

附件 4

# 2019 年浙江省土地储备专项债券（三期） 项目情况介绍汇总



## 一、杭州市土地储备项目情况

本期债券资金中，本期债券情况：杭州市合计 56 亿元。其中：杭州市本级（含区）46 亿元，涉及 20 个区块；建德市 10 亿元，涉及 3 个区块。

### 一、杭州市本级（含区）土地储备项目情况

1. 区域情况。杭州市隶属浙江省，为浙江省省会，副省级城市，位于中国东南沿海、浙江省北部。2015-2018 年，杭州市本级（含区）分别实现一般公共预算收入 1136.02 亿元、1298.81 亿元、1454.62 亿元和 1746.63 亿元，政府性基金收入分别为 743.91 亿元、1216.13 亿元、1985.04 亿元、2974.60 亿元。

### 杭州市本级（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）	8722.00	9835.48	11490.00	12616.90
一般公共预算收入（亿元）	1136.02	1298.81	1454.62	1746.63
政府性基金收入（亿元）	743.91	1216.13	1985.04	2974.60
其中：国有土地出让收入（亿元）	646.95	1098.91	1844.58	2786.65
政府性基金支出（亿元）	723.36	1154.74	2043.27	3069.03
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）	633.57	1033.23	1922.12	2872.57

备注：1. 2015-2017 年财政数据为决算数，2018 年财政数据为预算执行数。2. 2015 年起，富阳市改为富阳区，并入杭州市区，2015 年起 GDP 数据包含富阳区，2016 年起财政数据包含富阳区；2017 年起，临安市改为临安区，并入杭州市区，2017 年起 GDP 数据包含临安区，2018 年起财政数据包含临安区。

2. 项目情况。此次杭州市本级（含区）土地储备专项债券募

集资金计划用于 20 个地块的土地储备项目。

## 杭州市本级（含区）土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
康桥单元 (FG07-R21-04、FG07-R21-05、FG08-R21-06) 地块	FG07-R21-04 地块： 东至：电厂路； 南至：电厂河； 西至：拱康路； 北至：3 号支路。 FG07-R21-05 地块： 东至：康桥河； 南至：电厂河； 西至：电厂路； 北至：3 号支路。 FG08-R21-06 地块： 东至：铁路绿化带； 南至：电厂河； 西至：康桥河； 北至：3 号支路。	土地原用途：工业； 规划用途：住宅； 土地收储面积：112.20 亩； 拟出让面积：112.20 亩。	项目总投资 222500 万元，按项目进度计划安排。	杭州市土地储备中心
牛田单元 R21-14 地块	东至：牛田 A33-18 小学； 南至：牛田 A33-18 小学； 西至：五号港支路； 北至：红建路。	土地原用途：工业； 规划用途：住宅； 土地收储面积：35.28 亩； 拟出让面积：35.28 亩。	项目总投资 51394 万元，按项目进度计划安排。	杭州市土地储备中心
牛田单元 R21-09 地块	东至：牛田 R24-04 地块； 南至：红建路； 西至：六堡中路； 北至：七号港绿化带。	土地原用途：农用地； 规划用途：住宅； 土地收储面积：59.25 亩； 拟出让面积：59.25 亩。	项目总投资 16782 万元，按项目进度计划安排。	杭州市土地储备中心
牛田单元 R21-11 地块	东至：牛田 R24-06 地块； 南至：华家竹园路； 西至：六堡中路； 北至：红建路。	土地原用途：宅基地、工业； 规划用途：住宅； 土地收储面积：91.65 亩； 拟出让面积：91.65 亩。	项目总投资 29270 万元，按项目进度计划安排。	杭州市土地储备中心
笕桥生态公园单元 JG0701-R21-02 地块	东至：规划药香路； 南至：六号港； 西至：相埠路； 北至：规划笕石路。	土地原用途：集体建设用地； 规划用途：住宅； 土地收储面积：103.95 亩； 拟出让面积：103.95 亩。	项目总投资 54140 万元，按项目进度计划安排。	杭州市土地储备中心
杭州市皋亭单元 JG0104-04 地块	东面和北面为村庄建设用地区和农林用地； 南侧为天鹤路； 西面为 JG0104-03 地块。	土地原用途：集体建设用地、部分农用地； 规划用途：商业金融用地； 土地收储面积：32.00 亩； 拟出让面积：32.00 亩。	项目总投资 7000 万元，按项目进度计划安排。	杭州市土地储备中心
杭州市皋亭单元	东邻规划消防站用	土地原用途：集体建设用地、	项目总投资	杭州市土地

元 JG0102-09 地块	地； 南临天鹤路； 西靠农林用地； 北至金山路沿路绿化带。	部分农用地； 规划用途：商业金融用地； 土地收储面积：46.00 亩； 拟出让面积：46.00 亩。	8800 万元，按项目进度计划安排。	储备中心
艮北新区单元 JG1601-R21-04 地块	东至：规划牛田路； 南至：规划 JG1601-G1/S42-58 地块； 西至：九号港防护绿地； 北至：九沙里街。	土地原用途：工业； 规划用途：住宅； 土地收储面积：54.30 亩； 拟出让面积：54.30 亩。	项目总投资 10000 万元，按项目进度计划安排。	杭州市土地储备中心
科技园单元 JG1505-B1/B2-19 地块	东至：规划 JG1505-45 地块； 南至：规划支路； 西至：九格路； 北至：规划支路六。	土地原用途：工业； 规划用途：商业； 土地收储面积：18.60 亩； 拟出让面积：18.60 亩。	项目总投资 6875 万元，按项目进度计划安排。	杭州市土地储备中心
四堡、七堡单元 JG1406-R21-14 地块	东至：和睦港； 南至：九田路； 西至：杭海路； 北至：东都公寓。	土地原用途：工业； 规划用途：住宅； 土地收储面积：56.70 亩； 拟出让面积：56.70 亩。	项目总投资 23000 万元，按项目进度计划安排。	杭州市土地储备中心
江南单元 (R21-16、18、22) 地块	R21-16 地块： 东至：浦西路； 南至：高家里路； 西至：规划绿化； 北至：规划绿化。 R21-18 地块： 东至：新浦路； 南至：高家里路； 西至：浦西路； 北至：三联置业。 R21-22 地块： 东至：A33-06 地块； 南至：高家里路； 西至：新浦路； 北至：江南文苑。	土地原用途：农居； 规划用途：住宅； 土地收储面积：132.55 亩； 拟出让面积：132.55 亩。	项目总投资 55186 万元，按项目进度计划安排。	杭州市土地储备中心
江南单元 (B/R-25、26) 地块	B/R-25 地块： 东至：浦西路； 南至：竖塔路； 西至：西浦路； 北至：高家里路。 B/R-26 地块： 东至：新浦路； 南至：竖塔路； 西至：浦西路； 北至：高家里路。	土地原用途：农居； 规划用途：商住； 土地收储面积：155.27 亩； 拟出让面积：155.27 亩。	项目总投资 49125 万元，按项目进度计划安排。	杭州市土地储备中心
浦沿单元 (BJ0601-R21-04、05、06、08) 地块	BJ0601-R21-04 地块： 东至：浦西路； 南至：新南路；	土地原用途：农居； 规划用途：住宅； 土地收储面积：196.11 亩； 拟出让面积：196.11 亩。	项目总投资 105160 万元，按项目进度计划安排。	杭州市土地储备中心

	<p>西至：西浦路； 北至：新生路。 BJ0601-R21-05 地块： 东至：新浦路； 南至：新南路； 西至：西浦路； 北至：新生路。 BJ0601-R21-06 地块： 东至：新浦河； 南至：新南路； 西至：新浦路； 北至：新生路。 BJ0601-R21-08 地块： 东至：浦西路； 南至： BJ0601-R21-09 地块： 西至：西浦路； 北至：新南路。</p>			
<p>浦沿单元 (BJ0602-R/B-13、14) 地块</p>	<p>BJ0602-R/B-13 地块： 东至：新浦河； 南至：中心路； 西至：新浦路； 北至：东冠路。 BJ0602-R/B-14 地块： 东至：新浦河； 南至：浦沿房产； 西至：新浦路； 北至：中心路。</p>	<p>土地原用途：农居； 规划用途：商住； 土地收储面积：101.51 亩； 拟出让面积：101.51 亩。</p>	<p>项目总投资 49827 万元，按项目进度计划安排。</p>	<p>杭州市土地储备中心</p>
<p>浦沿单元 (BJ0602-R/B-20、21) 地块</p>	<p>BJ0602-R/B-20 地块： 东至：浦沿路； 南至： BJ0602-R/B-21 地块； 西至：新浦河； 北至：规划绿化。 BJ0602-R/B-21 地块： 东至：浦沿路； 南至：萧闻路； 西至：新浦河； 北至： BJ0602-R/B-21 地块。</p>	<p>土地原用途：农居； 规划用途：商住； 土地收储面积：38.09 亩； 拟出让面积：38.09 亩。</p>	<p>项目总投资 20816 万元，按项目进度计划安排。</p>	<p>杭州市土地储备中心</p>
<p>中心区</p>	<p>DJD0403-R21-46 地</p>	<p>土地原用途：农用地、农村</p>	<p>项目总投资</p>	<p>杭州大江东</p>

<p>(DJD0403-R21-46、DJD0403-R21-44、DJD0403-B1/B2-61、DJD0403-B1/B2-62) 地块</p>	<p>块： 东至：青西三路；南至：国横一路；西至：青西四路；北至：北一路。 DJD0403-R21-44 地块： 东至：青西四路；南至：国横一路；西至：靖江路；北至：北一路。 DJD0403-B1/B2-61 地块： 东至：青西三路；南至：国横二路；西至：青西四路；北至：国横一路。 DJD0403-B1/B2-62 地块： 东至：青西三路；南至：江东大道；西至：青西四路；北至：国横二路。</p>	<p>宅基地、工业用地； 规划用途：住宅，商业、商务； 土地收储面积：186.00 亩； 拟出让面积：186.00 亩。</p>	<p>40011 万元，按项目进度计划安排。</p>	<p>产业集聚区土地整理储备中心</p>
<p>中心区 (DJD0403-R21-02、DJD0404-R21-14、DJD0404-R21-04) 地块</p>	<p>DJD0403-R21-02 地块： 东至：青西四路；南至：国环一路；西至：靖江路；北至：北二路。 DJD0404-R21-14 地块： 东至：青西三路；南至：北二路；西至：青西四路；北至：绿地。 DJD0404-R21-04 地块： 东至：青西四路；南至：北二路；西至：靖江路；北至：绿地。</p>	<p>土地原用途：农用地、农村宅基地； 规划用途：住宅； 土地收储面积：159.00 亩； 拟出让面积：159.00 亩。</p>	<p>项目总投资 34073.6 万元，按项目进度计划安排。</p>	<p>杭州大江东产业集聚区土地整理储备中心</p>
<p>河庄单元 DJD0308-R/B-01 地块</p>	<p>东至：府东路；南至：规划道路；西至：河庄大道；北至：纬十三路。</p>	<p>土地原用途：农村宅基地、工业用地； 规划用途：住宅、商业商务； 土地收储面积：96.00 亩； 拟出让面积：96.00 亩。</p>	<p>项目总投资 11056.8 万元，按项目进度计划安排。</p>	<p>杭州大江东产业集聚区土地整理储备中心</p>
<p>宏海纺织地块</p>	<p>东至：光明二垦直河；西至：青六北路；南至：江东三路；北至：江东四路。</p>	<p>土地原用途：工业； 规划用途：住宅； 土地收储面积：211.48 亩； 拟出让面积：211.48 亩。</p>	<p>项目总投资 101128 万元，按项目进度计划安排。</p>	<p>杭州大江东产业集聚区土地整理储备中心</p>

新塘金弘三鸟地块	东至：西许农居； 南至：东瑞四路； 西至：新城路； 北至：陈端路。	土地原用途：工业； 规划用途：商业、居住； 土地收储面积：418.00 亩； 拟出让面积：234.00 亩。	项目总投资 127850 万元，按项目进度计划安排。	杭州市萧山区土地储备中心
----------	--	---	----------------------------	--------------

**3. 资金平衡。**此次债券发行对应的 20 宗地块计划收储土地面积合计 2303.94 亩，项目总投资合计 102.40 亿元，其中：

康桥单元（FG07-R21-04、FG07-R21-05、FG08-R21-06）地块项目总投资 22.25 亿元，自有资金 7.25 亿元，预计融资 15.00 亿元。按照资金募集计划，本期债券 6.00 亿元，期限 5 年，预计本期债券到期本息合计 7.20 亿元（债券利息按利率 4.00% 测算，下同）；后续债券融资 9.00 亿元（其中 2020 年债券融资 9.00 亿元），期限 5 年，预计到期本息合计 10.80 亿元。预计项目融资到期本息共计 18.00 亿元。地块计划 2023 年出让，预计土地出让收入 35.35 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.96。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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。

牛田单元 R21-14 地块项目总投资 5.14 亿元，自有资金 2.64 亿元，预计融资 2.50 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 3.00 亿元。地块计划 2022 年出让，预计土地出让收入 8.26 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.75。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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。

牛田单元 R21-09 地块项目总投资 1.68 亿元，自有资金 0.38



亿元，预计融资 1.30 亿元。按照资金募集计划，本期债券 1.30 亿元，预计本期债券到期本息合计 1.56 亿元。地块计划 2022 年出让，预计土地出让收入 13.87 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 8.89。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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。

牛田单元 R21-11 地块项目总投资 2.93 亿元，自有资金 0.95 亿元，预计融资 1.98 亿元。按照资金募集计划，本期债券 1.98 亿元，预计本期债券到期本息合计 2.38 亿元。地块计划 2022 年出让，预计土地出让收入 21.45 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 9.03。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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。

笕桥生态公园单元 JG0701-R21-02 地块项目总投资 5.41 亿元，自有资金 1.34 亿元，预计融资 4.07 亿元。按照资金募集计划，本期债券 4.07 亿元，预计本期债券到期本息合计 4.88 亿元。地块计划 2022 年出让，预计土地出让收入 24.33 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 4.98。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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。

杭州市皋亭单元 JG0104-04 地块项目总投资 0.70 亿元，自有资金 0.24 亿元，预计融资 0.46 亿元。按照资金募集计划，本

期债券 0.46 亿元，预计本期债券到期本息合计 0.55 亿元。地块计划 2022 年出让，预计土地出让收入 3.70 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 6.70。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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。

杭州市皋亭单元 JG0102-09 地块项目总投资 0.88 亿元，自有资金 0.38 亿元，预计融资 0.50 亿元。按照资金募集计划，本期债券 0.50 亿元，预计本期债券到期本息合计 0.60 亿元。地块计划 2022 年出让，预计土地出让收入 5.31 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 8.86。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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。

艮北新区单元 JG1601-R21-04 地块项目总投资 1.00 亿元，自有资金 0.20 亿元，预计融资 0.80 亿元。按照资金募集计划，本期债券 0.80 亿元，预计本期债券到期本息合计 0.96 亿元。地块计划 2022 年出让，预计土地出让收入 12.70 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 13.24。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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。

科技园单元 JG1505-B1/B2-19 地块项目总投资 0.69 亿元，自有资金 0.14 亿元，预计融资 0.55 亿元。按照资金募集计划，本期债券 0.55 亿元，预计本期债券到期本息合计 0.66 亿元。地



块计划 2022 年出让，预计土地出让收入 2.19 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.32。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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。

四堡、七堡单元 JG1406-R21-14 地块项目总投资 2.30 亿元，自有资金 0.46 亿元，预计融资 1.84 亿元。按照资金募集计划，本期债券 1.84 亿元，预计本期债券到期本息合计 2.21 亿元。地块计划 2022 年出让，预计土地出让收入 13.27 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 6.01。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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。

江南单元（R21-16、18、22）地块项目总投资 5.52 亿元，自有资金 2.62 亿元，预计融资 2.90 亿元。按照资金募集计划，本期债券 2.90 亿元，预计本期债券到期本息合计 3.48 亿元。地块计划 2022-2023 年出让，预计土地出让收入 48.15 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 13.84。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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。

江南单元（B/R-25、26）地块项目总投资 4.91 亿元，自有资金 2.56 亿元，预计融资 2.35 亿元。按照资金募集计划，本期债券 2.35 亿元，预计本期债券到期本息合计 2.82 亿元。地块计划 2022-2023 年出让，预计土地出让收入 56.41 亿元。预计土地

出让收入对融资成本覆盖倍数为 20.00。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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。

浦沿单元（BJ0601-R21-04、05、06、08）地块项目总投资 10.52 亿元，自有资金 4.82 亿元，预计融资 5.70 亿元。按照资金募集计划，本期债券 5.70 亿元，预计本期债券到期本息合计 6.84 亿元。地块计划 2021-2023 年出让，预计土地出让收入 71.24 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 10.42。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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。

浦沿单元（BJ0602-R/B-13、14）地块项目总投资 4.98 亿元，自有资金 2.63 亿元，预计融资 2.35 亿元。按照资金募集计划，本期债券 2.35 亿元，预计本期债券到期本息合计 2.82 亿元。地块计划 2022-2023 年出让，预计土地出让收入 36.88 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 13.08。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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。

浦沿单元（BJ0602-R/B-20、21）地块项目总投资 2.08 亿元，自有资金 1.38 亿元，预计融资 0.70 亿元。按照资金募集计划，本期债券 0.70 亿元，预计本期债券到期本息合计 0.84 亿元。地块计划 2021-2023 年出让，预计土地出让收入 13.84 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 16.47。项目收入可以覆盖

融资成本（详见下表）。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。

中心区（DJD0403-R21-46、DJD0403-R21-44、DJD0403-B1/B2-61、DJD0403-B1/B2-62）地块项目总投资4.00亿元，自有资金0.85亿元，预计融资3.15亿元。按照资金募集计划，本期债券1.0314亿元，期限5年，预计本期债券到期本息合计1.24亿元；后续债券融资2.1151亿元（其中2020年债券融资2.1151亿元），期限5年，预计到期本息合计2.54亿元。预计项目融资到期本息共计3.78亿元。地块计划2024年出让，预计土地出让收入12.68亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为3.36。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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。

中心区（DJD0403-R21-02、DJD0404-R21-14、DJD0404-R21-04）地块项目总投资3.41亿元，自有资金0.84亿元，预计融资2.57亿元。按照资金募集计划，本期债券0.7668亿元，期限5年，预计本期债券到期本息合计0.92亿元；后续债券融资1.80亿元（其中2020年债券融资1.80亿元），期限5年，预计到期本息合计2.16亿元。预计项目融资到期本息共计3.08亿元。地块计划2024年出让，预计土地出让收入10.95亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为3.55。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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。

河庄单元 DJD0308-R/B-01 地块项目总投资 1.11 亿元，自有资金 0.63 亿元，预计融资 0.47 亿元。按照资金募集计划，本期债券 0.1518 亿元，期限 5 年，预计本期债券到期本息合计 0.18 亿元；后续债券融资 0.3216 亿元（其中 2020 年债券融资 0.3216 亿元），期限 5 年，预计到期本息合计 0.39 亿元。预计项目融资到期本息共计 0.57 亿元。地块计划 2024 年出让，预计土地出让收入 3.66 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 6.44。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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。

宏海纺织地块项目总投资 10.11 亿元，自有资金 1.75 亿元，预计融资 8.37 亿元。按照资金募集计划，本期债券 8.05 亿元，期限 5 年，预计本期债券到期本息合计 9.66 亿元；后续债券融资 0.315 亿元（其中 2022 年债券融资 0.315 亿元），期限 3 年，预计到期本息合计 0.35 亿元。预计项目融资到期本息共计 10.01 亿元。地块计划 2024 年出让，预计土地出让收入 30.13 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.01。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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。

新塘金弘三鸟地块项目总投资 12.79 亿元，自有资金 9.29 亿元，预计融资 3.50 亿元。按照资金募集计划，本期债券 2.00 亿元，期限 5 年，预计本期债券到期本息合计 2.40 亿元；后续债券融资 1.50 亿元（其中 2020 年债券融资 1.50 亿元），期限 5

年，预计到期本息合计 1.80 亿元。预计项目融资到期本息共计 4.20 亿元。地块计划 2022-2024 年出让，预计土地出让收入 18.25 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 4.35。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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。

### 杭州市本级（含区）土地储备项目投资资金来源

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	前期债券	本期债券	预计后续融资	
康桥单元 (FG07-R21-04、 FG07-R21-05、 FG08-R21-06) 地块	2023 年	222500	72500	0	60000	90000	180000
牛田单元 R21-14 地块	2022 年	51394	26394	0	25000	0	30000
牛田单元 R21-09 地块	2022 年	16782	3782	0	13000	0	15600
牛田单元 R21-11 地块	2022 年	29270	9470	0	19800	0	23760
笕桥生态公园单元 JG0701-R21-02 地块	2022 年	54140	13440	0	40700	0	48840
杭州市皋亭单元 JG0104-04 地块	2022 年	7000	2400	0	4600	0	5520
杭州市皋亭单元 JG0102-09 地块	2022 年	8800	3800	0	5000	0	6000
艮北新区单元 JG1601-R21-04 地块	2022 年	10000	2000	0	8000	0	9600
科技园单元 JG1505-B1/B2-19 地块	2022 年	6875	1375	0	5500	0	6600
四堡、七堡单元 JG1406-R21-14 地块	2022 年	23000	4600	0	18400	0	22080
江南单元 (R21-16、 18、22) 地块	2022-2023 年	55186	26186	0	29000	0	34800
江南单元 (B/R-25、 26) 地块	2022-2023 年	49125	25625	0	23500	0	28200

浦沿单元 (BJ0601-R21-04、 05、06、08) 地块	2021-2023 年	105160	48160	0	57000	0	68400
浦沿单元 (BJ0602-R/B-13、 14) 地块	2022-2023 年	49827	26327	0	23500	0	28200
浦沿单元 (BJ0602-R/B-20、 21) 地块	2021-2023 年	20816	13816	0	7000	0	8400
中心区 (DJD0403-R21-46、 DJD0403-R21-44、 DJD0403-B1/B2-61、 DJD0403-B1/B2-62) 地块	2024 年	40011	8546	0	10314	21151	37758
中心区 (DJD0403-R21-02、 DJD0404-R21-14、 DJD0404-R21-04) 地 块	2024 年	34074	8406	0	7668	18000	30802
河庄单元 DJD0308-R/B-01 地 块	2024 年	11057	6323	0	1518	3216	5681
宏海纺织地块	2024 年	101128	17478	0	80500	3150	100128
新塘金弘三鸟地块	2022-2024 年	127850	92850	0	20000	15000	42000

## 杭州市本级（含区）土地储备项目融资还本付息情况

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
康桥单元 (FG07-R21-04、 FG07-R21-05、 FG08-R21-06) 地块	2019		60000		60000		
	2020	60000	90000		150000	2400	2400
	2021	150000			150000	6000	6000
	2022	150000			150000	6000	6000
	2023	150000			150000	6000	6000
	2024	150000		60000	90000	6000	66000
	2025	90000		90000		3600	93600
	合计				150000	30000	180000
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
牛田单元 R21-14 地块	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	26000
	合计			25000		5000	30000
<b>项目名称</b>	<b>年度</b>	<b>期初本金余额</b>	<b>当年新增本金</b>	<b>当年偿还本金</b>	<b>期末本金余额</b>	<b>当年偿还利息</b>	<b>当年还本付息合计</b>
牛田单元 R21-09 地块	2019		13000		13000		
	2020	13000			13000	520	520
	2021	13000			13000	520	520
	2022	13000			13000	520	520
	2023	13000			13000	520	520
	2024	13000		13000		520	13520
	合计			13000		2600	15600
<b>项目名称</b>	<b>年度</b>	<b>期初本金余额</b>	<b>当年新增本金</b>	<b>当年偿还本金</b>	<b>期末本金余额</b>	<b>当年偿还利息</b>	<b>当年还本付息合计</b>
牛田单元 R21-11 地块	2019		19800		19800		
	2020	19800			19800	792	792
	2021	19800			19800	792	792
	2022	19800			19800	792	792
	2023	19800			19800	792	792
	2024	19800		19800		792	20592
	合计			19800		3960	23760
<b>项目名称</b>	<b>年度</b>	<b>期初本金余额</b>	<b>当年新增本金</b>	<b>当年偿还本金</b>	<b>期末本金余额</b>	<b>当年偿还利息</b>	<b>当年还本付息合计</b>
笕桥生态公园单元 JG0701-R21-02 地块	2019		40700		40700		
	2020	40700			40700	1628	1628
	2021	40700			40700	1628	1628
	2022	40700			40700	1628	1628
	2023	40700			40700	1628	1628
	2024	40700		40700		1628	42328
	合计			40700		8140	48840
<b>项目名称</b>	<b>年度</b>	<b>期初本金余额</b>	<b>当年新增本金</b>	<b>当年偿还本金</b>	<b>期末本金余额</b>	<b>当年偿还利息</b>	<b>当年还本付息合计</b>
杭州市皋亭单元 JG0104-04 地块	2019		4600		4600		
	2020	4600			4600	184	184
	2021	4600			4600	184	184
	2022	4600			4600	184	184
	2023	4600			4600	184	184



	2024	4600		4600		184	4784
	合计			4600		920	5520
<b>项目名称</b>	<b>年度</b>	<b>期初本金余额</b>	<b>当年新增本金</b>	<b>当年偿还本金</b>	<b>期末本金余额</b>	<b>当年偿还利息</b>	<b>当年还本付息合计</b>
杭州市皋亭单元 JG0102-09 地块	2019		5000		5000		
	2020	5000			5000	200	200
	2021	5000			5000	200	200
	2022	5000			5000	200	200
	2023	5000			5000	200	200
	2024	5000		5000		200	5200
	合计			5000		1000	6000
<b>项目名称</b>	<b>年度</b>	<b>期初本金余额</b>	<b>当年新增本金</b>	<b>当年偿还本金</b>	<b>期末本金余额</b>	<b>当年偿还利息</b>	<b>当年还本付息合计</b>
艮北新区单元 JG1601-R21-04 地块	2019		8000		8000		
	2020	8000			8000	320	320
	2021	8000			8000	320	320
	2022	8000			8000	320	320
	2023	8000			8000	320	320
	2024	8000		8000		320	8320
	合计			8000		1600	9600
<b>项目名称</b>	<b>年度</b>	<b>期初本金余额</b>	<b>当年新增本金</b>	<b>当年偿还本金</b>	<b>期末本金余额</b>	<b>当年偿还利息</b>	<b>当年还本付息合计</b>
科技园单元 JG1505-B1/B2-19 地块	2019		5500		5500		
	2020	5500			5500	220	220
	2021	5500			5500	220	220
	2022	5500			5500	220	220
	2023	5500			5500	220	220
	2024	5500		5500		220	5720
	合计			5500		1100	6600
<b>项目名称</b>	<b>年度</b>	<b>期初本金余额</b>	<b>当年新增本金</b>	<b>当年偿还本金</b>	<b>期末本金余额</b>	<b>当年偿还利息</b>	<b>当年还本付息合计</b>
四堡、七堡单元 JG1406-R21-14 地块	2019		18400		18400		
	2020	18400			18400	736	736
	2021	18400			18400	736	736
	2022	18400			18400	736	736
	2023	18400			18400	736	736
	2024	18400		18400		736	19136
	合计			18400		3680	22080

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
江南单元 (R21-16、 18、22) 地块	2019		29000		29000		
	2020	29000			29000	1160	1160
	2021	29000			29000	1160	1160
	2022	29000			29000	1160	1160
	2023	29000			29000	1160	1160
	2024	29000		29000		1160	30160
	合计			29000		5800	34800
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
江南单元 (B/R-25、 26) 地块	2019		23500		23500		
	2020	23500			23500	940	940
	2021	23500			23500	940	940
	2022	23500			23500	940	940
	2023	23500			23500	940	940
	2024	23500		23500		940	24440
	合计			23500		4700	28200
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
浦沿单元 (BJ0601-R2 1-04、05、06、 08) 地块	2019		57000		57000		
	2020	57000			57000	2280	2280
	2021	57000			57000	2280	2280
	2022	57000			57000	2280	2280
	2023	57000			57000	2280	2280
	2024	57000		57000		2280	59280
	合计			57000		11400	68400
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
浦沿单元 (BJ0602-R/B -13、14) 地块	2019		23500		23500		
	2020	23500			23500	940	940
	2021	23500			23500	940	940
	2022	23500			23500	940	940
	2023	23500			23500	940	940
	2024	23500		23500		940	24440
	合计			23500		4700	28200
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

浦沿单元 (BJ0602-R/B-20、21)地块	2019		7000		7000		
	2020	7000			7000	280	280
	2021	7000			7000	280	280
	2022	7000			7000	280	280
	2023	7000			7000	280	280
	2024	7000		7000		280	7280
	合计			7000		1400	8400
<b>项目名称</b>	<b>年度</b>	<b>期初本金余额</b>	<b>当年新增本金</b>	<b>当年偿还本金</b>	<b>期末本金余额</b>	<b>当年偿还利息</b>	<b>当年还本付息合计</b>
中心区 (DJD0403-R21-46、 DJD0403-R21-44、 DJD0403-B1/B2-61、 DJD0403-B1/B2-62)地块	2019		10314		10314		
	2020	10314	21151		31465	413	413
	2021	31465			31465	1259	1259
	2022	31465			31465	1259	1259
	2023	31465			31465	1259	1259
	2024	31465		10314	21151	1259	11573
	2025	21151		21151		846	21997
	合计			31465		6293	37758
<b>项目名称</b>	<b>年度</b>	<b>期初本金余额</b>	<b>当年新增本金</b>	<b>当年偿还本金</b>	<b>期末本金余额</b>	<b>当年偿还利息</b>	<b>当年还本付息合计</b>
中心区 (DJD0403-R21-02、 DJD0404-R21-14、 DJD0404-R21-04)地块	2019		7668		7668		
	2020	7668	18000		25668	307	307
	2021	25668			25668	1027	1027
	2022	25668			25668	1027	1027
	2023	25668			25668	1027	1027
	2024	25668		7668	18800	1027	8697
	2025	18000		18000		720	18720
	合计			25668		5134	30802
<b>项目名称</b>	<b>年度</b>	<b>期初本金余额</b>	<b>当年新增本金</b>	<b>当年偿还本金</b>	<b>期末本金余额</b>	<b>当年偿还利息</b>	<b>当年还本付息合计</b>
河庄单元 DJD0308-R/B-01地块	2019		1518		1518		
	2020	1518	3216		4734	61	61
	2021	4734			4734	189	189
	2022	4734			4734	189	189
	2023	4734			4734	189	189
	2024	4734		1518	3216	189	1707
	2025	3216		3216		129	3345
	合计				4734	947	5681
<b>项目名称</b>	<b>年度</b>	<b>期初本金余额</b>	<b>当年新增本金</b>	<b>当年偿还本金</b>	<b>期末本金余额</b>	<b>当年偿还利息</b>	<b>当年还本付息</b>

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
宏海纺织地块	2019		80500		80500		
	2020	80500			80500	3220	3220
	2021	80500			80500	3220	3220
	2022	80500	3150		83650	3220	3220
	2023	83650			112000	3346	3346
	2024	83650		80500	3150	3346	83846
	2025	3150		3150		126	3276
	合计			83650		16604	100128
新塘金弘三鸟地块	2019		20000		20000		
	2020	20000	15000		35000	800	800
	2021	35000			35000	1400	1400
	2022	35000			35000	1400	1400
	2023	35000			35000	1400	1400
	2024	35000		20000	15000	1400	21400
	2025	15000		15000		600	15600
	合计			35000		7000	42000

### 杭州市本级（含区）土地储备专项债券募投项目平衡情况

项目名称	规划收储面积(亩)	土地规划性质	项目总投资(万元)	预计地块出让收入(万元)	本期计划发行额(万元)	预计融资成本(万元)	预计地块土地出让收入对融资成本的覆盖倍数(倍)
康桥单元 (FG07-R21-04、 FG07-R21-05、 FG08-R21-06) 地块	112.20	住宅	222500	353474	60000	180000	1.96
牛田单元 R21-14 地块	35.28	住宅	51394	82566	25000	30000	2.75
牛田单元 R21-09 地块	59.25	住宅	16782	138663	13000	15600	8.89
牛田单元 R21-11 地块	91.65	住宅	29270	214489	19800	23760	9.03
笕桥生态公园 单元 JG0701-R21-02 地块	103.95	住宅	54140	243275	40700	48840	4.98

杭州市皋亭单元 JG0104-04 地块	32.00	商业金融用地	7000	36967	4600	5520	6.70
杭州市皋亭单元 JG0102-09 地块	46.00	商业金融用地	8800	53140	5000	6000	8.86
艮北新区单元 JG1601-R21-04 地块	54.30	住宅	10000	127079	8000	9600	13.24
科技园单元 JG1505-B1/B2-19 地块	18.60	商业	6875	21933	5500	6600	3.32
四堡、七堡单元 JG1406-R21-14 地块	56.70	住宅	23000	132696	18400	22080	6.01
江南单元 (R21-16、18、22) 地块	132.55	住宅	55186	481537	29000	34800	13.84
江南单元 (B/R-25、26) 地块	155.27	商住	49125	564076	23500	28200	20.00
浦沿单元 (BJ0601-R21-04、05、06、08) 地块	196.11	住宅	105160	712443	57000	68400	10.42
浦沿单元 (BJ0602-R/B-13、14) 地块	101.51	商住	49827	368773	23500	28200	13.08
浦沿单元 (BJ0602-R/B-20、21) 地块	38.09	商住	20816	138376	7000	8400	16.47
中心区 (DJD0403-R21-46、DJD0403-R21-44、DJD0403-B1/B2-61、DJD0403-B1/B2-62) 地块	186.00	住宅, 商业、商务	40011	126803	10314	37758	3.36
中心区 (DJD0403-R21-02、DJD0404-R21-14、DJD0404-R21-04) 地块	159.00	住宅	34074	109478	7668	30802	3.55
河庄单元 DJD0308-R/B-	96.00	住宅、商业商务	11057	36600	1518	5681	6.44

01 地块							
宏海纺织地块	211.48	住宅	101128	301273	80500	100128	3.01
新塘金弘三鸟地块	418.00	商业、居住	127850	182521	20000	42000	4.35

综上所述，杭州市本级（含区）以上土地储备项目预计项目收入对融资成本的覆盖倍数为 1.96-20.00。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经通过浙江天平会计师事务所（特殊普通合伙）财务评估，项目收入可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

## （二）建德市土地储备项目情况

1. 区域情况。建德市为杭州市下辖县级市，位于浙江省西部。2015-2018 年，建德市分别实现一般公共预算收入 21.19 亿元、22.71 亿元、24.40 亿元和 28.27 亿元，政府性基金收入分别为 17.42 元、7.93 亿元、31.83 亿元、34.70 亿元。

### 建德市 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）	318.75	345.26	390.29	367.90
一般预算收入（亿元）	21.19	22.71	24.40	28.27
政府性基金收入（亿元）	17.42	7.93	31.83	34.70
其中：国有土地出让收入（亿元）	7.79	1.19	23.53	24.25
政府性基金支出（亿元）	14.09	11.23	30.47	36.02
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）	6.997	1.36	18.83	24.10

2. 项目情况。此次建德市土地储备专项债券募集资金计划用于 3 个地块的土地储备项目。

### 建德市土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
小洋坞地块	东临：320 国道； 南至：田坞尖； 西至：上半山； 北至：尼姑山脚。	土地原用途：农业与村庄 建设用地； 规划用途：商住； 土地收储面积：420 亩； 计划出让面积：420 亩。	项目总投资为 46800 万元，按项 目进度安排	建德市土地收 购储备中心
建德南方	东至：黄岙村； 南至：更石公路； 西至：岩源村； 北至：黄岙清塘源。	土地原用途：工业用地； 规划用途：商住； 土地收储面积：291.6 亩； 计划出让面积：291.6 亩。	项目总投资为 93000 万元，按项 目进度安排	建德市土地收 购储备中心
洋安天石湾地块	东至：沿山农居； 南至：窑上村； 西至：洋溪大桥； 北至：新安江沿江绿 化。	土地原用途：农业与工业 用地； 规划用途：居住； 土地收储面积：160 亩； 计划出让面积：160 亩。	项目总投资为 15500 万元，按项 目进度安排	建德市土地收 购储备中心

**3. 资金平衡。**此次债券发行对应的 3 宗地块计划收储土地面积合计 871.60 亩，项目总投资合计 15.53 亿元，其中：

小洋坞地块项目总投资 4.68 亿元，自有资金 1.03 亿元，预计融资 3.65 亿元。按照资金募集计划，本期债券 1.15 亿元，期限 5 年，预计本期债券到期本息合计 1.38 亿元；后续债券融资 2.50 亿元（其中 2020 年债券融资 2.50 亿元），期限 5 年，预计到期本息合计 3.00 亿元。预计项目融资到期本息共计 4.38 亿元。地块计划 2024 年出让，预计土地出让收入 8.33 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.90。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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。

建德南方地块项目总投资 9.30 亿元，自有资金 1.60 亿元，



预计融资 7.70 亿元。按照资金募集计划，本期债券 7.70 亿元，预计本期债券到期本息合计 9.24 亿元。地块计划 2024 年出让，预计土地出让收入 11.52 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.25。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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。

洋安天石湾地块项目总投资 1.55 亿元，自有资金 0.40 亿元，预计融资 1.15 亿元。按照资金募集计划，本期债券 1.15 亿元，预计本期债券到期本息合计 1.38 亿元。地块计划 2024 年出让，预计土地出让收入 3.17 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.30。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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。

### 建德市土地储备项目投资资金来源

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	前期债券	本期债券	预计后续融资	
小洋坞地块	2024 年	46800	10300	0	11500	25000	43800
建德南方	2024 年	93000	16000	0	77000	0	92400
洋安天石湾地块	2024 年	15500	4000	0	11500	0	13800

### 建德市土地储备项目融资还本付息情况

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
小洋坞地块	2019		11500		11500		
	2020	11500	25000		36500	460	460
	2021	36500			36500	1460	1460
	2022	36500			36500	1460	1460
	2023	36500			36500	1460	1460

	2024	36500		11500	25000	1460	12960
	2025	25000		25000		1000	26000
	合计			36500		7300	43800
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
建德南方地块	2019		77000		77000		
	2020	77000			77000	3080	3080
	2021	77000			77000	3080	3080
	2022	77000			77000	3080	3080
	2023	77000			77000	3080	3080
	2024	77000		77000		3080	80080
	合计			77000		15400	92400
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
洋安天石湾地块	2019		11500		11500		
	2020	11500			11500	460	460
	2021	11500			11500	460	460
	2022	11500			11500	460	460
	2023	11500			11500	460	460
	2024	11500		11500		460	11960
	合计			11500		2300	13800

### 建德市土地储备专项债券募投项目平衡情况

项目名称	规划收储面积(亩)	土地规划性质	项目总投资(万元)	预计地块出让收入(万元)	本期计划发行额(万元)	预计融资成本(万元)	预计地块土地出让收入对融资成本的覆盖倍数(倍)
小洋坞地块	420.00	商住	46800	83313	11500	43800	1.90
建德南方地块	291.60	商住	93000	115230	77000	92400	1.25
洋安天石湾地块	160.00	居住	15500	31738	11500	13800	2.30

综上所述,建德市以上土地储备项目预计项目收入对融资成本的覆盖倍数为 1.25-2.30。同时,以上土地储备项目融资平衡情况已经通过浙江天平会计师事务所(特殊普通合伙)财务评估,项目收入可以覆盖融资成本,债券偿还安全度较高。

## 二、温州市土地储备项目情况

本期债券资金中，温州市合计 15.5 亿元。其中：温州市本级（含区）10.5 亿元，涉及 6 个区块；乐清市 2 亿元，涉及 1 个区块；苍南县 2 亿元，涉及 1 个区块；永嘉县 1 亿元，涉及 1 个区块。

### （一）温州市本级（含区）土地储备项目情况

1. 区域情况。温州市位于浙江省东南部，为浙江省辖地级市。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	148.17	241.96	491.43	424.64

2. 项目情况。此次温州市本级（含区）土地储备专项债券募集资金计划用于黄屿板块土储项目、南白象街道霞坊村城中村改造项目、温州市核心片区开发区西单元 D-5、6、7、8、9、10 地块、瑶溪工业园、晨泰集团地块和度山岙工业区土储项目等 6 个地块的土地储备项目。

## 温州市本级（含区）土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
黄屿板块土储项目	东至上江河,南至铁道北路,西至黄屿经三路,北至黄屿大道。	地块原用途: 农田、住宅、厂房; 现规划用途: 商务金融、住宅用地、商业用地; 已启动土地征收程序; 土储收储面积: 241.89 亩, 计划出让面积: 241.89 亩。	项目计划总投资 201970 万元, 按项目进度计划安排。	温州市土地储备中心
南白象街道霞坊村城中村改造项目	东至龙霞路,南至深河,西至蛟凤路,北至霞坊路。	地块原用途: 农田、住宅; 现规划用途: 居住用地; 已启动土地征收程序; 土储收储面积: 185.55 亩, 计划出让面积: 71.80 亩。	项目计划总投资 61492 万元, 按项目进度计划安排。	温州市瓯海区土地储备中心
温州市核心片区开发区西单元 D-5、6、7、8、9、10 地块	东至蒲江路,南至温州大道,西至上江路,北至雁荡西路。	地块原用途: 商住用地; 现规划用途: 商住用地; 已启动土地征收程序; 土储收储面积: 162.25 亩, 计划出让面积: 75.88 亩。	项目计划总投资 97356 万元, 按项目进度计划安排。	温州市龙湾区土地储备中心
瑶溪工业园	东至首辅路,南至龙永路,西至东岸路,北至安置房。	地块原用途: 工业用地; 现规划用途: 商住用地; 已启动土地征收程序; 土储收储面积: 72.00 亩, 计划出让面积: 72.00 亩。	项目计划总投资 26640 万元, 按项目进度计划安排。	温州市龙湾区土地储备中心
晨泰集团地块	东至新一路,南至中高一路,西至中广核俊尔,北至高二路。	地块原用途: 工业用地; 现规划用途: 商住用地; 已启动土地征收程序; 土储收储面积: 25.00 亩, 计划出让面积: 25.00 亩。	项目计划总投资 13750 万元, 按项目进度计划安排。	温州市龙湾区土地储备中心
度山岙工业区	东至天中路,南至靠峰台山,西至碍主庙,北至永中看守所。	地块原用途: 工业用地; 现规划用途: 商务用地; 已启动土地征收程序; 土储收储面积: 70.00 亩, 计划出让面积: 70.00 亩。	项目计划总投资 20300 万元, 按项目进度计划安排。	温州市龙湾区土地储备中心

### 3. 资金平衡。温州市本级（含区）此次债券发行对应的 6 宗地

块计划收储土地面积合计 756.69 亩，项目总投资合计 42.15 亿元，其中：

黄屿板块土储项目总投资 20.20 亿元，自有资金 7.85 亿元，预计融资 12.35 亿元。按照资金募集计划，2019 年 1 月已发行土储专项债券 5.40 亿元，期限 5 年，发行利率 3.19%，到期本息合计 6.26 亿元；本期债券 2.00 亿元，期限 5 年，预计本期债券到期本息合计 2.38 亿元（债券利息按年利率 3.80% 测算，下同）；后续债券融资 4.95 亿元（其中 2020 年债券融资 2.80 亿元，2021 年债券融资 2.15 亿元），期限 5 年，预计到期本息合计 5.89 亿元。预计项目融资到期本息共计 14.53 亿元。地块预计 2020-2024 年出让，土地出让收入 54.54 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.75。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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。

南白象街道霞坊村城中村改造项目总投资 6.15 亿元，自有资金 1.25 亿元，预计融资 4.90 亿元。按照资金募集计划，本期债券 0.50 亿元，期限 5 年，预计本期债券到期本息合计 0.595 亿元；后续债券融资 4.40 亿元（其中 2020 年债券融资 2.30 亿元，2021 年债券融资 2.10 亿元），期限 5 年，预计到期本息合计 5.236 亿元。预计项目融资到期本息共计 5.83 亿元。地块预计 2022 年出让，土地出让收入 8.62 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.48。项目收入可以覆盖融资成本。土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让。

温州市核心片区开发区西单元 D-5、6、7、8、9、10 地块项目总投资 9.74 亿元，预计融资 9.74 亿元。按照资金募集计划，2019

年 1 月已发行土储专项债券 6.00 亿元,期限 5 年,发行利率 3.19%,到期本息合计 6.96 亿元;本期债券 3.74 亿元,期限 5 年,预计债券到期本息合计 4.45 亿元。预计项目融资到期本息共计 11.40 亿元。地块计划 2023 年出让,土地出让收入 18.97 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.66。项目收入可以覆盖融资成本。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。

瑶溪工业园项目总投资 2.66 亿元,自有资金 0.14 亿元,预计融资 2.52 亿元。按照资金募集计划,2019 年 1 月已发行土储专项债券 1.00 亿元,期限 5 年,发行利率 3.19%,到期本息合计 1.16 亿元;本期债券 1.28 亿元,期限 5 年,预计本期债券到期本息合计 1.52 亿元;后续债券融资 0.24 亿元(其中 2020 年债券融资 0.24 亿元),期限 5 年,预计到期本息合计 0.28 亿元。预计项目融资到期本息共计 2.97 亿元。地块预计 2023 年出让,土地出让收入 10.80 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.64。项目收入可以覆盖融资成本。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。

晨泰集团地块总投资 1.38 亿元,自有资金 0.13 元,预计融资 1.25 亿元。按照资金募集计划,本期债券 0.98 亿元,期限 5 年,预计本期债券到期本息合计 1.17 亿元;后续债券融资尚需 0.27 亿元(其中 2020 年债券融资 0.27 亿元),期限 5 年,预计到期本息合计 0.32 亿元。预计项目融资到期本息共计 1.49 亿元。地块预计 2023 年出让,土地出让收入 3.00 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.02。项目收入可以覆盖融资成本。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。

度山岙工业区总投资 2.03 亿元，自有资金 0.03 亿元，预计融资 2.00 亿元。按照资金募集计划，本期债券 2.00 亿元，期限 5 年，预计本期债券到期本息合计 2.38 亿元。预计项目融资到期本息共计 2.38 亿元。地块预计 2023 年出让，土地出让收入 2.90 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.22。项目收入可以覆盖融资成本。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）土地储备项目投资资金来源

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	前期债券	本期债券	预计后续融资	
黄屿板块土储项目	2020-2024 年	201970	78470	54000	20000	49500	145318
南白象街道霞坊村城中村改造项目	2022 年	61492	12492	0	5000	44000	58310
温州市核心片区开发区西单元 D-5、6、7、8、9、10 地块	2023 年	97356	0	60000	37356	0	114024
瑶溪工业园	2023 年	26640	1440	10000	12844	2356	29683
晨泰集团地块	2023 年	13750	1250	0	9800	2700	14875
度山岙工业区	2023 年	20300	300	0	20000	0	23800

### 温州市本级（含区）土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

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



		额	金	金	额	息	息合计
黄屿板块土 储项目	2019		74000		74000		
	2020	74000	28000		102000	2483	2483
	2021	102000	21500		123500	3547	3547
	2022	123500			123500	4364	4364
	2023	123500			123500	4364	4364
	2024	123500		74000	49500	4364	78364
	2025	49500		28000	21500	1881	29881
	2026	21500		21500		817	22317
	合计		123500	123500		21818	145318
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
南白象街道 霞坊村城中 村改造项目	2019		5000		5000		
	2020	5000	23000		28000	190	190
	2021	28000	21000		49000	1064	1064
	2022	49000			49000	1862	1862
	2023	49000			49000	1862	1862
	2024	49000		5000	44000	1862	6862
	2025	44000		23000	21000	1672	24672
	2026	21000		21000		798	21798
	合计		49000	49000		9310	58310
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 片区开发区 西单元 D-5、 6、7、8、9、 10 地块	2019		97356		97356		
	2020	97356			97356	3334	3334
	2021	97356			97356	3334	3334
	2022	97356			97356	3334	3334
	2023	97356			97356	3334	3334
	2024	97356		97356		3334	100690
	合计		97356	97356		16668	114024
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
瑶溪工业园	2019		22844		22844		
	2020	22844	2356		25200	807	807
	2021	25200			25200	897	897
	2022	25200			25200	897	897
	2023	25200			25200	897	897
	2024	25200		22844	2356	897	23741

	2025	2356		2356		90	2446
	合计		25200	25200		4483	29683
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
晨泰集团地块	2019		9800		9800		
	2020	9800	2700		12500	372	372
	2021	12500			12500	475	475
	2022	12500			12500	475	475
	2023	12500			12500	475	475
	2024	12500		9800	2700	475	10275
	2025	2700		2700		103	2803
	合计		12500	12500		2375	14875
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
度山岙工业区	2019		20000		20000		
	2020	20000			20000	760	760
	2021	20000			20000	760	760
	2022	20000			20000	760	760
	2023	20000			20000	760	760
	2024	20000		20000		760	20760
	2025						
	合计		20000	20000		3800	23800

### 温州市本级（含区）土地储备专项债券募投项目平衡情况

项目名称	规划收储面积（亩）	土地规划性质	项目总投资（万元）	预计地块出让收入（万元）	本期计划发行额（万元）	预计融资成本（万元）	预计地块土地出让收入对融资成本的覆盖倍数（倍）
黄屿板块土储项目	241.89	商务金融、住宅用地、商业用地	201970	545375	20000	145318	3.75
南白象街道霞坊村城中村改造项目	185.55	居住用地	61492	86160	5000	58310	1.48
温州市核心区片区开发区西单元D-5、6、7、8、9、10地块	162.25	商住用地	97356	189700	37356	114024	1.66

瑶溪工业园	72	商住用地	26640	108000	12844	29683	3.64
晨泰集团地块	25	商住用地	13750	30000	9800	14875	2.02
度山岙工业区	70	商务用地	20300	29000	20000	23800	1.22
合计	756.69	-	421508	988235	105000	386010	2.56

综上所述，温州市本级（含区）以上土地储备项目预计项目收入对融资成本的覆盖倍数为 1.22-3.75。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经由浙江华明会计师事务所有限公司审计通过，项目收入可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

## （二）乐清市土地储备项目情况

1. 区域情况。乐清市，中国浙江省辖县级市，由地级温州市代管。2015-2018 年，乐清市分别实现一般公共预算收入 64.15 亿元、72.23 亿元、79.4 亿元和 94.30 亿元，政府性基金收入分别为 23.22 亿元、42.78 亿元、70.32 亿元和 84.10 亿元。

### 乐清市 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）	774.60	861.52	947.45	1078.52
一般公共预算收入（亿元）	64.15	72.23	79.40	94.30
政府性基金收入（亿元）	23.23	42.78	70.32	84.10
其中：国有土地出让收入（亿元）	17.51	32.93	62.10	74.05
政府性基金支出（亿元）	28.17	35.96	69.82	83.26
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）	20.73	29.20	52.06	70.31

2. 项目情况。此次乐清市土地储备专项债券募集资金计划用

于乐清经济开发区乐海围垦区商住综合地块的土地储备项目。

### 乐清市土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
乐清经济开发区乐海围垦区商住综合地块	东至乐海围垦堤坝，南至经开区规划留用地，西至经开区经九路，北至经开区纬北路。	地块原用途：海涂；现规划用途：商业用地、住宅用地；已完成填方，初步进入三通一平阶段；土储收储面积：499 亩，计划出让面积：350 亩。	项目计划总投资 203000 万元，按项目进度计划安排。	乐清市土地储备中心

**3. 资金平衡。**乐清市此次债券发行对应的乐清经济开发区乐海围垦区商住综合地块项目计划收储土地面积 499 亩，项目总投资 20.30 亿元，自有资金 5.30 亿元，预计融资 15.00 亿元。按照资金募集计划，2018 年 8 月已发行土储专项债券 13.00 亿元，期限 5 年，发行利率 3.85%，到期本息合计 15.51 亿元；本期债券 2.00 亿元，期限 5 年，预计本期债券到期本息合计 2.38 亿元。预计项目融资到期本息共计 17.88 亿元。地块预计 2020-2023 年出让，土地出让收入 24.50 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.37。项目收入可以覆盖融资成本。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。

### 乐清市土地储备项目投资资金来源

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	前期债券	本期债券	预计后续融资	
乐清经济开发区乐海围垦区商住综合	2020-2023 年	203000	53000	130000	20000	0	178825

地块							
----	--	--	--	--	--	--	--

## 乐清市土地储备项目融资还本付息情况

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
乐清经济 开发区乐 海围垦区 商住综合 地块	2018		130000		130000		
	2019	130000	20000		150000	5005	5005
	2020	150000			150000	5765	5765
	2021	150000			150000	5765	5765
	2022	150000			150000	5765	5765
	2023	150000		130000	20000	5765	135765
	2024	20000		20000		760	20760
	合计			150000	150000		28825

## 乐清市土地储备专项债券募投项目平衡情况

项目名称	规划收储 面积（亩）	土地规划 性质	项目总投资 （万元）	预计地块 出让收入 （万元）	本期计划 发行额 （万元）	预计融资 成本（万 元）	预计地块土 地出让收入 对融资成本 的覆盖倍数 （倍）
乐清经济 开发区乐 海围垦区 商住综合 地块	499.00	商业用 地、住宅 用地	203000	245000	20000	178825	1.37
合计	499.00	-	203000	245000	20000	178825	1.37

综上所述，乐清市以上土地储备项目预计项目收入对融资成本的平均覆盖倍数为 1.37。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经浙江华明会计师事务所有限公司审计通过，项目收入可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

### （三）苍南县土地储备债券项目情况

1. 区域情况。苍南县，隶属于温州市，位于浙江省的最南部。

2015-2018年，苍南县实现一般公共预算收入30.02亿元、31.82亿元、33.72亿元和56.86亿元，政府性基金收入分别为16.39亿元、30.69亿元、72.24亿元和73.61亿元。

### 苍南县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）	423.55	462.51	514.49	560.59
一般公共预算收入（亿元）	30.02	31.82	33.72	56.86
政府性基金收入（亿元）	16.39	30.69	72.24	73.61
其中：国有土地出让收入（亿元）	8.37	25.17	59.73	62.69
政府性基金支出（亿元）	19.36	31.54	57.81	78.86
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）	13.50	23.19	51.79	69.84

2. 项目情况。此次苍南县土地储备专项债券募集资金计划用于龙港镇江南海涂围垦吹填一期D05-2地块的土地储备项目。

### 苍南县土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
龙港镇江南海涂围垦吹填一期D05-2地块	东至龙港新城中央商务区D01地块，南至临港大道，西至海安路，北至闻涛路。	地块原用途：海涂；现规划用途：住宅用地；已办理土地证，五通一平还未实施。土储收储面积：70.03亩，计划出让面积：70.03亩。	项目计划总投资24511万元，按项目进度计划安排。	苍南县土地储备中心

3. 资金平衡。苍南县此次债券发行对应的龙港镇江南海涂围垦吹填一期D05-2地块计划收储土地面积70.03亩，项目总投资2.45亿元，自有资金0.15亿元，预计融资2.30亿元。按照资金募集计划，本期债券2.00亿元，期限5年，预计本期债券到期本息合计2.38亿元；后续债券融资0.30亿元（其中2020年债券融资0.08亿元，2021年债券融资0.08亿元，2022年债券

融资 0.08 亿元，2023 年债券融资 0.06 亿元)，期限 5 年，预计到  
 到期本息合计 0.36 亿元。预计项目融资到期本息共计 2.74 亿元。  
 地块预计 2023 年出让，土地出让收入 3.71 亿元。预计土地出让  
 收入对融资成本覆盖倍数为 1.36。项目收入可以覆盖融资成本。  
 土地出让前，项目融资付息资金通过土地出让。

### 苍南县土地储备项目投资资金来源

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	
龙港镇江南海涂围垦 吹填一期 D05-2 地块	2023 年	24511	1500	20000	3000	27370

### 苍南县土地储备项目融资还本付息情况

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
龙港镇江南海 涂围垦吹填 一期 D05-2 地块	2019		20000		20000		
	2020	20000	800		20800	760	760
	2021	20800	800		21600	790	790
	2022	21600	800		22400	821	821
	2023	22400	600		23000	851	851
	2024	23000		20000	3000	874	20874
	2025	3000		800	2200	114	914
	2026	2200		800	1400	84	884
	2027	1400		800	600	53	853
	2028	600		600		23	623
	合计			23000	23000		4370

### 苍南县土地储备专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	规划收储面积(亩)	土地规划性质	项目总投资(万元)	预计地块出让收入(万元)	本期计划发行额(万元)	预计融资成本(万元)	预计地块土地出让收入对融资成本的覆盖倍数(倍)
龙港镇江南海涂围垦吹填一期 D05-2 地块	70.03	住宅用地	24511	37115.9	20000	27370	1.36
合计	70.03	-	24511	37115.9	20000	27370	1.36

综上所述，苍南以上土地储备项目预计项目收入对融资成本的覆盖倍数为 1.36 倍。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经浙江华明会计师事务所有限公司审计通过，项目收入可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

#### (四) 永嘉县土地储备项目情况

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。此次永嘉县土地储备专项债券募集资金计划用



于永嘉县的北城街道永建路 C 区地块的土地储备项目。

### 永嘉县土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
北城街道永建路 C 区地块	东至永建路，南至嘉宁街，西至规划中道路，北至环城北路	地块原用途：旧村民宅；现规划用途：住宅用地；土地征收阶段；土储收储面积：30.97 亩，计划出让面积：25.00 亩。	项目计划总投资 20000 万元，按项目进度计划安排	永嘉县土地储备中心

**3. 资金平衡。**永嘉县此次债券发行对应的北城街道永建路 C 区地块计划收储土地面积 30.97 亩，项目总投资 2.00 亿元，预计融资 2.00 亿元。按照资金募集计划，本期债券 1.00 亿元，期限 5 年，预计本期债券到期本息合计 1.19 亿元；后续债券融资 1.00 亿元（其中 2020 年债券融资 1.00 亿元），期限 5 年，预计到期本息合计 1.19 亿元。预计项目融资到期本息共计 2.38 亿元。地块预计 2019-2023 年出让，土地出让收入 3.50 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.47。项目收入可以覆盖融资成本。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。

### 永嘉县土地储备项目投资资金来源

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	前期债券	本期债券	预计后续融资	
北城街道永建路 C 区地块	2019-2023 年	20000	0	0	10000	10000	23800

### 永嘉县土地储备项目融资还本付息情况

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
北城街道 永建路 C 区地块	2019		10000		10000		
	2020	10000	10000		20000	380	380
	2021	20000			20000	760	760
	2022	20000			20000	760	760
	2023	20000			20000	760	760
	2024	20000		10000	10000	760	10760
	2025	10000		10000		380	10380
	合计		20000	20000		3800	23800

### 永嘉县土地储备专项债券募投项目平衡情况

项目名称	规划收储 面积(亩)	土地规划 性质	项目总投资 (万元)	预计地块 出让收入 (万元)	本期计划 发行额(万 元)	预计融资 成本(万 元)	预计地块 土地出让 收入对融 资成本的 覆盖倍数 (倍)
北城街道 永建路 C 区地块	30.97	住宅用地	20000	35000	10000	23800	1.47
合计	30.97	-	20000	35000	10000	23800	1.47

综上所述，永嘉县土地储备项目预计项目收入对融资成本的覆盖倍数为 1.47。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经浙江华明会计师事务所有限公司审计通过，项目收入可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

### 三、湖州市土地储备项目情况

本期债券资金中，湖州市本级（含区）10亿元，涉及湖州市太湖旅游度假区长东片区（新桥村、荣丰村、塘甸村）区块。

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：国有土地使用权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。此次湖州市本级（含区）土地储备专项债券募集资金计划用于湖州市的太湖旅游度假区长东片区（新桥村、荣丰村、塘甸村）的土地储备项目。

#### 湖州市本级（含区）土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
----	------	------	------	-------

太湖旅游度假区长东片区（新桥村、荣丰村、塘甸村）	西至杨渎桥港，东至泥桥港、迎宾大道，北至滨湖大道改线，南至环湖大道。	地块原用途：农用、住宅；规划用途：公共服务设施、住宅和商业；预计2021年完成收储；收储面积：1647.56亩；计划出让面积：1348.82亩。	项目总投资318934万元，按项目进度计划安排。	湖州市土地储备中心
--------------------------	------------------------------------	--	--------------------------	-----------

**3. 资金平衡。**此次债券发行对应的太湖旅游度假区长东片区（新桥村、荣丰村、塘甸村）地块计划收储土地面积1647.56亩，项目总投资31.89亿元，自有资金0.89亿元，预计融资31.00亿元。按照资金募集计划，本期债券10.00亿元，期限5年，预计本期债券到期本息合计12.00亿元（债券利息按年利率4%测算，下同）；2020年后续债券融资21.00亿元，期限5年，预计到期本息合计25.20亿元。预计项目融资到期本息合计37.20亿元。地块预计2021-2024年出让，土地出让收入61.19亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为1.64。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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）土地储备项目投资资金来源

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	
太湖旅游度假区长东片区（新桥村、荣丰村、塘甸村）	2021-2024	318934	8934	100000	210000	372000

### 湖州市本级（含区）土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年偿还本息合计
太湖旅游度假区长东片区 (新桥村、荣丰村、塘甸村)	2019		100000		100000		
	2020	100000	210000		310000	4000	4000
	2021	310000			310000	12400	12400
	2022	310000			310000	12400	12400
	2023	310000			310000	12400	12400
	2024	310000		100000	210000	12400	112400
	2025	210000		210000		8400	218400
	合计			310000	3100000		62000

### 湖州市本级（含区）土地储备专项债券募投项目平衡情况

项目名称	规划收储面积（亩）	土地规划性质	项目资金总需求（万元）	预计地块出让收入（万元）	预计发行额（万元）	预计融资成本（万元）	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
太湖旅游度假区长东片区 (新桥村、荣丰村、塘甸村)	1647.56	公共服务设施用地、商业用地、居住用地	318934	611927.7	310000	372000	1.64
合计	1647.56	-	318934	611927.7	310000	372000	1.64

综上所述，湖州市本级（含区）以上土地储备项目预计项目收入对融资成本的覆盖倍数为 1.64。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经湖州正诚联合会计师事务所（普通合伙）审计通过，项目收入可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

## 四、绍兴市土地储备项目情况

本期债券资金中，绍兴市合计 13 亿元，其中：绍兴市本级（含区）7 亿元，涉及 1 个区块；诸暨市 6 亿元，涉及 1 个区块。

### （一）绍兴市本级（含区）土地储备债券项目情况

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 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	2648.66	2801.84	3006.74	3204.51
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。此次绍兴市本级（含区）土地储备专项债券募集资金计划用于镜湖新区凤林西路以南、以北及蛟里地块的土地储备项目。

#### 绍兴市本级（含区）土地储备专项债券募投项目概况

项目	地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
----	----	------	------	------	-------

镜湖新区凤林西路以南、以北及蛟里地块	镜湖新区凤林西路以南11宗地块	东至越西路,南至横倒池,西至绿云路,北至凤林西路。	土地原用途:农用地、农村居住用地;现规划用途:住宅用地、商住用地;土地收储面积2465.78亩;计划可出让面积1585.54亩。	项目总投资1154851万元,按项目进度安排	绍兴市政府土地储备中心
	镜湖新区凤林西路以北10宗地块	东至越西路、南至凤林西路、西至绿云路、北至洋江西路。			
	镜湖新区蛟里2宗地块	东至河流,南至潞家湾,西至越西路,北至洋江西路。			

**3. 资金平衡。**此次债券发行对应的1个项目(23宗地块)计划收储土地面积合计2465.78亩,项目总投资合计115.49亿元,预计融资115.49亿元。按照资金募集计划,2019年1月已发行土地储备专项债券30亿元,期限5年,年利率3.19%,到期本息合计34.78亿元;本期债券7亿元,期限5年,预计本期债券到期本息合计8.4亿元(债券利息按年利率4.0%测算,下同);2019年后续债券融资78.4851亿元(其中2020年债券融资78.4851亿元),期限5年,预计到期本息合计94.18亿元;预计项目债券融资到期本息共计137.37亿元;地块计划2024年出让,预计土地出让收入合计308.38亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为2.24。项目收入可以覆盖融资成本(详见下表)。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)土地储备项目投资资金来源

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	前期债券	本期债券	预计后续融资	
镜湖新区凤林西路以南、以北及	2024年	1154851	0	300000	70000	784851	1373671

蛟里地块							
------	--	--	--	--	--	--	--

## 绍兴市本级（含区）土地储备项目融资还本付息情况

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
镜湖新区 凤林西路 以南、以北 及蛟里地 块	2019		370000		370000		
	2020	370000	784851		1154851	12370	12370
	2021	1154851			1154851	43764	43764
	2022	1154851			1154851	43764	43764
	2023	1154851			1154851	43764	43764
	2024	1154851		370000	784851	43764	413764
	2025	784851		784851		31394	816245
	合计		1154851	1154851		218820	1373671

## 绍兴市本级（含区）土地储备专项债券募投项目平衡情况

项目名称	规划收储 面积（亩）	土地规划 性质	项目总投资 （万元）	预计地块 出让收入 （万元）	本期计划 发行额 （万元）	预计融资 成本（万 元）	预计地块土 地出让收入 对融资成本 的覆盖倍数 （倍）
镜湖新区 凤林西路 以南、以北 及蛟里地 块	2465.78	住宅用 地、商住 用地	1154851	3083827	70000	1373671	2.24
合计	2465.78	—	1154851	3083827	70000	1373671	2.24

综上所述，绍兴市本级（含区）以上土地储备项目预计项目收入对融资成本的覆盖倍数为 2.24。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经绍兴市天源会计师事务所有限公司审计通过，项目收入可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

### （二）2019 年诸暨市土地储备项目情况

1. 区域情况。诸暨市隶属浙江省绍兴市，位于浙江省中北部。2015-2018 年，诸暨市分别实现一般公共预算收入 71.59 亿元、



71.79 亿元、77.01 亿元、87.37 亿元，政府性基金收入分别为 50.18 亿元、73.21 亿元、84.57 亿元、68.94 亿元。

### 诸暨市 2015-2018 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	1026.61	1120.05	1165.38	1225.25
一般公共预算收入（亿元）	71.59	71.79	77.01	87.37
政府性基金收入（亿元）	50.18	73.21	84.57	68.94
其中：国有土地出让收入（亿元）	40.62	66.74	79.57	63.86
政府性基金支出（亿元）	50.53	74.48	108.83	91.25
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）	41.00	63.12	101.79	85.23

2. 项目情况。此次诸暨市土地储备专项债券募集资金计划用于高湖区域（骆家山、下东阮、上季下季东阮）地块的土地储备项目。

### 诸暨市土地储备专项债券募投项目概况

项目	地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
高湖区域（骆家山、下东阮、上季下季东阮）地块	高湖区域骆家山地块	东至东三环线，南为空地，西至新江，北为空地	土地原用途：农用地、建设用地；现规划用途：住宅用地、商住用地，土地收储面积 1635 亩；计划可出让面积 1341.75 亩	项目总投资 393250 万元，按项目进度安排	诸暨市人民政府土地储备中心
	高湖区域下东阮地块	东南西为高湖蓄滞洪区，北为东三环线			
	高湖区域上季下季东阮地块	东至规划次干道，南至绍大线西至东三环线，北至东江路延伸段			

3. 资金平衡。此次债券发行对应的 1 个项目（3 宗地块）计划收储土地面积合计 1635 亩，项目总投资合计 39.33 亿元，预

计融资 39.33 亿元。按照资金募集计划，2019 年 1 月已发行土地储备专项债券 10 亿元，期限 5 年，年利率 3.19%，到期本息合计 11.6 亿元；本期债券 6 亿元，期限 5 年，预计本期债券到期本息合计 7.2 亿元；2019 年后续债券融资 23.325 亿元（其中 2020 年债券融资 23.325 亿元），期限 5 年，预计债券到期本息合计 27.99 亿元；预计项目债券融资到期本息共计 46.79 亿元；地块计划 2024 年出让，预计土地出让收入 90.94 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.94，项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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。

### 诸暨市土地储备项目投资资金来源

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	前期债券	本期债券	预计后续融资	
高湖区域（骆家山、下东阮、上季下季东阮）地块	2024 年	393250	0	100000	60000	233250	467850

### 诸暨市土地储备项目融资还本付息情况

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
高湖区域（骆家山、下东阮、上季下季东阮）地块	2019		160000		160000		
	2020	160000	233250		393250	5590	5590
	2021	393250			393250	14920	14920
	2022	393250			393250	14920	14920
	2023	393250			393250	14920	14920
	2024	393250		160000	233250	14920	174920
	2025	233250		233250		9330	242580
	合计		393250	393250		74600	467850

### 诸暨市土地储备专项债券募投项目平衡情况

项目名称	规划收储面积(亩)	土地规划性质	项目总投资(万元)	预计地块出让收入(万元)	本期计划发行额(万元)	预计融资成本(万元)	预计地块土地出让收入对融资成本的覆盖倍数(倍)
高湖区域(骆家山、下东阮、上季下季东阮)地块	1635	商业用地	393250	909403	60000	467850	1.94
合计	1635	--	393250	909403	60000	467850	1.94

综上所述，诸暨市土地储备项目预计项目收入对融资成本的平均覆盖倍数为 1.94。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经绍兴市天源会计师事务所有限公司审计通过，项目收入可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

## 五、衢州市土地储备项目情况

本期债券中，衢州市合计 12.00 亿元，涉及 5 个区块。其中：衢州市本级（含区）10.00 亿元，涉及 1 个区块；龙游县 0.90 亿元，涉及 3 个区块；江山市 1.10 亿元，涉及 1 个区块。

### （一）衢州市本级（含区）土地储备债券项目情况

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 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	489.39	528.47	602.23	659.47
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。此次衢州市本级土地储备专项债券募集资金计划用于古城双修 1 号地块的土地储备项目。

#### 衢州市本级土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
----	------	------	------	-------

古城双修1号地块	东至府东街，南至南湖西路，西至衢江中路，北至钟楼巷东。	地块原用途：商业、住宅用地；规划用途：商业、住宅用地；预计2019年完成收储；土储收储面积：105.45亩；计划出让面积：105.45亩。	项目总投资18.47亿元，按项目进度计划安排。	衢州市土地储备中心负责收储
----------	-----------------------------	---	-------------------------	---------------

**3. 资金平衡。**衢州市本级此次债券发行对应的古城双修1号地块，计划收储土地面积合计105.45亩，项目总投资合计18.47亿元，自有资金8.00亿元，预计融资10.00亿元。按照资金募集计划，本期债券10.00亿元，期限5年，预计本期债券到期本息合计12.10亿元(债券利息按年利率4.2%测算)。地块将于2023年出让，预计土地出让收入31.06亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为2.57。项目收入可以覆盖融资成本(详见下表)。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。

### 衢州市本级土地储备项目投资资金来源

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	
古城双修1号地块	2023年	184680	80000	100000	121000

### 衢州市本级土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年偿还本息合计
古城双修1号地块	2019		100000		100000		
	2020	100000			100000	4200	4200
	2021	100000			100000	4200	4200
	2022	100000			100000	4200	4200
	2023	100000			100000	4200	4200

	2024	100000		100000		4200	4200
	合计		100000	100000		21000	121000

### 衢州市本级土地储备专项债券募投项目平衡情况

项目名称	规划收储面积(亩)	土地规划性质	项目资金总需求(万元)	预计地块出让收入(万元)	预计发行额(万元)	预计融资成本(万元)	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
古城双1号修地块	105.45	商业、住宅用地	184680	310550	100000	121000	2.57
合计	105.45	-	184680	310550	100000	121000	2.57

综上所述，本次参与发行的政府土地收储专项债券预计项目收入对融资成本覆盖倍数为 2.57。同时，本次参与发行的政府土地收储专项债券融资平衡情况已经浙江中瑞华会计师事务所有限公司审计通过，项目收入可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

### (二) 龙游县土地储备债券项目情况

1. 区域情况。龙游县隶属浙江省衢州市，位于浙江省西部。2015-2018 年，龙游县分别实现一般公共预算收入 12.66 亿元、14.04 亿元、14.82 亿元和 17.63 亿元，政府性基金收入分别为 7.08 亿元、20.01 亿元、16.56 亿元和 28.52 亿元。

#### 龙游县 2015-2018 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值(亿元)	195.86	211.20	233.40	241.98

一般公共预算收入(亿元)	12.66	14.04	14.82	17.63
政府性基金收入(亿元)	7.08	20.01	16.56	28.52
其中:国有土地出让收入(亿元)	4.88	18.26	15.52	27.08
政府性基金支出(亿元)	7.17	20.72	18.50	31.05
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)	4.85	18.16	15.47	28.83

**2. 项目情况。**此次龙游县土地储备专项债券募集资金计划用于龙游县的原磷肥厂地块、天顺生物区块、导克实业区块等3个土地储备项目。

### 龙游县土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
原磷肥厂地块	东至通用机械厂,南至郊下村农田及金华建筑公司围墙,西至学士路,北至永安路。	地块原用途:工业用地,规划用途:商业用地,预计2019年完成收储,土地收储面积:24.00亩,计划出让面积:24.00亩。	项目总投资2700万元,按项目进度计划安排。	龙游县土地储备中心负责收储
天顺生物区块	东至李子园,南至同舟路,西至惠商路,北至北斗大道。	地块原用途:工业用地,规划用途:商业用地,预计2019年完成收储,土地收储面积:105.00亩,计划出让面积:105.00亩。	项目总投资5500万元,按项目进度计划安排。	龙游县土地储备中心负责收储
导克实业区块	东至永勤服饰、方大织带,南至北辰小区,西至东聚路,北至石窟变电所。	地块原用途:工业用地,规划用途:商业用地,预计2019年完成收储,土地收储面积:60.00亩,计划出让面积:60.00亩。	项目总投资4300万元,按项目进度计划安排。	龙游县土地储备中心负责收储

**3. 资金平衡。**龙游县此次债券发行对应的3宗地块计划收储土地面积合计189.00亩,项目总投资合计1.25亿元,其中:

原磷肥厂地块项目总投资0.27亿元,自有资金0.17亿元,

预计融资 0.10 亿元。按照资金募集计划，本期债券 0.10 亿元，预计本期债券到期本息合计 0.12 亿元（债券利息按年利率 4.2% 测算，下同）。地块将于 2024 年出让，预计土地出让收入 2.88 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 23.82。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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。

天顺生物区块项目总投资 0.55 亿元，自有资金 0.10 亿元，预计融资 0.45 亿元。按照资金募集计划，本期债券 0.45 亿元，预计本期债券到期本息合计 0.54 亿元。地块将于 2023 年出让，预计土地出让收入 2.65 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 4.86。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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。

导克实业区块项目总投资 0.43 亿元，自有资金 0.08 亿元，预计融资 0.35 亿元。按照资金募集计划，本期债券 0.35 亿元，预计本期债券到期本息合计 0.42 亿元。地块将于 2022 年出让，预计土地出让收入 1.42 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.34。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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。

### 龙游县土地储备项目投资资金来源

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	



原磷肥厂地块	2024	2700	1700	1000	1210
天顺生物区块	2023	5500	1000	4500	5445
导克实业区块	2022	4300	800	3500	4235

## 龙游县土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年偿还本息合计
原磷肥厂地块	2019		1000		1000		
	2020	1000			1000	42	42
	2021	1000			1000	42	42
	2022	1000			1000	42	42
	2023	1000			1000	42	42
	2024	1000		1000		42	1042
	合计			1000	1000		210
项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年偿还本息合计
天顺生物区块	2019		4500		4500		
	2020	4500			4500	189	189
	2021	4500			4500	189	189
	2022	4500			4500	189	189
	2023	4500			4500	189	189
	2024	4500		4500		189	4689
	合计			4500	4500		945
项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年偿还本息合计
导克实业区块	2019		3500		3500		
	2020	3500			3500	147	147
	2021	3500			3500	147	147
	2022	3500			3500	147	147

	2023	3500			3500	147	147
	2024	3500		3500		147	3647
	合计		3500	3500		735	4235

注：该表数据四舍五入至万元

### 龙游县土地储备专项债券募投项目平衡情况

项目名称	规划收储面积(亩)	土地规划性质	项目资金总需求(万元)	预计地块出让收入(万元)	预计发行额(万元)	预计融资成本(万元)	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
原磷肥厂地块	24	商业用地	2700	28824	1000	1210	23.82
天顺生物区块	105	商业用地	5500	26460	4500	5445	4.86
导克实业区块	60	商业用地	4300	14160	3500	4235	3.34
合计	189	-	12500	69444	9000	10890	6.38

综上所述，本次参与发行的政府土地收储专项债券预计项目收入对融资成本覆盖倍数为 3.34-23.82。同时，本次参与发行的政府土地收储专项债券融资平衡情况已经浙江中瑞华会计师事务所有限公司审计通过，项目收入可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

### (三) 江山市土地储备债券项目情况

1. 区域情况。江山市隶属于衢州市，位于浙江省西部。2015-2018 年，江山市分别实现一般公共预算收入 15.35 亿元、15.86 亿元、16.67 亿元和 19.21 亿元，政府性基金收入分别为 6.14 亿元、9.53 亿元、32.29 亿元和 28.93 亿元。

## 江山市 2015-2018 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值 (亿元)	257.50	273.88	269.33	300.47
一般公共预算收入 (亿元)	15.35	15.86	16.67	19.21
政府性基金收入 (亿元)	6.14	9.53	32.29	28.93
其中: 国有土地出让收入 (亿元)	2.50	7.87	29.63	19.42
政府性基金支出 (亿元)	7.34	10.95	34.36	31.41
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)	2.59	7.63	31.15	20.75

2. 项目情况。此次江山市土地储备专项债券募集资金计划用于江山市城南退二进三区块的土地储备项目。

### 江山市土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
城南退二进三区块	东至清湖街道路陈村、汇源路, 南至汇源路, 西至清湖大道, 北至江贺公路、江电	土地原用途: 工业、教育; 规划用途: 商业、住宅用地; 预计 2021 年完成收储; 土地收储面积 410.00 亩, 计划出让面积 267.00 亩。	项目总投资 53820 万元, 按项目进度计划的安排。	江山市土地储备中心

3. 资金平衡。江山市此次债券发行对应的城南退二进三区块, 计划收储土地面积为 410.00 亩, 项目总投资合计 5.38 亿元, 自有资金 0.88 亿元, 预计融资 4.50 亿元。按照资金募集计划, 本期债券 1.10 亿元, 期限 5 年, 预计本期债券到期本息合计 1.33 亿元(债券利息按年利率 4.2% 测算, 下同); 后续债券融资 3.40 亿元 (其

中 2020 年债券融资 1.9 亿元，期限 5 年；2021 年债券融资 1.5 亿元，期限 3 年），预计到期本息合计 3.99 亿元。预计项目融资到期本息共计 5.32 亿元。地块预计 2021-2023 年出让，土地出让收入 19.20 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.61。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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。

### 江山市土地储备项目投资资金来源

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	
城南退二进三区块	2021—2023 年	53820	8820	11000	34000	53190

### 江山市土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年偿还本息合计
城南退二进三区块	2019		11000		11000		
	2020	11000	19000		30000	462	462
	2021	30000	15000		45000	1260	1260
	2022	45000			45000	1890	1890
	2023	45000			45000	1890	1890
	2024	45000		26000	19000	1890	27890
	2025	19000		19000		798	19798
	合计			45000	45000		8190

### 江山市土地储备专项债券募投项目平衡情况

项目名称	规划收储面积（亩）	土地规划性质	项目资金总需求（万元）	预计地块出让收入（万元）	预计发行额（万元）	预计融资成本（万元）	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
------	-----------	--------	-------------	--------------	-----------	------------	-----------------

城南退二 进三区块	410.00	住宅、商 服	53820	191956	11000	53190	3.61
合计	410.00	--	53820	191956	11000	53190	3.61

综上所述，江山市以上土地储备项目预计项目收入对融资成本的覆盖倍数为 3.61。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经浙江中瑞华会计师事务所有限公司审计通过，项目收入可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

## 六、台州市土地储备项目情况

本期债券中，台州市合计 12 亿元。其中：台州市本级（含区）9 亿元，涉及 1 个区块；临海市 1 亿元，涉及 1 个区块；三门县 2 亿元，涉及 1 个区块。

### （一）台州市本级（含区）土地储备债券项目情况

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 年财政经济情况

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：国有土地使用权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。此次台州市本级（含区）土地储备专项债券募集资金计划用于台州市本级（含区）的椒北沿江土地储备开发项目。

## 台州市本级（含区）土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
椒北沿江土地储备开发项目	东至华景闸，南至椒江江堤，西至柏加王村与建设村村界，北至章安大道。	土地收储面积 3209 亩，规划出让面积 1840 亩，规划出让的土地用地性质为商住用地，目前正在前期工作。	项目总投资 825140 万元，按项目进度计划安排。	台州市土地储备中心

**3. 资金平衡。**台州市本级（含区）此次债券发行对应的椒北沿江土地储备开发项目计划收储土地面积 3209 亩，项目总投资 82.51 亿元，自有资金 17.11 亿元，预计融资 65.40 亿元。按照资金募集计划，本期债券 9.00 亿元，期限 5 年，预计本期债券到期本息合计 10.80 亿元（债券利息按年利率 4.0% 测算，下同）；后续债券融资 56.40 亿元（其中 2020 年债券融资 20.00 亿元，2021 年债券融资 16.00 亿元，2022 年债券融资 10.00 亿元，2023 年债券融资 10.40 亿元），期限 5 年，预计到期本息合计 67.68 亿元。预计项目融资到期本息共计 78.48 亿元。地块预计 2019-2024 年出让，土地出让收入 100.46 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.28。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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）土地储备项目投资资金来源

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	
椒北沿江土地储备开发项目	2019-2024 年	825140	171140	90000	564000	784800

## 台州市本级（含区）土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年偿还本息合计
椒北沿江土地储备开发项目	2019		90000		90000		
	2020	90000	200000		290000	3600	3600
	2021	290000	160000		450000	11600	11600
	2022	450000	100000		550000	18000	18000
	2023	550000	104000		654000	22000	22000
	2024	654000		90000	564000	26160	116160
	2025	564000		200000	364000	22560	222560
	2026	364000		160000	204000	14560	174560
	2027	204000		100000	104000	8160	108160
	2028	104000		104000		4160	108160
	合计			654000	654000		130800

## 台州市本级（含区）土地储备专项债券募投项目平衡情况

项目名称	规划收储面积（亩）	土地规划性质	项目资金总需求（万元）	预计地块出让收入（万元）	预计发行额（万元）	预计融资成本（万元）	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
椒北沿江土地储备开发项目	3209	商住、安置用地、基础设施用地	825140	1004640	654000	784800	1.28

综上所述，本次参与发行的政府土地收储专项债券预计项目收入对融资成本覆盖倍数为 1.28。同时，本次参与发行的政府土地收储专项债券融资平衡情况已经台州中天会计师事务所有限公司审计通过，项目收入可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

## （二）临海市土地储备债券项目情况



1. 区域情况。临海市隶属浙江省台州市，位于台州市中部。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 年财政经济情况

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。此次临海市土地储备专项债券募集资金计划用于临海市古城区块土地储备项目。

### 临海市土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
临海市古城区块土地收购储备项目	东至沈南路，西至江滨西路，南至汇墅路，北至靖江北路	土地收储面积 256 亩，规划出让面积 179.10 亩，规划出让的土地用地性质为商住用地，目前完成部分土地收储。	项目总投资 50253 万元，按项目进度计划安排。	临海市土地储备中心

3. 资金平衡。临海市此次债券发行对应的临海市古城区块土地收购储备项目计划收储土地面积 256 亩，项目总投资 5.03 亿元，自有资金 2.03 亿元，预计融资 3.00 亿元。按照资金募集计划，本

期债券 1.00 亿元，期限 5 年，预计本期债券到期本息合计 1.20 亿元（债券利息按年利率 4.0% 测算，下同）；后续债券融资 2.00 亿元（其中 2020 年债券融资 1.00 亿元，2021 年债券融资 1.00 亿元），期限 5 年，预计到期本息合计 2.40 亿元。预计项目融资到期本息共计 3.60 亿元。地块预计 2019-2023 年出让，土地出让收入 21.19 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 5.89。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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。

### 临海市土地储备项目投资资金来源

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	
临海市古城区块土地收购储备项目	2019-2023 年	50253	20253	10000	20000	36000

### 临海市土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年偿还本息合计
临海市古城区块土地收购储备项目	2019		10000		10000		
	2020	10000	10000		20000	400	400
	2021	20000	10000		30000	800	800
	2022	30000			30000	1200	1200
	2023	30000			30000	1200	1200
	2024	30000		10000	20000	1200	11200
	2025	20000		10000	10000	800	10800
	2026	10000		10000		400	10400
	合计			30000	30000		6000

## 临海市土地储备专项债券募投项目平衡情况

项目名称	规划收储面积 (亩)	土地规 划性质	项目资金 总需求 (万元)	预计地块出 让收入(万 元)	预计发行 额(万 元)	预计融资 成本(万 元)	土地出让 收入对融 资成本覆 盖倍数
临海市古城区块土地收购储备项目	256	商住用地	50253	211922	30000	36000	5.89

综上所述，本次参与发行的政府土地收储专项债券预计项目收入对融资成本覆盖倍数为 5.89。同时，本次参与发行的政府土地收储专项债券融资平衡情况已经台州中天会计师事务所有限公司审计通过，项目收入可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

### （三）三门县土地储备债券项目情况

1. 区域情况。三门县隶属浙江省台州市，位于台州市东部。2015-2018 年，三门县分别实现一般公共预算收入 14.50 亿元、15.58 亿元、16.78 亿元和 18.63 亿元，政府性基金收入分别为 4.41 亿元、7.80 亿元、7.88 亿元和 10.47 亿元。

#### 三门县 2015-2018 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值(亿元)	169.95	184.91	210.49	229.38
一般公共预算收入(亿元)	14.50	15.58	16.78	18.63
政府性基金收入(亿元)	4.41	7.80	7.88	10.47

其中：国有土地出让收入（亿元）	2.89	3.38	1.02	2.98
政府性基金支出（亿元）	5.82	6.13	3.38	6.87
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）	3.43	3.90	1.10	3.03

**2. 项目情况。**此次三门县土地储备专项债券募集资金计划用于三门县的台州市北部湾区土地综合利用开发项目（一期）土地储备项目。

### 三门县土地储备专项债券募投项目概况

地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
台州市北部湾区土地综合利用开发项目（一期）	本项目共涉及4个地块，三门昌茂置业有限公司地块范围东至海景路，南至兴港公园，西至长青路，北至烟墩路；浙江永源汽车有限公司地块范围东至园东路，南至永源机械，西至养殖塘，北至健跳港；三门县滨海工贸置业有限公司（三角塘）地块范围东至三角塘村庄，南至浦坝港镇政府，西至224省道，北至224省道；三门县滨海工贸置业有限公司（海山）地块范围东至海山路，南至海山村桔园，西至海山村庄，北至沿城路。	土地收储面积478.94亩，计划出让总面积478.94亩，规划出让的土地用地性质为商业、工业、住宅用地。目前正在进行前期工作。	项目总投资24346万元，按项目进度计划安排。	三门县土地储备中心

**3. 资金平衡。**三门县此次债券发行对应的台州市北部湾区土地综合利用开发项目（一期）计划收储土地面积478.94亩，项目总投资2.43亿元，自有资金0.43亿元，预计融资2.00亿元。按照资金募集计划，本期债券2.00亿元，期限5年，预计本期债券到期本息合计2.40亿元（债券利息按年利率4.0%测算）。地块预计

2019 -2023 年出让，土地出让收入 2.93 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.22。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。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。

### 三门县土地储备项目投资资金来源

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	
台州市北部湾区土地综合利用开发项目（一期）	2019-2023 年	24346	4346	20000	0	24000

### 三门县土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年偿还本息合计
台州市北部湾区土地综合利用开发项目（一期）	2019		20000		20000		
	2020	20000			20000	800	800
	2021	20000			20000	800	800
	2022	20000			20000	800	800
	2023	20000			20000	800	800
	2024	20000		20000		800	20800
	合计			20000	20000		4000

### 三门县土地储备专项债券募投项目平衡情况

项目名称	规划收储面积（亩）	土地规划性质	项目资金总需求（万元）	预计地块出让收入（万元）	预计发行额（万元）	预计融资成本（万元）	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
台州市北部湾区土地综合利用开发项目（一期）	478.94	商业、工业、住宅用地	24346	29295	20000	24000	1.22

综上所述，本次参与发行的政府土地收储专项债券预计项目收入对融资成本覆盖倍数为 1.22。同时，本次参与发行的政府土地收储专项债券融资平衡情况已经台州中天会计师事务所有限公司审计通过，项目收入可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

## 七、丽水市土地储备项目情况

本期债券中，丽水市合计 3 亿元。其中丽水市本级（含区）3 亿元，涉及 2 个区块。

1. 区域情况。丽水市隶属浙江省，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。此次丽水市本级土地储备专项债券募集资金计划用于丽水市本级凉塘村、冷水飞机场角村土地收储项目和青林村土地收储项目等 2 个土地储备项目。

### 丽水市本级土地储备专项债券募投项目概况

项目名称	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
凉塘村、冷水飞机场角村土地收储项目	东至望城路，南至寿元路，西至和平路，北至丽阳街。	原用途：建设用地、农用地；规划用途：住宅用地；土地收储面积 433.26 亩、计划出让土地面积 301.20 亩；	项目总投资 183982 万元 按项目进度计划安排	丽水市土地储备中心

青林村土地收储项目	东至南明湖，南至南明湖，西至市场一号路，北至寿元路。	原用途：建设用地、农用地；规划用途：住宅、公共设施；土地收储面积 650.00 亩、计划出让土地面积 373.65 亩；	项目总投资 287631 万元 按项目进度计划安排	丽水市土地储备中心
-----------	----------------------------	--	------------------------------	-----------

**3. 资金平衡。**此次债券发行对应的 2 个项目计划收储土地面积合计 1083.26 亩，项目总投资合计 47.16 亿元，其中：

凉塘村、冷水飞机场角村土地收储项目总投资 18.40 亿元，自有资金 14.40 亿元，预计融资 4.00 亿元。按照资金募集计划，2019 年 1 月已发行土地储备专项债券 2.00 亿元，债券年利率 3.19%，债券期限 5 年，到期本息合计 2.32 亿元；本期债券 2.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 2.45 亿元（债券利息按年利率 4.5% 测算，下同）。预计项目融资到期本息共计 4.77 亿元。地块计划 2020 -2022 年出让，预计土地出让收入 31.23 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 6.55。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让收入安排。

青林村土地收储项目总投资 28.76 亿元，自有资金 24.76 亿元，预计融资 4.00 亿元。按照资金募集计划，2019 年 1 月已发行土地储备专项债券 3.00 亿元，债券年利率 3.19%，债券期限 5 年，到期本息合计 3.48 亿元；本期债券 1.00 亿元，预计本期债券到期本息合计 1.22 亿元。预计项目融资到期本息共计 4.7 亿元。地块计划 2020 -2022 年出让，预计土地出让收入 38.49 亿元。预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 8.18。项目收入可以覆盖融资成本（详见下表）。土地出让前，项目融资还本付息资



金通过土地出让收入安排。

### 丽水市本级土地储备项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划出让年度	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	本期债券	预计后续融资	
凉塘村、冷水飞机场角村土地收储项目	2020-2022	183982	143982	20000	20000	0	47690
青林村土地收储项目	2020-2022	287631	247631	30000	10000	0	47035

### 丽水市本级土地储备项目融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	年度	年初本金	当年新增本金	当年偿还本金	年末本金	当年偿还利息	当年还本付息
凉塘村冷水飞机场角村土地收储项目	2019		40000		40000		
	2020	40000			40000	1538	1538
	2021	40000			40000	1538	1538
	2022	40000			40000	1538	1538
	2023	40000			40000	1538	1538
	2024	40000		40000		1538	41538
	合计				40000		7690
青林村土地收储项目	2019		40000		40000		
	2020	40000			40000	1407	1407
	2021	40000			40000	1407	1407
	2022	40000			40000	1407	1407
	2023	40000			40000	1407	1407
	2024	40000		40000		1407	41407
	合计				40000		7035

### 丽水市本级土地储备专项债券募投项目平衡情况

项目名称	规划收储面积(亩)	土地规划性质	项目总投资(万元)	预计地块出让收入(万元)	本期计划发行额(万元)	预计融资成本(万元)	预计土地出让收入对融资成本的覆盖倍数(倍)
凉塘村、冷水飞机场角村土地收储项目	433.26	住宅	183982	312344	20000	47690	6.55
青林村土地收储项目	650.00	住宅、公共设施	287631	384882	10000	47035	8.18

综上所述，丽水市本级以上土地储备项目预计项目收入对融资成本的覆盖倍数为 6.55—8.18。同时，以上土地储备项目融资平衡情况已经丽水万邦天义会计师事务所有限公司审计通过，项目收益可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。