

2019年长白山管委会棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案

基本情况

长白山位于吉林省东南部，是联合国“人与生物圈”自然保留地、国家级自然保护区、国家5A级旅游景区、“中华十大名山”之一。吉林省为加大对长白山自然保护区的保护力度，加快培育我省旅游优势产业，实现对长白山的统一规划、统一保护、统一开发、统一管理，于2005年6月成立吉林省长白山保护开发区管理委员会。长白山管委会辖区包括长白山自然保护区及周边地域，规划管理区面积约3,278平方公里，下辖池北、池西和池南三个经济管理区。自长白山管委会成立以来，长白山国际生态地位和旅游品牌形象不断提升，旅游龙头效益日益凸显，“十三五”时期，长白山将全面进入“高铁时代”，整个高铁布局设计时速达到300公里/小时。从长白山出发，2.5小时即可抵达牡丹江、抚顺、丹东等地，4小时可抵达北京。届时将成为贯穿整个东北的“南北大通道”，形成北可至莫斯科，南至平壤，西至蒙古国、东至符拉迪沃克斯的“高铁丝绸之路”。高铁时代到来后预计旅游总人数将由400多万人次增加到1,000万人次以上，长白山的区位优势、资源优势、发展优势将越来越明显。

2016-2018年，全区接待旅游人数分别为355万人次、408万人次、526万人次，实现旅游收入分别为32.8亿元、39亿元、51亿元。

2016-2018年，分别实现一般公共预算收入3.53亿元、3.88亿元、4.22亿元，政府性基金收入分别为4.74亿元、3.31亿元、5.89亿元。

长白山管委会 2016 - 2018 年财政经济数据

项 目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	33.0	34.7	36.6
一般公共预算收入（亿元）	3.53	3.88	4.22
一般公共预算支出（亿元）	19.23	34.21	32.4
政府性基金收入（亿元）	4.74	3.31	5.89
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	4.40	3.03	5.45
政府性基金支出（亿元）	4.08	5.00	9.81
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（亿元）	3.86	4.56	9.01

截止2018年末，长白山管委会地方政府专项债务限额9.13亿元，专项债务余额8.98亿元，其中：5年期占比82%，7年期占比13%，10年期占比5%。

二、债券情况

长白山管委会本次拟发行棚户区改造债券7.6亿元，品种为记账式固定利率附息债券，全部为新增债券，期限为10年，利息按半年支付，利率暂按4.2%测算，共涉及2个项目。

三、项目概况

(一) 池西区 2019 年棚户区改造建设项目

长白山管委会池西区 2019 年棚户区改造建设项目本次拟使用债券资金 1.4 亿元（全年共使用债券资金 2.8 亿元，其中 1.4 亿元已通过 2019 年提前批专项债发行），期限为 10 年，利息按半年支付，到期后一次性偿还本金，共涉及 5 个地块（片区），计划改造户数 850 户。

本项目位于长白山保护开发区池西区，根据长白山管委会棚户区改造计划，本项目改造区域分 5 个地块，分别为棚改地块四、棚改地块十六、棚改地块七、棚改地块九、棚改地块十。本项目共征收居民和企业总户数 850 户，征收土地面积 61.2 万 m²。

池西区 2019 年棚户区改造建设项目 拆迁区域四至表

序号	地块	四至	占地面积（万 m ² ）
1	棚改地块四	东至长白山职业高中，西至气象站，南至天池大路，北至中央森林公园。	5.6
2	棚改地块七	东至松江街，西至长白山大街，南至长松高速，北至林海路。	31.2
3	棚改地块九	东至灵芝街，西至长白山大街，南至天池大路，北至苔原路。	5.9
4	棚改地块十	东至长白山大街，西至温泉东街，南至天池大路，北至杜鹃路。	12.5
5	棚改地块十六	东至松江街，西至长白山大街，南至林海路，北至天池大路。	6.0
	合计		61.2

新建包括西参家园（城中村）改造项目、锦江花园四期（城中村）改造项目、东参家园二期（城中村）改造项目三个安置房小区。在满足城市总体规划建设用地条件下，由长白山管委会协调统筹规划，总占地面积 6.50 公顷，项目建设的地块具体位置为：

西参家园（城中村）改造项目东至空地，南至苔原路，西至林地，北至规划绿廊，占地面积 4.30 公顷。

锦江花园四期（城中村）改造项目东至松桦街，南至杜鹃路，西至绿廊，北至峡谷大路，占地面积 1.70 公顷。

东参家园二期（城中村）改造项目东至白溪街，南至空地，西至空地，北至林海路，占地面积 0.50 公顷。

新建项目主要建设内容为安置小区内安置房、配套公共建筑、配套商业、地下车库等主体工程建筑、装饰、安装等，以及安置小区内给水、排水（含雨、污水）、供电、供热、燃气、通信、道路、绿化等其他基础设施建设。项目规划总用地面积 6.50 公顷，项目总建筑面积 5.625 万 m²，其中：地上建筑面积 5.451 万 m²，包括安置房住宅 4.50 万 m²，配套公共建筑 0.135 万 m²（包括社区物业、配电间、公厕、垃圾站、门卫等），配套商业 0.816 万 m²；地下车库 0.174 万 m²（地下停车位 69 个）。项目共开发安置房住宅 568 套。另外包括直接货币补偿安置 282 套。

池西区 2019 年棚户区改造建设项目 专项债券募投项目概况

序号	地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方	备注
1	棚改地块四	东至长白山职业高中，西至气象站，南至天池大路，北至中央森林公园。	征收户数 70 户，总占地面积 5.6 万平方米，腾空可出让面积 1.2 万平方米，产权调换 49 户，货币安置 21 户。	3,811.52 万元	吉林省长白山管委会池西区规划建设环保局	2019 年拟通过提前批发行棚户区改造专项债券筹资 14,000 万元，本次发行 14,000 万元。
2	棚改地块七	东至松江街，西至长白山大街，南至长松高速，北至林海路。	征收户数 620 户，总占地面积 31.2 万平方米，腾空可出让面积 23 万平方米，产权调换 396 户，货币安置 224 户。	23,688.7 万元	吉林省长白山管委会池西区规划建设环保局	
3	棚改地块九	东至灵芝街，西至长白山大街，南至天池大路，北至苔原路。	征收户数 80 户，总占地面积 5.9 万平方米，腾空可出让面积 2.2 万平方米，产权调换 56 户，货币安置 24 户。	3,777.9 万元	吉林省长白山管委会池西区规划建设环保局	
4	棚改地块十	东至长白山大街，西至温泉东街，南至天池大路，北至杜鹃路。	征收户数 20 户，总占地面积 12.5 万平方米，腾空可出让面积 8 万平方米，产权调换 14 户，货币安置 6 户。	2,520.18 万元	吉林省长白山管委会池西区规划建设环保局	
5	棚改地块十六	东至松江街，西至长白山大街，南至林海路，北至天池大路。	征收户数 60 户，总占地面积 6 万平方米，腾空可出让面积 2.5 万平方米，产权调换 53 户，货币安置 7 户。	3,777.77 万元	吉林省长白山管委会池西区规划建设环保局	

池西区 2019 年棚户区改造建设项目专项债券募投 项目建设内容情况表

面积单位：万m²

地块名称	新建安置小区名称	安置小区用地面积	新建安置房套数(套)	安置住宅套数(套)	安置非住宅套数(套)	总建筑面积	住宅面积	非住宅面积(商业)	配套公建面积
长白山管委会池西区 2019 年棚户区改造建设项目	西参家园(城中村)改造项目	4.3	399	356	43	3.48	2.784	0.438	0.084+ 0.174 地下车库
	锦江花园四期(城中村)改造项目	1.7	188	160	28	1.605	1.284	0.282	0.039
	东参家园二期(城中村)改造项目	0.5	61	52	9	0.54	0.432	0.095	0.013
合计		6.5	648	568	80	5.625	4.50	0.816	0.309

(二) 池北区 2019 年棚户区改造建设项目

长白山管委会池北区 2019 年棚户区改造建设项目本次拟使用债券资金 6.2 亿元，期限为 10 年，利息按半年支付，到期后一次性偿还本金，共涉及 7 个地块(片区)，计划改造户数 1,698 户。

本项目位于长白山保护开发区池北区，根据长白山管委会棚户区改造计划，本项目改造区域分 7 个地块，分别为池北征收地块四、池北征收地块五、池北征收地块六、池北征收地块八、中心区域拆迁区、铁路北拆迁区、粮库拆迁区。本项目共征收居民和企业总户数 1,698 户，征收土地面积 83.44 万 m²。

池北区 2019 年棚户区改造建设项目

拆迁区域四至表

序号	地块	四至	占地面积（万m ² ）
1	池北征收地块四	东至居民区，西至王池街，南至岳桦路，北至枫桦路。	2.44
2	池北征收地块五	东至松花江大街，西至锦江街，南至偃松路，北至冷杉路。	26.50
3	池北征收地块六	东至锦江街，西至园池街，南至云杉路，北至常青路。	7.31
4	池北征收地块八	东至园池街，西至长白山大街，南至云杉路，北至常青路。	3.35
5	中心区域拆迁区	东至长白山大街，西至天福街，南至紫杉路，北至常青路北。	9.41
6	铁路北拆迁区	东至菖蒲路，西至天豁街，南至松桦路，北至铁路。	25.2
7	粮库拆迁区	东至天豁街，西至紫霞街，南至松桦路，北至粮库。	9.23
	合计		83.44

新建包括杉杉小区二期（城中村）改造项目、常青小区三期、中心商贸四期、铁小回迁安置区等四个安置房小区。在满足城市总体规划建设用地条件下，由长白山管委会协调统筹规划，总占地面积 10.80 公顷，项目建设的地块具体位置为：

杉杉小区二期（城中村）改造项目东至松花江大街，南至冷杉路，西至天池街，北至碱水河，占地面积 6.90 公顷。

常青小区三期东至园池街，南至云杉路，西至长白山大街，北至常青路，占地面积 1.00 公顷。

中心商贸四期东至长白山大街，南至云杉路，西至天福街，北至常青路，占地面积 1.90 公顷。

铁小回迁安置区东至站西回迁区，南至站西回迁区，西

至铁路，北至铁路，占地面积 1.00 公顷。

新建项目主要建设内容为安置小区内安置房、配套公共建筑、配套商业、地下车库等主体工程建筑、装饰、安装等，以及安置小区内给水、排水（含雨、污水）、供电、供热、燃气、通信、道路、绿化等其他基础设施建设。规划总用地面积 10.80 公顷，总建筑面积 14.37 万 m²，其中：地上建筑面积 13.652 万 m²，包括安置房住宅 11.496 万 m²，配套公共建筑 0.345 万 m²（包括社区物业、配电间、公厕、垃圾站、门卫等），配套商业 1.811 万 m²；地下车库 0.719 万 m²（地下停车位 287 个）。项目共开发安置房住宅 1583 套，另外包括直接货币补偿安置 115 套。

池北区 2019 年棚户区改造建设项目

专项债券募投项目概况

序号	地块	四至范围	项目概况	投资计划	项目实施方
1	池北征收地块四	东至居民区，西至王池街，南至岳桦路，北至枫桦路。	征收户数 106 户，总占地面积 2.44 万平方米，腾空可出让面积 2.2 万平方米，产权调换 96 户，货币安置 10 户。	4,792.44 万元	吉林省长白山管委会池北区管理委员会住房和城乡建设局
2	池北征收地块五	东至松花江大街，西至锦江街，南至偃松路，北至冷杉路。	征收户数 796 户，总占地面积 26.51 万平方米，腾空可出让面积 21.2 万平方米，产权调换 751 户，货币安置 45 户。	35,988.5 万元	吉林省长白山管委会池北区管理委员会住房和城乡建设局
3	池北征收地块六	东至锦江街，西至园池街，南至云杉路，北至常青路。	征收户数 248 户，总占地面积 7.31 万平方米，腾空可出让面积 6.58 万平方米，产权调换 233 户，货币安置 15 户。	11,212.5 万元	吉林省长白山管委会池北区管理委员会住房和城乡建设局

4	池北征收地块八	东至园池街，西至长白山大街，南至云杉路，北至常青路。	征收户数 170 户，总占地面积 3.35 万平方米，腾空可出让面积 1.1 万平方米，产权调换 155 户，货币安置 15 户。	8,255.8 万元	吉林省长白山管委会池北区管理委员会住房和城乡建设局
5	中心区域拆迁区	东至长白山大街，西至天福街，南至紫杉路，北至常青路北。	征收户数 248 户，总占地面积 9.41 万平方米，腾空可出让面积 5.84 万平方米，产权调换 228 户，货币安置 20 户。	11,336.18 万元	吉林省长白山管委会池北区管理委员会住房和城乡建设局
6	铁路北拆迁区	东至菖蒲路，西至天豁街，南至松桦路，北至铁路。	征收户数 70 户，总占地面积 25.2 万平方米，腾空可出让面积 22.68 万平方米，产权调换 65 户，货币安置 5 户。	3,243.58 万元	吉林省长白山管委会池北区管理委员会住房和城乡建设局
7	粮库拆迁区	东至天豁街，西至紫霞街，南至松桦路，北至粮库。	征收户数 60 户，总占地面积 9.23 万平方米，腾空可出让面积 8.31 万平方米，产权调换 55 户，货币安置 5 户。	2,780.2 万元	吉林省长白山管委会池北区管理委员会住房和城乡建设局

池北区 2019 年棚户区改造建设项目专项债券募投 项目建设内容情况表

面积单位：万 m²

地块名称	新建安置小区名称	安置小区用地面积	新建安置房套数(套)	安置住宅套数(套)	安置非住宅套数(套)	总建筑面积	住宅面积	非住宅面积(商业)	配套公建面积
长白山管委会池西区2019年棚户区改造建设项目	杉杉小区二期(城中村)改造项目	6.9	1202	1080	122	9.72	7.776	1.225	0.233
	常青小区三期	1	174	155	19	1.515	1.212	0.191	0.036
	中心商贸四期	1.9	253	228	25	2.055	1.644	0.259	0.049
	铁小回迁安置区	1	133	120	13	1.08	0.864	0.136	0.026
合计		10.8	1762	1583	179	14.37	11.496	1.811	0.345

四、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本次发行棚户区改造专项债券能给长白山管委会财政带来的收入主要包括以下几个方面：腾空土地出让金和开发收益组成。本项目作为长白山管委会 2019 年的民生工程和城市发展工程，以满足群众基本住房需求为保障，不仅使棚户区广大群众的居住水平和生活环境得到明显改善，而且促进城市总体发展、确保社会和谐稳定，极大促进了地区经济社会持续健康、协调发展，项目建设意义深远，项目可行。

（二）社会效益分析

本次发行池北区、池西区 2019 年棚户区改造建设项目均为新建项目，项目位于长白山管委会城区内，目前，区内住宅现有住房使用年限久、房屋质量和安全性能差、基础设施配套不齐全、治安消防隐患大、环境卫生脏乱差、居住环境恶劣，加之低收入群体聚集，属于典型的棚户区，该项目的实施，将极大改善棚户区居民居住问题，形成强烈的社会影响，产生巨大的经济效益和社会效益，从而推动经济发展和社会的文明进步，建设小康社会、和谐社会。

改善城市居民的居住条件，大批的居民迁入城区，为长白山保护开发区第三产业的发展创造了机会，为经济提供更大的发展空间，同时，项目的实施也有利于实现池西区可持续发展目标，社会正面效果十分明显。

五、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 池西区 2019 年棚户区改造建设项目总投资

项目估算总投资 37,576.07 万元，包括房屋征收补偿安置费用 18,470.00 万元，工程费用 14,843.59 万元，预备费 1,321.93 万元，其他费用 1,680.55 万元，利息 1,260.00 万元。项目总投资综合考虑了拟改造区域的土地收储成本、房屋建筑、附属物价值等因素进行综合评估。

项目估算投资情况表

单位：万元

序号	内容	金额	备注
1	房屋征收补偿安置费用	18,470.00	
2	工程费用	14,843.59	
3	其他费用	1,680.55	
4	预备费	1,321.93	
5	建设期利息	1,260.00	
合计		37,576.07	

(二) 池北区 2019 年棚户区改造建设项目总投资

项目估算总投资 77,609.20 万元，包括房屋征收补偿安置费用 24,758.60 万元，工程费用 42,087.28 万元，预备费 3,689.82 万元，其他费用 4,035.50 万元，利息 3,038.00 万元。项目总投资综合考虑了拟改造区域的土地收储成本、房屋建筑、附属物价值等因素进行综合评估。

项目估算投资情况表

单位：万元

序号	内容	金额	备注
1	房屋征收补偿安置费用	24,758.60	
2	工程费用	42,087.28	
3	其他费用	4,035.50	
4	预备费	3,689.82	
5	建设期利息	3,038.00	
合计		77,609.20	

(三) 资金筹措方案

长白山管委 2019 年棚户区改造建设项目总投资为 115,185.27 万元，其中预算资金安排 25,185.27 万元，占 20.86%，棚户区改造专项债券资金 90,000 万元（池西区 2019 年棚户区改造建设项目已通过 2019 年提前批专项债券发行 10 年期债券 14,000 万元，利率 3.81%），占 78.14%。其中：本次拟发行棚户区改造专项债券筹资 76,000 万元。

六、项目预期收益、支出及资金平衡情况

(一) 预期收益

长白山管委会 2019 年棚户区改造建设项目预计在 2028 年后可进行土地出让，预计出让土地面积 102.8 公顷。在综合考虑本地区的土地基准地价、前 3 年的土地收储平均成本、地块的区位、地上物、居住人员等情况后，分别以 2019 年本地区预期 GDP 增速 5.33% 的 100%、90%、80% 的比例测算

出让年份土地价格，上述项目可用于资金平衡的土地出让收益分别为 152,653.36 万元、143,420.62 万元、139,895.22 万元。具体详见下表：

2019 年棚户区改造建设项目收益测算表

序号	项目	单位	按 2019 年 GDP 增速的 100% 预计地价	按 2019 年 GDP 增速的 90% 预计地价	按 2019 年 GDP 增速的 80% 预计地价
一	出让土地收入	万元	170,310.16	161,880.74	153,828.58
1	可出让土地面积	公顷	102.8	102.8	102.8
2	地价	万元/公顷	1,656.71	1,574.71	1,496.38
二	土地扣减项目	万元	27,712.25	26,363.57	25,075.25
3	政策性成本	万元	27,712.25	26,363.57	25,075.25
三	其他收益	万元	11,884.20	11,507.89	11,141.89
四	可用于资金平衡的相关收益	万元	154,482.11	147,025.06	139,895.22

(二) 项目融资成本测算

按照上述项目募集资金计划，预计发行棚户区改造专项债券 7.6 亿元，假设债券期限 10 年，利率 4.2%，债券还本付息支出明细详见下表：

2019 年棚户区改造专项债券融资成本情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期增加本金	债券本息偿付情况			
			本期偿付本金	利率	本期偿付利息	小计
2019 年	-	76,000	-	4.2%	1,330	1,330
2020 年	76,000	-	-	4.2%	3,192	3,192
2021 年	76,000	-	-	4.2%	3,192	3,192

2022年	76,000	-	-	4.2%	3,192	3,192
2023年	76,000	-	-	4.2%	3,192	3,192
2024年	76,000	-	-	4.2%	3,192	3,192
2025年	76,000	-	-	4.2%	3,192	3,192
2026年	76,000	-	-	4.2%	3,192	3,192
2027年	76,000	-	-	4.2%	3,192	3,192
2028年	76,000	-	-	4.2%	3,192	3,192
2029年	76,000	-	76,000	4.2%	1,862	77,862
合计	-	-	76,000	-	31,920	107,920

(三) 项目收益与融资自求平衡情况

根据上述测算的可用于土地平衡的收益 154,482.11 万元、147,025.06 万元、139,895.22 万元，综合考虑池西区 2019 年棚户区改造建设项目提前批发行专项债券 1.4 亿元，可得本次棚改项目的本息覆盖倍数分别为 1.21、1.16、1.10。具体情况如下：

表一：按 GDP 增速 100%比例计算情况表

单位：万元

年 度	债务支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	土地相关收益	其他收益
2019年	-	1,707.83	1,707.83	-	-
2020年	-	3,725.40	3,725.40	-	-
2021年	-	3,725.40	3,725.40	-	-
2022年	-	3,725.40	3,725.40	-	527.22
2023年	-	3,725.40	3,725.40	-	1,664.50
2024年	-	3,725.40	3,725.40	-	2,922.60
2025年	-	3,725.40	3,725.40	-	6,769.89
2026年	-	3,725.40	3,725.40	-	-
2027年	-	3,725.40	3,725.40	-	-

2028年	-	3,725.40	3,725.40	-	-
2029年	90,000.00	2,017.58	92,017.58	142,597.91	-
合计	90,000.00	37,254.01	127,254.01	142,597.91	11,884.20
覆盖倍数				1.21	

表二：按 GDP 增速 90%比例计算情况表

单位：万元

年度	债务支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	土地相关收益	其他收益
2019年	-	1,707.83	1,707.83	-	-
2020年	-	3,725.40	3,725.40	-	-
2021年	-	3,725.40	3,725.40	-	-
2022年	-	3,725.40	3,725.40	-	516.63
2023年	-	3,725.40	3,725.40	-	1,622.78
2024年	-	3,725.40	3,725.40	-	2,834.93
2025年	-	3,725.40	3,725.40	-	6,533.55
2026年	-	3,725.40	3,725.40	-	-
2027年	-	3,725.40	3,725.40	-	-
2028年	-	3,725.40	3,725.40	-	-
2029年	90,000	2,017.58	92,017.58	135,517.17	-
合计	90,000	37,254.01	127,254.01	135,517.17	11,507.89
覆盖倍数				1.16	

表三：按 GDP 增速 80%比例计算情况表

单位：万元

年度	债务支付本息情况			项目收益情况	
	本金	利息	小计	土地相关收益	其他收益
2019年	-	1,707.83	1,707.83	-	-
2020年	-	3,725.40	3,725.40	-	-

2021年	-	3,725.40	3,725.40	-	506.19
2022年	-	3,725.40	3,725.40	-	1,581.91
2023年	-	3,725.40	3,725.40	-	2,749.46
2024年	-	3,725.40	3,725.40	-	6,304.33
2025年	-	3,725.40	3,725.40	-	-
2026年	-	3,725.40	3,725.40	-	-
2027年	-	3,725.40	3,725.40	-	-
2028年	-	3,725.40	3,725.40	-	-
2029年	90,000.00	2,017.58	92,017.58	128,753.33	-
合计	90,000.00	37,254.01	127,254.01	128,753.33	11,141.89
覆盖倍数				1.10	

六、潜在影响项目收益和融资平衡情况的风险评估

1、经营风险

若相关政策的变化,可能会影响项目的正常推进,从而对项目的推进和资金的管理带来风险。

应对措施:提高项目前期工作的科学性、准确性,加强政策的学习和预判,降低决策风险。在项目实施前,从合法性、合理性、可行性、安全性等方面对事前、事中、事后可能引发的问题进行全面分析和预测评估,确保将项目经营风险降到最低限度。

2、市场风险

主要是指由于市场需求变化给项目带来损失的可能性。本项目虽然经过了市场分析,但若市场供需总量的实际情况

与预测值发生偏离,打破原有的市场格局,又或者由于市场条件的变化等,都将对项目的效益产生影响。

应对措施:1. 关注当地的土地交易情况,定期收集和分析当地招拍挂土地的价格和成交情况。2. 完成土地整理后尽快进行土地的招拍挂工作,加快资金回收速度。

3、财务风险

主要是指由于融资情况发生改变、融资成本大幅增加或融资资金无法到位导致项目资金无法覆盖项目投入,或因项目收入未达到预期导致无法偿还基于项目产生的债务。

应对措施:积极与债券发行相关机构充分沟通,提前准备债券发行工作,确保债券发行成功,若项目超概由政府解决。若项目收入未达到预期,债券存续期内若项目收益偿还债券本息不足部分由地方财政补贴。

4、利率波动风险

本项目在计算资金平衡情况时,采用的是预计的债券发行利率,债券的实际发行利率受发行窗口期的资金面情况、投资人对发行区域的认可等市场因素影响,因此可能与预测发行价格存在偏差导致预计的融资平衡结果与实际情况不同。

应对措施:与债券发行相关机构充分沟通,提前准备债券发行工作,对债券发行期内的利率变化趋势进行预判,择优选择发行窗口。

5、存续债券置换不畅风险

若项目因收入下降暂时不能偿还到期债券本金时,需发行专项债券周转偿还,但存在存续债券发行不成功,置换不畅的风险。

应对措施:对该项目建成后的收入以及专项债券的偿付进行跟踪管理,若出现项目出让收入不足偿还债券本金的情况,积极沟通汇报,提前锁定专项债券额度,同时积极与债券发行相关单位对接,通过完善发行方案,确保发行成功。

七、主管部门责任

财政部门负责按照政府债务管理要求并根据本级试点发行棚改专项债券项目,以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素,复核本地试点发行棚改专项债券需求,做好棚改专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、成本等因素,建立本地试点发行棚户区改造专项债券项目库,做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算,做好试点发行棚户区改造专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接,配合做好棚改专项债券发行各项准备工作,加强对项目实施情况的监控,并统筹协调相关部门保障项目建设进度,如期实现专项收入。