实现一般公共预算收入 62,859.00 万元、68,032.00 万元和 74,123.00 万元，政府性基金收入分别为 34,745.00 万元、14,176.00 万元和 76,070.00 万元。

表 1 罗田县 2015—2017 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（万元）	1,132,300.00	1,217,904.00	1,338,175.00
一般公共预算收入（万元）	62,859.00	68,032.00	74,123.00
政府性基金收入（万元）	34,745.00	14,176.00	76,070.00
其中：国有土地出让收入（万元）	4,510.00	4,353.00	44,959.00
政府性基金支出（万元）	34,745.00	14,176.00	76,070.00
其中：国有土地出让支出（万元）	4,527.00	4,353.00	65,638.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次罗田县土地储备专项债券纳入 2018 年政府性基金预算管理。债券募集资金计划分别用于罗田县的古城项目、河东街小河南侧 1 号地块、人社局北侧补征地块及城投收储一方山水北侧土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北文赤壁律师事务所合法性审核。

表 2 罗田县土地储备项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资 (万元)	计划出让时间	项目实施方
	四至范围	项目面积 (公顷)			
古城项目	凤山镇黄道山村	66.13	14,892.70	2018-2021	罗田县土地储备中心
河东街小河南侧1号地块	余三胜大道东侧	7.21	2,325.40	2018-2021	
人社局北侧补征地块	栗乡大道与大别山大道交汇处	1.00	323.30	2018-2021	
城投收储一方山水北侧	余三胜大道与大别山大道交汇处	3.05	988.60	2018-2021	
合计		77.39	18,530.00		

3. 资金平衡

本项目对应 4 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 18,530.00 万元，其中：

(1) 古城项目

古城土地储备项目总投资 14,892.70 万元，项目融资 12,700.00 万元，其他资金安排 2,192.70 万元。按照资金募集计划，本期债券 12,700.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 14,212.57 万元。

表 3-1-1 罗田县土地储备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
古城项目	2018		12,700.00		12,700.00		
	2019	12,700.00			12,700.00	504.19	504.19
	2020	12,700.00			12,700.00	504.19	504.19
	2021	12,700.00		12,700.00	12,700.00	504.19	13,204.19
	合计		12,700.00	12,700.00		1,512.57	14,212.57

根据土地价格预测数据，古城项目对应的土地出让收入为 49,597.13 万元，扣除 4,959.71 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 44,637.42 万元。

表 3-1-2 古城项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	49,597.13
1	可出让的土地面积	公顷	66.13
2	土地均价	万元/公顷	750.00
二	土地扣减项目	万元	4,959.71
1	政策性成本及基金扣除	万元	4,959.71
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	44,637.42

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 3.14 倍。

(2) 河东街小河南侧 1 号地块项目

河东街小河南侧 1 号地块土地储备项目总投资 2,325.40 万元，项目融资 1,400.00 万元，其他资金安排 925.40 万元。按照资金募集计划，本期债券 1,400.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 1,566.74 万元。

表 3-2-1 罗田县土地储备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
河东街小河南侧 1 号地块项目	2018		1,400.00		1,400.00		
	2019	1,400.00			1,400.00	55.58	55.58
	2020	1,400.00			1,400.00	55.58	55.58
	2021	1,400.00		1,400.00		55.58	1,455.58
	合计		1,400.00	1,400.00		166.74	1,566.74

根据土地价格预测数据，河东街小河南侧 1 号地块项目对应的土地出让收入为 10,815.00 万元，扣除 1,081.50 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 9,733.50 万元。

表 3-2-2 河东街小河南侧 1 号地块项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	10,815.00
1	可出让的土地面积	公顷	7.21
2	土地均价	万元/公顷	1,500.00
二	土地扣减项目	万元	1,081.50
1	政策性成本及基金扣除	万元	1,081.50
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	9,733.50

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 6.21 倍。

(3) 人社局北侧补征地块项目

人社局北侧补征地块土地储备项目总投资 323.30 万元，项目融资 300.00 万元，其他资金安排 23.30 万元。按照资金募集计划，本期债券 300.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 335.73 万元。

表 3-3-1 罗田县土地储备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
人社局 北侧 补征 地块 项目	2018		300.00		300.00		
	2019	300.00			300.00	11.91	11.91
	2020	300.00			300.00	11.91	11.91
	2021	300.00		300.00		11.91	311.91
	合计		300.00	300.00		35.73	335.73

根据土地价格预测数据，人社局北侧补征地块项目对应的土地出让收入为 1,800.00 万元，扣除 180.00 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 1,620.00 万元。

表 3-3-2 人社局北侧补征地块项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	1,800.00
1	可出让的土地面积	公顷	1.00
2	土地均价	万元/公顷	1,800.00
二	土地扣减项目	万元	180.00
1	政策性成本及基金扣除	万元	180.00
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	1,620.00

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 4.83 倍。

(4) 城投收储一方山水北侧项目

城投收储一方山水北侧土地储备项目总投资 988.60 万元，项目融资 600.00 万元，其他资金安排 388.60 万元。按照资金募集计划，本期债券 600.00 万元，期限为 3 年，预计债券存续期本息累计 671.46 万元。

表 3-4-1 罗田县土地储备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
投收 储一 方山 水北 侧项 目	2018		600.00		600.00		
	2019	600.00			600.00	23.82	23.82
	2020	600.00			600.00	23.82	23.82
	2021	600.00		600.00		23.82	623.82
	合计		600.00	600.00		71.46	671.46

根据土地价格预测数据，投收储一方山水北侧项目对应的土地出让收入为 4,117.50 万元，扣除 411.75 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 3,705.75 万元。

表 3-4-2 投收储一方山水北侧项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	4,117.50
1	可出让的土地面积	公顷	3.05
2	土地均价	万元/公顷	1,350.00
二	土地扣减项目	万元	411.75
1	政策性成本及基金扣除	万元	411.75
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	3,705.75

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 5.52 倍。

四、2018 年麻城市土地储备项目情况

（一）基本情况

本次麻城市土地储备中心参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 20,000.00 万元，涉及麻城市的 6 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

麻城市隶属湖北省黄冈市，位于湖北省东北部，鄂豫皖三省交界的大别山中段南麓，北与河南省商城县、新县以山脊为界，东北同安徽省金寨县依界岭分水，省内东邻罗田县，南接团风县、武汉市新洲区，西与红安县毗连。2015-2017 年，麻城市分别实现一般公共预算收入 149,942.00 万元、160,394.00 万元和 192,825.00 万元，政府性基金收入分别为 179,578.00 万元、170,271.00 万元和 195,162.00 万元。

表 1 麻城市 2015—2017 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（万元）	2,454,600.00	2,630,000.00	2,850,000.00
一般公共预算收入（万元）	149,942.00	160,394.00	192,825.00
政府性基金收入（万元）	179,578.00	170,271.00	195,162.00
其中：国有土地出让收入（万元）	179,611.00	97,623.00	117,217.00
政府性基金支出（万元）	226,856.00	111,388.00	158,869.00
其中：国有土地出让支出（万元）	190,089.00	96,623.00	148,818.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次麻城市土地储备专项债券纳入 2018 年政府性基金预算管理。债券募集资金计划分别用于麻城市的 1 号地块、2 号地块、3 号地块、4 号地块、5 号地块及 6 号地块土地储备项目

建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北文赤壁律师事务所合法性审核。

表 2 麻城市土地储备项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资 (万元)	计划出让 时间	项目实施 方
	四至范围	项目面积 (公顷)			
1 号地块	金龙大道以南、金华路以北、华益油料以西	14.88	5,860.02	2019-2023	麻城市土地储备中心
2 号地块	金桥大道以北、林业局以西、法院以东	12.85	5,058.59	2019-2023	
3 号地块	金桥大道以南、消防大队以西、西陵园二路以东	12.64	4,975.57	2019-2023	
4 号地块	金通大道以西、检察院以北、地中海以南	17.54	6,905.11	2019-2023	
5 号地块	思源学校东、杜鹃华府以西、金桥大道以北	4.78	1,884.40	2019-2023	
6 号地块	金桥大道以北、金通大道以西、金盛路以南	11.91	4,686.31	2019-2023	
合计		74.60	29,370.00		

3. 资金平衡

本项目对应 6 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 29,370.00 万元，其中：

(1) 1 号地块项目

1 号地块土地储备项目总投资 5,860.02 万元，项目融资 4,017.00 万元，其他资金安排 1,843.02 万元。按照资金募集计划，本期债券 4,017.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 4,844.50 万元。

表 3-1-1 麻城市土地储备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
1 号地 块土地 储备项 目	2018		4,017.00		4,017.00		
	2019	4,017.00			4,017.00	165.50	165.50
	2020	4,017.00			4,017.00	165.50	165.50
	2021	4,017.00			4,017.00	165.50	165.50
	2022	4,017.00			4,017.00	165.50	165.50
	2023	4,017.00		4,017.00		165.50	4,182.50
	合计		4,017.00	4,017.00		827.50	4,844.50

根据土地价格预测数据，1 号地块项目对应的土地出让收入为 33,480.00 万元，扣除 3,348.00 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 30,132.00 万元。

表 3-1-2 1 号地块项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	33,480.00
1	可出让的土地面积	公顷	14.88
2	土地均价	万元/公顷	2,250.00
二	土地扣减项目	万元	3,348.00
1	政策性成本及基金扣除	万元	3,348.00
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	30,132.00

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 6.22 倍。

(2) 2 号地块项目

2 号地块土地储备项目总投资 5,058.59 万元，项目融资 3,590.00 万元，其他资金安排 1,468.59 万元。按照资金募集计划，

本期债券 3,590.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 4,329.55 万元。

表 3-2-1 麻城市土地储备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
2 号地 块土 地收 储项 目	2018		3,590.00		3,590.00		
	2019	3,590.00			3,590.00	147.91	147.91
	2020	3,590.00			3,590.00	147.91	147.91
	2021	3,590.00			3,590.00	147.91	147.91
	2022	3,590.00			3,590.00	147.91	147.91
	2023	3,590.00		3,590.00		147.91	3,737.91
	合计					739.55	4,329.55

根据土地价格预测数据，2 号地块项目对应的土地出让收入为 28,912.50 万元，扣除 2,891.25 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 26,021.25 万元。

表 3-2-2 2 号地块项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	28,912.50
1	可出让的土地面积	公顷	12.85
2	土地均价	万元/公顷	2,250.00
二	土地扣减项目	万元	2,891.25
1	政策性成本及基金扣除	万元	2,891.25
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	26,021.25

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 6.01 倍。

(3) 3 号地块项目

3 号地块土地储备项目总投资 4,975.57 万元，项目融资 3,575.00 万元，其他资金安排 1,400.57 万元。按照资金募集计划，本期债券 3,575.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 4,311.45 万元。

表 3-3-1 麻城市土地储备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
3 号地 块土 地收 储项 目	2018		3,575.00		3,575.00		
	2019	3,575.00			3,575.00	147.29	147.29
	2020	3,575.00			3,575.00	147.29	147.29
	2021	3,575.00			3,575.00	147.29	147.29
	2022	3,575.00			3,575.00	147.29	147.29
	2023	3,575.00		3,575.00		147.29	3,722.29
	合计		3,575.00	3,575.00		736.45	4,311.45

根据土地价格预测数据，3 号地块项目对应的土地出让收入为 28,440.00 万元，扣除 2,844.00 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 25,596.00 万元。

表 3-3-2 3 号地块项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	28,440.00
1	可出让的土地面积	公顷	12.64
2	土地均价	万元/公顷	2,250.00
二	土地扣减项目	万元	2,844.00
1	政策性成本及基金扣除	万元	2,844.00
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	25,596.00

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 5.94 倍。

(4) 4 号地块项目

4 号地块土地储备项目总投资 6,905.11 万元，项目融资 5,105.00 万元，其他资金安排 1,800.11 万元。按照资金募集计划，本期债券 5,105.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 6,156.65 万元。

表 3-4-1 麻城市土地储备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
4 号地 块土 地收 储项 目	2018		5,105.00		5,105.00		
	2019	5,105.00			5,105.00	210.33	210.33
	2020	5,105.00			5,105.00	210.33	210.33
	2021	5,105.00			5,105.00	210.33	210.33
	2022	5,105.00			5,105.00	210.33	210.33
	2023	5,105.00		5,105.00		210.33	5,315.33
	合计		5,105.00	5,105.00		1,051.65	6,156.65

根据土地价格预测数据，4 号地块项目对应的土地出让收入为 39,465.00 万元，扣除 3,946.50 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 35,518.50 万元。

表 3-4-2 4 号地块项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	39,465.00
1	可出让的土地面积	公顷	17.54
2	土地均价	万元/公顷	2,250.00
二	土地扣减项目	万元	3,946.50
1	政策性成本及基金扣除	万元	3,946.50
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	35,518.50

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 5.77 倍。

(5) 5 号地块项目

5 号地块土地储备项目总投资 1,884.40 万元，项目融资 1,402.00 万元，其他资金安排 482.40 万元。按照资金募集计划，本期债券 1,402.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 1,690.80 万元。

表 3-5-1 麻城市土地储备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
5 号地块 土地储 备项目	2018		1,402.00		1,402.00		
	2019	1,402.00			1,402.00	57.76	57.76
	2020	1,402.00			1,402.00	57.76	57.76
	2021	1,402.00			1,402.00	57.76	57.76
	2022	1,402.00			1,402.00	57.76	57.76
	2023	1,402.00		1,402.00		57.76	1,459.76
	合计		1,402.00	1,402.00		288.80	1,690.80

根据土地价格预测数据，5 号地块项目对应的土地出让收入为 10,755.00 万元，扣除 1,075.50 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 9,679.50 万元。

表 3-5-2 5 号地块项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	10,755.00
1	可出让的土地面积	公顷	4.78
2	土地均价	万元/公顷	2,250.00
二	土地扣减项目	万元	1,075.50
1	政策性成本及基金扣除	万元	1,075.50
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	9,679.50

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 5.72 倍。

(6) 6 号地块项目

6 号地块土地储备项目总投资 4,686.31 万元，项目融资 2,311.00 万元，其他资金安排 2,375.31 万元。按照资金募集计划，本期债券 2,311.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 2,787.05 万元。

表 3-6-1 麻城市土地储备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
6 号地块 土地储 备项目	2018		2,311.00		2,311.00		
	2019	2,311.00			2,311.00	95.21	95.21
	2020	2,311.00			2,311.00	95.21	95.21
	2021	2,311.00			2,311.00	95.21	95.21
	2022	2,311.00			2,311.00	95.21	95.21
	2023	2,311.00		2,311.00		95.21	2,406.21
	合计		2,311.00	2,311.00		476.05	2,787.05

根据土地价格预测数据，6 号地块项目对应的土地出让收入为 26,797.50 万元，扣除 2,679.75 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 24,117.75 万元。

表 3-6-2 6 号地块项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	26,797.50
1	可出让的土地面积	公顷	11.91
2	土地均价	万元/公顷	2,250.00
二	土地扣减项目	万元	2,679.75
1	政策性成本及基金扣除	万元	2,679.75
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	24,117.75

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 8.65 倍。

五、2018 年蕲春县土地储备项目情况

（一）基本情况

本次蕲春县土地储备中心参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 8,000.00 万元，涉及蕲春县的 12 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

蕲春县隶属湖北省黄冈市，位于湖北省东南部，长江中游以北。2015-2017 年，蕲春县分别实现全口径一般公共预算收入 619,599.00 万元、645,421.00 万元和 571,526.00 万元，政府性基金收入分别为 66,007.00 万元、79,935.00 万元和 82,265.00 万元。

表 1 蕲春县 2015—2017 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（万元）	1,942,717.00	2,086,490.00	2,299,664.00
一般公共预算收入（万元）	619,599.00	645,421.00	571,526.00
政府性基金收入（万元）	66,007.00	79,935.00	82,265.00
其中：国有土地出让收入（万元）	32,960.00	36,575.00	38,400.00
政府性基金支出（万元）	66,007.00	79,935.00	75,526.00
其中：国有土地出让支出（万元）	32,960.00	36,575.00	38,400.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次蕲春县土地储备专项债券纳入 2018 年政府性基金预算管理。债券募集资金计划分别用于蕲春县的蕲春县横车镇火铺村六组、蕲春县横车镇附马坳村二组、蕲春县横车镇西河驿村七组、蕲春县赤东镇张岗村、蕲春县赤东镇邓元村、蕲春县赤东镇范铺村、蕲春县刘河镇曹庙村、蕲春县刘河镇新河村、蕲春县张榜镇等 6 个加油点、蕲春县蕲州镇土台村、蕲春县蕲州镇枫树岭

村及蕲春县蕲州镇西角湖村土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北文赤壁律师事务所合法性审核。

表 2 蕲春县土地储备项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资 (万元)	计划出让 时间	项目 实施 方
	四至范围	项目面积 (公顷)			
蕲春县横车镇火铺村六组	河西工业园外环线旁	12.65	2,382.37	2020-2023	蕲春 县土 地储 备中 心
蕲春县横车镇附马坳村二组	308 省道旁	11.61	2,186.51	2020-2023	
蕲春县横车镇西河驿村七组	省道 308 和外环线交汇处	13.71	2,581.80	2020-2023	
蕲春县赤东镇张岗村	走竹路旁	13.60	2,560.90	2020-2023	
蕲春县赤东镇邓元村	111 乡道和李时珍大道交汇处	34.98	6,646.52	2021-2023	
蕲春县赤东镇范铺村	111 乡道和凯迪大道交汇处	12.56	2,390.36	2021-2023	
蕲春县刘河镇曹庙村	红色旅游路旁	10.00	1,924.84	2022-2023	
蕲春县刘河镇新河村	曹庙大桥（在建）旁	20.00	3,842.55	2022-2023	
蕲春县张榜镇等 6 个加油点	政府路	2.00	362.53	2019	
蕲春县蕲州镇土台村	省道 205 和沪渝高速交汇处	2.53	487.60	2020-2023	
蕲春县蕲州镇枫树岭村	225 县道旁	19.05	3,584.47	2020-2023	
蕲春县蕲州镇西角湖村	沿江一级公路旁	11.68	2,211.78	2020-2023	
合计		164.37	31,162.23		

3. 资金平衡

本项目对应 12 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 31,162.23 万元，其中：

（1）蕲春县横车镇火铺村六组土地储备项目

蕪春县横车镇火铺村六组土地储备项目总投资 2,382.37 万元，项目融资 616.00 万元，其他资金安排 1,766.37 万元。按照资金募集计划，本期债券 616.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 742.90 万元。

表 3-1-1 蕪春县土地储备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
蕪春县 横车镇 火铺村 六组土 地储备 项目	2018		616.00		616.00		
	2019	616.00			616.00	25.38	25.38
	2020	616.00			616.00	25.38	25.38
	2021	616.00			616.00	25.38	25.38
	2022	616.00			616.00	25.38	25.38
	2023	616.00		616.00		25.38	641.38
	合计		616.00	616.00		126.90	742.90

根据土地价格预测数据，蕪春县横车镇火铺村六组土地储备项目对应的土地出让收入为 4,743.75 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 4,269.37 万元。

表 3-1-2 蕪春县横车镇火铺村六组土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	4,743.75
1	可出让的土地面积	公顷	12.65
2	土地均价	万元/公顷	375.00
二	土地扣减项目	万元	474.38
1	政策性成本及基金扣除	万元	474.38
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	4,269.37

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 5.75 倍。

(2) 蕪春县横车镇附马坳村二组土地储备项目

蕪春县横车镇附马坳村二组土地储备项目总投资 2,186.51 万元，项目融资 568.00 万元，其他资金安排 1,618.51 万元。按照资金募集计划，本期债券 568.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 685.00 万元。

表 3-2-1 蕪春县土地储备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
蕪春县 横车镇 附马坳 村二组 土地收 储项目	2018		568.00		568.00		
	2019	568.00			568.00	23.40	23.40
	2020	568.00			568.00	23.40	23.40
	2021	568.00			568.00	23.40	23.40
	2022	568.00			568.00	23.40	23.40
	2023	568.00		568.00		23.40	591.40
	合计		568.00	568.00		117.00	685.00

根据土地价格预测数据，蕪春县横车镇附马坳村二组土地收储项目对应的土地出让收入为 4,352.50 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 3,917.25 元。

表 3-2-2 蕪春县横车镇附马坳村二组土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	4,352.50
1	可出让的土地面积	公顷	11.61
2	土地均价	万元/公顷	374.89
二	土地扣减项目	万元	435.25
1	政策性成本及基金扣除	万元	435.25
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	3,917.25

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 5.72 倍。

(3) 蕪春县横车镇西河驿村七组土地储备项目

蕪春县横车镇西河驿村七组土地储备项目总投资 2,581.80 万元，项目融资 672.00 万元，其他资金安排 1,909.80 万元。按照资金募集计划，本期债券 672.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 810.45 万元。

表 3-3-1 蕪春县土地储备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
蕪春县横车镇西河驿村七组土地收储项目	2018		672.00		672.00		
	2019	672.00			672.00	27.69	27.69
	2020	672.00			672.00	27.69	27.69
	2021	672.00			672.00	27.69	27.69
	2022	672.00			672.00	27.69	27.69
	2023	672.00		672.00		27.69	699.69
	合计		672.00	672.00		138.45	810.45

根据土地价格预测数据，蕪春县横车镇西河驿村七组土地储备项目对应的土地出让收入为 5,141.50 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 4,627.35 万元。

表 3-3-2 蕪春县横车镇西河驿村七组土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	5,141.50
1	可出让的土地面积	公顷	13.71
2	土地均价	万元/公顷	375.00
二	土地扣减项目	万元	514.15
1	政策性成本及基金扣除	万元	514.15
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	4,627.35

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 5.71 倍。

(4) 蕪春县赤东镇张岗村土地储备项目

蕪春县赤东镇张岗村土地储备项目总投资 2,560.90 万元，项目融资 664.00 万元，其他资金安排 1,896.90 万元。按照资金募集计划，本期债券 664.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 800.80 万元。

表 3-4-1 蕪春县土地储备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
蕪春县 赤东镇 张岗村 土地收 储项目	2018		664.00		664.00		
	2019	664.00			664.00	27.36	27.36
	2020	664.00			664.00	27.36	27.36
	2021	664.00			664.00	27.36	27.36
	2022	664.00			664.00	27.36	27.36
	2023	664.00		664.00		27.36	691.36
	合计		664.00	664.00		136.80	800.80

根据土地价格预测数据，蕪春县赤东镇张岗村土地储备项目对应的土地出让收入为 5,100.00 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 4,590.00 万元。

表 3-4-2 蕪春县赤东镇张岗村土地收储项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	5,100.00
1	可出让的土地面积	公顷	13.60
2	土地均价	万元/公顷	375.00
二	土地扣减项目	万元	510.00
1	政策性成本及基金扣除	万元	510.00
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	4,590.00

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性

安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 5.73 倍。

(5) 蕪春县赤东镇邓元村土地储备项目

蕪春县赤东镇邓元村土地储备项目总投资 6,646.52 万元，项目融资 1,696.00 万元，其他资金安排 4,950.52 万元。按照资金募集计划，本期债券 1,696.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 2,045.40 万元。

表 3-5-1 蕪春县土地储备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
蕪春县 赤东镇 邓元村 土地储 备项目	2018		1,696.00		1,696.00		
	2019	1,696.00			1,696.00	69.88	69.88
	2020	1,696.00			1,696.00	69.88	69.88
	2021	1,696.00			1,696.00	69.88	69.88
	2022	1,696.00			1,696.00	69.88	69.88
	2023	1,696.00		1,696.00		69.88	1,765.88
	合计		1,696.00	1,696.00		349.40	2,045.40

根据土地价格预测数据，蕪春县赤东镇邓元村土地储备项目对应的土地出让收入为 13,117.50 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 11,805.75 万元。

表 3-5-2 蕪春县赤东镇邓元村土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	13,117.50
1	可出让的土地面积	公顷	34.98
2	土地均价	万元/公顷	375.00
二	土地扣减项目	万元	1,311.75
1	政策性成本及基金扣除	万元	1,311.75
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	11,805.75

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。
3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 5.77 倍。

(6) 蕪春县赤东镇范铺村土地储备项目

蕪春县赤东镇范铺村土地储备项目总投资 2,390.36 万元，项目融资 608.00 万元，其他资金安排 1,782.36 万元。按照资金募集计划，本期债券 608.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 733.25 万元。

表 3-6-1 蕪春县土地储备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
蕪春县 赤东镇 范铺村 土地储 备项目	2018		608.00		608.00		
	2019	608.00			608.00	25.05	25.05
	2020	608.00			608.00	25.05	25.05
	2021	608.00			608.00	25.05	25.05
	2022	608.00			608.00	25.05	25.05
	2023	608.00		608.00		25.05	633.05
	合计		608.00	608.00		125.25	733.25

根据土地价格预测数据，蕪春县赤东镇范铺村土地储备项目对应的土地出让收入为 4,710.00 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 4,239.00 万元。

表 3-6-2 蕪春县赤东镇范铺村土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	4,710.00
1	可出让的土地面积	公顷	12.56
2	土地均价	万元/公顷	375.00
二	土地扣减项目	万元	471.00
1	政策性成本及基金扣除	万元	471.00
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	4,239.00

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 5.78 倍。

(7) 蕪春县刘河镇曹庙村土地储备项目

蕪春县刘河镇曹庙村土地储备项目总投资 1,924.84 万元，项目融资 488.00 万元，其他资金安排 1,436.84 万元。按照资金募集计划，本期债券 488.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 588.55 万元。

表 3-7-1 蕪春县土地储备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
蕪春县 刘河镇 曹庙村 土地储 备项目	2018		488.00		488.00		
	2019	488.00			488.00	20.11	20.11
	2020	488.00			488.00	20.11	20.11
	2021	488.00			488.00	20.11	20.11
	2022	488.00			488.00	20.11	20.11
	2023	488.00		488.00		20.11	508.11
	合计		488.00	488.00		100.55	588.55

根据土地价格预测数据，蕪春县刘河镇曹庙村土地储备项目对应的土地出让收入为 3,000.00 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 2,700.00 万元。

表 3-7-2 蕪春县刘河镇曹庙村土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	3,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	10.00
2	土地均价	万元/公顷	300.00
二	土地扣减项目	万元	300.00
1	政策性成本及基金扣除	万元	300.00
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	2,700.00

- 注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价
 2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。
 3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 4.59 倍。

(8) 蕪春县刘河镇新河村土地储备项目

蕪春县刘河镇新河村土地储备项目总投资 3,842.55 万元，项目融资 968.00 万元，其他资金安排 2,874.55 万元。按照资金募集计划，本期债券 968.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 1,167.40 万元。

表 3-8-1 蕪春县土地储备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
蕪春县刘河镇新河村土地储备项目	2018		968.00		968.00		
	2019	968.00			968.00	39.88	39.88
	2020	968.00			968.00	39.88	39.88
	2021	968.00			968.00	39.88	39.88
	2022	968.00			968.00	39.88	39.88
	2023	968.00		968.00		39.88	1,007.88
	合计		968.00	968.00		199.40	1,167.40

根据土地价格预测数据，蕪春县刘河镇新河村土地储备项目对应的土地出让收入为 6,000.00 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 5,400.00 万元。

表 3-8-2 蕪春县刘河镇新河村土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	6,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	20.00
2	土地均价	万元/公顷	300.00
二	土地扣减项目	万元	600.00
1	政策性成本及基金扣除	万元	600.00
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	5,400.00

- 注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价
 2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。
 3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 4.63 倍。

（9）蕪春县张榜镇等 6 个加油点土地储备项目

蕪春县张榜镇等 6 个加油点土地储备项目总投资 362.53 万元，项目融资 96.00 万元，其他资金安排 266.53 万元。按照资金募集计划，本期债券 96.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 115.80 万元。

表 3-9-1 蕪春县土地储备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
蕪春县张榜镇等 6 个加油点土地储备项目	2018		96.00		96.00		
	2019	96.00			96.00	3.96	3.96
	2020	96.00			96.00	3.96	3.96
	2021	96.00			96.00	3.96	3.96
	2022	96.00			96.00	3.96	3.96
	2023	96.00		96.00		3.96	99.96
	合计		96.00	96.00		19.80	115.80

根据土地价格预测数据，蕪春县张榜镇等 6 个加油点土地储备项目对应的土地出让收入为 1,140.00 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 1,026.00 万元。

表 3-9-2 蕪春县张榜镇等 6 个加油点土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	1,140.00
1	可出让的土地面积	公顷	2.00
2	土地均价	万元/公顷	570.00
二	土地扣减项目	万元	114.00
1	政策性成本及基金扣除	万元	114.00

2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	1,026.00

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 8.86 倍。

（10）蕪春县蕪州镇土台村土地储备项目

蕪春县蕪州镇土台村土地储备项目总投资 487.60 万元，项目融资 128.00 万元，其他资金安排 359.60 万元。按照资金募集计划，本期债券 128.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 154.35 万元。

表 3-10-1 蕪春县土地储备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
蕪春县 蕪州镇 土台村 土地储 备项目	2018		128.00		128.00		
	2019	128.00			128.00	5.27	5.27
	2020	128.00			128.00	5.27	5.27
	2021	128.00			128.00	5.27	5.27
	2022	128.00			128.00	5.27	5.27
	2023	128.00		128.00		5.27	133.27
	合计		128.00	128.00		26.35	154.35

根据土地价格预测数据，蕪春县蕪州镇土台村土地储备项目对应的土地出让收入为 948.75 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 853.87 万元。

表 3-10-2 蕪春县蕪州镇土台村土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	948.75
1	可出让的土地面积	公顷	2.53
2	土地均价	万元/公顷	375.00

二	土地扣减项目	万元	94.88
1	政策性成本及基金扣除	万元	94.88
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	853.87

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 5.53 倍。

(11) 蕪春县蕪州镇枫树岭村土地储备项目

蕪春县蕪州镇枫树岭村土地储备项目总投资 3,584.47 万元，项目融资 928.00 万元，其他资金安排 2,656.47 万元。按照资金募集计划，本期债券 928.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 1,119.15 万元。

表 3-11-1 蕪春县土地储备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
蕪春县蕪州镇枫树岭村土地储备项目	2018		928.00		928.00		
	2019	928.00			928.00	38.23	38.23
	2020	928.00			928.00	38.23	38.23
	2021	928.00			928.00	38.23	38.23
	2022	928.00			928.00	38.23	38.23
	2023	928.00		928.00		38.23	966.23
	合计		928.00	928.00		191.15	1,119.15

根据土地价格预测数据，蕪春县蕪州镇枫树岭村土地储备项目对应的土地出让收入为 7,143.50 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 6,429.15 万元。

表 3-11-2 蕪春县蕪州镇枫树岭村土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	7,143.50
1	可出让的土地面积	公顷	19.05
2	土地均价	万元/公顷	375.00
二	土地扣减项目	万元	714.35
1	政策性成本及基金扣除	万元	714.35
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	6,429.15

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 5.74 倍。

（12）蕪春县蕪州镇西角湖村土地储备项目

蕪春县蕪州镇西角湖村土地储备项目总投资 2,211.78 万元，项目融资 568.00 万元，其他资金安排 1643.78 万元。按照资金募集计划，本期债券 568.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 685.00 万元。

表 3-12-1 蕪春县土地储备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
蕪春县蕪州镇西角湖村土地储备项目	2018		568.00		568.00		
	2019	568.00			568.00	23.40	23.40
	2020	568.00			568.00	23.40	23.40
	2021	568.00			568.00	23.40	23.40
	2022	568.00			568.00	23.40	23.40
	2023	568.00		568.00		23.40	591.40
	合计		568.00	568.00		117.00	685.00

根据土地价格预测数据，蕪春县蕪州镇西角湖村土地储备项目对应的土地出让收入为 4,378.75 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 3,940.87 万元。

表 3-12-2 蕪春县蕪州镇西角湖村土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	4,378.75
1	可出让的土地面积	公顷	11.68
2	土地均价	万元/公顷	374.89
二	土地扣减项目	万元	375.00
1	政策性成本及基金扣除	万元	437.88
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	3,940.87

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 5.75 倍。

六、2018 年团风县土地储备项目情况

（一）基本情况

本次团风县土地储备中心参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 11,000.00 万元，涉及团风县的 4 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

团风县隶属湖北省黄冈市，位于湖北省东部，大别山南麓，长江中游北岸，与鄂州市、武汉市阳逻经济开发区、黄冈市黄州区、浠水县、麻城市相邻。2015-2017 年，团风县分别实现一般公共预算收入 49,767.00 万元、52,870.00 万元和 57,898.00 万元，政府性基金收入分别为 29,060.00 万元、35,866.00 万元和 65,857.00 万元。

表 1 团风县 2015—2017 年财政经济数据

项 目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（万元）	758,200.00	805,600.00	1,017,000.00
一般公共预算收入（万元）	49,767.00	52,870.00	57,898.00
政府性基金收入（万元）	29,060.00	35,866.00	65,857.00
其中：国有土地出让收入（万元）	27,419.00	35,298.00	64,900.00
政府性基金支出（万元）	29,060.00	35,866.00	65,857.00
其中：国有土地出让支出（万元）	27,419.00	35,298.00	64,900.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次团风县土地储备专项债券纳入 2018 年政府性基金预算管理。债券募集资金计划分别用于团风大道片区项目、武南路片区项目、武南路市政用地及长河以东片区项目的土地储备

项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北文赤壁律师事务所合法性审核。

表 2 团风县土地储备项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资（万元）	计划出让时间	项目实施方
	四至范围	项目面积（公顷）			
团风大道片区项目	团风大道（张家湾村部区域）东西两侧	26.16	4,571.05	2019-2023	团风县土地储备中心
武南路片区项目	迎宾大道与武南路交汇处（武南路以东区域）	3.63	3,198.83	2019-2023	
武南路市政用地	迎宾大道北侧土地（武南路市政用地）	0.87	120.71	2019-2023	
长河以东片区项目	和谐路至临江二路、闽台三期至长河之间土地	112.33	7,051.95	2019-2023	
合计		142.99	14,942.54		

3. 资金平衡

本项目对应 4 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 14,942.54 万元，其中：

（1）团风大道片区项目土地储备项目

团风大道片区项目土地储备项目总投资 4,571.05 万元，项目融资 3,250.00 万元，其他资金安排 1,321.05 万元。按照资金募集计划，本期债券 3,250.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 3,919.50 万元。

表 3-2-1 团风县土地储备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
6 号地块土地储备项目	2018		3,250.00		3,250.00		
	2019	3,250.00			3,250.00	133.90	133.90
	2020	3,250.00			3,250.00	133.90	133.90
	2021	3,250.00			3,250.00	133.90	133.90
	2022	3,250.00			3,250.00	133.90	133.90
	2023	3,250.00		3,250.00		133.90	3383.90

	合计		3,250.00	3,250.00		669.50	3919.50
--	----	--	----------	----------	--	--------	---------

根据土地价格预测数据，团风大道片区项目土地储备项目对应的土地出让收入为 33,359.99 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 30,023.99 万元。

表 3-2-2 团风大道片区项目土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	33,359.99
1	可出让的土地面积	公顷	26.16
2	土地均价	万元/公顷	1,275.23
二	土地扣减项目	万元	3,336.00
1	政策性成本及基金扣除	万元	3,336.00
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	30,023.99

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 7.66 倍。

(2) 武南路片区项目土地储备项目

武南路片区项目土地储备项目总投资 3,198.83 万元，项目融资 2,342.00 万元，其他资金安排 856.83 万元。按照资金募集计划，本期债券 2,342.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 2,824.45 万元。

表 3-2-1 团风县土地储备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
武南路片区土地储备项目	2018		2,342.00		2,342.00		
	2019	2,342.00			2,342.00	96.49	96.49
	2020	2,342.00			2,342.00	96.49	96.49
	2021	2,342.00			2,342.00	96.49	96.49
	2022	2,342.00			2,342.00	96.49	96.49
	2023	2,342.00		2,342.00		96.49	2,438.49

	合计		2,342.00	2,342.00		482.45	2,824.45
--	----	--	----------	----------	--	--------	----------

根据土地价格预测数据，武南路片区项目土地储备项目对应的土地出让收入为 4,087.46 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 3,678.71 万元。

表 3-2-2 武南路片区项目土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	4,087.46
1	可出让的土地面积	公顷	3.63
2	土地均价	万元/公顷	1,126.02
二	土地扣减项目	万元	408.75
1	政策性成本及基金扣除	万元	408.75
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	3,678.71

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 1.30 倍。

(3) 武南路市政用地储备项目

武南路市政用地储备项目总投资 120.71 万元，项目融资 88.00 万元，其他资金安排 32.71 万元。按照资金募集计划，本期债券 88.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 106.15 万元。

表 3-3-1 团风县土地储备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
武南路 市政用 地储备 项目	2018		88.00		88.00		
	2019	88.00			88.00	3.63	3.63
	2020	88.00			88.00	3.63	3.63
	2021	88.00			88.00	3.63	3.63
	2022	88.00			88.00	3.63	3.63
	2023	88.00		88.00		3.63	91.63
	合计		88.00	88.00		18.15	106.15

根据土地价格预测数据，武南路市政用地储备项目对应的土地出让收入为 117.00 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 105.30 万元。

表 3-3-2 武南路市政用地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	117.00
1	可出让的土地面积	公顷	0.87
2	土地均价	万元/公顷	134.38
二	土地扣减项目	万元	11.70
1	政策性成本及基金扣除	万元	11.70
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	105.30

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 1.00 倍。

(4) 长河以东片区项目土地储备项目

长河以东片区项目土地储备项目总投资 7,051.95 万元，项目融资 5,320.00 万元，其他资金安排 1,731.95 万元。按照资金募集计划，本期债券 5,320.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 6,415.92 万元。

表 3-4-1 团风县土地储备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
长河以 东片区 储备项 目	2018		5,320.00		5,320.00		
	2019	5,320.00			5,320.00	219.18	219.18
	2020	5,320.00			5,320.00	219.18	219.18
	2021	5,320.00			5,320.00	219.18	219.18
	2022	5,320.00			5,320.00	219.18	219.18
	2023	5,320.00		5,320.00		219.18	5,539.18
	合计		5,320.00	5,320.00		1,095.92	6,415.92

根据土地价格预测数据，长河以东片区项目土地储备项目对应的土地出让收入为 25,274.99 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 22,747.49 万元。

表 3-4-2 长河以东片区项目土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	25,274.99
1	可出让的土地面积	公顷	112.33
2	土地均价	万元/公顷	225.00
二	土地扣减项目	万元	2,527.50
1	政策性成本及基金扣除	万元	2,527.50
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	22,747.49

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 3.55 倍。

七、2018 年武穴市土地储备项目情况

（一）基本情况

本次武穴县土地储备中心参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 24,000.00 万元，涉及武穴市的 6 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

武穴市隶属湖北省黄冈市，位于湖北省东部。2015-2017 年，武穴市分别实现一般公共预算收入 444,442.00 万元、562,917.00 万元和 489,630.00 万元，政府性基金收入分别为 106,776.00 万元、100,325.00 万元和 122,755.00 万元。

表 1 武穴市 2015—2017 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（万元）	2,418,700.00	2,607,800.00	2,902,900.00
一般公共预算收入（万元）	444,442.00	562,917.00	489,630.00
政府性基金收入（万元）	106,776.00	100,325.00	122,755.00
其中：国有土地出让收入（万元）	61,347.00	69,481.00	78,687.00
政府性基金支出（万元）	106,776.00	100,325.00	122,755.00
其中：国有土地出让支出（万元）	60,548.00	64,762.00	71,161.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次武穴市土地储备专项债券纳入 2018 年政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于武穴市的 1 号地块、2 号地块、3 号地块、4 号地块、5 号地块及 6 号地块土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北文赤壁律师事务所合法性审核。

表 2 武穴市土地储备项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资（万元）	计划出让时间	项目实施方
	四至范围	项目面积（公顷）			
1号地块	广济大道以北、景阳路以东	10.66	3,413.50	2021-2023	武穴县土地储备中心
2号地块	28号路以南、20号路以东、22号路（新武中）以西、16号路以北	11.33	3,598.49	2021-2023	
3号地块	东城区沿湖大道以南，16号路以北、28号路以西	19.87	6,357.66	2021-2023	
4号地块	东城区28号路以东，刊江大道以北	12.00	3,810.17	2021-2023	
5号地块	东城区25号路以南，20号路以西	26.67	8,533.76	2021-2023	
6号地块	刊江大道南侧、凤凰路东侧、广济大道北侧、龙港路西侧	27.26	8,628.02	2021-2023	
合计		107.79	34,341.60		

3. 资金平衡

本项目对应 6 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 34,341.60 万元，其中：

（1）1号地块项目

1 号地块土地储备项目总投资 3,413.50 万元，项目融资 2,560.00 万元，其他资金安排 853.50 万元。按照资金募集计划，本期债券 2,560.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 3,087.36 万元。

表 3-2-1 武穴市土地储备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
1号地块 储备项目	2018		2,560.00		2,560.00		
	2019	2,560.00			2,560.00	105.47	105.47
	2020	2,560.00			2,560.00	105.47	105.47
	2021	2,560.00			2,560.00	105.47	105.47
	2022	2,560.00			2,560.00	105.47	105.47

	2023	2,560.00		2,560.00		105.47	2,665.47
	合计		2,560.00	2,560.00		527.36	3,087.36

根据土地价格预测数据，1号地块储备项目对应的土地出让收入为33,977.41万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为30,579.67万元。

表 3-2-2 1 号地块储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	33,977.41
1	可出让的土地面积	公顷	10.66
2	土地均价	万元/公顷	3,187.37
二	土地扣减项目	万元	3,397.74
1	政策性成本及基金扣除	万元	3,397.74
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	30,579.67

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 9.90 倍。

(2) 2 号地块项目

2 号地块土地储备项目总投资 3,598.49 万元，项目融资 2,380.00 万元，其他资金安排 1,218.49 万元。按照资金募集计划，本期债券 2,380.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 2,870.30 万元。

表 3-2-1 武穴市土地储备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
2 号地块 储备项目	2018		2,380.00		2,380.00		
	2019	2,380.00			2,380.00	98.06	98.06
	2020	2,380.00			2,380.00	98.06	98.06
	2021	2,380.00			2,380.00	98.06	98.06
	2022	2,380.00			2,380.00	98.06	98.06

	2023	2,380.00		2,380.00		98.06	2,478.06
	合计		2,380.00	2,380.00		490.30	2,870.30

根据土地价格预测数据，2号地块项目对应的土地出让收入为34,513.65万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为31,062.28万元。

表 3-2-2 2 号地块项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	34,513.65
1	可出让的土地面积	公顷	11.33
2	土地均价	万元/公顷	3,046.22
二	土地扣减项目	万元	3,451.37
1	政策性成本及基金扣除	万元	3,451.37
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	31,062.28

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 10.82 倍。

(3) 3 号地块项目

3 号地块土地储备项目总投资 6,357.66 万元，项目融资 4,768.00 万元，其他资金安排 1,589.66 万元。按照资金募集计划，本期债券 4,768.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 5,750.20 万元。

表 3-3-1 武穴市土地储备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
3 号地块 储备项目	2018		4,768.00		4,768.00		
	2019	4,768.00			4,768.00	196.44	196.44
	2020	4,768.00			4,768.00	196.44	196.44
	2021	4,768.00			4,768.00	196.44	196.44
	2022	4,768.00			4,768.00	196.44	196.44
	2023	4,768.00		4,768.00		196.44	4,964.44

	合计		4,768.00	4,768.00		982.20	5,750.20
--	----	--	----------	----------	--	--------	----------

根据土地价格预测数据，3号地块项目对应的土地出让收入为60,528.34万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为54,475.51万元。

表 3-3-2 3 号地块项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	60,528.33
1	可出让的土地面积	公顷	19.87
2	土地均价	万元/公顷	3,046.22
二	土地扣减项目	万元	6,052.83
1	政策性成本及基金扣除	万元	6,052.83
三	用于资金平衡相关收益	万元	54,475.50

- 注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价
2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。
3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 9.47 倍。

(4) 4 号地块项目

4 号地块土地储备项目总投资 3,810.17 万元，项目融资 2,520.00 万元，其他资金安排 1,290.17 万元。按照资金募集计划，本期债券 2,520.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 3,039.10 万元。

表 3-4-1 武穴市土地储备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
4 号地块 储备项 目	2018		2,520.00		2,520.00		
	2019	2,520.00			2,520.00	103.82	103.82
	2020	2,520.00			2,520.00	103.82	103.82
	2021	2,520.00			2,520.00	103.82	103.82
	2022	2,520.00			2,520.00	103.82	103.82
	2023	2,520.00		2,520.00		103.82	2,623.82
	合计		2,520.00	2,520.00		519.10	3,039.10

根据土地价格预测数据，4号地块项目对应的土地出让收入为36,554.61万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为32,899.14万元。

表 3-4-2 4号地块项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	36,554.61
1	可出让的土地面积	公顷	12.00
2	土地均价	万元/公顷	3,046.22
二	土地扣减项目	万元	3,655.47
1	政策性成本及基金扣除	万元	3,655.47
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	32,899.14

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 10.83 倍。

(5) 5号地块项目

5号地块土地储备项目总投资 8,533.76 万元，项目融资 6,400.00 万元，其他资金安排 2,133.76 万元。按照资金募集计划，本期债券 6,400.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 7,718.40 万元。

表 3-5-1 武穴市土地储备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
4号地块 储备项 目	2018		6,400.00		6,400.00		
	2019	6,400.00			6,400.00	263.68	263.68
	2020	6,400.00			6,400.00	263.68	263.68
	2021	6,400.00			6,400.00	263.68	263.68
	2022	6,400.00			6,400.00	263.68	263.68
	2023	6,400.00		6,400.00		263.68	6,663.68
	合计		6,400.00	6,400.00		1,318.40	7,718.40

根据土地价格预测数据，5号地块项目对应的土地出让收入为81,242.63万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为73,118.37万元。

表 3-5-2 5号地块项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	81,242.63
1	可出让的土地面积	公顷	26.67
2	土地均价	万元/公顷	3,046.22
二	土地扣减项目	万元	8,124.26
1	政策性成本及基金扣除	万元	8,124.26
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	73,118.37

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 9.47 倍。

(5) 6号地块项目

6号地块土地储备项目总投资 8,628.02 万元，项目融资 5,372.00 万元，其他资金安排 3,256.02 万元。按照资金募集计划，本期债券 5,372.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 6,478.65 万元。

表 3-6-1 武穴市土地储备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
6号地块 储备项 目	2018		5,372.00		5,372.00		
	2019	5,372.00			5,372.00	221.33	221.33
	2020	5,372.00			5,372.00	221.33	221.33
	2021	5,372.00			5,372.00	221.33	221.33
	2022	5,372.00			5,372.00	221.33	221.33
	2023	5,372.00		5,372.00		221.33	5,593.33
	合计		5,372.00	5,372.00		1,106.65	6,478.65

根据土地价格预测数据，6号地块项目对应的土地出让收入为83,039.92万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为74,735.93万元。

表 3-6-2 6号地块项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	83,039.92
1	可出让的土地面积	公顷	27.26
2	土地均价	万元/公顷	3,046.22
二	土地扣减项目	万元	8,303.99
1	政策性成本及基金扣除	万元	8,303.99
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	74,735.93

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 11.54 倍。

八、2018 年浠水县土地储备项目情况

（一）基本情况

本次浠水县土地储备中心参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 20,000.00 万元，涉及浠水县的 2 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

浠水县隶属湖北省黄冈市，位于湖北东部，长江中游北岸，处在九江、黄石、武汉的长江开放开发区内。2015-2017 年，浠水县分别实现一般公共预算收入 86,473.00 万元、86,655.00 万元和 98,159.00 万元，政府性基金收入分别为 39,522.00 万元、61,000.00 万元和 279,630.00 万元。

表 1 浠水县 2015—2017 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（万元）	2,034,508.00	2,184,529.00	2,396,420.00
一般公共预算收入（万元）	86,473.00.00	86,655.00	98,159.00
政府性基金收入（万元）	39,522.00	61,000.00	279,630.00
其中：国有土地出让收入（万元）	30,000.00	40,889.00	232,235.00
政府性基金支出（万元）	39,522.00	61,000.00	279,630.00
其中：国有土地出让支出（万元）	30,000.00	40,889.00	232,235.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次浠水县土地储备专项债券纳入 2018 年政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于浠水县 2018 年高铁南站片区（含配套四好公路、厕所用地）及浠水县北城新区 08 号地块土地储备项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北文赤壁律师事务所合法性审核。

表 2 浔水县土地储备项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资 (万元)	计划出让时间	项目实施方
	四至范围	项目面积 (公顷)			
高铁南站片区	位于轻轨线东侧，与高铁南站相邻，界于轻轨线与京九线之间，临近 S206 中大线。	20.00	15,633.00	2020-2023	浔水县土地储备中心
浔水县北城新区 08 号地块	位于襟湖路西侧，横舟路北侧，两路交汇处。	2.53	5,211.00	2020-2023	
合计		22.53	20,844.00		

3. 资金平衡

本项目对应 2 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 20,844.00 万元，其中：

(1) 高铁南站片区项目

高铁南站片区项目总投资 15,633.00 万元，项目融资 15,000.00 万元，其他资金安排 633.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 15,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 18,090.00 万元。

表 3-1-1 浔水县土地储备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
团风大道片区项目	2018		15,000.00		15,000.00		
	2019	15,000.00			15,000.00	618.00	618.00
	2020	15,000.00			15,000.00	618.00	618.00
	2021	15,000.00			15,000.00	618.00	618.00
	2022	15,000.00			15,000.00	618.00	618.00
	2023	15,000.00		15,000.00		618.00	15,618.00
	合计		15,000.00	15,000.00		3,090.00	18,090.00

根据土地价格预测数据，高铁南站片区项目对应的土地出让收入为 30,000.00 万元，扣除 3,000.00 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 27,000.00 万元。

表 3-1-2 高铁南站片区项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	30,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	20.00
2	土地均价	万元/公顷	1,500.00
二	土地扣减项目	万元	3,000.00
1	政策性成本及基金扣除	万元	3,000.00
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	27,000.00

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 1.49 倍。

(2) 浠水县北城新区 08 号地块储备项目

浠水县北城新区 08 号地块储备项目总投资 5,211.00 万元，项目融资 5,000.00 万元，其他资金安排 211.00 万元。按照资金募集计划，本期债券 5,000.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 6,030.00 万元。

表 3-2-1 浠水县土地储备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
2 号地 块土 地收 储项	2018		5,000.00		5,000.00		
	2019	5,000.00			5,000.00	206.00	206.00
	2020	5,000.00			5,000.00	206.00	206.00
	2021	5,000.00			5,000.00	206.00	206.00

目	2022	5,000.00			5,000.00	206.00	206.00
	2023	5,000.00		5,000.00		206.00	5,206.00
	合计					1,030.00	6,030.00

根据土地价格预测数据，浠水县北城新区 08 号地块收储项目对应的土地出让收入为 7,788.98 万元，扣除 778.90 万元后，可用于资金平衡的项目收益为 7,010.08 万元。

表 3-2-2 2 号地块土地储备项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	7,788.98
1	可出让的土地面积	公顷	2.53
2	土地均价	万元/公顷	3,078.65
二	土地扣减项目	万元	778.90
1	政策性成本及基金扣除	万元	778.90
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	7,010.08

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 1.16 倍。

九、2018 年英山县土地储备项目情况

（一）基本情况

本次英山县土地储备中心参与发行的土地储备政府专项债券发行总额为 11,000.00 万元，涉及英山县的 6 个项目。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

英山县隶属湖北省黄冈市，位于东北部。2015-2017 年，英山县分别实现一般公共预算收入 39,283.00 万元、45,322.00 万元和 48,998.00 万元，政府性基金收入分别为 18,377.00 万元、27,712.00 万元和 33,087.00 万元。

表 1 英山县 2015—2017 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（万元）	828,900.00	889,700.00	986,800.00
一般公共预算收入（万元）	39,283.00	45,322.00	48,998.00
政府性基金收入（万元）	18,377.00	27,712.00	33,087.00
其中：国有土地出让收入（万元）	9,500.00	26,056.00	31,539.00
政府性基金支出（万元）	38,939.00	37,545.00	54,261.00
其中：国有土地出让支出（万元）	18,112.00	26,056.00	42,050.00

2. 项目情况

按照财政部要求，此次英山县土地储备专项债券纳入 2018 年政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于英山县 2018 年土地储备项目建设，分别为西汤河迎宾大道出口地块收储整理项目建设、居然之家英山项目部收储整理项目建设、毕升源新农业科技发展有限公司土地回购储备项目建设、南冲畈渔湖土地收储整理项目建设、城南汽车城地块收储整理项目建设及坡儿垸村地块整理项目建设。目前，上述土地储备项目均已经通过湖北文赤壁律师事务所合法性审核。

表 2 英山县土地储备项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资 (万元)	计划出让 时间	项目 实施 方
	四至范围	项目面 积 (公 顷)			
西汤河迎宾大道出口地块收储整理项目	东至迎宾大道还建房，西至中央大道，北至迎宾大道，南至新中医院	10.00	1,701.70	2019-2023	英山县土地储备中心
居然之家英山项目部收储整理项目	东至新凯花园道小区，西至温泉南路，北至莲花西路，南至山水名居小区	5.13	1,301.30	2019-2023	
毕升源新农业科技发展有限公司土地回购储备项目	东至福星首府小区，西至北汤河村地热小溪，北至毕升洪广酒店，南至老麻纺厂	7.06	2,601.60	2019-2023	
南冲畈渔湖土地收储整理项目	东至温泉南路，西至中央大道，北至温泉南路还建房，南至 318 国道	20.00	3,002.50	2019-2023	
城南汽车城地块收储整理项目	东至长冲茶厂，西至毕升大道，北至嘉诚名居小区，南至长冲中学	8.67	2,502.40	2019-2023	
坡儿垱村地块整理项目	东至坡儿垱二组，西至坡儿垱村委会，北至学府路，南至金桥村五组	13.33	1,501.50	2019-2023	
合计			12,611.00		

3. 资金平衡

本项目对应 6 个土地储备项目，项目概算总投资规模为 12,611.00 万元，其中：

(1) 西汤河迎宾大道出口地块收储整理项目

西汤河迎宾大道出口地块收储整理项目总投资 1,701.70 万元，项目融资 1,700.00 万元，其他资金安排 1.70 万元。按照资金募集计划，本期债券 1,700.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 3,087.36 万元。

表 3-2-1 英山县土地储备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
西汤河 迎宾大道出口 地块收 储整理 项目	2018		1,700.00		1,700.00		
	2019	1,700.00			1,700.00	70.04	70.04
	2020	1,700.00			1,700.00	70.04	70.04
	2021	1,700.00			1,700.00	70.04	70.04
	2022	1,700.00			1,700.00	70.04	70.04
	2023	1,700.00		1,700.00		70.04	1,770.04
	合计		1,700.00	1,700.00		350.20	2,050.20

根据土地价格预测数据，西汤河迎宾大道出口地块收储整理项目对应的土地出让收入为 12,000.00 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 10,800.00 万元。

表 3-2-2 西汤河迎宾大道出口地块收储整理项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	12,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	10.00
2	土地均价	万元/公顷	1,200.00
二	土地扣减项目	万元	1,200.00
1	政策性成本及基金扣除	万元	1,200.00
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	10,800.00

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 5.27 倍。

(2) 居然之家英山项目部收储整理项目

居然之家英山项目部收储整理项目总投资 1,301.30 万元，项目融资 1,300.00 万元，其他资金安排 1.30 万元。按照资金募集计划，

本期债券 1,300.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 1,567.80 万元。

表 3-2-1 英山县土地储备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
居然之家英山项目 部收储整理项目	2018		1,300.00		1,300.00		
	2019	1,300.00			1,300.00	53.56	53.56
	2020	1,300.00			1,300.00	53.56	53.56
	2021	1,300.00			1,300.00	53.56	53.56
	2022	1,300.00			1,300.00	53.56	53.56
	2023	1,300.00		1,300.00		53.56	1,353.56
	合计		1,300.00	1,300.00		267.80	1,567.80

根据土地价格预测数据，居然之家英山项目部收储整理项目对应的土地出让收入为 5,986.71 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 5,388.04 万元。

表 3-2-2 居然之家英山项目部收储整理项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	5,986.71
1	可出让的土地面积	公顷	5.13
2	土地均价	万元/公顷	1,167.00
二	土地扣减项目	万元	598.67
1	政策性成本及基金扣除	万元	598.67
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	5,388.04

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 3.44 倍。

(3) 毕升源新农业科技发展有限公司土地回购储备项目

毕升源新农业科技发展有限公司土地回购储备项目总投资 2,601.60 万元，项目融资 1,600.00 万元，其他资金安排 1,001.60

万元。按照资金募集计划，本期债券 1,600.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 1,929.60 万元。

表 3-3-1 英山县土地储备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
毕升源 新农业科技发 展有限公司土 地回购 储备项目	2018		1,600.00		1,600.00		
	2019	1,600.00			1,600.00	65.92	65.92
	2020	1,600.00			1,600.00	65.92	65.92
	2021	1,600.00			1,600.00	65.92	65.92
	2022	1,600.00			1,600.00	65.92	65.92
	2023	1,600.00		1,600.00		65.92	1,665.92
	合计		1,600.00	1,600.00		329.60	1,929.60

根据土地价格预测数据，毕升源新农业科技发展有限公司土地回购储备项目对应的土地出让收入为 8,500.24 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 7,650.22 万元。

表 3-3-2 毕升源新农业科技发展有限公司土地回购储备项目
收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	8,500.24
1	可出让的土地面积	公顷	7.06
2	土地均价	万元/公顷	1,204.00
二	土地扣减项目	万元	850.02
1	政策性成本及基金扣除	万元	850.02
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	7,650.22

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 3.96 倍。

(4) 南冲畈渔湖土地收储整理项目

南冲畈渔湖土地收储整理项目总投资 3,002.50 万元，项目融资 2,500.00 万元，其他资金安排 502.50 万元。按照资金募集计划，本期债券 2,500.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 3,015.00 万元。

表 3-4-1 英山县土地储备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
南冲畈 渔湖土 地收储 整理项 目	2018		2,500.00		2,500.00		
	2019	2,500.00			2,500.00	103.00	103.00
	2020	2,500.00			2,500.00	103.00	103.00
	2021	2,500.00			2,500.00	103.00	103.00
	2022	2,500.00			2,500.00	103.00	103.00
	2023	2,500.00		2,500.00		103.00	2,603.00
	合计		2,500.00	2,500.00		515.00	3,015.00

根据土地价格预测数据，南冲畈渔湖土地收储整理项目对应的土地出让收入为 24,000.00 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 21,600.00 万元。

表 3-4-2 南冲畈渔湖土地收储整理项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	24,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	20.00
2	土地均价	万元/公顷	1,200.00
二	土地扣减项目	万元	2,400.00
1	政策性成本及基金扣除	万元	2,400.00
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	21,600.00

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 7.16 倍。

(5) 城南汽车城地块收储整理项目

城南汽车城地块收储整理项目总投资 2,502.40 万元，项目融资 2,400.00 万元，其他资金安排 102.40 万元。按照资金募集计划，本期债券 2,400.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 2,894.40 万元。

表 3-5-1 英山县土地储备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
城南汽车城地块收储整理项目	2018		2,400.00		2,400.00		
	2019	2,400.00			2,400.00	98.88	98.88
	2020	2,400.00			2,400.00	98.88	98.88
	2021	2,400.00			2,400.00	98.88	98.88
	2022	2,400.00			2,400.00	98.88	98.88
	2023	2,400.00		2,400.00		98.88	2,498.88
	合计		2,400.00	2,400.00		494.40	2,894.40

根据土地价格预测数据，城南汽车城地块收储整理项目对应的土地出让收入为 10,000.00 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 9,000.00 万元。

表 3-5-2 城南汽车城地块收储整理项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	10,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	8.67
2	土地均价	万元/公顷	1,153.40
二	土地扣减项目	万元	1,000.00
1	政策性成本及基金扣除	万元	1,000.00
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	9,000.00

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 3.11 倍。

(6) 坡儿埡村地块整理项目

坡儿埡村地块整理项目总投资 1,501.50 万元，项目融资 1,500.00 万元，其他资金安排 1.50 万元。按照资金募集计划，本期债券 1,500.00 万元，期限为 5 年，预计债券存续期本息累计 1,809.00 万元。

表 3-2-1 英山县土地储备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
坡儿埡 村地块 整理项 目	2018		1,500.00		1,500.00		
	2019	1,500.00			1,500.00	61.80	61.80
	2020	1,500.00			1,500.00	61.80	61.80
	2021	1,500.00			1,500.00	61.80	61.80
	2022	1,500.00			1,500.00	61.80	61.80
	2023	1,500.00		1,500.00		61.80	1,561.80
	合计		1,500.00	1,500.00		309.00	1,809.00

根据土地价格预测数据，坡儿埡村地块整理项目对应的土地出让收入为 16,000.00 万元，扣除政策性成本及基金后，可用于资金平衡的项目收益为 14,400.00 万元。

表 3-2-2 坡儿埡村地块整理项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	土地出让收入	万元	16,000.00
1	可出让的土地面积	公顷	13.33
2	土地均价	万元/公顷	1,200.30
二	土地扣减项目	万元	1,600.00
1	政策性成本及基金扣除	万元	1,600.00
2	其他政策性成本	万元	0.00
三	用于资金平衡相关收益	万元	14,400.00

注：1. 土地出让收入=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=土地出让收入-土地扣减项目

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 7.96 倍。

需要说明的是：上述测算中债券发行利率预测来源于 2018 年 8 月 24 日中债网公布的 3 年期、5 年期国债 5 日平均收益率的 1.2 倍，即 3 年期按 3.97%测算，5 年期按 4.12%测算。

综上所述，黄冈市以上土地储备项目用于资金平衡的项目收益对融资本息覆盖倍数在 1.00-11.54 之间。同时，以上土地储备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）深圳分所评估，项目收益可以覆盖融资本息，债券偿还安全度较高。