

2021 年湖北省（宜昌市）

宜昌市城区第三批棚户区改造项目

专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）经济社会概况

宜昌，古称“夷陵”，位于湖北省西南部，地处长江中上游结合部，渝鄂湘三省市交汇地，上控巴蜀、下引荆襄，扼长江三峡东口，是长江葛洲坝水电站和三峡水电站的所在地，拥有“三峡明珠”、“中国动力心脏”和“世界水电之都”的美誉。地跨东经 110° 15'~112° 04'、北纬 29° 56'~31° 34'之间，东西最大横距 174.08 公里，南北最大纵距 180.6 公里。东邻荆州市和荆门市，南抵湖南省石门县，西接恩施土家族苗族自治州，北靠神农架林区和襄阳市。

宜昌市伍家岗区位于湖北省西南部，地处长江上游与中游的结合部、鄂西秦巴山脉和武陵山脉向江汉平原的过渡地带，境内地貌大致分为低山、丘陵、岗状平原三种类型。离长江中上游分界处的西陵峡口约 10 公里，距三峡水利枢纽约 38 公里。是鄂西和川东一带的物资集散地和交通枢纽，进出三峡必由之路，川鄂交通之咽喉。伍家岗区气候属亚热带季风性湿润气候，四季分明，春秋较长。伍家岗区水系属长江水系，境内水系属外流水系，以长江为主脉，河流多、密度大、

水量丰富。

2018 年宜昌市一般公共预算收入 237.20 亿元，政府性基金收入 153.10 亿元，政府性基金支出 133.40 亿元。

2019 年宜昌市一般公共预算收入 240.75 亿元，政府性基金收入 119.86 亿元，政府性基金支出 111.08 亿元。

2020 年宜昌市一般公共预算收入 139.97 亿元，政府性基金收入 100.30 亿元，政府性基金支出 92.62 亿元。

2018-2020 年宜昌市财政经济数据

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区国内生产总值	4,064.18 亿元	4,460.82 亿元	4,261.42 亿元
居民人均可支配收入	2.62 万元	2.88 万元	/
政府性基金收入	153.10 亿元	119.86 亿元	100.30 亿元
政府性基金支出	133.40 亿元	111.08 亿元	92.62 亿元

（二）经济社会发展指标

根据《宜昌市 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，全市实现生产总值 4,261.42 亿元，比上年下降 4.7%。分产业看，第一产业实现增加值 459.68 亿元，比上年增长 2.3%；第二产业实现增加值 1,828.46 亿元，比上年下降 7.6%；第三产业实现增加值 1,973.28 亿元，比上年下降 2.9%。三次产业结构由上年的 9.3：46.1：44.6 调整为 10.8：42.9：46.3，第三产业增加值占 GDP 比重较上年提高 1.7

个百分点。全市城区居民消费价格比上年上涨 2.7%。商品零售价格比上年上涨 2.3%。全市市场主体存量单位 44.07 万户，比上年增长 10.1%，市场主体新设立单位 6.32 万户，比上年下降 12.1%，其中新登记私营企业 1.54 万户，新登记个体工商户 4.66 万户。全年新增城镇就业 6.56 万人，比上年少增 3.02 万人，年末城镇登记失业人数 5.41 万人，比上年增加 2.53 万人。年末城镇登记失业率为 3.5%，比上年提高 1.2 个百分点。

（三）地方政府性基金预算情况

2018-2020 年，宜昌市本级实现政府性基金收入分别为 80.40 亿元、60.87 亿元、37.22 亿元。政府性基金支出分别为 109.00 亿元、89.57 亿元、79.37 亿元。

（四）专项债务情况

根据宜昌市政府债券基本情况汇报(截止到 2021 年 3 月 12 日)，宜昌市全市专项债券限额 364.50 亿元，专项债券余额 358.80 亿元；宜昌市本级专项债券限额 188.80 亿元，专项债券余额为 187.40 亿元。

宜昌市专项债务限额余额表

单位：亿元

地区	专项债券限额	专项债券余额
全市	364.50	358.80
本级	188.80	187.40

二、债券情况

债券名称：宜昌市城区第三批棚户区改造项目。

发行总规模：17,000.00 万元。

2021 年计划发行规模（3 年期）：10,000.00 万元。

2022 年计划发行规模（3 年期）：7,000.00 万元。

本期发行规模：10,000.00 万元。

发行期限：本期专项债券发行期限为 3 年。

还本付息方式：按年支付利息，到期一次还本的方式。

本项目发行债券融资共计 17,000.00 万元，2021 年计划发行规模 10,000.00 万元，2022 年计划发行规模 7,000.00 万元。本期发行规模 10,000.00 万元。本期项目收益与融资自求平衡专项债券用于宜昌市城区第三批棚户区改造项目。

三、项目情况

（一）项目概况

1、参与主体

项目名称：宜昌市城区第三批棚户区改造项目；

项目单位：宜昌市住房和城乡建设局；

债券申报单位：宜昌市住房和城乡建设局。

2、项目基本情况

宜昌市城区第三批棚户区改造项目,农机公司片区建设地点为湖北省宜昌市伍家岗区,夷陵大道 241 号、243 号、247 号、249 号、251 号、253 号、255 号、257 号、259 号、261 号、263 号、265 号、330 号、332 号 334 号、336 号、338 号。建设期 5 年,2017 年 7 月-2022 年。改造户数为 368 户,房屋征收总面积为 2.6 万平方米,腾退土地面积 106 亩。截止到 2021 年 10 月,已签约户数为 318 户(含签约未支付购买安置房资金户数)。

上述专项债券项目已经通过湖北普济律师事务所合规性审核。

(二) 分年度投资计划

根据本项目的实施计划,本项目资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表:

资金使用计划表

单位:万元

序号	名称	2020 年及以前年度已发生	2021 年	2022 年	合计
1	宜昌市城区第三批棚户区改造项目-杨岔路片区	61,600.00	10,000.00	13,711.98	85,311.98

(三) 项目资金来源

农机公司片区总投资为 85,311.98 万元,包含有房屋补偿费用、装饰装修补偿费用、附属物及其他补偿费用、临时安置补偿费、搬迁奖励费、停产停业损失费、征收劳务费、其他费用、不可预见费以及建设期债券发行费用。考虑资金成本及运营压力,结合实际情况,为

降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，根据项目后期实际情况，拟定项目总投资的 80.07%以本级财政预算资金投入，19.93%的资金通过发行专项债券筹集。本项目资本金投入为 13,711.98 万元，项目专项债券筹资 17,000.00 万元，其中，2021 年计划发行 10,000.00 万元，2022 年计划发行 7,000.00 万元。

宜昌市城区第三批棚户区改造项目

投资资金来源

单位：万元

序号	项目名称	计划完成 时间	项目总投资	资金来源					预计项目融资到 期专项债券本息
				小计	资本金	专项债券		其他 融资	
						2021 年	2022 年		
1	宜昌市城区第三批棚户区改 造项目	2022 年	85,311.98	85,311.98	68,311.98	10,000.00	7,000.00	—	18,443.30

四、资金平衡

本项目以土地出让收入为还本付息来源。项目专项债存续期内预计总收入累计达 70,702.00 万元。需计提各项资金及土地出让收益基金合计 62.54 万元，土地出让净收入合计 70,639.46 万元。项目专项债券到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将预计有 52,479.16 万元的累计现金结余。

宜昌市城区第三批棚户区改造项目

融资还本付息情况

单位：万元

计算期	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
债券利率		2.83%	2.83%			
期初专项债券余额			10,000.00	17,000.00	17,000.00	7,000.00
本息专项债券发行	7,000.00	10,000.00	7,000.00			
利息支出	1,443.30			481.10	481.10	198.10
还本付息	18,443.30		283.00	481.10	10,481.10	7,198.10
其中：本金	17,000.00				10,000.00	7,000.00
利息	1,443.30		283.00	481.10	481.10	198.10
期末专项债券余额			17,000.00	17,000.00	7,000.00	

宜昌市城区第三批棚户区改造项目平衡情况

单位：万元

序号	项目名称	项目收入	需计提各项资金及土地出让收益基金	项目总投资	计划合计发行额	预计融资成本	收益对融资本息覆盖倍数
1	宜昌市城区第三批棚户区改造项目	70,702.00	62.54	85,311.98	17,000.00	1,443.30	3.83

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 3.83，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北诚信会计师事务所有限公司评估。

五、信用评级

中诚信国际信用评级有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定宜昌市城区第三批棚户区改造项目专项债券的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（一）债券投资者保护措施

为保护投资者利益，宜昌市人民政府针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施，包括新增一般公共预算（包含国有资本经营预算调入一般公共预算资金），政府性基金预算财力，偿还准备金，预算稳定调节基金，预备费以及能够统筹安排的结余资金应优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务等。

（二）影响项目进度的风险及控制措施

征地拆迁风险：部分被补偿人对改造项目拆迁补偿标准存在过高的期望，缺乏对改造项目足够的理解和认识，因此在房屋补偿问题上往往会与开发单位意见不一，不配合拆迁工作的开展。另外，可能会存在其他非改造项目当事人采取购买“补偿”权利的方式，介入到抵制改造、拒绝搬迁的活动中来，从而滋事生非，扰乱项目进展，阻碍改造项目的顺利进行。受到征地拆迁进程慢的影响，建设开发进程可

能无法按照计划进行，影响还本付息。

风险控制措施：实施主体和被搬迁人之间在补偿方面能否顺利协调和达成一致，以及在“收尾阶段”如何启动行政征收是项目成功与否的关键。应对拆迁阶段的风险，需要对改造范围内的房地产进行细致的调研，关注类似改造项目的补偿政策及补偿标准，结合本项目的具体情况，制定合适的补偿标准，同时站在业主立场，充分考虑业主合理诉求，对被征收房屋所有权人给予公平补偿，合理保障其权益。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1、政策风险

本项目房屋使用年限较久、房屋质量较差、建筑安全隐患较多、使用功能不完善、配套设施不齐全等，符合棚户区改造项目界定标准，项目涉及更新范围、补地价、售卖规定等问题需待政策细则出台再进一步明确。

风险控制措施：随时关注政策动向，并及时采取必要的应对措施。如收入因上述原因减少，宜昌市政府也可以视项目实施情况调整项目资本金比例。根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现

后予以归还。专项债券的还本付息将受到严格的保障，同时有关调整将按照信息披露计划及时进行披露，保障投资者及时知悉项目信息。

2、市场风险

本项目的还款来源为土地出让收益，土地出让收益受国内经济形势、房地产市场行情等相关因素影响，从而影响本项目还款来源。

风险控制措施：本项目腾退土地位于宜昌市主城区，地块区位整体较好，发展前景较优，其市场风险较为可控。

3、利率波动风险

在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1、现金流测算不准确风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于对项目整体现金流测算等

重要环节出现判断偏差。单位地价、单位成本预测偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。此外，宜昌市人民政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

2、存续债券置换不畅风险

根据《关于做好 2017 年地方政府债券发行工作的通知》（财库[2017]59 号）相关规定，地方政府债务可以续发。若本期宜昌市城区棚改项目专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3、资金管理不规范风险

本项目采用按年付息，到期一次还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，项目土地收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

七、主管部门的责任

宜昌市财政局会同市住建局负责棚改资金筹集、使用和监督管理。宜昌市财政局将棚改资金纳入预算管理，加强资金使用绩效监督，做好资金使用监管的指导工作。本项目的实施主体是宜昌市住房和城乡建设局，主要责任是根据项目安排提出资金需求计划，做好资金审核，严格落实资金预算；宜昌市征收办统筹做好征收成本控制、资金需求核实、资金调度、拨付流程等具体工作。

江汉区汉正天街片 63、64、67 号地块

棚户区改造项目

信息披露文件

一、项目实施背景

武汉，是湖北省省会，中部六省唯一的副省级市，特大城市，国务院批复确定的中国中部地区的中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。武汉一直是中国南方的军事和商业重镇，明清时期成为楚中第一繁盛处、天下四聚之一。清末汉口开埠和洋务运动开启武汉现代化进程，使其成为近代中国重要的经济中心。

新中国成立后，国家加大对武汉的建设投入，一大批国家重点骨干工程青山热电厂、武汉钢铁公司、武汉锅炉厂、武汉重型机床厂等建成投入，使武汉成为中国重要的工业基地，华中地区的工业中心，产业工人超过百万的老工业基地之一。

武汉为建设各类工业企业，陆续建成了一大批简易企业职工住宅，形成了目前的棚户区。中心城区有大量建成年份久远、房屋质量差、使用功能不完善的危旧住房，亟待改善。此外，随着城市的发展，原来的农村已被城区包围，形成了急需改造的“城中村”。这些旧厂、旧城、旧村棚户区具有四个突出特点：一是房屋结构简易、破损严重，建成使用年限大多超过了 30-50 年；

二是基础设施条件简陋，区域内居民吃水难、如厕难、行路难等问题突出；三是居民支付能力偏低，既无能力出资改造房屋，更无能力购买新房；四是安全隐患多，房屋面积狭小，人口密度高，电气线路、设备老化，消防设施缺失。这些因素叠加，使棚户区隐患日益严峻。

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，并且在改造棚户区的同时也能带动城市整体环境的改善，促进就业、养老等社会问题的解决，能产生有利于构建和谐社会的综合效应。

经省人民政府批准，省财政厅核定武汉市 2020 年政府债务限额 4,693.16 亿元，其中：一般债务限额 1,712.94 亿元，专项债务限额 2,980.22 亿元。市本级政府债务限额 3,182.96 亿元，其中：一般债务限额 1,120.25 亿元，专项债务限额 2,062.71 亿元。2020 年全市发行政府债券 1,441.35 亿元，其中：再融资债券 235.22 亿元，新增债券 1,206.13 亿元。市本级债券 851.26 亿元，其中：再融资债券 158.38 亿元，新增债券 692.88 亿元。本次申报的专项债券限额为省政府下达的 2021 年新增批次限额。

武汉市财政自给能力较强，2018-2020 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。截至 2020 年底，市本级政府专项债务余额 1900.07 亿元。具体数据详见下表 1：

表 1 武汉市 2018-2020 年财政经济数据

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（亿元）	14,847.29	16,223.21	15,616.06
居民人均可支配收入（元）	城镇：47,359 农村：22,652	城镇：51,706 农村：24,776	城镇：50,362 农村：24,057
地方一般公共预算收入（亿元）	1,528.70	1,564.12	1,230.29
政府性基金收入（亿元）	1,895.57	1,744.39	1,529.02
其中：国有土地出让收入（亿元）	1,830.73	1,642.33	1,409.01
政府性基金支出（亿元）	2,082.11	2,118.70	2,298.17
其中：国有土地出让支出（亿元）	2,021.80	1,886.20	
政府专项债券限额（亿元）	1,316.62	1,932.10	2062.71
政府专项债券余额（亿元）	1,301.87	1,931.86	1900.07

武汉市 2020 年预算执行效果总体较好，保持了收支平衡的良好态势。

二、债券情况

江汉区汉正天街片 63、64、67 号地块棚户区改造项目专项债券计划发行总额为 560,000.00 万元。2019 年已发行 50,000 万元，2020 年已发行 150,000 万元，2021 年计划发行 360,000 万元。

三、项目情况

（一）项目概况

按照财政部要求，此次武汉市棚改专项债券纳入 2021 年政府性基金预算管理。目前，此次申报的棚改项目已经通过北京大成（武汉）律师事务所合法性审核。

根据项目可研审查意见（江发改局函〔2019〕15号），项目用地面积约124亩，待征收房屋面积17.45万方，待改造总户数1,907户。项目建设主要内容如下表3：

表3 武汉市本级棚改项目概况

序号	项目名称	所在区划	列入改造计划年度	棚户区改造范围（四至）	建设主要内容
1	江汉区汉正天街片63、64、67号地块棚户区改造项目	江汉区	2018年	汉正天街片63、64号地块用地北至民权路、南临大董家湾，西至花楼街，东至大兴路；67号地块规划北面与65、66地块相邻，南至大兴路，西至统一街，东临武汉警备区大兴路干休所。	项目范围内建设内容含征地拆迁、安置住房筹集、必要的配套基础设施建设等。项目改造范围内宗地面积8.23公顷（124亩），拟待征收总建筑面积174,546.34 m ² ，总征收户数为1,907户。征收涉及权属复杂、综合改造难度较大。

本次申报的江汉区汉正天街片63、64、67号地块棚户区改造棚户区改造项目，根据《关于将武汉市江岸区合作路、坤厚里片、洞庭村等73个棚户区改造项目纳入国家2018-2019年棚户区改造计划的第二批融资确认函》（鄂建函[2018]564号）已纳入湖北省住房与建设厅棚改计划，根据房屋征收决定书（江汉房征决字[2019]第1号）已于2019年8月23日下达征收补偿决定。手续情况详见下表4：

表 4 2021 年棚改专项债券项目建设主要内容及审批手续情况

序号	项目名称	省棚改计划	开工审批、时间	规划审批
1	江汉区汉正天街片 63、64、67 号地块棚户区改造项目	《关于将武汉市江岸区合作路、坤厚里片、洞庭村等 73 个棚户区改造项目纳入国家 2018-2019 年棚户区改造计划的第二批融资确认函》（鄂建函[2018]564 号）	2019 年 8 月 23 日下达《房屋征收决定书》（江汉房征决字[2019]第 1 号）	2018 年 10 月 10 日取得市国土资源规划江汉分局关于江汉区汉正天街片 63、64、67 号地块旧城改建房屋征收项目的规划意见

项目计划采取拆除新建、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，被征收户数 1907 户，其中住宅户数 1811 户。

(二) 分年度投资计划

表 5 江汉区汉正天街片 63、64、67 号地块棚户区改造项目
分年度投资计划

单位：万元

序号	项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1	江汉区汉正天街片 63、64、67 号地块棚户区改造项目	70,785.66	172,510.66	311,853.12	83,886.21	49,176.39	18,285.00	16,670.00	11,880.00
	合计	70,785.66	172,510.66	311,853.12	83,886.21	49,176.39	18,285.00	16,670.00	11,880.00

（三）项目资金来源

表 6 江汉区汉正天街片 63、64、67 号地块棚户区改造项目
投资资金来源

单位：万元

项目名称	项目总投资额	拟发行债券总额	2021 年债券计划发行额	非本年债券发行额	其他融资	上级财政补助资金	自筹资金
江汉区汉正天街片 63、64、67 号地块棚户区改造项目	735,047.04	560,000.00	360,000.00	200,000.00			175,047.04
小计	735,047.04	560,000.00	360,000.00	200,000.00			175,047.04

四、资金平衡

该项目为武汉市本级棚改项目，项目总投资 735,047.04 万元。根据武汉市的地价行情、项目的开发配套、地块数量、地块大小及成熟度预估地块的出让时间，确定项目的土地出让收入。项目预计在 2024 年出让，通过中国城市地价动态监测网上的武汉市地价指数的平均增长趋势进行分析，预测项目在供地时的价格。江汉区汉正天街片 63、64、67 号地块棚户区改造项目预计用于资金平衡土地相关收益 915,876.14 万元。

表 8 还本付息情况明细表

单位：万元

年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
债券利率	3.23%	3.08%- 3.25%	3.3%						
期初专项债券余额		50,000.00	200,000.00	560,000.00	560,000.00	560,000.00	510,000.00	360,000.00	
本期专项债券发行	50,000.00	150,000.00	360,000.00						560,000.00
利息支出		1,615.00	6,405.00	18,285.00	18,285.00	18,285.00	16,670.00	11,880.00	91,425.00
本期还款		1,615.00	6,405.00	18,285.00	18,285.00	68,285.00	166,670.00	371,880.00	651,425.00
其中：还本						50,000.00	150,000.00	360,000.00	560,000.00
付息		1,615.00	6,405.00	18,285.00	18,285.00	18,285.00	16,670.00	11,880.00	91,425.00
期末专项债券余额	50,000.00	200,000.00	560,000.00	560,000.00	560,000.00	510,000.00	360,000.00		

**表 9 江汉区汉正天街片 63、64、67 号地块
棚户区改造项目收益表**

单位：万元

项目名称	江汉区汉正天街片 63、64、67 号地块棚户区改造项目
土地出让收入（万元）	1,036,534.27
土地出让面积（平方米）	82,300.00
项目总投资（万元）	735,047.04
土地收益（万元）	301,487.23
计提业务费用（按收益 2%）	6,029.74
国有土地收益基金（按收入 2.5%）	25,913.36
提取农业土地开发资金（13.5 元/平方米）	111.11
计提教育资金（按收益 10%）	29,534.64
计提廉租住房保障资金（按收益 10%）	29,534.64
计提农田水利建设资金（按收益 10%）	29,534.64
用于资金平衡的项目收益(万元)	915,876.14
债券本息（万元）	651,425.00
其他融资本息	
本息覆盖倍数	1.41

结论：综上所述，江汉区汉正天街片 63、64、67 号地块棚户区改造项目之专项债券预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.41，项目出让收入可以覆盖本息支出。同时，江汉区汉正天

街片 63、64、67 号地块棚户区改造项目之专项债券融资平衡情况已经通过中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）评估。

五、信用评级

中诚信国际信用评级有限责任公司认为本期棚改专项债券到期不能偿还的风险较低，评定江汉区汉正天街片 63、64、67 号地块棚户区改造项目之专项债券的信用等级为 AAA。

六、法律意见

北京大成（武汉）律师事务所认为本期棚改专项债券发行主体为省政府，具备发行本次债券的主体资格，本次申请发行的债券额度在规定的限额内；本项目虽存在一定的风险，但项目风险在可控制范围，本次发行对应项目已纳入棚户区改造计划；项目业主依法设立且合法存续，具备实施本项目的主体资格；本次债券募集资金安排用途未违反相关规定，且中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《评估咨询报告》载明，能够实现项目收益和融资自求平衡；出具《评估咨询报告》的中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）、出具《法律意见书》的北京大成（武汉）律师事务所均系依法成立、合法存续的中介服务机构，具备为本次发行出具相关文件的主体资格。

七、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险

（1）资金使用风险

根据棚户区改造的要求，从项目规划到施工过程都将投入大量资金。特别是在征收拆迁阶段，应保障征收补偿费用足额到位。一旦资金来源中断或供应不足将直接影响项目的顺利实施。征收、住房安置结束后，实施主体需及时组织腾空土地出让，否则会面临较大的还款风险。

（2）社会稳定风险

社会稳定风险是指一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性，是一类基础性、深层次、结构性的潜在危害因素，对社会的安全运行和健康发展构成严重的威胁。当项目前期的文明征收工作不到位时，社会民众容易对拆除和搬迁产生负面情绪，甚至抵制房屋征收的有序进行。在建设实施过程中，若未做好依法、文明征收工作，可能导致社会民众产生抵触情绪，影响本项目的推进。

（3）被征收房屋存在抵质押风险

项目涉及的征收户数多，少量被征收房屋可能存在抵质押情况，具体情况以成本审计报告为准。房屋权属情况是否完整直接关系到债权能否实现。

（4）建设风险

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

（5）不可抗力风险

不可抗力风险为出现地震、洪水等自然不可抗力事件，导致项目运行困难的风险。

2. 对该类风险的控制措施

（1）资金使用风险的控制措施

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

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

第三，加强资金统筹。改革棚改资金的筹集模式，由过去以银行贷款为主，转为棚改专项债券为主体，以国有土地收益基金为支撑，以其他财政资金为补充的多渠道来源体系，降低筹资成本，加快资金循环使用，提高抗风险能力。

（2）社会稳定风险的控制措施

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

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

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

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

第五，成立市政府领导下，各区政府、发展改革、自然规划、城乡建设、住房保障、财政、土地储备等部门单位为成员的棚改项目协调推进领导小组，对每一个棚改项目，从取得土地储备规划要点、征地拆迁、安置房保障、办理土地储备权证、取得规划条件、取得土地供应批复、发布供地公告、完成土地出让等环节，逐一梳理存在的问题和困难，列出问题清单和责任清单，由责任部门依法限时办结，加快土地收购、储备、整理、出让进度，统筹地上地下空间利用，严格实行净地出让，促进土地集约高效利用。

（3）被征收房屋存在抵质押风险的控制措施

首先，通过征收决定、征收补偿方案的公示，告知被征收人以及房屋抵（质）押权人房屋被征收信息及补偿方式。通过双方订立合同方式解决，也可由受让人代为清偿债务，消灭债权债务关系。

其次，在项目推进中，通过严格依法、正当程序、合理补偿解除抵质押状况，确保腾空的土地产权归属于土地储备机构、不存在他项权项。

（4）工程建设风险的控制措施

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

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

第三，对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进。

（5）不可抗力风险的控制措施

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

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1. 影响项目收益的风险

（1）成本超支风险

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

（2）方案规划风险

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

（3）招商风险

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

（4）房价地价风险

“限地价、竞房价”是指在竞价中确定地价和房价上限，一旦竞拍房企竞价达到地价上限，则按照事先确定的房价上限，房企将开始竞拍谁在拿地建房后销售均价最低，在拿地建房后销售均价最高不得超过该价格。此举既考验房企的资金能力，也考验房企对市场的判断能力。

2018年7月23日召开的国务院常务会议提出，支持扩大内需，强调保持宏观政策的稳定，积极的财政政策要更加积极，稳健的货币政策要松紧适度，保障合理融资需求。因此，房价地价联动机制是后期方向。各地楼市频繁的出台各类政策，在短期内有进一步收紧的趋势，需要进一步防范现金流风险；从长期来看，随着多元住宅供应体系的建立，房价预期下行通道形成，房价地价联动机制的建立，房地产去投机化效应显现，政策才存在逐步放松的可能。土地问题的背后是多主体诉求的集中反馈。限地价、控房价、租售并举；合理的土地价值、支撑城市建设等诉求叠加，短期内不同诉求对立的局面难以缓解，

政策维持现状为大概率事件，但财政困难的情况下，政策也存在变数。

2. 对该类风险的控制措施

（1）成本超支风险的控制措施

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

（2）方案规划风险的控制措施

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

（3）招商风险的控制措施

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

（4）房价地价风险控制措施

总体来看，未来募投项目地块实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响大。考虑在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本

金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行棚户区改造专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

（三）其他事项说明

本批棚改专项债券资金举借、使用、偿还将严格依照《财政部住建部关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）规定执行，棚改专项债券资金由武汉市财政局纳入市级政府性基金预算管理，由市自然资源规划局、市土地整理储备中心专项用于对应项目的棚户区改造，并承诺不用于经常性支出，不用于棚改以外的项目。债券存续期间的付息、发行费用等，由市财政局在市级政府性基金支出中专项安排。债券到期后还本支出，由项目对应的国有土地使用权出让收入还本。因项目对应的国有土地使用权出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，将在专项债券限额内申请发行债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

在项目推进中，如项目收入提前实现，提前偿还本金，将按照专项债券管理相关规定和办法执行。

八、主管部门责任

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

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

武昌区文昌门（武船周边扩大征收项目）

信息披露文件

一、项目实施背景

武汉，是湖北省省会，中部六省唯一的副省级市，特大城市，国务院批复确定的中国中部地区的中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。截至 2019 年末，全市下辖 13 个区，总面积 8569.15 平方千米，常住人口 1121.2 万人，地区生产总值 1.62 万亿元。

武汉一直是中国南方的军事和商业重镇，明清时期成为楚中第一繁盛处、天下四聚之一。清末汉口开埠和洋务运动开启武汉现代化进程，使其成为近代中国重要的经济中心。新中国成立后，国家加大对武汉的建设投入，一大批国家重点骨干工程武汉肉联厂、青山热电厂、武汉国棉一厂、武汉钢铁公司、武汉锅炉厂、武汉重型机床厂、江岸车辆厂等建成投入，使武汉成为中国重要的工业基地，华中地区的工业中心，产业工人超过百万的老工业基地之一，武汉为建设各类工业企业，陆续建成了一大批简易企业职工住宅，形成了目前的棚户区。中心城区有大量建成年份久远、房屋质量差、使用功能不完善的危旧住房，亟待改善。这些旧厂、旧城、旧村棚户区具有四个突出特点：一是房屋结构简易、破损严重，建成使用年限大多超过了 30-50 年；二是基础设施条件简陋，区域内居民吃水难、如厕难、行路难等问题突出；三是居民支付能力偏低，既无能

力出资改造房屋，更无能力购买新房；四是安全隐患多，房屋面积狭小，人口密度高，电气线路、设备老化，消防设施缺失。这些因素叠加，使棚户区隐患日益严峻。棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，并且在改造

棚户区的同时也能带动城市整体环境的改善，促进就业、养老等社会问题的解决，构建和谐社会的综合效应。

根据武汉市自然资源和规划局武昌分局于2020年7月24日公布《武汉市自然资源和规划局武昌分局关于武昌区文昌门（武船周边扩大征收项目）规划意见》（武昌自然资规函【2020】9号）记载，武昌区文昌门（武船周边扩大片）棚改项目位于张之洞路以南、解放路以西、长江以东，共由七个地块组成，规划用地面积约71636.00平方米（以实测为准）。项目内基本为城市中心区六十至八十年代老式住宅，建筑密集，私搭乱建严重。本项目规划用途为旧城区改造项目用地，棚改项目实施后可腾空约71636.00平方米（以实测为准）综合用地，并配套实施水、电、暖、气、照明等附属基础设施工程；项目建成后，将提升武汉市武昌区整体形象，完善当地基础设施，本项目符合《武汉市城市总体规划（2019-2035年）》的规划目标。

综上所述，武船片作为老城区，开展棚户区改造工作，是解决基础设施落后、房屋质量老化等带来的诸多困难家庭住房问题的民心工程。本项目的实施，对深入贯彻落实科学发展观，破解城市二元结构、推进以人为核心的新型城镇化建设，在新时期接续形成新的经济增长点，调整经济结构，推动武汉市武昌区经济发展，加速城市建设等都是必要的，具有非常重要的意义。

今年以来，武汉市先后遭遇新冠肺炎疫情、长江流域汛情等诸多考验，经济发展呈现一季度“下滑四成”、二季度“逆势反弹”、三季度“加速回升”态势。经初步核算，前三季度，武汉市地区生产总值（GDP），按可比价格计算，比去年同期下降 10.4%，降幅比上半年收窄 9.1 个百分点。回升幅度分别大于全国、全省 6.8 和 0.2 个百分点。规模以上工业增加值下降 11.9%，降幅比上半年收窄 8.2 个百分点。固定资产投资下降 28.1%，降幅比上半年收窄 20.4 个百分点，比全省高 5.8 个百分点，居全省首位；三季度投资总量突破 2200 亿元，创 2019 年下半年以来五个季度新高，同比、环比均实现两位数增长。社零额下降 28.1%，降幅比上半年收窄 6.3 个百分点。进出口总额增长 11.4%，加快 8.3 个百分点，实现两位数以上较快增长。

前三季度，武汉市经济在上半年稳步恢复的基础上加快回升，持续复苏向好。呈现出经济运行持续向好、多项指标三季度正增长、市场主体活力持续增强、新动能新经济逆势成长、民生就业持续改善等多方面特点。彰显了武汉经济的强大韧性和旺盛活力。

此外，在《2020 年中国城区高质量发展白皮书》中，武昌排名全国第 27，位列全省第一名。作为武汉“首位之区”——武昌坚持把“首位”作为工作定位和目标，高位奋进谋划推动辖区发展，2019 年实现地区生产总值（GDP）1522.04 亿元，增长 7.4%，主要经济指标连续 14 年位居武汉各行政区前列。第三产业增幅 8.2%，高 GDP 增速 0.8 个百分点。总量全市第一，增幅中心城区第一。2019 年，我市实现地区生产总值（GDP）16223.21 亿元，比上年增长 7.4%，增速高全国 1.3 个百分点。分产业看，第一产业实现增加值 378.99 亿元，增长 3.0%；第二产业实现增加值 5988.88 亿元，

增长 6.5%；第三产业实现增加值 9855.34 亿元，增长 8.2%。经济增长保持良好发展势头。

初步核算，2020 年武汉市地区生产总值 15,616.06 亿元，按可比价格计算，比上年同期下降 4.70%，降幅比一季度收窄 35.80 个百分点。分产业看，第一产业增加值 402.18 亿元，下降 3.8%，收窄 32.60 个百分点；第二产业增加值 5,557.47 亿元，下降 7.30%，收窄 38.10 个百分点；第三产业增加值 9,656.41 亿元，下降 3.10%，收窄 34.60 个百分点。

截至 2020 年底，全市政府债务余额 4,553.79 亿元，其中：一般债务余额 1,599.67 亿元，专项债务余额 2,954.12 亿元。市本级政府债务余额 2,918.39 亿元，其中：一般债务余额 1,018.32 亿元，专项债务余额 1,900.07 亿元。本次申报的专项债券限额为省政府下达的 2021 年新增批次限额。

武汉市财政能力较强，2020 年因新冠疫情影响，财政收入略有下降，但仍维持高位。专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据详见下表：

武汉市 2018 年-2020 年财政经济数据

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（亿元）	14,847.29	16,223.21	15,616.06
地方一般公共预算收入（亿元）	1,528.70	1,564.12	1,230.29
政府性基金收入（亿元）	1,895.57	1,744.39	1,529.02
政府性基金支出（亿元）	2,082.11	2,118.70	2,298.17
政府专项债券限额（亿元）	1,316.62	1,932.10	2,980.22
政府专项债券余额（亿元）	1,301.87	1,931.86	2,954.12

武昌区 2018 年-2020 年财政经济数据

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（亿元）	1290.08	1522.04	1492.93
公共财政预算总收入（亿元）	237.26	236.42	190.08
地方一般公共预算收入（亿元）	140.74	141.72	109.51
财政一般预算支出（亿元）	96.22	108.00	108.7
政府性基金支出（亿元）	79.41	121.62	138.39

武汉市 2020 年预算执行效果总体较好，保持了收支平衡的良好态势。

二、债券情况

（一）武昌区文昌门（武船周边扩大征收项目）专项债券计划发行总额为 260,000.00 万元。2021 年计划发行 260,000.00 万元。

本期债券基本情况表

债券名称	武昌区文昌门（武船周边扩大征收项目）
债券发行规模	260,000.00 万元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付
债券还本方式	一次还本

三、项目情况

（一）项目概况

本次申报的棚户区改造项目，已纳入湖北省住房与建设厅棚改计划，项目建设主要内容及审批手续情况如下：

2020 年 7 月 24 日，武汉市自然资源和规划局武昌分局发布《武汉市自然资源和规划局武昌分局关于武昌区文昌门（武船周边扩大征收项目）规划意见》（武昌自然资规函【2020】9 号）。

2020年9月2日，湖北省住房和城乡建设厅发布《关于武汉市住房保障和房屋管理局《关于恳请将武船棚户户区改造等7个项目纳入全省棚改计划争取发行专项债的请示》的复函》。

2020年12月10日，武昌区人民政府发布《房屋征收决定》（武昌征决字【2020】17号）并公布《武昌区文昌门（武船周边扩大征收项目）旧城改建项目房屋征收补偿方案》。

项目计划采取拆除新建、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1597户。安置住房实行原地和异地筹集相结合，优先考虑就近安置，并妥善解决居民就医、入学、出行等需求。

（二）分年度投资资金使用计划

分年度投资资金使用计划明细表（单位：万元）

	期初	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
房屋征收补偿费	7,100.00	465,418.43	17,395.71	0.00	0.00	0.00	0.00	489,914.14
其他支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建设期债券利息		1,321.67	7,930.00	7,930.00	7,930.00	7,930.00	6,608.33	39,650.00
债券发行费用		260.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	260.00
合计	7,100.00	467,000.10	25,325.71	7,930.00	7,930.00	7,930.00	6,608.33	529,824.14

（三）项目资金来源

武昌区文昌门（武船周边扩大征收项目）投资资金来源

单位：万元

项目名称	项目总投资额	债券发行额	其他融资	上级财政补助资金	自有资金
武昌区文昌门（武船周边扩大征收项目）	529,824.14	260,000.00	/	269,824.14	/

四、资金平衡

该项目为武汉市本级棚改项目，本项目预计总投资 529,824.14 万元，按照资金募集计划，本期债券 260,000.00 万元，期限 5 年。

参照 2018 年至 2021 年武汉市类似地段国有土地挂牌出让价为基准地价，并对本项目出让土地的地理位置、类型进行综合调整，且根据武汉市的地价行情、项目的开发配套、地块数量、地块大小及成熟度预估地块的出让时间，确定项目的土地出让收入。

项目建成后，收入组成为项目完成后的国有土地使用权出让收入。本项目出让运营期土地净用地面积为 71636.00 平方米，建筑面积为 300871.20 平方米，容积率 4.2，用地性质为住宅用地、商业用地，其中商住比例为 1：9，预计实现土地出让收入总额 561,034.53 万元。

还本付息情况明细表

万元							
年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
债券利率	3.05%	3.05%	3.05%	3.05%	3.05%	3.05%	
期初专项债券余额	0.00	260,000.00	260,000.00	260,000.00	260,000.00	260,000.00	0.00
专项债券发行	260,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	260,000.00
利息支出	1,321.67	7,930.00	7,930.00	7,930.00	7,930.00	6,608.33	39,650.00
本期还款	1,321.67	7,930.00	7,930.00	7,930.00	7,930.00	266,608.33	299,650.00
其中：还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	260,000.00	260,000.00
付息	1,321.67	7,930.00	7,930.00	7,930.00	7,930.00	6,608.33	39,650.00
期末专项债券余额	260,000.00	260,000.00	260,000.00	260,000.00	260,000.00	0.00	

武昌区文昌门（武船周边扩大征收项目）收益表

单位：万元

项目名称	武昌区文昌门（武船周边扩大征收项目）
土地出让收入（万元）	561,034.53
土地出让面积（平方米）	71636.00
项目总投资（万元）	529,824.14
土地收益（万元）	31210.39
土地出让业务费(土地收益*2%)	624.21
农业土地开发费(出让面积*13.5元/平方米)	96.66
国有土地收益基金(土地出让收入*2.5%)	14,025.86
廉租住房资金(（土地收益-土地业务费-农业土地开发资金）*10%)	3,048.95
农田水利建设基金(（土地收益-土地业务费-农业土地开发资金）*10%)	3,048.95
教育基金(（土地收益-土地业务费-农业土地开发资金）*10%)	3,048.95
用于资金平衡的项目收益(万元)	537,140.95
债券本息（万元）	299,650.00
其他融资本息	
本息覆盖倍数	1.79

结论：综上所述，武昌区文昌门（武船周边扩大征收项目）之专项债券预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.79，项目出让收入可以覆盖本息支出。同时，武昌区文昌门（武船周边扩大征收项目）之专项债券融资平衡情况已经通过武汉华晟会计师事务所有限责任公司评估。

五、信用评级

中诚信国际信用评级有限责任公司认为本期棚改专项债券到期不能偿还的风险较低，评定武昌区文昌门（武船周边扩大征收项目）之专项债券的信用等级为 AAA。

六、法律意见

湖北卓胜律师事务所认为本期棚改专项债券发行主体为省政府，具备发行本次债券的主体资格，本次申请发行的债券额度在规定的限额内；本项目虽存在一定的风险，但项目风险在可控制范围，本次发行对应项目已纳入棚户区改造计划；项目业主依法设立且合法存续，具备实施本项目的主体资格；本次债券募集资金安排用途未违反相关规定，且武汉华晟会计师事务所有限责任公司出具的《评估咨询报告》载明，能够实现项目收益和融资自求平衡；出具《评估咨询报告》的武汉华晟会计师事务所有限责任公司、出具《法律意见书》的湖北卓胜律师事务所均系依法成立、合法存续的中介服务机构，具备为本次发行出具相关文件的主体资格。

七、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险

（1）资金使用风险

根据棚户区改造的要求，从项目规划到施工过程都将投入大量资金。特别是在征收拆迁阶段，应保障征收补偿费用足额到位。一旦资金来源中断或供应不足将直接影响项目的顺利实施。征收、住房安置结束后，实施主体需及时组织腾空土地出让，否则会面临较大的还款风险。

（2）社会稳定风险

社会稳定风险是指一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性，是一类基础性、深层次、结构性的潜在危害因素，对社会的安全运行和健康发展构成严重的威胁。当项目前期的文明征收工作不到位时，社会民众容易对拆除和搬迁产生负面情绪，甚至抵制房屋征收的有序进行。在建设实施过程中，若未做好依法、文

明征收工作，可能导致社会民众产生抵触情绪，影响本批项目的推进。

（3）被征收房屋存在抵质押风险

项目涉及的征收户数多，不排除在具体实施过程中少量被征收房屋可能存在抵质押情况，房屋灭失直接关系到债权能否实现。

（4）建设风险

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

（5）不可抗力风险

不可抗力风险为出现地震、洪水等自然不可抗力事件，导致项目运行困难的风险。

2. 对该类风险的控制措施

（1）资金使用风险的控制措施

首先，加强资金使用监管。本批项目为政府投资项目，建设过程中应加强资金使用的监管，防止因资金使用，资产运作不当而影响群众

切身利益，进而发生“次生”社会不稳定现象。

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

第三，加强资金统筹。改革棚改资金的筹集模式，由过去以银行贷款为主，转为棚改专项债券为主体，以国有土地收益基金为支撑，以其他财政资金为补充的多渠道来源体系，降低筹资成本，加快资金循环使用，提高抗风险能力。

（2）社会稳定风险的控制措施

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

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

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

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

第五，成立市政府领导下，各区政府、发展改革、自然规划、城乡建设、住房保障、财政、土地储备等部门单位为成员的棚改项目协调推进领导小组，对每一个棚改项目，从取得土地储备规划要点、征地拆迁、安置房保障、办理土地储备权证、取得规划条件、取得土地供应批复、发布供地公告、完成土地出让等环节，逐一梳理存在的问题和困难，列出问题清单和责任清单，由责任部门依法限时办结，加快土地收购、储备、整理、出让进度，统筹地上地下空间利用，严格实行净地出让，促进土地集约高效利用。

（3）被征收房屋存在抵质押风险的控制措施

首先，通过征收决定、征收补偿方案的公示，告知被征收人以及房屋抵（质）押权人房屋被征收信息及补偿方式。通过双方订立合同方式解决，也可由受让人代为清偿债务，消灭债权债务关系。

其次，在项目推进中，通过严格依法、正当程序、合理补偿解除抵质押状况，确保腾空的土地产权归属于土地储备机构、不存在他项权项。

（4）工程建设风险的控制措施

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

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

第三，对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进。

（5）不可抗力风险的控制措施

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

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1. 影响项目收益的风险

（2）成本超支风险

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

（2）方案规划风险

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

（3）招商风险

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

（4）房价地价风险

“竞房价”是指在竞价中确定地价和房价上限，一旦竞拍房企竞价达到地价上限，则按照事先确定的房价上限，房企将开始竞拍谁在拿地建房后销售均价最低，在拿地建房后销售均价最高不得超过该价格。此举既考验房企的资金能力，也考验房企对市场的判断能力。

2018年7月23日召开的国务院常务会议提出，支持扩大内需，强调保持宏观政策的稳定，积极的财政政策要更加积极，稳健的货币政策要松紧适度，保障合理融资需求。因此，房价地价联动机制是后期方向。各地楼市频繁的出台各类政策，在短期内有进一步收紧的趋势，一步防范现金流风险；从目前来看，随着多元住宅供应体系的建立，房价预期下行通道形成，房价地价联动机制的建立，房地产去投机化效应显现，政策才存在逐步放松的可能。土地问题的背后是多主体诉求的集中反馈，限地价、控房价、租售并举，合理的土地价值、支撑城市建设等诉求叠加，短期内不同诉求对立的局面难以缓解，政策维持现状为大概率事件，但财政困难的情况下，政策也存在变数。

2. 该类风险的控制措施

（1）成本超支风险的控制措施

加强和区政府衔接，依法合理控制项目征收补偿单价，控制项目投资。加快项目征收进度，缩短项目周期，减少项目财务成本。加强项目跟踪审计，保证资金合理使用。对无证房制定明确可行的统一补偿标准；加大控违力度，对恶意违章建筑坚决不予补偿。

（2）方案规划风险的控制措施

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

（3）招商风险的控制措施

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

（4）房价地价风险控制措施

总体来看，未来募投项目地块实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响大。考虑在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行棚户区改造专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

（三）其他事项说明

本批棚改专项债券资金筹措、使用、偿还将严格依照《财政部住建部关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》

（财预〔2018〕28号）规定执行，棚改专项债券资金由武汉市财政局纳入市级政府性基金预算管理，由市自然资源规划局、市土地整理储备中心专项用于对应项目的棚户区改造，并承诺不用于经常性支出，不用于棚改以外的项目。债券存续期间的付息、发行费用等，由市财政局在市级政府性基金支出中专项安排。债券到期后还本支出，由项目对应的国有土地使用权出让收入还本。因项目对应的国有土地使用权出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，将在专项债券限额内申请发行债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

在项目推进中，如项目收入提前实现，提前偿还本金，将按照专项债券管理相关规定和办法执行。

八、主管部门责任

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

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

车站一街片棚户区改造项目（二期） 专项债券信息披露文件

一、项目实施背景

武汉，是湖北省省会，中部六省唯一的副省级市，特大城市，国务院批复确定的中国中部地区的中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。武汉一直是中国南方的军事和商业重镇，明清时期成为楚中第一繁盛处、天下四聚之一。清末汉口开埠和洋务运动开启武汉现代化进程，使其成为近代中国重要的经济中心。

新中国成立后，国家加大对武汉的建设投入，一大批国家重点骨干工程武汉肉联厂、青山热电厂、武汉国棉一厂、武汉钢铁公司、武汉锅炉厂、武汉重型机床厂、江岸车辆厂等建成投入，使武汉成为中国重要的工业基地，华中地区的工业中心，产业工人超过百万的老工业基地之一。

武汉为建设各类工业企业，陆续建成了一大批简易企业职工住宅，形成了目前的棚户区。中心城区有大量建成年份久远、房屋质量差、使用功能不完善的危旧住房，亟待改善。此外，随着城市的发展，原来的农村已被城区包围，形成了急需改造的“城中村”。这些旧厂、旧城、旧村棚户区具有四个突出特点：一是房屋结构简易、破损严重，建成使用年限大多超过了 30-50 年；二是基础设施条件简陋，区域内居民吃水难、如厕难、行路难等

问题突出；三是居民支付能力偏低，既无能力出资改造房屋，更无能力购买新房；四是安全隐患多，房屋面积狭小，人口密度高，电气线路、设备老化，消防设施缺失。这些因素叠加，使棚户区隐患日益严峻。

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，并且在改造棚户区的同时也能带动城市整体环境的改善，促进就业、养老等社会问题的解决，能产生有利于构建和谐社会的综合效应。

经省人民政府批准，省财政厅核定武汉市 2020 年政府债务限额 4,693.16 亿元，其中：一般债务限额 1,712.94 亿元，专项债务限额 2,980.22 亿元。市本级政府债务限额 3,182.96 亿元，其中：一般债务限额 1,120.25 亿元，专项债务限额 2,062.71 亿元。2020 年全市发行政府债券 1,441.35 亿元，其中：再融资债券 235.22 亿元，新增债券 1,206.13 亿元。市本级债券 851.26 亿元，其中：再融资债券 158.38 亿元，新增债券 692.88 亿元。车站一街片棚户区改造项目（二期）申报的专项债券限额为省政府下达的 2021 年新增批次限额。

武汉市财政自给能力较强，2018-2020 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。截至 2020 年底，市本级政府专项债务余额 1,900.07 亿元。具体数据详见下表 1：

表 1 武汉市 2018-2020 年财政经济数据

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（亿元）	14,847.29	16,223.21	15,616.06
居民人均可支配收入（元）	42,133	46,010	城镇：50,362 农村：24,057
地方一般公共预算收入（亿元）	1,528.70	1,564.12	1,230.29
政府性基金收入（亿元）	1,895.57	1,744.39	1,529.02
其中：国有土地出让收入（亿元）	1,830.73	1,642.33	1,409.01
政府性基金支出（亿元）	2,082.11	2,118.70	2,298.17
其中：国有土地出让支出（亿元）	2,021.80	1,886.20	
政府专项债券限额（亿元）	1,316.62	1,932.10	2,062.71
政府专项债券余额（亿元）	1,301.87	1,931.86	1,900.07

武汉市 2020 年预算执行效果总体较好，保持了收支平衡的良好态势。

二、债券情况

（一）车站一街片棚户区改造项目（二期）专项债券计划发行总额度为 336,000.00 万元。2018 年已发行 110,000.00 万元，2020 年已发行 160,000.00 万元，2021 年计划发行 66,000.00 万元。

表 2 本项目 2021 年 5 年期债券基本情况表

债券名称	车站一街片棚户区改造项目（二期）专项债券
2021 年债券发行金额	66,000.00 万元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率

债券名称	车站一街片棚户区改造项目（二期）专项债券
付息方式	按年支付

三、项目情况

（一）项目概况

按照财政部要求，此次武汉市棚改专项债券纳入 2021 年政府性基金预算管理。目前，车站一街片棚户区改造项目（二期）已经通过北京大成（武汉）律师事务所合法性审核。

表 3 本项目概况

序号	项目名称	所在区划	棚户区改造范围（四至）	建设主要内容
1	车站一街片棚户区改造项目（二期）	汉阳区	南临汉阳大道，北邻京广铁路线，东邻车站横街，西临大桥局专用铁路走廊。	区域内待征收户数 1,507 户，其中住宅 1,329 户，商业 178 户。土地面积 74,300.00 m ² （约为 111.45 亩），待征收房屋总建筑面积 140,000.00 平方米。项目范围内建设内容含征地拆迁、安置住房等。

表 4 本项目建设主要内容及审批手续情况

序号	项目名称	省棚改计划	开工审批、时间	规划审批
1	车站一街片棚户区改造项目（二期）	《关于武汉市古德寺片等 10 个项目纳入国家下达湖北省 2017 年棚户区改造计划的复函》（鄂建函[2017]204 号）	《武汉市汉阳区人民政府房屋征收决定》（阳政征决字[2020]第 4 号）	2019 年 7 月 12 日，取得武汉市自然资源和规划局汉阳分局下发的规划意见

（二）分年度投资计划

表 5 本项目分年度投资计划

单位：万元

序号	项目名称	2019 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
1	资金筹措	113,858.61	15,384.87	176,994.89	110,106.13	11,484.00	11,484.00	439,312.50
1.1	上级财政补助资金							
1.2	贷款资金							
1.3	专项债券	110,000.00		160,000.00	66,000.00			336,000.00
1.4	自筹资金	3,858.61	15,384.87	16,994.89	44,106.13	11,484.00	11,484.00	103,312.50

（三）项目资金来源

表 6 项目投资资金来源

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资额	2018 年债券发行额	2020 年债券发行额	2021 年债券发行额	其他融资	自有资金
1	车站一街片棚户区改造项目（二期）	439,312.50	110,000.00	160,000.00	66,000.00		103,312.50

四、资金平衡

本项目总投资额 439,312.50 万元。按照资金募集计划，2018 年已发行债券融资 110,000.00 万元，期限为 7 年；2020 年已发行债券 160,000.00，期限为 5 年；2021 年债券金额为 66,000.00 万元，期限为 5 年。按照土地价格预测数据，本项目用于资金平衡土地相关收益 497,847.15 万元。

表 7 本项目还本付息情况明细表

单位：万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
债券利率 (%)	3.98		3.08	3.30						
期初专项债券余额		110,000.00	110,000.00	270,000.00	336,000.00	336,000.00	336,000.00	336,000.00	66,000.00	
专项债券发行	110,000.00		160,000.00	66,000.00						336,000.00
利息支出		4,378.00	4,378.00	9,306.00	11,484.00	11,484.00	11,484.00	11,484.00	2,178.00	66,176.00
还款		4,378.00	4,378.00	9,306.00	11,484.00	11,484.00	11,484.00	281,484.00	68,178.00	402,176.00
其中：还本								270,000.00	66,000.00	336,000.00
付息		4,378.00	4,378.00	9,306.00	11,484.00	11,484.00	11,484.00	11,484.00	2,178.00	66,176.00
期末专项债券余额	110,000.00	110,000.00	270,000.00	336,000.00	336,000.00	336,000.00	336,000.00	66,000.00	-	

表 8 本项目收益测算表

单位：万元

序号	项目名称	土地出让收入（万元）	土地出让面积（m ² ）	项目总投资额（万元）	土地收益（万元）	计提业务费用（按收益 2%）	国有土地收益基金（按收入 2.5%）	提取农业土地开发资金（13.5 元/平方米）	计提教育资金（按土地收益-计提业务费用-提取农业土地开发资金 10%）	计提廉租住房保障资金（按土地收益-计提业务费用-提取农业土地开发资金 10%）	计提农田水利建设资金（按土地收益-计提业务费用-提取农业土地开发资金 10%）	用于资金平衡的项目收益（万元）	债券本息	其他融资本息	本息覆盖倍数
1	车站一街片棚户区改造项目（二期）	497,847.15	74,300.00	439,312.50	33,388.65	667.77	12,446.18	100.31	3,262.06	3,262.06	3,262.06	474,846.71	402,176.00		1.18

表 9 项目收益表

项目	金额（万元）
土地出让收入	497,847.15
扣除项	23,000.44
1、计提业务费	667.77
2、国有土地收益基金	12,446.18
3、计提农业土地开发资金	100.31
4、计提教育基金	3,262.06
5、计提廉租住房保障基金	3,262.06
6、计提农田水利建设基金	3,262.06
用于资金平衡的土地收益	474,846.71
应付利息合计	66,176.00
应付本金合计	336,000.00
本息合计	402,176.00
本息覆盖倍数	1.18

结论:综上所述,车站一街片棚户区改造项目(二期)之专项债券预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.18,项目出让收入可以覆盖本息支出。同时,本项目之专项债券融资平衡情况已经通过中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)评估。

五、信用评级

中诚信国际信用评级有限责任公司认为车站一街片棚户区改造项目(二期)专项债券到期不能偿还的风险较低,评定武汉市江岸区车站一街片棚户区改造项目(二期)专项债券的信用等级为 AAA。

六、法律意见

北京大成(武汉)律师事务所认为本项目专项债券发行主体

为省政府，具备发行债券的主体资格，2021 年申请发行的债券额度在规定的限额内；该项目虽存在一定的风险，但项目风险在可控制范围，项目已纳入棚户区改造计划；项目业主依法设立且合法存续，具备实施本项目的主体资格；债券募集资金安排用途未违反相关规定，且中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》载明，能够实现项目收益和融资自求平衡；出具《收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》的中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）、出具《法律意见书》的北京大成（武汉）律师事务所均系依法成立、合法存续的中介服务机构，具备为发行债券出具相关文件的主体资格。

七、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.影响项目施工进度或正常运营的风险

（1）资金使用风险

根据棚户区改造的要求，从项目规划到施工过程都将投入大量资金。特别是在征收拆迁阶段，应保障征收补偿费用足额到位。一旦资金来源中断或供应不足将直接影响项目的顺利实施。征收、住房安置结束后，实施主体需及时组织腾空土地出让，否则会面临较大的还款风险。

（2）社会稳定风险

社会稳定风险是指一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会

秩序的可能性，是一类基础性、深层次、结构性的潜在危害因素，对社会的安全运行和健康发展构成严重的威胁。当项目前期的文明征收工作不到位时，社会民众容易对拆除和搬迁产生负面情绪，甚至抵制房屋征收的有序进行。在建设实施过程中，若未做好依法、文明征收工作，可能导致社会民众产生抵触情绪，影响本批项目的推进。

（3）被征收房屋存在抵质押风险

项目涉及的征收户数多，少量被征收房屋可能存在抵质押情况，房屋灭失直接关系到债权能否实现。

（4）建设风险

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

（5）不可抗力风险

不可抗力风险为出现地震、洪水等自然不可抗力事件，导致项目运行困难的风险。

2.对该类风险的控制措施

（1）资金使用风险的控制措施

首先，加强资金使用监管。本批项目为政府投资项目，建设过程中应加强资金使用的监管，防止因资金使用，资产运作不当

而影响群众切身利益，进而发生“次生”社会不稳定现象。

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

第三，加强资金统筹。改革棚改资金的筹集模式，由过去以银行贷款为主，转为棚改专项债券为主体，以国有土地收益基金为支撑，以其他财政资金为补充的多渠道来源体系，降低筹资成本，加快资金循环使用，提高抗风险能力。

（2）社会稳定风险的控制措施

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

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

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

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

第五，成立市政府领导下，各区政府、发展改革、自然规划、城乡建设、住房保障、财政、土地储备等部门单位为成员的棚改项目协调推进领导小组，对每一个棚改项目，从取得土地储备规划要点、征地拆迁、安置房保障、办理土地储备权证、取得规划条件、取得土地供应批复、发布供地公告、完成土地出让等环节，逐一梳理存在的问题和困难，列出问题清单和责任清单，由责任部门依法限时办结，加快土地收购、储备、整理、出让进度，统筹地上地下空间利用，严格实行净地出让，促进土地集约高效利用。

（3）被征收房屋存在抵质押风险的控制措施

首先，可通过征收决定、征收补偿方案的公示，告知被征收人以及房屋抵（质）押权人房屋被征收信息及补偿方式。可通过双方订立合同方式解决，也可由受让人代为清偿债务，消灭债权债务关系。

其次，在项目推进中，通过严格依法、正当程序、合理补偿解除抵质押状况，确保腾空的土地产权归属于土地储备机构、不存在他项权项。

（4）工程建设风险的控制措施

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

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

第三，对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进。

（5）不可抗力风险的控制措施

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

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）成本超支风险

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

（2）方案规划风险

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

（3）招商风险

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

（4）房价地价风险

“限地价、竞房价”是指在竞价中确定地价和房价上限，一旦竞拍房企竞价达到地价上限，则按照事先确定的房价上限，房企将开始竞拍谁在拿地建房后销售均价最低，在拿地建房后销售均价最高不得超过该价格。此举既考验房企的资金能力，也考验房企对市场的判断能力。

2018年7月23日召开的国务院常务会议提出，支持扩大内需，强调保持宏观政策的稳定，积极的财政政策要更加积极，稳健的货币政策要松紧适度，保障合理融资需求。因此，房价地价联动机制是后期方向。各地楼市频繁的出台各类政策，在短期内有进一步收紧的趋势，需要进一步防范现金流风险；从长期来看，随着多元住宅供应体系的建立，房价预期下行通道形成，房价地价联动机制的建立，房地产去投机化效应显现，政策才存在逐步放松的可能。土地问题的背后是多主体诉求的集中反馈。限地价、控房价、租售并举；合理的土地价值、支撑城市建设等诉求叠加，短期内不同诉求对立的局面难以缓解，政策维持现状为大概率事件，但财政困难的情况下，政策也存在变数。

2.对该类风险的控制措施

（1）成本超支风险的控制措施

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

予补偿。

（2）方案规划风险的控制措施

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

（3）招商风险的控制措施

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

（4）房价地价风险控制措施

总体来看，未来募投项目地块实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响大。考虑在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行棚户区改造专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

（三）其他事项说明

本批棚改专项债券资金举借、使用、偿还将严格依照《财政部住建部关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》(财预〔2018〕28号)规定执行，棚改专项债券资金由武汉市财政局纳入市级政府性基金预算管理，由市自然资源规划局、

市土地整理储备中心专项用于对应项目的棚户区改造，并承诺不用于经常性支出，不用于棚改以外的项目。债券存续期间的付息、发行费用等，由市财政局在市级政府性基金支出中专项安排。债券到期后还本支出，由项目对应的国有土地使用权出让收入还本。因项目对应的国有土地使用权出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，将在专项债券限额内申请发行债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

在项目推进中，如项目收入提前实现，提前偿还本金，将按照专项债券管理相关规定和办法执行。

八、主管部门责任

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

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

**2021 年湖北省（武汉市）
汉阳区七村一场二期还建项目（一组团）
专项债券信息披露文件**

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，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。全省国土总面积 18.59 万平方公里，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个省辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市，38 个县，2 个自治县，1 个林区。

2020 年，湖北省地方一般公共预算收入完成 2,512 亿元，全省地方一般公共预算支出完成 8,439 亿元；省级一般公共预算总收入 7,475.3 亿元，一般公共预算总支出 7,475.3 亿元；省级政府性基金总收入 2,412.5 亿元，政府性基金总支出 2,412.5 亿元；省级国有资本经营预算总收入 4 亿元，省级国有资本经营预算总支出 4 亿元；省级社会保险基金总收入 966.2 亿元，省级社会保险基金总支出 1,038 亿元。收支相抵，省级社会保险基金当年缺口 71.8 亿元，主要用历年滚存结余弥补。财政收支基本平衡。

（二）武汉市概况

武汉市是湖北省省会，国家历史文化名城，我国中部地区的中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。武汉地处江汉平原东部，长江中游与汉水交汇处，其市区被长江、汉江分隔成武昌、汉口、汉阳三

镇。全市现辖 13 个城区，3 个国家级开发区，面积 8,494 平方公里。武汉市是华中地区最大的城市，长江中下游特大组团式城市。武汉有着优越的地理位置，是中国内陆最大的水陆空综合交通枢纽，是承东启西、接南转北的国家地理中心，历来有九省通衢之称。

1、公共预算收入情况

2018 年，武汉市全市一般公共预算收入 1,528.7 亿元，比 2017 年同口径增长 9.0%；2019 年，武汉市全市一般公共预算收入 1,564.12 亿元，比 2018 年同口径增长 2.32%。2020 年，武汉市全市一般公共预算收入 1,230.29 亿元，比 2019 年同口径下降 21.3%。

2、经济社会发展指标

2018 年，武汉市共实现地区生产总值（GDP）14,847.29 亿元，比 2017 年增长 10.72%，武汉市居人均可支配收入预计比 2017 年增长 8.0%左右。2019 年，武汉市共实现地区生产总值（GDP）16,223.21 亿元，比 2018 年增长 7.4%，2020 年，武汉市共实现地区生产总值（GDP）15,616.06 亿元，比 2019 年下降 3.8%。

3、地方政府性基金预算情况

截止 2020 年，市本级政府性基金收入总计 2,241.42 亿元。其中：①市本级政府性基金收入 981.56 亿元，为调整预算的 112.8%，比 2019 年下降 9.7%；②上级转移支付收入 6.18 亿元，③抗疫特别国债转移支付收入 108.08 亿元，主要用于公共卫生补短板项目建设；④地方政府专项债转贷收入 1,104.85 亿元主要用于棚户。

武汉市财政自给能力较强，2018 年-2020 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据见下表：

表 1 武汉市 2018-2020 年财政经济数据

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（万元）	148,472,900	16,2232,100	156,160,600
居民人均可支配收入（元）	42,133	46,010	50,362
一般公共预算收入（万元）	15,286,984	15,641,163	12,302,900
政府性基金收入（万元）	18,955,710	17,443,935	15,290,200
其中:国有土地出让收入(万元)	18,307,324	16,136,768	14,090,086
政府性基金支出（万元）	20,821,111	21,175,079	22,981,700
其中:国有土地出让支出(万元)	20,217,953	16,136,767	4,340,542
政府专项债务限额（万元）	13,166,200	19,321,000	20,627,100
政府专项债务余额(万元)	13,018,700	19,318,600	19,000,700

（三）汉阳区概况

1、基本情况

汉阳区地处武汉市西南部，与汉口、武昌隔江鼎立构成武汉三镇。独居一镇的汉阳区，东濒长江，北依汉水，是京广铁路大动脉与长江黄金水道十字交汇的中心，历来有“九省通衢”之称。全区辖 9 个行政街道，2 个乡，总面积 108 平方公里，常住人口 51 万。汉阳因深厚的历史底蕴、独特的地理位置、丰富的山水资源、鲜明的产业特色、便捷的水陆交通和巨大的开发潜力等有利条件，现已成为武汉新区的核心开发区，以都市工业、房地产业、文化旅游业、现代服务业四大产业为发展重点。

2、地理位置

汉阳区是武汉市辖区，位于长江中下游的江汉平原东北边沿，湖北省

武汉市西南部，长江和汉江交汇处，东南邻长江，与武昌区、洪山区隔江相望，西南与武汉经济技术开发区相连，西接蔡甸区，北依汉水，与江汉区、硚口区、东西湖区相邻，地处东经 $113^{\circ} 40' \sim 114^{\circ} 16'$ 、北纬 $29^{\circ} 58' \sim 30^{\circ} 33'$ 。

3、经济概况

汉阳区 2020 年实现地区生产总值 700 亿元；增速逐月逐季向好；固定资产投资 438 亿元，总量位居中心城区第一；招商引资实际到位资金 635 亿元、实际利用外资 7.9 亿美元，完成进度保持中心城区前列。2020 年，汉阳区进入全国综合经济竞争力百强主城区，并取得全省双拥模范城“七连冠”、全省文明城区“九连冠”殊荣。

2020 年汉阳区坚持人民至上、生命至上，疫情防控取得决定性成果；分秒必争促发展，疫后重振开创新局面；齐心协力抓建管，城区功能品质再上台阶；千方百计惠民生，人民群众福祉持续改善群众的获得感、幸福感、安全感持续增强。

2020 年地方一般公共预算收入预计完成 753,000.00 万元，2020 年一般公共预算支出预计完成 768,040.00 万元，为调整预算的 100%，比上年增长 12.9%，主要是中央对地方增加了疫情防控补助经费，相应增加了保障支出。政府性基金预算收入总计 587,460.00 万元，国有资本经营预算收入总计 7,330.00 万元，国有资本经营预算收入总计 7,330.00 万元。

（四）专项债务情况

汉阳区财政自给能力较强，2018 年-2020 年财政收入持续稳定增长，

专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。
具体数据见下表：。

表 2 汉阳区 2018-2020 年财政经济数据

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（亿元）	1,110.24	761.39	699.01
居民人均可支配收入（元）	47,862	52,025	/
地方一般公共预算收入（亿元）	100.39	101.05	75.30
地方一般公共预算支出（亿元）	63.30	67.50	76.80
政府性基金收入（亿元）	50.85	20.90	58.75
政府性基金支出（亿元）	50.85	18.08	55.01

二、债券情况

本项目总投资81,941.64万元，其中资本金为27,641.64万元，由武汉市城乡统筹示范区投资开发有限公司自筹，其余54,300.00万元通过发行棚改专项债券筹集，其中2018年已发债资金11,300.00万元（年利率3.9%，使用期限5年，自2018年9月19日开始计息），占比20.81%；2020年已发债资金37,000.00万元（年利率2.9%，使用期限5年，每年7月31日付息），占比68.14%；本期2021年发行6,000.00万元，占比11.05%。债券发行利率参考2021年湖北省政府专项债券（八十五至一百零二期）发行结果公告5年发行期限3.01%测算。债券期限均为5年，每年付息一次，到期一次性还本。本期棚改专项债券用于汉阳区七村一场二期还建项目（一组团）。2018年和2020年已发债券已全部用于本项目建设。

三、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称：汉阳区七村一场二期还建项目（一组团）

2、项目实施主体：武汉市土地整理储备中心

3、项目位置：位于武汉市汉阳区永丰街，快活岭路和汉阳大道交叉处。

4、建设规模及内容：项目共有棚户区居民1,389户，拟征地118,395.11平方米，拆迁建筑面积147,883.42平方米，在原址上新建住宅、商业、幼儿园及公共配套用房总建筑面积215,982.25平方米，其中计容建筑面积182,991.10平方米；不计容架空层建筑面积466.78平方米；不计容地下室建筑面积32,524.37平方米，配套建设给排水、供配电、暖通、消防、弱电系统等公用工程。

（二）分年度投资计划

汉阳区七村一场二期还建项目（一组团）可行性研究报告批复估算总投资 86,081.98 万元，其中静态投资 78,826.21 万元。调整后总投资为 81,941.64 万元，其中：静态总投资与可研批复保持一致，为 78,826.21 万元，财务费用为建设期内的专项债券利息；调整后建设期财务费用为 3,056.83 万元。项目分年投资计划及资金筹措如下表所示

表 3 项目分年投资计划及资金筹措表

单位：万元

项目名称	2018	2019	2020	2021	合计
汉阳区七村一场二期还建项目（一组团）	4,356.48	4,675.70	62,941.03	9,968.44	81,941.64

（三）项目资金来源

汉阳区七村一场二期还建项目（一组团）调整后总投资为 81,941.64

万元，其中项目资本金 27,641.64 万元，占总投资 33.73%，由武汉市城乡统筹示范区投资开发有限公司自筹；总投资的 66.27%的资金需求由湖北省政府发行棚改专项债券来满足，规模共 54,300.00 万元。

表 4 债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2018	11,300.00	5 年期
2	2020	37,000.00	5 年期
3	2021	6,000.00	5 年期
合计		54,300.00	

四、资金平衡

（一）收入测算

1、项目的收入来源

本次征拆的经场地平整后，编号 21 号地块上市交易后获得的土地出让净收入。

表 5 项目地块情况表

地块编号	用地性质	地块面积（m ² ）	备注
21	住宅	60,727.00	出让
26-B	住宅	57,668.11	划拨建安置房
小计		118,395.11	

2、土地出让计划安排

出让地价：综合考虑武汉市近几年土地成交价市场水平、以及项目所在区域已成交地块的地价水平，运用剩余法评估当前时点的土地市场价格，预测出让时点的土地价格。

供地时序安排：2022 年陆续开始供地，2026 年完成供地，具体安排如

下表：

表 6 项目供地计划表

出让土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	小计
住宅	5%	15%	30%	30%	20%	100.00%

3、土地出让收入测算

根据《市人民政府关于进一步加强土地供应管理促进节约集约用地的意见》（武政规〔2016〕1号），商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性用地和工业用地，以及同一宗土地有 2 个意向用地者的其他用地，都必须以招标拍卖挂牌方式出让。本项目土地出让收入 87,704.51 万元。

（二）成本测算

1、平衡地块土地出让收益中缴纳的费用

（1）提取土地出让业务费

根据财政部关于印发《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法的通知》（财综字〔1996〕1号）财政部门可以为土地出让金征收管理部门核拨并提取一定比例的土地出让业务费。具体比例应以不超过缴入金库的土地收益的 2%计提，主要用于土地业务管理工作方面的支出。

（2）计提农业土地开发费

根据财政部、国土资源部《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）文件规定：农业土地开发资金收入，从招标、拍卖、挂牌和协议出让的国有土地使用权所取得的价款中一次性全额计提。

从土地出让金划出的农业土地开发资金计算公式为：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于 15%计提。

武汉市汉阳区征收等别为四等，对应的土地出让平均纯收益为 90.00 元/平方米，故本项目农业开发资金按 15%计提。

（3）农田建设水利基金

根据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）文件规定：从土地出让净收益中计提 10%的农田水利建设资金。故本项目农田建设水利基金按项目土地出让净收益的 10%计提。

（4）教育资金计提

根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）文件规定：从土地出让净收益中计提 10%教育资金。故本项目教育资金按扣除上述费用的项目土地出让净收益的 10%计提。

（5）廉租房保障资金

根据中华人民共和国财政部《廉租住房保障资金管理办法》文件规定：从土地出让净收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。故本项目廉租房保障资金按扣除上述费用的项目土地出让净收益的 10%计提。

（6）国有土地收益基金

根据《武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）》（武政办〔2017〕56号）规定，国有土地收益基金由市财政部门从缴入国库的国有土地使用权出让价款中，根据缴款进度，按照 2.5%的比例计提。

综上所述，土地扣减项目合计 4,059.52 万元，其中：土地出让业务费 115.26 万元、农业土地开发费 81.98 万元、国有土地收益基金 2,192.60 万元、廉租住房资金 556.56 万元、农田水利建设资金 556.56 万元、教育资金 556.56 万元。

2、项目还本付息情况

表 7 债券发行计划表

单位：万元

年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
债券利率	3.90%		2.90%	3.01%						
期初专项债券余额		11,300.00	11,300.00	48,300.00	54,300.00	54,300.00	43,000.00	43,000.00	6,000.00	
本期专项债券发行	11,300.00		37,000.00	6,000.00						54,300.00
利息支出	110.18	440.70	977.20	1,528.75	1,694.30	1,584.13	1,253.60	717.10	165.55	8,471.50
本期还款	110.18	440.70	977.20	1,528.75	1,694.30	12,884.13	1,253.60	37,717.10	6,165.55	62,771.50
其中：还本						11,300.00		37,000.00	6,000.00	54,300.00
付息	110.18	440.70	977.20	1,528.75	1,694.30	1,584.13	1,253.60	717.10	165.55	8,471.50
期末专项债券余额	11,300.00	11,300.00	48,300.00	54,300.00	54,300.00	43,000.00	43,000.00	6,000.00	-	

（三）资金平衡情况

出让国有土地使用权取得的总成交价款中，市国土房产部门按以下计算政府土地收益：政府储备地块按公开成交价款与土地储备整理成本之差计算。项目可用于资金平衡的经营性收益=土地出让收入-土地扣减项目=87,704.51-4,059.52=83,644.99 万元。

本项目总投资 81,941.64 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本项目债券存续期内项目可用于资金平衡的经营性收益 83,644.99 万元，累计支付债券本息 62,771.50 万元，债券发行费用 58.60 万元，项目本息覆盖倍数为 1.33，项目偿债能力较强。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北申简通律师事务所评估通过。

表 8 项目收益与融资平衡测算表

项目总投资 (万元)	用于资金平衡的 项目净收益 (万元)	2021 年计划发行 额 (万元)	非本期发行额 (万元)	预计融资利息 (万元)	本息覆盖 倍数
81,941.64	83,644.99	6,000.00	48,300.00	8,471.50	1.33

五、信用评级

中诚信国际信用评级有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定汉阳区七村一场二期还建项目（一组团）的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

对影响土地储备类项目施工进度的风险进行初步识别，确认风险类型包括政策、规划和审批程序方面；征收、动迁及补偿方面；技术经济方面；生活环境方面；项目管理方面；宏观经济和社会环境方面；安全和治安方面。本项目按照项目阶决策、前期准备、实施征收、前期整理、完成储备、适时供应六个阶段，围绕项目全生命周期对初步识别的风险进行分析、筛选、归纳出主要的和关键的影响项目施工进度因素风险以及措施如下：

1、房屋征收及补偿方案引发的风险

在项目执行过程中,严格落实国家及地方有关房屋征收补偿文件精神,秉承“公平、公正、公开”的原则,严格按照国家房屋征收及补偿的法律、法规和规范制定征收方案及补偿标准,并严格按照规范实施。保证被征收户的知情权、参与权,真正落实听证会制度,使之不流于形式,切实维护被征收居民的合法权益。

项目单位应及时与被征收户沟通交流,与当地政府一起,将各项国家及地方房屋征收标准展开公示,听取当地各方意见,综合制定相关补偿标准,尽可能的降低征收风险。项目单位应专款专用,设立专门账户,落实补偿款到位,按时按份发放给被征收人,打消被征收居民的疑惑,顺利推进项目实施。

在征收价格的核定方面,应提前对规定、方法、范围等进行公示,秉着“公平、公正、公开、透明”的原则进行征收量的核算,合理确定还建方案,同时确定有产权证与无产权证之间的区别,以及构筑物征收量的核定,保障居民的核心利益,征收价格核实过程中可以委托第三方机构,如中介机构勘测、评估机构评估等,合理公平公正地对被征收房屋作出客观真实的评估和补偿,让被征收户获得实惠,而不是政府从百姓身上牟利,促进项目推动节奏。

对于后期可能成为钉子户的居民,要深入调查,了解各个被征收户拒绝征收的理由,本着以人为本的态度,在充分尊重被征收户意愿的基础上,针对不同的原因制定说服方案,对于被征收户提出的实际困难尽可能协助进行解决,消除顾虑。对于少数拒不合作的被征收户可以单独进行座谈,

宣传征收的法律法规，说明不依法征收可能承担的责任。

尽可能的考虑被征收人征收后的可持续生计问题，合理安置被征收人，使之平稳过渡。特别是在项目建成后，相关商业网点的就业岗位优先考虑还建居民，从生活、就业等各方面保证被征收人的日常生活和工作有条不紊。

2、生态环境影响引发的风险

项目在施工期间设备选型尽可能选择低噪音设备；合理安排施工车辆行驶时间和路线；适当进行绿化、设置声屏障降噪；施工中产生的废物（包括弃土弃石），与地方协调，选择合适地点填埋或堆放等，以减轻施工设备运行噪声对周围居民生活等造成的影响。

根据施工过程中的实际情况，施工现场设围栏或部分围栏，一减少施工扬尘扩散范围，避免在春季大风季节以及夏季暴雨时节施工，尽可能缩短施工时间，提高施工效率。

施工单位加强施工区的规划管理，生活污水采用一体化生活污水处理装置进行处理，达标后排放。项目应与当地环卫部门签订协议，对施工期产生的固体废弃物进行及时、安全的清运。

项目单位要坚持做好污染源和环境质量的环境监测工作并把检测结果做成报告，向居民公布，是居民能及时了解项目实施对周围环境质量的影响情况。

3、项目管理风险

项目单位应与当地各政府、居委会联合起来，积极建设和完善本项目

组管理组织架构，加强风险应对能力。构建风险管理联动机制，充分发挥各级管理人员的职责和作用，提高办事效率；项目单位应当加强项目建设的正面宣传，让利益相关群体认识到项目建设的重要意义，正面推动项目进程。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策、交通管制和行隶属变更等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

（1）加强与各级政府部门之间的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时做出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

（2）加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

（3）根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡，完善资本市场，减少突变性风险，使企业的资产重组在一个平衡、协调的市场中进行。

2、人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种

导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

（1）合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，对项目价格合理预期。

（2）运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

（3）运用普法教育手段，增强项目整体防范经济风险的能力。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1、财务测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于土地出让计划的实施、土地成交价格的实现等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2、存续债券置换不畅风险

若本期专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风

险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3、资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为五年期，采用按每年付息一次，到期一次还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，运营收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：

（1）规范用款人账户管理，一个项目对应一个账户，建立专户管理制度。项目收益债的实施主体，应当在银行开立专户，将债券资金、运营收入、偿债资金等纳入专户管理，保证按时还本付息，不得用作其他用途。

（2）规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

七、主管部门责任

武汉市财政局负责按照政府债务管理要求并根据本级试点发行专项债

券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区试点发行棚户区改造专项债券需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

项目单位武汉市土地整理储备中心负责配合主管部门武汉市自然资源和规划局做好本项目专项债券发行准备工作，包括制定项目收益和融资平衡方案、提供必需的项目信息等，合理评估本期发行专项债券对应项目的风险，并切实履行项目实施责任，确保项目建设进度，如期实现专项收入，并配合相关部门做好本项目专项债券对应资产管理。

2021 年湖北省（武汉市） 西马片棚户区改造项目 专项债券信息披露文件

一、区域情况

江岸区隶属于湖北省武汉市，位于长江北岸、武汉东部，东邻黄陂区，南隔长江与武昌区和洪山区相望，西沿江汉路、三眼桥路与江汉区接壤，北接东西湖区，是汉口的核心组成部分，武汉七个中心城区之一。

武汉，是湖北省省会，中部六省唯一的副省级市，特大城市，国务院批复确定的中国中部地区的中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。武汉一直是中国南方的军事和商业重镇，明清时期成为楚中第一繁盛处、天下四聚之一。清末汉口开埠和洋务运动开启武汉现代化进程，使其成为近代中国重要的经济中心。

新中国成立后，国家加大对武汉的建设投入，一大批国家重点骨干工程武汉肉联厂、青山热电厂、武汉国棉一厂、武汉钢铁公司、武汉锅炉厂、武汉重型机床厂、江岸车辆厂等建成投入，使武汉成为中国重要的工业基地，华中地区的工业中心，产业工人超过百万的老工业基地之一。

武汉为建设各类工业企业，陆续建成了一大批简易企业职工住宅，形成了目前的棚户区。中心城区有大量建成年份久远、房屋质量差、使用功能不完善的危旧住房，亟待改善。此外，随着城市的发展，原来的农村已被城区包围，形成了急需改造的“城中村”。这些旧厂、旧城、旧村棚户区具有四个突出特点：一是房屋结构简易、破损严重，建成使用年限大多超过了 30-50 年；二是基础设施条件简陋，区域内

居民吃水难、如厕难、行路难等问题突出；三是居民支付能力偏低，既无能力出资改造房屋，更无能力购买新房；四是安全隐患多，房屋面积狭小，人口密度高，电气线路、设备老化，消防设施缺失。这些因素叠加，使棚户区隐患日益严峻。

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，并且在改造棚户区的同时也能带动城市整体环境的改善，促进就业、养老等社会问题的解决，能产生有利于构建和谐社会的综合效应。

武汉市财政自给能力较强，2018-2020 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据见下表：

2018-2020 年武汉市财政数据

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（万元）	148,472,900	162,232,100	15,616.06
居民人均可支配收入（元）	42,133	46,010	城镇：50,362 农村：24,057
一般公共预算收入（万元）	15,286,984	15,641,200	12,302,900
政府性基金收入（万元）	18,955,710	17,443,935	15,290,200
其中：国有土地出让收入（万元）	18,307,324	16,136,768	14,090,100
政府性基金支出（万元）	20,821,111	21,175,079	22,981,700
其中：国有土地出让支出（万元）	20,217,953	--	--
政府专项债务限额（万元）	13,166,200	19,321,000	20,627,100
政府专项债务余额（万元）	13,018,700	19,318,600	19,000,700

二、债券情况

本项目为续发项目，发行期限为 5 年期债券，计划发行总额为 75 亿元，2020 年已发行 23 亿元，2021 年计划发行 24.25 亿元，发行利率为 3.16%，付息方式为每年付息一次，到期一次性偿还本金。

三、项目情况

（一）项目概况

按照财政部要求，此次江岸区西马片棚户区改造专项债券纳入2021年政府性基金预算管理。目前，此次申报的西马片棚户区改造项目已经通过湖北今天律师事务所合法性审核。

1.建设地点：本项目建设地址位于块位于武汉市江岸区，南临解放大道，西接武汉市青少年宫，东联西马路，北至台东路。

2.建设内容：项目整理土地面积约147亩，棚改户数约3,030户，涉及征收改造拟征收建筑面积234,300.00平方米，其中住宅203,000.00平方米，非住宅房屋31,300.00平方米，包括商业5,889.42平方米，办公25,410.58平方米。

3.工期及进度：工期4年（2020-2024年），已开工

4.资产、收益权等抵、质押情况：不存在

5.实施单位：武汉市江岸区城区改造更新局

（二）投资计划

根据工程进度安排，具体投资进度如下表：

西马片棚户区改造项目投资计划

单位：万元

序号	项目名称	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	合计
1	建设投资	271,736.31	239,723.45	295,506.69	53,217.24	13,304.31	873,488.00
1.1	征收补偿	271,736.31	197,331.42	272,254.74	45,998.46	11,499.61	798,820.54
1.2	其它支出		42,392.03	23,251.95	7,218.78	1,804.70	74,667.46
2	建设期债券利息	-	7,084.00	14,662.75	21,851.75	23,431.75	67,030.25
3	债券发行费用 登记费	253.00	266.75	250.25	55.00	-	825.00
4	其他融资成本	-	-	-	-	-	-

5	总投资估算	271,989.31	247,074.20	310,419.69	75,123.99	36,736.06	941,343.25
---	-------	------------	------------	------------	-----------	-----------	------------

（三）项目资金来源

本工程不含利息的静态总投资为 873,488.00 万元，其中征地补偿费用 798,820.54 万元，其它支出 74,667.46 万元。本项目工程含利息总投资为 941,343.25 万元，其中自有资金 191,343.25 万元，剩余资金 750,000.00 万元由发行专项债券来满足。

四、资金平衡

西马片棚户户区改造项目含利息总投资为 941,343.25 万元，其中自有资金 191,343.25 万元，其余资金由发行专项债券来满足。按照资金募集计划，2021 年发行债券 242,500.00 万元，期限 5 年。

专项债券还本付息表

单位：万元

年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
债券利率	3.08%	2.87%、 3.29%、 3.16%	3.16%	3.16%	
期初专项债券余额	-	230,000.00	472,500.00	700,000.00	750,000.00
专项债券发行	230,000.00	242,500.00	227,500.00	50,000.00	
利息支出	-	7,084.00	14,662.75	21,851.75	23,431.75
本期还款	-	7,084.00	14,662.75	21,851.75	23,431.75
其中：还本					-
付息		7,084.00	14,662.75	21,851.75	23,431.75
期末专项债券余额	230,000.00	472,500.00	700,000.00	750,000.00	750,000.00

续表

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
债券利率					
期初专项债券余额	750,000.00	520,000.00	277,500.00	50,000.00	-
专项债券发行					750,000.00
利息支出	23,431.75	16,347.75	8,769.00	1,580.00	117,158.75
本期还款	253,431.75	258,847.75	236,269.00	51,580.00	867,158.75
其中：还本	230,000.00	242,500.00	227,500.00	50,000.00	750,000.00
付息	23,431.75	16,347.75	8,769.00	1,580.00	117,158.75

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
期末专项债券余额	520,000.00	277,500.00	50,000.00	0.00	0.00

本项目主要为棚户区改造工程，还款来源主要是土地出让收入。

本项目地块整理储备期限 4 年，项目范围内总出让用地面积 68,564.00 平方米，计划于 2025 年供地。

参照近四年武汉市中心城区国有土地挂牌出让价为基准地价，并对本项目出让土地的地理位置、类型进行综合调整，且根据武汉市的地价行情、项目的开发配套、地块数量、地块大小及成熟度预估地块的出让时间，确定项目的土地出让收入。

根据市场比较法项目地块当前时点下地面单价拟定为 117,000.00 元/m²，通过中国城市地价动态监测网上的武汉市地价指数的平均增长趋势分析推算出到 2025 年出让地价指数为 1.2816，预测项目在供地时的单价，进而计算得出项目在供地时的土地出让总收入约为 1,028,097.98 万元，土地出让净收入约为 990,830.09 万元。

本项目含利息总投资为 941,343.25 万元，其中自有资金 191,343.25 万元，占比 20.54%；专项债券资金 750,000.00 万元，占比 79.46%。项目建设期内资金平衡情况如下表所示：

西马片棚户区改造项目平衡情况

单位：万元

项目名称		西马片棚户区改造项目
土地出让收入	(万元)	1,028,097.98
土地出让面积	(m ²)	68,564.00
土地成本（包括全部债券利息）	(万元)	991,471.75
土地收益	(万元)	36,626.23
计提业务费用（按收益 2%）		732.52
国有土地收益基金（按收入 2.5%）		25,702.45
提取农业土地开发资金（13.5 元/平方米）		92.56

计提教育资金=(按土地收益-土地出让业务费-农业土地开发资金)×10%)	3,580.12
计提廉租住房保障资金=(按土地收益-土地出让业务费-农业土地开发资金)×10%	3,580.12
计提农田水利建设资金=(按土地收益-土地出让业务费-农业土地开发资金)×10%	3,580.12
用于资金平衡的项目收益(万元)	990,830.09
债券本息	867,158.75
本息资金覆盖倍数	1.14

结论：综上所述，经初步测算，西马片棚户区改造项目专项债券本息资金覆盖倍数可达到 1.14。因此，本项目专项债券还本付息具有较强的保障。同时，西马片棚户区改造项目融资平衡情况已经通过中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）评估。

五、信用评级

中诚信国际信用评级有限责任公司认为本期专项债券到期不能偿还的风险较低，评定西马片棚户区改造项目专项债券的信用等级为 AAA。

六、法律意见

湖北今天律师事务所认为发行人具备发行本期专项债券的主体资格；本期专项债券发行符合《中华人民共和国预算法》、财预〔2017〕89 号文、鄂财债发〔2019〕37 号文、国发〔2014〕43 号文、财库〔2019〕23 号文、国办函〔2016〕88 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕50 号文、鄂财债函〔2019〕11 号文的相关规定；西马片棚户区改造项目已纳入湖北省 2017 年棚户区改造计划，现有审批手续合法有效，具备发行条件；西马片棚户区改造项目专项债券具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，能够实现项目收益和融资的自求平衡；为本期专项债券发行提供服务的中介及相关机构、法律服务机构具备相应的从业

资质。

七、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.影响项目施工进度或正常运营的风险

（1）资金使用风险

根据棚户区改造的要求，从项目规划到施工过程都将投入大量资金。特别是在征收拆迁阶段，应保障征收补偿费用足额到位。一旦资金来源中断或供应不足，将直接影响项目的顺利实施。征收、住房安置结束后，实施主体需及时组织腾空土地出让，否则会面临较大的还款风险。

（2）社会稳定风险

社会稳定风险是指一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性，是一类基础性、深层次、结构性的潜在危害因素，对社会的安全运行和健康发展构成严重的威胁。

当项目前期的文明征收工作不到位时，社会民众容易对拆除和搬迁产生负面情绪，甚至抵制房屋征收的有序进行。在建设实施过程中，若未做好依法、文明征收工作，可能导致社会民众产生抵触情绪，影响本批项目的推进。

（3）施工安全风险

拆迁施工中出现差错或执行方案不到位等原因会导致拆迁成本攀升、工期滞后等不良结果，使项目运营期限延长而发生不必要的损失。此外，拆迁施工期间的安全保障问题也会构成一定风险。

（4）不可抗力风险

不可抗力风险为出现地震、洪水等自然不可抗力事件，导致项目运行困难的风险。

2.对该类风险的控制措施

（1）资金使用风险的控制措施

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

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

第三，加强资金统筹。改革棚改资金的筹集模式，由过去以银行贷款为主，转为以棚改专项债券为主体，以国有土地收益基金为支撑，以其他财政资金为补充的多渠道来源体系，降低筹资成本，加快资金循环使用，提高抗风险能力。

（2）社会稳定风险的控制措施

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

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

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

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

第五，成立市政府领导下，各区政府、发展改革、国土规划、城

乡建设、住房保障、财政、土地储备等部门单位为成员的棚改项目协调推进领导小组，对每一个棚改项目，从取得土地储备规划要点、征地拆迁、完成征收补偿、办理土地储备权证、取得规划条件、取得土地供应批复、发布供地公告、完成土地出让等环节，逐一梳理存在的问题和困难，列出问题清单和责任清单，由责任部门依法限时办结，加快土地收购、储备、整理、出让进度，统筹地上地下空间利用，严格实行净地出让，促进土地集约高效利用。

（3）施工安全风险的控制措施

首先，拆迁施工前期建立完善项目质量管理体系，对人员安排、施工工序、原料供应进行全面管理。制定精细化施工组织设计、完善资源供应计划等施工措施。

其次，施工期间按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除拆迁操作安全隐患。

第三，对于拆迁施工人员进行安全知识培训，落实项目人员安全，不发生人员安全事故，保障项目有序推进。

（4）不可抗力风险的控制措施

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

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）成本超支风险

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

（2）方案规划风险

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

入无法覆盖土地成本的风险。

（3）招商风险

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

（4）房价地价风险

“限地价、竞房价”是指在竞价中确定地价和房价上限，一旦竞拍房企竞价达到地价上限，则按照事先确定的房价上限，房企将开始竞拍谁在拿地建房后销售均价最低，在拿地建房后销售均价最高不得超过该价格。此举既考验房企的资金能力，也考验房企对市场的判断能力。

近年来，各地楼市频繁的出台各类政策，在短期内有进一步收紧的趋势，需要进一步防范现金流风险；从长期来看，随着多元住宅供应体系的建立，房价预期下行通道形成，房价地价联动机制的建立，房地产去投机化效应显现，政策才存在逐步放松的可能。土地问题的背后是多主体诉求的集中反馈。限地价、控房价、租售并举；合理的土地价值、支撑城市建设等诉求叠加，短期内不同诉求对立的局面难以缓解，政策维持现状为大概率事件，但财政困难的情况下，政策也存在变数。

2.对该类风险的控制措施

（1）成本超支风险的控制措施

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

（2）方案规划风险的控制措施

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

（3）招商风险的控制措施

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

（4）房价地价风险控制措施

总体来看，未来募投项目地块实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响大。考虑在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行棚户区改造专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

八、主管部门责任

江岸区财政局负责按照政府债务管理要求并根据本级发行专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区发行专项债券的需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

武汉市江岸区城区改造更新局负责按照专项债券发行工作要求并根据专项债券发行任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。

江岸区财政局
2021 年 11 月 19 日

2021 年湖北省（武汉市）

青山区“三旧”改造 52 街坊/53 街坊房屋征收项目

专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）地理位置、财政经济情况

1. 湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，简称“鄂”。湖北省东临安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积 18.59 万平方公里，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个直辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市（其中 3 个省直管市），38 个县，2 个自治县，1 个林区。

2. 武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称“江城”，是湖北省省会、中部六省唯一的副省级市和特大城市，中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。

武汉地处华中腹地，九省通衢，是中国经济地理中心，是华中地区最大都市及中国长江中下游的特大城市，地理区位优势明显，具有承东启西、沟通南北、维系四方的作用。武汉作为中国重要的工业、教科基地和交通枢纽，是长江经济带上重要的一环。同时，作为全国重要铁路客运中心，武汉拥有武昌、汉口、武汉三个铁路一级枢纽站、以及亚洲最大编站组。武汉也是京汉广、沪汉蓉高铁与京广、京九、武康、武九等 4 条国家铁路线的交汇点。

3. 青山区概况

青山区是湖北省武汉市中心城区之一，地处长江中游南岸，东与洪山区接壤，西与武昌区毗邻，南倚东湖风景区，北濒万里长江，与天兴洲隔江相望。境内驻有武汉科技大学青山校区、武汉钢铁集团公司、中国第一冶金建设公司、武汉石油化工厂、中冶集团武汉钢铁设计研究总院等 10 多个大型企业和科研机构。

（二）经济社会发展指标

2020 年，极不平凡、极其艰难、极为难忘。作为封控时间最长、重启最晚、疫情影响最大的城市，在一季度地区生产总值断崖式下跌 40.50%的情况下，坚持稳中求进，做好“六稳”“六保”，搏杀二季度，单季基本打平；冲刺三季度，强势转正；决战四季度，全年好于预期，经济总量位居全国城市前十，达到 15,616.10 亿元，同比下降 4.70%，较一季度降幅收窄 35.80 个百分点，稳住了经济基本盘。

武汉市 2021 年经济社会发展得主要预期目标是：地区生产总值增长 10%。固定资产投资增长 10%；居民收入稳步增长；生态环境质量持续改善，完成省下达成节能减排任务。

经省人民政府批准，省财政厅核定武汉市 2020 年政府债务限额 4,963.16 亿元，其中：一般债务限额 1,712.94 亿元，专项债务限额 2,980.22 亿元。市本级政府债务限额 3,182.96 亿元，其中：一般债务限额 1,120.25 亿元，专项债务限额 2,062.71 亿元。2020 年全市发行政府债券 1,441.35 亿元，其中：再融资债券 235.22 亿元，新增债券 1,206.13 亿元。市本级债券 851.26 亿元，其中：再融资债券 158.38，新增债券 692.88 亿元。本次申报得专项债券限额为省政府下达的 2021 年新增批次限额。

（三）专项债务情况

2020 年，极不平凡、极其艰难、极为难忘。作为封控时间最长、重启最晚、疫情影响最大的城市，在一季度地区生产总值断崖式下跌 40.50%的情况下，坚持稳中求进，做好“六稳”“六保”，搏杀二季度，单季基本打平；冲刺三季度，强势转正；决战四季度，全年好于预期，经济总量位居全国城市前十，达到 15,616.10 亿元，同比下降 4.70%，较一季度降幅收窄 35.80 个百分点，稳住了经济基本盘。

武汉市财政自给能力较强，2018-2020 年财政收入持续稳定增长。专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定得限额以内。截至 2020 年底，市本级政府专项债务余额 1,900.07 亿元，2018-2020 年财政经济指标具体数据见下表：

武汉市 2018-2020 年财政经济数据

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（亿元）	14,847.29	16,223.21	15,616.06
居民人均可支配收入（元）	42,133.00	46,010.00	50,362.00

地方一般公共预算收入（亿元）	1,528.70	1,564.12	1,230.29
政府性基金收入（亿元）	1,895.57	1,744.39	1,529.02
其中：国有土地出让收入（亿元）	1,830.73	1,642.33	1,409.01
政府性基金支出（亿元）	2,082.11	2,118.70	2,298.17
其中：国有土地出让支出（亿元）	2,021.80	1,886.20	-
政府专项债券限额（亿元）	1,316.62	1,932.10	2,062.71
政府专项债券余额（亿元）	1,301.87	1,931.86	1,900.07

青山区截至 2020 年底，区政府专项债务余额 63.13 亿元，2018-2020 年财政经济指标具体数据见下表：

青山区 2018-2020 年财政经济数据

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（亿元）	626.81	863.14	761.47
居民人均可支配收入（元）	47,204.00	50,130.64	50,362.00
地方一般公共预算收入（亿元）	69.78	104.06	84.55
政府性基金收入（亿元）	35.67	77.46	125.82
其中：国有土地出让收入（亿元）	-	58.54	96.52
政府性基金支出（亿元）	34.59	76.68	126.26
其中：国有土地出让支出（亿元）	-	43.58	102.66
政府专项债券限额（亿元）	10.16	29.80	63.21
政府专项债券余额（亿元）	10.16	29.80	63.13

二、债券情况

（一）项目情况

1、项目名称

青山区“三旧”改造 52 街坊/53 街坊房屋征收项目（以下简称“本项目”）

2、性质

续建。

3、建设地点

本项目为青山区“三旧”改造 52 街坊/53 街坊房屋征收项目，位于武汉市青

山区红卫路 52 / 53 街坊，东临建设二路、南临建港南路，西临建设一路、北临和平大道。

基本情况一览表

片区位置	棚户区类型	改造棚户区范围	腾退土地面积（亩）	土地性质
青山区52街坊	城市棚户区	东临建设二路、南临吉林路，西临建设一路、北临和平大道	49.17	居住、商业用地
青山区53街坊	城市棚户区	东临建设二路、南临建港南路，西临建设一路、北临吉林路	63.21	居住、商业用地



4、建设内容

项目征收范围：位于青山区红卫路 52 / 53 街坊（东临建设二路，南临建港南路，西临建设一路，北临和平大道，详见拟征收范围线）。根据武汉青山滨江商务区（西片）实施性规划第二阶段-启动区详细设计，项目包括 52-3 地块、52-5 地块、53-3 地块。总改造户数 1,008 户，拆迁总建筑面积为 84,353.62 m²。项目在 2017 年省住建厅批复的棚改计划（鄂建函[2017]503 号）列入改造面积 8.32 万平方米，改造户数 1060 户，均为本地户和外来户，改造面积为住户有证面积。根据可行性研究报告、征收决定和补偿协议要求，本项目征收面积为 8.43 万平

平方米，棚改计划为 8.32 万平方米，超出 0.11 万平方米，改造户数 1008 户，棚改计划为 1060 户，减少 52 户。棚改计划中的 8.32 万平方米是有证的住宅面积，超出的部分为征收过程中增加的无证的建筑物面积及少量有证的非住宅面积，超出部分补偿金额为 1,029.01 万元，该部分金额通过自有资金解决，不纳入债券发行计划。同时，改造户数减少 52 户为住地租房人员，通过清租方式进行补偿，资金约为 1500 万元，该部分金额也通过自有资金解决，不纳入债券发行计划。

根据武汉青山滨江商务区（西片）实施性规划第二阶段-启动区详细设计，项目包括 52-3 地块、52-5 地块、53-3 地块。详细情况见下表：

规划用地情况一览表 单位：平方米

地块	规划用地性质	用地面积	容积率	建筑规模	商业	酒店	办公	住宅
52-3	二类居住用地	13,436.00	3.5	47,026.00				47,026.00
52-5	商务用地	14,715.00	5	73,575.00	14,000.00	29,575.00	30,000.00	
53-3	二类居住用地	38,094.00	3.5					133,329.00
合计		66,245.00	3.83	253,930.00	14,000.00	29,575.00	30,000.00	180,355.00

5、项目实施单位

武汉市青山区土地整理储备中心

统一社会信用代码：1242010769530312XT

机构性质：事业单位法人

机构地址：青山区工业二路新桥花园 6 栋 1 楼

负责人：王青建

武汉市青山区土地整理储备中心为青山区人民政府直属公益一类正处级事

业单位，经费形式为财政全额拨款。承担有关委托项目的征地拆迁整理事务、负责区内土地整理储备项目的有关工作和其他有关土地整理储备事务。该机构承担全区房屋征收、土地整理储备的中长期规划和年度计划的编制工作，承担区内土地开发整理项目可行性研究报告、规划设计、项目预算的编制工作、承担区级储备土地的供地相关工作，参与区投融资平台建设等。

（二）分年度投资计划

项目总投资金额合计为 216,556.43 万元，其中自有资金（资本金）56,556.43 万元，全部来自于财政性资金；剩余资金缺口拟由地方政府专项债券来满足，各子项目总投估算表如下：

项目总投资估算表

单位：万元

第一部分：静态投资		198,116.63
1	房屋征收直接成本	177,300.15
1.1	住宅成本	146,436.93
1.2	非住宅成本	30,863.22
2	房屋征收间接成本	6,876.76
2.1	七通一平	1,869.73
2.2	中介费	5,007.03
3	管理费用	4,148.82
3.1	项目管理费	3,546.00
3.2	奖励管理费	602.82
4	不可预见费	9,790.90
第二部分：专项费用		18,439.80
1	建设期债券发行利息	18,279.80
2	债券发行费用	160.00
合计		216,556.43

（三）专项债券发行规模及期限安排

本项目拟通过发行地方政府棚改专项债券 160,000.00 万元，拟根据项目进度分二期发行，2020 年已发行 49,000.00 万元，发行利率为 3.38%，2021 年拟发行

额度为 111,000 万元。债券期限均为 5 年。所有发行债券存续期为五年,本轮拟发行利率暂取 3.50%作为计算依据, 具体债券发行计划见下表:

债券发行计划表

单位: 人民币万元

序号	发行年份	发行金额	发行期限
1	2020 年	49,000.00	5 年
2	2021 年	111,000.00	5 年
合计	160,000.00		5 年

三、资金平衡

(一) 经营收入测算

1、项目收入可行性

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预[2017]89 号文), 专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入, 应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金, 专门用于偿还到期债券本金, 不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

根据试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法中第三条: 本办法所称地方政府棚户区改造专项债券(以下简称棚改专项债券)是地方政府专项债券的一个品种, 是指遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行, 以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券。本项目已经纳入省级棚改计划, 并已申报财政厅发行棚改专项债券, 后期项目对应的土地收入将纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入用于本项目还本付息。

2、项目收入

本项目总用地面积为 74,786.67 m², 改造完成后, 可用于出让的土地面积为 66,245.00 m², 其出让收益作为本项目土地收益。

本项目采用市场比较法评估土地出让价格的合理性, 并假定其挂牌和拍卖成交价与其市场价值相吻合, 可确定其土地出让收入。

(1) 项目规划定位

项目位于青山区西滨江商务区(西片), 片区拟规划为中高端住宅区和商业区;

项目档次定位: 青山区中高档住宅区和商业区。项目建筑类型: 高层;

消费客户群体：武汉市中高收入人群等。

(2) 当前时点下的土地价格测算

待估宗地拟规划用途主要为商住用地，结合武汉市的一般情况，本次按照商住用地进行评估。本次评估，选择了三个与基准日期相近并已发生交易、用途与待估宗地相同或相近的实例，以他们的价格作比较，结合影响地价的因素，进行因素修正，求取得待估宗地的价格。

武汉市近青山区期土地成交宗地情况一览表

地块编号	土地位置	土地面积(亩)	土地用途	出让年限	容积率	建筑面积(m²)	成交价(万元)	折算土地单价)	成交时间
P (2017) 142 号	青山区滨江商务区核心区 47-1、47-2、48-1 地块	65,900	住宅、 商服、 公园绿地	住宅 70 年 商服 40 年	3.33	219,447	228,730	10,423.02	2017 年 12 月
P (2016) 074 号	洪山区霞光路、杨春湖路、和谐路、黄鹤路围合区域	111,571	住宅、 商服、 公园绿地	住宅 70 年 商服 40 年	地上 4.55 地下 0.07	地上 507,500 地下 7,500 合计 544,000.00	735,000	14,271.84	2016 年 8 月
P (2019) 136 号	青山区建设六路以东，临江大道以南，建设八路以西，和平大道以北的区域	265,900	住宅、 商服、 娱乐、 公园与 绿地	住宅 70 年、 商服 40 年、 娱乐 40 年	地上 1.86 地下 0.19	地上 494,000 地下 50,000 合计 544,000	664,000	12,205.88	2019 年 10 月

备注：以上数据来智慧武汉—国土资源和规划网。

以上统计资料显示，项目区域和相近区域近年来住宅楼面地价在 10,400 元/m²~14,000 元/m²的区间内变化，近年来随着城市建设进程的加快，预计土地出让价格有上升趋势。

本项目预计于 2025 年完成挂牌出让，可出让面积为 66,245.00 m²。通过中国

城市地价动态监测网上的武汉市地价指数的平均增长趋势进行分析,预测项目在供地时的价格。

武汉市 2017-2019 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 8.0%、8.0%和 7.4%, 近三年平均增速 7.8%。结合近期党中央和国务院对房地产市场发展制定的各项方针政策, 将项目地价增速适当降低, 目标增速假设为 6.00%。项目预计在棚户区改造完毕之后, 于 2025 年第 1 季度出让。通过地价指数的平均增长趋势进行分析, 预测项目在供地时的价格如下:

拟出让宗地土地总价 (万元)

序号	供地时间	供地时点楼面地价 (元/m ²)	建筑体量 (m ²)	预计供地价格 (万元)	容积率
1	2025年 1 季度	14,713.92	253,930.00	373,630.57	3.83

(二) 经营成本测算

土地出让过程中产生的各项经营成本包括: 土地供应收入扣减国家规定计提费用 (土地出让业务费、农业土地开发费、廉租房建设费用、农田水利建设基金、教育基金) 及土地收益基金、土地交易服务费。

预计出让产生的净现金流入及债券本息覆盖情况

项目名称	金额
土地出让收入 (万元)	373,630.57
土地出让面积 (m ²)	66,245.00
项目总投资额 (万元)	216,556.43
计提业务费用 (按收益 2%)	3,141.48
国有土地收益基金 (按收入 2.5%)	9,340.76
提取农业土地开发资金 (13.5 元/平方米)	342.81
廉租住房保障资金=(土地收益-土地业务费-农业土地开发资金) *10%	15,358.99
农田水利建设资金=(土地收益-土地业务费-农业土地开发资金) *10%	15,358.99
教育资金=(土地收益-土地业务费-农业土地开发资金)*10%	15,358.99
用于资金平衡的项目收益(万元)	314,728.56
债券本息 (万元)	187,706.00
本息覆盖倍数	1.68

本项目可用于资金平衡的项目收益合计为 314,728.56 万元。

（三）税费测算

无。

（四）债券还本付息情况

本项本次拟通过发行地方政府棚户区改造专项债券合计金额 160,000.00 万元，其中 2020 年已发行 49,000.00 万元，发行利率为 3.38%，2021 年拟发行 111,000.00 万元。存续期均为 5 年。本次发行按照 3.50% 测算，每年付一次息，到期一次性还本。测算本息如下：

债券还本付息表 单位：人民币万元

债券 存续 期	期初债券余 额	本期发行金 额	债券利息	偿还本金	当期还本付 息	期末债券余 额
2020	-	49,000.00	-	-	-	49,000.00
2021	49,000.00	111,000.00	1,656.20	-	1,656.20	160,000.00
2022	160,000.00	-	5,541.20	-	5,541.20	160,000.00
2023	160,000.00	-	5,541.20	-	5,541.20	160,000.00
2024	160,000.00	-	5,541.20	-	5,541.20	160,000.00
2025	160,000.00	-	5,541.20	49,000.00	54,541.20	111,000.00
2026	111,000.00	-	3,885.00	111,000.00	114,885.00	0
合计		160,000.00	27,706.00	160,000.00	187,706.00	

（五）资金平衡情况

经测算，本项目资金平衡情况见表

序号	项目	用于资金平衡的 项目收益	项目总投资	债券发行额预计 发行额	预计发行利息	收益对发 债本息覆 盖倍数
1	青山区“三旧”改造 52	314,728.56	216,556.43	160,000.00	27,706.00	1.68

	街坊/53 街坊房屋征收 项目					
--	--------------------	--	--	--	--	--

四、信用评级

中诚信国际信用评级有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定青山区“三旧”改造 52 街坊/53 街坊房屋征收项目专项债券的信用等级为 AAA。

五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估

（一）影响项目收益的内部风险及控制措施

1、项目建设风险

（1）来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织管理不利，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

风险控制措施：一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

（2）来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

在施工过程中,出现设计变更是难免的,或者是由于原设计有问题需要修改,或者由于业主提出了新的要求。

风险控制措施:

通过择优选择设计单位,减少设计质量风险,从而减少对施工进度的影响;深化各阶段设计方案,强化地质勘探工作,减少工程设计方案的变更,避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。施工招标之前,由业主方、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审,会审结果形成书面文件。施工单位进场后,参建单位再进行一次图纸会审。施工过程中,加强图纸审查,严格控制随意变更,针对合理的设计变更,加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合,严格控制变更手续办理时间,减少设计变更对施工总进度的影响。

(3) 来源于供应商的风险因素

施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求,都会对施工进度产生影响。

风险控制措施:择优选择材料设备供应商,注重考察关键设备在工厂的监制;货到付款;供货商参与设备就位及调试,并与设备款的支付挂钩。安排专人对材料、构配件、机具和设备等进行严格把关,根据工程进度,做好材料需求供应计划、并进行动态管理,加强与供应商的协调沟通,控制好物资供应进度,从而减少因供应商导致的施工进度滞后。

(4) 工程事故

工程事故是由施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的,国内多个城市建筑项目在施工中发生的事故均造成了较大的影响和损失,应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施:针对工程事故,首先,应做好事前预防工作,监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度,制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员,就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合该项目特点的安全生产制度,参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范

和标准。

其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案 and 责任人。

（5）工期

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建的工程实际情况看，要实现项目预定的工期目标有一定难度。项目建设每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且拖延将影响项目的现金流入，导致项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督并严格执行预定工期计划，同时对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（6）征地拆迁风险

部分被补偿人对改造项目拆迁补偿标准存在过高的期望，缺乏对改造项目足够的理解和认识，因此在房屋补偿问题上往往会与开发单位意见不一，不配合拆迁工作的开展。另外，可能会存在其他非改造项目当事人采取购买“补偿”权利的方式，介入到抵制改造、拒绝搬迁的活动中来，从而滋事生非，扰乱项目进展，阻碍改造项目的顺利进行。受到征地拆迁进程慢的影响，建设开发进程可能无法按照计划进行，影响还本付息。

风险控制措施：实施主体和被搬迁人之间在补偿方面能否顺利协调和达成一致，以及在“收尾阶段”如何启动行政征收是项目成功与否的关键。应对拆迁阶段的风险，需要对改造范围内的房地产进行细致的调研，关注类似改造项目的补偿政策及补偿标准，结合本项目的具体情况，制定合适的补偿标准，同时站在业主立场，充分考虑业主合理诉求，对被征收房屋所有权人给予公平补偿，合理保障其权益。

2、资金落实存在的风险

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为他用等。项目建设所需要的资金，部分来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风

险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

风险控制措施：针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

3、项目经营风险

风险分析：本项目的经营风险主要为项目收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的水平，将会达到预期的收益，甚至更好；反之，如果达不到预计的效果，将影响收入的水平，给项目的经济收益带来风险。

风险控制措施：工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念，为将来的项目运营的优质服务创造良好的硬件；广泛吸取国内外相关项目的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平。

（二）影响项目收益的外部风险及控制措施

1、政策风险

本项目房屋使用年限较久、房屋质量较差、建筑安全隐患较多、使用功能不完善、配套设施不齐全等，符合棚户区改造项目界定标准，项目涉及更新范围、补地价、售卖规定等问题需待政策细则出台再进一步明确。

风险控制措施：随时关注政策动向，并及时采取必要的应对措施。如收入因上述原因减少，武汉市政府也可以视项目实施情况调整项目资本金比例。根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。专项债券的还本付息将受到严格的保障，同时有关调整将按照信息披露计划及时进行披露，保障投资者及时知悉项目信息。

2、利率波动风险

在本期专项债券续存期内，受国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券市场利率的波动，而债券市场利率波动将会对本项目的财务成

本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

3、投资测算不准确风险

项目总投资的不准确和征地补偿方案的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定赔偿标准，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

4、资金周转风险

本项目工程建设投入资金较大，建设资金大部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

5、现金流测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项

债券品种的通知》（财预【2017】89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

6、存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号文）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适的发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

2021 年湖北省（武汉市）

武汉市青山区同兴村城中村改造项目

专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）地理位置、财政经济情况

1. 湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，简称“鄂”。湖北省东临安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积 18.59 万平方公里，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个直辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市（其中 3 个省直管市），38 个县，2 个自治县，1 个林区。

2. 武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称“江城”，是湖北省省会、中部六省唯一的副省级市和特大城市，中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。

武汉地处华中腹地，九省通衢，是中国经济地理中心，是华中地区最大都市及中国长江中下游的特大城市，地理区位优势明显，具有承东启西、沟通南北、维系四方的作用。武汉作为中国重要的工业、教科基地和交通枢纽，是长江经济带上重要的一环。同时，作为全国重要铁路客运中心，武汉拥有武昌、汉口、武汉三个铁路一级枢纽站、以及亚洲最大编站组。武汉也是京汉广、沪汉蓉高铁与京广、京九、武康、武九等 4 条国家铁路线的交汇点。

（二）经济社会发展指标

2020 年，极不平凡、极其艰难、极为难忘。作为封控时间最长、重启最晚、疫情影响最大的城市，在一季度地区生产总值断崖式下跌 40.50%的情况下，坚持稳中求进，做好“六稳”“六保”，搏杀二季度，单季基本打平；冲刺三季度，强势转正；决战四季度，全年好于预期，经济总量位居全国城市前十，达到 15,616.10 亿元，同比下降 4.70%，较一季度降幅收窄 35.80 个百分点，稳住了经济基本盘。

武汉市 2021 年经济社会发展得主要预期目标是：地区生产总值增长 10%。固定资产投资增长 10%；居民收入稳步增长；生态环境质量持续改善，完成省下达成节能减排任务。

经省人民政府批准，省财政厅核定武汉市 2020 年政府债务限额 4,963.16 亿元，其中：一般债务限额 1,712.94 亿元，专项债务限额 2,980.22 亿元。市本级政府债务限额 3,182.96 亿元，其中：一般债务限额 1,120.25 亿元，专项债务限额 2,062.71 亿元。2020 年全市发行政府债券 1,441.35 亿元，其中：再融资债券 235.22 亿元，新增债券 1,206.13 亿元。市本级债券 851.26 亿元，其中：再融资债券 158.38，新增债券 692.88 亿元。本次申报得专项债券限额为省政府下达的 2021 年新增批次限额。

（三）专项债务情况

2020 年，极不平凡、极其艰难、极为难忘。作为封控时间最长、重启最晚、疫情影响最大的城市，在一季度地区生产总值断崖式下跌 40.50%的情况下，坚持稳中求进，做好“六稳”“六保”，搏杀二季度，单季基本打平；冲刺三季度，强势转正；决战四季度，全年好于预期，经济总量位居全国城市前十，达到 15,616.10 亿元，同比下降 4.70%，较一季度降幅收窄 35.80 个百分点，稳住了经济基本盘。

武汉市财政自给能力较强，2018-2020 年财政收入持续稳定增长。专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定得限额以内。截至 2020 年底，市本级政府专项债务余额 1,900.07 亿元，2018-2020 年财政经济指标具体数

据见下表：

表 1-1 武汉市 2018-2020 年财政经济数据

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（亿元）	14,847.29	16,223.21	15,616.06
居民人均可支配收入（元）	42,133.00	46,010.00	50,362.00
地方一般公共预算收入（亿元）	1,528.70	1,564.12	1,230.29
政府性基金收入（亿元）	1,895.57	1,744.39	1,529.02
其中：国有土地出让收入（亿元）	1,830.73	1,642.33	1,409.01
政府性基金支出（亿元）	2,082.11	2,118.70	2,298.17
其中：国有土地出让支出（亿元）	2,021.80	1,886.20	-
政府专项债券限额（亿元）	1,316.62	1,932.10	2,062.71
政府专项债券余额（亿元）	1,301.87	1,931.86	1,900.07

二、债券情况

（一）项目情况

1、项目名称

武汉市青山区同兴村城中村改造项目（以下简称“本项目”）

2、性质

新建。

3、建设地点

本项目为武汉市青山区同兴村城中村改造项目，位于武汉市青山区同兴村，四至分别为：东临群力村、南临化工区、西临武钢厂区、北临五一村。

根据《武汉市土地级别与基准地价更新工作报告》，项目地块位于武汉市住宅用地 VII-昌 03 级地段。改造范围如图所示：



本项目地块位于武汉市青山区同兴村,地处武汉市青山区东部,靠近三环线,距离武汉火车站约 5 公里,拥有良好的区位优势 and 基础条件,对外交通便利,整体发展潜力十足。

项目地块所处区域地理位置交通较为便捷。武鄂高速,三环线,可快速连接至武昌区、江岸区、洪山区等其他区域,同时将项目与多条通往省内外的高速相连,交通便捷度较高。

4、建设内容

本项目总改造户数 714 户,涉及人口 2,197 人,项目地块总用地面积

533,316.00 m²（799.97 亩），改造总建筑面积 251,944.29 m²。拟出让土地面积 392,700.00 m²（589.05 亩）。项目具体规划情况详见下表：

武汉市青山区同兴村城中村改造项目具体规划情况表

序号	项目名称	土地坐落地	项目建设期	规划用途	整理土地面积 (亩)	出让土地面积(亩)
1	武汉市青山区同兴村城中村改造项目	东临群力村、南临化工区、西临武钢厂区、北临五一村	4 年	住宅用地 商服用地 公共设施用地 工业用地	799.97	589.05

根据《武汉市青山区同兴村城中村改造项目可行性研究报告》，同兴村还建地块建设项目规划净用地面积 44,115.27 m²，总建筑面积 215,460.4 m²，其中计容面积 145,580.4 m²，不计容建筑面积 69,880 m²，绿地面积 13,234.58 m²，容积率 3.3，绿地率 30.00%。

同兴村还建地块建设项目主要经济技术指标如下：

还建小区主要技术经济指标表

项目		数值	单位
规划净用地面积		44,115.27	m ²
总建筑面积		215,460.4	m ²
计容建筑面积		145,580.40	m ²
其中	住宅建筑面积	138,648.00	m ²
	公共服务及公建配套建筑面积	6,932.40	m ²
地下室建筑面积		69,880.00	m ²
容积率		3.30	%
建筑密度		25.00	%
绿地率		30.00	%
住宅人数		571	户
机动车停车位		1,747	个

5、项目实施单位

武汉市青山区农业农村局：区人民政府工作部门，为正处级。

统一社会信用代码：11420107MB1853216L

机构性质：机关

机构地址：武汉市青山区工业四路恩施街特1号

负责人：余东捷

区委农村工作领导小组办公室设在区农业农村局，接受领导小组的直接领导，承担领导小组具体工作，组织开展全区“三农”重大问题的政策研究、统筹谋划、组织推动和检查督办，协调督促有关方面落实区委农村工作领导小组决定事项、工作部署和要求等。设置区委农村工作领导小组办公室秘书科，负责处理区委农村工作领导小组办公室日常事务，组织开展“三农”综合考评，承担农业农村改革工作，提出农业农村改革发展相关重大政策建议。区农业农村局的内设机构根据工作需要承担区委农村工作领导小组办公室相关工作，接受其统筹协调。

区农业农村局贯彻落实党中央和省委、市委关于“三农”工作、林业工作的法律法规、方针政策和决策部署，落实区委工作要求，在履行职责过程中坚持和加强党对“三农”和林业工作的集中统一领导。

项目建设单位为武汉长江生态联合发展有限公司，2017年4月28日成立，注册资本100,000万元人民币，统一社会信用代码：91420107MA4KTRLY6Y，登记机关为武汉市青山区市场监督管理局，经营范围包括土地一级开发；城市棚户区改造；公共租赁住房；完善与棚改和公租房项目直接相关的城市基础建设；土地征收、收购、收回涉及的拆迁安置补偿服务；房地产开发经营；土木工程建筑业；园林绿化工程；生态保护业；环境治理业；对环保、房地产、基础设施建设等产业投资与资产管理；工业园区管理服务；市政工程；道路工程；物业管理；机械设备、建材批零兼营。

（二）分年度投资计划

项目总投资金额合计为130,335.71万元，其中自有资金（资本金）63,335.71

万元，全部来自于财政性资金；剩余资金缺口拟由地方政府专项债券来满足，各子项目总投资估算表如下：

项目总投资估算表

单位：万元

项目名称	期初	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
建设投资	48,644.00	39,960.00	34,073.21	-	-	-	122,677.21
房屋拆迁安置成本	13,002.27	10,588.17	9,028.35	-	-	-	32,618.79
还建房建设成本	27,325.52	22,252.05	18,973.94	-	-	-	68,551.51
还建房土地使用成本	3,176.16	2,586.45	2,205.42	-	-	-	7,968.03
前期费用	1,932.06	1,573.34	1,341.56	-	-	-	4,846.96
基本预备费	3,634.88	2,960.00	2,523.94	-	-	-	9,118.82
建设期债券利息	-	-	1,260.00	2,110.50	2,110.50	2,110.50	7,591.50
债券发行费用	-	40.00	27.00	-	-	-	67.00
总投资估算	48,644.00	40,000.00	35,360.21	2,110.50	2,110.50	2,110.50	130,335.71
资金筹措	48,644.00	40,000.00	35,360.21	2,110.50	2,110.50	2,110.50	130,335.71
专项债券	-	40,000.00	27,000.00	-	-	-	67,000.00
自筹资金	48,644.00	--	8,360.21	2,110.50	2,110.50	2,110.50	63,335.71

（三）专项债券发行规模及期限安排

本项目拟通过发行地方政府棚改专项债券 67,000.00 万元，拟根据项目进度分二期发行，2021 年拟发行额度为 40,000.00 万元,2022 年拟发行额度为 27,000 万元。债券期限均为 5 年。所有发行债券存续期为五年,本轮拟发行利率暂取 3.15%作为计算依据，具体债券发行计划见下表：

债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行金额	发行期限
1	2021 年 7 月	20,000.00	5 年
2	2021 年第二批	20,000.00	5 年
3	2022 年	27,000.00	5 年
合计		67,000.00	5 年

三、资金平衡

（一）经营收入测算

1、项目收入可行性

根据财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号文），专项债券对应的项目取得的政府性基金或专项收入，应当按照该项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还到期债券本金，不得通过其他项目对应的项目收益偿还到期债券本金。

根据试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法中第三条：本办法所称地方政府棚户区改造专项债券（以下简称棚改专项债券）是地方政府专项债券的一个品种，是指遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券。本项目已经纳入省级棚改计划，并已申报财政厅发行棚改专项债券，后期项目对应的土地收入将纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入用于本项目还本付息。

2、项目收入

本项目为青山区东部十一村整体改造规划中的一部分，总用地面积为 53.3316 公顷（799.97 亩），改造完成后，可用于出让的土地面积为 392,700.00 平方米（589.05 亩），其中工业用地 260,000.00 平方米（390.00 亩），经营性用地 132,700.00 平方米（199.05 亩），其出让收益作为本项目土地收益。

本项目采用市场比较法评估土地出让价格的合理性，并假定其挂牌和拍卖成

成交价与其市场价值相吻合，可确定其土地出让收入。

(1) 项目规划定位

项目位于青山区东部地区，片区拟规划为改善型住宅。

项目档次定位：青山区中高档住宅区和商业区。

消费客户群体：武汉市中高收入人群等。

(2) 当前时点下的土地价格测算

待估宗地拟规划用途主要为商住用地，结合武汉市的一般情况，本次按照商住用地进行评估。本次评估，选择了三个与基准日期相近并已发生交易、用途与待估宗地相同或相近的实例，以他们的价格作比较，结合影响地价的因素，进行因素修正，求取得待估宗地的价格。

武汉市近青山区期土地成交宗地情况一览表

地块编号	土地位置	土地面积(亩)	土地用途	出让年限	容积率	建筑面积(m²)	成交价(万元)	折算土地单价)	成交时间
P(2020)044号	青山区建设四路以东，武九铁路生态长廊以南，和平公园以西，武钢南库以北的区域	7.20	商服、公园与绿地	商服 40 年	1.50	7163.6	8,603.00	1,194.86	2020 年 6 月
P(2019)136号	青山区建设六路以东，临江大道以南，建设八路以西，和平大道以北的区域	398.85	住宅、商服、娱乐、公园与绿地	住宅 70 年、商服 40 年、娱乐 40 年	地上 1.86 地下 0.19	地上 494,000.00 地下 50,000.00 合计 544,000.00	664,000.00	1,664.77	2019 年 10 月
P(2017)142号	青山区滨江商务区核心区 47-1、47-2、48-1 地块	98.85	住宅、商服、公园绿地	住宅 70 年商服 40 年	3.33	219,447.00	228,730.00	2,313.89	2017 年 12 月

备注：以上数据来智慧武汉—国土资源和规划网。

以上统计资料显示，项目区和相近区域近年来住宅楼面地价在 1,100.00（万元/亩）~2,300.00（万元/亩）的区间内变化，由于本项目主要以改善东部十一村居民居住为主，建设后部分地块将用于还建房建设，故经营性土地单价按照 800.00（万元/亩）、工业用地单价按照 37.00（万元/亩）进行计算。

本项目预计于 2026 年完成挂牌出让，供地时点项目总收入 193,575.00 万元。具体明细如下：

项目	2026 年
经营性土地面积 (亩)	199.05
经营性土地单价 (万元/亩)	800
经营性土地出让总价 (万元)	179,145.00
工业土地面积 (亩)	390.00
工业土地单价 (万元/亩)	37
工业土地出让总价 (万元)	14,430.00
本项目收入 (万元)	193,575.00

(二) 经营成本测算

土地出让过程中产生的各项经营成本包括：土地供应收入扣减国家规定计提费用（土地出让业务费、农业土地开发费、廉租房建设费用、农田水利建设基金、教育基金）及土地收益基金、土地交易服务费。

预计出让产生的净现金流入及债券本息覆盖情况

项目名称	金额
土地出让收入 (万元)	193,575.02
土地出让面积 (m ²)	392,700.00
项目总投资额 (万元)	130,335.71
计提业务费用 (按收益 2%)	63,239.31
国有土地收益基金 (按收入 2.5%)	1,264.79
提取农业土地开发资金 (13.5 元/平方米)	4,839.38
廉租住房保障资金=(土地收益-土地业务费-农业土地开发资金) *10%	6,144.44
农田水利建设资金=(土地收益-土地业务费-农业土地开发资金) *10%	6,144.44
教育资金=(土地收益-土地业务费-农业土地开发资金)*10%	6,144.44
用于资金平衡的项目收益(万元)	168,507.38
债券本息	77,552.50
本息覆盖倍数	2.17

本项目可用于资金平衡的项目收益合计为 168,507.38 万元。

(三) 税费测算

无。

(四) 债券还本付息情况

本项本次拟通过发行地方政府棚户区改造专项债券合计金额 67,000.00 万元，其中 2021 年发行 40,000.00 万元，2022 年发行 27,000.00 万元。存续期均为 5 年。

本项目利率拟按照 3.15% 测算，每年付一次息，到期一次性还本。测算本息如下：

年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
债券利率	3.15%	3.15%	-	-	-	-	-	-
期初专项债券余额	-	40,000.00	67,000.00	67,000.00	67,000.00	67,000.00	27,000.00	-
本期专项债券发行	40,000.00	27,000.00	-	-	-	-	-	67,000.00
利息支出	-	1,260.00	2,110.50	2,110.50	2,110.50	2,110.50	850.50	10,552.50
本期还款	-	1,260.00	2,110.50	2,110.50	2,110.50	42,110.50	27,850.50	77,552.50
其中：还本	-	-	-	-	-	40,000.00	27,000.00	67,000.00
付息	-	1,260.00	2,110.50	2,110.50	2,110.50	2,110.50	850.50	10,552.50
期末专项债券余额	40,000.00	67,000.00	67,000.00	67,000.00	67,000.00	27,000.00	-	-

债券还本付息表 单位：人民币万元

（五）资金平衡情况

经测算，本项目资金平衡情况见表

序号	项目	用于资金平衡的项目收益	项目总投资	债券发行额预计发行额	预计发行利息	收益对发债本息覆盖倍数
1	武汉市青山区同兴村城中村改造项目	168,507.38	130,335.71	67,000.00	10,552.50	2.17

四、信用评级

中诚信国际信用评级有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定武汉市青山区同兴村城中村改造项目专项债券的信用等级为 AAA。

五、潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估

（一）影响项目收益的内部风险及控制措施

1、项目建设风险

（1）来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证

质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工过程中出现问题；施工组织管理不利，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

风险控制措施：一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

（2）来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

在施工过程中，出现设计变更是难免的，或者是由于原设计有问题需要修改，或者由于业主提出了新的要求。

风险控制措施：

通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少对施工进度的影响；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。施工招标之前，由业主方、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件。施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审。施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，严格控制变更手续办理时间，减少设计变更对施工总进度的影响。

（3）来源于供应商的风险因素

施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

风险控制措施：择优选择材料设备供应商，注重考察关键设备在工厂的监制；货到付款；供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。安排专人对材料、构配件、机具和设备等进行严格把关，根据工程进度，做好材料需求供应计划、并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从而减少因供应商导致的施工进度滞后。

（4）工程事故

工程事故是由施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市建筑项目在施工中发生的事故均造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案 and 责任人。

（5）工期

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等，从国内已建的工程实际情况看，要实现项目预定的工期目标有一定难度。项目建设每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且拖延将影响项目的现金流入，导致项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督并严格执行预定工期计划，同时对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

（6）征地拆迁风险

部分被补偿人对改造项目拆迁补偿标准存在过高的期望,缺乏对改造项目足够的理解和认识,因此在房屋补偿问题上往往会与开发单位意见不一,不配合拆迁工作的开展。另外,可能会存在其他非改造项目当事人采取购买“补偿”权利的方式,介入到抵制改造、拒绝搬迁的活动中来,从而滋事生非,扰乱项目进展,阻碍改造项目的顺利进行。受到征地拆迁进程慢的影响,建设开发进程可能无法按照计划进行,影响还本付息。

风险控制措施:实施主体和被搬迁人之间在补偿方面能否顺利协调和达成一致,以及在“收尾阶段”如何启动行政征收是项目成功与否的关键。应对拆迁阶段的风险,需要对改造范围内的房地产进行细致的调研,关注类似改造项目的补偿政策及补偿标准,结合本项目的具体情况,制定合适的补偿标准,同时站在业主立场,充分考虑业主合理诉求,对被征收房屋所有权人给予公平补偿,合理保障其权益。

2、资金落实存在的风险

资金风险包括资金不到位,资金被建设单位截留或者挪用,承包商把资金挪为他用等。项目建设所需要的资金,部分来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化,产业政策和债券发行政策进行调整,都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位,将直接影响工程进度。

风险控制措施:针对资金风险,首先是加强项目管理,按计划完工;二是加强财务管理,保持合理的资产负债比例,并提高资金使用效率;三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化,及时调整策略。建设单位要抓好资金这一关键点,保证工程款按时足额到位;对每一笔工程款支出严格审核,防止在项目实施过程中资金超出预算,在项目建设前期进行科学分析,对影响造价较大的因素重点分析把控。

3、项目经营风险

风险分析:本项目的经营风险主要为项目收入的不确定性。本项目建成后,如果达到预计的水平,将会达到预期的收益,甚至更好;反之,如果达不到预计的效果,将影响收入的水平,给项目的经济收益带来风险。

风险控制措施:工程规划设计方案应贯彻“以人为本”的理念,为将来的项目运营的优质服务创造良好的硬件;广泛吸取国内外相关项目的成功经营理念和优

秀的管理模式，提高服务水平。

（二）影响项目收益的外部风险及控制措施

1、政策风险

本项目房屋使用年限较久、房屋质量较差、建筑安全隐患较多、使用功能不完善、配套设施不齐全等，符合棚户区改造项目界定标准，项目涉及更新范围、补地价、售卖规定等问题需待政策细则出台再进一步明确。

风险控制措施：随时关注政策动向，并及时采取必要的应对措施。如收入因上述原因减少，武汉市政府也可以视项目实施情况调整项目资本金比例。根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。专项债券的还本付息将受到严格的保障，同时有关调整将按照信息披露计划及时进行披露，保障投资者及时知悉项目信息。

2、利率波动风险

在本期专项债券续存期内，受国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券市场利率的波动，而债券市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

3、投资测算不准确风险

项目总投资的不准确和征地补偿方案的调整都会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定赔偿标准，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

4、资金周转风险

本项目工程建设投入资金较大，建设资金大部分采取申请债券融资解决，如在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇市场发生重大变化，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

5、现金流测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预【2017】89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

6、存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预【2016】155号文）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适的发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

2021 年湖北省（武汉市）
洪山区青菱工业倍增示范园区十一村一场还建项目
三期工程
专项债券信息披露文件

一、区域情况

洪山区，隶属湖北省武汉市，因境内有洪山而得名，位于武汉市东南部，东抵鄂州市，南邻江夏区，西北环抱武昌区、青山区，东北与新洲区隔江相望，下辖 13 个街道、1 个乡，面积 221.6 平方千米。截至 2020 年 11 月 1 日零时，洪山区常住人口 1728811 人。

2020 年，洪山区地区生产总值完成 1036.16 亿元，按可比价格计算，同比下降 2.2%。分产业看，第一产业增加值同比下降 3.4%；第二产业增加值同比增长 4.0%；第三产业增加值同比下降 4.1%。

2020 年洪山区地方一般公共预算收入 920000 万元、市级基数返还 9489 万元、补贴和结算 307039 万元、预算稳定调节基金调入 11977 万元、调入资金 81803 万元、债务转贷收入 103135 万元、上年结余 64124 万元，一般公共预算收入总计 1497567 万元。2020 年地方一般公共预算支出 956635 万元，上划经费 506195 万元，债务还本支出 34737 万元，一般公共预算支出总计 1497567 万元。地方一般公共预算全年预计执行结果：收入总计 1497567 万元，支出总计 1497567 万元，全年收支平衡。

2020 年洪山区地方政府债券发行 551507 万元，其中：（1）新增地方政府债券 490898 万元，包括一般债券 71398 万元（含市列区用 3000 万元）和专项债券 435372 万元（含市列区用 30672 万元）；（2）再融资债券 44737 万元，包括一般债券 34737 万元和专项债券 10000 万元。2020 年政府债券余额 1101643 万元，其中：一般债券 288473 万元（含市列区用 43000 万元）和专项债券 813170 万元（含市列区用 130670 万元）。

2019 年，洪山区地区生产总值 1058.58 亿元，比 2018 年同

期增长 7.6%，其中，第一产业增加值 1.54 亿元，第二产业增加值 235.93 亿元，第三产业增加值 821.12 亿元，三次产业结构为 0.14:22.29:77.57。

2019 年洪山区地方一般公共预算收入 1070000 万元、市级基数返还 9489 万元、补贴和结算 150000 万元、预算稳定调节基金调入 44457 万元、调入资金 186945 万元、债券转贷收入 33426 万元，一般公共预算收入总计 1494317 万元。2019 年地方一般公共预算支出 876385 万元，上划经费 599811 万元，债务还本支出 18121 万元，一般公共预算支出总计 1494317 万元。地方一般公共预算全年预计执行结果：收入总计 1494317 万元，支出总计 1494317 万元，全年收支平衡。

2019 年洪山区新增政府债券 299105 万元，其中：（1）新增区级政府债券 259105 万元，包括一般债券 15305 万元和专项债券 243800 万元；（2）新增市列区用一般债券 40000 万元。2019 年政府债券余额 594873 万元，其中：（1）区级政府债券余额 454875 万元，包括一般债券 177075 万元和专项债券 277800 万元；（2）市列区用债券 139998 万元，包括一般债券资金 40000 万元和专项债券资金 99998 万元。

2018 年，洪山区地区生产总值 1142.21 亿元，按可比价格计算，比上年增长 9.1，第一产业增加值 1.63 亿元，第二产业增加值 246.04 亿元，第三产业增加值 894.53 亿元，三次产业结构为 0.14：21.54：78.32。

2018 年洪山区地方公共预算收入为 1080000 万元、市级基数返还 9489 万元、补贴和结算 150000 万元、预算稳定调节基金调入 95135 万元、政府性基金预算调入 145741 万元、债券转贷收入 44131 万元、上年结余 50370 万元，一般公共预算收入总计 1574866 万元，比上年决算增长 9.6%。2018 年地方公共预算支出 925996 万元，上划经费 605632 万元，债务还本支出 6571 万元，安排预算稳定调节基金 36667 万元，一般公共预算支出总计为 1574866 万元，比上年决算增长 13.6%。一般公共预算全年执行结果预计：收入总计 1574866 万元，支出总计 1574866 万元。全年收支平衡。

综合来看，洪山区财政自给能力较强，2018 年—2020 年财

政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。

二、单个项目计划发行债券基本情况

洪山区计划发行总额为 3,500.00 万元的 5 年期专项债券，用于洪山区青菱工业倍增示范园区十一村一场还建项目三期工程。

洪山区青菱工业倍增示范园区十一村一场还建项目三期工程

债券基本情况表

债券名称	洪山区青菱工业倍增示范园区十一村一场还建项目三期工程
债券发行规模	3,500.00 万元
债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按年支付

三、项目情况

（一）项目概况

按照财政部要求，此次洪山区青菱工业倍增示范园区十一村一场还建项目三期工程专项债券纳入 2021 年政府性基金预算管理。目前，此次申报已经通过湖北共合律师事务所合法性审核。

1、建设地点和规模

洪山区青菱工业倍增示范园区十一村一场还建项目三期工程拆迁范围为青菱街管辖范围内建群村、花园村集体土地上的所有房屋、构筑物及附属设施。项目涉及拆迁总户数 462 户，拆迁总建筑面积 10.99 万 m²，其中 444 户采取房屋产权置换方式安置。

2、建设内容

选址青菱街建和村建设还建小区，规划用地面积 153.73 亩，新建建筑面积 357,782.42m²。其中住宅建筑面积 267,985.20 m²，公建面积 13,297.22 m²，不计容建筑面积 76,500.00 m²。

3、建设工期

项目建设周期 9.75 年，具体为 2013 年 4 月至 2022 年 12 月。项目已于 2013 年 4 月开工，计划于 2022 年 12 月竣工。

（二）项目资金来源

项目总投资 159,659.75 万元，资金主要来源为单位自筹和债券融资。为保障项目建设期间资金需求，2019 年已经发行债券 15,000.00 万元，本期发行债券 3,500.00 万元。

四、资金平衡

项目总投资 159,659.75 万元，其中自有资本金 109,159.75 万元，2017 年通过农发行融资 30,000.0 万元，2019 年发行专项债券 15,000.00 万元，本期申请债券金额 3,500.00 万元，2022 年计划申请债券金额 2,000.00 万元。预计项目融资到期本息累计 62,789.35 万元。

本期专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计	票面利率
2021 年		3,500.00		3,500.00		0.00	
2022 年	3,500.00			3,500.00	114.45	114.45	3.27%
2023 年	3,500.00			3,500.00	114.45	114.45	3.27%
2024 年	3,500.00			3,500.00	114.45	114.45	3.27%
2025 年	3,500.00			3,500.00	114.45	114.45	3.27%
2026 年	3,500.00		3,500.00	0.00	114.45	3,614.45	3.27%
合计		3,500.00	3,500.00		572.25	4,072.25	

注：本期于 2021 年 12 月发行 3,500.00 万元，2022 年 1 月开始计息，本金债券期满后一次性偿还。

存续专项债应付本息情况

单位：万元

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计	票面利率
2019 年		15,000.00		15,000.00			3.27%
2020 年	15,000.00			15,000.00	490.50	490.50	3.27%
2021 年	15,000.00			15,000.00	490.50	490.50	3.27%
2022 年	15,000.00			15,000.00	490.50	490.50	3.27%
2023 年	15,000.00			15,000.00	490.50	490.50	3.27%

年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计	票面利率
	0			0			%
2024 年	15,000.00		15,000.00		490.50	15,490.50	3.27%
合计		15,000.00	15,000.00		2,452.50	17,452.50	

本项目已发生一笔借款，为农业发展银行借款 30,000.0 万元，贷款起始时间 2017 年 1 月，借款期限 20 年，贷款本金 30,000 万元，年利率 4.9%。

农业发展银行借款

单位：万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
2017 年	30,000.00	0.00	30,000.00	4.90%	1,470.00
2018 年	30,000.00	0.00	30,000.00	4.90%	1,470.00
2019 年	30,000.00	4,200.00	25,800.00	4.90%	1,470.00
2020 年	25,800.00	4,200.00	21,600.00	4.90%	1,264.20
2021 年	21,600.00	4,200.00	17,400.00	4.90%	1,058.40
2022 年	17,400.00	4,200.00	13,200.00	4.90%	852.60
2023 年	13,200.00	4,200.00	9,000.00	4.90%	646.80
2024 年	9,000.00	4,200.00	4,800.00	4.90%	441.00
2025 年	4,800.00	4,200.00	600.00	4.90%	235.20
2026 年	600.00	600.00	0.00	4.90%	29.40
合计		30,000.00			8,937.60

本项目用于偿还债券本金及利息的收入来自于腾退土地的出让收入。项目专项债券存续期内预计总土地出让收入累计达 110,649.50 万元，国家规定计提费用累计达 2,919.45 万元。项目专项债券到期时，预计将有 107,730.05 万元的净现金流量用于偿还项目融资本息。

洪山区青菱工业倍增示范园区十一村一场还建项目三期工程收益测算表

单位：万元

年度	可用于还本付息金额	年度还本付息金额	本息保障倍数
以前年度	0.00	8,610.00	1.72
2020 年	0.00	5,954.70	

2021 年	0.00	5,748.90
2022 年	0.00	5,657.55
2023 年	26,932.51	5,517.15
2024 年	26,932.51	20,311.35
2025 年	26,932.51	4,615.05
2026 年	26,932.51	4,309.25
2027 年	0.00	2,065.40
合计	107,730.05	62,789.35

说明：本项目专项债券计划采取按一年支付利息，到期一次还本的方式，本期计划发行 3,500.00 万元，以前批次发行专项债券 15,000.00 万元，计划 2022 年发行专项债 2,000.00 万元，以前年度其他融资 30,000.00 万元，项目融资到期本息累计 62,789.35 万元。项目在债券存续期末息前净现金流量 107,730.05 万元，根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本息资金覆盖倍数可达到 1.72。

洪山区青菱工业倍增示范园区十一村一场还建项目三期工程

平衡情况表

单位：万元

序号	项目名称	运营成本及税金	项目可用于还本付息金额	本期计划发行债券额	预计融资成本	收益对融资本息覆盖倍数
1	洪山区青菱工业倍增示范园区十一村一场还建项目三期工程	0.00	107,730.05	3,500.00	62,789.35	1.72

结论：综上所述，洪山区青菱工业倍增示范园区十一村一场还建项目三期工程预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.72，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，洪山区青菱工业倍增示范园区十一村一场还建项目三期工程融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所评估。

五、信用评级

中诚信国际信用评级有限公司认为本期专项债券到期不能

偿还的风险较低，评定洪山区青菱工业倍增示范园区十一村一场还建项目三期工程的信用等级为 AAA。

六、法律意见

湖北共合律师事务所认为本期专项债券发行主体为省政府，具备发行本次债券的主体资格，本次申请发行的债券额度在规定的限额内；本项目虽存在一定的风险，但项目风险在可控制范围，项目已履行前期手续，具备发行条件；项目业主依法设立且合法存续，具备实施本项目的主体资格；本次债券募集资金安排用途未违反相关规定，且中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所出具的《洪山区青菱工业倍增示范园区十一村一场还建项目三期工程专项债券实施方案评价报告》载明，能够实现项目收益和融资自求平衡；中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所及湖北共合律师事务所均系依法成立、合法存续的中介服务机构，具备为本次发行出具相关文件的主体资格。

七、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、影响项目施工进度或正常运营的风险

（1）资金使用风险

根据项目特点，从项目规划到施工过程都将投入大量资金。特别是在项目建设过程中，应保障资金足额到位。一旦资金来源中断或供应不足将直接影响项目的顺利实施。

（2）社会稳定风险

社会稳定风险是指一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性，是一类基础性、深层次、结构性的潜在危害因素，对社会的安全运行和健康发展构成严重的威胁。

当项目前期的文明征收工作不到位时，社会民众容易对拆除和搬迁产生负面情绪，甚至抵制房屋征收的有序进行。在建设实施过程中，若未做好依法、文明征收工作，可能导致社会民众产生抵触情绪，影响本批项目的推进。

（3）建设风险

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

（4）不可抗力风险

不可抗力风险为出现地震、洪水等自然不可抗力事件，导致项目运行困难的风险。

2、对该类风险的控制措施

（1）资金使用风险的控制措施

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

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

第三，加强资金统筹。改革投资项目资金的筹集模式，由过去以银行贷款为主，转为以专项债券为主体，以国有土地收益基金为支撑，以其他财政资金为补充的多渠道来源体系，降价筹资成本，加快资金循环使用，提高抗风险能力。

（2）社会稳定风险的控制措施

首先，需对项目建设进行全面的社会稳定风险评估，在征收过程中，使用科学有效的方法，注重对被征收人切身利益的保护。

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

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

第四，坚持信息公开和公众参与。公开建设征地征收补偿标准及安置方式等详细信息，并及时解答群众的疑问，使群众真正

了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。

（3）工程建设风险的控制措施

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

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

第三，对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进。

（4）不可抗力风险的控制措施

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

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、影响项目收益的风险

（1）成本超支风险

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

（2）方案规划风险

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

（3）土地价格风险

园区土地价格是影响项目收益能否平衡债券资金的重要因素，由于市场波动或园区政策可能会造成土地价格风险。

2、对该类风险的控制措施

（1）成本超支风险的控制措施

依法合理控制项目单位造价，控制项目投资。加快项目建设

进度，缩短项目周期，减少项目财务成本。加强项目跟踪审计，保证资金合理使用。

（2）方案规划风险的控制措施

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

（3）土地价格风险控制措施

总体来看，项目土地出让价格、进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响大。考虑在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行棚户区改造专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

（三）偿债风险及控制措施

1、影响债券本息偿还的风险

（1）本金偿还风险

项目未能如期建设完成，或者土地未能按计划出让、土地收入暂时难以实现，导致项目无法偿还本金。

（2）付息风险

项目在土地未出让之前，项目业主单位没有付息资金来源。

2、对该类风险的控制措施

（1）本金偿还风险控制措施

因项目对应的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行棚改专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（2）付息风险控制措施

根据财政政策，省级财政部门按照合同约定，及时偿还棚改专项债券到期本金、利息以及支付发行费用。市县级财政部门应当及时向省级财政部门缴纳本地区或本级应当承担的还本付息、

发行费用等资金。

八、主管部门责任

洪山区财政局负责按照政府债务管理要求并根据本级发行债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区发行专项债券需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

项目单位武汉洪山城市建设投资有限公司应做好本项目专项债券发行准备工作，包括制定项目收益和融资平衡方案、提供必需的项目信息等，合理评估本期发行专项债券对应项目的风险，切实履行项目实施主体责任，确保项目建设进度和质量安全，如期实现专项收入，并配合相关部门做好专项债券项目对应资产管理。

2021 年湖北省（武汉市） 天兴乡三个行政村统征储备棚户区改造项目 专项债券信息披露文件

一、区域情况

洪山区位于武汉市东南部,东与鄂州市隔长江相望,南邻江夏区,西北环抱武昌区、青山区,据 2019 年统计数据显示,版图面积 480 平方公里,剔除托管到东湖开发区、风景区、化工区的区域后,实际管辖面积为 220.5 平方公里,常住人口 104.9 万人,户籍人口 65 万,辖 9 街 1 乡。

洪山区科教密集、风景秀丽、交通便利。据 2019 年统计数据显示,作为武汉市重要的办公商务区,众多的中央和省直在汉机关、企事业单位入驻洪山区。辖区自然环境优美,有百余座山峰,近 20 个湖泊,水域约 100 平方公里,林地近 2 万亩,森林覆盖率达到 16%。辖区内有 5A 级的东湖生态风景区,知名的关公文化古迹——古卓刀泉寺,与武昌鱼齐名的珍贵稀有蔬菜——洪山菜薹原产地。

洪山是闻名的大学城和科技城。据 2019 年统计数据显示,辖区内有高等院校 38 所,其中武汉大学、华中科技大学等省部属以上高校 14 所,国家重点学科 65 个,国家重点实验室 13 个,省以上科研机构 35 个,有两院院士 54 名,在校大学生近 50 万人。国内第一根光纤、第一台大功率激光器、第一个科技企业孵化器均诞生在这里。洪山辖区人流、物流、信息流快捷畅通。贯通南北的京广铁路、连接东西的武九铁路从区内通过,武广、武京高速客运专线的核心节点武汉火车站位于辖区;沪蓉、京珠高速公路在区内交汇;武汉市四大环线和 2 号、4 号轨道交通穿越洪山;沿长江有 5,000 吨级的外贸码头,

可直达日本、香港和东南亚地区；湖北公众多媒体信息网和武汉信息港也设在区内。

本项目实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善人居环境，共享经济发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

据 2020 年统计数据显示，洪山区财政自给能力较强，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。截至 2018 年底，专项债务余额剩余平均年限 3.41 年，平均利率 3.51%。经湖北省政府批准，省财政厅核定洪山区 2019 年政府专项债务限额为 277,822 万元，较上年增加 243,822 万元。武汉市洪山区 2018-2020 年财政经济数据详见下表：

表 1 武汉市洪山区 2018-2020 年财政经济数据

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（亿元）	1,142.21	1,058.58	1,036.16
居民人均可支配收入（元）	50,845	56,099	38,400
地方一般公共预算收入（亿元）	111.13	109.44	90.51
政府性基金收入（万元）	20,197	610,117	828,693
其中：国有土地出让收入（万元）	19,980	3,180	10,970
政府性基金支出（万元）	2,485,520	480,596	735,739
其中：国有土地出让支出（万元）	2,475,126	234,089	263,603
政府专项债券限额（万元）	195,777	277,822	797,323
政府专项债券余额（万元）	195,770	277,800	797,298

二、单个项目计划发行债券基本情况

天兴乡三个行政村统征储备棚户区改造项目计划 2021 年发行总额为 250,000.00 万元的 5 年期棚户区改造专项债券，均用于天兴乡三个行政村统征储备棚户区改造项目（以下简称“本项目”）。

表 2 天兴乡三个行政村统征储备棚户区改造项目 5 年期债券基本情况表

债券发行规模	2021 年发行 250,000.00 万元
--------	------------------------

债券期限	5 年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	按年支付利息，到期一次性还本

三、项目情况

（一）项目概况

按照财政部要求，此次洪山区棚户区改造专项债券纳入 2021 年政府性基金预算管理。目前，此次申报的天兴乡三个行政村统征储备棚户区改造项目已经通过湖北共合律师事务所合法性审核。

1. 建设地点：洪山区瑞丰路、团结大道交叉口西北侧。

2. 建设内容：项目征收集体土地面积 178.11 亩，棚改户数约 1,351 户，个人房屋面积 29.6 万平方米，集体房屋面积 2.89 万平方米。

3. 工期及进度：工期 7 年，已开工

4. 资产、收益权等抵、质押情况：不存在

5. 实施主体：洪山区土地整理储备中心

（二）投资计划

根据工程进度安排，具体投资进度如下表：

表 3 天兴乡三个行政村统征储备棚户区改造项目投资计划表

单位：万元

序号	项目/年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
一	计划投资	3815	82177.53	378710.13	281532.6	224355.07
二	利息	0	127.42	1762.42	9462.42	15160.42
三	债券发行费	3.82	50	250	185	160
	合计	3818.82	82354.95	380722.55	291180.02	239675.49

表 3 天兴乡三个行政村统征储备棚户区改造项目投资计划表（续表）

单位：万元

序号	项目/年份	2024 年	2025 年	合计
一	计划投资	0	0	970590.33

二	利息	20088.42	20088.42	66689.52
三	债券发行费	0	0	648.82
合计		20088.42	20088.42	1,037,928.67

（三）项目资金来源

本项目直接成本费用为 970,590.33 万元，其中自有资金 321,775.33 万元，剩余 648,815.00 万元拟通过发行政府债券的形式进行投入。财政专项资金 67,338.34 万元（其中发行费用 648.82 万元，计入成本的财务费用 66,689.52 万元），财政专项资金专项用于债券发行费用以及债券财务费用拨付，由财政先行垫资，待项目完结后统一结算。

表 4 项目资金来源表

含利息总投资（万元）	项目资本金（万元）	专项债券（万元）
1,037,928.67	389,113.67	648,815.00

四、资金平衡

本项目含利息总投资为 1,037,928.67 万元，其中项目资本金 389,113.67 万元，其余资金由发行专项债券来满足。按照资金募集计划，2021 年拟发行债券 250,000 万元，期限 5 年。

表 5 专项债券还本付息表

单位：万元

年度	期初专项债券余额	本期专项债券发行	本期偿还本金	期末专项债券余额	应付利息	本息合计
2019	-	3,815.00		3,815.00	-	-
2020	3,815.00	50,000.00		53,815.00	127.42	127.42
2021	53,815.00	250,000.00		303,815.00	1,762.42	1,762.42
2022				488,815.00		

2	303,815.00	185,000.00			9,462.42	9,462.42
2023	488,815.00	160,000.00		648,815.00	15,160.42	15,160.42
2024	648,815.00			648,815.00	20,088.42	20,088.42
2025	648,815.00			648,815.00	20,088.42	20,088.42
2026	648,815.00		253,815.00	395,000.00	20,088.42	273,903.42
2027	395,000.00		235,000.00	160,000.00	12,261.00	247,261.00
2028	160,000.00		160,000.00	-	4,928.00	164,928.00
合计		648,815.00	648,815.00		103,966.94	752,781.94

本项目主要为棚户区改造工程，还款来源主要是土地出让收入。

项目范围内共规划分成 20 宗地块，总用地面积 495,500 平方米，总建筑面积 1,969,800 平方米，总出让地块体量较大，结合项目储备进度等实际情况，本次对待估宗地分别按 20 宗地块分批次供地。天兴乡三个行政村统征储备棚户区改造项目土地预期收益汇总情况如下：

表 6 债券项目预期收益表

序号	项目名称	土地出让		征地安置方式
		收入（万元）	面积（m ² ）	
1	天兴乡三个行政村统征储备棚户区改造项目	1,578,337.12	495,500.00	异地还建
合计		1,578,337.12	495,500.00	

项目建设期内资金平衡情况如下表所示：

表 7 专项债资金测算平衡表

单位：万元

项目增速	100%	备注
收入	1,578,337.12	
扣除项	719,760.98	

1、江南新天地地块前期已收储成本及水投收益	95,709.75	其中江南新天地前期已收储成本 82,309.75 万元，水投收益 13,400 万元
2、计提业务费用（按收益 2%）	16,942.64	
3、国有土地收益基金（按收入 2.5%）	39,458.43	
4、提取农业土地开发资金（13.5 元/平方米）	668.925	
5、计提教育资金（按收益 10%或成交价的 2.5%）	92,853.59	其中绿岛小区 K3、K4、K5、K6 地块的成本无法单独从天兴洲改造成本中剥离，故绿岛小区地块无法按照收益的 10%计算计提，本次对绿岛小区地块按成交价的 2.5%计算计提资金。
6、计提廉租住房保障资金（按收益 10%或成交价的 2.5%）	92,853.59	
7、计提农田水利建设资金（按收益 10%或成交价的 2.5%）	92,853.59	
8、平衡地块滚动开发投入资金	288,420.47	平衡地块收储成本
净收益	858,576.14	
收益合计	858,576.14	
应付利息合计	103,966.94	
应付本金合计	648,815.00	
本息合计	752,781.94	
利息覆盖倍数	1.14	

结论：综上所述，经初步测算，本项目专项债券本息资金覆盖倍数可达到 1.14。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。同时，本项目融资平衡情况已经通过大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖北分所评估。

五、信用评级

中诚信国际信用评级有限责任公司认为本期专项债券到期不能偿还的风险较低，评定本支专项债券的信用等级为 AAA。

六、法律意见

湖北共合律师事务所认为本期专项债券发行主体为省政府，具备

发行本次债券的主体资格，本次申请发行的债券额度在规定的限额内；本项目虽存在一定的风险，但项目风险在可控制范围，且已履行前期审批手续；项目业主依法设立且合法存续，具备实施本项目的主体资格；本次债券募集资金安排用途未违反相关规定，且大华会所湖北分所出具的《天兴乡三个行政村统征储备棚户区改造项目专项债券实施方案评价报告》载明，能够实现项目收益和融资自求平衡；出具《天兴乡三个行政村统征储备棚户区改造项目专项债券实施方案评价报告》的大华会所湖北分所、出具《法律意见书》的湖北共合律师事务所均系依法成立、合法存续的中介服务机构，具备为本次发行出具相关文件的主体资格。

七、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险

（1）资金使用风险

根据项目改造的要求，从项目规划到施工过程都将投入大量资金。特别是在征收拆迁阶段，应保障征收补偿费用足额到位。一旦资金来源中断或供应不足，将直接影响项目的顺利实施。征收、住房安置结束后，实施主体需及时组织腾空土地出让，否则会面临较大的还款风险。

（2）社会稳定风险

社会稳定风险是指一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性，是一类基础性、深层次、结构性的潜在危害因素，对社会的安全运行和健康发展构成严重的威胁。

当项目前期的文明征收工作不到位时，社会民众容易对拆除和搬迁产生负面情绪，甚至抵制房屋征收的有序进行。在建设实施过程中，若未做好依法、文明征收工作，可能导致社会民众产生抵触情绪，影

响本批项目的推进。

（3）施工安全风险

拆迁施工过程中出现差错或执行方案不到位等原因会导致拆迁成本攀升、工期滞后等不良结果，使项目运营期限延长而发生不必要的损失。此外，拆迁施工期间的安全保障问题也会构成一定风险。

（4）不可抗力风险

不可抗力风险为出现地震、洪水等自然不可抗力事件，导致项目运行困难的风险。

2. 对该类风险的控制措施

（1）资金使用风险的控制措施

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

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

第三，加强资金统筹。改革项目资金的筹集模式，由过去以银行贷款为主，转为以政府专项债券为主体，以国有土地收益基金为支撑，以其他财政资金为补充的多渠道来源体系，降价筹资成本，加快资金循环使用，提高抗风险能力。

（2）社会稳定风险的控制措施

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

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

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

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

第五，成立市政府领导下，各区政府、发展改革、国土规划、城乡建设、住房保障、财政、土地储备等部门单位为成员的项目协调推进领导小组，对每一个项目，从取得土地储备规划要点、征地拆迁、安置房保障、办理土地储备权证、取得规划条件、取得土地供应批复、发布供地公告、完成土地出让等环节，逐一梳理存在的问题和困难，列出问题清单和责任清单，由责任部门依法限时办结，加快土地收购、储备、整理、出让进度，统筹地上地下空间利用，严格实行净地出让，促进土地集约高效利用。

（3）施工安全风险的控制措施

首先，拆迁前期建立完善项目质量管理体系，对人员安排、施工工序、原料供应进行全面管理。制定精细化施工组织设计、完善资源供应计划等施工措施。

其次，施工期间按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除拆迁操作安全隐患。

第三，对于拆迁施工人员进行安全知识培训，落实项目人员安全，不发生人员安全事故，保障项目有序推进。

（4）不可抗力风险的控制措施

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

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1. 影响项目收益的风险

（1）成本超支风险

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

（2）方案规划风险

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

（3）招商风险

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

（4）房价地价风险

“限地价、竞房价”是指在竞价中确定地价和房价上限，一旦竞拍房企竞价达到地价上限，则按照事先确定的房价上限，房企将开始竞拍谁在拿地建房后销售均价最低，在拿地建房后销售均价最高不得超过该价格。此举既考验房企的资金能力，也考验房企对市场的判断能力。

近年来，各地楼市频繁的出台各类政策，在短期内有进一步收紧的趋势，需要进一步防范现金流风险；从长期来看，随着多元住宅供应体系的建立，房价预期下行通道形成，房价地价联动机制的建立，房地产去投机化效应显现，政策才存在逐步放松的可能。土地问题的背后是多主体诉求的集中反馈。限地价、控房价、租售并举；合理的土地价值、支撑城市建设等诉求叠加，短期内不同诉求对立的局面难以缓解，政策维持现状为大概率事件，但财政困难的情况下，政策也存在变数。

2. 对该类风险的控制措施

（1）成本超支风险的控制措施

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

（2）方案规划风险的控制措施

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

（3）招商风险的控制措施

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

（4）房价地价风险控制措施

总体来看，未来募投项目地块实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响大。考虑在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行棚户区改造专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

八、主管部门责任

洪山区财政局负责按照政府债务管理要求并根据本级发行专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本

地区发行专项债券的需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

洪山区土地整理储备中心负责按照专项债券发行工作要求并根据专项债券发行任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。

洪山区财政局

2021 年 11 月 2 日

2021 年湖北省（武汉市）

武汉市江夏区大桥现代产业园西片二期、十月村农民
还建新村等六个集中还建小区项目（二期）专项债券

信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北省位于中华人民共和国的中部，简称“鄂”。地跨东经 108°21'42"~116°07'50"、北纬 29°01'53"~33°6'47"。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。东西长约 740 千米，南北宽约 470 千米，全省总面积 18.59 万平方千米，全省有 13 个地级市共 103 个县级行政区，即 39 个市辖区、26 个县级市（其中 4 个省直管市）、35 个县、2 个自治县、1 个林区。

2020 年，省级一般公共预算收入、支出总计均为 7,475.3 亿元，其中：省本级一般公共预算收入 130 亿元，省本级一般公共预算支出 759.2 亿元。省级政府性基金收入、支出均为 2,412.5 亿元。省级国有资本经营预算收入、支出总计均为 4 亿元。省级社会保险基金收入总计 966.2 亿元，省级社会保险基金支出总计 1,038 亿元。

（二）武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称“江城”，是湖北省省会、中部六省唯一的副省级市和特大城市，中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。

2020 年我市地区生产总值 15,616.06 亿元，按可比价格计算，比

上年同期下降 4.7%，降幅比一季度收窄 35.8 个百分点。分产业看，第一产业增加值 402.18 亿元，下降 3.8%，收窄 32.6 个百分点；第二产业增加值 5,557.47 亿元，下降 7.3%，收窄 38.1 个百分点；第三产业增加值 9,656.41 亿元，下降 3.1%，收窄 34.6 个百分点。

经省人民政府批准，省财政厅核定武汉市 2020 年政府债务限额 4,693.16 亿元，其中：一般债务限额 1,712.94 亿元，专项债务限额 2,980.22 亿元。市本级政府债务限额 3,182.96 亿元，其中：一般债务限额 1,120.25 亿元，专项债务限额 2,062.71 亿元。2020 年全市发行政府债券 1,441.35 亿元，其中：再融资债券 235.22 亿元，新增债券 1,206.13 亿元。市本级债券 851.26 亿元，其中：再融资债券 158.38 亿元，新增债券 692.88 亿元。本次申报的专项债券限额为省政府下达的 2021 年新增批次限额。

武汉市财政自给能力较强，2018-2020 年财政收入持续稳定增长，截至 2020 年底，市本级政府专项债务余额 1,900.07 亿元。专项债务规模与财政收支规模相匹配，全市债务余额控制在省核定的政府债务限额以内。具体数据见下表：

武汉市 2018-2020 年财政经济数据

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（亿元）	14,847.29	16,223.210	15,616.06
居民人均可支配收入（元）	42,133	46,010	城镇：50,362 农村：24,057
一般公共预算收入（亿元）	1,528.70	1,564.12	1,230.29
政府性基金收入（亿元）	1,895.57	1,744.39	1,529.02
其中：国有土地出让收入（亿元）	1,830.73	1,642.33	1,409.01
政府性基金支出（亿元）	2,082.11	2,118.70	2,298.17

其中：国有土地出让支出（亿元）	2,021.80	1,886.20	-
政府专项债券限额（亿元）	1,316.62	1,932.10	2,062.71
政府专项债券余额（亿元）	1,301.87	1,931.86	1,900.07

（三）江夏区概况

江夏区，隶属于湖北省武汉市，位于武汉市南部，北与洪山区相连，南与咸宁市咸安区、嘉鱼县接壤，东临鄂州市、大冶市，西与蔡甸区、汉南区隔江相望。区境东西最大横距 54.2 千米，南北最大纵距 63.2 千米。全区总面积 2,018.3 平方千米。

2020 年，江夏区实现地区生产总值 842.04 亿，同比下降 12.3%；公共财政预算总收入 104.23 亿元，同比下降 32.6%。

江夏区 2018-2020 年财政经济数据

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（亿元）	906.15	948.80	842.04
居民人均可支配收入（元）	农村：21,490 城镇：35,048	农村：23,903 城镇：38,265	农村：23,602 城镇：37,382
一般公共预算收入（亿元）	803,371.00	918,470.00	646,000.00
政府性基金收入（亿元）	505,447.00	1,292,890.00	634,100.00
其中：国有土地出让收入（亿元）	449,600.00	1,226,488.00	600,900.00
政府性基金支出（亿元）	520,284.00	1,573,121.00	1,140,311.00
其中：国有土地出让支出（亿元）	461,055.00	1,133,221.00	1,080,445.00

（四）专项债务情况

根据《省财政厅关于下达2021年政府债务限额的预通知》（鄂财债发[2021]28号），江夏区2021年新增政府专项债务限额为50.9214亿元。

二、债券情况

该项目总投资 521,459.22 万元，建设单位自筹 407,159.22 万元，

申请债券资金 114,300.00 万元，其中：2020 年已申请债券资金 100,000.00 万元，2021 年拟申请债券资金 14,300.00 万元，债券期限均为 5 年期，债券每年付息一次，到期一次性还本。2020 年已发行债券实际利率为 3.29%，2021 年拟发行债券利率参考中国债券信息网 2021 年 7 月公布的 5 年期收益率，暂按 3.2% 测算。债券发行计划如下表所示：

武汉市江夏区大桥现代产业园西片二期、十月村农民还建新村等
六个集中还建小区项目（二期）债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2020 年	100,000.00	5 年期
2	2021 年	14,300.00	5 年期

三、项目情况

（一）项目概况

本项目包含大桥现代产业园西片集中还建小区二期、江夏经济开发区十月村农民还建新村二期项目、向阳村农民还建新村建设项目（3#、4#住宅）、庙山普安社区建设项目、江夏区藏龙岛中洲村农民新村（一期）项目、江夏区藏龙岛大李小李还建新村建设项目等 6 个子项。

拆迁腾地涉及大桥现代产业园的龚家铺村、何家湖村、豹山村、邢远长村、十月村、大花岭村、柏木岭村七个行政村，庙山高新技术产业园向阳村、普安村两个行政村，藏龙岛高新技术产业园大李村、小李村、中洲村三个行政村。

1、大桥现代产业园西片集中还建小区二期项目

（1）建设地点

位于武汉江夏经济开发区大桥现代产业园豹山村、邢远长村。

(2) 建设内容

项目总用地面积 229,382.85 平方米（折合 344.07 亩），其中道路控制面积 5,327.26 平方米（折合 7.99 亩），绿化控制面积 12,771.34 平方米（折合 19.16 亩），净用地面积 211,284.25 平方米（折合 316.92 亩）。

项目总建筑面积 821,563.50 平方米，其中计容建筑面积 628,563.50 平方米；不计容建筑面积 193,000 平方米。建筑占地面积 41,728.64 平方米。住宅总套数 6,636 套。

2、江夏经济开发区十月村农民还建新村二期项目

(1) 建设地点

位于武汉江夏区大桥新区大桥村 2、3 队交汇处。

(2) 建设内容

项目总用地面积 11,034.37 平方米（折合 16.55 亩），总建筑面积 43,229.26 平方米，其中地上计容总建筑面积 33,054.26 平方米，地下不计容建筑面积 10,175 平方米。住宅总套数 334 套。

3、向阳村农民还建新村建设项目（3#、4#住宅）

(1) 建设地点

位于武汉江夏经济开发区庙山办事处向阳村。

(2) 建设内容

向阳村农民还建新村规划总用地面积 37,407.53 平方米，规划净用地面积 24,993.84 平方米。规划总建筑面积 97,953.71 平方米，其中

计容建筑面积 84,974.37 平方米，不计容建筑面积 12,979.34 平方米。

包括 4 栋高层住宅楼与一座配电房，目前已建成两栋住宅。

本项目新建 3#、4#住宅楼建筑面积 40,024.03 平方米，地下室建筑面积 8,388.54 平方米，住宅套数 348 套。并配套建设地下室、绿化、给排水、消防、供配电、暖通等设施。

4、庙山普安社区建设项目

(1) 建设地点

位于江夏经济开发区庙山高新技术产业园，东临江花大道、南临江夏大道、西临武咸城际铁路、北临创意农谷。

(2) 建设内容

项目总建筑面积 216,986.16 平方米，计容建筑面积 155,387.92 平方米，其中：住宅建筑面积 145,904.92 平方米，商业建筑面积 4,060 平方米，公共服务设施建筑面积 5,423 平方米。住宅总套数 1,356 套。

5、江夏区藏龙岛中洲村农民新村（一期）项目

(1) 建设地点

位于江夏经济开发区藏龙岛中洲路与梁子湖大道交汇处。

(2) 建设内容

项目总用地面积 58,834.26 平方米（折合 88.25 亩），其中净用地面积 58,834.26 平方米（折合 88.25 亩）。总建筑面积 86,966.79 平方米，其中计容建筑面积 58,998.23 平方米；不计容建筑面积 27,968.56 平方米。住宅总套数 484 套。

6、江夏区藏龙岛大李小李还建新村建设项目

(1) 建设地点

位于江夏经济开发区藏龙岛小李村。

(2) 建设内容

项目总用地面积 198,722.18 平方米,净用地面积为 198,722.18 平方米,总建筑面积为 172,685.00 平方米,其中计容建筑面积为 172,393.00 平方米,不计容建筑面积为 292.00 平方米(地下室)。住宅总套数 1,282 套。

(二) 分年度投资计划

武汉市江夏区大桥现代产业园西片二期、十月村农民还建新村等
六个集中还建小区项目(二期)分年度投资计划

单位:万元

项目名称	2020 年以前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	总投资
武汉市江夏区大桥现代产业园西片二期、十月村农民还建新村等六个集中还建小区项目(二期)	107,355.71	204,468.62	153,356.78	52,530.51	3,747.60	521,459.22

(三) 项目资金来源

武汉市江夏区大桥现代产业园西片二期、十月村农民还建新村等
六个集中还建小区项目(二期)投资资金来源

单位:万元

项目名称	项目总投资	资金来源					预计项目融资 到期本息
		小计	自有资金	一般债券	专项债券融资	预算资金安排	
武汉市江夏区大桥现代产业园西片二期、十月村农民还建新村等六个集中还建小区项目(二期)	521,459.22	521,459.22	407,159.22	0.00	114,300.00	0.00	133,038.00

四、资金平衡

武汉市江夏区大桥现代产业园西片二期、十月村农民还建新村等
六个集中还建小区项目（二期）融资还本付息情况

单位：万元

年份	期初债券余额	本年债券发行	应付债券利息	应偿还本金	当年还本付息	期末债券余额
2020 年	0.00	100,000.00	0.00	0.00	0.00	100,000.00
2021 年	100,000.00	14,300.00	3,290.00	0.00	3,290.00	114,300.00
2022 年	114,300.00	0.00	3,747.60	0.00	3,747.60	114,300.00
2023 年	114,300.00	0.00	3,747.60	0.00	3,747.60	114,300.00
2024 年	114,300.00	0.00	3,747.60	0.00	3,747.60	114,300.00
2025 年	114,300.00	0.00	3,747.60	100,000.00	103,747.60	14,300.00
2026 年	14,300.00	0.00	457.60	14,300.00	14,757.60	0.00
合计	-	114,300.00	18,738.00	114,300.00	133,038.00	-

武汉市江夏区大桥现代产业园西片二期、十月村农民还建新村等
六个集中还建小区项目（二期）专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	用于资金平衡的 项目收益	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本 息覆盖倍数
武汉市江夏区大桥现代产业园西片二期、十月村农民还建新村等六个集中还建小区项目（二期）	265,469.29	521,459.22	114,300.00	18,738.00	2.00

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 2.00，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，项目融资平衡情况已经通过湖北鑫盛会计师事务所有限公司评估。

五、信用评级

中诚信国际信用评级有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定“武汉市江夏区大桥现代产业园西片二期、十月村农民还建新村等六个集中还建小区项目（二期）”的信用等级为 AAA。

六、法律意见

湖北正苑律师事务所认为：

1、本次发行债券的发行人具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格，已经获得批准与授权，本次发行具备实质性条件；

本项目地块位置、占地面积、建筑面积、建筑工程内容、项目总投资均已获得有关部门的批复，项目资金来源已明确；

2、本项目的项目法人具备从事本项目的主体资格；

3、为本项目出具专项债券总体评价与法律意见的中介机构具备主体资格；

4、本次发行符合相关的法律法规的规定，不存在实质性法律障碍。

七、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、工期

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，还本付息受影响。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严

格执行预定工期计划,并对照工程实际进度,及时调整项目施工计划,确保项目如期建成。

2、工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的,国内多个施工项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失,应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施:选择有较高施工技术与管理水平,经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍,确保工程的质量与进度;通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商,签订规范的合同(包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款),切实做好合同管理的工作,可以达到抵御风险的目的。

(二) 影响项目收益的风险及控制措施

1、经营风险

包括土地出让价格下滑风险、土地出让数量和期限风险等。

风险控制措施:密切关注土地市场动态和市场变化分析,掌握最佳时节出让土地,获取最大效益。及时跟踪土地市场需求,尽早出让土地,回收投资,确保按时还本付息。

2、市场风险

商业风险是指项目投入的总金额大于运营收益的金额而引起的损失风险。项目的投入主要取决于项目的成本,主要受土建安装费用、

人工成本、政府调控等的影响。

风险控制措施：在项目投入方面，项目开发时适度预留自由资金，减少项目融资风险；加快项目建设，合理缩短工期，从而减少相关投入；发挥建设单位优势，充分利用人力，减少成本投入。

3、利率波动风险

在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

4、财务风险

本项目征地拆迁安置和配套设施投入资金较大，建设资金大部分通过申请债券融资解决，在实施过程中遭遇意外的困难而使项目建设延期的局面，或遇到市场发生重大变化，土地出让面积、土地出让收入不能按计划实现，或者出现土地出让资金挪作他用，则项目可能出现资金周转困难。

风险控制措施：充分考虑项目建设的特点，对项目征地拆迁安置和基础设施建设进行周密安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。加强招商引资工作和土地出让步伐，促进现金回流。银行方应实

时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

八、责任主管部门

江夏区财政局负责按照政府债务管理要求并根据本次发行专项债券项目以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区试点发行专项债券需求，做好专项债券额度管理，预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

项目单位武汉市江夏区经济开发区管理委员会要做好本项目专项债券发行准备工作，包括制定项目收益和融资平衡方案、提供必需的项目信息等，合理评估本期发行专项债券对应项目的风险，切实履行项目实施主体责任，确保项目建设进度和质量安全，如期实现专项收入。

2021 年湖北省（武汉市） 武汉市黄陂区横店街棚户区改造项目 专项债券信息披露文件

一、区域概况

（一）武汉市概况

武汉，简称“汉”，别称“江城”，是湖北省省会、中部六省唯一的副省级市和特大城市，中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。2020 年武汉市地区生产总值 15,616.06 亿元，按可比价格计算，比上年同期下降 4.7%，降幅比一季度收窄 35.8 个百分点。分产业看，第一产业增加值 402.18 亿元，下降 3.8%，收窄 32.6 个百分点；第二产业增加值 5,557.47 亿元，下降 7.3%，收窄 38.1 个百分点；第三产业增加值 9,656.41 亿元，下降 3.1%，收窄 34.6 个百分点。2020 年，武汉市一般公共预算总收入 2,392.77 亿元，比上年下降 17.8%，降幅比一季度收窄 26.2 个百分点。地方一般公共预算收入 1,230.29 亿元，下降 21.3%，降幅收窄 24.6 个百分点。在地方一般公共预算收入中，税收收入 1,041.06 亿元，下降 21.2%，降幅收窄 23.2 个百分点。城镇居民人均可支配收入 50,362 元，比上年下降 2.6%；农村居民人均可支配收入 24,057 元，下降 2.9%。

1. 近三年财政预算执行情况

武汉市财政自给能力较强，2020 年主要是受疫情冲击、落实国

家更大规模的减税降费政策，全市地方一般公共预算收入有一定幅度的下降，市本级地方一般公共预算收入相应减少。截至 2020 年底，武汉市政府债务余额 4,553.79 亿元，包括：一般债务余额 1,599.67 亿元，专项债务余额 2,954.12 亿元。其中，市本级政府债务余额 2,918.39 亿元，包括：一般债务余额 1,018.32 亿元、专项债务余额 1,900.07 亿元。全市各级政府债务余额均控制在省下达的限额以内。具体数据见下表：

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（万元）	149,287,200	162,232,100	156,161,000
居民人均可支配收入（元）	42,133	46,010	69,434
一般公共预算收入（万元）	15,286,984	15,641,163	12,302,900
政府性基金收入（万元）	18,955,710	17,443,935	15,290,200
政府性基金支出（万元）	20,821,111	21,175,079	22,981,700

武汉市 2020 年预算执行效果总体较好，保持了收支平衡的良好态势。同时，2020 年武汉市共实现地区生产总值（GDP）15,616.10 亿元，比 2019 年减少 3.74%。

2. 武汉市地理位置优势

武汉地处华中地腹，九省通衢，是中国经济地理中心，是华中地区最大都市及中国长江中下游的特大城市，地理区位优势明显，具有承东启西、沟通南北、维系四方的作用。武汉作为中国重要的工业、教科基地和交通枢纽，是长江经济带上重要的一环。同时，作为全国重要铁路客运中心，武汉拥有武昌、汉口、武汉三个铁路一级枢纽站、以及亚洲最大编站组。武汉也是京汉广、沪汉蓉高铁与京广、京九、

武康、武九等 4 条国家铁路线的交汇点。

（二）黄陂区概况

黄陂区位于湖北省东部偏北，武汉市北部。黄陂区南邻武汉市东西湖区、江岸区、东连武汉市黄陂区、洪山区、新洲区，西北交孝感市、东北交黄冈市。全区南北长 104 公里，东西宽 55 公里。2020 年，黄陂区地方一般公共预算收入完成 501,000.00 万元，同比下降 26.9%。黄陂区地方一般公共预算支出完成 1,428,730.00 万元，为预算的 100%，同比下降 7.5%。2020 年全年公共预算收入总计 1,681,508.00 万元。其中：地方一般公共预算收入 501,000.00 万元；转移性收入 1,177,831.00 万元（一般性转移支付 308,992.50 万元，专项转移支付 319,533.00 万元，债务转贷收入 157,475.00 万元，调入资金 395,591.00 万元）；上年结余 2,677.00 万元。2020 年全年公共预算支出总计 1,681,508.00 万元，其中：地方一般公共预算支出 1,428,731.00 万元；转移性支出 144,146.00 万元（上解省财力 82,037.00 万元，上解市财力 53,520.00 万元，体制结算和税收转移上解 8,589.00 万元）；债务还本支出 108,565.00 万元；预算结余 66.00 万元。

近三年财政预算执行情况

黄陂区财政自给能力较强，2018 年-2020 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。截至 2020 年底，日债务余额 1,559,866.00 万元，全部为地方政府债券，其中：一般债券 668,744.00 万元，专项债券

891,122.00 万元。具体数据见下表：

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（亿元）	809.19	1,017.09	1,013.28
居民人均可支配收入（元）	38,642	42,133	46,010
一般公共预算收入（万元）	644,785	684,238	501,000
政府性基金收入（万元）	954,534	912,600	641,100
其中：国有土地出让收入（万元）	14,097,056	854,000	600,000
政府性基金支出（万元）	824,989	520,600	265,509

黄陂区 2020 年预算执行效果总体较好，保持了收支平衡的良好态势。同时，2020 年黄陂区共实现地区生产总值（GDP）1,013.28 亿元，比 2019 年减少 7.8%。

二、债券情况

（一）债券名称

武汉市黄陂区横店街棚户区改造项目专项债券

（二）发行计划

本项目拟发行专项债券规模共 170,000.00 万元，计划于 2021 年-2023 年发行，发行期限均为 5 年。

债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行金额	发行期限
1	2021	50,000.00	5 年
2	2022	90,000.00	5 年
3	2023	30,000.00	5 年
合计		170,000.00	

三、项目情况

（一）项目概况

按照财政部要求，此次武汉市黄陂区横店街棚户区改造项目专项债券纳入 2021 年政府性基金预算管理。目前，此次申报的武汉市黄陂区横店街棚户区改造项目已经通过湖北欧兴红律师事务所合法性审核。

1. 项目名称

武汉市黄陂区横店街棚户区改造项目

2. 项目实施方

武汉市黄陂区人民政府横店街道办事处

3. 建设地点

横店街中华社区、三联社区，横店街新春村

4. 建设规模及内容

中华社区、三联社区片区棚户区改造范围东至川龙大道、京广铁路，西至中兴街，南至武汉艺科达用地、北至武汉绕城高速，净用地面积 202,656.17 平方米；横店之星片区棚户区改造范围东至川龙大道，西至规划道路，南至横天线，北至汉孝高速，净用地面积 326,002.29 平方米。中华社区、三联社区的现状居住建筑面积为 208,063.85 平方米，涉及户数 1,067 户，人数 3,713 人；横店之星的现状居住建筑面积为 197,719.79 平方米，涉及户数 1,253 户，人数 3,756 人。

横店街中华三联社区片区改造项目还建小区建设工程（用于安置

中华社区、三联社区拆迁户）总建筑面积 275,281.00 平方米，规划建设还建安置房 1,932 套。横店街西郊花园还建小区（用于安置横店之星拆迁户）总建筑面积 273,257.36 平方米，规划建设还建安置房 2,109 套。

5. 建设期限

整个项目建设工期约为 36 个月，从 2021 年 7 月至 2024 年 6 月。其中中华三联社区片区改造项目作为一期、横店之星片区改造项目作为二期实施。

6. 项目总投资

本项目总投资为 250,285.44 万元，其中：工程费用为 169,746.46 万元、工程建设其他费用 59,894.43 万元（其中征地拆迁安置及补偿费用 39,086.32 万元）、预备费为 11,482.04 万元、债券发行费用 170.00 万元、建设期利息 8,992.50 万元。

总投资构成表

序号	工程名称	估算价值（单位：万元）			
		建筑工程费	设备购置及安装费	其他费用	合计
1	工程费用	134,964.09	34,782.37		169,746.46
2	工程建设其他费用			59,894.43	59,894.43
	其中征地拆迁安置及补偿费用			39,086.32	39,086.32
3	预备费			11,482.04	11,482.04
4	建设投资				241,122.94
5	债券发行费			170.00	170.00
6	建设期利息			8,992.50	8,992.50
7	项目总投资				250,285.44

（二）分年投资计划

本项目建设期 3 年，根据进度安排，具体投资计划详见下表：

项目投资计划表

单位：人民币万元

序号	项 目	2021 年	2022 年	2023 年	小计
1	总资金	87,599.90	112,628.45	50,057.09	250,285.44
2	建设投资	57,398.80	99,679.23	44,958.59	202,036.61
3	土地费用	29,333.61	9,752.72		39,086.32
4	建设期利息	817.50	3,106.50	5,068.50	8,992.50
5	债券发行费	50.00	90.00	30.00	170.00

（四）项目资金来源

1. 项目资本金情况

本项目总投资 250,285.44 万元，其中项目资本金 80,285.44 万元，占总投资的比例约为 32.08%。项目资本金来源于区政府拆迁还建专项资金及实施方自筹。

项目资本金筹措表

单位：人民币万元

项 目	2021 年	2022 年	2023 年	小计
项目资本金	37,599.90	22,628.45	20,057.09	80,285.44

截止目前，项目资本金中区政府拆迁还建专项资金部分到位 3,487.61 万元，主要为安全文明措施费及材料备料款；横店街道已

筹措资金约 3.50 亿元，主要用于征地拆迁安置及补偿及文物勘探。

2. 专项债券

本项目总投资中约 68%的资金需求由发行专项债券进行筹集，规模共 170,000.00 万元，计划分 3 期发行，2021 年发行 50,000.00 万元，2022 年发行 90,000.00 万元，2023 年发行 30,000.00 万元，发行期限均为 5 年。

3. 市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后需进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

四、资金平衡

（一）预期收益

项目计划对腾退的 143,555.55 平方米（约 215.33 亩）国有土地使用权进行出让，用于平衡项目专项债资金。地块性质为住宅用地，结合本项目地理位置及周边发展情况综合考虑，保守估计，以 2021 年土地出让价格 1,000.00 万元/亩为基准，每年上涨 3.5%。

经测算，项目土地出让总收入为 252,613.99 万元，国家规定计提费用 7,843.49 万元，土地出让净收入 244,770.50 万元。

收入测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	备注
一	土地出让收入	252,613.99	
二	土地储备成本	250,285.44	

序号	项目	合计	备注
三	土地收益	2,328.56	土地出让收入-土地储备成本
四	国家规定计提费用	7,843.49	
1	土地出让业务费	87.26	土地收益×2%
2	农业土地开发费	193.80	出让土地面积每平方米 13.5 元
3	国有土地收益基金	6,315.35	土地出让收入×2.5%
4	廉租住房资金	415.70	(土地收益-土地出让业务费-农业土地开发费)×10%
5	农田水利建设基金	415.70	
6	教育基金	415.70	
五	土地出让净收入	244,770.50	

(二) 财务费用

本项目共发行专项债券 170,000.00 万元,2021 年发行 50,000.00 万元,2022 年发行 90,000.00 万元,2023 年发行 30,000.00 万元,发行期限均为 5 年。债券年利率按 3.27% 计算,按年支付利息,到期一次还本。债券存续期利息合计 30,574.50 万元,本息合计 200,574.50 万元。

还本付息表

单位：人民币万元

债券存续期	当期专项债	票面利率	期初专项债余额	当年偿还利息	当年偿还本金	期末专项债余额
2021 年	50,000.00	3.27%	0.00	817.50	0.00	50,000.00
2022 年	90,000.00	3.27%	50,000.00	3,106.50	0.00	140,000.00
2023 年	30,000.00	3.27%	140,000.00	5,068.50	0.00	170,000.00
2024 年			170,000.00	5,559.00	0.00	170,000.00
2025 年			170,000.00	5,559.00	0.00	170,000.00
2026 年			170,000.00	5,559.00	50,000.00	120,000.00
2027 年			120,000.00	3,924.00	90,000.00	30,000.00
2028 年			30,000.00	981.00	30,000.00	0.00

合计	170,000.00			30,574.50	170,000.00	
----	------------	--	--	-----------	------------	--

(三) 项目收益与融资平衡情况

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

土地出让收入（万元）	国家规定计提费用（万元）	可用于资金平衡的项目收益（万元）	专项债融资本息（万元）	其他融资本息（万元）	本息资金覆盖倍数
252,613.99	7,843.49	244,770.50	200,574.50	0	1.22

结论：综上所述，武汉市黄陂区横店街棚户区改造项目本息资金覆盖倍数为 1.22，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。同时，本项目资金平衡情况已通过湖北中砺大公会会计师事务所有限责任公司评估。

五、信用评级

中诚信国际信用评级有限责任公司认为本期棚改专项债券到期不能偿还的风险较低，武汉市黄陂区横店街棚户区改造项目专项债券发行信用级别为 AAA。

六、法律意见

湖北欧兴红律师事务所认为本期专项债权的发行人 of 湖北省人民政府，发行主体资格符合主体资格符合财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号文的规定。武汉市黄陂区横店街棚户区改造项目建设具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，符合国发〔2014〕43 号文、财库〔2015〕83 号文、财预〔2017〕89 号对于地方政府专项债券用途的规定。本期专项债券的发行额度将会控制在湖北省财政厅下达给武汉市的 2021 年新增地方政府专项债券限额之内，募集资金

的用途、收益和融资自求平衡情况符合《证券法》、《预算法》、国发〔2014〕43号文、财库〔2015〕83号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2018〕72号文的规定。为本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格。参与本期专项债券发行的中介机构与发行人、实施主体没有关联关系，出具《财务评估报告》与《法律意见书》合法合规。本期专项债券的发行符合法律、法规及规范性文件的有关规定，不存在实质性法律障碍。

七、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险

（1）资金使用风险

根据棚户区改造的要求，从项目规划到施工过程都将投入大量资金。特别是在征收拆迁阶段，应保障征收补偿费用足额到位。一旦资金来源中断或供应不足，将直接影响项目的顺利实施。征收、住房安置结束后，实施主体需及时组织腾空土地出让，否则会面临较大的还款风险。

（2）社会稳定风险

社会稳定风险是指一种导致社会冲突危及社会稳定和社会秩序的可能性，是一类基础性、深层次、结构性的潜在危害因素，对社会的安全运行和健康发展构成严重的威胁。

当项目前期的文明征收工作不到位时，社会民众容易对拆除和搬

迁产生负面情绪甚至抵制房屋征收的有序进行。在建设实施过程中，若未做好依法、文明征收工作，可能导致社会民众产生抵触情绪，影响本批项目的推进。

（3）施工安全风险

拆迁施工中出现差错或执行方案不到位等原因会导致拆迁成本攀升、工期滞后等不良结果，使项目运营期限延长而发生不必要的损失。此外，拆迁施工期间的安全保障问题也会构成一定风险。

（4）不可抗力风险

不可抗力风险为出现地震、洪水等自然不可抗力事件，导致项目运行困难的风险。

2. 对该类风险的控制措施

（1）资金使用风险的控制措施

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

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

第三，加强资金统筹。改革棚改资金的筹集模式，由过去以银行贷款为主，转为以棚改专项债券为主体以国有土地收益基金为支撑，以其他财政资金为补充的多渠道来源体系，降低筹资成本，加快资金

循环使用，提高抗风险能力。

（2）社会稳定风险的控制措施

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

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

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

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

第五，成立领导小组及工作专班。为了做好拆迁工作，尽快成立小组，并设组长一名，下设协调组、综合组、信访接待及维护稳定组，设计到拆迁的各个环节，明确每个成员的分工，做到分工明确，各负其责。领导小组需认真研究上级文件规定及各类拆迁安置问题，共同协商解决拆迁工作中政策性或方向性的问题，指导做好拆迁具体工作和维稳工作。

（3）施工安全风险的控制措施

首先，拆迁施工前期建立完善项目质量管理体系，对人员安排、施工工序、原料供应进行全面管理。制定精细化施工组织设计、完善

资源供应计划等施工措施。

其次，施工期间按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除拆迁操作安全隐患。

第三，对于拆迁施工人员进行安全知识培训，落实项目人员安全，不发生人员安全事故，保障项目有序推进。

（4）不可抗力风险的控制措施

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

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1. 影响项目收益的风险

（1）成本超支风险

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

（2）方案规划风险

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

（3）招商风险

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

（4）房价地价风险

“限地价、竞房价”是指在竞价中确定地价和房价上限，一旦竞拍房企竞价达到地价上限，则按照事先确定的房价上限，房企将开始竞拍谁在拿地建房后销售均价最低，在拿地建房后销售均价最高不得超过该价格。此举既考验房企的资金能力，也考验房企对市场的判断能力。

近年来，各地楼市频繁的出台各类政策，在短期内有进一步收紧的趋势，需要进一步防范现金流风险；从长期来看，随着多元住宅供应体系的建立，房价预期下行通道形成，房价地价联动机制的建立，房地产去投机化效应显现，政策才存在逐步放松的可能。土地问题的背后是多主体诉求的集中反馈，限地价、控房价、租售并举；合理的土地价值、支撑城市建设等诉求叠加，短期内不同诉求对立的局面难以缓解，政策维持现状为大概率事件，但财政困难的情况下，政策也存在变数。

2. 对该类风险的控制措施

（1）成本超支风险的控制措施

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

（2）方案规划风险的控制措施

委托国内知名设计机构开展规划设计工作，根据国土规划部门对

于项目的功能定位和用地强度来确定合理的用地指标，确保项目土地出让收入覆盖土地储备成本。

（3）招商风险的控制措施

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

（4）房价地价风险控制措施

总体来看，未来项目地块实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响大。考虑在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行棚户区改造专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1. 投资测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2. 存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。由于项目收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适的发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

八、主管部门责任

武汉市黄陂区人民政府横店街道办事处负责本项目开工准备，确保及时开工；负责监督施工单位安全施工，监督工程进度和工程质量；

负责监督项目完工后的运营情况。负责配合做好本期专项债券发行准备工作，合理评估本期发行专项债券对应项目的风险，加强对项目实施情况的监控，并切实履行项目实施责任，协调相关部门保障项目建设进度。项目实施后，拟由武汉市黄陂区国土资源和规划局负责后期土地挂牌出让。土地挂牌出让后，由武汉市黄陂区财政局按规定对土地出让收入资金进行监管，将土地出让收入列入区政府拆迁还建专项资金，保障专项债券本息偿还。

2021 年湖北省（阳新县）

阳新县南门街片区（三期）棚户区改造项目

专项债券信息披露文件

一、黄石市经济社会概况

黄石是湖北省地级市，位于湖北省东南部，长江中游南岸，东北临长江，与黄冈市隔江相望，北接鄂州市鄂城区，西靠武汉市江夏区、鄂州市梁子湖区，西南与咸宁市咸安区、通山县为邻，东南与江西省九江市武宁县、瑞昌市接壤。黄石是新中国成立后湖北省最早设立的两个省辖市之一，也是武汉城市圈副中心城市，华中地区重要的原材料工业基地，全国资源枯竭转型试点城市，也是国务院批准的沿江开放城市。

2018 年，黄石市全年全市实现财政总收入 1,839,371 万元，比上年增长 7.28%，一般公共预算收入 1,170,158 万元，比上年增长 5.33%，其中，税收收入 820,266 万元，比上年增长 11.2%；非税收入 349,892 万元，比上年下降 6.26%。

2019 年，黄石市全年全市实现财政总收入 1,935,600 万元，比上年增长 5.20%，一般公共预算收入 1,195,500 万元，比上年增长 2.20%，其中，税收收入 838,800 万元，比上年增长 2.00%；非税收入 356,700 万元，比上年增长 2.47%。

2020 年，黄石市全年全市实现财政总收入 142.18 亿元，比上年下降 26.55%，一般公共预算收入 88.23 亿元，比上年下降 26.19%，其中，税收收入 26.84 亿元，比上年下降 25.08%；非税收入 25.39 亿元，比上年下降 28.81%。

二、阳新县经济社会概况

阳新县地处鄂东南，与江西接壤，素有“荆楚门户”之称。县域面积 2,780 平方公里，辖 22 个镇场区，总人口 110 万。近年来，阳新先后获评“中国民间文化艺术之乡”、全国电子商务进农村综合示范县、全国青少年普法教育示范县、国家农村职业教育和成人教育示范县、国家第三批支持农民工返乡创业试点，荣获全省县域经济先进县、最佳金融信用县、造林绿化模范县、省级园林城市、省级平安县、省级文明县城等称号，入选中国最具投资潜力特色魅力示范县 200 强。

2018 年，阳新县全年全县实现财政总收入 243,393.50 万元，比上年增长 13.80%，一般公共预算收入 166,020.00 万元，比上年增长 10.70%，其中，税收收入 105,705.00 万元，比上年增长 15.40%；非税收收入 60,315.00 万元，比上年增长 3.20%。

2019 年，阳新县全年全县实现财政总收入 276,546.50 万元，比上年增长 13.6%，一般公共预算收入 181,616.10 万元，比上年增长 9.4%，其中，税收收入 118,259.10 万元，比上年增长 11.9%；

非税收收入 63,357.00 万元，比上年增长 5.00%。

2020 年，阳新县全年全县实现财政总收入 226,000 万元，比上年下降 18.3%，一般公共预算收入 148,800 万元，比上年下降 18.07%，其中，税收收入 96,100 万元，比上年下降 18.7%；非税收收入 52,700 万元，比上年下降 16.7%。

三、债券情况

债券名称：阳新县南门街片区（三期）棚户区改造项目专项债券。

发行规模：项目专项债券筹资 15,000.00 万元，专项用于本项目建设。计划于 2021 年发行 15,000.00 万元。

发行期限：专项债券期限为 5 年。

还本付息方式：利息按年支付，本金到期一次性偿还。

本期项目收益与融资自求平衡专项债券用于阳新县南门街片区（三期）棚户区改造项目。

四、项目情况

（一）项目概况

1. 项目名称：阳新县南门街片区（三期）棚户区改造项目（以下简称“本项目”）。
2. 建设性质：续建项目。
3. 项目主管单位：阳新县住房保障中心

项目实施方：	阳新县住房保障中心
负责人：	刘辉
统一社会信用代码：	12420222309770249F
注册及办公地址：	阳新县兴国镇银山大道 11 号
宗旨和业务范围：	住房保障中长期发展规划及年度工作计划的编制，廉租住房、经济适用住房、公租房等保障性住房的建设和后期管理等工作。

4. 项目建设地点

本棚改项目土地征拆平整地点位于阳新县兴国镇南门街，主要分布在儒学垸、五马坊、三眼井社区。本棚改项目还建安置地点位于阳新县经济开发区（官桥村）城北客运站后侧。

5. 建设期

建设工期为 2020 年 6 月—2022 年 12 月。

6. 项目建设内容及概况

本项目共计划改造 200 户，涉及常住居民（含租赁）近千人。拆迁建筑面积约 33,200 m²，可平整出让商住用地约 153,350 m²，约 230 亩。该项目采取新建安置房方式进行异地安置，安置于万春豪庭安置点，万春豪庭安置点用地面积 4,409 平方米，规划总建筑面积 36,680.40 平方米，其中，地上计容面积 33,919 平方米，地下不计容面积 2,761.40 平方米（地下车库）。

本项目安置点已建成 29,560.08 平方米，主体工程计划在 2022 年上半年完工。小区内部给排水、供电、供气、道路、绿化、安防等等基础配套设施计划在 2022 年底完工。

（二）分年度投资计划

根据本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	名称	2021 年	2022 年	合计
	总投资	16,040.10	5,781.20	21,821.30
1.1	建设工程费	16,025.10	5,341.70	21,366.80
1.2	财务费用	15.00	439.50	454.50
1.2.1	债券利息	-	439.50	439.50
1.2.2	发行费	15.00	-	15.00

（三）项目资金来源

本项目总投资为 21,821.30 万元，其中：建设投资 21,366.80 万元，建设期利息 439.50 万元，债券发行费用 15.00 万元。本项目总投资的 31.26%以项目自筹资金形式注入，68.74%的资金通过发行专项债券筹集。本项目自筹资金投入为 6,821.30 万元，项目专项债券筹资 15,000.00 万元。

阳新县南门街片区（三期）棚户区改造项目投资资金来源

单位：万元

序号	项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
				小计	自有资金	项目专项债券	
1	阳新县南门街片区（三期）棚户区改造项目	2022.12	21,821.30	21,821.30	6,821.30	15,000.00	17,197.50

五、资金平衡

本项目用于偿还债券本金及利息的收入来自于本项目腾退土地出让收入。项目专项债存续期内预计总收入累计达 23,276.00 万元。政策性成本及基金扣除累计达 2,909.50 万元。项目专项债券到期时，在偿还当年到期的债券及其他融资本息后，将预计有 3,608.50 万元的累计现金结余。

阳新县南门街片区（三期）棚户区改造项目 专项债券融资还本付息情况

单位：万元

序号	项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
1	阳新县南门街片区（三期）棚户区改造项目	2021	0.00	15,000.00	-	10,000.00	-	15,000.00
		2022	15,000.00	-	-	15,000.00	439.50	439.50
		2023	15,000.00	-	-	15,000.00	439.50	439.50
		2024	15,000.00	-	-	15,000.00	439.50	439.50
		2025	15,000.00	-	-	15,000.00	439.50	439.50
		2026	15,000.00	-	15,000.00	15,000.00	439.50	439.50
		合计		15,000.00	15,000.00		2,197.50	17,197.50

阳新县南门街片区（三期）棚户区改造项目

平衡情况

单位：万元

序号	项目名称	项目收入	政策性成本 及基金扣除	项目总投资	计划发行额	预计融资利息	收益对融 资本息覆 盖倍数
1	阳新县南门街片区（三期）棚户区改造项目	23,276.00	2,909.50	21,821.30	15,000.00	2,197.50	1.18

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.18，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已通过德勤咨询（深圳）有限公司评估。

六、信用评级

中诚信国际信用评级有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定阳新县南门街片区（三期）棚户区改造项目专项债券的信用等级为 AAA。

七、潜在风险评估

（一）项目建设风险及控制措施

项目所涉及专业较多，技术性强，质量要求较高。在项目建设和运行过程中，可能会受到许多难以预测的外部 and 内部突发事件等不确定因素的影响，给本项目的建设和经营带来许多风险。

风险控制措施：

1.加强施工组织管理，选择具备相应资质、信誉度高的合作伙伴，在相关的设计、施工、监理等合同中明确防止社会稳定风险的职责条款，明确采取防止风险的措施。

2.严格遵守当地建设工程文明施工管理规定，努力按照当地建设工程文明施工标准的要求开展施工，确保施工期间的文明、安全。

3.不断优化完善工程方案，需要项目单位、设计单位、施工监理单位反复优化，达到安全以及优质的目的。

（二）生活环境方面的风险与控制措施

本项目生活环境方面的风险主要为项目施工期、运营期的大气污染物排放、噪声振动影响及施工期建筑垃圾的影响。

风险控制措施：

1.大气、尘土污染防治措施。施工期间，安排一定数量的人员每天定时打扫路面，以保持路面清洁，晴天安排专门的洒水车对施工道路、施工场地和弃土区进行洒水，以使施工区不扬尘，避免扬尘对周围环境空气的污染；混凝土搅拌是施工期主要固定尘污染源，对拌和设备应有较好的密封，从业人员必须注意劳动保护，搅拌地点应选在其主导风向下方 300m 内无敏感单位的地方；加强施工现场的管理，水泥、石灰等材料运送时，运输汽车应完好，不得超载，并尽量采取遮盖、密闭措施，以防泥土洒落，

以减少起尘量；水泥、石灰等容易飞散的物料，应统一存放，并采取盖棚等防风遮挡措施；砂石的筛料，水泥的拆包等应在避风处进行，起尘严重的场所四周要加设挡风设施；对油料的保管和使用过程中，为防止跑、冒、滴、漏现象，加强设备的维护保养并采取收集和集中处理措施，以防污染道路、场所、水源。

2.噪声污染防治措施。夜间施工可能会有高噪声设备的突发性噪声影响，因此，必须加强施工现场管理，掌握周围居民的作息时间，合理安排好施工时间，尽量不在夜间进行高噪声设备的施工作业，混凝土需要进行连续浇注作业时应先做好人员、设备、场地、材料的准备工作，将搅拌机运行时间压缩到最低限度，最大限度地降低对周围环境的影响；振动大的机械设备采取相应的减噪措施，可在机器基础与其它结构之间铺设具有一定弹性的软材料，如毛毡、橡胶板等，以减少振动的传递，从而起到隔振作用；施工车辆特别是重型施工车辆的行驶线路经过营地区、居民区时限速行驶，尽量减少鸣笛，并尽可能避免夜间作业，尽量避免车辆噪声影响附近居民。

3.施工废弃物的防治措施。施工现场设专门的废弃物临时储存场地，废弃物应分类存放，对有可能造成二次污染的废弃物必须单独储存、设置安全防范措施且有醒目标识；废弃物的运输确保不散撒、不混放，送到政府部门批准的单位或场所进行处理、消纳；对可回收的废弃物做到再回收利用。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1. 现金流测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2. 利率波动风险

国际环境的变化、国家的宏观经济走势及货币政策等因素的变化会引起，债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对融资成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。经核算，在本期债券发行完成后，债券市场的利率波动风险对本项目的融资成

本等没有影响。

3.存续债券置换不畅风险

根据《关于做好 2017 年地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2017〕59 号）相关规定，地方政府债务可以续发。由于项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

4.资金管理不规范风险

项目建设周期长，发行期限为中长期债券，采用按半年付息，分年还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，项目收入等没有规范统一管理，会增加按时还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入

不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

八、主管部门责任

阳新县财政局负责按照政府债务管理要求并根据本次发行的专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区发行专项债券需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

阳新县住房保障中心负责配合做好专项债券发行准备工作，包括制定项目收益和融资平衡方案、提供必需的项目信息等，合理评估分类发行专项债券对应项目风险，切实履行项目管理责任。确保项目建设进度，如期实现专项收入，并配合相关部门做好本项目专项债券对应资产管理。

2021 年湖北省（宜昌市）

宜昌市城区棚改项目（新华书店、五一广场、农机公司、建工局、张家坝、红缆社区等棚改在建项目）专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）经济社会概况

宜昌，古称“夷陵”，位于湖北省西南部，地处长江中上游结合部，渝鄂湘三省市交汇地，上控巴蜀、下引荆襄，扼长江三峡东口，是长江葛洲坝水电站和三峡水电站的所在地，拥有“三峡明珠”、“中国动力心脏”和“世界水电之都”的美誉。地跨东经 $110^{\circ} 15' \sim 112^{\circ} 04'$ 、北纬 $29^{\circ} 56' \sim 31^{\circ} 34'$ 之间，东西最大横距 174.08 公里，南北最大纵距 180.6 公里。东邻荆州市和荆门市，南抵湖南省石门县，西接恩施土家族苗族自治州，北靠神农架林区和襄阳市。

宜昌市伍家岗区位于湖北省西南部，地处长江上游与中游的结合部、鄂西秦巴山脉和武陵山脉向江汉平原的过渡地带，境内地貌大致分为低山、丘陵、岗状平原三种类型。离长江中上游分界处的西陵峡口约 10 公里，距三峡水利枢纽约 38 公里。是鄂西和川东一带的物资集散地和交通枢纽，进出三峡必由之路，川鄂交通之咽喉。伍家岗区气候属亚热带季风性湿润气候，四季分明，春秋较长。伍家岗区水系

属长江水系，境内水系属外流水系，以长江为主脉，河流多、密度大、水量丰富。

2018 年宜昌市一般公共预算收入 237.20 亿元，政府性基金收入 153.10 亿元，政府性基金支出 133.40 亿元。

2019 年宜昌市一般公共预算收入 240.75 亿元，政府性基金收入 119.86 亿元，政府性基金支出 111.08 亿元。

2020 年宜昌市一般公共预算收入 139.97 亿元，政府性基金收入 100.30 亿元，政府性基金支出 92.62 亿元。

2018-2020 年宜昌市财政经济数据

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区国内生产总值	4,064.18 亿元	4,460.82 亿元	4,261.42 亿元
居民人均可支配收入	2.62 万元	2.88 万元	/
政府性基金收入	153.10 亿元	119.86 亿元	100.30 亿元
政府性基金支出	133.40 亿元	111.08 亿元	92.62 亿元

（二）经济社会发展指标

根据《宜昌市 2020 年国民经济和社会发展统计公报》，全市实现生产总值 4,261.42 亿元，比上年下降 4.7%。分产业看，第一产业实现增加值 459.68 亿元，比上年增长 2.3%；第二产业实现增加值 1,828.46 亿元，比上年下降 7.6%；第三产业实现增加值 1,973.28 亿元，比上年下降 2.9%。三次产业结构由上年的 9.3：46.1：44.6 调

整为 10.8:42.9:46.3，第三产业增加值占 GDP 比重较上年提高 1.7 个百分点。全市城区居民消费价格比上年上涨 2.7%。商品零售价格比上年上涨 2.3%。全市市场主体存量单位 44.07 万户，比上年增长 10.1%，市场主体新设立单位 6.32 万户，比上年下降 12.1%，其中新登记私营企业 1.54 万户，新登记个体工商户 4.66 万户。全年新增城镇就业 6.56 万人，比上年少增 3.02 万人，年末城镇登记失业人数 5.41 万人，比上年增加 2.53 万人。年末城镇登记失业率为 3.5%，比上年提高 1.2 个百分点。

（三）地方政府性基金预算情况

2018-2020 年，宜昌市本级实现政府性基金收入分别为 80.40 亿元、60.87 亿元、37.22 亿元。政府性基金支出分别为 109.00 亿元、89.57 亿元、79.37 亿元。

（四）专项债务情况

根据宜昌市政府债券基本情况汇报（截止到 2021 年 3 月 12 日），宜昌市全市专项债券限额 364.50 亿元，专项债券余额 358.80 亿元；宜昌市本级专项债券限额 188.80 亿元，专项债券余额为 187.40 亿元。

宜昌市专项债务限额余额表

单位：亿元

地区	专项债券限额	专项债券余额
----	--------	--------

地区	专项债券限额	专项债券余额
全市	364.50	358.80
本级	188.80	187.40

二、债券情况

债券名称：宜昌市城区棚改项目（新华书店、五一广场、农机公司、建工局、张家坝、红缆社区等棚改在建项目）。

发行总规模：40,000.00 万元。

2020 年已发行规模（7 年期）：5,000.00 万元。

2021 年发行规模（5 年期）：35,000.00 万元。

还本付息方式：按年支付利息，到期一次还本的方式。

本项目发行债券融资共计 40,000.00 万元，2020 年已发行金额 5,000.00 万元，2021 年发行金额 35,000.00 万元。本期项目收益与融资自求平衡专项债券用于宜昌市城区棚改项目（新华书店、五一广场、农机公司、建工局、张家坝、红缆社区等棚改在建项目）。

三、项目情况

（一）项目概况

1、参与主体

项目名称：宜昌市城区棚改项目（新华书店、五一广场、农机公司、建工局、张家坝、红缆社区等棚改在建项目）；

项目单位：宜昌市住房和城乡建设局；

债券申报单位：宜昌市住房和城乡建设局。

2、项目基本情况

宜昌市城区棚改项目（新华书店、五一广场、农机公司、建工局、张家坝、红缆社区等棚改在建项目），农机公司片区建设地点为湖北省宜昌市伍家岗区，夷陵大道 161 号、夷陵大道 165 号、夷陵大道 167 号、夷陵大道 171 号、河运新村平房。建设期 2 年，2020 年-2021 年。改造户数为 276 户，房屋征收总面积为 3.31 万平方米，腾退土地面积 40 亩。截止到 2021 年 10 月，已签约户数为 124 户（含签约未支付购买安置房资金户数），2020 年度债券发行资金 5,000.00 万元，已使用完毕。

上述专项债券项目已经通过湖北普济律师事务所合规性审核。

（二）分年度投资计划

根据本项目的实施计划，本项目资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表：

资金使用计划表

单位：万元

序号	名称	2019 年及以前年度已发生	2020 年	2021 年	合计
1	宜昌市城区棚改项目（新华书店、五一广场、农机公司、建工局、张家坝、红缆社区等棚改在建项目）-农机公司片区	57.00	5,000.00	48,959.50	54,016.50

（三）项目资金来源

农机公司片区总投资为 54,016.50 万元，包含有房屋补偿费用、装饰装修补偿费用、附属物及其他补偿费用、临时安置补偿费、搬迁奖励费、停产停业损失费、征收劳务费、其他费用、不可预见费以及建设期债券发行费用。考虑资金成本及运营压力，结合实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资金流动性，保障项目现金流最大化，根据项目后期实际情况，拟定项目总投资的 25.95%以本级财政预算资金投入，74.05%的资金通过发行专项债券筹集。本项目资本金投入为 14,016.50 万元，项目专项债券筹资 40,000.00 万元，其中，2020 年已发行 5,000.00 万元，2021 年发行 35,000.00 万元。

宜昌市城区棚改项目（新华书店、五一广场、农机公司、建工局、张家坝、红缆社区等棚改在建项目）

投资资金来源

单位：万元

序号	项目名称	计划完成 时间	项目总投资	资金来源					预计项目融资到 期专项债券本息
				小计	资本金	专项债券		其他 融资	
						2020 年	2021 年		
1	宜昌市城区棚改项目（新华书店、五一广场、农机公司、建工局、张家坝、红缆社区等棚改在建项目）	2021 年	54,016. 50	54,016. 50	14,016. 50	5,000. 00	35,000. 00	-	46,363. 00

四、资金平衡

本项目以土地出让收入为还本付息来源。项目专项债存续期内预计总收入累计达 58,760.00 万元。需计提各项资金及土地出让收益基金合计 1,966.55 万元，土地出让净收入合计 56,793.45 万元。项目专项债券到期时，在偿还当年到期的债券本息后，将预计有 10,586.95 万元的累计现金结余。

宜昌市城区棚改项目（新华书店、五一广场、农机公司、建工局、张家坝、红缆社区等棚改在建项目）

融资还本付息情况

单位：万元

计算期	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
债券利率		3.13%	3.01%						
期初专项债券余额			5,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	5,000.00
本期专项债券发行	40,000.00	5,000.00	35,000.00						
利息支出	6,363.00		156.50	1,210.00	1,210.00	1,210.00	1,210.00	1,210.00	156.50
还本付息	46,363.00		156.50	1,210.00	1,210.00	1,210.00	1,210.00	36,210.00	5,156.50
其中：本金	40,000.00							35,000.00	5,000.00
利息	6,363.00		156.50	1,210.00	1,210.00	1,210.00	1,210.00	1,210.00	156.50
期末专项债券余额		5,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	5,000.00	

宜昌市城区棚改项目（新华书店、五一广场、农机公司、建工局、张家坝、红缆社区等棚改在建项目）平衡情况

单位：万元

序号	项目名称	项目收入	需计提各项资金及土地出让收益基金	项目总投资	计划合计发行额	预计融资成本	收益对融资本息覆盖倍数
1	宜昌市城区棚改项目（新华书店、五一广场、农机公司、建工局、张家坝、红缆社区等棚改在建项目）	58,760.00	1,966.55	54,016.50	40,000.00	6,363.00	1.22

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.22，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北诚信会计师事务所有限公司评估。

五、信用评级

中诚信国际信用评级有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定宜昌市城区棚改项目（新华书店、五一广场、农机公司、建工局、张家坝、红缆社区等棚改在建项目）专项债券的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（一）债券投资者保护措施

为保护投资者利益，宜昌市人民政府针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施，包括新增一般公共预算（包含国有资本经营预算调入一般公共预算资金），政府性基金预算财力，偿还准备金，预算稳定调节基金，预备费以及能够统筹安排的结余资金应优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务等。

（二）影响项目进度的风险及控制措施

征地拆迁风险：部分被补偿人对改造项目拆迁补偿标准存在过高的期望，缺乏对改造项目足够的理解和认识，因此在房屋补偿问题上往往会与开发单位意见不一，不配合拆迁工作的开展。另外，可能会存在其他非改造项目当事人采取购买“补偿”权利的方式，介入到抵制改造、拒绝搬迁的活动中来，从而滋事生非，扰乱项目进展，阻碍

改造项目的顺利进行。受到征地拆迁进程慢的影响，建设开发进程可能无法按照计划进行，影响还本付息。

风险控制措施：实施主体和被搬迁人之间在补偿方面能否顺利协调和达成一致，以及在“收尾阶段”如何启动行政征收是项目成功与否的关键。应对拆迁阶段的风险，需要对改造范围内的房地产进行细致的调研，关注类似改造项目的补偿政策及补偿标准，结合本项目的具体情况，制定合适的补偿标准，同时站在业主立场，充分考虑业主合理诉求，对被征收房屋所有权人给予公平补偿，合理保障其权益。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1、政策风险

本项目房屋使用年限较久、房屋质量较差、建筑安全隐患较多、使用功能不完善、配套设施不齐全等，符合棚户区改造项目界定标准，项目涉及更新范围、补地价、售卖规定等问题需待政策细则出台再进一步明确。

风险控制措施：随时关注政策动向，并及时采取必要的应对措施。如收入因上述原因减少，宜昌市政府也可以视项目实施情况调整项目资本金比例。根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收暂时难以实现，不能偿还到期债券本金

时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。专项债券的还本付息将受到严格的保障，同时有关调整将按照信息披露计划及时进行披露，保障投资者及时知悉项目信息。

2、市场风险

本项目的还款来源为土地出让收益，土地出让收益受国内经济形势、房地产市场行情等相关因素影响，从而影响本项目还款来源。

风险控制措施：本项目腾退土地位于宜昌市主城区，地块区位整体较好，发展前景较优，其市场风险较为可控。

3、利率波动风险

在本专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1、现金流测算不准确风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于对项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。单位地价、单位成本预测偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。此外，宜昌市人民政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

2、存续债券置换不畅风险

根据《关于做好 2017 年地方政府债券发行工作的通知》（财库[2017]59 号）相关规定，地方政府债务可以续发。若本期宜昌市城区棚改项目专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足

额地募集到还款资金。

3、资金管理不规范风险

本项目采用按年付息，到期一次还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，项目土地收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

七、主管部门的责任

宜昌市财政局会同市住建局负责棚改资金筹集、使用和监督管理。宜昌市财政局将棚改资金纳入预算管理，加强资金使用绩效监督，做好资金使用监管的指导工作。本项目的实施主体是宜昌市住房和城乡建设局，主要责任是根据项目安排提出资金需求计划，做好资金审核，严格落实资金预算；宜昌市征收办统筹做好征收成本控制、资金需求核实、资金调度、拨付流程等具体工作。

2021 年湖北省（鄂州市） 三江港新区铁咀社区项目 专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，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。全省国土总面积 18.59 万平方公里，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个省辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市，38 个县，2 个自治县，1 个林区。

2018 年，湖北省一般公共预算总收入 4,793.10 亿元，一般公共预算总支出 4,793.10 亿元；省级政府性基金总收入 915.80 亿元，政府性基金总支出 915.80 亿元；省级国有资本经营预算总收入 12.40 亿元，省级国有资本经营预算总支出 12.40 亿元；省级社会保险基金总收入 565.70 亿元，省级社会保险基金总支出 530.00 亿元。财政收支基本平衡。

2019 年，地方一般公共预算收入完成 3,388.39 亿元，增长 2.50%。其中税收收入 2,530.64 亿元，增长 2.70%。地方一般公共预算支出 7,967.73 亿元，增长 9.80%。

2020 年，省级一般公共预算收入总计 7,475.30 亿元，增长 26.5%，为预算的 103.1%。省级一般公共预算支出总计 7,475.30 亿元，增长 26.5%，为预算的 103.1%。省级政府性基金总收入 2,412.50 亿元，政府性基金总支

出 2,412.50 亿元；省级国有资本经营预算总收入 4.00 亿元，省级国有资本经营预算总支出 4.00 亿元；省级社会保险基金总收入 966.20 亿元，省级社会保险基金总支出 1,038.00 亿元。财政收支基本平衡。

（二）鄂州市概况

鄂州市位于湖北省东部，长江中游南岸，西邻武汉，东接黄石，北望黄冈；北距首都北京、东距上海、西距重庆、南距广州均在 1,000 千米左右，地处经纬介于东经 $114^{\circ} 32'$ ~ $115^{\circ} 05'$ 、北纬 $30^{\circ} 00'$ ~ $30^{\circ} 06'$ 之间，辖区地域总面积 1,594 平方。截至 2019 年末，全市常住总人口 105.97 万人。下辖 3 个市辖区、2 个经济开发区、1 个新区。

2018 年，鄂州市全年全市实现财政总收入 819,158 万元，比上年增长 7.7%，一般公共预算收入 579,275 万元，比上年增长 9.3%，其中，税收收入 409,776 万元，比上年增长 13.3%；非税收收入 169,499 万元，比上年增长 0.5%。

2019 年，鄂州市全年全市实现财政总收入 905,362 万元，比上年增长 10.5%，一般公共预算收入 600,491 万元，比上年增长 3.7%，其中，税收收入 439,685 万元，比上年增长 7.3%；非税收收入 160,806 万元，比上年下降 5.1%。

2020 年，鄂州市全年全市实现财政总收入 782,244 万元，比上年下降 13.6%，一般公共预算收入 484,665 万元，比上年下降 19.3%，其中，税收收入 389,328 万元，比上年下降 11.5%；非税收收入 95,337 万元，比上年下降 40.7%。

全市政府债务情况：2020 年省政府核定鄂州市地方政府债务限额 1,996,025.00 万元，比上年新增 368,293.00 万元。其中，一般债务限额 840,707.00 万元，比上年新增 86,705.00 万元；专项债务限额 1,155,318.00 万元，比上年新增 281,588.00 万元。截至 2020 年底，全市地方政府债务余额 1,939,324.00 万元，其中，一般债务 794,153.00 万元、专项债务 1,145,171.00 万元。另新增抗疫特别国债 65,955.00 万元（不列入地方政府债务限额及余额管理）

（三）三江港新区概况

三江港新区依江伴湖、风景秀丽，北靠长江，南接鄂州主城，西连武汉，东与黄冈隔江相望。三江港新区是武汉新港的核心港区、中部地区国际贸易港，位于长江黄金水道中游，距离武汉阳逻港、花山港约 20 公里，上通川渝，下抵苏沪，通江达海，距离武汉仅为 45 公里，距离鄂州主城区 17 公里，总体规划面积 200 平方公里，处于长江经济带和武汉城市圈两大战略中心。

2015 年 4 月由临江乡与三江港新区合并，正式成立鄂州市三江港新区管理委员会，新区连接南北、沟通东西（交通）辐射整个中部地区。新区内外交通模式齐全、拥有“公、铁、水”多式联运、“江、海、湖”直达的复合交通网络。境内有武黄、汉鄂、鄂冈、鄂咸 4 条高速公路；吴楚大道、316 国道、三六大道、疏港大道 4 条干线公路。京广、京九铁路夹境而过、武九铁路横跨东西并设有三江货站及华容客运站，武鄂黄、武鄂冈城际铁路贯穿全境并设有华容东站、华容南站。依托长江、三江铁路货站

及疏港专线，港口货物可以畅通运往全国各地。

三江港为武汉新港南岸核心港口，背靠武汉千万级人口市场，辐射鄂东南，具有显著优势，并有水运、铁路、公路、空运等水陆空诸多的便利交通条件，将以立体交通思维构建并打通未来物流体系关键节点，从而实现各种集运载单元互联，完成铁路、水运、公路及航空的有机衔接。

按照规划，三江港新区将形成“两心、两轴、四带、六板块”的总体布局结构。两心——沿高新大道建设综合服务中心和滨武四湖生活服务中心；两轴——北部现代服务轴和南部城市生活服务轴；四带——沿长江方向由外向内依次布局港口码头带、仓储作业带、临港产业带、滨湖生活带等 4 个功能带；六板块——自北向南依次形成生态与休闲旅游功能区、产业综合服务功能区、综合保税功能区、产业组团功能区、综合服务功能区、港口作业区等 6 个主要功能板块。

三江港位于湖北省鄂州市华容区，根据《2020 年鄂州市华容区政府工作报告》，2019 年华容区地区生产总值同比增长 7.2%，财政总收入首破 10 亿大关，固定资产投资同比增长 13.1%，三江港综合码头试运营。

（四）专项债务情况

根据鄂财债发〔2021〕7 号文，鄂州市 2021 年部分新增政府专项债务限额 213,208.00 万元。

二、债券情况

本项目总投资 23,623.52 万元，其中资本金为 5,623.52 万元，由湖北交投鄂州投资开发有限公司自筹，其余 18,000.00 万元通过发行棚改专项债券筹

集。本项目拟申请2021年发行18,000.00万元棚户区改造专项债券资金，本期2021年债券发行利率参考2021年湖北省政府专项债券（三十五至四十三期）发行结果公告5年发行期限2.94%测算；还款方式为：存续期内按每年付息一次，到期后一次性还本。本期棚改专项债券将用于三江港新区铁咀社区项目建设。

三、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目名称：三江港新区铁咀社区项目

2、项目实施主体：湖北交投鄂州投资开发有限公司

3、项目位置：位于三江港新区铁咀村四姜湾，东临规划华蒲路，北靠吴楚大道，西邻现状华蒲路。

4、建设规模及内容：项目规划净用地面积64.2亩，总建筑面积90,084.37平方米。地上建筑中商业建筑面积4,749.91平方米，住宅建筑面积83,324.96平方米（总户数684户，总人数2,188人），幼儿园面积1,753.5平方米，配电房建筑面积256平方米，地面停车位116个。

（二）分年度投资计划

根据本项目初设批复，三江港新区铁咀社区项目投资估算为 23,605.52 万元（不含财务费用）。

项目拟采用发行专项债券方式进行融资，根据债券发行优化的需求，项目总投资和其他资金相应进行调整。调整后项目总投资为 23,623.52 万元，其中：工程费用为 18,822.77 万元，工程建设其他费用为 3,658.67 万元，

预备费用为 1,124.07 万元，建设期债券利息 0.00 万元，债券发行费用 18.00 万元。项目调整后分年投资计划如下表所示：

表 1 资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	项目名称	2019	2020	2021	合计
1	建设投资	1,448.00	3,109.00	19,048.52	23,605.52
1.1	棚户区改造项目	1,448.00	3,109.00	19,048.52	23,605.52
2	建设期债券利息			-	-
3	债券发行费用			18.00	18.00
4	其他融资成本				-
5	总投资估算	1,448.00	3,109.00	19,066.52	23,623.52
6	资金筹措	1,448.00	3,109.00	19,066.52	23,623.52
6.1	其他财政资金				-
6.2	贷款资金				-
6.3	专项债券			18,000.00	18,000.00
6.4	自有资金	1,448.00	3,109.00	1,066.52	5,623.52

（三）项目资金来源

项目调整后总投资为 23,623.52 万元，其中项目资本金 5,623.52 万元，占总投资 23.80%，由湖北交投鄂州投资开发有限公司自筹；总投资的 76.20% 的资金需求由湖北省政府发行棚改专项债券来满足，规模共 18,000.00 万元。

表 2 债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2021	18,000.00	5 年期
合计		18,000.00	

四、资金平衡

(一) 收入测算

1、项目的收入来源

项目收入来源于征拆的土地上市交易后获得的土地出让净收入。本项目是异地还建，依据鄂州市自然资源和规划局华容分局整理，铁咀社区主要腾退 ABCDE 共五个地块，地块位于鄂州市三江港新区东临疏港五路，西邻华浦路，南靠高新大道，征拆范围 595 亩，其中 E 地块已出让，详见附图。项目收益来源于 A、B 地块土地出让收益，如下表 5 所示。

表 3 项目地块情况表

地块编号	总面积(m ²)	净用地面积(m ²)	净用地面积(亩)	用地性质	备注
A 地块	60,457.18	40,869.5	61.30	商住用地	拟本次出让
B 地块	67,517.61	45,424.93	68.14		拟本次出让
C 地块	74,423.29	47,006.47	70.51		后期出让
D 地块	60,128.09	26,936.17	40.40		后期出让
E 地块	134,501.16	106,133.97	159.20		已出让
合计	397,027.33	266,371.04	399.56		

2、土地出让计划安排

出让地价：综合考虑鄂州市近期土地成交价市场水平、以及项目所在区域已成交地块的地价水平，运用市场比较法评估土地市场价格，并考虑一定的地价增幅，预测出让时点的土地价格。

供地时序安排：2022 年陆续开始供地，2026 年完成供地，具体安排如下表：

表 4 项目供地计划表

出让土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	小计
商住	15%	15%	20%	20%	30%	100%

3、土地出让收入测算

(1) 估价依据

依据《城镇土地估价规程》、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第 39 号）、《鄂州市国土资源管理办法》、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4 号）等相关文件。

(2) 估价方法

根据《城镇土地估价规程》及《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》，通行的估价方法有以下几种：①收益还原法；②市场比较法；③剩余法；④成本逼近法；⑤公示地价系数修正法。本项目采用市场比较法进行计算。

(3) 市场比较法

根据中国土地市场网、鄂州市公共资源交易网公布的信息，由于近期三江港新区成交的商住用地信息较少，查询其周边商住用地交易情况如下：

表 5 近年商住用地交易情况一览表

项目编号	地点	用地性质	土地面积 (m ²)	成交额	土地单价	成交时间
				(万元)	(万元/亩)	
WG(2018)005	汀祖镇王边存（葫芦港以北）	商住用地	20,552	6,820	221.23	2019 年 1 月
WG(2019)008	西山街办朱家垸村	商住用地	14,139	3,981	187.71	2019 年 2 月
WG（2020）004	文苑路西侧、马鞍山路北侧	商住用地	31,169.2	14,469	309.47	2020 年 5 月
WG（2018）003	泽林镇江碧西路	城镇住宅用地	21,703.3	5,380	165.26	2018 年 11 月
WG(2019)022	鄂州市武昌大道	商住用地	7,359.7	3,978.00	360.34	2019 年 4 月

	334 号					
平均值			18,984.64	6,925.60	248.80	

通过以上统计分析可知鄂州市三江港新区近期商住用地交易价格平均值为 248.80 万元/亩，在 240 万元/亩左右，保守起见本次商住用地初期出让费用暂按 220 万元/亩（3,300 万元/公顷）水平进行测算。

根据国家自然资源部官方网站公布的近几年全国主要城市地价监测报告，地价水平同比增长率统计如下：

表 6 近几年地价水平同比增长率一览表

全国主要城市地价监测报告	地价水平同比增长率（%）
2020 年第一季度	2.66
2019 年第四季度	3.77
2019 年第三季度	4.20
2019 年第二季度	4.62
2019 年第一季度	5.77
2018 年第四季度	6.19
2018 年第三季度	7.13
2018 年第二季度	7.16
2018 年第一季度	6.22
2017 年第四季度	7.71
2017 年第三季度	7.66
2017 年第二季度	6.45
2017 年第一季度	6.78
均值	5.87

通过以上统计分析可知全国主要城市地价水平同比增长率均值为 5.87%。考虑目前经济下行，结合国家对房地产的相关调控政策，近几年房地产市场平稳健康发展，以谨慎考虑，本项目土地价格每年增长率暂按 5%考虑。本项目土地出让收入 32,013.35 万元。

（二）成本测算

1.平衡地块土地出让收益中缴纳的费用

（1）提取土地出让业务费

根据财政部关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）、《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》、《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法》相关规定，财政部门可以为土地出让金征收管理部门核拨并提取一定比例的土地出让业务费。具体比例应以不超过缴入金库的土地出让金总额的2%计提，主要用于土地业务管理工作方面的支出。

（2）计提农业土地开发费

根据财政部、国土资源部《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知（财综〔2004〕49号）文件规定：农业土地开发资金收入，从招标、拍卖、挂牌和协议出让的国有土地使用权所取得的价款中一次性全额计提。

从土地出让金划出的农业土地开发资金计算公式为：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。

鄂州市三江港新区对应十等的土地出让平均纯收益为41.00元/平方米，本项目农业开发资金按15%计提。

（3）农田建设水利基金

根据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金

有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）、《湖北省国有土地出让收入计提农田水利建设资金实施办法》文件规定：从土地出让收益中计提10%的农田水利建设资金。故本项目农田建设水利基金按项目土地出让收益的10%计提。

（4）教育资金计提

根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件规定：从土地出让收益中计提10%教育资金。故本项目教育基金按项目土地出让收益的10%计提。

（5）保障性安居工程资金

根据财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）文件规定：从土地出让收益中按照不低于10%的比例统筹用于廉租住房、公共租赁住房、城市和国有工矿棚户区改造等保障性安居工程。故本项目保障性安居工程保障资金按项目土地出让收益的10%计提。

综上所述，土地扣减项目合计3,002.29万元，其中：土地出让业务费640.27万元，农业土地开发费53.07万元，保障性安居工程资金769.65万元，农田水利建设基金769.65万元，教育基金769.65万元。

2、项目还本付息情况

表 7 债券发行计划表

单位：万元

年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----

债券利率		2.94%							
期初专项债券余额			18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00		
本期专项债券发行		18,000.00							18,000.00
利息支出	-	-	529.20	529.20	529.20	529.20	529.20	2,646.00	
本期还款	-	-	529.20	529.20	529.20	529.20	18,529.20	20,646.00	
其中：还本							18,000.00	18,000.00	
付息		-	529.20	529.20	529.20	529.20	529.20	2,646.00	
期末专项债券余额		18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	18,000.00	-		

（三）资金平衡情况

出让国有土地使用权取得的总成交价款中，市国土房产部门按以下计算政府土地收益：政府储备地块按公开成交价款与土地储备整理成本之差计算。项目可用于资金平衡的经营性收益=土地出让收入-土地扣减项目=32,013.35-3,002.29=29,011.06 万元。

本项目总投资 23,623.52 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本项目债券存续期内项目可用于资金平衡的经营性收益 29,011.06 万元，累计支付债券本息 20,646.00 万元，债券发行费用 18.00 万元，项目本息覆盖倍数为 1.41。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北申简通律师事务所评估通过。

表 8 项目收益与融资平衡测算表

项目总投资（万元）	用于资金平衡的项目收益（万元）	债券利率（%）	期限（年）	本期计划发行额（万元）	预计融资成本（万元）	其他融资还本付息（万元）	资金覆盖倍数
23,623.52	29,011.06	2.94%	5.00	18,000.00	2,646.00	0.00	1.41

五、信用评级

中诚信国际信用评级有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡

专项债券到期不能偿还的风险较低，评定三江港新区铁咀社区项目的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

对影响土地储备类项目施工进度的风险进行初步识别，确认风险类型包括政策、规划和审批程序方面；征收、动迁及补偿方面；技术经济方面；生活环境方面；项目管理方面；宏观经济和社会环境方面；安全和治安方面。本项目按照项目阶决策、前期准备、实施征收、前期整理、完成储备、适时供应六个阶段，围绕项目全生命周期对初步识别的风险进行分析、筛选、归纳出主要的和关键的影响项目施工进度因素风险以及措施如下：

1、房屋征收及补偿方案引发的风险

在项目执行过程中，严格落实国家及地方有关房屋征收补偿文件精神，秉承“公平、公正、公开”的原则，严格按照国家房屋征收及补偿的法律、法规和规范制定征收方案及补偿标准，并严格按照规范实施。保证被征收户的知情权、参与权，真正落实听证会制度，使之不流于形式，切实维护被征收居民的合法权益。

项目单位应及时与被征收户沟通交流，与当地政府一起，将各项国家及地方房屋征收标准展开公示，听取当地各方意见，综合制定相关补偿标准，尽可能的降低征收风险。项目单位应专款专用，设立专门账户，落实补偿款到位，按时按份发放给被征收人，打消被征收居民的疑惑，顺利推进项目实施。

在征收价格的核定方面，应提前对规定、方法、范围等进行公示，秉着“公平、公正、公开、透明”的原则进行征收量的核算，合理确定还建方案，同时确定有产权证与无产权证之间的区别，以及构筑物征收量的核定，保障居民的核心利益，征收价格核实过程中可以委托第三方机构，如中介机构勘测、评估机构评估等，合理公平公正地对被征收房屋作出客观真实的评估和补偿，让被征收户获得实惠，而不是政府从百姓身上牟利，促进项目推动节奏。

对于后期可能成为钉子户的居民，要深入调查，了解各个被征收户拒绝征收的理由，本着以人为本的态度，在充分尊重被征收户意愿的基础上，针对不同的原因制定说服方案，对于被征收户提出的实际困难尽可能协助进行解决，消除顾虑。对于少数拒不合作的被征收户可以单独进行座谈，宣传征收的法律法规，说明不依法征收可能承担的责任。

尽可能的考虑被征收人征收后的可持续生计问题，合理安置被征收人，使之平稳过渡。特别是在项目建成后，相关商业网点的就业岗位优先考虑还建居民，从生活、就业等各方面保证被征收人的日常生活和工作有条不紊。

2、生态环境影响引发的风险

项目在施工期间设备选型尽可能选择低噪音设备；合理安排施工车辆行驶时间和路线；适当进行绿化、设置声屏障降噪；施工中产生的废物（包括弃土弃石），与地方协调，选择合适地点填埋或堆放等，以减轻施工设备运行噪声对周围居民生活等造成的影响。

根据施工过程中的实际情况，施工现场设围栏或部分围栏，一减少施工扬尘扩散范围，避免在春季大风季节以及夏季暴雨时节施工，尽可能缩短施工时间，提高施工效率。

施工单位加强施工区的规划管理，生活污水采用一体化生活污水处理装置进行处理，达标后排放。项目应与当地环卫部门签订协议，对施工期产生的固体废弃物进行及时、安全的清运。

项目单位要坚持做好污染源和环境质量的环境监测工作并把检测结果做成报告，向居民公布，是居民能及时了解项目实施对周围环境质量的影响情况。

3、项目管理风险

项目单位应与当地各政府、居委会联合起来，积极建设和完善本项目组管理组织架构，加强风险应对能力。

构建风险管理联动机制，充分发挥各级管理人员的职责和作用，提高办事效率。

项目单位应当加强项目建设的正面宣传，让利益相关群体认识到项目建设的重要意义，正面推动项目进程。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、政策引发的风险防范措施

政策引发的风险主要包括土地制度、住房制度、城市规划、地价政策、税收政策、交通管制和行隶属变更等带来的土地价格改变。而政策风险防范或化解主要取决于市场参与者对国家宏观政策的理解和把握，取决于投

资者对市场趋势的正确判断，建议采取以下防范化解措施：

（1）加强与各级政府部门之间的联系，第一时间获得政策动向，对宏观政策产生的影响及时做出精准判断，提出应对措施，保证预期收益价格。

（2）加强平时的日常监管。在市场运行过程中进行日常监管，防微杜渐，防患于未然。

（3）根据市场的运行和变化，运用市场控制手段，把握市场供求结构和行业平衡，完善资本市场，减少突变性风险，使企业的资产重组在一个平衡、协调的市场中进行。

2、人口、经济、社会因素引发的风险防范措施

人口引发风险主要是指人口密度、人口素质、家庭人口的结构等变化导致区域土地价格变化而带来的风险；经济风险是指非预期汇率变动对以本国货币表示的跨国公司未来现金流量现值的影响程度；社会风险是一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性。针对以上三种社会因素引发的风险防范措施有：

（1）合理判断项目区域人口信息，并在项目区域人口有较大改变时能有效判断人口变化的内容，确定区域发展定位，对项目价格合理预期。

（2）运用公证、合同、法律手段，依法规避各种经济风险，维护自身的合法权益，保证项目资金水平的健康发展。

（3）运用普法教育手段，增强项目整体防范经济风险的能力。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1、财务测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于土地出让计划的实施、土地成交价格的实现等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2、存续债券置换不畅风险

若本期专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

3、资金管理不规范风险

本项目专项债券发行期限为中长期债券，采用按每年付息一次，到期一次还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，运营收入没有规范统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉。

及投资人利益。

风险控制措施：

规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

**2021 年湖北省（应城市）
应城市城中周陈片区棚户区改造
“双河家园”建设项目
专项债券信息披露文件**

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约 740 公里，南北宽约 470 公里。地跨东经 108°21′42"~116°07′50"、北纬 29°01′53"~33°6′47"。全省国土总面积 18.59 万平方公里，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个省辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市（其中 3 个省直管市），38 个县，2 个自治县，1 个林区。

（二）孝感市概况

孝感地处于湖北省东北部、长江以北、汉江之东，与武汉市接壤，城区距离武汉市中心约 60 公里，距离武汉天河国际机场约 30 公里。现辖 1 区、3 县级市、3 县，以及一个国家级高新区和七个省级开发区（高新区），全市面积 8910 平方公里。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，孝感市常住人口为 4270371 人。

（三）应城市概况

应城，湖北省孝感市代管县级市，为武汉城市圈重要组成部分。位于湖北省中部偏东、孝感市西南。大富水在中部穿过，东临漳、涇水与云梦县为界，东北与安陆市毗连，西与天门市、京山市接壤，南与汉川市为邻，介于东经 113°19'-113°45'，北纬 30°43'-31°08'之间。市域总面积 1103.38 平方千米，截至 2020 年末，下辖 5 个街道、10 个镇。截至 2020 年 11 月 1 日零时，应城市常住人口 476596 人(第七次人口普查)。

应城为古蒲骚之地。南朝宋孝武帝孝建元年（454 年）析安陆县南境置应城县，北朝西魏大统十六年（550 年）以应城为城阳郡治，隋时改应城为应阳，唐武德四年（621 年）复应阳为应城。1944 年 8 月，应城县分为应城、应西两县，次年 3 月，两县复合并为应城县。1986 年 5 月，经国务院批准，应城撤县设市。

应城地型处丘陵与江汉平原的过渡地带，以低岗为主，兼有平原，整个地势自西北向东南倾斜；属亚热带季风气候，四季变化显著，雨热高峰同季出现，日照充足，雨水充沛，无霜期长。

应城曾获“国家园林城市”、“全国科技进步先进市”、“全国社会治安优秀市”、“中国优秀旅游城市”、“中国最佳休闲养生旅游城市”、“中国温泉之乡”、“中国十大最具幸福感县市”等称号。2019 年综合经济指标考核排名市级第一名。

2020 年全市实现财政总收入 17.15 亿元，比上年下降 32.9%，其中税收收入 14.69 亿元，下降 31.6%。一般公共预算收入 11.14 亿元，

下降 35.1%，其中，税收收入 8.68 亿元，下降 33.8%，各项税收占地方一般预算收入比重达到 77.9%。一般预算支出 47.99 亿元，增长 0.7%。

2019 年全市实现财政总收入 25.55 亿元，比上年增长 5.9%，其中税收收入 21.49 亿元，增长 6.9%。一般公共预算收入 17.17 亿元，增长 4.9%，其中，税收收入 13.11 亿元，增长 6.2%，各项税收占地方一般预算收入比重达到 76.35%。一般预算支出 47.66 亿元，增长 10.2%。

2018 年全市实现财政总收入 24.12 亿元，比上年增长 5.4%，其中税收收入 20.10 亿元，增长 4.9%；一般公共预算收入 16.37 亿元，增长 10.8%，其中，税收收入 12.35 亿元，增长 11.7%，各项税收占地方一般预算收入比重达到 75.4%。

（四）专项债务情况

根据鄂财债发〔2021〕41 号文，应城市 2021 年部分新增政府专项债务限额 280,339.00 万元。

二、债券情况

该项目总投资 25,000.00 万元，其中资本金为 18,000.00 万元，其余拟发行专项债券解决。本次专项债券共计划发行 7,000.00 万元，分 1 年发行。其中：第一批已于 2021 年 10 月成功发行 5,000.00 万元，计划于 2021 年 11 月发行 2,000.00 万元。本期发行期限均为 5 年，参考 2021 年湖北省（武汉市）棚改专项债券（十一期）-2021

年湖北省政府专项债券（四十二期）票面利率 2.94%测算。债券发行计划如下表所示：

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2021 年 10 月	5,000.00	5 年期
2	2021 年 11 月	2,000.00	5 年期
合计		7,000.00	

三、项目情况

（一）项目概况

建设地点：应城市横二路以南，文峰路以北，王桥路以西，周陈二路以东地段。

建设内容：项目总用地面积 15,339.70 平方米，总建筑面积 53,259.00 平方米，主要包括住宅建筑面积 41,292.00 平方米、套数 336 套，社区便民服务中心建筑面积 1,096.00 平方米，物业管理用房建筑面积 130 平方米，配电房及门房建筑面积 135.00 平方米，地下室建筑面积 9,800.00 平方米。同时配套建设供配电、给排水、道路、燃气、绿化等基础设施。

（二）分年度投资计划

根据《应城市城中周陈片区棚户区改造“双河家园”建设项目可行性研究报告》，本项目建设期为 24 个月，根据项目实际情况及现阶段进度，本项目于 2021 年 1 月开工，预计在 2022 年 12 月竣工交付。

结合本项目的实施计划和工期要求，本项目资金使用按年投资完成计划安排。资金分年度使用计划见下表：

项目资金使用计划表

单位：万元

序号	项 目	合计	2021	2022
	建设投资比例	100.00%	60.00%	40.00%
1	总投资	25,000.00	14,900.18	10,099.82
1.1	建设投资	24,735.05	14,841.03	9,894.02
1.2	建设期利息	257.25	51.45	205.80
1.3	流动资金	—	—	—
1.4	债券发行费用	7.70	7.70	—
2	资金筹措及使用	25,000.00	14,900.18	10,099.82
2.1	建设单位自筹	18,000.00	7,900.18	10,099.82
2.1.1	用于建设投资	17,735.05	7,841.03	9,894.02
2.1.2	用于建设期利息	257.25	51.45	205.80
2.1.3	用于流动资金	—	—	—
2.1.4	用于债券发行费用	7.70	7.70	—
2.2	债务资金	7,000.00	7,000.00	—
2.2.1	用于建设投资	7,000.00	7,000.00	—
2.2.2	用于建设期利息	—	—	—
2.2.3	用于流动资金	—	—	—

（三）项目资金来源

1、项目资本金筹措

项目资本金为 18,000.00 万元，占总投资 72.00%。资本金由应城市城中街道办事处自筹。

2、项目债务资金筹措

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

项目其他资金共计 7,000.00 万元，通过专项债券筹措，分 1 年发行，本项目于 2021 年 10 月成功发行 5,000.00 万元，

计划于 2021 年 11 月发行 2,000.00 万元；期限为 5 年。债券利率均参考 2021 年湖北省(武汉市)棚改专项债券(十一期)-2021 年湖北省政府专项债券(四十二期)票面利率 2.94%测算，每年付息，到期一次性还本。

项目投资资金来源

单位：万元

资金筹措类别 项目名称		资本金	其他 融资	非本期 发行额度	本期债券 发行额度	合计
1	应城市城中周陈片区棚户区改造“双河家园”建设项目	18,000.00	0	5,000.000	2,000.00	25,000.00
	小计	18,000.00	0	5,000.00	2,000.00	25,000.00

四、资金平衡

(一) 预期收益及成本

1.项目运作模式

项目实施主体筹措资金，组织房屋征收、安置住房建设施工等部门或单位对纳入改造计划范围内的地块进行征收拆迁、居民补偿安置，协调组织进行前期谈判、签约、补偿、搬迁、安置等工作。安置补偿完毕后，按照土地性质及区域规划，对征拆土地进行收储整理后出让，土地出让收入纳入政府性基金预算管理，按照“收支两条线”原则安排用于归还前期项目建设投入资金、按相关政策规定计提的专项资金、用于城市建设等。

2.项目收入

(1) 项目收入可行性

项目收入主要为本项目腾空的国有土地使用权出让收入。

(2) 项目收入预测

首先，严格遵循评估方法，根据历史成交土地情况及房地产市场行情，评估出当前时点价格；其次，根据宏观政策与市场分析，研判市场走势及增幅，估算供地时点价格。

(3) 土地出让计划

根据项目体量及推进难易度，整个项目采取“滚动开发模式”进行，即实施一部分，供地一部分，发债计划 2021 年启动，至 2026 年完成，整个项目的发债期为 5 年。

本项目可整理出空余土地 163.00 亩，除回迁安置 23.00 亩土地外，剩余 140.00 亩土地挂牌出让拟在 2023 年、2024 年、2025 年、2026 年分期出让。项目土地出让情况如下表：

表 4-1 项目土地出让计划

单位：亩

项目	片区	规划用途	地块面积（亩）	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度
应城市城中周陈片区棚户区改造“双河家园”建设项目	周陈村	商服用地 住宅用地	140	20	30	40	50

经查询中国土地市场网应城市土地交易信息，对本次土地收储项目周边土地转让情况进行预测。本次评估，选择了五个与本地块相近并已发生交易，用途与待估对象相同的实例，以他们的价格作比较，结合影响房价的因素，进行因素修正，求取待估对象的价格。

项目周边各个土地出让情况如下表：

表 4-2 项目周边土地出让情况

地块	土地面积（亩）	中标总地价（万元）	均价（万元/亩）	出让日期	地块性质
应城市城南大道以南，肖湾路以西地段	103.78	28,100.00	270.78	2020/5/8	住宅用地 商服用地
应城市城南大道以南，华夏瑞丰以东地段	34.90	8,400.00	240.70	2020/6/30	住宅用地 商服用地
应城市经济开发区陈塔社区地段	68.15	16,400.00	240.66	2020/6/30	住宅用地 商服用地
应城市膏盐铁路以北，瑞丰粮油公司以西地段	69.00	11,200.00	162.32	2020/6/30	住宅用地 商服用地
应城市老县河以东彭吕社区地段	68.00	16,400.00	241.18	2020/6/30	住宅用地 商服用地

参照 2020 年应城市同地段国有土地挂牌出让价为基准地价，并对本项目出让土地的地理位置、类型进行综合调整，且根据应城市的地价行情、项目开发配套、地块数量、地块大小及成熟度预估土地出让价格。

根据市场比较法项目地块当前时点下地面单价拟定为 **170.00** 万元/亩。土地出让单价如下表：

表 4-3 土地出让单价

单位：人民币万元

项目	片区	规划用途	地块面积（亩）	预测单价 （万元/亩）
应城市城中周陈片区棚户区改造“双河家园”建设项目	周陈村	商服用地 住宅用地	140.00	170.00

根据近年项目周边类似情况的土地出让交易均值 170.00 万元/亩作为预测基准单价,预测基准单价作为 2021 年的静态地价,2018-2020 年湖北省 GDP 平均增长速度均值为 7.50%,2018-2020 年应城市 GDP 平均增长速度均值为 9.30%。本着谨慎的原则,本次预测周边土地出让价格增速按照 5.58%(即 9.30%的 60%)作为环比增长率,预测 2021 年及后期土地价格。预测的土地出让收入如下表:

表 4-4 预测土地出让收入

单位：人民币万元

项目	片区	2023 年度	2024 年度	2025 年度	2026 年度
应城市城中周陈片区棚户区改造“双河家园”建设项目	周陈片区	3,790.03	6,002.26	8,449.59	11,151.34
合计	29,393.22	3,790.03	6,002.26	8,449.59	11,151.34

3.项目运营成本及税费

根据政府相关规定,国有土地出让收益根据政府相关规定,国有土地出让收益中,需按规定比例计提政府专项金,例如:土地出让业务费、国有土地收益基金、农业土地开发费、廉租住房资金、农田水利建设资金、教育资金等。计提的专项资金不能用于本项目债务偿还,专款专用。在用于资金平衡土地相关收益,应剔除计提的专项资金、招拍挂费用、相关税费。

表 4-5 土地出让计提

单位：人民币万元

项目	金额（万元）	备注
土地出让业务费	87.86	按照土地出让收益的 2% 计 (土地出让收益=土地出让收入-(建设投资+ 债券利息+债券发行费用+其他融资本息))
国有土地收益基金	734.83	按照土地出让收入的 2.5% 计
农业土地开发费	49.00	按照土地出让面积 35 元/平方米的 15% 计提
廉租住房资金	425.64	按照(土地出让收益-土地出让业务费-农业土 地开发费)的 10% 计
农田水利建设资金	425.64	按照(土地出让收益-土地出让业务费-农业土 地开发费)的 10% 计
教育资金	425.64	按照(土地出让收益-土地出让业务费-农业土 地开发费)的 10% 计
合计	2,148.61	/

（二）财务费用

本项目其他费用包括建设期债券利息及债券发行利息。

本项目拟于建设期发行 7,000.00 万元 5 年期专项债券，共分 2 次发行。其中，本项目于 2021 年 10 月成功发行 5,000.00 万元，计划于 2021 年 11 月发行 2,000.00 万元。参考 2021 年湖北省（武汉市）棚改专项债券（十一期）-2021 年湖北省政府专项债券（四十二期）票面利率 2.94%。

建设期内债券利息 257.25 万元，债券存续期内，专项债券利息为 771.75 万元；发行费用以发债总额的 0.1% 计算，约为 7.00 万元；登记费用以发债总额的 0.01% 计算。约为 0.70 万元。

本次专项债券存续期内财务费用明细详见下表：

应城市城中周陈片区棚户区改造“双河家园”建设项目财务费用明细表

单位：万元

序号	项目	年份	合计	建设期		运营期			
				2021	2022	2023	2024	2025	2026
	债券利率		2.94%						
1	期初债券余额		——	-	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00
2	本期专项债券发行		7,000.00	7,000.00	-	-	-	-	-
3	当期还本付息		8,029.00	51.45	205.80	205.80	205.80	205.80	7,154.35
3.1	其中：本金		7,000.00	-	-	-	-	-	7,000.00
3.2	付息		1,029.00	51.45	205.80	205.80	205.80	205.80	154.35
4	期末债券余额		——	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	-

（三）资金测算平衡情况

经初步测算，债券存续期（2021-2026 年）内，本项目债券存续期内项目可用于资金平衡的经营性收益 27,244.61 万元，项目预计融资利息为 1,029.00 万元，本息资金覆盖倍数为 3.39，项目偿债能力较强。若项目假设条件发生变化，本项目可由政府按规定调整项目自筹资金比例或发行新一期专项债券保障还本。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北正大会计师事务所有限责任公司。

资金覆盖倍数计算表

项目总投资(万元)	用于资金平衡的项目收益(万元)	债券利率%	期限(年)	非本期发行额(万元)	本期计划发行额(万元)	预计发债成本(万元)	资金覆盖倍数
25,000.00	27,244.61	2.94%	5	5,000.00	2,000.00	1,029.00	3.39

五、信用评级

中诚信国际信用评级有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定“应城市城中周陈片区棚户区改造“双河家园”建设项目”的信用等级为 AAA。

六、法律意见

湖北申简通律师事务所认为：

（一）本期债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（二）本期债券对应投资的是具有一定收益的公益性项目，依法取得了相应的审批手续，不属于《鄂财债发〔2019〕12号》所列负面

清单项目。项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；项目资产及权益无抵质押情况，对本期债券发行不构成影响；

（三）投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合法律、行政法规、行政规章的规定；

（四）债券发行人对债券本息的偿还，采取相应的保障措施并制定了有效的应急预案；

（五）为本期债券提供中介服务的机构依法设立、资质有效，与发行人无关联关系，具备参与本期债券发行业务活动资格；

（六）本期专项债券存续期内具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，符合财预〔2016〕155号文的相关规定；本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求。

七、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.影响项目施工进度或正常运营的风险

（1）资金使用风险

根据棚户区改造的要求，从项目规划到施工过程都将投入大量资金。特别是在征收拆迁阶段，应保障征收补偿费用足额到位。一旦资金来源中断或供应不足将直接影响项目的顺利实施。由于有的被征收对象需以货币补偿资金，在实施过程中容易产生资金挪用的风险，导致项目资金不能真正地解决老百姓居住的实际问题。征收、住房安置

结束后，实施主体需及时组织腾空土地出让，否则会面临较大的还款风险。

（2）社会稳定风险

社会稳定风险是指一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性，是一类基础性、深层次、结构性的潜在危害因素，对社会的安全运行和健康发展构成严重的威胁。

当项目前期的文明征收工作不到位时，社会民众容易对拆除和搬迁产生负面情绪，甚至抵制房屋征收的有序进行。在建设实施过程中，若未做好依法、文明征收工作，可能导致社会民众产生抵触情绪，影响本批项目的推进。

（3）建设风险

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

（4）不可抗力风险

不可抗力风险为出现地震、洪水等自然不可抗力事件，导致项目运行困难的风险。

2.对该类风险的控制措施

（1）资金使用风险的控制措施

首先，加强资金使用监管。本批项目为政府投资项目，建设过程中应加强资金使用的监管，防止因资金使用，资产运作不当而影响群

众切身利益，进而发生“次生”社会不稳定现象。

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

第三，加强资金统筹。改革棚改资金的筹集模式，由过去以银行贷款为主，转为以棚改专项债券为主体，以国有土地收益基金为支撑，以其他财政资金为补充的多渠道来源体系，降低筹资成本，加快资金循环使用，提高抗风险能力。

（2）社会稳定风险的控制措施

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

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

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

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

第五，成立市政府领导下，各区政府、发展改革、自然规划、城乡建设、住房保障、财政、土地储备等部门单位为成员的棚改项目协调推进领导小组，对每一个棚改项目，从取得土地储备规划要点、征地拆迁、安置房保障、办理土地储备权证、取得规划条件、取得土地供应批复、发布供地公告、完成土地出让等环节，逐一梳理存在的问题和困难，列出问题清单和责任清单，由责任部门依法限时办结，加快土地收购、储备、整理、出让进度，统筹地上地下空间利用，严格实行净地出让，促进土地集约高效利用。

（3）工程建设风险的控制措施

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

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

第三，对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进。

（4）不可抗力风险的控制措施

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

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）成本超支风险

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

（2）方案规划风险

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

（3）招商风险

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

（4）房价地价风险

“限地价、竞房价”是指在竞价中确定地价和房价上限，一旦竞拍房企竞价达到地价上限，则按照事先确定的房价上限，房企将开始竞拍谁在拿地建房后销售均价最低，在拿地建房后销售均价最高不得超过该价格。此举既考验房企的资金能力，也考验房企对市场的判断能力。

2018年7月23日召开的国务院常务会议提出，支持扩大内需，强调保持宏观政策的稳定，积极的财政政策要更加积极，稳健的货币政策要松紧适度，保障合理融资需求。因此，房价地价联动机制是后期方向。各地楼市频繁的出台各类政策，在短期内有进一步收紧的趋势，需要进一步防范现金流风险；从长期来看，随着多元住宅供应体

系的建立，房价预期下行通道形成，房价地价联动机制的建立，房地产去投机化效应显现，政策才存在逐步放松的可能。土地问题的背后是多主体诉求的集中反馈。限地价、控房价、租售并举；合理的土地价值、支撑城市建设等诉求叠加，短期内不同诉求对立的局面难以缓解，政策维持现状为大概率事件，但财政困难的情况下，政策也存在变数。

2.对该类风险的控制措施

（1）成本超支风险的控制措施

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

（2）方案规划风险的控制措施

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

（3）招商风险的控制措施

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

（4）房价地价风险控制措施

总体来看，未来募投项目地块实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响大。考虑在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行棚户区改造专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

**2021 年湖北省（咸宁市）
咸安区怀德路片区棚户区（南大街、原物资局）改造
建设项目
专项债券信息披露文件**

一、区域情况

咸宁市位于湖北省东南部，为湖北省地级市，东邻赣北，南接潇湘，西望荆楚，北靠武汉，是武汉城市圈和长江中游城市群重要成员；下辖：咸安区、通城县、通山县、嘉鱼县、崇阳县、赤壁市。

（一）中长期经济规划情况

“十二五”时期和“十三五”前期是咸宁市改革开放以来经济增长最快、发展协调最好、基础设施建设力度最大、人民群众受益最多、经济实力提升最明显的时期。《咸宁市国民经济和社会发展的第十三个五年规划》明确了咸宁市未来的发展目标：

- 1.围绕“五位一体”总体布局、“四个全面”战略布局咸宁；
- 2.坚持创新、协调、绿色、开放、共享发展理念和以人为本、科学发展、深化改革、依法治市、统筹大局、党的领导基本原则，遵循适应、把握、引领经济发展新常态的总体要求；
- 3.践行“三维纲要”和竞进提质、升级增效、以质为帅、量质兼取的工作方针，融入“一带一路”，开拓“一江一山”，深入实施

绿色崛起战略，统筹推进小康、创新、绿色、开放、幸福咸宁建设，打造中国中部“绿心”和国际生态城市；

4.推动发展质效在全省进位，与全省同步全面建成小康社会，为实现第二个百年奋斗目标奠定坚实基础。

（二）经济社会发展指标及地方政府性基金预算情况

1.咸宁市

2018年至2020年，咸宁市分别实现一般公共预算收入913,186.00万元、946,224.00万元和708,968.00万元，政府性基金收入716,065.00万元、1,022,771.00万元和723,345.00万元。

咸宁市 2018-2020 年财政经济数据

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区国内生产总值	13,624,200.00	15,949,800.00	15,246,700.00
居民人均可支配收入	2.20	2.41	2.44
政府性基金收入	716,065.00	1,022,771.00	723,345.00
其中：拟发行专项债券对应的地方政府性基金预算收入	-	-	1,403.00
政府性基金支出	771,385.00	1,213,971.00	1,046,746.00
其中：拟发行专项债券对应的地方政府性基金预算支出	-	-	182,480.00

2.咸宁市咸安区

2018年至2020年，咸安区分别实现地方财政总收入187,048.00万元、191,301.00万元和142,505.00万元；地方政府性基金支出分别为：41,082.00万元、90,622.00万元、72,676.00万元。

咸安区 2018-2020 年财政经济数据

序号	年度收支项目	2018 年	2019 年	2020 年
1	地区生产总值（亿元）	313.02	384.77	361.45
2	地方财政总收入（万元）	187048	191301	142505
3	公共财政收入（万元）	137281	138092	100303
4	公共财政预算支出（万元）	346520	410935	401908
5	政府性基金支出（万元）	41082	90622	72676

（三）专项债务情况

省财政厅下达咸安区，2021 年地方政府债务限额为 32.89 亿元，其中：一般债务限额 19.34 亿元，专项债务限额 13.55 亿元。截止 2021 年 10 月，政府债务余额为 27.37 亿元，其中：一般债务余额 18.02 亿元，专项债务余额 9.35 亿元。

二、债券情况

本期债券情况：咸安区怀德路片区棚户区（南大街、原物资局）改造建设项目专项债券发行 15,000.00 万元。

债券名称	咸安区怀德路片区棚户区（南大街、原物资局）改造建设项目专项债券
债券发行规模	15,000.00 万元
债券发行期限	5 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每年支付一次利息，每年付息一次，2026 年归还 7,000.00 万元，2028 年归还 8,000.00 万元。

三、项目情况

（一）项目概况

本期项目已经通过申简通律师事务所合法性审核。

咸安区怀德路片区棚户区（南大街、原物资局）改造建设项目 概况

项目名称	项目位置	建设内容	占地面积 (平方米)	建筑面积(平 方米)	总投资 (万元)	项目实施 方
咸安区怀德路片区棚户区（南大街、原物资局）改造建设项目	位于咸宁市咸安区怀德路与鱼水路交叉口西北侧	在拆迁原址重建棚户区还建点，项目建设总用地面积 21,728.83 m ² ，总建筑面积 102,035.45 m ² 。其中地上建筑面积 68,094.25 m ² （酒店 6,784.52 m ² ，商业建筑 16,355.83 m ² ，住宅建筑 44,359.66 m ² ，物业管理用房 222.35 m ² ，社区管理用房 118.65 m ² ，配套公厕 60 m ² ，社区警务用房 29.69 m ² ，居家养老服务建筑 105 m ² ，医疗卫生建筑 58.55 m ² ，文化娱乐建筑 29.69 m ² ，环卫工休息室 45.15 m ² ，连廊 300 m ² ），地下建筑 33,941.2 m ² ；以及相关配套基础设施和附属工程。	还建总用地面积 21,728.83 m ²	拆迁总建筑面积约 65,952.05 m ² ， 还建总建筑面积 102,035.45 m ²	48,535.83	咸宁泉兴置业有限公司

（二）分年度投资计划

咸安区怀德路片区棚户区（南大街、原物资局）改造建设项目 分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	总投资
咸安区怀德路片区棚户区（南大街、原物资局）改造建设项目	28,000.00	10,000.00	10,535.83	48,535.83

（三）项目资金来源

咸安区怀德路片区棚户区（南大街、原物资局）改造建设项目

投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			其中：本期专项债券	预计项目融资到期本息
			小计	专项债券融资	项目单位自筹资金		
咸安区怀德路片区棚户区（南大街、原物资局）改造建设项目	2023 年 12 月	48,535.83	48,535.83	15,000.00	33,535.83	15,000.00	17,625.00

四、资金平衡

咸安区怀德路片区棚户区（南大街、原物资局）改造建设项目

融资还本付息情况

单位：万元

年度		期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
建设期	2021 年 12 月		7,000.00		7,000.00	0.00	0.00
	2022 年	7000	8,000.00		15,000.00	385.00	385.00
	2023 年	15000			15,000.00	525.00	525.00
运营期	2024 年	15000		0	15,000.00	525.00	525.00
	2025 年	13000		0	15,000.00	525.00	525.00
	2026 年	8000		7000	8,000.00	525.00	7525.00
	2027 年	3000		8000	0.00	140.00	8140.00
	2028 年	0		0	0.00	0.00	0.00
合计			15,000.00	15,000.00		2,625.00	17,625.00

咸安区怀德路片区棚户区（南大街、原物资局）改造建设项目

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资成本	收益对融资本息覆盖倍数
------	------	-----------	-------	--------	--------	-------------

咸安区怀德路片区 棚户区（南大街、原 物资局）改造建设项 目	63,518.90	3,343.67	48,535.83	15,000.00	2,625.00	1.12
---	-----------	----------	-----------	-----------	----------	------

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.12，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过湖北同兴会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

中诚信国际信用评级有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定咸安区怀德路片区棚户区（南大街、原物资局）改造建设项目专项债券的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目进度的风险以及应对措施

1. 工程建设风险以及应对措施

项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险控制措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，

减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

2. 运营管理风险以及应对措施

运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三；合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险控制措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制变革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

（二）影响项目收益的风险以及应对措施

1. 资金管控风险以及应对措施

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的

平衡。

风险控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

2. 投资收益风险以及应对措施

对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

七、主管部门责任

咸宁市咸安区财政局按照“谁申报、谁负责，谁使用、谁负责”的原则，负责按照政府债务管理要求并根据本级试点发行专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区试点发行专项债券需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

咸宁市咸安区卫生健康局与项目单位负责做好本项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好本项目专项债券发行与政府债务管理系统的衔接，配合做好本项目专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。

2021 年湖北省（咸宁市） 咸安区青林罗片区棚户区改造项目 专项债券信息披露文件

一、区域情况

咸宁市位于湖北省东南部，为湖北省地级市，东邻赣北，南接潇湘，西望荆楚，北靠武汉，是武汉城市圈和长江中游城市群重要成员；下辖：咸安区、通城县、通山县、嘉鱼县、崇阳县、赤壁市。

（一）中长期经济规划情况

“十二五”时期和“十三五”前期是咸宁市改革开放以来经济增长最快、发展协调最好、基础设施建设力度最大、人民群众受益最多、经济实力提升最明显的时期。《咸宁市国民经济和社会发展第十三个五年规划》明确了咸宁市未来的发展目标：

- 1.围绕“五位一体”总体布局、“四个全面”战略布局咸宁；
- 2.坚持创新、协调、绿色、开放、共享发展理念和以人为本、科学发展、深化改革、依法治市、统筹大局、党的领导基本原则，遵循适应、把握、引领经济发展新常态的总体要求；
- 3.践行“三维纲要”和竞进提质、升级增效、以质为帅、量质兼取的工作方针，融入“一带一路”，开拓“一江一山”，深入实施绿色崛起战略，统筹推进小康、创新、绿色、开放、幸福咸宁建

设，打造中国中部“绿心”和国际生态城市；

4.推动发展质效在全省进位，与全省同步全面建成小康社会，为实现第二个百年奋斗目标奠定坚实基础。

（二）经济社会发展指标及地方政府性基金预算情况

1.咸宁市

2018 年至 2020 年，咸宁市分别实现一般公共预算收入 913,186.00 万元、946,224.00 万元和 708,968.00 万元，政府性基金收入 716,065.00 万元、1,022,771.00 万元和 723,345.00 万元。

咸宁市 2018-2020 年财政经济数据

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区国内生产总值	13,624,200.00	15,949,800.00	15,246,700.00
居民人均可支配收入	2.20	2.41	2.44
政府性基金收入	716,065.00	1,022,771.00	723,345.00
其中：拟发行专项债券对应的地方政府性基金预算收入	-	-	1,403.00
政府性基金支出	771,385.00	1,213,971.00	1,046,746.00
其中：拟发行专项债券对应的地方政府性基金预算支出	-	-	182,480.00

2.咸宁市咸安区

2018 年至 2020 年，咸安区分别实现地方财政总收入 187,048.00 万元、191,301.00 万元和 142,505.00 万元；地方政府性基金支出分别为：41,082.00 万元、90,622.00 万元、72,676.00 万元。

咸安区 2018-2020 年财政经济数据

序号	年度收支项目	2018 年	2019 年	2020 年
1	地区生产总值（亿元）	313.02	384.77	361.45
2	地方财政总收入（万元）	187048	191301	142505
3	公共财政收入（万元）	137281	138092	100303
4	公共财政预算支出（万元）	346520	410935	401908
5	政府性基金支出（万元）	41082	90622	72676

（三）专项债务情况

2021 年，省财政厅下达咸安区地方政府债务限额为 32.89 亿元，其中：一般债务限额 19.34 亿元，专项债务限额 13.55 亿元。截止 2021 年 10 月，政府债务余额为 27.37 亿元，其中：一般债务余额 18.02 亿元，专项债务余额 9.35 亿元。

二、债券情况

项目情况：咸安区青林罗片区棚户区改造项目专项债券发行 10,000.00 万元，其中 2021 年拟发行 3,000.00 万元，2022 年拟发行 7,000.00 万元”

债券名称	咸安区青林罗片区棚户区改造项目专项债券
债券发行规模	10,000.00 万元
债券发行期限	5 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每年支付一次利息，到期一次性还本。

三、项目情况

（一）项目概况

本期项目已经通过申简通律师事务所合法性审核。

咸安区青林罗片区棚户区改造项目概况

项目名称	项目位置	建设内容	占地面积	建筑面积（平方米）	总投资（万元）	项目实施方
咸安区青林罗片区棚户区改造项目	位于咸宁市咸安区沿河村四组，嫦娥大道西侧	棚户区拆迁腾空并平整土地总面积 171.52 亩，涉及居民 310 户，拆迁总建筑面积约 3.2 万 m ² ，全部采用异地还建的方式进行补偿。项目拟新征土地 19,930.26 m ² （约合 29.9 亩），拟建总建筑面积 52,133.21 m ² ，其中：住宅建筑面积 39,901.16 m ² ，邻里中心 756.00 m ² ，地下室 10,309.90 m ² ，架空层建筑面积 1,084.15 m ² ，其他服务用房建筑面积 82 m ² ；以及相关配套基础设施和附属工程。	拆迁腾空并平整土地总面积 171.52 亩，拆迁总建筑面积约 3.2 万 m ² ，拟新建新征土地 19,930.26 m ²	拟建总建筑面积 52,133.21 m ²	17,180.00	咸宁泉兴置业有限公司

（二）分年度投资计划

咸安区青林罗片区棚户区改造项目

分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2021 年	2022 年	2023 年	总投资
咸安区青林罗片区棚户区改造项目	5,200.00	9,000.00	2,980.00	17,180.00

（三）项目资金来源

咸安区青林罗片区棚户区改造项目

投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			其中：本期专项债券	预计项目融资到期本息
			小计	专项债券融资	项目单位自筹资金		
咸安区青林罗片区棚户区改造项目	2023 年 12 月	17,180.00	17,180.00	10,000.00	7,180.00	10,000.00	11,655.00

四、资金平衡

咸安区青林罗片区棚户区改造项目

融资还本付息情况

单位：万元

年度		期初本金金额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
建设期	2021 年 12 月	0	3,000.00		3,000.00	0.00	0.00
	2022 年	3000	7,000.00		10,000.00	215.15	215.15
	2023 年	10000			10,000.00	331.00	331.00
运营期	2024 年	10000			10,000.00	331.00	331.00
	2025 年	10000			10,000.00	331.00	331.00
	2026 年	10000		0.00	10,000.00	331.00	331.00
	2027 年	10000		10,000.00	0.00	115.85	10115.85
合计			10,000.00	10,000.00		1,655.00	11,655.00

咸安区青林罗片区棚户区改造项目

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目收入	付现运营成本及税费	项目总投资	项目融资合计	预计融资成本	收益对融资本息覆盖倍数
咸安区青林罗片区棚户区改造项目	20,606.24	6,787.35	17,180.00	10,000.00	1,655.00	1.19

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.19，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况

已经通过湖北同兴会计师事务所（普通合伙）评估。

五、信用评级

中诚信国际信用评级有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定咸安区青林罗片区棚户区改造项目专项债券的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目进度的风险以及应对措施

1. 工程建设风险以及应对措施

项目建设过程中施工方案、管理措施、材料品质等均会影响工程质量，风险主要表现：第一，工程进度款支付不及时引发窝工及工期延误；第二，设计变更频繁，施工管理混乱，导致成本增加，超出预算；第三，施工方的施工管理能力、施工设备、技术人员不满足施工要求，导致工程质量不合格，引发反复返工及修复造成工期延误及成本增加等。

风险控制措施：实施单位组建工作领导小组，对项目实行严格的监督管理。首先是保证专款专用，强力推进施工进度，不因工程款支付问题对工期造成延误；其次是进行严格控制施工造价，减少设计变更，对工程持续进行跟踪审计，保证工程建设成本控制在预算范围之内；第三是选择有良好业界口碑的施工方，加强履约管理及现场施工管理，控制工程造价，对工程质量进行严控，保证工程按时优质的完工。

2. 运营管理风险以及应对措施

运营期的主要风险表现：第一，运营单位决策人员和管理人员在战略调整、管理决策、信息沟通等管理风险；第二，人才流失、服务水平下降造成的用工风险；第三；合同定价调整、市场环境、市场竞争等商业风险。

风险控制措施：首先运营单位管理决策层应增强对复杂变动的外部环境和内部环境的认知能力和适应能力，根据项目面临的实际情况适时调整战略，同时要重视内部管理体制变革，学习科学管理经验，加强经营管理；第二，建立有效的人才激励约束机制，加强专业人才的引进与培养力度，提升整体服务水平；第三，及时了解国家政策对本行业的影响，对市场行情的各类风险做出评估，采取措施积极应对，增强公司信用，增强核心竞争力。

（二）影响项目收益的风险以及应对措施

1. 资金管控风险以及应对措施

项目建设资金拨付不到位或因不可预见的原因，造成资金供应不足或者来源中断，导致项目建设工期拖延甚至被迫终止；宏观经济环境的变化、国家经济政策变动等因素，引起债务资本市场的利率波动，对财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡

风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

2. 投资收益风险以及应对措施

对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差、单位成本预测的偏差将导致投资总额设计的偏差、项目进度及项目整体现金流测算偏差，将导致现金流入与还款设计不能匹配等。

风险控制措施：首先项目可行性研究报告聘请了专业团队，报告的编写充分考虑了地区经济、文化发展水平等因素，并对当地市场进行了调研，各项预测较为可靠；其次政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例，以控制项目融资平衡风险。

七、主管部门责任

咸宁市咸安区财政局按照“谁申报、谁负责，谁使用、谁负责”的原则，负责按照政府债务管理要求并根据本级试点发行专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区试点发行专项债券需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

咸宁市咸安区卫生健康局与项目单位负责做好本项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好本项目专项债券发行与政府债务管理系统的衔接，配合做好本项目专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。

2021 年湖北省（武汉市） 武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区 改造项目（二期）专项债券信息披露文件

一、项目实施背景

（一）武汉市概况

武汉，是湖北省省会，中部六省唯一的副省级市，特大城市，国务院批复确定的中国中部地区的中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。武汉一直是中国南方的军事和商业重镇，明清时期成为楚中第一繁盛处、天下四聚之一。清末汉口开埠和洋务运动开启武汉现代化进程，使其成为近代中国重要的经济中心。

新中国成立后，国家加大对武汉的建设投入，一大批国家重点骨干工程武汉肉联厂、青山热电厂、武汉国棉一厂、武汉钢铁公司、武汉锅炉厂、武汉重型机床厂、江岸车辆厂等建成投入，使武汉成为中国重要的工业基地，华中地区的工业中心，产业工人超过百万的老工业基地之一。

武汉为建设各类工业企业，陆续建成了一大批简易企业职工住宅，形成了目前的棚户区。中心城区有大量建成年份久远、房屋质量差、使用功能不完善的危旧住房，亟待改善。此外，随着城市的发展，原来的农村已被城区包围，形成了

急需改造的“城中村”。这些旧厂、旧城、旧村棚户区具有四个突出特点：一是房屋结构简易、破损严重，建成使用年限大多超过了 30-50 年；二是基础设施条件简陋，区域内居民吃水难、如厕难、行路难等问题突出；三是居民支付能力偏低，既无能力出资改造房屋，更无能力购买新房；四是安全隐患多，房屋面积狭小，人口密度高，电气线路、设备老化，消防设施缺失。这些因素叠加，使棚户区隐患日益严峻。

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，并且在改造棚户区的同时也能带动城市整体环境的改善，促进就业、养老等社会问题的解决，能产生有利于构建和谐社会的综合效应。

（二）武汉经济概况

2020 年，极不平凡、极其艰难、极为难忘。新冠肺炎疫情突如其来，武汉成为全国抗疫斗争的主战场。作为封控时间最长、重启时间最晚、疫情影响最大的城市，在一季度地区生产总值断崖式下跌 40.5% 的情况下，坚持稳中求进，做好“六稳”“六保”，搏杀二季度，单季基本打平；冲刺三季度，强势转正；决战四季度，全年好于预期，经济总量位居全国城市前十，达到 15616.1 亿元，同比下降 4.7%，较一季度降幅收窄 35.8 个百分点，稳住了经济基本盘。

经省人民政府批准，省财政厅核定武汉市 2020 年政府债务限额 4,693.16 亿元，其中：一般债务限额 1,712.94 亿

元，专项债务限额 2,980.22 亿元。市本级政府债务限额 3,182.96 亿元，其中：一般债务限额 1,120.25 亿元，专项债务限额 2,062.71 亿元。2020 年全市发行政府债券 1,441.35 亿元，其中：再融资债券 235.22 亿元，新增债券 1,206.13 亿元。市本级债券 851.26 亿元，其中：再融资债券 158.38 亿元，新增债券 692.88 亿元。本次申报的专项债券限额为省政府下达的 2021 年新增批次限额。

武汉市财政自给能力较强，2018-2020 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。截至 2020 年底，市本级政府专项债务余额 1900.07 亿元。具体数据详见下表：

表武汉市 2018-2020 年财政经济数据

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（亿元）	14,847.29	16,223.21	15,616.06
居民人均可支配收入（元）	42,133	46,010	城镇：50,362 农村：24,057
地方一般公共预算收入（亿元）	1,528.70	1,564.12	1,230.29
政府性基金收入（亿元）	1,895.57	1,744.39	1,529.02
其中：国有土地出让收入（亿元）	1,830.73	1,642.33	1,409.01
政府性基金支出（亿元）	2,082.11	2,118.70	2,298.17
其中：国有土地出让支出（亿元）	2,021.80	1,886.20	
政府专项债券限额（亿元）	1,316.62	1,932.10	2062.71
政府专项债券余额（亿元）	1,301.87	1,931.86	1900.07

武汉市 2020 年预算执行效果总体较好，保持了收支平衡的良好态势。

二、债券情况

武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目（二期）计

划 2021 年发行总额为 70,000.00 万元。发债期限为 10 年期，债券基本情况表见下表。

本项目 10 年期债券基本情况表

债券名称	武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目（二期）专项债券
债券发行规模	70,000 万元
债券期限	10 年期
债券利率	固定利率
付息方式	按半年支付

三、项目情况

（一）项目概况

按照财政部要求，此次武汉市棚改专项债券纳入 2021 年政府性基金预算管理。

本项目概况

序号	项目名称	所在区划	棚户区改造范围（四至）	建设主要内容
1	武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目（二期）	武昌区	项目 A 段四至：西至二七长江大桥、长江沿线，南至秦园路，东至武九铁路北环线以东，北至和平大道。 项目 B 段四至：西至长江沿线、武九铁路北环线以西，南至大东门，东至武九铁路北环线以东，北至秦园路。	项目范围内建设内容含征地拆迁、安置住房筹集等。项目改造范围内宗地面积为 58.09 公顷（约 871.40 亩），待征收总面积 29,176 平方米，其中住宅建筑面积 14,954 平方米，配套公建面积 14,223 平方米，总征收户数 427 户。整个项目分为 A、B 两段实施。

本项目建设主要内容及审批手续情况

序号	项目名称	省棚改计划	开工审批、时间	规划审批
1	武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目（二期）	《关于将武汉市江汉区合作路、坤厚里片、洞庭村等 73 个棚户区改造项目纳入国家 2018-2019 年棚户区改造计划的第二批融资确认函》（鄂建函[2018]564 号）	《武汉市武昌区人民政府文件》（武昌征决字（2018）9 号、武昌征决字（2018）11 号）	2018 年 1 月 8 日取得武汉市国土资源和规划局下发的《建设项目选址意见书》（武规选（2018）001 号）

（二）分年度投资计划

本项目分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
建设投资	8,000.00	89,699.15	5,550.00	5,550.00	108,799.15
建设期债券利息			2,450.00	2,450.00	4,900.00
债券发行费用		77.00			77.00
总投资估算	8,000.00	89,776.15	8,000.00	8,000.00	113,776.15

（三）项目资金来源

项目投资资金来源

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资额	本期债券发行额	非本期债券金额	其他融资	自有资金
1	武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目（二期）	113,776.15	50,000.00	20,000.00	0	43,776.15

四、资金平衡

（一）项目运作模式

由本项目实施主体对纳入改造计划范围内棚户区征收拆迁、居民补偿安置，并对腾空土地实施储备，负责或委托有关单位进行前期谈判、签约、补偿、搬迁、安置等工作。安置补偿完毕后，项目范围内土地即完成收储并作为储备用地实施土地出让，土地出让收入纳入政府性基金预算管理，按照“收支两条线”原则安排用于归还前期项目储备投入资

金，按相关政策规定计提的专项资金、用于城市建设等。

（二）预期收益

1. 储备地块规划状况

本项目整理土地面积为 29,110.50 平方米，可出让土地面积为 24,258.75 平方米，规划用途为住宅、商服，规划建筑总面积为 94,449.00 平方米。根据项目周边出让土地规划指标，初步设定规划建设条件见下表：

土地储备规划条件

序号	项目名称	规划用途	整理土地面积 (m ²)	出让土地面积 (m ²)	容积率	总建筑面积 (m ²)
1	武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目（二期）	住宅、商业用地	29,110.50	24,258.75	3.8934	94,449.00

2. 储备地块土地出让价格评估及预测

参照近三年年武汉市中心城区国有土地挂牌出让价为基准地价，并对本项目出让土地的地理位置、类型进行综合调整，且根据武汉市的地价行情、项目的开发配套、地块数量、地块大小及成熟度预估地块的出让时间，确定项目的土地出让收入。

本项目 2019 年住宅商服用地平均楼面地价按 11,143.33 元/平方米测算，通过查询 2017 年-2020 年一季度武汉市行业地价指数，计算出过去 3 年武汉市住宅地价指数年均增长率为 6.40%，本次测算假定到 2030 年土地价格增长幅度跟过

去 3 年基本一致，总收入约 171,112.17 万元。

（三）运营成本费用

项目的成本主要包括棚改范围土地整理投资、计提专项资金、人员工资及福利等。

1. 规划区范围土地整理成本

规划区范围土地整理成本主要为规划区范围内、棚户区范围外的土地征收及整理成本。

2. 计提专项资金

根据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》和武汉市《市人民政府办公厅关于印发武汉市国有土地收益基金管理办法（试行）的通知》（武政办〔2017〕56 号）等政策文件，本项目土地出让后需计提的专项资金如下：（1）计提国有土地收益基金（按土地出让总价的 2.5%计取）；（2）计提业务费用（按出让收益 2%）；（3）四项基本政策成本：农业土地开发资金、教育资金、廉租住房保障资金、农田水利建设资金。

3. 人员工资及福利费用

棚改项目实施主体为政府行政事业单位，其人员工资及福利费用由同级财政承担，并按照财政财务制度规定，与土地出让收支实行分账核算。因此，本棚改项目不核算人员工资及福利费用。

（四）财务费用

本项目 2021 年拟计划发行 10 年期专项债券 70,000.00 万元，专项债融资利率暂按 3.50% 计算。按半年付息，到期一次性还本。项目财务费用详见下表：

还本付息情况明细表

（金额单位：万元）

年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
期初专项债券余额	-	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00
本期专项债券发行	70,000.00					
利息支出		2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00
本期还款	-	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00
其中：还本						
付息	-	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00
期末专项债券余额	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00

还本付息情况明细表（续表）

（金额单位：万元）

年度	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
期初专项债券余额	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	
本期专项债券发行						70,000.00
利息支出	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	24,500.00
本期还款	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	72,450.00	94,500.00
其中：还本		-		-	70,000.00	70,000.00
付息	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	2,450.00	24,500.00
期末专项债券余额	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	-	

（五）项目设施折旧摊销、大修与更新改造

本项目为棚户区改造项目，不涉及折旧摊销、大修与更新改造。

（六）税费

根据《财政部 国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税〔2013〕101号）、《财政部关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2015〕57号），项目安置住房涉及的城镇土地使用税、印花税、土地增值税、契税等，可按照国家有关规定申请予以减免；免收安置住房建设涉及的防空地下室易地建设费、白蚁防治费、城市基础设施配套费、城市教育附加费、地方教育附加费等。要求电力、通信、供水等企业要积极支持棚户区改造，在入网、管网增容等经营性收费方面给予适当减免。

（七）资金平衡情况

武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目（二期）

收益测算表

项目收入倍数	金额
收入	171,112.17
扣除项小计	22,427.33
其中：1. 计提业务费用（按收益 2%）	1,154.56
2. 国有土地收益基金（按收入 2.5%）	4,277.80
3. 提取农业土地开发资金（13.5 元/平方米）	32.75
4. 计提教育资金=（按土地收益-土地出让业务费-农业土地开发资金）×10%）	5,654.07
5. 计提廉租住房保障资金=（按土地收益-土地出让业务费-农业土地开发资金）×10%	5,654.07
6. 计提农田水利建设资金=（按土地收益-土地出让业务费-农业土地开发资金）×10%	5,654.07
净收益	148,684.84
其他收益	0.00
用于资金平衡的相关收益	148,684.84
债券本息合计	94,500.00
本息覆盖倍数	1.57

五、信用评级

经湖北省财政厅委托中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目（二期）专项债券发行信用级别为 AAA 级。在 2021 年湖北省政府债券存续期内，湖北省财政厅将委托中诚信国际信用评级有限责任公司每年开展跟踪评级。

六、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 影响项目施工进度或正常运营的风险

（1）资金使用风险

根据棚户区改造的要求，从项目规划到施工过程都将投入大量资金。特别是在征收拆迁阶段，应保障征收补偿费用足额到位。一旦资金来源中断或供应不足将直接影响项目的顺利实施。征收、住房安置结束后，实施主体需及时组织腾空土地出让，否则会面临较大的还款风险。

（2）社会稳定风险

社会稳定风险是指一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性，是一类基础性、深层次、结构性的潜在危害因素，对社会的安全运行和健康发展构成严重的威胁。当项目前期的文明征收工作不到位时，社会民众容易对拆除和搬迁产生负面情绪，甚至抵制房屋征收的有序进行。在建

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

（3）被征收房屋存在抵质押风险

项目涉及的征收户数多，少量被征收房屋可能存在抵质押情况，房屋灭失直接关系到债权能否实现。

（4）建设风险

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

（5）不可抗力风险

不可抗力风险为出现地震、洪水等自然不可抗力事件，导致项目运行困难的风险。

2. 对该类风险的控制措施

（1）资金使用风险的控制措施

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

其次，加强项目各方沟通。建设方应与项目区规划、发改、财政等职能部门积极沟通，根据城市发展需要，合理安

排建设配套资金。做好资金使用计划，避免项目资金来源中断和供应不足或无法按时偿付债券本息的问题。

第三，加强资金统筹。改革棚改资金的筹集模式，由过去以银行贷款为主，转为棚改专项债券为主体，以国有土地收益基金为支撑，以其他财政资金为补充的多渠道来源体系，降低筹资成本，加快资金循环使用，提高抗风险能力。

（2）社会稳定风险的控制措施

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

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

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

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

第五，成立市政府领导下，各区政府、发展改革、自然

规划、城乡建设、住房保障、财政、土地储备等部门单位为成员的棚改项目协调推进领导小组，对每一个棚改项目，从取得土地储备规划要点、征地拆迁、安置房保障、办理土地储备权证、取得规划条件、取得土地供应批复、发布供地公告、完成土地出让等环节，逐一梳理存在的问题和困难，列出问题清单和责任清单，由责任部门依法限时办结，加快土地收购、储备、整理、出让进度，统筹地上地下空间利用，严格实行净地出让，促进土地集约高效利用。

（3）被征收房屋存在抵质押风险的控制措施

首先，可通过征收决定、征收补偿方案的公示，告知被征收人以及房屋抵（质）押权人房屋被征收信息及补偿方式。可通过双方订立合同方式解决，也可由受让人代为清偿债务，消灭债权债务关系。

其次，在项目推进中，通过严格依法、正当程序、合理补偿解除抵质押状况，确保腾空的土地产权归属于土地储备机构、不存在他项权项。

（4）工程建设风险的控制措施

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

其次，对按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程

进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。

第三，对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进。

（5）不可抗力风险的控制措施

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

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1. 影响项目收益的风险

（1）成本超支风险

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

（2）方案规划风险

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

（3）招商风险

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

（4）房价地价风险

“限地价、竞房价”是指在竞价中确定地价和房价上限，一旦竞拍房企竞价达到地价上限，则按照事先确定的房价上限，房企将开始竞拍谁在拿地建房后销售均价最低，在拿地建房后销售均价最高不得超过该价格。此举既考验房企的资金能力，也考验房企对市场的判断能力。

2018年7月23日召开的国务院常务会议提出，支持扩大内需，强调保持宏观政策的稳定，积极的财政政策要更加积极，稳健的货币政策要松紧适度，保障合理融资需求。因此，房价地价联动机制是后期方向。各地楼市频繁的出台各类政策，在短期内有进一步收紧的趋势，需要进一步防范现金流风险；从长期来看，随着多元住宅供应体系的建立，房价预期下行通道形成，房价地价联动机制的建立，房地产去投机化效应显现，政策才存在逐步放松的可能。土地问题的背后是多主体诉求的集中反馈。限地价、控房价、租售并举；合理的土地价值、支撑城市建设等诉求叠加，短期内不同诉求对立的局面难以缓解，政策维持现状为大概率事件，但财政困难的情况下，政策也存在变数。

2. 对该类风险的控制措施

（1）成本超支风险的控制措施

加强和区政府衔接，依法合理控制项目征收补偿单价，控制项目投资。加快项目征收进度，缩短项目周期，减少项

目财务成本。加强项目跟踪审计，保证资金合理使用。对无证房子制定明确可行的统一补偿标准；加大控违力度，对恶意违章建筑坚决不予补偿。

（2）方案规划风险的控制措施

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

（3）招商风险的控制措施

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

（4）房价地价风险控制措施

总体来看，未来募投项目地块实际出让价格、出让进度、收入规模等受宏观经济及土地市场影响大。考虑在土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行棚户区改造专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

（三）其他事项说明

本批棚改专项债券资金举借、使用、偿还将严格依照《财政部住建部关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）规定执行，棚改专项债券资金由武汉市财政局纳入市级政府性基金预算管理，由市自然资源规划局、市土地整理储备中心专项用于对应项目的棚户区改造，并承诺不用于经常性支出，不用于棚改以外的项目。债券存续期间的付息、发行费用等，由市财政局在市级政府性基金支出中专项安排。债券到期后还本支出，由项目对应的国有土地使用权出让收入还本。因项目对应的国有土地使用权出让收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，将在专项债券限额内申请发行债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

在项目推进中，如项目收入提前实现，提前偿还本金，将按照专项债券管理相关规定和办法执行。

七、主管部门责任

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

武汉市自然资源和规划局负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、成本等因素，建立本地区发行棚

户区改造专项债券项目库，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好发行棚户区改造专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好棚改专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。

2021 年湖北省（荆州市） 荆州开发区西湖片区棚户区改造项目专项债券 信息披露文件

一、区域情况

荆州，古时又称“江陵”，湖北省地级市，长江中游城市群重要成员，位于湖北中南部、长江中游、江汉平原腹地，全市国土面积 1.41 万平方公里，总人口达 690 万（2017 年），下辖荆州区、沙市区、江陵县、松滋市、公安县、石首市、监利县、洪湖市 8 个县市区和荆州开发区、荆州高新区、纪南文旅区 3 个功能区。

（一）中长期经济规划情况

2021 年 4 月 29 日，荆州市人民政府发布了《荆州市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二零三五年远景目标纲要》，明确了荆州市的战略定位以及 2035 年远景目标和“十四五”发展目标。

战略定位：全面对接国家和省级重大战略，牢固树立“转型赶超、加快复兴、绘就新画卷”发展目标，加快建设“长江中游两湖平原中心城市”，奋力打造“五个示范区”即长江经济带绿色发展示范区、江汉平原乡村振兴示范区、国家级承接产业转移示范区、荆楚文化传承创新示范区、现代综合交通物流示范区，

全面开启社会主义现代化建设新征程。

“十四五”发展目标：到 2025 年，力争实现城市引领力、创新力、开放力、吸引力全面跃升，经济社会发展迈上新台阶，为 2035 年基本实现现代化打下坚实基础。

2035 年远景目标：展望 2035 年，荆州市经济实力、科技实力、综合实力大幅跃升，经济总量和城乡居民人均收入迈上新的大台阶，地区生产总值达到 9,000 亿元，力争迈入万亿 GDP 俱乐部。

（二）经济社会发展指标及地方政府基金预算情况

1. 荆州市财政数据

2018-2020 年，荆州市分别实现一般公共预算收入 1,343,148.00 万元、1,394,244.00 万元和 1,054,136.00 万元，政府性基金收入 2,336,689.00 万元和 1,802,403.00 万元和 1,921,905.00 万元。

荆州市 2018-2020 年财政经济数据

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区国内生产总值	20,759,500.00	25,164,800.00	23,690,400.00
居民人均可支配收入	3.26	3.59	3.56
政府性基金收入	2,336,689.00	1,802,403.00	1,921,905.00
其中：国有土地出让收入	2,191,522.00	1,656,878.00	1,836,928.00
政府性基金支出	2,645,974.00	2,373,551.00	2,577,383.00
其中：国有土地出让支出	2,352,529.00	1,439,206.00	1,738,902.00

2. 荆州市本级财政数据

荆州市本级隶属湖北省荆州市，位于湖北中南部。2018-2020年，市本级分别实现一般公共预算收入 315,453.00 万元、311,133.00 万元和 262,094.00 万元，政府性基金收入分别为 1,369,785.00 万元、567,622.00 万元和 652,643.00 万元。

荆州市本级 2018-2020 年财政经济数据

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值	-	-	-
居民人均可支配收入	-	-	-
政府性基金收入	1,369,785.00	567,622.00	652,643.00
其中：国有土地出让收入	1,276,408.00	490,184.00	603,857.00
政府性基金支出	1,564,020.00	977,862.00	1,026,958.00
其中：国有土地出让支出	1,442,611.00	399,759.00	542,673.00

3. 荆州开发区财政数据

荆州开发区财政自给能力较强，2018 年-2020 年财政收入持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据见下表：

2018 年-2020 年荆州开发区财政数据

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
一般公共预算收入（万元）	160,536	162,376	131,556
政府性基金收入（万元）	249,550	175,032	199,118
其中：国有土地出让收入（万元）	9,295	55,385	125,178
政府性基金支出（万元）	249,550	175,032	199,118
其中：国有土地出让支出（万元）			
政府专项债务限额（万元）	50,600	114,000	/
政府专项债务余额（万元）	127,750	233,141	/

（三）专项债务情况

湖北省财政厅调整政府债务限额后，2020 年末荆州市政府专项债务限额 2,772,611.00 万元，专项债务余额 2,591,300.00 万元。2021 年省财政厅提前下达荆州市部分 2021 新增政府专项债务限额 441,835.00 万元。截至 2021 年 7 月底荆州市地方政府专项债务地区分布、债务限额、债务余额明细如下：

单位：万元

地区	债务限额	债务余额
荆州市合计：	3,633,733.00	2,656,752.49
其中：荆州市本级	1,799,281.00	1,460,703.00

二、债券情况

本期债券情况：荆州开发区西湖片区棚户区改造项目专项债券发行 41,000.00 万元。

债券名称	荆州开发区西湖片区棚户区改造项目专项债券
债券发行规模	41,000.00 万元
债券发行期限	10 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	每半年付息一次，到期一次还本

三、项目情况

（一）项目概况

本期项目已经通过北京盈科（武汉）律师事务所合法性审核。

荆州开发区西湖片区棚户区改造项目概况

项目名称	四至范围	项目概况	总投资 (万元)	项目实施方
荆州开发区西湖片区棚户区改造项目	东至岑观公路，南至新沙岑路，西至上海大道，北至泗湖渠。还建地点位于岑河	项目规划建设用地面积为 71,853.53 平方米（折合 107.78 亩），总建筑面积为 215,507.49 m ² ，含住宅、公共配套等，并配套建设地下室、道路广场、绿化、给排水、消防、强弱电、燃气等设施。	76,473.84	荆州市今创科技开发有限公司

项目名称	四至范围	项目概况	总投资 (万元)	项目 实施 方 司
	农场（二期）。			

（二）分年度投资计划

荆州开发区西湖片区棚户区改造项目分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2019 年及以前	2020 年	2021 年	总投资合计
荆州开发区西湖片区棚户区改造项目	23,094.77	7,736.92	45,642.15	76,473.84

（三）项目资金来源

荆州开发区西湖片区棚户区改造项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划 完成 时间	项目总 投资	资金来源				其中：本 期专项 债券	预计项目 融资到期 本息
			小计	自有资 金	专项债券 融资	银行融 资		
荆州开发区西湖片区棚户区改造项目	2022 年	76,473.84	76,473.84	15,473.84	41,000.00	20,000.00	41,000.00	82,188.41

四、资金平衡

荆州开发区西湖片区棚户区改造项目融资还本付息情况

年度	期初本金 金额	本年新增 本金	本年偿还 本金	期末本金 金额	当年应付 利息	当年还本付息合计
2019 年	20,000.00			20,000.00	588.00	588.00
2020 年	20,000.00			20,000.00	1,176.00	1,176.00
2021 年	20,000.00	41,000.00	1,666.00	59,334.00	1,176.00	2,842.00
2022 年	59,334.00		3,332.00	56,002.00	2,549.94	5,881.94
2023 年	56,002.00		3,332.00	52,670.00	2,354.02	5,686.02

2024 年	52,670.00		3,332.00	49,338.00	2,158.10	5,490.10
2025 年	49,338.00		3,332.00	46,006.00	1,962.17	5,294.17
2026 年	46,006.00		3,332.00	42,674.00	1,766.25	5,098.25
2027 年	42,674.00		1,674.00	41,000.00	1,570.33	3,244.33
2028 年	41,000.00			41,000.00	1,471.90	1,471.90
2029 年	41,000.00			41,000.00	1,471.90	1,471.90
2030 年	41,000.00			41,000.00	1,471.90	1,471.90
2031 年	41,000.00		41,000.00		1,471.90	42,471.90
合计		41,000.00	61,000.00		21,188.41	82,188.41

荆州开发区西湖片区棚户区改造项目

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目		金额
土地出让收入		254,722.91
扣除提留政策		34,926.29
可用于资金平衡的土地相关收益		219,796.63
债券还本付息情况	各年应付利息合计	21,188.41
	各年应付本金	61,000.00
	应付利息及本金合计	82,188.41
本息覆盖倍数		2.67

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 2.67，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过大信会计师事务所（特殊普通合伙）评估。

五、信用评级

中诚信国际信用评级有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定荆州开发区西湖片区棚户区改造项目专项债券的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

风险：本期专项债券资金用于棚户区改造项目，目前正在进行收储工作。棚户区改造项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。且土地的价值具有很强的区域性，不同的区位土地价值相差显著。随着城市化的演进和城市的不断扩张，城市边界土地升值明显，同时，基于我国目前的征地补偿标准，由于实行的不是市场价，所以很难赶上土地价值增长的步伐，可能引发居民的不满情绪。征地拆迁补偿不到位，将严重影响施工进度，延长项目时间，导致资金不能及时回笼，影响整个项目的资金运转。

控制措施：在征地工作开展之初，政府部门已经组建市政府领导牵头、各有关职能部门参与的旧城改造工作领导小组，强力推进棚户区改造和征地拆迁工作。就对征地工作进行了周密谋划、精心组织，积极推进。在制定征地补偿方案时，反复征求被征地群众的意见和建议，尽可能使补偿方案更完善、更合理。在项目

征地拆迁工作中精心布置，组织严密，尽量做到不引发、少引发居民的不满情绪。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

风险：近三年，湖北省荆州政府性基金收入差异较大，未来棚户区改造项目地块实际出让单价、收入受宏观经济及土地市场影响大；部分棚户区改造项目地块收储面积大，实际出让进度或将晚于预期出让时间，由此带来项目收益波动风险。

控制措施：为有效控制土地价格波动，提前做好土地出让的包装策划工作，在进行土地出让活动时与潜在开发商谈判争取好的价格；最大程度地照顾被征地群众的利益，缩短土地供应储备周期。在土地征收过程中，按规定做好公开、公示工作，保证被征地对象的知情权。

七、主管部门责任

荆州市财政局负责按照政府债务管理要求并根据本级试点发行棚改专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区试点发行棚改专项债券需求，做好棚改专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。州县财政局将按照财政部《地方政府专项债券发行管理暂行办法》要求，切实履行偿债责任，及时支付债券本息、发行费等资金，维护政府信誉。

2021 年湖北省（荆州市） 荆州开发区黄荆庙（二期）片区棚户区改造项目 专项债券信息披露文件

一、区域情况

荆州，古时又称“江陵”，湖北省地级市，长江中游城市群重要成员，位于湖北中南部、长江中游、江汉平原腹地，全市国土面积 1.41 万平方公里，总人口达 690 万（2017 年），下辖荆州区、沙市区、江陵县、松滋市、公安县、石首市、监利县、洪湖市 8 个县市区和荆州开发区、荆州高新区、纪南文旅区 3 个功能区。

（一）中长期经济规划情况

2021 年 4 月 29 日，荆州市人民政府发布了《荆州市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二零三五年远景目标纲要》，明确了荆州市的战略定位以及 2035 年远景目标和“十四五”发展目标。

战略定位：全面对接国家和省级重大战略，牢固树立“转型赶超、加快复兴、绘就新画卷”发展目标，加快建设“长江中游两湖平原中心城市”，奋力打造“五个示范区”即长江经济带绿色发展示范区、江汉平原乡村振兴示范区、国家级承接产业转移示范区、荆楚文化传承创新示范区、现代综合交通物流示范区，全面开启社会主义现代化建设新征程。

“十四五”发展目标：到 2025 年，力争实现城市引领力、创新力、开放力、吸引力全面跃升，经济社会发展迈上新台阶，为 2035 年基本实现现代化打下坚实基础。

2035 年远景目标：展望 2035 年，荆州市经济实力、科技实力、综合实力大幅跃升，经济总量和城乡居民人均收入迈上新的台阶，地区生产总值达到 9,000 亿元，力争迈入万亿 GDP 俱乐部。

（二）经济社会发展指标及地方政府基金预算情况

1. 荆州市财政数据

2018-2020 年，荆州市分别实现一般公共预算收入 1,343,148.00 万元、1,394,244.00 万元和 1,054,136.00 万元，政府性基金收入 2,336,689.00 万元和 1,802,403.00 万元和 1,921,905.00 万元。

荆州市 2018-2020 年财政经济数据

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区国内生产总值	20,759,500.00	25,164,800.00	23,690,400.00
居民人均可支配收入	3.26	3.59	3.56
政府性基金收入	2,336,689.00	1,802,403.00	1,921,905.00
其中：国有土地出让收入	2,191,522.00	1,656,878.00	1,836,928.00
政府性基金支出	2,645,974.00	2,373,551.00	2,577,383.00
其中：国有土地出让支出	2,352,529.00	1,439,206.00	1,738,902.00

2. 荆州市本级财政数据

荆州市本级隶属湖北省荆州市，位于湖北中南部。2018-2020

年，市本级分别实现一般公共预算收入 315,453.00 万元、311,133.00 万元和 262,094.00 万元，政府性基金收入分别为 1,369,785.00 万元、567,622.00 万元和 652,643.00 万元。

荆州市本级 2018-2020 年财政经济数据

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值	-	-	-
居民人均可支配收入	-	-	-
政府性基金收入	1,369,785.00	567,622.00	652,643.00
其中：国有土地出让收入	1,276,408.00	490,184.00	603,857.00
政府性基金支出	1,564,020.00	977,862.00	1,026,958.00
其中：国有土地出让支出	1,442,611.00	399,759.00	542,673.00

（三）专项债务情况

湖北省财政厅调整政府债务限额后，2020 年末荆州市政府专项债务限额 2,772,611.00 万元，专项债务余额 2,591,300.00 万元。2021 年省财政厅提前下达荆州市部分 2021 新增政府专项债务限额 441,835.00 万元。截至 2021 年 7 月底荆州市地方政府专项债务地区分布、债务限额、债务余额明细如下：

单位：万元

地区	债务限额	债务余额
荆州市合计：	3,633,733.00	2,656,752.49
其中：荆州市本级	1,799,281.00	1,460,703.00

二、债券情况

本期债券情况：荆州开发区黄荆庙（二期）片区棚户区改造项目专项债券发行 10,000.00 万元。

债券名称	荆州开发区黄荆庙（二期）片区棚户区改造项目专项债券
债券发行规模	10,000.00 万元
债券发行期限	10 年期
债券利率	固定利率
偿还方式	按年付息，到期一次还本

三、项目情况

（一）项目概况

本期项目已经通过北京盈科（武汉）律师事务所合法性审核。

荆州开发区黄荆庙（二期）片区棚户区改造项目概况

项目名称	四至范围	项目概况	总投资 (万元)	项目实施方
荆州开发区黄荆庙（二期）片区棚户区改造项目	东至南北渠，南至六号路，西至九号路，北至荆沙大道，北至泗湖渠。还建地点位于黄荆庙片区还建小区。	项目规划建设用地面积为 67,160.00 平方米（折合 100.74 亩），总建筑面积为 189,606.54 m²，其中：住宅建筑面积为 152,608.00 m²，公共配套建筑面积为 19,111.13 m²，低下建筑面积为 17887.41 m²。	83,907.40	荆州市楚诚投资有限公司

（二）分年度投资计划

荆州开发区黄荆庙（二期）片区棚户区改造项目分年度投资计划

单位：万元

项目名称	2019 年及以前	2020 年	2022 年	总投合计
荆州开发区黄荆庙（二期）片区棚户区改造项目	60,381.48	10,144.44	13,381.48	83,907.40

（三）项目资金来源

荆州开发区黄荆庙（二期）片区棚户区改造项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源				其中：本期专项债券	预计项目融资到期本息
			小计	自有资金	专项债券融资	银行融资		

荆州开发区黄荆庙（二期）片区棚户区改造项目	2021年	83,907.40	83,907.40	16,907.40	20,000.00	47,000.00-	10,000.00	89,356.84
-----------------------	-------	-----------	-----------	-----------	-----------	------------	-----------	-----------

四、资金平衡

荆州开发区黄荆庙（二期）片区棚户区改造项目融资还本付息情况

年度	期初本金 金额	本年新增 本金	本年偿还 本金	期末本金 金额	当年应付 利息	当年还本付息 合计
2017 年		16,000.00		16,000.00	196.00	196.00
2018 年	16,000.00	10,000.00		26,000.00	784.00	784.00
2019 年	26,000.00	31,000.00	2,230.77	54,769.23	2,071.08	4,301.85
2020 年	54,769.23		4,461.54	50,307.69	2,594.69	7,056.23
2021 年	50,307.69	10,000.00	4,461.54	55,846.15	2,376.08	6,837.62
2022 年	55,846.15		4,461.54	51,384.61	2,516.46	6,978.00
2023 年	51,384.61		4,461.54	46,923.07	2,297.85	6,759.39
2024 年	46,923.07		4,461.54	42,461.53	2,079.23	6,540.77
2025 年	42,461.53		4,461.54	37,999.99	1,860.61	6,322.15
2026 年	37,999.99		4,461.54	33,538.45	1,642.00	6,103.54
2027 年	33,538.45		4,461.54	29,076.91	1,423.38	5,884.92
2028 年	29,076.91		14,461.54	14,615.37	1,204.77	15,666.31
2029 年	14,615.37		4,461.54	10,153.83	585.15	5,046.69
2030 年	10,153.83		153.83	10,000.00	366.54	520.37
2031 年	10,000.00		10,000.00		359.00	10,359.00
合计		67,000.00	67,000.00		22,356.84	89,356.84

荆州开发区黄荆庙（二期）片区棚户区改造项目

专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目		金额
土地出让收入		279,902.64
扣除提留政策		36,787.68
可用于资金平衡的土地相关收益		243,114.96
债券还本付息情况	各年应付利息合计	22,356.84
	各年应付本金	67,000.00
	应付利息及本金合计	89,356.84
本息覆盖倍数		2.72

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 2.72，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本期项目融资平衡情况已经通过大信会计师事务所（特殊普通合伙）评估。

五、信用评级

中诚信国际信用评级有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定荆州开发区黄荆庙（二期）片区棚户区改造项目专项债券的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

风险：本期专项债券资金用于棚户区改造项目，目前正在进行收储工作。棚户区改造项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延

误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。且土地的价值具有很强的区域性，不同的区位土地价值相差显著。随着城市化的演进和城市的不断扩张，城市边界土地升值明显，同时，基于我国目前的征地补偿标准，由于实行的不是市场价，所以很难赶上土地价值增长的步伐，可能引发居民的不满情绪。征地拆迁补偿不到位，将严重影响施工进度，延长项目时间，导致资金不能及时回笼，影响整个项目的资金运转。

控制措施：在征地工作开展之初，政府部门已经组建市政府领导牵头、各有关职能部门参与的旧城改造工作领导小组，强力推进棚户区改造和征地拆迁工作。就对征地工作进行了周密谋划、精心组织，积极推进。在制定征地补偿方案时，反复征求被征地群众的意见和建议，尽可能使补偿方案更完善、更合理。在项目征地拆迁工作中精心布置，组织严密，尽量做到不引发、少引发居民的不满情绪。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

风险：近三年，湖北省荆州政府性基金收入差异较大，未来棚户区改造项目地块实际出让单价、收入受宏观经济及土地市场影响大；部分棚户区改造项目地块收储面积大，实际出让进度或将晚于预期出让时间，由此带来项目收益波动风险。

控制措施：为有效控制土地价格波动，提前做好土地出让的包装策划工作，在进行土地出让活动时与潜在开发商谈判争取好

的价格；最大程度地照顾被征地群众的利益，缩短土地供应储备周期。在土地征收过程中，按规定做好公开、公示工作，保证被征地对象的知情权。

七、主管部门责任

荆州市财政局负责按照政府债务管理要求并根据本级试点发行棚改专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区试点发行棚改专项债券需求，做好棚改专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。州县财政局将按照财政部《地方政府专项债券发行管理暂行办法》要求，切实履行偿债责任，及时支付债券本息、发行费等资金，维护政府信誉。

2021 年湖北省（武汉市） 武汉经济技术开发区（汉南区）纱帽街金纱轩、 银纱轩等八个片区棚户区改造项目 专项债券信息披露文件

一、武汉市经济社会概况

（一）武汉市地理位置及财政经济情况

武汉，是湖北省省会、中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。武汉地处华中腹地，九省通衢，是中国经济地理中心，是华中地区最大都市及中国长江中下游的特大城市，地理区位优势明显，具有承东启西、沟通南北、维系四方的作用。

2015 年，武汉市被国家定位为“国家创新型城市试点”“全面改革创新试验区”。2016 年，经国务院批复同意，国家发改委发布《促进中部地区崛起“十三五”规划》，明确支持武汉建设国家中心城市。同年，《武汉市系统推进全面改革创新试验方案》正式获得国务院批复。6 月，国家《长江经济带发展规划纲要》正式印发，重点布局三大城市群，武汉被列为七个“超大城市”之一，将发挥城市核心引领作用；全面改革创新试验区、自主创新示范区、自由贸易试验区等 40 多项重大国家战略和改革试点叠加，武汉在全国发展战略地位进一步凸显。

武汉市财政自给能力较强，2018-2020 年财政收入持续稳定

增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。具体数据见下表：

武汉市 2018-2020 年财政经济数据

单位：万元			
项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（亿元）	14,847	16,223	15,616
居民人均可支配收入（元）	42,133	46,010	50,362
一般公共预算收入（亿元）	1,529	1,564	1,230
政府性基金收入（亿元）	1,896	1,744	1,529
政府性基金支出（亿元）	2,082	2,118	2,298

二、债券情况

债券名称：武汉经济技术开发区（汉南区）纱帽街金纱轩、银纱轩等八个片区棚户区改造项目

发行规模：共申请发行专项债券 87,000.00 万元，2021 年计划发行 37,000.00 万元，2022 年计划发行 50,000.00 万元。

发行期限：债券期限为 10 年。

还本付息方式：在债券存续期间内每半年支付利息一次，本金采取分年还本方式，于债券存续期最后五年每年偿还本金的 20%。债券具体发行计划如下表：

武汉经济技术开发区（汉南区）纱帽街金纱轩、银纱轩等八个片区棚户区改造项目债券发行计划表

项目名称	发行年份	发行额度	发行期限
武汉经济技术开发区（汉南区）纱帽街金纱轩、银纱轩等八个片区棚户区改造项目	2021 年	37,000.00	10 年期
	2022 年	50,000.00	10 年期
合计		87,000.00	

三、项目情况

（一）项目概况

1. 参与主体

项目名称：武汉经济技术开发区（汉南区）纱帽街金纱轩、银纱轩等八个片区棚户区改造项目

实施单位：武汉经济技术开发区（汉南区）住房和城乡建设局

2. 项目概况

金纱轩、银纱轩等八个片区棚户区改造项目位于武汉经济技术开发区（汉南区）纱帽街，改造范围为汉南大道以东，沙河北巷以南，滨江路以西，纱帽正街以北区域，改造区域可划分为八个片区，分别为金纱轩、银纱轩、月亮湾、滨江路、临江轩、汉南大道、纱帽正街、沙河北巷。涉及改造总户数约 1973 户，房屋总建筑面积约 24.96 万平方米（不含附属物及公共设施）；改造范围总用地面积 23.95 万平方米，改造项目完成后可开发土地面积为 20.45 万平方米。

（二）项目总投资情况

本项目调整后总投资为 170,645.44 万元，其中：建设投资 166,615.00 万元，建设期利息 3,943.44 万元，债券发行费用 87.00 万元。投资估算明细如下表：

武汉经济技术开发区（汉南区）纱帽街金纱轩、银纱轩等八个片区棚户区改造项目总投资估算表

单位：万元

序号	年份	合计
1	建设投资	166,615.00
2	债券发行费用	87.00
3	建设期利息	3,943.44
4	投资估算	170,645.44

（三）项目资金来源

1. 项目资本金

本项目调整后总投资为 170,645.44 万元，其中项目资本金 83,645.44 万元，占总投资的比例 49.02%，来源为自筹资金及财政资金。

2. 专项债券

本项目调整后总投资为 170,645.44 万元，其中 50.98%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 87,000.00 万元，2021、2022 年债券发行利率暂按 2021 年 11 月 19 日中国债券信息网公布的 10 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 10 年期暂按 3.18%测算。

3. 市场化融资情况

本项目目前未进行、也暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

武汉经济技术开发区（汉南区）纱帽街金纱轩、银纱轩等八个片区棚户区改造项目概况

单位：万元

序号	项目名称	项目位置	建设内容	总投资	投资计划
1	武汉经济技术开发区（汉南区）纱帽街金纱轩、银纱轩等八个片区棚户区改造项目	武汉市武汉经济技术开发区（汉南区）	本项目主改造范围为汉南大道以东，沙河北巷以南，滨江路以西，纱帽正街以北区域，改造区域可划分为八个片区，分别为金纱轩、银纱轩、月亮湾、滨江路、临江轩、汉南大道、纱帽正街、沙河北巷。涉及改造总户数约 1973 户，房屋总建筑面积约 24.96 万平方米（不含附属物及公共设施）；改造范围总用地面积 23.95 万平方米，改造项目完成后可开发土地面积为 20.45 万平方米。	170,645.44	项目自筹资金 83,645.44 万元，发行专项债券筹集资金 87,000.00 万元

武汉经济技术开发区（汉南区）纱帽街金纱轩、银纱轩等八个片
区棚户区改造项目投资资金来源

单位：万元

序号	项目名称	计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资到期本息
				小计	自有资金	项目融资	
1	武汉经济技术开发区（汉南区）纱帽街金纱轩、银纱轩等八个片区棚户区改造项目	2023 年	170,645.44	170,645.44	83,645.44	87,000.00	109,134.16

目前，上述专项债券项目已经通过北京大成（武汉）律师事务所合规性审核。

四、资金平衡

债券存续期内，本项目预计可取得项目运营收入 218,018.81 万元，预计项目基金及资金扣减合计金额为 14,807.07 万元，偿还债券还本付息金额合计 109,134.16 万元。

武汉经济技术开发区（汉南区）纱帽街金纱轩、银纱轩等八个片
区棚户区改造项目融资还本付息情况

单位：万元

序号	项目名称	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
1	武汉经济技术开发区（汉南区）纱帽街金纱轩、银纱轩等八个片区棚户区改造项目	2021		87,000.00	-	37,000.00		
		2022	37,000.00	-	-	87,000.00	1,176.67	1,176.67
		2023	87,000.00	-	-	87,000.00	2,766.77	2,766.77
		2024	87,000.00	-	-	87,000.00	2,766.77	2,766.77
		2025	87,000.00	-	-	87,000.00	2,766.77	2,766.77
		2026	87,000.00	-	-	87,000.00	2,766.77	2,766.77
		2027	87,000.00	-	-	87,000.00	2,766.77	10,166.77
		2028	87,000.00	-	-	87,000.00	2,531.44	19,931.44
		2029	87,000.00	-	-	87,000.00	1,978.08	19,378.08
		2030	87,000.00	-	-	87,000.00	1,424.73	18,824.73
		2031	87,000.00	-	37,000.00	50,000.00	871.37	18,271.37
		2032	50,000.00		50,000.00		318.02	10,318.02
		合计			87,000.00	-	22,134.16	109,134.16

武汉经济技术开发区（汉南区）纱帽街金纱轩、银纱轩等八个片区棚户区改造项目募投项目平衡情况

单位：万元

序号	项目名称	项目收入	运营成本及税费	项目总投资	计划发行额	预计融资成本	收益对融资本息覆盖倍数
1	武汉经济技术开发区（汉南区）纱帽街金纱轩、银纱轩等八个片区棚户区改造项目	218,018.81	14,807.07	170,645.44	87,000.00	22,134.16	1.86

结论：综上所述，预计武汉经济技术开发区（汉南区）纱帽街金纱轩、银纱轩等八个片区棚户区改造项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.86，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）评审通过。

五、信用评级

中诚信国际信用评级有限责任公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定武汉经济技术开发区（汉南区）纱帽街金纱轩、银纱轩等八个片区棚户区改造项目的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 工期

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：项目实施方将通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2. 工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，项目在施工中发生的事故会造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：

由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，减少拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资。深化各阶段设计方案，强化

地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程；

3. 征地拆迁风险

部分被补偿人对改造项目拆迁补偿标准存在过高的期望，缺乏对改造项目足够的理解和认识，因此在房屋补偿问题上往往会与开发单位意见不一，不配合拆迁工作的开展。另外，可能会存在其他非改造项目当事人采取购买“补偿”权利的方式，介入到抵制改造、拒绝搬迁的活动中来，从而滋事生非，扰乱项目进展，阻碍改造项目的顺利进行。受到征地拆迁进程慢的影响，建设开发进程可能无法按照计划进行，影响还本付息。

风险控制措施：

实施主体和被搬迁人之间在补偿方面能否顺利协调和达成一致，以及在“收尾阶段”如何启动行政征收是项目成功与否的关键。应对拆迁阶段的风险，需要对改造范围内的房地产进行细致的调研，关注类似改造项目的补偿政策及补偿标准，结合本项目的具体情况，制定合适的补偿标准，同时站在业主立场，充分考虑业主合理诉求，对被征收房屋所有权人给予公平补偿，合理保障其权益。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1. 营运风险

随着发行人规模的扩大，如果出现发行人管理能力和资金筹

措不足等情况，将增加发行人的营运风险，进而影响本期债券的偿付。

风险控制措施：发行人将在保障偿还债券本息的前提下，进一步拓宽融资渠道，加强与政策性银行、商业银行的合作，充分利用资本市场筹集社会资金，提高融资能力。

2. 政策风险

受到国家和地方产业政策的影响，国家的固定资产投资、环境保护、城市规划、土地利用、城市建设投融资政策、地方政府支持度等方面的变化将在一定程度上影响发行人的盈利能力和经营前景。

风险控制措施：针对未来政策变动风险，发行人将与主管部门保持密切的联系，加强政策信息的收集与研究，及时了解和判断政策变化，以积极的态度适应新的环境。同时，根据国家政策变化制定应对策略，对可能产生的政策风险予以充分考虑，并在现有政策条件下加强综合经营管理能力，加快市场化进程，提高整体运营效率，增加自身的积累，提升公司的可持续发展能力，尽可能降低产业政策变化对公司经营和盈利造成的不利影响。

（二）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1. 现金流测算不准确风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于对项目收入整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节

奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2. 存续债券置换不畅风险

根据《关于做好 2017 年地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2017〕59 号）相关规定，地方政府债务可以续发。由于项目经营收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

风险控制措施：为防止发生存续债券不能顺畅置换的风险，发行人将会同主承销商及承销团成员提前准备发行资料，选取合适发行时间窗口，根据市场行情科学定价，力争在存续债券兑付日之前及时足额地募集到还款资金。

七、主管部门责任

武汉市经济开发区（汉南区）财政局负责按照政府债务管理要求并根据本级试点发行专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区试点发行专项债券需求，做

好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。

项目行业主管部门负责做好本项目专项债券发行项目监督工作，包括监督项目实施主体做好专项债券发行准备工作，包括制定项目收益和融资平衡方案、提供必需的项目信息等，合理评估分类发行专项债券对应项目风险，切实履行项目监督责任。武汉经济技术开发区（汉南区）住房和城乡建设局确保项目建设进度，如期实现专项收入，并配合相关部门做好本项目专项债券对应资产管理。