

2021 年湖北省（武汉市、黄石市、十堰市、宜昌市、 襄阳市、荆门市、孝感市、荆州市、咸宁市、随州市、 恩施州、神农架林区、天门市、潜江市、仙桃市）棚 改专项债券（二十七期）-2021 年湖北省政府专项债 券（一百三十四期）信用评级报告

项目负责人：鄢 红 hyan@ccxi.com.cn

项目组成员：胡 娟 jhu@ccxi.com.cn

周 迪 dzhou@ccxi.com.cn

国采薇 cwguo@ccxi.com.cn

评级总监：

电话：(027)87339288

2021 年 12 月 08 日

声 明

■ 本次评级为发行人委托评级。除因本次评级事项使中诚信国际与发行人构成委托关系外，中诚信国际与发行人不存在任何其他影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系；本次评级项目组成员及信用评审委员会人员与发行人之间亦不存在任何其他影响本次评级行为独立、客观、公正的关联关系。

■ 本次评级依据发行人提供或已经正式对外公布的信息，相关信息的合法性、真实性、完整性、准确性由发行人负责。中诚信国际按照相关性、及时性、可靠性的原则对评级信息进行审慎分析，但对于发行人提供信息的合法性、真实性、完整性、准确性不作任何保证。

■ 本次评级中，中诚信国际及项目人员遵照相关法律、法规及监管部门相关要求，按照中诚信国际的评级流程及评级标准，充分履行了勤勉尽责和诚信义务，有充分理由保证本次评级遵循了真实、客观、公正的原则。

■ 评级报告的评级结论是中诚信国际依据合理的内部信用评级标准和方法，遵循内部评级程序做出的独立判断，未受发行人和其他第三方组织或个人的干预和影响。

■ 本信用评级报告对评级对象信用状况的任何表述和判断仅作为相关决策参考之用，并不意味着中诚信国际实质性建议任何使用人据此报告采取投资、借贷等交易行为，也不能作为使用人购买、出售或持有相关金融产品的依据。

■ 中诚信国际不对任何投资者（包括机构投资者和个人投资者）使用本报告所表述的中诚信国际的分析结果而出现的任何损失负责，亦不对发行人使用本报告或将本报告提供给第三方所产生的任何后果承担责任。

■ 本次信用评级结果自本评级报告出具之日起生效，有效期为受评债券的存续期。

信用等级通知书

信评委函字 [2021]3962D 号

湖北省人民政府：

受贵政府委托，中诚信国际信用评级有限责任公司对贵政府拟发行的“2021年湖北省（武汉市、黄石市、十堰市、宜昌市、襄阳市、荆门市、孝感市、荆州市、咸宁市、随州市、恩施州、神农架林区、天门市、潜江市、仙桃市）棚改专项债券（二十七期）-2021年湖北省政府专项债券（一百三十四期）”的信用状况进行了综合分析。经中诚信国际信用评级委员会最后审定，本期专项债券的信用等级为 **AAA**。

特此通告

中诚信国际信用评级有限责任公司

二零二一年十二月八日

评级结论

中诚信国际认为湖北省经济和财政实力较强，并能持续获得来自中央政府的支持，“2021年湖北省（武汉市、黄石市、十堰市、宜昌市、襄阳市、荆门市、孝感市、荆州市、咸宁市、随州市、恩施州、神农架林区、天门市、潜江市、仙桃市）棚改专项债券（二十七期）-2021年湖北省政府专项债券（一百三十四期）”纳入湖北省政府性基金预算管理，募投项目预期收益对融资本息覆盖情况良好，违约风险极低，因此评定上述债券的信用等级为AAA。

发行要素

债券名称	发行规模	债券期限	偿还方式
2021年湖北省（武汉市、黄石市、十堰市、宜昌市、襄阳市、荆门市、孝感市、荆州市、咸宁市、随州市、恩施州、神农架林区、天门市、潜江市、仙桃市）棚改专项债券（二十七期）-2021年湖北省政府专项债券（一百三十四期）	102.89亿元	7年	每年付息一次，到期一次性还本

概况数据

指标/年份	2018	2019	2020
地区生产总值(亿元)	42,021.95	45,828.31	43,443.46
地区生产总值增速(%)	7.8	7.5	-5.0
三次产业结构	8.5:41.8:49.7	8.3:41.7:50.0	9.5:39.2:51.3
固定资产投资增速(%)	11.0	10.6	-18.8
全省一般公共预算收入(亿元)	3,307.08	3,388.57	2,511.54
全省税收收入占比(%)	74.49	74.69	76.58
全省政府性基金收入(亿元)	3,535.13	3,474.91	3,229.28
省本级一般公共预算收入(亿元)	144.27	143.96	130.01
省本级税收收入占比(%)	8.25	8.36	0.16
省本级政府性基金收入(亿元)	153.63	162.71	123.00
地方政府债务余额(亿元)	6,675.70	8,039.98	10,078.68

资料来源：湖北省统计年鉴、湖北省人民政府网站，中诚信国际整理

基本观点

中诚信国际分别从项目基础信用、区域信用和可能获得的相关增信措施方面综合分析本期债券的信用状况。其中，影响区域信用水平的主要因素包括地方经济、财政实力、偿

债能力及外部支持等。

项目基础信用：本期专项债券募投项目为中低风险/高稳健性的项目，且能获得稳定收益。根据测算，项目自身产生现金流及其他相关收益可以覆盖债券本息；同时在加压测算后，依然能对债券本息形成良好覆盖，项目具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

地方经济：湖北省区位优势明显，经济总量处于全国中上游水平，但新冠肺炎疫情对经济发展的短期冲击明显。从特征和结构来看，湖北省经济总量位于全国中上游，但省内各地市州发展欠均衡；疫情对经济发展短期影响较大，但经济结构仍持续优化；投资和消费是拉动湖北省经济发展的主要动力。疫情导致2020年经济出现较大程度的降幅，受负增长导致的低基数影响，2021年经济增速有望显著高于上年。

财政实力：湖北省财政实力较强，但自给能力较弱；2020年新冠肺炎疫情对湖北省财政收入造成较大的短期冲击，但中长期增长韧性仍持续存在。受新冠肺炎疫情影响，2020年湖北省一般公共预算收入有所下滑，财政自给能力持续走低；湖北省财政支出主要投向民生领域，中央转移支付支持在较大程度上缓解了支出压力，保障了重要领域的财政支出；湖北省政府性基金收入有所下滑，但总体维持较高水平，是地方综合财力的重要支撑；湖北省国有资本经营收入规模不大。

偿债能力：政府债务规模增长较快，但政府债务期限结构合理，整体债务压力可控，风险防控体系较为健全；国企改革为债务偿付提供了一定支持。湖北省政府债务率居全国中上游，但债务期限结构合理，整体债务压力可控；在强化预算管理、置换存量债务、健全债务管理制度等多方面有效地防控政府债务风险。随着全省国有企业改革的逐步深化，国有资产质量和盈利能力大幅提升，增强了国有资本对财政的贡献度，为债务偿付提供一定支持。

政府治理：稳步提升的政府治理能力及日益改善的体制环境建设共同助推湖北省的信用实力持续增强。湖北省政府不断深化改革步伐，努力提升政府治理现代化水平；以营商环境建设为抓手，提高政务服务效率，激发市场活力和社会创造力；及时披露各项政务信息，信息透明度水平总体较好。

外部支持：湖北省享有重要的经济和政治战略地位，能够持续获得来自中央政府的支持。湖北省系长江经济带、中部崛起、汉江生态经济带等国家战略的重要组成部分；中央政府从政策层面给予的大力支持将对湖北省政府综合信用水平具有很大的提升作用。

偿债保障：本期专项债券纳入湖北省政府性基金预算管理。本期专项债券以对应项目的专项收入作为偿债来源，各项目预期收益对本期专项债券的偿债保障程度很强。

影响信用实力的主要因素分析

项目收益专项债券的第一偿债来源为项目本身对应的收益，但地方政府作为债券的最终信用提供方，其区域信用也是重要考量因素。中诚信国际首先从项目质量、融资本息覆盖倍数以及压力测试后的融资本息覆盖倍数三个指标重点分析专项债券募投项目的基础信用情况。其次，中诚信国际先从宏观经济环境入手，分析外部经济环境对湖北省的影响，进而从地方经济、财政实力、偿债能力和政府治理等因素分析和考察湖北省政府的基础信用水平，评估在没有外部支持的情况下湖北省政府独立偿还所负担债务的意愿和能力。之后，进一步分析来自中央政府的外部支持对湖北省政府信用水平的影响。

本期债券概况

债券发行要素

本期债券条款

2021 年湖北省（武汉市、黄石市、十堰市、宜昌市、襄阳市、荆门市、孝感市、荆州市、咸宁市、随州市、恩施州、神农架林区、天门市、潜江市、仙桃市）棚改专项债券（二十七期）-2021 年湖北省政府专项债券（一百三十四期）计划发行总额 102.89 亿元，品种为记账式固定利率附息债券，全部为新增债券，债券期限为 7 年期，每年付息一次，到期一次性还本，发行后按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上流通。

表 1：拟发行的 2021 年湖北省（武汉市、黄石市、十堰市、宜昌市、襄阳市、荆门市、孝感市、荆州市、咸宁市、随州市、恩施州、神农架林区、天门市、潜江市、仙桃市）棚改专项债券（二十七期）-2021 年湖北省政府专项债券（一百三十四期）概况

债券名称	发行规模	债券期限	偿还方式
2021 年湖北省（武汉市、黄石市、十堰市、宜昌市、襄阳市、荆门市、孝感市、荆州市、咸宁市、随州市、恩施州、神农架林区、天门市、潜江市、仙桃市）棚改专项债券（二十七期）-2021 年湖北省政府专项债券（一百三十四期）	102.89 亿元	7 年	每年付息一次，到期一次性还本

资料来源：湖北省财政厅提供，中诚信国际整理

偿债保障措施及募集资金投向

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加快地方政府债券发行使用进度，经全国人大批准，2021 年预算安排新增地方政府债务限额 44,700 亿元。其中，一般债务限额 8,200 亿元，专项债务限额 36,500 亿元。经国务院批准，财政部已下达 2021 年新增地方政府债务限额 42,676 亿元。其中，一般债务限额 8,000 亿元，专项债务限额 34,676 亿元。1~10 月，各地已组织发行新增地方政府债券 36,624 亿元（一般债券 7,552 亿元，专项债券 29,072 亿元）；再融资债券 28,291 亿元（一般债券 17,152 亿元，专项债券 11,139 亿元）。

按照财政部要求，本期发行的 2021 年湖北省（武汉市、黄石市、十堰市、宜昌市、襄阳市、荆门市、孝感市、荆州市、咸宁市、随州市、恩施州、神农架林区、天门市、潜江市、仙桃市）棚改专项债券（二十七期）-2021 年湖北省政府专项债券（一百三十四期）纳入政府性基金预算管理，募集资金用于武汉市青山区努力村棚户区改造项目等 72 个项目（详见附件一）。

项目基础信用分析

1、武汉市青山区努力村棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案

武汉市青山区努力村棚户区改造项目地块位于武汉市青山区努力村，地处武汉市青山区东部，靠近三环线，距离武汉火车站不到 5 公里，拥有良好的区位优势 and 基础条件，对外交通便利。本项目总改造户数 1,423 户，涉及人口 3,585 人，项目地块总用地面积 1,218,206.09 平方米（1,827.30 亩），改造总建筑面积 279,526.90 平方米。拟出让土地面积 419,800.00 平方米（629.70 亩）。努力村还建地块建设项目规划净用地面积 69,883.41 平方米，总建筑面积 279,526.90 平方米，其中计容面积 223,626.90 平方米，不计容建筑面积 55,900 平方米，绿地面积 20,965.02 平方米，容积率 3.2，绿地率 30.00%。本项目总投资为 200,216.47 万元，其中：建设投资 174,621.97 万元（包括还建房建设成本 79,682.65 万元，还建项目土地使用成本 7,337.40 万元，房屋拆迁安置成本 68,246.12 万元，前期费用 6,420.84 万元，基本预备费 12,934.96 万元），建设期债券利息 25,490.50 万元，债券发行费用 104.00 万元。资金来源方面，项目资本金为 96,216.47 万元，专项债券筹资 104,000.00 万元，其中 2020 年已发行 5,000.00 万元，2021 年拟发行额度为 50,000.00 万元，2022 年拟发行额度为 49,000.00 万元。

上述项目内容已通过湖北尚泰律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据武汉星辉会计师事务所(普通合伙)出具的《武汉市青山区努力村城中村改造项目地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告》，该项目收入主要为腾退的经营性用地出让收入，在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 254,744.91 万元。项目融资本息方面，本项目申请专项债券总额 104,000.00 万元，其中 2020 年发行金额 5,000.00 万元，发行利率 3.53%，2021 年拟发行金额 50,000.00 万元，2022 年拟发行金额 49,000.00 万元，存续期均为七年，2021 年及 2022 年发行利率暂取 3.50% 作为计算依据，每年付一次息，到期一次性还本。债券存续期应偿还的融资本息为 129,490.50 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息和其他融资本息总额倍数为 1.97 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 2：武汉市青山区努力村棚户区改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息			项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资还本	合计	
254,744.91	25,490.50	104,000.00	129,490.50	1.97

资料来源：湖北省财政厅提供

2、硚口区联谊路丰帆路西片三旧棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案

硚口区联谊路丰帆路西片三旧棚户区改造项目位于硚口区联谊路-丰帆路西片棚户区。本项目改造范围内宗地面积为 70,337 平方米（约 105.50 亩），待拆迁总建筑面积 80,070 平方米（现状毛容积率为 1.14），拟改造户数约 1,000 户。其中：住宅 57,450 平方米，商业 11,310 平方米，办公 11,310 平方米。本项目总投资估算为 234,389.98 万元，其中项目自有资金 46,938.98 万元，其余资金 187,451.00 万元拟通过发行棚改专项债券来筹集。

上述项目内容已通过北京中伦（武汉）律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据湖北立诚会计师事务所有限公司出具的《硚口区联谊路丰帆路西片“三旧（棚户区）”改造项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，该项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 291,566.64 万元。项目融资本息方面，本项目 2019 年已经成功发行第一次发债，发债期限为 7 年，发行额度为 72,451.00 万元，发行债券票面利率为 3.45%。2020 年成功发行第二次发债，发债期限为 7 年，发行额度为 25,000.00 万元，发行债券票面利率为 3.45%。2021 拟发行额度为 30,000.00 万元、2022 年拟发行额度 60,000.00 万元，发行期限均为 7 年，计划发行专项债券的利率按 3.45% 测算，每半年支付一次利息，第七年偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 232,720.42 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.25 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±15% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然 >1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 3：硚口区联谊路丰帆路西片三旧棚户区改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	应偿还债券本息			项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数
	债券利息	债券还本	合计	
291,566.64	45,269.42	187,451.00	232,720.42	1.25

资料来源：湖北省财政厅提供

3、硚口区发展社区片棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案

硚口区发展社区片棚户区改造范围为硚口区汉西路与展望路交汇处西南角，东至汉西路、西至京广铁路、南至汉西二路延长线、北至展望路。项目整理土地面积约 77.00 亩，棚改户数约 876.00 户，总建筑面积约 5.24 万平方米，其中住宅建筑面积约 4.55 万平方米，非住宅约 0.69 万平方米。本项目总投资估算额为 175,563.10 万元，其中项目开发建设成本为 142,825.60 万元、建设期债券利息合计为 32,602.50 万元、债券发行费用合计 135.00 万元。项目资金来源方面，项目自筹资金 40,563.10 万元；拟发行专项债券筹集资金 135,000.00 万元，其中 2020 年已发行债券资金 50,000.00 万元，2021 年拟发行债券资金 20,000.00 万元，2022 年拟发行债券资金 65,000.00 万元，发债期限均为 7 年期。

上述项目内容已通过北京中伦（武汉）律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据湖北立诚会计师事务所有限公司出具的《硚口区发展社区片棚户区改造项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，该项目收入主要来源于土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 248,902.52 万元。项目融资本息方面，本项目拟通过发行专项债券筹集资金 135,000.00 万元，其中 2020 年已发行 7 年期专项债券 50,000.00 万元，发债利率为 3.43%；2021 年拟发行债券资金 20,000.00 万元，2022 年拟发行债券资金 65,000.00 万元，发行期限均为 7 年期；参考河南省 2021 年 2 月 4 日发行的 7 年期专项债利率 3.44%，本项目年利率按 3.45% 估算。债券存续期应偿还的融资本息为 167,602.50 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.49 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然 >1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 4：硚口区发展社区片棚户区改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
248,902.52	135,000.00	32,602.50	167,602.50	1.49

资料来源：湖北省财政厅提供

4、汉阳区群建路小学片区城中村棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案

汉阳区群建路小学片区城中村棚户区改造项目位于武汉市汉阳区群建路小学旁，北至群建路小学，南至拦江路，西至群建路，东至阳新路。项目占地面积约为 29,910 平方米，形状呈基本规则 L 形，地势平坦。地块内建筑物基本为上世纪六十至八十年代多层或老式住宅楼，建筑密集，外观陈旧，房屋质量欠佳。片区内缺乏活动空间，排水较差，存在较多的私搭乱建现象。待征收房屋总建筑面积约为 52,454.47 平方米（现状容积率约为 1.75），总征收户数为 846 户，已签订协议户数 245 户。本项目总投资 210,498.32 万元，其中项目开发建设成本为 177,087.76 万元，建设期债券利息合计为 33,242.16 万元，债券发行费用合计 168.40 万元。资金筹措方面，自有资金 42,098.32 万元，拟发行政府专项债券资金 168,400.00 万元。

上述项目内容已通过湖北共合律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《汉阳区群建路小学片区城中村棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目营业收入主要来源于土地出让收入，在满足假设条件的前提下，债券存续期可实现用于资金平衡的项目收益 273,201.47 万元。项目融资本息方面，本项目计划以发行政府专项债券的形式募集项目资金 168,400.00 万元，其中 2020 年发行 70,000.00 万元，发行期限为 7 年；2021 年续发 98,400.00 万元，发行期限为 7 年，债券年利率按 2.82% 计算，按年付息，到期一次性还本。债券存续期应偿还的融资本息为 201,642.16 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息和其他融资本息总额倍数为 1.35 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在 ±10% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然 >1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 5：汉阳区群建路小学片区城中村棚户区改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资还本		
273,201.47	33,242.16	168,400.00	201,642.16	1.35

资料来源：湖北省财政厅提供

5、豹澥还建社区三期 A、B、C 地块建设项目融资与收益自求平衡方案

武汉东湖新技术开发区，别称“中国光谷”。于 1988 年创建成立，1991 年被国务院批准为首批国家高新区，2001 年被原国家计委、科技部批准为国家光电子产业基地，即“武汉·中国光谷”，2007 年被国家发改委批准为国家生物产业基地，2009 年被国务院批准为全国第二个国家自主创新示范区，2011 年被中组部、国务院国资委确定为全国四家“中央企业集中建设人才基地”之一。2016 年获批国家首批双创示范基地，并获批为中国（湖北）自由贸易试验区武汉片区。东湖高新区规划面积 518 平方公里，下辖八个街道、八大产业园区。项目位于高新区内，A、B 地块位于光谷八路以东，新兴路以北，C 地块位于光谷八路以东，高新五路

以南，项目净用地面积共计为 198 亩，总建筑面积约为 69.9 万平方米（其中计容建筑面积约 49.7 万，不计容建筑面积约 20.2 万平方米）。项目由还建房、幼儿园、配套商业用房及物业用房组成。建设内容包括征地、建筑结构、给排水、电气、燃气、暖通、光纤工程以及配套建设的道路广场、室外管网、供配电、绿化等室外工程。项目建设期为 36 个月，计划建设期：2020 年 12 月-2023 年 11 月。其中 AB 地块建设期 30 个月，计划建设期：2020 年 12 月至 2023 年 5 月；C 地块建设期 23 个月，计划建设期：2022 年 1 月至 2023 年 11 月。项目总投资为 240,571.78 万元，其中建筑工程费 204,219.76 亿元、工程其他费用 15,521.01 亿元、基本预备费用 10,987.04 亿元，土地储备成本 9,843.97 亿元。资金筹措方式为自筹资金 48,171.78 万元；专项债券融资 192,400.00 万元，其中 2021 年计划发行专项债券 15,000.00 万元，2022 年计划发行专项债券 84,000.00 万元，2023 年计划发行专项债券 93,400.00 万元，专项债券资金计划用于支付工程款项，发行期限 7 年。

上述项目内容已通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据武汉鑫源会计师事务所有限责任公司出具的《豹澥还建社区三期 A、B、C 地块建设项目项目收益与融资自求平衡财务评估报告》，该项目收入主要为纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入，在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 310,708.70 万元。项目融资本息方面，本项目 2021 年计划发行专项债券 15,000.00 万元，2022 年计划发行专项债券 84,000.00 万元，2023 年计划发行专项债券 93,400.00 万元。假设按照 2021 年 9 月 2 日中债网公布 2021 年湖北省政府专项债券（七十一期）相同期限票面利率 1.1 倍作为发行债券的测算利率，即 7 年期债券发行利率为 3.31%，按年支付利息，到期一次偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 236,979.08 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息和其他融资本息总额倍数为 1.31 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 6：豹澥还建社区三期 A、B、C 地块建设项目一期工程项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资还本		
310,708.70	44,579.08	192,400.00	236,979.08	1.31

资料来源：湖北省财政厅提供

6、清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还建社区二期项目融资与收益自求平衡方案

清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还建社区二期项目位于武汉市花山新城，花山大道与外环线交汇处的白羊山区域。项目用地范围内主要建设内容包括住宅、配套服务设施、地下室以及绿化工程等。总规划用地面积 174,352.75 平方米，净用地面积 167,060.93 平方米，项目总建筑面积 502,917.70 平方米，其中，地上建筑面积 377,557.70 平方米，包括住宅建筑面积 353,715.39 平方米，配套及服务设施建筑面积 23,842.31 平方米；地下建筑面积 125,360.00 平方米。住宅总户数 3,120.00 户，容积率 2.26，建筑密度 20%，绿地率 25%；停车位 5,390.00 个，其中机动停车位 3,333.00 个，非机动停车位 2,057.00 个。本项目属于异地还建项目，计划改造范围为外环线以东、花山大道以北清潭湖 6 村及群利群联 2 村，2012 年开始启动，计划改造户数 1,530.00 户，人数 5,895.00 人，全部为实物安置。本项目总投资为 202,169.61 万元，其中：工

程费用 134,851.83 万元，工程建设其他费用 44,566.72 万元（含土地成本 24,845.25 万元），预备费 12,365.86 万元，建设期利息为 10,385.20 万元（含债券发行费用）。资金筹措方面，项目资本金投入为 47,169.61 万元，项目专项债券筹资 155,000.00 万元。

上述项目内容已通过湖北今天律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据湖北正大会计师事务有限责任公司出具的《清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还建社区二期项目项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，该项目营业收入主要来源于项目腾退的群联群利村地块的国有土地使用权出让的净收入，在满足假设条件的前提下，债券存续期可实现用于资金平衡的项目收益 298,412.97 万元。项目融资本息方面，本项目拟发行专项债券筹集资金 155,000.00 万元，拟分三期发行，2019 年发行 40,000.00 亿元（已到位），2020 年发行 82,000.00 亿元（已到位），2021 年拟发行 33,000.00 亿元，所有拟发行债券存续期为七年，2019 债券发行利率为 3.34%，2020 债券发行利率为 3.13%，本次发行利率暂取 3.30% 作为计算依据，利息按年进行计算，每年付一次息，到期一次性还本。债券存续期应偿还的融资本息为 189,941.20 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息和其他融资本息总额倍数为 1.57 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在 ±10% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然 >1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 7：清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还建社区二期项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息			项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资还本	合计	
298,412.97	34,941.20	155,000.00	189,941.20	1.57

资料来源：湖北省财政厅提供

7、硚口区汉水四村片棚户区改造项目项目融资与收益自求平衡方案

硚口区汉水四村片棚户区改造项目建设区域位于硚口区汉水四村片棚户区，涉及汉水四村的桥梁小区、建材灯饰片和汉水桥社区等子地块。项目总占地面积约为 56,000.00 平方米，总建筑面积 70,000.00 平方米，其中住宅建筑面积 27,000.00 平方米，非住宅（商业）建筑面积 43,000.00 平方米，涉及被征收人 354 户。本项目总投资为 245,417.90 万元，主要包括项目开发建设投资 199,342.90 万元、建设期利息 45,885.00 万元、债券发行费用 190.00 万元。项目资金来源方面，项目自筹资金 55,417.90 万元；拟申请棚户区改造专项债券 190,000.00 万元，其中 2020 年度已经发行 50,000.00 万元（年化利率 3.43%），2021 年计划发债 20,000.00 万元，2022 年计划发行 120,000.00 万元，申请发债期限均为 7 年。

上述项目内容已通过北京中伦（武汉）律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据湖北立诚会计师事务所有限公司出具的《硚口区汉水四村片棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，该项目收入主要来源于土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 454,838.68 万元。项目融资本息方面，本项目拟通过发行专项债券筹集资金 190,000.00 万元，其中 2020 年已发行 7 年期专项债券 50,000.00 万元，发行利率 3.43%；拟于 2021 年发行专项债券 20,000.00 万元，2022 专项债券 120,000.00 万元，发行利率暂按 3.45% 进行测算，债券

发行期限为 7 年，在债券存续期内每年支付利息一次，到期偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 235,885.00 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.93 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 8：硚口区汉水四村片棚户区改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
454,838.68	45,885.00	190,000.00	235,885.00	1.93

资料来源：湖北省财政厅提供

8、武汉市青山区群力村城中村改造项目融资与收益自求平衡方案

武汉市青山区群力村城中村改造项目建设区域位于武汉市青山区群力村，四至分别为：东临吉府路，南临胜强村，北临星火村，西临化工区。项目总改造户数 2,117 户，项目地块总用地面积 1,752,293.34 平方米(2,628.44 亩)，应补偿总建筑面积为 371,775.00 平方米。项目实物安置地址为青山区群力村及同兴村还建地块，该地块规划用地面积为 430,560.00 平方米（折合 645.84 亩），项目总建筑面积 133.30 万平方米，其中：住宅建筑面积 118.50 万平方米，幼儿园建筑面积 1.50 万平方米，公共服务及公共配套建筑面积 4.50 万平方米，产业用房建筑面积 8.80 万平方米，容积率 3.30，建筑高度 100.00 米，绿地率不小于 30.00%，停车位 14,280.00 个。项目总投资 322,517.71 万元，投资估算包括建设投资、建设期利息及发行费用。资金来源方面，自筹资金投入 135,517.71 万元，专项债券筹资 187,000.00 万元，债券期限 7 年。

上述项目内容已通过湖北尚泰律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据武汉星辉会计师事务所(普通合伙)出具的《武汉市青山区群力村城中村改造项目地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告》，项目的主要收入来源为腾退的经营性用地出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内用于资金平衡的项目收益为 360,134.57 万元。项目融资本息方面，本项目拟申请发行债券 187,000.00 万元，其中 2020 年已发行 35,000.00 万元，发行利率 3.53%，2021 年拟发行额度为 60,000.00 万元，2022 年拟发行额度为 92,000.00 万元。存续期为七年，2021 年及 2022 年利率拟按照 3.50% 测算，每年付一次息，到期一次性还本。债券存续期应偿还的融资本息为 232,888.50 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.55 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当经营净收益总额在±10% 范围内变动时，专项债券本息覆盖倍数仍然>1，债券还本付息具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 9：武汉市青山区群力村城中村改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	项目融资本息		合计	项目收益对融资本息的覆盖倍数
	债券利息	融资本金		
360,134.57	45,888.50	187,000.00	232,888.50	1.55

资料来源：湖北省财政厅提供

9、汉阳区和睦巷东区及五医院片区城中村棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案

汉阳区和睦巷东区及五医院片区城中村棚户区改造项目位于湖北省武汉市汉阳区，项目实施主体为武汉市汉阳区城区更新改造局。本项目由建桥 3 片（其中五医院片）和建桥 5 片（其中和睦巷东片）两个片区组成，其中建桥 3 片（其中五医院片），位于汉阳大道与北城路交汇处东南角，东临阳新路，西至北城路，南接正显街，北到汉阳大道；建桥 5 片（其中和睦巷东片），位于汉阳大道与和睦巷交汇处东南角，东临望江花园二期用地，西至北城路，南接望江花园二期用地，北到汉阳大道。项目整理土地面积约 58.04 亩，棚改户数约 1,524 户，总建筑面积约 139,702.42 平方米，全部为住宅。项目总投资为 453,897.07 万元，其中项目开发建设成本为 409,877.07 万元，建设期债券利息合计为 43,820.00 万元，债券发行费用合计 200.00 万元。项目资金来源方面，自有资金 253,897.07 万元，来源于其他财政资金，剩 200,000.00 万元拟以发行专项债券的方式筹集。

上述项目内容已通过湖北共合律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《汉阳区和睦巷东区及五医院片区城中村棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，项目可实现的用于资金平衡的相关收益为 480,464.96 万元。项目融资本息方面，本项目计划以发行政府专项债券的形式募集项目资金 200,000.00 万元，其中 2020 年发行 80,000.00 万元、2021 年发行 120,000.00 万元，发行期限为 7 年。债券年利率按 3.13% 计算，按年付息，到期一次性还本。项目存续期应偿还的融资本息为 243,820.00 万元。项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.97 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在 ±10% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然 >1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 10：汉阳区和睦巷东区及五医院片区城中村棚户区改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	项目融资本息			项目收益对融资本息的覆盖倍数
	融资利息	融资本金	合计	
480,464.96	43,820.00	200,000.00	243,820.00	1.97

资料来源：湖北省财政厅提供

10、武汉市硚口区易家墩村、舵落口村棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案

武汉市硚口区易家墩村、舵落口村棚户区改造项目建设区域位于武汉市硚口区易家墩村、舵落口村，建设内容主要为安置住房建设，计划采取拆除、新建、改建等方式，对旧住宅区进行综合整治改造，并完善使用功能和配套设施，共计被征收户数 2,358 户，其中住宅户数 2,358 户，拟建住宅面积 400,800.00 平方米。整理土地面积 536,762.69 平方米，出让面积 247,380.00 平方米。项目总投资 270,848.29 万元，其中工程建设费 198,929.54 万元、工程建设其他费 21,783.12 万元、预备费 11,035.63 万元、财务费 38,913.00 万元、债券发行登记费 187.00 万元。项目资金来源方面，拟发行专项债券总额 170,000.00 万元；自筹资金 100,848.29 万元。

上述项目内容已通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所出具的《武汉市硚口区

易家墩村、舵落口村棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 913,876.22 万元。项目融资本息方面，本项目拟申报发行专项债券总额 170,000.00 万元，2021 年发行 80,000.00 万元（其中包含 2021 年已发行专项债总额 55,000.00 万元）期限为 7 年，发行利率暂按近日国债收益率增加 25BP 作为本次发行债券的测算利率，即发行 7 年期债券发行利率为 3.27%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。计划 2022 年发行债券 87,450.00 万元，2023 年发行债券 2,550.00 万元，拟定发行期限 7 年，发行利率暂按近日国债收益率增加 25BP 作为本次发行债券的测算利率，即发行 7 年期债券发行利率为 3.27%，每年付息一次，到期一次性偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 208,913.00 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 4.37 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 11：武汉市硚口区易家墩村、舵落口村棚户区改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
913,876.22	38,913.00	170,000.00	208,913.00	4.37

资料来源：湖北省财政厅提供

11、武汉经济技术开发区（汉南区）汉纸老生活区棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案

武汉经济技术开发区（汉南区）汉纸老生活区棚户区改造项目建设区域位于武汉市沌口街辖区，改造范围东至电塔村，西至晨鸣电厂，南至沌口路以南铁路线，北至万家湖规划路。项目占地面积约为 333,300.00 平方米，形状基本规则，呈四边形，地势平坦。待改造房屋总建筑面积约为 277,728.73 平方米，总征收户数为 3,169 户。本项目总投资估算额为 457,761.91 万元，其中征收补偿 392,224.09 万元，工程费用 54,723.82 万元，建设期利息 10,494.00 万元，债券发行费用 320.00 万元。项目资金来源方面，项目资本金投入 137,761.91 万元，其余资金 320,000.00 万元通过发行专项债筹集，计划于 2021 年发行 110,000.00 万元，2022 年发行 110,000.00 万元，2023 年发行 100,000.00 万元。

上述项目内容已通过北京大成（武汉）律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《武汉经济技术开发区（汉南区）汉纸老生活区棚户区改造项目专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，该项目收入主要来源于土地出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 536,076.12 万元。项目融资本息方面，本项目拟通过发行专项债券筹集资金 320,000.000 万元，拟在 2021 年发行 110,000.00 万元，2022 年发行 110,000.00 万元，2023 年发行 100,000.00 万元，债券期限为 7 年。发行利率暂按 2021 年 11 月 19 日中国债券信息网公布的 7 年期中债国债收益率曲线 5 日平均收益率上浮 25BP 作为预测利率，即暂按 3.18% 测算。一年付息一次，到期一次还本。债券存续期应偿还的融资本息为 391,232.00 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.37 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 12：武汉经济技术开发区（汉南区）汉纸老生活区棚户区改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
536,076.12	71,232.00	320,000.00	391,232.00	1.37

资料来源：湖北省财政厅提供

12、章山还建小区项目（金山章山片区棚改还建点）项目融资与收益自求平衡方案

章山还建小区项目（金山章山片区棚改还建点）项目建设区域位于黄石市章山大棋路以北，章山大道以东，金山章山片区城中村棚户区改造项目范围内。本项目总用地面积 77,739.00 平方米，总建筑面积 192,470.04 平方米，地上计容总建筑面积 153,860.09 平方米。其中，住宅总建筑面积 145,830.00 平方米，配套设施总建筑面积 7,745.00 平方米，配套商业 4,200.00 平方米，物业用房 565.00 平方米，包括住宅楼、商业设施、幼儿园、物业管理用房、社区服务用房、配电房、消防控制室、公厕、道路、给排水、绿化等配套基础设施。项目总投资 97,327.50 万元，其中项目资本金 26,327.50 万元，来源于财政资金；申请发行棚改专项债券 71,000.00 万元。

上述项目内容已通过北京大成（武汉）律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《章山还建小区项目（金山章山片区棚改还建点）项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入主要来源于土地出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 142,049.66 万元。项目融资本息方面，本项目申请发行棚改专项债券 71,000.00 万元，其中，2021 年发行专项债券 20,000.00 万元，2022 年发行专项债券 40,000.00 万元，2023 年发行专项债券 11,000.00 万元，发行期限均为 7 年，债券年利率按 3.37% 计算，按年付息，到期一次性还本。债券存续期应偿还的融资本息为 87,748.90 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.62 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 13：章山还建小区项目（金山章山片区棚改还建点）项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
142,049.66	16,748.90	71,000.00	87,748.90	1.62

资料来源：湖北省财政厅提供

13、众邦雅安园项目融资与收益自求平衡方案

众邦雅安园项目建设区域位于黄石市下陆区供水加压站以北、磁湖路以西、武黄城际铁路以东 C 地块，项目规划用地面积 48,794 平方米，其中，规划净用地面积 47,413 平方米，代征城市道路用地 1,381 平方米；地上建筑面积 146,354.44 平方米（地下不计容建筑面积以自然资源部门和规划部门核定面积为准）。项目建设内容如下：住宅建筑面积 137,311.03 平方米、商业建筑面积 6,328.33 平方米、物业管理用房 406.01 平方米、社区服务用房 1,195.50 平方米、居民活动室 445.30 平方米、消控室 32.66 平方米、门卫室 25.82 平方米、公厕 35.59 平方米、设备用房 574.20 平方米；同时，配套建设停车场、道路、供气、供电、给排水、绿化等设

施。该项目房源 1,156 套用于下陆区东钢片棚改拆迁户安置，涉及老鹤庙社区、王寿社区及江洋社区。本项目总投资估算额为 75,501.88 万元，包含工程费用 53,012.00 万元、工程建设其他费 17,199.00 万元、预备费 2,789.00 万元、建设期利息 2,444.80 万元、债券发行费用 57 万元。项目资金来源方面，资本金 18,501.88 万元，来源于财政资金；拟发行专项债券筹集资金 57,000.00 万元，其中计划 2021 年发行 17,000.00 万元，计划 2022 年发行 28,000.00 万元，计划 2023 年发行 12,000.00 万元，发行期限均为 7 年期。

上述项目内容已通过北京大成（武汉）律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据湖北正大会计师事务有限责任公司出具的《众邦雅安园项目专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，该项目收入主要来源于土地出让收益。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 238,320.88 万元。项目融资本息方面，本项目拟通过发行专项债券筹集资金 57,000.00 万元，其中，拟于 2021 年发行 17,000.00 万元，发行利率暂按 3.41% 进行测算，拟于 2022 年发行 28,000.00 万元，发行利率暂按 3.41% 进行测算，拟于 2023 年发行 12,000.00 万元，发行利率暂按 3.41% 进行测算，债券发行期限为 7 年，采取每年付息，到期一次性还本付息。债券存续期应偿还的融资本息为 115,762.98 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 2.06 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 14：众邦雅安园项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息			项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金	合计	
238,320.88	58,762.98	57,000.00	115,762.98	2.06

资料来源：湖北省财政厅提供

14、百花还建点续建项目（金山章山片区棚改还建点）项目融资与收益自求平衡方案

百花还建点续建项目（金山章山片区棚改还建点）项目建设区域位于黄石市四棵大道以南、百花路以东、金山章山片区城中村棚户区改造项目范围内，项目总建筑面积 270,936.15 平方米，容积率 2.77，地上建筑面积 220,765.92 平方米，地下建筑面积 50,170.23 平方米。建设内主要包括：住宅楼、物业管理用房、社区服务用房、配电房、消防控制室、监控室、垃圾转运站、公厕、道路、给排水、绿化等配套基础设施。其中，住宅总建筑面积 198,147.86 平方米，建设还建住宅 1,618 套。本项目总投资估算额为 102,304.64 万元，包括工程费用 70,682.69 万元、工程建设其他费用 24,043.73 万元、基本预备费 4,736.32 万元、建设期债券发行利息 2,768.00 万元、债券发行费用 73.90 万元。资金来源方面，本项目自有资金为 28,404.64 万元，计划以发行专项债券的形式募集项目资金 73,900.00 万元。

上述项目内容已通过北京大成（武汉）律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《百花还建点续建项目（金山章山片区棚改还建点）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入主要来源于土地出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 161,130.93 万元。项目融资本息方面，本项目拟通过发行专项债券筹集资金 73,900.00 万元，其中，2021 年发行债券资金 20,000.00 万元，2022 年续发债

券资金 40,000.00 万元，2023 年续发债券资金 13,900.00 万元，发行期限均为 7 年，债券年利率按 3.46% 计算，按年付息，到期一次性还本。债券存续期应偿还的融资本息为 91,798.58 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.76 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在 $\pm 10\%$ 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然 >1 ，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 15：百花还建点续建项目（金山章山片区棚改还建点）项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
161,130.93	17,898.58	73,900.00	91,798.58	1.76

资料来源：湖北省财政厅提供

15、十堰经济技术开发区小河村片区（小河安置区）棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案

十堰经济技术开发区小河村片区（小河安置区）棚户区改造项目位于十堰经济技术开发区，项目建设内容含拆迁补偿、安置住房筹集、土地开发建设等，项目腾退土地约 246.12 亩，安置区建设用地 24 亩，可出让土地面积约 222.12 亩，其中可出让工业用地 44.42 亩，其余 177.70 亩拟作为商住地出让，本次拆迁总户数 432 户，拆迁房屋面积为 116,300.00 平方米，全部为住宅。改造四至范围为：东接六里坪，南临小河村居民区，西起港澳台工业园，北靠小河村居民区。项目采取安置住房的安置方式，安置拆迁比为 1:1.2，安置房 1,382 套，建筑面积 139,560.00 平方米。项目安置房源包括两个部分：其中小河村安置区项目建设用地 24 亩，商住比 9:1，规划住宅建筑面积约 6.98 万平方米，安置 432 户；剩余 8.98 万平方米安置房在柯家垭安置区 A 区 7#、8#楼，B 区 1#、9#楼。项目总投资 63,908.62 万元，其中：补偿费用 56,163.94 万元、土地开发建设费 1,968.96 万元、管理费用 1,162.66 万元、基本预备费 2,906.65 万元、专项支出 1,706.41 万元。资金来源方面，项目自有资金 29,908.62 万元，通过发行地方政府棚改专项债券的方式筹集 34,000 万元。

上述项目内容已通过北京大成（武汉）律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据湖北正大会计师事务有限责任公司出具的《十堰经济技术开发区小河村片区（小河安置区）棚户区改造项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，专项债券还本付息以土地出让收入为基础。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内可用于债券还本付息的经营净收益为 50,614.85 万元。项目融资本息方面，本项目拟申报发行棚改专项债券 34,000.00 万元，其中，2020 年已发行 2,500.00 万元，发行利率参考实际中标利率；2021 年拟发行 10,000.00 万元，2022 年拟发行 21,500.00 万元，发行期限均为 7 年，2021 年债券年利率按照 2021 年 3 月 23 日中国债券信息网公布的 7 年期债券近 5 日平均利率水平，再上浮 20 个 BP 进行估算，即年利率为 3.4206%，约为 3.42%，每年付息一次，债券到期后一次性偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 42,124.49 万元，项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数为 1.20 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在 $\pm 10\%$ 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然 >1 ，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 16：十堰经济技术开发区小河村片区（小河安置区）棚户区改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		

50,614.85 8,124.49 34,000.00 42,124.49 1.20

资料来源：湖北省财政厅提供

16、郧西县 2018 年第一批城中村棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案

郧西县 2018 年第一批城中村棚户区改造项目建设区域位于十堰市郧西县城关镇、上津镇。本项目主要对十堰市郧西县城关镇、上津镇内 21 个棚户片区进行拆迁安置，共拆迁棚户区居民 3,867 户，拆迁房屋面积合计 46.67 万平方米。项目计划新建 6 个安置小区，总用地面积 185.65 亩，总建筑面积 419,088.07 平方米，配套完成安置小区内道路绿化、给排水、供配电、安防弱电等其他辅助设施工程建设。项目总投资 153,798.00 万元，其中工程费 138,199.79 万元、工程建设其他费 4,979.54 万元、预备费 5,260.69 元、建设期利息 3,993.50 万元、债券发行期利息 1,338.48 万元、发行销售费 26.00 万元。项目资金来源方面，申报专项债券总额 26,000.00 万元，2020 年发行 15,600.00 万元，计划 2021 年发行 10,400.00 万元；自筹资金 46,298.00 万元，贷款资金 81,500.00 万元。

上述项目内容已通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《郧西县 2018 年第一批城中村棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入主要来源于土地出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 67,312.50 万元。项目融资本息方面，湖北省人民政府拟发行政府专项债 26,000.00 万元，用于郧西县 2018 年第一批城中村棚户区改造项目，2020 年已发行 7 年期专项债券 15,600.00 万元，债券票面利率 3.51%。2021 年计划发行 10,400.00 万元，债券期限为 7 年期。2021 年债券发行利率暂按中国债券信息网于 2021 年 11 月 19 日发布的 7 年期中债国债收益率曲线 5 日均线为基准，上浮 20% 为测算利率，即以 3.51% 为测算利率，每年支付利息一次，到期一次还本。债券存续期应偿还的融资本息为 32,388.20 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 2.08 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在 ±10% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然 >1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 17：郧西县 2018 年第一批城中村棚户区改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息			项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金	合计	
67,312.50	6,388.20	26,000.00	32,388.20	2.08

资料来源：湖北省财政厅提供

17、当阳市城镇棚户区城市新区（城中村）改造项目融资与收益自求平衡方案

当阳市城镇棚户区城市新区（城中村）改造项目建设区域位于当阳市，项目建设内容主要包含前期征收及安置房建设。项目征收范围位于玉泉办事处，东至荷当路、环城西路，西至环城西路以西 1,400 米，南至子龙转盘，北至焦柳铁路，项目改造用地面积约 15,000.00 亩，拟征收建筑面积约 140,000.00 平方米，涉及住户 955 户，总人数约为 3,056 人。本次改造均采用产权调换方式，新建雄风安置小区作为产权调换安置房，配套相关基础附属设施，本项目新建雄风小区用地面积 66,422.37 平方米，总建筑面积 155,945.00 平方米，其中地下室建筑面积 30,160.00 平方米（包括人防地下室），地上建筑面积 125,785 平方米（其中住宅建筑面积

121,965.00 平方米, 配套用房建筑面积 3,820.00 平方米(含 3 层幼儿园 2,850 平方米, 社区公共配套服务用房 970 平方米)), 住宅总户数 1,204 户, 户型面积在 79.56 平方米-148.32 平方米之间, 两梯四户(一单元)或者四梯八户(二单元)。项目总投资 79,326.78 万元, 其中征收及房屋建设费用 65,690.23 万元, 前期工作咨询费 50.00 万元, 基本预备费用 5,255.22 万元。项目资金来源方面, 自有资金 48,569.78 万元; 拟申请发行专项债 30,757.00 万元, 其中, 2019 年上半年已发行 8,506.00 万元, 7 年期, 年利率为 3.37%; 2019 年下半年已发行 7,351.00 万元, 7 年期, 年利率为 3.45%; 2020 年下半年已分两批发行棚户区改造专项债券 6,000.00、3,900.00 万元, 10 年期, 年利率分别为 3.46%、3.43%; 2021 年计划发行债券 5,000.00 万元。

上述项目内容已通过国浩律师(武汉)事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面, 根据湖北锐达会计师事务所有限公司出具的《当阳市城镇棚户区城市新区(城中村)改造项目收入与融资资金平衡财务评估报告》, 该项目收入主要来源于国有土地出让收入。在满足假设条件的前提下, 债券存续期之内经营净收益为 168,206.94 万元。项目融资本息方面, 本项目拟申请发行专项债总额 30,757.00 万元, 其中 2019 年上半年已发行专项债券 8,506.00 万元, 7 年期, 年利率为 3.37%; 2019 年下半年已发行专项债券 7,351.00 万元, 7 年期, 年利率为 3.34%; 2020 年下半年已分两批发行专项债券 6,000.00、3,900.00 万元, 10 年期, 年利率分别为 3.46%、3.43%; 2021 年计划发行债券 5,000.00 万元, 7 年期, 利息按年计息, 本金到期一次性偿还, 发行利率按 3.31% 测算。债券存续期应偿还的融资本息为 39,054.49 万元, 项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 4.31 倍, 项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下, 当项目运营收益在±15% 范围内变动时, 债券本息覆盖倍数仍然>1, 项目收益可以覆盖融资成本, 还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 18: 当阳市城镇棚户区城市新区(城中村)改造项目收益覆盖本息倍数(万元、倍)

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
168,206.94	8,297.49	30,757.00	39,054.49	4.31

资料来源: 湖北省财政厅提供

18、宜都市陆城南门口(城中村)棚户区改造项目(幸福佳苑 B 区)二期工程项目融资与收益自求平衡方案

宜都市陆城南门口(城中村)棚户区改造项目(幸福佳苑 B 区)二期工程属于棚户区改造项目, 红线内面积 23,321.11 平方米, 合 34.98 亩。本项目主要是对宜都市陆城老城区拆迁后居民的安置而实施, 拆迁工程及补偿已单独另行立项实施, 本项目仅考虑安置房的建设。项目规划总建筑面积 16,333.96 平方米, 新建 1 栋 26 层高层住宅和配套活动中心。住宅楼结构形采用剪力墙结构, 住宅总套数 77 套。地上建筑面积 10,334.57 平方米(住宅建筑面积 9,475.97 平方米, 活动中心建筑面积 858.60 平方米), 地下建筑面积 5,999.39 平方米。主要建设内容包括场地平整、住宅楼、配套活动中心等服务用房、道路及活动场地、停车场、围墙、给排水、供配电、消防、监控和绿化等相关基础设施。本项目总投资为 5,025.00 万元, 其中: 工程费用 5,022.00 万元, 融资费用 3.00 万元。项目资金来源方面, 财政资金 2,025.00 万元; 申请棚改专项债 3,000.00 万元。

上述项目内容已通过北京盈科(宜昌)律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据湖北隆兴会计师事务所有限责任公司出具的《宜都市陆城南门（城中村）棚户区改造项目（幸福佳苑 B 区）二期工程收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，该项目收入主要来源于宜都市陆城老城区腾空土地预期出让收入扣减土地出让过程中需要扣除或上缴的相关计提基金后的土地出让收益。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 5,196.77 万元。项目融资本息方面，本项目发行专项债券总额 3,000.00 万元，计划 2021 年发行，发行期限 7 年，发行利率暂按 3.60% 计算。债券存续期内每年付息一次，到期一次还本，预计共需还本付息 3,756.00 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.38 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 19：宜都市陆城南门口（城中村）棚户区改造项目（幸福佳苑 B 区）二期工程项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
5,196.77	756.00	3,000.00	3,756.00	1.38

资料来源：湖北省财政厅提供

19、宜都市枝城永彬三期城镇棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案

宜都市枝城永彬三期城镇棚户区改造项目建设区域位于宜都市枝城镇龙王台村。本项目为新建棚户区改造安置房小区，总用地面积 22,526.96 平方米，合 33.79 亩，建设安置房 352 套，总建筑面积 55,195.39 平方米，其中：地上 1#-6#楼建筑面积 43,366.21 平方米，地下室 11,829.18 平方米。项目总投资 15,895.00 万元，其中工程费用 13,597.00 万元、工程建设其他费 1,036.00 万元、基本预备费 732.00 万元、征地拆迁费 232.00 万元、融资费用 298.00 万元。项目资金来源方面，发行专项债券总额 10,000.00 万元；地方财政配套资金 4,663.00 万元，中央补助资金 1,056.00 万元。

上述项目内容已通过北京盈科（宜昌）律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据湖北隆兴会计师事务所有限责任公司出具的《宜都市枝城永彬三期城镇棚户区改造项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，该项目收入主要来源于棚改腾空地块土地使用权出让收益。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 15,909.61 万元。项目融资本息方面，本项目拟申请发行债券 10,000.00 万元，计划 2021 年发债 8,000.00 万元，期限 7 年，融资利率按照 3.60% 测算，按年支付一次利息，到期一次性偿还本金；2022 年发债 2,000.00 万元，期限 7 年，融资利率按照 3.60% 测算，按年支付一次利息，到期一次性偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 12,520.00 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.27 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 20：宜都市枝城永彬三期城镇棚户区改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
15,909.61	2,520.00	10,000.00	12,520.00	1.27

资料来源：湖北省财政厅提供

20、夷陵区南村坪城中村棚户区改造安置房项目融资与收益自求平衡方案

项目选址位于宜昌市夷陵经济开发区南村坪村，黄柏河下游南岸，发展大道延伸段东侧，东南紧邻规划道路，距夷陵区城区 1.5 公里，属于典型的城郊村。本项目共建设 15 栋 11 层住宅楼、4 栋 10 层住宅楼，同时建设配套商业、公共设施楼以及室外配套设施。项目规划用地面积 76,967.44 平方米（折合 115.45 亩），其中 1#地块用地面积为 43,210.41 平方米，2#地块用地面积为 33,757.03 平方米。建筑占地面积 14,994.95 平方米。总建筑面积 123,000 平方米，其中计容建筑面积 103,846.80 平方米，地下建筑面积 19,153.20 平方米。居住套数 830 套。建筑密度 19.48%，容积率 1.52，绿地率 37.88%，车位数 940 个（地上车位 350 个，地下车位 590 个）。项目总投资估算总额为 41,311.29 万元，其中，工程建设费用 27,563.36 万元，工程建设其它费用 3,409.73 万元，预备费 2,546.45 万元，土地征收费用 7,684.00 万元，建设期利息 97.76 万元，债券发行费用 10.00 万元。资金来源方面，项目资本金 31,311.29 万元，拟分两期申请政府专项债券 10,000.00 万元，2020 年已发行 5,700.00 万元，计划申请发行 2021 年专项债券 4,300.00 万元，发行期限为 7 年。

上述项目内容已通过湖北诚业律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据湖北华审会计师事务所有限公司出具的《夷陵区南村坪城中村棚户区改造安置房项目收益与融资自求平衡财务评估报告》，该项目收入主要以本项目预计的夷陵区政府拆迁补偿资金、配套商业中心出租收入、物业费收入、停车费收入、小区广告收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 14,498.60 万元。项目融资本息方面，本项目拟通过政府专项债券筹资 10,000.00 万元，其中 2020 年分两次发行债券 1,500.00 万元、4,200.00 万元，发行利率分别为 3.15%、3.53%，已发行债券按实际利率计算；2021 年计划发行 4,300.00 万元，发行期限均为 7 年，发行利率按 3.7549% 测算。债券存续期应偿还的融资本息为 12,498.79 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.16 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在 ±10% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然 > 1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 21：夷陵区南村坪城中村棚户区改造安置房项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
14,498.60	2,498.79	10,000.00	12,498.79	1.16

资料来源：湖北省财政厅提供

21、夷陵区梅子垭城中村棚户区改造安置房（三期）项目融资与收益自求平衡方案

夷陵区梅子垭城中村棚户区改造安置房（三期）项目建设区域位于东城试验区发展大道以西，晨光路以南。本项目规划占地面积 120,335.34 平方米，净用地面积 102,771.54 平方米，总建筑面积 217,970.93 平方米，其中地上部分含 34 栋高层住宅（10F），2 栋多层住宅（3F），一栋综合楼（5F），一栋红白喜事礼堂（2F），一所 9 班幼儿园（3F），及沿街商业（1-2F）、配电房；地下部分为一层机动车停车库，其同时规划实施小区内道路、公用基础设施、公共服务设施等建设项目。项目总投资 51,970.07 万元，其中建设工程费 51,238.38 万元、建设期利息 714.69 万元、发行费用 17.00 万元。项目资金来源方面，发行专项债券总额 17,000.00 万

元；自筹项目资本金 34,970.07 万元。

上述项目内容已通过湖北诚业律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据湖北华审会计师事务所有限公司出具的《夷陵区梅子垭城中村棚户区改造安置房项目（三期）项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，该项目收入主要来源于夷陵区政府拆迁补偿资金、配套商业中心出租收入、幼儿园出租收入、物业费收入、停车费收入、小区广告收入等。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 24,577.94 万元。项目融资本息方面，本项目拟申请发行债券 17,000.00 万元，其中 2020 年已发行专项债券 3,000.00 万元，实际发行利率 3.15%，发行期限 7 年，到期一次性偿还本金。2021 年拟发行 14,000.00 万元，期限 7 年，融资利率按照 3.75% 测算，到期一次性偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 21,341.30 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.15 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在 ±10% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然 >1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 22：夷陵区梅子垭城中村棚户区改造安置房（三期）项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
24,577.94	4,341.30	17,000.00	21,341.30	1.15

资料来源：湖北省财政厅提供

22、宜都市枝城西湖棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案

宜都市枝城西湖棚户区改造项目位于宜都市枝城镇，项目规划用地面积 31,388.30 平方米，总建筑面积 91,465.72 平方米，建设规模及内容为新建城镇棚户区安置住房 594 套，配套建设小区道路、活动场地、地上停车位、给排水、供配电、消防、绿化、监控和物业管理用房等相关基础设施。本项目总投资 20,098.00 万元，其中，安置房建设 19,905.00 万元，建设期债券利息 180.00 万元（，债券发行费用 13.00 万元。项目资金来源方面，地方财政配套资金 5,316.00 万元；中央补助资金 1,782.00 万元；发行专项债券 13,000.00 万元。

上述项目内容已通过北京盈科（宜昌）律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据湖北隆兴会计师事务所有限责任公司出具的《宜都市枝城西湖棚户区改造项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，项目还本付息资金主要来源为棚改腾空地块土地使用权出让收益。债券存续期内，可用于本项目偿还债务本息，实现资金平衡的土地出让收益额为 20,789.08 万元。项目融资本息方面，本项目计划发行专项债券 13,000.00 万元，分两次发行，第一次发行 5,000.00 万元，第二次发行 8,000.00 万元，期限为 7 年，利率暂按 3.6% 测算，债券存续期内每年付息一次，到期一次还本。债券存续期应偿还的融资本息为 16,276.00 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.28 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在 ±10% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然 >1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 23：宜都市枝城西湖棚户区改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资利息	项目融资本息 融资本金	合计	项目收益对融资本息的覆盖倍数
20,789.08	3,276.00	13,000.00	16,276.00	1.28

资料来源：湖北省财政厅提供

23、宜都市三江新城四期（三江村城中村）城镇棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案

宜都市三江新城四期（三江村城中村）城镇棚户区改造项目建设区域位于宜都市陆城三江村四组（原油脂化工厂）。本项目是为宜都市陆城街道三江村五组、六组城中村整体拆迁后村民的安置而实施，而宜都市陆城街道三江村五组、六组城中村整体拆迁工程及补偿已单独另行立项实施，本项目仅考虑安置房的建设。本项目规划用地面积 85,296.24 平方米（合 127.94 亩），建筑占地面积 12,371.60 平方米，总建筑面积 204,584.20 平方米，新建 15 栋 18F 高层住宅，采用框架剪力墙结构，住宅总套数 1,140 套；地上建筑面积 150,632.80 平方米（住宅建筑面积 145,012.70 平方米，商业建筑面积为 3,268.00 平方米，村民活动中心建筑面积 787.00 平方米，配套公建 828.80 平方米，消防控制室 31.90 平方米，配电房 680.40 平方米，门房 24.00 平方米），地下建筑面积 53,951.40 平方米。项目总投资 52,067.87 万元，其中工程费用 51,243.87 万元，融资费用 824.00 万元。资金来源为：财政资金 20,067.87 万元；申请棚改专项债 32,000.00 万元。

上述项目内容已通过北京盈科（宜昌）律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据湖北隆兴会计师事务所有限责任公司出具的《宜都市三江新城四期（三江村城中村）城镇棚户区改造项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，本项目的偿债资金为项目腾空的土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期内项目收益为 75,101.24 万元。项目融资本息方面，本项目拟发行债券 32,000.00 万元，债券存续期应偿还的融资本息为 40,064.00 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.87 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目收益±10%范围内变动时，专项债券本息资金覆盖率及本息保障覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 24：宜都市三江新城四期（三江村城中村）城镇棚户区改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资利息	融资本息 融资本金	合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
75,101.24	8,064.00	32,000.00	40,064.00	1.87

资料来源：湖北省财政厅提供

24、宜都市松宜矿务局国有工矿棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案

宜都市松宜矿务局国有工矿棚户区改造项目建设地点位于宜都市姚家店镇莲花堰村，项目规划用地面积 17,257.40 平方米，总建筑面积 30,266.00 平方米，新建 4 栋（每栋 2 单元）11F 高层住宅，采用框架剪力墙结构，住宅总套数 352 套。本项目主要建设内容包括场地平整、住宅楼、小区配套社区服务设施用房、道路及活动广场、围墙、停车场、绿化、给排水、电力、消防、门禁及监控安装等。本项目总投资 7,684.00 万元，其中：工程费用 6,438.00 万元、工程建设其他费用 478.00 万元、基本预备费 346.00 万元，征地拆迁费用 422.00 万元。项目资金来源方面，项目资本金 3,184.00 万元；拟发行专项债券 4,500.00 万元。

上述项目内容已通过湖北道博（东湖新技术开发区）律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据武汉星辉会计师事务所（普通合伙）出具的《宜都市松宜矿务局国有工矿棚户区改造项目收入与融资资金平衡财务评估报告》，本项目以棚户区内腾空土地预期出让收入扣减土地出让过程中需要扣除或上缴的相关计提基金后的土地出让收益作为项目收入，债券存续期内用于资金平衡的项目收益为 6,483.66 万元。项目融资本息方面，本项目拟发行债券 4,500.00 万元，期限 7 年，采取每年付息到期一次还本的方式发行，发行利率按 3.60% 测算。债券存续期应偿还的融资本息为 5,634.00 万元，项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数为 1.15 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在 ±10% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然 >1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 25：宜都市松宜矿务局国有工矿棚户区改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资利息	项目融资本息 融资本金	合计	项目收益对融资本息的覆盖倍数
6,483.66	1,134.00	4,500.00	5,634.00	1.15

资料来源：湖北省财政厅提供

25、宜都市陆城南门口（城中村）棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案

宜都市陆城南门口（城中村）棚户区改造项目建设区域位于宜都市，本项目是为宜都市陆城的南门口片区整体拆迁后村民的安置而实施，宜都市陆城的南门口片区整体拆迁工程及补偿已单独另行立项实施，本项目仅考虑安置房的建设。本项目安置房建设为幸福佳苑，规分为 A 区、B 区，划总用地面积为 28,876.80 平方米，合计 43.31 亩。本次建设的安置房为 A 区和 B 区 1 号楼及地下室，总建筑面积为 43,577.73 平方米，其中：A 区总建筑面积 13,042.56 平方米，地上新建 1 栋 11 层住宅，总套数 88 套，1 层商业建筑及配套设施，地上总建筑面积 11,429.86 平方米（其中住宅面积 9,172.00 平方米，商业用房 1,475.86 平方米，配电房 80.00 平方米，配套用房 697.50 平方米，门房 4.50 平方米），地下室建筑面积为 1,612.70 平方米；B 区一期工程总建筑面积 30,534.77 平方米，地上新建 1 栋 26 层住宅，总套数 200 套，地上总建筑面积 26,096.66 平方米，地下室建筑面积为 4,438.11 平方米。项目总投资 16,322.50 万元，其中工程费用 10,308.50 万元、工程建设其他费 939.00 万元、基本预备费 585.00 万元、建设用地土地支出 4,300.00 万元、融资费用 190.00 万元。项目资金来源方面，发行专项债券总额 10,000.00 万元，2020 年已发行 5,000.00 万元，计划于 2021 年发行 5,000.00 万元；项目资本金 6,322.50 万元，来源为中央财政补助、省级财政补助补及地方财政配套补助资金。

上述项目内容已通过北京盈科（宜昌）律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据湖北隆兴会计师事务所有限责任公司出具的《宜都市陆城南门口（城中村）棚户区改造项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，该项目收入主要来源于土地出让收入扣除规定的提留后为土地出让收益。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 23,463.81 万元。项目融资本息方面，本项目拟申请发行债券 10,000.00 万元，其中 2020 年已发行专项债券 5,000.00 万元，实际发行利率 3.60%，发行期限 7 年，按年支付一次利息，到期一次性偿还本金。尚余 5,000.00 万元债券拟发行时间与金额为：2021 年发债 5,000.00 万元，期限 7 年，融资利率按照 3.60% 测算，按年支付一次利息，到期一次性偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 12,520.00 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数

为 1.87 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 26：宜都市陆城南门口（城中村）棚户区改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
23,463.81	2,520.00	10,000.00	12,520.00	1.87

资料来源：湖北省财政厅提供

26、宜都市三江新城三期（城中村周家台子）棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案

宜都市三江新城三期（城中村周家台子）棚户区改造项目建设区域位于宜都市姚家店镇刘家嘴村周家台子。项目规划用地面积 46,666.50 平方米，建设安置房 780 套，建筑面积约 127,670.19 平方米，配套建设小区内道路、给排水、供配电、绿化和社区服务管理用房等相关基础设施。建设内容包括场地平整、住宅楼、小区配套社区服务设施用房、道路及活动广场、围墙、停车场、绿化、给排水、电力、消防、门禁及监控安装等。本项目总投资估算额为 33,199.27 万元，包含安置房建设 33,193.27 万元，债券发行费用 6.00 万元。项目资金来源方面，项目资本金 27,199.27 万元，其中中央补助资金 2,340.00 万元，地方财政配套资金 24,859.27 万元；拟发行专项债券筹集资金 6,000.00 万元，计划 2021 年发行 6,000.00 万元，发行期限为 7 年期。

上述项目内容已通过北京盈科（宜昌）律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据湖北隆兴会计师事务所有限责任公司出具的《宜都市三江新城三期（城中村周家台子）棚户区改造项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，该项目收入主要来源于棚改腾空地块土地使用权出让收益。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 12,147.64 万元。项目融资本息方面，本项目拟通过发行专项债券筹集资金 6,000.00 万元，拟于 2021 年发行 6,000.00 万元，期限为 7 年，债券利率 3.6%，债券存续期内每年付息一次，到期一次还本。债券存续期应偿还的融资本息为 7,512.00 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额为 1.62 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 27：宜都市三江新城三期（城中村周家台子）棚户区改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
12,147.64	1,512.00	6,000.00	7,512.00	1.62

资料来源：湖北省财政厅提供

27、庞公片区滨江东路棚改安置房项目（星光兰亭）项目融资与收益自求平衡方案

庞公片区滨江东路棚改安置房项目（星光兰亭）建设项目位于规划路以南、星光大道以西、着山路以北、铁路线以东围合区域中的 PGD-29、PGD-32、PGD-44、PGD-65、PGD-98 五地块及内环路襄阳路 A2 地块、苏家园南侧地块。拟对襄城区庞公办事处杨家河村、涂家巷村、孙家巷村、庞公祠村、王家洼村五个村组的

4,229 户进行拆迁。本次补偿安置采取实物还房方式，拟建设 6,839 套，总建设用地面积约 358,000 平方米，规划建筑面积约 803,600 平方米。本项目总投资估算额为 267,993.55 万元，其中工程费用 225,060.69 万元，工程建设其他费用 9,051.61 万元，预备费 14,046.74 万元，建设期利息 19,808.21 万元，发行费用 26.30 万元。项目资金来源方面，项目自筹资金 58,693.55 万元；本项目平安养老-襄阳棚改基础设施债权投资计划在保险资管业协会登记通过，获批发行金额 183,000.00 万元，已于 2020 年 12 月 4 日到位资金 100,000.00 万元，年利率 5.12%，期限 7 年，2021 年 1 月 20 日到位资金 83,000.00 万元，利率 5.12%，期限 7 年；拟发行专项债券筹集资金 26,300.00 万元，发行期限为 7 年期。

上述项目内容已通过湖北长久律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所出具的《庞公片区滨江东路棚改安置房项目（星光兰亭）收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，该项目收入主要来源于供水厂供水收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 362,130.64 万元。项目融资本息方面，本项目拟通过发行专项债券筹集资金 26,300.00 万元，2021 年预计发行专项债券 26,300.00 万元，利率按照 3.51% 测算，专项债券期限为 7 年期。债券计划发行部分发行测算利率参考 2021 年 11 月 19 日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（7 年期）记账式国债收益率 1.2 倍作为本次发行债券的测算利率，从客观、谨慎角度出发，暂按 3.51% 进行测算；本项目发行期为 7 年，付息频次为 1 年/次，到期后一次性还本。此外，本项目其他债务资金 183,000.00 万元，年利率按照 5.12% 计算，期限 7 年，付息频次为 1 年/次，到期后一次还本。债券存续期应偿还的融资本息为 281,349.11 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.29 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在 ±20% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然 >1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 28：庞公片区滨江东路棚改安置房项目（星光兰亭）项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息				合计	项目收益覆盖应偿还融资本息 总额倍数
	专项债券融 资利息	专项债券融 资本金	贷款融资利 息	贷款融资本 金		
362,130.64	6,461.91	26,300.00	65,587.20	183,000.00	281,349.11	1.29

注：融资本息包括债券存续期需偿还的债权投资计划本息 248,587.20 万元。

资料来源：湖北省财政厅提供

28、襄阳市东津新区城市棚户区改造（新市民公寓）三、四期项目融资与收益自求平衡方案

襄阳市东津新区城市棚户区改造（新市民公寓）三、四期项目位于襄阳市东津新区，项目安置区位于东津新区 16 功能区中 16-B11、16-B121、NH08 三个地块区域。三期项目拟对东津新区内的张湾、六两河、西岗、史台、田寨 5 个村组的 2,028 户进行拆迁；四期项目拟对东津新区内的付寨、马岗、营口、吕寨、肖营、唐庄、岳岗、中楼、肖岗、祁巷、刘店、上营、堰坡、候营 14 个村组的 3,123 户进行拆迁。本次补偿安置采取实物还房方式，安置小区新建 32 栋高层住宅楼，总建筑面积为 678,736.2 平方米，其中：安置房建筑面积为 658,236.2 平方米；其他配套用房 20,500 平方米。规划总用地面积为 355,841 平方米，其中：项目使用面积为 275,358 平方米；城市道路面积为 54,553 平方米；公共绿地面积为 25,930 平方米。项目总投资为 197,111.09 万元，其中工程费用 140,699.72 万元，工程建设其他费用 44,849.98 万元，预备费 11,561.39 万元，发行费用

30.00 万元。资金来源方面，项目资本金 167,111.09 万元，发行专项债券 30,000.00 万元，发行期限为 7 年。

上述项目内容已通过湖北长久律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所出具的《襄阳市东津新区城市棚户区改造（新市民公寓）三、四期项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，专项债券还本付息以土地出让收入的净收益为基础。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内可用于债券还本付息的经营净收益为 47,784.24 万元。项目融资本息方面，本项目预计发行专项债券 30,000.00 万元，计划 2021 年发行，专项债券期限为 7 年期，2021 年 11 月 19 日前五个工作日中国债券信息网站公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（7 年期）记账式国债收益率 1.2 倍作为本次发行债券的测算利率，从客观、谨慎角度出发，暂按 3.51% 进行测算。债券存续期应偿还的融资本息为 37,371.00 万元，项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数为 1.28 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在 ±15% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然 >1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 29：襄阳市东津新区城市棚户区改造（新市民公寓）三、四期项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息 融资利息	融资本金	合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
47,784.24	7,371.00	30,000.00	37,371.00	1.28

资料来源：湖北省财政厅提供

29、余岗片区城市棚户区改造项目（二期）项目融资与收益自求平衡方案

余岗片区城市棚户区改造项目（二期）项目建设地址位于襄阳市高新区，东临清河路，南临江山北路、西临樊宛路、北邻余岗片区城市棚户区改造项目（一期）。项目总建筑面积 215,835.18 平方米，其中 1#建筑面积 12,478.54 平方米，2#建筑面积 14,153.33 平方米，3#建筑面积 14,182.37 平方米，4#建筑面积 12,475.20 平方米，5#建筑面积 14,182.90 平方米，6#建筑面积 15,232.08 平方米，7#建筑面积 15,237.69 平方米，8#建筑面积 14,181.08 平方米，9#建筑面积 12,490.81 平方米，10#建筑面积 15,232.08 平方米，11a#建筑面积 15,262.08 平方米，12a#建筑面积 12,477.32 平方米，办公楼建筑 3,958.04 平方米，4#配电房面积 303.62 平方米，门房、围墙建筑面积 25.60 平方米，1#配电房、垃圾收集用房建筑面积 236.82 平方米，2#配电房、3#配电房建筑面积共 255.36 平方米，5#配电房、6#配电房建筑面积共 255.36 平方米，地下室建筑面积 43,244.90 平方米。本项目总投资为投资估算总额为 70,081.42 万元，其中工程费用 59,424.11 万元，工程建设其他费用 4,606.23 万元，预备费 4,966.08 万元，建设期利息 1,029.00 万元，发行费用 56.00 万元。本项目自筹资金 14,081.42 万元；湖北省政府发行专项债券来满足 56,000.00 万元，共计两期，2021 年计划发行 30,000.00 万元，2022 年计划发行 26,000.00 万元，发行期限均为 7 年。

上述项目内容已通过湖北长久律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所出具的《余岗片区城市棚户区改造项目（二期）收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，该项目收入主要为土地出让收入，在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 101,005.18 万元。项目融资本息方面，2021 年计划发行 30,000.00 万元，2022 年计划发行 26,000.00 万元，发行期限均为 7 年。债券发行测算利率参考 2021 年 8 月

25 日前五个工作日中国债券信息网站公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（7 年期）记账式国债收益率 1.2 倍作为本次发行债券的测算利率，从客观、谨慎角度出发，暂按 3.43% 进行测算。债券存续期应偿还的融资本息为 69,445.60 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息和其他融资本息总额倍数为 1.45 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在 $\pm 10\%$ 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然 > 1 ，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 30：余岗片区城市棚户区改造项目（二期）收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资还本		
101,005.18	13,445.60	56,000.00	69,445.60	1.45

资料来源：湖北省财政厅提供

30、枣阳市玉龙片区安置房建设项目融资与收益自求平衡方案

枣阳市玉龙片区安置房建设区域位于枣阳市砖瓦路西 100 米。建设内容为 4 栋住宅，1 栋社区服务中心和配套管理用房，项目占地总面积约为 32.39 亩，总建筑面积为 64,189 平方米，地上建设面积为 49,507.88 平方米，地上计容面积为 48,932.20 平方米，其中住宅建筑面积为 46,963.25 平方米，社区服务中心 1,439.6 平方米，配套用房 529.35 平方米（物业管理用房 106.07 平方米，变配电室 242.8 平方米，消防控制室 49.96 平方米，便利店 106.52 平方米，门房 24 平方米），地上不计容架空面积为 575.68 平方米，地下室面积 14,681.12 平方米，机动车总停车位设置 486 个。本项目总投资估算额为 26,909.16 万元，包含建设资金 25,729.86 万元、建设期利息 1,158.30 万元、发行费用 21.00 万元。项目资金来源方面，项目资本金 5,909.16 万元；拟发行专项债券筹集资金 21,000.00 万元，其中计划 2021 年发行 2,500.00 万元，发行期限为 7 年期，计划 2022 年发行 10,000.00 万元，发行期限为 7 年期，计划 2023 年发行 5,500.00 万元，发行期限为 7 年期，计划 2024 年发行 3,000.00 万元，发行期限为 7 年期。

上述项目内容已通过湖北长久律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所出具的《枣阳市玉龙片区安置房建设项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，该项目收入主要来源于土地出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 34,840.58 万元。项目融资本息方面，本项目拟通过发行专项债券筹集资金 21,000.00 万元，其中拟于 2021 年发行专项债券 2,500.00 万元，债券发行利率暂按 3.51% 进行测算；拟于 2022 年发行专项债券 10,000.00 万元，债券发行利率暂按 3.51% 进行测算；拟于 2023 年发行专项债券 5,500.00 万元，债券发行利率暂按 3.51% 进行测算；拟于 2024 年发行专项债券 3,000.00 万元，债券发行利率暂按 3.51% 进行测算，债券发行期限为 7 年，在债券存续期内每年支付利息一次，到期后一次性还本。债券存续期应偿还的融资本息为 26,159.70 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.33 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在 $\pm 10\%$ 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然 > 1 ，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 31：枣阳市玉龙片区安置房建设项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息			项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金	合计	
34,840.58	21,000.00	5,159.70	26,159.70	1.33

资料来源：湖北省财政厅提供

31、2018 年京山肉联厂棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案

2018 年京山肉联厂棚户区改造项目拆迁地块位于京山市肉联厂片区地块内，拆迁范围南临京源大道、北临东关村、西临电力局、东临乌龙河，涉及拆迁棚户区居民 103 户，占地 29.55 亩，还建安置 0.74 万平方米，已签约 101 户、占 98%，拆除 100 户占 97%。本项目总投资为 6,599.39 万元，其中自有资金 1,319.39 万元，共发行债券 5,280.00 万元，其中 2018 年已发行 1,880.00 万元；2021 年拟发行债券规模 3,400.00 万元，发行期限 7 年期。

上述项目内容已通过北京盈科（武汉）律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据湖北瑞华会计师事务所有限公司出具的《2018 年京山肉联厂棚户区改造项目收入与融资资金平衡财务评价报告》，该项目收入主要来源于预计的土地出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 8,950.24 万元。项目融资本息方面，本项目拟通过发行专项债券筹集资金 5,280.00 万元，其中 2018 年已发行专项债券 1,880.00 万元，发行期限为 10 年期，发行利率为 4.01%；拟于 2021 年发行 7 年期专项债券 3,400.00 万元，债券发行利率暂按 3.46% 进行测算，按半年付息一次，到期后一次性还本。本期专项债券存续期应偿还的融资本息为 6,857.36 万元，京山市肉联厂棚户区改造项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.31 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±15% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 32：2018 年京山肉联厂棚户区改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息			项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金	合计	
8,950.24	1,577.36	5,280.00	6,857.36	1.31

资料来源：湖北省财政厅提供

32、2018 年京山原针织厂棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案

2018 年京山原针织厂棚户区改造项目属于京山市 2021 年棚户区改造项目，京山市 2021 年棚户区改造项目主要包括京山电大棚户区改造项目、京山市肉联厂棚户区改造项目、京山市原针织厂棚户区改造项目三个棚户区改造项目，合计拆迁 905 户居民住宅。其中，京山市原针织厂棚户区改造项目建设区域位于京山市原针织厂片区地块内，拆迁范围为南临京山河、北临京源路、西至西环线、东临乌龙河，涉及拆迁棚户区居民 477 户。本项目总投资为 26,796.89 万元，其中自有资金 5,319.89 万元，发行债券 19,180.00 万元，另从京山市滴水寺棚户区改造项目专项债券中转入 2,300.00 万元；其中 2018 年已发行 10,180.00 万元，2020 年已发行 7,200.00 万元，2021 年拟发行债券规模 1,800.00 万元，发行期限 7 年期。

上述项目内容已通过北京盈科（武汉）律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据湖北瑞华会计师事务所有限公司出具的《京山市 2021 年棚户区改造项目收入与融资资金平衡财务评价报告》，该项目收入主要来源于预计的土地出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 35,444.07 万元。项目融资本息方面，本项目拟通过发行专项债券筹集资金 19,180.00 万元；2018 年已发行专项债券 10,180.00 万元，发行期限为 10 年期，发行利率为 4.01%；2020 年已发行专项债券 7,200.00 万元，发行期限为 7 年期，发行利率为 3.48%；拟于 2021 年发行 7 年期专项债券 1,800.00 万元，债券发行利率暂按 3.46% 进行测算，按半年付息一次，到期后一次性还本。本期专项债券存续期应偿还的融资本息为 28,536.36 万元，京山市原针织厂棚户区改造项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.24 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在 ±10% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然 >1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 33：2018 年京山原针织厂棚户区改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
35,444.07	7,056.36	21,480.00	28,536.36	1.24

资料来源：湖北省财政厅提供

33、孝感市高新区春尚小区二期棚改项目（东西杨社区还建房）项目融资与收益自求平衡方案

孝感市高新区春尚小区二期棚改项目（东西杨社区还建房）项目建设区域位于孝三路以南、黄香路以东、横 1#路以北、规划路以西。本项目安置房建设总用地面积 44,300.00 平方米，总建筑面积 195,565.00 平方米（其中：地上建筑面积为 132,625.00 平方米，地下建筑面积为 62,940.00 平方米），并同时配套建设供配电、给排水、道路、绿化等基础设施，其中建筑密度为 21.9%，容积率为 3，绿地率为 31.3%。项目总投资 98,208.23 万元，其中：建设投资 95,859.04 万元，建设期利息 2,288.49 万元，债券发行费用 60.70 万元。项目资金来源方面，拟发行专项债券总额 60,700.00 万元，自筹资金 37,508.23 万元。

上述项目内容已通过湖北山河律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据德勤咨询（深圳）有限公司出具的《孝感市高新区春尚小区二期棚改项目(东西杨社区还建房)项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，该项目收入主要来源于土地的出让净收益。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 102,170.95 万元。项目融资本息方面，本项目拟发行专项债券总额 60,700.00 万元，已于 2019 年成功发行专项债券 30,000.00 万元，2020 年成功发行专项债券 8,700.00 万元，计划于 2021 年发行专项债券 22,000.00 万元，发行期限均为 7 年期，债券发行费用 0.1%。假设参照 2021 年 5 月 25 日中国债券信息网公布的 7 年期中国债收益率曲线 5 日均线上浮 20% 作为预测利率，即本次 7 年期债券发行利率为 3.64%。每年支付一次利息，到期一次还本。债券存续期应偿还的融资本息为 75,311.03 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.36 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在 ±20% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然 >1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 34：孝感市高新区春尚小区二期棚改项目（东西杨社区还建房）收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
102,170.95	14,611.03	60,700.00	75,311.03	1.36

资料来源：湖北省财政厅提供

34、大悟县生态文化区还建房项目融资与收益自求平衡方案

大悟县生态文化区还建房项目建设地点位于大悟县经济开发区刘湾村，经二路以西，将军大道以北。项目规划建设 18 栋住宅楼、一所三层幼儿园及配套服务设施，总建筑面积 119,039.38 平方米，其中地上计容建筑面积 106,873.1 平方米，包括住宅建筑面积 102,496.7 平方米，村级集体经济发展用房建筑面积 4,376.40 平方米；地上不计容建筑面积 12,166.28 平方米，包括幼儿园建筑面积 1,797.68 平方米，配电室、储藏室等配套公建建筑面积 10,368.6 平方米。本项目征收拆迁户数 1,252 户，根据征收补偿方案全部采用实物安置方式，实物安置户数 1,252 户、人数 5,000 人。本次建设可提供居住户数 798 户，居住人口 2,554 人，剩余户数和人数通过大悟县区域其它安置房进行解决。项目总投资 26,187.70 万元，其中项目资本金投入 19,987.70 万元，其余资金 6,200.00 万元通过发行专项债券筹集。本项目已于 2020 年发行专项债券 5,000.00 万元，发行期限为 7 年，计划于 2021 年发行专项债券 1,200.00 万元。

上述项目内容已通过湖北山河律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据德勤咨询（深圳）有限公司出具的《大悟县生态文化区还建房项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，该项目收入主要来源于土地出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 11,324.60 万元。项目融资本息方面，本项目债券发行测算利率参考 2021 年 9 月 30 日前五个工作日中国债券信息网站公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（7 年期）记账式国债收益率算术平均值上浮 20.00% 后，从客观、谨慎角度出发，暂按 3.46% 进行测算。另外，本项目按 1% 费率计算债券发行费用。债券存续期应偿还的融资本息为 7,726.14 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.47 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在 ±15% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然 >1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 35：大悟县生态文化区还建房项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
11,324.60	1,526.14	6,200.00	7,726.14	1.47

资料来源：湖北省财政厅提供

35、云湖社区建设项目融资与收益自求平衡方案

云湖社区安置房项目位于孝感市东城区，东临东西杨路 B 标（纵 2#路）、西临黄香路，北临支 2#路、南临支 3#路。本项目总用地面积 51,289.46 平方米（约 77 亩），总建筑面积 209,252.10 平方米（其中：地上建筑面积为 163,973.35 平方米，地下建筑面积为 45,067.23 平方米，其他 211.52 平方米），容积率为 3.2，建筑密度 20.8%，绿地率 35%。本次共规划 1,272 套住宅，故本次只安置 1,272 户，其余住户安置在后期建设或其他安置区。项目总投资为 106,136.86 万元，其中：工程费用 56,740.20 万元、工程建设其他费用 37,659.27

万元、基本预备费 8,317.39 万元、建设期利息 3,340.00 万元、债券发行费用 80.00 万元。资金来源方面，本项目总投资项目资本金 26,136.86 万元，来源于财政资金；发行专项债券 80,000.00 万元，其中 2019 已发行专项债券 50,000.00 万元，计划于 2021 年续发专项债券 30,000.00 万元。

上述项目内容已通过湖北山河律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据德勤咨询（深圳）有限公司出具的《云湖社区建设项目项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，该项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内可用于债券还本付息的经营净收益为 165,455.13 万元。项目融资本息方面，本项目拟申请发行债券总额为 80,000.00 万元，其中 2019 已发行专项债券 50,000.00 万元，债券期限 7 年，发行利率 3.34%；计划于 2021 年续发专项债券 30,000.00 万元，债券期限 7 年，发行利率以 2021 年 5 月 25 日中国债券信息网公布的 7 年期国债 5 日平均收益率上浮 20%，即 3.64% 计算，在债券存续期内每年支付利息，到期一次性还本。债券存续期应偿还的融资本息为 99,334.00 万元，项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数为 1.67 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在 ±15% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然 >1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 36：云湖社区建设项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
165,455.13	19,334.00	80,000.00	99,334.00	1.67

资料来源：湖北省财政厅提供

36、松滋市金投·划子嘴幸福家园安置小区（一期）及配套基础设施建设项目（松滋市划子嘴一期棚户区改造项目）项目融资与收益自求平衡方案

松滋市金投·划子嘴幸福家园安置小区（一期）及配套基础设施建设项目（松滋市划子嘴一期棚户区改造项目）项目建设区域位于松滋市，改造四至范围为北起松滋市老城区民主路白云边广场，南至牟家岗泵站，涉及青峰山、和平、林园、谢家渡、同兴桥等棚户片区。项目涉及棚户区居民 1,848 户，征收棚户区房屋面积合计约 22.12 万平方米，计划采取新建安置房的方式进行征收安置，拟建安置点 1 个。本次项目征收改造后可腾退 910 亩（606,666.67 平方米）土地，预计可规划居住、商业用地 650 亩（433,333.33 平方米）。安置小区总用地面积 89,997.00 平方米，总建筑面积 287,401.70 平方米，其中：安置住宅建筑面积 227,611.68 平方米，安置住房套数 1,848 套；地下室建筑面积 44,980.86 平方米；地上配套设施建筑面积 1,942.58 平方米；配套商业 12,905.90 平方米。配套建设小区道路、给排水、供配电、供气、消防、安防、暖通、绿化等。项目总投资 123,690.00 万元，其中：工程费用 71,294.15 万元，工程建设其他费用 20,482.44 万元（包含安置房土地费用 17,549.33 万元），拆迁安置费用 24,382.91 万元，预备费 4,930.51 万元，建设期利息 2,600.00 万元。项目资金来源方面，项目资本金 43,690.00 万元，专项债券融资 80,000.00 万元，债券期限 7 年，其中 2019 年已经发行专项债券 49,000.00 万元，2021 年拟发行专项债券 31,000.00 万元。

上述项目内容已通过北京盈科（武汉）律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《松滋市金投•划子嘴幸福家园安置小区（一期）及配套基础设施建设项目（松滋市划子嘴一期棚户区改造项目）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 120,248.70 万元。项目融资本息方面，湖北省政府拟发行 80,000.00 万元专项债券用于本项目，发行期限均为 7 年，其中，2019 年已经发行专项债券 49,000.00 万元，2021 年拟发行专项债券 31,000.00 万元，发行利率按 3.78% 测算，每年支付一次利息，到期一次性偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 99,689.04 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.21 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 37：松滋市金投•划子嘴幸福家园安置小区（一期）及配套基础设施建设项目（松滋市划子嘴一期棚户区改造项目）项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
120,248.70	19,689.04	80,000.00	99,689.04	1.21

资料来源：湖北省财政厅提供

37、鄂城片区域城中村棚户区改造（凤凰城）四期项目融资与收益自求平衡方案

鄂城片区域城中村棚户区改造（凤凰城）四期建设区域位于荆州市区以北荆州纪南生态文化旅游区内。本期建设用地面积总计 36,442.78 平方米(54.52 亩)，总建筑面积 80,489.82 平方米。地上建筑面积 65,943.42 平方米，住宅建筑面积为 65,943.42 平方米，地下建筑面积 14,546.40 平方米。项目建设内容为建筑工程、区内道路、绿化工程以及配套管网工程；配套管网工程包括给排水工程、电力电信工程、天然气工程等。项目总投资 27,851.02 万元，其中建安工程费 19,486.84 万元，工程建设其他费 7,552.76 万元，预备费 811.42 万元。项目资金来源方面，发行专项债券 20,000.00 万万元，自筹项目资本金 7,851.02 万元。

上述项目内容已通过北京盈科（武汉）律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《鄂城片区域城中村棚户区改造（凤凰城）四期项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、商铺出租等专项收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 49,567.06 万元。项目融资本息方面，本项目 2021 年发行专项债券总额 20,000.00 万元，发行期限 7 年，发行利率按 3.64% 测算，按年支付利息，第 7 年到期偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 25,096.00 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.98 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 38：鄂城片区域城中村棚户区改造（凤凰城）四期项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
49,567.06	5,096.00	20,000.00	25,096.00	1.98

资料来源：湖北省财政厅提供

38、洪湖市 2017 年棚户区改造兴旺小区一期及配套基础设施项目融资与收益自求平衡方案

洪湖市 2017 年棚户区改造兴旺小区一期及配套基础设施项目建设区域位于荆州市洪湖市。项目棚户区改造建设内容：改造征收拆迁沿河东路延伸片区（二期部分）、州陵大道延伸片区（部分）共计 840 户，拆迁面积 10.07 万平方米，腾退土地约 150.00 亩，可出售土地 150.00 亩，土地用途为商业住宅，计划 2022 年挂牌出售 25.00 亩，剩下土地计划 2027 年出售。安置房建设内容：兴旺小区项目总用地面积 42,037.00 平方米，建筑占地面积 6,305.55 平方米，项目计容建筑面积 114,200.00 平方米，不计容面积 22,800.00 平方米，项目容积率为 2.7，建筑密度 15.00%，绿化率 45.00%，总户数 840 户，机动车停车位 840 个。项目总投资为 32,900.00 万元，其中：工程费用 25,454.50 万元、工程建设其他费用 3,095.50 万元、土地费用 3,150.00 万元、预备费 939.00 万元，财务费用 261.00 万元。项目资金来源方面，项目资本金 15,400.00 万元，其中自筹资金 12,880.00 万元，中央预算内资金 2,520.00 万元；拟发行地方政府专项债券 17,500.00 万元，2020 年已经发行 7,500.00 万元，2021 年计划发行专项债券 10,000.00 万元。

上述项目内容已通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《洪湖市 2017 年棚户区改造兴旺小区一期及配套基础设施项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 26,585.91 万元。项目融资本息方面，本项目拟通过发行专项债券筹集资金 17,500.00 万元，其中 2020 年 10 月已经发行专项债券 7,500.00 万元，票面利率 3.48%，七年期，按年付息，到期偿还本金，2021 年拟发债专项债券 10,000.00 万元，假设按照 2021 年 5 月 26 日中债网公布的 2021 年湖北省政府专项债券（二十一期）相同期限利率的 1.1 倍作为本次发行债券的测算利率，即本次 7 年期债券发行利率为 3.62%，按年支付利息，到期偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 21,861.00 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.22 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±15%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 39：洪湖市 2017 年棚户区改造兴旺小区一期及配套基础设施项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
26,585.91	4,361.00	17,500.00	21,861.00	1.22

资料来源：湖北省财政厅提供

39、嘉鱼县金虾湖沿湖片区棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案

嘉鱼县金虾湖沿湖片区棚户区改造项目建设区域位于嘉鱼县鱼岳镇小新堤路东侧，棚改四至范围为东至小新堤路、南至沙洋大道、西至公路桥、北至小湖沿岸。本项目涉及拆迁居民总户数 330 户，拆迁房屋总建筑面积 26,995.00 平方米，腾退土地面积 52 亩（34,666.67 平方米），规划用途为商住性质，其中未来可出让商住用地面积 34,666.67 平方米。棚改安置房建设内容为项目总用地面积为 13,786.26 平方米，建筑面积为

43,438.01 平方米，其中还建安置住宅面积 32,393.97 平方米，还建户数 284 户。项目总投资 14,427.88 万元，其中工程费用 10,077.83 万元、工程建设其他费用 3,663.01 万元、预备费 517.54 万元、建设期利息 169.50 万元。项目资金来源方面，拟发行专项债券总额 5,000.00 万元，自筹资金 9,427.88 万元。

上述项目内容已通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《嘉鱼县金虾湖沿湖片区棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入主要来源于土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 7,077.86 万元。项目融资本息方面，本项目拟发行专项债券总额 5,000.00 万元，其中 2020 年 10 月已发行专项债券 3,000.00 万元，票面利率 3.53%，2021 年计划发行专项债券 2,000.00 万元，发行期限 7 年，假设按照 2021 年 10 月 26 日中债网公布 2021 年湖北省政府专项债券（八十六）的相同期限票面利率作本项目发行债券的测算利率，即本次 7 年期债券发行利率为 3.16%，每年支付一次利息，到期一次性偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 6,183.70 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.14 倍，项目收益可以覆盖融资成本。在压力测试情况下，当项目运营收益在±10% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数<1，未通过压力测试，可能出现项目收益无法覆盖融资成本的情形。

表 40：嘉鱼县金虾湖沿湖片区棚户区改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息			项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金	合计	
7,077.86	1,183.70	5,000.00	6,183.70	1.14

资料来源：湖北省财政厅提供

40、咸宁高新区棚户区（孙祠至长岭片区）改造项目融资与收益自求平衡方案

咸宁高新区棚户区（孙祠至长岭片区）改造项目建设区域位于咸宁市高新区孙祠村、马鞍村、孙田村、长岭村、袁铺村和杨畈村。本项目规划总用地面积 159,385.08 平方米（合 239.1 亩），总建筑面积 339,798.32 平方米，由 46 栋单体建筑组成，包括一座幼儿园、一座邻里中心、46 栋多层安置房和配套用房以及地下车库，其中住宅地上总建筑面积 241,565.07 平方米（含架空层）；商业建筑面积 22,273.78 平方米，地下室建筑面积 69,530.62 平方米；其他配套用房建筑面积 6,428.85 平方米。建筑密度 17.9%，容积率 1.6，绿地率 35.6%，总停车位 2,645 个（地面停车位 500 个，地下停车位 2,045 个，架空停车位 100 个），项目建成后可安置住户 1,789 户。配套建设室外公共基础设施及相关附属工程，包括室外道路及硬化工程、室外绿化工程、室外管网工程、室外照明工程、大门及围墙等。项目总投资 122,664.75 万元，其中工程费 99,488.56 万元、工程建设其他费 2,129.54 万元、预备费 5,080.90 万元、建设用地费 8,302.35 万元、财务费 7,583.40 万元、专项债券发行费 80.00 万元。项目资金来源方面，拟发行专项债券总额 80,000.00 万元，计划 2021 年发行 38,000.00 万元、2022 年发行 42,000.00 万元；自筹资金 42,664.75 万元。

上述项目内容已通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《咸宁高新区棚户区（孙祠至长岭片区）改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 144,364.03 万元。

项目融资本息方面，本项目拟发行专项债券总额 80,000.00 万元，其中 2021 年计划发行地方政府专项债券 38,000.00 万元，2022 年计划发行地方政府专项债券 42,000.00 万元，发行期限 7 年，假设参照 2020 年 9 月 29 日中国债券信息网公布的相同期限国债 5 日平均收益率的 1.2 倍作为本项目本次及后续发行债券的测算利率，即本次 7 年期债券发行利率为 3.83%，按年支付利息，到期偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 105,381.80 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.37 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 41：咸宁高新区棚户区（孙祠至长岭片区）改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
144,364.03	21,581.80	83,800.00	105,381.80	1.37

注：融资本息包含债券存续期需偿还的其他融资本息3,933.80万元。

资料来源：湖北省财政厅提供

41、随州市曾都区周家寨棚户区改造三期项目融资与收益自求平衡方案

随州市曾都区周家寨棚户区改造三期项目位于随州市曾都区周家寨村八组，项目改造范围为周家寨村八组，东至周家寨一路，南至七里塘路，北至、西至周家寨棚户区改造二期。项目建设内容为拆迁户数 142 户，实物安置 140 户。本项目规划总用地面积 22,500 平方米，其中有效用地面积 17,400 平方米，城市道路占地面积 5,100 平方米。规划总建筑面积 54,500 平方米，其中住宅建筑面积 37,060 平方米，总户数 431 户，配套公共建筑面积 6,440 平方米，人防及地下停车库面积 11,000 平方米。设置停车位 345 个，其中地上停车位 30 个，地下停车位 315 个，并完成道路、供排水、供电、供气、通信、绿化、消防等配套基础设施建设。根据曾都区城市总体规划，该项目中曾都区拟收储土地 209,467.71 平方米，可出让土地面积 161,290.14 平方米。本项目计划总投资 23,222.22 万元，其中工程费 19,167.41 万元、工程建设其他费 2,294.01 万元、预备费 1,120.00 万元、建设期利息 622.80 万元、债券发行费 18.00 万元。项目资金来源方面，申报专项债券总额 9,000.00 万元，2021 年发行 9,000.00 万元；自筹资金 14,222.22 万元。

上述项目内容已通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《随州市曾都区周家寨棚户区改造三期项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入主要来源于土地出让收入对应的政府性基金收入为基础。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 34,608.12 万元。项目融资本息方面，本项目 2021 年拟发行 9,000.00 万元专项债券，发行费用按发行金额的 2‰计，发行费用 18.00 万元，发行期限 7 年，利率按照 2021 年 10 月 12 日中债网公布的相同期限国债 5 日平均收益率的 1.2 倍作为本次及后续拟发行债券的测算利率，即本次及后续拟发行债券发行利率为 3.46%，利息每年支付一次，债券到期一次性偿还本金，债券存续期应偿还的债券本息为 11,179.80 万元。此外中国农发重点建设基金有限公司对项目实施单位随州市曾都宏图建设开发有限公司增资合计 11,900.00 万元，其中，3,800.00 万元用于随州市明珠新城棚户区改造项目，年投资收益率 1.2%，并于 2022-2026 年回收；8,100.00 万元用于府河流域曾都区厥水河段水环境综合整治工程，年投资收益率 2.8%，并于 2020~2026 年回收，增资成本（2021~2028 年）

合计 11,567.54 万元。项目收益覆盖应偿还债券本息及增资成本倍数为 1.52 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 42：随州市曾都区周家寨棚户区改造三期项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息			合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	债券利息	债券本金	增资成本		
34,608.12	2,179.80	9,000.00	11,567.54	22,747.34	1.52

资料来源：湖北省财政厅提供

42、城南新区棚户区改造（涪水南片）（7 至 12 号楼）项目融资与收益自求平衡方案

城南新区棚户区改造（涪水南片）（7 至 12 号楼）项目建设地址位于随州市城南新区涪水南片。本项目总计改造棚户区住户 297 户，912 人，均为实物安置。本项目建设内容主要为安置住房建设，其中包括还建用地规划总建筑面积 47,905.40 平方米，人防及地下停车库面积 8,827.30 平方米，停车位共 409 个（地上停车位 226 个，地下停车位 183 个），及配套建设供配电、给排水等市政管网及弱电、道路、广场、绿化等附属设施等。本项目估算总投资 17,535.11 万元，主要包括安置住房建设费用 13,927.95 万元、基本预备费 696.40 万元、管理费用 278.56 万元、其他费用 2,632.20 万元。项目资金来源方面，项目自筹资金 6,535.11 万元；拟发行专项债券筹集资金 11,000.00 万元，其中 2020 年已发行 4,000 万元，2021 年拟发行 7,000 万元，期限为 7 年期。

上述项目内容已通过国浩律师（武汉）事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据湖北锐达会计师事务所有限公司出具的《城南新区棚户区改造（涪水南片）（7 至 12 号楼）项目收入与融资资金平衡财务评价报告》，该项目收入主要来源于国有土地出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 35,617.42 万元。项目融资本息方面，本项目拟通过发行专项债券筹集资金 11,000.00 万元，已于 2020 年下半年发行第一期 4,000.00 万元、拟于 2021 年 7 月发行第二期 7,000.00 万元，发行期均为 7 年，已发行利息为 3.53%，拟发行利率暂按中债网 2021 年 6 月近 9 日公布的近五日同期国债平均收益率 3.08%，上浮 25 个基点，即 3.33% 计算每年计息，到期一次性还本。债券存续期应偿还的融资本息为 13,620.10 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 2.62 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±15%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 43：城南新区棚户区改造（涪水南片）（7 至 12 号楼）项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
35,617.42	2,620.10	11,000.00	13,620.10	2.62

资料来源：湖北省财政厅提供

43、随州市城南新区棚户区改造（涪水片）建设项目融资与收益自求平衡方案

随州市城南新区棚户区改造（涪水片）建设项目位于随州市城南新区涪水片。项目建设内容为还建 218 套，

项目改造总范围用地面积为 169,154.18 平方米（合计 253.73 亩），其中拟还建用地面积为 10,346.60 平方米（合 15.52 亩），可出让土地 158,807.58 平方米（合 238.21 亩）。规划地上建筑面积 19,762.00 平方米，共 218 户，人防及地下车位面积 3,167.93 平方米，配套建设供配电、给排水、消防、广场、道路、绿化等公用设施。本项目计划总投资 6,729.46 万元，其中安置房建设成本 5,181.74 万元，其他支出 1,547.72 万元。项目资金来源方面，为自筹资金和地方政府专项债券，其中自筹资金 1,743.46 万元，发行政府专项债券 5,000.00 万元。

上述项目内容已通过国浩律师（武汉）事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据湖北锐达会计师事务所有限公司出具的《随州市城南新区棚户区改造（涓水片）建设项目收入与融资资金平衡财务评价报告》，该项目收入主要来源于国有土地出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 26,252.71 万元。项目融资本息方面，本项目已在 2020 年发行 2,000.00 万元专项债券，发行期限为 7 年，年利率为 3.52%，每年支付一次利息，本金到期一次性偿还；本项目拟在 2021 年发行 3,000.00 万元专项债券，发行期限为 7 年，年利率按中国债券信息网 6 月 9 日公布的国债收益率五日均线的同期债券收益率上浮 25 个基点，即 3.33% 计算，每年支付一次利息，本金到期一次性偿还。债券存续期应偿还的融资本息为 6,193.50 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 4.24 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在 ±10% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然 >1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 44：随州市城南新区棚户区改造（涓水片）建设项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
26,252.71	1,193.50	5,000.00	6,193.50	4.24

资料来源：湖北省财政厅提

44、随州高新区裕民社区棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案

随州高新区裕民社区棚户区改造项目位于随州市高新技术产业园区（下简称“随州高新区”）裕民社区，西侧为青年东路，东侧为裕民大道。项目建设内容涉及拆迁 1,197 户城市棚户区及城中村居民，总拆迁建筑面积为 323,650.00 平方米。该项目腾退土地面积 1260 亩（840,004.20 平方米），规划用途为商住性质，其中未来可出让商业用地使用权约 421.05 亩（280,700.00 平方米）。本项目计划总投资 50,135.50 万元，其中工程费用 41,030.37 万元，工程建设其他费用 6,051.73 万元，基本预备费 2,229.90 万元（含发行费用为 35.00 万元），建设期利息 823.50 万元。项目资金来源方面，发行专项债总额 35,000.00 万元，2021 年发行 10,000.00 万元，2022 年发行 25,000.00 万元；实施主体自筹资金 15,135.50 万元。

上述项目内容已通过北京德恒（武汉）律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据武汉星辉会计师事务所（普通合伙）出具的《随州高新区裕民社区棚户区改造项目收入与融资资金平衡财务评估报告》，该项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 63,008.70 万元。项目融资本息方面，本项目拟申请 2021 年发行 10,000.00 万元的专项债券、2022 年发行 25,000.00 万元，发行期限 7 年，假

设按照 2021 年 7 月 19 日中债网公布的相同期限国债 5 日平均收益率的 1.2 倍作为本次及后续拟发行债券的测算利率，即本次及后续拟发行债券发行利率为 3.66%，每年支付一次利息，到期一次性偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 46,135.00 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.37 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 45：随州高新区裕民社区棚户区改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
63,008.70	9,135.00	37,000.00	46,135.00	1.37

资料来源：湖北省财政厅提供

45、随州高新区望城岗安置房建设项目融资与收益自求平衡方案

随州高新区望城岗棚户区改造项目四至范围为：东至漂水河堤，南至神农大道，西至五星路，北至鹿鹤大道。改造范围涉及房屋征收 277 户，均采用实物安置补偿方案并全部已签订拆迁协议。项目建设内容涉及拆迁 277 户城市棚户区及城中村居民，总拆迁建筑面积为 253,800.00 平方米。该项目腾退土地面积 800 亩（533,336.00 平方米），规划用途为商住性质，其中未来可出让商业用地使用权约 416.10 亩（277,400.00 平方米）。本项目计划总投资 41,601.82 万元，其中工程费用 34,709.57 万元，工程建设其他费用 3,858.08 万元，基本预备费 2,082.57 万元，建设期利息 951.60 万元。项目资金来源方面，发行专项债总额 32,000.00 万元；实施主体自筹资金 9,601.82 万元。

上述项目内容已通过北京德恒（武汉）律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据武汉星辉会计师事务所(普通合伙)出具的《随州高新区望城岗安置房建设项目收入与融资资金平衡财务评估报告》，该项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 62,267.98 万元。项目融资本息方面，本项目拟申请 2021 年发行 10,000.00 万元的专项债券、2022 年发行 22,000.00 万元，发行期限 7 年，假设按照 2021 年 7 月 19 日中债网公布的相同期限国债 5 日平均收益率的 1.2 倍作为本次及后续拟发行债券的测算利率，即本次及后续拟发行债券发行利率为 3.66%，每年支付一次利息，到期一次性偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 40,198.40 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.55 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 46：随州高新区望城岗安置房建设项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
62,267.98	8,198.40	32,000.00	40,198.40	1.55

资料来源：湖北省财政厅提供

46、平原岗棚改安置房项目融资与收益自求平衡方案

平原岗棚改安置房项目四至范围为：东至潏水河堤，南至马家榨社区，西至炎帝大道，北至平原岗路。项目涉及规划用地面积 2.67 公顷，建设住宅及配套用房 359 套，总建筑面积 52,800.00 平方米。配套建设道路及广场、绿化、亮化、地下停车场、环卫、市政管网等设施。本项目总投资额为 21,758.32 万元，其中：工程费用 15,564.79 万元、工程建设其他费 5,005.76 万元、预备费 927.20 万元，建设期利息 260.57 万元。项目资金来源方面，项目自筹资金 11,758.32 万元；拟发行专项债券筹集资金 10,000.00 万元，其中 2020 年已发行 4,000 万元，2021 年计划发行 6,000.00 万元，发行期限均为 7 年。

上述项目内容已通过北京大成（武汉）律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《平原岗棚改安置房项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 41,907.60 万元。项目融资本息方面，本项目拟通过发行专项债券筹集资金 10,000.00 万元，其中 2020 年 8 月及 10 月分别已发行专项债券 2,000.00 万元、2,000.00 万元，发行利率分别为 3.27% 和 3.53%，发行期限均为 7 年；2021 年拟发行专项债券 6,000.00 万元，发行期限 7 年，假设按照 2021 年 6 月 28 日中债网公布的相同期限国债 5 日平均收益率的 1.20 倍作为本次拟发行债券的测算利率，即本次拟发行债券发行利率为 3.64%，每年支付一次利息，2028 年债券到期一次性偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 12,480.80 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 3.36 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在 ±10% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然 >1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 47：平原岗棚改安置房项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息			项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金	合计	
41,907.60	2,480.80	10,000.00	12,480.80	3.36

资料来源：湖北省财政厅提供

47、随州市交通大道沿线棚户区改造安置房项目（孔家坡片区、蒋岗片区）融资与收益自求平衡方案

随州市交通大道沿线棚户区改造安置房项目（孔家坡片区、蒋岗片区）分为随州市交通大道沿线棚户区改造（孔家坡片区）安置房项目和随州市交通大道沿线棚户区改造安置房（蒋岗片区）项目。随州市交通大道沿线棚户区改造（孔家坡片区）（亦称为“暨老火车站及白云湖沿岸棚户区改造”）安置房项目建设地点位于随州市曾都区孔家坡社区，计划总用地面积 2.4035 公顷，总建筑面积约 70,200 平方米，其中住宅建筑面积 68,594 平方米（共 522 套，其中老火车站及白云湖沿岸棚户区改造安置房 363 套，交通大道沿线棚户区改造安置房 159 套），公共服务设施建筑面积 1,606 平方米，配套建设人防及地下停车库约 25,000 平方米，及道路、绿化、亮化、环卫、市政管网等设施；随州市交通大道沿线棚户区改造安置房（蒋岗片区）项目建设地点位于城东文化公园片区，青年路与文帝大道交叉口东南角，总用地面积 1.27 公顷，总建筑面积约 29,200 平方米，其中住宅建筑面积 21,509 平方米（153 套）、商业建筑面积 7,023 平方米、公共服务设施建筑面积 668 平方米。配套建设人防及地下停车库约 3,854 平方米，及道路、广场、绿化、亮化、环卫、市政管网等设施。项目建设用地位于涢水市场东侧、规划涢水三路北侧，宗地编号 G（2017）03 号，宗地总面积 11,370.00 平方米。本项目计划总投资 39,664.49 万元，其中工程费 28,699.05 万元、工程建设其他费 8,378.69 万元、预备费 1,853.88 万元，建设期

利息 708.87 万元，发行费 24.00 万元。项目资金来源方面，发行专项债总额 24,000.00 万元，2020 年已发行 2,800.00 万元，计划 2021 年发行 16,000.00 万元、2022 年发行 5,200.00 万元；实施主体自筹资金 15,664.49 万元。

上述项目内容已通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《随州市交通大道沿线棚户区改造安置房项目（孔家坡片区、蒋岗片区）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入主要来源于土地出让收入对应的政府性基金收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 54,629.82 万元。项目融资本息方面，湖北省人民政府拟于 2021 年发行 16,000.00 万元政府专项债券、2022 年发行 5,200.00 万元政府专项债券用于随州市交通大道沿线棚户区改造安置房项目（孔家坡片区、蒋岗片区），发行期限 7 年，假设按照 2021 年 6 月 30 日中债网公布的相同期限国债 5 日平均收益率的 1.20 倍作为本次及后续拟发行债券的测算利率，即本次及后续拟发行债券发行利率为 3.71%，每年支付一次利息，债券到期一次偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 30,197.52 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.81 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 48：随州市交通大道沿线棚户区改造安置房项目（孔家坡片区、蒋岗片区）收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
54,629.82	6,197.52	24,000.00	30,197.52	1.81

资料来源：湖北省财政厅提供

48、随州市向阳棚改二期项目融资与收益自求平衡方案

随州市向阳棚改二期项目位于随州市曾都区何店镇向阳村。项目建设内容为还建 1,020 套，项目改造总范围用地面积 327,580.00 平方米（合计 491.37 亩），其中拟还建用地面积 71,900.00 平方米（合计 107.85 亩），拟征收腾退土地面积 255,680.00 平方米（合计 383.52 亩）。规划地上建筑面积 134,745.22 平方米，其中住宅面积 126,309.27 平方米，公建面积 8,435.95 平方米；规划地下建筑面积 40,273.22 平方米，停车位 1,283 个（地上 144 个，地下 1,139 个），配套建设供配电、给排水等市政管网及弱电、道路、广场、绿化等附属设施。本项目计划总投资 49,381.70 万元，其中安置房建设成本 42,572.78 万元，其他支出 6,808.92 万元。项目资金来源方面，自筹资本金 33,381.70 万元，发行政府专项债券 16,000.00 万元。

上述项目内容已通过国浩律师（武汉）事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据湖北锐达会计师事务所有限公司出具的《随州市向阳棚改二期项目收入与融资资金平衡财务评价报告》，该项目收入主要来源于国有土地出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 65,505.60 万元。项目融资本息方面，本项目已在 2020 年 10 月发行第一期专项债券，年利率为 3.53%。本项目拟在 2021 年发行第二期专项债券，年利率按中国债券信息网 6 月 9 日公布的国债收益率五日均线的同期债券收益率上浮 25 个基点，即 3.33% 计算。债券存续期应偿还的融资本息为 19,811.22 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 3.31 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力

测试情况下，当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 49：随州市向阳棚改二期项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
65,505.60	3,811.22	16,000.00	19,811.22	3.31

资料来源：湖北省财政厅提供

49、随州市老城区 2016 年第一批棚户区改造一期工程（城南片区）项目融资与收益自求平衡方案

随州市老城区 2016 年第一批棚户区改造一期工程（城南片区）位于涢水市场东侧、规划涢水三路北侧。项目建设内容为规划设计建设五栋 16-17 层住宅楼、商业用房、公共服务设施用房和人防及地下车库，其中规划住宅面积 27,328.00 平方米、规划商业建筑面积 1,386.00 平方米、规划公共服务设施面积 786.00 平方米、规划人防及地下车库建筑面积 8,390.00 平方米，并建设相关配套建设道路及广场、绿化、亮化、地下停车场、环卫、市政管网等设施。本项目计划总投资项目总投资 11,808.18 万元，其中工程费 8,292.37 万元、工程建设其他费 2,662.57 万元、预备费 547.06 万元、建设期利息 298.18 万元、发行费 8.00 万元。项目资金来源方面，申报专项债券总额 8,000.00 万元，2020 年已发行 1,600.00 万元、2021 年发行 6,000.00 万元、2022 年发行 400.00 万元；自筹资金 3,808.18 万元。

上述项目内容已通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《随州市老城区 2016 年第一批棚户区改造一期工程（城南片区）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入主要来源于土地出让收入对应的政府性基金收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 50,289.33 万元。项目融资本息方面，湖北省人民政府拟于 2021 年发行 6,000.0 万元政府专项债券、2022 年发行 400.00 万元政府专项债券用于随州市交通大道沿线棚户区改造安置房项目（孔家坡片区、蒋岗片区），发行期限 7 年，假设按照 2021 年 6 月 30 日中债网公布的相同期限国债 5 日平均收益率的 1.20 倍作为本次及后续拟发行债券的测算利率，即本次及后续拟发行债券发行利率为 3.71%，每年支付一次利息，债券到期一次偿还本金；中国农发重点建设基金有限公司对随州市保障性住房建设管理有限公司增资合计 17,600.00 万元，其中 10,000.00 万元用于随州市老城区 2016 年第一批棚户区改造一期工程（城南片区），年投资收益率 1.2%，并于 2022 年至 2026 年回收；7,600.00 万元用于随州市城东及城南污水管网改造建设项目，年投资收益率 2.8%，并于 2019 年至 2026 年回收。债券存续期应偿还的融资本息为 20,567.44 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 2.45 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 50：随州市老城区 2016 年第一批棚户区改造一期工程（城南片区）项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
50,289.33	2,567.44	18,000.00	20,567.44	2.45

资料来源：湖北省财政厅提供

50、随州高新区吴家老湾棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案

随州高新区吴家老湾棚户区改造项目位于随州市高新技术产业园区吴家老湾社区交通大道与文峰大道交汇处。项目建设内容涉及拆迁 279 户城市棚户区及城中村居民，总拆迁建筑面积为 276,400.00 平方米。该项目腾退土地面积 780 亩(520,002.60 平方米)，规划用途为商住性质，其中未来可出让商业用地使用权约 477.00 亩(318,000.00 平方米)。本项目计划总投资 13,486.11 万元，其中工程费用 9,966.33 万元，工程建设其他费用 2,703.30 万元，基本预备费 633.48 万元(含发行费用为 10.00 万元)，建设期利息 183.00 万元。项目资金来源方面，发行专项债总额 10,000.00 万元，2021 年发行 5,000.00 万元，2022 年发行 5,000.00 万元；实施主体自筹资金 3,486.11 万元。

上述项目内容已通过北京德恒(武汉)律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据武汉星辉会计师事务所(普通合伙)出具的《随州高新区吴家老湾棚户区改造项目收入与融资资金平衡财务评估报告》，该项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 57,217.34 万元。项目融资本息方面，本项目拟申请 2021 年发行 5,000.00 万元的专项债券、2022 年发行 5,000.00 万元，发行期限 7 年，假设按照 2021 年 7 月 19 日中债网公布的相同期限国债 5 日平均收益率的 1.2 倍作为本次及后续拟发行债券的测算利率，即本次及后续拟发行债券发行利率为 3.66%，每年支付一次利息，到期一次性偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 12,562.00 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 4.55 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 51：随州高新区吴家老湾棚户区改造项目收益覆盖本息倍数(万元、倍)

项目收益	融资本息			项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金	合计	
57,217.34	2,562.00	10,000.00	12,562.00	4.55

资料来源：湖北省财政厅提供

51、齿轮棚改安置房项目融资与收益自求平衡方案

齿轮棚改安置房项目，四至范围为：东至涇水河堤，南至齿轮家属区，西至炎帝大道，北至炎帝大道。项目改造范围涉及房屋征收 378 户，均采用实物安置补偿方案并全部已签订拆迁协议。随州市齿轮安置房建设项目建设地点位于随州市城南新区、白云大道南侧，涉及规划用地面积 1.57 公顷，建设住宅及配套用房 378 套，总建筑面积 53,000 平方米，人防及地下停车库面积 8,887 平方米，并配套完成安置小区内地下管网、停车场、消防栓、绿化、亮化等其他辅助设施工程建设。项目涉及拆迁 378 户城市棚户区及城中村居民，总拆迁建筑面积为 48,100.00 平方米，项目腾退土地面积 1,248 亩(832,004.16 平方米)，其中未来可出让商业用地使用权约 960 亩(640,000 平方米)。项目总投资为 19,481.13 万元，其中：工程费用 17,559.00 万元、工程建设其他费 1,265.45 万元、预备费 424.85 万元，建设期利息 231.83 万元。资金来源方面，项目自筹资金投入为 8,481.13 万元，专项债券筹集 11,000.00 万元。

上述项目内容已通过北京大成(武汉)律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《齿轮棚改安置房项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入主要来源于随州市齿轮安置房建设项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 73,775.03 万元。项目融资本息方面，本项目拟通过专项债券筹集 11,000.00 万元，其中 2020 年 8 月已发行 2,000.00 万元，发行利率为 3.27%，2020 年 10 月已发行 2,000.00 万元，发行利率为 3.53%，两期债券均为 7 年期，每年支付一次利息，2027 年到期一次性偿还本金；拟于 2021 年发行 7,000.00 万元，发行期限 7 年，假设按照 2021 年 6 月 28 日中债网公布的相同期限国债 5 日平均收益率的 1.20 倍作为本次拟发行债券的测算利率，即本次拟发行债券发行利率为 3.64%，每年支付一次利息，2028 年债券到期一次性偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 13,735.60 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 5.37 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 52：齿轮棚改安置房项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
73,775.03	2,735.60	11,000.00	13,735.60	5.37

资料来源：湖北省财政厅提供

52、芦家坡棚户区改造项目（一期）项目融资与收益自求平衡方案

随州高新区芦家坡棚户区改造项目（一期）位于随州市高新技术产业园区十里铺、寨湾村、吴家老湾社区交汇处。项目建设内容为总建筑面积 213,439 平方米，其中住宅面积 210,449 平方米，幼儿园、社区服务中心、物业管理等公建面积 2,990 平方米，包括多层住宅楼 35 栋、高层住宅楼 14 栋，共计 1687 套。本项目计划总投资 43,328.50 万元，其中工程费用 33,879.00 万元、工程建设其他费用 6,775.80 万元、基本预备费 2,033.20 万元、建设期利息 640.50 万元。项目资金来源方面，自筹资金 13,328.50 万元；发行专项债总额 30,000.00 万元，计划 2021 年发行 5,000.00 万元，计划 2022 年发行 25,000.00 万元。

上述项目内容已通过北京德恒（武汉）律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据武汉星辉会计师事务所（普通合伙）出具的《随州高新区芦家坡棚户区改造项目（一期）收入与融资资金平衡财务评估报告》，该项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 65,971.66 万元。项目融资本息方面，本项目拟申请 2021 年发行 5,000.00 万元的专项债券、2022 年发行 25,000.00 万元，发行期限 7 年，假设按照 2021 年 7 月 19 日中债网公布的相同期限国债 5 日平均收益率的 1.2 倍作为本次及后续拟发行债券的测算利率，即本次及后续拟发行债券发行利率为 3.66%，每年支付一次利息，到期一次性偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 37,686.00 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.75 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 53：芦家坡棚户区改造项目（一期）项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
65,971.66	7,686.00	30,000.00	37,686.00	1.75

资料来源：湖北省财政厅提供

53、随州市城东片区棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案

随州市城东片区棚户区改造项目位于随州市高新技术产业园区文帝大道北侧、季梁学校西侧。项目建设内容涉及拆迁 500 户城市棚户区及城中村居民，总拆迁建筑面积为 285,400.00 平方米。该项目腾退土地面积 1280 亩(853,337.60 平方米)，规划用途为商住性质,其中未来可出让商业用地使用权约 415.35 亩(276,900.00 平方米)。本项目计划总投资 37,453.26 万元,其中:工程费用为 27,654.65 万元;工程建设其他费用为 6,693.21 万元;预备费为 1,714.60 万元(含发行费用为 28.00 万元),建设期利息 1,390.80 万元。项目资金来源方面,发行专项债总额 28,000.00 万元,2021 年发行 10,000.00 万元,2022 年发行 18,000.00 万元;实施主体自筹资金 9,453.26 万元。

上述项目内容已通过北京德恒（武汉）律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面,根据武汉星辉会计师事务所(普通合伙)出具的《随州市城东片区棚户区改造项目收入与融资资金平衡财务评估报告》,该项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下,债券存续期之内经营净收益为 62,155.67 万元。项目融资本息方面,本项目拟申请 2021 年发行 10,000.00 万元的专项债券、2022 年发行 18,000.00 万元,发行期限 7 年,假设按照 2021 年 7 月 19 日中债网公布的相同期限国债 5 日平均收益率的 1.2 倍作为本次及后续拟发行债券的测算利率,即本次及后续拟发行债券发行利率为 3.66%,每年支付一次利息,到期一次性偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 35,173.60 万元,项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.77 倍,项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下,当项目运营收益在±10%范围内变动时,债券本息覆盖倍数仍然>1,项目收益可以覆盖融资成本,还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 54：随州市城东片区棚户区改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
62,155.67	7,173.60	28,000.00	35,173.60	1.77

资料来源：湖北省财政厅提供

54、草店子棚改安置房融资与收益自求平衡方案

草店子棚改安置房位于随州市曾都区西城草店子社区（神龙大道与舜井大道交汇处东北角）。项目建设规模为规划总用地面积 136 公顷,总建筑面积约 30010 平方米,人防及地下室车库面积 14,000 平方米,配套建设物业管理与服务用房、社区办公活动场所、老年人活动用房、-配电室、令公共厕所、垃圾收集站、消防控制室、绿化、亮化等工程。本项目计划总投资 24,595.13 万元,其中工程费 15,214.24 万元、工程建设其他费 8,278.46 万元、基本预备费 839.63 万元(含发行费 10.00 万元)、建设期利息 262.80 万元。项目资金来源方面,申报专项债券总额 10,000 万元,计划 2021 年发行 5,000.00 万元、2022 年发行 5,000.00 万元;自筹

资金 14,595.13 万元。

上述项目内容已通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据武汉星辉会计师事务所（普通合伙）出具的《草店子棚改安置房收入与融资资金平衡财务评估报告》，该项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 28,350.70 万元。项目融资本息方面，本项目拟申请 2021 年发行 5,000.00 万元的专项债券、2022 年发行 5,000.00 万元，发行期限 7 年，假设按照 2021 年 11 月 19 日中债网公布的相同期限国债 5 日平均收益率的 1.2 倍作为本次及后续拟发行债券的测算利率，即本次及后续拟发行债券发行利率为 3.504%，每年支付一次利息，到期一次性偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 12,452.80 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 2.28 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 55：草店子棚改安置房收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息			项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金	合计	
28,350.70	2,452.80	10,000.00	12,452.80	2.28

资料来源：湖北省财政厅提供

55、铁路片区棚改安置房项目融资与收益自求平衡方案

铁路片区棚改安置房项目位于随州市曾都区蒋家岗社区（解放东路与文帝大道交叉口西北侧，老汉丹铁路东侧）。项目建设内容为项目规划用地面积 2.39 公顷，建设住宅及配套用房 566 套，总建筑面积 64,480.00 平方米。人防及地下停车库面积 24196 平方米，配套建设物业服务用房、社区服务站、群众健身用房、生活垃圾服务站、公共厕所、配电房、绿化、亮化等工程。本项目计划总投资 33,756.90 万元，其中：工程费用 27,264.90 万元、工程建设其他费 3,854.80 万元、预备费 2,058.30 万元，建设期利息 578.90 万元。项目资金来源方面，企业自筹资金和地方政府专项债券，其中项目实施单位根据项目进展情况筹措到位资金 9,256.90 万元，拟发行专项债 24,500.00 万元。

上述项目内容已通过北京大成(武汉)律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《铁路片区棚改安置房项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 52,761.52 万元。项目融资本息方面，湖北省人民政府拟于 2021 年发行 15,000.00 万元、2022 年发行 5,500.00 万元的专项债券用于随州市铁路片区棚改安置房建设项目，发行期限为 7 年。2021 年拟发行债券测算利率参考 2021 年 6 月 28 日中国债券信息网上公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（7 年期）记账式国债收益率五日均值为 3.0408%，从客观、谨慎角度出发，上浮 20%后暂按 3.64%进行测算。另外，本项目按 1‰费率计算债券发行费用，符合专项债券发行现状，每年支付一次利息，到期一次性偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 30,675.40 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.72 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当

项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 56：铁路片区棚改安置房项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
52,761.52	6,175.40	24,500.00	30,675.40	1.72

资料来源：湖北省财政厅提供

56、随州市浙河片区棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案

随州市浙河片区棚户区改造项目，改造四至范围为：东至编钟大道，南至交通大道，西至五星路，北至鹿鹤大道。项目建设内容涉及拆迁 1704 户城市棚户区及城中村居民，总拆迁建筑面积为 285,400.00 平方米。该项目腾退土地面积 1280 亩（853,337.60 平方米），规划用途为商住性质，其中未来可出让商业用地使用权约 415.35 亩（276,900.00 平方米）。本项目计划总投资 59,228.00 万元，其中：工程费用为 44,804.65 万元；工程建设其他费用为 9,857.02 万元；预备费为 2,736.32 万元，建设期利息 1,903.20 万元。项目资金来源方面，发行专项债总额 42,000.00 万元 2021 年发行 8,000.00 万元，2022 年发行 34,000.00 万元；实施主体自筹资金 17,228.00 万元。

上述项目内容已通过北京德恒（武汉）律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据武汉星辉会计师事务所(普通合伙)出具的《随州市浙河片区棚户区改造项目收入与融资资金平衡财务评估报告》，该项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 71,838.28 万元。项目融资本息方面，湖北省政府拟 2021 年发行 8,000.00 万元的专项债券、2022 年发行 34,000.00 万元用于随州市浙河片区棚户区改造项目，发行期限 7 年，假设按照 2021 年 7 月 28 日中债网公布的相同期限国债 5 日平均收益率的 1.2 倍作为本次及后续拟发行债券的测算利率，即本次及后续拟发行债券发行利率为 3.66%，每年支付一次利息，到期一次性偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 52,760.40 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.36 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 57：随州市浙河片区棚户区改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
71,838.28	10,760.40	42,000.00	52,760.40	1.36

资料来源：湖北省财政厅提供

57、恩施市八龙坪棚户区改造项目（一期）项目融资与收益自求平衡方案

恩施市八龙坪棚户区改造项目（一期）项目建设区域位于恩施市龙凤镇。本项目为棚户区改造项目，项目规划用地面积 39,163.40 平方米，总建筑面积 139,992.81 平方米，其中计容建筑面积 114,684.40 平方米，地下

建筑面积 25,308.41 平方米，设计户数 741 户。项目总投资 39,999.97 万元，其中工程费用 30,850.55 万元、工程建设其他费 8,365.10 万元、基本预备费 784.31 万元。项目资金筹措方式为自有资金 15,276.97 万元；中央预算内资金 2,723.00 万元；发行专项债券融资 22,000.00 万元，2020 年发行 17,500.00 万元，2021 年拟发行 4,500.00 万元。

上述项目内容已通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《恩施市八龙坪棚户区改造项目（一期）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 34,203.33 万元。项目融资本息方面，本项目拟申请发行债券 22,000.00 万元，其中 2020 年 7 月已发行专项债券 1,000.00 万元，实际发行利率 3.13%，发行期限 7 年，按年支付一次利息，到期一次性偿还本金；2020 年 8 月已发行专项债券 1,900.00 万元，实际发行利率 3.27%，发行期限 7 年，按年支付一次利息，到期一次性偿还本金；2020 年 9 月已发行专项债券 8,000.00 万元，实际发行利率 3.43%，发行期限 7 年，按年支付一次利息，到期一次性偿还本金；2020 年 10 月已发行专项债券 6,600.00 万元，实际发行利率 3.48%，发行期限 7 年，按年支付一次利息，到期一次性偿还本金。2021 年计划发债 4,500.00 万元，期限 7 年，融资利率按照 3.89% 测算，按年支付一次利息，2027 年一次性偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 27,407.92 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.25 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在 ±15% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然 >1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 58：恩施市八龙坪棚户区改造项目（一期）项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
34,203.33	5,407.92	22,000.00	27,407.92	1.25

资料来源：湖北省财政厅提供

58、利川市店子坪棚户区（城中村）改造项目融资与收益自求平衡方案

利川市隶属湖北省恩施州，位于湖北西南边陲。本项目位于利川市都亭街道办事处榨木村，总占地面积 17,787.98 平方米，总建筑面积为 76,225.31 平方米，建筑最大高度为 81m，最大层数为 26 层，地上部分总建筑面积（计容积率）64,984.44 平方米，地下室建筑面积 10,690.54 平方米。本工程由 4 栋高层住宅组成，住宅户数为 456 户，人数为 1,460 人。主要建设内容包括：建筑工程、结构工程、给排水暖通工程、电气安装工程、绿化景观工程及附属设施工程等。本项目实施方案中总投资为 25,024.15 万元，其中工程费用估算为 20,161.80 万元，工程建设其他费用估算为 2,297.45 万元，预备费估算为 1,860.00 万元，建设期利息估算为 704.90 万元。项目资金筹措方式为自筹资金（地方政府配套资金）13,024.15 万元；专项债券融资 12,000.00 万元。

上述项目内容已通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《利川市店子坪棚户区（城中村）

改造项目收益与融资专项评价报告》，该项目营业收入主要为纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入，在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 19,231.74 万元。项目融资本息方面，本项目计划于 2021 年发行 12,000.00 万元，假设按照 2021 年 6 月 21 日中债网公布的 2021 年湖北省（十堰市、宜昌市、神农架林区）棚改专项债券（九期）至 2021 年湖北省政府专项债券（三十二期）收益率的 1.10 倍作本项目发行债券的测算利率，即本项目 7 年期债券发行利率为 3.71%，每年支付利息一次，到期偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 15,116.40 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息和其他融资本息总额倍数为 1.27 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 59：利川市店子坪棚户区（城中村）改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资利息	融资本息 融资还本	合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
19,231.74	3,116.40	12,000.00	15,116.40	1.27

资料来源：湖北省财政厅提供

59、恩施市龙洞河（城中村）棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案

恩施市龙洞河（城中村）棚户区改造项目位于恩施市龙凤镇。项目位于舞阳办事处金子坝村（科院北侧），项目用地面积：36,443 平方米，总建筑面积：139,869.19 平方米，住宅面积：74,175.60 平方米，商业面积：13,098.86 平方米，总户数：620 户。不计容面积 52,136.91 平方米（地下室两层 49,486.84 平方米、体育设施用房 437.19 平方米、物业管理用房 515.40 平方米、社区服务用房 265.41 平方米、居家养老服务用房 148.62 平方米、垃圾收集站房 50.76 平方米、公厕面积 85.50 平方米、便利店 137.30 平方米、邮件及快递设施用房 82.16 平方米、配套用房交通面积 928.45 平方米）。配套建设小区内道路工程、景观工程、给排水工程等公用辅助工程。棚户区范围及安置约定：2011 年 8 月启动对舞阳街道办事处金子坝村 620 余户居民进行棚户区改造，计划实物安置 620 户、2,300 余人。项目总投资 44,425.34 万元，其中，工程费用 37,711.40 万元、其它费用 3,423.18 万元、预备费 3,290.76 万元。资金筹措方式为项目自有资金 7,325.34 万元；中央预算内资金 1,600.00 万元；专项债券融资 35,500.00 万元，其中 2020 年发行 17,000.00 万元，2021 年拟发行 12,000.00 万元，2022 年拟发行 6,500.00 万元，发行期限 7 年。

上述项目内容已通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《恩施市龙洞河（城中村）棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 57,472.05 万元。项目融资本息方面，湖北省政府拟发行 35,500.00 万元的专项债券用于恩施市龙洞河（城中村）棚户区改造项目，其中 2020 年已发行 17,000.00 万元，2021 年已发行 10,500.00 万元，2021 年拟发行 1,500.00 万元，2022 年拟发行 6,500.00 万元，发行期限 7 年，假设按照 2021 年 11 月 3 日中债网公布的相同期限国债 5 日平均收益率的 1.2 倍作本次及后续拟发行债券的测算利率，即本期及后续 7 年期债券发行利率为 3.59%。按年支付一次利息，到期偿还本金。项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.31 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±15%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以

覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 60：恩施市龙洞河（城中村）棚户区改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
57,472.05	8,370.25	35,500.00	43,870.25	1.31

资料来源：湖北省财政厅提供

60、建始县老城区城中村棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案

建始县老城区城中村棚户区改造项目建设区域位于恩施建始县，改造范围为阳桥片区及水电路片区组成，共涉及被拆迁户 694 户，2,429 人。拆迁房屋总建筑面积 69,285.99 平方米，全部为住宅拆迁，拆迁占地面积 50.58 亩。项目总投资 78,931.92 万元，其中拆迁安置补偿费 34,417.37 万元（其中安置补偿费 31,724.01 万元）、土地开发投资 41,375.81 万元、工程建设其他费 3,138.75 万元。项目资金来源方面，发行地方专项债券总额 16,000.00 万元；自筹资金 62,931.92 万元。

上述项目内容已通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《建始县老城区城中村棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 22,447.24 万元。项目融资本息方面，本项目拟申请发行专项债券总额 16,000.00 万元，2020 年已发行专项债券 4,400.00 万元，其中于 7 月发行专项债券 2,200.00 万元，实际发行利率 3.13%；于 9 月发行专项债券 2,200.00 万元，实际发行利率 3.43%，发行期限均为 7 年，每半年支付一次利息，到期还本。拟于 2021 年发行 11,600.00 万元的专项债券，发行期限 7 年，假设按照 2021 年 11 月 26 日中债网公布的相同期限国债 5 日平均收益率的 1.2 倍作为本次发行债券的测算利率，即本次 7 年期债券发行利率为 3.49%，每半年支付一次利息，到期偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 19,840.41 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.13 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 61：建始县老城区城中村棚户区改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
22,447.24	3,840.41	16,000.00	19,840.41	1.13

资料来源：湖北省财政厅提供

61、恩施市中港城商校地块（地块三）棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案

恩施市中港城商校地块（地块三）棚户区改造项目位于舞阳坝街道办事处三孔桥社区，项目占地面积 36,261.00 平方米，总建筑面积 162,106.20 平方米，分两个标段实施，共设计住宅 1,056 户。配套建设小区给排水、强弱电、消防、道路场地硬化及绿化等公用辅助工程。项目总投资 48,041.23 万元，其中工程费 41,327.29 万元、其它费 3,423.18 万元、基本预备费 3,290.76 万元；2018 年已投资 15,400.00 万元、2019 年投资 12,450.00

万元、2020 年投资 12,000.00 万元，计划 2021 年投资 8,191.23 万元。项目资金来源方面，申报专项债券总额 4,000.00 万元，2020 年发行 3,200.00 万元、2021 年发行 800.00 万元；自筹资金 15,873.23 万元，中央预算内资金 3,168.00 万元，银行贷款 25,000.00 万元。

上述项目内容已通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《恩施市中港城商校地块（地块三）棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 43,127.20 万元。项目融资本息方面，本项目拟通过政府专项债券筹资 4,000.00 万元，其中 2020 年已发行 3,200.00 万元；2021 年拟发行 800.00 万元，发行期限均为 7 年，本次及后续拟发行债券发行利率按 3.89% 测算，按年支付一次利息，2027 年一次性偿还本金；本项目已有借款 25,000.00 万元，利率 4.90%，本金于 2020 年 6 月 21 日起开始偿还，分别在每年的 6 月 21 日、12 月 21 日各偿还 1,000.00 万元，银行借款尚未偿还本金 24,000.00 万元，尚未偿还利息 5,941.25 万元。债券存续期应偿还的融资本息为 34,938.61 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.23 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在 ±15% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然 >1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 62：恩施市中港城商校地块（地块三）棚户区改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
43,127.20	6,938.61	28,000.00	34,938.61	1.23

注：融资本息包括债券存续期需偿还的银行借款本息 29,941.25 万元。

资料来源：湖北省财政厅提供

62、尖山棚户区（城中村）改造项目融资与收益自求平衡方案

尖山棚户区（城中村）改造项目位于恩施土家族苗族自治州利川市。尖山棚户区（城中村）改造项目属于南环大道片区，其征地范围为利川市都亭街道尖山和枫香园，包括木栈 5 组、11 组尖山、木栈 12 组、木栈 4 组，共征收房屋户数 602 户、2,107 余人，总拆迁面积 55,685.00 平方米。项目规划总用地面积 13,785.21 平方米，建筑占地面积 3,000.00 平方米，总建筑面积 74,332.00 平方米，其中新建棚户区改造安置房住宅面积 53,212.00 平方米，住宅配套面积 8,820.00 平方米，地下车库 12,050.00 平方米，同时配套建设给排水、供配电、弱电、燃气、消防、道路、绿化等基础设施。项目总安置户数 602 户、2,107 余人。项目总投资估算为 26,350.78 万元，其中，工程费用 12,755.35 万元，工程建设其它费用 11,403.99 万元，建设期利息 1,775.03 万元，预备费 416.41 万元。资金来源方面，项目自有资金 14,958.78 万元；中央内预算资金 1,392.00 万元；专项债券融资 10,000.00 万元。

上述项目内容已通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《尖山棚户区（城中村）改造项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地

使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内可用于债券还本付息的经营净收益为 17,659.47 万元。项目融资本息方面，本项目拟申请发行债券总额为 10,000.00 万元，其中 2020 年 11 月已经发行专项债券 5,000.00 万元，发行期限 7 年，实际发行利率 3.53%；2021 年拟发行 5,000.00 万元，发行期限 7 年，发行利率按 3.70% 测算，按年支付一次利息，到期一次性偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 12,530.50 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.41 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在 ±15% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然 >1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 63：尖山棚户区（城中村）改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
17,659.47	2,530.50	10,000.00	12,530.50	1.41

资料来源：湖北省财政厅提供

63、鹤峰县棚户区改造金凤路安置小区建设项目融资与收益自求平衡方案

鹤峰县棚户区改造金凤路安置小区建设项目建设区域位于恩施州鹤峰县，项目总用地面积 35,175.46 平方米，总建筑面积 184,507.62 平方米，最高建筑高度 98.90 米，最高建筑层数 34 层。地上部分为 6 栋 33~34 层住宅建筑；地下室为 1~3 层地面停车库（内部设有变配电间、生活水泵房等设备用房）。项目计容建筑面积为 146,016.76 平方米，不计容建筑面积为 38,490.86 平方米，配套建设供排水、供电、道路、电信、绿化等公用辅助工程。项目计划安置东街片区、满山红片区、康岭片区、运输公司片区、食品公司片区、容美镇老政府片区、人造板厂片区、百纺公司片区、财苑片区等 9 个片区的拆迁户，共腾退土地 836.00 亩。本项目为还建房建设项目，不包含以上片区土地的征迁工作。本项目总投资估算额为 59,617.34 万元，其中工程费用 41,105.42 万元，工程建设其他费 14,113.02 万元，基本预备费 1,948.90 万元，建设期利息 2,450.00 万元。项目资金来源方面，项目自筹资本金为 19,617.34 万元，拟发行专项债券筹集资金 40,000.00 万元。

上述项目内容已通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《鹤峰县棚户区改造金凤路安置小区建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 86,170.26 万元。项目融资本息方面，本项目通过发行专项债券筹集资金 40,000.00 万元，其中 2020 年 7 月发行 7 年期专项债券 1,000.00 万元，发行利率为 3.13%；2020 年 10 月发行 7 年期专项债券 9,300.00 万元，发行利率为 3.53%，均为到期偿还本金；本次拟发行专项债券 15,000.00 万元，后期拟发行专项债券 14,700.00 万元，发行期限均为 7 年，债券年利率按 3.42% 计算，每年支付一次利息，2028 年一次性偿还本金。按上述方式测算，债券存续期应偿还的融资本息为 49,627.31 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.74 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在 ±15% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然 >1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 64：鹤峰县棚户区改造金凤路安置小区建设项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
86,170.26	9,627.31	40,000.00	49,627.31	1.74

资料来源：湖北省财政厅提供

64、总口管理区南城江湾小区三期还建房建设项目融资与收益自求平衡方案

总口管理区南城江湾小区三期还建房建设项目建设区域位于潜江市总口管理区江湾小区以北。项目建设内容为安置房 1298 套，建筑总面积为 249,318.00 平方米，共建设 18 栋住宅楼及 4 栋配套建筑，配套建设道路、绿化、给排水等基础设施。本项目总投资估算额为 67,430.12 万元，包含工程费用 59,109.39 万元、建设工程其他费 2,563.71 万元、预备费 3,083.66 万元、建设期利息 2,673.36 万元。项目资金来源方面，自有资本金 16,430.12 万元；拟发行专项债券筹集资金 51,000.00 万元。

上述项目内容已通过湖北楚天律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所出具的《总口管理区南城江湾小区三期还建房建设项目专项债券项目收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》，该项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 84,194.80 万元。项目融资本息方面，本项目拟通过发行专项债券筹集资金 51,000.00 万元，其中，拟于 2021 年发行 20,000.00 万元，发行利率为 3.79%，拟于 2022 年发行 15,000.00 万元，发行利率暂按 3.79% 进行测算，拟于 2023 年发行 16,000.00 万元，发行利率暂按 3.79% 进行测算，债券发行期限为 7 年，每 6 个月支付利息一次，到期一次还本。债券存续期应偿还的融资本息为 64,537.44 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.30 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在 ±10% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然 >1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 65：总口管理区南城江湾小区三期还建房建设项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
84,194.80	13,537.44	51,000.00	64,537.44	1.30

资料来源：湖北省财政厅提供

65、神农架林区松柏镇和谐小区公路局地块棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案

神农架林区松柏镇和谐小区公路局地块棚户区改造项目位于神农架去区松柏镇，项目改造四至范围东至福鑫家园、西至基建公司、南至清阳河、北至气象局。本项目涉及棚户区居民 102 户，计划采取新建安置房的方式进行征收安置，拟建安置点 1 个。项目征收改造后可腾退土地 39,795.00 平方米，预计可规划住宅用地 39,795.00 平方米。项目安置建设地点松柏镇，项目总占地面积 9,701.27 平方米，总建筑面积 26,066.91 平方米，共 5 栋，102 套住房，其中新建建筑面积 14,615.40 平方米，现有建筑面积 6,595.02 平方米。项目总投资 7,987.99 万元，其中建安工程费用 6,049.58 万元、工程建设其他费用 1,578.51 万元、不可预见费用 246.90 万元、建设期利息 113.00 万元。2019 年投资 387.99 万元、2020 年投资 2,500.00 万元，计划 2021 年投资 5,100.00

万元。项目资金来源方面，发行专项债券总额 4,000.00 万元，2020 发行 700.00 万元、2021 年发行 3,300.00 万元，自筹项目资本金 3,987.99 万元。

上述项目内容已通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《神农架林区松柏镇和谐小区公路局地块棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 6,476.71 万元。项目融资本息方面，本项目拟申请发行债券 4,000.00 万元，其中 2020 年已发行专项债券 700.00 万元；2021 年计划发行 3,300.00 万元债券，发行期限 7 年，融资利率按照 3.88% 测算，按年支付一次利息，到期一次性偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 5,066.80 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.28 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±15% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 66：神农架林区松柏镇和谐小区公路局地块棚户区改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息			项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金	合计	
6,476.71	1,066.80	4,000.00	5,066.80	1.28

资料来源：湖北省财政厅提供

66、天门市陆羽金龙嘉苑棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案

天门市陆羽金龙嘉苑棚户区改造位于天门市中心城区竟陵办事处陆羽社区，系北湖大道交广沟路西南侧，地处金龙以北，广沟路以西，北湖小区二期安置房以东。项目涉及拆迁户数 1,156 户，拆迁总面积为 123,214 平方米，拆迁后采用实物安置的方式，在原地新建小区安置此次拆迁涉及的居民。项目建设内容为总用地面积 42,811.16 平方米，规划建筑总面积 161,704 平方米，其中地上建筑面积 135,642.30 平方米，地下建筑面积 25,474 平方米。共建 12 栋 15-20 层的单元式住宅楼，共 1,156 户，最大建筑高度为 59 米，总停车位 703 个，其中，地下 640 个，地上 63 个。本项目计划总投资 53,907.30 万元，其中：工程费用 38,991.26 万元，工程建设其他费用 9,767.37 万元，预备费 3,317.02 万元，建设期利息 1,823.65 万元，发行费用 8.00 万元。项目资金来源方面，一是资本金 13,107.30 万元，占总投资的 24.31%；二是银行贷款 32,800.00 万元，占总投资的 60.85%；三是申请发行地方政府专项债 8,000.00 万元，占总投资的 14.84%。

上述项目内容已通过湖北本倡律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据湖北安永信会计师事务所有限公司出具的《天门市陆羽金龙嘉苑棚户区改造项目收益与融资自求平衡财务评价报告》，该项目收入主要来源于土地出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 99,382.43 万元。项目融资本息方面，本项目拟申请地方政府专项债券 8,000.00 万元，期限 7 年，利率暂定为 3.39%。发行费用 8.00 万元。每年付息，到期一次性还本。债券存续期应偿还的融资本息（含银行借款）为 34,231.15 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 2.90 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10% 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 67：天门市陆羽金龙嘉苑棚户区改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
99,382.43	11,931.15	22,300.00	34,231.15	2.90

资料来源：湖北省财政厅提供

67、天门市杨林片区城中村棚户区改造（城东新城 1 号）项目融资与收益自求平衡方案

天门市杨林片区城中村棚户区改造（城东新城 1 号）项目位于天门市城东新城，即杨林办事处的江垸社区。地处陆羽大道以南，道桥河以东。南临江垸社区 6 组居民住户，东与江垸社区 6 组居民的大棚蔬菜地相邻。项目拆迁户数 503 户，拆迁总面积为 55,189 平方米。拆迁后采用实物安置的方式，在原址相邻地块新建小区安置此次拆迁涉及的居民。本项目计划总投资 26,534.27 万元，其中：工程费用 19,346.10 万元，工程建设其他费用 4,632.69 万元，预备费 1,653.31 万元，建设期利息 900.17 万元，发行费用 2.00 万元。项目资金来源方面，一是资本金 7,818.27 万元，占总投资的 29.46%；二是银行贷款 16,716.00 万元，占总投资的 63.00%；三是申请发行地方政府专项债 2,000.00 万元，占总投资的 7.54%。

上述项目内容已通过湖北本倡律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据湖北安永信会计师事务所有限公司出具的《天门市杨林片区城中村棚户区改造（城东新城 1 号）项目收益与融资自求平衡财务评价报告》，该项目收入主要来源于土地出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 56,212.80 万元。项目融资本息方面，本项目本期计划发行专项债券 2,000.00 万元，期限为 7 年。假设按照 2020 年 6 月 15 日中债网公布的相同期限国债 5 日平均收益率的 1.2 倍作为发行债券的测算利率，即 7 年期债券发行利率为 3.39%，每年支付一次利息，第 7 年到期偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 15,784.06 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 3.56 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 68：天门市杨林片区城中村棚户区改造（城东新城 1 号）项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
56,212.80	5,438.06	10,346.00	15,784.06	3.56

注：融资包括银行贷款，贷款银行为中国建设银行天门市陆羽支行，贷款期限为2019年7月29日-2035年7月28日，贷款合同约定总贷款金额为18,000.00万元，年贷款利率4.9%，每月付息，自2021年起每半年偿还贷款本金642.00万元，2022年银行贷款期初余额为16,716.00万元。本次银行贷款还本付息期与债券存续期保持一致，即到2028年6月为止。

资料来源：湖北省财政厅提供

68、泰丰新居还建房（一期）项目融资与收益自求平衡方案

泰丰新居还建房（一期）项目建设区域位于潜江市东城大道以东、红梅路以南、兴盛路以北。项目建设内容为安置房 1,016 套，建筑总面积为 182,133.48 平方米，地上建筑面积 130,018.97 平方米，共建设 9 栋住宅楼及配套用房，地下建筑面积 52,114.51 平方米，主要建设人防及地下车库，以及配套建设道路、绿化、给排水等基础设施。本项目总投资估算额为 82,727.06 万元，包含建筑工程费 69,908.70 万元、工程建设其他费

用 6,472.49 万元、预备费 3,819.06 万元、建设期利息 2,526.81 万元。项目资金来源方面，自有资本金 18,727.06 万元；拟发行专项债券筹集资金 64,000.00 万元，其中 2020 年已发行 19,700.00 万元，发行期限为 7 年期，计划 2021 年发行 15,000.00 万元，发行期限为 7 年期，计划 2022 年发行 29,300.00 万元，发行期限为 7 年期。

上述项目内容已通过湖北楚天律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所出具的《泰丰新居还建房（一期）项目专项债券项目收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》，该项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 98,797.60 万元。项目融资本息方面，本项目拟通过发行专项债券筹集资金 64,000.00 万元，其中，已于 2020 年发行 19,700.00 万元，发行利率为 3.53%，拟于 2021 年发行 15,000.00 万元，发行利率暂按 3.79% 进行测算，拟于 2022 年发行 29,300.00 万元，发行利率暂按 3.79% 进行测算，债券发行期限为 7 年，每 6 个月支付利息一次，到期一次还本。债券存续期应偿还的融资本息为 80,674.29 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.22 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在 $\pm 10\%$ 范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然 >1 ，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 69：泰丰新居还建房（一期）项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息			项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金	合计	
98,797.60	16,674.29	64,000.00	80,674.29	1.22

资料来源：湖北省财政厅提供

69、天门市文昌阁二期棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案

天门市文昌阁二期棚户区改造项目位于人民大道以南、天门河以北、天门大桥以东的区域。项目建设内容为：1.棚户区拆迁。对棚改范围内的危旧房、平房区及附属物进行拆迁，共涉及拆迁 1,000 户棚户区居民，拆迁住宅面积 148,264.80 平方米。2.采取异地还建的安置方式。新建安置小区位于天门市城区东江大道以北、东环路以西，规划用地面积 43,869.12 平方米（折 65.80 亩），总建筑面积 198,060.47 平方米，其中计容建筑面积 173,560.47 平方米（新建住宅建筑面积 166,056.58 平方米，配套公建建筑面积 7,503.89 平方米）；不计容建筑面积（地下停车场）24,500.00 平方米。辅以修建给排水、变配电等基础设施。容积率 3.96，绿地率 30%。新建房屋套数 1,344 套。本项目计划总投资 62,618.70 万元，其中工程费 45,545.88 万元、工程建设其他费 11,667.21 万元、预备费 4,549.55 万元、建设期利息 856.06 万元。项目资金来源方面，申报专项债券总额 50,000.00 万元，2019 年发行 5,000.00 万元（发行期 7 年，利率 3.34%）、2020 年发行 15,400.00 万元，计划 2021 年发行 16,600.00 万元、2022 年发行 13,000.00 万元；自筹项目资本金 12,618.70 万元。

上述项目内容已通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据武汉顾安会计师事务所（普通合伙）出具的《天门市文昌阁二期棚户区改造项目项目收益与融资自求平衡财务评估报告》，该项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 108,594.40 万元。项目融资本

息方面，项目计划发行专项债券合计 50,000.00 万元，其中 2019 年已经发行专项债券 5,000.00 万元，发行 7 年期，年利率 3.34%，按年付息，到期一次还本；2020 年发行专项债券 15,400.00 万元，2021 年计划发行专项债券 16,600.00 万元，2022 年计划发行专项债券 13,000.00 万元，期限为 7 年，假设按照 2021 年 9 月 2 日中债网公布 2021 年湖北省政府专项债券（七十一期）相同期限票面利率 1.1 倍作为发行债券的测算利率，即 7 年期债券发行利率为 3.31%，每年支付一次利息，到期一次偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 61,595.50 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.76 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 70：天门市文昌阁二期棚户区改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
108,594.40	11,595.50	50,000.00	61,595.50	1.76

资料来源：湖北省财政厅提供

70、天门市东湖三期城中村棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案

天门市东湖三期城中村棚户区改造项目位于天门市，项目包括棚改拆迁和安置补偿两部分。本次棚户区改造范围主要为天门市内龙潭村、官路村、雁叫村三大城中村地块，共涉及拆迁 2,000 户棚户区居民，拆迁住宅面积 295,729.50 平方米，预计本次棚改项目实施后可实现土地腾退 1,300 亩，预计可出让面积约为 735 亩，规划用途均为商住用地。项目采取异地还建的安置方式，新建安置小区位于天门市东江大道以北、纺织路以东，建设内容为规划用地面积 160,940.13 平方米（折 241.41 亩），总建筑面积 395,667.65 平方米，其中：计容建筑面积 346,667.65 平方米（新建住宅建筑面积 331,217.04 平方米，配套公建建筑面积 15,450.61 平方米）；不计容建筑面积（地下停车场）49,000.00 平方米。辅以修建给排水、变配电等基础设施。容积率 2.15，绿地率 38.4%。新建房屋套数 2,634 套。本项目计划总投资 125,815.17 万元，其中包含计划借款融资产生的建设期利息 5,145.00 万元。项目资金来源方面，一是建设单位自筹资金 25,815.17 万元，占总投资的 20.52%；二是申请农发行贷款 93,000.00 万元，占总投资的 73.92%；三是发行地方政府专项债 7,000.00 万元，占总投资的 5.56%。

上述项目内容已通过湖北今天律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据湖北安永信会计师事务所有限公司出具的《天门市东湖三期城中村棚户区改造项目收益与融资自求平衡财务评价报告》，该项目收入主要来源于棚改实施后腾退的土地出让收益。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 108,239.67 万元。项目融资本息方面，本项目本期计划发行专项债券 7,000.00 万元，期限为 7 年。假设按照 2021 年 9 月 30 日中债网公布的相同期限地方政府债到期收益率的 1.2 倍作为发行债券的测算利率，即 7 年期债券发行利率为 3.88%，每年支付一次利息，第 7 年到期偿还本金，债券存续期应偿还的债券本息为 8,901.20 万元。此外，本项目已申请向中国农业发展银行天门市支行融资 93,000.00 万元，期限为 15 年，假设按照 5 年期以上的基准利率的 1.05 倍作为测算利率，即 15 年银行贷款利率为 5.145%，采用等额本金的偿还方式，每年年中和年末各支付一次本息，其中，2020 年贷款 33,000.00 万元，2021 年贷款 60,000.00 万元，本金偿还计划为 2022-2034 年每年偿还 6,920.00 万元，

2035 年偿还本金 3,040.00 万元；2020 年~2028 年银行贷款本息 77,301.40 万元。债券存续期需偿还的融资本息为 86,202.60 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.26 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 71：天门市东湖三期城中村棚户区改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
108,239.67	30,762.60	55,440.00	86,202.60	1.26

资料来源：湖北省财政厅提供

71、天门高新园凡店片区棚户区（城中村）一期 500 套改造项目融资与收益自求平衡方案

天门高新园凡店片区棚户区（城中村）一期 500 套改造项目位于天门市侯官口大街交三乡路西南角，改造范围四至：东至凡店八组、南至发展大道、西至凡店六组、北至侯官口大街。项目建设内容为计划拆迁 500 户，腾退土地面积 178,774.17 平方米，其中可出让用地 178,774.17 平方米，计划出让土地规划用途为商住性质。暂计划于 2022 年至 2026 年间出让。本项目计划总投资 31,068.26 万元，其中工程费 18,397.56 万元、工程建设其他费 9,691.74 万元、预备费 1,685.36 万元、建设期利息 1,293.60 万元。项目资金来源方面，单位自筹资金 15,457.66 万元；申报专项债券总额 15,000.00 万元，2019 年已发行 10,000.00 万元（期限 7 年，利率 3.34%），2021 年发行 5,000.00 万元。

上述项目内容已通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据武汉顾安会计师事务所（普通合伙）出具的《天门高新园凡店片区棚户区（城中村）一期 500 套改造项目项目收益与融资自求平衡财务评估报告》，该项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 41,760.99 万元。项目融资本息方面，本项目计划发行专项债券 15,000.00 万元，其中 2019 年已经发行专项债券 10,000.00 万元，票面利率 3.34%，七年期，按年付息，到期偿还本金；2021 年拟发行专项债券 5,000.00 万元，假设按照 2021 年 5 月 26 日中债网公布的 2021 年湖北省政府专项债券（二十一期）相同期限利率的 1.1 倍作为本次发行债券的测算利率，即本次七年期债券发行利率为 3.62%，按年支付利息，到期偿还本金，债券存续期应偿还的债券本息为 18,605.00 万元。此外，中国农业发展重点建设基金有限公司增资 4,400.00 万元，其中 2015 年 12 月投入 2,000.00 万元，2016 年 8 月投入 2,400.00 万元，约定按年投资收益率 1.2% 收取固定收益回报（明股实债），债券存续期应偿还本息 4,406.80 万元，综上，项目存续期应偿还融资本息为 23,011.80 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.81 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 72：天门高新园凡店片区棚户区（城中村）一期 500 套改造项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息		合计	项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金		
41,760.99	7,755.00	15,256.80	23,011.80	1.81

资料来源：湖北省财政厅提供

72、仙桃市 2019 年汉江综合治理项目（弘文中学地块）棚户区改造工程项目融资与收益自求平衡方案

仙桃市 2019 年汉江综合治理项目（弘文中学地块）棚户区改造工程项目为棚户区拆迁还建项目，建设区域位于解放大道以北、汉南河以南。本项目拆迁户数 1,120.00 户，拆迁面积 123,030.12 平方米。安置还建套数为 1,252.00 套，按 1:1.1 面积还建，面积为 135,333.13 平方米。新建还建房 1,252.00 套并配套建设周边场地、管线、景观等基础设施工程。规划用地面积 76,654.08 平方米，总建筑面积 184,278.68 平方米，其中新建住宅建筑面积 135,333.13 平方米，公共及配套建筑面积 16,132.12 平方米，地下面积 29,150.69 平方米，架空层建筑面积 3,662.74 平方米，容积率 2.50，建筑密度 20.46%，绿地率 25.28%。项目总投资 85,491.89 万元，其中工程费 57,584.89 万元、其他费 5,380.54 万元、预备费 3,090.78 万元、建设期利息 5,331.20 万元、拆迁补偿费 14,104.48 万元。项目资金来源方面，拟发行专项债券总额 30,000.00 万元，计划 2021 年发行 20,000.00 万元、2022 年发行 10,000.00 万元；自筹资金 55,491.89 万元。

上述项目内容已通过湖北申简通律师事务所合法性审核。

项目收益与融资平衡方面，根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《仙桃市 2019 年汉江综合治理项目（弘文中学地块）棚户区改造工程项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，该项目收入主要来源于纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。在满足假设条件的前提下，债券存续期之内经营净收益为 50,411.33 万元。项目融资本息方面，本项目拟分别于 2021 年和 2022 年发行专项债券总额 20,000.00 万元和 10,000.00 万元，发行期限均为 7 年，假设参照 2021 年 7 月 2 日中债网公布的相同期限国债 5 日平均收益率的 1.20 倍作为该项目两期债券发行的测算利率，即发行利率均为 3.71%，每年支付一次利息，到期一次性偿还本金。债券存续期应偿还的融资本息为 37,791.00 万元，项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数为 1.33 倍，项目收益可以覆盖融资成本。且在压力测试情况下，当项目运营收益在±10%范围内变动时，债券本息覆盖倍数仍然>1，项目收益可以覆盖融资成本，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 73：仙桃市 2019 年汉江综合治理项目（弘文中学地块）棚户区改造工程项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

项目收益	融资本息			项目收益覆盖应偿还融资本息总额倍数
	融资利息	融资本金	合计	
50,411.33	7,791.00	30,000.00	37,791.00	1.33

资料来源：湖北省财政厅提供

根据项目的风险程度和稳健性，中诚信国际判断本期债券募投项目的项目质量属于中低风险/高稳健性类别；此外，通过对本期债券募投项目收益覆盖应偿还债券本息总额倍数和加压测试后最低覆盖倍数的综合分析，中诚信国际认为其项目基础信用水平良好。

表 74：2021 年湖北省（武汉市、黄石市、十堰市、宜昌市、襄阳市、荆门市、孝感市、荆州市、咸宁市、随州市、恩施州、神农架林区、天门市、潜江市、仙桃市）棚改专项债券（二十七期）-2021 年湖北省政府专项债券（一百三十四期）项目收益覆盖本息倍数（万元、倍）

序号	项目名称	权重	项目收益	应偿还融资本息	项目收益覆盖应偿还融资本	加压系数	加压测试后覆盖倍数
----	------	----	------	---------	--------------	------	-----------

					息总额 倍数		
1	武汉市青山区努力村棚户区改造项目	2.92%	254,744.91	129,490.50	1.97	-10%	1.77
2	硚口区联谊路丰帆路西片三旧棚户区改造项目	5.83%	291,566.64	232,720.42	1.25	-10%	1.08
3	硚口区发展社区片棚户区改造项目	1.94%	248,902.52	167,602.50	1.49	-10%	1.34
4	汉阳区群建路小学片区城中村棚户区改造项目	4.22%	273,201.47	201,642.16	1.35	-10%	1.22
5	豹澥还建社区三期 A、B、C 地块建设项目	1.46%	310,708.70	236,979.08	1.31	-10%	1.18
6	清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还建社区二期项目	2.24%	298,412.97	189,941.20	1.57	-10%	1.41
7	硚口区汉水四村片棚户区改造项目	1.94%	454,838.68	235,885.00	1.93	-10%	1.74
8	武汉市青山区群力村城中村改造项目	1.36%	360,134.57	232,888.50	1.55	-10%	1.39
9	汉阳区和睦巷东区及五医院片区城中村棚户区改造项目	6.96%	480,464.96	243,820.00	1.97	-10%	1.77
10	武汉市硚口区易家墩村、舵落口村棚户区改造项目	2.43%	913,876.22	208,913.00	4.37	-10%	3.94
11	武汉经济技术开发区（汉南区）汉纸老生活区棚户区改造项目	3.89%	536,076.12	391,232.00	1.37	-10%	1.23
12	章山还建小区项目（金山章山片区棚改还建点）	4.37%	142,049.66	87,748.90	1.62	-10%	1.46
13	众邦雅安园项目	4.37%	238,320.88	115,762.98	2.06	-10%	1.85
14	百花还建点续建项目（金山章山片区棚改还建点）	1.94%	161,130.93	91,798.58	1.76	-10%	1.58
15	十堰经济技术开发区小河村片区（小河安置区）棚户区改造项目	0.97%	50,614.85	42,124.49	1.20	-10%	1.08
16	郧西县 2018 年第一批城中村棚户区改造项目	1.01%	67,312.50	32,388.20	2.08	-10%	1.87
17	当阳市城镇棚户区城市新区（城中村）改造项目	0.23%	168,206.94	39,054.49	4.31	-15%	3.66
18	宜都市陆城南门口（城中村）棚户区改造项目（幸福佳苑 B 区）二期工程	0.19%	5,196.77	3,756.00	1.38	-10%	1.25
19	宜都市枝城永杉三期城镇棚户区改造项目	0.39%	15,909.61	12,520.00	1.27	-10%	1.14
20	夷陵区南村坪城中村棚户区改造安置房项目	0.22%	14,498.60	12,498.79	1.16	-10%	1.04
21	夷陵区梅子垭城中村棚户区改造安置房（三期）项目	0.19%	24,577.94	21,341.30	1.15	-10%	1.04
22	宜都市枝城西湖棚户区改造项目	0.19%	20,789.08	16,276.00	1.28	-10%	1.15
23	宜都市三江新城四期（三江村城中村）城镇棚户区改造项目	1.36%	75,101.30	40,064.00	1.87	-10%	1.69
24	宜都市松宜矿务局国有工矿棚户区改造项目	0.15%	6,483.66	5,634.00	1.15	-10%	1.04
25	宜都市陆城南门口（城中村）棚户区改造项目	0.39%	23,463.81	12,520.00	1.87	-10%	1.69
26	宜都市三江新城三期（城中村周家台子）棚户区改造项目	0.58%	12,147.64	7,512.00	1.62	-10%	1.46
27	庞公片区滨江东路棚改安置房项目（星光兰亭）	2.56%	362,130.64	281,349.11	1.29	-10%	1.16
28	襄阳市东津新区城市棚户区改造（新市民公寓）三、四期项目	2.92%	47,784.24	37,371.00	1.28	-15%	1.09
29	余岗片区城市棚户区改造项目（二期）	2.92%	101,005.18	69,445.60	1.45	-15%	1.24
30	枣阳市玉龙片区安置房建设项目	0.24%	34,840.58	26,159.70	1.33	-10%	1.20
31	2018 年京山肉联厂棚户区改造项目	0.33%	8,950.24	6,857.36	1.31	-15%	1.11
32	2018 年京山原针织厂棚户区改造项目	0.17%	35,444.07	28,536.36	1.24	-10%	1.12
33	孝感市高新区春尚小区二期棚改项目（东西杨社区还建房）	2.14%	102,170.95	75,317.12	1.36	-10%	1.22
34	大悟县生态文化区还建房项目	0.12%	11,324.60	7,726.14	1.47	-15%	1.25
35	云湖社区建设项目	2.92%	165,455.13	99,334.00	1.67	-15%	1.42
36	松滋市金投·划子嘴幸福家园安置小区（一期）	3.01%	120,248.70	99,689.04	1.21	-10%	1.09

	及配套基础设施建设项目（松滋市划子嘴一期棚户区改造项目）						
37	鄂城片区城中村棚户区改造（凤凰城）四期	1.94%	49,567.06	25,096.00	1.98	-10%	1.78
38	洪湖市 2017 年棚户区改造兴旺小区一期及配套基础设施项目	0.97%	26,585.91	21,861.00	1.22	-15%	1.03
39	嘉鱼县金虾湖沿湖片区棚户区改造项目	0.19%	7,077.86	6,183.70	1.14	-10%	1.03
40	咸宁高新区棚户区（孙祠至长岭片区）改造项目	0.97%	144,364.03	105,381.80	1.37	-10%	1.23
41	随州市曾都区周家寨棚户区改造三期项目	0.87%	34,608.12	22,747.34	1.52	-10%	1.37
42	城南新区棚户区改造（涇水南片）（7 至 12 号楼）项目	0.49%	35,617.42	13,620.10	2.62	-15%	2.22
43	随州市城南新区棚户区改造（涇水片）建设项目	0.29%	26,252.71	6,193.50	4.24	-10%	3.81
44	随州高新区裕民社区棚户区改造项目	0.97%	63,008.70	46,135.00	1.37	-10%	1.23
45	随州高新区望城岗安置房建设项目	0.97%	62,267.98	40,198.40	1.55	-10%	1.39
46	平原岗棚改安置房	0.58%	41,907.60	12,480.80	3.36	-10%	3.02
47	随州市交通大道沿线棚户区改造安置房项目（孔家坡片区、蒋岗片区）	1.56%	54,629.82	30,197.52	1.81	-10%	1.63
48	随州市向阳棚改二期项目	0.58%	65,505.60	19,811.22	3.31	-10%	2.98
49	随州市老城区 2016 年第一批棚户区改造一期工程（城南片区）	0.58%	50,289.33	20,567.44	2.45	-10%	2.20
50	随州高新区吴家老湾棚户区改造项目	0.49%	57,217.34	12,562.00	4.55	-10%	4.10
51	齿轮棚改安置房	0.68%	73,775.03	13,735.60	5.37	-10%	4.83
52	芦家坡棚户区改造项目（一期）	0.49%	65,971.66	37,686.00	1.75	-10%	1.58
53	随州市城东片区棚户区改造项目	0.97%	62,155.67	35,173.60	1.77	-10%	1.59
54	草店子棚改安置房	0.49%	9,603.28	7,603.40	1.26	-10%	1.14
55	铁路片区棚改安置房	1.46%	52,761.52	30,675.40	1.72	-10%	1.55
56	随州市浙河片区棚户区改造项目	0.78%	71,838.28	52,760.40	1.36	-10%	1.23
57	恩施市八龙坪棚户区改造项目（一期）	0.32%	34,203.33	27,407.92	1.25	-15%	1.06
58	利川市店子坪棚户区（城中村）改造项目	1.07%	19,231.74	15,116.40	1.27	-10%	1.15
59	恩施市龙洞河（城中村）棚户区改造项目	0.78%	57,472.05	43,870.25	1.31	-15%	1.11
60	建始县老城区城中村棚户区改造项目	1.13%	22,447.24	19,840.41	1.13	-10%	1.02
61	恩施市中港城商校地块（地块三）棚户区改造项目	0.06%	43,127.20	34,938.61	1.23	-15%	1.05
62	尖山棚户区（城中村）改造项目	0.49%	17,659.47	12,530.50	1.41	-15%	1.20
63	鹤峰县棚户区改造金凤路安置小区建设项目	1.46%	86,170.26	49,627.31	1.74	-15%	1.48
64	总口管理区南城江湾小区三期还建房建设项目	1.94%	84,194.80	64,537.44	1.30	-10%	1.17
65	神农架林区松柏镇和谐小区公路局地块棚户区改造项目	0.19%	6,476.71	5,066.80	1.28	-15%	1.09
66	天门市陆羽金龙嘉苑棚户区改造项目	0.78%	99,382.43	34,231.15	2.90	-10%	2.61
67	天门市杨林片区城中村棚户区改造（城东新城 1 号）项目	0.19%	56,212.80	15,784.06	3.56	-10%	3.21
68	泰丰新居还建房（一期）项目	1.46%	98,797.60	80,674.29	1.22	-10%	1.10
69	天门市文昌阁二期棚户区改造项目	1.61%	108,594.40	61,595.50	1.76	-10%	1.59
70	天门市东湖三期城中村棚户区改造项目	0.68%	108,239.67	86,202.60	1.26	-10%	1.13
71	天门高新园凡店片区棚户区（城中村）一期 500 套改造项目	0.49%	41,760.99	23,011.80	1.81	-10%	1.63
72	仙桃市 2019 年汉江综合治理项目（弘文中学地块）棚户区改造工程	1.94%	50,411.33	37,791.00	1.33	-10%	1.20
综合		100.00%	8,427,473.20	4,916,795.78	1.72	--	1.53

注：表格及正文中所进行的加总测试的系数由中诚信国际判断。

资料来源：湖北省财政厅提供，中诚信国际测算

宏观经济环境分析

2021年中国经济修复基本态势未改，供需缺口持续弥合，宏观政策储备依然充足，跨周期调节仍有持续稳定经济增长的能力和空间。中长期看，中国内需释放的潜力依然巨大，能源结构转型也将带来新的投资机会，畅通内循环将带动国内供应链、产业链运行更为顺畅，中国经济增长韧性持续存在。

宏观经济：2021年前三季度，GDP同比实现9.8%的较高增长，但三季度同比增速较二季度回落3.0个百分点至4.9%，经济修复边际趋缓。展望四季度，基数抬升叠加修复力量趋弱GDP增速或将延续回落态势，剔除基数效应后全年增速或将大抵回归至潜在增速水平。

前三季度中国经济整体延续修复态势，但供需正向循环的动态平衡尚未完全形成。从生产端看，前三季度工业增加值同比增速逐月回调，两年累计复合增速较疫情前仍有一定回落空间，“双限双控”政策约束下制造业增加值同比增速在三季度出现下调；服务业持续修复但受疫情局部反复影响较大，内部增速分化扩大，信息传输、软件和信息技术等高技术服务业加速修复，而接触性服务业、房地产等行业修复力度边际趋缓。从需求端看，前三季度投资、社零额两年复合增速仍显著低于疫情前，出口保持高增长但可持续性或不稳固。其中，房地产投资对投资的支撑作用明显，但在融资及土地购置严监管下后续下行压力较大，财政后置、地方化债约束以及专项债优质项目储备不足等多重因素影响下基建投资托底作用尚未充分显现，制造业投资边际回暖主要受出口高增长拉动，但剔除价格上涨因素之后出口规模增速或有所下调，叠加全球供需错配逐步纠正，出口错峰增长效应后续或弱化，社零额增速修复受限于疫情反复以及居民收入增速放缓，短期内较难期待边际消费倾向出现大幅反弹。从价格端看，国际大宗商品价格上行叠加国内“双碳”目标约束，上游工业品通胀压力犹存，PPI与CPI之差持续扩大，企业利润占比或持续向上游倾斜。

宏观风险：经济修复走弱的过程中伴随着多重风险与挑战。从外部环境看，新冠病毒变体全球蔓延，疫苗技术及接种水平或导致各国经济复苏分化，美联储Taper落地及发达经济体加息预期或对新兴经济体的金融稳定带来一定外溢效应，中美冲突短期缓和但大国博弈基调不改。从内部挑战看：首先，防控目标“动态清零”下疫情反复依然影响相关地区的经济修复。其次，需求偏弱叠加原材料价格上行，微观主体面临市场需求与成本的双重压力。再次，再融资压力与生产经营压力并存，尾部民营企业风险或加速暴露，其中房地产行业信用风险持续释放，需警惕房地产调整对关联行业及地方财政的外溢影响。第四，“双限双控”政策或继续对生产形成扰动，“双碳”约束下能源成本或有所上行。

宏观政策：面对宏观经济修复趋缓以及多重风险并存，宏观调控需在多目标约束下持续巩固前期复苏成果，通过加强跨周期调节进一步托底经济增长。前三季度宏观政策以稳为主，宏观杠杆率总体稳定。从货币政策看，货币供给与名义经济增速基本匹配，央行流动性管理以“等量平价”为显著特征，7月进行降准操作但货币政策稳健基调未改，在实体融资需求趋缓以及PPI高位运行下四季度货币政策全面宽松的基础较弱。从财政政策看，前三季度财政预算支出增速显著低于收入增速，专项债发行力度逐步增强，“财政后置”作用下四季度财政支出及专项债发行将提速，基建投资的支撑作用或有一定显现，同时财政支出将持续呵护民生与促进就业，但财政收支紧平衡、地方化债压力以及专项债项目审批趋严对财政政策的宽松力度仍有约束。

宏观展望：当前经济恢复仍不稳固、不均衡，四季度GDP增速仍有回落压力，但全年经济增速仍有望录得近

年来的高位，两年复合增速或将回归至潜在增速水平。随着基数走高以及经济修复趋缓延续，2022年GDP增速或进一步回落。

中诚信国际认为，总体来看中国经济修复基本态势未改，供需缺口持续弥合，宏观政策储备依然充足，跨周期调节仍有持续稳定经济增长的能力和空间。中长期看，中国内需释放的潜力依然巨大，能源结构转型也将带来新的投资机会，畅通内循环将带动国内供应链、产业链运行更为顺畅，中国经济增长韧性持续存在。

区域信用分析

地方经济：湖北省区位优势明显，经济总量保持在全国中上游水平，但区域发展欠均衡，呈现武汉独大的局面，且疫情对经济发展的短期冲击明显，投资和消费下滑幅度较大

1、区域环境

湖北省地处我国中部，长江中游地区，是我国重要的交通枢纽地带，同时拥有较为丰富的自然资源和科教资源，还是国家实施中部崛起、长江经济带发展等重要战略的交汇点；较为优越的区位优势叠加国家政策支持，为地区经济发展提供了有利的条件

湖北省地处我国中部，长江中游地区，东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土面积18.59万平方千米，占全国总面积的1.94%。湖北省下辖13个地州市、1个林区和3个省直辖县，其中省会城市为武汉市，为副省级城市。湖北省区位条件优越、工业基础较好、体制环境完善、科教文化发达，是我国实施中部崛起、长江经济带发展等战略的交汇点。

图 1--2：湖北省政区图



资料来源：公开资料，中诚信国际整理

资料来源：公开资料，中诚信国际整理

交通运输方面，湖北省是我国承东启西、连南接北的交通运输枢纽地区，省会武汉市自古就有“九省通衢”之称。公路运输方面，湖北省“九纵五横三环”的高速公路骨架网已基本形成，“十三五”期间，全省新增高速公路1,026公里、里程达到7,230公里；铁路运输方面，湖北省内铁路包括京广线、京九线和沪汉蓉等国家铁路网主要干线，“十三五”期间，湖北省新增铁路营业里程1,155公里，总里程约5,200公里，高速铁路里程超过1,600公里；水运方面，湖北省境内有长江、汉江支流和天然湖泊755个，素有“千湖之省”之称，境内通航河流229条，其中长江干流横贯全省1,061公里；航空运输方面，截至2020年末，湖北共拥有武汉天河机场、宜

昌三峡机场、荆州沙市机场、襄阳刘集机场、恩施许家坪机场、十堰武当山机场和神农架机场七座民用机场，其中武汉天河机场为4F级民用国际机场，是我国八大区域性枢纽机场之一、国际定期航班机场、对外开放的一类航空口岸及国际备降机场。

自然资源方面，截至2019年底，湖北省已发现150种矿产，其中有查明资源储量矿产91种，分别占全国已发现矿产173种和已查明矿产162种的86.7%和56.17%，已查明资源主要包括煤炭、石油、铁矿、磷矿等。湖北省旅游资源亦比较丰富，依据湖北省于2019年10月公布的湖北省A级旅游景区分布统计表，湖北省共有5A级景区12座及4A级景区142座。科教资源方面，湖北省素来就是科教大省，拥有普通高等学校约130所，其中包括“211”院校7所，“985”院校2所，在校本专生150余万人，在校研究生16余万人。

国家战略层面，2009年，国务院出台《促进中部地区崛起规划（2009-2015年）》；2016年，国务院出台《促进中部地区崛起规划（2016至2025）》；2016年，国务院印发《长江经济带发展规划纲要》；2019年，国务院印发《交通强国建设纲要》，湖北省均被纳入上述国家战略中，2017年中国(湖北)自由贸易试验区正式挂牌，叠加长江经济带、“一带一路”、长江中游城市群、全面改革创新试验区域等国家政策下，设立自贸区，能充分发挥承东启西辐射带动作用，促进全省竞争力进一步提高。

《促进中部地区崛起规划（2016至2025）》中指出：支持武汉建设国家中心城市、推动武汉城市圈大力实施创新驱动发展战略；以合肥、芜湖、武汉为中心积极打造平板显示器产业链，支持武汉、合肥建设存储器产业基地等。而《长江经济带发展规划纲要》则提出以长江黄金水道为依托，发挥上海、武汉、重庆的核心作用，以沿江主要城镇为节点，构建沿江绿色发展轴；增强武汉、长沙、南昌中心城市功能，促进三大城市组团之间的资源优势互补、产业分工协作、城市互动合作，加强湖泊、湿地和耕地保护，提升城市群综合竞争力和对外开放水平；加快上海国际航运中心、武汉长江中游航运中心、重庆长江上游航运中心和南京区域性航运物流中心建设，积极培育高端航运服务业态，大力发展江海联运服务；发挥上海、武汉、重庆等超大城市和南京、杭州、成都等特大城市引领作用；打造重庆西部开发开放重要支撑和成都、武汉、长沙、南昌、合肥等内陆开放型经济高地。

中诚信国际认为，湖北省区位优势明显，自然资源和科教资源丰富，同时是中部崛起、长江经济带发展等国家战略的交汇点，在国家政策的支持下，具有较为广阔的发展前景。

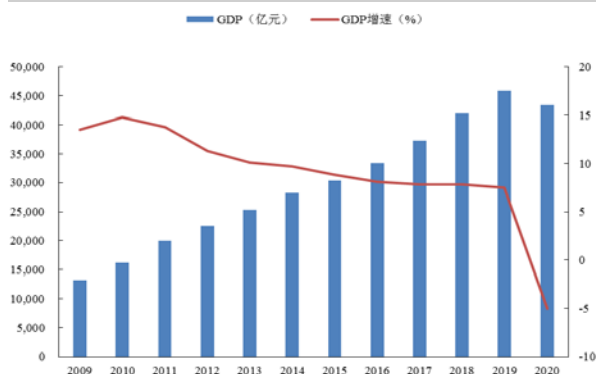
2、经济发展

湖北省经济总量保持在全国中上游水平，投资和消费是拉动湖北省经济增长的主要驱动力；受新冠肺炎疫情影响，湖北省投资失速明显、消费下滑幅度较大，整体看疫情对经济发展短期冲击较大

近年来，湖北省经济运行保持在合理区间，但新冠肺炎疫情的爆发对2020年全年经济运行冲击较大。2018~2020年，湖北省地区生产总值分别为42,021.95亿元、45,828.31亿元和43,443.46亿元，分别较上年增长7.8%、7.5%和-5.0%，三次产业结构比例分别为8.5:41.8:49.7、8.3:41.7:50.0和9.5:39.2:51.3，2020年经济总量受新冠肺炎疫情导致的停工停产影响较大，在全国各省排名较2019年下降1位至第8位，但三次产业结构持续优化，第三产业对经济增长的贡献力度逐年提高。2020年分季度来看，湖北省经济运行基本遵循了“疫情冲击-疫后修复”的逻辑，疫情冲击下一季度湖北省经济运行接近停摆，一季度GDP同比大幅下滑39.2%，二季度以后随着疫情得到控制和稳增长政策效果的显现逐步修复，第二、三季度当季GDP均略高于去年同期，

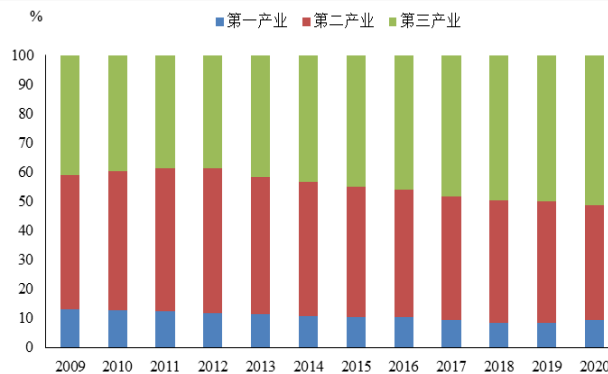
全年经济运行走出“对勾型”复苏轨迹。

图 3：2009~2020 年湖北省 GDP 及增速



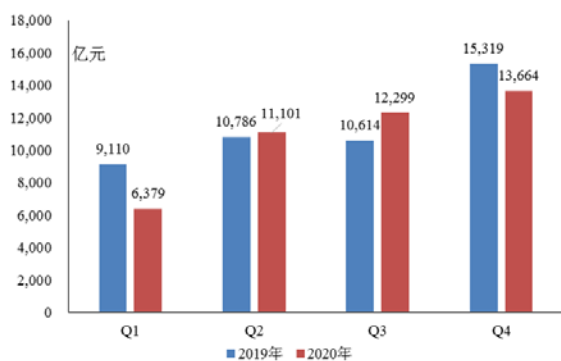
资料来源：湖北省统计年鉴、湖北省统计月报、湖北省统计局网站

图 4：2009~2020 年湖北省三次产业结构



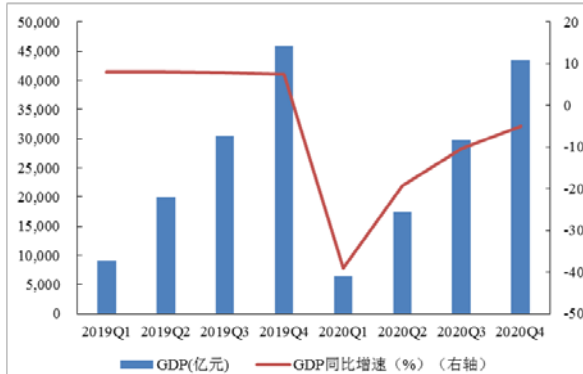
资料来源：湖北省统计年鉴、湖北省统计月报

图 5：2019~2020 年湖北省各季度 GDP



资料来源：湖北省统计月报、湖北省统计局网站

图 6：2019~2020 年湖北省 GDP 及其增速



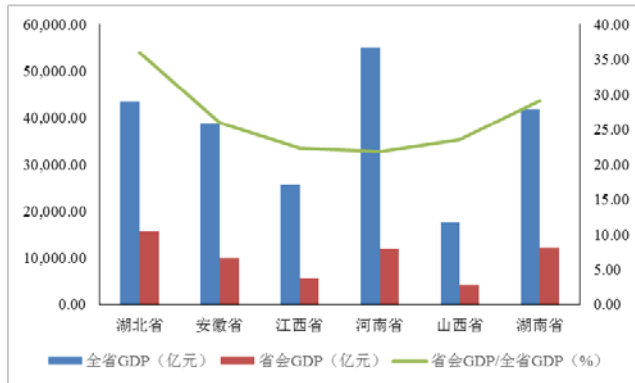
资料来源：湖北省统计月报、湖北省统计局网站

重点产业方面，湖北省是我国的重要工业基地之一，形成了以汽车、冶金、食品、石化、电力能源、纺织和电子信息为主导的工业体系。依托东风汽车，湖北省已经成为国内第三大汽车工业基地，形成了庞大的汽车产业群，十堰-襄阳-武汉成为我国知名的“汽车工业走廊”。2019年湖北省规模以上企业生产汽车224万辆，同比减少7.4%，其中生产新能源汽车6.06万辆，同比减少8.9%。围绕武钢发展的冶金产业，是湖北省另一重要的支柱产业，形成了武汉-鄂州-黄石为基地的钢铁工业基地，2019年湖北省钢材产量为3,771.6万吨，同比增长2.3%。武汉东湖新技术产业开发区为国内知名“光谷”，其光电子产业在国内具有较强的竞争力。凭借高校集聚人才优势、政策背景扶持和产业集聚效应，近年以手机、集成电路圆片、光电子器件为主的电子设备制造业保持较快发展，2019年计算机、通信和其他电子设备制造业增加值增速为19.0%。湖北省其他优势产业还包括以武汉-荆门为基地的化学工业，黄石-宜昌为基地的建材工业等。

中诚信国际亦关注到，湖北省各地市州之间的经济发展存在较大的不均衡性。2020年，省会城市武汉市实现地区生产总值15,616.10亿元，同比下降4.70%，增速高于全省平均值，经济总量则大幅高于省内其他地市州，占全省经济总量的比重高达35.95%，较中部其他五省的省会城市相比，体现出极高的省会“首位度”。其他地市方面，两个省域副中心襄阳市和宜昌市经济实力较强，近年来经济总量均保持在4,000亿元以上；荆州市、黄冈市、孝感市、荆门市、十堰市则紧随其后，经济总量为2,000~3,000亿元；黄石市、咸宁市、随州市、恩施州、神农架林区、天门市、潜江市、仙桃市）棚改专项债券（二十七期）-2021年湖北省政府专项债券（一百三十四期）信用评级报告

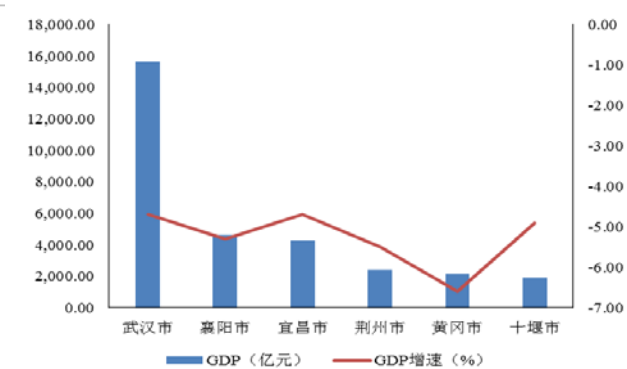
施州和鄂州市的经济实力处于省内中下游，经济总量在1,000~2,000亿元之间。从2019年人均GDP角度来看，湖北省人均GDP为77,386.54元，各地州市中仅武汉市、宜昌市、鄂州市和襄阳市人均GDP显著高于全省均值；黄石市和荆门市人均GDP略低于全省均值，而咸宁市、十堰市、随州市、孝感市、荆州市、黄冈市和恩施州人均GDP水平显著低于全省平均值。

图 7：2020 年中部分省份 GDP 对比情况



资料来源：公开资料，中诚信国际整理

图 8：2020 年湖北省部分地市 GDP 及增速情况



资料来源：公开资料，中诚信国际整理

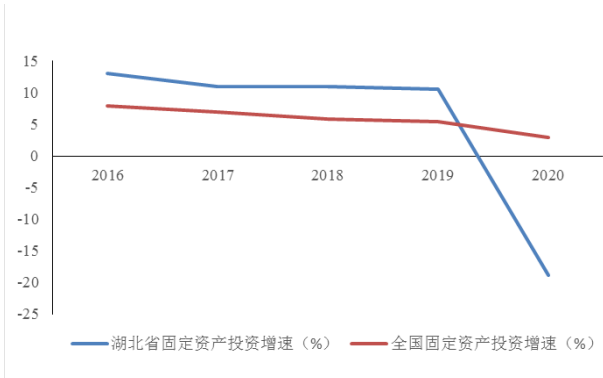
固定资产投资是拉动湖北省经济增长的第一驱动力，2017年湖北省全省完成固定资产投资（不含农户）31,872.57亿元，占当年GDP的比重为87.27%，2018~2019年，湖北省固定资产投资（不含农户）增速分别为11.0%和10.60%，较全国平均增速分别高出5.1和5.2个百分点。2020年，湖北省受新冠肺炎疫情影响导致投资失速明显，全年固定资产投资增速为-18.80%；分季度来看，一季度全省停工停产时间较长导致当季投资接近停摆，降幅达到82.80%，随着疫后经济缓慢复苏，后三季度降幅逐步收窄；全年来看，制造业投资下滑24.50%，基础设施投资下滑22.80%，房地产开发投资下滑4.40%，而商品房施工面积和竣工面积同比分别增长4.7%和3.4%，房地产开发投资对全年固定资产投资形成强有力的托底作用。2019年，按经济类型来看，民间投资增速较快，投资增速为11.60%；2020年，疫情导致的投资失速体现在民间投资上尤甚，民间投资全年同比下滑21.30%，增速较上年急剧下滑32.9个百分点；与此同时，国有投资成为“稳投资”的重要力量，全年同比下滑14.2%，增速较上年下滑21.1个百分点。重点行业方面，受益于湖北省疫后基础设施补短板投资的推进，卫生和社会工作行业投资增速最快，同比大幅增长49.5%。

消费是拉动湖北省经济的第二大动力，有力地支撑了湖北省经济的发展。2017~2019年，湖北省城镇居民人均可支配收入分别为31,889元、34,455元和37,601元，分别同比增长8.5%、8.0%和9.1%，均保持较高的增速。湖北省居民收入的不断提高以及互联网电商的普及带动了消费需求的增长，2018~2019年，湖北省全社会消费品零售总额分别为20,598.16亿元和22,722.31亿元，增速分别为11.22%和10.31%，各年均高出全国平均增速。受疫情影响，2020年湖北省实现社会消费品零售总额17,984.87亿元，同比下降20.8%，城镇居民可支配收入同比下降2.4%，各季度城镇居民可支配收入降幅均远小于社会消费品零售总额降幅，一方面可能是受疫情持续时间较长、不确定性较高的影响，居民预防性储蓄意愿增强；另一方面可能系因出行受阻和出行意愿下降，导致外出消费恢复缓慢。

进出口方面，2017~2019年，湖北省货物进出口总额分别为3,134.3亿元、3,487.2亿元和3,943.6亿元，分别同比增长20.6%、11.2%和13.1%，保持较快的增速。2020年完成进出口总额4,294.1亿元，由一季度下降20.9%

转为全年比上年增长8.8%，进出口总额占当年地区生产总值的比重为9.88%，占比较小，对外贸易对经济贡献有限。

图 9：2016~2020 年全国和湖北省固定资产投资增速对比



资料来源：公开资料，中诚信国际整理

图 10：2016~2020 年全国和湖北省社消总额增速对比



资料来源：公开资料，中诚信国际整理

3、面临的挑战

湖北省的经济发展也面临一定的挑战，包括区域发展欠均衡，民营经济不够活跃以及疫情导致经济承压较重、投资增长后劲或不足等

区域发展方面，武汉市作为省会城市优势明显，襄阳和宜昌位列全省二、三位。就经济总量而言，2020年武汉市占全省经济总量的比重达35.59%，而武汉、襄阳和宜昌三市经济体量占全省约60%，全省区域发展欠均衡。

经济主体方面，2019年，湖北省民营经济实现增加值25,038.73亿元，占全省GDP比重54.6%，在中部六省中仅高于山西省，显著低于其他四省。同时，省会城市武汉市的民营经济占比约为43%，较全省平均水平仍低10多个百分点，可见湖北省尤其武汉市民营经济发展之不足。

疫情导致全省经济承压明显，固定资产投资在全省经济总量中占到较大比重，往年增速均高于全国平均值，而疫情导致的停工停产极大地影响了全省投资增速，2020年负增长18.80%，而分类别来看，房地产投资仅下滑4.40%，对全年投资形成托底作用，而考虑到房地产市场受政府宏观调控的影响因素较大，后续增长仍具有一定的不确定性，从而进一步影响全省投资增长后劲。

为应对上述挑战，在区域发展方面，湖北省提出“一主两副多极”区域协调发展战略，支持武汉规划建设国家级长江新区，优化长江主轴；加强襄阳、宜昌省域副中心城市建设；支持黄石、十堰、荆州、荆门、孝感、黄冈建设成为区域性增长极。在促进民营经济发展方面，湖北省从着力减轻民营企业税费负担、着力破解民营企业融资难融资贵问题、着力营造公平竞争环境、着力提升民营企业核心竞争力等多个方面出台措施大力支持民营经济持续健康发展。在应对疫情，稳投资、稳增长方面，湖北省在中央支持湖北发展一揽子政策指导下，通过聚焦公共卫生体系、交通、水利、能源、新型基础设施、冷链物流和应急储备设施、城市、产业园区提升、新一轮高标准农田建设、生态环境等十大领域，实施一批打基础、补短板、强功能、利长远、惠民生的重大项目，充分发挥有效投资对稳增长的关键作用，推动湖北疫后重振和高质量发展。

总体上，近年来，湖北省经济总量保持在全国中上游水平，新冠肺炎疫情对经济发展的短期冲击明显；投资是拉动湖北省经济增长的第一驱动力，而2020年固定资产投资尤其是民间投资失速明显，房地产开发投资起到一定托底作用；在居民可支配收入逐渐增长的支撑下，消费亦是拉动湖北省经济发展的重要动力；进出口虽持续保持正增长，但总量占比较小，对经济贡献有限。湖北省经济发展也面临区域发展不均衡、民营经济不活跃、经济发展受疫情影响承压较重等挑战，湖北省通过出台相应政策措施予以应对。

财政实力：湖北省财政实力较强，但自给能力较弱；2020年新冠肺炎疫情对湖北省财政收入造成较大的短期冲击，但中长期增长韧性仍持续存在

湖北省财政实力较强，财政收入规模位列全国各省（直辖市）中上游水平，其中一般公共预算收入规模和政府性基金收入规模较大，国有资本经营收入规模较小。2020年初新冠肺炎疫情爆发，湖北省是国内受新冠肺炎疫情影响最严重的区域，为扼制新冠肺炎疫情的蔓延，湖北省各地市相继采取“封城”和延迟复工等举措，至2020年3月底，才逐步复工复产，短期内湖北省财政收入遭受的冲击较大，2020年湖北省一般公共预算收入为2,511.54亿元，同比下降25.9%，居全国第14位，较2019年下降4位。

表 75：2018~2020 年湖北省地方综合财力构成（亿元）

科目	2018		2019		2020	
	全省	省本级	全省	省本级	全省	省本级
一般公共预算收入	3,307.08	144.27	3,388.57	143.96	2,511.54	130.01
政府性基金收入	3,535.13	153.63	3,474.91	162.71	3,229.28	123.00
国有资本经营收入	36.64	11.37	43.01	14.15	30.70	3.19
上级补助收入	3,170.76	3,170.76	3,430.00	3,430.00	4,912.08	4,912.08
地方综合财力	10,049.61	--	10,336.48	--	10,683.60	--

注：（1）地方综合财力=一般公共预算收入+政府性基金收入+国有资本经营收入+上级补助收入；（2）上级补助收入=一般性转移支付收入+专项转移支付收入+返还性收入，不含政府性基金和国有资本经营中的补助收入。

资料来源：湖北省人民政府网站，中诚信国际整理

1、一般公共预算收支

受新冠肺炎疫情影响，2020年湖北省一般公共预算收入有所下滑，财政自给能力持续走低；湖北省财政支出主要投向民生领域，中央转移支付支持在较大程度上缓解了支出压力，保障了重要领域的财政支出

2018~2020年，湖北省全省一般公共预算收入分别为3,307.08亿元、3,388.57亿元和2,511.54亿元，同比增幅分别为8.5%、2.5%和-25.9%，其中，2019年一般公共预算收入增速有所放缓，主要系“减税降费”政策深入实施所致，2020年一般公共预算收入大幅下滑主要系受新冠肺炎疫情冲击所致。税收收入是湖北省一般公共预算收入的主要构成部分，2018~2020年，湖北省税收收入分别为2,463.52亿元、2,530.82亿元和1,923.45亿元，占一般公共预算收入比重分别为74.49%、74.69%和76.58%，税收收入占比逐年小幅提升。湖北省税收收入主要由增值税、企业所得税、土地增值税、契税和城市维护建设税构成，受减免税费政策的影响，2020年湖北省新增减免税费预计达千亿元。湖北省非税收入以专项收入、行政事业性收费收入和国有资源（资产）有偿使用收入为主。

省本级方面，2018~2020年，湖北省本级一般公共预算收入分别为144.27亿元、143.96亿元和130.01亿元，主

要由非税收入构成，非税收入占省本级一般公共预算收入均在90%以上，省本级税收收入规模较小主要系自2011年起湖北省所有省级共享税收收入全部下划市县所致。

表 76：2018~2020 年湖北省一般公共预算收入构成（亿元）

科目	2018		2019		2020	
	全省	省本级	全省	省本级	全省	省本级
税收收入	2,463.52	11.91	2,530.82	12.03	1,923.45	0.21
增值税	937.57	0.13	975.87	0.65	752.85	-11.17
企业所得税	394.37	11.54	407.05	11.35	349.84	11.30
契税	230.54	0.00	257.24	0.00	198.45	0.00
土地增值税	236.79	0.00	255.41	0.00	159.57	0.00
城市维护建设税	181.87	0.18	179.97	0.03	146.28	0.07
房产税	89.31	0.04	100.67	0.00	68.65	0.00
耕地占用税	105.47	0.00	98.71	0.00	29.51	0.00
个人所得税	135.87	0.02	98.23	0.00	90.04	0.01
城镇土地使用税	63.10	0.01	60.10	0.00	40.37	0.00
其他各税	88.64	0.00	97.58	0.00	87.89	0.00
非税收入	843.56	132.36	857.75	131.92	588.09	129.80
一般公共预算收入	3,307.08	144.27	3,388.57	143.96	2,511.54	130.01

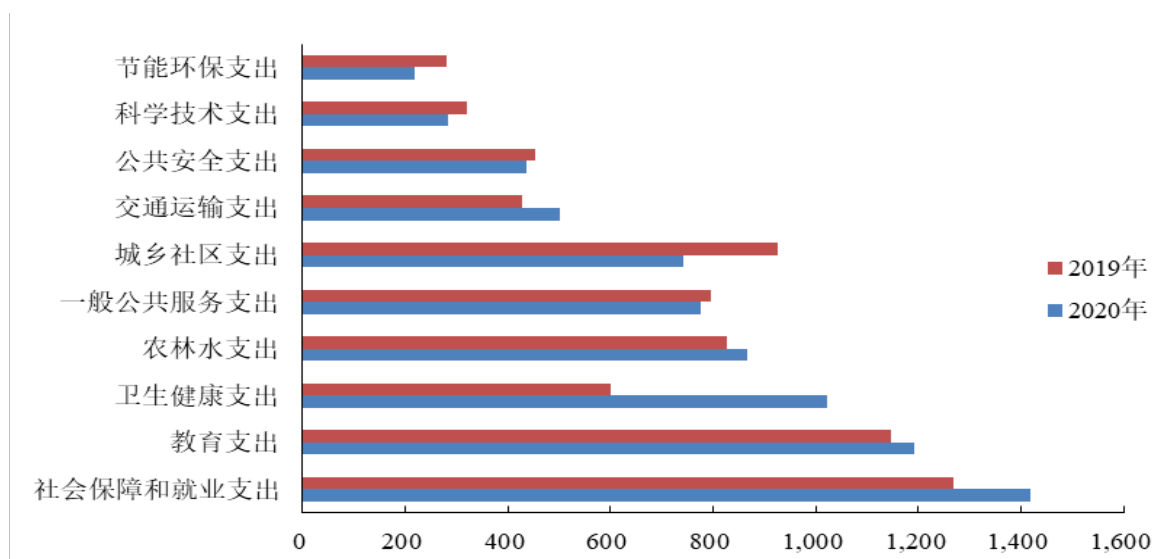
资料来源：湖北省人民政府网站，中诚信国际整理

湖北省是传统转移支付大省，同时 2020 年受新冠肺炎疫情影响最为严重，中央进一步增加对湖北省的转移支付。2018~2020 年，湖北省收到的中央税收返还和补助收入分别为 3,170.76 亿元、3,430.00 亿元和 4,912.08 亿元，占地方综合财力的比重分别为 31.55%、33.18%和 45.98%，2020 年中央转移支付对湖北省地方综合财力贡献度大幅上升，中央对湖北省提供的财政支持较大程度上缓解了财政压力。

2018~2020 年，湖北省一般公共预算支出分别为 7,258.27 亿元、7,970.21 亿元和 8,442.88 亿元，在中央财政的大力支持下，2020 年湖北省一般公共预算支出不降反升。同期，湖北省财政平衡率分别为 45.56%、42.52%和 29.75%，湖北省财政平衡能力较弱且逐年下滑，新冠肺炎疫情加剧了下滑趋势。

从具体支出科目上看，2020 年湖北省一般公共预算支出中社会保障和就业支出、教育支出、卫生健康支出、农林水支出以及一般公共服务支出位列前五位，占比分别为 16.81%、14.12%、12.08%、10.29%和 9.15%，合计占比为 62.44%，其中，新冠肺炎疫情后，湖北省加大了对卫生健康领域的支出，2020 年卫生健康支出同比大幅上升。

图 11：2019 年和 2020 年湖北省一般公共预算支出前十大科目（亿元）



资料来源：湖北省人民政府官网，中诚信国际整理

省本级方面，2018~2020年，湖北省本级一般公共预算支出分别为789.90亿元、713.80亿元和759.24亿元。从具体支出科目上看，2020年公共安全支出、教育支出、社会保障和就业支出、交通运输支出以及农林水支出的支出规模位列前五位，分别占比19.45%、18.22%、17.89%、10.56%和7.83%，湖北省本级承担了更多的公共安全支出、教育支出、社会保障和就业支出和交通运输支出等方面支出，同时通过转移支付等方式支持各区均衡发展。

近年来，湖北省不断加大对各市州县财政转移支付力度，2018~2020年，湖北省对各市州县财政转移支付分别为3,063.99亿元、3,492.98亿元和4,693.14亿元。从转移支付的构成来看，省对各市州县财政转移支付主要以一般性转移支付为主，2018~2020年，省对市州县一般性转移支付分别为1,843.87亿元、2,818.66亿元和4,000.42亿元，同期，省对市州县税收返还均为294.37亿元。

湖北省内各地市州财政存在不平衡，呈现武汉一支独秀，梯队现象明显的格局：从2019年的一般公共预算收入情况来看，武汉市2019年实现一般公共预算收入为1,564.12亿元，占有绝对优势，较第二梯队的襄阳市和宜昌市高出千亿；黄冈市、荆州市、孝感市财政实力相当，2019年一般公共预算收入在130亿元至150亿元区间，十堰市、黄石市和荆门市财政实力相当，2019年一般公共预算收入在110亿元至120亿元区间，咸宁市、恩施州、鄂州市和随州市一般公共预算收入较低，均低于100亿元，其中随州市一般公共预算收入不足50亿元。

表 77：2018~2020 年湖北省本级及下属行政区一般公共预算收支情况（亿元）

地区	一般公共预算收入			一般公共预算支出		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
省本级	144.27	143.95	130.01	789.90	713.80	759.24
各地市、州、省直辖区						
武汉市	1,528.70	1,564.12	1,230.29	1,929.54	2,238.16	2,407.19
襄阳市	295.52	300.24	160.00	670.97	729.68	670.10
宜昌市	237.24	240.79	139.97	503.58	596.99	588.80

黄冈市	139.24	141.40	104.00	482.59	535.34	594.84
荆州市	134.31	139.42	105.41	433.18	489.57	533.11
孝感市	130.19	135.53	100.20	382.52	408.84	425.30
十堰市	113.30	119.96	89.36	374.02	406.95	459.23
黄石市	117.02	119.55	88.23	246.50	265.37	286.30
荆门市	105.76	110.48	79.84	269.31	293.68	321.09
咸宁市	91.32	94.62	70.90	248.34	280.27	312.29
恩施州	80.21	80.65	57.65	391.76	446.04	470.19
鄂州市	57.93	60.05	48.47	121.67	124.95	127.41
随州市	47.38	49.10	35.88	154.14	157.98	189.32
仙桃市	33.35	34.63	31.98	90.67	92.82	106.49
潜江市	25.84	27.50	21.32	70.10	77.21	82.64
天门市	20.40	21.36	14.23	78.38	88.65	93.06
神农架林区	5.10	5.22	3.82	21.10	23.92	20.90

资料来源：各行政区域人民政府官网，中诚信国际整理

总体来看，湖北省财政实力较强，但财政自给能力较弱，对中央补助和转移性支付依赖性较强，2020 年受新冠肺炎疫情影响，湖北省地方财政收入大幅下滑，中央转移支付支持在较大程度上缓解了支出压力，保障了重要领域的财政支出，湖北省财政支出主要投向民生领域。湖北省内各市州县存在财政不平衡，湖北省对下属各市州县转移支付较大。

2、政府性基金收支

近年来，陆续受到房地产市场宏观调控政策及新冠肺炎疫情影响，湖北省政府性基金收入有所下滑，但总体维持较高水平，是地方综合财力的重要支撑

湖北省政府性基金收入在地方综合财力中的支撑作用明显，主要受国有土地使用权出让收入的影响。2018~2020 年，湖北省全省政府性基金收入分别为 3,535.13 亿元、3,474.91 亿元和 3,229.28 亿元，其中国有土地使用权出让收入分别为 3,162.74 亿元、3,103.88 亿元和 2,907.85 亿元，占政府性基金收入的比重分别为 89.46%、89.32%和 90.05%，2019 年受全国房地产市场持续下行的影响，湖北省房地产市场热度亦下降，国有土地使用权出让收入同比略有减少。2020 年湖北省政府性基金收入同比减少 7.1%，其中国有土地使用权出让收入较 2019 年减少 196.03 亿元，考虑到受新冠肺炎疫情影响，2020 年一季度湖北省土地出让市场的停滞状态，土地出让收入在地方综合财力中的支撑作用愈发明显。

从政府性基金支出来看，2018~2020 年，湖北省全省政府性基金支出分别为 3,943.86 亿元、4,042.75 亿元和 4,612.58 亿元，其中城乡社区支出最大，分别为 3,576.79 亿元、3,433.04 亿元和 2,941.76 亿元，湖北省政府性基金预算支出主要为城乡社区支出，城乡社区支出主要集中于国有土地使用权出让收入安排支出。此外，2020 年湖北省抗疫特别国债安排的支出为 316.22 亿元。

从本级来看，2018~2020 年，省本级政府性基金收入分别为 153.63 亿元、162.71 亿元和 123.00 亿元，其中车辆通行费分别为 110.31 亿元、120.16 亿元和 94.08 亿元。省本级政府性基金支出 199.03 亿元、163.17 亿元和 166.65 亿元，其中交通运输支出分别为 178.37 亿元、106.76 亿元和 120.07 亿元，主要用于公路还贷、政府还贷公路养护和管理等。

总体来看，近年来，陆续受到房地产市场宏观调控政策及新冠肺炎疫情影响，湖北省政府性基金收入有所下滑，但总体维持较高水平，是地方综合财力的重要支撑。

3、国有资本经营收支

湖北省国有资本经营收入规模不大，以国有企业上缴利润收入和产权转让收入为主，支出方向主要为国有企业资本金注入和解决历史遗留问题及改革成本支出

按照湖北省人民政府《关于试行国有资本经营预算的实施意见》（鄂政发〔2008〕21号），湖北省国有独资企业按可供投资者分配利润10%~30%的比例征收；国有控股、参股企业中国有股应分得的股息、红利和股利全额上交；企业国有产（股）权转让收入在扣除相关成本及交易过程中发生的各项费用后的剩余部分全额上交；国有独资企业清算净收益，国有控股、参股企业清算净收益中国有股应分享的部分全额上交。

湖北省国有资本经营收入规模不大，2018~2020年，湖北省国有资本经营收入分别为36.64亿元、43.01亿元和41.96亿元，其中利润收入和股利、股息收入合计分别为21.12亿元、23.09亿元和22.13亿元；产权转让收入分别为13.78亿元、14.82亿元和4.14亿元，湖北省2018~2019年国有资本经营收入规模较高，主要系部分股权实现转让，产权转让收入较高所致。从国有资本经营支出来看，2018~2020年，湖北省国有资本经营支出分别为22.89亿元、34.16亿元和26.98亿元，主要为国有企业资本金注入和解决历史遗留问题及改革成本支出。

从省本级来看，2018~2020年，湖北省本级国有资本经营收入分别为11.37亿元、14.15亿元和3.19亿元，2020年省本级国有资本经营收入大幅减少主要系产权转让收入减少所致；湖北省本级国有资本经营支出分别为2.41亿元、14.50亿元和2.08亿元。

表 78：2018~2020 年湖北省国有资本经营收支情况（亿元）

科目	2018		2019		2020	
	全省	省本级	全省	省本级	全省	省本级
国有资本经营收入	36.64	11.37	43.01	14.15	41.96	3.19
利润收入	17.69	2.45	19.68	2.67	22.13	2.29
股利、股息收入	3.43	0.52	3.41	0.46	6.07	0.91
产权转让收入	13.78	8.40	14.82	11.01	4.14	0.00
国有资本经营支出	22.89	2.41	34.16	14.50	26.98	2.08

资料来源：湖北省人民政府网站，中诚信国际整理

总体来看，湖北省国有资本经营收入规模不大，未来随着国有企业混合所有制改革的进行，国有资本经营收入或将有所提升

偿债能力：政府债务规模增长较快，但政府债务期限结构合理，整体债务压力可控，风险防控体系较为健全；国资国企改革为债务偿付提供了坚实基础

1、整体债务状况和风险

湖北省债务水平增长较快，位居全国中上游，但低于国际控制线标准100~120%的下限，且债务期限结构合理，整体债务压力可控；湖北省政府继续通过发行地方政府债券建设公益性项目和置换存量债务，将为债务偿付提供坚实的保障，债务风险总体可控

债务限额方面，经国务院批准，2020年湖北省债务限额10,500.29亿元（一般债务限额4,952.19亿元，专项

债务限额 5,548.10 亿元)。根据湖北省财政厅提供的数据,截至 2020 年底,湖北省政府负有偿还责任的债务为 10,078.68 亿元(一般债务余额 4,662.40 亿元,专项债务余额为 5,416.27 亿元),较 2019 年底增长了 25.36%,债务规模增长较快。按审计口径计算,截至 2020 年末,湖北省债务率(负有偿还责任的债务/综合财力)为 94.34%,较 2019 年末的 77.78%上升了 16.56 个百分点,低于国际控制线标准 100~120%的下限,整体债务压力可控。

从资金投向来看,主要用于疫后重振补短板强功能“十大工程”,具体包括公共卫生体系、交通、水利、能源、新型基础设施、冷链物流和应急储备设施、城市、产业园区提升、新一轮高标准农田建设、生态环境等十大领域,较好地保障了地方经济社会发展的需要,推动了民生改善和社会事业发展,为湖北疫后重振和高质量发展给予大力支持。从债务到期情况看,2021~2025 年湖北省政府债券到期规模分别为 1,160.71 亿元、900.22 亿元、1,340.55 亿元、852.06 亿元和 1,121.28 亿元,占 2020 年末政府债务余额的比重分别为 11.52%、8.93%、13.30%、8.45%和 11.13%,债务期限结构合理,集中偿付压力不大。

表 79: 2020 年末湖北省政府债务到期情况(亿元)

到期年份	2021	2022	2023	2024	2025
到期金额	1,160.71	900.22	1,340.55	852.06	1,121.28

资料来源:湖北省人民政府网站,中诚信国际整理

分区域来看,湖北省政府债务主要集中在武汉市。2020 年末全省债务余额共计 10,078.68 亿元,其中省本级债务余额为 437.86 亿元,占比为 4.34%;省会武汉市债务余额规模最大,占全省债务余额的比重为 45.18%;其他地级市(州、林区)中,襄阳市和宜昌市债务余额规模均超过 700 亿元,位列武汉市之后。总体来看,虽然武汉市、襄阳市和宜昌市政府债务规模在全省位列前三,但其经济财政实力可作为偿债能力的有力支撑。

表 80: 2018~2020 年湖北省政府债务规模及结构情况(亿元)

科目	2018		2019		2020	
	全省	省本级	全省	省本级	全省	省本级
负有偿还责任的政府债务余额	6,675.7	340.47	8,039.98	362.14	10,078.68	437.86
其中:一般债务余额	3,742.3	188.59	4,134.80	242.26	4,662.40	274.95
专项债务余额	2,933.4	151.88	3,905.18	119.88	5,416.27	162.90

资料来源:湖北省人民政府网站,中诚信国际整理

表 81: 2020 年湖北省政府债务限额和余额情况(亿元)

地区	一般债务限额	专项债务限额	债务限额合计	一般债务余额	专项债务余额	债务余额合计
省本级	277.54	192.06	469.60	274.95	162.90	437.85
武汉市	1,698.70	2,988.47	4,687.17	1,599.67	2,954.12	4,553.79
黄石市	166.69	147.77	314.46	156.47	140.00	296.47
十堰市	304.94	177.55	482.49	293.81	176.80	470.61
荆州市	268.42	277.26	545.68	243.99	259.13	503.12
宜昌市	389.78	364.54	754.32	363.28	358.84	722.12
襄阳市	402.38	355.62	758.00	377.36	354.23	731.59
鄂州市	84.07	115.53	199.60	79.20	114.52	193.72
荆门市	154.75	146.99	301.74	144.82	146.40	291.22
孝感市	241.91	177.36	419.27	229.53	173.71	403.24
黄冈市	311.55	193.24	504.79	292.33	176.82	469.15
咸宁市	149.54	127.76	277.30	136.42	118.20	254.62

恩施州	247.44	114.07	361.51	233.47	112.13	345.6
随州市	99.73	71.98	171.71	92.62	70.59	163.21
仙桃市	50.36	30.69	81.05	49.73	30.69	80.42
天门市	49.31	38.29	87.60	45.94	38.29	84.23
潜江市	38.20	23.36	61.56	33.75	23.36	57.11
神农架林区	16.89	5.56	22.45	15.08	5.55	20.63
合计	4,952.19	5,548.10	10,500.29	4,662.40	5,416.27	10,078.68

注：各项加总数与合计数有尾数差异系四舍五入所致。

资料来源：湖北省人民政府网站，中诚信国际整理

2020年，湖北省发行地方政府债券2,899.84亿元，包括新增债券2,095.00亿元，用于省本级和转贷各地市、州的重大公益性项目支出；再融资债券804.80亿元，全部转贷各区用于偿还2020年到期的湖北省政府债券本金。

中诚信国际认为，湖北省政府债务风险总体可控，主要基于以下原因：一是负有偿还责任的债务率在合理范围内；二是债务资金主要用于基础设施建设等公益性项目，不仅较好地支撑湖北省经济及民生发展需求，推动了全省疫后重振和高质量发展，有效提升政府债务偿付能力；三是湖北省政府债务期限结构合理，集中偿付压力不大；四是债务规模较大的武汉市、襄阳市和宜昌市经济财政实力较强，可作为偿债能力的有力支撑。

2、债务防控体系

湖北省委、省政府按照国务院的部署和国务院有关要求，高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施，不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，有效防范和化解财政金融风险

近年来，国务院和财政部相继印发了《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）（以下简称“《债务管理意见》”）、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府性债务风险分类处置指南〉的通知》（财预〔2016〕152号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于印发〈地方政府债务信息公开办法（试行）〉的通知》（财预〔2018〕209号）以及《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）等文件，对政府性债务进行严格管理。

为加强全省政府性债务管理、积极执行债券额度分配方案以及进一步做好债券发行工作，湖北省政府及时向各市、州、县人民政府以及省政府各部门传达国务院和财政部下发的相关文件精神，明确政府主要负责人是政府性债务的第一责任人，并将政府性债务作为一个硬指标纳入年度目标责任考核范围，强化责任追究；要求各级政府严格按照有关债务限额管理的要求，加强地方政府债务限额管理、建立健全地方政府债务风险防控机制和妥善处理存量债务；严格按照财政部加强地方政府债券发行管理的要求，认真组织实施债券发行工作。

应对政府债务风险预警和应急处置方面，2017年，湖北省政府出台《湖北省政府性债务风险应急处置预案》（鄂政办函〔2017〕45号）（以下简称“《处置预案》”），《处置预案》内容包括组织指挥体系及职责、预警和预防机制、应急响应、后期处置、保障措施等多个部分，并且提出各系政府需要对存量债务¹进行分级

¹ 存量债务指按照财政部要求组织清理甄别认定的2014年末的政府性债务，包括存量政府债务和存量或有债务。

管理，针对各级债务可能引发的风险事件给出应急、处置措施。同年，为进一步规范政府举债融资行为、防范和化解债务风险，湖北省政府根据《债务管理意见》和财政部有关文件精神颁布《省人民政府关于规范政府举债融资行为防范和化解债务风险的实施意见》，提出需进一步提高对规范政府举债融资行为、防范和化解债务风险的认识；全面落实政府性债务管理政策规定；加强各类融资平台公司融资管理；建立健全政府性债务风险防控机制以及加强对政府性债务管理工作的组织领导五个方面。

中诚信国际认为，湖北省近年来不断推进财政体制完善、强化预算管理、健全债务管理体制、加强政府债务管理、积极防范债务风险，并且政府信息透明度较高，能够切实防范财政金融风险。

3、国资国企改革

湖北省国有企业改革的逐步深化，国有资产质量和盈利能力大幅提升，增强了国有资本对财政的贡献度，有助于发挥国有资本对全省经济的带动作用

自中共中央、国务院印发《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》、《关于深化国有企业改革的指导意见》等文件以来，湖北省政府不断深化国有企业改革，一系列国有企业改革政策的发布，为全省各地深入推进新时期国资国企改革提供了行动指南和操作依据。湖北省政府着力抓好政策制度设计和改革保障，并通过建立国资国企改革项目台账，制订省出资企业“一企一策”改革方案，同时以典型引路，先后总结推广了一批深化改革的典型经验，为全省市州县区各类国有企业深化改革提供了借鉴。

近年来，全省国企混改量质均大幅提升。2017年12月13日，省政府与顺丰集团在武汉签署《关于湖北国际物流核心枢纽项目合作协议》，共同规划、建设、运营亚洲首个专业货运机场暨鄂州物流机场，根据协议，湖北省交通投资集团有限公司、顺丰控股股份有限公司的全资子公司深圳顺丰泰森控股（集团）有限公司和深圳市农银空港投资有限公司按49:46:5的比例共同组建湖北国际物流机场有限公司，推进鄂州物流机场建设，项目总投资近400亿元。2018年，天茂实业集团股份有限公司联合湖北省宏泰国有资本投资运营集团有限公司（以下简称“宏泰集团”）、武汉地产开发投资集团有限公司、武汉市江岸国有资产经营管理有限责任公司，推动国华人寿保险股份有限公司总部迁址湖北。2019年，湖北省铁路建设投资集团有限责任公司、中南建筑设计院有限公司、武汉建工（集团）有限公司等5家企业入选国务院国资委国企改革“双百行动”，探索建立灵活高效的市场化经营机制，包括开展规范董事会授权试点，加大市场化选聘力度，推行职业经理人制度等。

随着全省国企转型升级步伐加快，战略性新兴产业也加速发展。2019年，为加快推进“一芯两带三区”区域和产业发展布局，推动“武鄂黄黄”全要素、全产业链、全区域协调发展，湖北省联合发展投资集团有限公司（以下简称“联发集团”）聚焦产业兴城，与鄂州市政府签订共建光谷科技创新大走廊（鄂州段）战略合作协议。2020年1月12日，湖北省第十三届人民代表大会第三次会议在武汉开幕，湖北省省长王晓东在政府工作报告中表示将筹建湖北大数据交易集团。与此同时，全省国企与央企合作力度加大，2020年全省国资国企抢抓中央支持湖北一揽子政策机遇，加快转型升级并加快推动重大项目，其中，中央企业与湖北省新签战略合作协议15个，新签约项目172个，投资总额4,636.13亿元，武汉、襄阳、宜昌、黄石、十堰、荆州、荆门、鄂州、黄冈、咸宁等10个市州央企合作工作成绩突出。

截至2020年12月末，湖北373户国资监管企业资产总额40,568.35亿元，同比增长9.6%；所有者权益总额

13,652.68 亿元，同比增长 4.7%，其中，19 户省出资企业资产总额 12,520.68 亿元，同比增长 8.39%；所有者权益总额 3,940.24 亿元，同比增长 3.71%。营收方面，2020 年全省国资监管企业累计实现营业总收入 3,727.81 亿元，同比增长 0.27%，其中，省出资企业实现营业收入 1,240.97 亿元，同比增长 9.65%，联发集团、湖北省文化旅游投资集团有限公司、湖北省长江产业投资集团有限公司、中南工程咨询设计集团有限公司、宏泰集团、湖北盐业集团有限公司等 9 户企业当期营业收入均实现两位数增长。利润方面，2020 年，湖北国资监管企业累计实现利润总额 180.49 亿元，其中 12 月份盈利 108.23 亿元；省出资企业累计亏损 10.78 亿元，比 1~11 月减亏 17.44 亿元，全年亏损规模逐步收窄，过半企业实现盈利。税收方面，2020 年，湖北国资监管企业累计上缴税费 186.29 亿元，其中，省出资企业累计上缴税费 76.73 亿元。工业生产总值方面，2020 年，湖北国资监管企业累计实现完成工业生产总值 899.97 亿元，同比增长 23.8%；省出资企业完成工业总产值 263.75 亿元，同比增长 27.20%。固定资产投资方面，2020 年，湖北国资监管企业新增固定资产投资 1,614.9 亿元，其中，市州监管企业新增固定资产投资 1,148.22 亿元，省出资企业新增固定资产投资 466.68 亿元；交通运输、高速公路、景区建设、铁路、机场等新增投资约 1,016.51 亿元，占固定资产投资新增额的 62.95%。总体来看，湖北省国有企业是全省经济发展的重要组成部分，已成为湖北经济社会发展的顶梁柱和压舱石，其改革发展对湖北省经济起到助推作用。

2021 年 1 月 28 日，湖北省委常委会召开会议，会议审议了《湖北省国企改革三年行动实施方案（2020—2022 年）》，强调要以市场化取向推动现代企业制度改革，完善法人治理结构，增强全省国有经济竞争力、创新力、影响力和抗风险能力；要坚持解放思想、实事求是，一企一策，积极稳妥推进分类管理、考核，健全市场化经营机制；要加大大国有资产监管体制改革力度，探索推进从管企业向以管资本为主转变。

中诚信国际认为，湖北省近年来国有企业改革取得了显著成效，各家国有企业的蓬勃发展对湖北省经济起到助推作用，为全省的债务偿付提供了坚实基础。

政府治理：稳步提升的政府治理能力及日益改善的体制环境建设共同助推湖北省的信用实力持续增强

近年来，湖北省不断深化改革步伐，努力提升政府治理现代化水平。一是进一步响应深化“放管服”改革，不断优化营商环境，激发市场主体活力；二是加强政务透明化，提升信息披露水平，推动政府治理法治化；三是积极推进服务型政府职能转变，改进社会公共事件的应急处理能力。

湖北省政府以营商环境建设为抓手，提高政务服务效率，激发市场活力和社会创造力。2020 年，湖北省推动“优化营商环境 30 条”、“十必须十不准”落地见效；纵深推进“放管服”改革，取消、调整省级行政许可事项 30 项，实现企业开办一日办结，行政审批办理时限压缩超过 50%。

湖北省政府及时披露各项政务信息，信息透明度水平总体较好。2019 年 12 月，财政部发布 2018 年度地方预决算公开度排行榜，湖北省持续进位提升，位列全国第 4，其中政府预决算公开度位列全国第 1。截至 2019 年末，湖北省政府累计对外公开规章 891 件、规范性文件 12,324 件。

湖北省政府全力应对新冠肺炎疫情、严重洪涝灾害等冲击，社会公共服务能力有所提升。湖北省科学精准抓好疫情防控，累计开展核酸检测 3,780 万例，对境外人员入境实行全流程闭环管理，对进口冷链食品实行全

链条闭环式可追溯管控，有效遏制了疫情蔓延势头，2020年湖北省地区生产总值恢复到上年的95%以上。面对新中国成立以来历史同期最大降雨量带来的汛情，积极组织开展防汛救灾工作，全省江河干堤、水库大坝未发生重大险情，总体灾害损失较2016年大幅下降。

中诚信国际认为，湖北省积极制定及执行相关措施以优化营商环境，逐步深化政务信息的公开范围及透明度建设，在遭遇重大社会公共事件时及时应对，以上体现出湖北省正沿着简政放权及政府职能转变的改革步伐，不断努力加强政府现代化治理能力及体制建设。

外部支持：享有重要的经济和政治战略地位，能够持续获得来自中央政府的支持

在中国现行的行政体制下，由于各地区经济发展的不平衡，上级政府会不同程度地给予下级地方政府在政策、财力和物力等方面的支持。来自上一级政府的支持将有助于降低地方政府实际的债务违约率，提升地方政府的信用水平。中诚信国际主要从两个方面对湖北省的外部支持因素进行考量。

一是湖北省系国家提高中部区域经济增长战略规划的重要组成部分。湖北省位于我国中部地区，是全国重要的交通枢纽地区，拥有强大的工业基础，是国家提高中部区域经济增长战略规划的重要组成部分，也是国家推行资源节约型和环境友好型社会的试点省份，在全国经济建设中占有重要地位。根据湖北省政府编制的《湖北省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要（草案）》，十四五期间，湖北省主动服务和融入共建“一带一路”、长江经济带发展、促进中部地区崛起、长江中游城市群建设等国家战略，紧扣一体化和高质量发展要求，着力构建“一主引领、两翼驱动、全域协同”的区域发展布局，加快构建全省高质量发展动力系统，建设具有世界影响力的产业创新走廊，共同推进长江中游城市群一体化发展，努力把湖北建设成为中部地区崛起重要战略支点。

二是中央政府主要从政策层面给予了湖北省大力支持。湖北省在发展中的诸多改革与尝试，其背后体现的是国家战略的实施。比如湖北省在长江经济带、中部崛起、汉江生态经济带等国家战略中重要地位；湖北省省会武汉市，系中部六省唯一的副省级市，特大城市、中国中部地区的中心城市，根据国务院印发的《关于建立更加有效的区域协调发展新机制的意见》，以重庆、成都、武汉、郑州、西安等为中心，引领成渝、长江中游、中原、关中平原等城市群发展，其中对于武汉市在长江中游城市群中的中心地位给予了认可。在实际发展过程中，湖北省也在不断探索深化改革，比如，武汉东湖新技术开发区被国务院批准为首批国家高新区、全国第二个国家自主创新示范区、国家首批双创示范基地。随着中国（湖北）自由贸易试验区的发展，中央出台了多项政策支持湖北在自贸区内试行，这些都有力地增强了湖北省改革创新的动力。2020年初爆发的新冠肺炎疫情的有效控制及疫后重建亦获得了中央政府的有力支持。2020年5月22日，国务院总理李克强代表国务院向十三届全国人大三次会议作政府工作报告时提出“实施好支持湖北发展一揽子政策，支持保就业、保民生、保运转，促进经济社会秩序全面恢复”，其后习近平总书记在十三届全国人大三次会议湖北代表团的审议中指出湖北省经济长期向好的基本面没有改变；多年积累的综合优势没有改变；在国家和区域发展中心的重要地位没有改变，为湖北省经济发展注入一针强心剂。

结论

综上所述，中诚信国际评定“**2021年湖北省（武汉市、黄石市、十堰市、宜昌市、襄阳市、荆门市、孝感市、荆州市、咸宁市、随州市、恩施州、神农架林区、天门市、潜江市、仙桃市）棚改专项债券（二十七期）-2021年湖北省政府专项债券（一百三十四期）**”的信用等级为**AAA**。

中诚信国际关于 2021 年湖北省（武汉市、黄石市、十堰市、宜昌市、襄阳市、荆门市、孝感市、荆州市、咸宁市、随州市、恩施州、神农架林区、天门市、潜江市、仙桃市）棚改专项债券（二十七期）-2021 年湖北省政府专项债券（一百三十四期）的跟踪评级安排

根据国际惯例和主管部门的要求，我公司将在本期债券的存续期内对其每年进行跟踪评级。

我公司将在本期债券的存续期内对其风险程度进行全程跟踪监测。我公司将密切关注发行人公布的地方经济状况、财政收支状况、地方政府债务状况及相关信息。如发行人发生可能影响信用等级的重大事件，应及时通知我公司，并提供相关资料，我公司将就该事项进行实地调查或电话访谈，及时对该事项进行分析，确定是否要对信用等级进行调整，并根据监管要求进行披露。

附一：拟发行的 2021 年湖北省（武汉市、黄石市、十堰市、宜昌市、襄阳市、荆门市、孝感市、荆州市、咸宁市、随州市、恩施州、神农架林区、天门市、潜江市、仙桃市）棚改专项债券（二十七期）-2021 年湖北省政府专项债券（一百三十四期）募投项目情况

序号	行政区划	项目名称	期限 (年)	发行规模 (万元)
1	青山区	武汉市青山区努力村棚户区改造项目	7	30,000
2	硚口区	硚口区联谊路丰帆路西片三旧棚户区改造项目	7	60,000
3	硚口区	硚口区发展社区片棚户区改造项目	7	20,000
4	汉阳区	汉阳区群建路小学片区城中村棚户区改造项目	7	43,400
5	武汉市本级	豹澥还建社区三期 A、B、C 地块建设项目	7	15,000
6	青山区	清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还建社区二期项目	7	23,000
7	硚口区	硚口区汉水四村片棚户区改造项目	7	20,000
8	青山区	武汉市青山区群力村城中村改造项目	7	14,000
9	汉阳区	汉阳区和睦巷东区及五医院片区城中村棚户区改造项目	7	71,600
10	硚口区	武汉市硚口区易家墩村、舵落口村棚户区改造项目	7	25,000
11	汉南区	武汉经济技术开发区（汉南区）汉纸老生活区棚户区改造项目	7	40,000
12	黄石市本级	章山还建小区项目（金山章山片区棚改还建点）	7	45,000
13	黄石市本级	众邦雅安园项目	7	45,000
14	黄石市本级	百花还建点续建项目（金山章山片区棚改还建点）	7	20,000
15	十堰市本级	十堰经济技术开发区小河村片区（小河安置区）棚户区改造项目	7	10,000
16	郧西县	郧西县 2018 年第一批城中村棚户区改造项目	7	10,400
17	当阳市	当阳市城镇棚户区城市新区（城中村）改造项目	7	2,400
18	宜都市	宜都市陆城南门口（城中村）棚户区改造项目（幸福佳苑 B 区）二期工程	7	2,000
19	宜都市	宜都市枝城永彬三期城镇棚户区改造项目	7	4,000
20	夷陵区	夷陵区南村坪城中村棚户区改造安置房项目	7	2,300
21	夷陵区	夷陵区梅子垭城中村棚户区改造安置房（三期）项目	7	2,000
22	宜都市	宜都市枝城西湖棚户区改造项目	7	2,000
23	宜都市	宜都市三江新城四期（三江村城中村）城镇棚户区改造项目	7	14,000
24	宜都市	宜都市松宜矿务局国有工矿棚户区改造项目	7	1,500
25	宜都市	宜都市陆城南门口（城中村）棚户区改造项目	7	4,000
26	宜都市	宜都市三江新城三期（城中村周家台子）棚户区改造项目	7	6,000
27	襄阳市本级	庞公片区滨江东路棚改安置房项目（星光兰亭）	7	26,300
28	襄阳市本级	襄阳市东津新区城市棚户区改造（新市民公寓）三、四期项目	7	30,000
29	襄阳市本级	余岗片区城市棚户区改造项目（二期）	7	30,000
30	枣阳市	枣阳市玉龙片区安置房建设项目	7	2,500
31	京山市	2018 年京山肉联厂棚户区改造项目	7	3,400
32	京山市	2018 年京山原针织厂棚户区改造项目	7	1,800
33	孝感市本级	孝感市高新区春尚小区二期棚改项目（东西杨社区还建房）	7	22,000
34	大悟县	大悟县生态文化区还建房项目	7	1,200
35	孝感市本级	云湖社区建设项目	7	30,000
36	松滋市	松滋市金投·划子嘴幸福家园安置小区（一期）及配套基础设施建设项目（松滋市划子嘴一期棚户区改造项目）	7	31,000
37	荆州市本级	郢城片区城中村棚户区改造（凤凰城）四期	7	20,000
38	洪湖市	洪湖市 2017 年棚户区改造兴旺小区一期及配套基础设施项目	7	10,000
39	嘉鱼县	嘉鱼县金虾湖沿湖片区棚户区改造项目	7	2,000
40	咸宁市本级	咸宁高新区棚户区（孙祠至长岭片区）改造项目	7	10,000
41	曾都区	随州市曾都区周家寨棚户区改造三期项目	7	9,000
42	随州市本级	城南新区棚户区改造（涇水南片）（7 至 12 号楼）项目	7	5,000
43	随州市本级	随州市城南新区棚户区改造（涇水片）建设项目	7	3,000

44	随州市本级	随州高新区裕民社区棚户区改造项目	7	10,000
45	随州市本级	随州高新区望城岗安置房建设项目	7	10,000
46	随州市本级	平原岗棚改安置房	7	6,000
47	随州市本级	随州市交通大道沿线棚户区改造安置房项目（孔家坡片区、蒋岗片区）	7	16,000
48	随州市本级	随州市向阳棚改二期项目	7	6,000
49	随州市本级	随州市老城区 2016 年第一批棚户区改造一期工程（城南片区）	7	6,000
50	随州市本级	随州高新区吴家老湾棚户区改造项目	7	5,000
51	随州市本级	齿轮棚改安置房	7	7,000
52	随州市本级	芦家坡棚户区改造项目（一期）	7	5,000
53	随州市本级	随州市城东片区棚户区改造项目	7	10,000
54	随州市本级	草店子棚改安置房	7	5,000
55	随州市本级	铁路片区棚改安置房	7	15,000
56	随州市本级	随州市浙河片区棚户区改造项目	7	8,000
57	恩施市	恩施市八龙坪棚户区改造项目（一期）	7	3,300
58	利川市	利川市店子坪棚户区（城中村）改造项目	7	11,000
59	恩施市	恩施市龙洞河（城中村）棚户区改造项目	7	8,000
60	建始县	建始县老城区城中村棚户区改造项目	7	11,600
61	恩施市	恩施市中港城商校地块（地块三）棚户区改造项目	7	600
62	利川市	尖山棚户区（城中村）改造项目	7	5,000
63	鹤峰县	鹤峰县棚户区改造金凤路安置小区建设项目	7	15,000
64	潜江市	总口管理区南城江湾小区三期还建房建设项目	7	20,000
65	神农架林区	神农架林区松柏镇和谐小区公路局地块棚户区改造项目	7	2,000
66	天门市	天门市陆羽金龙嘉苑棚户区改造项目	7	8,000
67	天门市	天门市杨林片区城中村棚户区改造（城东新城 1 号）项目	7	2,000
68	潜江市	泰丰新居还建房（一期）项目	7	15,000
69	天门市	天门市文昌阁二期棚户区改造项目	7	16,600
70	天门市	天门市东湖三期城中村棚户区改造项目	7	7,000
71	天门市	天门高新园凡店片区棚户区（城中村）一期 500 套改造项目	7	5,000
72	仙桃市	仙桃市 2019 年汉江综合治理项目（弘文中学地块）棚户区改造工程	7	20,000

资料来源：湖北省财政厅提供

附二：拟发行的 2021 年湖北省（武汉市、黄石市、十堰市、宜昌市、襄阳市、荆门市、孝感市、荆州市、咸宁市、随州市、恩施州、神农架林区、天门市、潜江市、仙桃市）棚改专项债券（二十七期）-2021 年湖北省政府专项债券（一百三十四期）评级模型

本次评级适用评级方法和模型：地方政府债券(C490000 2020_01)

2021 年湖北省（武汉市、黄石市、十堰市、宜昌市、襄阳市、荆门市、孝感市、荆州市、咸宁市、随州市、恩施州、神农架林区、天门市、潜江市、仙桃市）棚改专项债券（二十七期）
2021 年湖北省政府专项债券（一百三十四期）打分卡结果

重要因素	指标名称	指标值	分数
项目基础 信用	项目质量	中低风险/高稳健性	8
	融资本息覆盖倍数	1.72	7
	压力测试后覆盖倍数	1.53	6.5
项目基础得分			7.4
区域信用	地方经济	--	2.56
	地方财政	--	3.64
	偿债能力	--	1.3
	区域信用得分		7.5
	支持评级调整		5
其他增信措施			--
评级模型级别			AAA

打分卡定性评估与调整说明：

受评债券评级模型级别在项目基础信用得分基础上考虑支持区域信用、评级调整因素和其他增信措施得到。最终级别由信评委投票决定，不排除与模型打分结果存在差异。

附三：湖北省主要经济、财政和债务数据概况

指标/年份	2018	2019	2020
地区生产总值（亿元）	42,021.95	45,828.31	43,443.46
地区生产总值增速（%）	7.8	7.5	-5.0
人均地区生产总值（万元）	71,109.15	77,386.54	--
第一产业增加值（亿元）	3,548.17	3,809.09	4,131.91
第二产业增加值（亿元）	17,573.87	19,098.62	17,023.90
其中：工业增加值（亿元）	14,849.55	16,087.33	--
第三产业增加值（亿元）	20,899.91	22,920.60	22,287.65
其中：金融业增加值（亿元）	2,554.00	2,783.57	--
三次产业结构	8.5:41.8:49.7	8.3:41.7:50.0	9.5:39.2:51.3
固定资产投资（不含农户）增长率（%）	11.0	10.6	-18.8
全社会消费品零售总额（亿元）	20,598.16	22,722.31	17,984.87
全社会消费品零售总额增长率（%）	11.22	10.31	-20.85
常住人口数量（万人）	5,917.00	5,927.00	--
全省一般公共预算收入（亿元）	3,307.08	3,388.57	2,511.54
全省税收收入占比（%）	74.49	74.69	76.58
全省一般公共预算收入增速（%）	8.5	2.5	-25.9
全省一般公共预算支出（亿元）	7,258.27	7,970.21	8,442.88
全省一般公共预算支出增速（%）	6.2	9.8	5.9
全省政府性基金收入（亿元）	3,535.13	3,474.91	3,229.28
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	3,162.74	3,103.88	2,907.85
全省政府性基金支出（亿元）	3,943.86	4,042.75	4,612.58
中央税收返还和补助收入（亿元）	3,170.76	3,430.00	4,912.08
省本级一般公共预算收入（亿元）	144.27	143.96	130.01
省本级税收收入占比（%）	8.25	8.36	0.16
省本级一般公共预算支出（亿元）	789.90	713.80	759.24
省本级政府性基金收入（亿元）	153.63	162.71	123.00
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	0.00	5.27	0.00
车辆通行费（亿元）	110.31	120.16	94.08
省本级政府性基金支出（亿元）	199.03	163.17	166.65
地方政府债务余额（亿元）	6,675.70	8,039.98	10,078.68

资料来源：湖北省统计年鉴、湖北省人民政府网站，中诚信国际整理

附四：政府债券信用等级的符号及定义

等级符号	含义
AAA	偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；
AA	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响较小，违约风险很低；
A	偿还债务的能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低；
BBB	偿还债务的能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般；
BB	偿还债务的能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高；
B	偿还债务的能力较大的依赖于良好的经济环境，违约风险很高；
CCC	偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高；
CC	基本不能偿还债务；
C	不能偿还债务。

注：AAA级可用“-”符号进行微调，表示信用等级略低于本等级；AA级至B级可用“+”或“-”符号进行微调，表示信用等级略高于或低于本等级。