**2021年江苏省棚改专项债券（三期）—2021年江苏省政府专项债券（十二期）项目信息披露**

2021年江苏省棚改专项债券（三期）—2021年江苏省政府专项债券（十二期）总规模75.01亿元，期限为7年期，涉及26个项目。

**一、南京市**

南京市合计6.95亿元。涉及4个项目。

### 1、A5地块安置房项目

（1）项目主要内容

为改善城镇低收入居民的居住和生活条件，优化城镇发展环境，加快推进转型，振兴和构建和谐城区进程，拟在雨花台“两桥”建设A5地块安置房项目。

1）建设规模

该项目位于西善桥街道油坊社区（东至经八路，西至梅苑南路，南至竹苑路，北至纬一路），住宅面积9.4万平米,安置住房1158套。

2）建设内容

本项目为新建项目，主要建设内容为拟建安置房项目。

（2）项目经济社会效益分析

1）有助于带动就业，增加居民收入

本项目一进入启动阶段，将有效拉动投资和消费，有利于进一步吸引投资，推动雨花台区经济增长，新增众多的就业机会，从而解决部分居民的就业问题。 同时，在施工过程中，将投入较大的施工力量，项目建设所需的上下游建筑材料的需求，又给相关行业增加了就业机会，由此带动了间接的就业岗位，这都有助于增加当地居民的收入。

2）有助于提高当地居民生活水平

本项目的建设实施，能够有效提高和改善当地居民的居住水平和生活环境质量，促进生活配套等各方面设施的完善。注重以人为本，生态优化，综合效益和社会文明有机融合，在改善交通、消防等市政设施建设的同时，还能提高地块的利用率，扩大绿化面积，营造人与自然的和谐环境，建设风格与城市周围景观相协调发展，给市民创造出一个良好的工作环境和生活空间，从而有效提高市民的居住和生活水平。

3）有助于带动当地经济发展

本项目的建设，能够有效增加城市集聚力。另外，项目的开发建设，不仅能够带动建筑业、建材业、服务业，还能刺激其它相关产业的发展，促进各项消费，同时，随着投资环境的不断改善，未来还会吸引更多的人前来购物和从事商业经营活动，这在很大程度上又将推动饮食业、商业、建筑业等相关行业的发展， 并将进一步地提高当地城市的人口集聚力和承载力，从而带动当地经济的快速发展。

4）有助于加快当地城市化进程

本项目的建设有利于促进雨花台区旧城改造。雨花台区旧城改造逐步推开，统一规划、分步实施，综合开发、配套建设，提高功能、改善环境，探索出了一条符合雨花台区实际的旧城改造的路子，并提高了雨花台区的城市品位。该项目的建设立足于建立和完善居民生活保障体系，留足发展空间，真正解决旧城区居 民的后顾之忧，提高人民群众的生活质量和水平，最终建成经济强、百姓富、环境美、社会文明程度高的新兴现代化城市。

（3）项目资金投入计划及建设计划

项目建设期3年，2021年5月开工，预计2024年12月完工。总投资约7.17亿元，其中本金安排1.47亿元，拟申请发行棚改债券5.7亿元，其中2021年拟申请发行棚改债券3亿元，2022年拟申请发行1亿元，2023年拟申请发行1.7亿元。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 项目总投资（万元）①=②+③ | 资金来源（万元） | | | | | |
| 资本金  ②=④+⑤+⑥ | | | 非资本金部分  ③=⑦+⑧+⑨ | | |
| 已有地方政府专项债券资金金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤ | 其他资本金⑥ | 已有地方政府专项债券资金金额⑦ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧ | 其他资金（非资本金）⑨ |
| A5地块安置房项目 | 71700 |  |  | 14700 |  | 30000 | 27000 |

（4）项目预期收益情况

本项目收益来源是政府性基金收入为34.26亿元，可用于本项目还本付息。

（5）项目资金平衡情况

南京市雨花台区棚改项目明细表

单位：亿元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | | | | | A5地块安置房项目 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（一级） | | | | | 棚户区改造 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（二级） | | | | | - | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 本只专项债券中用于该项目的金额 | | | | | 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额 | | | | | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目简要描述 | | | | | 主要建设内容为拟建安置房项目，住宅面积9.4万平米,安置住房1158套。该项目位于西善桥街道油坊社区（东至经八路，西至梅苑南路，南至竹苑路，北至纬一路）。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目建设期 | | | | | 2021 年至 2024 年 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目运营期 | | | | | 2025 年至 2094 年 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 本项目拟发行债券期限（单位：年） | | | | | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总投资 | | | | | 7.1700 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其中：不含专项债券的项目资本金 | | | | | 1.4700 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 专项债券融资 | | | | | 5.7000 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他债务融资 | | | | |  | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目分年融资计划 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | 2018年及以前年度 | | 2019年 | | | 2020年 | | 2021年 | 2022年 | | 2023年 | | 2024年 | | | 2025年 | | 2026年及以后年度 |
| 专项债券融资 | | | | |  | |  | | |  | | 3 | 1 | | 1.7 | |  | | |  | |  |
| 其他债务融资 | | | | |  | |  | | |  | |  |  | |  | |  | | |  | |  |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总收益 | | | | | 34.26 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目分年收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2021年 |  | | 2022年 | | |  | | 2023年 | | |  | | | 2024年 | |  | | | 2025年 | | 34.26 | |
| 2026年 |  | | 2027年 | | |  | | 2028年 | | |  | | | 2029年 | |  | | | 2030年 | |  | |
| 2031年 |  | | 2032年 | | |  | | 2033年 | | |  | | | 2034年 | |  | | | 2035年 | |  | |
| 2036年 |  | | 2037年 | | |  | | 2038年 | | |  | | | 2039年 | |  | | | 2040年 | |  | |
| 2041年 |  | | 2042年 | | |  | | 2043年 | | |  | | | 2044年 | |  | | | 2045年 | |  | |
| 2046年 |  | | 2047年 | | |  | | 2048年 | | |  | | | 2049年 | |  | | | 2050年 | |  | |
| 2051年 |  | | 2052年 | | |  | | 2053年 | | |  | | | 2054年 | |  | | | 2055年 | |  | |
|  | | | | | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总投资 | | | | | | | | | 4.78 | | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本息 | | | | 4.2425 | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息 | | | | | | | | | 8.08 | | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本金 | | | | 3.0000 | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金 | | | | | | | | | 11.42 | | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本息 | | | | 4.2425 | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息 | | | | | | | | | 8.08 | | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本金 | | | | 3.0000 | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金 | | | | | | | | | 11.42 | | | | |
| 项目收益预测依据 | | 以江苏省南京市雨花台区棚户区改造项目设计平衡收益地块近几年项目周边地块成交情况综合考虑后对预期收益进行预测。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

### 2、杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）

（1）项目主要内容

本项目名称为杨山雅苑二期(拆迁安置房)，属于棚户区改造行业项目，属于公益性项目，项目已开工在建。实施单位为南京宁浦房地产开发有限责任公司。位于南京市浦口区汤泉街道，北至泰来路，南至银泉西路，东至玉林路，用地面积 21066 平方米。

1）建设规模

本项目主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程，规划用地总面积约21,066平方米，总建筑面积约41,437.472平方米。

2）建设内容

本项目主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程。

（2）项目经济社会效益分析

1）经济效益分析

①对区域相关产业的带动作用日益明显

房地产业产业链长，乘数效应明显，与国民经济中绝大部分产业有关联关系。在列入国家投入产出表的40 多个部门中，有38 个部门与房地产业存在后向直接关联或前向直接关联。可以说房地产业的发展对整个国民经济及其就业的增长有着重要影响。

项目建设通过消耗上游行业产品（如水泥、建材、钢材等）和改善区域城市面貌，成为全市投资增长和经济增长的重要推动力量。同时也为房地产金融保险、物业管理、房地产中介业等发展提供了前提和市场，突破了单个行业局部增长的局限。

②将有利于吸收劳动力就业

生产力水平、劳动力就业水平、人力资源的优化配置等无一不对城市建设和经济发展起着直接和间接的作用和影响。房地产业作为一个劳动密集型产业，从参与城市建设的规划设计开始，到建筑施工以及服务管理等各个阶段，都会为社会创造巨大的就业机会和人才发展机会，带动了建筑、建材、五金等近60 个相关行业消化和吸纳大量劳动力，尤其对吸纳农村劳动力作用更大。本项目的开发建设对于缓解就业压力、保障地方经济增长、提高群众的生活水平起到了积极的作用。

2）社会效益分析

①项目的建设，利于提升区域形象

浦口区有着优美的自然生态资源、丰厚的历史人文景观以及良好的经济发展前景，这些因素都为本项目建设提供了优越的基础条件。本项目根据发展规划，科学合理构建，使整个地块面貌焕然一新，融入整个城市的风格之中，以求达到更完整和谐的浦口风貌，更好地促进浦口区的发展。该项目对扩散城市气息，美化和提升街道以及城市建设形象有较大促进作用。

②可以大幅度改善、提高中低收入家庭居住条件

我国住房制度改革，确立了房地产市场作为住房资源配置的主渠道，但中低收入家庭由于支付能力不足，难以通过市场自行解决住房问题，被排斥在市场之外，因而孕育乃至产生了诸多的不稳定因素。一个完善的住房制度必然是由市场机制和住房保障制度有机构成、各负其责的制度。既要充分发挥市场机制的作用，也要积极发挥政府保障的作用。因此，解决中低收入家庭的住房困难，十分需要政府介入，通过建立住房保障制度，保障低收入家庭的基本居住权，消解因住房问题引起的社会差别和不稳定因素。

③盘活土地资产，充分利用土地资源

一般拆迁地块建筑密度大，容积率低，土地利用不充分，对土地资源日益紧张的城市建设区来说，是一种资源的浪费。项目依据城市规划，合理利用容积率，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；且由于该项目的实施，盘活了周边大面积“城中村”土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城镇土地的价值。

（3）项目资金投入计划及建设计划

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 项目总投资（万元）①=②+③ | 资金来源（万元） | | | | | |
| 资本金  ②=④+⑤+⑥ | | | 非资本金部分  ③=⑦+⑧+⑨ | | |
| 已有地方政府专项债券资金金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤ | 其他资本金⑥ | 已有地方政府专项债券资金金额⑦ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧ | 其他资金（非资本金）⑨ |
| 杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房） | 27000 |  |  | 13500 |  | 3500 | 10000 |

（4）项目预期收益情况

项目规划住宅面积21658.4㎡，按1.45万元/平方米，预计2023开始销售、分3年销售完成，销售费率预测为销售额的3%，综合税率为销售额的5%；规划商铺面积479.82㎡，按2.5万元/平方米，预计2024年开始销售，分2年销售完成，销售费率为销售额的3%，综合税率为销售额的5%；规划可出租车位279个，租金150元/月，出租率85%，运营费率为销售额的3%，综合税率为销售额的5%。

上述项目销售及出租后可取得销售收入金额32,905.00万元，扣除费用及税金后项目总收益为30,276.00万元。

（5）项目资金平衡情况

南京市浦口区棚改项目明细表

单位：亿元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | | | | | 杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房） | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（一级） | | | | | 棚户区改造 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（二级） | | | | | - | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 本只专项债券中用于该项目的金额 | | | | | 0.35 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额 | | | | | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目简要描述 | | | | | 主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程，规划用地总面积约21066平方米，总建筑面积约41437.472平方米。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目建设期 | | | | | 2020 年至 2022 年 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目运营期 | | | | | 2023 年至 2043 年 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 本项目拟发行债券期限（单位：年） | | | | | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总投资 | | | | | 2.7 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其中：不含专项债券的项目资本金 | | | | | 1.35 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 专项债券融资 | | | | | 1.35 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他债务融资 | | | | |  | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目分年融资计划 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | 2018年及以前年度 | | 2019年 | | | 2020年 | | 2021年 | 2022年 | | 2023年 | | 2024年 | | | 2025年 | | 2026年及以后年度 |
| 专项债券融资 | | | | |  | |  | | |  | | 0.35 | 1 | |  | |  | | |  | |  |
| 其他债务融资 | | | | |  | |  | | |  | |  |  | |  | |  | | |  | |  |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总收益 | | | | | 3.0236 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目分年收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2021年 |  | | 2022年 | | |  | | 2023年 | | | 1.4486 | | | 2024年 | | 0.9369 | | | 2025年 | | 0.6261 | |
| 2026年 | 0.0040 | | 2027年 | | | 0.0040 | | 2028年 | | | 0.0040 | | | 2029年 | |  | | | 2030年 | |  | |
| 2031年 |  | | 2032年 | | |  | | 2033年 | | |  | | | 2034年 | |  | | | 2035年 | |  | |
| 2036年 |  | | 2037年 | | |  | | 2038年 | | |  | | | 2039年 | |  | | | 2040年 | |  | |
| 2041年 |  | | 2042年 | | |  | | 2043年 | | |  | | | 2044年 | |  | | | 2045年 | |  | |
| 2046年 |  | | 2047年 | | |  | | 2048年 | | |  | | | 2049年 | |  | | | 2050年 | |  | |
| 2051年 |  | | 2052年 | | |  | | 2053年 | | |  | | | 2054年 | |  | | | 2055年 | |  | |
|  | | | | | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总投资 | | | | | | | | | 1.12 | | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本息 | | | | 0.6457 | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息 | | | | | | | | | 4.68 | | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本金 | | | | 0.3500 | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金 | | | | | | | | | 8.64 | | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本息 | | | | 0.6457 | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息 | | | | | | | | | 4.68 | | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本金 | | | | 0.3500 | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金 | | | | | | | | | 8.64 | | | | |
| 项目收益预测依据 | | 1、《杨山雅苑二期经济适用房（拆迁安置房）项目》的收益预测表；  2、参考周边类似项目形成资产出售、出租价格，考虑项目自身经济技术指标，对未来预期收入进行预测。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

### 3、兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）

（1）项目主要内容

本项目名称为浦口区兰桥七期（拆迁安置房）项目，属于棚户区改造行业项目，属于公益性项目，项目已开工在建。实施单位为南京康晟房地产开发有限公司。位于南京市浦口区桥林街道。宗地四至：南至规划杜英路，北至规划龙港路，东至规划香樟路，西至规划初中。

1）建设规模

本项目主要建设住宅、商业用房、物业管理用房、地下车库及相关附属配套用房等设施，总建筑面积约164,625平方米，其中地上建筑面积约115,475平方米、地下建筑面积约49,150平方米。

2）建设内容

本项目主要建设住宅、商业用房、物业管理用房、地下车库及相关附属配套用房等设施。

（2）项目经济社会效益分析

1）经济效益分析：

①对国民经济的贡献：

本项目增加了当地的税收收入，这大大有利于增加地方的财政收入，有利于促进地方经济的发展。

②对区域经济的贡献：

本项目的建设将加快浦口副城成为城市体系的重要组成部分，其在未来所形成的规模效应将在南京市至全国范围内实现示范作用，有利于浦口区的招商引资，有利于促进各行业高素质人才的培养和交流，形成产业规模效应，有助于联系企业的上下游，进一步降低企业的经营成本，提高运营效率。并且将有利于增加区域地方的财政收入，有利于促进地方经济和板块经济的发展。

2）社会效益分析：

①本项目的建设项目建设是深入贯彻实施《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》要求的具体体现，有利于实现区域住房保障的“全覆盖”，为浦口区中等偏下收入住房困难人群服务，提高他们的生活质量，改善区内配套居住设施条件。同时有利于区内人员管理，保障群众生命财产安全。

②项目的建设有利于推动建立“低端有保障、中端有市场、高端有约束”的城市住房供应体系，推进城市化进程健康发展。

③本项目属于政府投资的保障性住房，项目按照商业房产的高规格进行设计、无差别安排，充分满足“宜居”要求，有利于改善城市的投资环境和人居环境，提升浦口的形象和品位，促进浦口区经济和社会事业全面发展。

④拟建项目符合南京所实施“一城三区”的发展新战略，即以主城为核心，结构多元，多中心的城市发展格局，将打破以新街口为中心的“单核”城市发展布局；有利于缓解老城区城市压力，这种“单核”城市发展布局的突破，使得主城区板块扩大，城市空间概念得以扩展。

（3）项目资金投入计划及建设计划

项目建设期3年，2021年5月开工，预计2024年12月完工。总投资约7.17亿元，其中本金安排1.47亿元，拟申请发行棚改债券5.7亿元，其中2021年拟申请发行棚改债券3亿元，2022年拟申请发行1亿元，2023年拟申请发行1.7亿元。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 项目总投资（万元）①=②+③ | 资金来源（万元） | | | | | |
| 资本金  ②=④+⑤+⑥ | | | 非资本金部分  ③=⑦+⑧+⑨ | | |
| 已有地方政府专项债券资金金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤ | 其他资本金⑥ | 已有地方政府专项债券资金金额⑦ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧ | 其他资金（非资本金）⑨ |
| 兰桥七期经济适用房（拆迁安置房） | 99000 |  |  | 43000 |  | 16000 | 40000 |

（4）项目预期收益情况

项目规划住宅面积97799㎡，按1.1万元/平方米，预计2024开始销售、分3年销售完成，销售费率3%，综合税率5%；规划商铺面积9998.68㎡，按2万元/平方米，预计2025年开始销售，分2年销售完成，销售费率3%，综合税率5%；规划可出租车位1300个，租金150元/月，出租率85%，运营费率3%，综合税率5%。

上述项目销售及出租后可取得销售收入金额128,969.00万元，扣除费用及税金后项目总收益为118,651.00万元。

（5）项目资金平衡情况

南京市浦口区棚改项目明细表

单位：亿元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | | | | | 兰桥七期经济适用房（拆迁安置房） | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（一级） | | | | | 棚户区改造 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（二级） | | | | | - | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 本只专项债券中用于该项目的金额 | | | | | 1.6 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额 | | | | | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目简要描述 | | | | | 主要建设住宅、商业用房、物业管理用房、地下车库及相关附属配套用房等设施，总建筑面积约164625平方米，其中地上建筑面积约115475平方米、地下建筑面积约49150平方米。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目建设期 | | | | | 2021 年至 2023 年 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目运营期 | | | | | 2024 年至 2044 年 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 本项目拟发行债券期限（单位：年） | | | | | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总投资 | | | | | 9.9 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其中：不含专项债券的项目资本金 | | | | | 4.3 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 专项债券融资 | | | | | 5.6 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他债务融资 | | | | |  | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目分年融资计划 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | 2018年及以前年度 | | 2019年 | | | 2020年 | | 2021年 | 2022年 | | 2023年 | | 2024年 | | | 2025年 | | 2026年及以后年度 |
| 专项债券融资 | | | | |  | |  | | |  | | 1.6 | 2 | | 2 | |  | | |  | |  |
| 其他债务融资 | | | | |  | |  | | |  | |  |  | |  | |  | | |  | |  |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总收益 | | | | | 11.8285 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目分年收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2021年 |  | | 2022年 | | |  | | 2023年 | | |  | | | 2024年 | | 4.9669 | | | 2025年 | | 4.0913 | |
| 2026年 | 2.7337 | | 2027年 | | | 0.0183 | | 2028年 | | | 0.0183 | | | 2029年 | |  | | | 2030年 | |  | |
| 2031年 |  | | 2032年 | | |  | | 2033年 | | |  | | | 2034年 | |  | | | 2035年 | |  | |
| 2036年 |  | | 2037年 | | |  | | 2038年 | | |  | | | 2039年 | |  | | | 2040年 | |  | |
| 2041年 |  | | 2042年 | | |  | | 2043年 | | |  | | | 2044年 | |  | | | 2045年 | |  | |
| 2046年 |  | | 2047年 | | |  | | 2048年 | | |  | | | 2049年 | |  | | | 2050年 | |  | |
| 2051年 |  | | 2052年 | | |  | | 2053年 | | |  | | | 2054年 | |  | | | 2055年 | |  | |
|  | | | | | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总投资 | | | | | | | | | 1.19 | | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本息 | | | | 2.7620 | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息 | | | | | | | | | 4.28 | | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本金 | | | | 1.6000 | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金 | | | | | | | | | 7.39 | | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本息 | | | | 2.7620 | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息 | | | | | | | | | 4.28 | | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本金 | | | | 1.6000 | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金 | | | | | | | | | 7.39 | | | | |
| 项目收益预测依据 | | 1、《兰桥七期经济适用房（拆迁安置房）项目》的收益预测表；  2、参考周边类似项目形成资产出售、出租价格，考虑项目自身经济技术指标，对未来预期收入进行预测。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

### 4、溧水区锦和家园二期棚户区危旧房改造安置工程

（1）项目主要内容

溧水区锦和家园二期棚户区危旧房改造安置工程位于薛李东路以东，飞燕路以南，占地约94亩。

建设规模与内容：溧水区锦和家园二期棚户区危旧房改造安置工程主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程，总建筑面积约221093平方米（其中地下63500平方米）。

（2）项目经济社会效益分析

1）溧水区锦和家园二期棚户区改造安置项目的实施，可以尽快地解决城中村改造、道路建设和交通枢纽建设中涉及拆迁安置的燃眉之急，节约建设资金，维护稳定的社会局面，贯彻市委市政府改变城市形象，提升城市品味，完善城市功能的要求。弥补城市基础设施建设资金的不足，通过土地资源的有效开发，从而改善改地段的城市建设形象，并为城市基础设施建设筹集资金。

2）随着溧水区锦和家园二期棚户区改造安置项目的建设，既可以为旧城改造和城市基础设施提供大量的拆迁安置房源，还可以彻底改善溧水区居住环境，为推动溧水区跨越式发展成为产业集聚度更高和扩张力更大的新区，建设、发展溧水经济，起到积极作用。

3）项目建设是改善农民的住房条件，增加农民收入，提升居住品位的保证。棚户区危房改造工程是一项促进资源集聚、改善农民生产生活方式的创新工程、惠民工程，通过开展棚户区危旧房改造工程，可以改善农民的住房条件，增加居民收入，提升居住品位。而安置房建设关系农民未来的居住条件，它建设的好坏直接影响农民搬迁的积极性。

4）项目的建设是缓解城镇贫富差别、维护社会和谐稳定的有力举措。随着城镇化进程的加快，社会经济的全面、迅速发展，人民生活水平普遍提高，高收入人群不断增多。相比之下，由于各种原因，农村仍然有一部分家庭收入偏低且住房比较困难。住房拥挤，条件较差，影响了家庭和睦、社会稳定。他们迫切地希望改善居住条件，但由于收入有限，无力承担较高的普通商品房价格。本安置小区的建设，将从根本上解决一部分中低收入家庭的居住问题，体现党和政府对中低收入家庭的关怀，消除社会不安定因素，维护社会稳定和谐。同时，住户搬迁到新房后，将带来该地区人气的增加，带动第三产业的发展，生活条件有望进一步改善，相对来说就业机会也会增多，将获得更广阔的生存和发展空间。

5）加快小城镇建设，提高城镇化水平。提高城镇化水平关系到我国经济社会发展的一个重大问题。所以，提高城镇化水平的过程，就是农村人口不断向城镇转移，第二、三产业不断向城镇聚集，从而使城镇人口，地狱规模不断扩大的一种自然的社会经历过程。项目的建设将推进溧水区城镇化进程，提高城镇化水平。

（3）项目资金投入计划及建设计划

溧水区锦和家园二期棚户区危旧房改造安置工程于2019年9月26日经南京市溧水区行政审批局《关于溧水区锦和家园二期棚户区危旧房改造安置工程项目可研报告的批复》（溧审批投许[2019]357号）文批复，该项目总投资约196,471.80万元，其中自有资金安排116,471.80万元，拟申请发行债券80,000.00万元，其中：本次拟使用债券募集资金20,000.00万元，使用后期债券资金60,000.00万元。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 项目总投资（万元）①=②+③ | 资金来源（万元） | | | | | |
| 资本金  ②=④+⑤+⑥ | | | 非资本金部分  ③=⑦+⑧+⑨ | | |
| 已有地方政府专项债券资金金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤ | 其他资本金⑥ | 已有地方政府专项债券资金金额⑦ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧ | 其他资金（非资本金）⑨ |
| 溧水区锦和家园二期棚户区危旧房改造安置工程 | 196471.8 |  |  | 116471.8 |  | 20000 | 60000 |

（4）项目预期收益情况

该项目全部债券存续期内项目预计土地出让收益159997万元，全部债券存续期内项目预计支出12847万元，全部债券存续期内项目预计净收益147150万元。

（5）项目资金平衡情况

南京市溧水区棚改项目明细表

单位：亿元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | | | | | 溧水区锦和家园二期棚户区危旧房改造安置工程 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（一级） | | | | | 棚户区改造 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（二级） | | | | | - | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 本只专项债券中用于该项目的金额 | | | | | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额 | | | | | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目简要描述 | | | | | 主要建设住宅、商业、物业、配电房、门卫、地下停车库及相关附属配套设施等工程，总建筑面积约221093平方米（其中地下63500平方米）。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目建设期 | | | | | 2021 年至 2023 年 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目运营期 | | | | | 2024 年至 2050 年 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 本项目拟发行债券期限（单位：年） | | | | | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总投资 | | | | | 19.6472 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其中：不含专项债券的项目资本金 | | | | | 11.6472 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 专项债券融资 | | | | | 8 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他债务融资 | | | | |  | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目分年融资计划 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | 2018年及以前年度 | | 2019年 | | | 2020年 | | 2021年 | 2022年 | | 2023年 | | 2024年 | | | 2025年 | | 2026年及以后年度 |
| 专项债券融资 | | | | |  | |  | | |  | | 2 | 6 | |  | |  | | |  | |  |
| 其他债务融资 | | | | |  | |  | | |  | |  |  | |  | |  | | |  | |  |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总收益 | | | | | 14.6813 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目分年收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2021年 |  | | 2022年 | | |  | | 2023年 | | |  | | | 2024年 | | 7.3821 | | | 2025年 | | 4.4794 | |
| 2026年 | 2.7524 | | 2027年 | | | 0.0337 | | 2028年 | | | 0.0337 | | | 2029年 | |  | | | 2030年 | |  | |
| 2031年 |  | | 2032年 | | |  | | 2033年 | | |  | | | 2034年 | |  | | | 2035年 | |  | |
| 2036年 |  | | 2037年 | | |  | | 2038年 | | |  | | | 2039年 | |  | | | 2040年 | |  | |
| 2041年 |  | | 2042年 | | |  | | 2043年 | | |  | | | 2044年 | |  | | | 2045年 | |  | |
| 2046年 |  | | 2047年 | | |  | | 2048年 | | |  | | | 2049年 | |  | | | 2050年 | |  | |
| 2051年 |  | | 2052年 | | |  | | 2053年 | | |  | | | 2054年 | |  | | | 2055年 | |  | |
|  | | | | | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总投资 | | | | | | | | | 0.75 | | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本息 | | | | 3.7500 | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息 | | | | | | | | | 3.92 | | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本金 | | | | 2.0000 | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金 | | | | | | | | | 7.34 | | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本息 | | | | 3.7500 | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息 | | | | | | | | | 3.92 | | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本金 | | | | 2.0000 | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金 | | | | | | | | | 7.34 | | | | |
| 项目收益预测依据 | | 1、《溧水区锦和家园二期棚户区危旧房改造安置工程》的收益预测表；  2、参考周边类似项目形成资产出售、出租价格，考虑项目自身经济技术指标，对未来预期收入进行预测。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

**二、无锡市**

无锡市合计24.40亿元。其中：无锡市本级（含区）22.70亿元，涉及5个项目；江阴市1.7亿元，涉2个项目。

**（一）无锡市本级**

**1、新建梅村村安置房工程**

（1）项目主要内容

项目位于新吴区梅村街道新华路以东、梅育路以北、梅花浜以西地块，总用地面积约33225平方米。根据规划，梅村村安置房社区主要用于安置失地农民，并配套部分用于租赁安置周边产业农民工。项目总投资 3.8亿元，总用地面积 33225 平方米（其中地上面积为31541 平方米，剩余 1684 平方米现状为河流水面，不占用河道，仅使用地下空间），总建筑面积 74000 平方米，总户数 374 套，建设内容包括 9 栋 11 层住宅、人防及地下车库、以及配套用房。

（2）项目经济社会效益分析

1）社会效益

项目的建设将会给拆迁农民一个环境优美洁净、居住舒适安全、配套条件功能齐全的居住条件，通过建设农民安置房，使住房困难的低收入家庭“居者有其屋”，提高农民生活质量，有利于农民安居乐业。项目建设是保持社会稳定、构建和谐社会的需要。项目实施后，不仅有利于合理利用城市土地，优化城市空间布局，落实城市规划，而且有利于提升城市形象，加快无锡现代化进程，还有利于扩大内需，拉动经济增长，推动城市经济发展和社会进步。

2）经济效益

项目的实施能更好的向外界展示无锡市的形象，提高投资者对无锡的印象，增强无锡市新吴区的凝聚力和对外吸引力，给当地带来更多的投资机遇，改善投资环境，促进地方经济发展，提高政府财政收入。除此以外，项目工程建设过程中将会给包括设计单位、施工单位、监理单位等提供一些工作机会，带动建筑业、运输业的发展，也会给社会提供一定数量的就业机会，从而有效地增加该地区居民的收入。根据可研报告等对项目经济社会效益进行分析。

（3）项目资金投入计划及建设计划

项目计划2021年10月开工建设，建设周期至2023年5月，建设周期19个月，具体实施进度见下表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目实施步骤 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | | 2023年 |
| 1-12 | 1-10 | 11-12 | 1-5 |
| 项目审批 |  |  |  |  |  |
| 勘察/规划设计 |  |  |  |  |  |
| 项目招投标 |  |  |  |  |  |
| 三通一平等 |  |  |  |  |  |
| 基础及结构施工 |  |  |  |  |  |
| 内外装饰 |  |  |  |  |  |
| 设备安装 |  |  |  |  |  |
| 基础设施配套 |  |  |  |  |  |

项目资金来源如下表所示：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 项目总投资（万元）①=②+③ | 资金来源（万元） | | | | | |
| 资本金  ②=④+⑤+⑥ | | | 非资本金部分  ③=⑦+⑧+⑨ | | |
| 已有地方政府专项债券资金金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤ | 其他资本金⑥ | 已有地方政府专项债券资金金额⑦ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧ | 其他资金（非资本金）⑨ |
| 新建梅村村安置房工程 | 38000 |  |  | 20000 |  | 5000 | 13000 |

其他资本金20000万元为财政预算资金，其他资金（非资本金）13000万元拟于以后年度发行专项债券。

（4）项目预期收益情况

项目专项收益由物业费、沿街商业店铺租金、公共停车位收入等组成，扣除经营成本和税费后，债券存续期内预计净收益为0.032亿元。政府性基金收入根据评估报告进行预测。

（5）项目资金平衡情况

单位：亿元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | | | | | 新建梅村村安置房工程 | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（一级） | | | | | 棚户区改造 | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（二级） | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 本只专项债券中用于该项目的金额 | | | | | 0.5 | | | | | | | | | | | | |
| 其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额 | | | | | 0 | | | | | | | | | | | | |
| 项目简要描述 | | | | | 项目位于新吴区梅村街道新华路以东、梅育路以北、梅花浜以西地块，总用地面积约31964平方米，总建筑面积约61670平方米。项目包括9幢11层住宅、人防工程、地下车库以及配套用房，总户数374套。 | | | | | | | | | | | | |
| 项目建设期 | | | | | 2021 年至 2023 年 | | | | | | | | | | | | |
| 项目运营期 | | | | | 2024 年至 2074 年 | | | | | | | | | | | | |
| 本项目拟发行债券期限（单位：年） | | | | | 7 | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总投资 | | | | | 3.8 | | | | | | | | | | | | |
| 其中：不含专项债券的项目资本金 | | | | | 2 | | | | | | | | | | | | |
| 专项债券融资 | | | | | 1.8 | | | | | | | | | | | | |
| 其他债务融资 | | | | | 0 | | | | | | | | | | | | |
| 项目分年融资计划 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | 2018年及以前年度 | 2019年 | 2020年 | | 2021年 | | 2022年 | 2023年 | 2024年 | | 2025年 | | 2026年及以后年度 |
| 专项债券融资 | | | | |  |  |  | | 0.5 | | 0.5 | 0.8 |  | |  | |  |
| 其他债务融资 | | | | |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |  |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总收益 | | | | | 2.6399 | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目分年收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2021年 |  | | 2022年 | |  | 2023年 | |  | | 2024年 | | 0.0064 | | 2025年 | | 0.0064 | |
| 2026年 | 0.0064 | | 2027年 | | 0.0064 | 2028年 | | 2.6143 | | 2029年 | |  | | 2030年 | |  | |
| 2031年 |  | | 2032年 | |  | 2033年 | |  | | 2034年 | |  | | 2035年 | |  | |
| 2036年 |  | | 2037年 | |  | 2038年 | |  | | 2039年 | |  | | 2040年 | |  | |
| 2041年 |  | | 2042年 | |  | 2043年 | |  | | 2044年 | |  | | 2045年 | |  | |
| 2046年 |  | | 2047年 | |  | 2048年 | |  | | 2049年 | |  | | 2050年 | |  | |
| 2051年 |  | | 2052年 | |  | 2053年 | |  | | 2054年 | |  | | 2055年 | |  | |
|  | | | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总投资 | | | | | | | 0.69 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本息 | | | | 0.92 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息 | | | | | | | 2.87 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本金 | | | | 0.5 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金 | | | | | | | 5.28 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本息 | | | | 0.92 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息 | | | | | | | 2.87 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本金 | | | | 0.5 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金 | | | | | | | 5.28 | | | |
| 项目收益预测依据 | | 项目收益主要为房屋租金收入，扣除经营成本和税费后，债券存续期内预计净收益为0.032亿元。政府性基金收入根据评估报告进行预测。预期收益可覆盖融资本息。 | | | | | | | | | | | | | | | |

**2、红蕾佳苑二期**

（1）项目主要内容

项目位于无锡市新吴区龙山路以南、珠江路以东、香山路以北、湘江路以西地块，项目总用地面积为88474平方米，总建筑面积为294340平方米，其中地上总建筑面积约168940平方米，地下总建筑面积约125400平方米，项目包含9幢住宅、文体中心、小学和相关配套设施。

（2）项目经济社会效益分析

旺庄街道红蕾佳苑二期工程项目是落实无锡市新一轮城市总体规划、新吴区“十三五”发展规划的具体举措，将助推新吴区城区改造，加快实施城市品质提升工程，也利于旺庄街道进一步优化居民居住环境，打造宜居家园，创建区域城市化建设新格局，办好民生实事，使中低收入家庭的居住条件得到改善，提高其生活品质，促进房地产市场的健康发展和社会稳定，进而提升新吴区环境吸引力，赢得新一轮发展机遇。本项目作为经济适用房建设，虽不直接产生经济效益，但社会效益比较明显，将提高中低收入居民的生活环境和生活质量，维护新吴区的社会稳定，改善城市面貌，为经济发展提供空间。同时，该项目也会衍生一定的经济效益，进一步加快投资的步伐，推动城市基础设施建设，促进房地产行业发展。因此，本项目建设具有综合效益。

（3）项目资金投入计划及建设计划

项目计划2020年7月开工建设，建设周期至2022年12月，建设周期30个月，具体实施进度见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目实施步骤 | 2020年 | | 2021年 | | 2022年 | |
| 7-9 | 10-12 | 1-3 | 4-12 | 1-6 | 7-12 |
| 项目审批 |  |  |  |  |  |  |
| 勘察/规划设计 |  |  |  |  |  |  |
| 项目招投标 |  |  |  |  |  |  |
| 三通一平等 |  |  |  |  |  |  |
| 基础及结构施工 |  |  |  |  |  |  |
| 内外装饰 |  |  |  |  |  |  |
| 设备安装 |  |  |  |  |  |  |
| 基础设施配套 |  |  |  |  |  |  |

项目资金来源如下表所示：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 项目总投资（万元）①=②+③ | 资金来源（万元） | | | | | |
| 资本金  ②=④+⑤+⑥ | | | 非资本金部分  ③=⑦+⑧+⑨ | | |
| 已有地方政府专项债券资金金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤ | 其他资本金⑥ | 已有地方政府专项债券资金金额⑦ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧ | 其他资金（非资本金）⑨ |
| 红蕾佳苑二期 | 147170 |  |  | 67170 |  | 50000 | 30000 |

其他资本金67170万元为财政预算资金，其他资金（非资本金）30000万元拟于以后年度发行专项债券。

（4）项目预期收益情况

项目专项收益由物业费、沿街商业店铺租金、公共停车位收入等组成，扣除经营成本和税费后，债券存续期内预计净收益为0.192亿元。政府性基金收入根据评估报告进行预测。

（5）项目资金平衡情况

单位：亿元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | | | | | 红蕾佳苑二期 | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（一级） | | | | | 棚户区改造 | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（二级） | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 本只专项债券中用于该项目的金额 | | | | | 5 | | | | | | | | | | | | |
| 其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额 | | | | | 0 | | | | | | | | | | | | |
| 项目简要描述 | | | | | 项目位于无锡市新吴区龙山路以南、珠江路以东、香山路以北、湘江路以西地块，项目总用地面积为88474平方米，总建筑面积为294340平方米，其中地上总建筑面积约168940平方米，地下总建筑面积约125400平方米，项目包含9幢住宅、文体中心和相关配套设施。 | | | | | | | | | | | | |
| 项目建设期 | | | | | 2020 年至 2022 年 | | | | | | | | | | | | |
| 项目运营期 | | | | | 2023 年至 2073 年 | | | | | | | | | | | | |
| 本项目拟发行债券期限（单位：年） | | | | | 7 | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总投资 | | | | | 14.717 | | | | | | | | | | | | |
| 其中：不含专项债券的项目资本金 | | | | | 6.717 | | | | | | | | | | | | |
| 专项债券融资 | | | | | 8 | | | | | | | | | | | | |
| 其他债务融资 | | | | | 0 | | | | | | | | | | | | |
| 项目分年融资计划 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | 2018年及以前年度 | 2019年 | 2020年 | | 2021年 | | 2022年 | 2023年 | 2024年 | | 2025年 | | 2026年及以后年度 |
| 专项债券融资 | | | | |  |  |  | | 5 | | 3 |  |  | |  | |  |
| 其他债务融资 | | | | |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |  |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总收益 | | | | | 36.3404 | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目分年收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2021年 |  | | 2022年 | |  | 2023年 | | 0.032 | | 2024年 | | 0.032 | | 2025年 | | 0.032 | |
| 2026年 | 0.032 | | 2027年 | | 0.032 | 2028年 | | 36.1804 | | 2029年 | |  | | 2030年 | |  | |
| 2031年 |  | | 2032年 | |  | 2033年 | |  | | 2034年 | |  | | 2035年 | |  | |
| 2036年 |  | | 2037年 | |  | 2038年 | |  | | 2039年 | |  | | 2040年 | |  | |
| 2041年 |  | | 2042年 | |  | 2043年 | |  | | 2044年 | |  | | 2045年 | |  | |
| 2046年 |  | | 2047年 | |  | 2048年 | |  | | 2049年 | |  | | 2050年 | |  | |
| 2051年 |  | | 2052年 | |  | 2053年 | |  | | 2054年 | |  | | 2055年 | |  | |
|  | | | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总投资 | | | | | | | 2.47 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本息 | | | | 7.12 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息 | | | | | | | 5.10 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本金 | | | | 5 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金 | | | | | | | 7.27 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本息 | | | | 7.12 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息 | | | | | | | 5.10 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本金 | | | | 5 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金 | | | | | | | 7.27 | | | |
| 项目收益预测依据 | | 该项目收益来源为停车收入和沿街商业店铺租金收入，债券存续期内预计净收益为0.192亿元。政府性基金收入根据预评估咨询函测算。预期收益可覆盖融资本息。 | | | | | | | | | | | | | | | |

**3、丽景佳苑二期南地块安置房工程**

（1）项目主要内容

项目总投资145000万元，规划总用地面积116296平方米，总建筑面积300610平方米，地上建筑面积208810平方米。项目建设10栋13/14F住宅、12栋9F住宅、1栋公建配套用房和地下车库等。住宅建筑面积为204210平方米，公建配套面积为4600平方米（具体包括文化体育设施、托老设施、物业用房、社区管理、卫生服务、公厕和变电所）、地下车库面积为91800平方米。

（2）项目经济社会效益分析

该建设项目可以改善城市低收入居民的居住条件，是重要的民生问题，加快建设农民安置房工程，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。并且有利于控制高房价，有利于更好地落实房价调整的政策目标，减少来自刚性需求的恐慌性需求，有利于防止房价和销量的暴涨暴跌。项目还能够满足人民生活水平提高的需要，具有较好的社会效益，符合社会发展的要求，满足地区日益增长的居住需求，顺应了经济发展的潮流和方向，改善该项目地区的社区环境，带动该地区相关产业的发展。

（3）项目资金投入计划及建设计划

项目计划2021年8月开工建设，建设周期至2023年12月，建设周期29个月，具体实施进度见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目实施步骤 | 2021年 | | | 2022年 | | 2023年 | | |
| 1-5 | 6-8 | 9-12 | 1-10 | 11-12 | 1-8 | 9-10 | 11-12 |
| 项目审批 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 勘察/规划设计 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 项目招投标 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 三通一平等 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 基础及结构施工 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 内外装饰 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 设备安装 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 基础设施配套 |  |  |  |  |  |  |  |  |

项目资金来源如下表所示：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 项目总投资（万元）①=②+③ | 资金来源（万元） | | | | | |
| 资本金  ②=④+⑤+⑥ | | | 非资本金部分  ③=⑦+⑧+⑨ | | |
| 已有地方政府专项债券资金金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤ | 其他资本金⑥ | 已有地方政府专项债券资金金额⑦ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧ | 其他资金（非资本金）⑨ |
| 丽景佳苑二期南地块安置房工程 | 145000 |  |  | 29000 |  | 6000 | 110000 |

其他资本金29000万元为财政预算资金，其他资金（非资本金）110000万元拟于以后年度发行专项债券。

（4）项目预期收益情况

项目专项收益由物业费、沿街商业店铺租金、公共停车位收入等组成，扣除经营成本和税费后，债券存续期内预计净收益为0.05亿元。政府性基金收入根据评估报告进行预测。

（5）项目资金平衡情况

单位：亿元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | | | | | 丽景佳苑二期南地块安置房工程 | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（一级） | | | | | 棚户区改造 | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（二级） | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 本只专项债券中用于该项目的金额 | | | | | 0.6 | | | | | | | | | | | | |
| 其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额 | | | | | 0 | | | | | | | | | | | | |
| 项目简要描述 | | | | | 项目新增用地面积116296平方米，建设农民安置房及公建配套用房，总建筑面积约300610㎡，其中地上建筑面积208810㎡，地下建筑面积91800㎡，总户数2008户，建设内容包括10栋13/14F住宅、12栋9F住宅，1栋配套用房、人防及地下车库等。 | | | | | | | | | | | | |
| 项目建设期 | | | | | 2021 年至 2023 年 | | | | | | | | | | | | |
| 项目运营期 | | | | | 2024 年至 2074 年 | | | | | | | | | | | | |
| 本项目拟发行债券期限（单位：年） | | | | | 7 | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总投资 | | | | | 14.5 | | | | | | | | | | | | |
| 其中：不含专项债券的项目资本金 | | | | | 2.9 | | | | | | | | | | | | |
| 专项债券融资 | | | | | 11.6 | | | | | | | | | | | | |
| 其他债务融资 | | | | | 0 | | | | | | | | | | | | |
| 项目分年融资计划 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | 2018年及以前年度 | 2019年 | 2020年 | | 2021年 | | 2022年 | 2023年 | 2024年 | | 2025年 | | 2026年及以后年度 |
| 专项债券融资 | | | | |  |  |  | | 0.6 | | 9 | 2 |  | |  | |  |
| 其他债务融资 | | | | |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |  |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总收益 | | | | | 30.7745 | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目分年收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2021年 |  | | 2022年 | |  | 2023年 | |  | | 2024年 | | 0.01 | | 2025年 | | 0.01 | |
| 2026年 | 0.01 | | 2027年 | | 0.01 | 2028年 | | 30.7345 | | 2029年 | |  | | 2030年 | |  | |
| 2031年 |  | | 2032年 | |  | 2033年 | |  | | 2034年 | |  | | 2035年 | |  | |
| 2036年 |  | | 2037年 | |  | 2038年 | |  | | 2039年 | |  | | 2040年 | |  | |
| 2041年 |  | | 2042年 | |  | 2043年 | |  | | 2044年 | |  | | 2045年 | |  | |
| 2046年 |  | | 2047年 | |  | 2048年 | |  | | 2049年 | |  | | 2050年 | |  | |
| 2051年 |  | | 2052年 | |  | 2053年 | |  | | 2054年 | |  | | 2055年 | |  | |
|  | | | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总投资 | | | | | | | 2.12 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本息 | | | | 3.328 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息 | | | | | | | 9.25 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本金 | | | | 0.6 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金 | | | | | | | 51.29 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本息 | | | | 3.328 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息 | | | | | | | 9.25 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本金 | | | | 0.6 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金 | | | | | | | 51.29 | | | |
| 项目收益预测依据 | | 项目收益主要为停车费收入，债券存续期内预计净收益为0.05亿元。政府性基金收入根据评估报告测算。预期收益可覆盖融资本息。 | | | | | | | | | | | | | | | |

**4、XDG-2020-44 号(惠东里 AC 地块)定销商品房建设项目**

（1）项目主要内容

该项目是建设创新型城市，实现产业的转型升级的需要，将大大改善棚户改造区域内居民的居住条件。同时，加快城市化进程。本项目总用地面积 122684.9 平方米。总建筑面积 386158 平方米，其中地上建筑面积 282511 平方米， 地下建筑面积 103647 平方米。项目主要建设住宅、公建配套设施及地下室等。

（2）项目经济社会效益分析

1）该项目的建设有利于加快梁溪区城市建设改造的步伐，有利于改观城市 面貌，提升城市形象。新建项目设计注重建筑功能与舒适度完美融合，使人、建筑与环境得到互相呼应，从而美化了该地区的区域环境。项目对发挥黄金地段价值，促进地方经济发展，都将起到十分重要的作用。

2）该项目的建设有利于满足社会对商业、高质量住房的消费需求，能很好地提升城市街区功能和居住水平。该项目集住宅、商业、停车等功能一体化，房 屋结构质量优化、设施齐全、环境优美、交通便捷，这也是对于“安全、健康、环保”越来越重视的无锡市民住房消费所关注和追求的目标。本项目的建设为征收动迁户提供定销房，很好地丰富了当地的房地产市场，很好的满足了棚户区改造过程中当地居民就地安置的意愿。

3）该项目的建设有利于合理利用土地资源。本项目所在地块交通便捷、商贸繁荣，很适合居住。建设单位经多方对比，优选建设方案，实现经济效益与环境效益良性互动，较为合理地利用了土地资源。

4）有利于环境保护。本项目设有专职物业管理，生活垃圾及时收集，生活污水集中处理，固废粪便无害处理，供热供气集中合理，绿草花木适时管理，人与自然融为一体，保护了周边的环境。

（3）项目资金投入计划及建设计划

项目计划于2021年7月开工建设，建设周期至2024年9月，建设期38个月，具体实施进度见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目实施步骤 | 2021年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 2024年 | 2024年 |
| 7-8月 | 9-12月 | 1-12月 | 1-12月 | 1-7月 | 8月 | 9月 |
| 项目审批 |  |  |  |  |  |  |  |
| 勘察/规划设计 |  |  |  |  |  |  |  |
| 项目招投标 |  |  |  |  |  |  |  |
| 项目主体施工 |  |  |  |  |  |  |  |
| 内外装饰 |  |  |  |  |  |  |  |
| 竣工验收交付 |  |  |  |  |  |  |  |

项目资金来源如下表所示：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 项目总投资（万元）①=②+③ | 资金来源（万元） | | | | | |
| 资本金  ②=④+⑤+⑥ | | | 非资本金部分  ③=⑦+⑧+⑨ | | |
| 已有地方政府专项债券资金金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤ | 其他资本金⑥ | 已有地方政府专项债券资金金额⑦ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧ | 其他资金（非资本金）⑨ |
| XDG-2020-44 号(惠东里 AC 地块)定销商品房建设项目 | 324300 |  |  | 97300 |  | 85000 | 142000 |

其他资本金97300万元为财政预算资金，其他资金（非资本金）142000万元拟于以后年度发行专项债券。

（4）项目预期收益情况

本项目实施完成后，预计项目总收入36.4183亿元，主要包括住宅、公建配套销售收入、商业用房销售收入、地下车位销售收入等。债券存续期内预计净收益29.7183亿元，预期收益可覆盖项目融资本息。

（5）项目资金平衡情况

单位：亿元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | | | | | XDG-2020-44号（惠东里AC地块）定销商品房建设项目 | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（一级） | | | | | 棚户区改造 | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（二级） | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 本只专项债券中用于该项目的金额 | | | | | 8.5 | | | | | | | | | | | | |
| 其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额 | | | | | 0 | | | | | | | | | | | | |
| 项目简要描述 | | | | | 本项目位于无锡市梁溪区，北邻江海快速路，东接运河西路，西、南侧为空地后期规划。项目主要建设住宅、公建配套设施及地下室等。本项目总用地面积122684.9平方米，总建筑面积386158平方米。 | | | | | | | | | | | | |
| 项目建设期 | | | | | 2021 年至 2024 年 | | | | | | | | | | | | |
| 项目运营期 | | | | | 2025 年至 2075 年 | | | | | | | | | | | | |
| 本项目拟发行债券期限（单位：年） | | | | | 7 | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总投资 | | | | | 32.43 | | | | | | | | | | | | |
| 其中：不含专项债券的项目资本金 | | | | | 9.73 | | | | | | | | | | | | |
| 专项债券融资 | | | | | 22.7 | | | | | | | | | | | | |
| 其他债务融资 | | | | | 0 | | | | | | | | | | | | |
| 项目分年融资计划 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | 2018年及以前年度 | 2019年 | 2020年 | | 2021年 | | 2022年 | 2023年 | 2024年 | | 2025年 | | 2026年及以后年度 |
| 专项债券融资 | | | | |  |  |  | | 8.5 | | 8.51 | 5.69 |  | |  | |  |
| 其他债务融资 | | | | |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |  |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总收益 | | | | | 29.7183 | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目分年收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2021年 |  | | 2022年 | |  | 2023年 | |  | | 2024年 | |  | | 2025年 | | 4.8 | |
| 2026年 | 6.1183 | | 2027年 | | 9.1 | 2028年 | | 9.7 | | 2029年 | |  | | 2030年 | |  | |
| 2031年 |  | | 2032年 | |  | 2033年 | |  | | 2034年 | |  | | 2035年 | |  | |
| 2036年 |  | | 2037年 | |  | 2038年 | |  | | 2039年 | |  | | 2040年 | |  | |
| 2041年 |  | | 2042年 | |  | 2043年 | |  | | 2044年 | |  | | 2045年 | |  | |
| 2046年 |  | | 2047年 | |  | 2048年 | |  | | 2049年 | |  | | 2050年 | |  | |
| 2051年 |  | | 2052年 | |  | 2053年 | |  | | 2054年 | |  | | 2055年 | |  | |
|  | | | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总投资 | | | | | | | 0.92 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本息 | | | | 14.0604 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息 | | | | | | | 2.11 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本金 | | | | 8.5 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金 | | | | | | | 3.50 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本息 | | | | 14.0604 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息 | | | | | | | 2.11 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本金 | | | | 8.5 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金 | | | | | | | 3.50 | | | |
| 项目收益预测依据 | | 本项目收入为定销商品房收入，债券存续期内预计净收益29.7183亿元，预计可覆盖本项目融资本息。 | | | | | | | | | | | | | | | |

**5、XDG-2020-63号地块定销商品房开发建设项目**

（1）项目主要内容

项目建设用地面积约 104051.6平方米。总建筑面积约31.72万平方米，其中地上建筑面积约23.95万平方米，地下建筑面积约7.77万平方米。项目主要建设住宅、公建配套设施及地下室等。其中：6栋27层、1栋24层、4栋18层、4栋11层、1栋10层、1栋9层、2栋8层、1栋6层，以及沿街2栋商业及公建配套用房和地下停车库。住宅建筑面积22.06万平方米，共计2013户。

（2）项目经济社会效益分析

1）该项目的建设有利于加快梁溪区城市建设改造的步伐，有利于改观城市 面貌，提升城市形象。新建项目设计注重建筑功能与舒适度完美融合，使人、建筑与环境得到互相呼应，从而美化了该地区的区域环境。项目对发挥黄金地段价值，促进地方经济发展，都将起到十分重要的作用。

2）该项目的建设有利于满足社会对商业、高质量住房的消费需求，能很好地提升城市街区功能和居住水平。该项目集住宅、商业、停车等功能一体化，房 屋结构质量优化、设施齐全、环境优美、交通便捷，这也是对于“安全、健康、环保”越来越重视的无锡市民住房消费所关注和追求的目标。本项目的建设为征收动迁户提供定销房，很好地丰富了当地的房地产市场，很好的满足了棚户区改造过程中当地居民就地安置的意愿。

3）该项目的建设有利于合理利用土地资源。本项目所在地块交通便捷、商贸繁荣，很适合居住。建设单位经多方对比，优选建设方案，实现经济效益与环境效益良性互动，较为合理地利用了土地资源。

4）有利于环境保护。本项目设有专职物业管理，生活垃圾及时收集，生活污水集中处理，固废粪便无害处理，供热供气集中合理，绿草花木适时管理，人与自然融为一体，保护了周边的环境。

（3）项目资金投入计划及建设计划

本项目计划于2021年5月开工建设，建设周期至2023年12月，建设期32个月，具体实施进度见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目实施步骤 | 2021年 | 2021年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2023年 | 2023年 |
| 4月 | 5-6月 | 7-12月 | 1-12月 | 1-6月 | 7-11月 | 12月 |
| 项目审批 |  |  |  |  |  |  |  |
| 勘察/规划设计 |  |  |  |  |  |  |  |
| 项目招投标 |  |  |  |  |  |  |  |
| 项目主体施工 |  |  |  |  |  |  |  |
| 内外装饰 |  |  |  |  |  |  |  |
| 竣工验收交付 |  |  |  |  |  |  |  |

项目资金来源如下表所示：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 项目总投资（万元）①=②+③ | 资金来源（万元） | | | | | |
| 资本金  ②=④+⑤+⑥ | | | 非资本金部分  ③=⑦+⑧+⑨ | | |
| 已有地方政府专项债券资金金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤ | 其他资本金⑥ | 已有地方政府专项债券资金金额⑦ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧ | 其他资金（非资本金）⑨ |
| XDG-2020-63号地块定销商品房开发建设项目 | 243470 |  |  | 73070 |  | 81000 | 89400 |

其他资本金73070万元为财政预算资金，其他资金（非资本金）89400万元拟于以后年度发行专项债券。

（4）项目预期收益情况

本项目实施完成后，预计销售总收入30.924亿元，包括住宅、公建配套销售收入、商业用房销售收入、地下车位销售收入等。债券存续期内预计净收益23.7114亿元，预计可覆盖本项目融资本息。

（5）项目资金平衡情况

单位：亿元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | | | | | XDG-2020-63号地块定销商品房开发建设项目 | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（一级） | | | | | 棚户区改造 | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（二级） | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 本只专项债券中用于该项目的金额 | | | | | 8.1 | | | | | | | | | | | | |
| 其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额 | | | | | 0 | | | | | | | | | | | | |
| 项目简要描述 | | | | | 本项目位于无锡市梁溪区凤翔北路与广石路西北角，紧邻中铁置业开发的无锡刘潭棚改项目西南角。本项目为定销商品房。 | | | | | | | | | | | | |
| 项目建设期 | | | | | 2021 年至 2023 年 | | | | | | | | | | | | |
| 项目运营期 | | | | | 2024 年至 2074 年 | | | | | | | | | | | | |
| 本项目拟发行债券期限（单位：年） | | | | | 7 | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总投资 | | | | | 24.347 | | | | | | | | | | | | |
| 其中：不含专项债券的项目资本金 | | | | | 7.307 | | | | | | | | | | | | |
| 专项债券融资 | | | | | 17.04 | | | | | | | | | | | | |
| 其他债务融资 | | | | | 0 | | | | | | | | | | | | |
| 项目分年融资计划 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | 2018年及以前年度 | 2019年 | 2020年 | | 2021年 | | 2022年 | 2023年 | 2024年 | | 2025年 | | 2026年及以后年度 |
| 专项债券融资 | | | | |  |  |  | | 8.1 | | 8.21 | 0.73 |  | |  | |  |
| 其他债务融资 | | | | |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |  |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总收益 | | | | | 23.7114 | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目分年收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2021年 |  | | 2022年 | |  | 2023年 | |  | | 2024年 | | 3.7114 | | 2025年 | | 5 | |
| 2026年 | 5 | | 2027年 | | 5 | 2028年 | | 5 | | 2029年 | |  | | 2030年 | |  | |
| 2031年 |  | | 2032年 | |  | 2033年 | |  | | 2034年 | |  | | 2035年 | |  | |
| 2036年 |  | | 2037年 | |  | 2038年 | |  | | 2039年 | |  | | 2040年 | |  | |
| 2041年 |  | | 2042年 | |  | 2043年 | |  | | 2044年 | |  | | 2045年 | |  | |
| 2046年 |  | | 2047年 | |  | 2048年 | |  | | 2049年 | |  | | 2050年 | |  | |
| 2051年 |  | | 2052年 | |  | 2053年 | |  | | 2054年 | |  | | 2055年 | |  | |
|  | | | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总投资 | | | | | | | 0.97 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本息 | | | | 12.4844 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息 | | | | | | | 1.90 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本金 | | | | 8.1 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金 | | | | | | | 2.93 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本息 | | | | 12.4844 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息 | | | | | | | 1.90 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本金 | | | | 8.1 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金 | | | | | | | 2.93 | | | |
| 项目收益预测依据 | | 本项目收入为定销商品房收入，债券存续期内预计净收益23.7114亿元，预计可覆盖本项目融资本息。 | | | | | | | | | | | | | | | |

**（二）江阴市**

### 1、梅园路西侧项目

（1）项目主要内容

梅园路西侧项目位于江苏省江阴市澄江街道范围内规划路东、规划路南、毗陵路以北、梅园路以西，项目占地总面积69907.7平方米。共建设1102套，地上面积133560.85平方米，地上18层，地下面积49604.49平方米，地下1层。建设与1102套相对应的配套基础设施：总面积183165.34平方米。

（2）项目经济社会效益分析

该项目能妥善解决因城市建设发展而征地拆迁的居民安置，改善民生、保障社会和谐稳定，加快推进城中村改造，拓展了现有社区服务中心服务功能，有助于满足社区居民日益增长的多样化和个性化服务需求，提升社区服务的规范化、程序化水平。

（3）项目资金投入计划及建设计划

该项目于2019年4月开工，建设周期3年，计划于2022年7月竣工，

项目总投资83136万元，资金筹措方式为自筹与债券资金，未来偿债资金来源为政府性基金收入、专项收入。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 项目总投资（万元）①=②+③ | 资金来源（万元） | | | | | |
| 资本金  ②=④+⑤+⑥ | | | 非资本金部分  ③=⑦+⑧+⑨ | | |
| 已有地方政府专项债券资金金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤ | 其他资本金⑥ | 已有地方政府专项债券资金金额⑦ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧ | 其他资金（非资本金）⑨ |
| 梅园路西侧项目 | 83136 |  |  | 19136 | 52000 | 12000 |  |

（4）项目预期收益情况

项目实施完成后，预计可取得租金收入 590.94万元，政府性基金收入261,680.82万元，合计净现金收入262,271.76万元，可用于本项目还本付息。

预估收入依据为参考周边门面房租赁标准结合项目规模进行测算以及2019-2021年度江阴市政府性基金收入财务数据。

（5）项目资金平衡情况

单位：亿元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | | | | | 梅园路西侧项目 | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（一级） | | | | | 棚户区改造 | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（二级） | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 本只专项债券中用于该项目的金额 | | | | | 1.2 | | | | | | | | | | | | |
| 其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额 | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 项目简要描述 | | | | | 项目占地总面积69907.7平方米。共建设安置房1102套，地上面积133560.85平方米，地上18层；地下面积49604.49平方米，地下1层。建设与1102套相对应的配套基础设施：总面积183165.34平方米 | | | | | | | | | | | | |
| 项目建设期 | | | | | 2019 年至 2022 年 | | | | | | | | | | | | |
| 项目运营期 | | | | | 2022 年至 2072 年 | | | | | | | | | | | | |
| 本项目拟发行债券期限（单位：年） | | | | | 7 | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总投资 | | | | | 8.3136 | | | | | | | | | | | | |
| 其中：不含专项债券的项目资本金 | | | | | 1.9136 | | | | | | | | | | | | |
| 专项债券融资 | | | | | 6.4 | | | | | | | | | | | | |
| 其他债务融资 | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 项目分年融资计划 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | 2018年及以前年度 | 2019年 | 2020年 | | 2021年 | | 2022年 | 2023年 | 2024年 | | 2025年 | | 2026年及以后年度 |
| 专项债券融资 | | | | |  | 0.8 | 4.4 | | 1.2 | |  |  |  | |  | |  |
| 其他债务融资 | | | | |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |  |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总收益 | | | | | 23.4089 | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目分年收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2021年 |  | | 2022年 | | 0073 | 2023年 | | 23.3576 | | 2024年 | | 0.0080 | | 2025年 | | 0.0084 | |
| 2026年 | 0.0088 | | 2027年 | | 0.0092 | 2028年 | | 0.0096 | | 2029年 | |  | | 2030年 | |  | |
| 2031年 |  | | 2032年 | |  | 2033年 | |  | | 2034年 | |  | | 2035年 | |  | |
| 2036年 |  | | 2037年 | |  | 2038年 | |  | | 2039年 | |  | | 2040年 | |  | |
| 2041年 |  | | 2042年 | |  | 2043年 | |  | | 2044年 | |  | | 2045年 | |  | |
| 2046年 |  | | 2047年 | |  | 2048年 | |  | | 2049年 | |  | | 2050年 | |  | |
| 2051年 |  | | 2052年 | |  | 2053年 | |  | | 2054年 | |  | | 2055年 | |  | |
|  | | | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总投资 | | | | | | | 2.82 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本息 | | | | 7.7471 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息 | | | | | | | 3.02 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本金 | | | | 6.4 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金 | | | | | | | 3.66 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本息 | | | | 7.7471 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息 | | | | | | | 3.02 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本金 | | | | 6.4 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金 | | | | | | | 3.66 | | | |
| 项目收益预测依据 | | 周围门面房租赁价格、2019-2021年度江阴市政府性基金收入财务数据 | | | | | | | | | | | | | | | |

### 2、江阴市华士镇人民政府环西路东侧、华盛路北侧建设拆迁安置房项目

（1）项目主要内容

江阴市华士镇人民政府环西路东侧、华盛路北侧建设拆迁安置房项目占地总面积为17477平方米，计容总建筑面积约43000平方米，本期共建设安置房140套，建设规模21411.5平方米，己列入2021年棚改计划。

（2）项目经济社会效益分析

该项目的实施有利于提高土地集约利用，保持经济可持续发展，改变目前华士镇部分居民住宅较分散、占地多的状况，有助于提升华士镇的形象和竞争力，改善村民的生活水平和居住环境，也可以缓解华士镇经济发展中的土地供需矛盾，为保持经济的可持续发展提供重要保障。有利于优化镇村布局结构，该项目的建设能够使华士镇部分村民从目前的自建住房置换到统一规划的集中居住区，有利于镇村布局结构的优化。有利于推动农村环境整治，改善城镇生态环境，改善当地村民生活居住条件，提高生活水平。

（3）项目资金投入计划及建设计划

本项目已于2016年10月开工，计划于2022年6月完工。项目计划总投资25163万元，其中本级财政资金17163万元，债券资金8000万元。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 项目总投资（万元）①=②+③ | 资金来源（万元） | | | | | |
| 资本金  ②=④+⑤+⑥ | | | 非资本金部分  ③=⑦+⑧+⑨ | | |
| 已有地方政府专项债券资金金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤ | 其他资本金⑥ | 已有地方政府专项债券资金金额⑦ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧ | 其他资金（非资本金）⑨ |
| 江阴市华士镇人民政府环西路东侧、华盛路北侧建设拆迁安置房项目 | 25163 |  |  | 17163 |  | 5000 | 3000 |

注：其他资金为拟使用以后年度地方政府专项债券资金0.3亿元。

（4）项目预期收益情况

该项目实施完成后，预计可取得商铺出租收入1164.47万元，政府性基金收入净现金流入63835.29万元，以上合计64999.76万元，可用于本项目还本付息。

预估收入依据为参考周边门面房租赁价格以及2019-2021年度江阴市政府性基金收入财务数据。

（5）项目资金平衡情况

单位：亿元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | | | | | 江阴市华士镇人民政府环西路东侧、华盛路北侧建设拆迁安置房项目 | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（一级） | | | | | 棚户区改造 | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（二级） | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 本只专项债券中用于该项目的金额 | | | | | 0.5 | | | | | | | | | | | | |
| 其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额 | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 项目简要描述 | | | | | 项目占地总面积为17477平方米，计容总建筑面积约43000平方米，本期共建设安置房140套，建设规模21411.5平方米，己列入2021年棚改计划。 | | | | | | | | | | | | |
| 项目建设期 | | | | | 2016 年至 2022 年 | | | | | | | | | | | | |
| 项目运营期 | | | | | 2022 年至 2072 年 | | | | | | | | | | | | |
| 本项目拟发行债券期限（单位：年） | | | | | 7 | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总投资 | | | | | 2.5163 | | | | | | | | | | | | |
| 其中：不含专项债券的项目资本金 | | | | | 1.7163 | | | | | | | | | | | | |
| 专项债券融资 | | | | | 0.8 | | | | | | | | | | | | |
| 其他债务融资 | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 项目分年融资计划 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | 2018年及以前年度 | 2019年 | 2020年 | | 2021年 | | 2022年 | 2023年 | 2024年 | | 2025年 | | 2026年及以后年度 |
| 专项债券融资 | | | | |  |  |  | | 0.5 | | 0.3 |  |  | |  | |  |
| 其他债务融资 | | | | |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |  |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总收益 | | | | | 6.4821 | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目分年收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2021年 |  | | 2022年 | | 0.0065 | 2023年 | | 0.0137 | | 2024年 | | 6.3978 | | 2025年 | | 0.0150 | |
| 2026年 | 0.0156 | | 2027年 | | 0.0164 | 2028年 | | 0.0171 | | 2029年 | |  | | 2030年 | |  | |
| 2031年 |  | | 2032年 | |  | 2033年 | |  | | 2034年 | |  | | 2035年 | |  | |
| 2036年 |  | | 2037年 | |  | 2038年 | |  | | 2039年 | |  | | 2040年 | |  | |
| 2041年 |  | | 2042年 | |  | 2043年 | |  | | 2044年 | |  | | 2045年 | |  | |
| 2046年 |  | | 2047年 | |  | 2048年 | |  | | 2049年 | |  | | 2050年 | |  | |
| 2051年 |  | | 2052年 | |  | 2053年 | |  | | 2054年 | |  | | 2055年 | |  | |
|  | | | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总投资 | | | | | | | 2.58 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本息 | | | | 0.712 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息 | | | | | | | 9.1 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本金 | | | | 0.5 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金 | | | | | | | 12.96 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本息 | | | | 0.712 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息 | | | | | | | 9.1 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本金 | | | | 0.5 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金 | | | | | | | 12.96 | | | |
| 项目收益预测依据 | | 参考周边门面房租赁价格以及2019-2021年度江阴市政府性基金收入财务数据。 | | | | | | | | | | | | | | | |

**三、徐州市**

徐州市合计20.47亿元，其中：徐州市本级（含区）13.87亿元，涉及3个项目；沛县1亿元，涉及1个项目；新沂市3.60亿元，涉及2个项目；邳州市2.00亿元，涉及1个项目。

**（一）徐州市本级**

**1、徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目**

（1）项目主要内容

徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目，建设地点在徐州经济技术开发区，东至京沪高铁，西至荆山西路，南至荆山南路，北至创业路。建设安置房3920套，项目计划总建筑面积约444406.98平方米，同时配套建设给排水、供电、消防等附属设施。

（2）项目经济社会效益分析

本项目作为棚户区改造项目，属民生工程，项目自身盈利性较低，项目效益主要体现在改善民生，改善人民居住环境、提高生活水平，另一方面可以带动区域经济发展、促进土地资源优化配置。

（3）项目资金投入计划及建设计划

本项目于2021年4月开工建设，建设周期至2023年12月，建设期33个月。具体实施进度见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目实施步骤 | 2020年 | 2021年 | 2021年 | 2022年 | 2022年 | 2022年 | 2022年 | 2023年 | 2023年 | 2023年 | 2023年 |
| 3月-12月 | 1月-9月 | 10月-12月 | 1月-3月 | 4月-6月 | 7月-9月 | 10月-12月 | 1月-2月 | 3月-4月 | 5月-6月 | 7月-12月 |
| 项目审批 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 勘察/规划设计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 项目招投标 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 三通一平等 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 基础及结构施工 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 内外装饰 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 设备安装 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 基础设施配套 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

项目资金来源如下表所示：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 项目总投资（万元）①=②+③ | 资金来源（万元） | | | | | |
| 资本金  ②=④+⑤+⑥ | | | 非资本金部分  ③=⑦+⑧+⑨ | | |
| 已有地方政府专项债券资金金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤ | 其他资本金⑥ | 已有地方政府专项债券资金金额⑦ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧ | 其他资金（非资本金）⑨ |
| 徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目 | 182,482.00 |  |  | 57,482.00 |  | 20,000.00 | 105,000.00 |

其他资金105,000.00万元全部为未来拟申请的专项债券资金，其中2022年80,000.00万元、2023年25,000.00万元。

（4）项目预期收益情况

项目实施完成后，预计可取得土地出让收益235,762.03万元，门面房出租收益3,240.58万元，合计239,002.61万元，可用于本项目还本付息。

其中土地收益，根据徐州市人民政府文件相关政策，土地出让收入扣减国有土地收益基金、土地出让业务费、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、保障性住房建设资金、教育资金以及农田水利建设资金等基本政策成本、政策性基金，测算预期收益；土地价格增长率按照GDP增长率6.5%的50%确定为3.25%.

门面房出租收入，出租价格参考徐州市住房和城乡建设局发布的房屋租赁指导价格，预计出租按照40元/㎡/月，运营期第一年出租率70%，第二年出租率80%，第三年及以后年度出租率90%。按照法定税费率12%、7%、3%、2%测算房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等税金及附加；按出租收入的2%测算管理费用、办公费用、水电费等其他费用，

（5）项目资金平衡情况

徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目明细表

单位：亿元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | | | | | 徐州经济技术开发区誉峰苑棚改安置房项目 | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（一级） | | | | | 保障性住房 | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（二级） | | | | | 棚户区改造 | | | | | | | | | | | | |
| 本只专项债券中用于该项目的金额 | | | | | 2.0000 | | | | | | | | | | | | |
| 其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额 | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 项目简要描述 | | | | | 建设地点为徐州经济技术开发区，东至京沪高铁，西至荆山西路，南至荆山南路，北至创业路。建设安置房3920套，项目计划总建筑面积约444406.98平方米，同时配套建设给排水、供电、消防等附属设施。 | | | | | | | | | | | | |
| 项目建设期 | | | | | 2021 年至 2023 年 | | | | | | | | | | | | |
| 项目运营期 | | | | | 2024 年至 2030 年 | | | | | | | | | | | | |
| 本项目拟发行债券期限（单位：年） | | | | | 7 | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总投资 | | | | | 18.2482 | | | | | | | | | | | | |
| 其中：不含专项债券的项目资本金 | | | | | 5.7482 | | | | | | | | | | | | |
| 专项债券融资 | | | | | 12.5000 | | | | | | | | | | | | |
| 其他债务融资 | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 项目分年融资计划 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | 2018年及以前年度 | 2019年 | 2020年 | | 2021年 | | 2022年 | 2023年 | 2024年 | | 2025年 | | 2026年及以后年度 |
| 专项债券融资 | | | | |  |  |  | | 2.0000 | | 8.0000 | 2.5000 |  | |  | |  |
| 其他债务融资 | | | | |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |  |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总收益 | | | | | 23.9003 | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目分年收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2021年 |  | | 2022年 | |  | 2023年 | | 6.8255 | | 2024年 | | 7.0856 | | 2025年 | | 9.7462 | |
| 2026年 | 0.0486 | | 2027年 | | 0.0486 | 2028年 | | 0.0486 | | 2029年 | | 0.0486 | | 2030年 | | 0.0486 | |
| 2031年 |  | | 2032年 | |  | 2033年 | |  | | 2034年 | |  | | 2035年 | |  | |
| 2036年 |  | | 2037年 | |  | 2038年 | |  | | 2039年 | |  | | 2040年 | |  | |
| 2041年 |  | | 2042年 | |  | 2043年 | |  | | 2044年 | |  | | 2045年 | |  | |
| 2046年 |  | | 2047年 | |  | 2048年 | |  | | 2049年 | |  | | 2050年 | |  | |
| 2051年 |  | | 2052年 | |  | 2053年 | |  | | 2054年 | |  | | 2055年 | |  | |
|  | | | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总投资 | | | | | | | 1.31 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本息 | | | | 16.0000 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息 | | | | | | | 1.49 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本金 | | | | 12.5000 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金 | | | | | | | 1.91 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本息 | | | | 16.0000 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息 | | | | | | | 1.49 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本金 | | | | 12.5000 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金 | | | | | | | 1.91 | | | |
| 项目收益预测依据 | | 土地出让收益235,762.03万元，门面房出租收益3,240.58万元 | | | | | | | | | | | | | | | |

**2、韩桥嘉苑二期安置房建设工程**

（1）项目主要内容

韩桥嘉苑二期安置房建设工程，建设地点为贾汪区中旺路以南，韩桥嘉苑一期以西，贾清路以北，规划道路以东。建设安置房2406套，项目总建筑面积420000平方米，项目建设周期2.5年。

（2）项目经济社会效益分析

1）促进城镇化进程加快

本项目通过韩桥嘉苑二期安置房建设工程项目的建设，推动了贾汪区新型城镇化进程，破解城市二元结构，提高贾汪区城镇化质量；并通过加强供水、供电、供气、交通和其他基础设施建设，提高公用服务发展水平，美化城市环境，减少城市污染，致力于建设和谐社会和幸福中国的城镇化建设。项目实施有力促进贾汪区新型城镇化建设步伐，对拉动内需，保增长保民生具有重要的意义。同时，项目建设将有利于城市经济规模的进一步调整，区域经济结构得到进一步优化，对区域经济和社会发展将起到极大的推动作用。

2）改善人居环境

本项目建设安置房，对居民进行集中安置，群众生活水平将有明显提高。主要体现在以下几点：一是安置小区基础设施十分完备，水、电、燃气、卫生等一系列市政设施均一步到位；二是安置小区内设有商业等完善的配套生活设施；三是安置房按照高标准、高质量、高水平的要求建设，从使用（功能配置）与空间（视觉体验）两个层面全面提升居住品质。区别于以营利为目的商品房，群众安置采用产权调换的形式，不会因住房条件改善而提高价格，使群众真正享受到城市建设的“实惠”。

区域改造不仅是单纯意义上的物质再生，更是涵盖经济复兴、社区重构、文化重建的社会再生。加快本区域改造对于改变和提升贾汪区城市面貌具有重要意义，是改善人居环境、提高生活质量，促进城市更好发展的需要。

3）盘活土地资产，充分利用土地资源

土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。国务院颁布的《关于深化改革严格土地管理的决定》从我国现实国情出发，贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，坚持社会主义市场经济的改革方向，针对当前土地管理中存在的突出问题，提出了深化改革、严格土地管理的一系列重大措施。

贾汪区内目前分布的大面积的土地在使用过程中存在着容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高的棚户区。通过棚户区改造，将充分挖掘原有建设用地的潜力，促进存量土地的有效利用，实现有限土地资源的“再生”利用，节约了宝贵的土地资源，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，有利于政府更好地规划建设城市，为贾汪区持续发展提供必要的用地保障。

4）促进城镇化发展的需要

我国的城镇化是新型城镇化，是以人为本的城镇化，其“新”的要求就是要统筹城乡协调发展，以倡导集约、智能、绿色、低碳的发展方式为理念，以加大城镇改造为重点，以提升城市的文化、公共服务等内涵为中心，以造福百姓和富裕农民为目标，实现工业化、信息化、城镇化、农业现代化同步发展，最终实现“中国梦”。

非农村城镇化区域改造是城镇化绕不过去的一道坎，是破解城市内部二元结构的关键举措。不能一边是高楼大厦，一边是低矮的住户区。这种二元结构不消除，城镇化的质量就无从谈起。因此，为改善此区域居民的居住生活水平，保障居民生命财产安全，必须对此进行集中式改造。

本项目的实施正是贯彻落实新型城镇化以人为本的发展理念具体表现，是加快社区（危旧房、城中村）改造、加快新型城镇化建设的重要举措，对统筹城乡发展，加快转变城乡二元结构具有重要的意义。

5）有利于城市经济规模的进一步调整，区域经济结构得到进一步优化，对区域经济和社会发展将起到极大的推动作用。

总之，该项目的建设对社会各个领域的发展都有拉动作用，对社会的发展是有积极的作用

（3）项目资金投入计划及建设计划

2020年9月1日取得徐州市贾汪区经济发展局《关于韩桥嘉苑二期安置房建设工程项目建议书的批复》（贾经发复[2020]87号），2020年10月20日取得徐州市贾汪区经济发展局《关于韩桥嘉苑二期安置房建设工程项目变更的批复》（贾经发复[2020]116号）,项目估算总投资为200,000.00万元。项目申请报告中：工程费用108,947.00万元，室外配套工程费用9,142.00万元，工程建设其他费用55,614.00万元，基本预备费用13,896.00万元，建设期利息21,000.00万元。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 项目总投资（万元）①=②+③ | 资金来源（万元） | | | | | |
| 资本金  ②=④+⑤+⑥ | | | 非资本金部分  ③=⑦+⑧+⑨ | | |
| 已有地方政府专项债券资金金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤ | 其他资本金⑥ | 已有地方政府专项债券资金金额⑦ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧ | 其他资金（非资本金）⑨ |
| 韩桥嘉苑二期安置房建设工程 | 200,000.00 |  |  | 40,000.00 |  | 50,000.00 | 110,000.00 |

其他资金110,000.00万元全部为未来拟申请的专项债券资金，其中2022年80,000.00万元、2023年30,000.00万元。

（4）项目预期收益情况

简要介绍项目预期收益涉及的相关收费政策内容、收费政策合法合规依据、覆盖群体分布、预计产生反映为政府性基金收入或专项收入的稳定现金流收益规模分析。

项目融资本息偿还来源于项目土地出让收入和项目建设住宅、商业用房、储藏室、地下车位销售收入，项目实施单位预测的上述收入计划分阶段实施，收入分年流入。相关收益预测如下：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 收益项目 | 2023年 | 2024年 | 2025年 | 合计 |
| 1 | 土地出让净收入 | 94,092.09 | 129,555.46 | 100,341.03 | 323,988.57 |
| 2 | 剩余安置房销售收入 | 54,654.12 | 54,654.12 | 72,872.16 | 182,180.40 |
| 3 | 商业用房销售收入 | 1,980.00 | 1,980.00 | 2,640.00 | 6,600.00 |
| 4 | 地下车位销售收入 | 3,004.00 | 3,755.00 | 5,005.00 | 11,764.00 |
| 5 | 地下储藏室销售收入 | 600.77 | 600.77 | 801.02 | 2,002.56 |
| 6 | 开发成本（减） | 93,800.00 | 93,800.00 |  | 187,600.00 |
| 合计 |  | 60,530.97 | 96,745.35 | 181,659.21 | 338,935.53 |

（5）项目资金平衡情况

韩桥嘉苑二期安置房建设工程项目明细表

单位：亿元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | | | | | 韩桥嘉苑二期安置房建设工程 | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（一级） | | | | | 保障性安居工程 | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（二级） | | | | | 棚户区改造 | | | | | | | | | | | | |
| 本只专项债券中用于该项目的金额 | | | | | 5.0000 | | | | | | | | | | | | |
| 其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额 | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 项目简要描述 | | | | | 本项目为安置房小区建设项目，项目总建筑面积420000平方米，主要建设27栋住宅楼，1栋3层幼儿园，1栋3层社区服务中心，物业用房、门卫等配套用房。 | | | | | | | | | | | | |
| 项目建设期 | | | | | 2022 年至2024 年 | | | | | | | | | | | | |
| 项目运营期 | | | | | 2024年至 2029年 | | | | | | | | | | | | |
| 本项目拟发行债券期限（单位：年） | | | | | 7 | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总投资 | | | | | 20.0000 | | | | | | | | | | | | |
| 其中：不含专项债券的项目资本金 | | | | | 4.0000 | | | | | | | | | | | | |
| 专项债券融资 | | | | | 16.0000 | | | | | | | | | | | | |
| 其他债务融资 | | | | | 0.0000 | | | | | | | | | | | | |
| 项目分年融资计划 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | 2018年及以前年度 | 2019年 | 2020年 | | 2021年 | | 2022年 | 2023年 | 2024年 | | 2025年 | | 2026年及以后年度 |
| 专项债券融资 | | | | |  |  |  | | 5.0000 | | 8.0000 | 3.0000 |  | |  | |  |
| 其他债务融资 | | | | |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |  |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总收益 | | | | | 33.8935 | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目分年收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2021年 |  | | 2022年 | |  | 2023年 | | 6.0531 | | 2024年 | | 9.6745 | | 2025年 | | 18.1659 | |
| 2026年 |  | | 2027年 | |  | 2028年 | |  | | 2029年 | |  | | 2030年 | |  | |
| 2031年 |  | | 2032年 | |  | 2033年 | |  | | 2034年 | |  | | 2035年 | |  | |
| 2036年 |  | | 2037年 | |  | 2038年 | |  | | 2039年 | |  | | 2040年 | |  | |
| 2041年 |  | | 2042年 | |  | 2043年 | |  | | 2044年 | |  | | 2045年 | |  | |
| 2046年 |  | | 2047年 | |  | 2048年 | |  | | 2049年 | |  | | 2050年 | |  | |
| 2051年 |  | | 2052年 | |  | 2053年 | |  | | 2054年 | |  | | 2055年 | |  | |
|  | | | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总投资 | | | | | | | 1.69 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本息 | | | | 20.48 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息 | | | | | | | 1.65 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本金 | | | | 16.00 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金 | | | | | | | 2.12 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本息 | | | | 20.48 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息 | | | | | | | 1.65 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本金 | | | | 16.00 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金 | | | | | | | 2.12 | | | |
| 项目收益预测依据 | | 土地出让收益323,988.57万元，项目建设全部住宅、商业用房、储藏室、地下车位销售收入减去开发成本后余额14,946.96万元。 | | | | | | | | | | | | | | | |

**3、徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司2019-41号（拖龙山安置小区F地块）项目**

（1）项目主要内容

项目占地面积84337.46平方米（约126.51亩），总建筑面积269900平方米，地上建筑面积约23300平方米，其中住宅约206100平方米，商业建筑面积约9600平方米，物管、社区配套等用房面积约3900平方米，项目建成后总户数约2134套户，就地安置1000多户。

（2）项目经济社会效益分析

本项目作为棚户区改造项目，属民生工程，项目自身盈利性较低，项目效益主要体现在改善民生，改善人民居住环境、提高生活水平，另一方面可以带动区域经济发展、促进土地资源优化配置。

（3）项目资金投入计划及建设计划

本项目于2019年12月开工建设，建设周期至2022年1月，建设期24个月。具体实施进度见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目实施步骤 | 2019年 | 2019年 | 2020年 | 2020年 | 2021年 | 2021年 | 2022年 |
| 6月-9月 | 10月-12月 | 1月-3月 | 4月-6月 | 7月-9月 | 10月-12月 | 1-2月 |
| 项目审批 |  |  |  |  |  |  |  |
| 勘察/规划设计 |  |  |  |  |  |  |  |
| 项目招投标 |  |  |  |  |  |  |  |
| 三通一平等 |  |  |  |  |  |  |  |
| 基础及结构施工 |  |  |  |  |  |  |  |
| 内外装饰 |  |  |  |  |  |  |  |
| 设备安装 |  |  |  |  |  |  |  |
| 基础设施配套 |  |  |  |  |  |  |  |

项目资金来源如下表所示：

| 项目名称 | 项目总投资（万元）①=②+③ | 资金来源（万元） | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 资本金 | | | 非资本金部分 | | |
| ②=④+⑤+⑥ | | | ③=⑦+⑧+⑨ | | |
| 已有地方政府专项债券资金金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤ | 其他资本金⑥ | 已有地方政府专项债券资金金额⑦ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧ | 其他资金（非资本金）⑨ |
| 徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司2019-41号（拖龙山安置小区F地块）项目 | 102,469.00 |  |  | 22,169.00 |  | 68,700.00 | 11,600.00 |

其他资金11,600.00万元全部为2022年拟申请的专项债券资金。

（4）项目预期收益情况

项目实施完成后，预计安置房销售收入138,081.50万元，商业用房销售收入3,549.84万元，车位销售收入6,814.53万元，合计148,445.86万元可用于本项目还本付息。

综合考虑到本项目性质，区位、成本等方面因素， 2021年住宅按照相邻项目的70%预测售价为6453.79元/平方米销售；商业按照相邻项目的50%预测售价为14500.00元/平方米销售；车位按照相邻项目的70%预测售价为49000.00元/个销售。递增速率测定为GDP增长率6.5%的50%确定为3.25%。按照法定税费率7%、3%、2%测算城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等税金及附加；按销售收入的2%测算管理费用、办公费用、水电费等其他费用。收益明细如下：

| 序号 | 项目 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | 合计 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 安置房销售收入 | 39,978.33 | 41,277.63 | 56,825.54 | 138,081.50 |
| 2 | 商业用房销售收入 | 1,027.77 | 1,061.18 | 1,460.89 | 3,549.84 |
| 3 | 车位销售收入 | 1,972.99 | 2,037.11 | 2,804.43 | 6,814.53 |
| 4 | 地下储藏室销售收入 |  |  |  |  |
|  | 项目用于资金平衡收益 | 42,979.10 | 44,375.92 | 61,090.85 | 148,445.86 |

（5）项目资金平衡情况

徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司2019-41号（拖龙山安置小区F地块）项目明细表

单位：亿元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | | | | | 徐州高新技术产业开发区国有资产经营有限公司2019-41号（拖龙山安置小区F地块）项目 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（一级） | | | | | 保障性住房 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（二级） | | | | | 棚户区改造 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 本只专项债券中用于该项目的金额 | | | | | 6.8700 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额 | | | | |  | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目简要描述 | | | | | 项目占地面积84337.46平方米（约126.51亩），总建筑面积269900平方米，地上建筑面积约23300平方米，其中住宅约206100平方米，商业建筑面积约9600平方米，物管、社区配套等用房面积约3900平方米，项目建成后总户数约2134套户，就地安置1000多户。 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目建设期 | | | | | 2019 年至 2022 年 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目运营期 | | | | | 2022 年至 2024 年 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 本项目拟发行债券期限（单位：年） | | | | | 7 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总投资 | | | | | 10.2469 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其中：不含专项债券的项目资本金 | | | | | 2.2169 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 专项债券融资 | | | | | 8.0300 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他债务融资 | | | | |  | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目分年融资计划 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | 2018年及以前年度 | | 2019年 | 2020年 | 2021年 | | 2022年 | | 2023年 | | 2024年 | 2025年 | | 2026年及以后年度 | |
| 专项债券融资 | | | | |  | |  |  | 6.8700 | | 1.1600 | |  | |  |  |  | | |
| 其他债务融资 | | | | |  | |  |  |  | |  | |  | |  |  |  | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总收益 | | | | | 14.8446 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目分年收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2021年 |  | | 2022年 | | 4.2979 | 2023年 | | 4.4376 | | 2024年 | | 6.1091 | | 2025年 | | | | |  | |
| 2026年 |  | | 2027年 | |  | | 2028年 |  | | 2029年 | |  | | 2030年 | | | | |  | |
| 2031年 |  | | 2032年 | |  | | 2033年 |  | | 2034年 | |  | | 2035年 | | | | |  | |
| 2036年 |  | | 2037年 | |  | | 2038年 |  | | 2039年 | |  | | 2040年 | | | | |  | |
| 2041年 |  | | 2042年 | |  | | 2043年 |  | | 2044年 | |  | | 2045年 | | | | |  | |
| 2046年 |  | | 2047年 | |  | | 2048年 |  | | 2049年 | |  | | 2050年 | | | | |  | |
| 2051年 |  | | 2052年 | |  | | 2053年 |  | | 2054年 | |  | | 2055年 | | | | |  | |
|  | | | | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总投资 | | | | | | 1.45 | | | | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本息 | | | | 10.28 | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息 | | | | | | 1.44 | | | | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本金 | | | | 8.03 | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金 | | | | | | 1.85 | | | | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本息 | | | | 10.28 | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息 | | | | | | 1.44 | | | | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本金 | | | | 8.03 | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金 | | | | | | 1.85 | | | | | | |
| 项目收益预测依据 | | 安置房销售收入138,081.50万元，商业用房销售收入3,549.84万元，车位销售收入6,814.53万元 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

**（二）沛县**

**1、沛县经济开发区汉兴棚户区（城中村）改造项目一期**

（1）项目主要内容

沛县经济开发区汉兴棚户区（城中村）改造项目一期，位于沛县经济开发区樊哙路北侧，汉润路东侧。项目总用地面积166.58亩，总建筑面积261890平方米，地上建筑面积201890平方米，其中住宅面积186468平方米、睦邻中心面积4100平方米(含物管1050平方米、社区服务550平方米），配套商业7100平方米，养老服务用房550平方米，公共活动中心472平方米，幼儿园2600平方米，地下建筑面积60000平方米。。

（2）项目经济社会效益分析

本项目作为棚户区改造项目，属民生工程，项目自身盈利性较低，项目效益主要体现在改善民生，改善人民居住环境、提高生活水平，另一方面可以带动区域经济发展、促进土地资源优化配置。

（3）项目资金投入计划及建设计划

本项目于2019年11月开工建设，建设周期至2022年5月，建设期31个月。具体实施进度见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目实施步骤 | 2019年 | 2020年 | 2020年 | 2020年 | 2020年 | 2022年 | 2022年 |
| 11月-12月 | 1月-3月 | 4月-6月 | 7月-9月 | 10月-12月 | 1月-3月 | 4-5月 |
| 项目审批 |  |  |  |  |  |  |  |
| 勘察/规划设计 |  |  |  |  |  |  |  |
| 项目招投标 |  |  |  |  |  |  |  |
| 三通一平等 |  |  |  |  |  |  |  |
| 基础及结构施工 |  |  |  |  |  |  |  |
| 内外装饰 |  |  |  |  |  |  |  |
| 设备安装 |  |  |  |  |  |  |  |
| 基础设施配套 |  |  |  |  |  |  |  |

项目资金来源如下表所示：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 项目总投资（万元）①=②+③ | 资金来源（万元） | | | | | |
| 资本金  ②=④+⑤+⑥ | | | 非资本金部分  ③=⑦+⑧+⑨ | | |
| 已有地方政府专项债券资金金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤ | 其他资本金⑥ | 已有地方政府专项债券资金金额⑦ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧ | 其他资金（非资本金）⑨ |
| 沛县经济开发区汉兴棚户区（城中村）改造项目一期 | 117,851.00 |  |  | 97,851.00 | 10,000.00 | 10,000.00 |  |

（4）项目预期收益情况

项目实施完成后，预计可取得土地出让收益36,865.84万元，门面房出租收益1,033.60万元，合计37,899.44万元，可用于本项目还本付息。

其中土地收益，根据徐州市人民政府文件相关政策，土地出让收入扣减国有土地收益基金、土地出让业务费、农业土地开发资金、被征地农民社会保障资金、保障性住房建设资金、教育资金以及农田水利建设资金等基本政策成本、政策性基金，测算预期收益；土地价格增长率按照沛县GDP增长率6.3%的50%确定为3.15%.

门面房出租收入，出租价格参考近期房产市场情况及项目出让区周边房产出租价格，预计出租按照40元/㎡/月，运营期第一年出租率70%，第二年出租率80%，第三年及以后年度出租率90%。按照法定税费率12%、7%、3%、2%测算房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加等税金及附加；按出租收入的2%测算管理费用、办公费用、水电费等其他费用.

（5）项目资金平衡情况

沛县经济开发区汉兴棚户区（城中村）改造项目一期明细表

单位：亿元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | | | | | 沛县经济开发区汉兴棚户区（城中村）改造项目一期 | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（一级） | | | | | 保障性住房 | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（二级） | | | | | 棚户区改造 | | | | | | | | | | | | |
| 本只专项债券中用于该项目的金额 | | | | | 1.0000 | | | | | | | | | | | | |
| 其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额 | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 项目简要描述 | | | | | 项目总用地面积166.58亩，总建筑面积261890平方米，地上建筑面积201890平方米，其中住宅面积186468平方米、睦邻中心面积4100平方米(含物管1050平方米、社区服务550平方米），配套商业7100平方米，养老服务用房550平方米，公共活动中心472平方米，幼儿园2600平方米，地下建筑面积60000平方米。 | | | | | | | | | | | | |
| 项目建设期 | | | | | 2019 年至 2022 年 | | | | | | | | | | | | |
| 项目运营期 | | | | | 2023 年至 2028 年 | | | | | | | | | | | | |
| 本项目拟发行债券期限（单位：年） | | | | | 7 | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总投资 | | | | | 11.7851 | | | | | | | | | | | | |
| 其中：不含专项债券的项目资本金 | | | | | 9.7851 | | | | | | | | | | | | |
| 专项债券融资 | | | | | 2.0000 | | | | | | | | | | | | |
| 其他债务融资 | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 项目分年融资计划 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | 2018年及以前年度 | 2019年 | 2020年 | | 2021年 | | 2022年 | 2023年 | 2024年 | | 2025年 | | 2026年及以后年度 |
| 专项债券融资 | | | | |  |  | 1.0000 | | 1.0000 | |  |  |  | |  | |  |
| 其他债务融资 | | | | |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |  |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总收益 | | | | | 3.7899 | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目分年收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2021年 |  | | 2022年 | |  | 2023年 | | 1.0825 | | 2024年 | | 1.1184 | | 2025年 | | 1.5343 | |
| 2026年 | 0.0182 | | 2027年 | | 0.0182 | 2028年 | | 0.0183 | | 2029年 | |  | | 2030年 | |  | |
| 2031年 |  | | 2032年 | |  | 2033年 | |  | | 2034年 | |  | | 2035年 | |  | |
| 2036年 |  | | 2037年 | |  | 2038年 | |  | | 2039年 | |  | | 2040年 | |  | |
| 2041年 |  | | 2042年 | |  | 2043年 | |  | | 2044年 | |  | | 2045年 | |  | |
| 2046年 |  | | 2047年 | |  | 2048年 | |  | | 2049年 | |  | | 2050年 | |  | |
| 2051年 |  | | 2052年 | |  | 2053年 | |  | | 2054年 | |  | | 2055年 | |  | |
|  | | | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总投资 | | | | | | | 0.32 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本息 | | | | 2.5600 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息 | | | | | | | 1.48 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本金 | | | | 2.0000 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金 | | | | | | | 1.89 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本息 | | | | 2.5600 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息 | | | | | | | 1.48 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本金 | | | | 2.0000 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金 | | | | | | | 1.89 | | | |
| 项目收益预测依据 | | 土地收益36,865.84万元，门面房出租收益1,033.60万元 | | | | | | | | | | | | | | | |

**（三）新沂市**

**1、锦城花园**

（1）项目主要内容

锦城花园项目建设地点位于新沂市临沭路东、徐海路北、陇海铁路南、沭河西；总用地面积16532.85㎡，总建筑面积38,476.48㎡，其中：计容建筑面积29,389.83㎡，不计容建筑面积9,086.65㎡；2019年1月至2021年12月。

（2）项目经济社会效益分析

1)项目经济效益分析

项目以本区现有建筑市场为依托，通过发展、刺激引导，促进建筑业的发展，增加社会就业机会，有利于推进项目区的经济发展。项目的实施提高居民生活条件，而且对于调整经济和城市居民的消费结构，促进城镇住房建设意义重大。

2)项目社会效益分析

该项目通过科学规划、合理布局，逐步完善提高了城市的综合配套功能，对于新沂市形成布局合理、设施配套、交通便利、环境优美、具有现代化园林特色的新城市，具有积极面现实的意义。

该项目科学地解决了环保问题，不会造成环境污染，社会效益明显。

3)项目效益评价结论

住宅是重要的社会保障措施，也是当前城乡居民最为关心的问题之一，该项目的实施符合国家相关政策和新沂市城市建设总体规划，美化城市环境，减少城市污染，改善居民居住环境，提高居民生活条件。项目具有长远的经济效益和社会效益。

（3）项目资金投入计划及建设计划

项目总投资20,643.62万元，包括建设投资和建设期借款利息，其中：建设投资19,859.87万元，建设期借款利息783.75万元；资金筹措：本项目资金筹措方式为项目实施单位自筹的资金和发行项目专项债券，其中：自筹项目资金4,643.62万元、政府专项债券16,000.00万元。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 项目总投资（万元）①=②+③ | 资金来源（万元） | | | | | |
| 资本金  ②=④+⑤+⑥ | | | 非资本金部分  ③=⑦+⑧+⑨ | | |
| 已有地方政府专项债券资金金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤ | 其他资本金⑥ | 已有地方政府专项债券资金金额⑦ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧ | 其他资金（非资本金）⑨ |
| 锦城花园 | 20,643.62 |  |  |  |  | 16,000 | 4,643.62 |

4、项目预期收益情况

该项目的现金流入通过新沂市城投置业有限公司运营该项目产生的收益实现。项目收入包括住房销售、商业物业销售、地下车位销售等收入。项目新建安置房 204 套，建筑面积 38,476.48 平方米。包括住宅建筑面积 24,509.25 ㎡、商业建筑面积 4,760.58 ㎡、配电室建筑面积 120 ㎡、地下储藏室及车库 9,086.69 ㎡及外立面装饰等。综合考虑项目的收入成本费用,遵循稳健性原则，估算未来七年的项目净现金流入，可用于“锦城花园”融资资金平衡的项目收益 26,116.56 万元。

5、项目资金平衡情况

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 锦城花园项目明细表  单位：亿元 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目名称 | | | | 锦城花园 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（一级） | | | | 棚户区改造 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（二级） | | | | 无 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 本只专项债券中用于该项目的金额 | | | | 1.6000 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额 | | | | - | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目简要描述 | | | | 项目总用地面积16532.85平方米（合计24.8亩）。规划总建筑面积38476.48平方米：地上计容积率面积29389.83平方米，包括住宅建筑面积24509.25平方米，社区商业4760.58平方米，配电室120平方米，地下不计容积率面积9086.65平方米，共建设3栋17F住宅、2栋3F社区商业、1栋1F配电室及并配套建设基础设施、道路及绿化工程。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目建设期 | | | | 2019 年 1 月至 2021 年 12 月 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目运营期 | | | | 2022 年至 2028 年 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总投资 | | | | 2.0644 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其中：不含专项债券  的项目资本金 | | | | 0.4644 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 专项债券融资 | | | | 1.6000 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他债务融资 | | | | - | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目分年融资计划 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | 2018年及以前年度 | | 2019年 | | | 2020年 | | 2021年 | | 2022年 | | 2023年 | 2024年 | | 2025年 | | | 2026年及以后年度 |
| 专项债券融资 | | | | - | | - | | | - | | 1.6000 | |  | | - | - | | - | | | - |
| 其他债务融资 | | | | - | | - | | | - | | - | | - | | - | - | | - | | | - |
| 债券存续期内项目总收益 | | | | 2.6116 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目分年收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2021年 | - | | 2022年 | | 0.7847 | | | 2023年 | | 1.0462 | | 2024年 | | 0.6506 | | | 2025年 | | 0.1301 | | |
| 2026年 | - | | 2027年 | | - | | | 2028年 | | - | | 2029年 | | - | | | 2030年 | | - | | |
| 2031年 | - | | 2032年 | | - | | | 2033年 | | - | | 2034年 | | - | | | 2035年 | | - | | |
| 2036年 | - | | 2037年 | | - | | | 2038年 | | - | | 2039年 | | - | | | 2040年 | | - | | |
| 2041年 | - | | 2042年 | | - | | | 2043年 | | - | | 2044年 | | - | | | 2045年 | | - | | |
| 2046年 | - | | 2047年 | | - | | | 2048年 | | - | | 2049年 | | - | | | 2050年 | | - | | |
|  | | | | | | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总投资 | | | | | | | | | | 1.2651 | |
| 债券存续期内项目总债务融资本息 | | | | | | | 1.9920亿元 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息 | | | | | | | | | | 1.3110 | |
| 债券存续期内项目总债务融资本金 | | | | | | | 1.6000亿元 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金 | | | | | | | | | | 1.6323 | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本息 | | | | | | | 1.9920亿元 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息 | | | | | | | | | | 1.3110 | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本金 | | | | | | | 1.6000亿元 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金 | | | | | | | | | | 1.6323 | |
| 项目收益预测依据 | | 《新沂市经济发展局关于新沂市锦城花园棚户区改造项目核准的批复》（新经核〔2019〕1号、项目可行性研究报告 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

**2、星河湾·丽水**

（1）项目主要内容

星河湾·丽水项目位于幸福路南、规划路北、城关路东、临沭路西；项目总建筑面积94393平方米：计容积率面积71563平方米，包括住宅建筑面积69603平方米，公共配套建筑面积1960平方米（其中：社区卫生服务站624平方米、社区老年服务用房590平方米、文体活动站209平方米、物业管理用房317平方米、公厕40平方米、配电房180平方米），不计容积率面积22830平方米，共建设1栋11F住宅楼、1栋21F住宅楼、2栋24F住宅楼、2栋26F住宅楼及配套用房2F、配电室1F、公厕1F，并配套建设基础设施、道路及绿化工程。建设期：2019年1月至2021年12月。

（2）项目经济社会效益分析

1)项目经济效益分析

项目的实施提高了居民的居住水平，居住水平在很大程度上反映了综合消费水平，项目以本区现有建筑市场为依托，通过发展、刺激引导，促进建筑业的发展，项目的实施预示着住宅建设能以规模发展，从而带动相关产业的发展，促进国民经济持续稳定地增长。

2)项目社会效益分析

项目的开发改造，既有利于改善周边地区城市景观和人居环境，又提高了该地块土地利用率，该地块为幸福路南、规划路北、城关路东、临沭路西地块，原为居民自建房，缺乏规划，布局散乱，此次项目严格按照国家标准建设商住房，有效改善市民居住环境，解决城市建设中的“四周高楼大厦、中间低矮农房”的“死角”问题，促进主城区的发展。具有显著的社会效益。

3)项目效益评价结论

项目实施，是按照新沂市城市总体规划要求，加快新沂市老城区改造、城市化建设步伐的有力举措。项目具有长远的经济效益和社会效益。

（3）项目资金投入计划及建设计划

工程总投资为43,968.71万元，其中：建设工程费26,882.35万元、安装工程费369.66万元、设备工程费1,478.63万元、工程建设其他费13,144.32万元、预备费2,093.75万元；资金筹措：项目实施单位自筹的资金和发行棚改专项债券，其中：自筹项目资金23,968.71万元、政府专项债券20,000.00万元。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 项目总投资（万元）①=②+③ | 资金来源（万元） | | | | | |
| 资本金  ②=④+⑤+⑥ | | | 非资本金部分  ③=⑦+⑧+⑨ | | |
| 已有地方政府专项债券资金金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤ | 其他资本金⑥ | 已有地方政府专项债券资金金额⑦ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧ | 其他资金（非资本金）⑨ |
| 星河湾·丽水 | 43968.71 |  |  |  |  | 20000 | 23968.71 |

（4）项目预期收益情况

该项目的现金流入通过新沂市城投置业有限公司运营该项目产生的收益实现。项目收入包括住房销售收入、地下车位销售收入。项目新增户数 550 户，建筑面积约 94,393 平方米，包括住宅建筑面积 69,603 ㎡、车库 22,830 ㎡等。 综合考虑项目的收入成本费用,遵循稳健性原则，估算未来七年的项目净现金流入，可用于“星河湾·丽水”项目融资资金平衡的项目收益53,469.89 万元。

（5）项目资金平衡情况

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 星河湾·丽水项目明细表  单位：亿元 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目名称 | | | | 星河湾·丽水 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（一级） | | | | 棚户区改造 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（二级） | | | | 无 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 本只专项债券中用于该项目的金额 | | | | 2.0000亿元 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额 | | | | - | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目简要描述 | | | | 规划总建筑面积94393平方米：计容积率面积71563平方米，包括住宅建筑面积69603平方米，公共配套建筑面积1960平方米，不计容积率面积22830平方米，共建设1栋11F住宅楼、1栋21F住宅楼、2栋24F住宅楼、2栋26F住宅楼及配套用房2F、配电室1F、公厕1F，并配套建设基础设施、道路及绿化工程。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目建设期 | | | | 2019 年 1 月至 2021 年 12 月 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目运营期 | | | | 2022 年至 2028 年 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总投资 | | | | 4.3969 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其中：不含专项债券  的项目资本金 | | | | 2.3969 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 专项债券融资 | | | | 2.0000 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他债务融资 | | | | - | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目分年融资计划 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | 2018年及以前年度 | | 2019年 | | | 2020年 | | 2021年 | | 2022年 | | 2023年 | 2024年 | 2025年 | | | 2026年及以后年度 |
| 专项债券融资 | | | |  | |  | | |  | | 2.0000 | |  | |  |  |  | | |  |
| 其他债务融资 | | | |  | |  | | |  | | - | |  | |  |  |  | | |  |
| 债券存续期内项目总收益 | | | | 5.3470 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目分年收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2021年 | - | 2022年 | | | 1.0694 | | | 2023年 | | 4.2776 | | 2024年 | | - | | 2025年 | | - | | |
| 2026年 | - | 2027年 | | | - | | | 2028年 | | - | | 2029年 | | - | | 2030年 | | - | | |
| 2031年 | - | 2032年 | | | - | | | 2033年 | | - | | 2034年 | | - | | 2035年 | | - | | |
| 2036年 | - | 2037年 | | | - | | | 2038年 | | - | | 2039年 | | - | | 2040年 | | - | | |
| 2041年 | - | 2042年 | | | - | | | 2043年 | | - | | 2044年 | | - | | 2045年 | | - | | |
| 2046年 | - | 2047年 | | | - | | | 2048年 | | - | | 2049年 | | - | | 2050年 | | - | | |
|  | | | | | | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总投资 | | | | | | | | | 1.2161 | |
| 债券存续期内项目总债务融资本息 | | | | | | | 2.4900亿元 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息 | | | | | | | | | 2.1474 | |
| 债券存续期内项目总债务融资本金 | | | | | | | 2.0000亿元 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金 | | | | | | | | | 2.6735 | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本息 | | | | | | | 2.4900亿元 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息 | | | | | | | | | 2.1474 | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本金 | | | | | | | 2.0000亿元 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金 | | | | | | | | | 2.6735 | |
| 项目收益预测依据 | | | 《新沂市行政审批局关于新沂市星河湾·丽水棚户区改造安置房工程项目核准的批复》(新行审批〔2019〕核准02号）、项目可行性研究报告 | | | | | | | | | | | | | | | | | |

**（四）邳州市**

**1、邳州市文和佳苑建设项目**

（1）项目主要内容

建设规模：项目总用地面积127845.6m2（折合191.8亩），总建筑面积296792.0m2；地上总建筑面积229418.0m2，其中计容建筑面积224912.0m2（包括安置住宅面积197304.0m2、商业面积2540.0m2、幼儿园4413.0m2，小学建筑面积14865.0m2，公共建筑面积5790.0m2），保温层面积4506.0m2；地下不计容建筑面积67374.0m2。

建设内容：项目拟建设15栋高层安置住宅楼（12栋27F住宅楼，3栋22F住宅楼）、1栋2F物业管理楼、1栋3F睦邻中心、1栋3F商业建筑；拟建设一所12班幼儿园、1所36班小学。同时配套建设供配电、供排水管网、通讯、消防等公用工程以及室外道路、景观绿化等配套设施；小学配套建设篮球场、网球场及标准操场等设施。

（2）项目经济社会效益分析

本项目的实施顺应了农民群众对美好生活向往和改善居住条件的迫切要求，有助于增强邳州市保障性住房建设力度，加快实施新型城镇化战略。

本项目实施有助于加快邳州市城镇化建设进程，集约节约建设用地，推动邳州市经济社会的快速发展，具有较好的经济和社会效益。

项目建成后，可产生住宅出售收入和稳定的停车收入，形成稳定的收益。

（3）项目资金投入计划及建设计划

该项目总投资145272.24万元，本次拟通过地方政府专项债券融资20000万元，其他项目资本金35272.24万元，其他项目非资本金90000万元。建设期24个月。具体实施进度如下：

项目实施计划进度表

| 项目阶段内容 | 序时进度（第 个月） | | | | | | | | | | | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2 | 4 | 6 | 8 | 10 | 12 | 14 | 16 | 18 | 20 | 22 | 24 |
| 项目前期手续 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 场地清理 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 工程勘察与设计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 土建工程 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 安装工程 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 室外工程 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 竣工并交付使用 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

项目资金来源如下表所示：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 项目总投资（万元）①=②+③ | 资金来源（万元） | | | | | |
| 资本金②=④+⑤+⑥ | | | 非资本金部分③=⑦+⑧+⑨ | | |
| 已有地方政府专项债券资金金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤ | 其他资本金⑥ | 已有地方政府专项债券资金金额⑦ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧ | 其他资金（非资本金）⑨ |
| 邳州市文和佳苑建设项目 | 145272.24 | 0 | 0 | 35272.24 | 0 | 20000 | 90000 |

其他资金90000万元，其中80000万元为财政资金，10000万元为单位自筹资金。

（4）项目预期收益情况

邳州市文和佳苑建设项目预测土地出让收益90000万元，安置房住宅出售收入69056.4万元，36班小学出售收入4459.5万元，幼儿园出售收入1323.9万元，地上停车位出售收入930万元，地下停车出售收入10500万元，商业、幼儿园等停车位出售收入876万元，从土地出让收入中计提的各项基金9963万元。债券存续期内用于资金平衡的相关收益为167182.8万元，可用于本项目还本付息。

（5）项目资金平衡情况

邳州市文和佳苑建设项目明细表

单位：亿元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | | | | 邳州市文和佳苑建设项目 | | | | | | | | | | |
| 项目类型（一级） | | | | 棚户区改造 | | | | | | | | | | |
| 项目类型（二级） | | | |  | | | | | | | | | | |
| 本只专项债券中用于该项目的金额 | | | | 2 | | | | | | | | | | |
| 其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额 | | | | 0 | | | | | | | | | | |
| 项目简要描述 | | | | 项目拟建设15栋高层安置住宅楼（12栋27F住宅楼，3栋22F住宅楼）、1栋2F物业管理楼、1栋3F睦邻中心、1栋3F商业建筑；拟建设一所12班幼儿园、1所36班小学。 | | | | | | | | | | |
| 项目建设期 | | | | 2020 年至 2022 年 | | | | | | | | | | |
| 项目运营期 | | | | 2022 年至 2024 年 | | | | | | | | | | |
| 本项目拟发行债券期限（单位：年） | | | | 7 | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总投资 | | | | 14.5272 | | | | | | | | | | |
| 其中：不含专项债券的项目资本金 | | | | 12.5272 | | | | | | | | | | |
| 专项债券融资 | | | | 2.0 | | | | | | | | | | |
| 其他债务融资 | | | | 0 | | | | | | | | | | |
| 项目分年融资计划 | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | 2018年及以前年度 | 2019年 | 2020年 | | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 | | 2025年 | 2026年及以后年度 |
| 专项债券融资 | | | |  |  |  | | 2.0 |  |  |  | |  |  |
| 其他债务融资 | | | |  |  |  | |  |  |  |  | |  |  |
|  | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总收益 | | | | 16.7183 | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目分年收益 | | | | | | | | | | | | | | |
| 2021年 |  | | 2022年 | 2.6679 | 2023  年 | | 2.6679 | | 2024年 | 11.3825 | | 2025  年 | |  |
| 2026年 |  | | 2027年 |  | 2028  年 | |  | | 2029年 |  | | 2030  年 | |  |
| 2031年 |  | | 2032年 |  | 2033  年 | |  | | 2034年 |  | | 2035  年 | |  |
| 2036年 |  | | 2037年 |  | 2038  年 | |  | | 2039年 |  | | 2040  年 | |  |
| 2041年 |  | | 2042年 |  | 2043  年 | |  | | 2044年 |  | | 2045  年 | |  |
| 2046年 |  | | 2047年 |  | 2048  年 | |  | | 2049年 |  | | 2050  年 | |  |
| 2051年 |  | | 2052年 |  | 2053  年 | |  | | 2054年 |  | | 2055  年 | |  |
|  | | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总投资 | | | | | | 1.15 | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本息 | | | | 2.49 | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息 | | | | | | 6.71 | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本金 | | | | 2.0 | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金 | | | | | | 8.36 | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本息 | | | | 2.49 | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息 | | | | | | 6.71 | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本金 | | | | 2.0 | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金 | | | | | | 8.36 | | |
| 项目收益预测依据 | | 项目土地出让收益180亩\*500万元/亩=90000万元，安置房住宅出售收入197304平方米\*0.35万元/平方米=69056.4万元，36班小学出售收入14865平方米\*0.3万元/平方米=4459.5万元，幼儿园出售收入4413平方米\*0.3万元/平方米=1323.9万元，地上停车位出售收入155个\*6万元/个=930万元，地下停车出售收入1500个\*7万元/个=10500万元，商业、幼儿园等停车位出售收入146个\*6万元/个=876万元，从土地出让收入中计提的各项基金9963万元。 | | | | | | | | | | | | |

**四、常州市**

常州市合计5.00亿元，其中：常州市本级5.00亿元，涉及1个项目。

**（一）常州市本级**

**1、青洋中路以西、离宫路以北（DN060306-02、DN060306-04）地块建设项目**

（1）项目主要内容

项目总用地面积74,176.00平方米，地下空间面积68,881.00平方米，项目总建筑面积222,057.79平方米，地上建筑面积167,816.8平方米，地下建筑面积54240.99平方米；主要建设15栋住宅，2栋社区服务用房，同步实施道路及场地、水、电、气等综合配套设施。

（2）项目经济社会效益分析

1）可促进地区社会经济发展

本项目围绕完善常州市规划开展棚户区改造，建设安置房，推进拆迁居民集中居住，有利于提高居民的生活质量，有利于推进城镇建设，构建资源节约型和环境友好型社会。项目实施后可带动相关产业发展以及周边土地的增值，为政府带来财政收入，从而促进社会经济发展。

2）有利于构建社会主义和谐社会

本项目的实施，可解决棚户区居民住房问题，体现了政府对住房困难户的关怀，体现了社会主义的优越性，密切了党和政府与人民群众的联系，也是全国人民共同实现小康生活水平的一项重要举措，直接关系到经济的发展和社会的安定。本次棚户区安置房规划建设用地74176平方米，建设了159700平方米的安置房和3700平方米配套商业及公建用房，改善了居民居住环境和生活条件，消除了房屋安全隐患。新建小区与其他小区之间互为资源、互相服务、互相吸引先进因素，从而达到构建和谐社会的要求。

3）提高土地集约化水平

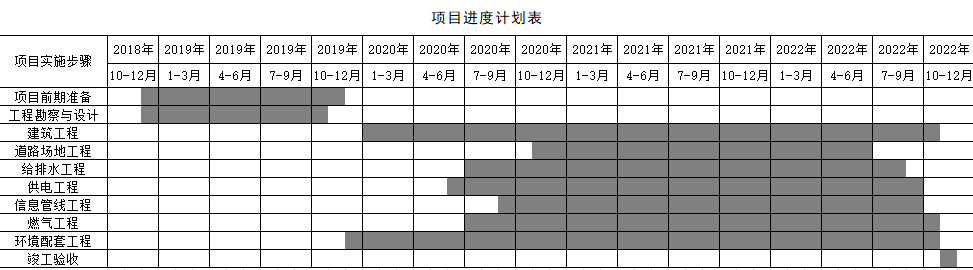
土地是不可再生资源，节约利用土地资源是我国的一项长期的基本国策。棚户区改造走集中化居住的策略，改变棚户区区分散居住的现状，不仅有利于改善棚户区环境面貌，缓解棚户区资源环境的压力，促进棚户区的环境保护和生态建设，使人们与环境共存，达到和谐。同时，又可以集约土地资源，促进经济的可持续发展。通过本项目的实施，一方面改变了棚户区居民的居住条件，另一方面可以腾出一部分土地用于建设开发用地。

4）有利于维护社会稳定

本项目的建设过程将会给包括设计院、施工、监理等单位提供许多工作机会，并会带动部分相关生产企业的发展，项目建成后，需要相关运营管理人员，也提供了一定数量的工作岗位，本项目的建设对拉动内需作出一定贡献，也对维护社会稳定起到积极的作用。

（3）项目资金投入计划及建设计划

本项目计划2019年11月开工建设，建设周期至2022年10月，建设期3年。具体实施进度见下表：



项目资金来源如下表所示：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 项目总投资（万元）①=②+③ | 资金来源（万元） | | | | | |
| 资本金  ②=④+⑤+⑥ | | | 非资本金部分  ③=⑦+⑧+⑨ | | |
| 已有地方政府专项债券资金金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤ | 其他资本金⑥ | 已有地方政府专项债券资金金额⑦ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧ | 其他资金（非资本金）⑨ |
| 青洋中路以西、离宫路以北（DN060306-02\DN060306-04）地块建设项目 | 150,000.00 |  |  |  | 70,000.00 | 50,000.00 | 30,000.00 |

注：其他资金为地方配套资金。

（4）项目预期收益情况

项目实施完成后，可取得商铺及车位销售等收入；此外，根据常州市天宁区人民政府2020年6月18日会议纪要的决定，明确将项目周边卞庄村地块（经营性用地，39亩）、邵家塘捉鸠村及周边地块（经营性用地，79亩）、海企塑业地块（经营性用地，65亩）、池家塘及周边地块（工业用地，110亩）、徐家横塔地块（工业用地，74亩）、中村地块（工业用地，427亩）等六宗地块出让产生的净收益可用于本项目。

项目实施完成后，债券存续期间预计可取得商铺及车位销售等收入合计12,523.60万元；预计成本费用支出2,504.80万元，可产生净收益10,018.80万元；上述地块出让产生的净收益中的180,000.00万元可用于本项目；净收益合计190,018.80万元；

债券全周期间预计可取得店面及车位销售等收入合计12,523.60万元；预计成本费用支出2,504.80万元，可产生净收益10,018.80万元；上述地块出让产生的净收益中的180,000.00万元可用于本项目；净收益合计190,018.80万元，可用于本项目还本付息。

（5）项目资金平衡情况

单位：亿元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | | | | | 青洋中路以西、离宫路以北（DN060306-02、DN060306-04）地块建设 | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（一级） | | | | | 棚户区改造 | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（二级） | | | | |  | | | | | | | | | | | |
| 本只专项债券中用于该项目的金额 | | | | | 5 | | | | | | | | | | | |
| 其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额 | | | | |  | | | | | | | | | | | |
| 项目简要描述 | | | | | 项目总用地面积74,176.00平方米，地下空间面积68,881.00平方米，项目总建筑面积222,057.79平方米，地上建筑面积167,816.8平方米，地下建筑面积54240.99平方米；主要建设15栋住宅，2栋社区服务用房，同步实施道路及场地、水、电、气等综合配套设施。 | | | | | | | | | | | |
| 项目建设期 | | | | | 2019年至2022年 | | | | | | | | | | | |
| 项目运营期 | | | | | 2022年至2028年 | | | | | | | | | | | |
| 本项目拟发行债券期限（单位：年） | | | | | 7 | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总投资 | | | | | 15 | | | | | | | | | | | |
| 其中：不含专项债券的项目资本金 | | | | | 3 | | | | | | | | | | | |
| 专项债券融资 | | | | | 12 | | | | | | | | | | | |
| 其他债务融资 | | | | |  | | | | | | | | | | | |
| 项目分年融资计划 | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | 2017年及以前年度 | 2018年 | 2019年 | | 2020年 | | 2021年 | 2022年 | 2023年 | | 2024年 | 2025年及以后年度 |
| 专项债券融资 | | | | |  |  | 3 | | 4 | | 5 |  |  | |  |  |
| 其他债务融资 | | | | |  |  |  | |  | |  |  |  | |  |  |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总收益 | | | | | 19.0018 | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目分年收益 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2021年 |  | | 2022年 | | 0.5099 | 2023年 | | 0.5099 | | 2024年 | | 5 | | 2025年 | | 5 |
| 2026年 | 5 | | 2027年 | | 3 | 2028年 | |  | | 2029年 | |  | | 2030年 | |  |
| 2031年 |  | | 2032年 | |  | 2033年 | |  | | 2034年 | |  | | 2035年 | |  |
| 2036年 |  | | 2037年 | |  | 2038年 | |  | | 2039年 | |  | | 2040年 | |  |
| 2041年 |  | | 2042年 | |  | 2043年 | |  | | 2044年 | |  | | 2045年 | |  |
| 2046年 |  | | 2047年 | |  | 2048年 | |  | | 2049年 | |  | | 2050年 | |  |
|  | | | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总投资 | | | | | | | 1.27 | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本息 | | | | 14.4729 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息 | | | | | | | 1.31 | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本金 | | | | 12.0000 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金 | | | | | | | 1.58 | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本息 | | | | 14.4729 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息 | | | | | | | 1.31 | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本金 | | | | 12.0000 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金 | | | | | | | 1.58 | | |
| 项目收益预测依据 | | 收入成本测算资料等 | | | | | | | | | | | | | | |

**五、淮安市**

淮安市合计1.60亿元，其中：涟水县1.6亿元，涉及1个项目。

**（一）涟水县**

**1、文俊安置房三期及配套工程项目**

（1）项目主要内容

文俊安置房三期及配套工程项目位于涟水县经济开发区兴隆路北侧，站后路西侧。项目代码为:2018-320826-47-01-540515，项目占地160355平方米（240.5亩），总建筑面积200902平方米，其中住宅建筑面积177198平方米，车养老住宅建筑面积610平方米，储藏室建筑面积17299平方米，社区中心建筑面积1326平方米，配套幼儿园建筑面积4178平方米，配电房建筑面积291平方米，配套建设给排水、电气、供气、消防、绿化、小区道路围墙等工程。项目计划总投资55050万元。

（2）项目经济社会效益分析

该项目的实施可加快县城新城区建设步伐，完善城市功能，妥善安置搬迁群众，提高居民生活质量。

（3）项目资金投入计划及建设计划

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 项目总投资（万元）①=②+③ | 资金来源（万元） | | | | | |
| 资本金  ②=④+⑤+⑥ | | | 非资本金部分  ③=⑦+⑧+⑨ | | |
| 已有地方政府专项债券资金金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤ | 其他资本金⑥ | 已有地方政府专项债券资金金额⑦ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧ | 其他资金（非资本金）⑨ |
| 文俊安置房三期 | 55050 |  |  | 26050 |  | 16000 | 13000 |

（4）项目预期收益情况

根据2021年涟水县文俊安置房三期及配套工程项目改造及征收计划安排，计划征收并新增商住土地出让用地2宗共135.687亩，主要在清涟大道南侧、站前路东侧及明月路西侧周边。经抽样调查我县2021年4月份附近商住出让用地，成交土地面积66851.1平方米（约合100.2765亩），成交金额30040万元，平均出让地价为299.571万元/亩，经综合分析，充分考虑不确定因素，谨慎预估未来土地出让成交价格按300万元/亩测算。土地拆迁时间约1－2年，土地出让约需1－3年。

（5）项目资金平衡情况

涟水县棚改项目明细表

单位：亿元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | | | | | 文俊安置房三期及配套工程项目 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（一级） | | | | | 保障性住房 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（二级） | | | | | 棚户区改造 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 本只专项债券中用于该项目的金额 | | | | | 1.6 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额 | | | | | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目简要描述 | | | | | 文俊安置房三期及配套工程项目位于涟水县经济开发区兴隆路北侧，站后路西侧。项目代码为:2018-320826-47-01-540515，项目占地160355平方米（240.5亩），总建筑面积200902平方米，其中住宅建筑面积177198平方米，车养老住宅建筑面积610平方米，储藏室建筑面积17299平方米，社区中心建筑面积1326平方米，配套幼儿园建筑面积4178平方米，配电房建筑面积291平方米，配套建设给排水、电气、供气、消防、绿化、小区道路围墙等工程。项目计划总投资55050万元。 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目建设期 | | | | | 2020年至 2023年 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目运营期 | | | | | 2023年至2073年 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 本项目拟发行债券期限（单位：年） | | | | | 7 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总投资 | | | | | 5.505 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其中：不含专项债券的项目资本金 | | | | | 2.605 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 专项债券融资 | | | | | 2.9 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他债务融资 | | | | | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目分年融资计划 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | 2018年及以前年度 | | 2019年 | | 2020年 | | 2021年 | 2022年 | | 2023年 | | 2024年 | | | 2025年 | | 2026年及以后年度 |
| 专项债券融资 | | | | |  | |  | |  | | 1.6 | 1.3 | |  | |  | | |  | |  |
| 其他债务融资 | | | | |  | |  | |  | |  |  | |  | |  | | |  | |  |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总收益 | | | | | 3.7744 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目分年收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2021年 |  | | 2022年 | | |  | | 2023年 | | 3.7744 | | | 2024年 | |  | | | 2025年 | |  | |
| 2026年 |  | | 2027年 | | |  | | 2028年 | |  | | | 2029年 | |  | | | 2030年 | |  | |
| 2031年 |  | | 2032年 | | |  | | 2033年 | |  | | | 2034年 | |  | | | 2035年 | |  | |
| 2036年 |  | | 2037年 | | |  | | 2038年 | |  | | | 2039年 | |  | | | 2040年 | |  | |
| 2041年 |  | | 2042年 | | |  | | 2043年 | |  | | | 2044年 | |  | | | 2045年 | |  | |
| 2046年 |  | | 2047年 | | |  | | 2048年 | |  | | | 2049年 | |  | | | 2050年 | |  | |
| 2051年 |  | | 2052年 | | |  | | 2053年 | |  | | | 2054年 | |  | | | 2055年 | |  | |
|  | | | | | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总投资 | | | | | | | | 0.6856 | | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本息 | | | | 2.36 | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息 | | | | | | | | 1.5993 | | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本金 | | | | 1.6 | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金 | | | | | | | | 2.359 | | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本息 | | | | 2.36 | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息 | | | | | | | | 1.5993 | | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本金 | | | | 1.6 | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金 | | | | | | | | 2.359 | | | | |
| 项目收益预测依据 | | 根据涟水县2021年涟水县文俊安置房三期及配套工程项目改造及征收计划安排，计划征收并新增商住土地出让用地2宗共135.687亩，主要在清涟大道南侧、站前路东侧及明月路西侧周边。经抽样调查我县2021年4月份附近商住出让用地，成交土地面积66851.1平方米（约合100.2765亩），成交金额30040万元，平均出让地价为299.571万元/亩，经综合分析，充分考虑不确定因素，谨慎预估未来土地出让成交价格按300万元/亩测算。土地拆迁时间约1－2年，土地出让约需1－3年。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

**六、盐城市**

盐城市合计13.62亿元。其中：响水县5亿元，涉及1个项目；滨海县3亿元，涉及1个项目；东台市5.62亿元，涉及3个项目。

**（一）响水县**

### 1、响水灌江书苑保障房建设项目

（1）项目主要内容

棚户区改造安置工作不仅关系到城市建设是否可以顺利进行和城市是否可持续发展的问题，而且还涉及低收入家庭的切身利益和社会的稳定问题。对此，响水灌江书苑保障房建设项目在城市建设中具有重大作用，一是保障了城市总体规划和建设项目的顺利实施，使城区的建成面积不断扩大；二是为住房困难的低收入家庭提供社会保障性质的住宅，使其能安居乐业，促进社会和谐稳定；三是促进了房地产开发业的健康发展。

建设内容及规模：响水灌江书苑保障房建设项目包含二个地块项目，分别为： 第一地块：城南地块项目由 11 栋 18 层高层住宅及低层配套公共建筑组成。 总用地面积 70385 ㎡，总建筑面积 174507 ㎡，其中地上建筑面积 126000 ㎡，地下建筑面积 48507 ㎡，绿地面积 26042 ㎡，容积率不大于 1.8，绿地率不低于 37%，住宅户数 1204 户，机动车停车位 1260 辆，防空地下室 8726 ㎡。项目新建住宅用房、配套公建、物业、社区用房、以及供电、排水等其他相关配套设施；第二地块：红旗路地块项目总用地面积 16233 ㎡，其中住宅部分 11398 ㎡， 农贸市场部分 4835 ㎡；总建筑面积 28827 ㎡，住宅部分建筑面积 17097 ㎡，菜场 7060 ㎡，停车楼 4400 ㎡，设备用房 270 ㎡，容积率不大于 1.78。其中住宅部分户 数 168 户，新建 3 幢住宅用房（分别为 1 幢 18 层、2 幢 6 层），农贸市场新建蔬菜 销售区、商业区、配套公建、物业、社区用房、以及供电、排水等其他相关配套设施。

（2）项目经济社会效益分析

1）有助于提高城市居民的生活水平和生活质量

响水灌江书苑保障房建设项目注重以人为本，生态优化，综合效益和社会文明的融合，在满足交通、消防等市政设施的同时，提高地块的利用率，扩大绿化面积，营造人与自然的和谐环境，建设风格与城市周围景观相协调发展，给市民创造了一个良好的工作环境和生活空间，提高了市民的居住和生活条件。

2）有助于增加本地区服务业的就业机会

本项目一进入启动阶段，将拉动投资和消费，将有利于进一步吸引投资，推动响水镇经济增长，新增众多的就业机会，从而解决部分公民的就业问题。同时，在施工过程中，将投入较大的施工力量，项目建设所需的上下游建筑材料的需求，又给相关行业增加了就业机会，由此项目带动了间接的就业岗位。

（3）项目资金投入计划及建设计划

本项目计划2021年开工建设，建设周期至2022年，建设期24个月。具体实施进度见下表：

项目实施计划进度表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 时间  项目名称 | 项目建设期：24个月 | | | | | | | |
| 1-3 | 4-6 | 7-9 | 10-12 | 13-15 | 16-18 | 19-21 | 22-24 |
| 用地征用、拆迁安置补偿手续 | ☆ |  |  |  |  |  |  |  |
| 立项和审批的相关手续 | ☆ |  |  |  |  |  |  |  |
| 规划选点及建设方案构思论证 | ☆ | ☆ |  |  |  |  |  |  |
| 可行性研究及报批的相关手续 | ☆ |  |  |  |  |  |  |  |
| 地质勘查、设计、招标、投资等相关工作 |  | ☆ |  |  |  |  |  |  |
| 项目施工监督及绿化亮化工程 |  | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ | ☆ |
| 竣工、验收、备案 |  |  |  |  |  |  |  | ☆ |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 项目总投资（万元）①=②+③ | 资金来源（万元） | | | | | |
| 资本金  ②=④+⑤+⑥ | | | 非资本金部分  ③=⑦+⑧+⑨ | | |
| 已有地方政府专项债券资金金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤ | 其他资本金⑥ | 已有地方政府专项债券资金金额⑦ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧ | 其他资金（非资本金）⑨ |
| 响水灌江书苑保障房项目 | 122202.12 | 0 | 0 | 72,202.12 | 0 | 50000 |  |

（4）项目预期收益情况

1）项目经营收入估算

该项目为安置房开发项目，安置房开发完成后直接由拆迁户进行选定，除商业外不对外出售。

城南地块总建筑面积174507 ㎡，其中：地上建筑面积126000 ㎡，按响水县丽景幼儿园西侧地块棚户区改造房屋征收补偿方案，安置房回购价格在拆迁面积1.2倍内按均价4,500.00元/㎡结算，超1.2倍以外面积按均价6,700.00元/ ㎡结算，预计住宅可售面积中20%为1.2倍超面积安置，安置房回购收入共计6 2,244.00 万元；地下建筑面积 48507 ㎡，其中：地下机动车位 1260 个，地下非机动车库15640㎡，防空地下室8726 ㎡，地下机动车位销售价60,000.00元/个，地下非机动车库2,300.00元/ ㎡，安置房车库车位收入共计11,157.20万元，城南收块安置房收入共计73,401.20万元。

红旗路地块项目总建筑面积 28827 ㎡，住宅部分建筑面积 17097 ㎡，菜场 7060 ㎡（商业部分），安置房回购价格在拆迁面积1.2倍内按均价4,500.00元/㎡结算，超1.2倍以外面积按均价6,700.00元/㎡结算，预计住宅可售面积中20%为1.2倍超面积安置，安置房回购收入共计8,446.05万元；商业用房销售均价20,000.00/㎡，商业出售收入14,120.00万元；停车楼 4400 ㎡，设备用房 270 ㎡，停车楼按外包收入12万/年估算，债券存续期内，收入为72万元，红旗路地块收入共计22,638.05万元。

二个地块安置房及商业用房收入累计96,039.25万元。

2）项目成本估算

①管理费用，本项目为安置房项目，主要考虑商业及车位部分管理费用，按照商业及车位出售、出租收入的10%估算，则债券存续期内管理费用合计2,175.20万元。

②销售费用，本项目为安置房项目，主要考虑商业及车位部分销售费用，按照商业及车位出售、出租收入的5%估算，则债券存续期内销售费用合计1,087.60万元。

③税金及其他费用，按营业收入的5%对税金及其他费用进行估算，则债券存续期内税金及其他费用合计4,801.97万元。

二个地块安置房及商业用房成本累计8,064.77万元。

（5）项目资金平衡情况

单位：亿元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | | | | | 响水灌江书苑保障房项目 | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（一级） | | | | | 棚户区改造专项债券 | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（二级） | | | | | 棚户区改造 | | | | | | | | | | | | |
| 本只专项债券中用于该项目的金额 | | | | | 5 | | | | | | | | | | | | |
| 其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额 | | | | | 0 | | | | | | | | | | | | |
| 项目简要描述 | | | | | 响水灌江书苑保障房建设项目包含二个地块项目，分别为：第一地块：城南地块项目由 11 栋 18 层高层住宅及低层配套公共建筑组成。 总用地面积 70385 ㎡，总建筑面积 174507 ㎡，其中地上建筑面积 126000 ㎡，地下建筑面积 48507 ㎡，绿地面积 26042 ㎡，容积率不大于 1.8，绿地率不低于 37%，住宅户数 1204 户，机动车停车位 1260 辆，防空地下室 8726 ㎡。项目新建住宅用房、配套公建、物业、社区用房、以及供电、排水等其他相关配套设施。  第二地块：红旗路地块项目总用地面积 16233 ㎡，其中住宅部分 11398 ㎡， 农贸市场部分 4835 ㎡；总建筑面积 28827 ㎡，住宅部分建筑面积 17097 ㎡，菜场 7060 ㎡，停车楼 4400 ㎡，设备用房 270 ㎡，容积率不大于 1.78。其中住宅部分户 数 168 户，新建 3 幢住宅用房（分别为 1 幢 18 层、2 幢 6 层），农贸市场新建蔬菜 销售区、商业区、配套公建、物业、社区用房、以及供电、排水等其他相关配套设施。 | | | | | | | | | | | | |
| 项目建设期 | | | | | 2021 年至 2022 年 | | | | | | | | | | | | |
| 项目运营期 | | | | | 2021 年至 2028 年 | | | | | | | | | | | | |
| 本项目拟发行债券期限（单位：年） | | | | | 7 | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总投资 | | | | | 12.2202 | | | | | | | | | | | | |
| 其中：不含专项债券的项目资本金 | | | | | 7.2202 | | | | | | | | | | | | |
| 专项债券融资 | | | | | 5 | | | | | | | | | | | | |
| 其他债务融资 | | | | | 0 | | | | | | | | | | | | |
| 项目分年融资计划 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | 2018年及以前年度 | 2019年 | 2020年 | | 2021年 | | 2022年 | 2023年 | 2024年 | | 2025年 | | 2026年及以后年度 |
| 专项债券融资 | | | | |  |  |  | | 5 | |  |  |  | |  | |  |
| 其他债务融资 | | | | |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |  |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总收益 | | | | | 8.7974 | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目分年收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2021年 | 3.5167 | | 2022年 | | 5.2750 | 2023年 | | 0.0010 | | 2024年 | | 0.0010 | | 2025年 | | 0.0010 | |
| 2026年 | 0.0010 | | 2027年 | | 0.0010 | 2028年 | | 0.0010 | | 2029年 | |  | | 2030年 | |  | |
| 2031年 |  | | 2032年 | |  | 2033年 | |  | | 2034年 | |  | | 2035年 | |  | |
| 2036年 |  | | 2037年 | |  | 2038年 | |  | | 2039年 | |  | | 2040年 | |  | |
| 2041年 |  | | 2042年 | |  | 2043年 | |  | | 2044年 | |  | | 2045年 | |  | |
| 2046年 |  | | 2047年 | |  | 2048年 | |  | | 2049年 | |  | | 2050年 | |  | |
| 2051年 |  | | 2052年 | |  | 2053年 | |  | | 2054年 | |  | | 2055年 | |  | |
|  | | | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总投资 | | | | | | | 0.72 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本息 | | | | 6.1550 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息 | | | | | | | 1.43 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本金 | | | | 5 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金 | | | | | | | 1.76 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本息 | | | | 6.1550 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息 | | | | | | | 1.43 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本金 | | | | 5 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金 | | | | | | | 1.76 | | | |
| 项目收益预测依据 | | 参照可行性研究报告中的主要技术经济指标以及效益分析，并结合最新的市场行情对项目专项收入进行预测。 | | | | | | | | | | | | | | | |

**（二）滨海县**

### 1、滨海县城区保障房建设工程项目

（1）项目主要内容

滨海县城区保障房建设项目位于滨淮树圩大道西侧，系滨海县城镇建设发展有限公司开发建设的农村改善性住房项目。项目总用地面积为19418.63平方米，总建筑面积37399.97平方米，计容建筑面积34949.34平方米。项目容积率1.80。绿地率20.3%，由8栋1+11F住宅、2栋1F便民配套用房等组成。

（2）项目经济社会效益分析

根据江苏希地丰华项目管理集团有限公司2020年七月出具的《滨海县城区保障房建设工程项目可行性研究报告》，滨海县城区保障房建设工程项目项目建成投入后，将带来各方面的社会效益：

①有利于扩大就业，提高居民的生活水平。本项目为城市建设工程，是保障当地拆迁居民生活的重要工程，并且随着本项目的实施，将会给周边村居改造起到示范作用，改善城市周边村居民的居住和生活环境。项目的实施会带动本地区的建材业、交通运输业、建筑业和服务业的进一步发展，间接为社会提供更多的就业机会，提高居民的收入。

②项目建设有利于改善环境，提高居民的生活质量环境的优劣直接影响到一个地区经济和社会的健康发展，同时也是衡量一个地区人民生活质量和文明程度的重要标志。在经济发展的同时，始终坚持把环境保护工作摆在重要位置，积极采取有效措施，不断强化环境建设，坚持不以牺牲环境为代价换取经济发展。该项目的实施符合我国的产业政策并可以为滨海县当地拆迁居民提供民生保障。而且通过该项目的建设，周边的公用设施、基础设施得以配套，公共交通线路变的更为畅通便捷。

（3）项目资金投入计划及建设计划

本项目资金总需求193,143.10万元，其中：①不含专项债券的项目资本金63,143.10万元；②专项债券融资130,000.00万元（本次拟申请金额30,000.00万元，2022年拟申请金额80,000.00万元，2023年拟申请金额20,000.00万元）：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 项目总投资（万元）①=②+③ | 资金来源（万元） | | | | | |
| 资本金  ②=④+⑤+⑥ | | | 非资本金部分  ③=⑦+⑧+⑨ | | |
| 已有地方政府专项债券资金金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤ | 其他资本金⑥ | 已有地方政府专项债券资金金额⑦ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧ | 其他资金（非资本金）⑨ |
| 滨海县城区保障房建设工程项目 | 193,143.10 |  |  | 63,143.10 |  | 30,000.00 | 100,000.00 |

（4）项目预期收益情况

滨海县城区保障房建设项目建成后，主要收入为住宅及商业用房收入、非机动车库收入、机动车位收入。以上收入可作为偿债资金来源，相关收益情况如下：

1）营业收入预测

①住宅收入

项目共计4个地块，住宅面积278532.28㎡，根据滨海县住房和城乡建设局相关要求，销售均价不得高于5800元/㎡，按照5800元/㎡预测；安置计划于2022年安置25%，2023年安置22%，2024年安置20%，2025年安置18%，2026年安置15%，则债券存续期内住宅收入合计为161,548.72万元。

②商业用房收入

项目共计4个地块，商业用房面积4150.49㎡，销售价参照当地市场定价，为18000元/㎡，销售计划按政府安置计划执行，分五年销售完毕，则债券存续期内商业用房收入合计为7,470.88万元。

③非机动车库收入

项目共计4个地块，非机动车库面积35098.27㎡，销售价参照当地市场定价，为3000元/㎡，销售计划按政府安置计划执行，分五年销售完毕，则债券存续期内非机动车库收入合计为10,529.48万元。

④机动车位收入

项目共计4个地块，可销售机动停车位共计2338个，销售价参照当地市场定价，为50000元/个，销售计划按政府安置计划执行，分五年销售完毕，则债券存续期内机动车位收入合计为11,690.00万元。

综上，在本次拟申请发行政府专项债券30,000.00万元存续期内，项目预计收入191,240.00万元。在整个债券存续期内（130,000.00万元），项目预计收入191,240.00万元（四舍五入取整）。

2）营业成本预测

①管理费用：本项目为安置房项目，主要是商业及车位销售部分，按照商业及车位出售、出租收入的10%估算，则债券存续期内管理费用合计2,969.13万元。

②销售费用：本项目为安置房项目，主要考虑商业及车位部分销售费用，按照商业及车位出售、出租收入的5%估算，则债券存续期内销售费用合计1,484.56万元。

③税金及其他费用：按营业收入的5%对税金及其他费用进行估算，则债券存续期内税金及其他费用合计9,562.00万元。

综上，在本次拟申请发行政府专项债券30,000.00万元存续期内，项目预计成本14,016.00万元。在整个债券存续期内（130,000.00万元），项目预计成本14,016.00万元。（四舍五入取整）

3）收益预测

结合相关的营业收入和营业成本预测情况，在本次拟申请发行政府专项债券30,000.00万元存续期内项目预计收益177,225.00万元。在整个债券存续期内（130,000.00万元），项目预计收益177,225.00万元。

（5）项目资金平衡情况

单位：亿元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | | | | | 滨海县城区保障房建设项目 | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（一级） | | | | | 棚户区改造 | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（二级） | | | | | 棚户区改造 | | | | | | | | | | | | | | |
| 本只专项债券中用于该项目的金额 | | | | | 3.0000 | | | | | | | | | | | | | | |
| 其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额 | | | | |  | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目简要描述 | | | | | 滨海县城区保障房建设项目位于滨海县，项目总占地面积约153359平方米，总建筑面积约426996.99平方米。①城东D-5地块安置小区位于海滨大道与城东大道交汇处，总占地面积32739平方米，建筑面积103150.27平方米；②城北片区C-1#地块安置小区位于世纪大道南侧、二坎路东侧，总占地面积60603平方米，建筑面积166035.62平方米；③锦绣园二期地块安置小区位于明达路与景湖路交汇处，总占地面积10245平方米，建筑面积35085.62平方米；④城南2#地块安置小区位于玉龙南路西侧、南苑小区南侧，总占地面积49772平方米，建筑面积122725.48平方米。《关于滨海恒发地产有限公司实施滨海县城区保障房建设工程项目核准的批复》）（滨行审投资〔2020〕229号） | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目建设期 | | | | | 2021 年至 2024 年 | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目运营期 | | | | | 2022 年至 2026 年 | | | | | | | | | | | | | | |
| 本项目拟发行债券期限（单位：年） | | | | | 7 | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总投资 | | | | | 19.3143 | | | | | | | | | | | | | | |
| 其中：不含专项债券的项目资本金 | | | | | 6.3143 | | | | | | | | | | | | | | |
| 专项债券融资 | | | | | 13.0000 | | | | | | | | | | | | | | |
| 其他债务融资 | | | | |  | | | | | | | | | | | | | | |
| 项目分年融资计划 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | 2018年及以前年度 | | 2019年 | | 2020年 | | 2021年 | 2022年 | 2023年 | | 2024年 | | 2025年 | | 2026  年及  以后  年度 |
| 专项债券融资 | | | | |  | |  | |  | | 3.0000 | 8.0000 | 2.0000 | |  | |  | |  |
| 其他债务融资 | | | | |  | |  | |  | |  |  |  | |  | |  | |  |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内  项目总收益 | | | | | 17.7225 | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目分年收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2021年 |  | | 2022年 | | | 4.4306 | | 2023年 | | | 3.8990 | 2024年 | | 3.5445 | | 2025年 | | 3.1900 | |
| 2026年 | 2.6584 | | 2027年 | | |  | | 2028年 | | |  | 2029年 | |  | | 2030年 | |  | |
| 2031年 |  | | 2032年 | | |  | | 2033年 | | |  | 2034年 | |  | | 2035年 | |  | |
| 2036年 |  | | 2037年 | | |  | | 2038年 | | |  | 2039年 | |  | | 2040年 | |  | |
| 2041年 |  | | 2042年 | | |  | | 2043年 | | |  | 2044年 | |  | | 2045年 | |  | |
| 2046年 |  | | 2047年 | | |  | | 2048年 | | |  | 2049年 | |  | | 2050年 | |  | |
| 2051年 |  | | 2052年 | | |  | | 2053年 | | |  | 2054年 | |  | | 2055年 | |  | |
|  | | | | | | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总投资 | | | | | | 0.92 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本息 | | | | 5.6070 | | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息 | | | | | | 3.16 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本金 | | | | 3.0000 | | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金 | | | | | | 5.91 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本息 | | | | 5.6070 | | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息 | | | | | | 3.16 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本金 | | | | 3.0000 | | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金 | | | | | | 5.91 | | | |
| 项目收益预测依据 | | 我们参照可研数据及目前市场情况进行预测。 | | | | | | | | | | | | | | | | | |

**（三）东台市**

### 1、东台镇八林安置区（泰和佳苑）一期安置房项目

（1）项目主要内容

本项目在东台镇实施，项目地点位于泰东河以南、通城路东侧，占地约79.2亩，建筑面积约10.5万平方米，计划新建8幢高层建筑及配套，其中住宅面积约74746平方米，约630户。

（2）项目经济社会效益分析

该项目建设是改善民生的重大举措，对改善居民居住条件，完善城市配套基础设施，提高城市服务功能，改善投资环境，加快推进城市现代化建设具有重要意义。

（3）项目资金投入计划及建设计划

总投资45830万元，建设周期2021年至2023年：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 项目总投资（万元）①=②+③ | 资金来源（万元） | | | | | |
| 资本金  ②=④+⑤+⑥ | | | 非资本金部分  ③=⑦+⑧+⑨ | | |
| 已有地方政府专项债券资金金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤ | 其他资本金⑥ | 已有地方政府专项债券资金金额⑦ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧ | 其他资金（非资本金）⑨ |
| 东台镇八林安置区（泰和佳苑）一期安置房项目 | 35000 |  |  | 20000 |  | 15000 |  |

（4）项目预期收益情况

通过安置房建设，能够改善当地居民居住条件，提升城市基础设施配套。项目自身运营收入包含商业设施销售收入、其他收入、政府性基金收入预计能够实现项目的自求平衡。

（5）项目资金平衡情况

单位：亿元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | | | | | 东台镇八林安置区（泰和佳苑）一期安置房项目 | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（一级） | | | | | 棚户区改造 | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（二级） | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 本只专项债券中用于该项目的金额 | | | | | 1.5 | | | | | | | | | | | | |
| 其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额 | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 项目简要描述 | | | | | 本项目在东台镇实施，项目地点位于泰东河以南、通城路东侧，占地约79.2亩，建筑面积约10.5万平方米，计划新建8幢高层建筑及配套，其中住宅面积约74746平方米，约630户。项目总投资3.5亿元。 | | | | | | | | | | | | |
| 项目建设期 | | | | | 2021 年至 2022 年 | | | | | | | | | | | | |
| 项目运营期 | | | | | 2022 年至 2052 年 | | | | | | | | | | | | |
| 本项目拟发行债券期限（单位：年） | | | | | 7 | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总投资 | | | | | 3.5 | | | | | | | | | | | | |
| 其中：不含专项债券的项目资本金 | | | | | 2 | | | | | | | | | | | | |
| 专项债券融资 | | | | | 1.5 | | | | | | | | | | | | |
| 其他债务融资 | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 项目分年融资计划 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | 2018年及以前年度 | 2019年 | 2020年 | | 2021年 | | 2022年 | 2023年 | 2024年 | | 2025年 | | 2026年及以后年度 |
| 专项债券融资 | | | | |  |  |  | | 1.5 | |  |  |  | |  | |  |
| 其他债务融资 | | | | |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |  |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总收益 | | | | | 9.4356 | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目分年收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2021年 |  | | 2022年 | | 1.9756 | 2023年 | | 1.6808 | | 2024年 | | 1.0462 | | 2025年 | | 1.0983 | |
| 2026年 | 1.1531 | | 2027年 | | 1.2106 | 2028年 | | 1.271 | | 2029年 | |  | | 2030年 | |  | |
| 2031年 |  | | 2032年 | |  | 2033年 | |  | | 2034年 | |  | | 2035年 | |  | |
| 2036年 |  | | 2037年 | |  | 2038年 | |  | | 2039年 | |  | | 2040年 | |  | |
| 2041年 |  | | 2042年 | |  | 2043年 | |  | | 2044年 | |  | | 2045年 | |  | |
| 2046年 |  | | 2047年 | |  | 2048年 | |  | | 2049年 | |  | | 2050年 | |  | |
| 2051年 |  | | 2052年 | |  | 2053年 | |  | | 2054年 | |  | | 2055年 | |  | |
|  | | | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总投资 | | | | | | | 2.7 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本息 | | | | 1.8465 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息 | | | | | | | 5.11 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本金 | | | | 1.5 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金 | | | | | | | 6.29 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本息 | | | | 1.8465 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息 | | | | | | | 5.11 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本金 | | | | 1.5 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金 | | | | | | | 6.29 | | | |
| 项目收益预测依据 | | 盐城立信如良会计师事务所《江苏省政府债券-棚改专项债之东台市项目专项评价报告》（立信专字[2021]165号） | | | | | | | | | | | | | | | |

### 2、梁垛镇通城安置区（通城佳苑）一期安置房项目

（1）项目主要内容

本项目在梁垛镇实施，项目地点位于梁垛镇通城村十一组，占地约48亩，建筑面积约4.2万平方米，计划新建4幢高层建筑及配套，其中住宅面积约3万平方米，公共服务设施用房（物业、商业）面积约0.1万平方米，地下建筑面积约1.1万平方米。

（2）项目经济社会效益分析

该项目建设是改善民生的重大举措，对改善居民居住条件，完善城市配套基础设施，提高城市服务功能，改善投资环境，加快推进城市现代化建设具有重要意义。

（3）项目资金投入计划及建设计划

总投资45830万元，建设周期2021年至2023年：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 项目总投资（万元）①=②+③ | 资金来源（万元） | | | | | |
| 资本金  ②=④+⑤+⑥ | | | 非资本金部分  ③=⑦+⑧+⑨ | | |
| 已有地方政府专项债券资金金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤ | 其他资本金⑥ | 已有地方政府专项债券资金金额⑦ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧ | 其他资金（非资本金）⑨ |
| 梁垛镇通城安置区（通城佳苑）一期安置房项目 | 19500 |  |  | 12500 |  | 7000 |  |

（4）项目预期收益情况

通过安置房建设，能够改善当地居民居住条件，提升城市基础设施配套。项目自身运营收入包含商业设施销售收入、其他收入、政府性基金收入预计能够实现项目的自求平衡。

（5）项目资金平衡情况

单位：亿元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | | | | | 梁垛镇通城安置区（通城佳苑）一期安置房项目 | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（一级） | | | | | 棚户区改造 | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（二级） | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 本只专项债券中用于该项目的金额 | | | | | 0.7 | | | | | | | | | | | | |
| 其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额 | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 项目简要描述 | | | | | 本项目在梁垛镇实施，项目地点位于梁垛镇通城村十一组，占地约48亩，建筑面积约4.2万平方米，计划新建4幢高层建筑及配套，其中住宅面积约3万平方米，公共服务设施用房（物业、商业）面积约0.1万平方米，地下建筑面积约1.1万平方米，项目总投资1.95亿元。 | | | | | | | | | | | | |
| 项目建设期 | | | | | 2021 年至 2022 年 | | | | | | | | | | | | |
| 项目运营期 | | | | | 2022 年至 2052 年 | | | | | | | | | | | | |
| 本项目拟发行债券期限（单位：年） | | | | | 7 | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总投资 | | | | | 1.95 | | | | | | | | | | | | |
| 其中：不含专项债券的项目资本金 | | | | | 1.25 | | | | | | | | | | | | |
| 专项债券融资 | | | | | 0.7 | | | | | | | | | | | | |
| 其他债务融资 | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 项目分年融资计划 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | 2018年及以前年度 | 2019年 | 2020年 | | 2021年 | | 2022年 | 2023年 | 2024年 | | 2025年 | | 2026年及以后年度 |
| 专项债券融资 | | | | |  |  |  | | 0.7 | |  |  |  | |  | |  |
| 其他债务融资 | | | | |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |  |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总收益 | | | | | 1.7721 | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目分年收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2021年 |  | | 2022年 | | 0.4482 | 2023年 | | 0.3595 | | 2024年 | | 0.1746 | | 2025年 | | 0.1833 | |
| 2026年 | 0.1924 | | 2027年 | | 0.202 | 2028年 | | 0.2121 | | 2029年 | |  | | 2030年 | |  | |
| 2031年 |  | | 2032年 | |  | 2033年 | |  | | 2034年 | |  | | 2035年 | |  | |
| 2036年 |  | | 2037年 | |  | 2038年 | |  | | 2039年 | |  | | 2040年 | |  | |
| 2041年 |  | | 2042年 | |  | 2043年 | |  | | 2044年 | |  | | 2045年 | |  | |
| 2046年 |  | | 2047年 | |  | 2048年 | |  | | 2049年 | |  | | 2050年 | |  | |
| 2051年 |  | | 2052年 | |  | 2053年 | |  | | 2054年 | |  | | 2055年 | |  | |
|  | | | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总投资 | | | | | | | 0.91 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本息 | | | | 0.8617 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息 | | | | | | | 2.06 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本金 | | | | 0.7 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金 | | | | | | | 2.53 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本息 | | | | 0.8617 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息 | | | | | | | 2.06 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本金 | | | | 0.7 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金 | | | | | | | 2.53 | | | |
| 项目收益预测依据 | | 盐城立信如良会计师事务所《江苏省政府债券-棚改专项债之东台市项目专项评价报告》（立信专字[2021]165号） | | | | | | | | | | | | | | | |

### 3、站南安置区工程

（1）项目主要内容

本项目在东台市实施，项目地点位于站前路西侧、川东河北侧，占地约71.8亩，建筑面积约14.84万平方米，计划新建高层住宅建筑、农贸市场、幼儿园、整体地下室及物业、配电用房等，地块内代建社区服务、文体活动室、居家养老等社区用房，建筑面积不少于1200平方米，代建建筑面积不少于3000平方米的农贸市场，按江苏省优质幼儿园标准无偿代建4轨幼儿园一所，住户720户，项目总投资8.5亿元。

（2）项目经济社会效益分析

该项目建设保障了城市总体规划和建设项目的顺利实施，使城区的建成面积不断扩大，为住房困难的低收入家庭提供社会保障性质的住宅，使其能安居乐业，促进社会和谐稳定，促进了房地产开发行业的健康发展。

（3）项目资金投入计划及建设计划

总投资45830万元，建设周期2021年至2023年：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 项目总投资（万元）①=②+③ | 资金来源（万元） | | | | | |
| 资本金  ②=④+⑤+⑥ | | | 非资本金部分  ③=⑦+⑧+⑨ | | |
| 已有地方政府专项债券资金金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤ | 其他资本金⑥ | 已有地方政府专项债券资金金额⑦ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧ | 其他资金（非资本金）⑨ |
| 站南安置区 | 85000 |  |  | 50800 |  | 34200 |  |

（4）项目预期收益情况

通过安置房建设，能够改善当地居民居住条件，提升城市基础设施配套。项目自身运营收入包含商业设施销售收入、其他收入、政府性基金收入预计能够实现项目的自求平衡。

（5）项目资金平衡情况

单位：亿元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | | | | | 站南安置区 | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（一级） | | | | | 棚户区改造 | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（二级） | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 本只专项债券中用于该项目的金额 | | | | | 3.42 | | | | | | | | | | | | |
| 其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额 | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 项目简要描述 | | | | | 本项目在东台市实施，项目地点位于站前路西侧、川东河北侧，占地约71.8亩，建筑面积约14.84万平方米，计划新建高层住宅建筑、农贸市场、幼儿园、整体地下室及物业、配电用房等，地块内代建社区服务、文体活动室、居家养老等社区用房，建筑面积不少于1200平方米，代建建筑面积不少于3000平方米的农贸市场，按江苏省优质幼儿园标准无偿代建4轨幼儿园一所，住户720户，项目总投资8.5亿元。 | | | | | | | | | | | | |
| 项目建设期 | | | | | 2021 年至 2022 年 | | | | | | | | | | | | |
| 项目运营期 | | | | | 2022 年至 2052 年 | | | | | | | | | | | | |
| 本项目拟发行债券期限（单位：年） | | | | | 7 | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总投资 | | | | | 8.5 | | | | | | | | | | | | |
| 其中：不含专项债券的项目资本金 | | | | | 5.08 | | | | | | | | | | | | |
| 专项债券融资 | | | | | 3.42 | | | | | | | | | | | | |
| 其他债务融资 | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 项目分年融资计划 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | 2018年及以前年度 | 2019年 | 2020年 | | 2021年 | | 2022年 | 2023年 | 2024年 | | 2025年 | | 2026年及以后年度 |
| 专项债券融资 | | | | |  |  |  | | 3.42 | |  |  |  | |  | |  |
| 其他债务融资 | | | | |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |  |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总收益 | | | | | 7.3185 | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目分年收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2021年 |  | | 2022年 | | 1.8749 | 2023年 | | 1.4982 | | 2024年 | | 0.7142 | | 2025年 | | 0.7498 | |
| 2026年 | 0.7872 | | 2027年 | | 0.8265 | 2028年 | | 0.8677 | | 2029年 | |  | | 2030年 | |  | |
| 2031年 |  | | 2032年 | |  | 2033年 | |  | | 2034年 | |  | | 2035年 | |  | |
| 2036年 |  | | 2037年 | |  | 2038年 | |  | | 2039年 | |  | | 2040年 | |  | |
| 2041年 |  | | 2042年 | |  | 2043年 | |  | | 2044年 | |  | | 2045年 | |  | |
| 2046年 |  | | 2047年 | |  | 2048年 | |  | | 2049年 | |  | | 2050年 | |  | |
| 2051年 |  | | 2052年 | |  | 2053年 | |  | | 2054年 | |  | | 2055年 | |  | |
|  | | | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总投资 | | | | | | | 0.86 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本息 | | | | 4.21 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息 | | | | | | | 1.74 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本金 | | | | 3.42 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金 | | | | | | | 2.14 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本息 | | | | 4.21 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息 | | | | | | | 1.74 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本金 | | | | 3.42 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金 | | | | | | | 2.14 | | | |
| 项目收益预测依据 | | 盐城立信如良会计师事务所《江苏省政府债券-棚改专项债之东台市项目专项评价报告》（立信专字[2021]165号） | | | | | | | | | | | | | | | |

**七、泰州市**

泰州市区合计2.97亿元。其中：泰州市本级2.97亿元，涉及1个项目。

**（一）泰州市本级**

### 1、康居社区南侧地块保障性安置房二期

（1）项目主要内容

本项目为保障性安置房，位于医药高新区野徐镇福康路以南、春晖路以东、药城大道以北、春兰路以西，主要用于医药城周边地区的被征收居民的房屋安置需求。目前，泰州医药高新区发展步伐加快，当前的房屋征收体量较大。通过本项目的建设，一方面可以加快医药高新区东部城区的建设，提升医药高新区东部城区的城市整体形象；另一方面可以建设环境优美配套齐全的高品质的居住区，切实解决医药城周边地区的被征收居民对房屋的安置需求问题，维护社会和谐稳定。①建设规模：项目占地面积142340平方米（约214亩），规划建筑面积约284640平方米，居住建筑面积278143平方米、公共配套4188平方米、配电房.门房.垃圾房等2309平方米。②建设内容：项目的建设内容为34栋住宅楼（含地下车库）、2栋物管及其他用房，包括建筑工程、装饰工程、安装工程、总平工程（含管线工程及道路绿化工程）等。

（2）项目经济社会效益分析

本项目对加快医药高新区建设，统筹发展有着重要作用。高标准规划建设集中居住小区，是改善人居环境、提高城市化水平的重要途径。长期以来高新区内村居居住环境差，设施配套不齐全，布局散乱，不集中；办公、居住混杂，商业分布零散，规模小；公用工程用地零星，绿化用地偏少，城镇景观缺乏。而本项目范围内的居民原为分散居住，市政及公益基础设施配套不完善，污水排放、垃圾处理、卫生环境、医疗保障、文化娱乐、商业服务等条件较为薄弱，人居环境不佳。本项目的建设，对拆迁户进行了集中安置，高起点的规划、建设集中居住小区，居住环境、生活水平将有明显提高。主要体现在以下几点：一是搬迁居民将迁入的小区各项基础设施十分完备，水电供应、燃气供应、污水收集、垃圾处理、公共卫生等一系列市政设施均一步到位，居民可以真正过上方便的现代城市生活；二是按照以人为本、注重功能的原则，建成后的小区内设有社区中心、文化娱乐中心、大型绿地等服务功能区，公共设施配套能力较之以前明显增强，能为居民创造一个优越的生活、娱乐、休闲环境；三是安置房按照高标准、高质量、高水平的要求建设，注重居民生活的需求与细节，从使用功能配置与空间视觉体验两个层面全面提升社区的整体品质，区别于以盈利为目的的商品房，不会因住房条件改善而提高安置价格，使群众真正享受到城市建设的“实惠”。与此同时，群众还可能得到不同程度的经济补偿，为他们以后的安居乐业增添一份保障，这也是政府取之于民、用之于民、富民强区政策的具体体现。

项目建设是推进“三个集中”、加强土地集约利用的需要。土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。本项目区域内土地利用缺少科学规划，房屋多以平房为主，土地使用过程中存在着容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高等现象。通过本项目的实施，将充分挖掘该区域内原有建设用地的潜力，大大提高土地使用效率，盘活现有存量土地，实现有限土地资源的“再生”利用，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，为高新区未来城市发展提供可观的用地保障。同时，本项目的建设，可以推动农民向城镇集中，为园区引入规模化企业提供发展空间，进而增加当地居民的就业机会和收入，更进一步提高他们的生活水平和生活质量，推进“三个集中”的统筹实现。

项目建设是贯彻落实城市总体规划的需要。泰州市总体规划提出将形成“一主两副”的城镇化格局，着力打造以海陵老城区、周山河新城、医药高新区为一体，高港区、姜堰区为两翼的“一体两翼、组团布局、融合发展”的大城市格局。 本项目正是处于这一区域的规划居住小区。本项目的实施，有利于完善城市化布局和形态，增强小城镇的公共服务和居住功能，构建新型城乡形态。

综上所述，本项目的建设对改善人居环境，加快城镇化进程，节约集约利用土地，发展地方经济，落实总体规划都有着非常重要的作用，是一项重要的民生工程，所以建设本项目是非常必要的。

（3）项目资金投入计划及建设计划

根据工期定额及本地类似工程组织实施建设情况，拟定项目建设工期为36个月时间。

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 项目总投资（万元）①=②+③ | 资金来源（万元） | | | | | |
| 资本金  ②=④+⑤+⑥ | | | 非资本金部分  ③=⑦+⑧+⑨ | | |
| 已有地方政府专项债券资金金额④ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑤ | 其他资本金⑥ | 已有地方政府专项债券资金金额⑦ | 拟使用本期地方政府专项债券资金金额⑧ | 其他资金（非资本金）⑨ |
| 康居社区南侧地块保障性安置房二期 | 286250 |  |  | 86250 | 50300 | 29700 | 120000 |

（4）项目预期收益情况

项目实施完成后，预计可取得土地出让收入340647.48万元。以上收入合计340647.48万元，可用于本项目还本付息。

其中土地出让净现金流入预测是在土地出让收入基础上扣减相关政策性规费等扣除项后估算。根据江苏省财政厅、江苏省国土资源厅文件（苏财综[2010]79号），以及泰州市政府文件规定，扣除项目包括：

农业土地开发资金，按8.85元/平方米计提；被征地农民基本生活保障资金，按照征收用地面积及标准9.9385万/亩标准补偿；土地出让业务费，根据苏财综[2007]25号规定，按出让土地总价款1.5%计提；国有土地收益基金，根据苏财综[2007]25号规定，按土地出让金总额的5%计提；保障性住房建设资金、农田水利建设资金、教育资金，根据财综[2011]41号、苏财综[2011]58号、苏财综[2011]48号规定按土地出让收益额的10%计提；城市社区综合服务设施建设经费，根据2018年4月25日泰政办发[2018]55号规定，按土地出让金总额的1%计提；规划设计费，按7.50元/平方米计提；印花税，按照土地出让金总额的0.05%计提。

（5）项目资金平衡情况

泰州市区棚改项目明细表

单位：亿元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | | | | | 康居社区南侧地块保障性安置房二期 | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（一级） | | | | | 棚户区改造 | | | | | | | | | | | | |
| 项目类型（二级） | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 本只专项债券中用于该项目的金额 | | | | | 2.97 | | | | | | | | | | | | |
| 其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额 | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 项目简要描述 | | | | | 该项目为安置房项目建设，建设内容为34栋住宅楼（含地下车库）、2栋物管及其他用房，包括建筑工程、装饰工程、安装工程、总平工程（含管线工程及道路绿化工程）等 | | | | | | | | | | | | |
| 项目建设期 | | | | | 2020年至2023年 | | | | | | | | | | | | |
| 项目运营期 | | | | | 2024 年至 2029 年 | | | | | | | | | | | | |
| 本项目拟发行债券期限（单位：年） | | | | | 7 | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总投资 | | | | | 28.625 | | | | | | | | | | | | |
| 其中：不含专项债券的项目资本金 | | | | | 8.625 | | | | | | | | | | | | |
| 专项债券融资 | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 其他债务融资 | | | | |  | | | | | | | | | | | | |
| 项目分年融资计划 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|  | | | | | 2018年及以前年度 | 2019年 | 2020年 | | 2021年 | | 2022年 | 2023年 | 2024年 | | 2025年 | | 2026年及以后年度 |
| 专项债券融资 | | | | |  | 3 |  | | 5 | | 6 | 6 |  | |  | |  |
| 其他债务融资 | | | | |  |  |  | |  | |  |  |  | |  | |  |
|  | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目总收益 | | | | | 34.06 | | | | | | | | | | | | |
| 债券存续期内项目分年收益 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2021年 | 4.96 | | 2022年 | | 4.85 | 2023年 | | 4.85 | | 2024年 | | 4.85 | | 2025年 | | 4.85 | |
| 2026年 | 4.85 | | 2027年 | | 4.85 | 2028年 | |  | | 2029年 | |  | | 2030年 | |  | |
| 2031年 |  | | 2032年 | |  | 2033年 | |  | | 2034年 | |  | | 2035年 | |  | |
| 2036年 |  | | 2037年 | |  | 2038年 | |  | | 2039年 | |  | | 2040年 | |  | |
| 2041年 |  | | 2042年 | |  | 2043年 | |  | | 2044年 | |  | | 2045年 | |  | |
| 2046年 |  | | 2047年 | |  | 2048年 | |  | | 2049年 | |  | | 2050年 | |  | |
| 2051年 |  | | 2052年 | |  | 2053年 | |  | | 2054年 | |  | | 2055年 | |  | |
|  | | | | | | | 债券存续期内项目总收益/项目总投资 | | | | | | | 1.19 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本息 | | | | 9.98 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息 | | | | | | | 3.41 | | | |
| 债券存续期内项目总债务融资本金 | | | | 8 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金 | | | | | | | 4.26 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本息 | | | | 9.98 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息 | | | | | | | 3.41 | | | |
| 债券存续期内项目总地方债券融资本金 | | | | 8 | | | 债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金 | | | | | | | 4.26 | | | |
| 项目收益预测依据 | | 中兴华会计师事务所出具的《2021年江苏省棚户区改造专项债券之泰州市本级项目收益与融资自求平衡评价报告》 | | | | | | | | | | | | | | | |