

2019年湖北省(武汉市)棚改专项债券(一期) ——2019年湖北省政府专项债券(二期)信息披露文件

一、区域情况

武汉市地处中国中部,是长江中游特大城市、湖北省的省会,中国重要的工业、科教基地和综合交通枢纽。现辖有七个中心城区、五个新城以及五个城市功能区。2015年至2017年,武汉市常住人口分别为1,060.77万人、1,076.62万人、1,089.29万人。同时,由于近年来武汉市经济快速发展以及“招商引资”“招才引智”两大工程的推进,预计2018年武汉市常住人口还将持续增长,对居住用房和商业用地不断提出新的要求。根据《武汉市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》,通过五年努力,武汉市将全力打造经济、城市、民生“三个升级版”,率先全面建成小康社会,基本形成具有武汉特色的特大中心城市治理体系和国家中心城市框架体系,综合经济实力在全国城市第一方阵地位进一步巩固,并进入第一梯队,中国中部中心地位进一步凸显。

“十二五”期间,我市积极贯彻落实国家、省要求,完成城镇棚户区住房改造26.79万套(户),惠及210多万人;实施危房改造10952栋,面积318.54万平方米。“十三五”期间,我市规划改

造 22 万套(户)、约 2000 万平方米使用年限久、安全隐患多、配套设施不齐全的城镇棚户区，基本消除中心城区 D 级危房，全面提升居住环境和水平，改善居民生活。

武汉市财政自给能力较强，2016 年-2018 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。截至 2018 年底，专项债务余额剩余平均年限 4.78 年，平均利率 3.54%，具体数据见下表：

2016-2018 年财政经济数据

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区国内生产总值	119,126,100	134,103,400	148,472,900
居民人均可支配收入(元)	35,383	38,642	预计比上年增长 8%左右
政府性基金收入	10,553,310	14,670,004	18,955,710
其中：1.国有土地出让收入	9,940,965	14,097,056	18,307,324
政府性基金支出	9,717,226	15,808,483	20,821,111
其中：1.国有土地出让支出	9,151,000	15,032,899	20,217,953
政府专项债务限额	8,724,965	9,775,100	13,166,200
政府专项债务余额	7,535,326	9,383,700	13,018,700

注：2016-2017 年数据为决算数，2018 年数据为预算执行数

二、债券情况

武汉市本次计划发行专项债券 414,800.00 万元，期限为 5 年。

其中，武汉市本级计划发行总额为 404,800.00 万元的 5 年期棚改专项债券。

武汉市本级 5 年期债券基本情况表

债券名称	2019 年湖北省(武汉市)棚改专项债券(一期)
债券发行规模	404,800.00 万元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	按年支付利息，到期一次还本

武汉市蔡甸区计划发行总额为 10,000.00 万元的 5 年期棚改
专项债券。

武汉市蔡甸区 5 年期债券基本情况表

债券名称	2019 年湖北省（武汉市）棚改专项债券（一期）
债券发行规模	10,000.00 万元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	按年支付利息，到期一次还本

三、项目情况

（一）项目概况

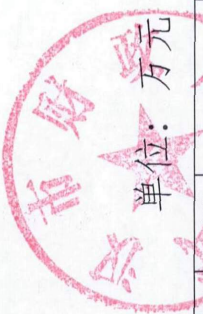
武汉市棚改专项债券募投项目概况

序号	项目名称	项目主体	总征收户数（户）	整理土地面积（平方米）	出让面积（平方米）	地址描述
1	硚口区宗关枢纽西片 A 地块棚户区改造项目	武汉市土地整理储备中心	1,400	65,814.60	60,000.00	东邻建设大道，南邻解放大道，西邻大武汉家装，北邻汉西二路
2	江岸区合作路地块棚户区改造项目	武汉市江岸区房屋征收管理办公室	380	9,200.00	9,200.00	东至兰陵路、西邻合作路、南至沿江大道、北邻洞庭街
3	江岸区银博扩大地块棚户区改造项目	武汉市江岸区房屋征收管理办公室	650	87,000.00	80,900.00	东至黄埔人家小区、南至二七路、西临黑泥湖路、北临二七北路
4	江汉区汉正天街 63、64、67 号地块棚	武汉市土地整理储	1,907	82,708.00	82,333.00	63、64 号地块北至民权路、南临大董家湾，西至花楼街，东至大兴路；67 号地块规划北面与 65、66

序号	项目名称	项目主体	总征收户数 (户)	整理土地面积 (平方米)	出让面积 (平方米)	地址描述
	户区改造项目	备中心				地块相邻，南至大兴路，西至统一街，东临武汉警备区大兴路干休所
5	江汉区磨子桥片棚户区改造项目	武汉市土地整理储备中心	7,386	153,300.00	140,000.00	位于中山大道以南，东至黄陂街、南至打铜街、西至统一街、北至民生路
6	中法武汉生态示范城启动区项目新天还建社区	武汉市蔡甸区人民政府	2,936	112,966.00		蔡甸区蔡甸街新天村，三环线以西，知音湖大道以东，汉阳大道以南

(二) 分年度投资计划

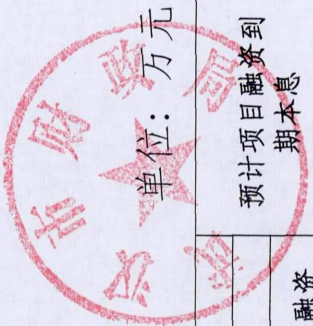
武汉市棚改专项债券募投项目分年度投资计划



序号	项目名称	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	总投资
1	硚口区宗关枢纽西片A地块棚户区改造项目	50,000.00	229,000.00	53,311.86									332,311.86
2	江岸区合作路地块棚户区改造项目		25,070.73	11,007.39	6,996.43								43,074.55
3	江岸区银博扩大地块棚户区改造项目	107,500.47	33,250.70										140,751.17
4	江汉区汉正天街63、64、67号地块棚户区改造项目		366,511.95	251,692.05	79,662.83	3,900.00	3,900.00						705,666.83
5	江汉区磨子桥片棚户区改造项目	200,000.00	343,618.00	323,618.00	183,618.00	29,080.62	23,618.00						1,103,552.62
6	中法武汉生态示范城启动区项目新建社区	28,073.84	37,431.79	28,073.84									93,579.47

(三) 项目资金来源

武汉市棚户区改造项目投资资金来源



序号	项目名称	计划完成时间	项目总需求	资金来源				项目融资到 期本息	
				小计	自有资金	项目融资			其他融资
						本次申请债券 金额	已发债券		
1	硚口区宗关枢纽西片A地块棚户区改造项目	2022年	332,311.86	37,513.21	120,000.00	50,000.00	124,798.65	358,048.35	
2	江岸区合作路地块棚户区改造项目	2022年	43,074.55	8,274.55	25,000.00		9,800.00	41,430.00	
3	江岸区银博扩大地块棚户区改造项目	2022年	140,751.17	28,751.17	9,800.00	10,000.00	92,200.00	135,616.60	
4	江汉区汉正街63、64、67号地块棚户区改造项目	2022年	705,666.83	63,666.83	50,000.00		592,000.00	784,050.00	
5	江汉区磨子桥子棚户区改造项目	2022年	1,103,552.62	118,090.00	200,000.00	200,000.00	585,462.62	1,208,311.71	
6	中法武汉生态示范城启动区项目新天还建社区	2020年	93,579.47	15,579.47	10,000.00	18,000.00	50,000.00	94,534.80	

四、资金平衡

武汉市棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

序号	项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计	
1	硚口区宗关枢纽西片A地块棚户区改造项目	2019	50,000.00	244,798.65		294,798.65	1,990.00	1,990.00	
		2020	294,798.65			294,798.65	11,853.94	11,853.94	
		2021	294,798.65			294,798.65	11,853.94	11,853.94	
		2022	294,798.65			294,798.65	11,853.94	11,853.94	
		2023	294,798.65			294,798.65	11,853.94	11,853.94	
		2024	294,798.65		244,798.65		50,000.00	11,853.94	256,652.59
		2025	50,000.00		50,000.00			1,990.00	51,990.00
	合计					63,249.70	358,048.35		
2	江岸区合作路地块棚户区改造项目	2019		34,800.00		34,800.00			
		2020	34,800.00			34,800.00	1,326.00	1,326.00	
		2021	34,800.00			34,800.00	1,326.00	1,326.00	
		2022	34,800.00			34,800.00	1,326.00	1,326.00	
		2023	34,800.00			34,800.00	1,326.00	1,326.00	
		2024	34,800.00		34,800.00			1,326.00	36,126.00
	合计					6,630.00	41,430.00		
3	江岸区银博扩大地块棚户区改造项目	2019	10,000.00	102,000.00		112,000.00	379.00	379.00	
		2020	112,000.00			112,000.00	4,874.92	4,874.92	
		2021	112,000.00		10,000.00	102,000.00	4,874.92	14,874.92	
		2022	102,000.00			102,000.00	4,495.92	4,495.92	



序号	项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计	
4	江汉区汉正街63、64、67号地块棚户区改造项目	2023	102,000.00			102,000.00	4,495.92	4,495.92	
		2024	102,000.00		102,000.00		4,495.92	106,495.92	
		合计					23,616.60	135,616.60	
		2019		642,000.00		642,000.00			
		2020		642,000.00		642,000.00	642,000.00	28,410.00	28,410.00
5	江汉区磨子桥片棚户区改造项目	2021	642,000.00			642,000.00	28,410.00	28,410.00	
		2022	642,000.00			642,000.00	28,410.00	28,410.00	
		2023	642,000.00			642,000.00	28,410.00	28,410.00	
		2024	642,000.00		642,000.00		28,410.00	28,410.00	
		合计					142,050.00	784,050.00	
6	中法武汉生态示范城启动区项目新天还建社区	2019	200,000.00	785,462.62		985,462.62	7,960.00	7,960.00	
		2020	985,462.62			985,462.62	41,385.82	41,385.82	
		2021	985,462.62			985,462.62	41,385.82	41,385.82	
		2022	985,462.62			985,462.62	41,385.82	41,385.82	
		2023	985,462.62			985,462.62	41,385.82	41,385.82	
6	中法武汉生态示范城启动区项目新天还建社区	2024	985,462.62		785,462.62	200,000.00	41,385.82	826,848.44	
		2025	200,000.00		200,000.00		7,960.00	207,960.00	
		合计					222,849.09	1,208,311.71	
		2018	18,000.00			18,000.00	716.40	716.40	
		2019	18,000.00	60,000.00		78,000.00	716.40	716.40	
6	中法武汉生态示范城启动区项目新天还建社区	2020	78,000.00		10,000.00	68,000.00	4,320.40	14,320.40	
		2021	68,000.00		10,000.00	58,000.00	3,670.40	13,670.40	
		2022	58,000.00		10,000.00	48,000.00	3,020.40	13,020.40	
		2023	48,000.00		10,000.00	38,000.00	2,370.40	12,370.40	
		2024	38,000.00		38,000.00		1,720.40	39,720.40	
合计					16,534.80	94,534.80			

武汉市棚改专项债券募投项目平衡情况



单位：万元

序号	项目名称	国有土地出让收入	项目配套商业设施销售、租赁收入及其他收入	专项计提费用	运营成本及税费	项目资金总需求	计划发行额	预计融资本	收益对融资成本覆盖倍数
1	硚口区宗关枢纽西片A地块棚户区改造项目	462,562.11		52,481.65		332,311.86	120,000.00	358,048.35	1.15
2	江岸区合作路地块棚户区改造项目	25,492.76	33,024.00	649.74		43,074.55	25,000.00	41,430.00	1.40
3	江岸区银博扩大地块棚户区改造项目	238,011.47		36,563.39		140,751.17	9,800.00	135,616.60	1.49
4	江汉区汉正天街63、64、67号地块棚户区改造项目	1,040,281.03		131,137.99		705,666.83	50,000.00	784,050.00	1.16
5	江汉区磨子桥片棚户区改造项目	1,749,793.07		246,733.83		1,103,552.62	200,000.00	1,208,311.71	1.24
6	中法武汉生态示范城启动区项目新天还建社区		106,000.00			93,579.47	10,000.00	94,534.80	1.12

结论：综上所述，2019年湖北省（武汉市）棚改专项债券（一期）——2019年湖北省政府专项债券（二期）预计项目收益对融资成本覆盖倍数为1.12-1.49，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，2019年湖北省（武汉市）棚改专项债券（一期）——2019年湖北省政府专项债券（二期）融资平衡情况已经通过大信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所评估。

五、信用评级

中证鹏元资信评估股份有限公司认为本期棚改专项债券到期不能偿还的风险较低，评定2019年湖北省（武汉市）棚改专项债券（一期）——2019年湖北省政府专项债券（二期）的信用等级为AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.影响项目施工进度或正常运营的风险

（1）资金使用风险

根据棚户区改造的要求，从项目规划到施工过程都将投入大量资金。特别是在征收拆迁阶段，应保障征收补偿费用足额到位。一旦资金来源中断或供应不足将直接影响项目的顺利实施。

（2）社会稳定风险

当项目前期的文明征收工作不到位时，社会民众容易对拆除和搬迁产生负面情绪，甚至抵制房屋征收的有序进行。在建设实

施过程中，若未做好依法、文明征收工作，可能导致社会民众产生抵触情绪，影响本批项目的推进。



(3) 建设风险

安置住房及基础设施建设施工出现差错或执行方案不到位等原因会导致建造成本攀升、工期滞后等不良结果，使项目运营期限延长而发生不必要的损失，情况严重时，可能使工程进度无法竣工或项目停工待建。此外，工程建设期间的质量保障问题也会构成一定风险。

(4) 不可抗力风险

不可抗力风险为出现地震、洪水等自然不可抗力事件，导致项目运行困难的风险。

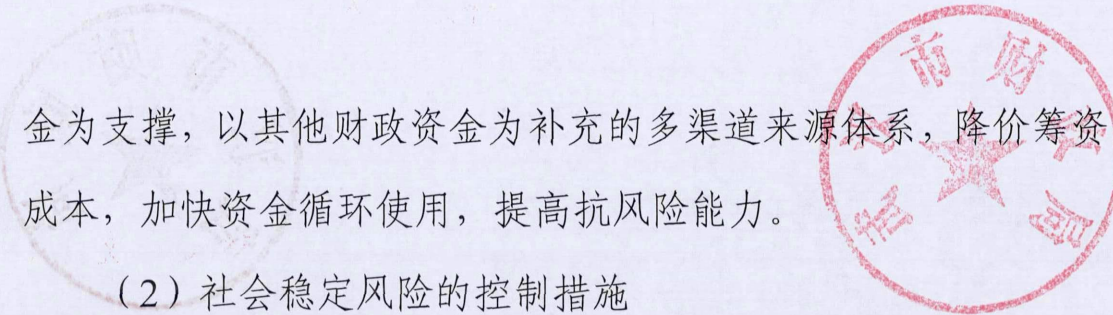
2.对该类风险的控制措施

(1) 资金使用风险的控制措施

首先，加强资金使用监管。本批项目为政府投资项目，建设过程中应加强资金使用的监管，防止因资金使用，资产运作不当而影响群众切身利益，进而发生“次生”社会不稳定现象。

其次，加强项目各方沟通。建设方应与项目区规划、发改、财政等职能部门积极沟通，根据城市发展需要，合理安排建设配套资金。做好资金使用计划，避免项目资金来源中断和供应不足或无法按时偿付债券本息的问题。

第三，加强资金统筹。改革棚改资金的筹集模式，由过去以银行贷款为主，转为以棚改专项债券为主体，以国有土地收益基



金为支撑，以其他财政资金为补充的多渠道来源体系，降价筹资成本，加快资金循环使用，提高抗风险能力。

(2) 社会稳定风险的控制措施

首先，需对城市棚户区房屋征收补偿进行全面的社会稳定风险评估，在征收过程中，使用科学有效的方法，注重对被征收人切身利益的保护。

其次，项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民积极沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。

第三，加强征收政策的宣传，做好征收前、征收中及征收后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因征收工作引发的影响区域稳定与和谐。

第四，坚持信息公开和公众参与。公开建设征地征收补偿标准及安置方式等详细信息，并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。

(3) 工程建设风险的控制措施

首先，工程建设的风险应以事前控制与防范为主。施工前期建立完善项目质量管理体系，对人员安排、施工工序、原料供应进行全面管理。制定精细化施工组织设计、完善资源供应计划等施工措施。

其次，对按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。

第三，对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进。

(4) 不可抗力风险的控制措施

在项目的运营过程中，由不可抗力因素引起的财务盈利能力降低或工程延期的风险即不可抗力风险，可通过购买保险以规避和转移。

(二) 影响项目收益的风险及控制措施

1. 影响项目收益的风险

(1) 成本超支风险

谨防由于成本投入控制意识层面淡薄，对成本控制未有足够的重视而造成资金浪费。严格按照相应标准赔偿、征收房屋土地。

(2) 方案规划风险

项目规划方案中若未进行科学合理规划统筹考虑，或未体现适时的土地政策动态，可能会影响项目收益的计算指标，甚至导致土地收入无法覆盖土地成本的风险。

(3) 招商风险

前期宣传活动不足，对地块的推介力度不够，可能导致项目建成后无法及时找到合适的开发商对项目进行开发，使得储备地块长期闲置，无法实现地块的增值。

2. 对该类风险的控制措施

(1) 成本超支风险的控制措施

加强和区政府衔接，依法合理控制项目征收补偿单价，控制

项目投资。加快项目征收进度，缩短项目周期，减少项目财务成本。加强项目跟踪审计，保证资金合理使用。对无证房子制定明确可行的统一补偿标准；加大控违力度，对恶意违章建筑坚决不予补偿。

（2）方案规划风险的控制措施

委托国内知名设计机构开展规划设计工作，根据国土规划部门对于项目的功能定位和用地强度来确定合理的用地指标，确保项目土地出让收入覆盖土地储备成本。

（3）招商风险的控制措施

加大储备土地招商力度，建立长效土地推介机制。积极参与政府部门主办的招商活动，对每年拟供应的地块、新开的储备项目以及远城区储备地块进行推介，对意向开发商进行全程跟踪落实，确保更多开发商参与土地竞拍过程，确保土地价值最大化。

七、主管部门责任

武汉市财政局负责按照政府债务管理要求并根据本级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，复核本地区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。

武汉市自然资源和规划局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，建立本地区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。

