



2019年浙江省棚改专项债券（一期） 项目情况介绍汇总

一、嘉善县棚户区改造项目情况

本期债券资金中，嘉善县 7.00 亿元，涉及 2 个区块。

1. 区域情况。嘉善县隶属浙江省嘉兴市，位于浙江省东北部。2015-2018 年，嘉善县分别实现一般公共预算收入 35.55 亿元、41.80 亿元、51.72 亿元和 61.60 亿元，政府性基金收入分别为 18.12 亿元、37.87 亿元、100.69 亿元和 98.40 亿元。

嘉善县 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） | 423.00 | 462.00 | 518.00 | 582.6 |
| 一般公共预算收入（亿元） | 35.55 | 41.80 | 51.72 | 61.60 |
| 政府性基金收入（亿元） | 18.12 | 37.87 | 100.69 | 98.40 |
| 其中：国有土地出让收入（亿元） | 9.38 | 25.92 | 83.05 | 83.27 |
| 政府性基金支出（亿元） | 18.06 | 39.79 | 104.71 | 101.85 |
| 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） | 9.64 | 25.87 | 81.04 | 86.24 |

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，此次嘉善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嘉善县姚庄镇姚庄片城中村建设改造“棚户区”项目和惠民街道惠园二期（惠园小区北区）安置房项目。以上棚户区改造项目已纳入 2018 年棚户区改造计划。

嘉善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 |
|-----------------------|---|-----------|----------------|------------------|------------------|
| 姚庄镇姚庄片城中村建设改造“棚户区”项目 | 征收总面积约 982.60 亩，新增可出让土地面积 272.95 亩，规划用途为商住用地。 | 15.98 | 7.00 | 3.00 | 嘉善县大往圩置业有限公司 |
| 惠民街道惠园二期（惠园小区北区）安置房项目 | 征迁面积 251.25 亩，新增可出让土地面积 125.00 亩，规划用途为住宅用地。 | 5.81 | 4.00 | 4.00 | 嘉善县惠民新市镇投资开发有限公司 |
| 合计 | | 21.79 | 11.00 | 7.00 | - |

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 21.79 亿元，其中：

姚庄镇姚庄片城中村建设改造“棚户区”项目总投资 15.98 亿元，自有资金安排 8.98 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（债券利息按年利率 4% 测算，下同），预计本期债券到期本息合计 3.60 亿元；以后年度债券融资 4.00 亿元，预计到期本息合计 4.80 亿元，合计到期本息 8.40 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。

惠民街道惠园二期（惠园小区北区）安置房项目总投资 5.81 亿元，自有资金安排 1.81 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 4.80 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。

嘉善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 | 项目总投资 | 资金来源 | 预计项目 |
|------|------|-------|------|------|
|------|------|-------|------|------|

| | 时间 | 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 |
|-----------------------|-------------|--------|-------|------|-------|--------|--------|
| 姚庄镇姚庄片城中村建设改造“棚户区”项目 | 2021年-2023年 | 159831 | 89831 | 0 | 30000 | 40000 | 84000 |
| 惠民街道惠园二期(惠园小区北区)安置房项目 | 2023年 | 58121 | 18121 | 0 | 40000 | 0 | 48000 |

嘉善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 | |
|-----------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|-------|
| 姚庄镇姚庄片城中村建设改造“棚户区”项目 | 2019 | | 30000 | | 30000 | | | |
| | 2020 | 30000 | 40000 | | 70000 | 1200 | 1200 | |
| | 2021 | 70000 | | | 70000 | 2800 | 2800 | |
| | 2022 | 70000 | | | 70000 | 2800 | 2800 | |
| | 2023 | 70000 | | | 70000 | 2800 | 2800 | |
| | 2024 | 70000 | | 30000 | 40000 | 2800 | 32800 | |
| | 2025 | 40000 | | 40000 | | 1600 | 41600 | |
| | 合计 | | | 70000 | 70000 | | 14000 | 84000 |
| 惠民街道惠园二期(惠园小区北区)安置房项目 | 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 | 41600 | |
| | 合计 | | | 40000 | 40000 | | 8000 | 48000 |

根据土地价格预测数据，姚庄镇姚庄片城中村建设改造“棚户区”项目到期土地出让金为 31.83 亿元，扣除政策性成本后，可用于资金平衡的项目收益为 19.81 亿元；惠民街道惠园二期（惠园小区北区）安置房项目到期土地出让金为 12.89 亿元，扣除政策性成本后，可用于资金平衡的项目收益为 8.23 亿元。

姚庄镇姚庄片城中村建设改造“棚户区”项目收益测算表

| 序号 | 项目 | 单位 | 合计 |
|----|--------------|------|---------|
| 一 | 出让土地回款 | 万元 | 318276 |
| 1 | 可出让地的规划土地面积 | 亩 | 272.95 |
| 2 | 地价均价 | 万元/亩 | 1166.06 |
| 二 | 土地扣减项目 | 万元 | 120149 |
| 1 | 政策性成本 | 万元 | 120149 |
| 三 | 用于资金平衡土地相关收益 | 万元 | 198128 |

备注：本表数据不保留小数，四舍五入后，分项数据与合计数据有尾差出入。

惠民街道惠园二期（惠园小区北区）安置房项目收益测算表

| 序号 | 项目 | 单位 | 合计 |
|----|--------------|------|---------|
| 一 | 出让土地回款 | 万元 | 128869 |
| 1 | 可出让地的规划土地面积 | 亩 | 125.00 |
| 2 | 地价均价 | 万元/亩 | 1030.95 |
| 二 | 土地扣减项目 | 万元 | 46611 |
| 1 | 政策性成本 | 万元 | 46611 |
| 三 | 用于资金平衡土地相关收益 | 万元 | 82258 |

嘉善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 |
|-----------------------|--------|-------------|---------|--------|-----------------------|
| 姚庄镇姚庄片城中村建设改造“棚户区”项目 | 159831 | 198128 | 30000 | 84000 | 2.36 |
| 惠民街道惠园二期（惠园小区北区）安置房项目 | 58121 | 82258 | 40000 | 48000 | 1.71 |
| 合计 | 217952 | 280386 | 70000 | 132000 | 2.12 |

综上所述，嘉善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 1.71-2.36。同时，以上棚户区改造项目融资平衡情况已经通过浙江中铭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、瑞安市棚户区改造项目情况

本期债券资金中，瑞安市 12.00 亿元，涉及 2 个区块。

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，此次瑞安市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瑞安市西门棚户区改造项目、瑞安市南门棚户区改造项目；瑞安市锦湖西门、瓦窑团块棚户区改造项目。以上棚户区改造项目已纳入 2018 年棚户区改造计划。

瑞安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 |
|------------|--------------------------|-----------|----------------|------------------|-------------|
| 瑞安市西门棚户区改造 | 该项目征收区域为瑞安市玉海街道及锦湖街道的西门地 | 23.85 | 15.00 | 9.00 | 瑞安市住房和城乡建设局 |

| | | | | | |
|---------------------------------|--|-------|-------|-------|-----------------------|
| 项目、瑞安市 南门棚户区 改造项目 | 块、瑞安市中心城区玉海街道 的南门地块，土地收储面积 208.70 亩，总用地面积 139139 平方米，房屋征收户共约 2066 户，征收住宅房屋建筑面积 148629 平方米，货币化安置 2134 套。 | | | | 建设局 |
| 瑞安市锦湖 西门、瓦窑团 块棚户区改 造项目 | 该项目征收范围为锦湖西门、 瓦窑团块，土地收储面积 112.36 亩，征收区域总用地面 积 74908 平方米，房屋征收户 共约 759 户，拟征收房屋建筑 面积 61241 平方米，货币化安 置 1088 套。 | 13.34 | 8.60 | 3.00 | 瑞安市住房 和城乡规划 建设局 |
| 合计 | | 37.19 | 23.60 | 12.00 | - |

注：瑞安市西门棚户区改造项目、瑞安市南门棚户区改造项目于 2018 年 12 月申请发行棚户区改造专项债券 2.10 亿元，总投资 281046 万元，其中静态投资 238521 万元，债券利息按 4.05% 测算，测算债券利息合计 42525 万元；本报告中项目总投资口径为静态投资 238521 万元。

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 37.19 亿元，其中：

瑞安市西门棚户区改造项目、瑞安市南门棚户区改造项目总投资 23.85 亿元，自有资金 8.85 亿元，预计融资 15.00 亿元。按照资金募集计划，前期债券融资 2.10 亿元，债券利率 3.65%，到期本息合计 2.64 亿元；本期债券 9.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 10.71 亿元（债券利息按年利率 3.80% 测算，下同）；本年后续债券融资 3.90 亿元，预计到期本息合计 4.64 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。

瑞安市锦湖西门、瓦窑团块棚户区改造项目总投资 13.34 亿元，自有资金 4.74 亿元，预计融资 8.60 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 3.57 亿元；以后年度债券融资 5.60 亿元，预计到期本息合计 6.66 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。

瑞安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 | |
| 瑞安市西门棚户区改造项目、瑞安市南门棚户区改造项目 | 2019-2023年 | 238521 | 88521 | 21000 | 90000 | 39000 | 179876 |
| 瑞安市锦湖西门、瓦窑团块棚户区改造项目 | 2023年 | 133368 | 47368 | 0 | 30000 | 56000 | 102340 |

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 |
|---------------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 瑞安市西门棚户区改造项目、瑞安市南门棚户区改造项目 | 2018 | | 21000 | | 21000 | | |
| | 2019 | 21000 | 129000 | | 150000 | 767 | 767 |
| | 2020 | 150000 | | | 150000 | 5669 | 5669 |
| | 2021 | 150000 | | | 150000 | 5669 | 5669 |
| | 2022 | 150000 | | | 150000 | 5669 | 5669 |
| | 2023 | 150000 | | | 150000 | 5669 | 5669 |
| | 2024 | 150000 | | 129000 | 21000 | 5669 | 134669 |
| | 2025 | 21000 | | 21000 | | 767 | 21767 |
| 合计 | | | 150000 | 150000 | | 29876 | 179876 |
| 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 |
| 瑞安市锦湖西门、瓦窑团块棚户区改造项目 | 2019 | | 30000 | | 30000 | | |
| | 2020 | 30000 | 56000 | | 86000 | 1140 | 1140 |
| | 2021 | 86000 | | | 86000 | 3268 | 3268 |
| | 2022 | 86000 | | | 86000 | 3268 | 3268 |
| | 2023 | 86000 | | | 86000 | 3268 | 3268 |
| | 2024 | 86000 | | 30000 | 56000 | 3268 | 33268 |
| | 2025 | 56000 | | 56000 | | 2128 | 58128 |
| | 合计 | | | 86000 | 86000 | | 16340 |

备注：本表数据不保留小数，四舍五入后，分项数据与合计数据有尾差出入。

根据土地价格预测数据，瑞安市西门棚户区改造项目、瑞安市南门棚户区改造项目到期土地出让金为 30.77 亿元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 24.00 亿元。瑞安市

锦湖西门、瓦窑团块棚户区改造项目到期土地出让金为 17.84 亿元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 13.91 亿元。

瑞安市西门棚户区改造项目、瑞安市南门棚户区改造项目
收益测算表

| 序号 | 项目 | 单位 | 合计 |
|----|--------------|-------|--------|
| 一 | 出让土地回款 | 万元 | 307714 |
| 1 | 可出让地的规划建筑面积 | 平方米 | 307714 |
| 2 | 楼面地价均价 | 元/平方米 | 10000 |
| 二 | 土地扣减项目 | 万元 | 67697 |
| 1 | 政策性成本 | 万元 | 67697 |
| 三 | 用于资金平衡土地相关收益 | 万元 | 240017 |

瑞安市锦湖西门、瓦窑团块棚户区改造项目
收益测算表

| 序号 | 项目 | 单位 | 合计 |
|----|--------------|-------|--------|
| 一 | 出让土地回款 | 万元 | 178356 |
| 1 | 可出让地的规划建筑面积 | 平方米 | 178356 |
| 2 | 楼面地价均价 | 元/平方米 | 10000 |
| 二 | 土地扣减项目 | 万元 | 39238 |
| 1 | 政策性成本 | 万元 | 39238 |
| 三 | 用于资金平衡土地相关收益 | 万元 | 139118 |

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 |
|------|-------|-------------|---------|--------|-----------------------|
| | | | | | |

| | | | | | |
|---------------------------|--------|--------|--------|--------|------|
| 瑞安市西门棚户区改造项目、瑞安市南门棚户区改造项目 | 238521 | 240017 | 90000 | 179876 | 1.33 |
| 瑞安市锦湖西门、瓦窑团块棚户区改造项目 | 133368 | 139118 | 30000 | 102340 | 1.36 |
| 合计 | 371889 | 379135 | 120000 | 282216 | 1.34 |

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 1.33-1.36。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、义乌市棚户区改造项目情况

本期债券资金中，义乌市 3 亿元，涉及 1 个区块。

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 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 | 1239 |
| 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义乌市江村地块棚户区（城中村）安置房项目，该棚户区改造项目已纳入 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 |
|----------------------|---|-----------|----------------|------------------|----------------|
| 义乌市江村地块棚户区（城中村）安置房项目 | 项目位于义乌市福田街道，春风大道以东、大通路以南、兴隆大街以西、江村村旧改区以北。项目规划用地 81 亩，总建筑面积 25.31 万平方米，容积率 3.47，土地收储面积 395.30 亩，土地规划性质为商住用地。 | 7.65 | 4.00 | 3.00 | 义乌丝路新区建设投资有限公司 |

| | | | | |
|----|------|------|------|---|
| 合计 | 7.65 | 4.00 | 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 7.65 亿元，自有资金 3.65 亿元，预计融资 4.00 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 3.61 亿元（债券利息按年利率 4.04% 测算，下同）；以后年度债券融资 1.00 亿元，预计到期本息合计 1.20 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 | |
| 义乌市江村地块棚户区（城中村）安置房项目 | 2019 年-2022 年 | 76464 | 36464 | 0 | 30000 | 10000 | 48080 |

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 |
|----------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|----------|
| 义乌市江村地块棚户区（城中村）安置房项目 | 2019 | | 30000 | | 30000 | | |
| | 2020 | 30000 | 10000 | | 40000 | 1212 | 1212 |
| | 2021 | 40000 | | | 40000 | 1616 | 1616 |
| | 2022 | 40000 | | | 40000 | 1616 | 1616 |
| | 2023 | 40000 | | | 40000 | 1616 | 1616 |
| | 2024 | 40000 | | 30000 | 10000 | 1616 | 31616 |
| | 2025 | 10000 | | 10000 | | 404 | 10404 |
| | 合计 | | | 40000 | 40000 | | 8080 |

根据土地价格预测数据，义乌市江村地块棚户区（城中村）安置房项目土地出让回款 7.00 亿元，扣除土地扣减项目后，可用于资金平衡的项目收益为 6.35 亿元。

义乌市江村地块棚户区（城中村）安置房

项目收益测算表

| 序号 | 项目 | 单位 | 合计 |
|----|--------------|------|--------|
| 一 | 出让土地回款 | 万元 | 69996 |
| 1 | 可出让地的规划建筑面积 | 亩 | 395.30 |
| 2 | 楼面地价均价 | 万元/亩 | 177.07 |
| 二 | 土地扣减成本 | 万元 | 6464 |
| 1 | 四项基本政策成本 | 万元 | 6464 |
| 三 | 用于资金平衡土地相关收益 | 万元 | 63532 |

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 |
|----------------------|-------|-------------|---------|--------|-----------------------|
| 义乌市江村地块棚户区（城中村）安置房项目 | 76464 | 63532 | 30000 | 48080 | 1.32 |
| 合计 | 76464 | 63532 | 30000 | 48080 | 1.32 |

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 1.32。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。