

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）

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2025]039号

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）



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）地方政府专项债券  
收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2025]039号

我们接受委托，对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）地方政府专项债券收入与融资资金平衡进行财务评价并出具报告。

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对本项目的资金筹措、收益测算、成本测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的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）通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数 1.23 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）



中国·武汉

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二五年十月

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）地方政府专项债券

收入与融资资金平衡财务评价报告

一、项目概述

（一）实施单位

本项目实施单位为武汉江夏经济开发区管理委员会，具体情况如下：

机构性质：党政机关

机构地址：武汉市江夏区腾讯大道阳光创谷

负责人：卢鹏

统一社会信用代码：11420115MB03874013

主要职责包括：（1）贯彻执行国家和省、市法律、法规、规章和工作方针、政策以及区委、区政府的重要决策和工作部署。（2）依据江夏区总体规划，制订武汉江夏经济开发区总体规划、用地规划、项目建设规划，报有关部门批准后组织实施；负责编制武汉江夏经济开发区经济、社会发展规划，并负责各项规划的监督与实施。（3）负责辖区内的土地征用、房屋拆迁、开发管理和土地使用权的出让、转让、出租、抵押工作。协助办理辖区建设施工项目的审批、建筑工程质量监管及有关办证、发证等工作。（4）负责辖区内招商引资和企业服务工作，加强发挥公共财政资金的引导作用和放大效应，吸引多方资本参与开发区建设，形成多渠道融资、多元化投资的格局。（5）按规定权限审批引进投资项目的立项报告、可行性报告、合同章程等



协助办理三资企业有关手续。依法监督、管理开发区的各类经营实体，做好协调和服务工作，保障企业依法自主经营，维护企业和投资者的合法权益。（6）负责协调和管理辖区内高新技术企业，高新技术产品的认定及优惠政策实施工作。协助做好区域内企业的进出口业务和涉外事务。（7）负责辖区内基础设施和公共设施配套建设及管理。

（8）负责辖区内村（社区）的发展、建设、管理工作，按规定做好辖区内被征用的农业人口的安置工作，协调处理开发与企业、公民的关系。（9）逐步推进城乡一体化，促进城乡经济协调发展，兴办和管理辖区各项公共社会服务事业。（10）负责辖区内党的思想、组织和作风建设工作；负责辖区内党风廉政建设、思想政治工作和精神文明建设工作；负责辖区内的劳动、人事等事务，按照干部管理权限，做好辖区内干部的培养、教育、选拔和管理工作。（11）履行对派驻开发区的财政、人社、国土规划、建设等部门的双重管理，负责辖区内的规划、环保、建设、安全生产、人社、民政、财政、税收、国有资产等工作。（12）承办上级交办的其他事项。

## （二）建设内容

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，计划安置10,440套，还建总建筑面积1,389,756.23平方米。

### （1）大桥现代产业园西片集中还建小区二期项目



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。

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）。总建筑面积 821,563.50 平方米，其中地上建筑面积 628,563.50 平方米，地下建筑面积 193,000 平方米。建筑占地面积 41,728.64 平方米，共建 6,636 套，配建机动车停车位 7,175 个（其中地下停车位 6,000 个，含充电桩停车位 1,435 个）、非机动车停车位 1,265 个。建筑密度 19.75%，容积率 2.98，绿地率 30%。

本项目拟建地上 29-33 层住宅楼 28 栋、3 层幼儿园 2 栋、5 层社区服务中心 1 栋、在西部、北部、东部住宅底层设 2 层商业裙楼 11 处、配电房 13 座、微型消防站 1 座、垃圾收集屋 4 座、门卫房 6 处，地上计容建筑面积 628,563.50 平方米，其中：住宅建面 567,000 平方米、商业配套建面 23,468.50 平方米、幼儿园建面 8,850 平方米、社区服务用房建面 22,240 平方米、配电房建面 2,760 平方米、物业管理用房建面 1,850 平方米、社区养老服务用房建面 1,700 平方米、微型消防站建面 300 平方米、垃圾收集屋建面 160 平方米、门卫房建面 235.00 平方米；拟建地下 1 层地下停车库 1 座，建筑面积 193,000 平方米。

同时配套建设给排水、供配电、弱电、天然气、电梯、道路及广场、停车场、环保、消防和绿化等工程设施。



(2) 江夏经济开发区十月村农民还建新村二期项目

建设地点：位于武汉江夏区大桥新区大桥村 2、3 队交汇处。

建设内容：项目规划总用地面积 11,034.38 平方米（折合约 16.55 亩），总建筑面积 43,229.26 平方米，其中：地上建筑面积 33,054.26 平方米，地下建筑面积 10,175.00 平方米。建筑占地面积 2,154.30 平方米，共建住宅 334 套，配建地下机动车停车位 388 个（含充电桩停车位 78 个）、非机动车停车位 180 个。建筑密度 19.5%，容积率 3.0，绿地率 30%。

本项目拟建地上 23 层和 25 层住宅楼各 1 栋、2 层商业楼 1 栋、2 层配电房和 1 层垃圾收集屋各 1 座，地上建筑面积 33,054.26 平方米，其中：住宅建面 31,832.78 平方米、商业楼建面 707.30 平方米、物业管理用房建面 154.88 平方米、社区服务用房建面 73.60 平方米、社区养老服务用房建面 78.80 平方米、消防控制室建面 30.50 平方米、配电房建面 134.40 平方米，垃圾收集屋建面 42.00 平方米；拟建地下 1 层地下停车库 1 座，建筑面积 10,175.00 平方米。

同时配套建设给排水、供配电、弱电、天然气、电梯、道路及地面非机动车停车场、环保、消防和绿化等工程设施。

(3) 向阳村农民还建新村建设项目（3#、4#住宅）

建设地点：位于武汉江夏经济开发区庙山办事处向阳村。

建设内容：项目规划用地面积 37407.53 平方米（折合约 56.11 亩），规划冷用地面积 24,993.84 平方米（折合约 37.49 亩），二期工程总建筑面积 48,412.57 平方米，其中：地上计容建筑面积 40,024.03 平方



米，地下建筑面积 8,388.54 平方米。建筑占地面积 3,150.85 平方米，共建住宅 348 套，配建地下机动车停车位 166 个（含充电桩停车位 30 个）。

本项目拟建地上 17 层 3#住宅楼和地上 18 层 4#住宅楼各 1 栋、1 层配电房 1 座，地上建筑面积 40,024.03 平方米，其中：3#住宅楼建筑面积 17,541.52 平方米（含商业配套用房面积 3,014.93 平方米），4#住宅楼建筑面积 22,361.59 平方米（含架空层面积 108.78 平方米），配电房面积 120.92 平方米；拟建地下 1 层地下室 1 座，建筑面积 8,388.54 平方米。

同时配套建设给排水、供配电、弱电、暖通、天然气、电梯、道路及地面非机动车停车场、环保、消防和绿化等工程设施。

#### （4）庙山普安社区建设项目

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。

建设内容：项目拟建总建筑面积 216,953.00 平方米（计容建筑面积 155,381.83 平方米不计容面积 61,571.17 平方米，其中架空层面积 1,674.72 平方米，地下室建筑面积 59,896.45 平方米），包括 12 栋高层住宅、1 栋 6 班幼儿园、5 栋商业、1 栋商业及配套用房（含物业用房、社区养老服务站、警务室等相关配套）。

配套建设室外场地、道路、绿化、供配电、给排水、弱电、暖通、消防等公用设施。

#### （5）江夏区藏龙岛中洲村农民新村（一期）项目



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。

建设内容：该项目主要建设内容为总用地面积 58,834.26 平方米（折合 88.25 亩），总建筑面积为 86,962.9 平方米。其中：计容建筑面积 59,003.93 平方米（含住宅建筑面积 57,000.13 平方米，商业建筑面积 1,278.33 平方米，物业用房建筑面积 146.35 平方米，社区服务用房建筑面积 108.14 平方米，养老服务用房建筑面积 109.31 平方米，配电房建筑面积 228.04 平方米，公共卫生间建筑面积 36.37 平方米，垃圾收集站建筑面积 60 平方米，地下室出地面风井建筑面积 37.26 平方米）；不计容建筑面积（地下室）27,958.97 平方米。建筑占地面积 15,462.33 平方米，将建住宅 484 套。建筑密度 26.28%，容积率 1.0，绿地率 50.01%。同时设置地下机动车停车位 705 个（含停车位 543 个，充电桩停车位 142 个，无障碍停车位 20 个）、非机动车停车位 310 个。

#### （6）江夏区藏龙岛大李小李还建新村建设项目

建设地点：位于江夏经济开发区藏龙岛小李村。

建设内容：本项目总用地面积 198,722.18 平方米（其中：含高压走廊绿化面积 6,022.43 平方米）建筑占地面积 45,860 平方米，总建筑面积 172,685 平方米。其中计容总建筑面积 172,393 平方米，不计容地下室建筑面积 292 平方米，住宅总建筑面积 157,493 平方米、幼儿园建筑面积 3,700 平方米、党群服务中心（大李加小李）4,000 平方米（其中社区服务用房 400 平方米、养老服务用房 400 平方米，其





它服务用房 3,200 平方米)、综合服务中心 6,000 平方米、物业管理用房等公共配套服务用房建筑面积 1,200 平方米;地下室建筑面积 292 平方米,地面总停车位 2,120 个,同时配套建设供配电、给排水、通风、消防、弱电、燃气、绿化、道路等工程设施。

### (三) 总投资及资金来源

本项目总投资 543,064.22 万元,建设资金来源为财政安排资金 146,764.22 万元、专项债券资金 396,300.00 万元。

### (四) 新增专项债券发行情况

项目计划申请新增专项债券 396,300.00 万元,详见下表:

新增专项债券融资情况表

单位:万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限(年)	发行利率(%)	付息频次	还本方式
2020	100,000.00	100,000.00	5	3.29%	每年付息一次	到期一次性还本
2021	14,300.00	14,300.00	5	2.85%		
2022	182,000.00	182,000.00	5	2.66%/2.68%		
2023	57,000.00	57,000.00	5	2.80%		
2025	43,000.00	0	5	1.66%		

新增专项债券还本付息一览表

单位:万元

年份	期初债券余额	本期债券发行	应付债券利息	应偿还本金	当期还本付息	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	182,000.00	3,697.55	0.00	3,697.55	296,300.00
2023年	296,300.00	57,000.00	8,558.75	0.00	8,558.75	353,300.00
2024年	353,300.00	0.00	10,154.75	0.00	10,154.75	353,300.00
2025年	353,300.00	43,000.00	10,154.75	100,000.00	110,154.75	296,300.00
2026年	296,300.00	0.00	7,578.55	14,300.00	21,878.55	282,000.00
2027年	282,000.00	0.00	7,171.00	182,000.00	189,171.00	100,000.00
2028年	100,000.00	0.00	2,309.80	57,000.00	59,309.80	43,000.00



年份	期初债券余额	本期债券发行	应付债券利息	应偿还本金	当期还本付息	期末债券余额
2029年	43,000.00	0.00	713.80	0.00	713.80	43,000.00
2030年	43,000.00	0.00	713.80	43,000.00	43,713.80	0.00
合计	-	396,300.00	54,342.75	396,300.00	450,642.75	-

### 再融资专项债券融资情况表

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限(年)	发行利率(%)	付息频次	还本方式
2025	69,000.00	69,000.00	1	1.42%	每年付息一次	到期一次性还本

### 再融资专项债券还本付息一览表

单位：万元

年份	期初债券余额	本期债券发行	应付债券利息	应偿还本金	当期还本付息	期末债券余额
2025年	0.00	69,000.00	0.00	0.00	0.00	69,000.00
2026年	69,000.00	0.00	979.80	69,000.00	69,979.80	0.00
合计	-	69,000.00	979.80	69,000.00	69,979.80	-

## 二、资金平衡测算说明

### (一) 收入来源

项目的主要收入来源为项目腾退的土地出让收入。

### (二) 债券年利率

2025年发行利率按1.66%估算。

### (三) 收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于1表示当年收入能够覆盖当年的融资资金支出，即表明该项目能够取得收入与融资平衡；如果小于1，则表示当年的结余不能覆盖当年的偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收入与融资平衡。



### 三、项目资金平衡测算

#### (一) 投资计划及资金筹措

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期					
			2020年及以前年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
<b>1</b>	<b>总投资</b>	<b>543,064.22</b>	<b>162,334.16</b>	<b>24,078.39</b>	<b>191,351.02</b>	<b>66,298.31</b>	<b>30,154.75</b>	<b>68,847.59</b>
1.1	建设投资	506,812.12	162,234.16	20,774.09	187,471.47	57,682.56	20,000.00	58,649.84
1.2	建设期利息	35,855.80	0.00	3,290.00	3,697.55	8,558.75	10,154.75	10,154.75
1.3	发行费用	396.30	100.00	14.30	182.00	57.00	0.00	43.00
<b>2</b>	<b>资金筹措</b>	<b>543,064.22</b>	<b>162,334.16</b>	<b>24,078.39</b>	<b>191,351.02</b>	<b>66,298.31</b>	<b>30,154.75</b>	<b>68,847.59</b>
2.1	项目资本金	146,764.22	62,334.16	9,778.39	9,351.02	9,298.31	30,154.75	25,847.59
2.1.1	用于建设投资	110,512.12	62,234.16	6,474.09	5,471.47	682.56	20,000.00	15,649.84
2.1.2	用于建设期利息	35,855.80	0.00	3,290.00	3,697.55	8,558.75	10,154.75	10,154.75
2.1.3	用于债券发行费用	396.30	100.00	14.30	182.00	57.00	0.00	43.00
2.2	债券资金	396,300.00	100,000.00	14,300.00	182,000.00	57,000.00	0.00	43,000.00
2.2.1	用于建设投资	396,300.00	100,000.00	14,300.00	182,000.00	57,000.00	0.00	43,000.00

基于以上资金筹措安排、投资计划，我们未发现本项目建设期内存在资金缺口的情况，本项目实现资金平衡。

#### (二) 预期收益

##### 1、项目收益预测依据及说明

根据《湖北省国有土地使用权出让收支管理办法》（鄂财综发〔2007〕31号文件）、《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发〔2012〕27号）、《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）、《关于印发〈省级



用于农业土地开发的土地出让金收入征收管理办法>的通知》（鄂财综发〔2008〕35号）等相关文件的规定，以上地块出让收益剔除上述扣除项目后形成的基金性收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还本期债券本息。

本项目对应的大桥现代产业园、藏龙岛高新技术产业园、庙山高新技术产业园均可作为本项目腾退地块并统一进行土地出让，相应的腾退土地地块的土地出让收入用于平衡本项目投入资金。

用于资金平衡的拟出让土地依据《江夏区城镇建设用地区标定地价公示信息表》预测待出让的土地价格，并依据本项目实施方提供的该地块在未来的土地供应计划，预测拟出让的土地在未来的土地出让价款。

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），确定政府土地收益。以政府土地收益，扣除土地出让业务费、农业土地开发费、国有土地收益基金、财政计提费用后的土地出让净收益，与项目投资成本进行对比，从而分析本项目的资金平衡情况。

## 2、项目收益预测

本项目收入主要来源于项目腾退的柏木岭村、豹子山村地块、向阳村的国有土地使用权出让的净收益。根据《武汉市新城组群F0106编制单元控制性详细规划导则（江夏区）》，本项目拟出让地块均位于建设强度三区。根据《武汉市主城区居住和公共服务设施用地建设



强度指标控制表》要求，居住用地基准容积率 2.3，最高容积率 2.5，建筑高度不超过 80 米。本次预测按基准容积率 2.3 测算。

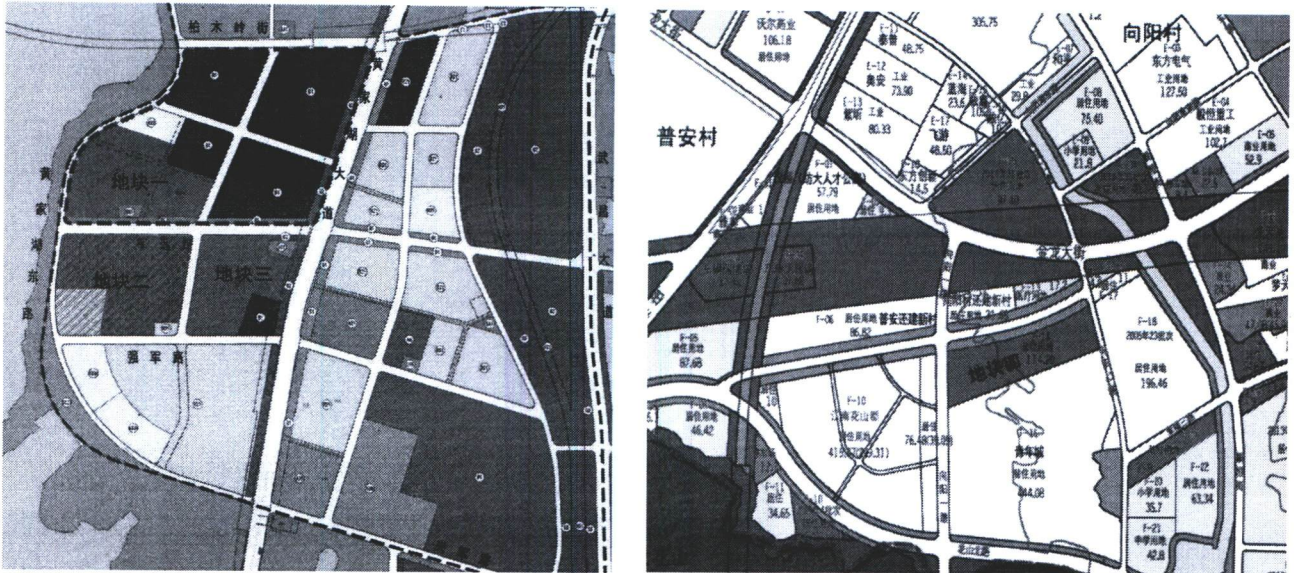
土地出让单价以《区人民政府关于实施江夏区城镇建设用标定地价的通知》（夏政〔2021〕4 号）公布的《江夏区城镇建设用标定地价公示信息表》为基础，地块一、地块二、地块三所在区域住宅用地标定地价为 6,419 元/平方米。地块四所在区域住宅用地标定地价为 5,606 元/平方米。基于谨慎性原则，项目计算期内的土地出让单价暂不考虑增长。

查询链接：<http://jx.zrzyhgh.wuhan.gov.cn/show.asp?Id=227392&cid=986>

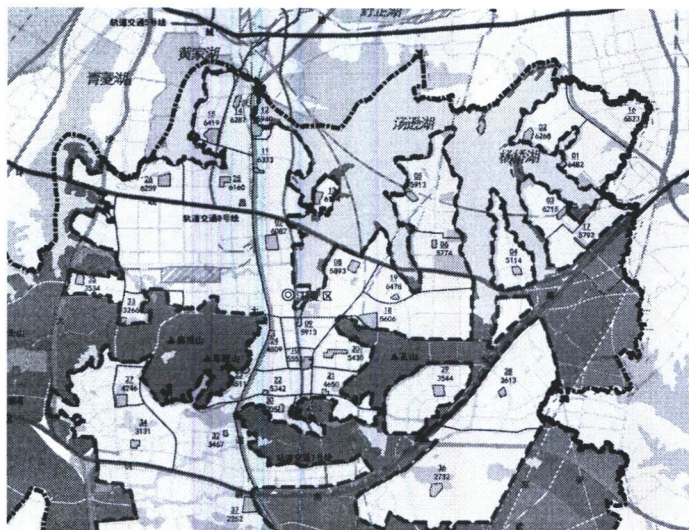
#### 拟出让地块情况

项目	地理位置	规划用途	土地面积（平方米）	基准容积率	计划出让时间	所在区域住宅用地标定地价（元/平方米）
地块一	江夏区黄家湖东路以东、军体路以西、军运路以北、军体路以西	居住用地	124,788.00	2.3	2026 年	6,419
地块二	黄家湖东路以东、军体路以西、军运路以南、强军路以北	居住用地	138,235.13	2.3	2027 年	6,419
地块三	军体路以东、黄家湖大道以西、军运路以南、强军路以北	居住用地	69,212	2.3	2027 年	6,419
地块四	江花大道以西、向阳一路以东、青年城以北、江夏大道以南	居住用地	76,193.71	2.3	2028 年	5,606





拟出让地块示意图



江夏区城镇建设用地标定地价示意图

土地出让过程中产生的各项成本包括：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）及土地收益基金等，具体标准如下：

(1) 国有土地收益基金、土地出让业务费。依据《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，土地出让后需计提的专项资金如下：国有土地收益基金按土地出让总价的2.5%计取；业务费用按出让收益2%计取。

（2）农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金。依据《省财政厅关于从土地收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项通知》（鄂财综发〔2012〕27号），各项均按照出让收益10%计取。

（3）农业土地开发费。依据《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）、《关于印发〈省级用于农业土地开发的土地出让金收入征收管理办法〉的通知》（鄂财综发〔2008〕35号），按照土地出让平均纯收益的15.00%计算。武汉市实际按照土地出让面积13.5元/平方米计算。

具体情况详见下表：

预期收益预测表

序号	项目	单位	合计	计算期		
				2026年	2027年	2028年
1	土地出让金	万元	<b>588,744.62</b>	<b>184,233.26</b>	<b>306,268.72</b>	<b>98,242.65</b>
1.1	土地出让单价	元/平方米		6,419.00	6,419.00	5,606.00
1.2	土地面积	平方米	<b>408,428.84</b>	124,788.00	207,447.13	76,193.71
1.3	基准容积率	/		2.3	2.3	2.3
2	扣除项 土地出让相关政策费用	万元	<b>31,808.59</b>	<b>9,949.64</b>	<b>16,540.25</b>	<b>5,318.70</b>
2.1	土地出让业务费（收益2%）	万元	<b>1,105.69</b>	285.89	475.26	152.45
2.2	农业土地开发费（13.5元/平方米）	万元	<b>551.37</b>	168.46	280.05	102.86
2.3	国有土地收益基金（按收入2.5%）	万元	<b>14,718.62</b>	4,605.83	7,656.72	2,456.07



序号	项目	单位	合计	计算期		
				2026年	2027年	2028年
2.4	廉租房基金（按收益10%）	万元	<b>5,528.47</b>	1,429.46	2,376.32	762.26
2.5	农田水利建设基金（按收益10%）	万元	<b>5,528.47</b>	1,730.00	2,875.95	922.53
2.6	教育基金（按收益10%）	万元	<b>5,528.47</b>	1,730.00	2,875.95	922.53
3	土地出让净收益	万元	<b>556,936.04</b>	<b>174,283.62</b>	<b>289,728.47</b>	<b>92,923.95</b>

### （三）项目现金流量模拟测算分析

根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：





## 项目现金流量模拟测算表

单位：万元

项目	2020年及 以前年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
<b>一、经营活动现金流量</b>												
运营收入收到的现金							184,233.26	306,268.72	98,242.65			588,744.63
运营成本费用支付的现金							9,949.64	16,540.25	5,318.70			31,808.59
经营活动现金净流量							174,283.62	289,728.47	92,923.95			556,936.04
<b>二、投资活动现金流量</b>												
投资支付的现金	162,234.16	20,774.09	187,471.47	57,682.56	20,000.00	58,649.84						506,812.12
投资活动现金净流量	162,234.16	20,774.09	187,471.47	57,682.56	20,000.00	58,649.84						506,812.12
<b>三、筹资活动现金流量</b>												
投入的资本金	62,334.16	9,778.39	9,351.02	9,298.31	30,154.75	25,847.59						146,764.22
发行新增债券收到的现金	100,000.00	14,300.00	182,000.00	57,000.00		43,000.00						396,300.00
发行再融资债券收到的现金						69,000.00						69,000.00
预支政府性基金用于偿还到期专项债本金						31,000.00						31,000.00
偿还新增专项债券本金支付的现金						100,000.00	14,300.00	182,000.00	57,000.00		43,000.00	396,300.00
偿还新增债券利息支付的现金		3,290.00	3,697.55	8,558.75	10,154.75	10,154.75	7,578.55	7,171.00	2,309.80	713.80	713.80	54,342.75
偿还再融资债券本金支付的现金							69,000.00					69,000.00
偿还再融债券利息支付的现金							979.8					979.80



项目	2020年及以前年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	合计
支付债券发行费用	100.00	14.30	182.00	57.00		43.00						396.30
筹资活动现金净流量	162,234.16	20,774.09	187,471.47	57,682.56	20,000.00	58,649.84	-91,858.35	-189,171.00	-59,309.80	-713.80	-43,713.80	122,045.37
四、本年现金净流量							82425.27	100557.47	33614.15	-713.8	-43713.8	172,169.29
五、累计现金净流量							<b>82,425.27</b>	<b>182,982.74</b>	<b>216,596.89</b>	<b>215,883.09</b>	<b>172,169.29</b>	-



本项目偿债资金来源为项目腾退的土地出让收入。项目预期收入总额为 588,744.63 万元，扣除运营成本及相关税费 31,808.59 万元后预计用于资金平衡相关收益为 556,936.04 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍。

本息资金覆盖倍数计算表

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关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）	556,936.04	451,622.55	396,300.00	1.23

#### （四）压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

本息资金覆盖倍数计算表

资金覆盖率-压力测试 (单因素敏感性分析)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
运营收益变动情况							
债券本息资金覆盖倍数	1.05	1.11	1.17	1.23	1.29	1.36	1.42
债券利率							
债券本息资金覆盖倍数	1.25	1.25	1.24	1.23	1.23	1.22	1.22

#### （五）资金稳定性

本项目专项债券以项目腾退的土地出让收入，自 2026 年起有稳定的现金流入，可稳定覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，且在偿还所有债券本金后仍有 172,169.29 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。



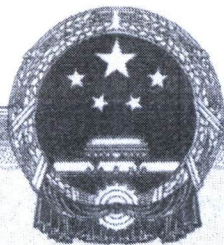
基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现建设期内所需建设资金存在缺口的情况，且项目各年现金结存额均为正值，满足项目自身收益还本付息的前提下，仍有富余资金，显示项目具备一定的盈利能力、偿债能力和可持续性。

#### 四、结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对本项目的资金筹措、收益测算、成本测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的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）通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数 1.23 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求。





# 营业执照

统一社会信用代码

91420106MA49LC8A25

(副本) 1-1



扫描二维码登录  
'国家企业信用  
信息公示系统'  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

名称 武汉俊功会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

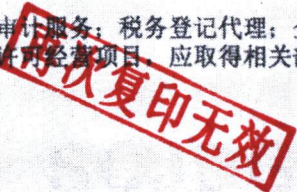
执行事务合伙人 余洪波

经营范围 会计服务; 审计服务; 税务登记代理; 企业管理咨询服务; 代理记账。  
(涉及许可经营项目的, 应取得相关部门批准后方可经营)

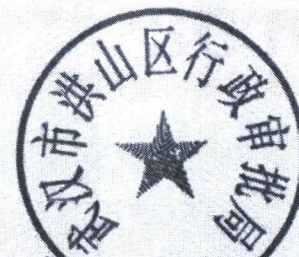
成立日期 2020年10月29日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市洪山区文化大道555号融科智谷C2栋  
二单元三层312-11号



登记机关



2022年 03月 04日



# 会计师事务所 执业证书

名称：武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：余洪波

主任会计师：

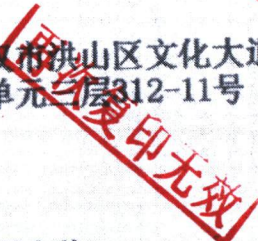
经营场所：武汉市洪山区文化大道555号融科智谷C2栋  
二单元三层312-11号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010407

批准执业文号：鄂财会发〔2020〕29号

批准执业日期：2020年12月1日



证书序号：0017642

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：湖北省财政厅  
二〇二〇年三月十七日

中华人民共和国财政部制



姓名 余洪波  
 Full name \_\_\_\_\_  
 性别 男  
 Sex \_\_\_\_\_  
 出生日期 1975-06-06  
 Date of birth \_\_\_\_\_  
 工作单位 湖北联泰会计师事务所有限公司  
 Working unit \_\_\_\_\_  
 身份证号码 420303750606203  
 Identity card No. \_\_\_\_\_



年度检验登记

余洪波 420801504384



**再次复印无效**

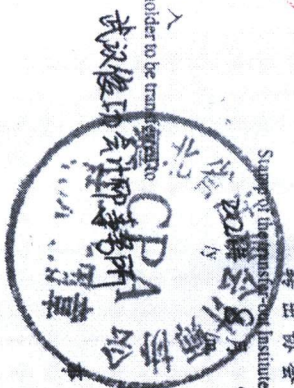
注册会计师变更事项登记  
 Registration of Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from



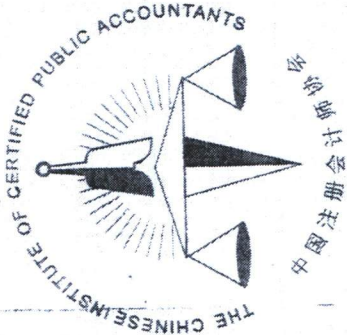
事务所  
 CPAs

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to



事务所  
 CPAs

转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2021年 8月 1日



姓名: 裘新成  
 Full name: 裘新成  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1955-03-20  
 Date of birth: 1955-03-20  
 工作单位: 湖北正大有限责任会计师事务所  
 Working unit: 湖北正大有限责任会计师事务所  
 身份证号码: 420106550320441  
 Identity card No.: 420106550320441



注册会计师工作单位变更事项登记  
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

年  
 after

再次复印无效

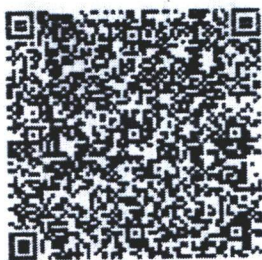
协办人  
 CPAs

转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 2020 年 12 月 8 日  
 /y /m /d

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

武汉俊力会计师  
 CPAs

转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2020 年 12 月 8 日  
 /y /m /d



裘新成 420000993223

经办人: 郭诗勇

2020 年 12 月 8 日



湖北省政府 2025 年专项债券十月  
湖北省襄阳市 2014 年第一批  
城市棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同会计师事务所 (特殊普通合伙) 武汉分所



## 目 录

一、 项目概述 .....	2
(一) 建设地点 .....	2
(二) 建设规模与内容 .....	3
(三) 建设工期 .....	3
(四) 项目审批情况 .....	3
二、 评估分析 .....	4
(一) 资金充足性 .....	4
(二) 资金稳定性 .....	9
三、 风险分析 .....	10
四、 评估结论 .....	11
附表 1: 还本付息表 .....	12
附表 2: 项目运营收入、支出 .....	13
附表 3: 现金流量模拟测算表 .....	17
附表 4: 压力测试表 .....	18

湖北省政府 2025 年专项债券  
湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同咨字（2025）第 420FC0147 号

我们接受委托，对湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目进行财务评估咨询并出具报告。

结合历史数据、收费标准等文件对项目收益预测的各项依据进行分析，认为项目单位各项收入成本依据的计算是准确、合理的。参考项目单位提供的可行性研究报告及实施方案，认为项目单位考虑到的收入成本是完整的。在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

## 一、项目概述

襄阳，湖北省地级市，位于湖北省西北部，汉江中游平原腹地。襄阳是省域副中心城市，国家历史文化名城，楚文化、汉文化、三国文化的主要发源地，已有 2800 多年建制历史，历代为经济军事要地。素有“华夏第一城池”、“铁打的襄阳”、“兵家必争之地”之称。襄阳因地处襄水之阳而得名，汉水穿城而过，分出南北两岸的襄阳、樊城隔江相望。两城历史上都是军事与商业重镇。1949 年两城合并后称襄樊市；1983 年襄阳地区并入地级襄樊市；2010 年 12 月襄樊市更名为襄阳市。襄阳总面积 1.97 万平方公里，全市现辖 3 个区（襄州、襄城、樊城）、3 个县级市（枣阳、宜城、老河口）、3 个县（南漳、保康、谷城）和 3 个开发区（襄阳高新技术产业开发区、襄阳经济技术开发区、襄阳鱼梁洲经济开发区）。

表 1-1 襄阳市财政经济数据

金额单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	5827.80	5843	6102.41
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43893	46526.58	未披露
3.农村居民人均可支配收入（元）	22496	24070.72	未披露
4.地方财政总收入	366.70	476.6	未披露
4.1 地方公共预算收入	220.90	265.6	未披露
其中：税收收入	167.66	未披露	未披露
非税收入	53.24	未披露	未披露
4.2 政府性基金收入	145.80	211	未披露
其中：国有土地使用权出让收益	未披露	未披露	未披露
5.地方财政总支出	914.10	10055.4	未披露
5.1 一般公共预算支出	630.50	704.8	未披露
5.2 政府性基金支出	283.60	350.6	未披露
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	未披露	未披露	未披露

### （一）建设地点

湖北省襄阳市襄城区。

### （二）建设规模与内容

本项目建设规模：规划总用地面积 107,381.75 平方米。总建筑面积 154,201 平方米。其中：地上建筑面积 109,069 平方米，地下建筑面积 44,953 平方米。共建设安置房 898 套，配建机动车停车位 1,111 个。

主要建设内容：拟建设 27 栋住宅楼(1 栋 5 层、15 栋 6 层、2 栋 9 层、9 栋 11 层)，地下车库 1 层；配建附属用房，包括物业管理用房、门房、配电房、开闭所、公厕等；同时配套建设道路及广场、绿化、强弱电、供气、给排水、消防、通信及附属设施。

### （三）建设工期

本项目建设期为 4 年，2022 年 1 月-2025 年 12 月。

### （四）项目审批情况

1. 2014 年 9 月 1 日，湖北省住建厅出具《关于襄阳市麒麟片区等 2 个棚户区改造项目纳入国家下达湖北省 2014 年棚户区改造计划的复函》（鄂建函[2014]361 号）；
2. 2014 年 9 月 28 日，襄阳市环境保护局出具《湖北省襄阳 2014 年第一批城市棚户区改造项目(麒麟片区)环境影响报告书的批复》（襄环审[2014]43 号）；
3. 2020 年 6 月 4 日，襄阳市自然资源和规划局出具《用地预审与选址意见书》（襄自然资规用字第 420600202000017 号）；
4. 2021 年 7 月 5 日，襄阳市发展和改革委员会出具《关于麒麟片区 10 号地块还建房项目可行性研究报告的批复》（襄发改审批[2021]191 号）；

5. 2022年7月8日，襄阳市自然资源和规划局出具《不动产权证书》（鄂（2022）襄阳市不动产权第0048109号）；

6. 2022年7月20日，襄阳市自然资源和规划局出具《建设用地规划许可证》（襄城[2022]0008号）。

7. 2022年10月10日，襄阳市发展和改革委员会出具《关于麒麟片区10号地块还建房项目初步设计的批复》（襄发改审批[2022]447号）；

8. 2022年10月14日，襄阳市自然资源和规划局出具《建设工程规划许可证》（襄阳[2022]0057号）；

9. 2022年11月9日，襄阳市行政审批局出具《建筑工程施工许可证》（编号：420600202211090101）。

## 二、评估分析

2017年财政部公布《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）（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对湖北省襄阳市2014年第一批城市棚户区改造项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

### （一）资金充足性

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 46,000 万元债券发行计划为基础，债券本息资金覆盖率为 1.87，本息资金覆盖倍数为 1.86。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

### 1. 投资估算

本项目总投资估算额为 101,807.79 万元。其中：静态投资总投资 100,997.79 万元，建设期利息 764.00 万元，债券发行费用 46 万元，其中各项明细数据详见表 2：

表 2 项目总投资估算表

金额单位：万元

序号	工程或费用名称	投资额合计	资金来源				
			项目资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
第一部分	工程费用	56,259.68	10,259.68	-	46,000.00	-	-
1	住宅	32,683.77	5,960.65	-	26,723.12		
1.1	建筑工程	28,923.12	2,200.00		26,723.12		
1.2	给排水工程	944.87	944.87				
1.3	暖通工程	286.84	286.84				
1.4	强弱电工程	1,174.15	1,174.15				
1.5	消防工程	490.79	490.79				
1.6	电梯	864.00	864.00				
2	地下室	14,964.52	2,728.76	-	12,235.76		
2.1	结构工程	10,831.91	144.41		10,687.50		
2.2	桩基工程	440.65	440.65		-		
2.3	深基坑支护及降排水	1,005.25	1,005.25		-		
2.4	给排水工程	152.63	152.63		-		
2.5	暖通工程	316.01	316.01		-		
2.6	强弱电工程	525.51	525.51		-		
2.7	消防工程	699.46			699.46		
2.8	充电桩	144.30	144.30		-		

序号	工程或费用名称	投资额合计	资金来源				
			项目资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项 债券用于资 本金			
2.9	人防工程	848.80			848.80		
3	配套工程	258.65	47.16	-	211.49		
3.1	配电室	166.93			166.93		
3.2	门卫房	91.72	47.16		44.56		
4	室外工程	8,352.74	1,523.11	-	6,829.63		
4.1	围墙	277.31	277.31		-		
4.2	室外道路	230.78	197.57		33.21		
4.3	消防给水	61.54			61.54		
4.4	雨污排水	538.49			538.49		
4.5	10kv 高低压配电工程	3,267.06			3,267.06		
4.6	供水工程	650.00			650.00		
4.7	供气工程	241.56	241.56		-		
4.8	室外绿化工程	806.67	806.67		-		
4.9	景观铺装及其他	1,498.10			1,498.10		
4.10	安防信息化系统	461.56			461.56		
4.11	热力管线	319.66			319.66		
第二部分	工程建设其它费用	41,759.13	41,759.13	-	-		
1	建设单位管理费	578.83	578.83	-	-	-	-
2	工程监理费	470.00	470.00	-	-	-	-
3	工程造价咨询服务费	492.64	492.64	-	-	-	-
4	前期工作咨询费	31.00	31.00	-	-	-	-
5	社会稳定风险评估	15.00	15.00	-	-	-	-
6	环境影响评价及评审费	15.00	15.00	-	-	-	-
7	水土保持补偿费用	10.08	10.08	-	-	-	-
8	劳动安全卫生评审费	27.41	27.41	-	-	-	-
9	工程勘察费	200.00	200.00	-	-	-	-
10	工程设计费	913.50	913.50	-	-	-	-



序号	工程或费用名称	投资额合计	资金来源				
			项目资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
11	施工图审查费	61.07	61.07	-	-	-	-
12	全过程跟踪审计	270.00	270.00	-	-	-	-
13	场地准备及临时设施费	548.16	548.16	-	-	-	-
14	工程保险费	164.45	164.45	-	-	-	-
15	工程质量检测费	278.45	278.45	-	-	-	-
16	竣工档案整理综合服务费	61.51	61.51	-	-	-	-
17	建设用地地址灾害危险性评估和压覆矿产评价	33.00	33.00	-	-	-	-
18	水土保持方案评估报告编制	20.00	20.00	-	-	-	-
19	垃圾处理费	92.31	92.31	-	-	-	-
20	地下空间使用费	802.39	802.39	-	-	-	-
21	文物勘探服务费	9.26	9.26	-	-	-	-
22	其他零星	440.00	440.00	-	-	-	-
23	土地及其他费用	36,225.07	36,225.07	-	-	-	-
第三部分	预备费	2,978.98	2,978.98				
第四部分	建设投资(一+二+三)	100,997.79	54,997.79	-	46,000.00	-	-
第五部分	专项费用	810.00	810.00				
1	建设期利息	764.00	764.00				
2	债券发行费用	46.00	46.00				
第六部分	项目总投资	101,807.79	55,807.79	-	46,000.00	-	-

## 2. 资金筹措

本项目总投资 101,807.79 万元，其资金筹措方案具体如下：

(1) 自筹资本金

本项目总投资 101,807.79 万元，其中项目自筹资金 55,807.79 万元，占总投资的比例 54.82%。

(2) 专项债券

本项目总投资 101,807.79 万元，其中 45.18% 的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 46,000 万元，其中 2023 年发行地方政府专项债 10,000 万元，利率为 2.7%，2024 年发行地方政府专项债 10,000 万元，利率为 2.24%，2025 年计划发行地方政府专项债 26,000 万元，发行利率以 2025 年 3 月 21 日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（7 年期）记账式国债收益率 1.20 倍作为本次发行债券的测算利率 2.19%，发行期限均为 7 年，债券发行计划如下表所示：

表 3-1 债券发行计划表

金额单位：万元

序号	发行计划	发行额度（万元）	发行期限	债券利率	还本付息方式
1	2023年已发行	10,000.00	7年期	2.7%	每1年付息1次，到期1次还本
2	2024年已发行	10,000.00	7年期	2.24%	每1年付息1次，到期1次还本
3	2025年计划发行	26,000.00	7年期	2.19%	每1年付息1次，到期1次还本

表 3-2 资金筹措平衡表

金额单位：万元

资金筹措平衡表	2022	2023	2024	2025	合计
资金筹措					
资本金	30,299.34	20,309.34	379.78	4,819.33	55,807.79
债券发行	-	10,000.00	10,000.00	26,000.00	46,000.00
其他融资					
加：上年留存资金					
合计	30,299.34	30,309.34	10,379.78	30,819.33	101,807.79
资金使用					
静态投资	30,299.34	30,299.34	10,099.78	30,299.33	100,997.79

资金筹措平衡表	2022	2023	2024	2025	合计
建设期利息	-	-	270.00	494.00	764.00
发行费用	-	10.00	10.00	26.00	46.00
建设资金使用金额合计	30,299.34	30,309.34	10,379.78	30,819.33	101,807.79
资金余额（资金筹措 - 资金使用）					

### 3. 资金覆盖率

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 46,000 万元债券发行计划为基础，湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目专项债券本金资金覆盖率为 2.17，本息资金覆盖率为 1.87，本息资金覆盖倍数为 1.86。本项目的债券还本付息情况详见附表 1，债券存续期现金流量模拟测算表详见附表 3 所示。

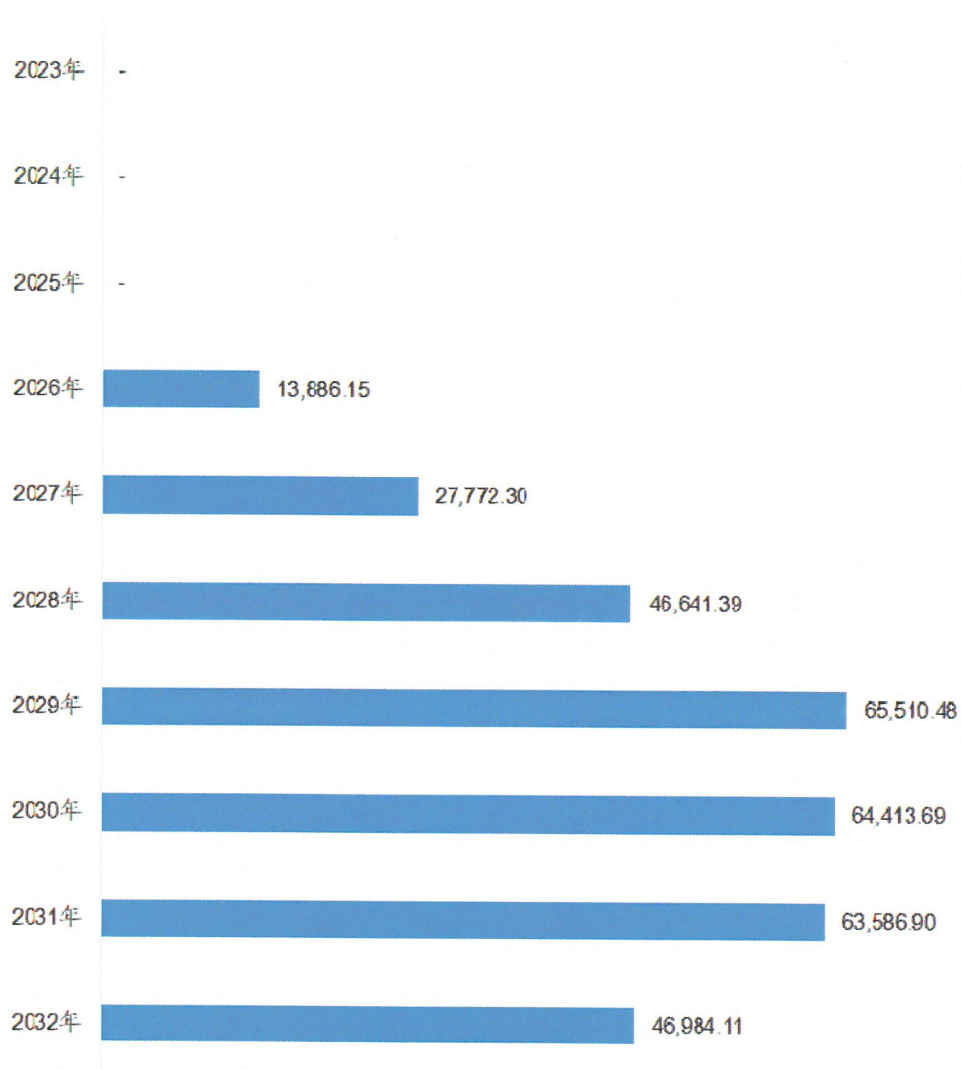
### 4. 小结

综上，在本项目专项债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

## (二) 资金稳定性

湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目还本付息以土地出让收入的净收益为基础，债券存续期（2023-2032 年）内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2032 年项目本金偿还后仍有 46,984.11 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。债券存续期内资金留存情况如图 1 所示。

图 1 债券存续期内资金留存情况（单位：万元）



### 三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当整体运营收入、运营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然 $> 1$ ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附表 4。

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。同时，因本项目还本付息资金主要来源于土地出让收入，建议进一步关注出让价格的单价影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下发行湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还。

#### 四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目通过发行债券能满足项目的融资平衡:项目收入、成本测算合理:项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息:本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.86 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

致同会计师事务所(特殊普通合伙)武汉分所  
Grant Thornton China Wuhan  
致同会计师事务所  
武汉分所  
二〇一五年十月十七日  
4201061003626

附表 1: 还本付息表

附表 1 还本付息表

金额单位: 万元

项目	合计	建设期					运营期							
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032			
债券利率														
期初专项债券余额		-	10,000.00	20,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	36,000.00	26,000.00			
专项债券发行	46,000.00	10,000.00	10,000.00	26,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
债券当期还本付息	53,438.76	-	270.00	494.00	1,062.68	1,062.68	1,062.68	1,062.68	1,062.68	10,792.68	26,568.68			
其中: 还本	46,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00	26,000.00			
付息	7,438.76	-	270.00	494.00	1,062.68	1,062.68	1,062.68	1,062.68	1,062.68	792.68	568.68			
期末专项债券余额		10,000.00	20,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	36,000.00	26,000.00	-			

## 附表 2: 项目运营收入、支出

参考本项目实施方案和可行性研究报告，本项目收入来源于土地出让收入。

### 1. 腾空土地情况

本项目拆迁可出让商住用地 250 亩。

### 2. 出让价格测算

土地价值评估方法一般包括市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、公示地价系数修正法。本项目土地价格按市场比较法分别估算。市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的交易实例与估价对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域因素、个别因素等的差别进行修正，求取估价对象在评估基准日价格的方法。

选择近年与估价对象在地块较近或地块位置类似、用途等相似的已成交土地案，如下表：

周边成交价格

单位：万元/亩

编号	位置	年份
		2023
襄土网挂字[2018]39号	襄城区襄南大道以西	435
襄土网挂字[2018]79号	襄城区庞公办事处	390

编号	位置	年份
		2023
襄土网挂字[2020]94号	襄城区东巷子	450
襄土网挂字[2020]61号	襄城区胜利街	406
襄土网挂字[2020]17号	襄城区檀溪路	418
襄土网挂字[2022]57号	襄城区凤雏大道以西	402
襄土网挂字[2022]37号	襄城区汉唐大道	430
襄土网挂字[2023]05号	襄城区凤雏大道以西	402
平均		<b>416.63</b>

上表地块平均成交单价为416.63万元/亩，基于谨慎性原则本项目地块出让单价以410万元/亩计算。

### 3.土地出让计划

本项目分别在运营期的第一到七年出让土地面积的15%、15%、20%、20%、10%、10%、10%。

### 4.土地出让收入

根据市场比较法，本项目的土地出让单价为410万元/亩，按照土地出让计划，可实现土地出让收入102,500.00元。



附表 2: 项目运营收入预测

金额单位: 万元

序号	项目	合计	运营期						
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	土地出让收入(万元)	102,500.00	15,375.00	15,375.00	20,500.00	20,500.00	10,250.00	10,250.00	10,250.00
1.1	面积(亩)	1,750.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
1.2	出让比例(%)	100%	15%	15%	20%	20%	10%	10%	10%
1.3	单价(万元/亩)	2,870.00	410.00	410.00	410.00	410.00	410.00	410.00	410.00

根据本项目实施方案和可行性研究报告, 债券存续期内项目的成本费用如下:

本项目土地出让地块, 东起麒麟工业园围墙, 西至环山南路、卧龙南路、卫东集团土地, 南接 10 号地块北边线、麒麟家园围墙、卫东集团土地, 北至孙家冲路。后需计提的专项资金包含土地出让业务费、农业土地开发费、廉租住房资金、农田水利建设基金、教育基金、国有土地收益基金, 具体如下:

1. 土地出让业务费: 土地出让业务费用是指财政部门根据国家、省、市有关规定和土地管理工作的需要, 在土地支出预算中核定, 安排用于保障土地收入征收机构工作正常运转的专项资金。根据财政部印发《关于国有土地使用有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》(财综[1992]172 号), 土地出让业务费按照土地出让收益的 2% 计, 土地收益=土地收入-(建设投资+债务利息+债券发行费用+其他融资本息);

2. 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), 农业土地开发资金=出让面积\*35 元/平方米\*15%;

3. 廉租住房资金: 根据财政部、国土资源部印发《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》(财综[2009]74 号), 廉租住房资金按照(土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费)\*10%计;

4.农田水利建设资金:: 根据财政部、水利部印发《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), 农田水利建设资金按照(土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费)\*10%计;

5.教育资金:: 根据财政部、教育部印发《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), 按照(土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费)\*10%计;

6.国有土地收益基金: 根据《国有土地出让金收支管理办法》, 国有土地收益基金按照土地出让收入\*2.5%。

附表 2.1 项目运营成本预测

金额单位: 万元

序号	项目	合计	运营期						
			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	土地扣减项目	2,841.13	426.17	426.17	568.23	568.23	284.11	284.11	284.11
1.1	土地出让业务费(万元)	13.84	2.08	2.08	2.77	2.77	1.38	1.38	1.38
1.2	农业土地开发费(万元)	87.51	13.13	13.13	17.50	17.50	8.75	8.75	8.75
1.3	国有土地收益基金(万元)	2,562.51	384.38	384.38	512.50	512.50	256.25	256.25	256.25
1.4	廉租房资金(万元)	59.09	8.86	8.86	11.82	11.82	5.91	5.91	5.91
1.5	农田水利建设基金(万元)	59.09	8.86	8.86	11.82	11.82	5.91	5.91	5.91
1.6	教育基金(万元)	59.09	8.86	8.86	11.82	11.82	5.91	5.91	5.91

附表 3: 现金流量模拟测算表

基于上文中的假设, 现金流量模拟测算表如下:

附表 3 现金流量模拟测算表

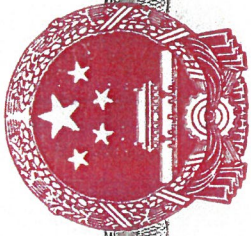
金额单位: 万元

项目	合计	建设期						运营期							
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032			
现金流入															
资本金流入	55,807.79	30,299.34	20,309.34	379.78	4,819.33										
债券资金流入	46,000.00	-	10,000.00	10,000.00	26,000.00										
其他融资资金流入	-	-	-	-	-										
运营期现金流入	102,500.00	-	-	-	-	15,375.00	15,375.00	20,500.00	20,500.00	10,250.00	10,250.00	10,250.00	10,250.00	10,250.00	10,250.00
现金流入总额	204,307.79	30,299.34	30,309.34	10,379.78	30,819.33	15,375.00	15,375.00	20,500.00	20,500.00	10,250.00	10,250.00	10,250.00	10,250.00	10,250.00	10,250.00
现金流出															
建设期资金流出	100,997.79	30,299.34	30,299.34	10,099.78	30,299.33										
运营期经营成本	2,841.13	-	-	-	-	426.17	426.17	568.23	568.23	284.11	284.11	284.11	284.11	284.11	284.11
支付的各项税费															
债券发行费用	46.00	-	10.00	10.00	26.00										
债券还本付息	53,438.76	-	-	270.00	494.00	1,062.68	1,062.68	1,062.68	1,062.68	11,062.68	10,792.68	10,792.68	10,792.68	10,792.68	26,568.68
其他融资还本付息	-														
现金流出总额	157,323.68	30,299.34	30,309.34	10,379.78	30,819.33	1,488.85	1,488.85	1,630.91	1,630.91	11,346.79	11,076.79	11,076.79	11,076.79	11,076.79	26,852.79
现金净流量															
当年项目现金净流入	46,984.11	-	-	-	-	13,886.15	13,886.15	18,869.09	18,869.09	-1,096.79	-826.79	-826.79	-826.79	-826.79	-16,602.79
期末项目累计现金结存额		-	-	-	-	13,886.15	27,772.30	46,641.39	65,510.48	64,413.69	63,586.90	63,586.90	63,586.90	63,586.90	46,984.11

附表 4: 压力测试表

附表 4: 压力测试表

(单因素敏感性分析)	-10%	-5%	0%	5%	10%
净利润变动敏感性分析					
债券本资金金覆盖率	1.96	2.06	2.17	2.28	2.39
债券本息资金覆盖率	1.68	1.78	1.87	1.96	2.06
债券本息资金覆盖倍数	1.68	1.77	1.86	1.96	2.05
债券利率变动敏感性分析					
债券本资金金覆盖率	2.17	2.17	2.17	2.17	2.17
债券本息资金覆盖率	1.90	1.88	1.87	1.86	1.84
债券本息资金覆盖倍数	1.89	1.88	1.86	1.85	1.84



# 营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可监管信息。



统一社会信用代码

91420100597926999W

(副本)

1-4

再次复印无效

名称 致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类型 合伙企业分支机构

负责人 金鑫

经营范围 ； 审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（许可项目、经营期限与许可证核定的项目、期限一致）

成立日期 2012年06月05日

营业期限 长期

营业场所 武汉市东湖开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层03号



登记机关

2019年10月05日



# 会计师事务所分所 执业证书

名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）  
武汉分所

负责人：金鑫

经营场所：武汉市东湖新技术开发区光谷大道  
58号关南福星医药园8栋7层

分所执业证书编号：110101564201

批准执业文号：鄂财注发（2000）1440号

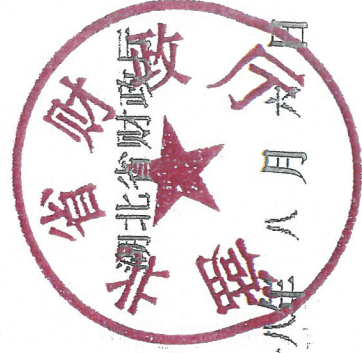
批准执业日期：2000年12月11日



证书序号：5003411

## 说明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。



发证机关：

二〇一八年八月六日

中华人民共和国财政部制

鄖西县棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡  
财务评估咨询报告

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2025年10月16日



## 目录

一、项目概况 .....	3
(一) 区域概况 .....	3
(二) 项目背景 .....	3
(三) 建设规模及内容 .....	6
二、项目投资估算与资金筹措 .....	16
(一) 投资估算 .....	16
(二) 资金筹措 .....	19
二、项目收益及现金流入预测分析与评价 .....	20
(一) 收益预测分析与评价 .....	21
(二) 总成本费用分析与评价 .....	32
(三) 税金及附加分析与评价 .....	40
(四) 项目资金的充足性分析与评价 .....	45
(五) 项目资金的稳定性分析预评价 .....	47
(六) 本息资金覆盖倍数分析与评价 .....	47
(七) 压力测试分析与评价 .....	47
四、风险分析与评价 .....	48
(一) 还本付息风险 .....	48
(二) 预期不确定风险 .....	48
(三) 关注到的其他风险 .....	48
五、总体评价结论 .....	49



## 鄆西县棚户区改造项目 收益与融资自求平衡 财务评估咨询报告

鄆西县财政局：

我们接受委托，对鄆西县棚户区改造项目的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

鄆西县棚户区改造项目的实施单位保证提供给我们所有资料为真实、准确、完整和有效的。我们的评价结论基于项目债券发行实施方案及项目初步设计中所述的资料、文件、数据、事实做出。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况，评价了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试。并基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为鄆西县棚户区改造项目可以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为经济建设提供足够的资金支持，保障其施工建设运营的成功。专项债券对应的净现金流量对融资成本覆盖倍数为 1.74，能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡。

本财务评价报告仅供发行人本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本财务评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）



二〇二五年十月十六日

## 郧西县棚户区改造项目

### 收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

#### 一、项目概况

##### (一) 区域概况

郧西县位于湖北省十堰市西北部，鄂陕交界，鄂西北边塞顶点，南临汉江，北依秦岭，西南接川陕边境的大巴山脉，西南部与陕西省安康市的白河县、旬阳县接壤，西北部与陕西省商洛市的镇安县、山阳县相邻，东北部与陕西省商洛市的商南县交界，东南部与同处十堰市郧阳区为邻，是华中和西北西进东出的“桥头堡”、古漕运和茶马古道的重要驿站、古丝绸之路的重要通道，素有“秦之咽喉，楚之门户”之称。地跨东径  $109^{\circ}42' \sim 110^{\circ}42'$ ，北纬  $32^{\circ}45' \sim 33^{\circ}16'$ 。县境东西长 115 千米，南北宽 55 千米，总面积 3509 平方千米。

##### (二) 项目背景

党中央多次在会议上提出全面构建和谐社会，按照民主法治、科学发展、安定有序、稳定优先的方针，加快推进和谐社会建设。社会保障是保持社会稳定和实现社会和谐的长效机制，如果广大人民群众可以享有可靠的社会保障，就可以安居乐业。因而，建立完善的基础附属工程、营造良好的生产生活环境、提升城区文化特色的建设工程，是构建社会主义和谐社会、保证社会稳定的重要举措。

郧西县地处鄂西北边陲，汉江中上游北岸，正东及东南与郧阳区接壤，东北、正北、西北、西南、正南与陕西省商南、山阳、镇安、旬阳、白河五县毗连。北依秦岭，南临汉江，地扼秦楚要冲，

素称“秦之咽喉，楚之门户”。民国初年郧西属襄阳道。民国二十一年（1932年）隶湖北省第十一行政区督察区。民国二十五年（1936年）隶湖北省第八行政督察区。同时，1934年郧西曾建有县、区、乡苏维埃政权。1946年还建立过中共领导下的民主政权。1947年11月16日郧西县城解放，设郧西县民主政府。

近年来，随着郧西县的大力发展和建设，已经形成了环境优美、高楼林立、车水马龙之势，然而以前的老城区棚户区还处于长期破旧不堪、基础配套设施落后，居民出行及生活环境相对恶劣的状态。经过对老城区棚户区居民的走访、对于老城区棚户区的现场调研，居民对于老城区棚户区基础配套设施的改造愿望较为迫切，都想通过基础配套设施的改造来改善现状居住环境，同时，棚户区也是一个城市文化来源与未来发展的基础，因此棚户区的基础配套设施的改造建设不光是改善居民生活环境及提升生活体验感的民生工程，也是对保护郧西县文化来源及历史文脉的一种功德无量的具有历史意义的项目。随着社会的发展，高铁站等重点工程的落成，郧西县正朝着一个良好的方向发展，未来县城人流量、旅游事业必将会迎来一个高峰期，但在快速发展过程中也潜在着不可忽视的实际情况，现将相关情况反映如下：

（1）破旧落后的基础配套设施与国家目前提倡的新型城镇化发展进程严重不符。

《湖北省城镇化及城镇发展战略规划》第五章明确指出，“科学发展，深化两型，建设生态宜居大省”，“发挥优势，突出生态特色，

建设宜居城乡”，“充分利用山水资源，强化城镇自身特色，全面提升人居环境质量，形成一批品牌知名度高、区域竞争力高、宜业宜居的特色城镇；高度重视对历史文化资源和山水生态资源的保护与合理利用，积极发展休闲度假、风景旅游型城镇，多模式促进城镇化发展”。然而郟西县作为十堰市境内旅游大县，老城区棚户区目前的街道凌乱、房屋破旧、生活出行条件一般、基础配套设施落后，没有为新型城镇的建设提供良好的硬件条件，依山傍水的良好自然资源没有优质的依托来展示其自然生态环境的价值。目前的状况与国家新型城镇化发展进程不符。

(2) 落后的基础配套设施无法满足居民们对生活环境日益提升的诉求。

目前，郟西县老城区棚户区的主要街道道路是很多年前浇筑的水泥路，道路裂缝多、高低不平且没有标准，整体显得凌乱、不成体系，排水系统也是当年建房时候的老旧系统，雨污也没有分流，导致小区排水问题日益凸显，粪池也是长久没有清理，排水管道没有疏通经常污水和雨水的混合物从排水沟或者管道涌出，形成刺激难闻的味道，严重影响市容市貌，长期以来居民生活在晴天一身灰，雨天一身泥的道路两侧，污水横流的环境中，遇到大暴雨的时候，经常会出现城市内涝现象，一层居民深受雨水倒灌之苦，对居民生活环境受到较大的影响。

此外，棚户区的公共配套设施也不能满足居民地生活条件。以前的棚户区建设规划没有考虑监控安全系统、路灯照明系统、以及

消防绿化等公共配套基础服务设施，在很大程度上居民不能很便捷的享受到这些基础公共配套服务设施，就会出现原本凌乱的棚户区因为没有晚间照明系统，绿化环境，消防不完备，没有监控系统，形成非常不好的居民生活体验。雨水污水等基础设施也没有进行合理的整体规划，下雨天气街道上雨水四处漫流。基本上上述种种的公共配套基础设施的布局不合理现象也在棚户区居民生活中日益凸显出来。

这些方方面面均与现阶段提升全民生活幸福指数的意愿极不相符。

### （三）建设规模及内容

根据《郧西县发展和改革局关于郧西县城关镇天河流域王家坪安置小区建设项目可行性研究报告(代立项)的批复》（西发改审批〔2018〕58号）、《郧西县发展和改革局关于郧西县城关镇天河流域王家坪安置小区配套市政基础设施建设项目可行性研究报告(代立项)的批复》（西发改审批〔2018〕59号），王家坪棚户区改造项目建设内容和规模为：主要建设保障房 180 套 18000 平方米，配套建设给排水、道路等相关设施；建设保障房配套道路 1500 米，配套供水、管网等相关设施。

根据《郧西县发展和改革局关于郧西县城关镇天河流域棚户区改造余家湾安置小区建设项目初步设计的批复》（西发改审批〔2017〕221号）、《郧西县发展和改革局关于郧西县城关镇天河流域棚户区改造余家湾安置小区配套城市基础设施建设项目可行性

研究报告(代立项)的批复》(西发改审批〔2017〕189号),项目建设内容与规模为:建设保障房200套24000平方米,配套建设给排水、道路等相关设施;建设保障房配套道路2000米,配套给排水、雨水、污水、供电、管网、通讯等管网各1050米等市政设施。

根据《郧西县发展和改革局关于郧西县土门镇保障房建设项目初步设计的批复》(西发改审批〔2017〕175号)、《郧西县发展和改革局关于郧西县土门镇保障房配套市政基础设施建设项目初步设计的批复》(西发改审批〔2017〕174号),土门镇保障房项目建设内容和规模为:总建筑面积42000平方米350套,配套建设给排水、道路等相关设施;建设道路2000米,停车场3000平方米,供水管网2500米及相关配套设施。

根据《郧西县发展和改革局关于郧西县观音镇保障房建设项目初步设计的批复》(西发改审批〔2017〕177号)、《郧西县发展和改革局关于郧西县观音镇保障房配套市政基础设施建设项目可行性研究报告(代立项)的批复》(西发改审批〔2017〕157号),项目建设内容和规模为:建设观音镇保障房总建筑面积24000平方米200套,配套建设给排水、道路等相关设施;建设保障房配套道路2000米,桥梁一座60米等市政设施。

本项目除安置王家坪、余家湾、土门镇、观音镇城中村外,还安置其他10个棚户区项目,包括校场坡、洪台、东营、吴家营、激浪河、黄石梁、下北隅、车家沟、四堰坪、乾兴寺,相关安置情况见下表。

**表 1-1 项目基本情况表**

项目名称	项目地址	实际征拆户数 (户)			实际征拆面积 (m <sup>2</sup> )			初步设计批复建设内容	棚改批复情况		
		货币化安置征拆户数	还建安置征拆户数	小计	货币化安置征拆面积	还建安置征拆面积	小计		征拆户数 (户)	征拆面积 (m <sup>2</sup> )	建设面积 (m <sup>2</sup> )
鄯西县城关镇天河流域王家坪安置小区建设项目	鄯西县城关镇王家坪村	16	84	100	3450	8550	12000	主要建设保障房 180 套 18000 平方米, 配套建设给排水、道路等相关设施。	100	12000	/
鄯西县城关镇天河流域	鄯西县城关镇王家坪村		/	/			/	建设保障房配套道路 1500 米, 配套供水、管网	/	/	/



郟西县棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

项目名称	项目地址	实际征拆户数 (户)			实际征拆面积 (m <sup>2</sup> )			初步设计批复建设内容	棚改批复情况		
		货币化安置征拆户数	还建安置征拆户数	小计	货币化安置征拆面积	还建安置征拆面积	小计		征拆户数 (户)	征拆面积 (m <sup>2</sup> )	建设面积 (m <sup>2</sup> )
王家坪安置小区配套市政基础设施建设项目								等相关设施			
郟西县城关镇天河流域棚户区改	郟西县城关镇余家湾	8	92	100	960	11040	12000	建设保障房200套24000平方米, 配套建设给排水、道路	100	12000	/

郟西县棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

项目名称	项目地址	实际征拆户数 (户)			实际征拆面积 (m <sup>2</sup> )			初步设计批复建设内容	棚改批复情况		
		货币化安置征拆户数	还建安置征拆户数	小计	货币化安置征拆面积	还建安置征拆面积	小计		征拆户数 (户)	征拆面积 (m <sup>2</sup> )	建设面积 (m <sup>2</sup> )
造余家湾安置小区建设项目								等相关设施			
郟西县城关镇天河流域棚户区改造余家湾安置小	郟西县城关镇余家湾		/	/			/	建设保障房配套道路2000米, 配套给排水、雨水、污水、供电、管网、通讯等管各	/	/	/

鄆西县棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

项目名称	项目地址	实际征拆户数 (户)			实际征拆面积 (m <sup>2</sup> )			初步设计批复建设内容	棚改批复情况		
		货币化安置征拆户数	还建安置征拆户数	小计	货币化安置征拆面积	还建安置征拆面积	小计		征拆户数 (户)	征拆面积 (m <sup>2</sup> )	建设面积 (m <sup>2</sup> )
区配套城市基础设施建设项目								1050米等市政设施			
鄆西县土门镇保障房建设项目	鄆西县土门镇	56	60	116	7646.7	6389.3	14036	建设保障房总建筑面积42000平方米350套, 配套建设给排水、道路等相关设施	116	14036	/
鄆西	鄆西		/	/			/	建设道路	/	/	/

郟西县棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

项目名称	项目地址	实际征拆户数 (户)			实际征拆面积 (m <sup>2</sup> )			初步设计批复建设内容	棚改批复情况		
		货币化安置征拆户数	还建安置征拆户数	小计	货币化安置征拆面积	还建安置征拆面积	小计		征拆户数 (户)	征拆面积 (m <sup>2</sup> )	建设面积 (m <sup>2</sup> )
县土门镇保障房配套市政基础设施建设项目	县土门镇							2000米, 停车场 3000平方米, 供水管网 2500米及相关配套设施			
郟西县观音镇保障房建设项目	郟西县观音镇	126	174	300	15161	20557	35718	建设观音镇保障房总建筑面积 24000平方米 200套, 配套设施	300	35718	/

郟西县棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

项目名称	项目地址	实际征拆户数 (户)			实际征拆面积 (m <sup>2</sup> )			初步设计批复建设内容	棚改批复情况		
		货币化安置征拆户数	还建安置征拆户数	小计	货币化安置征拆面积	还建安置征拆面积	小计		征拆户数 (户)	征拆面积 (m <sup>2</sup> )	建设面积 (m <sup>2</sup> )
								给排水、道路等相关设施			
郟西县观音镇保障房配套市政基础设施建设项目	郟西县观音镇		/	/			/	建设保障房配套道路2000米,桥梁一座60米等市政设施	/	/	/
校场坡棚户区	校场坡	0	30	30	0	3050	3050	安置于城关镇天河流域王家	30	3050	

郟西县棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

项目名称	项目地址	实际征拆户数 (户)			实际征拆面积 (m <sup>2</sup> )			初步设计批复建设内容	棚改批复情况		
		货币化安置征拆户数	还建安置征拆户数	小计	货币化安置征拆面积	还建安置征拆面积	小计		征拆户数 (户)	征拆面积 (m <sup>2</sup> )	建设面积 (m <sup>2</sup> )
改造								坪安置小区建设项目			
洪台城中村改造	洪台	0	50	50	0	6000	6000	安置于城关镇天河域王家坪安置小区建设项目	50	6000	
东营棚户区改造	东营	2	28	30	485	3115	3600	安置于土门镇保障房建设项目	30	3600	
吴家营城中村改造	吴家营	56	44	100	7938.35	4061.65	12000	安置于余家湾安置小区建设项目	100	12000	
激浪	激浪	0	30	30	0	3600	3600	安置于余	30	3600	

郟西县棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

项目名称	项目地址	实际征拆户数 (户)			实际征拆面积 (m <sup>2</sup> )			初步设计批复建设内容	棚改批复情况		
		货币化安置征拆户数	还建安置征拆户数	小计	货币化安置征拆面积	还建安置征拆面积	小计		征拆户数 (户)	征拆面积 (m <sup>2</sup> )	建设面积 (m <sup>2</sup> )
河棚户区改造	河							家湾安置小区建设项目			
黄石梁城中村改造	黄石梁	0	30	30	0	3600	3600	安置于土门镇保障房建设项目	30	3600	
下北隅城中村改造	下北隅	0	30	30	0	3600	3600	安置于土门镇保障房建设项目	30	3600	
车家沟城中村改造	车家沟	16	14	30	2110.44	1489.56	3600	安置于土门镇保障房建设项目	30	3600	
四堰坪	四堰坪	0	10	10	0	1200	1200	安置于土门镇	10	1200	

郧西县棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

项目名称	项目地址	实际征拆户数 (户)			实际征拆面积 (m <sup>2</sup> )			初步设计批复建设内容	棚改批复情况		
		货币化安置征拆户数	还建安置征拆户数	小计	货币化安置征拆面积	还建安置征拆面积	小计		征拆户数 (户)	征拆面积 (m <sup>2</sup> )	建设面积 (m <sup>2</sup> )
城中村改造								保障房建设项目			
乾兴寺城中村改造	乾兴寺	261	149	350	24957.14	19322.86	44280	安置于土门镇保障房建设项目	350	42000	

## 二、项目投资估算与资金筹措

### (一) 投资估算

根据《郧西县发展和改革局关于郧西县城关镇天河流域王家坪安置小区建设项目可行性研究报告(代立项)的批复》(西发改审批〔2018〕58号)、《郧西县发展和改革局关于郧西县城关镇天河流域王家坪安置小区配套市政基础设施建设项目可行性研究报告(代立项)的批复》(西发改审批〔2018〕59号)、《郧西县发展和改革局关于郧西县城关镇天河流域棚户区改造余家湾安置小区建设项目初步设计的批复》(西发改审批〔2017〕221号)、《郧西县发展



和改革局关于郧西县城关镇天河流域棚户区改造余家湾安置小区配套城市基础设施建设项目可行性研究报告(代立项)的批复》（西发改审批〔2017〕189号）、《郧西县发展和改革局关于郧西县土门镇保障房建设项目初步设计的批复》（西发改审批〔2017〕175号）、《郧西县发展和改革局关于郧西县土门镇保障房配套市政基础设施建设项目初步设计的批复》（西发改审批〔2017〕174号）、《郧西县发展和改革局关于郧西县观音镇保障房建设项目初步设计的批复》（西发改审批〔2017〕177号）、《郧西县发展和改革局关于郧西县观音镇保障房配套市政基础设施建设项目可行性研究报告(代立项)的批复》（西发改审批〔2017〕157号），汇总确定项目总投资为45775.00万元，其中工程费用43137.12万元，工程建设其他费用1175.38万元，预备费用1462.50万元。

本项目拟于2025年10月申请专项债券20000万元，发债年限为7年，融资利率按照2025年7月21日中国债券信息网公布的相同期限地方政府专项债收益率的1.2倍，作为本次发行债券的测算利率，即2.03%。债券发行费用按债券发行额度的0.1%测算。

根据上述参数，本方案对项目投资进行重新测算，项目总投资为45998万元，其中工程费用43137.12万元，工程建设其他费用1175.38万元，预备费为1462.50万元，建设期融资费用为223万元。详见下表：

### 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
			资本金	其中：专项债券用于资本金			
一	工程费用	43137.12	23137.12		20000.00		
1	土门镇保障房	16851.00	7611.00		9240.00		
1.1	住宅主体工程	9240.00	0.00		9240.00		
1.2	配套工程	302.50	302.50		0.00		
1.3	室外工程	407.50	407.50		0.00		
1.4	配套市政基础设施	6901.00	6901.00		0.00		
2	观音镇保障房	11443.12	10683.12		760.00		
2.1	住宅主体工程	5280.00	4520.00		760.00		
2.2	配套工程	641.00	641.00		0.00		
2.3	室外工程	1171.12	1171.12		0.00		
2.4	配套市政基础设施	4351.00	4351.00		0.00		
3	余家湾	8903.00	983.00		7920.00		
3.1	余家湾保障房	7920.00	0.00		7920.00		
3.2	余家湾配套市政基础设施	983.00	983.00		0.00		
4	王家坪	5940.00	3860.00		2080.00		
4.1	王家坪保障房	4200.00	2120.00		2080.00		
4.2	王家坪配套市政基础设施	1740.00	1740.00		0.00		
二	其他费用	1175.38	1175.38		0.00		
1	建设单位管理费	202.38	202.38		0.00		
2	工程建设监理费	267.04	267.04		0.00		
3	建设项目前期工作咨询费	72.00	72.00		0.00		
4	工程勘察设计费	59.77	59.77		0.00		
5	规划设计费	372.98	372.98		0.00		
6	环境影响评价费	3.00	3.00		0.00		
7	劳动安全卫生评审费	11.95	11.95		0.00		
8	场地准备及临时设施费	35.46	35.46		0.00		
9	工程保险费	79.31	79.31		0.00		
10	建筑消防设施检测服务费	5.00	5.00		0.00		

郟西县棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

11	招标代理服务费	56.53	56.53		0.00		
12	研究试验费	9.95	9.95		0.00		
三	预备费	1462.50	1462.50		0.00		
四	建设投资	45775.00	25775.00		20000.00		
五	建设期融资费用	223.00	223.00		0.00		
六	项目总投资	45998.00	25998.00		20000.00		

## (二) 资金筹措

本项目拟通过政府投入资本金和发债专项债券筹集资金，项目总投资 45,998 万元，其资金筹措方案具体如下：

### (1) 项目资本金情况

本项目总投资 45,998 万元，建设资金来源为项目 25,998.00 万元、专项债券资金 19,000.00 万元。

### (2) 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。

### (3) 专项债券

本项目总投资 45,998 万元，计划 2025 年申请专项债券 20,000.00 万元，发行期限为 7 年，债券存续期为 2026 年-2032 年。债券发行计划如下表所示：

债券发行计划表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限(年)	发行利率	付息频次	还本方式
2025 年	20000	0	7 年	2.03%	每年付息一次	到期一次性偿还发行金额

建设期资金筹措表

单位：万元

资金来源	2024年	2025年	2026年	合计
资本金	22887.50	618.75	2491.75	25998.00
财政安排资金	0.00	0.00	0.00	0.00
项目单位自筹资金	22887.50	618.75	2491.75	25998.00
专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00
其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00
融资资金	0.00	20000.00	0.00	20000.00
专项债券资金	0.00	20000.00	0.00	20000.00
项目单位市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00
其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00
其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	22887.50	20618.75	2491.75	45998.00

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们认为相关项目建设期内所需建设资金不存在缺口的情况。

### 三、项目收益及现金流入预测分析与评价

我们对实施方案中所列示的收益与成本测算、现金流预测、资金平衡等事宜进行了评价，并在预测的基础上，根据模拟测算的结果对资金的充足性和稳定性进行分析与评价。评价过程如下：

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定

专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

### （一）收益预测分析与评价

#### （1）项目收入来源

本项目收益预测期间为 2026 年 7 月至 2032 年 10 月。债券存续期内项目含税总收入为 40,274.31 万元，其中：商铺租赁收入 274.07 万元、月租停车位租赁收入 91.20 万元、临时停车位租赁收入 196.24 万元、腾退土地出让收入 39,712.80 万元。具体测算如下：

#### （2）基本假设及计算方式

##### 1. 商铺租赁收入

租赁面积：本项目商铺可租赁面积为 2118.00 m<sup>2</sup>。

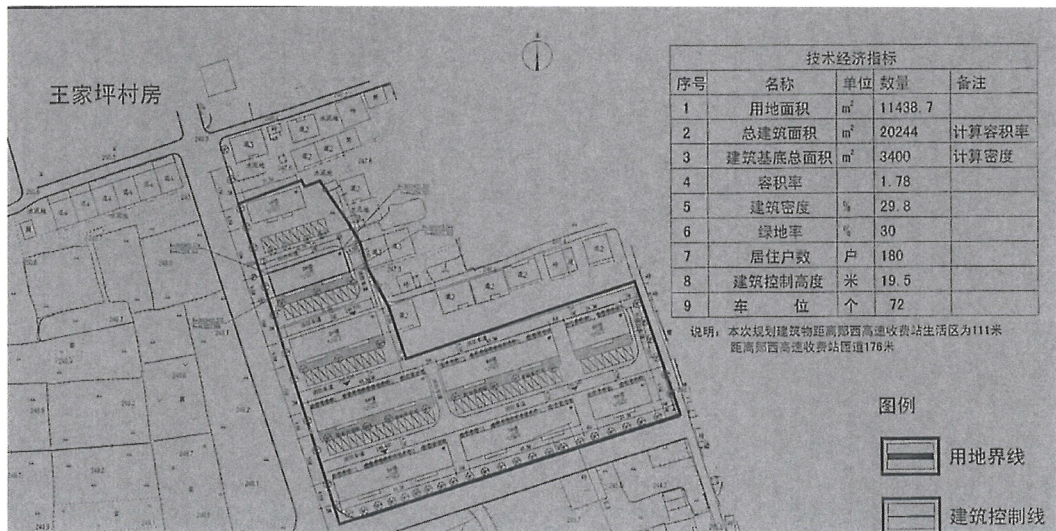


图 3-1 王家坪安置房总平面布置图及技术经济指标

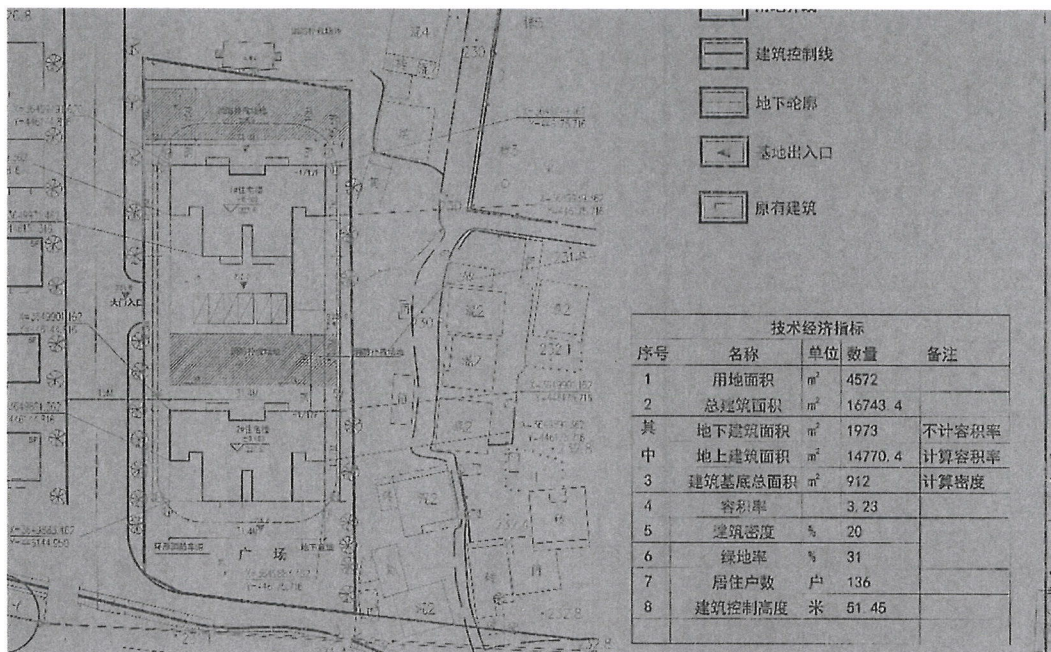


图 3-2 佘家湾 1#地块安置房总平面布置图及技术经济指标

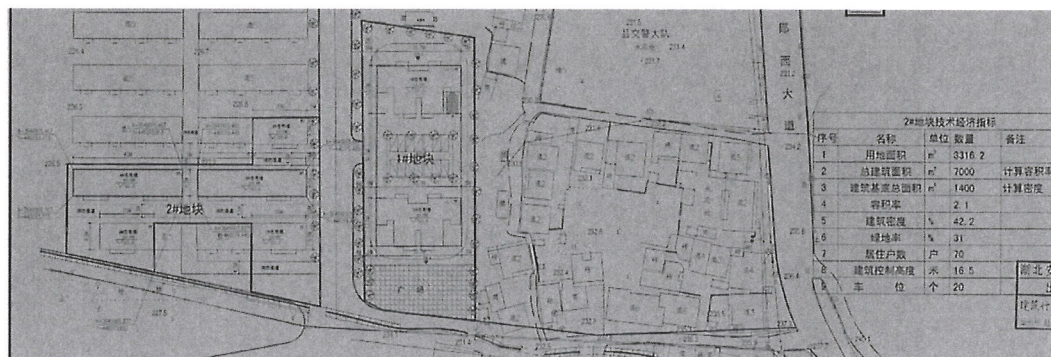


图 3-3 佘家湾 2#地块安置房总平面布置图及技术经济指标

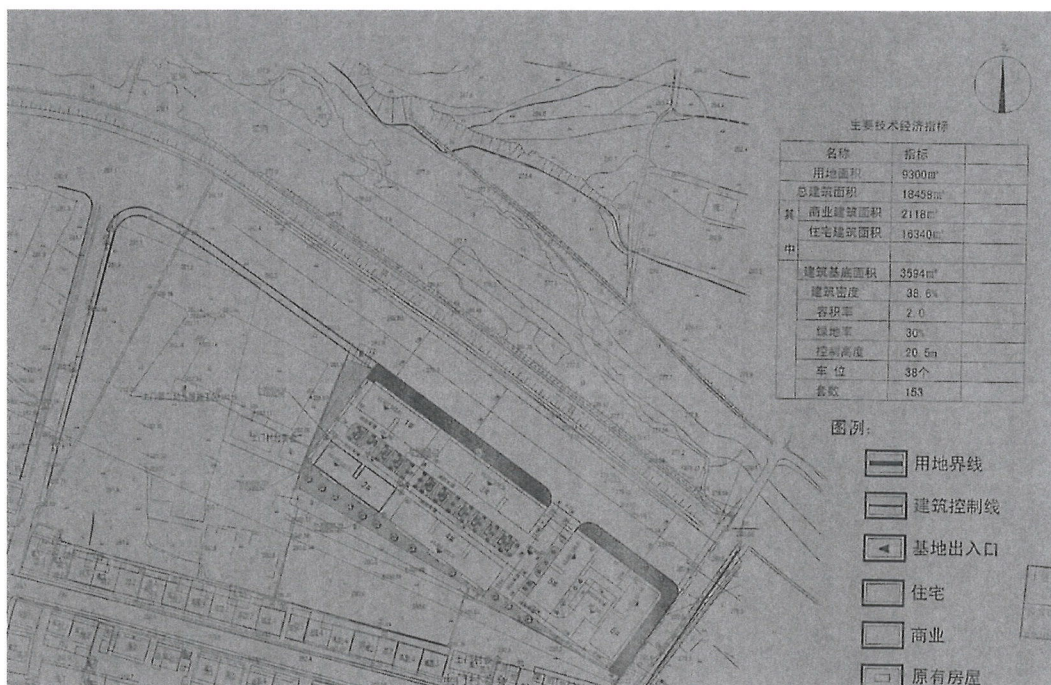


图 3-4 土门镇安置房总平面布置图及技术经济指标

5.3、观音镇保障房规划建设安置房 6 层 8 栋 96 套，总建筑面积 11705.61 m<sup>2</sup>，主要建设内容为土石方开挖、基础换填、主体楼栋建设、外墙保温、消防及水电安装等。郟西县观音朱家坪安置房配套市政基础建设项目，与 404 县道和 S228 道路相交。设计道路均为单幅路，全长约 1738.44 米，分为 A、B、C、D 四段，A 段道路长 642.17 米，道路红线宽 15 米，其中车行道 9 米，两边人行道各 3 米；B 段道路长 203.16，C 段道路长 199.20 米，D 段道路长 693.91 米，B、C、D 段道路红线宽 12 米，其中车行道 7 米，两边人行道各 2.5 米。建设内容包括道路工程、桥梁工程、交通工程、绿化工程、排水工程、照明工程等，具体内容以施工图纸及工程量清单为准。

5.4、土门镇保障房规划建设安置房 6 层 6 栋 168 套，总建筑面积

## 郟西县城乡规划管理局

西规函〔2019〕15 号

### 国有土地规划条件书

郟西县国土资源局〔2019〕6 号来函要求对郟西县 2019 年度第 14 批次城市建设用地地块核提规划条件。现依据《郟西县观音镇镇区总体规划（2018-2035 年）》（修编），并参照《十堰市城市规划管理技术规定》（2016 年）等相关标准规范，拟定该地块具体指标如下：

#### 一、规划用地情况

1. 用地位置：观音镇观音村。
2. 规划用地面积：6291 m<sup>2</sup>。

#### 二、规划用地性质：居住用地（兼容商业）。

#### 三、土地开发强度

1. 规划容积率 < 2.0
2. 30% < 建筑密度 < 45%
3. 绿地率 > 30%

图 3-5 观音镇安置房总建筑面积

租赁率：第 1 年租赁率 70%，每年增长 5%，稳定在 95%。

租赁单价：20 元/m<sup>2</sup>·月。经公开渠道（58 同城）的公开数据统计，郟西县的同类租房市场均价约在 10 元/m<sup>2</sup>·月~130 元/m<sup>2</sup>·月，本项目结合周边商铺租赁市场、小区地理区位，同时结合业态毛利水平，本项目谨慎取值按照 20 元/m<sup>2</sup>·月计算，价格依据如下：



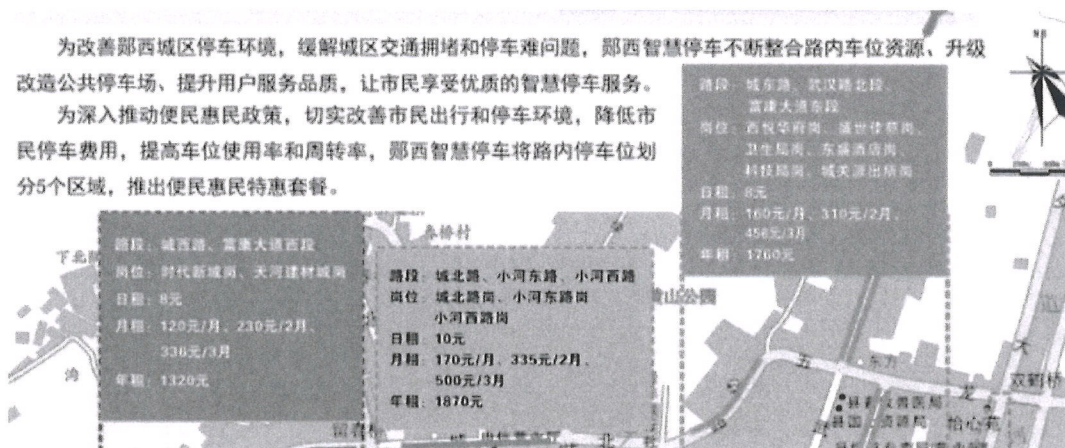
郧西县棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

	<b>美发店转让, 老京华超市旁,</b> 郧西-富康大道   北街/环城北路(路口)   空置中 临街门面 10㎡ 建筑面积 500元/月 1.67元/㎡/天 临街门面 可明火 上水 下水 外摆区	02-27
	<b>(汇铺网) 郧西县环城北路临街1300平精装娱乐场所...</b> 郧西-富康大道   十堰汇铺网免费找店!!!   经营中 临街门面 1300㎡ 建筑面积 1.67万/月 0.43元/㎡/天 临街门面 临街 可明火 上水 下水 380V 外摆区	今天
	<b>(转让) 郧西县七夕大道临街618平精装餐饮店转让!</b> 郧西-富康大道   七夕大道-道路-十堰市郧西县   经营中 临街门面 1层 618㎡ 建筑面积 1.05万/月 0.57元/㎡/天 临街门面 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 外摆区	今天
	<b>(优铺网) 郧西县老北街城北幼儿园33平小吃门面出租</b> 郧西-富康大道   经营中 临街门面 1层 33㎡ 建筑面积 2100元/月 2.12元/㎡/天 临街门面 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 380V	今天
	<b>(汇铺网) 郧西人民路旁精装50平餐饮店低价转让!</b> 郧西-富康大道   十堰汇铺网免费找店!!!   经营中 商业街店铺 1层 50㎡ 建筑面积 3333元/月 2.22元/㎡/天 商业街店铺 临街 可餐饮 可明火 上水 下水 380V	今天

2.月租停车位租赁收入

本项目配套 200 个停车位，采用月租+临停的方式运营。

月租停车位：总车位 50%用于月租车位，即 100 辆。月租租金按 120 元/月估算。参照郧西便民停车特惠套餐 120 元/月~160 元/月，基于谨慎原则，本项目按 120 元/月估算。



### 3.临时停车位租赁收入

临停停车位：剩余车位为临停停车位，按 100 个停车位估算。

临停停车位收费标准：10 元/天。参照郟西智慧停车服务公告“停车半小时内依旧免费，但中小型车辆的首小时收费降低至 2.7 元，大型车辆的首小时收费降低至 5 元（同样，不足 1 小时按 1 小时计费）。在连续停车 24 小时内，中小型车辆的最高收费降低至 12 元，大型车辆降低至 15 元。停车一旦超过 24 小时，将再次按照新标准进行计费”，基于谨慎原则，本项目停车位收费标准按 10 元/个·天估算。

临停出租率：第 1 年租赁率 70%，每年增长 5%，维持在 95% 不变。

### 4.腾退土地收入

腾退土地面积：282.05 亩。拟于 2026 年出让土门镇、观音镇土地 67.81 亩，2027 年出让城关镇余家湾、王家坪土地 88.01 亩，2028 年出让城关镇校场坡、洪台土地 21.87 亩，2029 年出让城关镇东营、吴家营、乾兴寺土地 25.89 亩，2030 年出让城关镇激浪河、黄石梁土地 54.75 亩，2031 年出让城关镇下北隅土地 8.26 亩，2032 年出让城关镇车家沟、四堰坪土地 15.52 亩。

表 3-1 安置其他棚改征拆情况表

序号	征拆区域	征拆户数 (户)	征拆建筑面 积	征地面积 (m <sup>2</sup> )	征地面 积 (亩)	拟出让 年份
1	土门	116	14036	31888.68	47.84	2026 年
2	观音	300	35718	13314.18	19.97	2026 年
3	余家湾	100	12000	17412.02	26.12	2027 年
4	王家坪	100	12000	41218.77	61.89	2027 年
5	校场坡	30	3050	4766.69	7.15	2028 年

郧西县棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

6	洪台	50	6000	9813.73	14.72	2028年
7	东营	43	6000	2388.72	3.58	2029年
8	吴家营	100	12000	4818.84	7.23	2029年
9	乾兴寺	410	44280	10051.21	15.08	2029年
10	黄石梁	30	3600	17940.43	26.91	2030年
11	激浪河	30	3600	18562.08	27.84	2030年
12	下北隅	30	3600	5503.38	8.26	2031年
13	车家沟	30	3600	1206.52	1.81	2032年
14	四堰坪	10	1200	9138.67	13.71	2032年
	合计	1379	160684	188023.92	282.11	

腾退土地出让单价：本项目土地性质为居住用地，观音镇、土门镇出让单价按 83 万元/亩，城关镇土地出让单价为 160 万元/亩估算。参照城关镇 2023 年、2025 年出让住宅用地单价为 148 万元/亩~160 万元/亩，考虑到本项目土地出入在 2 年后出让，本项目按 160 万元/亩估算。参照茶店镇、柳坡镇居住商业用地出让单价为 78 万元/亩~83 万元/亩，本项目观音镇、土门镇土地按 80 万元/亩估算。

土地出入收入按计提 24%后，剩余 76%用于本项目偿还专项债本息估算。计提比例为农田水利建设资金 10%、教育资金 10%、业务费 1%、统筹费 1%、农田水利建设资金 1%、教育资金 1%。

### 郧西县盛达房地产开发有限公司以349万元价格竞得十堰市郧西县1宗住宅用地 溢价率0.29%

2025-03-02 11:40:07 房天下产业网 来源: 中指云



中指研究院·土地数据监测显示：02月27日，湖北省十堰市郧西县成交1宗住宅用地，该地块由郧西县盛达房地产开发有限公司斩获，成交价349万元，成交楼面价687元/㎡，最终溢价率0.29%。

中指土地数据显示，该地块为住宅用地，位于十堰市郧西县，建设用地面积1450㎡，规划建筑面积5075㎡，起拍价348万元，起拍楼面价685元/㎡。（地块可研报告前往开发云获取）。

郟西县棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

## 土地出让结果公示

十堰市郟阳区自然资源和规划局于2023年5月27日至2023年6月16日公开拍卖出让的2宗国有建设用地使用权已成功出让，现将出让结果公示如下：

编号	土地位置	土地面积 (平方米)	土地用途	土地使用年限 (年)	规划容积率	供地方式	受让人	成交价格 (万元)	成交时间
2023-3	城关镇袁阳岭村	7163.51	居住	70	≤1.8	拍卖	十堰泽润房地产开发有限公司	1675	2023年6月16日
2023-4	城关镇袁阳岭村	6982.8	居住	70	≤1.8	拍卖	十堰泽润房地产开发有限公司	1530	2023年6月16日

十堰市郟阳区自然资源和规划局

## 土地出让结果公示

十堰市郟阳区自然资源和规划局于2025年6月14日至2025年7月4日公开拍卖出让的3宗国有建设用地使用权已成功出让，现将出让结果公示如下：

编号	土地位置	土地面积 (平方米)	土地用途	土地使用年限 (年)	规划容积率	供地方式	受让人	成交价格 (万元)	成交时间
2025-12	茶店镇曾家沟村	66544.32	居住	70年	$1.0 < R \leq 1.15$	拍卖	十堰聚鑫文旅集团有限公司	7885	2025年7月4日
2025-13	茶店镇曾家沟村	67384.03	居住	70年	$1.0 < R \leq 1.15$	拍卖	十堰聚鑫文旅集团有限公司	7965	2025年7月4日
2025-14	茶店镇曾家沟村	37912.05	居住	70年	$1.0 < R \leq 1.15$	拍卖	十堰聚鑫文旅集团有限公司	4470	2025年7月4日

十堰市郟阳区自然资源和规划局

2025年7月4日

## 土地出让结果公示

十堰市郟阳区自然资源和规划局于2024年11月1日至2024年11月21日公开拍卖出让的4宗国有建设用地使用权已成功出让，现将出让结果公示如下：

编号	土地位置	土地面积(平方米)	土地用途	土地使用年限(年)	规划容积率	供地方式	受让人	成交价格(万元)	成交时间
2024-24	柳陂镇大桥村、郟阳造纸厂	56676.9	商服	40年	≤1.0	拍卖	十堰汉江之星房地产开发有限公司	7100	2024年11月21日
2024-25	柳陂镇大桥村、郟阳造纸厂	19158	商服	40年	≤1.0	拍卖	十堰汉江之星房地产开发有限公司	2400	2024年11月21日
2024-26	郟阳造纸厂	3829.8	商服	40年	≤0.8	拍卖	十堰汉江之星房地产开发有限公司	410	2024年11月21日
2024-27	杨溪铺镇罗沟村	40209.1	工业	50年	≥1.0	拍卖	十堰聚晟物流有限公司	845	2024年11月21日

根据以上收入的基本假设及计算方式，具体测算如下

表 3-2 营业收入估算表

单位：人民币万元

序号	项目内容	合计	建设期				运营期													
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032									
			1	2	3	4	5	6	7	8	9									
1	商铺租赁收入																			
	租赁面积 (m <sup>2</sup> )			2118.00	2118.00	2118.00	2118.00	2118.00	2118.00	2118.00	2118.00	2118.00	2118.00	2118.00	2118.00	2118.00	2118.00	2118.00	2118.00	2118.00
	月租金 (元/m <sup>2</sup> ·月)			20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
	租赁率			70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%	95%
	每年运营月数 (月)			6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
	收入 (含税额)	274.07		17.79	38.12	40.67	43.21	45.75	48.29	48.29	45.75	43.21	40.67	38.12	38.12	40.67	43.21	45.75	48.29	48.29
2	销项税额	22.64		1.47	3.36	3.57	3.78	3.99	3.99	3.78	3.57	3.36	3.15	3.15	3.36	3.57	3.78	3.99	3.99	
	房产税	30.19		1.96	4.48	4.76	5.04	5.32	5.32	5.04	4.76	4.48	4.20	4.20	4.48	4.76	5.04	5.32	5.32	
	收入 (不含税额)	221.24		14.36	32.83	34.88	36.93	38.98	38.98	36.93	34.88	32.83	30.77	30.77	32.83	34.88	36.93	38.98	38.98	
	月租停车位租赁收入																			
	月租车位数 (个)			100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
	月租金 (元/m <sup>2</sup> ·月)			120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	
3	年出租月数 (月)			6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
	收入 (含税额)	91.20		7.20	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	
	销项税额	7.53		0.59	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19		
	收入 (不含税额)	83.67		6.61	13.21	13.21	13.21	13.21	13.21	13.21	13.21	13.21	13.21	13.21	13.21	13.21	13.21	13.21		
	临时停车位租赁收入																			
	临时停车位数 (个)			100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	
临租日租金 (元/m <sup>2</sup> ·日)			10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00		
年租赁日数 (日)			180.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00	365.00		
临停出租率			70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	90%	85%	80%	75%	75%	85%	90%	95%	95%		
收入 (含税额)	196.24		12.60	27.38	29.20	31.03	32.85	34.68	34.68	32.85	31.03	29.20	27.38	27.38	29.20	31.03	32.85	34.68		

郾西县棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

	销项税额	16.19				1.04	2.26	2.41	2.56	2.71	2.86	2.35
	收入（不含税额）	180.05				11.56	25.12	26.79	28.47	30.14	31.82	26.15
4	腾退土地出让收入											
	腾退土地出让亩数（亩）	282.11				67.81	88.01	21.87	25.89	54.75	8.26	15.52
	每亩出让价格（万元/亩）					80.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00
	收入（含计提）	39712.80				5424.80	14081.60	3499.20	4142.40	8760.00	1321.60	2483.20
	收入（不含计提）	39712.80				5424.80	14081.60	3499.20	4142.40	8760.00	1321.60	2483.20
5	合计											
	含税收入	40274.31				5462.39	14161.50	3583.47	4231.04	8853.00	1418.97	2563.94
	房产税	30.19				1.96	4.20	4.48	4.76	5.04	5.32	4.43
	土地出让金计提	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	销项税	46.36				3.10	6.60	6.96	7.32	7.68	8.04	6.66
	不含税收入	40197.76				5457.33	14150.70	3572.03	4218.96	8840.28	1405.61	2552.85

上述收入主要包括商铺租赁收入、月租停车位租赁收入、临时停车位租赁收入、腾退土地收入。通过查阅项目可行性研究报告、初步设计、项目实施方案，并依据郟西县建设投资开发有限公司提供的上述情况说明、实施方案中确定的项目销售收入进行测算。未发现该项预测收入的依据存在明显不合理之处;未发现预测收入的数据存在明显偏差。

## （二）总成本费用分析与评价

本项目总成本构成包括外购燃料及动力费、外购原材料费、工资及福利费、修理费、其他费用、固定资产折旧。项目债券存续期内总成本合计 3,540.70 万元，其中经营成本 489.80 万元、固定资产折旧费 208.91 万元，利息 2,842 万元。主要运营成本费用预测假设如下：

### （1）工资与薪酬

本项目配置员工人数为 8 人。根据《郟西县统计年鉴 2024》，居民服务从业人员的在岗职工平均工资为 42091 元/年，本项目平均工资按 4.20 万元/年测算。考虑到通货膨胀及物价上涨因素，本项目工资标准按每年增长 2%估算。



4-4 分行业在岗职工平均工资

单位：元

行 业	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
总计	49734	53608	58138	63609	68698	71206	75802
农、林、牧、渔业	30299	33114	34818	37541	40981	43702	45283
采矿业	33029	33618	35939	37838	41405	43756	45885
制造业	54239	56457	61331	66791	69854	68937	73529
电力、热力、燃气及水生产和供应业	57295	61346	67110	73199	78288	80559	84705
建筑业	44428	51303	53988	55638	59153	60661	66939
批发和零售业	31493	34024	37229	41931	45236	46190	50663
交通运输、仓储和邮政业	44107	47530	51720	54575	57814	58535	64970
住宿和餐饮业	31488	32902	34847	36579	40157	42390	44581
信息传输、软件和信息技术服务业	49176	53784	59967	62394	69586	73699	74227
金融业	90501	95953	103994	111580	125154	136012	140752
房地产业	39424	42614	45080	50661	53932	56025	62955
租赁和商务服务业	30012	31675	34538	32627	35898	38952	41927
科学研究、技术服务业	60910	65482	73631	80610	90521	97717	99388
水利、环境和公共设施管理业	44936	48901	51610	54488	61870	67303	70877
健康服务业、旅游业和其他服务业	29825	32601	32502	36060	39383	39991	42091
教育	61571	67227	74670	82961	89687	96183	99510
卫生和社会工作	70245	76476	83158	91064	96584	104728	108696
文化、体育和娱乐业	48785	49693	52916	55237	63739	67619	64957
公共管理、社会保障和社会组织	59651	68422	74475	82318	89683	97509	101006

(2) 外购原材料费

本项目运营不涉及外购原材料费。

### (3) 外购燃料及动力费

根据本项目外购燃料及动力费主要为电、水。本方案仅考虑项目单位自用部分。年用电量为 4.05 万 kWh，电费收费标准按照《国网湖北电力有限公司代购电工商业用户电价表》（执行时间 2025 年 7 月 1 日~2025 年 7 月 31 日）1~10 千伏电价 0.72 元/kWh 计算；年用水量为 0.92 万 m<sup>3</sup>，水费单价按照郧西县居民用水价格 3.40 元/m<sup>3</sup>（含污水处理费 0.9 元/m<sup>3</sup>）计算。

表 3-3 项目用电估算表

序号	项目名称	建设规模 (m <sup>2</sup> )	单位负荷 (W/m <sup>2</sup> )	计算负荷 (kW)	需要系数	同时系数	用电时间 (h/d)	年用电天数 (d)	年用电量 (万 kWh)
1	室外照明	23089.13	2	46.18	0.6	0.5	8	365	4.05
2	合计			46.18					4.05

表 3-5 项目用水估算表

序号	项目名称	用水标准	单位	用水人数或面积 (体) 积	日用水量 (m <sup>3</sup> /d)	年用水天数 (d)	年用水量 (m <sup>3</sup> /a)
1	物业人员	40	L/人·d	8	0.32	300	96.00
2	道路、绿化	2	L/m <sup>2</sup> ·d	23089.131	46.18	180	8312.09
3	小计						8408.09
4	不可预见水量	10%					840.81
5	合计				0.00		9248.90



#### (4) 修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。参考类似已实施项目，维修费用按项目投资额0.1%~2%估算，考虑行业和本项目特点，本项目年维修费按项目固定资产原值的0.2%估算。项目固定资产原值按地下室和商铺的造价估算确定，其中地下室建筑面积1973 m<sup>2</sup>，按4000元/m<sup>2</sup>估算造价为

789.2 万元，商铺建筑面积 2118 m<sup>2</sup>，按 3000 元/m<sup>2</sup> 估算造价为 635.4 万元，合计为 1,424.60 万元。

#### (5) 其他费用

根据《建设项目经济评价方法与参数》其他费用包括其他制造费用、其他管理费用和其他营业费用这三项费用，系指由制造费用、管理费用和营业费用中分别扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费以后的其余部分。其他制造费用是指由制造费用中扣除生产单位管理员工资及福利费、折旧费、修理费后的其余部分。项目评价中常见的估算方法有：按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)的百分数估算；按人员定额估算。其他管理费用是指由管理费用中扣除工资及福利费、折旧费、摊销费、修理费后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按人员定额或取工资及福利费总额的倍数估算。其他营业费用是指由营业费用中扣除工资及福利费、折旧费、修理费后的其余部分。项目评价中常见的估算方法是按营业收入的百分数估算。

本项目其他费用中其他制造费、其他管理费用按人员工资 1 倍估算，其他营业费用按商铺不含税租赁收入 1%估算。

#### (6) 固定资产折旧和摊销费

根据《企业会计准则第 4 号—固定资产》第十四条，“折旧是指在固定资产使用寿命内，按照确定的方案对应计折旧额进行系统分摊”。本项目所形成的固定资产为建筑物，折旧年限按照其所有权年限 40 年、采用直线折旧法、残值率 5%计算每年折旧额，每年折旧

额列入当年总成本费用。本项目涉及的固定资产主要为商铺和地下停车位，新增固定资产原值按固定资产 1,353.37 万元计算。经测算，本项目每年折旧摊销费为 32.14 万元。

根据上述各项运营成本费用的预测假设，具体测算如下：

表 3-5 还本付息估算表

单位：人民币万元

项目	建设期			运营期								
	2024 1	2025 2	2026 3	2027 4	2028 5	2029 6	2030 7	2031 8	2032 9	2031 8	2032 9	
期初借款余额		0.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
当期还本付息	0.00	0.00	406.00	406.00	406.00	406.00	406.00	406.00	406.00	406.00	406.00	406.00
其中：还本												
付息			406.00	406.00	406.00	406.00	406.00	406.00	406.00	406.00	406.00	406.00
期末借款余额		20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	0.00

表 3-6 总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	建设期					运营期					合计
		2024	2025	2026	2026	2026	2027	2028	2029	2030	2031	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9		
1	工资与薪酬			16.80	34.27	34.96	35.66	36.37	37.10	22.07		
2	外购燃料和动力费（万元/年）			2.73	5.45	5.45	5.45	5.45	5.45	3.17		
3	外购原材料费			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
4	修理费用			1.42	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	1.66		
5	其他费用			17.13	34.96	35.69	36.43	37.17	37.94	22.77		
6	经营成本			38.08	77.53	78.95	80.39	81.84	83.34	49.67		
7	折旧摊销费			16.07	32.14	32.14	32.14	32.14	32.14	32.14		
8	利息支出			406.00	406.00	406.00	406.00	406.00	406.00	406.00		
9	总成本费用			460.15	515.67	517.09	518.53	519.98	521.48	487.81		

### （三）税金及附加分析与评价

根据财政部、国家税务总局、海关总署联合 2019 年第 39 号公告《关于深化增值税改革有关政策的公告》（即增值税改革细则）第一条，增值税一般纳税人（以下称纳税人）发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16.00% 税率的，税率调整为 13.00%；原适用 10.00% 税率的，税率调整为 9.00%。不动产租税率为 9%。

根据以上文件第五条，纳税人取得不动产或者不动产在建工程的进项税额不再分 2 年抵扣，可以留抵，准予从经营期销项税额中抵扣。

（1）增值税：根据《财政部税务总局海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）有关规定，本项目商铺租赁收入、月租停车位租赁收入、临时停车位租赁收入等经营收入增值税适用税率 9%、9%、9%。

根据增值税计算方法，项目可抵扣的进项税额来源于两部分：一是建设投资进项税额可抵扣部分；二是经营期进项税额可抵扣部分。因进项税额可抵扣部分计算较为复杂，前期预测也仅为估算值，具体估算以实际发生为准。为便于计算，现进行简化处理，即建设投资可抵扣部分暂按照建筑工程费用、安装工程费用、设备购置费用、工程建设其他费及预备费的 100% 计算，适用税率分别为 9.0%、9.0%、13.0%、6.0%、9.0%。



(2) 附加税：项目城市维护建设税 5.00%，教育费附加 3.00%，地方教育附加 2.00%。

(3) 企业所得税：按照应纳税所得额的 25.00% 计提，详见模拟利润表中根据每年预测的应纳税所得额计算的当年所得税额。

(4) 房产税：根据《中华人民共和国房产税暂行条例》“房产税的税率，依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%。”

表 3-7 增值税估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期				运营期							
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032			
			1	2	3	4	5	6	7	8	9			
1	销项税	46.36			3.10	6.60	6.60	6.60	6.96	7.32	7.68	8.04	8.04	6.66
1.1	经营收入销项税	46.36			3.10	6.60	6.60	6.96	7.32	7.68	8.04	8.04	6.66	
1.2	其他经营收入销项税	0.00												
2	进项税（当年可抵扣增值税额）	3565.51	1874.54	1687.08	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.35
2.1	工程费用进项税	3383.69	1780.89	1602.80										
2.2	工程建设其他费进项税	63.21	33.27	29.94										
2.3	预备费进项税	114.72	60.38	54.34										
2.4	外购原材料费进项税	0.00												
2.5	外购燃料及动力费进项税	3.89			0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.35
3	当年抵扣进项税	46.36			3.10	6.60	6.60	6.96	7.32	7.68	8.04	8.04	6.66	
4	留抵进项税		1874.54	3561.62	3562.21	3556.20	3549.83	3543.10	3536.01	3528.56	3522.25	3522.25	3522.25	
5	当年应缴纳增值税额	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	当年应缴纳增值税附加	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	增值税及附加（5+6）	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

表 3-8 利润与利润分配表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		运营期									
			2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032			
			1	2	3	4	5	6	7	8	9			
1	营业收入（不含税）	484.96			32.53	69.10	72.83	76.56	80.28	84.01	88.16	92.31	96.46	100.61
2	增值税附加	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用（不含税）	3,540.71			460.15	515.67	517.09	518.53	519.98	521.48	522.97	524.46	525.95	527.44
4	补贴收入	0.00												
5	利润总额（1-2-3+4）	-3,055.75			-427.62	-446.57	-444.26	-441.97	-439.70	-437.47	-435.24	-433.01	-430.78	-428.55
6	弥补以前年度亏损	-3,055.75			-427.62	-446.57	-444.26	-441.97	-439.70	-437.47	-435.24	-433.01	-430.78	-428.55
7	应纳税所得额（5-6）	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润（5-8）	-3,055.75			-427.62	-446.57	-444.26	-441.97	-439.70	-437.47	-435.24	-433.01	-430.78	-428.55
10	期初未分配利润	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	可供分配的利润（9+10）	-3,055.75			-427.62	-446.57	-444.26	-441.97	-439.70	-437.47	-435.24	-433.01	-430.78	-428.55
12	提取法定盈余公积金	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	可供投资者分配的利润（11-12）	-3,055.75			-427.62	-446.57	-444.26	-441.97	-439.70	-437.47	-435.24	-433.01	-430.78	-428.55
14	应付优先股股利	0.00												
15	提取任意盈余公积金	0.00												
16	应付普通股股利（13-14-15）	0.00												
17	投资各方利润分配	0.00												
18	未分配利润	-3,055.75			-427.62	-446.57	-444.26	-441.97	-439.70	-437.47	-435.24	-433.01	-430.78	-428.55
19	息税前利润 （利润总额+利息支出）	-213.75			-21.62	-40.57	-38.26	-35.97	-33.70	-31.47	-29.24	-27.01	-24.78	-22.55

郾西县棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

20	息税摊销前利润 (息税前利润+折旧+摊销)	-4.84			-5.55	-8.43	-6.12	-3.83	-1.56	0.67	19.98
----	--------------------------	-------	--	--	-------	-------	-------	-------	-------	------	-------

#### （四）项目资金的充足性分析与评价

本项目偿债资金来源为本项目收入主要包括商铺租赁收入、月租停车位租赁收入、临时停车位租赁收入、腾退土地收入。项目预期含税收入总额为 40,274.31 万元，扣除运营成本 496.41 万元及相关税费 30.19 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 39,747.71 万元。

在对本项目运营期收入、税金和成本费用预测的基础上，我们对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果，本项目债券存续期内还本付息资金充足，本息覆盖倍数为 1.74。

表 3-9 现金流量表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			运营期													
			2024 1	2025 2	2026 3	2027 4	2028 5	2029 6	2030 7	2031 8	2032 9								
1	经营活动现金流量																		
	运营收入收到的现金	40274.31			5462.39	14161.50	3583.47	4231.04	8853.00	1418.97	2563.94								
	运营成本费用支付的现金	496.41			41.39	78.12	79.54	80.98	82.43	83.93	50.02								
	经营活动支付税费	30.19			1.96	4.20	4.48	4.76	5.04	5.32	4.43								
	经营活动现金净流量	39747.71			5419.04	14079.18	3499.45	4145.30	8765.53	1329.72	2509.49								
2	投资活动现金流量	0.00																	
	投资支付的现金	43486.25	22887.50	20598.75															
	投资活动现金净流量	-43486.25	-22887.50	-20598.75															
3	筹资活动现金流量	0.00																	
	投入的资本金	23506.25	22887.50	618.75															
	发行债券收到的现金	20000.00	0.00	20000.00															
	市场化融资收到的现金	0.00																	
	偿还债券本金支付的现金	20000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20000.00								
	偿还债券利息支付的现金	2842.00	0.00	0.00	406.00	406.00	406.00	406.00	406.00	406.00	406.00								
	偿还市场化融资支付的现金	0.00																	
	偿还市场化融资利息支付的现金	0.00																	
	支付债券发行费用	20.00	0.00	20.00															
	筹资活动现金净流量	20644.25	22887.50	20598.75	-406.00	-406.00	-406.00	-406.00	-406.00	-406.00	-20406.00								
4	本年现金净流量	16905.71	0.00	0.00	5013.04	13673.18	3093.45	3739.30	8359.53	923.72	-17896.51								
5	累计现金净流量		0.00	0.00	5013.04	18686.22	21779.67	25518.97	33878.50	34802.22	16905.71								

### （五）项目资金的稳定性分析预评价

郟西县棚户区改造项目专项债券还本付息以其运营收入为基础，债券存续期内，项目运营后年度累计净现金流量均大于等于 0 元，项目产生收益的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。预计项目运营产生的净现金流量为 40,274.31 万元，且在 2032 年债券本金偿还后仍有 16,905.71 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性能得到充分保障。

### （六）本息资金覆盖倍数分析与评价

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计发行本息	其中：项目预计发行本金	项目相关收益对发行本息覆盖倍数
郟西县棚户区改造项目	39,747.71	22,842	20,000	1.74

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数大于 1.2，满足债券还本付息需要。

### （七）压力测试分析与评价

压力测试表

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.57	1.83	1.74	1.83	1.91
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.76	1.73	1.74	1.73	1.72

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险

抵抗能力。

#### 四、风险分析与评价

##### （一）还本付息风险

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然 $>1$ ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；工期拖延风险、工程事故风险、利率波动风险、投资测算不准确风险，各项风险均采取了相应的控制措施，风险基本可控。

##### （二）预期不确定风险

基于对项目收益预测及其所依据的各项假设（包括宏观政策、经济环境、管理层的运营能力等），项目有关未来事项和推测性假设，通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。

##### （三）关注到的其他风险

###### 1. 项目建设延期风险

由于影响项目进度的因素较多，包括勘测资料详细程度、设计方案稳定性、项目业主的组织管理水平、承建商施工技术及管理水平、资金到位情况等，因此，项目工期容易延期。需融资建设的项目每年利息费用较大，如果工期拖延，项目投资将增加，项目建成后的运营现金流入将受影响，用于偿还债券本息的项目净收益会减少。项目工期拖延，既削弱项目偿债能力，也拖延公益项目投入使



用的时间。为防止项目拖延风险，项目单位需强化组织管理，充分估计工程量，协调勘测、设计、施工、监理等各方工作，提高图纸会审质量，减少现场修改设计次数等措施确保项目如期按质完成。

## 2.收入变动风险及应对措施

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目本身的经营状况、国家、湖北省对税金的规定，导致偿债能力减弱。

按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

## 3.支出变动风险及应对措施

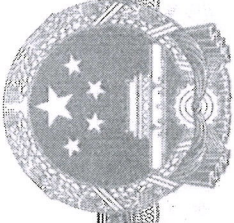
支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目的选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。尽可能将不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金浪费，保证还本付息资金。

## 五、总体评价结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目收益预测、项目还本付息预测、现金流量模拟预测及压力预测等进行分析评价，我们认为：本次项目

实施主体对本次债券存续期间影响项目建设及项目收益实现的风险作出合理分析，并制定了相对应的风险控制措施；各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整；本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数为 1.74，达到财政部的相关规定；综上所述，本次评价的郟西县棚户区改造项目在债券存续期间内，收益能保证债券正常的还本付息需要，总体能实现项目收益和融资的自求平衡。



# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码

91420111594500968W

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”  
了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 武汉恒发联合会计师事务所(普通合伙)

出资额 伍拾万圆人民币

类型 普通合伙企业

成立日期 2012年4月6日

执行事务合伙人 谢波平

主要经营场所

湖北省武汉市洪山区珞南街道工大路12号理工云创城1栋14层1403室

经营范围

审查企业财务报表，出具审计报告；验证企业注册资本、出验资报告；办理企业登记代理的其他项目，经有关部门核准后开展经营；法律、法规和国务院规定允许的其他经营活动；法律法规许可的其他项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。

此件再次复印



登记机关

2025年 8月 11日

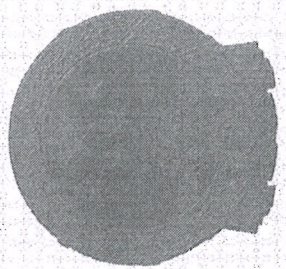
市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0017985



# 会计师事务所 执业证书



此件再次复印无效

名称: 武汉恒发联合会计师事务所(普通合伙)  
 首席合伙人: 谢波平  
 主任会计师:  
 经营场所: 湖北省武汉市洪山区珞南街道工大路12号  
 理工云创城1栋14层1403室

组织形式: 普通合伙  
 执业证书编号: 42010043  
 批准执业文号: 鄂财会发(2012)16号  
 批准执业日期: 2012年3月30日

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

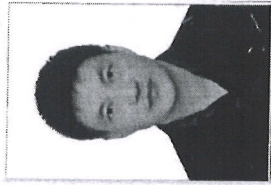
发证机关:



二〇二五

中华人民共和国财政部制

姓名: 谢波平  
 Full name: 谢波平  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1970-03-21  
 Date of birth: 1970-03-21  
 工作单位: 武汉恒发联合会计师事务所  
 Working unit: 武汉恒发联合会计师事务所  
 身份证号码: 422228197003210097  
 Identity card No.: 422228197003210097



此件再次复印无效

2025年已通过



谢波平 420002043500

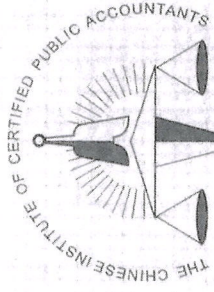
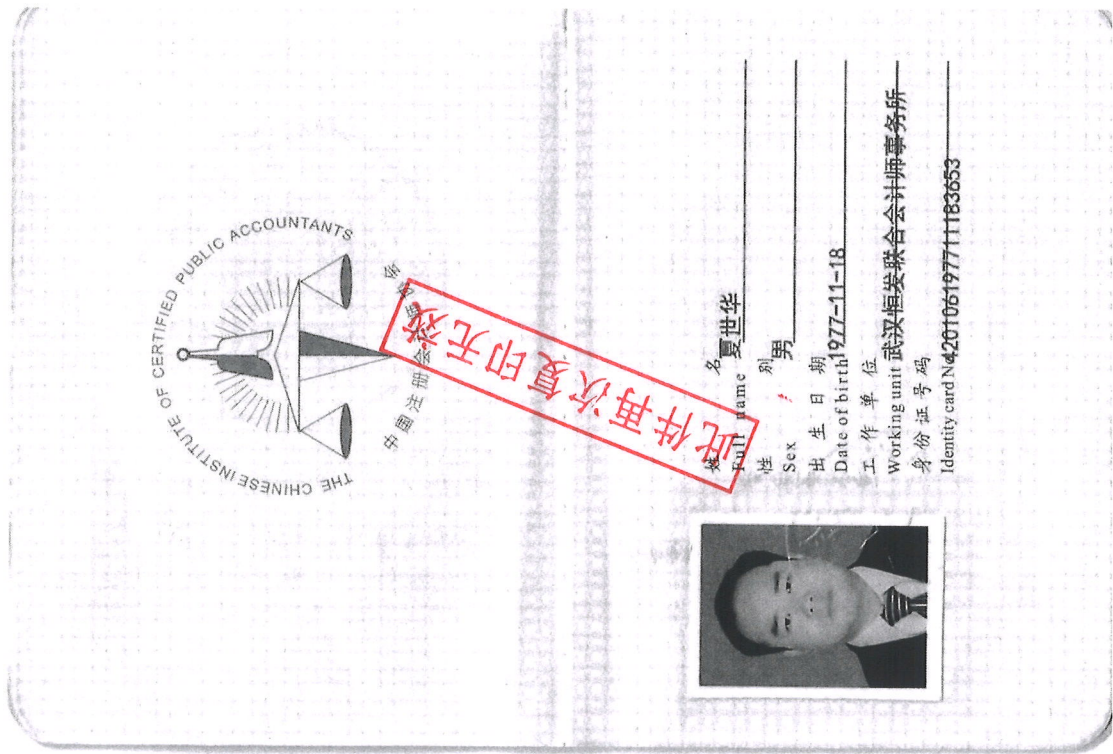
(普通合伙)  
 年度检验登记  
 Annual Renewal Registration  
 本证书经检验合格, 继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 420002043500  
 No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs

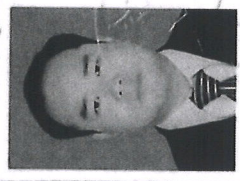
发证日期: 2005 年 07 月 31 日  
 Date of Issuance

年 月 日  
 /y /m /d



此件再次复印无效

姓名: 夏世华  
 Sex: 男  
 出生日期: 1977-11-18  
 Date of birth: 1977-11-18  
 工作单位: 武汉恒荣联合会计师事务所  
 Working unit: 武汉恒荣联合会计师事务所  
 身份证号码: 420106197711183653  
 Identity card No.: 420106197711183653



证书编号:  
 No. of Certificate: 420100430002  
 批准注册协会:  
 Authorized Institute of CPAs: 湖北省注册会计师协会  
 发证日期:  
 Date of Issuance: 2019 / 07 / 23



2025 年已通过



夏世华 420100430002

清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还  
建社区三期项目  
收入与融资资金平衡财务评估报告

武汉诚合道元会计师事务所（普通合伙）



## 目录

一、项目概况	3
(一) 区域基本情况	3
1、湖北省概况	3
2、武汉市概况	5
3、青山区概况	5
(二) 项目实施单位	8
(三) 项目基本情况	8
1、政府专项债券相关要素	8
2、建设地点	9
3、建设内容	9
5、项目报批手续及进展	10
二、评估要素	11
(一) 资金充足性	11
1、投资估算	11
2、资金筹措	13
3、资金覆盖率	15
4、小结	15
(二) 资金稳定性	15
三、资金平衡测算说明	15
(一) 收入来源	15
(二) 债券年利率	16
(三) 收入覆盖债券本息	16
四、项目资金平衡测算	16
(一) 资金平衡测算	16
1、收支来源及计算过程	16
2、项目成本预测	19
3、融资还本付息情况	22
(二) 债券存续期内项目收益与融资平衡测算	23
五、风险分析	24
六、结论	25



# 清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑 还建社区三期项目 收入与融资资金平衡财务评估报告

武诚道财评字【2025】第 006 号

武汉化学工业区土地整理储备中心：

我们接受委托，对清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还建社区三期项目进行财务评价并出具报告。

我们的财务评估结论基于项目债券发行实施方案及项目资料、文件、数据、事实和假设条件做出。本项目实施单位保证提供给我们所有资料为真实、准确、完整和有效的。

我们结合项目的投资估算、资金筹措、收益与融资平衡情况评估了本项目的资金充足性及稳定性，并进行了压力测试，这些未来收益在合理的法律文件、相关法规及行业数据的基础上预测，为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，项目预期净收益能够合理保障偿还融资本金和利息，能够实现项目收入和融资自平衡。项目专项债券本息资金覆盖倍数可达到 1.25，符合《财预（2017）89 号》要求的 1.1 倍以上。

武汉诚合道元会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年十月



# 清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还建社区三期项目 收入与融资资金平衡财务评价报告

## 一、项目概况

### （一）区域基本情况

#### 1、湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬 29°01'53"-33°6'47"、东经 108°21'42"-116°07'50"之间，东西长约 740 千米，南北宽约 470 千米，总面积 18.59 万平方千米，占中国总面积的 1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的完整盆地。在全省总面积中，山地占 56%，丘陵占 24%，平原湖区占 20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

截止 2024 年 12 月 31 日，湖北省辖 12 个地级市、1 个自治州，39 个市辖区、26 个县级市、37 个县（其中 2 个自治县）、1 个林区，截至 2023 年末，湖北省常住人口 5838 万人。

截止 2024 年 12 月 31 日，湖北省地区生产总值（GDP）60,012.97 亿元，同比增长 5.8%。

### 湖北省（区、市）经济、财政和债务有关数据

项目	年份	2022年	2023年	2024年
	地区生产总值（亿元）		53,734.92	55,803.63
地区生产总值增速（%）		4.30	6.00	5.80
第一产业（亿元）		4,986.72	5,073.38	5,462.18
第二产业（亿元）		21,240.61	20,215.50	21,573.76
第三产业（亿元）		27,507.59	30,514.74	32,977.03
产业结构				

第一产业（%）	9.30	9.10	9.10			
第二产业（%）	39.50	36.20	35.90			
第三产业（%）	51.20	54.70	55.00			
固定资产投资增速（%）	15.00	5.00	6.50			
进出口总额(■亿元□亿美元)	6,170.80	6,449.70	7,058.40			
出口额(■亿元□亿美元)	4,209.30	4,333.30	4,863.00			
进口额(■亿元□亿美元)	1,961.50	2,116.40	2,195.40			
社会消费品零售总额（亿元）	22,164.80	24,041.89	25,276.70			
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	42,626.00	44,990.00	46,987.00			
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	19,709.00	21,293.00	22,580.00			
居民消费价格指数（上年=100）	102.10	100.10	100.40			
工业生产者出厂价格指数（上年=100）	103.40	97.40	97.50			
工业生产者购进价格指数（上年=100）	107.80	95.90	95.60			
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	79,563.66	87,127.22	94,021.76			
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	74,062.43	81,368.01	87,113.01			
<b>二、财政收支状况（亿元）</b>						
<b>（一）近三年一般公共预算收支</b>						
项目	2023年		2024年		2025年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	163.00	3,693.00	167.00	3,937.00	169.00	4,134.00
一般公共预算支出	1,458.00	9,299.00	1,290.00	9,974.00	1,555.00	10,373.00
地方政府一般债券收入	888.00	888.00	747.00	747.00	694.00	694.00
地方政府一般债务还本支出	7.00	603.00	36.00	325.00	33.00	551.00
转移性收入	6,435.00	-	6,317.00	-	6,044.00	-
转移性支出	6,026.00	-	5,907.00	-	5,333.00	-
<b>（二）近三年政府性基金预算收支</b>						
政府性基金收入	178.00	2,885.00	66.00	2,880.00	57.00	2,847.00
政府性基金支出	162.00	3,955.00	203.00	4,486.00	213.00	3,872.00
地方政府专项债券收入	2,268.00	2,268.00	3,385.00	3,385.00	2,749.00	2,749.00

地方政府专项债券还本支出	15.00	830.00	2.00	846.00	50.00	910.00
<b>(三) 近三年国有资本经营预算收支</b>						
国有资本经营收入	13.00	202.00	12.00	257.00	5.00	195.00
国有资本经营支出	9.00	62.00	9.00	75.00	3.00	58.00
<b>三、地方政府债务状况（亿元）</b>						
截至2024年底地方政府债务余额	18,587.00					
2023年地方政府债务限额	16,398.00					
2024年地方政府债务限额	21,373.00					

## 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。2024年武汉市地区生产总值21,106.23亿元同比增长5.2%。

武汉市财政自给能力较强，2022-2024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。具体数据详见下表：

### 武汉市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值	18,866.43	20,011.65	21,106.23
2.城镇居民人均可支配收入（元）	58,449.00	51,821.00	64,346.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	29,304.00	31,560.00	33,529.00
4.地方财政总收入	2,690.23	3,112.77	3,152.92
4.1地方公共预算收入	1,504.74	1,655.21	1,667.31
4.2政府性基金收入	2,028.26	1,457.56	1,485.61
其中：国有土地出让收入	1,143.09	1,219.67	1,224.71
5.地方财政总支出	4,255.50	3,611.84	4,415.71
5.1一般公共预算支出	2,227.24	2,122.21	2,481.00
5.2政府性基金支出	2,028.26	1,489.63	1,934.71
6.政府专项债务限额（万元）	4,559.78	5,061.52	5,930.67
6.1政府专项债务余额（万元）	4,450.39	4,918.52	5,761.76

## 3、青山区概况

青山区是湖北省武汉市中心城区之一、武昌的重要组成部分，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，下辖 10 个街道办事处和钢都花园管理委员会。青山区是华中地区工业重镇，是“一五”计划时期国家投资建设的新型工业基地，素有“十里钢城”之美誉。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。青山区是国家第二批循环经济试点单位。2017 年 11 月，青山戴家湖公园荣获“中国人居环境范例奖”；12 月，青山江滩获 C40 世界城市奖“城市的未来”奖，武汉市成为本次唯一获奖的中国城市。

过去五年，青山经济发展实现了加速赶超。“十三五”期间，全区完成旧城改造征收 280 万平方米、城中村拆迁改造 260 万平方米，实现项目供地超 2,000 亩，近五年来全区累计完成固定资产投资超 800 亿元、招商引资总额超 3,000 亿元，青山经济实现触底回升、持续增长，在转型中保持了适当的发展速度，经济发展综合排名多次进入全市第一序列，在各城区中保持进位态势。

武汉市青山区财政自给能力较强，2022-2024 年财政收入基本上持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在市核定的限额以内。具体数据见下表：

**武汉市青山区 2022-2024 年财政数据**

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（亿元）	955.58	1,034.89	1,050.00
一般公共预算总收入（亿元）	99.62	112.86	96.18
一般公共预算收入（亿元）	61.07	64.79	69.66
一般公共预算总支出（亿元）	99.62	112.86	96.18
一般公共预算支出（亿元）	59.28	64.79	63.88
政府性基金收入（亿元）	119.87	90.24	119.60
政府性基金支出（亿元）	119.87	90.24	119.60
政府专项债券限额（亿元）	161.53	176.32	188.27
政府专项债券余额（亿元）	158.17	171.19	184.59
城镇居民人均可支配收入（元）	59,541.00	61,693.00	64,778.00
农村居民人均可支配收入（元）	29,304.00	33,529.00	35,205.00

**表 1-4 武汉市截至 2024 年底政府债务限额余额表**

单位：万元

级别	限额	余额
----	----	----

	政府债务	一般债券	专项债券	政府债券	一般债券	专项债券
武汉市	80,710,592	21,403,921	59,306,671	78,063,649	20,446,089	57,617,560
武汉市本级	42,001,169	12,596,168	29,405,001	41,029,293	12,198,916	28,830,377
青山区	2,571,204	688,519	1,882,685	2,512,712	666,805	1,845,907

表 1-5 青山区政府债券余额分年限情况表

单位：人民币亿元

期限	2022 年	2023 年	2024 年
1 年期			28,900.00
2 年期	16,643.00	16,643.00	
3 年期	9,299.00	9,299.00	9,299.00
4 年期			
5 年期	387,613.00	394,363.00	365,463.00
6 年期	320.00	320.00	320.00
7 年期	765,659.00	796,909.00	789,646.00
8 年期	320.00	320.00	320.00
9 年期	320.00	320.00	320.00
10 年期	65,677.00	65,677.00	148,639.00
11 年期	12,700.00	23,230.00	23,730.00
12 年期	12,700.00	23,230.00	23,730.00
13 年期	12,700.00	23,230.00	23,730.00
14 年期	12,700.00	23,230.00	23,730.00
15 年期	14,100.00	24,630.00	51,818.00
16 年期	11,200.00	17,730.00	18,230.00
17 年期	11,200.00	17,730.00	18,230.00
18 年期	11,200.00	17,730.00	18,230.00
19 年期	11,200.00	17,730.00	18,230.00
20 年期	162,500.00	169,030.00	212,842.00
21 年期	920.00	1,600.00	1,600.00
22 年期	920.00	1,600.00	1,600.00
23 年期	920.00	1,600.00	1,600.00
24 年期	920.00	1,600.00	1,600.00
25 年期	920.00	1,600.00	1,600.00
26 年期	920.00	1,600.00	1,600.00

期限	2022年	2023年	2024年
27年期	920.00	1,600.00	1,600.00
28年期	920.00	1,600.00	1,600.00
29年期	920.00	1,600.00	1,600.00
30年期	55,420.00	56,100.00	56,100.00
合计	1,581,751.00	1,711,851.00	1,845,907.00

## (二) 项目实施单位

本项目实施主体为武汉化学工业区土地整理储备中心，具体情况如下：

实施主体：武汉化学工业区土地整理储备中心

机构性质：事业单位法人

统一社会信用代码：1242010769530312XT

住所：青山区工业二路1号青扬·新桥花园5、6号楼1层

负责人：杜瑞

业务范围：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。

部门职能：

- 1.贯彻执行国家、省、市土地整理储备和旧城改造的法律、法规和方针政策。
- 2.会同相关部门编制房屋征收、土地整理储备的中长期规划和年度计划；参与城区总体规划、土地利用规划和有关专业规划的制定。
- 3.负责编制土地开发整理项目可行性研究报告、规划设计、项目预算。
- 4.负责区内土地整理储备项目前期报批和其他有关土地整理储备工作；负责储备土地实施开发整理工作。
- 5.负责区级储备土地的供地相关工作。
- 6.参与区投融资平台建设，负责项目资金的筹措、跟踪管理工作。
- 7.负责本区土地整理储备的档案、信息资料的收集、整理、统计、归档和管理工作。
- 8.负责完成区委、区政府交办的其他事项。

## (三) 项目基本情况

### 1、政府专项债券相关要素

项目名称：清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还建社区三

期项目（以下简称“本项目”）

项目总投资：160,079.01 万元

债券发行人：湖北省人民政府

项目实施方：武汉化学工业区土地整理储备中心

债券发行规模：拟发行 122,300.00 万元，总投资占比 76.18%。拟分三期发，2022 年已发行 32,000.00 万元，发行利率 2.92%，2025 年拟发行 30,000.00 万元，2026 年拟发行 60,300.00 万元。

债券利率：1.75%，参考 2025 年 4 月 17 日湖北省发行的 7 年期棚改地方政府专项债券 1.65%基础上上浮 10BP

债券期限：7 年

付息方式：每年付一次息，到期一次性还本。

## 2、建设地点

本项目位于花山新城，花山大道与外环线交汇处的白羊山区域。

花山生态新城的建设实施将以“十大两型示范项目、千万平米绿色社区”为核心探索建设以国内规模最大的绿色社区为特色的一流的生态新城。基地位于花山生态新城中心区域，是承接严西湖科技区与左岭工业组团的生态居住片区。基地承东转西，纵向与光谷中心对接，是花山生态新城的配套服务核心。项目拟分三期建设，其中，三期建设用地面积为 109,284.00 平方米。

项目地块西面为外环线（武汉绕城高速），南面为花城大道，东面及北面为规划道路。项目 2016 年已取得选址意见书，根据项目选址意见书，项目用地为居住用地，一期已经建设完成，二期工程已完工，三期地块正在建设。

项目建成后，一期、二期、三期各自都配备幼儿园、社区服务用房、物业管理用房、养老服务站、文化活动站、公共厕所、环卫工人休息站、门房、消控室、社区卫生服务站、少量底商等，各自形成内部管理有机独立系统，外部区域配套服务设施初具规模，1 公里范围内已有小学、医疗卫生机构、银行等，随着产业不断聚集和人口快速增长，商业、教育、医疗、生活配套将日渐完善。

## 3、建设内容

本项目位于外环线以东，花城大道以北。项目总建筑面积约 336,158.47 平方米，其中计容建筑面积约 245,417.85 平方米，不计容建筑面积约 90,740.62 平方米。建设内容包括土地、住宅、幼儿园、地下室及配套公建、道路广场、绿化、



给排水、电气、通风、燃气、消防、人防等。

#### 4、建设工期

根据可研批复，本项目建设期为 36 个月。由于本项目小部分拆迁未能按时完成，引起项目工期延长，为了更好地反映本项目的实际状况，本项目建设期调整为 2022 年 3 月 7 日到 2027 年 12 月 31 日。

#### 5、项目报批手续及进展

可研报告批复 或立项批文	用地规划或选 址意见书	用地审批文件	是否为有一定 收益的公益性 项目	对应资产、收 益权是否抵质 押	工期及进度
已取得	已取得	已取得	是	无	已开工

目前本项目取得批文情况如下：

2016 年 4 月 6 日，取得化工区乙烯配套工程及下游产业区农民还建安置项目（白羊佳苑）的《建设项目选址意见书》。选字第武规（东开）选〔2016〕014 号

2016 年 7 月 4 日，取得省住建厅《关于武汉市化工区清潭、群利等八村棚户区改造白羊佳苑还建项目纳入湖北省棚户区改造的复函》。（鄂建函〔2016〕253 号）

2016 年 12 月 27 日，取得武汉市固定资产投资节能审查意见书。（编号 SC-DH2016-035）

2017 年 3 月 23 日，取得武汉市化工区清潭、群利等八村棚户区改造白羊佳苑还建项目社区二三期项目环境影响报表的审批意见。（武新环审〔2017〕25 号）

2021 年 11 月 13 日，取得武汉东湖新技术开发区管理委员会关于清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还建社区三期可行性研究报告的批复。（武新管政务〔2021〕170 号）

2023 年 12 月 26 日，取得武汉东湖新技术开发区管理委员会关于《清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还建社区三期项目初步设计的批复》。（武新管政务〔2023〕230 号）

2024 年 3 月 25 日，取得武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局颁发的《建设工程规划许可证》。（武自规（东开）建〔2024〕040 号）

2025 年 2 月 14 日，取得武汉市青山区行政审批局颁发的《建筑工程施工许可证》。（编号 420107202502140101）。

## 二、评估要素

2017年财政部公布财预[2017]89号《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》(以下简称“通知”),提出在法定专项债务限额内,各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券,着力发展实现收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求,分类发行专项债券建设的项目,应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入,且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件,以真实、客观、可行、独立为原则,对清潭、群利等八村棚户区(城中村)改造白羊佳苑还建社区三期项目专项债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下:

### (一) 资金充足性

本项目收益与融资平衡分析结果显示,专项债券存续期内还本付息资金充足,债券本息资金覆盖倍数可达到1.25。对此,我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下:

#### 1、投资估算

本项目总投资为159,103.51万元,其中:工程费用112,222.56万元,工程建设其他费用11,693.97万元,土地成本22,804.60万元,预备费6,195.83万元,建设期利息为6,186.55万元。经利息调整后,本项目总投资为159,816.51万元。

项目投资测算表

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中:专项债券用于资本金			
一	工程费用	112,222.56	12,727.16		99,495.40		
1	基础及土方工程	11,660.35	556.22		11,104.13		
2	地下室	29,665.18	1,415.09		28,250.09		
3	1#楼	3,752.99	179.02		3,573.97		
4	2#楼	1,115.24	53.2		1,062.04		
5	3#楼	2,260.33	107.82		2,152.51		
6	4#楼	1,115.48	53.21		1,062.27		
7	5#楼	1,558.31	74.33		1,483.98		
8	6#楼	3,740.79	178.44		3,562.35		

序号	工程或费用名称	投资估算 金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化 融资	其他 资金
				其中：专项债 券用于资本金			
9	7#楼	1,890.76	90.19		1,800.57		
10	8#楼	1,952.56	93.14		1,859.42		
11	9#楼	3,736.96	178.26		3,558.70		
12	10#楼	3,375.09	161		3,214.09		
13	11#楼	4,330.14	206.56		4,123.58		
14	12#楼	4,144.97	197.72		3,947.25		
15	13#楼	4,000.47	190.83		3,809.64		
16	14#楼	3,781.08	180.36		3,600.72		
17	15#楼	1,053.56	50.26		1,003.30		
18	16#楼	3,314.65	158.12		3,156.53		
19	17#楼	2,109.54	100.63		2,008.91		
20	18#楼	1,858.99	88.68		1,770.31		
21	19#楼	1,861.20	88.78		1,772.42		
22	20#楼	1,861.22	88.78		1,772.44		
23	21#楼	1,555.26	74.19		1,481.07		
24	22#楼	1,453.89	69.35		1,384.54		
25	23#楼	3,641.41	173.7		3,467.71		
26	幼儿园	757.08	757.08				
27	室外工程	10,675.06	7,162.20		3,512.86		
二	<b>工程建设其他费用</b>	<b>11,693.97</b>	<b>11,693.97</b>				
1	建设单位管理费	865.39	865.39				
2	工程建设监理费	1,240.76	1240.76				
3	项目前期咨询费	100	100				
4	勘察、设计费	2,743.88	2743.88				
5	深基坑专项审查费	8.52	8.52				
6	招标代理费(工程)	68.62	68.62				
7	招标代理费(服务)	16.95	16.95				
8	工程造价咨询服务 费	924.56	924.56				
9	场地准备及临时设 施费	561.11	561.11				
10	工程保险费	336.67	336.67				
11	城市基础设施建设 配套费	4,033.90	4033.9				
12	建筑消防设施检测 服务费	23.97	23.97				
13	建筑物电气设施检 测	33.62	33.62				
14	水土流失防治费	7.47	7.47				
15	水土保持补偿费	5.6	5.6				

序号	工程或费用名称	投资估算 金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化 融资	其他 资金
				其中：专项债 券用于资本金			
16	水土保持方案编制 费	35	35				
17	高可靠性供电费	64.13	64.13				
18	防雷技术服务费	57.15	57.15				
19	地震安全性评价费	30	30				
20	测绘费	200	200				
21	工程检测费	336.67	336.67				
三	预备费	<b>6,195.83</b>	<b>6,195.83</b>				
四	土地成本	<b>22,804.60</b>			<b>22,804.60</b>		
五	建设期利息	<b>6,777.25</b>	<b>6,777.25</b>				
六	债券发行费用	<b>122.3</b>	<b>122.3</b>				
七	总投资	<b>159,816.51</b>	<b>37,516.51</b>		<b>122,300.00</b>		

## 2、资金筹措

### (1) 项目资本金情况

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，计划项目总投资的 23.47%以资本金形式注入，另 76.53%的资金通过发行专项债券筹集，债券资金将专项用于清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还建社区三期项目建设。

#### (1) 项目资本金

本项目资本金 37,516.51 万元，由实施单位自筹，目前项目建设资金中资本金部分根据债券发行节奏已到位 19,657.65 万元，项目资本金主要用于项目工程费用、二类费用及利息支付等支出。

#### (2) 专项债券融资

本项目专项债券筹资 122,300.00 万元，拟分三期发，2022 年已发行 32,000.00 万元，2025 年发行 30,000.00 万元，2026 年发行 60,300.00 万元。专项债券融资情况见下表：

专项债券融资情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限(年)	发行利率(%)	付息频次	还本方式
2022 年	32,000.00	32,000.00	7	2.92%	每年支付一次利息	到期一次还本

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限(年)	发行利率(%)	付息频次	还本方式
2025年	30,000.00		7	1.75%	每年支付一次利息	到期一次还本
2026年	60,300.00		7	1.75%	每年支付一次利息	到期一次还本

2022年已发行债券32,000.00万元，已使用专项债券32,000.00万元，使用进度占比100%，已发行专项债券主要用于土地费用及项目的部分工程费用。本单位承诺专项债券未用于货币化安置。

项目资金筹措详见下表：

项目资金筹措表

单位：万元

项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
资本金	8,917.61	934.40	9,805.64	9,827.71	5,516.50	2,514.65	37,516.51
政府专项债	32,000.00			30,000.00	60,300.00		122,300.00
<b>资金筹措小计</b>	<b>40,917.61</b>	<b>934.40</b>	<b>9,805.64</b>	<b>39,827.71</b>	<b>65,816.50</b>	<b>2,514.65</b>	<b>159,816.51</b>

### (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。

### (4) 资金使用计划

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及建设期资金平衡情况详见下表：

项目总投资资金使用计划表

单位：万元

项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
工程支出	40,885.61	0.00	8,871.24	38,863.31	64,296.80	0.00	152,916.96
债券发行费用	32.00			30.00	60.30		122.30
建设期利息	0.00	934.40	934.40	934.40	1,459.40	2,514.65	6,777.25
<b>资金使用小计</b>	<b>40,917.61</b>	<b>934.40</b>	<b>9,805.64</b>	<b>39,827.71</b>	<b>65,816.50</b>	<b>2,514.65</b>	<b>159,816.51</b>

## 项目建设期资金平衡表

单位：万元

项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
资本金	8,917.61	934.40	9,805.64	9,827.71	5,516.50	2,514.65	37,516.51
政府专项债	32,000.00			30,000.00	60,300.00		122,300.00
<b>资金筹措小计</b>	<b>40,917.61</b>	<b>934.40</b>	<b>9,805.64</b>	<b>39,827.71</b>	<b>65,816.50</b>	<b>2,514.65</b>	<b>159,816.51</b>
工程支出	40,885.61	0.00	8,871.24	38,863.31	64,296.80	0.00	152,916.96
债券发行费用	32.00			30.00	60.30		122.30
建设期利息	0.00	934.40	934.40	934.40	1,459.40	2,514.65	6,777.25
<b>资金使用小计</b>	<b>40,917.61</b>	<b>934.40</b>	<b>9,805.64</b>	<b>39,827.71</b>	<b>65,816.50</b>	<b>2,514.65</b>	<b>159,816.51</b>

### 3、资金覆盖率

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 1.25。

### 4、小结

综上，在专项债券存续期内，我们本项目资金能满足还本付息的要求。

#### （二）资金稳定性

本项目专项债券还本付息以项目经营收入，主要包括国有土地使用权出让的净收入等为基础，扣除经营期运营成本后的净收益，本项目可用于平衡的运营期收益为 174,628.48 万元，在考虑还本付息后，期末净现金结余为 41,503.18 万元，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。因此，本项目资金稳定性可靠。

综上，针对清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还建社区三期项目专项债券存续期内还本付息资金的测算，本项目现金流稳定，可保证债券存续期各年度的还本付息。

## 三、资金平衡测算说明

### （一）收入来源

项目的收入来源：国有土地使用权出让的净收入

## （二）债券年利率

2022 年已发行利率 2.92%，拟发行利率参考 2025 年 4 月 17 日湖北省发行的 7 年期棚改地方政府专项债券 1.65%基础上上浮 10BP 取 1.75%作为计算依据。

## （三）收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于 1 表示当年收入能够覆盖当年的融资资金支出，即表明该项目能够取得收入与融资平衡；如果小于 1，则表示当年的结余不能覆盖当年的偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收入与融资平衡。

## 四、项目资金平衡测算

### （一）资金平衡测算

#### 1、收支来源及计算过程

本项目收入主要来源于以上国有土地使用权出让的净收入。

根据《清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还建社区三期项目专项债券预期收益与融资资金平衡方案》本项目建成后，通过出让位于武汉市青山区青化路、联丰大道之间的 9 处地块进行平衡，其中工业用地 1,439,086.67 平方米，商业用地 90,333.33 平方米。这 9 处地块具体情况如下。

地块 1（D040703 地块）位于武汉市青山区花山大道以北，青化路以东，金港南路以西，用地性质为工业用地，占地面积 152 亩，即 101,333.33 平方米。

地块 2（城建公司大健康产业园地块 1）位于青山区花山大道以南，青化路以东，金港南路以西，用地性质为商业用地，占地面积 135.5 亩，即 90,333.33 平方米。

地块 3（城建公司大健康产业园地块 2）位于青山区花山大道以南，青化路以东，金港南路以西，用地性质为工业用地，占地面积 101.63 亩，即 67,753.33 平方米。

地块 4（城建公司大健康产业园 2 期地块）位于青山区花山大道以南，青化路以东，金港南路以西，用地性质为工业用地，占地面积 192 亩，即 128,000 平方米。

地块 5（城建公司大健康产业园 2 期地块）位于青山区化工七路以南，青化路以东，金港南路以西，用地性质为工业用地，占地面积 222 亩，即 148,000.00 平方米。

地块 6（城建公司大健康产业园 2 期地块）位于青山区化工七路以南，青化路以东，金港南路以西，用地性质为工业用地，占地面积 186 亩，即 124,000.00 平方米。

地块 7（D040707 地块）位于青山区化工八路以南，青化路以东，金港南路以西，用地性质为工业用地，占地面积 193 亩，即 128,666.67 平方米。

地块 8（D040707 地块）位于青山区化工八路以南，青化路以东，金港南路以西，用地性质为工业用地，占地面积 314 亩，即 209333.33 平方米。

地块 9（D040704 地块）位于青山区化工六路以南，金港南路以东，联丰大道以西，用地性质为工业用地，占地面积 798 亩，即 532,000.00 平方米。

九块用地的具体规划条件如下：

序号	地块	面积	性质	容积率	规划条件
1	D040703 地块	152 亩	工业	不小于 0.6	一类工业用地、建筑系数不小于 30%、绿地率不小于 20%
2	大健康产业园地块 1	135.5 亩	商业	不小于 1.0	商业用地、建筑密度不大于 50%、绿地率不小于 20%
3	大健康产业园地块 2	101.63 亩	工业	不小于 0.6	一类工业用地、建筑系数不小于 30%、绿地率不小于 20%
4	大健康产业园 2 期地块	192 亩	工业	不小于 0.6	一类工业用地、建筑系数不小于 30%、绿地率不小于 20%
5	大健康产业园 2 期地块	222 亩	工业	不小于 0.6	一类工业用地、建筑系数不小于 30%、绿地率不小于 20%
6	大健康产业园 2 期地块	186 亩	工业	不小于 0.6	一类工业用地、建筑系数不小于 30%、绿地率不小于 20%
7	D040707 地块	193 亩	工业	不小于 0.6	一类工业用地、建筑系数不小于 30%、绿地率不小于 20%
8	D040707 地块	314 亩	工业	不小于 0.6	一类工业用地、建筑系数不小于 30%、绿地率不小于 20%
9	D040704 地块	798 亩	工业	不小于 0.6	一类工业用地、建筑系数不小于 30%、绿地率不小于 20%

具体测算依据如下表所示：

查找武汉土地市场网，得到项目周边工业用地成交情况，平均土地成交价



格为 826.13 元/平方米，具体如下：：

### 周边工业用地成交情况一览

序号	地块编号	土地位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	出让年限	成交价 (万元)	成交时间	备注	平均土地价格 (元/平方米)
1	P(2024)186号	青山区白玉山街火官村、红胜村、五一村 (B地块)	66954.12	工业	66954.12 (推算)	50年	5530	2024.12.20	2024年第27号公告成交信息表	825.94
2	P(2024)187号	青山区白玉山街火官村、红胜村、五一村 (C地块)	44050.82	工业	44050.82 (推算)	50年	3640	2024.12.20	2024年第27号公告成交信息表	826.32

(1) 本项目工业用地土地当前时点价格估算

根据以上估价原则以及估价参考，本项目地块出让价格按 826.13 元/平方米考虑。

(2) 工业用地未来土地价格增长趋势分析

本项目土地暂不考虑增幅情况。

(3) 工业用地出让土地出让收入

假设于 2028 年及 2030 年各出售一半的工业用地

$$(826.13 \times 719,543.34) / 10000 = 59,443.63 (\text{万元})$$

$$(826.13 \times 719,543.34) / 10000 = 59,443.63 (\text{万元})$$

$$\text{合计: } 59,443.63 + 59,443.63 = 118,887.26 (\text{万元})$$

(4) 周边商业用地土地价格参考

查找武汉土地市场网，得到项目周边用地成交情况，平均楼面地价格为 2,440.39 元/平方米，具体如下：

表 7-3 周边商业用地成交情况一览

序号	地块编号	土地位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	出让年限	成交价 (万元)	成交时间	备注	平均楼面价格 (元/平方米)
----	------	------	------------------------	------	------------------------	-----	------	----------	------	----	----------------

1	P(2025)059号	青山区北临右岸大道、南临长青路、西临工人村路、东临会展东侧道路	15073	商服、公园与绿地	36900	2	40年、50年	17060	2025.8.21	2025年第12号公告成交信息表	2,311.65
2	P(2025)060号	青山区东至工人村路，南至鸦雀山脚，西、北至右岸大道	21738	商服	21700 (含保留建筑9465.31)	2	40年	11150	2025.8.21	2025年第12号公告成交信息表	2,569.12

5) 本项目商业用地土地当前时点价格估算

根据以上估价原则以及估价参考，基于谨慎性原则，本项目地块出让价格按 2,440.39 元/平方米考虑。

6) 未来商业用地土地价格增长趋势分析

本项目土地暂不考虑增幅情况。

容积率

假设本项目商业用地的容积率为 4

7) 商业用地出让土地出让收入

$$(2,440.39 \times 90,333.33 \times 4) / 10000 = 88,179.42 (\text{万元})$$

因此，本项目收入合计：118,887.26 万元 + 88,179.42 万元 = 207,066.68 万元

**2、项目成本预测**

本项目腾退土地出让过程中产生的各项经营成本主要为土地出让收入需要扣除的相关提留，根据相关政策，土地出让收入扣除规定的提留后，为土地出让收益，可用于偿还债务本息，实现资金平衡，需扣除的提留项目如下：

(1) 计提业务费用:依据财政部、国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收入管理办法》(财综【2021】68号)及《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》“第十四条经财政部门核定，土地管理部门可从其代收的土地出让金总额中提取 2%业务费，清理存量土地补缴的土地出让金另提取 1%业务费，留作土地管理部门业务经费，其上缴比例按省财政厅、土地管理局有关规定执行；……”本项目按照土地收益的 2%计提业务费用。

(2) 国有土地收益基金：依据《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》及武汉市《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暂行办法(试行)的通知》(武政办[2017]56号)“第五条 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。”本项目按照土地出让金的 2.5%计提国有土地收益基金。

(3) 提取农业土地开发资金：依据财政部、国土资源部关于印发的通知（财综【2021】49号）（财综【2021】666号）、财政部国土资源部中国人民银行关于印发的通知（财综【2021】68号）及《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）“第二条 土地出让金用于农业土地开发的比例，由各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府根据不同情况，按各市、县不低于土地出让平均纯收益的 15%确定。

从土地出让金划出的农业土地开发资金计算公式为：

从土地出让金划出的农业土地开发资金 = 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） × 各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比​​例（不低于 15%）。”

根据本项目所在的区域土地出让平均纯收益为 90 元/平方米，土地出让金用于农业土地开发的比​​例，按照 15%计提，则为 13.5 元/平方米。

则计提农业土地开发资金：（13.5 元 × （1,439,086.67 平方米 + 90,333.33 平方米）） / 10,000.00 = 2,064.72 万元。

(4) 计提教育资金：依据财政部 国土资源部关于印发的通知（财综【2021】49号）（财综【2021】666号）、财政部国土资源部中国人民银行关于印发的通知（财综【2021】68号）以及《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“从 2011 年 1 月 1 日起，各省、自治区、直辖市、计划单列市（以下简称各地区）所辖市、县（区），统一按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后，作为计提教育资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提教育资金。从土地出让收益中计提的教育资金，作为各地区计算财政性教育经费来源之一，各地区不得由此减少应当由公共财政预算安排的教育经费。”

(5) 计提廉租住房保障资金：依据财政部 国土资源部关于印发的通知（财

综【2021】49号) (财综【2021】666号)、财政部国土资源部中国人民银行关于印发的通知(财综【2021】68号)以及《财政部关于印发<廉租住房保障资金管理办法>的通知》财综〔2007〕64号“第六条 廉租住房保障资金来源于下列渠道:

……(二)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;……”

(6) 计提农田水利建设资金: 依据财政部 国土资源部关于印发的通知(财综【2021】49号) (财综【2021】666号)、财政部国土资源部中国人民银行关于印发的通知(财综【2021】68号)以及《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“从2011年7月1日起, 各省、自治区、直辖市、计划单列市(以下简称各地区)所辖市、县(区), 统一按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入, 扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出项目后, 作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径, 严格按照10%的比例计提农田水利建设资金。”

### 本项目收入支出明细表

单位: 万元

项 目	2028年	2030年	2032年	合计
土地供地出让收入	59,443.63	59,443.63	88,179.42	207,066.68
扣除项小计	2,457.47	2,457.47	27,523.25	32,438.20
1、计提业务费用(按收益2%)			1,574.80	1,574.80
2、国有土地收益基金(按收入2.5%)	1,486.09	1,486.09	2,204.49	5,176.67
3、提取农业土地开发资金(13.5元/平方米)	971.38	971.38	121.95	2,064.72
4、计提教育资金(按收益10%)			7,874.01	7,874.01
5、计提廉租住房保障资金(按收益10%)			7,874.01	7,874.01
6、计提农田水利建设资金(按收益10%)			7,874.01	7,874.01
<b>净收益</b>	56,986.16	56,986.16	60,656.17	174,628.48

本项目腾退土地出让收入预计可达207,066.68万元, 根据相关规定需要扣除的提留为32,438.20万元, 本项目预计收益为174,628.48万元。

### 3、融资还本付息情况

本项目拟通过发行地方政府棚改专项债券 122,300.00 万元，拟根据项目进度拟分三期发，2022 年已发行 32,000.00 万元，发行利率 2.92%，2025 年发行 30,000.00 万元，2026 年发行 60,300.00 万元。

所有发行债券存续期为七年。2022 年已发行利率 2.92%，拟发行利率参考 2025 年 4 月 17 日湖北省发行的 7 年期棚改地方政府专项债券 1.65%基础上上浮 10BP 取 1.75%作为计算依据，利息按年进行计算，每年付一次息，到期一次性还本。详见下表：

还本付息明细表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
期初专项债券余额	0.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	62,000.00	122,300.00	122,300.00
2022		32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00
2025		0.00	0.00	0.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
2026		0.00	0.00	0.00	0.00	60,300.00	60,300.00
发行合计	32,000.00	0.00	0.00	30,000.00	60,300.00	0.00	0.00
2022	32,000.00						
2025				30,000.00			
2026					60,300.00		
还款合计	0.00	934.40	934.40	934.40	1,459.40	2,514.65	2,514.65
其中：还本合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022							
2025							
2026							
利息合计	0.00	934.40	934.40	934.40	1,459.40	2,514.65	2,514.65
2022	0.00	934.40	934.40	934.40	934.40	934.40	934.40
2025	0.00	0.00	0.00	0.00	525.00	525.00	525.00
2026	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,055.25	1,055.25
期末专项债券余额	32,000.00	32,000.00	32,000.00	62,000.00	122,300.00	122,300.00	122,300.00
2022	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00
2025	0.00	0.00	0.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
2026	0.00	0.00	0.00	0.00	60,300.00	60,300.00	60,300.00

年份	2029	2030	2031	2032	2033	合计
期初专项债券余额	122,300.00	90,300.00	90,300.00	90,300.00	60,300.00	0.00
2022	32,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2025	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	0.00	
2026	60,300.00	60,300.00	60,300.00	60,300.00	60,300.00	

年份	2029	2030	2031	2032	2033	合计
发行合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	122,300.00
2022						32,000.00
2025						30,000.00
2026						60,300.00
还款合计	34,514.65	1,580.25	1,580.25	31,580.25	61,355.25	139,902.55
其中：还本合计	32,000.00	0.00	0.00	30,000.00	60,300.00	122,300.00
2022	32,000.00					32,000.00
2025				30,000.00		30,000.00
2026					60,300.00	60,300.00
利息合计	2,514.65	1,580.25	1,580.25	1,580.25	1,055.25	17,602.55
2022	934.40	0.00	0.00	0.00	0.00	6,540.80
2025	525.00	525.00	525.00	525.00	0.00	3,675.00
2026	1,055.25	1,055.25	1,055.25	1,055.25	1,055.25	7,386.75
期末专项债券余额	90,300.00	90,300.00	90,300.00	60,300.00	0.00	
2022	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2025	30,000.00	30,000.00	30,000.00	0.00	0.00	
2026	60,300.00	60,300.00	60,300.00	60,300.00	0.00	

根据测算，本项目拟发行 122,300.00 万元地方政府棚户区改造专项债券，拟根据项目进度拟分三期发，2022 年已发行 32,000.00 万元，2025 年拟发行 30,000.00 万元，2026 年拟发行 60,300.00 万元。所有债券存续期为七年，合计利息支出为 17,602.55 万元，债券本息合计 139,902.55 万元。

## （二）债券存续期内项目收益与融资平衡测算

本项目总投资 159,816.51 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本项目在专项债券存续期间，期末累计现金结余 58,297.76 万元，息前净现金流入 174,628.48 万元，债券本金 122,300.00 万元，利息 17,602.55 万元，本息合计 139,902.55 万元，则本项目专项债券本息资金覆盖倍数为：

$$174,628.48 \text{ 万元} \div 139,902.55 \text{ 万元} = 1.25$$

## 现金流量模拟测算表

单位：万元

年份		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
现金流入	运营收入		-	-		-	-	59,443.63
	资本金	8,917.61	934.40	9,805.64	9,827.71	5,779.00	2,514.65	
	债券资金	32,000.00	0.00	0.00	30,000.00	60,300.00	0.00	
<b>现金流入总额</b>		<b>40,917.61</b>	<b>934.40</b>	<b>9,805.64</b>	<b>39,827.71</b>	<b>66,079.00</b>	<b>2,514.65</b>	<b>59,443.63</b>
现金流出	工程支出	40,885.61	0.00	8,871.24	38,863.31	64,559.30	0.00	
	运营资金流出							2,457.47

年 份		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
出	债券发行费用	32.00	0.00	0.00	30.00	60.30	0.00	
	债券付息	0.00	934.40	934.40	934.40	1,459.40	2,514.65	2,514.65
	债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>现金流出总额</b>		<b>40,917.61</b>	<b>934.40</b>	<b>9,805.64</b>	<b>39,827.71</b>	<b>66,079.00</b>	<b>2,514.65</b>	<b>4,972.12</b>
当年现金净流量		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	54,471.51
期末项目累计现金结存额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	54,471.51
可用于专项债券还本付息的净收益			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	56,986.16

年 份		2029	2030	2031	2032	2033	合计
现金流入	运营收入		59,443.63	-	88,179.42	-	207,066.68
	资本金						37,516.51
	债券资金						122,300.00
<b>现金流入总额</b>		<b>-</b>	<b>59,443.63</b>	<b>-</b>	<b>88,179.42</b>	<b>-</b>	<b>366,883.19</b>
现金流出	工程支出						152,916.96
	运营期资金流出		2457.47		27523.25		32,438.20
	债券发行费用						122.30
	债券付息	2,514.65	1,580.25	1,580.25	1,580.25	1,055.25	17,602.55
	债券还本	32,000.00	0.00	0.00	30,000.00	60,300.00	122,300.00
<b>现金流出总额</b>		<b>34,514.65</b>	<b>4,037.72</b>	<b>1,580.25</b>	<b>59,103.50</b>	<b>61,355.25</b>	<b>325,380.01</b>
当年现金净流量		-34,514.65	55,405.91	-1,580.25	29,075.92	-61,355.25	41,503.18
期末项目累计现金结存额		19,956.86	75,362.76	73,782.51	102,858.43	41,503.18	
可用于专项债券还本付息的净收益		0.00	56,986.16	0.00	60,656.17	0.00	174,628.48

## 五、风险分析

考虑货运价格市场变动因素及债券利率变化，分析项目预期收益对专项债券本息资金覆盖情况。在预期收益变动的情况下，对本项目本息覆盖倍数的影响，具体如下表：

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
<b>项目收益变动</b>					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.12	1.19	1.25	1.31	1.37
<b>债券利率变动</b>					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.26	1.26	1.25	1.24	1.23

结合上述本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影

响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，第一期债券存续期内年度和债券整体存续期内年度专项债券本息覆盖倍数仍然 $>1$ ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

## 六、结论

1.经上述测算，在债券存续期内，各项收入测算是可靠的文件支撑、有可查询的公开的市场可对比，收入预测准确、合理；各项成本测算有可研报告及相关案例为依据，项目成本预测完整、准确、合理；现金流预测合理，项目累计可以达到资金平衡，项目风险控制措施完备。

2.本项目累计结余 41,503.18 万元，累计支付债券本息 139,902.55 万元，可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡，本期专项债券存续期内项目净收益可以满足专项债券还本付息。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本期债券存续期间本息覆盖倍数为 1.25，项目净收益覆盖债券本息高于 1.1 倍，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以运营期的土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。

3.各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，项目满足专项债券的发行要求，项目有发行政府专项债券的需求，项目净收益能覆盖政府专项债券本息，项目能实现收益覆盖自平衡。





# 营业执照 (副本)

扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。



统一社会信用代码  
91420106MA4K3XQ65G

名称 武汉诚合道元会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 张一帆

经营范围 审计服务; 会计服务; 税务服务; 税务清算服  
务; 财务咨询服务。(依法须经批准的项目,  
经相关部门批准后方可开展经营活动)

成立日期 2019年05月09日

合伙期限 长期

主要经营场所 武昌区积玉桥万达广场(二期)第13幢13  
层4号房



登记机关

2019年06月14日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国  
家企业信用信息公示系统报送公示

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://172.0.99.42/Topicis/CertTabPrint.do>

国家市场监督管理总局监制

2019/6/14



# 会计师事务所 执业证书

名称：武汉诚合道元会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：张一帆

主任会计师：

经营场所：武汉市武昌区积玉桥万达广场（二期）第十三  
幢13层4号房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010385

批准执业文号：鄂财会发〔2019〕9号

批准执业日期：2019年7月10日

证书序号：0002462

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制

前川街老三街棚户区改造项目  
收入与融资资金平衡  
财务评价报告

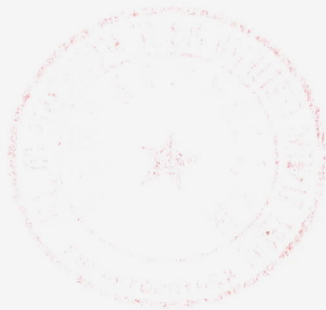
湖北鑫明会计师事务所有限公司



4201050184783

## 目 录

一、项目总体背景 .....	2
二、项目总体概述 .....	2
三、资金平衡测算说明 .....	3
四、项目资金平衡测算 .....	4
五、风险分析 .....	8
六、结论 .....	12



# 前川街老三街棚户区改造项目 收入与融资资金平衡财务评价报告

鄂鑫明咨字〔2025〕026号

武汉市黄陂区人民政府前川街道办事处：

我们接受委托，对前川街老三街棚户区改造项目（以下简称本项目）进行财务评价并出具报告。

发行人本次拟申请发行专项债券的项目为：前川街老三街棚户区改造项目。资金平衡测算报告是依据项目实施方案基础上形成的，相关测算过程已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对项目实施方案证据的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，项目实施方案测算数据已为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，各项收入成本测算过程及依据准确、合理、完整，预期的收入来源能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

湖北鑫明会计师事务所有限公司  
二〇二五年十月二十七日



## 一、项目总体背景

武汉市地处中国中部，是长江中游特大城市、湖北省的省会，中国重要的工业、科教基地和综合交通枢纽。“十二五”期间，全市积极贯彻落实国家、省要求，完成城镇棚户区住房改造 26.79 万套(户)，惠及 210 多万人；实施危房改造 10,952 栋，面积 318.54 万 m<sup>2</sup>。“十三五”期间，全市规划改造 22 万套(户)、约 2000 万 m<sup>2</sup>使用年限久、安全隐患多、配套不齐全的城镇棚户区，基本消除中心城区 D 级危房，全面提升居住环境和水平，改善居民生活。

棚户区改造项目从根本上改善了原区域内居民的住宅条件，本项目通过对原有房屋的腾退，对房屋进行修缮改造、并配套道路、给排水、供配电等市政工程，极大地改善了区域内征收居民的生活条件，从而提高了他们的生活水平和生活质量，同时，提高了人们的归属感和幸福感。

黄陂区位于湖北省东部偏北，武汉市北部，区境南北最大纵距 104 公里，东西最大横距 55 公里，境域周长 273.5 公里。国土总面积 2261 平方公里，人口 115 万。项目的建设将加快黄陂区城市改造步伐，提升城市形象，加速城乡一体化发展，加快区域城市功能设施和生活配套设施的完善，吸引更多优秀人才来此工作生活，有利于城市化进程的发展，深入推进社会和文化转型，有利于区域城市形象的提高，在城乡统筹发展和文明创建上实现新跨越。

在此背景下，开展本项目的建设，计划发行前川街老三街棚户区改造项目专项债券（以下简称“专项债券”）。

## 二、项目总体概述

### （一）项目基本信息

#### 1.项目名称

前川街老三街棚户区改造项目

#### 2.建设地点

项目建设地点位于黄陂区前川街向阳社区，熙苑南路与安居路交界处。

#### 3.建设内容

项目总建筑面积 105,549.42 平方米，计容总建筑面积 82,470.31 平方米，其中住宅建筑面积 71,277.55 平方米，不计容建筑面积 23,079.11 平方米，其中地下室面积 22,892.02 平方米，消防通道 187.09 平方米。建筑密度 28.99%，项目容积率 2.85，绿地率 30.01%，总户数 710 户，机动车停车位 668 个。

主要建设内容包括 26 层还建住宅 5 栋、3 层幼儿园 1 栋以及社区公建(包含物业管理用房、社区服务用房、养老服务用房、社区卫生服务站、消防控制室、配电房开闭所及门房)，主要实施土建及配套的给排水、电气、消防、暖通、室外配套及其他附属工程。

本项目建设期为 2024 年—2032 年，工程建设期为 2024 年—2026 年，土地整理期为 2027—2032 年。

本项目的投资计划详见下表：

单位：万元

项目名称	投资总额	资本金	债券总额	2025 年
前川街老三街棚户区改造项目	47,942.92	27,942.92	20,000.00	20,000.00
合计	47,942.92	27,942.92	20,000.00	20,000.00

### 三、资金平衡测算说明

#### (一) 收入来源

本项目收入来源主要是土地出让收入。

#### (二) 债券年利率

债券利率按 1.8% 计列，债券发行费用为 0.1%。

#### (三) 收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资金的覆盖情况，结果大于 1 表示当年收入能够覆盖当年的融资金支出，即表明该项目能够取得收入与融资平衡；如

果小于 1，则表示当年的结余不能覆盖当年的偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收入与融资平衡。

#### 四、项目资金平衡测算

##### (一) 项目简介及资金平衡测算

###### 1. 机构基本情况

项目实施单位：武汉市黄陂区人民政府前川街道办事处

项目建设地点范围：黄陂区前川街向阳社区，熙苑南路与安居路交界处

项目建设单位和运营单位：武汉市黄陂区人民政府前川街道办事处

###### 2. 项目概况

本项目计划 2025 年发行政府专项债券 20,000 万元，发行期限为 7 年，债券利率按 1.8% 计列，债券发行费用为 0.1%，按年付息，到期一次性还本。

项目投资估算总额为 47,942.92 万元，详细情况见下表：

单位：万元

序号	项目名称	金额	占比
一	建筑工程费用	35,328.25	73.69%
二	工程建设其他费用	3,468.30	7.23%
三	土地征收费用	359.03	0.75%
四	专项费用	4,085.30	8.52%
五	基本预备费	2,162.04	4.51%
六	建设期利息	2,540.00	5.30%
合计	项目总投资	47,942.92	100.00%

###### 3. 项目收入来源

本项目收入主要为土地出让收入。项目运营收入预测如下所示：

###### (1) 项目地价预测

本项目改造区域总占地面积 27,1334.69 m<sup>2</sup>，可出让土地面积为 53,005 m<sup>2</sup>，容积率为 2.5，规划建筑总面积为 132,512.50 m<sup>2</sup>。经过对近期区域内类似用途土



土地出让价格的查询，具体如下：

土地编号	土地位置	土地面积 (公顷)	土地 用途	容积 率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )
P(2024)192号	黄陂区前川街钓台道以北、黄孝大道以西	27,355.93	住宅	2.50	68,380.00	2,607.00
P(2024)113号	黄陂区前川街漫水河以西、理林大道以南	15,779.50	住宅	2.50	39,440.00	2,591.00
P(2023)101号	黄陂区前川街板桥大道以南，熙苑街以西	17,906.98	住宅	2.50	44,700.00	3,105.00

目前周边土地的楼面地价为 2591-3105 元/m<sup>2</sup>，根据项目与上述地块类比分析，以上述案例楼面地价平均值确定目前的本项目土地在规划条件下的楼面地价为 2,768.00 元/m<sup>2</sup>。

#### (2) 供地时点地价预测

根据测算目前本项目住宅用地楼面地价为 2768 元/m<sup>2</sup>，可出让土地面积为 53005 m<sup>2</sup>，容积率为 2.5，规划建筑总面积为 132512.50 m<sup>2</sup>，计划于 2032 对外供应，则土地总价：2768 × 2.5 × 53005=36,679.46 万元。

#### 4.项目成本预测

项目成本：项目的成本主要包括计提专项资金、人员工资及福利等。

##### (1) 计提专项成本

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：

土地出让业务费：土地出让业务费按出让收益 2.00%计取、计提国有土地收益基金（按土地出让总价的 2.5%计取）、农业土地开发费按照出让面积 90 元/平方米计提；

农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金：依据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项

通知》（鄂财综发〔2012〕27号），按照（土地收益-土地业务费-农业土地开发资金）的10.00%和按土地出让总价的2.5%中的较大值计取计算。

## （2）人员工资及福利费

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。

## 5. 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。

## 6. 项目税费预测

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、管网扩容等经营性收费方面给予适当减免。

## 7. 项目财务费用预测

本项目计划2025年发行政府专项债券20,000.00万元，发行期限为7年，债券利率按1.8%计列，债券发行费用为0.1%，按年付息，到期一次性还本。项目债券发行及还款情况详见下表：

专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初专项债券余额	发行专项债券	利息支出	本金偿还	期末专项债券余额
2025		20,000.00			20,000.00
2026	20,000.00		360.00	360.00	20,000.00
2027	20,000.00		360.00	360.00	20,000.00
2028	20,000.00		360.00	360.00	20,000.00
2029	20,000.00		360.00	360.00	20,000.00

年度	期初专项债券余额	发行专项债券	利息支出	本金偿还	期末专项债券余额
2030	20,000.00		360.00	360.00	20,000.00
2031	20,000.00		360.00	360.00	20,000.00
2032	20,000.00		360.00	20,360.00	
合计		20,000.00	2,520.00	22,520.00	

#### 8.利润

利润=经营收入-经营成本-固定资产折旧-利息。

#### 9.净利润

净利润=利润-所得税

#### 10.息前净现金流量

息前净现金流量=含税经营收入-含税经营成本。

#### 11.收入覆盖债券本息情况

本项目总投资为 47,942.92 万元，土地出让总收入为 36,679.46 万元，债券本金为 20,000 万元，利息合计为 2,520 万元，本金利息总额合计为 22,520 万元，土地出让净收入约为 32,939.96 万元。项目出让收入可以覆盖储备成本并有结余，项目资金可以平衡，具有可实施性。债券项目建设期资金平衡方案详见下表：

项目收入倍数	金额
土地出让收入	36,679.46
扣除项	3,739.50
计提业务费用（按收益 2%）	
国有土地收益基金（按收入 2.5%）	916.99
提取农业土地开发资金（13.5 元/平方米）	71.56
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%	916.99
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%	916.99
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%	916.99
用于资金平衡的相关收益	32,939.96
应付利息合计	2,520.00
应付本金合计	20,000.00
本息合计	22,520.00

项目收入倍数	金额
本息保障倍数	1.46

## (二) 压力测试

项目存续期间,考虑收入等影响项目收益情况的风险要素,敏感性分析结果如下表:

项目压力测试表

单位:万元

单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益变动	29,645.96	31,292.96	32,939.96	34,586.96	36,233.95
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.32	1.39	1.46	1.54	1.61

总体看,项目收益与融资能够实现自求平衡,能够保障债券到期还本。

## 五、风险分析

主要是潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估。具体包括:

### (一) 主要风险

#### 1.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。

##### 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，需要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、报纸等多种新闻媒体，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) 工程建设风险的控制措施

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。

## 2. 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，各地楼市频繁地出台各类政策，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，对恶意的违章建筑坚决不予补偿。

##### 2) 方案规划风险的控制措施

委托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，在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。

## 六、结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中所列示的资金平衡、收益成本测算、现金流预测、风险控制等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的前川街老三街棚户区改造项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；各项收入成本测算的过程和依据准确、合理；项目资金平衡状态、累计预期结余可以覆盖本息、累计预期结余和融资可以达到平衡、本息覆盖倍数 1.46 倍，上述指标未存在与专项债券发行要求不匹配情况，符合财政部规定的地方政府专项债券发行要求。

综上所述，基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。





统一社会信用代码  
91420106177594879P

# 营业执照

(副本) 1-1



扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

名称 湖北鑫明会计师事务所有限公司

注册资本 叁拾万圆整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1994年09月27日

法定代表人 项军

营业期限 长期

经营范围

一般项目：审查企业会计报表；验证企业资本；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；建设工程的预决算和经济评价；企业资产评估、企业清算及破产清算；受委托代理记账、会计人员、担任会计顾问、提供会计咨询、会计服务；代理记账、报税；项目可行性研究和项目评价；税收咨询策划；司法会计；资产评估司法鉴定。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

再收复印无效

所 武汉市汉阳区琴断口街道紫荆路1号紫荆嘉苑（F地块及扩大用地）3栋1、3层（2）商-146



登记机关

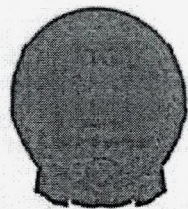


2022年08月22日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



# 会计师事务所 执业证书

名称：湖北鑫明会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：项军

经营场所：武汉市汉阳区琴断口街道紫荆路1号紫荆嘉苑  
(F地块及扩大用地) 3栋1、3层 (2) 商-146

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000107

批准执业文号：鄂财注发(1999)1155号

批准执业日期：1999年12月9日



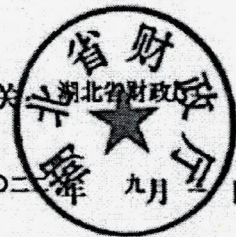
再次复印无效

证书序号 0017686

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关



二〇二〇年九月九日

中华人民共和国财政部制



孝南区碧公台安置房建设项目  
专项债券收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

湖北正大会计师事务有限责任公司

2025年10月





## 目 录

一、项目概述 .....	1
二、评估分析 .....	4
1. 资金充足性 .....	4
1.1 投资估算 .....	4
1.2 资金筹措 .....	7
1.3 项目收益与融资平衡测算 .....	9
1.4 小结 .....	14
2. 资金稳定性 .....	14
三、风险分析 .....	14
四、评估结论 .....	15
附件一：项目收入测算表 .....	17
附件二：债券还本付息表 .....	19
附件三：现金流量模拟测算表 .....	21
附件四：压力测试表 .....	23





## 孝南区碧公台安置房建设项目专项债券收益与融资自求平衡 财务评估咨询报告

鄂正财咨字[2025]第 047 号

### 孝感齐创建设发展有限公司：

我们接受委托，对孝南区碧公台安置房建设项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价咨询报告。

经我们对支持这些假设的证据的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。项目评价情况如下：

### 一、项目概述

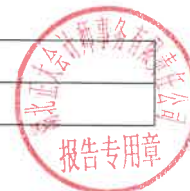
- 1、项目名称：孝南区碧公台安置房建设项目（以下简称“本项目”）。
- 2、项目单位

**表 1-1 项目实施单位情况表**

项目实施方：	孝感齐创建设发展有限公司
法定代表人：	乐经超
注册资本	10000 万元人民币
统一社会信用代码：	91420902MA4F5MNH0H
登记机关	孝南区市场监督管理局
注册及办公地址：	湖北省孝感市孝南区经济开发区管委会
经营和业务范围：	许可项目：房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建设工程施工（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；旅游开发项目策划咨询；房屋拆迁服务；园区管理服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

**表 1-2 项目运营单位情况表**

项目实施方：	孝感市长兴投资有限公司
法定代表人：	乐经超





注册资本	52000 万元人民币
统一社会信用代码:	914209026703805838
登记机关	孝南区市场监督管理局
注册及办公地址:	孝感市孝南经济开发区
经营和业务范围:	许可项目: 房地产开发经营; 矿产资源(非煤矿山)开采; 酒类经营; 工程造价咨询业务; 建设工程监理; 公路工程监理; 水运工程监理; 水利工程建设监理(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目: 土地整治服务; 城乡市容管理; 化工产品销售(不含许可类化工产品); 化工产品生产(不含许可类化工产品); 广告设计、代理; 汽车零配件批发; 金属材料销售; 金属材料制造; 工程管理服务; 政府采购代理服务; 企业管理咨询(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动) 规非禁止或限制的项目)。

### 3、项目建设期

本项目建设期为 57 个月, 拟从 2022 年 4 月开始, 到 2026 年 12 月竣工验收并交付使用。

### 4、项目建设内容及地点

根据《孝南区发展和改革局关于孝南区碧公台安置房建设项目(一期)初步设计的批复》和《孝南区发展和改革局关于孝南区碧公台安置房建设项目(二期)初步设计的批复》, 本项目的建设规模与内容如下:

表 1-3: 项目基本情况表 1

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模(平方米)
孝南区碧公台安置房建设项目(一期)	毛陈镇镇区东南部, 农批大市场北侧, 紧邻碧公台遗址和孝武大道。	配套建设公服、地下停车场、供排水、供电、道路、供气、绿化、照明及其他相关附属工程等。	项目总用地面积为 29,884.30m <sup>2</sup> (约 45 亩), 总建筑面积 82,233.33m <sup>2</sup> (含不计容面积), 其中计容总建筑面积为 62,682.16m <sup>2</sup> , 地下室面积为 19,551.17m <sup>2</sup> ; 地上住宅建筑面积 52,132.92m <sup>2</sup> , 商业建筑面积 10,340.04m <sup>2</sup> , 配套建筑面积 209.20m <sup>2</sup> 。





<p>孝南区碧公台安置房建设项目 (二期)</p>	<p>毛陈镇镇区东南部，农批大市场北侧，紧邻碧公台遗址和孝武大道。</p>	<p>配套建设公服、地下停车场、供排水、供电、道路、供气、绿化、照明及其他相关附属工程等。</p>	<p>项目总用地面积为 107,400.24m<sup>2</sup> ( 161 亩 ) ， 总建筑面积 341,295.51m<sup>2</sup>。其中计容总建筑面积为 263,423.85m<sup>2</sup> (地上住宅建筑面积 2,421,77.72m<sup>2</sup>，商业建筑面积 13,471.04m<sup>2</sup>， 幼儿园建筑面积 4,026.20m<sup>2</sup>， 社区中心建筑面积 2,709.00m<sup>2</sup>， 配套建筑面积 1,039.8m<sup>2</sup>)； 不计容面积 (地下室面积) 为 77,871.66m<sup>2</sup>。</p>
-------------------------------	---------------------------------------	---	---

表 1-4：项目基本情况表 2

项目名称	项目地址	本项目实施情况			棚改批复情况		
		征拆户数 (户)	征拆面积 (m <sup>2</sup> )	建设面积 (m <sup>2</sup> )	征拆户数 (户)	征拆面积 (m <sup>2</sup> )	建设面积 (m <sup>2</sup> )
孝南区碧公台安置房建设项目	毛陈镇镇区东南部，农批大市场北侧，紧邻碧公台遗址和孝武大道。	2,446	133,561.40	133,561.40	2,446	/	/

### 5、项目属性

本项目属于“棚户区改造”公共服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

### 6、项目领域

本项目投向领域为“保障性安居工程——棚户区改造”，符合财政部、国家发改





委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

### 7、项目是否使用过增发国债或超长期国债资金

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

## 二、评估分析

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对孝南区碧公台安置房建设项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

### 1. 资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本次申请发行的孝南区碧公台安置房建设项目专项债券存续期内还本付息资金充足，本息资金覆盖倍数为1.53（可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）），本项目债券本息资金覆盖率可达到1.58（项目期末累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1）。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

#### 1.1 投资估算

根据《关于对孝南区碧公台安置房建设项目可行性研究报告的批复》（孝南发改投资〔2022〕11号），本项目总投资估算为169,035.38万元，其中工程费用127,137.90万元，工程建设其他费用35,043.23万元（其中土地费用25,096.22万元），基本预备费6,854.25万元。建设期利息8,507.25万元，由于项目建设期利息及债券发行费用应根据实际拟发行金额及测算利率进行调整。本项目已于2022年







成功发行专项债券 25,000.00 万元，2024 年成功发行专项债券 30,000.00 万元，拟于 2025 年发行专项债券 75,000.00 万元，本项目发行利率暂参考 2024 年湖北省政府专项债券（十三期）发行结果为基准，上浮 25BP 为测算利率，从审慎、严谨的角度出发，10 年期债券暂按 2.65% 进行测算，调整后本项目建设期利息为 8,507.25 万元，债券发行费用为 130.00 万元。本项目工程费用、工程建设其他费用、预备费与可行性研究批复金额保持一致。

综上所述，本项目调整后的总投资为 177,672.63 万元，其中：静态总投资（建设投资）为 169,035.38 万元，建设期利息为 8,507.25 万元，债券发行费用为 130.00 万元。调整后的总投资估算明细如下表 2 所示：

**表 2 项目调整后总投资表**

单位：人民币万元

序号	工程或者费用名称	合计	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
<b>一</b>	<b>工程费用</b>	<b>127,137.90</b>	<b>1,457.96</b>	<b>-</b>	<b>125,679.94</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1	住宅工程	73,003.28	-	-	73,003.28	-	-
1.1	土建及装饰、装修工程	58,862.13	-	-	58,862.13	-	-
1.2	安装工程	13,552.53	-	-	13,552.53	-	-
1.3	抗震支架	588.62	-	-	588.62	-	-
2	附属及配套工程	7,173.26	-	-	7,173.26	-	-
2.1	土建及装饰、装修工程	6,028.63	-	-	6,028.63	-	-
2.2	安装工程	1,017.45	-	-	1,017.45	-	-
2.3	抗震支架	127.18	-	-	127.18	-	-
3	地下室工程	40,138.10	-	-	40,138.10	-	-
3.1	非人防地下室土建及装饰工程	18,612.25	-	-	18,612.25	-	-
3.2	人防地下室土建及装饰工程	4,290.00	-	-	4,290.00	-	-
3.3	水泵房	423.53	-	-	423.53	-	-
3.4	桩基工程及检测费	11,011.75	-	-	11,011.75	-	-





3.5	基坑支护及检测费	1,753.61	-	-	1,753.61	-	-
3.6	安装工程	3,657.26	-	-	3,657.26	-	-
3.7	抗震支架	389.69	-	-	389.69	-	-
4	室外配套工程	6,808.26	1,457.96	-	5,350.30	-	-
4.1	室外供配电工程及照明	1,071.09	-	-	1,071.09	-	-
4.2	室外给水排水工程	856.88	-	-	856.88	-	-
4.3	消防工程	642.66	-	-	642.66	-	-
4.4	室外监控及停车收费系统	428.44	-	-	428.44	-	-
4.5	道路、广场工程	2,106.38	-	-	2,106.38	-	-
4.6	绿化、景观及海绵城市工程	1,457.96	1,457.96	-	-	-	-
4.7	大门、地坪、地下室出入口标识,岗亭道闸	68.64	-	-	68.64	-	-
4.8	围墙、挡土墙	86.21	-	-	86.21	-	-
4.9	构筑物工程化粪池、污水处理	90.00	-	-	90.00	-	-
5	建筑工程实名制费用	15.00	-	-	15.00	-	-
<b>二</b>	<b>工程建设其他费</b>	<b>35,043.23</b>	<b>30,723.17</b>	<b>-</b>	<b>4,320.06</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1	建设用地费	25,096.22	25,096.22	-	-	-	-
2	建设单位管理费	629.13	452.16	-	176.97	-	-
3	工程监理费	1,307.96	-	-	1,307.96	-	-
4	前期工程咨询费	87.08	87.08	-	-	-	-
5	勘察设计费	2,835.13	-	-	2,835.13	-	-
6	劳动安全卫生评审费	127.14	127.14	-	-	-	-
7	工程保险费	381.41	381.41	-	-	-	-
8	场地准备费及临时设施费	635.69	635.69	-	-	-	-
9	工程造价咨询服务费	532.23	532.23	-	-	-	-
10	招标代理服务费	112.47	112.47	-	-	-	-
11	水土保持费	20.59	20.59	-	-	-	-
12	水土流失防治费	27.46	27.46	-	-	-	-
13	水保咨询服务费	446.24	446.24	-	-	-	-
14	建筑垃圾服务费	272.12	272.12	-	-	-	-
15	建筑固定消防设施安全检测服务费	101.71	101.71	-	-	-	-
16	城市基础设施配套费	2,329.41	2,329.41	-	-	-	-
17	交通影响评价咨询费	63.53	63.53	-	-	-	-





18	环境影响评价费	37.71	37.71	-	-	-	-
三	预备费用	6,854.25	6,854.25	-	-	-	-
四	<b>建设投资</b>	<b>169,035.38</b>	<b>39,035.38</b>	-	<b>130,000.00</b>	-	-
五	建设期利息	8,507.25	8,507.25	-	-	-	-
六	发行费用	130.00	130.00	-	-	-	-
七	<b>总投资</b>	<b>177,672.63</b>	<b>47,672.63</b>	-	<b>130,000.00</b>	-	-

综上，项目工程费用占总投资 71.56%，工程建设其他费用占总投资的 19.72%，预备费占总投资的 3.86%，建设期利息及债券发行费用占总投资的 4.86%，项目投资资金分配合理。

## 1.2 资金筹措

本项目调整后的总投资为 177,672.63 万元，其中，项目资本金为 47,672.63 万元，占调整后总投资的比例为 26.83%，债务资金占项目总投资的 74.17%，符合国务院下发的《关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2015〕51）文件中项目资本金比例最低不低于 20% 的规定，资金结构合理，符合国家有关资本金比例规定。

计划发行专项债券按照单利方式计算利息，每半年支付一次利息，2022 年已发行 25,000.00 万元，2024 年已成功发行专项债券 30,000.00 万元，拟于 2025 年发行专项债券 75,000.00 万元，发行利率暂参考 2024 年湖北省政府专项债券（十三期）发行结果为基准，上浮 25BP 为测算利率，从审慎、严谨的角度出发，10 年期债券暂按 2.65% 进行测算。

### 1.2.1 资本金来源及到位情况

本项目资本金共计 47,672.63 万元，来源于项目单位自筹资金。截至报告编制日，本项目已到位自筹资金 31,990.20 万元，已经全部用于本项目工程费用及工程费用其他费用支出。剩余资本金将在后期逐步到位，并将全部用于本项目工程费用及工程费用其他费用支出。

### 1.2.2 专项债券融资计划

本项目总筹措资金中 74.66% 的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 130,000.00 万元，于 2022 年、2024 年、2025 年分三年发行。其中：2022





年已发行 25,000.00 万元，2024 年已发行 30,000.00 万元，2025 年拟申请发行 75,000.00 万元。专项债券资金将用于工程费用和设备购置等专项费用。

本项目已发行专项债券资金已经全部用于本项目“工程费用-住宅费用”与“工程费用-地下室费用”支出。

债券发行计划详见表 3，专项债券还本付息计划表（总发行）详见附件三，项目建设期各年度投资计划及资金筹措方案详见表 4、表 5：

**表 3：专项债券发行情况表**

单位：人民币万元

年度	当期计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（一年）	实际利率/测算利率（%）	付息频次	还本方式
2022	20,000.00	20,000.00	20 年期	3.31%	每半年一次	分期还本，债券发行后第 11 年—第 20 年每年等额偿还发行金额的 10.00%
2022	5,000.00	5,000.00	20 年期	3.22%	每半年一次	分期还本，债券发行后第 11 年—第 20 年每年等额偿还发行金额的 10.00%
2024	30,000.00	30,000.00	10 年期	2.40%	每半年一次	分期还本，债券发行后第 6 年—第 10 年每年等额偿还发行金额的 20.00%
2025	75,000.00	/	10 年期	2.65%	每半年一次	分期还本，债券发行后第 6 年—第 10 年每年等额偿还发行金额的 20.00%

**表 4：项目分年投资计划及资金筹措表**

单位：人民币万元

序号	资金来源	2022	2023	2024	2025	2026	合计
<b>1</b>	<b>资本金</b>	<b>9,246.08</b>	<b>17,731.54</b>	<b>5,025.08</b>	<b>3,682.67</b>	<b>11,987.26</b>	<b>47,672.63</b>
1.1	财政安排资金	-	-	-	-	-	
1.2	项目单位自筹资金	9,246.08	17,731.54	5,025.08	3,682.67	11,987.26	47,672.63
1.3	专项债券资金	-	-	-	-	-	
1.4	其他资金	-	-	-	-	-	
<b>2</b>	<b>融资资金</b>	<b>25,000.00</b>	<b>-</b>	<b>30,000.00</b>	<b>75,000.00</b>		<b>130,000.00</b>
2.1	专项债券资金	25,000.00	-	30,000.00	75,000.00		130,000.00
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-	-		





序号	资金来源	2022	2023	2024	2025	2026	合计
2.2	其他资金	-	-	-	-	-	
3	其他资金	-	-	-	-	-	
4	合计	34,246.08	17,731.54	35,025.08	78,682.67	11,987.26	177,672.63

表 5：项目建设期资金平衡表

单位：人民币万元

建设期资金平衡表	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
<b>资金筹措</b>						
资本金	9,246.08	17,731.54	5,025.08	3,682.67	11,987.26	47,672.63
债券发行	25,000.00	-	30,000.00	75,000.00		130,000.00
合计	34,246.08	17,731.54	35,025.08	78,682.67	11,987.26	177,672.63
<b>资金使用</b>						
合计	34,246.08	17,731.54	35,025.08	78,682.67	11,987.26	177,672.63
资金余额（资金筹措-资金使用）						

基于以上资金筹措安排、投资计划，本项目建设期实现资金平衡。

### 1.3 项目收益与融资平衡测算

#### 1.3.1 项目经营收入测算

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《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字[2019]33号）的要求，本次孝南区碧公台安置房建设项目的收入均纳入财政专项收入，将及时足额缴入国库，确保专项债券还本付息资金安全。

#### 1. 项目收入预测

本项目收益预测期间为2027年01月至2042年12月。根据《关于对孝南区碧公台安置房建设项目可行性研究报告》，项目建成后，收入主要来自于土地出让收入和便民服务设施建筑出租收入，债券存续期内项目总收入为319,175.85万元。





其中：土地出让收入 306,335.70 万元，便民服务设施建筑出租收入 12,840.15 万元，具体测算如下：

(1) 土地出让收入

根据《关于孝南区碧公台安置房建设项目土地出让计划的说明》，本项目腾退（及相关）土地可供出让面积预计为 1,500.00 亩，预计可在本项目债券存续期内出让，该地块的腾退土地出让收入将专项用于本项目专项债券还本付息。待出让土地计划于 2027-2036 年间进行出让。

基于对项目周边土地成交价格的分析，本项目用地出让均价预计约为 215.70 万元/亩，从谨慎严谨的角度出发，本项目土地使用权出让单价暂按照 215.00 万元/亩进行测算，土地出让单价保持不变。项目周边地块使用权出让调查情况如下表所示：

地块编号	规划用途	面积 (亩)	成交价格 (万元)	土地单价 (万元/亩)	地块位置
孝南 G(2024)025号	普通商品住房 用地	34.60	4,224.00	122.08	孝南经济开发区团 林社区
孝南 G(2023)011-1 号	城镇住宅-普通 商品住房用地	17.635 65	5,238.00	297.01	孝南经济开发区新 华路以东,襄川东 路以南
孝南 G(2023)011-2 号	城镇住宅-普通 商品住房用地	16.184 25	4,639.00	286.64	孝南经济开发区新 华路以东,襄川东 路以南
孝南 G(2023)015号	城镇住宅-普通 商品住房用地	10.735 8	1,999.00	186.20	孝南区毛陈镇青石 桥村 107 国道以西
孝南 G (2022) 083-2 号	普通商品住房 用地	1.4688	274.00	186.55	孝南区卧龙乡 316 复线与弘德路交汇 处
平均单价	-	-	-	<b>215.70</b>	

根据《财政部关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（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》（湖北省财政厅，自 1993 年 1 月 1 日起实行）、《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）、湖北省财政厅《关于印发〈省级用于农业土地开发的土地出让金收入征收管理办法〉的通知》（鄂财综发〔2008〕35号）、关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）、湖北省财政厅《关于从土地出让





收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金的有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号）、《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）、《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）等文件，政策性成本及基金扣除包括：土地出让业务费、农业土地开发费、国有土地收益基金、教育基金、廉租住房资金、农田水利建设基金，政策性成本及基金扣除总额为 14,547.87 万元，各项扣除项计算公式如下：

土地收益=土地收入-土地成本；土地出让业务费=土地收益\*2%；

农业土地开发资金按照按 41 元/平方米的土地出让平均净收益的 15%计提；

国有土地收益基金=土地出让收入\*2.5%；

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%；

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%；

教育资金=（土地收益-土地业务费-农业土地开发资金）\*10%。

#### （2）便民服务设施建筑出租收入

出租面积：根据本项目初步设计批复，本项目将建成可用于对外租赁的底层商铺，建筑面积约为 23,811.08 m<sup>2</sup>。本项目建成后，本项目建成后，基于谨慎性原则，运营期第一年出租率暂按照 50.00%考虑，此后每年增长 10.00%，达到 80.00%后保持不变。本项目便民服务设施面积数据依据于《孝南区发展和改革局关于孝南区碧公台安置房建设项目初步设计的批复》（孝南发改投资〔2022〕38号）。

租金标准：参考孝南区类似商铺租金情况，考虑本项目房屋性质，暂按照市场均价水平向下取整后计取本项目租金单价，即运营期首年暂按照 36.00 元/m<sup>2</sup>/月的标准进行测算，考虑到通货膨胀及物价上涨因素（孝感市近三年 GDP 涨幅：2022 年 1.52%、2023 年 -0.70%、2024 年 0.50%），租金标准暂按照每年增长 1.00%。孝南区市场调查情况如下表所示：

表：类似商铺租金情况参考表





位置	项目名称	依据截图	出租单价 (元/m <sup>2</sup> /月)
东城区	铜雀台	 城际小学引流旺铺出租转让 15m <sup>2</sup> 666元/月	44.40
东城区	宇济滨 湖天地	 正东城区隔壁门面正气方正上下240平方适合办公小... 240m <sup>2</sup> 8000元/月	33.33
东城区	滨湖天 地兰苑	 东城市民之家旁370平精装修中央空调暖气片中医推拿... 370m <sup>2</sup> 1.15元/天	31.08
<b>平均价格</b>			<b>36.27</b>

本项目在债券存续期收入估算结果详见附件一。

### 1.3.2 项目经营成本测算

根据《孝南区碧公台安置房建设项目可行性研究报告》，本项目的经营成本费用包括工资及福利费、维修费和其他管理费。

#### (1) 工资福利费

根据《孝南区碧公台安置房建设项目可行性研究报告》，本项目拟聘用 20 名运维及营销人员。根据《2023 年孝感市统计年鉴》[ <https://www.xiaogan.gov.cn/c/www/tjnj/377978.jhtml> ]，2023 年孝感市在岗职工平均工资为 101,089.00 元/人，根据孝感市近三年消费者价格指数增长情况（孝感市近三年 GDP 涨幅：2022 年 1.52%、2023 年-0.70%、2024 年 0.50%），基于谨慎性原则，本项目工资福利费暂按照每年 1.00% 的增长率进行测算，故运营期第一年（即 2027 年），本项目运维及营销人员人均工资暂按照 10.42 万元/年进行测算。

#### (2) 维修费

根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数（住建部）》，修理费允许直接在成本中列支，是指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。百分数的选取应考虑行业和项目特点。出于客观和谨慎的考虑，本项目的修理费按固定资产折旧费用的 5.00% 来进行估算。债券存续期内本项目修理费合计约为 4,157.60 万元。

#### (3) 其他管理费







根据《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数（住建部）》，其他营业费用是指在营业费用中扣除销售人员职工薪酬、折旧费、修理费以后的其余部分。项目评价中通常按营业收入的百分数估算。出于客观和谨慎的考虑，本项目暂按便民服务设施建筑出租收入合计数的 5.00% 计取。债券存续期内本项目其他管理费合计约为 642.01 万元。

本项目在债券存续期收入估算结果详见附件二。

### 1.3.3 财务费用

本项目 2025 年计划申请发行专项债券 75,000.00 万元。

计划发行 130,000.00 万元地方政府专项债券，其中，2022 年湖北省政府专项债券（三十七期）已发行债券 20,000.00 万元，实际利率为 3.31%，2022 年湖北省政府专项债券（六十八期）已发行债券 5,000.00 万元，实际利率为 3.22%，债券的发行期限均为 20 年，债券存续期为 2022 年-2042 年，在债券存续期内，每半年付息一次，债券本金将从债券发行后的第十一年至第二十年，以每年偿还本金总额 10.00% 的方式，分十年偿还；2024 年湖北政府专项债券(十三期)已发行 30,000.00 万元，实际利率为 2.40%，债券的发行期限为 10 年，债券存续期为 2023 年-2034 年；2025 年计划发行地方政府专项债券 75,000.00 万元，债券的发行期限为 10 年，债券存续期为 2025 年-2035 年。2025 年债券的发行利率暂参考 2024 年湖北省政府专项债券（十三期）发行结果为基准，上浮 25BP 为测算利率，从审慎、严谨的角度出发，10 年期债券暂按 2.65% 进行测算。本期 2025 年债券的发行金额将专项用于孝南区碧公台安置房建设项目。在债券存续期内，每半年付息一次，债券本金将从债券发行后的第六年至第十年，以每年偿还本金总额 20.00% 的方式，分五年偿还。

本项目专项债券还本付息情况详见附件三。

### 1.3.6 项目经营收入与经营成本测算小结

本项目经营收入测算遵循相关性原则（经营收入来源于项目自身）、直接性原则（经营收入直接来源于项目建设内容）和可衡量原则（经营收入有参考依据和标准），经营收入测算的来源完整、数据计算准确、预测合理。

本项目经营成本测算遵循相关性原则（经营成本来源于项目自身支出）、直





接性原则（经营成本来源于项目运营产生的支出）和可衡量原则（经营成本有参考依据和标准），成本费用预测完整、数据计算准确、构成合理。

### 1.3.7 项目收益与融资平衡测算

本项目偿债资金来源为土地出让收入和便民服务设施建筑出租收入。项目预期收入总额为 319,175.85 万元，扣除相关成本税费 67,622.63 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 251,553.23 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.53 倍。

表 7 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
孝南区碧公台安置房建设项目	251,553.23	164,494.00	130,000.00	1.53

根据项目收益与融资平衡测算结果，本项目债券本息资金覆盖倍数为 1.53（可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）），本项目债券本息资金覆盖率可达到 1.58（项目期末累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1）。

### 1.4 小结

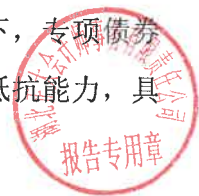
综上，本次申请发行的孝南区碧公台安置房建设项目专项债券存续期内还本付息资金充足（本项目的债券还本付息情况详见附件三）（项目现金流量模拟测算表详见附件四）。

## 2. 资金稳定性

孝南区碧公台安置房建设项目专项债券还本付息以经营收入为基础，在考虑还本付息后，期末累计净现金结余为 95,566.48 万元，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求（项目现金流量模拟测算表详见附件四）。因此，本项目资金稳定性较可靠。

## 三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营收入、运营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然 >1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具





体情况详见附件五。

#### 四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对孝南区碧公台安置房建设项目的投资估算、项目资金筹措、项目收益测算、项目成本测算、项目还本付息测算、现金流量模拟测算、压力测试以及风险控制等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的孝南区碧公台安置房建设项目通过发行专项债券建设期可以实现资金平衡；项目收入测算完整、准确、合理；各项成本测算完整、准确、合理；项目收益（累计预期结余）可以覆盖专项债券的本金及利息，项目收益（累计预期结余）达到自求平衡；项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.53 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

湖北正大会计师事务有限责任公司

2025 年 10 月 23 日



(本页无正文)

附件：

1. 项目经营收入测算表
2. 债券还本付息表
3. 现金流量模拟测算表
4. 压力测试表



附件一：项目收入测算表

项目收入测算表

单位：人民币万元

年度	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>1.土地出让收入</b>	<b>30,633.57</b>	<b>30,633.57</b>	<b>30,633.57</b>	<b>30,633.57</b>	<b>30,633.57</b>	<b>30,633.57</b>	<b>30,633.57</b>	<b>30,633.57</b>	<b>30,633.57</b>
面积（亩）	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
出让价格（万元/平方米）	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00
<b>土地出让收入</b>	<b>32,250.00</b>	<b>32,250.00</b>	<b>32,250.00</b>	<b>32,250.00</b>	<b>32,250.00</b>	<b>32,250.00</b>	<b>32,250.00</b>	<b>32,250.00</b>	<b>32,250.00</b>
土地收益	2,580.00	2,580.00	2,580.00	2,580.00	2,580.00	2,580.00	2,580.00	2,580.00	2,580.00
<b>减：政策性成本及基金扣除</b>	<b>1,616.43</b>	<b>1,616.43</b>	<b>1,616.43</b>	<b>1,616.43</b>	<b>1,616.43</b>	<b>1,616.43</b>	<b>1,616.43</b>	<b>1,616.43</b>	<b>1,616.43</b>
土地出让业务费	51.60	51.60	51.60	51.60	51.60	51.60	51.60	51.60	51.60
农业土地开发资金	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09
廉租住房资金	252.83	252.83	252.83	252.83	252.83	252.83	252.83	252.83	252.83
教育资金	252.83	252.83	252.83	252.83	252.83	252.83	252.83	252.83	252.83
农田水利建设资金	252.83	252.83	252.83	252.83	252.83	252.83	252.83	252.83	252.83
国有土地收益资金	806.25	806.25	806.25	806.25	806.25	806.25	806.25	806.25	806.25
<b>用于资金平衡相关收益</b>	<b>30,633.57</b>	<b>30,633.57</b>	<b>30,633.57</b>	<b>30,633.57</b>	<b>30,633.57</b>	<b>30,633.57</b>	<b>30,633.57</b>	<b>30,633.57</b>	<b>30,633.57</b>
<b>2.便民服务设施建筑出租收入</b>	<b>514.32</b>	<b>617.18</b>	<b>720.05</b>	<b>831.14</b>	<b>831.14</b>	<b>831.14</b>	<b>839.37</b>	<b>839.37</b>	<b>839.37</b>
可出租面积（m <sup>2</sup> ）	23,811.08	23,811.08	23,811.08	23,811.08	23,811.08	23,811.08	23,811.08	23,811.08	23,811.08
租金标准（元/m <sup>2</sup> /月）	36.00	36.00	36.00	36.36	36.36	36.36	36.72	36.72	36.72
年出租时间（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00
负荷率	50%	60%	70%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
<b>项目运营总收入（含增值税）</b>	<b>31,147.89</b>	<b>31,250.75</b>	<b>31,353.62</b>	<b>31,464.71</b>	<b>31,464.71</b>	<b>31,464.71</b>	<b>31,472.94</b>	<b>31,472.94</b>	<b>31,472.94</b>



续表

年度	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
<b>1.土地出让收入</b>	<b>30,633.57</b>							
面积（亩）	150.00							1,500.00
出让价格（万元/平方米）	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00	
<b>土地出让收入</b>	<b>32,250.00</b>	-	-	-	-	-	-	<b>258,000.00</b>
土地收益	2,580.00							
<b>减：政策性成本及基金扣除</b>	<b>1,616.43</b>	-	-	-	-	-	-	<b>14,547.87</b>
土地出让业务费	51.60							464.40
农业土地开发资金	0.09	-	-	-	-	-	-	0.81
廉租住房资金	252.83	-	-	-	-	-	-	2,275.47
教育资金	252.83	-	-	-	-	-	-	2,275.47
农田水利建设资金	252.83	-	-	-	-	-	-	2,275.47
国有土地收益资金	806.25							7,256.25
<b>用于资金平衡相关收益</b>	<b>30,633.57</b>	-	-	-	-	-	-	<b>275,702.13</b>
<b>2.便民服务设施建筑出租收入</b>	<b>847.83</b>	<b>847.83</b>	<b>847.83</b>	<b>856.28</b>	<b>856.28</b>	<b>856.28</b>	<b>864.74</b>	<b>12,840.15</b>
可出租面积（m <sup>2</sup> ）	23,811.08	23,811.08	23,811.08	23,811.08	23,811.08	23,811.08	23,811.08	
租金标准（元/m <sup>2</sup> /月）	37.09	37.09	37.09	37.46	37.46	37.46	37.83	
年出租时间（月）	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
负荷率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	
<b>项目运营总收入（含增值税）</b>	<b>31,481.40</b>	<b>847.83</b>	<b>847.83</b>	<b>856.28</b>	<b>856.28</b>	<b>856.28</b>	<b>864.74</b>	<b>319,175.85</b>



附件二：项目成本测算表

项目成本测算表

单位：人民币万元

序号	项目	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	工资及福利费	208.40	210.48	212.59	214.71	216.86	219.03	221.22	223.43	225.67
1.1	运维及营销人员	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
1.2	年平均工资(万元/年)	10.42	10.52	10.63	10.74	10.84	10.95	11.06	11.17	11.28
2	修理费	259.85	259.85	259.85	259.85	259.85	259.85	259.85	259.85	259.85
3	其他费用	25.72	30.86	36.00	41.56	41.56	41.56	41.97	41.97	41.97
	经营成本合计(含税)	493.97	501.19	508.44	516.12	518.27	520.44	523.04	525.25	527.49

(续)

序号	项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
1	工资及福利费	227.92	230.20	232.51	234.83	237.18	239.55	241.95	3,596.53
1.1	运维及营销人员	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	
1.2	年平均工资(万元/年)	11.40	11.51	11.63	11.74	11.86	11.98	12.10	
2	修理费	259.85	259.85	259.85	259.85	259.85	259.85	259.85	4,197.60
3	其他费用	42.39	42.39	42.39	42.81	42.81	42.81	43.24	642.01
	经营成本合计(含税)	530.16	532.44	534.75	537.49	539.84	542.21	545.04	8,396.14



附件三：债券还本付息表

专项债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
债券期初余额	-	25,000.00	25,000.00	55,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	124,000.00	103,000.00
当期发行	25,000.00	-	30,000.00	75,000.00	-	-	-	-	-	-	-
当期需还利息	414.00	828.00	1,188.00	2,541.75	3,535.50	3,535.50	3,535.50	3,535.50	3,463.50	3,120.75	2,579.25
当期还款	414.00	828.00	1,188.00	2,541.75	3,535.50	3,535.50	3,535.50	3,535.50	9,463.50	24,120.75	23,579.25
其中：利息偿还	414.00	828.00	1,188.00	2,541.75	3,535.50	3,535.50	3,535.50	3,535.50	3,463.50	3,120.75	2,579.25
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	-	-	-	6,000.00	21,000.00	21,000.00
债券期末余额	25,000.00	25,000.00	55,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	130,000.00	124,000.00	103,000.00	82,000.00

(续表)

年度	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
债券期初余额	82,000.00	58,500.00	35,000.00	17,500.00	15,000.00	12,500.00	10,000.00	7,500.00	5,000.00	2,500.00	-
当期发行	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	130,000.00
当期需还利息	1,996.35	1,372.05	819.75	538.20	455.40	372.60	289.80	207.00	124.20	41.40	34,494.00
当期还款	25,496.35	24,872.05	18,319.75	3,038.20	2,955.40	2,872.60	2,789.80	2,707.00	2,624.20	2,541.40	164,494.00
其中：利息偿还	1,996.35	1,372.05	819.75	538.20	455.40	372.60	289.80	207.00	124.20	41.40	34,494.00
其中：本金偿还	23,500.00	23,500.00	17,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	130,000.00
债券期末余额	58,500.00	35,000.00	17,500.00	15,000.00	12,500.00	10,000.00	7,500.00	5,000.00	2,500.00	-	-





附件四：现金流量模拟测算表

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
<b>现金流入</b>												
自筹资金流入	9,246.08	17,731.54	5,025.08	3,682.67	11,987.26							
债券资金流入	25,000.00	-	30,000.00	75,000.00	-							
运营期现金流入		-	-		-	31,147.89	31,250.75	31,353.62	31,464.71	31,464.71	31,464.71	31,472.94
<b>现金流入总额</b>	<b>34,246.08</b>	<b>17,731.54</b>	<b>35,025.08</b>	<b>78,682.67</b>	<b>11,987.26</b>	<b>31,147.89</b>	<b>31,250.75</b>	<b>31,353.62</b>	<b>31,464.71</b>	<b>31,464.71</b>	<b>31,464.71</b>	<b>31,472.94</b>
<b>现金流出</b>												
建设期资金流出	33,807.08	16,903.54	33,807.08	76,065.92	8,451.76							
债券发行费用	25.00	-	30.00	75.00	-							
运营期现金流出						493.97	501.19	508.44	516.12	518.27	520.44	523.04
支付的各项税费						5,520.05	5,550.41	5,580.76	5,631.57	5,716.72	5,851.55	5,999.20
债券还本付息	414.00	828.00	1,188.00	2,541.75	3,535.50	3,535.50	3,535.50	3,535.50	9,463.50	24,120.75	23,579.25	25,496.35
<b>现金流出总额</b>	<b>34,246.08</b>	<b>17,731.54</b>	<b>35,025.08</b>	<b>78,682.67</b>	<b>11,987.26</b>	<b>9,549.52</b>	<b>9,587.10</b>	<b>9,624.70</b>	<b>15,611.19</b>	<b>30,355.74</b>	<b>29,951.24</b>	<b>32,018.59</b>
<b>现金净流量</b>												
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	21,598.37	21,663.65	21,728.92	15,853.53	1,108.98	1,513.47	1,545.65
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	21,598.37	43,262.02	64,990.94	80,844.47	81,953.44	83,466.91	82,921.27



(续)

年度	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	合计
现金流入										
自筹资金流入										47,672.63
债券资金流入										130,000.00
运营期现金流入	31,472.94	31,472.94	31,481.40	847.83	847.83	856.28	856.28	856.28	864.74	319,175.85
现金流入总额	31,472.94	31,472.94	31,481.40	847.83	847.83	856.28	856.28	856.28	864.74	496,848.48
现金流出										
建设期资金流出										169,035.38
债券发行费用										130.00
运营期现金流出	525.25	527.49	530.16	532.44	534.75	537.49	539.84	542.21	545.04	8,396.14
支付的各项税费	6,154.72	6,292.24	6,364.60	93.34	93.34	94.27	94.27	94.27	95.20	59,226.49
债券还本付息	24,872.05	18,319.75	3,038.20	2,955.40	2,872.60	2,789.80	2,707.00	2,624.20	2,541.40	164,494.00
现金流出总额	31,552.02	25,139.48	9,932.96	3,581.18	3,500.69	3,421.56	3,341.11	3,260.68	3,181.64	401,282.01
现金净流量										
当年项目现金净流入	-79.08	6,333.46	21,548.44	-2,733.35	-2,652.86	-2,565.28	-2,484.83	-2,404.40	-2,716.90	
期末项目累计现金结存额	82,842.19	89,175.65	110,724.09	107,990.73	105,337.87	102,772.59	100,287.77	97,883.37	95,566.48	



附件五：压力测试表

压力测试表

资金覆盖率 - 压力测试 (单因素敏感性分析)	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
运营收入变动情况敏感性分析							
运营收入 (债券本息资金覆盖率)	1.30	1.39	1.49	1.58	1.68	1.77	1.86
运营收入 (债券本息资金覆盖倍数)	1.25	1.34	1.43	1.53	1.62	1.72	1.81
债券利率变动情况敏感性分析							
债券利率 (债券本息资金覆盖率)	1.59	1.59	1.58	1.58	1.58	1.57	1.57
债券利率 (债券本息资金覆盖倍数)	1.54	1.54	1.53	1.53	1.53	1.52	1.52





证书序号: 0010492

### 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



二〇一〇年八月十五日

中华人民共和国财政部制

再复印无效



## 会计师事务所 执业证书

名称: 湖北正大会计师事务所有限责任公司

首席合伙人: 段建武

主任会计师: 段建武

经营场所: 武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3-2-A

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 42000099

批准执业文号: 鄂财注发(1999) 1104号

批准执业日期: 1999年10月16日

再复印无效



**Deloitte.**

**德勤**

武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目  
目

项目收益与融资自求平衡

财务评价咨询报告

德勤咨询（深圳）有限公司

2025年10月

# 目 录

一、项目背景 .....	1
二、评价分析 .....	3
1. 资金充足性.....	5
1.1 投资估算 .....	5
1.2 资金筹措 .....	6
1.3 项目收益与融资平衡情况 .....	7
2. 资金稳定性.....	7
三、风险分析 .....	9
四、评价结论 .....	9
附件一：项目资金覆盖率及资金覆盖倍数 .....	10
附件二：项目调整后总投资估算表.....	10
附件三：项目建设期资金平衡表.....	10
附件四：项目收入估算表 .....	11
附件五：项目债券还本付息表 .....	13
附件六：项目现金流量模拟测算表.....	19
附件七：项目压力测试表 .....	21
附件八：项目期末累计现金结存.....	22

## 武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目

## 收益与融资自求平衡财务评价咨询报告

## 一、项目背景

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。

国家棚户区改造工作遵循：“以人为本、民生为重，统一规划，分步实施，以区为主，政府主导、多元融资，依法改造、确保稳定”的原则，从中央到地方政府都高度重视棚户区改造工作，并制定了相关的政策措施，在土地使用、资金、税费等方面给予一系列优惠政策。2017年5月24日，国务院召开国务院常务会议，确定后三年棚改工作目标。会议提出，实施2018年到2020年3年棚改攻坚计划，再改造各类棚户区1,500万套，加大中央财政补助和金融、用地等支持，以改革创新的举措、坚持不懈的韧劲啃下“硬骨头”，兑现改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村的承诺。自2007年启动棚户区改造工作以来，武汉市认真贯彻落实党中央国务院的决策部署，坚决遵守相关政策，大力推进棚户区改造工作，取得了显著成效。

2023年，武汉经济总量迈上2万亿台阶，实现发展能级新跃升。具有全国影响力的科技创新中心建设提速提效，国际消费中心城市步伐加快，2023年世界大健康博览会、第14届汉交会成功在汉举办。初步核算，2024年，全市地区生产总值（GDP）为21,106.23亿元，按不变价格计算，比上年增长5.2%。

武汉市财政自给能力较强，2022-2024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，债务余额控制在湖北省核定的限额以内。截至2023年底，市本级政府专项债务余额2,490.50亿元。



## 武汉市 2022-2024 财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值 (亿元)	18,866.43	20,011.65	21,106.23
居民人均可支配收入 (元)	城镇: 58,449 农村: 29,304	城镇: 61,693 农村: 31,560	城镇: 64,346 农村: 33,529
地方一般公共预算收入 (亿元)	1,504.74	1,601.20	1,667.31
政府性基金收入 (亿元)	1,330.42	1,900.49	2,465.46 <sup>1</sup>
其中: 国有土地出让收入 (亿元)	1,143.09	805.34	876.63
政府性基金支出 (亿元)	2,051.74	1,900.49	946.02
其中: 国有土地出让支出 (亿元)	/	/	526.55
政府专项债券限额 (亿元)	4,559.78	2,463.89	2,490.50
政府专项债券余额 (亿元)	4,450.39	1,601.20	1,667.31

武汉市 2024 年预算执行效果总体较好,保持了收支平衡的良好态势。2024 年财政金融增长稳定,武汉市地方一般公共预算收入 1,667.31 亿元,比上年增长 4.13%。其中,税收收入 1,223.56 亿元。

为落实住房保障制度,大力发展棚户区改造,切实解决中低收入家庭的住房问题,实现“为每一个居民家庭提供良好的住房”和实现“人人享有适当住房”的社会目标,经充分谋划布局,计划实施武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目(以下简称“本项目”)。本项目棚户区改造范围为:武汉东湖新技术开发区滨湖街檀树岭村、张湾村、星火村、罗立村、何头咀村。涉及拆迁户数 3,348 户,人数 10,954 人。根据武汉东湖新技术开发区管理委员会关于滨湖街社区(一期)建设项目初步设计的批复(武新管政务〔2019〕104 号),项目规划净用地面积为 123,937.99 平方米,总建筑面积为 467,378.08 平方米,其中计容总建筑面积为 341,681.74 平方米,不计容总建筑面积为 125,696.34 平方米。主要建设规模为新建 16 栋住宅楼、1 栋邻里中心、1 栋幼儿园、配电房、开闭所等。建设内容包括土地、建筑结构等配套工程。

<sup>1</sup> 2024 年政府性基金收入、支出等财政经济数据尚未披露决算数,暂按照执行数进行披露,参考依据来源:  
[https://czj.wuhan.gov.cn/FBJD/XXGKML/CZGK/CZYJS/202501/t20250122\\_2524011.html](https://czj.wuhan.gov.cn/FBJD/XXGKML/CZGK/CZYJS/202501/t20250122_2524011.html)  
[https://czj.wuhan.gov.cn/FBJD/XXGKML/CZGK/CZYJS/202501/t20250122\\_2524009.html](https://czj.wuhan.gov.cn/FBJD/XXGKML/CZGK/CZYJS/202501/t20250122_2524009.html)。决算数据披露后将同步更新。

根据武汉东湖新技术开发区管理委员会关于滨湖街社区（二期）建设项目初步设计的批复（武新管政务〔2019〕103号），项目规划净用地面积为227,759.12平方米，总建筑面积为935,192.67平方米，其中计容总建筑面积为683,917.94平方米，不计容总建筑面积为251,274.73平方米。主要建设规模为新建32栋住宅楼、3栋幼儿园、配电房、开闭所等。建设内容包括土地、建筑结构等配套工程。

为保障本项目合理融资需求，按照《新预算法》（2014年修订）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）文件精神，结合武汉市发展规划，武汉市财政局决定通过发行地方政府专项债券实施本项目，以满足项目建设的融资需求。债券还本付息来源于项目自身收入，债务风险锁定在项目内，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

## 二、评价分析

2017年财政部公布财预〔2017〕89号《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》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

根据《通知》要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据文件相关要求，地方政府发行专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

本项目收益与融资自求平衡财务评价结论基于项目债券发行实施方案及本项目可行性研究报告中述及的资料、文件、数据、事实和条件作出。本项目实施单位武汉光谷中华科技园投资有限公司确保提供给我们所有资料（未经独

立核实) 为准确、真实、完整和有效的。据此, 对本项目专项债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下:

## 1. 资金充足性

根据本项目收益与融资平衡分析结果显示，本项目专项债券存续期内还本付息资金充足。武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目的本息资金覆盖率为 1.24，本息资金覆盖倍数为 1.15。

专项债券本息资金覆盖率为[项目期末累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1]；专项债券本息资金覆盖倍数为[可用于资金平衡的项目收益/（专项债融资本息+其他融资本息）]。本项目的本息资金覆盖率和本息资金覆盖倍数详见附件一。

对此，我们从投资估算、资金筹措、项目收益与融资自求平衡情况等方面具体分析如下：

### 1.1 投资估算

2020 年已发行 10 年期地方政府专项债 100,000.00 万元，债券发行利率为 3.15%，2021 年已发行 10 年期地方政府专项债 80,000.00 万元，债券发行利率为 3.35%，2023 年已发行 10 年期地方政府专项债共计 60,000.00 万元，分别于 2023 年湖北省（武汉市）棚改专项债券（三期）-2023 年湖北省政府专项债券（九期）发行地方政府专项债 30,000.00 万元，债券发行利率为 2.97%，于 2023 年湖北省政府专项债券（七十八期）发行地方政府专项债 20,000.00 万元，债券发行利率为 2.66%，于 2023 年湖北省（武汉市）棚改专项债券（二十八期）-2023 年湖北省政府专项债券（八十六期）发行地方政府专项债 10,000.00 万元，债券发行利率为 2.85%，于 2024 年湖北省（武汉市）棚改专项债券（三期）-2024 年湖北省政府专项债券（七期）发行 10,000.00 万元，于 2024 年湖北省（武汉市、孝感市、黄冈市）棚改专项债券（七期）-2024 年湖北省政府专项债券（十九期）发行 30,000.00 万元，于 2025 年湖北省（武汉市）棚改专项债券（十期）-2025 年湖北省政府专项债券（二十八期）发行 30,000.00 万元，已发行专项债券将全部用于项目建设支出。2025 年拟继续申请发行及 2026 年计划发行债券预测利率暂按 2025 年湖北省政府专项债券（四十期）实际发行利率上浮 20BP，即暂按 10

年期 2.19%进行测算。另外，本项目按 1‰费率计算债券发行费用，符合专项债券发行现状。按照债券发行计划，债券发行期限为 10 年，2024 以前年度及 2024 年 3 月份已发行债券按照实际发行情况，即到期一次性偿还发行金额，2024 年 6 月份已发行、2025 年已发行、2025 年后续拟发行及 2026 年拟发行债券按照分期还本方式，债券存续期第 6-10 年每年偿还发行金额的 20.00%进行计算。据此估算本项目调整后总投资为 600,257.84 万元，由项目建设投资、建设期利息及债券发行费用构成。项目建设投资合计为 554,336.34 万元，建设期利息 45,491.50 万元，债券发行费用合计为 430.00 万元。详见表 1 和附件二：

**表 1 调整后项目总投资估算表**

单位：人民币万元

项目名称	建设投资	建设期利息	债券发行费	总投资估算
武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目	554,336.34	45,491.50	430.00	600,257.84

## 1.2 资金筹措

武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目资金筹措总额为 600,257.84 万元。其中，自筹资金 170,257.84 万元，来源于项目单位自有资金，根据项目单位核实，本项目未申请或使用过增发国债或超长期国债；其余 430,000.00 万元通过发行地方政府专项债券筹集。其中 2020 年已发行 10 年期地方政府专项债 100,000.00 万元，2021 年已发行 80,000.00 万元，2023 年已发行 60,000.00 万元，2024 年已发行 40,000.00 万元，2025 年已发行 30,000.00 万元，计划于 2025 年继续申报发行 20,000.00 万元，于 2026 年申报发行 30,000.00 万元。债券期限均为 10 年。资金筹措情况详见表 2 和附件三，债券发行计划详见表 3：

**表 2 资金筹措表**

单位：人民币万元

项目自筹资金	专项债券	资金筹措总额
170,257.84	430,000.00	600,257.84

**表 3 债券发行计划表**

单位：人民币万元

发行年度	发行额度	发行期限	付息频次
2020 年	100,000.00（已发行）	10 年期	每半年一次
2021 年	80,000.00（已发行）	10 年期	每半年一次

2023年	60,000.00 (已发行)	10年期	每半年一次
2024年	40,000.00 (已发行)	10年期	每半年一次
2025年	30,000.00 (已发行)	10年期	每半年一次
2025年	20,000.00	10年期	每半年一次
2026年	100,000.00	10年期	每半年一次
合计	<b>430,000.00</b>		

基于以上投资计划、资金筹措安排，项目建设期内所需建设资金不存在缺口的情况。

### 1.3 项目收益与融资平衡情况

本项目本息资金覆盖倍数详见表4，项目收入、还本付息情况详细数据见附件四和附件五。

表4 项目收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

项目资金筹措总额	用于资金平衡的项目收益	债券计划合计发行额	利息合计	本息资金覆盖倍数
600,257.84	621,224.45	430,000.00	108,842.00	<b>1.15</b>

## 2. 资金稳定性

武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目专项债券还本付息以项目对应的腾空土地的出让净收益为基础，按照本项目可行性研究报告中预测的土地出让单价、价格增长率及政策性成本扣除估算，在考虑还本付息后，武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目专项债券存续期间有稳定的收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，且在项目本金偿还后仍有期末现金结余。其中，本项目发行债券在2036年到期还本付息后，累计现金结存为127,873.95万元，项目资金稳定性较可靠。项目债券存续期内资金留存情况详见表5和附件八：

表5 项目期末累计现金结存

单位：人民币万元

2020	2021	2022	2023	2024
-	-	-	-	-
2025	2026	2027	2028	2029
-	-	<b>22,191.27</b>	<b>68,663.11</b>	<b>57,003.11</b>
2030	2031	2032	2033	2034

10,225.04	16,286.08	326,311.45	226,522.65	178,893.65
2035	2036			
148,092.95	127,873.95			

### 三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收入及债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 5\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然 $\geq 1.10$ ，在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，仍然 $\geq 1.00$ ，还本付息资金具有一定的风险抵抗能力，压力测试结果详情见附件七。

总体而言，本项目预计收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来项目实际收入进度及规模等受宏观经济及土地影响较大。本项目专项债券募集资金投资项目收益将优先用于专项债券本息偿付，并将结合项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专项用于偿还融资本息，或者由政府财政资金追加资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

### 四、评价结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行地方政府专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让净收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目《实施方案》中投资估算、资金筹措、还本付息测算、收入测算、成本测算、现金流量模拟测算和压力测试等收益与融资自求平衡情况的分析，并基于以上条件，经测算，本项目收入和成本的测算过程和依据准确、合理、完整，符合行业或市场相关标准。项目的净收益及累计预期结余可以覆盖债券本金及利息，实现收益与融资自求平衡。本项目本息资金覆盖倍数可达到 1.15 倍，可满足财政部关于专项债券发行的相关规定。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式满足武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。



## 附件一：项目资金覆盖率及资金覆盖倍数

表 1-1 项目本息资金覆盖率及本息资金覆盖倍数表

项目名称	本息资金覆盖率	本息资金覆盖倍数
武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目	1.24	1.15

## 附件二：项目调整后总投资估算表

表 2-1 项目调整后总投资估算表

单位：人民币万元

年度	2020 及往 年投资	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
总投资	102,097.56	84,912.73	8,099.59	66,706.03	92,018.54	54,192.88	192,230.51	600,257.84
建设投资	100,422.56	80,342.73	2,269.59	60,370.53	83,974.04	45,391.38	181,565.51	554,336.34
建设期财务费用	1,575.00	4,490.00	5,830.00	6,275.50	8,004.50	8,751.50	10,565.00	45,491.50
债券发行费用	100.00	80.00	-	60.00	40.00	50.00	100.00	430.00
资金筹措	102,097.56	84,912.73	8,099.59	66,706.03	92,018.54	54,192.88	192,230.51	600,257.84
自筹资金	2,097.56	4,912.73	8,099.59	6,706.03	52,018.54	4,192.88	92,230.51	170,257.84
专项债券	100,000.00	80,000.00		60,000.00	40,000.00	50,000.00	100,000.00	430,000.00

## 附件三：项目建设期资金平衡表

表 3-1 项目建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2020 及往 年投资	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
资金筹措								
自筹资金	2,097.56	4,912.73	8,099.59	6,706.03	52,018.54	4,192.88	92,230.51	170,257.84
债券发行	100,000.00	80,000.00	-	60,000.00	40,000.00	50,000.00	100,000.00	430,000.00
合计	102,097.56	84,912.73	8,099.59	66,706.03	92,018.54	54,192.88	192,230.51	600,257.84
资金使用								
建设资金使用金额合计	102,097.56	84,912.73	8,099.59	66,706.03	92,018.54	54,192.88	192,230.51	600,257.84
资金余额（资金筹措-资金使用）								

说明：资金余额=资金筹措－资金使用。

## 附件四：项目收入估算表

表 4-1 项目土地出让收入表

单位：人民币万元

年度	2027	2028	2030	2031	3032	合计
面积（亩）	19.40	32.22	35.84	54.47	169.37	<b>311.30</b>
出让价格（万元/亩）	1,794.32	1,884.04	2,077.15	2,181.01	2,290.06	
单价增长率	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	
<b>土地出让收入</b>	<b>34,809.81</b>	<b>60,703.77</b>	<b>74,445.06</b>	<b>118,799.61</b>	<b>387,867.46</b>	<b>676,625.71</b>
土地成本	34,548.97	57,379.79	63,826.55	97,004.25	301,626.77	<b>554,386.33</b>
<b>减：政策性成本及基金扣除</b>	<b>958.54</b>	<b>2,571.93</b>	<b>5,207.13</b>	<b>9,831.67</b>	<b>36,831.99</b>	<b>55,401.26</b>
土地出让业务费	5.22	66.48	212.37	435.91	1,724.81	<b>2,444.79</b>
农业土地开发费	9.12	15.14	16.84	25.60	79.60	<b>146.30</b>
国有土地收益基金	870.25	1,517.59	1,861.13	2,969.99	9,696.69	<b>16,915.65</b>
廉租住房资金	24.65	324.24	1,038.93	2,133.39	8,443.63	<b>11,964.84</b>
农田水利建设基金	24.65	324.24	1,038.93	2,133.39	8,443.63	<b>11,964.84</b>
教育基金	24.65	324.24	1,038.93	2,133.39	8,443.63	<b>11,964.84</b>
<b>用于资金平衡相关收益</b>	<b>33,851.27</b>	<b>58,131.84</b>	<b>69,237.93</b>	<b>108,967.94</b>	<b>351,035.47</b>	<b>621,224.45</b>

根据《武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目可行性研究报告》及武汉光谷中华科技园投资有限公司提供的其他相关资料，土地出让面积为 311.30 亩，本次可出让的经营性商住用地位于规划路以南，凉马坊路以西，规划路以北，中华大道以东围合区域，具体区位见下图，土地性质为商住用地，本项目上述拟出让土地（311.30 亩）已取得武汉新城总体规划，市区规划部门正在组织编制光谷中华科技园区域控制性详细规划（简称“控规”），待控规批复后并明确该区域地块土地性质及用途后，将组织该地块挂牌出让等流程。

土地出让单价基于出让地块周边同类性质的土地近期成交价格的平均值确定，参考项目区和相近区域近年来同性质土地平均出让价格，2025 年土地出让价格为 1,550.00 万元/亩。随着武汉东湖新技术开发区建设开发进程的加快，商业及住宅用地成交较为活跃，预计未来土地出让价格会呈现明显上升趋势。

依据武汉市的土地市场行情及武汉市 2021~2024 年的 GDP 增速（分别为 11.20%、3.80%、5.60%、5.20%），得出近四年平均增速为 6.45%，出于谨慎性原则，本次测算使用土地价格增长率为 5.00%。

由于本项目暂定于 2026 年 12 月完工，本项目土地暂计划于 2027、2028、2030、2031 及 3032 年出让，按照上述假设，出于谨慎性原则，预测 2027 年土地出让单价为 1,794.32 万元/亩，预测 2028 年土地出让单价为 1,884.04 万元/亩，预测 2030 年土地出让单价为 2,077.15 万元/亩，预测 2031 年土地出让单价为 2,181.01 万元/亩。预测 2032 年土地出让单价为 2,290.06 万元/亩。土地出让总收入约为 676,625.71 万元。

根据武汉市财政局统一规定，政策性成本及基金扣除包括：土地出让业务费、农业土地开发费、国有土地收益基金、廉租住房资金、农田水利建设基金、教育基金，政策性成本及基金扣除总额为 55,401.26 万元，各项扣除项计算公式如下：

土地出让业务费=土地收益×2.00%

〔土地收益=土地收入-土地成本；当年土地成本=（当年土地出让亩数/总土地出让亩数）×（建设投资+债券合计利息+债券发行费用+其他融资合计本息）〕；

农业土地开发费=按照土地出让平均纯收益的 15.00%计算，平均收益为 47 元/平方米；

国有土地收益基金=土地出让收入×2.50%；

廉租住房资金=（土地收益-土地业务费-农业土地开发资金）×10.00%；

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）×10.00%；

教育资金=（土地收益-土地业务费-农业土地开发资金）×10.00%。

可用于支付债券本息的土地出让净收益总额为 621,224.45 万元。

## 附件五：项目债券还本付息表

表 5-1 项目债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
期初专项债券余额	-	100,000.00	180,000.00	180,000.00	240,000.00	280,000.00	330,000.00	430,000.00	430,000.00
本期专项债券发行	100,000.00	80,000.00	-	60,000.00	40,000.00	50,000.00	100,000.00	-	-
利息支出	1,575.00	4,490.00	5,830.00	6,275.50	8,004.50	8,751.50	10,565.00	11,660.00	11,660.00
本期还款	1,575.00	4,490.00	5,830.00	6,275.50	8,004.50	8,751.50	10,565.00	11,660.00	11,660.00
其中：利息	1,575.00	4,490.00	5,830.00	6,275.50	8,004.50	8,751.50	10,565.00	11,660.00	11,660.00
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末专项债券余额	100,000.00	180,000.00	180,000.00	240,000.00	280,000.00	330,000.00	430,000.00	430,000.00	430,000.00

年度	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	合计
期初专项债券余额	430,000.00	430,000.00	324,000.00	228,000.00	192,000.00	96,000.00	50,000.00	20,000.00	
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	
利息支出	11,660.00	10,016.00	6,906.90	5,010.10	3,788.80	1,629.00	800.70	219.00	430,000.00
本期还款	11,660.00	116,016.00	102,906.90	41,010.10	99,788.80	47,629.00	30,800.70	20,219.00	108,842.00
其中：利息	11,660.00	10,016.00	6,906.90	5,010.10	3,788.80	1,629.00	800.70	219.00	538,842.00
其中：本金偿还	-	106,000.00	96,000.00	36,000.00	96,000.00	46,000.00	30,000.00	20,000.00	108,842.00
期末专项债券余额	430,000.00	324,000.00	228,000.00	192,000.00	96,000.00	50,000.00	20,000.00	-	430,000.00

说明：2020 年已发行 10 年期地方政府专项债 100,000.00 万元，债券发行利率为 3.15%，并于 2020 年底全部用于项目建设。2021 年已发行 80,000.00 万元，2023 年已发行 60,000.00 万元，2024 年已发行 10 年期地方政府专项债共计 30,000.00 万元，债券发行利率为 2.43%，2024 年已发行 10 年期地方政府专项债共计 30,000.00 万元，债券发行利率为 2.30%，2025 年已发行 10 年期地方政府专项债共计 30,000.00 万元，债券发行利率为 1.87%；出于谨慎性原则，2025 年后续拟申请发行债券及 2026 年计划发行债券预测利率暂按 2025 年湖北省政府专项债券（四十四期）实际发行利率上浮 20BP，即暂按 10 年期 2.19% 进行测算，按照债券发行计划，债券发行期限为 10 年，债券存续期内每半年支付利息，2024 以前年度及 2024 年 3 月份已发行债券按照实际发行情况，即到期一次性偿还发行金额，2024 年 6 月份已发行、2025 年已发行、2025 年后续拟发行及 2026 年拟发行债券按照分期还本方式，债券存续期第 6-10 年每年偿还发行金额的 20.00% 进行计算。

表 5-2 2020 年已发行债券还本付息情况表

单位：人民币万元

项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	合计
期初余额		100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	-
本期发行	100,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000.00
利息支出	1,575.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	1,575.00	31,500.00
本期还款	1,575.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	101,575.00	131,500.00
其中：付息	1,575.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	3,150.00	1,575.00	31,500.00
还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100,000.00	100,000.00
期末余额	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	-	-

说明：2020 年已发行 10 年期地方政府专项债 100,000.00 万元，于 2020 年湖北省（武汉市宜昌市）棚改专项债券（三期）-2020 年湖北省政府专项债券（五十八期）发行，债券发行利率为 3.15%，付息频次为每半年一次。

表 5-3 2021 年已发行债券还本付息情况表

单位：人民币万元

项目	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	合计
期初余额	-	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	-
本期发行	80,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80,000.00
利息支出	1,340.00	2,680.00	2,680.00	2,680.00	2,680.00	2,680.00	2,680.00	2,680.00	2,680.00	2,680.00	1,340.00	26,800.00
本期还款	1,340.00	2,680.00	2,680.00	2,680.00	2,680.00	2,680.00	2,680.00	2,680.00	2,680.00	2,680.00	81,340.00	106,800.00
其中：付息	1,340.00	2,680.00	2,680.00	2,680.00	2,680.00	2,680.00	2,680.00	2,680.00	2,680.00	2,680.00	1,340.00	26,800.00
还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80,000.00	80,000.00
期末余额	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	80,000.00	-	-

说明：2021 年已发行 10 年期地方政府专项债 80,000.00 万元，于 2021 年湖北省（武汉市）棚改专项债券（七期）-2021 年湖北省政府专项债券（二十二期）发行，债券发行利率为 3.35%，付息频次为每半年一次。

表 5-4 2023 年已发行债券还本付息情况表 (30,000.00 万元)

单位：人民币万元

项目	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	合计
期初余额	-	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	-
本期发行	30,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30,000.00
利息支出	445.50	891.00	891.00	891.00	891.00	891.00	891.00	891.00	891.00	891.00	445.50	8,910.00
本期还款	445.50	891.00	891.00	891.00	891.00	891.00	891.00	891.00	891.00	891.00	30,445.50	38,910.00
其中：付息	445.50	891.00	891.00	891.00	891.00	891.00	891.00	891.00	891.00	891.00	445.50	8,910.00
还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末余额	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	-	-

说明：2023 年已发行 10 年期地方政府专项债共计 60,000.00 万元，分别为发行地方政府专项债 30,000.00 万元，债券发行利率为 2.97%，发行地方政府专项债 20,000.00 万元，债券发行利率为 2.66%，发行地方政府专项债 10,000.00 万元，债券发行利率为 2.85%，付息频次均为每半年一次。

表 5-5 2023 年已发行债券还本付息情况表 (20,000.00 万元)

单位：人民币万元

项目	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	合计
期初余额	-	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	-
本期发行	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000.00
利息支出	-	532.00	532.00	532.00	532.00	532.00	532.00	532.00	532.00	532.00	532.00	5,320.00
本期还款	-	532.00	532.00	532.00	532.00	532.00	532.00	532.00	532.00	532.00	20,532.00	25,320.00
其中：付息	-	532.00	532.00	532.00	532.00	532.00	532.00	532.00	532.00	532.00	532.00	5,320.00
还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末余额	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	-	-

表 5-6 2023 年已发行债券还本付息情况表 (10,000.00 万元)

单位：人民币万元

项目	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	合计
期初余额	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-
本期发行	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00
利息支出	-	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	2,850.00
本期还款	-	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	12,850.00
其中：付息	-	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	285.00	2,850.00
还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00	10,000.00
期末余额	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-	-

表 5-7 2024 年已发行债券还本付息情况表 (10,000.00 万元)

单位：人民币万元

项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	合计
期初余额	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-
本期发行	10,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00
利息支出	121.50	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	121.50	2,430.00
本期还款	121.50	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	10,121.50	12,430.00
其中：付息	121.50	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	243.00	121.50	2,430.00
还本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00	10,000.00
期末余额	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	-	-

说明：2024 年已发行 10 年期地方政府专项债共计 10,000.00 万元，于 2024 年湖北省（武汉市）棚改专项债券（三期）-2024 年湖北省政府专项债券（七期）发行，债券发行利率为 2.43%，付息频次均为每半年一次。

表 5-8 2024 年已发行债券还本付息情况表 (30,000.00 万元)

单位：人民币万元

项目	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	合计
期初余额	-	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	24,000.00	18,000.00	12,000.00	6,000.00	-
本期发行	30,000.00											30,000.00
利息支出	345.00	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00	621.00	483.00	345.00	207.00	69.00	5,520.00
本期还款	345.00	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00	6,621.00	6,483.00	6,345.00	6,207.00	6,069.00	35,520.00
其中：付息	345.00	690.00	690.00	690.00	690.00	690.00	621.00	483.00	345.00	207.00	69.00	5,520.00
还本							6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	30,000.00
期末余额	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	24,000.00	18,000.00	12,000.00	6,000.00	-	-

说明：2024 年已发行 10 年期地方政府专项债共计 30,000.00 万元，于 2024 年湖北省（武汉市、孝感市、黄冈市）棚改专项债券（七期）-2024 年湖北省政府专项债券（十九期）发行，债券发行利率为 2.30%，付息频次均为每半年一次。

表 5-9 2025 年已发行债券还本付息情况表 (30,000.00 万元)

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合计
期初余额	-	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	24,000.00	18,000.00	12,000.00	6,000.00	-
本期发行	30,000.00											30,000.00
利息支出	280.50	561.00	561.00	561.00	561.00	561.00	504.90	392.70	280.50	168.30	56.10	4,488.00
本期还款	280.50	561.00	561.00	561.00	561.00	561.00	6,504.90	6,392.70	6,280.50	6,168.30	6,056.10	34,488.00
其中：付息	280.50	561.00	561.00	561.00	561.00	561.00	504.90	392.70	280.50	168.30	56.10	4,488.00
还本							6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	30,000.00
期末余额	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	24,000.00	18,000.00	12,000.00	6,000.00	-	-

说明：2025 年已发行 10 年期地方政府专项债共计 30,000.00 万元，于 2025 年湖北省（武汉市）棚改专项债券（十期）-2025 年湖北省政府专项债券（二十八期）发行，债券发行利率为 1.87%，付息频次均为每半年一次。



表 5-10 2025 年拟发行债券还本付息情况表

单位：人民币万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合计
期初余额	-	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	16,000.00	12,000.00	8,000.00	4,000.00	-
本期发行	20,000.00											20,000.00
利息支出	-	438.00	438.00	438.00	438.00	438.00	438.00	350.40	262.80	175.20	87.60	3,504.00
本期还款	-	438.00	438.00	438.00	438.00	438.00	4,438.00	4,350.40	4,262.80	4,175.20	4,087.60	23,504.00
其中：付息	-	438.00	438.00	438.00	438.00	438.00	438.00	350.40	262.80	175.20	87.60	3,504.00
还本							4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	4,000.00	20,000.00
期末余额	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	16,000.00	12,000.00	8,000.00	4,000.00	-	-

说明：2025 年后续拟申请发行债券及 2026 年计划发行债券预测利率暂按 2025 年湖北省政府专项债券（四十期）实际发行利率上浮 20BP，即暂按 10 年期 2.19% 进行测算，付息频次为每半年一次

表 5-11 2026 年拟发行债券还本付息情况表

单位：人民币万元

项目	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	合计
期初余额	-	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	80,000.00	60,000.00	40,000.00	20,000.00	-
本期发行	100,000.00											100,000.00
利息支出	1,095.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	1,971.00	1,533.00	1,095.00	657.00	219.00	17,520.00
本期还款	1,095.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	21,971.00	21,533.00	21,095.00	20,657.00	20,219.00	117,520.00
其中：付息	1,095.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	2,190.00	1,971.00	1,533.00	1,095.00	657.00	219.00	17,520.00
还本							20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	100,000.00
期末余额	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	80,000.00	60,000.00	40,000.00	20,000.00	-	-

说明：2025 年后续拟申请发行债券及 2026 年计划发行债券预测利率暂按 2025 年湖北省政府专项债券（四十期）实际发行利率上浮 20BP，即暂按 10 年期 2.19% 进行测算，付息频次为每半年一次。

## 附件六：项目现金流量模拟测算表

### 表 6-1 项目现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
现金流入									
自筹资金流入	2,097.56	4,912.73	8,099.59	6,706.03	52,018.54	4,192.88	92,230.51		
债券资金流入	100,000.00	80,000.00	-	60,000.00	40,000.00	50,000.00	100,000.00		
运营期现金流入				-	-	-	-	33,851.27	58,131.84
<b>现金流入总额</b>	<b>102,097.56</b>	<b>84,912.73</b>	<b>8,099.59</b>	<b>66,706.03</b>	<b>92,018.54</b>	<b>54,192.88</b>	<b>192,230.51</b>	<b>33,851.27</b>	<b>58,131.84</b>
现金流出									
建设期资金流出	100,422.56	80,342.73	2,269.59	60,370.53	83,974.04	45,391.38	181,565.51		
债券发行费用	100.00	80.00	-	60.00	40.00	50.00	100.00		
债券还本付息	1,575.00	4,490.00	5,830.00	6,275.50	8,004.50	8,751.50	10,565.00	11,660.00	11,660.00
<b>现金流出总额</b>	<b>102,097.56</b>	<b>84,912.73</b>	<b>8,099.59</b>	<b>66,706.03</b>	<b>92,018.54</b>	<b>54,192.88</b>	<b>192,230.51</b>	<b>11,660.00</b>	<b>11,660.00</b>
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	-	-	22,191.27	46,471.84
期末项目累计现金结存额	-	-	-	-	-	-	-	22,191.27	68,663.11

表 6-1 项目现金流量模拟测算表 (续)

单位: 人民币万元

年度	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	合计
现金流入									
自筹资金流入									170,257.84
债券资金流入									430,000.00
运营期现金流入	-	69,237.93	108,967.94	351,035.47	-	-	-	-	621,224.45
<b>现金流入总额</b>	-	<b>69,237.93</b>	<b>108,967.94</b>	<b>351,035.47</b>	-	-	-	-	<b>1,221,482.29</b>
现金流出									
建设期资金流出									554,336.34
债券发行费用									430.00
债券还本付息	11,660.00	116,016.00	102,906.90	41,010.10	99,788.80	47,629.00	30,800.70	20,219.00	538,842.00
<b>现金流出总额</b>	<b>11,660.00</b>	<b>116,016.00</b>	<b>102,906.90</b>	<b>41,010.10</b>	<b>99,788.80</b>	<b>47,629.00</b>	<b>30,800.70</b>	<b>20,219.00</b>	<b>1,093,608.34</b>
现金净流量									
当年项目现金净流入	-11,660.00	-46,778.07	6,061.04	310,025.37	-99,788.80	-47,629.00	-30,800.70	-20,219.00	
期末项目累计现金结存额	57,003.11	10,225.04	16,286.08	326,311.45	226,522.65	178,893.65	148,092.95	127,873.95	

## 附件七：项目压力测试表

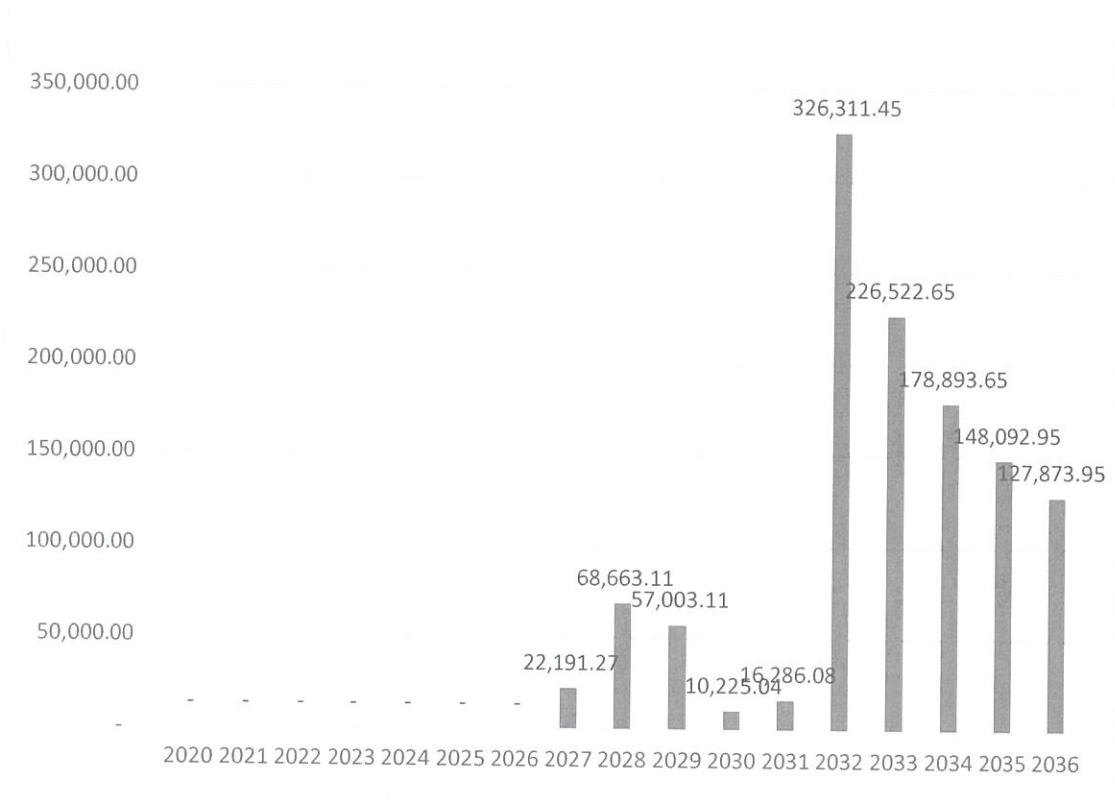
表 7-1 项目压力测试表

资金覆盖倍数 - 压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
<b>土地出让净收益变动情况敏感性分析</b>					
本息资金覆盖率	1.12	1.18	1.24	1.29	1.35
本息资金覆盖倍数	1.04	1.10	1.15	1.21	1.27
<b>利率变动情况敏感性分析</b>					
本息资金覆盖率	1.24	1.24	1.24	1.24	1.23
本息资金覆盖倍数	1.16	1.16	1.15	1.15	1.15

## 附件八：项目期末累计现金结存

图 1：项目债券存续期内的资金留存情况

单位：人民币万元



## 免责声明

本报告中的评论仅供贵方作一般参考之用，我们出具的评论将仅基于下列事项：

- a. 我们在本报告述及或引用的资料、文件、事实和假设；
- b. 我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；
- c. 贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响，并未考虑其他任何类别的相关事宜；
- d. 在此报告出具时有效的有关法律、法规和解释（“权威法规”）。这些权威法规可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑。在报告出具之日后权威法规的任何变更亦可能会影响报告中评论的有效性；
- e. 贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构并无约束效力，亦不应被视为我们就任何税务机构及/或司法机构将会同意我们的评论而作出的任何声明、保证或担保；
- f. 与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书合同一方以外，德勤咨询（深圳）有限公司（“德勤”或“我们”）与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益。除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖“德勤”的提交物、建议、评论、报告或其他服务；
- g. 我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护德勤，其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。

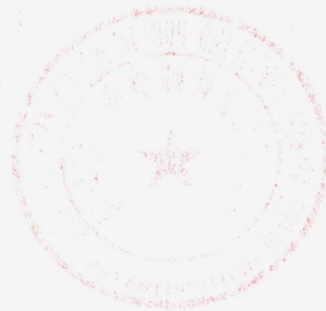
武九铁路北环线搬迁武昌段  
棚户区改造项目（二期）  
收入与融资资金平衡  
财务评价报告

湖北鑫明会计师事务所有限公司



## 目录

一、项目总体背景 .....	2
二、项目总体概述 .....	3
三、资金平衡测算说明 .....	4
四、项目资金平衡测算 .....	5
五、项目风险分析 .....	10
六、项目结论 .....	13





# 武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目（二期）

## 收入与融资资金平衡财务评价报告

鄂鑫明咨字〔2025〕025号

武汉市自然资源和城乡建设局：

我们接受委托，对武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目（二期）（以下简称本项目）进行财务评价并出具报告。

发行人本次拟申请发行专项债券的项目为：武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目（二期）。资金平衡测算报告是在项目实施方案的基础上形成的，相关测算过程已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对项目实施方案相关数据的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，项目实施方案测算数据已为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，各项收入成本测算过程及依据准确、合理、完整，预期的收入来源能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

湖北鑫明会计师事务所有限公司

二〇二五年十月二十七日



# 武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目（二期）

## 收入与融资资金平衡财务评价报告

### 一、项目总体背景

棚户区改造是党中央、国务院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生工程和发展工程。2008年以来，我国将棚户区改造纳入保障性安居工程，大规模推进实施。2013—2015年，国务院先后发布《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《关于进一步做好棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号），明确总体要求、基本原则、目标任务、支持政策等。财政部、住房城乡建设部等制定配套办法和实施细则，形成推进棚户区改造的工作、政策体系。

湖北省政府办公厅发布《关于加快推进城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的实施意见》（鄂政办发〔2015〕97号），武汉市委、市人民政府制发《关于进一步加快推进城市更新暨“三旧”（棚户区）改造工作的意见》（武发〔2016〕29号），积极响应国家、省号召，大力组织实施棚户区改造。

该项目属于武昌区棚户区，片区内以上世纪六十至80年代老式住宅为主，整体环境不佳，多属于砖木及砖混结构建筑，乱搭建现象严重，居住条件拥挤，联通、电信、移动通信已覆盖项目区，有必要的通信网络。受武九铁路阻隔，辖区道路狭窄，部分区域道路尚未贯通；市政管网、下水、天然气等配套尚需完善，现状基础设施落后。历史文化遗迹集中，但整体有效利用不够；优质景观资源集中，但有效联系不足。按照武汉市政府2016年第26次专题会议纪要：该项目事关优化“十三五”时期武汉铁路运输结构、武汉铁路枢纽功能的规划建设，事关优化城市空间结构、改善提升滨江景观和开发环境，事关抢抓机遇、落实国家支持棚户区改造政策，战略意义重大。自从2009年启动以来，尽管做了不少工作，但总体进展较为缓慢，对此，要求市各相关单位要高度重视，认真谋划，勇于担当，克难攻坚，扎实有力推进该项目建设工作。为推动该项工作成立了由市人民政府重点办负责协调、督促的工作专班，2016年4月成立了投融资平台，于同年6月全面启动相关工作。

武汉市武昌区人民政府根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）等相关文件，申请发行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（以下简称“专项债券”）。

## 二、项目总体概述

### 1. 项目建设地点与内容

本项目建设地点北至二七长江大桥，南至大东门，东至武九铁路北环线以东，西至武九铁路北环线以西，为武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目（二期），建设内容为：

（1）占地面积：该项目总占地面积为 2.91 公顷（约 46.58 亩）。

（2）地形现状：地块呈长条形，地势平坦。

（3）征收改造概况：武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目（二期），为整体棚户区改造项目中的一部分，该项目改造范围内宗地面积为 2.91 公顷（约 46.58 亩），待征收总面积 39,536.17 平方米，其中住宅建筑面积 25,313.17 平方米，配套公建面积 14,223 平方米，总征收户数 427 户。

本项目建设期为 7 年，2020 年 1 月—2026 年 12 月。

本项目主管部门为武汉市自然资源和城乡建设局。

项目的债券发行计划详见下表：

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
建设投资	3,000.00	55,000.00	15,000.00	3,000.00	5,000.00	55,000.00	7,467.50	143,467.50
建设期债券利息			1,490.00	1,932.50	1,932.50	2,372.00	2,856.50	10,583.50
债券发行费用		50.00	15.00			50.00	5.00	120.00
总投资估算	3,000.00	55,050.00	16,505.00	4,932.50	6,932.50	57,422.00	10,329.00	154,171.00
资金筹措	3,000.00	55,050.00	16,505.00	4,932.50	6,932.50	57,422.00	10,329.00	154,171.00
专项债券		50,000.00	15,000.00			50,000.00	5,000.00	120,000.00

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
自有资金	3,000.00	5,050.00	1,505.00	4,932.50	6,932.50	7,422.00	5,329.00	34,171.00

## 2. 专项债券融资计划

本项目总投资 154,171.00 万元，项目资本金 34,171.00 万元，剩余金额 120,000.00 万元拟通过发行湖北省政府专项债券来满足。2021 年已发行债券 50,000.00 万元，发行利率为 2.98%；2022 年已发行债券 15,000.00 万元，发行利率为 2.95%；2025 年已发行债券 30,000 万元，发行利率为 1.73%，计划 2025 年继续发行 20,000 万元，2026 年发行债券 5,000 万元，发行利率参考近期实际发行利率按 1.8% 估算，债券发行费用按 0.1% 计算，按半年付息，第 6 年至第 10 年，每年等额偿还发行金额的 20%。

## 3. 市场化融资情况

本项目目前尚未进行，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。

## 三、资金平衡测算说明

### (一) 收入来源

本项目收入来源主要是土地出让收入。

### (二) 债券年利率

2021 年已发行债券 50,000 万元，发行利率为 2.98%；2022 年已发行债券 15,000 万元，发行利率为 2.95%；2025 年已发行债券 30,000.00 万元，发行利率为 1.73%；计划 2025 年继续发行 20,000.00 万元，2026 年发行债券 5,000.00 万元，发行利率参考近期实际发行利率按 1.8% 估算，按半年付息，第 6 年 - 第 10 年，每年等额偿还发行金额的 20%。

### (三) 收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该年度指标表示相应年度项目对融资资金的覆盖情况，结果大于 1 表示当年收入能够覆盖当年的融资资金支出，即表明该项目能够取得收入与融资平衡；如果小于 1，则表示当年的收入不能覆盖当年的偿还本息支出，即表明该项目不能够取得项目收入与融资平衡。

#### 四、项目资金平衡测算

##### (一) 项目简介及资金平衡测算

###### 1. 机构基本情况

项目实施主体：武汉市自然资源和城乡建设局

建设地点：北至二七长江大桥，南至大东门，东至武九铁路北环线以东，西至武九铁路北环线以西

###### 2. 项目概况

(1) 项目建设地点北至二七长江大桥，南至大东门，东至武九铁路北环线以东，西至武九铁路北环线以西，为武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目（二期），建设内容为：

(1) 占地面积：项目总占地面积为 2.91 公顷（约 46.58 亩）。

(2) 地形现状：地块呈长条形，地势平坦。

(3) 征收改造概况：武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目（二期），为整体棚户区改造项目的一部分，该项目改造范围内宗地面积为 2.91 公顷（约 46.58 亩），待征收总面积 39,536.17 平方米，其中住宅建筑面积 25,313.17 平方米，配套公建面积 14,223 平方米，总征收户数 427 户。

###### 3. 项目建设期

本项目建设周期预计为 2020 年 1 月—2026 年 12 月。

###### 4. 项目投资估算情况

项目投资估算总额为 154,171 万元，详细情况见下表：

单位：万元

序号	项目名称	金额	占比
1	征收补偿成本	132,081.49	85.67%
2	其他费用	4,554.22	2.95%
3	基本预备费	6,831.79	4.43%
4	财务费用	10,703.50	6.95%
4.1	建设期债券发行利息	10,583.50	6.86%

元/m<sup>2</sup>。

创智产业发展有限公司竞得该地块，成交总价 16,354.00 万元，楼面价 15,846.90 元/m<sup>2</sup>。

P (2023) 133 号地块位于武昌区临江大道与中山路交汇处，属于住宅、商服、公园绿地用地，土地面积 36184 平方米，建筑面积 51600 平方米，武汉合昌代房地产有限公司以 47,600.00 万元竞得，楼面地价 17,000.00 元/m<sup>2</sup>。

P (2023) 109 号地块位于武昌区临江大道 387 号东侧，属于住宅、公园绿地用地，土地面积 8693 平方米，建筑面积 28000 平方米，该地块由武汉联投时成交总价 38,220.00 万元，楼面价 13,000.00 元/m<sup>2</sup>。

P (2023) 035 号地块位于武昌区团结南路西南侧，住宅用地，土地面积 9800 平方米，建筑面积 29400 平方米，武汉联瑞发房地产开发有限公司竞得该地块，

(2) 储备地块土地出让价格评估及预测

序号	项目名称	规划用途	整理土地面积 (m <sup>2</sup> )	出让土地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	武汉铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目(二期)	住宅、商服、公园与绿地、用地	29,110.50	29,110.50	3.8934	113,338.82

土地储备规划条件

指标，初步设定规划建设条件见下表：

本项目可出让土地面积为 29,110.50 平方米，规划用途为住宅、商服、公园与绿地用地，规划建筑总面积为 113,338.82 平方米。根据项目周边出让土地规划

(1) 储备地块规划状况

债券存续期内项目经营收入为 206,523.17 万元。

经测算，可以实现项目的良好稳定运行。本项目的还款来源主要是土地出让收入。武汉铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目(二期)能带来一定的经济效益，

5. 项目收入来源

序号	项目名称	金额	占比
4.2	债券发行费用	120.00	0.09%
	项目总投资	154,171.00	100.00%

2025年本项目住宅商服用地平均楼面地价按上述三宗土地均价 15,282.30 元/m<sup>2</sup>测算,通过查询中国地价信息服务平台,武汉市住宅地价指数增长率为 2.95%,本次测算假定到出让年份土地价格增长幅度跟过去基本一致。项目土地计划分别于 2027 年、2031 年、2034 年出让。详细见下表:

收入估算表

金额单位: 万元

序号	项目名称	出让时间	出让土地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	供地时楼面价 (元/m <sup>2</sup> )	供地时土地总价(万元)
1	武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目(二期)	2027年	8,000.00	3.8934	31,147.20	16,197.26	50,449.91
2	武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目(二期)	2031年	11,000.00	3.8934	42,827.40	18,194.78	77,923.52
3	武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目(二期)	2034年	10,110.50	3.8934	39,364.22	19,852.99	78,149.74
	合计		29,110.50		113,338.82		206,523.17

## 6. 项目经营成本预测

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) 财务费用

本次棚户区改造专项债券发行期限为 10 年期,拟申请发行棚改专项债券

120,000.00 万元。2021 年已发行债券 50,000 万元，发行利率为 2.98%，2022 年已发行债券 15,000 万元，发行利率为 2.95%，2025 年已发行债券 30,000 万元，发行利率为 1.73%，计划 2025 年继续发行 20,000 万元，2026 年发行债券 5,000 万元，发行利率参考近期实际发行利率按 1.8% 估算，按半年付息，第 6 年 - 第 10 年，每年等额偿还发行金额 20%。

还本付息情况如下表：

单位：万元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
期初专项债券余额		50,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	115,000.00	120,000.00	120,000.00
本年专项债券发行	50,000.00	15,000.00			50,000.00	5,000.00		
利息支出		1,490.00	1,932.50	1,932.50	2,372.00	2,856.50	2,901.50	2,901.50
本年还款		1,490.00	1,932.50	1,932.50	2,372.00	2,856.50	2,901.50	2,901.50
其中：还本								
付息		1,490.00	1,932.50	1,932.50	2,372.00	2,856.50	2,901.50	2,901.50
期末专项债券余额	50,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	115,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00

(续表)

年度	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	合计
期初专项债券余额	120,000.00	120,000.00	120,000.00	60,000.00	34,000.00	23,000.00	12,000.00	1,000.00	
本年专项债券发行									120,000.00
利息支出	2,901.50	2,901.50	2,813.60	1,138.80	502.50	308.70	114.90	9.00	27,077.00
本年还款	2,901.50	2,901.50	62,813.60	27,138.80	11,502.50	11,308.70	11,114.90	1,009.00	147,077.00
其中：还本			60,000.00	26,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	1,000.00	120,000.00
付息	2,901.50	2,901.50	2,813.60	1,138.80	502.50	308.70	114.90	9.00	27,077.00
期末专项债券余额	120,000.00	120,000.00	60,000.00	34,000.00	23,000.00	12,000.00	1,000.00		

(4) 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。

#### 7.收入覆盖债券本息情况

本项目总投资为 154,171.00 万元，土地出让总收入为 206,523.17 万元，发债本金 120,000.00 万元，利息 27,077.00 万元，债券本息合计 147,077.00 万元。项目出让收入可以覆盖储备成本并有结余，项目资金可以平衡，具有可实施性。债券项目建设期资金平衡方案详见下表：

专项债资金测算平衡表

金额单位：万元

项目收入倍数	金额
收入	206,523.17
扣除项小计	23,106.88
其中：1. 计提业务费用（按收益 2%）	1,047.04
2. 国有土地收益基金（按收入 2.5%）	5,163.08
3. 提取农业土地开发资金（13.50 元/平方米）	39.30
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%	5,619.15
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%	5,619.15
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%	5,619.15
净收益	183,416.29
其他收益	0.00
用于资金平衡的相关收益	183,416.29
债券本息合计	147,077.00

项目收入倍数	金额
本息覆盖倍数	1.25

经上述测算，在债券存续期内，扣除运营成本及相关税费后预计用于资金平衡相关收益为 183,416.29 万元，本次评价的项目债务本息覆盖倍数为 1.25 因此，预期营业收入能合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

#### 8. 压力测试

考虑到项目收益、债券利率因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

压力测试表

项目收益变动	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益	165,074.66	174,245.47	183,416.29	192,587.10	201,757.91
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.12	1.18	1.25	1.31	1.37
债券利率变动	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.25	1.25	1.25	1.24	1.24

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

### 五、项目风险分析

#### (一) 偿债风险点

##### 1. 偿债风险点

##### (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。

##### 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。

## （二）项目实施风险

### 1.征收、拆迁成本控制风险

（1）征收拆迁价格：征收拆迁价格是否能符合市场水平，征收拆迁价格过低会损害被征收人的利益，征收拆迁价格过高会加重收储成本；近几年，随着棚改政策落实，房地产市场发展，征收拆迁价格不断攀升，在一定程度上增加了项目储备成本控制风险。

（2）征收周期：征收进度的快慢直接影响了供地的快慢，征收周期越长，收储成本会越高；项目总体规模较大，涉及范围广、人员众多，相对其他项目征收周期较长。

（3）资金筹措和保障：项目资金落实情况直接影响了征收工作的稳定性、连续性，如因资金不足势必导致征收工作的停摆，进而增加项目的不确定性、不稳定性。

### 2.项目运营风险

（1）征收拆迁落实情况：在项目实施过程中，可能存在未完全落实征收拆迁政策、“暗箱操作”的风险，一旦这样势必会引发被征收人的不满，影响工作推进。

（2）施工管理：与相邻项目建设时序的衔接，实施过程与敏感时点的关系，施工周期安排是否干扰周边居民生产生活

### 3.土地收入实现的风险

（1）用地规划和审批：项目前期是否有政府相应的规划部门进行规划审批，各项手续和文件是否完整，如果规划文件、手续不齐全，势必影响接下来的项目

进行；且规划主管部门对于用地规划指标的审批，在一定程度上会影响未来土地预期收益。

(2) 划拨土地价款收回风险：划拨土地按照成本供应原则，由政府拨款出资，返还给实施单位，如果政府相关部门未能按时安排资金付款，会造成划拨土地价款的回收风险。

(3) 经营性土地供应时间风险：经营性土地供应时间与土地征收、整理时间周期紧密相关，前置程序如项目征收、拆除阶段周期过长，势必会推迟土地供应时间，造成土地价款迟迟不能回收。

(4) 经营性土地价格风险：当土地市场供应较多或者房地产市场不景气的情况下，土地出让价格过低甚至流拍，都会影响资金回笼。

#### 4.其他风险

(1) 社会稳定性风险管理体系：施工项目周期长、范围广，如果发生社会稳定性群体事件，将会造成较大影响。

(2) 环境影响：项目施工过程中的污染物排放可能会造成大气、废料污染；施工机械的噪声和运作可能会有振动和噪音、交通堵塞的问题出现。

#### (三) 风险控制措施

1.征收拆迁价格的确定应由具有相应资质的第三方评估机构根据市场行情，本着“独立、客观、公正”的原则进行评估，保障居民和政府的利益。

2.成立征收项目指挥部，调集“精兵强将”、联合政府多部门共同协作推进征收工作。严格落实征收拆迁政策，耐心解释、针对少数不配合的“钉子户”更应该多次上门调研，充分了解被征收人诉求。

3.征收安置补偿款应在项目征收前期就落实到位并“专款专用”，建设过程中应加强对资金使用的监管，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，为征收项目的顺利进行做出保障。

4.加强征收政策的宣传，做好征地前、征地中及征地后的全过程协调工作。坚持信息公开和公众参与。公开建设征地征收拆迁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。

5.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。确保施工期间的文明、安全。

6.严格执行中央关于棚户区改造的相关政策法规。在项目前期立项过程中，获得各类政府批文，并按政府相关要求进行公示，无负面反馈意见。

7.在申请划拨价款回收前，应该完善收储成本相关文件和资料，积极与政府相关部门进行沟通，配合其完成审计工作，加快划拨价款的回收。

8.联合政府多部门力量加快推进征收工作的平稳实施，并衔接好房屋拆除、土地腾退等阶段工作，合理组织人员，制定切实可行的进度安排，高效地推进土地供应工作，为加快价款回收创造有利条件。

9.时刻关注房地产市场动态，如遇房地产市场发生重大动荡，应组织相关部门积极协商探讨解决办法，调整土地供应时间。

10.构建风险管理联动机制，成立维稳专班，发挥各层次维稳工作部门的作用。针对性地做好风险防范、化解工作，严防涉稳重大事件的发生。健全源头预防和矛盾调处机制，切实做好矛盾排查、群众接待和矛盾化解等工作。

11.针对大气、尘土污染，安排人员每天打扫路面、对施工场地进行洒水，以使施工区不扬尘；针对噪声污染，调研周围居民作息时间，减少夜间高噪声施工活动；针对施工废弃物，现场设立专门的废弃物临时储存场地，废弃物应分类存放；针对交通堵塞，应做好道路指示牌，并安排人员在周边道路进行巡逻和疏导，杜绝安全隐患。

## 六、项目结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、专项债资金测算等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目（二期）通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理；项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.25 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的

要求。

综上所述，基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。



统一社会信用代码  
91420106177594879P

# 营业执照

(副本) 1-1



扫描二维码登录  
'国家企业信用  
信息公示系统'  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

名称	湖北鑫明会计师事务所有限公司	注册资本	叁拾万圆整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	1994年09月27日
法定代表人	项军	营业期限	长期

**经营范围** 一般项目：审查企业会计报表，验证企业资本；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；建设项目的投资估算和经济评价；企业资产清查、企业清算及清产核资；受托培训财务管理、会计人员；担任会计顾问、提供会计咨询、会计服务；代理记账、报税；项目可行性研究和项目评价；税收咨询策划；司法会计、资产评估司法鉴定。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册所 武汉市汉阳区琴断口街道紫荆路1号紫荆嘉苑（F地块及扩大用地）3栋1、3层（2）商-146

再次复印无效

登记机关



2022年1月18日

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制



CS 扫描全能王

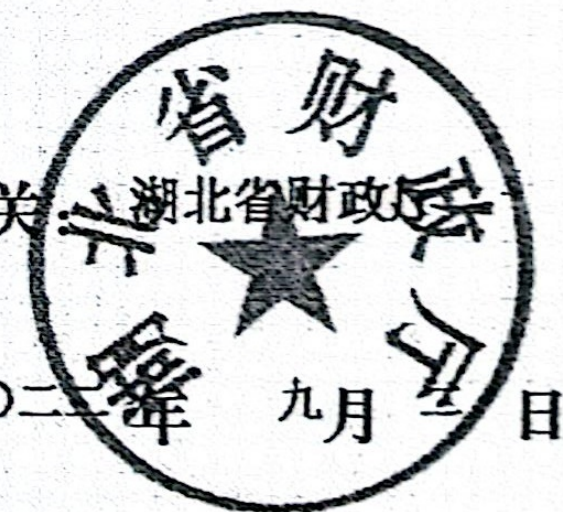
3亿人都在用的扫描App

证书序号: 0017686

### 说 明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关



中华人民共和国财政部制

## 会计师事务所 执业证书

名 称: 湖北鑫明会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 项军

经营场所: 武汉市汉阳区琴断口街道紫荆路1号紫荆嘉苑  
(F地块及扩大用地) 3栋1、3层 (2) 商-146

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 42000107

批准执业文号: 鄂财注发(1999) 1155号

批准执业日期: 1999年12月9日



再次复印无效



大冶市双港 B 地块棚户区改造项目  
收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2025]0102 号



武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

Wuhan Hsing Hing Certified Public Accountants (General Partnership)

# 目 录

一、资金平衡测算说明 .....	2
二、项目资金平衡测算 .....	2
(一) 基本情况 .....	2
(二) 项目概况 .....	3
(三) 收益预测 .....	6
(四) 风险分析 .....	15
三、结论 .....	15

# 大冶市双港 B 地块棚户区改造项目 收益与融资自求平衡财务评估报告

武星辉咨字[2024]0102号

我们接受委托，对大冶市双港 B 地块棚户区改造项目进行财务评价并出具报告。

本次拟申请发行专项债券的项目为：大冶市双港 B 地块棚户区改造项目。  
项目还款来源为土地出让收入。

通过对项目收益预测的各项依据进行评估，各项收益与成本测算、现金流预测的过程和依据是准确、合理、完整的，对未来收益的风险因素的评估及应对措施是合理的，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数超过 1.1 倍，能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡，符合财政部相关规定。

附件：项目收益与融资自求平衡专项评价说明

武汉星辉会计师事务所(普通合伙)  
二〇二五年十月二十七日



# 大冶市双港 B 地块棚户区改造项目

## 收益与融资自求平衡专项评价说明

### 一、资金平衡测算说明

#### (一) 收入来源

土地出让收入。

#### (二) 债券年利率

本项目发行债券总额为 6,000.00 万元，计划于 2025 年发行 6,000.00 万元，债券期限为 10 年，每年支付一次利息，到期一次性还本。债券发行利率参考 2025 年 4 月 18 日 2025 年湖北省（武汉市）棚改专项债券（期）-2025 年湖北省政府专项债券（二十八期）10 年期同期利率 1.87% 测算。另外，按 1‰ 费率计算债券发行费用。符合专项债券发行现状。

#### (三) 收入覆盖债券本息

本指标用于判断项目收入对融资资金覆盖情况。

该指标表示整个债券存续期项目对融资资金的覆盖情况，结果大于 1，表示项目在债券存续期内的收益能够覆盖全部融资资金支出，即表明该项目能够取得收益与融资平衡；如果小于 1，则表示项目在债券存续期内的收益不能偿还本息支出，则表明该项目不能够取得项目收益与融资平衡。

### 二、项目资金平衡测算

#### (一) 基本情况

**项目名称：**大冶市双港 B 地块棚户区改造项目

**项目建设单位：**湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司

**建设单位经营范围：**建设工程项目管理；建设项目投资咨询；建设工程开发、咨询、服务；园区基础设施、基础产业开发及经营；还建楼物业管理；城市绿化建设与养护（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

**本项目主要建设内容为：**项目总用地面积为 44,129.6 平方米，总建筑面积为 144,082 平方米（其中公共配套设施面积为 18,405 平方米），新建 5 栋商住楼（1 栋 23F，底部设置 1-3F 的商业；4 栋 32F，其中 1#、2#、4#楼底部设置 1-2F 的

商业裙楼), 物业管理用房、社区管理用房、配电室、地下停车场及小区室外供电、给排水道路、绿化等工程。

## (二) 项目概况

本项目调整建设期利息后的估算总投资为 51,082.87 万元, 其中: 建设工程费用 33,700.25 万元, 建设工程其他费用 15,410.96 万元, 预备费 1,855.56 万元, 建设期利息 56.10 万元, 债券发行费用 6.00 万元。本项目总投资详见下表:

项目总投资表

单位: 万元

序号	工程或费用名称	概算金额(万元)				资金来源		
		建筑/市政工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	资本金	专项债
<b>A</b>	<b>工程费用</b>	<b>27,398.32</b>	<b>6,301.92</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>33,700.25</b>	<b>27,700.26</b>	<b>6,000.00</b>
<b>1</b>	<b>总图工程</b>	<b>545.79</b>	<b>728.57</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1,274.36</b>	<b>1,274.36</b>	<b>0.00</b>
1.1	室外土建工程	479.63				479.63	479.63	
1.2	室外给排水及消防工程		381.07			381.07	381.07	
1.3	室外电气工程		347.50			347.50	347.50	
1.4	绿化工程	66.16				66.16	66.16	
<b>2</b>	<b>房屋建筑工程</b>	<b>26,852.53</b>	<b>5,573.35</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>32,425.89</b>	<b>26,425.90</b>	<b>6,000.00</b>
2.1	土方及围护工程	319.35	0.00	0.00	0.00	319.35		319.36
2.1.1	土方工程	155.16				155.16		155.16
2.1.2	基坑支护工程	164.20				164.20		164.20
2.2	地下建筑工程	2,645.82	1,626.08	0.00	0.00	4,271.91		4,271.90
2.2.1	桩基工程(新增)	335.30				335.30		335.30
2.2.2	地下土建工程	1,938.90				1,938.90		1,938.90
2.2.3	地下装饰工程	261.84				261.84		261.84
2.2.4	地下人防门工程	109.77				109.77		109.77
2.2.5	地下给排水工程		545.02			545.02		545.02
2.2.5.1	地下非人防给排水工程		407.12			407.12		407.12
2.2.5.2	地下人防给排水工程		137.90			137.90		137.90
2.2.6	地下强弱电工程		381.65			381.65		381.65
2.2.6.1	地下非人防强弱电工程		133.09			133.09		133.09
2.2.6.2	地下人防强弱电工程		248.56			248.56		248.56
2.2.7	地下通风空调工程		74.50			74.50		74.50
2.2.7.1	地下非人防通风空调工程		18.39			18.39		18.39
2.2.7.2	地下人防通风空调工程		56.11			56.11		56.11
2.2.8	抗震支吊架		87.87			87.87		87.87
2.2.9	变配电安装工程		537.05			537.05		537.05
2.3	地上建筑工程	23,887.36	3,947.27	0.00	0.00	27,834.63	26,425.90	1,408.74
2.3.1	B1#楼	5,112.69	888.39	0.00		6,001.08	4,592.33	1,408.74
2.3.1.1	B1#楼土建工程	3,255.47				3,255.47	1,846.73	1,408.74
2.3.1.2	B1#楼外装饰工程	615.16				615.16	615.16	
2.3.1.3	B1#楼内装饰工程	845.28				845.28	845.28	
2.3.1.4	B1#楼基础工程	230.65				230.65	230.65	
2.3.1.5	B1#楼桩基工程(新增)	166.12				166.12	166.12	
2.3.1.4	B1#楼给排水工程		157.22			157.22	157.22	
2.3.1.5	B1#楼强弱电工程		509.83			509.83	509.83	
2.3.1.6	B1#楼通风空调工程		41.34			41.34	41.34	
2.3.1.7	B1#楼电梯工程		180.00			180.00	180.00	
2.3.2	B2#楼	2,915.90	519.79	0.00		3,435.69	3,435.69	

序号	工程或费用名称	概算金额（万元）				资金来源		
		建筑/市政工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	资本金	专项债
2.3.2.1	B2#楼土建工程	1,873.91				1,873.91	1,873.91	
2.3.2.2	B2#楼外装饰工程	350.03				350.03	350.03	
2.3.2.3	B2#楼内装饰工程	476.75				476.75	476.75	
2.3.2.4	B2#楼基础工程	118.75				118.75	118.75	
2.3.2.5	B2#楼桩基工程（新增）	96.45				96.45	96.45	
2.3.2.6	B2#楼给排水工程		110.00			110.00	110.00	
2.3.2.7	B2#楼强弱电工程		295.25			295.25	295.25	
2.3.2.8	B2#楼通风空调工程		24.55			24.55	24.55	
2.3.2.9	B2#楼电梯工程		90.00			90.00	90.00	
2.3.3	B3#楼	5,287.35	847.70	0.00	0.00	6,135.05	6,135.06	
2.3.3.1	B3#楼土建工程	3,462.20				3,462.20	3,462.20	
2.3.3.2	B3#楼外装饰工程	580.85				580.85	580.85	
2.3.3.3	B3#楼内装饰工程	796.56				796.56	796.56	
2.3.3.4	B3#楼基础工程	277.59				277.59	277.59	
2.3.3.5	B3#楼桩基工程（新增）	170.16				170.16	170.16	
2.3.3.6	B3#楼给排水工程		150.62			150.62	150.62	
2.3.3.7	B3#楼强弱电工程		475.05			475.05	475.05	
2.3.3.8	B3#楼通风空调工程		42.03			42.03	42.03	
2.3.3.9	B3#楼电梯工程		180.00			180.00	180.00	
2.3.4	B4#楼	5,195.82	868.18	0.00		6,064.00	6,063.99	
2.3.4.1	B4#楼土建工程	3,614.68				3,614.68	3,614.68	
2.3.4.2	B4#楼外装饰工程	665.22				665.22	665.22	
2.3.4.3	B4#楼内装饰工程	915.92				915.92	915.92	
2.3.4.4	B4#楼给排水工程		159.02			159.02	159.02	
2.3.4.5	B4#楼强弱电工程		568.12			568.12	568.12	
2.3.4.6	B4#楼通风空调工程		51.03			51.03	51.03	
2.3.4.7	B4#楼电梯工程		90.00			90.00	90.00	
2.3.5	B5#楼	5,129.31	802.74	0.00		5,932.04	5,932.06	
2.3.5.1	B5#楼土建工程	3,680.56				3,680.56	3,680.56	
2.3.5.2	B5#楼外装饰工程	580.85				580.85	580.85	
2.3.5.3	B5#楼内装饰工程	867.90				867.90	867.90	
2.3.5.4	B5#楼给排水工程		158.19			158.19	158.19	
2.3.5.5	B5#楼强弱电工程		503.19			503.19	503.19	
2.3.5.6	B5#楼通风空调工程		51.37			51.37	51.37	
2.3.5.7	B5#楼电梯工程		90.00			90.00	90.00	
2.3.6	B区民俗文化中心	139.79	7.55	0.00		147.34	147.34	
2.3.6.1	B区民俗文化中心土建工程	99.49				99.49	99.49	
2.3.6.2	B区民俗文化中心装饰工程	40.30				40.30	40.30	
2.3.6.4	B区民俗文化中心给排水工程		0.43			0.43	0.43	
2.3.6.5	B区民俗文化中心强弱电工程		7.12			7.12	7.12	
2.3.7	BT1 配电室	42.67	4.47	0.00		47.14	47.14	
2.3.7.1	BT1 配电室土建工程	29.55				29.55	29.55	
2.3.7.2	BT1 配电室装饰工程	13.12				13.12	13.12	
2.3.7.3	BT1 配电室强弱电工程		4.47			4.47	4.47	
2.3.8	BT2 配电室	33.42	4.28	0.00		37.69	37.70	
2.3.8.1	BT2 配电室土建工程	22.15				22.15	22.15	
2.3.8.2	BT2 配电室装饰工程	11.27				11.27	11.27	
2.3.8.3	BT2 配电室强弱电工程		4.28			4.28	4.28	
2.3.9	BT3 配电室	30.41	4.18	0.00		34.59	34.59	
2.3.9.1	BT3 配电室土建工程	20.24				20.24	20.24	

序号	工程或费用名称	概算金额（万元）				资金来源		
		建筑/市政工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	资本金	专项债
2.3.9.2	BT3 配电室装饰工程	10.17				10.17	10.17	
2.3.9.3	BT2 配电室强弱电工程		4.18			4.18	4.18	
<b>B</b>	<b>工程建设其他费用</b>				<b>15,410.96</b>	<b>15,410.96</b>	<b>15,410.96</b>	
1	建设用地费				12,000.00	12,000.00	12,000.00	
2	项目建设管理费				554.80	554.80	554.80	
3	工程建设监理费				304.52	304.52	304.52	
4	项目建议书编制及评审费				24.89	24.89	24.89	
5	可行性研究报告编制及评审费				45.74	45.74	45.74	
6	节能报告编制费				11.43	11.43	11.43	
7	社会稳定评估费				11.43	11.43	11.43	
8	环境影响咨询费服务及评估费				19.29	19.29	19.29	
9	工程勘察费				134.80	134.80	134.80	
10	工程设计费				450.27	450.27	450.27	
11	施工图预算编制费				45.03	45.03	45.03	
12	竣工图编制费				36.02	36.02	36.02	
13	工程勘察文件、施工图设计审查费				25.89	25.89	25.89	
14	城市基础设施配套费				547.08	547.08	547.08	
15	劳动安全卫生评审费				16.85	16.85	16.85	
16	场地准备及临时设施费				168.50	168.50	168.50	
17	工程保险费				101.10	101.10	101.10	
18	服务招标代理服务费				8.09	8.09	8.09	
19	工程招标代理服务费				42.40	42.40	42.40	
20	工程造价咨询服务费				65.80	65.80	65.80	
20.1	招标清单编制及审核				35.15	35.15	35.15	
20.2	控制价编制				13.08	13.08	13.08	
20.3	控制价审核				17.57	17.57	17.57	
21	工程结算审核费				13.66	13.66	13.66	
22	竣工决算编制费				77.77	77.77	77.77	
23	规划咨询费				1.61	1.61	1.61	
24	放线测量费				5.00	5.00	5.00	
25	水土保持费				6.35	6.35	6.35	
26	水土保持方案编制费				39.31	39.31	39.31	
27	场地五通一平				358.33	358.33	358.33	
28	桩基检测费				250.00	250.00	250.00	
29	消防检测费				8.00	8.00	8.00	
30	节能检测费				6.00	6.00	6.00	
31	防雷检测费				5.00	5.00	5.00	
32	智能化检测费				7.00	7.00	7.00	
33	结构检测费				9.00	9.00	9.00	
34	环境监测费				10.00	10.00	10.00	
<b>C</b>	<b>预备费用</b>	<b>1,369.92</b>	<b>315.10</b>	<b>0.00</b>	<b>170.55</b>	<b>1,855.56</b>	<b>1,855.56</b>	
1	基本预备费	1,369.92	315.10	0.00	170.55	1,855.56	1,855.56	
2	涨价预备费							
<b>D</b>	<b>建设投资</b>	<b>28,768.24</b>	<b>6,617.02</b>	<b>0.00</b>	<b>15,581.51</b>	<b>50,966.77</b>	<b>44,966.78</b>	<b>6,000.00</b>
<b>E</b>	<b>建设期利息</b>					<b>56.10</b>	<b>56.10</b>	
<b>F</b>	<b>发行费</b>					<b>60.00</b>	<b>60.00</b>	
						<b>51,082.87</b>	<b>45,082.88</b>	<b>6,000.00</b>

本项目总投资 51,082.87 万元。其中，资本金 45,082.87 万元，占项目总投资的 88.25%。拟发行债券金额 6,000.00 万元，占项目总投资的 11.75%。资金筹措及使用计划详见下表。

### 资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	资金来源	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
<b>1</b>	<b>资本金</b>	<b>533.00</b>	<b>10,000.00</b>	<b>10,000.00</b>	<b>15,000.00</b>	<b>9,549.87</b>	<b>45,082.87</b>
1.1	财政安排资金						
1.2	项目单位自筹资金	533.00	10,000.00	10,000.00	15,000.00	9,549.87	45,082.87
1.3	专项债券资金						
<b>2</b>	<b>融资资金</b>					<b>6,000.00</b>	<b>6,000.00</b>
2.1	专项债券资金					6,000.00	6,000.00
2.2	项目单位市场化融资						
<b>3</b>	<b>其他资金</b>						
	<b>合计</b>	<b>533.00</b>	<b>10,000.00</b>	<b>10,000.00</b>	<b>15,000.00</b>	<b>15,549.87</b>	<b>51,082.87</b>

### (三) 收益预测

#### 1. 收支来源及计算过程

##### (1) 营业收入

本项目建成后将产生土地出让收入，可以作为本项目还款来源。项目收益预测期为 2026 年 1 月至 2035 年 6 月。具体如下：

本项目主要通过盘活土地资源，合理有效利用拆迁区腾空的土地的收入，用于加快推进安置房建设，完善棚改项目资金保障措施，通过合理利用土地出让收入，着力解决项目建设资金难题。

湖北省住房和城乡建设厅（鄂建函〔2017〕986 号）复函本项目纳入湖北省 2018 年棚户区改造计划项目表的被征收地块改造户数 300 户，改造面积 36223 平方米，该宗地距大冶市政府 8.8 公里，距大广高速 4.7 公里，地势较为平坦且交通便捷，在估值测算时，按该地产用途为住宅用地、土地开发程度按熟地、经济地理位置为城市中心作为预测参数。



项目改造后用地面积为 44,129.60 平方米，总建筑面积为 144,082.00 平方米（其中公共配套设施面积为 18,405.00 平方米），可用于产生经营收入出售的建筑面积为 125,677.00 m<sup>2</sup>。

附表：大冶市申请纳入湖北省棚户区改造计划项目表



附表：

大冶市申请纳入湖北省棚户区改造计划项目表

单位：户（套）、平方米

序号	项目名称	项目地点	改造户数	改造面积	列入计划的年度
1	双港A地块棚户区改造	金桥大道以北	1044	122668	2018
2	双港B地块棚户区改造	金桥大道以北	300	36223	2018
合计	2个项目		1344	158901	

本项目拟以作为还本付息资金来源的土地位置、大冶市总体规划以及土地市场价格上涨趋势，并结合出让策略，本项目拆迁腾退土地出让价格以近几年市场已形成的价格和国土部门颁布的基准地价等为基础，由于容积率、总建筑面积、商住配比等控制性指标会对腾退地块出让价值产生较大影响，仅根据近年来周边地块的成交情况，对腾退地块未来收益进行初步估算，数据来源于中国土地市场网和国土资源交易大冶公共资源交易信息网。

项目周边临近地块成交情况表

编号	竞得人	位置	土地用途	出让面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	出让	成交金额 (万元)	成交时间	单价 (万元/平方米)	来源	出让均价 (万元/平方米)
G24030	大冶同瑞置业有限公司	金海大道以南、湖滨南路以西地块	住宅用地	48736.17	≤1.2 (商业≤5%)	70	9160	2024.10.25	0.187950756	<a href="https://www.hbdaye.gov.cn/zfxxgk/dfbmptlj/szbm/zyzyghj/fdzdgkzgj/zgjjgzypz/zgjtocr/202503/t20250304_1200208.html">https://www.hbdaye.gov.cn/zfxxgk/dfbmptlj/szbm/zyzyghj/fdzdgkzgj/zgjjgzypz/zgjtocr/202503/t20250304_1200208.html</a>	0.228898704
G24006	大冶市必森置业有限公司	金牛镇玻纤厂地块	住宅	13400.1	≤1.2 (商业≤8%)	商服40年住宅70年	820	2024.12.20	0.061193573	<a href="https://www.hbdaye.gov.cn/zfxxgk/dfbmptlj/szbm/zyzyghj/fdzdgkzgj/zgjjgzypz/zgjtocr/202503/t20250304_1200152.html">https://www.hbdaye.gov.cn/zfxxgk/dfbmptlj/szbm/zyzyghj/fdzdgkzgj/zgjjgzypz/zgjtocr/202503/t20250304_1200152.html</a>	
G24042	大冶湖高新产业发展有限公司	经九路以东、经一路以西D地块	商服	61924.88	≤2.0	40	18500	2024.12.16	0.298749065	<a href="https://www.hbdaye.gov.cn/zfxxgk/dfbmptlj/szbm/zyzyghj/fdzdgkzgj/zgjjgzypz/zgjtocr/202503/t20250304_1200185.html">https://www.hbdaye.gov.cn/zfxxgk/dfbmptlj/szbm/zyzyghj/fdzdgkzgj/zgjjgzypz/zgjtocr/202503/t20250304_1200185.html</a>	
G24043	大冶湖高新产业发展有限公司	经九路以东、经一路以西E地块	商服	66992.07	≤2.0	40	20000	2024.12.16	0.298542798		
G24044	大冶湖高新产业发展有限公司	经九路以东、经一路以西F地块	商服	45293.3	≤2.0	40	13500	2024.12.16	0.298057329		

根据最近期住宅用地地块交易信息，取市场交易价格均价 0.23 万元/m<sup>2</sup>测算土地出让单价；根据地块用途、级别、区位、容积率等区位状况、实物状况及规划指标的不同，地块价格也有所差异。

综上所述，湖北省住房和城乡建设厅（鄂建函（2017）986 号）复函纳入湖北省 2018 年棚户区改造计划项目表的被征收地块改造面积 125,677 平方米，计划在 2026 年全部出让用于本项目偿债来源。根据可比地块价格预测，土地出

让单价按 0.23 万元/m<sup>2</sup>。经计算，债券存续期内累计实现土地出让收入 30,162.48 万元。

## （2）营业成本

本项目运营期各项成本费用包括计提土地出让业务费、国有土地收益基金、农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、城镇廉租住房保障资金等专项资金、财务费用。

### 1) 土地出让业务费

根据武汉市财政局关于印发《武汉市土地出让业务费用管理暂行办法》、《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》及《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发[2012]27 号），财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于土地收入中各项业务支出。由于项目土地供应收入小于土地储备成本，无土地增值收益，无需上缴土地出让业务费。

### 2) 国有土地收益基金

根据《财政部国土资源部中国人民银行银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4 号）、《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）要求，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。

### 3) 农业土地开发资金

根据财政部、国土资源部关于印发的通知（财综〔2021〕49 号）（财综〔2021〕666 号）和财政部国土资源部中国人民银行关于印发的通知（财综〔2021〕68 号）文件规定。农业土地开发资金以土地出让平均纯收益的 15.00%计算。根据《土地出让平均纯收益标准》，拟出让地块征收等级为九等，对应的土地出让平均纯收益为 15.00 元/平方米，按 15.00%计算，计提标准为 7.05 元/m<sup>2</sup>。

### 4) 农田水利建设资金

根据 2011 年中央一号文《中共中央、国务院关于加快水利改革发展的决定》、财政部、水利部《关于从土地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）及《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、

教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发[2012]27号），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设中的主导作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提高，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的10%计算。由于项目土地供应收入小于土地储备成本，无土地增值收益，无需上缴农田水利建设基金。

#### 5) 教育资金

根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》及财政部、教育部《关于从土地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2011年1月1日起，各地区要从当年以招标、拍卖、挂牌或者协议方式出让国家土地使用权取得的土地出让收入中，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的10%计算。由于项目土地供应收入小于土地储备成本，无土地增值收益，无需上缴教育基金。

#### 6) 城镇廉租住房保障资金

根据财政部关于印发《廉租住房保障资金管理办法》的通知（财综[2007]64号），财政部、住房和城乡建设部《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）、以及《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发[2012]27号），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房保障建设。作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金，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。本项目暂按土地增值收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的10%计算。由于项目土地供应收入小于土地储备成本，无土地增值收益，无需上缴土地出让廉租房支出。

#### 7) 财务费用

本项目运营期财务费用详见债券还本付息表。

项目土地出让收益表

序号	项目	金额（万元）
1	预测收入（2026年）	30,162.48
2	预测成本（3+4+5+6+7+8）	10,287.10

3	国有土地收益基金	754.06
4	土地出让业务费	603.25
5	农业土地开发资金	88.60
6	农田水利建设资金	2,947.06
7	教育资金	2,947.06
8	廉租住房保障金	2,947.06
	预测净收益	<b>19,875.38</b>

## 2.债券还本付息情况

本项目发行债券总额为 6,000.00 万元，计划于 2025 年发行 6,000.00 万元，债券期限为 10 年，每年支付一次利息，到期一次性还本。债券发行利率参考 2025 年 4 月 18 日 2025 年湖北省（武汉市）棚改专项债券（期）-2025 年湖北省政府专项债券（二十八期）10 年期同期利率 1.87%测算。债券存续期间累计支付利息 897.60 万元。

### 债券还本付息表

单位：万元

项目	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	当年支付利息
2025 年	0.00	6,000.00		6,000.00	56.10
2026 年	6,000.00			6,000.00	112.20
2027 年	6,000.00			6,000.00	112.20
2028 年	6,000.00			6,000.00	112.20
2029 年	6,000.00			6,000.00	112.20
2030 年	6,000.00			6,000.00	112.20
2031 年	6,000.00		1,200.00	4,800.00	100.98
2032 年	4,800.00		1,200.00	3,600.00	78.54
2033 年	3,600.00		1,200.00	2,400.00	56.10
2034 年	2,400.00		1,200.00	1,200.00	33.66
2035 年	1,200.00		1,200.00	0.00	11.22
合计		6,000.00	6,000.00		897.60

### 3.项目债券资金测算平衡情况

经初步测算，专项债券存续期内，项目总收入为 30,162.48 万元，扣除运营成本后，项目收益为 19,875.38 万元。本项目本金和利息合计为 6,897.60 万元，项目在专项债券存续期末累计现金结余 13,033.88 万元，本息资金覆盖倍数为 2.88。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。本项目专项债券资金测算平衡表如下：

#### 专项债券资金测算平衡表

单位：万元

项目	建设期					运营期										合计											
	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年												
一、经营活动现金流量																											
年总收入收到的现金						30,162.48																				30,162.48	
运营成本费用支付的现金						10,287.10																				10,287.10	
经营活动支付税金																											
经营活动现金流量净流量						19,875.38																				19,875.38	
二、投资活动现金流量																											
投资支付的现金	533.00	10,000.00	10,000.00	15,000.00	15,487.77																						51,020.77
投资活动现金流量净流量	-533.00	-10,000.00	-10,000.00	-15,000.00	-15,487.77																						-51,020.77
三、筹资活动现金流量																											
单位自筹资金	533.00	10,000.00	10,000.00	15,000.00	9,549.87																						45,082.87

项目	建设期					运营期											合计
	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年		
发行债券收到的现金					6,000.00											6,000.00	
偿还借款本金支付的现金																	
偿还债券利息支付的现金					56.10	112.20	112.20	112.20	112.20	112.20	100.98	78.54	56.10	33.66	11.22	897.60	
支付发行费用					6.00											6.00	
筹资活动现金流量	533.00	10,000.00	10,000.00	15,000.00	15,487.77	-112.20	-112.20	-112.20	-112.20	-112.20	-1,300.98	-1,278.54	-1,256.10	-1,233.66	-1,211.22	44,179.27	
四、本年现金流量						19,763.18	-112.20	-112.20	-112.20	-112.20	-1,300.98	-1,278.54	-1,256.10	-1,233.66	-1,211.22	13,033.88	
五、累计现金流量						19,763.18	19,650.98	19,538.78	19,426.58	19,314.38	18,013.40	16,734.86	15,478.76	14,245.10	13,033.88		



#### （四）风险分析

通过分析经营净收益受项目经营净收益、债券利率等因素敏感性变化，本项目整体收益与融资自求平衡的压力测试结果如下表所示：

压力测试表

单位：万元

项目	敏感性变动比例（单一净收益因素）				
	-10%	-5%	0	5%	10%
经营净收益	17,887.84	18,881.61	19,875.38	20,869.15	21,862.92
债券还本付息总额	6,897.60	6,897.60	6,897.60	6,897.60	6,897.60
债券本息覆盖倍数	2.59	2.74	2.88	3.03	3.17

项目	敏感性变动比例（单一利率因素）				
	-10%	-5%	0	5%	10%
经营净收益	19,875.38	19,875.38	19,875.38	19,875.38	19,875.38
债券还本付息总额	6,807.84	6,852.72	6,897.60	6,942.48	6,987.36
债券本息覆盖倍数	2.92	2.90	2.88	2.86	2.84

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，各期债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

#### 三、结论

通过上述评价过程，本得出评价结论如下：

1.项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。

2.项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于 1.1 倍，达到财政部的相关规定。

3.项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
914201030777364388



扫描二维码登录“国家  
企业信用信息公示系统”  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息。

1 - 1

名称 武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 曾星

出资额 贰拾万圆人民币

成立日期 2013年10月15日

主要经营场所 武汉市江汉区金磊商厦(财神广场)10层  
C14室

经营范围  
许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的  
项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目  
以相关部门批准文件或许可证件为准）  
一般项目：破产清算服务；财政咨询项目；绩效评价服务  
；税务服务；财务咨询；社会经济咨询服务；企业管理咨询；培  
训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）。  
（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的  
项目）



2025年6月23日

登记机关  
见此红印有效  
再次复印无效

证书序号: 0010641

### 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制



## 会计师事务所 执业证书

名称: 武汉星辉会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 曾星

主任会计师:

经营场所: 武汉市江汉区金磊大厦(财神广场) 10层C14室

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 42010346

批准执业文号: 鄂财会发(2013) 22号

批准执业日期: 2013年10月12日

见此红印有效  
再次复印无效



北京仁人德赛(武汉)律师事务所  
D&S LAW FIRM

法律意见书



北京仁人德赛（武汉）律师事务所

关于

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）

专项债券法律意见书

(2025) 仁德武专字第 50 号

二〇二五年十月



## 目 录

第一部分 释义与声明 .....	1
一、释义 .....	1
二、声明 .....	2
第二部分 法律意见书正文 .....	4
一、项目概况 .....	4
二、本次发行的实质条件 .....	9
三、项目预期收益与融资平衡 .....	10
四、发行文件及中介服务机构 .....	11
五、法律风险 .....	12
六、结论性意见 .....	13
第三部分 附 件 .....	15



致：江夏区财政局

北京仁人德赛（武汉）律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，就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）专项债券发行事宜提供法律服务。

本所律师依据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》（国发〔2014〕45号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《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）《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《湖北省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》（鄂政办函〔2023〕20号）、《国家发展改革委 财政部关于印发地方政府专项债券投向领域有关规定（2024年版）的通知》（发改投资〔2024〕195号）等有关法律、法规、地方政府规章以及政策文件的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神，出具本法律意见书。

## 第一部分 释义与声明

### 一、释义

在本法律意见书中，除非上下文另有所指，下列词语具有的含义如下：

中国	指中华人民共和国
财政部	指中华人民共和国财政部
省政府	指湖北省人民政府
区政府	指武汉市江夏区人民政府
区财政局	指江夏区财政局
评估机构	指武汉俊功会计师事务所（普通合伙）
《财务评估咨询报告》	指武汉俊功会计师事务所（普通合伙）出具的《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）地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告》
本所	指北京仁人德赛（武汉）律师事务所
本所律师	指北京仁人德赛（武汉）律师事务所经办律师
本次发行	指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
《法律意见书》	指《北京仁人德赛（武汉）律师事务所关于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）专项债券法律意见书》
《实施方案》	指《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）实施方案》
元	指人民币元



国发〔2014〕43号文	指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45号文	指《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
财预〔2015〕225号文	指《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155号文	指《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》
财预〔2017〕89号文	指《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》
财库〔2018〕72号文	指《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
鄂财债发〔2019〕12号文	指《湖北省专项债券项目负面清单》
财库〔2020〕36号文	指《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2020〕43号文	指《地方政府债券发行管理办法》
财预〔2020〕94号文	指《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》
鄂政办函〔2023〕20号文	指《湖北省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》
国办发〔2024〕52号文	国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见
《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》	指中共中央办公厅、国务院办公厅于2019年6月10日印发的《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》

## 二、声明

为出具本法律意见书，本所特作出如下声明：

1. 本所及本所律师依据现行法律法规和规范性文件，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对委托人本次专项债券发行的合法性、合规性、真实性、有效性进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。





2. 本法律意见书的出具，依赖于委托人、建设单位及中介机构等向本所提供的一切应予提供的文件资料或口头陈述。材料提供者保证该等材料、事实均真实、完整、合法、有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其向本所提供的各份文件的签署人均具有完全的民事行为能力，且前述签署行为均获得了适当、有效的授权，该等文件的印章和签字均真实无误；其向本所提供的文件的副本或复印件均与原件一致。对于出具本法律意见至关重要而又无独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、司法机关或其他有关机构出具的证明文件作判断。

3. 在本法律意见书中，本所律师对《实施方案》、《财务评估咨询报告》等文件中某些数据、意见及结论的引述，并不表明本所律师对该等数据、意见和结论的真实性、准确性及完整性作出任何明示或默示的担保或保证。对于该等文件及所涉内容，本所律师不具备核查和作出评价的适当资格，只做引用且不发表法律意见。

4. 本法律意见书系根据本法律意见书签署之前公布并生效的中国现行有效的法律法规和规范性文件的规定出具，所有法律意见均基于本所律师对中国现行有效的法律法规和规范性文件条款的理解。本所不对上述法律法规和规范性文件日后可能出现的解释、调整及修改对本法律意见造成的实质变更与影响负责。

5. 本法律意见书仅供委托人本次专项债券发行之目的使用，不得用于其他任何目的。

6. 本所同意将本法律意见书作为委托人本次专项债券发行申请所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报相关主管部门。

7. 本法律意见书自本所律师签字及本所盖章后生效。



## 第二部分 法律意见书正文

### 一、项目概况

#### 1、项目基本情况

根据《实施方案》及《财务评估咨询报告》，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）总投资估算总额 543,064.22 万元，建设资金来源为财政安排资金 146,764.22 万元、专项债券资金 396,300.00 万元。

根据《实施方案》和项目有关立项手续文件，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，计划安置 10,440 套，还建总建筑面积 1,389,756.23 平方米。

项目计划建设时间为 2018 年 9 月至 2025 年 12 月。

#### 2、项目审批情况

根据武汉江夏经济开发区管理委员会提供的文件、材料，截至本法律意见书出具之日，本项目已取得的主要审批文件如下：

##### （1）大桥现代产业园西片集中还建小区二期项目

2018 年 8 月 13 日，取得武汉市江夏区行政审批局颁发的《建设项目选址意见书》，证书编号武规（夏）选[2018]50 号。

2018 年 9 月 19 日，完成《建设项目环境影响登记表》的备案，备案证号 201842011500001547。

2018 年 10 月 19 日取得武汉市江夏区发展和改革委《关于大桥现代产业园西片集中还建小区二期项目可行性研究报告的批复》，批复文号：夏发改农[2018]99 号。

2018 年 12 月 17 日取得武汉市江夏区发展和改革委《关于大桥现代产业园西片集中还建小区二期项目初步设计的批复》，批复文号：夏发改农[2018]135 号。

2018 年 10 月 23 日取得武汉市江夏区行政审批局核发的《建设用地规划许可证》，证号：武规（夏）地[2018]89 号。

2019 年 1 月 23 日，取得武汉市江夏区行政审批局颁发的《武汉市江夏区固定资产投资项目节能审查意见书》，编号：SC-JX2019-001。

2019 年 12 月 24 日取得武汉市江夏区自然资源和规划局核发的《建设工程规划许可证》，证号：武规（夏）建[2019]156 号。



2020年11月19日取得武汉市江夏区行政审批局核发的《大桥现代产业园西片集中还建小区二期项目一标段施工许可证》，编号：4201152018103100114BJ4001。

项目于2019年8月13日不动产权证（国有建设用地使用权），不动产权证编号：鄂2019武汉市江夏不动产权第0036016号。

### （2）江夏经济开发区十月村农民还建新村二期项目

2016年1月6日，取得武汉市江夏区国土资源和规划局颁发的《建设项目选址意见书》，证书编号武规（夏）选[2016]1号。

2016年11月2日，在江夏区环境保护局完成《建设项目环境影响登记表》的备案，备案号为夏环备[2016]71号。

2016年1月6日，取得武汉市江夏区国土资源和规划局颁发的《建设项目选址意见书》，证书编号武规（夏）选[2016]1号。

2018年10月30日取得武汉市江夏区发展和改革委员会《关于江夏经济开发区十月村农民还建新村二期项目可行性研究报告的批复》，批复文号：夏发改农[2018]106号。

2018年12月25日取得武汉市江夏区发展和改革委员会《关于江夏经济开发区十月村农民还建新村二期项目初步设计的批复》，批复文号：夏发改农[2018]140号。

2018年11月01日取得武汉市江夏区行政审批局核发的《江夏经济开发区十月村农民还建新村二期项目建设用地规划许可证》，证号：武规（夏）地[2018]93号。

2019年5月30日取得武汉市江夏区自然资源和规划局核发的《江夏经济开发区十月村农民还建新村二期项目建设工程规划许可证》，证号：武规（夏）建[2019]010号。

2019年8月8日取得江夏区建设局核发的《江夏经济开发区十月村农民还建新村二期项目施工许可证》，编号：4201152019011800114BJ4001。

项目于2019年5月7日不动产权证（国有建设用地使用权），不动产权证编号：鄂2019武汉市江夏不动产权第0021053号。

### （3）向阳村农民还建新村建设项目（3#、4#住宅）

2009年9月7日取得江夏区城市规划管理局《建设项目选址意见书》，证书号：武规（夏）选[2009]021号。

2009年12月2日取得江夏区环境保护局《关于武汉江夏经济开发区庙山办事处向阳村村民委员会向阳村还建农民新村项目环境影响报告表审批意见》，批复文号：夏环审[2009]78号。



2019年10月31日取得武汉市江夏区发展和改革局《关于向阳村农民还建新村建设项目(3#、4#住宅)可行性研究报告(代项目建议书)的批复》，批复文号：夏发改社[2019]118号。

2020年1月3日取得武汉市江夏区发展和改革局《关于向阳村农民还建新村建设项目(3#、4#住宅)初步设计的批复》，批复文号：夏发改社[2019]142号。

2009年12月23日取得武汉市江夏区城市规划管理局核发的《向阳村还建农民新村建设用地规划许可证》，证号：武规(夏)地[2009]085号。

2019年8月22日取得武汉市江夏区自然资源和规划局核发的《向阳村农民还建新村(3#、4#住宅、商业等)建设工程规划许可证》，证号：武规(夏)建[2019]101号。

2020年7月23日取得江夏区建设局核发的《向阳村农民还建新村(3#、4#住宅、商业等)施工许可证》，证号：4201152019051300114BJ4001。

2019年7月5日取得不动产权证(国有建设用地使用权)，证书编号：鄂(2019)武汉市江夏不动产权第0030939号。

#### (4) 庙山普安社区建设项目

2019年2月28日取得武汉市江夏区行政审批局颁发《建设项目选址意见书》，证书号：武规(夏)选[2019]10号。

2019年7月10日在江夏区环境保护局完成《建设项目环境影响登记表》备案，备案文号：201942011500001281。

2019年3月26日取得武汉市江夏区发展和改革委《关于庙山普安社区建设项目可行性研究报告的批复》，批复文号：夏发改农[2019]21号。

2019年3月27日取得武汉市江夏区行政审批局颁发的《武汉市江夏区固定资产投资节能审查意见书》，编号：SC-JX2019-002。

2017年3月14日在武汉市江夏区维护稳定工作领导小组完成《重大决策社会稳定风险评估备案登记表》的备案。

2019年3月28日取得武汉市江夏区行政审批局核发的《庙山普安社区建设项目建设用地规划许可证》，编号：武规(夏)地[2019]015号。

2019年7月23日取得武汉市江夏区发展和改革局《关于庙山普安社区建设项目初步设计的批复》，批复文号：夏发改社[2019]52号。

2020年8月25日取得武汉市江夏区行政审批局核发的《庙山普安社区建设项目建设工程规



划许可证》，编号：武自规（夏）建[2020]062号。

2020年10月28日取得江夏区建设局核发的《庙山普安社区建设项目施工许可证》，编号：4201152019040400114BJ4001。

2020年7月13日取得不动产权证（国有建设用地使用权），证书编号：鄂（2020）武汉市江夏不动产权第0013294号。

（5）江夏区藏龙岛中洲村农民新村（一期）项目

2012年5月7日取得武汉市江夏区国土资源和规划局颁发的《建设项目选址意见书》，证书号：武规（夏）选[2012]021号。

2017年6月1日取得武汉市江夏区发展和改革委员会《关于江夏区藏龙岛中洲村农民新村（一期）项目可行性研究报告的批复》，批复文号：夏发改农[2017]36号。

2019年6月3日取得武汉市江夏区发展和改革局《关于江夏藏龙岛中洲村农民新村（一期）初步设计的批复》，批复文号：夏发改农[2019]35号。

2017年6月12日取得武汉市江夏区行政审批局核发的《江夏区藏龙岛中洲村农民新村（一期）项目建设用地规划许可证》，编号：武规（夏）地[2017]023号。

2017年6月15日取得江夏区行政审批局《关于武汉江夏经济开发区藏龙岛办事处中洲村村民委员会藏龙岛中洲村农民还建村（一期）建设项目环境影响报告表审批意见》，批复文号：夏行审建许（环审）[2017]第012号。

2019年6月28日取得不动产权证（国有建设用地使用权），证书编号：鄂（2019）武汉市江夏不动产权第0028860号。

2019年7月10日取得武汉市江夏区行政审批局核发的《江夏区藏龙岛中洲村农民新村（一期）项目建设工程规划许可证》，编号：武规（夏）建[2019]066号。

2020年6月15日取得江夏区建设局核发的《江夏区藏龙岛中洲村农民新村（一期）施工许可证》，编号：4201152018022800114BJ4001。

（6）江夏区藏龙岛大李小李还建新村建设项目

武汉江夏经济开发区管理委员会出具关于选址意见和用地预审的说明，明确项目属于城乡建设用地增减挂钩项目，分别取得《省国土资源厅关于江夏区五里界“四化同步”藏龙岛区域建设国土工作实施方案的批复》（鄂土资批【2014】153号）、《市国土规划局关于武汉市江夏区2013年第3批藏龙岛办事处（四化同步）城乡建设用地增减挂钩项目区实施方案的复函》，并在批复



中明确了建设用地面积。并于2015年10月27日在《关于武汉市蔡甸区大集街南湖还建社区五期规划选址论证等项目审查专题会议纪要》中，明确同意了藏龙岛大李小李还建新村项目的选址位于江夏区藏龙岛办事处小李湾内，藏龙二期建设用地西南角边缘，汤梁大道以西。最终以上述会议文件为选址依据，并随后取得了该项目的建设用地许可证。

2019年5月17日，取得武汉市江夏区行政审批局颁发的《武汉市江夏区固定资产投资项节能审查意见书》，编号：PS-JX2017-007。

2017年5月31日取得江夏区行政审批局《关于武汉江夏经济开发区藏龙岛办事处藏龙岛大李小李还建新村建设项目环境影响报告表审批意见》，批复文号：夏行审建许准字（环审）[2017]第008号。

2017年11月29日取得武汉市江夏区发展和改革委员会关于《江夏区藏龙岛大李小李还建新村建设项目可行性研究报告的批复》，批复文号：夏发改农[2017]101号。

2018年2月21日取得武汉市江夏区发展和改革委员会关于《江夏区藏龙岛大李小李还建新村建设项目初步设计的批复》，批复文号：夏发改农[2018]5号。

2017年6月20日取得武汉市江夏区行政审批局核发的《江夏区藏龙岛大李小李还建新村建设用地规划许可证》，编号：武规(夏)地[2017]027号。

2017年10月18日在武汉市江夏区维护稳定工作领导小组完成《重大决策社会稳定风险评估备案登记表》的备案。

2018年4月12日取得武汉市江夏区行政审批局核发的《江夏区藏龙岛大李小李还建新村建设工程规划许可证》，编号：武规（夏）建[2018]037号。

武汉江夏经济开发区管理委员会出具关于项目国有土地使用证的说明，项目属于城乡建设用地增减挂钩项目，按照《五里界“四化同步”示范镇建设国土工作实施方案》及批复的要求，新村建设需在项目完成竣工验收，退出耕地满足方案要求，经国土部门验收合格后才能颁发国有土地使用证。

2018年10月11日取得江夏区建设局核发《江夏区藏龙岛大李小李还建新村建设项目1标段施工许可证》，编号：4201152016102000314BJ4001。

2018年10月11日取得江夏区建设局核发《江夏区藏龙岛大李小李还建新村建设项目2标段施工许可证》，编号：4201152016102000314BJ4002。

2019年4月2日取得江夏区建设局核发《江夏区藏龙岛大李小李还建新村建设项目3标段的



施工许可证》，编号：4201152016102000314BJ4003。

#### (8) 棚改计划

根据 2020 年 9 月 2 日湖北省住房和城乡建设厅《关于武汉市住房保障和房屋管理局<关于恳请将武船棚户区改造等 7 个项目纳入全省棚改计划争取发行专项债请示>的复函》，江夏区藏龙岛大李小李村等改造项目：纳入 2020 年计划任务 2,610 套（户）。

根据 2021 年 5 月 20 日湖北省住房和城乡建设厅《关于武汉市住房保障和房屋管理局<关于恳请宗关枢纽西片 A 地块等 12 个棚改项目纳入全省 2021 年棚户区改造的请示>的复函》，藏龙岛大李小李村等 6 个村棚户区改造项目：纳入 2021 年计划任务 348 套（户）。

根据《省住建厅省发改委省财政关于报送 2023 年全省保障性租赁住房、公租房保障和城镇棚户区改造计划任务的请示》（鄂建设文[2022]98 号），项目纳入湖北省 2023 年棚户区改造计划项目清单，江夏区大桥西片二期、十月村等六个集中还建房项目计划开工数 2,051 套。

#### 3、项目实施主体

单位名称：武汉江夏经济开发区管理委员会；

负责人：卢鹏；

单位住所：武汉市江夏区腾讯大道阳光创谷；

统一社会信用代码：11420115MB03874013；

单位性质：党政机关。

#### 4、项目抵（质）押情况

根据《实施方案》以及实施主体的说明，截至本法律意见书出具之日，项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押。

## 二、本次发行的实质条件

### 1、发行人

本次发行的专项债券，系由湖北省人民政府发行。

发行人符合《中华人民共和国预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文及其他相关法律法规的要求，具备在中国境内发行政府专项债券的主体资格。

### 2、发行规模

根据《实施方案》、《财务评估咨询报告》，本项目申请发行专项债券 396,300.00 万元。其中：2020 已发行 5 年期专项债券资金 100,000.00 万元，2021 年已发行 5 年期专项债券 14,300.00



万元，2022年已发行5年期专项债券182,000.00万元，2023年已发行5年期专项债券57,000.00万元，2025年拟发行5年期专项债券43,000.00万元。

本年申请发行的债券规模为43,000.00万元，在湖北省财政厅核定的债务限额内，未违反国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2018〕72号文、财库〔2020〕43号文及其他相关法律法规、政策性文件的规定。

### 3、本次发行募集资金的投资方向

根据《实施方案》，本次发行的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）投向领域为保障性安居工程-棚户区改造，专项债券所募集的资金将用于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）建安工程及相关支出，未安排用于经常性支出。

本所律师认为，本次发行的专项债券募集资金的投资方向未违反财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、鄂财债发〔2019〕12号文、鄂政办函〔2023〕20号文、国办发〔2024〕52号文等相关规定。

### 4、偿债资金来源

根据《财务评估咨询报告》，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）运营收入主要为项目对应腾退土地的国有土地使用权出让收入。

本所律师认为，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）偿债资金来源符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文以及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

### 5、还款计划

根据《实施方案》，本次发行的债券偿还计划为利息按年支付，到期一次性偿还本金。

因此，本次发行的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）专项债券具有偿还计划。

## 三、项目预期收益与融资平衡

根据《财务评估咨询报告》，实施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）专项债项目收益对债务本息（含贷款本息和债券本息）覆盖倍数为1.23。预期运营收入能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，本次发行在项目收益平衡方面未违反财预〔2017〕89号文等相关规定。



#### 四、发行文件及中介服务机构

##### 1、发行文件

###### (1) 《财务评估咨询报告》

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）就本次发行出具了《财务评估咨询报告》，主要从“项目概况、项目收益及现金流预测、项目财务咨询评估意见”等方面阐述，得出“本次评价的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）通过发行债券能满足项目融资平衡；项目的收入和成本测算的过程和依据是较为准确、合理的；项目累计预期结余可以覆盖本息，能够实现项目收益与融资自求平衡；项目专项债券本息覆盖倍数 1.23 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息覆盖倍数的要求”的结论。

###### (2) 《法律意见书》

本所律师为本次发行出具了《法律意见书》，对本次发行的实质条件、法律风险等内容进行了阐述，认为本次发行不存在实质性的法律障碍。

##### 2、中介服务机构

###### (1) 评估机构

为本次发行出具《财务评估咨询报告》的是武汉俊功会计师事务所（普通合伙）。

根据国家企业信用信息公示系统的查询，武汉俊功会计师事务所（普通合伙）经武汉市洪山区市场监督管理局注册登记，统一社会信用代码为 91420106MA49LC8A25，住所地为武汉市洪山区文化大道 555 号融科智谷 C2 栋二单元三层 312-11 号，法定代表人为余洪波，经营范围：会计服务；审计服务；税务登记代理；企业管理咨询服务；代理记账。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。登记状态为存续。

经办注册会计师裘新成，持有湖北省注册会计师协会颁发的《注册会计师证书》，证书编号 420000993223；经办注册会计师余洪波，持有湖北省注册会计师协会颁发的《注册会计师证书》，证书编号 420801504384；两位经办注册会计师均已通过 2025 年注册年检。

本所律师认为，武汉俊功会计师事务所（普通合伙）系经批准依法设立且合法存续的普通合伙企业，具备为本次专项债券出具项目预期收益与融资自求平衡《财务评估咨询报告》的主体资质及权限，符合有关法律法规的要求。

###### (2) 法律服务机构

为本次发行出具《法律意见书》的律师事务所是北京仁人德赛（武汉）律师事务所，本所是

依据中华人民共和国律师法等相关法律法规设立的合伙律师事务所，持有湖北省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》，统一社会信用代码：31420000050016924U，依法具有出具法律意见书的执业资格。

经办律师钱诚，持有湖北省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为：14201201510687713；经办律师邓杰，持有湖北省司法厅颁发的《中华人民共和国律师执业证》，执业证号为：14201202310612968。两位经办律师均通过了2024年度考核备案。

本所律师认为，北京仁人德赛（武汉）律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙企业，具备为本次专项债券进行分析并出具法律意见书的资质，在本法律意见书上签字的两名律师均具备相应的从业资格，符合有关法律法规的要求。

## 五、法律风险

### 1、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。

### 2、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。应实时监控项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。

## 六、结论性意见

综上所述，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

- 1、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；
- 2、本期债券对应投资的是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合发改投资〔2024〕195号文规定的投向领域，债券资金未用于鄂财债发〔2019〕12号文、鄂政办函〔2023〕20号文、国办发〔2024〕52号文所列负面或禁止投向领域的建设内容；
- 3、项目已取得可研批复、初步设计批复、不动产权证书、建设用地规划许可证、工程规划

许可证、建筑工程施工许可证等必要合规性手续，属于在建工程；

4、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；

5、根据《财务评估咨询报告》，在债券存续期内，项目对应的收入来源合法、收入较合理，收益权归属于武汉江夏经济开发区管理委员会及相关单位，可以用于偿还本项目涉及专项债券对应的本金和利息，项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 1.23；

6、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；

7、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；

8、根据《实施方案》，债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险分析基本合理，风险控制措施基本可行；

9、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；

综上，本期债券符合《中华人民共和国预算法》、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文等法律、行政法规及政策文件的有关规定，本期债券的发行不存在实质法律障碍。

（以下无正文，为本意见书签章页）



经办律师：邓杰

签署日期：



2025.10.27

### 第三部分 附件

#### 1. 北京仁人德赛（武汉）律师事务所执业许可证



No. 80015931

中华人民共和国司法部监制

2. 经办律师执业证

执业机构 北京仁人德赛(武汉)律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201510687713

法律职业资格  
或律师资格证号 A20134201061675

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021年05月16日

持证人 钱诚

性别 男

身份证号 420106199109131235



执业机构 北京仁人德赛(武汉)律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202310612968

法律职业资格  
或律师资格证号 A20204210220791

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023年06月22日

持证人 邓杰

性别 男

身份证号 421022199610146014



审  
核  
章

郧西县棚户区改造项目  
专项债券

法  
律  
意  
见  
书

上海邦信阳(武汉)律师事务所



地址：中国湖北省武汉市江汉区新华路 296 号 IFC 国际金融中心 40 层  
电话(TEL)：8627 - 85448988

## 目 录

<u>释 义</u> .....	1
<u>专项债券</u> .....	2
<u>法律意见书</u> .....	2
<b><u>第一部分 前言</u></b> .....	2
<u>一、出具本法律意见书的依据</u> .....	2
<u>二、出具本《法律意见书》的声明</u> .....	2
<b><u>第二部分 正文</u></b> .....	4
<u>一、本期专项债券概况</u> .....	4
<u>二、本期债券发行的实质条件</u> .....	4
<u>三、本期债券对应的投资项目</u> .....	6
<u>四、项目收入与融资自求平衡</u> .....	26
<u>五、项目的风险控制</u> .....	26
<u>六、本期专项债券的中介机构及相关文件</u> .....	27
<u>七、结论意见</u> .....	28



## 释 义

除非本《法律意见书》另有所指，下列简称具有如下含义：

释义项目	释义
本期专项债券	指郧西县棚户区改造项目专项债券
本期专项债券发行	指郧西县棚户区改造项目专项债券的发行
发行人	湖北省人民政府
本项目	郧西县棚户区改造项目
实施单位	指郧西县建设投资开发有限公司
本所	指上海邦信阳(武汉)律师事务所
会计师事务所	指武汉恒发联合会计师事务所(普通合伙)
《预算法》	指《中华人民共和国预算法》
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
国发(2014)43号文	指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发(2014)43号文)
财库(2020)43号文	指《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》(财库(2020)43号)
财预(2015)225号文	指《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预(2015)225号文)
国办函(2016)88号文	指《国务院办公厅关于印发<地方政府性债务风险应急处置预案>的通知》(国办函(2016)88号文)
财预(2016)155号文	指《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预(2016)155号文)
财预(2017)89号文	指《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)
财预(2018)34号文	指《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预(2018)34号文)
财库(2018)61号文	指《财政部关于做好2018年地方政府债务发行工作的通知》(财库(2018)61号文)
财库(2018)72号文	指《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》(财库(2018)72号文)
国办发(2024)52号	指国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》(国办发(2024)52号)
《实施方案》	指《郧西县棚户区改造项目实施方案》
《财务评估报告》	指《郧西县棚户区改造项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
《法律意见书》	指本所出具的《郧西县棚户区改造项目专项债券法律意见书》

郧西县棚户区改造项目  
专项债券  
法律意见书

**第一部分 前言**

**致：郧西县财政局**

**一、出具本法律意见书的依据**

上海邦信阳(武汉)律师事务所(以下简称“本所”)作为本期专项债券发行的专项法律顾问,按照律师行业公认的业务标准、道德规则和勤勉尽责精神,出具本法律意见书。

本所及经办律师根据《预算法》、国办发〔2024〕52号、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文、鄂政办函〔2017〕45号文等有关法律、行政法规、行政规章以及其他规范性文件的规定出具本法律意见书。

**二、出具本《法律意见书》的声明**

(一)本所律师依据本法律意见书出具日之前已经发生或存在的事实,以及国家正式公布、实施的法律、法规和规则指引等规范性法律文件的规定,并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和规则指引之理解发表法律意见。

(二)本所律师依据发行人、信用评级机构、会计师事务所等提供的文件或陈述出具本法律意见书。债券实施主体承诺向本所提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料或其他材料,包括有关政府部门的批准文件、有关记录、资料、证明均真实、准确、完整,不存在任何虚假或误导性陈述,亦不

存在任何重大遗漏；文件上所有签字与印章真实有效，复印件与原件一致。

（三）对于出具法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

（四）本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期发行的有关材料进行了核查，对本期专项债券发行的合法合规性进行了充分的尽职调查保证，法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（五）本法律意见书仅供本期专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意不得用于其他目的。

本所律师按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的与本期专项债券发行相关的资料和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

## 第二部分 正文

### 一、本期专项债券概况

根据《实施方案》记载，本期专项债券发行的基本情况如下：

- （一）债券名称：郧西县棚户区改造项目专项债券
- （二）发行人：湖北省人民政府
- （三）发行品种：专项债券
- （四）债券期限：本期专项债券发行期限为7年
- （五）发行金额：人民币20,000.00万元，2025年发行
- （六）债券利率：拟按固定利率2.03%计息
- （七）付息方式：每年付息一次，到期一次性偿还发行金额。

### 二、本期债券发行的实质条件

#### （一）债券发行人

本期债券发行人为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给郧西县人民政府，用于郧西县棚户区改造项目。

本所律师认为，债券发行人符合《预算法》、财预(2016)155号第4条及其他相关法律、行政法规和规范性文件的规定。

#### （二）债券发行额度

1、根据湖北省财政厅下发的2025年专项债限额通知，本次计划申报20,000.00万元人民币专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省专项债限额范围内，根据郧西县财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定专项债券额度分配方案后，在郧西县2025年专项债务限额范围内予以核定。

2、本年度专项债券统一纳入了郧西县地方政府专项债务限额管理，债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为,拟发行的专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内,符合财预(2016)155号文第11条及其他相关法律、行政法规和规范性文件的规定。

### **(三) 债券发行期限**

本期专项债券发行期限为7年。

本所律师认为,债券期限符合财库(2020)36号文第3条第(一)款及其他相关法律、行政法规和规范性文件的规定。

### **(四) 还款计划及偿债资金来源**

1.专项债券投资的项目,有稳定的项目收益,收益来源合法合规(见法律意见书:债券对应的投资项目)。

2.项目实施主体对项目的实施、债券资金使用及还本付息做了明确的安排,项目运营收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查会计师事务所出具的《财评报告》,通过对申报项目的测算,本项目累计预期结余可以覆盖本息,累计预期结余和融资可以达到平衡,本息覆盖倍数为1.74,达到财政部的相关规定。

本所律师认为,专项债券投资的项目、偿债资金来源及还款计划符合财预(2016)155号文第6条及其他法律、行政法规和规范性文件的规定。

### **(五) 投资项目的审批**

经核查项目实施主体提供的项目资料,专项债券投资的项目,取得了政府部门相应的审批手续(审批情况见本法律意见书:债券对应的投资项目)。

本所律师认为,债券对应投资的项目,依法取得了相应的审批手续,符合法律、行政法规和规范性文件的规定。

### **(六) 项目资产抵质押情况**

经核查项目实施主体提供的资料及说明,截至法律意见书出具日,债券投资项目资产及收益权不存在抵押及质押情形。

本所律师认为,项目资产及权益无抵质押情形,不存在权属纠纷,对债券发

行不构成影响。

### 三、本期债券对应的投资项目

根据《实施方案》，本期专项债券募集资金用于郧西县棚户区改造项目。

#### （一）项目概况

本项目建设地点：郧西县城关镇（王家坪、余家湾）、土门镇、观音镇。

根据《郧西县发展和改革局关于郧西县城关镇天河流域王家坪安置小区建设项目可行性研究报告(代立项)的批复》（西发改审批〔2018〕58号）、《郧西县发展和改革局关于郧西县城关镇天河流域王家坪安置小区配套市政基础设施建设项目可行性研究报告(代立项)的批复》（西发改审批〔2018〕59号），王家坪棚户区改造项目建设内容和规模为：主要建设保障房180套18000平方米，配套建设给排水、道路等相关设施；建设保障房配套道路1500米，配套供水、管网等相关设施。

根据《郧西县发展和改革局关于郧西县城关镇天河流域棚户区改造余家湾安置小区建设项目初步设计的批复》（西发改审批〔2017〕221号）、《郧西县发展和改革局关于郧西县城关镇天河流域棚户区改造余家湾安置小区配套城市基础设施建设项目可行性研究报告(代立项)的批复》（西发改审批〔2017〕189号），项目建设内容与规模为：建设保障房200套24000平方米，配套建设给排水、道路等相关设施；建设保障房配套道路2000米，配套给排水、雨水、污水、供电、管网、通讯等管网各1050米等市政设施。

根据《郧西县发展和改革局关于郧西县土门镇保障房建设项目初步设计的批复》（西发改审批〔2017〕175号）、《郧西县发展和改革局关于郧西县土门镇保障房配套市政基础设施建设项目初步设计的批复》（西发改审批〔2017〕174号），土门镇保障房项目建设内容和规模为：总建筑面积42000平方米350套，配套建设给排水、道路等相关设施；建设道路2000米，停车场3000平方米，供水管网2500米及相关配套设施。

根据《郧西县发展和改革局关于郧西县观音镇保障房建设项目初步设计的批复》（西发改审批〔2017〕177号）、《郧西县发展和改革局关于郧西县观音镇保障房配套市政基础设施建设项目可行性研究报告(代立项)的批复》（西发改审批〔2017〕157号），项目建设内容和规模为：建设观音镇保障房总建筑面积24000平方米200套，配套建设给排水、道路等相关设施；建设保障房配套道路2000米，桥梁一座60米等市政设施。

本项目除安置王家坪、余家湾、土门镇、观音镇城中村外，还安置其他10个棚户区项目，包括校场坡、洪台、东营、吴家营、激浪河、黄石梁、下北隅、车家沟、四堰坪、乾兴寺，相关安置情况见下表。

项目基本情况表

项目名称	项目地址	实际征拆户数（户）			实际征拆面积（m <sup>2</sup> ）			初步设计批复建设内容	棚改批复情况		
		货币化安置征拆户数	还建安置征拆户数	小计	货币化安置征拆面积	还建安置征拆面积	小计		征拆户数（户）	征拆面积（m <sup>2</sup> ）	建设面积（m <sup>2</sup> ）
郧西县城关镇天河流域王家坪安置小	郧西县城关镇王家坪村	16	84	100	3450	8550	12000	主要建设保障房180套18000平方米，配套建设给排水、道路等相	100	12000	/

项目名称	项目地址	实际征拆户数 (户)			实际征拆面积 (m <sup>2</sup> )			初步设计批复建设内容	棚改批复情况		
		货币化安置征拆户数	还建安置征拆户数	小计	货币化安置征拆面积	还建安置征拆面积	小计		征拆户数 (户)	征拆面积 (m <sup>2</sup> )	建设面积 (m <sup>2</sup> )
区建设项目								关设施。			
郧西县城关镇天河流域王家坪安置小区配套市政基础设施建设项目	郧西县城关镇王家坪村		/	/			/	建设保障房配套道路1500米, 配套供水、管网等相关设施	/	/	/



项目名称	项目地址	实际征拆户数 (户)			实际征拆面积 (m <sup>2</sup> )			初步设计批复建设内容	棚改批复情况		
		货币化安置征拆户数	还建安置征拆户数	小计	货币化安置征拆面积	还建安置征拆面积	小计		征拆户数 (户)	征拆面积 (m <sup>2</sup> )	建设面积 (m <sup>2</sup> )
目											
郧西县城关镇天河流域棚户区改造余家湾安置小区建设项目	郧西县城关镇余家湾	8	92	100	960	11040	12000	建设保障房200套24000平方米,配套建设给排水、道路等相关设施	100	12000	/
郧西县城关镇	郧西县城关镇	/	/	/			/	建设保障房配套道路2000	/	/	/

项目名称	项目地址	实际征拆户数 (户)			实际征拆面积 (m <sup>2</sup> )			初步设计批复建设内容	棚改批复情况		
		货币化安置征拆户数	还建安置征拆户数	小计	货币化安置征拆面积	还建安置征拆面积	小计		征拆户数 (户)	征拆面积 (m <sup>2</sup> )	建设面积 (m <sup>2</sup> )
天河流域棚户区改造余家湾安置小区配套城市基础设施建设项目	余家湾							米, 配套排水、雨水、污水、供电、管网、通讯等管网各1050米等市政设施			
郧西县土门	郧西县土门	56	60	116	7646.7	6389.3	14036	建设保障房总建筑面积	116	14036	/

项目名称	项目地址	实际征拆户数 (户)			实际征拆面积 (m <sup>2</sup> )			初步设计批复建设内容	棚改批复情况		
		货币化安置征拆户数	还建安置征拆户数	小计	货币化安置征拆面积	还建安置征拆面积	小计		征拆户数 (户)	征拆面积 (m <sup>2</sup> )	建设面积 (m <sup>2</sup> )
镇保障房建设项目	镇							42000平方米 350套, 配套建设给排水、道路等相关设施			
郧西县土门镇保障房配套市政基础设施建设项目	郧西县土门镇		/	/			/	建设道路2000米, 停车场3000平方米, 供水管网2500米及相关配套设施	/	/	/

项目名称	项目地址	实际征拆户数 (户)			实际征拆面积 (m <sup>2</sup> )			初步设计批复建设内容	棚改批复情况		
		货币化安置征拆户数	还建安置征拆户数	小计	货币化安置征拆面积	还建安置征拆面积	小计		征拆户数 (户)	征拆面积 (m <sup>2</sup> )	建设面积 (m <sup>2</sup> )
目											
郧西县观音镇保障房建设项目	郧西县观音镇	126	174	300	15161	20557	35718	建设观音镇保障房总建筑面积24000平方米200套,配套建设给排水、道路等相关设施	300	35718	/
郧西县观音镇保障房配套市	郧西县观音镇		/	/			/	建设保障房配套道路2000米,桥梁一座60米等市政设	/	/	/

项目名称	项目地址	实际征拆户数 (户)			实际征拆面积 (m <sup>2</sup> )			初步设计批复建设内容	棚改批复情况		
		货币化安置征拆户数	还建安置征拆户数	小计	货币化安置征拆面积	还建安置征拆面积	小计		征拆户数 (户)	征拆面积 (m <sup>2</sup> )	建设面积 (m <sup>2</sup> )
政基础设施建设项目								施			
校场坡棚户区改造	校场坡	0	30	30	0	3050	3050	安置于城关镇天河流域王家坪安置小区建设项目	30	3050	
洪台城中村改造	洪台	0	50	50	0	6000	6000	安置于城关镇天河流域王家坪安置小区建设项目	50	6000	
东营	东营	2	28	30	485	3115	3600	安置于土	30	3600	

项目名称	项目地址	实际征拆户数 (户)			实际征拆面积 (m <sup>2</sup> )			初步设计批复建设内容	棚改批复情况		
		货币化安置征拆户数	还建安置征拆户数	小计	货币化安置征拆面积	还建安置征拆面积	小计		征拆户数 (户)	征拆面积 (m <sup>2</sup> )	建设面积 (m <sup>2</sup> )
棚户区分区改造								门镇保障房建设项目			
吴家营城中村改造	吴家营	56	44	100	7938.35	4061.65	12000	安置于余湾安置小区建设项目	100	12000	
激浪河棚区分区改造	激浪河	0	30	30	0	3600	3600	安置于余湾安置小区建设项目	30	3600	
黄石梁城中村改造	黄石梁	0	30	30	0	3600	3600	安置于土门镇保障房建设项目	30	3600	
下北隅城	下北隅	0	30	30	0	3600	3600	安置于土门镇保障	30	3600	

项目名称	项目地址	实际征拆户数 (户)			实际征拆面积 (m <sup>2</sup> )			初步设计批复建设内容	棚改批复情况		
		货币化安置征拆户数	还建安置征拆户数	小计	货币化安置征拆面积	还建安置征拆面积	小计		征拆户数 (户)	征拆面积 (m <sup>2</sup> )	建设面积 (m <sup>2</sup> )
中村改造								房建项目			
车家沟城中村改造	车家沟	16	14	30	2110.44	1489.56	3600	安置于土门镇保障房建设项目	30	3600	
四堰坪城中村改造	四堰坪	0	10	10	0	1200	1200	安置于土门镇保障房建设项目	10	1200	
乾兴寺城中村改造	乾兴寺	261	149	350	24957.14	19322.86	44280	安置于土门镇保障房建设项目	350	42000	

(二) 项目现状

余家湾安置小区正在进行主体结构施工，目前已施工至第 16 层，待完成工程造价约 5900 万元。

土门安置小区主体结构已完工，目前正在进行公共部位装修和安装施工，待完成工程造价约 9600 万元。

观音安置小区主体结构已完工，目前正在进行公共部位装修和安装施工，待完成工程造价约 8000 万元。

王家坪安置小区主体工程已完工，正在进行小区配套施工，待完成工程造价约 1700 万元。

项目累计未完成工程造价约为 25200 万元。



余家湾项目现场施工图





余家湾项目现场施工图



土门安置小区现场施工图

### （三）实施主体

项目实施主体为郧西县建设投资开发有限公司，住所地位于湖北省十堰市郧西县城关镇城隍街 75 号，统一社会信用代码 91420322MA48TGTQ0U，法定代表人邹新堰。

项目建成后，资产收益权归属于郧西县建设投资开发有限公司，由郧西县建设投资开发有限公司运营管理。

经本所律师核查，郧西县建设投资开发有限公司为国有企业，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、行政法规和规范性文件的规定。

### （四）投资计划及资金筹措

1、根据《郧西县发展和改革局关于郧西县城关镇天河流域王家坪安置小区建设项目可行性研究报告(代立项)的批复》（西发改审批〔2018〕58号）、《郧

西县发展和改革局关于郧西县城关镇天河流域王家坪安置小区配套市政基础设施建设项目可行性研究报告(代立项)的批复》(西发改审批〔2018〕59号)、《郧西县发展和改革局关于郧西县城关镇天河流域棚户区改造余家湾安置小区建设项目初步设计的批复》(西发改审批〔2017〕221号)、《郧西县发展和改革局关于郧西县城关镇天河流域棚户区改造余家湾安置小区配套城市基础设施建设项目可行性研究报告(代立项)的批复》(西发改审批〔2017〕189号)、《郧西县发展和改革局关于郧西县土门镇保障房建设项目初步设计的批复》(西发改审批〔2017〕175号)、《郧西县发展和改革局关于郧西县土门镇保障房配套市政基础设施建设项目初步设计的批复》(西发改审批〔2017〕174号)、《郧西县发展和改革局关于郧西县观音镇保障房建设项目初步设计的批复》(西发改审批〔2017〕177号)、《郧西县发展和改革局关于郧西县观音镇保障房配套市政基础设施建设项目可行性研究报告(代立项)的批复》(西发改审批〔2017〕157号),汇总确定项目总投资为45775.00万元,其中工程费用43137.12万元,工程建设其他费用1175.38万元,预备费用1462.50万元。

本项目拟于2025年10月申请专项债券20,000.00万元,发债年限为7年,融资利率按照2025年7月21日中国债券信息网公布的相同期限地方政府专项债收益率的1.2倍,作为本次发行债券的测算利率,即2.03%。债券发行费用按债券发行额度的0.1%测算。

根据上述参数,本方案对项目投资进行重新测算,项目总投资为45998万元,其中工程费用43137.12万元,工程建设其他费用1175.38万元,预备费为1462.50万元,建设期利息及融资费用为223万元。

2、本项目总投资45,998.00万元,建设资金来源为项目单位自筹资金25,998.00万元、专项债券资金20,000.00万元。

经本所律师核查,项目资本金25,998.00万元,占总投资比重56.52%,符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26号)第二条项目资本金不低于20%的规定。

### （五）项目收益

本项目偿债资金来源为本项目收入主要包括商铺租赁收入、月租停车位租赁收入、临时停车位租赁收入、腾退土地收入。项目预期含税收入总额为 40,274.31 万元，扣除运营成本 496.41 万元及相关税费 30.19 万元后，预计用于资金平衡相关收益为 39,747.71 万元。

项目收益由郧西县建设投资开发有限公司最终收取，纳入政府性基金预算管理，全部用于偿还债券本息，合法合规。

### （六）项目审批

本项目获取的审批情况如下：

截止本法律意见书编制日，项目取得的行政审批情况如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
<b>王家坪安置小区建设项目</b>				
棚改批复	2017年3月21日	湖北省住房和城乡建设厅	关于郧西县城关镇等七个片区 22 个棚户区改造项目纳入湖北省 2017 年度棚户区改造计划的复函	鄂建函（2017）139 号
可研批复/备案/核准文件	2018年7月13日； 2018年7月13日	郧西县发展和改革局	郧西县发展和改革局关于郧西县城关镇天河流域王家坪安置小区建设项目可行性研究报告（代立项）的批复； 郧西县发展和改革局关于郧西县城关镇天河流域王家坪安置小区配套市政基础设施建设项目可行性研究报告（代立项）的批复	西发改审批（2018）58 号； 西发改审批（2018）59 号
用地预审和选址意见书				
建设用地规划许可证	2022年10月20日	郧西县自然资源和规划局	建设用地规划许可证	地字第 420322202200019 号
国有土地使用证	2023年3月24日	郧西县自然资源和规划局不动产登记	不动产权证书	鄂 2023 郧西县不动产权第 0001124 号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
环评批复/备案登记				
行业审批（特殊行业）				
初步设计批复				
建设工程规划许可证	2022年10月20日	郧西县自然资源和规划局	建设工程规划许可证	建字第420322202200021号
建筑工程施工许可证	2024年9月27日	郧西县行政审批局	建筑工程施工许可证	编号420322202409270101
<b>余家湾安置小区建设项目</b>				
棚改批复	2017年3月21日	湖北省住房和城乡建设厅	关于郧西县城关镇等七个片区22个棚户区改造项目纳入湖北省2017年度棚户区改造计划的复函	鄂建函（2017）139号
可研批复/备案/核准文件	2017年10月13日； 2017年10月13日	郧西县发展和改革局	郧西县发展和改革局关于郧西县城关镇天河流域棚户区改造余家湾安置小区建设项目可行性研究报告的批复； 郧西县发展和改革局关于郧西县城关镇天河流域棚户区改造余家湾安置小区配套城市基础设施建设项目可行性研究报告（代立项）的批复	西发改审批（2017）190号； 西发改审批（2017）189号
用地预审和选址意见书				
建设用地规划许可证	2023年9月19日	郧西县自然资源和规划局	建设用地规划许可证	地字第420322202300014号；
国有土地使用证	2020年4月9日	郧西县自然资源和规划局不动产登记	不动产权证书	鄂2020郧西县不动产权第000362号； 鄂2023郧西县

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
	2023年8月15日			不动产权第0003256号
环评批复/备案登记				
行业审批(特殊行业)				
初步设计批复				
建设工程规划许可证	2023年9月20日	郧西县自然资源和规划局	建设工程规划许可证	建字第420322202300019号
建筑工程施工许可证	2024年10月17日	郧西县行政审批局	建筑工程施工许可证	编号420322202410170101
<b>土门镇安置小区建设项目</b>				
棚改计划批复	2017年10月17日	湖北省住房和城乡建设厅	关于郧西县城关镇等六个棚户区片区改造项目纳入湖北省2017年棚户区改造计划的复函	鄂建函〔2017〕829号
可研批复/备案/核准文件	2017年10月13日	郧西县发展和改革局	郧西县发展和改革局关于郧西县土门镇保障房配套市政基础设施建设项目可行性研究报告(代立项)的批复	西发改审批〔2017〕155号
用地预审和选址意见书				
建设用地规划许可证				
国有土地使用证				
环评批复/备				

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
案登记				
行业审批（特殊行业）				
初步设计批复	2017年10月20日； 2017年10月20日		郧西县发展和改革局关于郧西县土门镇保障房建设项目初步设计的批复； 郧西县发展和改革局关于郧西县土门镇保障房配套市政基础设施建设项目初步设计的批复	西发改审批（2017）175号； 西发改审批（2017）174号
建设工程规划许可证				
建筑工程施工许可证				
<b>观音安置小区建设项目</b>				
棚改计划批复	2017年10月17日	湖北省住房和城乡建设厅	关于郧西县城关镇等六个棚户区片区改造项目纳入湖北省2017年棚户区改造计划的复函	鄂建函（2017）829号
可研批复/备案/核准文件	2017年10月13日； 2017年10月13日	郧西县发展和改革局	郧西县发展和改革局关于郧西县观音镇保障房建设项目可行性研究报告（代立项）的批复； 郧西县发展和改革局关于郧西县观音镇保障房配套市政基础设施建设项目可行性研究报告（代立项）的批复	西发改审批（2017）158号、 西发改审批（2017）157号
用地预审和选址意见书				
建设用地规划许可证				
国有土地使用证				

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
环评批复/备案登记				
行业审批(特殊行业)				
初步设计批复	2017年10月20日	郧西县发展和改革委员会	郧西县发展和改革委员会关于郧西县观音镇保障房建设项目初步设计的批复	西发改审批(2017)177号
建设工程规划许可证				
建筑工程施工许可证				
<b>本项目安置其他棚户区的棚户批复</b>				
1、校场坡棚户区改造				
棚改批复	2017年3月21日	湖北省住房和城乡建设厅	关于郧西县城关镇等七个片区22个棚户区改造项目纳入湖北省2017年度棚户区改造计划的复函	鄂建函(2017)139号
2、洪台城中村改造				
棚改批复	2017年3月21日	湖北省住房和城乡建设厅	关于郧西县城关镇等七个片区22个棚户区改造项目纳入湖北省2017年度棚户区改造计划的复函	鄂建函(2017)139号
3、东营棚户区改造				
棚改批复	2017年3月21日	湖北省住房和城乡建设厅	关于郧西县城关镇等七个片区22个棚户区改造项目纳入湖北省2017年度棚户区改造计划的复函	鄂建函(2017)139号
4、吴家营城中村改造				
棚改批复	2017年3月21日	湖北省住房和城乡建设厅	关于郧西县城关镇等七个片区22个棚户区改造项目纳入湖北省2017年度棚户区改造计划的复函	鄂建函(2017)139号
5、激浪河棚户区改造				
棚改批复	2017年3月	湖北省住房和城乡建设厅	关于郧西县城关镇等七个片区22个棚户区改造项目纳入湖北省2017年度棚户区改造计划的复函	鄂建函(2017)139号



批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
	2017年3月21日	建设厅	改造计划的复函	
<b>6、黄石梁城中村改造</b>				
棚改批复	2017年3月21日	湖北省住房和城乡建设厅	关于郧西县城关镇等七个片区22个棚户区改造项目纳入湖北省2017年度棚户区改造计划的复函	鄂建函(2017)139号
<b>7、下北隅城中村改造</b>				
棚改批复	2017年3月21日	湖北省住房和城乡建设厅	关于郧西县城关镇等七个片区22个棚户区改造项目纳入湖北省2017年度棚户区改造计划的复函	鄂建函(2017)139号
<b>8、车家沟城中村改造</b>				
棚改批复	2017年3月21日	湖北省住房和城乡建设厅	关于郧西县城关镇等七个片区22个棚户区改造项目纳入湖北省2017年度棚户区改造计划的复函	鄂建函(2017)139号
<b>9、四堰坪城中村改造</b>				
棚改批复	2017年3月21日	湖北省住房和城乡建设厅	关于郧西县城关镇等七个片区22个棚户区改造项目纳入湖北省2017年度棚户区改造计划的复函	鄂建函(2017)139号
<b>10、乾兴寺城中村改造</b>				
棚改批复	2017年3月21日	湖北省住房和城乡建设厅	关于郧西县城关镇等七个片区22个棚户区改造项目纳入湖北省2017年度棚户区改造计划的复函	鄂建函(2017)139号

本所律师认为，项目已经取得立项、可研、初步设计等批复，无需办理环评、用地、规划许可等手续，项目合法合规。

### (七) 项目性质

项目所属投向领域为保障性安居工程领域-棚户区改造公共服务方向，属于政府投资范围，具备一定公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定，为《国家发改委 财政部关于印发地方政府专项债投向领域期有关规定（2024年版）的通知》（发改投资〔2024〕195号）确定的重

点投资领域。

综上，本所律师认为，债券募投项目是具有收益的公益项目，不属于《国办发（2024）52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

#### 四、项目收入与融资自求平衡

根据会计师事务所出具的《财务评价报告》，通过对申报的项目进行测算，本项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数为1.74，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，实施主体的还本付息计划和会计师事务所出具的《财务评价报告》关于投资项目收益覆盖债券本息的测算，符合《财预（2016）155号》第12条及其他相关法律、行政法规和规范性文件的规定。

#### 五、项目的风险控制

##### （一）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）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及十堰市调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

##### （2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

### (3) 利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，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，进而影响项目投资收益的平衡。

#### 2. 对该类风险的控制措施

(1) 本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。

(2) 针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

### (二) 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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。

本所律师认为：本项目整体风险可控，在采取相应控制措施后，整体风险较低。

## 六、本期专项债券的中介机构及相关文件

### (一) 会计师事务所及《财务评估报告》

本期专项债券发行的会计师事务所为武汉恒发联合会计师事务所（普通合

伙)。

根据武汉恒发联合会计师事务所(普通合伙)提供的资料,并经本所律师核查,武汉恒发联合会计师事务所(普通合伙)持有武汉市武昌区行政审批局颁发的《营业执照》(统一社会信用代码:91420111594500968W),执业证书编号42010043,目前登记状态为存续(在营、开业、在册)。

本所律师认为武汉恒发联合会计师事务所(普通合伙)系经批准依法设立且合法存续的会计事务机构,具有为本期专项债券发行出具财评报告的资质。

## (二) 律师事务所及《法律意见书》

本期专项债券发行的法律顾问为上海邦信阳(武汉)律师事务所。

本所系经湖北省司法厅批准成立的律师事务所,由湖北省司法厅颁发了律师事务所执业许可证(统一社会信用代码:31420000662277965G),并通过司法行政主管部门历年的年检。本所具有从事法律业务的资格,截止本法律意见书出具日合法有效存续。

在本法律意见书上签字的两名经办律师具有中华人民共和国律师执业资格,并经过了司法行政部门的年检,具备相应的从业资格。

综上,本所律师认为: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,出具的《财务评估报告》与《法律意见书》合法合规。

## 七、结论意见

本所律师认为:

(一) 本次债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件的规定;

(二) 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郧西县的2025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《预算法》、国办发〔2024〕52号、国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕

43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。

（三）本期专项债券募集资金全部用于郧西县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〔2020〕43号文对于地方政府专项债券用途的规定。

（四）本次债券对应投资的项目收入合法合规，项目收益权属为郧西县建设投资开发有限公司，项目实施主体以项目相关收益所对应的收入作为还本付息的资金来源，项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.74，能够合理保障偿还融资本金及利息，符合财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕28号文、财预〔2016〕155号文等相关规定。

（五）郧西县建设投资开发有限公司为依法成立的合法续存的国有企业，具备实施本项目的主体资格，是本项目资产权属单位，拥有本项目收益权归属，能够用此收益偿还本项目涉及专项债券本息。

（六）本次债券对应投资的项目已按照规定获得行政审批手续，本项目已具备实施条件。

（七）本项目不存在将本期专项债券对应的资产、收益权用于抵质押的情况。

（八）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，具备出具《财务评估报告》与《法律意见书》合法资格。

（九）专项债券对应投资的项目是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024年版）》规定的投向领域，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

（十）本次项目实施主体对本次债券存续期间影响项目建设及项目收益实现的风险已作出合理分析，并制定了相对应的风险控制措施。

本法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，一式三份。

(以下无正文)

(本页无正文，为上海邦信阳(武汉)律师事务所《郧西县棚户区改造项目专项债券法律意见书》的签字盖章页)

上海邦信阳(武汉)律师事务所

经办律师 (签名)

经办律师 (签名)



签署日期：2025年9月30日

# 律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31420000662277965G

上海邦信阳（武汉）

律师事务所，符合

《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：



发证日期：

2023年09月21日



执业机构	上海邦信阳（武汉） 律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	14201201810062086		
法律职业资格 或律师资格证号	A20144116810620		
发证机关	 湖北省司法厅 湖北司法厅 律师执业证专用章	持证人	张飞
发证日期	2023年10月12日	性别	男
		身份证号	41270219890308319X

律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度	二〇二三年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	 湖北省司法厅 律师年度考核备案 专用章	备案机关	
备案日期	2024年6月至2025年5月	备案日期	

执业机构 上海邦信阳（武汉）  
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201201710583657

法律职业资格  
或律师资格证号 A20134201171756

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023年10月12日



持证人 戴洪洲

性别 男

身份证号 420117199111158313





# 湖北杰楚律师事务所

## 湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目 专项债券

# 法律意见书



湖北省襄阳市邓城大道光彩国贸大厦 A 座 17 层  
(441000)

TEL:0710-2999996

二〇二五年十月



# 目 录

前 言 .....	3
律师声明 .....	4
释 义 .....	6
正 文 .....	7
一、关于本次债券发行基本情况的合法性审查 .....	7
二、关于本次债券发行所对应的投资项目的合法性审查 .....	9
三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查 .....	14
四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查 .....	15
五、项目风险控制 .....	16
六、关于中介机构的合法性审查 .....	18
七、关于本次专项债券发行的结论性意见 .....	19
杰楚律师所资质及律师证件 .....	22



# 前 言

## 致襄阳市财政局：

湖北杰楚律师事务所（以下简称“本所”）接受襄阳市财政局（以下简称“贵机构”）委托，指派王青松、孙星律师（以下简称“本所律师”）担任湖北省襄阳市2014年第一批城市棚户区改造项目募投法律顾问，为本募投项目提供法律服务。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于印发〈2015年地方政府专项债券预算管理办法〉的通知》（财预〔2015〕32号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》《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）等法律法规、规范性文件的有关规定、我们调取的相关证据材料以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神出具本法律意见书。

## 律师声明

为出具本法律意见书，本所律师声明如下：

**一、意见依据。**本所律师依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件发表法律意见。

**二、诚信承诺。**本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

**三、资料来源。**本所律师已得到贵机构确认和保证，即贵机构向本所律师提供的为出具本法律意见书所必须的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明及口头陈述和说明均为真实、合法、完整、有效；不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；贵机构向本所律师提供的有关副本或复印件材料与正本或原件一致；所提供的文件上的签字、盖章都是真实的，并已履行该等签字和盖章所需法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致；对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、贵机构、其他有关单位出具或提供的证明文件。

**四、内容说明。**本所律师仅就与本次专项债券募投项目有关法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见。本所律师不对有关会计、审计等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表/报告、审计报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证，对于这些文件的内容本所律师并不具备核查和做出评价的适当资格。

**五、适用范围。**本所律师同意将本法律意见书作为贵机构融资申



请所必备的法律文件，随同其他材料一同报送，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。在向上级主管部门或政府监管机构呈报相关文件时，本所律师同意贵机构自行引用或按相关要求引用本法律意见书的内容，但贵机构作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵机构的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，本所律师不承担责任。

**六、适用禁止。**本法律意见书仅供贵机构为本次发行之目的使用，非经本所及本所律师书面同意，不得用作任何其他目的。



# 释 义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有以下含义：

贵机构	指	襄阳市财政局
本次发行	指	湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发（2014）43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发（2014）45 号文	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
财预（2015）32 号	指	《财政部关于印发〈2015 年地方政府专项债券预算管理办法〉的通知》
财预（2015）225 号文	指	《财政部关于对地方政府债务实现限额管理的实施意见》
财预（2016）155 号文	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
财预（2017）89 号文	指	《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（2018）34 号文	指	《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》
财库（2018）61 号文	指	《财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》
财库（2018）72 号文	指	《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
《财务评估咨询报告》	指	《湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
本法律意见书	指	《湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目专项债券法律意见书》
致同会计师事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所
本所	指	湖北杰楚律师事务所
元	指	人民币元





# 正 文

## 一、关于本次债券发行基本情况的合法性审查

湖北省人民政府拟发行规模为 26,000.00 万元的湖北省（襄阳市）专项债券，转贷给襄阳市人民政府使用。募集资金用于湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目，本次专项债发行的基本情况如下：

1、项目名称：湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目

2、发行人：湖北省人民政府

3、债券发行规模：26,000.00 万元，根据省财政厅《关于提前下达 2025 年部分新增政府债务限额的预通知》（鄂财风险发〔2024〕8 号），以及襄阳市财政局提供的专项债券发行数额数据，本次发行金额在湖北省下达的襄阳市专项债券限额内。

4、期限：7 年

5、资金使用：（单位：万元）

序号	发行计划	发行额度（万元）	发行期限	债券利率	还本付息方式
1	2023 年已发行	10,000.00	7 年期	2.7%	每 1 年付息 1 次，到期 1 次还本
2	2024 年已发行	10,000.00	7 年期	2.24%	每 1 年付息 1 次，到期 1 次还本
3	2025 年计划发行	26,000.00	7 年期	2.19%	每 1 年付息 1 次，到期 1 次还本

综上，经本所律师核查，本次债券发行额度属于湖北省下达的 2025 年襄阳市专项债务限额范围，符合财预〔2015〕32 号、财预〔2016〕155 号文的相关要求。本次债券由湖北省人民政府发行并转贷给襄阳市人民政府符合财预〔2018〕28 号文、财预〔2017〕89 号文、财预



(2016) 155 号文及财预〔2015〕32 号文关于市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用的相关要求。



## 二、关于本次债券发行所对应的投资项目的合法性审查

根据各单位提供的文件，截止本法律意见书出具之日，本次债券发行的项目具体情况如下：

### （一）项目单位

根据该项目的批复文件，该项目的项目单位是襄阳市住房投资有限公司。根据本所律师核查，项目单位的具体信息如下：

项目单位名称：	襄阳市住房投资有限公司
法定代表人/负责人：	叶士昭
注册资本：	伍拾亿圆整
地址：	襄阳市东津新区东津商务大楼 b 座
统一社会信用代码：	914206000526198419
单位性质：	其他有限责任公司
业务范围：	对房地产业的投资；房地产开发、经营；城乡一体化建设、新型城镇化建设、保障性住房建设；二手房交易（不含鉴定和评估）；房屋建筑工程施工；住房租赁经营。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）
股权结构：	汉江国有资本投资集团有限公司：85.77% 国开发展基金有限公司：14.23%
行业主管部门：	襄阳市住房和城乡建设局
建设单位名称	襄阳市住房投资有限公司
代建单位名称：	中国二十二冶集团有限公司

### （二）建设地点

湖北省襄阳市襄城区。

### （三）建设规模与内容

本项目棚户区拆迁范围为：麒麟片区，涉及拆迁户数 1,088 户，拆迁面积 137,100m<sup>2</sup>。



本项目总建设用地面积 107,381.75m<sup>2</sup>，总建筑面积 154,201m<sup>2</sup>。其中：地上建筑面积 109,069m<sup>2</sup>，地下建筑面积 44,952m<sup>2</sup>。建设安置房 898 套，配套机动停车位约 1111 个。主要建设内容：拟建设 27 栋住宅楼(1 栋 5 层、15 栋 6 层、2 栋 9 层、9 栋 11 层)，地下车库 1 层；配建附属用房，包括物业管理用房、门房、配电房、开闭所、公厕等；同时配套建设道路及广场、绿化、强弱电、供气、给排水、消防、通信及附属设施。

根据湖北省住建厅《关于襄阳市麒麟片区等 2 个棚户区改造项目纳入国家下达湖北省 2014 年棚户区改造计划的复函》（鄂建函[2014]361 号），本项目被纳入湖北省棚改计划。

湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目项目基本情况表 1

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
麒麟片区 10 号地块 还建房项目	湖北省襄阳市襄城区	拟建设 27 栋住宅楼(1 栋 5 层、15 栋 6 层、2 栋 9 层、9 栋 11 层)，地下车库 1 层;配建附属用房，包括物业管理用房、门房、配电房、开闭所、公厕等;同时配套建设道路及广场、绿化、强弱电、供气、给排水、消防、通信及附属设施。	本项目总建设用地面积 107,381.75m <sup>2</sup> ，总建筑面积 154,201m <sup>2</sup> 。其中：地上建筑面积 109,069m <sup>2</sup> ，地下建筑面积 44,952m <sup>2</sup> 。建设安置房 898 套，配套机动停车位约 1111 个。

湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目项目基本情况表 2

项目名称	项目地址	本项目实施情况			棚改批复情况		
		征拆户数 (户)	征拆面积 (m <sup>2</sup> )	建设面积 (m <sup>2</sup> )	征拆户数 (户)	征拆面积 (m <sup>2</sup> )	建设面积 (m <sup>2</sup> )



麒麟片区 10号地块 还建房项 目	湖北省 襄阳市 襄城区	1,088	137,100	154,201	1,088	137,100	/
----------------------------	-------------------	-------	---------	---------	-------	---------	---

#### （四）项目建设期

本项目建设期4年，2022年1月-2025年12月。

#### （五）项目属性

本项目属于保障性安居工程公共服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

#### （六）项目领域

本项目投向领域为棚户区改造，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

本项目未列入湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022年）项目库。

#### （七）项目审批情况

本项目对应资产不存在抵、质押情况，其已经取得的审批手续如下：

2014年9月1日，湖北省住建厅出具《关于襄阳市麒麟片区等2个棚户区改造项目纳入国家下达湖北省2014年棚户区改造计划的复函》（鄂建函〔2014〕361号）；

2014年9月28日，襄阳市环境保护局出具《湖北省襄阳2014年第一批城市棚户区改造项目（麒麟片区）环境影响报告书的批复》（襄环审〔2014〕43号）；

2020年6月4日，襄阳市自然资源和规划局出具《用地预审与选址意见书》（襄自然资规用字第420600202000017号）；

2021年7月5日，襄阳市发展和改革委员会出具《关于麒麟片区10号地块还建房项目可行性研究报告的批复》（襄发改审批[2021]191号）；

2022年7月8日，襄阳市自然资源和规划局出具《不动产权证书》（鄂（2022）襄阳市不动产权第0048109号）；

2022年7月20日，襄阳市自然资源和规划局出具《建设用地规划许可证》（襄城[2022]0008号）。

2022年10月10日，襄阳市发展和改革委员会出具《关于麒麟片区10号地块还建房项目初步设计的批复》（襄发改审批[2022]447号）；

2022年10月14日，襄阳市自然资源和规划局出具《建设工程规划许可证》（襄阳[2022]0057号）；

2022年11月9日，襄阳市行政审批局出具《建筑工程施工许可证》（编号：420600202211090101）。

#### （八）项目建设现状

目前，土方开挖完成，基坑支护完成，地下室结构完成，地上主体结构完成，二次结构砌体完成78%，内外墙抹灰完成10%。





### （九）项目建设运营方案

建设方案：襄阳市住房投资有限公司为本项目的决策与建设的管理机构。在项目建设过程中，应成立建设项目领导小组，由法人代表任组长，下设办公室，合理配置相关专业人员，组成精简、高效的管理机构。依据建设条件及项目资金情况，充分发挥建设单位和技术协作单位的优势，节省投资，保障项目建成后顺利运营。本项目主体工程由招标确定项目建设单位，按项目组织施工，并实行项目经理负责制。项目经理作为项目的独立主体在法人授权的情况下，全面履行本项目合同义务、责任、权利，保质量、保工期完成施工任务。

运营方案：本项目为实物安置的棚户区改造项目。襄阳市住房投资有限公司作为实施单位与居民签订拆迁补偿协议，征迁完成后拟腾退土地 250 亩，由土地储备中心负责统筹完成土地整治，达到土地收储标准后，面向市场挂牌交易，向襄阳市住房投资有限公司支付土地费用。本项目分别在运营期的第一到七年出让土地面积的 15%、15%、20%、20%、10%、10%、10%，襄阳市住房投资有限公司收到土地出让金后按照规定足额上缴国库，纳入政府性基金管理，用于偿还债券本息。

本所律师认为：湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目建设单位襄阳市住房投资有限公司，系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；且均已经履行了必要的行政审批程序，故本所律师认为以上项目符合财预〔2017〕89 号文件的规定。



### 三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查

#### (一) 项目建设资金来源

根据致同会计师事务所《财务评估咨询报告》及本所收到的资料和信息，项目资金筹措来源既有自筹资金，也有专项债资金。具体如下表所示（单位：万元）

资金筹措平衡表	2022	2023	2024	2025	合计
<b>资金筹措</b>					
资本金	30,299.34	20,309.34	379.78	4,819.33	55,807.79
债券发行	-	10,000.00	10,000.00	26,000.00	46,000.00
其他融资					
加：上年留存资金					
<b>合计</b>	<b>30,299.34</b>	<b>30,309.34</b>	<b>10,379.78</b>	<b>30,819.33</b>	<b>101,807.79</b>
<b>资金使用</b>					
静态投资	30,299.34	30,299.34	10,099.78	30,299.33	100,997.79
建设期利息	-	-	270.00	494.00	764.00
发行费用	-	10.00	10.00	26.00	46.00
<b>建设资金使用金额合计</b>	<b>30,299.34</b>	<b>30,309.34</b>	<b>10,379.78</b>	<b>30,819.33</b>	<b>101,807.79</b>
资金余额（资金筹措 - 资金使用）					

#### (二) 募集资金用途

本所律师认为，本次发行的专项债券资金主要用于湖北省襄阳市2014年第一批城市棚户区改造项目建设。募集资金用途符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文等相关规定。





#### 四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查

根据致同会计师事务所出具的《财务评估咨询报告》显示，本次评价的湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目通过发行债券能满足项目的融资平衡：项目收入、成本测算合理：项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息：本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.86 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。该专项债项目的本金资金覆盖率、本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数详见下表：

项目名称	本金资金覆盖率	本息资金覆盖率	本息资金覆盖倍数
湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目	2.17	1.87	1.86

本所律师认为，本次发行的专项债券具有稳定的预期偿债资金来源，募投项目预期收益可覆盖本期融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预〔2018〕28 号文、财预〔2016〕155 号文的规定。



## 五、项目风险控制

### （一）影响项目施工进度或正常运营的风险

#### 1.工期

拖延项目工期的因素非常多,如供地的及时性、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等等,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。

#### 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,在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失,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。

#### 3.资金风险

这也是项目成败的关键。本项目在签订协议后,会因为资金筹措困难而迟迟不能动工。本项目融资风险主要体现在资本金是否充足和借贷资金对项目的影响,从风险影响的程度来看,对项目融资风险应属“较大”。

### （二）影响项目收益的风险

#### 1.利率波动风险

在本项目政府专项债券存续期内,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，进而影响项目投资收益的平衡。

## 2. 财务风险

### (1) 经营风险

本项目的经营风险主要为土地出让收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的出让价格，将能达到预计的运营收入，甚至更好；反之，将影响收入的实现情况，给项目的经济收益带来风险。

### (2) 资金周转风险

本项目工程建设和配套基础设施投入资金较大，建设资金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。

### (3) 投资估算的风险

建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差，项目总投资的不准确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。



## 六、关于中介机构的合法性审查

### （一）会计师事务所

本次发行涉及的《财务评估咨询报告》由致同会计师事务所出具。经核查，致同会计师事务所持有武汉东湖新技术开发区市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91420100597926999W）。本所律师认为，致同会计师事务所具备出具《财务评估咨询报告》的相关资质。

### （二）律师事务所

关于本次发行涉及的法律意见由湖北杰楚律师事务所出具。湖北杰楚律师事务所持有湖北省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31420000MD0210494F），具备出具法律意见书所需资质。

综上，本所律师认为，上述中介机构均具有执行本次发行业务的相关合法资质。



## 七、关于本次专项债券发行的结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）发行额度合法。本次债券发行额度属于湖北省人民政府下达的2025年襄阳市专项债务限额范围；

（二）发行人及发行期限合法。本次债券的发行人、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（三）投资项目合法。本次债券发行对应的项目是有一定收益的公益性项目，已经履行了必要的行政审批程序；

（四）项目实施主体合法。项目实施主体依法成立且合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；

（五）募集资金用途合法。本次债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，专项用于湖北省襄阳市2014年第一批城市棚户区改造项目建设，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024年版）》规定的投向领域，募投项目不在《国办发（2024）52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（六）资产权属及收益权归属。本项目资产与收益权依法均属于项目单位；

（七）预期收益与融资成本平衡。项目单位具有合法、合理且稳定的预期收益，以预期收益偿还债务完全可以覆盖偿还本期债券本



息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，项目单位可以用此收益偿还本息；

**（八）审批手续合法合规。**该项目已经履行了必要的行政审批程序且所有手续合法合规，具备开工及实施条件；

**（九）项目无担保。**截至本法律意见书出具之日，根据项目实施方提供的文件、材料，本项目不存在抵押或质押情况；

**（十）风险控制。**本项目债券存续期间，项目建设及项目收益过程中可能出现的风险，均可有效控制；

**（十一）负面清单审查。**募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，未用于湖北省政府《鄂政办函〔2023〕20号》所列负面清单；

**（十二）中介机构合法。**本项目所涉及的两个中介机构分别为致同会计师事务所以及湖北杰楚律师事务所，均具有执行本次发行业务的相关合法资质。

综上所述，本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资平衡安排情况等符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕89号文等法律法规及规范性文件的有关规定，可申报发行专项债券。

本法律意见书一式叁份，经本所盖章后生效。



本页无正文

签章页：



湖北杰楚律师事务所（盖章）

王青松

经办人 律师签字（王青松）

执业证号：1420 6200 1102 17461

孙星

经办人 律师签字（孙星）

执业证号：1420 6201 6108 92360

2025年10月27日



# 杰楚律师所资质及律师证件





# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31420000MD0210494F

湖北杰楚

律师事务所, 符合  
《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准  
予设立并执业。



发证机关:

发证日期:

中华人民共和国司法部监制

No. 70121179



# 律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副本)

统一社会信用代码：<sup>3</sup>1420000MD0210494F

湖北杰楚

律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：

湖北省司法厅

发证日期：

2019

年

11

月

22

日







清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白  
羊佳苑还建社区三期项目  
地方政府专项债券法律意见书

湖北道兰律师事务所

2025年10月

# 目录

<b>第一部分 法律意见书引言</b> .....	<b>3</b>
一、出具法律意见书的依据 .....	3
二、律师声明的事项 .....	3
三、释义 .....	4
<b>第二部分 法律意见书正文</b> .....	<b>7</b>
一、本期债券的概况 .....	7
二、本期债券的实质条件 .....	7
三、本期债券对应的投资项目 .....	10
四、项目收入与融资自求平衡 .....	20
五、项目的风险控制 .....	20
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 .....	20
（二）影响项目收益的风险及控制措施 .....	27
六、中介机构 .....	29
七、结论性意见 .....	30

## 第一部分 法律意见书引言

### 一、出具法律意见书的依据

湖北道兰律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还建社区三期项目地方政府专项债券发行的法律顾问，对本期地方政府专项债券发行出具法律意见书。

本所根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》、《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》《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》等有关法律、行政法规、行政规章以及政策性文件的规定出具本法律意见书。

### 二、律师声明的事项

（一）本所律师已依据本法律意见书出具之日以前已经发生或存在的事实，以及我国现行法律、法规、政策性文件的有关规定发表法律意见。本所律师已严格履行法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对发行人的行为以及本期债券的合法、合规、真实、有效进行了充分的核查验证，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（二）本所律师同意将本法律意见书作为本期债券申报所必备的法律文件，随同其他申报材料一同上报申请批准，并愿意承担相应的法律责任。

（三）本期债券的实施主体向本所律师保证，其已经提供了为出

具本法律意见书所必需的真实、完整、准确、有效的原始书面材料、副本材料或者口头证言，递交给本所的文件上的签名、印章真实，所有副本材料和复印件与原件一致。

（四）对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门或其他有关机构出具的证明文件以及与本期债券有关的其他中介机构出具的书面报告和专业意见就该等事实发表法律意见。

（五）本所律师仅就与本期债券涉及的有关法律问题发表法律意见，对于会计评价、债项评级等专业事项，不具备进行数据核查的适当资格；对财务评价报告、评级报告等文件中有关财务评价数据、债项评级结论的引述，并不意味着本所律师对该等数据和相关结论的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证。

（六）本法律意见书阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本法律意见书作任何解释或说明。

### 三、释义

除非另有说明，本法律意见书中相关词语具有以下特定含义：

《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2018年修订）
《国发〔2014〕43号》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
《财预〔2015〕225号》	指	《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）



《国办函〔2016〕88号》	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）
《财预〔2016〕155号》	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）
《财预〔2017〕89号》	指	《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）
《财办预〔2021〕209号》	指	《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）
《财库〔2020〕43号》	指	《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）
《国务院令 第712号》	指	《政府投资条例》（国务院令 第712号）
《国办发〔2015〕42号》	指	《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）
《财库〔2020〕36号》	指	《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）
《国办发〔2024〕52号》	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》
本所/道兰律所	指	湖北道兰律师事务所
诚合道元会计师事务所	指	武汉诚合道元会计师事务所（普通合伙）
《专项评价报告》	指	诚合道元会计师事务所出具的《清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还建社区三期项目地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评估报告》
《法律意见书》	指	湖北道兰律师事务所出具的《清潭、群利等

		八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还建社区三期项目地方政府专项债券法律意见书》
--	--	--

## 第二部分 法律意见书正文

### 一、本期债券的概况

本项目计划发行地方政府专项债券 122,300.00 万元，其中：2022 年已发行 32,000.00 万元，2025 年拟发行 30,000.00 万元，2026 年拟发行 60,300.00 万元。用于清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还建社区三期项目。具体情况如下：

债券品种：记账式固定利率付息债券

债券期限：7 年

债券规模：122,300.00 万元，其中：2022 年已发行 32,000.00 万元，2025 年拟发行 30,000.00 万元，2026 年拟发行 60,300.00 万元。

债券利率：1.75%，参考 2025 年 4 月 17 日湖北省发行的 7 年期棚改地方政府专项债券 1.65%基础上上浮 10BP

还本付息方式：每年付一次息，到期一次性还本。

### 二、本期债券的实质条件

#### （一）债券发行人

本期债券的发行人湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给武汉市人民政府。

本所律师认为，本期债券发行人，符合《财预〔2016〕155号》第4条及《国发〔2014〕43号》第2条第2款的规定。

## （二）债券额度

1.根据湖北省财政厅下发的2025年地方政府专项债券限额通知，本期武汉市人民政府申报30,000.00万元人民币地方政府专项债券，是湖北省财政厅在财政部下达的湖北省地方政府专项债券限额范围内，根据武汉市财政局上报的项目融资需求、专项债务风险、项目期限、项目收益和融资平衡情况等因素，确定本年度地方政府专项债券额度分配方案后，在武汉市地方政府债务限额范围内予以核定。

2.本期专项债券纳入了地方政府专项债务限额管理。本期债券的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

本所律师认为，本期拟发行的地方政府专项债券额度在湖北省财政厅核定的债务限额范围内，符合《财预〔2015〕225号》第1条、《财预〔2016〕155号》第11条、《国发〔2014〕43号》第3条、《财预〔2017〕89号》第2条第1款的规定。

## （三）债券期限

本期债券为7年期。

本所律师认为，本期债券的期限符合《财库〔2020〕36号》第3条第（一）款的规定。

## （四）还款计划及偿债资金来源

1.本期地方政府专项债券投资的清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还建社区三期项目，有稳定的项目收益，收益来源见法律意见书第三部分：本期债券对应的投资项目。

2.项目实施主体对项目实施、债券资金使用及还本付息制定明确的计划，项目收入专门用于偿还到期债券本息。

3.经核查诚合道元会计师事务所出具的《专项评价报告》，通过对申报项目的测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，实现项目收益及融资自求平衡。

本所律师认为，本期债券投资的项目，偿债资金来源及还款计划符合《财预〔2016〕155号》第6条、《财预〔2017〕89号》第2条第2款的规定。

### **（五）投资项目的审批**

经核查项目实施主体提供的项目资料，本期地方政府专项债券投资的清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还建社区三期项目，取得了政府部门相应的审批手续（审批情况见本法律意见书第三部分：本期债券对应的投资项目）。

本所律师认为，本期债券对应投资的项目，依法取得了相应的审批手续，符合《中华人民共和国国务院令 第712号》、《国发〔2016〕72号》《武财债〔2020〕453号》的规定。

### **（六）债券建设内容及资金投向**

经核查项目实施主体提供的项目资料，本期地方政府专项债券投资的清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还建社区三期项目为十一大领域中的保障性安居工程领域的棚户区改造，属于政府投资范围，具备公益属性。符合财政部、国家发改委明确的地方政府专项债券投向领域的要求。

本所律师认为，本期债券对应投资的项目具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》《政府投资条例》

（国令第 712 号）的规定。项目投向领域不属于《国办发〔2024〕52 号》所列负面清单项目，债券资金未用于《国办发〔2024〕52 号》所列负面或禁止投向领域的建设内容。债券资金用途符合《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120 号）规定的投向领域。

### （七）项目资产抵质押情况

经核查项目实施主体提供的资料及说明，截至法律意见书出具之日，本期申报的项目土地使用权未抵押，项目资产及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押情况，不存在权属纠纷，对本期债券发行不构成影响。

## 三、本期债券对应的投资项目

### （一）区域基本情况

#### 1.湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬 29°01'53"-33°6'47"、东经 108°21'42"-116°07'50"之间，东西长约 740 千米，南北宽约 470 千米，总面积 18.59 万平方千米，占中国总面积的 1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占 56%，丘陵占 24%，平原湖区占 20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高

山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

截止 2024 年 12 月 31 日，湖北省辖 12 个地级市、1 个自治州，39 个市辖区、26 个县级市、37 个县（其中 2 个自治县）、1 个林区，截至 2023 年末，湖北省常住人口 5838 万人。

截止 2024 年 12 月 31 日，湖北省地区生产总值（GDP）60,012.97 亿元，同比增长 5.8%。

**表 1-1 湖北省（区、市）经济、财政和债务有关数据**

项目	年份	2022年	2023年	2024年
	地区生产总值（亿元）		53,734.92	55,803.63
地区生产总值增速（%）		4.30	6.00	5.80
第一产业（亿元）		4,986.72	5,073.38	5,462.18
第二产业（亿元）		21,240.61	20,215.50	21,573.76
第三产业（亿元）		27,507.59	30,514.74	32,977.03
产业结构				
第一产业（%）		9.30	9.10	9.10
第二产业（%）		39.50	36.20	35.90
第三产业（%）		51.20	54.70	55.00
固定资产投资增速（%）		15.00	5.00	6.50
进出口总额(■亿元□亿美元)		6,170.80	6,449.70	7,058.40
出口额(■亿元□亿美元)		4,209.30	4,333.30	4,863.00
进口额(■亿元□亿美元)		1,961.50	2,116.40	2,195.40
社会消费品零售总额（亿元）		22,164.80	24,041.89	25,276.70
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）		42,626.00	44,990.00	46,987.00
农村（常住）居民人均可支配收入（元）		19,709.00	21,293.00	22,580.00
居民消费价格指数（上年=100）		102.10	100.10	100.40
工业生产者出厂价格指数（上年=100）		103.40	97.40	97.50

工业生产者购进价格指数（上年=100）	107.80	95.90	95.60			
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	79,563.66	87,127.22	94,021.76			
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	74,062.43	81,368.01	87,113.01			
<b>二、财政收支状况（亿元）</b>						
<b>（一）近三年一般公共预算收支</b>						
项目	2023年		2024年		2025年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	163.00	3,693.00	167.00	3,937.00	169.00	4,134.00
一般公共预算支出	1,458.00	9,299.00	1,290.00	9,974.00	1,555.00	10,373.00
地方政府一般债券收入	888.00	888.00	747.00	747.00	694.00	694.00
地方政府一般债务还本支出	7.00	603.00	36.00	325.00	33.00	551.00
转移性收入	6,435.00	-	6,317.00	-	6,044.00	-
转移性支出	6,026.00	-	5,907.00	-	5,333.00	-
<b>（二）近三年政府性基金预算收支</b>						
政府性基金收入	178.00	2,885.00	66.00	2,880.00	57.00	2,847.00
政府性基金支出	162.00	3,955.00	203.00	4,486.00	213.00	3,872.00
地方政府专项债券收入	2,268.00	2,268.00	3,385.00	3,385.00	2,749.00	2,749.00
地方政府专项债券还本支出	15.00	830.00	2.00	846.00	50.00	910.00
<b>（三）近三年国有资本经营预算收支</b>						
国有资本经营收入	13.00	202.00	12.00	257.00	5.00	195.00
国有资本经营支出	9.00	62.00	9.00	75.00	3.00	58.00
<b>三、地方政府债务状况（亿元）</b>						
截至2024年底地方政府债务余额	18,587.00					
2023年地方政府债务限额	16,398.00					
2024年地方政府债务限额	21,373.00					

## 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。2024年武汉市地区生产总值21,106.23亿元同比增长5.2%。

武汉市财政自给能力较强，2022-2024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。具体数据详见下表：

**表 1-2 武汉市 2022-2024 年财政经济数据**

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值	18,866.43	20,011.65	21,106.23
2.城镇居民人均可支配收入（元）	58,449.00	51,821.00	64,346.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	29,304.00	31,560.00	33,529.00
4.地方财政总收入	2,690.23	3,112.77	3,152.92
4.1地方公共预算收入	1,504.74	1,655.21	1,667.31
4.2政府性基金收入	2,028.26	1,457.56	1,485.61
其中：国有土地出让收入	1,143.09	1,219.67	1,224.71
5.地方财政总支出	4,255.50	3,611.84	4,415.71
5.1一般公共预算支出	2,227.24	2,122.21	2,481.00
5.2政府性基金支出	2,028.26	1,489.63	1,934.71
6.政府专项债务限额（万元）	4,559.78	5,061.52	5,930.67
6.1政府专项债务余额（万元）	4,450.39	4,918.52	5,761.76

### 3.青山区概况

青山区是湖北省武汉市中心城区之一、武昌的重要组成部分，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，下辖10个街道办事处和钢都花园管理委员会。青山区是华中地区工业重镇，是“一五”计划时期国

家投资建设的新型工业基地，素有“十里钢城”之美誉。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。青山区是国家第二批循环经济试点单位。2017 年 11 月，青山戴家湖公园荣获“中国人居环境范例奖”；12 月，青山江滩获 C40 世界城市奖“城市的未来”奖，武汉市成为本次唯一获奖的中国城市。

过去五年，青山经济发展实现了加速赶超。“十三五”期间，全区完成旧城改造征收 280 万平方米、城中村拆迁改造 260 万平方米，实现项目供地超 2,000 亩，近五年来全区累计完成固定资产投资超 800 亿元、招商引资总额超 3,000 亿元，青山经济实现触底回升、持续增长，在转型中保持了适当的发展速度，经济发展综合排名多次进入全市第一序列，在各城区中保持进位态势。

武汉市青山区财政自给能力较强，2022-2024 年财政收入基本上持续稳定增长，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在市核定的限额以内。具体数据见下表：

**表 1-3 武汉市青山区 2022-2024 年财政数据**

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（亿元）	955.58	1,034.89	1,050.00
一般公共预算总收入（亿元）	99.62	112.86	96.18
一般公共预算收入（亿元）	61.07	64.79	69.66
一般公共预算总支出（亿元）	99.62	112.86	96.18
一般公共预算支出（亿元）	59.28	64.79	63.88
政府性基金收入（亿元）	119.87	90.24	119.60
政府性基金支出（亿元）	119.87	90.24	119.60
政府专项债券限额（亿元）	161.53	176.32	188.27
政府专项债券余额（亿元）	158.17	171.19	184.59

项目	2022年	2023年	2024年
城镇居民人均可支配收入（元）	59,541.00	61,693.00	64,778.00
农村居民人均可支配收入（元）	29,304.00	33,529.00	35,205.00

表 1-4 武汉市截至 2024 年底政府债务限额余额表

单位：万元

级别	限额			余额		
	政府债务	一般债券	专项债券	政府债券	一般债券	专项债券
武汉市	80,710,592	21,403,921	59,306,671	78,063,649	20,446,089	57,617,560
武汉市本级	42,001,169	12,596,168	29,405,001	41,029,293	12,198,916	28,830,377
青山区	2,571,204	688,519	1,882,685	2,512,712	666,805	1,845,907

表 1-5 青山区政府债券余额分年限情况表

单位：人民币亿元

期限	2022 年	2023 年	2024 年
1 年期			28,900.00
2 年期	16,643.00	16,643.00	
3 年期	9,299.00	9,299.00	9,299.00
4 年期			
5 年期	387,613.00	394,363.00	365,463.00
6 年期	320.00	320.00	320.00
7 年期	765,659.00	796,909.00	789,646.00
8 年期	320.00	320.00	320.00
9 年期	320.00	320.00	320.00
10 年期	65,677.00	65,677.00	148,639.00
11 年期	12,700.00	23,230.00	23,730.00
12 年期	12,700.00	23,230.00	23,730.00
13 年期	12,700.00	23,230.00	23,730.00
14 年期	12,700.00	23,230.00	23,730.00
15 年期	14,100.00	24,630.00	51,818.00

期限	2022 年	2023 年	2024 年
16 年期	11,200.00	17,730.00	18,230.00
17 年期	11,200.00	17,730.00	18,230.00
18 年期	11,200.00	17,730.00	18,230.00
19 年期	11,200.00	17,730.00	18,230.00
20 年期	162,500.00	169,030.00	212,842.00
21 年期	920.00	1,600.00	1,600.00
22 年期	920.00	1,600.00	1,600.00
23 年期	920.00	1,600.00	1,600.00
24 年期	920.00	1,600.00	1,600.00
25 年期	920.00	1,600.00	1,600.00
26 年期	920.00	1,600.00	1,600.00
27 年期	920.00	1,600.00	1,600.00
28 年期	920.00	1,600.00	1,600.00
29 年期	920.00	1,600.00	1,600.00
30 年期	55,420.00	56,100.00	56,100.00
<b>合计</b>	<b>1,581,751.00</b>	<b>1,711,851.00</b>	<b>1,845,907.00</b>

## (二) 项目实施单位

本项目实施主体为武汉化学工业区土地整理储备中心，具体情况如下：

实施主体：武汉化学工业区土地整理储备中心

机构性质：事业单位法人

统一社会信用代码：1242010769530312XT

住所：青山区工业二路 1 号青扬·新桥花园 5、6 号楼 1 层

负责人：杜瑞

业务范围：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。

部门职能：

1.贯彻执行国家、省、市土地整理储备和旧城改造的法律、法规和方针政策。

2.会同相关部门编制房屋征收、土地整理储备的中长期规划和年度计划;参与城区总体规划、土地利用规划和有关专业规划的制定。

3.负责编制土地开发整理项目可行性研究报告、规划设计、项目预算。

4.负责区内土地整理储备项目前期报批和其他有关土地整理储备工作;负责储备土地实施开发整理工作。

5.负责区级储备土地的供地相关工作。

6.参与区投融资平台建设，负责项目资金的筹措、跟踪管理工作。

7.负责本区土地整理储备的档案、信息资料的收集、整理、统计、归档和管理工作。

8.负责完成区委、区政府交办的其他事项。

### （三）项目名称

清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还建社区三期项目。

### （四）项目建设内容

## 1.建设地点

本项目位于花山新城，花山大道与外环线交汇处的白羊山区域。

花山生态新城的建设实施将以“十大两型示范项目、千万平米绿色社区”为核心探索建设以国内规模最大的绿色社区为特色的一流的生态新城。基地位于花山生态新城中心区域，是承接严西湖科技区与左岭工业组团的生态居住片区。基地承东转西，纵向与光谷中心对接，是花山生态新城的配套服务核心。项目拟分三期建设，其中，三期建设用地面积为 109,284.00 平方米。

项目地块西面为外环线（武汉绕城高速），南面为花城大道，东面及北面为规划道路。项目 2016 年已取得选址意见书，根据项目选址意见书，项目用地为居住用地，一期已经建设完成，二期工程已完工，三期地块正在建设。

项目建成后，一期、二期、三期各自都配备幼儿园、社区服务用房、物业管理用房、养老服务站、文化活动站、公共厕所、环卫工人休息站、门房、消控室、社区卫生服务站、少量底商等，各自形成内部管理有机独立系统，外部区域配套服务设施初具规模，1 公里范围内已有小学、医疗卫生机构、银行等，随着产业不断聚集和人口快速增长，商业、教育、医疗、生活配套将日渐完善。

## 2.建设内容及规模

本项目位于外环线以东，花城大道以北。项目总建筑面积约 336,158.47 平方米，其中计容建筑面积约 245,417.85 平方米，不计容建筑面积约 90,740.62 平方米。建设内容包括土地、住宅、幼儿园、地下室及配套公建、道路广场、绿化、给排水、电气、通风、燃气、消防、人防等。

### 3.建设期

根据可研批复，本项目建设期为36个月。由于本项目小部分拆迁未能按时完成，引起项目工期延长，为了更好地反映本项目的实际状况，本项目建设期调整为2022年3月7日到2027年12月31日。

#### （五）投资总额

本项目总投资为159,103.51万元，其中：工程费用112,222.56万元，工程建设其他费用11,693.97万元，土地成本22,804.60万元，预备费6,195.83万元，建设期利息为6,186.55万元。经利息调整后，本项目总投资为159,816.51万元。

#### （六）资金筹措

本项目总投资159,816.51万元，其中资本金37,516.51万元，由实施单位自筹，目前项目建设资金中资本金部分根据债券发行节奏已到位19,657.65万元，项目资本金主要用于项目工程费用、二类费用及利息支付等支出。

#### （七）项目收益

项目收益来源主要为腾退的土地收入，本项目收益预测期为2028年1月至2032年12月。债券存续期内项目总收入为207,066.68万元，扣除运营成本及相关税费32,438.20万元后预计用于资金平衡相关收益为174,628.48万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.25倍。

#### （八）项目审批

可研报告批复或立项批文	用地规划或选址意见书	用地审批文件	是否为有一定收益的公益性项目	对应资产、收益权是否抵质押	工期及进度
-------------	------------	--------	----------------	---------------	-------

已取得	已取得	已取得	是	无	已开工
-----	-----	-----	---	---	-----

目前本项目取得批文情况如下：

2016年4月6日，取得化工区乙烯配套工程及下游产业区农民还建安置项目 2016年4月6日，取得化工区乙烯配套工程及下游产业区农民还建安置项目（白羊佳苑）的《建设项目选址意见书》。选字第武规（东开）选〔2016〕014号

2016年7月4日，取得省住建厅《关于武汉市化工区清潭、群利等八村棚户区改造白羊佳苑还建项目纳入湖北省棚户区改造的复函》。（鄂建函〔2016〕253号）

2016年12月27日，取得武汉市固定资产投资项目节能审查意见书。（编号 SC-DH2016-035）

2017年3月23日，取得武汉市化工区清潭、群利等八村棚户区改造白羊佳苑还建项目社区二三期项目环境影响报表的审批意见。（武新环审〔2017〕25号）

2021年11月13日，取得武汉东湖新技术开发区管理委员会关于清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还建社区三期可行性研究报告的批复。（武新管政务〔2021〕170号）

2023年12月26日，取得武汉东湖新技术开发区管理委员会关于《清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还建社区三期项目初步设计的批复》。（武新管政务〔2023〕230号）



2024年3月25日，取得武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局颁发的《建设工程规划许可证》。（武自规（东开）建〔2024〕040号）

2025年2月14日，取得武汉市青山区行政审批局颁发的《建筑工程施工许可证》。（编号420107202502140101）

### （九）项目属性

本项目属于保障性安居工程领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）相关规定。

### （十）项目领域

本项目投向领域为十一大领域中的保障性安居工程领域的棚户区改造，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022年）项目库。

## 四、项目收入与融资自求平衡

根据诚合道元会计师事务所出具的《专项评价报告》，经过测算，项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本期评价的清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还建社区三期

项目预期运营收入能够合理保障偿还本金及利息。债券存续期项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，本期债券投资的项目所产生的收益能基本覆盖债券融资本息，符合《财预〔2016〕155号》第12条、《财预〔2017〕89号》第2条第2款的规定。

## 五、项目的风险控制

### （一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

#### 1.自然环境和施工条件

##### （1）风险因素

①突发事件影响，如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等；

②提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；

③外界配合条件有问题，如交通运输受阻，水、电供应条件不具备等；

④监理到位工作不到位，影响工期；

⑤施工出现质量问题，延误工期。

##### （2）风险控制措施

①基础工程尽量避开雨季施工，否则应采取有效防护措施；

②施工工棚搭建满足防震要求；

③做好防止交通中断、停电、停水应急预案；

④强化前期地质勘查工作，防止因地质勘测不到位造成的停工；

⑤项目建设前周密设计供排水、供配电方案，防止水电供应造成停工；

⑥搞好社会稳定风险评估和防范方案，密切与相关单位沟通，减少单位临时工程施工干扰，市民闹事，节假日交通管制，市容整顿的限制等造成的工期延误；

⑦与监理单位签订严格、职责明确的监理合同，加强对监理单位的监管，明确监理单位的责任；

⑧强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查，度假质量问题影响施工进度。

## 2.施工方风险

### (1) 风险因素

①施工计划不周详；

②施工技术力量达不到要求；

③施工材料组织能力差；

④对施工图纸的领会能力差；

⑤施工应急预案差；

⑥施工单位提交的材料、样品不及时，导致工期延误；

⑦施工过程中出现质量施工；

⑧施工人员不就位或施工过程中施工人员不足。

## (2) 风险控制措施

①通过招投标选择社会信誉好，技术力量强、管理能力高的施工队伍；

②进行事前控制。

- 审核施工单位提交的施工进度计划；审核施工单位提交的施工方案；
- 审核施工单位提交的施工总平面图；制定材料、设备的采、供计划；
- 按期完成现场障碍物的拆除，及时向施工单位提供现场；
- 落实施工临时供水、供电，接通施工道路、电话线路，及时为施工单位创造必要的施工条件。

③进行工程进度的检查

- 审批施工计划及施工修改计划；
- 审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告；按合同要求，及时进行工程计量验收和质量验收；
- 做好有关进度、计量方面的签证；进行工程进度的动态管理；为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见；组织现场协调会。

④进行事后控制

- 要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施，主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施；
- 要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施；调整相应的施工；
- 计划、材料设备、资金供应计划等，在新的条件上组织新的协调和平衡。

### 3.设计单位风险

#### (1) 风险因素

- ①设计不当而进行设计变更；
- ②提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；
- ③勘察资料不准确，特别是地质资料错误或遗漏而引起的未能预料的技术障碍；
- ④设计、施工中采用不成熟的工艺，技术方案失当；
- ⑤图纸供应不及时、不配套或出现差错。

#### (2) 风险控制措施

- ①通过招投标选择社会信誉好，技术力量强，管理能力高的设计单位；
- ②坚持按基本建设程序办理，实施初步设计、施工图设计的图审和专家评审；
- ③按合同规定及时向施工单位提交设计图纸等设计文件；

④加强与城建、规划等部门沟通，强化对设计单位的管理。

#### 4.材料供应风险

##### (1) 风险因素

①材料、设备不及时供应耽误工期；

②材料、设备质量不符合要求耽误工期。

##### (2) 风险控制措施

①选择社会信誉好、实力雄厚的供应商；

②坚持材料、设备验收制度，不合格的材料和设备一律不得进场；

③强化合同管理，用合同约定供应商严格按合同供应材料、设备。

#### 5.资金落实不到位风险

##### (1) 风险因素

①资金不到位，工程款不能按时拨付影响施工，导致耽误工期；

②资金不到位，影响材料供应商不能及时供货，导致耽误工期；

③资金不到位，导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作，导致耽误工期。

##### (2) 风险控制措施

①资金不足额就位，不得开工建设；

②严格财经制度，防止建设资金被贪污、挪用。

## 6.工程事故风险

### (1) 风险因素

- ①人身安全对施工工期的影响；
- ②设备损毁对施工工期的影响；
- ③火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响；
- ④事故处理不当，引起群体事件，影响建设工期。

### (2) 风险控制措施

- ①编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员；
- ②加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，提高安全防范自救能力；
- ③配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备；
- ④施工场所按规定进行围挡封闭，架设安全网。洞口及临边进行防护；
- ⑤对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程（如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等）要采取专项安全措施；
- ⑥考虑不同季节对施工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

## 7.社会稳定风险

### (1) 风险因素

①地上实物补偿费的及时足额兑付；

②迁出地集体财产补偿费分配方案及兑付程序；

③拆迁安置实施的合理性；

④损害未征地的青苗，造成安全稳定隐患；

⑤征地范围内居民从小施工单位手中分包工程、劳务打工，形成的纠纷隐患。

### (2) 风险控制措施

①注重事先做好政策宣传工作，推进征地拆迁工作的顺利实施；

②对实物补偿投资宜优先拨款，对实物补偿指标“张榜公示”、逐户建卡、及时足额发放；

③协调协助施工单位负责人和工程所在地的村组负责人建立联系机制,减少工程施工中和劳务打工中形成的安全稳定隐患；

## (二) 影响项目收益的风险及控制措施

### 1.经营风险

#### (1) 风险因素

①土地出让价格下滑风险；

②土地出让数量和期限风险；



## （2）风险控制措施

①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；

②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

### （1）风险因素

市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

### （2）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.政策风险

### （1）风险因素

国家调整土地出让政策，影响土地出让，造成资金回笼困难。

### （2）风险控制措施

密切关注国家土地出让政策，出让条件成熟尽快出让，尽量规避政策风险。

## 4.财务风险

### (1) 风险因素

①资金周转风险：本项目征地拆迁安置和配套基础设施投入资金较大，建设资金全部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，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。

②投资估算风险：本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、市场等因素的变化不确定性较小。

### (2) 风险控制措施

①充分考虑项目建设的特点，对项目区拆迁安置和配套基础设施建设进行周密的安排，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。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。

②委托中介机构对征地拆迁面积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。

## 六、中介机构

### （一）武汉诚合道元会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，武汉诚合道元会计师事务所（普通合伙）现持有统一社会信用代码为 91420106MA4K3XQG5G《营业执照》和执业证书编号为 42010385《会计师事务所执业证书》，本所律师认为武汉诚合道元会计师事务所（普通合伙）与发行人及本次债券对应项目单位、项目建设单位之间不存在关联关系，具备为本期专项债券出具《财务评估报告》的合法资格。

### （二）湖北道兰律师事务所

发行人聘请本所为本期债券发行出具法律意见书。本所现持有湖北省司法厅核发的证号为 31420000MD0302073W《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经本所自查，不存在被监管部门限制参与债券发行提供法律服务业务资格的情形。

经本所律师核查，截至本法律意见书出具之日，上述中介服务机构及出具报告的工作人员与发行人无关联关系，资质有效存续，不存在被监管部门限制参与债券发行业务活动资格的情形，具备为本期债券发行提供中介服务资格。

## 七、结论性意见

综上所述，本所律师对本期债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（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，项目投向领域为十一大领域中的保障性安居工程领域的棚户区改造，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域(2024年版)》规定的投向领域，募投项目不在《国办发(2024)52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围。

（三）项目目前取得的审批手续合法合规；已经具备实施条件，符合债券发行要求；

（四）本项目资产、土地等不存在抵押、质押情况，本期债券对应项目产权清晰，项目产权归属实施单位所有，实施单位能够控制项目收益，可以用于还本付息，对本期债券发行不构成影响；

（五）本期债券存续期内收入合法合规，具有稳定的资金偿还来源，符合《财预〔2016〕155号》的相关规定。项目收益权属归属项目单位，项目单位可以用此收益偿还本项目专项债券本息。本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求，债券存续期项目收益对全部债券本息的覆盖倍数为1.25，大于相关法律法规要求的1.1倍，符合法律、行政法规、行政规章的规定；

（六）本项目财务评估报告及法律意见书的出具单位依法设立、具备相应资质，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；

（七）针对本项目债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，债券发行人罗列完整清晰，并采取了完备的风险控制措施，风险总体可控。

综上，本期债券符合《预算法》、《国发〔2014〕43号》、《财预〔2015〕225号》、《财预〔2016〕155号》、《财预〔2017〕89号》、《财库〔2020〕36号》、《财办预〔2021〕209号》、《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）、《国办发〔2024〕52号》、《财预〔2022〕120号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，本期债券的发行不存在法律障碍。

湖北道兰律师事务所

2025年10月



# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0302073W

湖北道兰  
律师事务所，符合《律师法》  
及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并  
执业。

发证机关：

湖北省司法厅

发证日期：

2023 年 09 月 11 日

执业机构 湖北道兰律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201200610638716

法律职业资格  
或律师资格证号 179875100030

发证机关



发证日期 2023年09月14日



持证人 焦南凡

性别 男

身份证号 420104197510260437

### 律师年度考核备案

考核年度	二〇二三年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 律师年度考核备案 专用章
备案日期	2024年6月至2025年5月

### 律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 律师年度考核备案 专用章
备案日期	2025年6月至2026年5月

执业机构 湖北道兰律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202210503912

法律职业资格  
或律师资格证号 A20204201110128

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2023年12月05日



持证人 刘渊

性别 男

身份证号 360403199004180314

律师年度考核备案

考核年度	二〇二三年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	2024年6月至2025年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	2025年6月至2026年5月



湖北交平律师事务所

关于前川街老三街棚户区改造项目

政府专项债券

法律意见书

湖北交平律师事务所

二〇二五年十月二十七日

湖北省武汉市武昌区V+合伙人大厦群楼4楼 邮编：430061

4th Floor, Annex Building, V+ Partners Mansion

Wuchang District, Wuhan, Hubei Province

Postal Code: 430061

## 目 录

释 义 .....	2
第一部分 律师声明 .....	4
第二部分 正文 .....	6
一、本次专项债券发行的基本情况 .....	6
二、本次专项债券发行对应的投资项目 .....	6
三、本次专项债券发行相关中介机构资质及文件 .....	11
四、与本次专项债券有关的重大法律事项 .....	12
五、本次专项债券有关的法律风险及风险控制 .....	13
六、投资者保护措施 .....	16
七、结论意见 .....	17
第三部分 签署页 .....	19

## 释 义

除非另有说明，以下简称在本文中作如下释义：

项目业主	指	武汉市黄陂区人民政府前川街道办事处
鑫明会所	指	湖北鑫明会计师事务所有限公司
本次专项债券	指	前川街老三街棚户区改造项目政府专项债券。本项目计划 2025 年发行政府专项债券 20,000 万元，发行期限为 7 年，债券利率按 1.8% 计列，债券发行费用为 0.1%，按年付息，到期一次性还本。
《实施方案》	指	《前川街老三街棚户区改造项目实施方案》
《财务评价报告》	指	《前川街老三街棚户区改造项目收入与融资资金平衡财务评价报告》
自然资规〔2025〕2 号	指	《自然资源部 财政部 中国人民银行国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》
国办发〔2024〕52 号	指	《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》
国发〔2014〕43 号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
财预〔2015〕225 号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155 号	指	《地方政府专项债务预算管理办法》
财预〔2017〕50 号	指	《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》
财预〔2017〕89 号	指	《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〔2021〕61 号	指	《关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》
财库〔2020〕43 号	指	《地方政府债券发行管理办法》
自然资发〔2025〕45 号	指	《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》
财办预〔2021〕209 号	指	《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》
鄂财债发〔2019〕18 号	指	《关于印发湖北省政府专项债券项目库管理办法（暂行）的通知》
鄂政办函〔2023〕20 号	指	湖北省政府负面清单（第一批）
鄂自然资办函〔2024〕172 号	指	《省自然资源厅办公室关于开展土地储备专项债券项目申报工作的通知》



本所/交平律所	指	湖北交平律师事务所
本《法律意见书》	指	《湖北交平律师事务所关于前川街老三街棚户区改造项目政府专项债券法律意见书》
本所律师	指	是指在本《法律意见书》签字的律师
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

湖北交平律师事务所

**湖北交平律师事务所**  
**关于前川街老三街棚户区改造项目专项债券**  
**法律意见书**

武汉市黄陂区人民政府前川街道办事处：

湖北交平律师事务所接受委托，作为本次专项债券申报发行事宜之法律顾问，本所依据《中华人民共和国预算法》、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《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）、《试点发行地方政府棚户区改造项目专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本次专项债券申报发行事宜，出具本《法律意见书》。

**第一部分 律师声明**

为出具本《法律意见书》，本所律师作出如下声明：

1. 本所律师依据本《法律意见书》出具之日以前已经发生或存在的事实以及国家现行法律法规和规范性文件的有关规定发表法律意见。

2. 本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次专项债券发行所涉及的相关文件资料及本次专项债券发行申请的合法合规性进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3. 本所出具本《法律意见书》依赖于有关政府部门、发行人、实施主体、项目中介机构及其他有关机构向本所律师提供的相关文件和材料；本所已经得到债券实施主体的保证，即为本次专项债券发行事宜向本所提供的原始书面材料、副本和复印件材料或口头证言均为真实、准确、完整和有效，不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其中提供的材料为副本材料或复印件的，其正本与副本、原件与复印件一致，所有文件上的签字、签章和图章均真实。

4. 对于本《法律意见书》至关重要而又无独立证据支持的事实，本所依赖有关政府部门、发行人、实施主体、项目中介机构及其他有关机构出具的说明文件出具法律意见。

5. 本所仅就与本次专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关财务评估结论、投资项目分析、投资收益等发表评论，本所亦无合法资格发表评论。对本次专项债券发行所涉及的财务和投资数据等专业事项的引述，并不意味着本所对该等内容的合法性、真实性和准确性做出任何明示或默示的担保或保证。

6. 本《法律意见书》仅供本次专项债券发行之目的使用，不得用作任何其他目的。本所律师同意将本《法律意见书》作为本次专项债券发行申请所必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7. 本《法律意见书》阅读时所有章节应作为一个整体，不应单独使用。本所律师未授权任何单位或个人对本《法律意见书》作任何解释或说明。

## 第二部分 正文

### 一、本次专项债券发行的基本情况

#### (一) 发行人

本次专项债券发行人系湖北省人民政府。

根据《中华人民共和国预算法》和《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）的规定，“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券。”根据财预〔2017〕89号文的规定，“市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用”。

据此，湖北省人民政府作为本次专项债券发行人符合前述规定。

#### (二) 发行概况

根据《实施方案》，本次专项债券发行概况如下：

项目投资估算总额为47,942.92万元，本项目计划2025年发行政府专项债券20,000万元，发行期限为7年，债券利率按1.8%计列，债券发行费用为0.1%，按年付息，到期一次性还本。

根据财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号等相关文件规定，地方政府专项债务余额不得突破专项债务限额，各地试点分类发行专项债券的规模，应在经批准的本地区专项债务限额内统筹安排。

综上，本所律师认为，本次专项债券的发行人资格符合国发〔2014〕43号文、财预〔2016〕155号文、财库〔2020〕43号文的规定，发行限额将控制在限额范围内，符合财预〔2015〕225号文、财预〔2017〕89号文的规定。

### 二、本次专项债券发行对应的投资项目

#### (一) 项目概况

## 1. 项目名称

前川街老三街棚户区改造项目。

## 2. 建设地点与内容

### (一) 项目背景

#### 1、棚户区改造背景

棚户区改造是党中央、国务院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生工程和发展工程。2009年以来，我国将棚户区改造纳入保障性安居工程，大规模推进实施。2013-2015年，国务院先后发布《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《关于进一步做好棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号），国务院办公厅发布《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号），明确总体要求、基本原则、目标任务、支持政策等。财政部、住房城乡建设部等制定配套办法和实施细则，形成推进棚户区改造的工作、政策体系。

湖北省政府办公厅发布《关于加快推进城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的实施意见》（鄂政办发〔2015〕97号），武汉市委市人民政府制发《关于进一步加快推进城市更新暨“三旧”（棚户区）改造工作的意见》（武发〔2016〕29号），积极响应国家、省号召，大力组织实施棚户区改造。

武汉市地处中国中部，是长江中游特大城市、湖北省的省会，中国重要的工业、科教基地和综合交通枢纽。“十二五”期间，全市积极贯彻落实国家、省要求，完成城镇棚户区住房改造26.79万套（户），惠及210多万人；实施危房改造10,952栋，面积318.54万m<sup>2</sup>。“十三五”期间，全市规划改造22万套（户）、约2000万m<sup>2</sup>使用年限久、安全隐患多、配套不齐全的城镇棚户区，基本消除中心城区D级危房，全面提升居住环境和水平，改善居民生活。

本次申请使用棚户区改造专项债券的项目，以上世纪六十至八十年代老式住宅为主，房屋质量老化，乱搭乱建现象较严重，居住条件拥挤，区域内道路、管网、下水、天然气等配套急需改造完善。

#### 2、棚改专项债政策背景

2015年1月1日实施的修订后的《中华人民共和国预算法》赋予地方政府依法适度举债权限。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕



43号)规定,有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的,由地方政府通过发行专项债券融资,以对应的政府性基金或专项收入偿还。2016年11月9日,财政部印发《地方政府专项债务预算管理办法》,2019年3月,财政部、住房和城乡建设部联合印发《试点发行地方棚户区改造专项债券管理办法》(财预〔2018〕28号),明确专项债券发行、转贷、使用、归还等管理要求。

## (二) 建设内容

项目建设地点位于黄陂区前川街向阳社区,熙苑南路与安居路交界处。项目总建筑面积105549.42平方米,计容总建筑面积82470.31平方米,其中住宅建筑面积71277.55平方米,不计容建筑面积23079.11平方米,其中地下室面积22892.02平方米,消防通道187.09平方米。建筑密度28.99%,项目容积率2.85,绿地率30.01%,总户数710户,机动车停车位668个。

主要建设内容包括26层还建住宅5栋、3层幼儿园1栋以及社区公建(包含物业管理用房、社区服务用房、养老服务用房、社区卫生服务站、消防控制室、配电房开闭所及门房),主要实施土建及配套的给排水、电气、消防、暖通、室外配套及其他附属工程。

## (三) 核心边界条件

本项目总投资额为47,942.92万元,自有资金27,942.92万元,计划2025年发行政府专项债券资金20,000万元,发行期限7年,债券利率按1.8%计列。债券发行费用均为0.1%。项目核心边界条件一览表见下表。

表 1-7 项目核心边界条件一览表

项目名称	项目总投资额(万元)	自有资金(万元)	其他融资(万元)	债券发行期限(年)	本期债券发行利率	债券发行(万元)
前川街老三街棚户区改造项目	47,942.92	27,942.92	0.00	7	1.8%	20,000

## 3. 项目批复情况

根据《关于分解下达2023年保障性租赁住房和城镇棚户区改造任务的函》,本项目已纳入湖北省2023年棚户区改造计划项目清单。

前川街老三街棚户区改造项目分多期实施,前三期已建设完成,四期批复手续项目名称为黄陂区前川街老三街四期还建项目(地块一),项目前期手续齐全,

项目已于 2024 年开工建设。

项目已取得批复如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研批复	2022 年 1 月 12 日	武汉市黄陂区发展和改革委员会	《区发改局关于黄陂区前川街老三街四期还建项目(地块一)工程可行性研究报告的批复》	陂发改投资[2022]26 号
用地预审和选址意见书	2019 年 11 月 4 日	武汉市黄陂区自然资源和规划局	建设项目选址意见书	武规(陂)选[2019]057 号
建设用地规划许可证	2023 年 12 月 5 日	武汉市黄陂区自然资源和规划局	建设用地规划许可证	武自规(陂)选[2023]082 号
国有土地使用证	2023 年 11 月 20 日	武汉市黄陂区不动产登记局	不动产权证书	鄂(2023)武汉市黄陂不动产权第 0104957 号
环评批复/备案登记	2019 年 11 月 6 日	-	建设项目环境影响登记表	20194201160002499
初步设计批复	2024 年 9 月 23 日	武汉市黄陂区发展和改革委员会	区发改局关于调整黄陂区前川街老三街四期还建项目(地块一)初步设计的批复	陂发改投资[2024]286 号
建设工程规划许可证	2024 年 9 月 30 日	武汉市黄陂区自然资源和城乡建设局	建设工程规划许可证	武资建(陂)工[2024]029 号
建筑工程施工许可证	2024 年 10 月 12 日	武汉市黄陂区行政审批局	建筑工程施工许可证	420116202410120101

#### 4. 项目现状

项目建设地点位于黄陂区前川街向阳社区，熙苑南路与安居路交界处。项目用地面积 31912.74 平方米。项目处于施工阶段。

#### 5. 资产、收益权抵质押情况说明

截至目前，本项目对应资产、收益权不存在抵质押情况。

#### 6. 项目是否使用过增发国债或超长期国债

未使用。

#### 7. 项目总投资

根据项目初设批复，项目静态总投资为 45,402.92 万元，其中工程费用 35,328.25 万元，工程建设其他费用 3,468.30 万元，土地征地费用 359.03 万元，专项费用 4,085.30 万元，基本预备费 2,162.04 万元。计划 2025 年发行 20,000 万元，发行期限 7 年，债券利率按 1.8% 计列，债券发行费用为 0.1%，建设期利息 2,520 万元，债券发行费用 20 万元。项目总投资合计 47,942.92 万元。

#### 8. 项目资金来源及筹措方案

本项目总投资为 47,942.92 万元，由项目实施主体筹集资金。其中自有资金 27,942.92 万元，占总投资的 58.28%。拟于 2025 年申请发行棚改专项债券 20,000 万元，占总投资的 41.72%。专项债券主要用于该项目还建房的工程建设，不用于货币化安置，不用于政策性补贴。

#### 9. 项目属性

本项目属于棚户区改造领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

#### 10. 项目领域

本项目投向领域为保障性安居工程（棚户区改造），符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

本项目未列入湖北省“十四五”规划和湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022 年）项目库。

#### （二）项目业主

根据项目实施单位提供的《实施方案》及相关建设项目批文，本次项目截至本《法律意见书》出具之日，其基本信息如下：

项目单位名称:	武汉市黄陂区人民政府前川街道办事处
地址:	武汉市黄陂区前川街木兰大街 106 号
统一社会信用代码:	114201167646195242
单位性质:	机关
单位职责	加强基层党建, 统筹区域发展, 组织公共服务, 实施综合管理, 执法监督管理, 维护公共安全, 动员社会参与, 发展农业农村, 承办区委、区政府交办的其他事项。

武汉市黄陂区人民政府前川街道办事处可以从事为履行职能所需要的民事活动, 具备实施本项目的主体资格。

综上, 本所律师认为, 本次拟申请政府专项债券募集资金用于本项目, 符合财预[2017]89 号文、《预算管理办法》的规定; 本项目业主具有独立法人资格, 可以从事为履行职能所需要的民事活动, 具备实施本项目的主体资格。本项目已取得批复的手续, 本次建设项目符合相关产业政策及地区发展规划要求。

### 三、本次专项债券发行相关中介机构资质及文件

#### (一) 财务评估机构

##### 1. 财务评估机构的资质

本次专项债券申报发行的财务评估机构为鑫明会所, 并出具了《财务评价报告》, 其资质情况如下:

鑫明会所现持有武汉市汉阳区市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91420106177594879P 《营业执照》, 湖北省财政厅核发的执业证书编号为 42000107 《会计师事务所执业证书》, 其与项目业主不存在关联关系。

《财务评价报告》结论意见称:

“本次评价的前川街老三街棚户区改造项目通过发行债券能满足项目的融资平衡; 各项收入成本测算的过程和依据准确、合理; 项目资金平衡状态、累计预期结余可以覆盖本息、累计预期结余和融资可以达到平衡、本息覆盖倍数 1.46 倍, 上述指标未存在与专项债券发行要求不匹配情况, 符合财政部规定的地方政府专项债券发行要求。

综上所述，基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过申请专项债的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。”

综上，本所律师认为，鑫明会所系依法设立并合法存续的审计机构，具备为本次专项债券出具《财务评价报告》的资格。

## （二）律师事务所

本次专项债券法律服务机构为交平律所，为本次专项债券申报发行出具了本《法律意见书》。

交平律所现持有湖北省司法厅颁发的统一社会信用代码为31420000MD02296037的《律师事务所执业许可证》，本次专项债券经办律师为李栋律师和汪丽纯律师，李栋律师持有湖北省司法厅颁发的执业证号为14201201510254634的《中华人民共和国律师执业证》，汪丽纯律师持有湖北省司法厅颁发的执业证号为14201202411870838的《中华人民共和国律师执业证》。本所及本次专项债券的经办律师均与项目业主不存在关联关系。

综上，本所律师认为，交平律所系依法设立合法存续的律师事务所，经办律师持有合法、有效的《律师执业证》，且均与项目业主不存在关联关系，本所及经办律师具备为本次专项债券出具本《法律意见书》的资格。

## 四、与本次专项债券有关的重大法律事项

### （一）债券发行主体

本次专项债券发行人系湖北省人民政府。

债券发行后，通过财政转贷方式将资金逐级转贷至武汉市政府，最终拨付至武汉市黄陂区人民政府前川街道办事处用于前川街老三街棚户区改造项目。

### （二）项目收益和融资平衡

根据《实施方案》和《财务评价报告》，项目专项债券本息覆盖倍数为1.46，项目出让收入可以覆盖储备成本并有结余，专项债券还本付息具有较强的保障。

### （三）偿还计划

根据《实施方案》和《财务评价报告》，本项目通过发行专项债可降低项目融资成本，规范棚改融资行为，发挥政府适度举债改善群众住房条件的积极作用，是现阶段解决棚改资金问题的可靠方案。

综上，本所律师认为，本次专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源，资金稳定性较可靠，符合财预[2017]89号文、财预[2018]34号文、财预[2016]155号文等相关规定。

## 五、本次专项债券有关的法律风险及风险控制

### （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，根据城市发展的需要，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，降价筹资成本，加快资金循环使用，提高抗风险能力。

### （2）社会稳定风险的控制措施

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

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

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

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

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。

## 六、投资者保护措施

本次债券本息的兑付由实施单位统筹协调，为了充分、有效地维护债券持有人的利益，实施单位在充分细致地研究未来几年发展前景的基础上，对本次债券的本息支付做了充分可行的偿债安排。若项目假设条件发生变化，本项目发行的专项债券仍可以由政府按规定调整项目资本金比例或发行新一期专项债券等方式保障项目还本。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。

### （一）偿债计划的人员安排

为尽可能保障债券持有人的合法权益，确保本次债券按时足额偿付，实施单位将安排专门人员负责管理债券事务。自成立起至付息期限或兑付期限结束，由专门人员安排偿债资金、制定管理措施、做好组织协调，全面负责利息支付、本金兑付及相关事务，并在需要的情况下继续处理付息或兑付期限结束后的有关事宜。

### （二）偿债计划的财务安排

本次债券发行完成后，实施单位将每年按照约定的还本付息金额提取专项偿债基金，提前做好偿债资金的归集工作。建立专户进行管理，以确保按期兑付本次债券的本息，保障投资者的利益。针对本次债券的特点、具体募集资金使用，实施单位将建立一个多层次、高水平、互为补充的财务安排，以提供充足、可靠的资金来源用于还本付息，并根据具体情况进行相应调整。

#### （1）具体财务安排

偿债资金将来源于实施单位募投项目收入及日常经营收入，实施单位承诺项目收入优先用于偿还债券本息。

#### （2）补充财务安排

偿债计划的补充财务安排是指实施单位发挥整体的融资能力及通过其他特定渠道筹集还本付息资金。

## 七、结论意见

本所律师对本次债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）本期专项债券发行人、实施主体、发行规模、发行期限符合《中华人民共和国预算法》、国办发〔2024〕52号、国发〔2014〕43号、国发〔2014〕43号、财预〔2015〕225号、财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号、自然资发〔2025〕45号等法律、行政法规、政策文件规定。

（二）本项目已纳入湖北省2023年棚户区改造计划项目清单。项目已取得前期手续批复。项目已于2024年开工建设。本项目投向领域为保障性安居工程（棚户区改造），符合《2024年新增专项债券资金投向领域》中棚户区改造类项目，符合符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金需求合理。

(三) 本项目所涉的地块现有手续符合法律法规的要求，满足债券发行的前置条件。

(四) 本项目所对应的资产、收益权不存在抵质押情况。

(五) 本期专项债券存续期内，项目收入合法、合规，具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，债券发行年限为 7 年，项目收益权归属于地方政府，专款专用，可以用此收益偿还本项目涉及的专项债券本息；本项目预期本息资金覆盖倍数为 1.46 倍，满足政策规定以及项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预〔2016〕155 号文的相关规定。

(六) 为本期专项债券提供专业服务并出具专业意见的会计师事务所、律师事务所具备相应的从业资质。

(七) 本期专项债券的《实施方案》中已经揭示了本期专项债券可能面临的潜在风险，包含项目债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险和风险控制措施，符合相关规定。

(以下无正文)

### 第三部分 签署页

(本页无正文,为《湖北交平律师事务所关于前川街老三街棚户区改造项目政府专项债券法律意见书》之签署页)



经办律师: 李栎

经办律师: 任丽妮

---

湖北山河律师事务所关于孝南区碧公台安置房建设  
项目政府专项债券

之

法律意见书

---



中国武汉市江汉区淮海路6号华中城国际中心16-18层 邮政编码：430015  
16-18th Floor, Huafa Midtown International Center, No. 6 Huaihai Road,  
Jianghan District, Wuhan China  
电话/Tel: 86-27-59516866 59516867 传真/Fax: 86-27-59516823

网址 <http://www.shlawyers.cn>

## 目 录

一、本期专项债券发行 .....	1
(一) 发行人 .....	1
(二) 本期发行概况 .....	1
二、本期专项债券发行对应的投资项目 .....	2
(一) 项目概况 .....	2
(二) 项目审批 .....	3
(三) 项目法人及主体 .....	4
(四) 项目属性 .....	5
(五) 项目领域 .....	5
(六) 项目抗疫特别国债资金使用情况 .....	6
三、与本次专项债发行有关的重大事项 .....	6
(一) 预期还款来源 .....	6
(二) 项目收益和融资平衡 .....	6
(三) 项目担保 .....	6
(四) 偿债保障措施 .....	6
四、财务评价及法律意见 .....	6
(一) 专项评价报告 .....	7
(二) 法律意见书 .....	7
五、潜在风险评估及控制措施 .....	8
(一) 自然环境和施工条件风险 .....	8
(二) 来源于施工方的风险因素风险 .....	8
(三) 来源于设计单位的风险因素风险 .....	8
(四) 来源于供应商的风险因素风险 .....	9
(五) 工程事故风险 .....	9
(六) 经营风险 .....	10
(七) 财务风险 .....	10
(八) 投资测算不准确风险 .....	10
六、结论性意见 .....	10

## 释 义

除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人、省政府	指	湖北省人民政府
本项目	指	孝南区碧公台安置房建设项目
本期专项债券	指	孝南区碧公台安置房建设项目政府专项债券
本所	指	湖北山河律师事务所
正大会计公司	指	湖北正大会计师事务所有限公司
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45号文	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
财预〔2015〕225号文	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》
财预〔2016〕155号文	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》
财预〔2017〕89号文	指	《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〔2018〕34号文	指	《财政部关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》
财库〔2018〕61号文	指	《财政部关于做好2018年地方政府债券发行工作的意见》
财库〔2018〕72号文	指	《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》
财预〔2021〕115号	指	《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》
财办预〔2021〕209号	指	《财政部办公厅、国家发展改革委办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》
《实施方案》	指	《孝南区碧公台安置房建设项目实施方案》
《财务评估报告》	指	《孝南区碧公台安置房建设项目项目收益与融资自求平衡财务评估报告》
本法律意见书	指	《湖北山河律师事务所关于孝南区碧公台安置房建设项目政府专项债券之法律意见书》
元	指	人民币元

**湖北山河律师事务所关于  
孝南区碧公台安置房建设项目政府专项债券  
之  
法律意见书**

**致：孝感齐创建设发展有限公司**

湖北山河律师事务所接受委托，担任孝南区碧公台安置房建设项目政府专项债券发行项目的专项法律顾问。本所为具有中华人民共和国执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所委派魏东、袁振凤律师（以下简称“本所律师”）为本期专项债券发行提供法律服务。本所律师根据《预算法》、国发〔2014〕43号文、国发〔2014〕45号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文、财库〔2018〕61号文、财库〔2018〕72号文、财预〔2021〕115号文、财办预〔2021〕209号文等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师谨作如下声明：

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规、规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所律师向相关主体提出了应提供的资料清单，并得到了相关主体依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。

三、相关主体已向本所承诺，保证其已向本所提供和披露了为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始材料、副本材料，以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供本所的文件和材料所披露的事实无



任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符；所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的；所提供的加盖公司公章的文件、资料均是真实、合法、有效的。

四、本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认，对于出具本法律意见书必不可少而本所又无法自行核查的事项，本所依赖于委托人、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件，并在此基础上出具相应的法律意见。

五、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

六、本所同意相关主体在为本期债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

七、本法律意见书仅供本期专项债券发行之目的而使用，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

基于上述声明，本所出具专项法律意见书如下：

# 正文

## 一、本期专项债券发行

### (一) 发行人

《预算法》第三十五条规定：“经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。”

财预〔2016〕155号文第四条规定：“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称“市县级政府”）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。”

财预〔2017〕89号文第二条第四项规定：“市县级政府确需举借相关专项债务的，依法由省级政府代为分类发行专项债券、转贷市县使用。”

根据上述规定，本所律师认为，本期专项债券发行主体为湖北省人民政府，符合《预算法》、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文等国家相关法律法规和规范性文件的规定。

### (二) 本期发行概况

根据《实施方案》，本期债券发行的情况如下：

项目	内容
发行人	湖北省人民政府
发行金额	拟 2025 年发行 75,000.00 万元
发行期限	10 年
募集资金用途	用于孝南区碧公台安置房建设项目
还款来源	主要为土地出让收入和便民服务设施建筑出租收入
发行依据	《预算法》、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2018〕72号文、财办预〔2021〕209号、财预〔2021〕

	115 号文等法律法规和规范性文件
--	-------------------

据此，本所律师认为，本次债券发行及项目收入来源、发行期限符合《预算法》、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财库〔2018〕72 号文、财办预〔2021〕209 号、财预〔2021〕115 号文等国家相关法律法规和政策性文件的规定。

## 二、本期专项债券发行对应的投资项目

### （一）项目概况

根据《实施方案》，本期专项债券发行的资金主要用于孝南区碧公台安置房建设项目，具体情况如下：

<b>项目名称</b>	孝南区碧公台安置房建设项目
<b>项目位置</b>	毛陈镇镇区东南部，农批大市场北侧，紧邻碧公台遗址和孝武大道
<b>建设内容及建设规模</b>	<p>配套建设公服、地下停车场、供排水、供电、道路、供气、绿化、照明及其他相关附属工程等。</p> <p>其中孝南区碧公台安置房建设项目（一期）项目总用地面积为 29884.30 m<sup>2</sup>（约 45 亩），总建筑面积 82233.33 m<sup>2</sup>（含不计容面积），其中计容总建筑面积为 62682.16 m<sup>2</sup>，地下室面积为 19551.17 m<sup>2</sup>；地上住宅建筑面积 52132.92 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 10340.04 m<sup>2</sup>，配套建筑面积 209.2 m<sup>2</sup>。</p> <p>孝南区碧公台安置房建设项目（二期）项目总用地面积为 107400.24 m<sup>2</sup>（161 亩），总建筑面积 341295.51 m<sup>2</sup>。其中计容总建筑面积为 263423.85 m<sup>2</sup>（地上住宅建筑面积 242177.72 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 13471.04 m<sup>2</sup>，幼儿园建筑面积 4026.2 m<sup>2</sup>，社区中心建筑面积 2709.0 m<sup>2</sup>，配套建筑面积 1039.8 m<sup>2</sup>）；不计容面积（地下室面积）为 77871.66 m<sup>2</sup>。</p>
<b>项目建设期</b>	2022 年 4 月至 2026 年 12 月，共 57 个月
<b>项目总投资</b>	177,672.63 万元

拟使用债券额度	75,000.00 万元
债券发行利率	2.65%
项目现状	本项目的实施单位是孝感齐创建设发展有限公司，负责本项目的投资建设以及项目建成后的日常配套运营、维护和管理。本项目一阶段工程已完工，二阶段工程基坑工程完成 70%；桩基础施工完成 25%。

## (二) 项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2022 年 1 月 13 日	孝南区发展和改革委员会	孝南区发展和改革委员会关于对孝南区碧公台安置房建设项目建议书的批复	孝南发改投资(2022)2 号
棚改计划批复	2023 年 2 月 6 日	湖北省住房保障工作领导小组办公室	关于分解下达 2023 年保障性租赁住房和城镇棚户区改造任务的函	/
可研批复/备案/核准文件	2022 年 2 月 27 日	孝南区发展和改革委员会	孝南区发展和改革委员会关于孝南区碧公台安置房建设项目可行性研究报告的批复	孝南发改投资(2022)11 号
孝南区碧公台安置房建设项目一期：				
建设用地规划许可证	2022 年 1 月 17 日	孝南区自然资源和规划局	中华人民共和国建设用地规划许可证	地字第 420902202200001 号
国有土地使用证	2022 年 2 月 9 日	孝感市孝南区自然资源和规划局	不动产权证书	鄂(2022)孝南区不动产权第 0001331 号
初步设计批复	2022 年 4 月 24 日	孝南区发展和改革委员会	孝南区发展和改革委员会关于孝南区碧公台安置房建设项目(一期)初步设计的批复	孝南发改投资(2022)37 号
建设工程规划许可证	2022 年 2 月 17 日	孝感市孝南区自然资源和规划局	中华人民共和国建设工程规划许可证	建字第 X-2022-00026 号
建筑工程施工许可证	2022 年 7 月 29 日	中华人民共和国住房和城乡建设部	中华人民共和国建筑工程施工许可证	420902202207290101

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
孝南区碧公台安置房建设项目二期:				
建设用地规划许可证	2023年3月17日	孝南区自然资源和规划局	中华人民共和国建设用地规划许可证	地字第420902202300011号
国有土地使用证	2023年3月9日	孝感市孝南区自然资源和规划局	不动产权证书	鄂(2023)孝南区不动产权第0001784号
初步设计批复	2022年6月30日	孝南区发展和改革局	孝南区发展和改革局关于孝南区碧公台安置房建设项目(一期)初步设计的批复	孝南发改审批(2022)39号
建设工程规划许可证	2023年8月1日	孝感市孝南区自然资源和规划局	中华人民共和国建设工程规划许可证	建字第420902202300035号
建筑工程施工许可证	2023年1月21日	中华人民共和国住房和城乡建设部	中华人民共和国建筑工程施工许可证	420902202311210101

### (三) 项目法人及主体

根据《实施方案》等文件,孝南区碧公台安置房建设项目的实施主体为孝感齐创建设发展有限公司,运营单位:孝感市长兴投资公司。经本所律师核查,本项目实施主体和运营单位的情况如下:

#### 项目实施单位情况表

项目实施方:	孝感齐创建设发展有限公司
法定代表人:	乐经超
注册资本	10000 万元人民币
统一社会信用代码:	91420902MA4F5MNH0H
登记机关	孝南区市场监督管理局
注册及办公地址:	湖北省孝感市孝南区经济开发区管委会
经营和业务范围:	许可项目:房地产开发经营;房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包;建设工程施工(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目:工程管理服务;旅游开发项目策划咨询;房屋拆迁服务;园区管理服务(除许可业务外,可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)

**项目运营单位情况表**

<b>项目实施方:</b>	孝感市长兴投资有限公司
<b>法定代表人:</b>	乐经超
<b>注册资本</b>	52000 万元人民币
<b>统一社会信用代码:</b>	914209026703805838
<b>登记机关</b>	孝南区市场监督管理局
<b>注册及办公地址:</b>	孝感市孝南经济开发区
<b>经营和业务范围:</b>	许可项目：房地产开发经营；矿产资源（非煤矿山）开采；酒类经营；工程造价咨询业务；建设工程监理；公路工程监理；水运工程监理；水利工程建设监理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：土地整治服务；城乡市容管理；化工产品销售（不含许可类化工产品）；化工产品生产（不含许可类化工产品）；广告设计、代理；汽车零配件批发；金属材料销售；金属材料制造；工程管理服务；政府采购代理服务；企业管理咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）规非禁止或限制的项目）。

据此，本所律师认为，本期专项债券发行募集资金将用于孝南区碧公台安置房建设项目，已经取得的手续符合法律法规的要求。

本期专项债券对应项目系公益性项目，且不属于法律、法规及规范性文件规定的负面清单范围内项目。

项目实施主体孝感齐创建设发展有限公司为依法设立的国有全资企业，具有独立企业法人资格，截至本法律意见书出具之日有效存续，孝感齐创建设发展有限公司具备实施孝南区碧公台安置房建设项目的主体资格。

#### **（四）项目属性**

本项目属于“棚户区改造”公共服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

#### **（五）项目领域**

本项目投向领域为“棚户区改造”，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项

目清单》领域。

## **（六）项目抗疫特别国债资金使用情况**

本项目未申请并使用抗疫特别国债资金。

## **三、与本次专项债发行有关的重大事项**

### **（一）预期还款来源**

根据《实施方案》，本项目的还款资金来源主要为土地出让收入和便民设施建筑出租收入。

### **（二）项目收益和融资平衡**

根据《财务评估报告》，本项目还本付息的资金主要为土地出让收入和便民设施建筑出租收入。在债券存续期内，本项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.53，能够合理保障偿还融资本金及利息，实现项目收益和融资自求平衡。

### **（三）项目担保**

根据《实施方案》，本项目涉及的资产及相关收费收益权限均未设置抵押与质押。

### **（四）偿债保障措施**

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办发〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于〈印发政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。

如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

## **四、财务评价及法律意见**

## （一）专项评价报告

为本期专项债券发行出具《财务评估报告》的机构为正大会计公司。根据正大会计公司的营业执照及本所律师在国家企业信用信息公示系统的查询，湖北正大会计师事务有限责任公司为在武汉市洪山区行政审批局记注册的有限责任公司，成立日期为1996年10月16日，统一社会信用代码为91420111177607457J，经营场所为武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3-2-A），经营范围为“审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）”，登记状态为存续。

正大会计公司是1999年经湖北省财政厅批准设立并合法存续的会计师事务所，持有《会计师事务所执业证书》，具有出具《评估咨询报告》的资质。

正大会计公司就本期专项债券发行出具的《财务评估报告》认为，孝南区碧公台安置房建设项目收益能够覆盖债券的本息。

经核查，本所律师认为，正大会计公司是在中国境内依法设立并合法存续的审计评估机构，与发行人之间不存在关联关系，具备为本期专项债券进行审计评估的合法资格。

## （二）法律意见书

本期专项债券发行由湖北山河律师事务所出具《法律意见书》。本所是2005年经湖北省司法厅批准设立并合法存续的合伙律师事务所，持有《律师事务所执业许可证》，（统一社会信用代码：31420000773908416Q），且本所2024年度考核合格，出具法律意见书属于本所业务范围。本所与发行人不存在关联关系；本所经办律师均持有合法有效的《律师执业证》，与发行人亦不存在关联关系。



## 五、项目风险及控制措施

根据《实施方案》，本期专项债券发行的主要法律风险及其控制措施如下：

### （一）自然环境和施工条件风险

**风险描述：**自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

**风险控制措施：**由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类。

### （二）来源于施工方的风险因素风险

**风险描述：**施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方不行形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

**风险控制措施：**在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签定合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设。

### （三）来源于设计单位的风险因素风险

**风险描述：**设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达

不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

**风险控制措施：**应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位因充分了解项目情况，勘察仔细，因地制宜，评估到位，设计合理、规范满足国家规范、标准，评审环节充分验证、符合仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到有效控制，同时保证施工进度。

#### （四）来源于供应商的风险因素风险

**风险描述：**来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失。

**风险控制措施：**项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

#### （五）工程事故风险

**风险描述：**工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

**风险控制措施：**工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、

施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

#### （六）经营风险

风险描述：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注市场情况，保证还本付息资金。因项目取得的收入暂时难以实现，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。

#### （七）财务风险

风险描述：由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此，面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

#### （八）投资测算不准确风险

风险描述：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于对租金收入等的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合地区经济社会发展的现实情况；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

## 六、结论性意见

综上所述，根据《实施方案》及《财务评估报告》并经适当核查，本所律师认为：

1. 本期专项债券发行人、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；

2. 本期债券对应投资的项目为具有一定收益的公益性项目，建设内容和债券资金用途符合中央最新投向领域（2024年版），建设内容和债券资金未用于投向领域禁止类项目清单（2024年版），符合省政府负面清单（第一批）（鄂政办函[2023]20号）；

3. 截至本法律意见书出具之日，本项目已取得的项目建议书批复、可研批复和初设批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证等审批手续合法合规，具备实施条件；

4. 截至本法律意见书出具之日，项目资产、土地及收益权不存在抵押、质押的情形；

5. 本项目收入具有合法、合规性，对应的收益权归属于项目单位，本项目债券存续期内收益对债券本息的覆盖倍数为 1.53，能够合理保障偿还融资本金及利息，项目单位可以用此收益偿还本项目涉及专项债券本息。

6. 本项目财务评估报告及法律意见书的出具单位具备相应从业资质。

7. 本项目债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险为自然环境和施工条件风险、来源于施工方的风险因素风险、来源于设计单位的风险因素风险、来源于供应商的风险因素风险、资金落实情况风险、工程事故风险、经营风险、市场风险、财务风险、投资测算不准风险、利率波动风险、存续债券置换

不畅风险，针对前述风险，本项目债券有进行了合理分析，制定了相应的风险控制措施。

本法律意见书正本一式伍份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为本法律意见书签字页）

（本页无正文，为《湖北山河律师事务所关于孝南区碧公台安置房建设项目政府专项债券之法律意见书》之签署页）



经办律师： 姜志

姜志

二〇二五年 月 日

北京大成（武汉）律师事务所

关于

武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目专项债券

之

# 法律意见书

大成武汉证字（2025）第3632号

大成 DENTONS

大成 is Dentons' Preferred Law Firm in China.

北京大成（武汉）律师事务所

[www.dentons.cn](http://www.dentons.cn)

湖北省武汉市江岸区建设大道718号浙商大厦10-11楼（430015）

10F Zheshang Building, 718 Jianshe Avenue,

Jiang An District, 430015, Wuhan, Hubei, China

Tel: +86 27-82622590 Fax: +86 27-82651002

## 目 录

释义 .....	1
一、本期专项债券发行 .....	4
(一) 发行人 .....	4
(二) 本期发行概况 .....	4
二、本期专项债券发行对应的投资项目 .....	5
(一) 项目概况 .....	5
(二) 项目已经取得的批复情况 .....	6
(三) 项目抵质押情况 .....	7
(四) 项目领域和属性 .....	7
(五) 项目实施主体 .....	8
三、与本次专项债券发行有关的重大事项 .....	9
(一) 预期偿还来源 .....	9
(二) 项目收益和融资平衡 .....	9
四、财务评估咨询报告及法律意见书 .....	9
(一) 财务评估咨询报告 .....	9
(二) 法律意见书 .....	10
五、项目风险及风险控制措施 .....	11
(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 .....	11
(二) 影响项目收益的风险及控制措施 .....	11
(三) 影响社会稳定的风险及控制措施 .....	12
(四) 影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施 .....	12
六、投资者保护措施 .....	13
七、结论性意见 .....	14



## 释义

除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人/省政府	指	湖北省人民政府
省财政厅	指	湖北省财政厅
本期专项债券	指	武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目专项债券
本项目	指	武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目
本所	指	北京大成（武汉）律师事务所
德勤	指	德勤咨询（深圳）有限公司
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
财预〔2016〕155号文	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》
财预〔2018〕28号文	指	《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>的通知》
财库〔2020〕43号文	指	《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》
《实施方案》	指	《武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目实施方案》
《财务评估咨询报告》	指	《武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目收益与融资自求平衡财务评价咨询报告》
元、万元	指	人民币元、万元

## 北京大成（武汉）律师事务所关于 武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村” 改造项目专项债券之 法律意见书

致：武汉市财政局

北京大成（武汉）律师事务所接受委托，担任武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目专项债券发行项目的专项法律顾问。本所为具有中华人民共和国执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所委派王伟琪律师、李子怡律师（以下或简称本所律师）为本期专项债券发行提供法律服务。本所律师根据《预算法》《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〉的通知》《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》及《关于印发〈地方政府专项债券发行管理办法〉的通知》等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师谨作如下声明：

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规、规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所律师向相关主体提出了应提供的资料清单，并得到了相关主体依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。

三、相关主体已向本所出具书面承诺，保证其已向本所提供和披露了为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始书面材料、副本材料，以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供本所的文件和材料所披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；文件材料为副本或复印

件的，其与原件一致和相符；所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的；所提供的加盖公司公章的文件、资料均是真实、合法、有效的。

四、本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认，对于出具本法律意见书必不可少而本所又无法自行核查的事项，本所依赖于委托人、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件，并在此基础上出具相应的法律意见。

五、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

六、本所同意相关主体在为本期债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

七、本法律意见书仅供本期专项债券发行之目的而使用，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

基于上述声明，本所出具专项法律意见书如下：

## 正文

## 一、本期专项债券发行

## (一) 发行人

根据《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）第四条的规定：“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。”根据财预〔2018〕28号文第五条的规定：“省、自治区、直辖市政府（以下简称省级政府）为棚改专项债券的发行主体。试点期间设区的市、自治州、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需棚改专项债券的，由其省级政府统一发行并转贷给市县级政府。”

根据《实施方案》及相关信息披露文件，本期专项债券发行主体为湖北省人民政府，符合财预〔2016〕155号文和财预〔2018〕28号文之规定，具备发行政府专项债券的主体资格。

## (二) 本期发行概况

根据项目实施主体提供的《实施方案》及德勤针对上述项目实施方案编制的《财务评估咨询报告》，本项目整体发行计划及本期专项债券发行情况如下：

项目	内容
发行人	湖北省人民政府
发行金额	本项目专项债券发行规模共 430,000.00 万元，其中已于 2020 年发行 100,000.00 万元，2021 年发行 80,000.00 万元，2023 年发行 60,000.00 万元，2024 年发行 40,000.00 万元，2025 年发行 30,000.00 万元，计划于 2025 年继续申报发行 20,000.00 万元，于 2026 年发行 100,000.00 万元。
发行期限	10 年

项目	内容
募集资金用途	专项用于武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目。
发行依据	《预算法》、财预〔2016〕155号文、财预〔2018〕28号文等相关规定。

## 二、本期专项债券发行对应的投资项目

根据《实施方案》和《财务评估咨询报告》，本期专项债券发行的资金用于武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目，项目具体情况如下：

### （一）项目概况

项目名称	武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目
项目总投资	调整后总投资为 600,257.84 万元。
本年度专项债券发行总计划	50,000.00 万元
发行期限	10 年
项目现状	涉及拆迁总户数 3,348 户，人数 10,954 人，已签订协议户数 3,348 户，同意通过还建房进行实物安置户数 3,348 户。滨湖城中村改造项目分两期，滨湖一期和滨湖二期，于 2020 年 12 月开工，计划 2026 年 12 月完工。截止目前，滨湖社区一期项目室内外工程已经全部完工，正在进行质量整改以及开荒保洁阶段；滨湖社区二期 B 地块已开工共 22 栋楼，其中 17 栋楼主体封顶、装饰装修基本完成，安装工程完成 85%，新开 5 栋地上结构施工完成 80%，室外管网消防路完成 70%；C 地块 7 栋主体结构全部封顶，装饰装修基本完成，安装工程完成 90%。
项目概况	根据武汉东湖新技术开发区管理委员会关于滨湖街社区（一期）建设项目初步设计的批复（武新管政务〔2019〕104 号），项目规划净用地面积为 123,937.99 平方米，总建筑面积为 467,378.08 平方米，其中计容总建筑面积为 341,681.74 平方米，不计容总建筑面积为 125,696.34 平方米。主要建设规模为新建 16 栋住宅楼、1 栋邻里中心、1 栋幼儿园、配电房、开闭所等。建设内容包括土地、建筑结构等配套工程。 根据武汉东湖新技术开发区管理委员会关于滨湖街社区（二期）建设项目初步设计的批复（武新管政务〔2019〕103 号），项目规划

	净用地面积为 227,759.12 平方米,总建筑面积为 935,192.67 平方米,其中计容总建筑面积为 683,917.94 平方米,不计容总建筑面积为 251,274.73 平方米。主要建设规模为新建 32 栋住宅楼、3 栋幼儿园、配电房、开闭所等。建设内容包括土地、建筑结构等配套工程。
--	--

## (二) 项目已经取得的批复情况

### 1. 建设部门审批

2018 年 10 月 18 日,湖北省住房和城乡建设厅作出《关于武汉市武昌区风光村等 7 个棚户区改造项目列入 2018-2019 年棚户区改造融资项目的函》(鄂建函(2018)1120 号),同意将本项目纳入国家下达的湖北省 2018-2019 年棚户区改造计划。

### 2. 管理委员会审批

2017 年 3 月 21 日,武汉东湖新技术开发区管理委员会作出《武汉东湖新技术开发区管委会关于武汉东湖新技术开发区滨湖社区建设项目可行性研究报告的批复》(武新管政务(2017)17 号),同意本项目的建设。

2019 年 9 月 29 日,武汉东湖新技术开发区管理委员会作出《武汉新技术开发区管理委员会关于滨湖社区(一期)建设项目初步设计的批复》(武新管政务(2019)104 号),原则同意本项目初步设计。

2019 年 9 月 29 日,武汉东湖新技术开发区管理委员会作出《武汉新技术开发区管理委员会关于滨湖社区(二期)建设项目初步设计的批复》(武新管政务(2019)103 号),原则同意本项目初步设计。

### 3. 环评部门审批

2017 年 2 月 28 日,武汉市环境保护局东湖新技术开发区分局《关于武汉光谷中华科技园投资有限公司滨湖社区建设项目环境影响报告表的审批意见》(武新环审(2017)17 号),同意该项目按照《报告表》所列的性质、规模、地点、环境保护等及措施进行建设。

### 4. 建设工程规划许可证

2017年5月27日,本项目取得武汉东湖新技术开发区管理委员会发出的《建设工程规划许可证》(地字第武规(东开)地(2017)034号)。经审核,本项目建设工程符合城乡规划要求。

2022年1月6日,本项目取得武汉东湖新技术开发区管理委员会发出的针对滨湖社区(一期)建设项目《建设工程规划许可证》(编号:武自规(东开)建[2022]001号)。

2022年1月6日,本项目取得武汉东湖新技术开发区管理委员会发出的针对滨湖社区(二期)建设项目《建设工程规划许可证》(编号:武自规(东开)建[2022]002号)。

#### 5. 建设用地批复

2017年2月28日,本项目取得武汉市江夏区国土资源和规划局《关于滨湖社区建设项目用地预审的批复》(新夏土资规预审字(2017)001号)。

2021年10月14日,本项目取得《关于武汉市江夏区2021年度第203批次(增减挂钩)建设用地的批复》(鄂政土批(汉)[2021]144号)。

#### 6. 施工许可证

2022年8月30日,本项目取得滨湖社区(二期)项目《建筑工程施工许可证》(编号:420118202208300101)。

2022年11月7日,本项目取得滨湖社区(一期)项目《建筑工程施工许可证》(编号:420118202211070101)。

#### 7. 不动产权证书

2022年8月31日,本项目取得《不动产权证书》(鄂(2022)武汉市东开不东产权第0086692号)。

### (三) 项目抵质押情况

根据《实施方案》及实施主体的承诺,项目资产及相关收益权暂无设置抵押、质押的情况。

### (四) 项目领域和属性

根据《实施方案》，本项目投向领域为保障性安居工程领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

本项目属于棚户区改造项目，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）、《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）相关规定。

#### （五）项目实施主体

根据《实施方案》，武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目的实施主体为武汉光谷中华科技园投资有限公司。根据其提供的《营业执照》，并经本所律师适当核查，武汉光谷中华科技园投资有限公司的基本情况如下：

机构名称	武汉光谷中华科技园投资有限公司
统一社会信用代码	91420100597918331J
注册资本	264,000.00 万元
机构性质	其他有限责任公司
法定代表人	何方宇
机构地址	武汉市东湖开发区高新大道 888 号
宗旨和业务范围	对科技园区投资、建设、开发、经营；房地产开发；房屋租赁。 （不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款，不得从事发放贷款等金融业务）（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

根据项目实施主体出具的承诺：本项目已经取得的手续符合法律法规的要求，本项目的资产、收益权不存在抵押、质押情况，本项目暂不存在向银行、金融机构等市场化融资行为。

据本所律师核查，项目实施主体为合法成立的企业，截至本法律意见书出具之日有效存续，不存在依据法律、法规、规范性文件应当终止或解散的情形，且项目实施主体已获得相应审批，具备从事实施上述项目的主体资格。



据此，本所律师认为，本期专项债券发行募集资金将用于武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目，本项目已获得相应主管部门的批复文件，现有手续符合法律法规的要求，项目实施主体具备从事本项目的主体资格，本项目具备符合政策文件规定的开工条件。

### 三、与本次专项债券发行有关的重大事项

#### （一）预期偿还来源

根据《实施方案》及德勤针对上述项目实施方案编制的《财务评估咨询报告》确认，武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目的收益主要来源于土地出让收入。项目运营期间项目运营单位将全部运营收入缴入武汉市东湖新技术开发区财政局指定账户，作为本项目专项收入，纳入政府性基金预算管理，优先用于偿还本项目专项债券本息、保障运营成本。

#### （二）项目收益和融资平衡

根据《实施方案》及《财务评估咨询报告》确认，发行债券可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利开展。同时，通过后续资金回笼方式为项目提供充足、稳定的现金流入，充分满足本项目建成后的还本付息要求。在债券存续期内，即 2020 年至 2036 年，本项目的债券本息资金覆盖倍数为 1.15。还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，能够实现收益与融资自求平衡。

### 四、财务评估咨询报告及法律意见书

#### （一）财务评估咨询报告

本期专项债券发行的财务评价机构为德勤咨询（深圳）有限公司，现持有统一社会信用代码为 914403003217149445 的《营业执照》，营业范围为：以承接服务外包方式从事系统应用管理和维护、信息系统和技术支持管理、银行和金融企业后台服务、人力资源服务、软件开发、离岸呼叫中心、数据处理等信息技术

和业务流程外包服务；企业管理咨询及服务、实业项目投资咨询、市场营销策划、财务和融资并购咨询、计算机技术咨询与技术支持；投资环境和招商策略研究咨询、招商展览讲座策划；企业管理培训、企业管理培训咨询；税务咨询、投资咨询、城市规划咨询、建筑工程咨询、财务评估咨询；产业规划与导入策略咨询、经济信息咨询（以上均不含限制项目）；税务服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；信息技术咨询服务；法律咨询（不包括律师事务所业务）；互联网销售（除销售需要许可的商品）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

经核查，本所律师认为，德勤是在中国境内依法设立并合法存续的评估机构，与发行人及本次债券对应项目业主单位之间不存在关联关系，具备为本期专项债券出具《财务评估咨询报告》的合法资格。

德勤就本期专项债券出具的《财务评估咨询报告》认为，“基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行地方政府专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让净收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目《实施方案》中投资估算、资金筹措、还本付息测算、收入测算、成本测算、现金流量模拟测算和压力测试等收益与融资自求平衡情况的分析，并基于以上条件，经测算，本项目收入和成本的测算过程和依据准确、合理、完整，符合行业或市场相关标准。项目的净收益及累计预期结余可以覆盖债券本金及利息，实现收益与融资自求平衡。本项目本息资金覆盖倍数可达到 1.15 倍，可满足财政部关于专项债券发行的相关规定。

综上所述，通过发行地方政府专项债券的方式满足武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目的资金需求应是现阶段较优的资金解决方案。”

## （二）法律意见书

本期专项债券发行由北京大成（武汉）律师事务所出具《法律意见书》。本所为北京大成律师事务所合法设立的分支机构，本所现持有湖北省司法厅核发的证号为统一社会信用代码为 3142000072830762XA 的《律师事务所分所执业许可证》，历年考核合格，且本所与发行人不存在关联关系；本所经办律师均持有合

法有效的《律师执业证》，与发行人亦不存在关联关系。

## 五、项目风险及风险控制措施

### （一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

#### 1. 工程事故

工程事故是在施工阶段一些施工不当、管理不善引起的，基础设施项目在施工中若发生事故都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：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。

#### 2. 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. 政策风险

目前国家政策大力支持棚户区改造项目的进行，地方政府也积极响应国家政策，在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和相关政策的调整可能会影响棚户区改造工程的实施，不排除在一定时期内对项目经营环境和收入产生不利影响的可能性。

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自筹资金比例。

## 2.利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，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。

### （三）影响社会稳定的风险及控制措施

本项目对经济社会造成不利影响的风险包括：项目建设期间主要环境污染、施工扰民等方面的问题。

风险控制措施：

1.在项目实施过程中，参建各方应严格执行相关批复意见，严格遵守建设程序，做到先设计后施工、先审批后实施。切实做好施工安全评估工作，遇到技术难点，面向社会进行技术咨询；对可能出现的困难，制定应急预案，避免风险的发生。

2.施工期间，建设单位、监理单位和施工单体应加强对施工现场的管理与围蔽，减少对周边群众的影响。

3.深入群众，解读政府对于当地居民及运营管理的政策和法律法规。充分听取群众的实际问题，在不违背相关法律法规前提下，原则上尊重当地居民的传统风俗习惯。

### （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

本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：债券利率和土地出让单价变化等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

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。此外，武汉市人民政府有权视项目平衡情况动态调整项目其他资金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

### 2. 资金管理不规范风险

债券发行期限较长，采用按半年付息，2024 以前年度及 2024 年 3 月份已发行债券按照实际发行情况，即到期一次性偿还发行金额，2024 年 6 月份已发行、2025 年已发行、2025 年后续拟发行及 2026 年拟发行债券分期还本，债券存续期第 6-10 年每年偿还发行金额的 20.00%。如果债券资金挪作他用，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。

## 六、投资者保护措施

### （一）本期专项债券偿债保障措施

经测算，本期专项债券募集资金投资项目自身收益可与专项债券本息偿还实现自求平衡。本期债券募集资金投资项目形成的收入，将结合项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还融资本息。武汉市东湖新技术开发区财政局按照财政专项资金管理要求，保证本期专项债券募集资金投资项目收益将优先用

于专项债券本息偿付。

## （二）本期专项债券的投资者保护措施

首先，根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88号），湖北省人民政府先后制定了《湖北省人民政府关于规范政府举债融资行为防范和化解债务风险的实施意见》（鄂政发[2017]38号）和《省人民政府办公厅关于印发湖北省政府性债务风险应急处置预案的通知》（鄂政办函[2017]45号），全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制，保障投资者合法权益。

其次，建立完善的债券资金使用管理机制，武汉市东湖新技术开发区财政局、武汉光谷中华科技园投资有限公司已建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金专项、合法、合规使用，保障投资者合法权益。

最后，完善专项债券募集资金投资项目的信息披露制度，在每期债券存续期内定期披露湖北省最近年度经济、财政及债务情况说明，专项债券募集资金投资项目建设、运营最新情况说明，专项债券募集资金投资项目的跟踪评级报告以及专项债券募集资金投资项目的资金使用情况说明。同时，对于其它可能影响到本期专项债券按期足额兑付的重大事项也应做到随时披露，最大程度做到专项债券信息及时公开、透明对称，保障投资者合法权益。

## 七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本期专项债券由省政府作为发行人发行，发行人具备发行本期专项债券之主体资格；本项目实施主体依法设立的有限责任公司，截至本法律意见书出具之日有效存续，不存在依据法律、法规、规范性文件应当终止或解散的情形；募集资金将通过专项用于披露的建设项目，发行规模及发行期限均符合政策文件规定；

（二）本项目投向领域为保障性安居工程领域，符合财政部、国家发改委明

确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。本项目属于棚户区改造项目，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）、《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）相关规定；

（三）本期专项债券发行募集资金对应建设项目已获得相应主管部门的批复文件，现有手续符合法律法规的要求，项目建设合法合规；

（四）截至本法律意见书出具之日，项目资产及收益权暂未设置抵押、质押情况；

（五）本期专项债券具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，项目收入合法、合规，收益权归属明晰，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，符合财预〔2016〕155号文的相关规定；偿债保障措施符合财库〔2020〕43号文及财预〔2017〕89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；

（六）德勤咨询（深圳）有限公司是在中国境内依法设立并合法存续的评估机构，本所是在中国境内依法设立并合法存续的律师事务所，德勤咨询（深圳）有限公司与本所均与发行人及本次债券对应项目业主单位之间不存在关联关系，且具备为本期专项债券进行评估、出具法律意见的合法资格；

（七）本法律意见书已披露本项目债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险和风险控制措施，本所律师认为，本项目已设置有效的风险控制措施，本项目风险可控。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为本法律意见书签字页。）

(本页无正文，系《北京大成（武汉）律师事务所关于武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目专项债券之法律意见书》之签署页)

北京大成（武汉）律师事务所（盖章）



经办律师：\_\_\_\_\_

王伟琪

经办律师：\_\_\_\_\_

李子怡

2025年10月27日



广东华商（武汉）律师事务所  
关于  
武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区  
改造项目（二期）专项债券发行的  
法律意见书



二〇二五年十月

地址：武汉市洪山区欢乐大道1号宏泰大厦A座1402号

广东华商（武汉）律师事务所关于武九铁路北环线搬迁武昌  
段棚户区改造项目（二期）专项债券发行的  
法律意见书

致：武汉市自然资源和城乡建设局

广东华商（武汉）律师事务所及经办律师依据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014] 43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预[2016] 155号）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017] 50号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2019] 23号）等法律、行政法规、部门规章、地方政府规章和规范性文件的有关规定及本法律意见书出具之日以前已经发生或者存在的事实，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本期专项债券的发行审查了相关材料，并出具本法律意见书。

## 目 录

释 义 .....	3
引 言 .....	5
声明事项 .....	5
一、本期专项债券发行概况 .....	7
(一) 发行人 .....	7
(二) 本期专项债券概况 .....	7
(三) 本期专项债券发行合规分析 .....	8
二、本项目概况 .....	10
(一) 项目概况 .....	10
(二) 实施主体 .....	11
(三) 项目批复情况 .....	11
三、项目资金来源及用途 .....	12
四、项目预期收益和融资平衡方案 .....	12
五、本期专项债券的中介机构和文件 .....	13
(一) 会计师事务所及《财评报告》 .....	13
(二) 法律顾问及《法律意见书》 .....	14
六、主要风险因素及偿债保障措施 .....	15
(一) 项目实施风险 .....	15
(二) 风险控制措施 .....	16
七、结论意见 .....	18

## 释 义

除非本《法律意见书》另有所指，下列词语或简称具有如下含义：

本期专项债券	指	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
本所	指	广东华商（武汉）律师事务所
财预〔2016〕155号文	指	《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）
财预〔2017〕89号文	指	《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）
国办函〔2016〕88号文	指	《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）
国发〔2014〕43号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
财预〔2017〕50号文	指	《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）
财库〔2019〕23号文	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）
国发〔2013〕25号文	指	《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）

国发 [2015] 37 号文	指	《国务院关于进一步做好城镇棚户区 and 城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》(国发[2015] 37 号)
国办发 [2014] 36 号文	指	《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》(国办发 [2014] 36 号)
财预 [2018] 28 号文	指	《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)
《实施方案》	指	武汉市自然资源和城乡建设局提供的《武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目(二期)实施方案》
《财评报告》	指	湖北鑫明会计师事务所有限公司出具的《武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目(二期)收入与融资资金平衡财务评价报告》
《法律意见书》	指	本所出具的《武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目(二期)专项债券发行的法律意见书》
元、万元	指	人民币元、万元

## 引 言

### 声明事项

（一）本所律师依据本《法律意见书》出具日之前已经发生或存在的事实，以及国家正式公布、实施的法律、法规和规则指引等规范性法律文件的规定，并基于对有关事实的了解和对我国现行法律、法规和规则指引之理解发表法律意见。

（二）本所律师依据发行人、申报机构、会计师事务所等提供的文件或陈述出具本《法律意见书》。政府有关部门已经承诺向本所提供的为出具本《法律意见书》所必需的原始书面材料、副本材料或其他材料，包括有关政府部门的批准文件、有关记录、资料、证明均真实、准确、完整，不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏；文件上所有签字与印章真实有效，复印件与原件一致。

（三）对于出具《法律意见书》至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门、发行人或者其他有关机构出具的文件出具法律意见。

（四）本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期发行的有关材料进行了核查，对本期发行的合法合规性进行了充分的论证，《法律意见书》不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

（五）本《法律意见书》仅就本期专项债券发行的法律问题发表意见，并不对有关信息披露、《财评报告》、《实施方案》、信用评级等专业事项发表意见。本所律师对有关信息披露文件、《财评报告》、《实施方案》等专业文件内容的引述并不意味着本所对该等专业文件

内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

（六）本《法律意见书》仅供本期专项债券发行之目的使用，未经本所书面同意不得用于其他目的。

（七）本所同意将本《法律意见书》作为本期专项债券所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报，并愿意承担相应的法律责任。

（八）本所同意发行人部分或全部在本期专项债券信息披露文件中引用或按有关要求引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，且未授权任何人对本《法律意见书》作出说明和解释。

本所律师按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，对发行人提供的与本期专项债券发行相关的资料和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

## 正 文

### 一、本期专项债券发行概况

#### （一）发行人

本期专项债券发行人系湖北省人民政府。

根据《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。根据财预〔2016〕155号文第四条规定，专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券。

综上，本期专项债券发行人系湖北省人民政府，符合《中华人民共和国预算法》及财预〔2016〕155号文规定。

#### （二）本期专项债券概况

1. 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
2. 发行人：湖北省人民政府
3. 发行品种：棚改专项债券
4. 发行金额、期限与利息：2021年已发行债券50,000.00万元，



发行利率为 2.98%；2022 年已发行债券 15,000.00 万元，发行利率为 2.95%；2025 年已发行债券 30,000 万元，发行利率为 1.73%，计划 2025 年继续发行 20,000 万元，2026 年发行债券 5,000 万元，发行利率参考近期实际发行利率按 1.8%估算，债券发行费用按 0.1%计算，按半年付息，第 6 年至第 10 年，每年等额偿还发行金额的 20%。

### （三）本期专项债券发行合规分析

#### 1. 发行主体方面

本期专项债券发行人系湖北省人民政府，《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

#### 2. 地方政府债务限额管理方面

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。举借的债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。

#### 3. 地方政府债务预算管理方面

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

财预〔2016〕155 号文第三条规定，专项债务收入、安排的支出、

还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

按照上述规定，武汉市今年发债事项将纳入市本级预算调整方案报人大常委会会议审议。

#### 4. 建立地方政府政务应急处置机制方面

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。国发〔2014〕43号文第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅印发的国办函〔2016〕88号文第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

2023年1月15日，经武汉市政府批准，武汉市人民政府办公厅印发《武汉市政府性债务风险应急处置预案》（武政办〔2023〕3号），建立武汉市政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

#### 5. 信息披露方面

按照财预〔2017〕89号文的规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目（二期）全套信息披露文件通过湖北省财政厅官方网站（<http://czt.hubei.gov.cn/>）及中国债券信息网—中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露。

本所律师认为，本期专项债券在发行主体方面、地方政府债务限额管理方面、地方政府债务预算管理方面、建立地方政府政务应急处置机制方面、信息披露方面未违反相关规定，符合文件规范要求。

## 二、本项目概况

### （一）项目概况

#### 1. 项目名称

武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目（二期）。

#### 2. 项目地点

武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目（二期），为整体棚户区改造项目中的一部分，该项目北至二七长江大桥，南至大东门，东至武九铁路北环线以东，西至武九铁路北环线以西。

#### 3. 项目抵质押情况

本项目资产及收益权均不存在抵质押情况。

#### 4. 项目建设内容

（1）占地面积：该项目总占地面积为 2.91 公顷（约 46.58 亩）。

（2）地形现状：地块呈长条形，地势平坦。

（3）征收改造概况

武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目（二期），为整体棚户区改造项目中的一部分，该项目改造范围内宗地面积为 2.91 公顷（约 46.58 亩），待征收总面积 39,536.17 平方米，其中住宅建筑面积 25,313.17 平方米，配套公建面积 14,223 平方米，总征收户数 427 户。

#### 5. 项目建设现状

2020年1月-2021年6月：完成项目前期准备工作、形成安置补偿方案初稿和资金平衡方案，落实项目资金；统计确定安置补偿方案、公示并通过补偿方案、下达征收决定。

2021年7月-2026年12月：进行改造地块的房屋征收工作；完成土地平整及道路建设。

2027年1月开始准备和实施土地招拍挂。

## 6. 项目前期建设内容

本项目可出让土地面积为29,110.50平方米，规划用途为住宅、商服、公园与绿地用地，规划建筑总面积为113,338.82平方米。

### （二）实施主体

项目实施主体：武汉市土地整理储备中心

根据本所律师查询，武汉市土地整理储备中心为武汉市自然资源和城乡建设局所属正处级事业单位。主要职责和业务范围：承担土地储备、供应工作；承担储备土地前期开发、管护工作；承担储备土地资金管理、编制市级土地资金储备收支项目预（决）算、申报土地债券工作；承担全市土地储备机构储备、供应计划的检查考核工作；承担土地储备供应中长期规划、年度计划编制和项目策划等工作。地址位于武汉市江岸区三阳路55号A座。

本所律师认为，项目实施主体具备实施本项目的主体资格。

### （三）项目批复情况

项目批复情况如下：①《区发改委关于武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（武昌发改投资[2017]2号），本项目属于该项目中的二期工程；②《市人民政府办公厅关于

印发 2018 年度全市“三旧”（棚户区）改造及房屋征收计划（第二批）的通知》（武政办〔2018〕13 号）；③《武昌生态文化长廊（含江南中心绿道武九线综合管廊）工程（武昌火车站至武车二路段）房屋征收决定书》（武昌征决字〔2018〕9 号）（房屋征收补偿方案附后）；④《武昌生态文化长廊（含江南中心绿道武九线综合管廊）工程（二桥至二七桥段）房屋征收决定书》（武昌征决字〔2018〕11 号）（房屋征收补偿方案附后）；⑤2018 年 6 月纳入国家下达的湖北省棚户区改造计划，湖北省住房和城乡建设厅出具了《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）。

本所律师认为，武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目（二期）现有审批手续合法有效，满足债券发行的前置条件。

### 三、项目资金来源及用途

根据《实施方案》，本项目总投资为 154,171 万元，由项目承接主体筹集资金。拟申请发行棚改专项债券 120,000 万元，占总投资的 77.84%。2021 年已发行债券 50,000 万元，发行利率为 2.98%，2022 年已发行债券 15,000 万元，发行利率为 2.95%，2025 年已发行债券 30,000 万元，发行利率为 1.73%，计划 2025 年继续发行 20,000 万元，2026 年发行债券 5,000 万元，发行利率参考近期实际发行利率按 1.8% 估算，专项债券主要用于该项目的安置、基础设施建设等

### 四、项目预期收益和融资平衡方案

根据《实施方案》和《财评报告》，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、搬迁、安置等工作。安置拆迁完毕后，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专项资金、用于城市建设等。

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。

本项目总投资为 154,171.00 万元，土地出让总收入为 206,523.17 万元，发债本金 120,000.00 万元，利息 27,077.00 万元，债券本息合计 147,077.00 万元。项目出让收入可以覆盖储备成本并有结余，项目资金可以平衡，根据本息覆盖倍数测算分析，项目出让收入可以覆盖本息支出，本息覆盖倍数可达到 1.25，具有经济可行性。因此，本所律师认为，本期专项债券还本付息具有较强的保障。

## 五、本期专项债券的中介机构和文件

### （一）会计师事务所及《财评报告》

本期专项债券发行的会计师事务所为湖北鑫明会计师事务所有限公司。

根据湖北鑫明会计师事务所有限公司提供的资料，并经本所律师核查，湖北鑫明会计师事务所有限公司持有武汉市汉阳区市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420106177594879P），法定代表人项军，注册资本 30 万人民币，注册地址武汉市汉阳区琴断口街道紫荆路 1 号紫荆嘉苑（F 地块及扩大用地）3 栋 1、3 层（2）商-146，登记经营范围为“一般项目：审查企业会计报表；验证企业资

本；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；法律、行政法规规定的其他审计业务；建设项目的投资估算和经济评价；企业资产清查、企业清算及清产核资；受委托培训财务管理、会计人员；担任会计顾问、提供会计咨询、会计服务；代理记账、报税；项目可行性研究和项目评价；税收咨询策划；司法会计、资产评估司法鉴定。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）”，营业期限自1994年9月27日至无固定期限，目前登记状态为存续。

本所律师认为为本期专项债券发行提供服务的会计师事务所具有相应资质，出具《财评报告》的会计师具备相应的从业资格。

## （二）法律顾问及《法律意见书》

本期专项债券发行的法律顾问为广东华商（武汉）律师事务所。

本所系由湖北省武汉市洪山区司法局于2021年批准设立的律师事务所，由湖北省司法厅颁发了《律师事务所分所执业许可证》（统一社会信用代码：31420000MD0284127K）等开展业务所需资质文件，并通过司法行政主管部门历年的年检。本所具有从事法律业务的资格，截止本《法律意见书》出具日合法有效存续。本所律师认为本所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具有为本期专项债券发行出具法律意见的资质，在本《法律意见书》上签字的两名律师具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为为本期专项债券发行提供服务的中介及相关机构均合法设立且有效存续，具备相应资格；会计师事务所、律师事务所及相关执业人员均与本项目实施单位没有关联和利害关系，提供中介服务合法合规。

## 六、主要风险因素及偿债保障措施

### （一）项目实施风险

#### 1. 征收、拆迁成本控制风险

（1）征收拆迁价格：征收拆迁价格是否能符合市场水平，征收拆迁价格过低会损害被征收人的利益，征收拆迁价格过高会加重收储成本；近几年，随着棚改政策落实，房地产市场发展，征收拆迁标价格不断攀升，在一定程度上增加了项目储备成本控制风险。

（2）征收周期：征收进度的快慢直接影响了供地的快慢，征收周期越长，收储成本会越高；项目总体规模较大，涉及范围广、人员众多，相对其他项目征收周期较长。

（3）资金筹措和保障：项目资金落实情况直接影响了征收工作的稳定性、连续性，如因资金不足势必导致征收工作的停摆，进而增加项目的不确定性、不稳定性。

#### 2. 项目运营风险

征收拆迁落实情况：在项目实施过程中，可能存在未完全落实征收拆迁政策、“暗箱操作”的风险，一旦这样势必会引发被征收人的不满，影响工作推进。

施工管理：与相邻项目建设时序的衔接，实施过程与敏感时点的关系，施工周期安排是否干扰周边居民生产生活

#### 3. 土地收入实现的风险

（1）用地规划和审批：项目前期是否有政府相应的规划部门进行规划审批，各项手续和文件是否完整，如果规划文件、手续不齐全，



势必影响接下来的项目进行；且规划主管部门对于用地规划指标的审批，在一定程度上会影响未来土地预期收益。

(2) 划拨土地价款收回风险：划拨土地按照成本供应原则，由政府拨款出资，返还给实施单位，如果政府相关部门未能按时安排资金付款，会造成划拨土地价款的回收风险。

(3) 经营性土地供应时间风险：经营性土地供应时间与土地征收、整理时间周期紧密相关，前置程序如项目征收、拆除阶段周期过长，势必会推迟土地供应时间，造成土地价款迟迟不能回收。

(4) 经营性土地价格风险：当土地市场供应较多或者房地产市场不景气的情况下，土地出让价格过低甚至流拍，都会影响资金回笼。

#### 4. 其他风险

(1) 社会稳定性风险管理体系：施工项目周期长、范围广，如果发生社会稳定性群体事件，将会造成较大影响。

(2) 环境影响：项目施工过程中的污染物排放可能会造成大气、废料污染；施工机械的噪声和运作可能会有震动和噪音、交通堵塞的问题出现。

#### (二) 风险控制措施

1. 征收拆迁价格的确定应由具有相应资质的第三方评估机构根据市场行情，本着“独立、客观、公正”的原则进行评估，保障居民和政府的利益。

2. 成立征收项目指挥部，调集“精兵强将”、联合政府多部门共同协作推进征收工作。严格落实征收拆迁政策，耐心解释、针对少数不配合的“钉子户”更应该多次上门调研，充分了解被征收人诉求。

3. 征收安置款应在项目征收前期就落实到位并“专款专用”，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，为征收项目的顺利进行做出保障。

4. 加强征收政策的宣传，做好征地前、征地中及征地后的全过程协调工作。坚持信息公开和公众参与。公开建设征地征收拆迁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。

5. 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。确保施工期间的文明、安全。

6. 严格执行中央关于棚户区改造的相关政策法规。在项目前期立项过程中，获得各类政府批文，并应按政府相关要求进行公示，无负面反馈意见。

7. 在申请划拨价款回收前，应该完善收储成本相关文件和资料，积极与政府相关部门进行沟通，配合其完成审计工作，加快划拨价款的回收。

8. 联合政府多部门力量加快推进征收工作的平稳实施，并衔接好房屋拆除、土地腾退等阶段工作，合理组织人员，制定切实可行的进度安排，高效的推进土地供应工作，为加快价款回收创造有利条件。

9. 时刻关注房地产市场动态，如遇见房地产市场发生重大动荡，应组织相关部门积极协商探讨解决办法，调整土地供应时间。

10. 构建风险管理联动机制，成立维稳专班，发挥各层次维稳工作部门的作用。针对性地做好风险防范、化解工作，严防涉稳重大事件的发生。健全源头预防和矛盾调处机制，切实做好矛盾排查、群众接待和矛盾化解等工作。

11. 针对大气、尘土污染，安排人员每天打扫路面、对施工场地进行洒水，以使施工区不扬尘；针对噪声污染，调研周围居民作息时间，减少夜间高噪声施工活动；针对施工废弃物，现场设专门的废弃物临时储存场地，废弃物应分类存放；针对交通堵塞，应做好道路指示牌，并安排人员在周边道路进行巡逻和疏导，杜绝安全隐患。

## 七、结论意见

本所律师经审慎审查有关文件和信息，综合上述内容，根据有关法律、法规和规范性文件的相关规定，最终发表意见如下，截止本法律意见书出具之日：

1. 发行人具备发行本期专项债券的主体资格，符合《中华人民共和国预算法》、财预〔2016〕155号文的实施主体要求；

2. 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、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号文及武政办〔2023〕3号文的相关规定；

3. 武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目（二期）现有审批手续合法有效，满足债券发行的前置条件；

4. 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，可以达到政府专项债券发行要求，项目自身能够产生收益，能够实现项目收益和融资的自求平衡，符合财预[2016]155号文、财预[2017]89号文和《地方政府专项债务预算管理办法》的相关规定；根据本所收到的现有材料并经本所律师核查，本项目资产及收益权均不存在抵质押情况；

5. 为本期专项债券发行提供服务的中介机构具备相应的从业资质。

本《法律意见书》一式五份，由经办律师签字并加盖本所公章后生效。

以下无正文。

（此页无正文，为《广东华商（武汉）律师事务所关于武九铁路北环线搬迁武昌段棚户区改造项目（二期）专项债券发行的法律意见书》签署页）

广东华商（武汉）律师事务所  
  
经办律师：袁黎

经办律师：曹喆

签署日期：2025年10月27日



湖北维佳律师事务所



大冶市双港B地块棚户区改造项目

## 法律意见书

湖北省黄石市大冶市大冶中心写字楼A座8楼

电话 (Tel) : 0714—8715992 邮政编码: 435100

## 目 录

一、本项目债券的发行要素 .....	1
二、本项目债券的发行人 .....	2
三、本项目债券的募集资金用途 .....	2
(一) 项目概述 .....	2
(二) 资金筹措方案 .....	9
(三) 项目业主 .....	9
(四) 项目批复文件 .....	9
四、财务评估咨询报告及法律意见书 .....	10
(一) 专项债券财务评估咨询报告 .....	10
(二) 法律意见书 .....	11
五、项目风险及风险控制措施 .....	11
(一) 内部前期的风险 .....	11
(二) 建设的风险 .....	12
(三) 影响经济社会环境的风险 .....	12
(四) 影响项目现金流按时还本付息的风险 .....	13
六、项目收益和融资平衡 .....	13
(一) 项目收入预测 .....	13
(二) 项目成本估算 .....	16
(三) 资金测算平衡情况 .....	17
七、结论意见 .....	18



湖北维佳律师事务所关于  
大冶市双港B地块棚户区改造项目



维佳书字（2025）第 005 号

致：大冶市财政局

根据《中华人民共和国预算法》（以下简称“《预算法》”）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（下称《国发[2014]43号文》）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（下称《财预[2015]225号文》）、《国家发展改革委办公厅关于印发项目收益债券管理暂行办法的通知》（下称《发改办财金[2015]2010号文》）、《地方政府专项债务预算管理办法》（下称《财预[2016]155号文》）、《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（下称《财综[2017]50号文》）、《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》（下称《财预[2017]89号文》）、《关于做好2020年专项债券项目储备工作的通知》（下称《鄂财债函[2019]11号文》）、《关于印发湖北省政府专项债券项目库管理办法（暂行）的通知》（下称《鄂财债发[2019]18号文》）、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（下称《财库[2020]36号文》）、《湖北省人民政府办公厅关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》（下称《鄂政办发[2020]44号文》）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（下称《财预[2021]61号文》）、《湖北省人民政府办公厅关于印发湖北省政府支出负面清单（第一批）的通知》（下称《鄂政办函[2023]20号文》）、《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（下称《国办发(2024)52号文》）等法律、法规及规范性文件的有关规定，湖北维佳律师事务所（以下简称“本所”）作为大冶市双港B地块棚户区改造项目（以下简称“本项目”）的特聘专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就本项目专项债券发行事宜，出具本法律意见书。

### 一、本项目债券的发行要素

根据《大冶市双港B地块棚户区改造项目实施方案》（以下简称“《实施方案》”），本项目债券的主要发行要素情况如下：

1. 债券名称：大冶市双港B地块棚户区改造项目专项债券。
2. 发行人：湖北省人民政府。
3. 发行品种：项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券。
4. 债券期限：10年。
5. 发行计划：本项目拟发行地方政府专项债券6,000.00万元。拟于2025年申请发行6,000.00万元。

6. 债券利率：参考 2025 年 4 月 18 日 2025 年湖北省（武汉市）棚改专项债券（期）-2025 年湖北省政府专项债券（二十八期）10 年期同期利率 1.87% 测算。

7. 还本付息方式：每年付息一次，到期一次性还本。

本所律师认为：《实施方案》编制的内容已披露本项目债券的主要发行要素。

## 二、本项目债券的发行人

《预算法》第三十五条规定，“经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措”。

财预[2016]155 号文第四条规定，“经省政府批准，计划单列市政府可以自办发行专项债券”。

根据上述法律规定，本项目债券的发行人湖北省人民政府，符合《预算法》、财预[2016]155 号文之规定，具备发行政府专项债券的主体资格。

## 三、本项目债券的募集资金用途

根据《实施方案》，本项目债券募集资金将用于大冶市双港 B 地块棚户区改造项目。具体情况如下：

### （一）项目概述

#### 1. 项目建设地点与内容

项目基本情况表

项目名称	项目地址	建设内容及建设规模
大冶市双港 B 地块棚户区改造项目	项目位于大冶市 106 国道西侧，东临金桥五路，北临纬二路	项目总用地面积为 44129.6 平方米，总建筑面积为 144082 平方米（其中公共配套设施面积为 18405 平方米），新建 5 栋商住楼（1 栋 23F，底部设置 1-3F 的商业；4 栋 32F，其中 1#、2#、4#楼底部设置 1-2F 的商业裙楼），物业管理用房、社区管理用房、配电室、地下停车场及小区室外供电、给排水道路、绿化等工程。

棚改项目基本情况表

项目名称	项目地址	本项目实施情况			棚改批复情况		
		安置房（户）	征拆面积（m <sup>2</sup> ）	建设面积（m <sup>2</sup> ）	征拆户数（户）	征拆面积（m <sup>2</sup> ）	建设面积（m <sup>2</sup> ）
大冶市双港 B 地块棚户区改造项目	项目位于大冶市 106 国道西侧，东临金桥五路，北临纬二路。	300	36223	/	300	36223	/

#### 2. 项目建设工期

本项目批复建设期为 24 个月，受疫情期间影响，实际建设期为 2021 年 6 月-2025 年 12 月。

### 3. 项目投资估算

本项目总投资 51,082.87 万元。具体投资估算见下表：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	概算金额（万元）					资金来源	
		建筑/市政工程	安装工程	设备及工器具购置	其他费用	合计	资本金	专项债
A	工程费用	27,398.32	6,301.92	0.00	0.00	33,700.25	27,700.26	6,000.00
1	总图工程	545.79	728.57	0.00	0.00	1,274.36	1,274.36	0.00
1.1	室外土建工程	479.63				479.63	479.63	
1.2	室外给排水及消防工程		381.07			381.07	381.07	
1.3	室外电气工程		347.50			347.50	347.50	
1.4	绿化工程	66.16				66.16	66.16	
2	房屋建筑工程	26,852.53	5,573.35	0.00	0.00	32,425.89	26,425.90	6,000.00
2.1	土方及围护工程	319.35	0.00	0.00	0.00	319.35		319.36
2.1.1	土方工程	155.16				155.16		155.16
2.1.2	基坑支护工程	164.20				164.20		164.20
2.2	地下建筑工程	2,645.82	1,626.08	0.00	0.00	4,271.91		4,271.90
2.2.1	桩基工程（新增）	335.30				335.30		335.30
2.2.2	地下土建工程	1,938.90				1,938.90		1,938.90
2.2.3	地下装饰工程	261.84				261.84		261.84
2.2.4	地下人防门工程	109.77				109.77		109.77
2.2.5	地下给排水工程		545.02			545.02		545.02
2.2.5.1	地下非人防给排水工程		407.12			407.12		407.12
2.2.5.2	地下人防给排水工程		137.90			137.90		137.90
2.2.6	地下强弱电工程		381.65			381.65		381.65
2.2.6.1	地下非人防强弱电工程		133.09			133.09		133.09
2.2.6.2	地下人防强弱电工程		248.56			248.56		248.56
2.2.7	地下通风空调工程		74.50			74.50		74.50
2.2.7.1	地下非人防通风空调工程		18.39			18.39		18.39
2.2.7.2	地下人防通风空调工程		56.11			56.11		56.11

2.2.8	抗震支吊架		87.87			87.87		87.87
2.2.9	变配电安装工程		537.05			537.05		537.05
2.3	地上建筑工程	23,887.36	3,947.27	0.00	0.00	27,834.63	26,425.90	1,408.74
2.3.1	B1#楼	5,112.69	888.39	0.00		6,001.08	4,592.33	1,408.74
2.3.1 .1	B1#楼土建工程	3,255.47				3,255.47	1,846.73	1,408.74
2.3.1 .2	B1#楼外装饰工程	615.16				615.16	615.16	
2.3.1 .3	B1#楼内装饰工程	845.28				845.28	845.28	
2.3.1 .4	B1#楼基础工程	230.65				230.65	230.65	
2.3.1 .5	B1#楼桩基工程 (新增)	166.12				166.12	166.12	
2.3.1 .4	B1#楼给排水工程		157.22			157.22	157.22	
2.3.1 .5	B1#楼强弱电工程		509.83			509.83	509.83	
2.3.1 .6	B1#楼通风空调工程		41.34			41.34	41.34	
2.3.1 .7	B1#楼电梯工程		180.00			180.00	180.00	
2.3.2	B2#楼	2,915.90	519.79	0.00		3,435.69	3,435.69	
2.3.2 .1	B2#楼土建工程	1,873.91				1,873.91	1,873.91	
2.3.2 .2	B2#楼外装饰工程	350.03				350.03	350.03	
2.3.2 .3	B2#楼内装饰工程	476.75				476.75	476.75	
2.3.2 .4	B2#楼基础工程	118.75				118.75	118.75	
2.3.2 .5	B2#楼桩基工程 (新增)	96.45				96.45	96.45	
2.3.2 .6	B2#楼给排水工程		110.00			110.00	110.00	
2.3.2 .7	B2#楼强弱电工程		295.25			295.25	295.25	
2.3.2 .8	B2#楼通风空调工程		24.55			24.55	24.55	
2.3.2 .9	B2#楼电梯工程		90.00			90.00	90.00	

2.3.3	B3#楼	5,287.35	847.70	0.00	0.00	6,135.05	6,135.06	
2.3.3 .1	B3#楼土建工程	3,462.20				3,462.20	3,462.20	
2.3.3 .2	B3#楼外装饰工程	580.85				580.85	580.85	
2.3.3 .3	B3#楼内装饰工程	796.56				796.56	796.56	
2.3.3 .4	B3#楼基础工程	277.59				277.59	277.59	
2.3.3 .5	B3#楼桩基工程 (新增)	170.16				170.16	170.16	
2.3.3 .6	B3#楼给排水工程		150.62			150.62	150.62	
2.3.3 .7	B3#楼强弱电工程		475.05			475.05	475.05	
2.3.3 .8	B3#楼通风空调工程		42.03			42.03	42.03	
2.3.3 .9	B3#楼电梯工程		180.00			180.00	180.00	
2.3.4	B4#楼	5,195.82	868.18	0.00		6,064.00	6,063.99	
2.3.4 .1	B4#楼土建工程	3,614.68				3,614.68	3,614.68	
2.3.4 .2	B4#楼外装饰工程	665.22				665.22	665.22	
2.3.4 .3	B4#楼内装饰工程	915.92				915.92	915.92	
2.3.4 .4	B4#楼给排水工程		159.02			159.02	159.02	
2.3.4 .5	B4#楼强弱电工程		568.12			568.12	568.12	
2.3.4 .6	B4#楼通风空调工程		51.03			51.03	51.03	
2.3.4 .7	B4#楼电梯工程		90.00			90.00	90.00	
2.3.5	B5#楼	5,129.31	802.74	0.00		5,932.04	5,932.06	
2.3.5 .1	B5#楼土建工程	3,680.56				3,680.56	3,680.56	
2.3.5 .2	B5#楼外装饰工程	580.85				580.85	580.85	
2.3.5 .3	B5#楼内装饰工程	867.90				867.90	867.90	

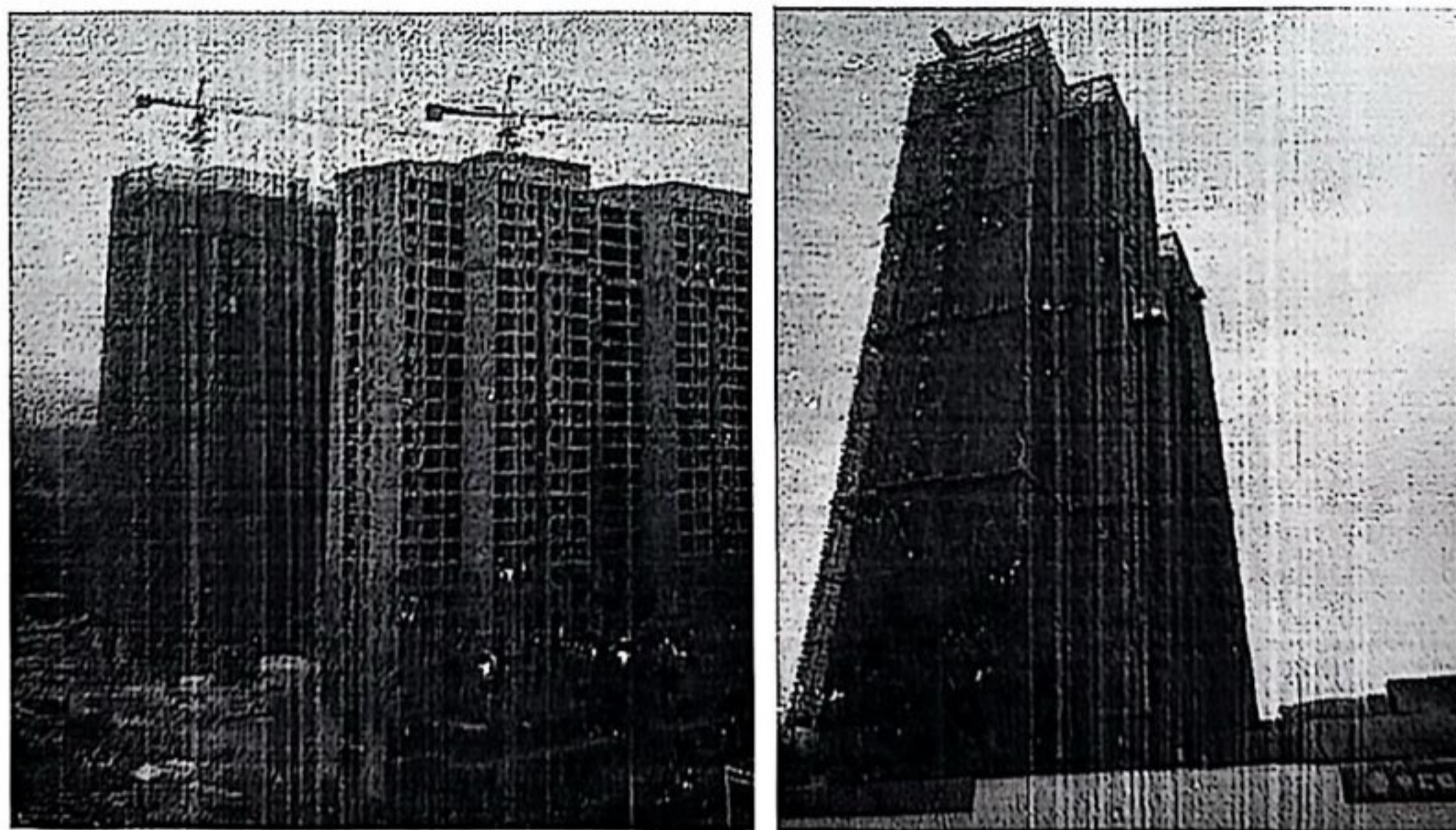
2.3.5 .4	B5#楼给排水工程		158.19			158.19	158.19	
2.3.5 .5	B5#楼强弱电工程		503.19			503.19	503.19	
2.3.5 .6	B5#楼通风空调工程		51.37			51.37	51.37	
2.3.5 .7	B5#楼电梯工程		90.00			90.00	90.00	
2.3.6	B区民俗文化中心	139.79	7.55	0.00		147.34	147.34	
2.3.6 .1	B区民俗文化中心土建工程	99.49				99.49	99.49	
2.3.6 .2	B区民俗文化中心装饰工程	40.30				40.30	40.30	
2.3.6 .4	B区民俗文化中心给排水工程		0.43			0.43	0.43	
2.3.6 .5	B区民俗文化中心强弱电工程		7.12			7.12	7.12	
2.3.7	BT1 配电室	42.67	4.47	0.00		47.14	47.14	
2.3.7 .1	BT1 配电室土建工程	29.55				29.55	29.55	
2.3.7 .2	BT1 配电室装饰工程	13.12				13.12	13.12	
2.3.7 .3	BT1 配电室强弱电工程		4.47			4.47	4.47	
2.3.8	BT2 配电室	33.42	4.28	0.00		37.69	37.70	
2.3.8 .1	BT2 配电室土建工程	22.15				22.15	22.15	
2.3.8 .2	BT2 配电室装饰工程	11.27				11.27	11.27	
2.3.8 .3	BT2 配电室强弱电工程		4.28			4.28	4.28	
2.3.9	BT3 配电室	30.41	4.18	0.00		34.59	34.59	
2.3.9 .1	BT3 配电室土建工程	20.24				20.24	20.24	
2.3.9 .2	BT3 配电室装饰工程	10.17				10.17	10.17	
2.3.9 .3	BT2 配电室强弱电工程		4.18			4.18	4.18	
B	工程建设其他费用				15,410.96	15,410.96	15,410.96	

1	建设用地费				12,000.00	12,000.00	12,000.00	
2	项目建设管理费				554.80	554.80	554.80	
3	工程建设监理费				304.52	304.52	304.52	
4	项目建议书编制及评审费				24.89	24.89	24.89	
5	可行性研究报告编制及评审费				45.74	45.74	45.74	
6	节能报告编制费				11.43	11.43	11.43	
7	社会稳定评估费				11.43	11.43	11.43	
8	环境影响咨询费 服务及评估费				19.29	19.29	19.29	
9	工程勘察费				134.80	134.80	134.80	
10	工程设计费				450.27	450.27	450.27	
11	施工图预算编制费				45.03	45.03	45.03	
12	竣工图编制费				36.02	36.02	36.02	
13	工程勘察文件、 施工图设计审查费				25.89	25.89	25.89	
14	城市基础设施配套费				547.08	547.08	547.08	
15	劳动安全卫生评审费				16.85	16.85	16.85	
16	场地准备及临时设施费				168.50	168.50	168.50	
17	工程保险费				101.10	101.10	101.10	
18	服务招标代理服务 费				8.09	8.09	8.09	
19	工程招标代理服务 费				42.40	42.40	42.40	
20	工程造价咨询服务 费				65.80	65.80	65.80	
20.1	招标清单编制及 审核				35.15	35.15	35.15	
20.2	控制价编制				13.08	13.08	13.08	
20.3	控制价审核				17.57	17.57	17.57	
21	工程结算审核费				13.66	13.66	13.66	
22	竣工决算编制费				77.77	77.77	77.77	

23	规划咨询费				1.61	1.61	1.61	
24	放线测量费				5.00	5.00	5.00	
25	水土保持费				6.35	6.35	6.35	
26	水土保持方案编制费				39.31	39.31	39.31	
27	场地五通一平				358.33	358.33	358.33	
28	桩基检测费				250.00	250.00	250.00	
29	消防检测费				8.00	8.00	8.00	
30	节能检测费				6.00	6.00	6.00	
31	防雷检测费				5.00	5.00	5.00	
32	智能化检测费				7.00	7.00	7.00	
33	结构检测费				9.00	9.00	9.00	
34	环境监测费				10.00	10.00	10.00	
C	预备费用	1,369.92	315.10	0.00	170.55	1,855.56	1,855.56	
1	基本预备费	1,369.92	315.10	0.00	170.55	1,855.56	1,855.56	
2	涨价预备费							
D	建设投资	28,768.24	6,617.02	0.00	15,581.51	50,966.77	44,966.78	6,000.00
E	建设期利息					56.10	56.10	
F	发行费					60.00	60.00	
						51,082.87	45,082.88	6,000.00

#### 4. 项目建设现状

本项目已开工建设，东北侧有大量的低层民房，西侧和南侧道路已经建设，并为本项目预留各类市政管网接口，周边基础设施逐步完善。



B地块1号楼主体完成至20层；2号楼主体完成至28层；3号楼主体完成至3层；4.5号楼主体完成封顶，正在进行砌体施工；累计已完成产值35,533.00万元。



## （二）资金筹措方案

### 1. 项目资本金

本项目总投资 51,082.87 万元，其中项目资本金 45,082.87 万元来源为企业自筹，已到位资本金 35,533.00 万元，项目资本金来源主要为单位自有资金，未申请成功增发国债和超长期国债。资本金全部用于本项目建设工程款、其他工程建设费用、建设期利息偿还、债券发行费用以及流动资金，目前已使用资本金 35,533.00 万元，支出方向用于项目前期相关费用及建安工程。

### 2. 专项债券

本项目拟通过发行专项债券筹集 6,000.00 万元，拟于 2025 年申请发行 6,000.00 万元。本项目专项债券资金拟全部用于项目工程款及其他工程建设费用支出。

### 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。

据此，本所律师认为：本项目资金来源已做合理安排，资金筹措方案符合相关法律法规的规定。

## （三）项目业主

根据《实施方案》，本项目的项目实施方情况如下表：

项目单位情况表

项目单位名称	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司
法定代表人/负责人：	黄荣鑫
注册资本	56,700 万人民币
地址	大冶市罗家桥街道办事处长乐大道 1 号 5 区 9-10 楼
统一社会信用代码	91420281722046705W
单位性质	国有企业
业务范围	建设工程项目管理；建设项目投资咨询；建设工程开发、咨询、服务；园区基础设施、基础产业开发及经营；还建楼物业管理；城市绿化建设与养护（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。
股权结构	/
行业主管部门	黄石大冶湖高新技术产业开发区管理委员会
建设单位名称	湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司
代建单位名称	/

据此，本所律师认为：湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司具备实施大冶市双港 B 地块棚户区改造项目的主体资格。

## （四）项目批复文件

根据项目实施方提供的文件、材料，本项目现有手续符合法律法规的要求，本项目涉及的资产及相关收费收益权限暂未设置抵押和质押，审批相关情况如下：

审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2021年4月26日	大冶市发展和改革委员会	《关于大冶市双港B地块棚户区改造项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》	冶发改审批服务（2021）52号
棚改计划批复	2017年11月24日	湖北省住房和城乡建设厅	《关于大冶市双港棚户区改造项目纳入湖北省2018年棚户区改造计划的复函》	鄂建函（2017）986号
可研批复/备案/核准文件	2021年4月26日	大冶市发展和改革委员会	《关于大冶市双港B地块棚户区改造项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》	冶发改审批服务（2021）52号
用地预审和选址意见书	2019年4月23日	大冶市自然资源和规划局	《建设项目选址意见书》	鄂规选址420281201900011号
建设用地规划许可证	2019年12月4日	大冶市自然资源和规划局	《建设用地规划许可证》	鄂规用地420281201900078号
国有土地使用证	2020年7月7日	大冶市人民政府	《建设用地批准书》	冶土资批（2020）010号
环评批复/备案登记	2020年1月6日	大冶市环境保护局	建设项目环境影响登记表	
行业审批（特殊行业）	正在办理			
初步设计批复	2021年5月8日	大冶市发展和改革委员会	《关于大冶市双港B地块棚户区改造项目初步设计的批复》	冶发改审批服务（2021）56号
建设工程规划许可证	2020年4月24日	大冶市自然资源和规划局	《建设工程规划许可证》	鄂规工程420281202000016号
建筑工程施工许可证	2020年8月31日	大冶市住房和城乡建设局	《建筑工程施工许可证》	4202812007140001-SX-001

据此，本所律师认为：本项目已经取得相关批复文件，现有审批手续符合法律法规的要求。

#### 四、财务评估咨询报告及法律意见书

##### （一）专项债券财务评估咨询报告

本项目专项债券发行的财务评估机构为武汉星辉会计师事务所（普通合伙），现持有统一社会信用代码为914201030777364388的《营业执照》。

武汉星辉会计师事务所（普通合伙）就本项目债券发行出具《财务评估报告》，该《财务评估报告》认为：1. 项目收益与成本测算、现金流预测过程和依据准确合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。2. 项目预期收益能够覆盖专项债券本息，实现项目收益与资金自求平衡。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数大于1.1倍，达到财政部的相关规定。3. 项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。

经核查，本所律师认为，武汉星辉会计师事务所（普通合伙）是在中国境内依法设立并合法存续的投资咨询机构，与发行人、湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司不存在关联关系，且具备为本项目债券发行进行财务评估的合法资格。

## （二）法律意见书

本项目债券发行由湖北维佳律师事务所出具《法律意见书》，湖北维佳律师事务所持有湖北省司法厅核发的统一社会信用代码为31420000732739724F的《律师事务所执业许可证》。

经本所律师自查，湖北维佳律师事务所系经批准依法设立且合法存续的合伙制律师事务所，本所与发行人、湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司不存在关联关系，具备为本项目债券发行出具法律意见书的资质。在本法律意见书上签字的两名执业律师均具备相应的从业资格，与发行人、湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司亦不存在关联关系。

据此，本所律师认为：本项目专项债券的财务评估机构及法律服务机构均系合法设立，有效存续，具备相应的服务资格，符合有关法律、法规及规范性文件的要求。

## 五、项目风险及风险控制措施

根据《实施方案》确认，本项目主要存在以下项目风险及风险控制措施：

### （一）内部前期的风险

#### 1. 招投标风险

主要指由于市场主体恶性竞争而使最优企业没有中标所存在的市场准入风险。特别是在中小城市的土建施工项目招标中，部分企业在没有准确估计自身实力的情况下压低价格来竞标，而僵硬的最低价中标往往会给后期带来隐患，使企业偷工减料、降低服务质量，而最终影响到地方政府的公共服务质量。从风险影响的程度来看，对招投标风险应属“较大”。

风险控制措施：项目单位应坚持全心全意为人民服务的宗旨，搞好市场调研，严格按照国家规定的招标方式及程序进行，保证项目的顺利实施。

#### 2. 项目规划风险

本项目为还建房建设项目，其规划风险很大程度上体现还建房设计规模是否符合实际和城市总体规划，并具备经济社会发展的前瞻性，这与当地的社会经济发展和科学预测有紧密联系，项目规划风险应属“适度”。

风险控制措施：项目单位应该与当地各有关部门紧密协调，在保证满足标准的同时，尽量做到“不盲目，慎规划”。

#### 3. 项目融资风险

该项目在签订协议后，会因为资金筹措困难而迟迟不能动工。本项目融资风险主要体现在资本金是否充足和借贷资金对项目的影响，从风险影响的程度来看，对项目融资风险应属“一般”。

风险控制措施：从该项目的发展前景、项目建设条件等因素考虑，该项目从财务上是可以被接受的。本项目总投资确保项目资金的及时投入和工程的顺利完工。

## （二）建设的风险

### 1. 成本超支风险

包括建设成本超支和融资成本超支，这些风险在建设过程中比较常见，尤其是在建设期间管理不善、建材价格发生波动、利率调控等情况下，都会导致这类问题的出现，所以承包商和融资银行将是主要的风险承担主体。从风险影响的程度来看，对成本超支风险应属“适度”。

风险控制措施：在项目进入运营后，项目运营单位应提高运营质量和效果，进行规范化、一体化运营，充分保障各项设施的运营收入。

### 2. 完工和质量风险

由于项目具体实施的施工单位都是通过招标而来，如果对施工单位监管不到位，就容易导致建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，这将影响项目如期完工。

风险控制措施：针对上述可能出现的问题，大冶各级政府表示，将委托专业机构，对项目建设资金使用情况进行审计，以确保项目资金专款专用，有效控制项目总投资预算；项目建设严格按照政府项目建设程序进行管理，确保项目进展顺利。

### 3. 信用风险

指的是项目单位和承包商的违约风险，这类问题在该项目建设过程中应该尽量避免，妥善采用协商的方式来处理遇到的各种纠纷和冲突，其中地方政府也应该出面协调，使信用风险降到最小。从风险影响的程度来看，对信用风险应属“轻微”。

风险控制措施：招投标过程中，应尽量避免恶性报价，不制定违反国家建设法规的合同条款。考虑到建筑项目工程合同中普遍都会存有风险因素，所以在双方签署合同工程合同时，将合同管理实践中可能会遇到的各类风险问题，提前预测出来，并且选用时效性强的应对措施，在此基础上编制出完整可行的风险应急处理方案。

## （三）影响经济社会环境的风险

对经济社会环境造成不利影响的风险分析主要包括：占用土地资源、施工期间地表水土流失，原动植物资源遭受一定程度的破坏；施工期各种施工作业机械运转时的强大噪音，影响沿线居民生活。

风险控制措施：在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；

文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。施工过程中产生的弃土尽量减少毁坏植被、不占农田耕地，施工期间合理布置施工场地，尽量采用低噪声机械，必要时报环境主管部门备案，将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

#### （四）影响项目现金流按时还本付息的风险

##### 1. 投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于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，分析结果适度可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果适度可靠。

##### 2. 存续债券置换不畅风险

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。

##### 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，采用每年支付一次利息，到期一次性还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，销售收入等没有规范统一管理，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。

#### 六、项目收益和融资平衡

根据《实施方案》，本项目收益预测、成本估算及资金测算平衡情况如下：

##### （一）项目收入预测

大冶市双港B地块棚户区改造项目在运营期主要取得土地出让收入，本项目收益预测期间为2026年1月至2035年6月。

近三年与储备地块位置临近、性质类似地块的平均出让单价。

本项目主要通过盘活土地资源，合理有效利用拆迁区腾空的土地的出让收入，用于加快推进安置房建设，完善棚改项目资金保障措施，通过合理利用土地出让收入，着力解决项目建设资金难题。

湖北省住房和城乡建设厅（鄂建函〔2017〕986号）复函本项目纳入湖北省2018年棚户区改造计划项目表的被征收地块改造户数300户，改造面积36223平方米，该宗地距大冶市政府8.8公里，距大广高速4.7公里，地势较为平坦且交通便捷，在估值测算时，按该地产用途为住宅用地、土地开发程度按熟地、经济地理位置为城市中心作为预测参数。

项目改造后用地面积为44,129.60平方米，总建筑面积为144,082.00平方米（其中公共配套设施面积为18,405.00平方米），可用于产生经营收入出售的建筑面积为125,677.00 m<sup>2</sup>。

附表：大冶市申请纳入湖北省棚户区改造计划项目表



附表：

大冶市申请纳入湖北省棚户区改造计划项目表

单位：户（套）、平方米

序号	项目名称	项目地点	改造户数	改造面积	列入计划的年度
1	双港A地块棚户区改造	金桥大道以北	1044	122668	2018
2	双港B地块棚户区改造	金桥大道以北	300	36223	2018
合计	2个项目		1344	158901	

本项目拟以作为还本付息资金来源的土地位置、大冶市总体规划以及土地市场价格上涨趋势，并结合出让策略，本项目拆迁腾退土地出让价格以近几年市场已形成的价格和国土部门颁布的基准地价等为基础，由于容积率、总建筑面积、商住配比等控制性指标会对腾退

地块出让价值产生较大影响，仅根据近年来周边地块的成交情况，对腾退地块未来收益进行初步估算，数据来源于中国土地市场网和国土资源交易大冶公共资源交易信息网。

项目周边临近地块成交情况表

编号	竞得人	位置	土地用途	出让面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	出让	成交金额 (万元)	成交时间	单价 (万元/平方米)	来源	出让均价 (万元/平方米)
G24030	大冶同瑞置业有限公司	金海大道以南、湖滨南路以西地块	住宅用地	48736.17	≤1.2 (商业≤5%)	70	9160	2024.10.25	0.187950756	<a href="https://www.hbdaye.gov.cn/zfxxgk/dfbmptlj/szbm/zyzyghj/fdzdggkzgj/zgjggyypz/zgjtocr/202503/t20250304_1200208.html">https://www.hbdaye.gov.cn/zfxxgk/dfbmptlj/szbm/zyzyghj/fdzdggkzgj/zgjggyypz/zgjtocr/202503/t20250304_1200208.html</a>	0.228898704
G24006	大冶市必森置业有限公司	金牛镇玻纤厂地块	住宅	13400.1	≤1.2 (商业≤8%)	商服40年住宅70年	820	2024.12.20	0.061193573	<a href="https://www.hbdaye.gov.cn/zfxxgk/dfbmptlj/szbm/zyzyghj/fdzdggkzgj/zgjggyypz/zgjtocr/202503/t20250304_1200152.html">https://www.hbdaye.gov.cn/zfxxgk/dfbmptlj/szbm/zyzyghj/fdzdggkzgj/zgjggyypz/zgjtocr/202503/t20250304_1200152.html</a>	
G24042	大冶湖高新产业发展有限公司	经九路以东、经一路以西D地块	商服	61924.88	≤2.0	40	18500	2024.12.16	0.298749065		
G24043	大冶湖高新产业发展有限公司	经九路以东、经一路以西E地块	商服	66992.07	≤2.0	40	20000	2024.12.16	0.298542798	<a href="https://www.hbdaye.gov.cn/zfxxgk/dfbmptlj/szbm/zyzyghj/fdzdggkzgj/zgjggyypz/zgjtocr/202503/t20250304_1200185.html">https://www.hbdaye.gov.cn/zfxxgk/dfbmptlj/szbm/zyzyghj/fdzdggkzgj/zgjggyypz/zgjtocr/202503/t20250304_1200185.html</a>	
G24044	大冶湖高新产业发展有限公司	经九路以东、经一路以西F地块	商服	45293.3	≤2.0	40	13500	2024.12.16	0.298057329		

根据最近期住宅用地地块交易信息，取市场交易价格均价 0.23 万元/m<sup>2</sup>测算土地出让单价；根据地块用途、级别、区位、容积率等区位状况、实物状况及规划指标的不同，地块价格也有所差异。

综上所述，湖北省住房和城乡建设厅（鄂建函〔2017〕986号）复函纳入湖北省2018年棚户区改造计划项目表的被征收地块改造面积 125,677.00 m<sup>2</sup>，计划在2026年全部出让用于本项目偿债来源。根

据可比地块价格预测，土地出让单价按 0.23 万元/m<sup>2</sup>。经计算，债券存续期内累计实现土地出让收入 30,162.48 万元。

## （二）项目成本估算

### 1. 土地出让业务费

根据武汉市财政局关于印发《武汉市土地出让业务费用管理暂行办法》、《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》及《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发[2012]27号），财政部门按照上缴的土地收入，可提取一定比例的业务费，一般不超过 2%，用于土地收入中各项业务支出。由于项目土地供应收入小于土地储备成本，无土地增值收益，无需上缴土地出让业务费。

### 2. 国有土地收益基金

根据《财政部国土资源部中国人民银行银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）、《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）要求，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。

### 3. 农业土地开发资金

根据财政部、国土资源部关于印发的通知（财综【2021】49号）（财综【2021】666号）和财政部国土资源部中国人民银行关于印发的通知（财综【2021】68号）文件规定。农业土地开发资金以土地出让平均纯收益的 15.00%计算。根据《土地出让平均纯收益标准》，拟出让地块征收等级为九等，对应的土地出让平均纯收益为 15.00 元/平方米，按 15.00%计算，计提标准为 7.05 元/m<sup>2</sup>。

### 4. 农田水利建设资金

根据 2011 年中央一号文《中共中央、国务院关于加快水利改革发展的决定》、财政部、水利部《关于从土地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）及《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发[2012]27号），为加大公共财政对水利的投入，发挥政府在水利建设中的主导作用，将水利作为公共财政投入的重点领域，各级财政对水利投入的总量和增幅要有明显提高，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的 10%计算。由于项目土地供应收入小于土地储备成本，无土地增值收益，无需上缴农田水利建设基金。

### 5. 教育资金

根据《国务院关于进一步加大财政教育投入的意见》及财政部、教育部《关于从土地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 2011 年 1 月 1 日起，各地区要从当年以招标、拍卖、挂牌或者协议方式出让国家土地使用权取得的土地出让收入中，按土地收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的 10%计算。由于项目土地供应收入小于土地储备成本，无土地增值收益，无



需上缴教育基金。

#### 6. 城镇廉租住房保障资金

根据财政部关于印发《廉租住房保障资金管理办法》的通知（财综[2007]64号），财政部、住房和城乡建设部《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）、以及《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发[2012]27号），各地要从土地出让净收益中安排一定资金用于城镇廉租住房保障建设。作为计提保障性安居工程资金的土地出让收益口径，严格按照不低于10%的比例安排资金，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。本项目暂按土地增值收益扣除土地业务费、农业土地开发资金的10%计算。由于项目土地供应收入小于土地储备成本，无土地增值收益，无需上缴土地出让廉租房支出。

#### 7. 土地出让收益表

经计算，项目债券存续期内总收入为30,162.48万元，土地出让成本10,287.10万元，模拟土地出让收益总额19,875.38万元。

本项目土地出让收益详见下表：

项目土地出让收益表

单位：万元

序号	项目	金额（万元）
1	预测收入（2026年）	30,162.48
2	预测成本（3+4+5+6+7+8）	10,287.10
3	国有土地收益基金	754.06
4	土地出让业务费	603.25
5	农业土地开发资金	88.60
6	农田水利建设资金	2,947.06
7	教育资金	2,947.06
8	廉租住房保障金	2,947.06
	预测净收益	19,875.38

### （三）资金测算平衡情况

本项目总投资51,082.87万元，按资金筹措及建设计划投入使用，项目债券存续期内本项目估算可实现收入30,162.48万元，扣除运营成本后，用于资金平衡的项目收益为19,875.38万元，累计支付债券利息897.60万元。

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为2.88。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营收入、运营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

据此，本所律师认为：本项目通过发行债券能满足项目的融资平衡。

## 七、结论意见

根据以上内容，本所律师认为：

1. 本项目债券由湖北省人民政府作为发行人发行，发行人具备发行本项目债券的主体资格。本项目实施单位为湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司，实施单位具备实施大冶市双港B地块棚户区改造项目的主体资格。本项目债券发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。

2. 本期债券对应投资的项目属于具有一定收益的公益性项目。募投项目建设内容和债券资金用途符合中央最新投向领域(2024年版)，募投项目不在《国办发(2024)52号文》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，符合省政府负面清单(第一批)《鄂政办函(2023)20号文》。债券发行实质条件符合《财预[2016]155号文》、《财库[2020]36号文》、《国办发(2024)52号文》等法律、行政法规及政策文件的有关规定。

3. 本项目已取得立项等相关行政审批手续，现有审批手续符合法律法规的要求，项目已具备实施条件。

4. 本项目涉及的资产、土地等相关收益权均未设置抵押与质押，不存在权属纠纷。

5. 本项目收入测算合理且符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。本项目资产、收益权属均归属于湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司。本项目专项债券具有偿还计划和偿债资金来源，项目收益可与专项债券本息偿还实现自求平衡，项目单位能够用此收益偿还本项目涉及专项债券本息，项目收益可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。经专业机构测算，本项目专项债券能够实现项目收益和融资的自求平衡，符合法律、行政法规、政策文件的相关规定。

6. 本项目专项债券的财务评估机构及法律服务机构均系合法设立，有效存续，具备相应的服务资格，符合有关法律、法规及规范性文件的要求。

7. 本次发行的风险因素包含内部前期的风险、建设的风险、影响经济社会环境的风险、影响项目现金流按时还本付息的风险，项目的运营风险和收益风险在积极采取风险控制措施后，能够获得有效控制，且有一定保障。

综上所述，本所律师认为：本项目专项债券发行符合相关法律法规及规范性文件的规定，本项目专项债券发行方案不存在法律障碍。

本法律意见书一式四份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

(以下无正文)

(此页无正文，仅为湖北维佳律师事务所关于《大冶市双港B地块棚户区改造项目法律意见书》之签章页)

湖北维佳律师事务所 (盖章)



经办律师: 陈洁 (签字)

经办律师: 陈洁 (签字)

二〇二五年十月二十七日

附件：律师事务所执业许可证、律师执业证。

# 律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000732739724F

湖北维佳 律师事务所，符合《律师法》  
及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并  
执业。

发证机关：

发证日期：

2017 年 09 月 13 日



No. 70079285

中华人民共和国司法部监制



律师事务所执业许可证

执业机构 湖北德佳律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14202199310430427

法律职业资格  
或律师资格证号 鄂司法证字第3009号

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025年06月04日





持证人 余琴福

性别 男

身份证号 420281196701100018

律师年度考核备案

考核年度	2024年度	考核年度	
考核结果	称职	考核结果	
备案机关	湖北省司法厅	备案机关	
备案日期	2025年5月 2025年5月至2025年5月	备案日期	



律师执业证

执业机构 湖北推佳律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 J4202201410889681

法律职业资格  
或律师资格证号 A20124202811240

发证机关  2023年9月24日

发证日期





持证人 曹巍

性别 男

身份证号 420281198708050012



律师年度考核备案

考核年度	2024年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2025年5月 有效时间 2025年5月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师执业证

## 2025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

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。

武汉市财政经济数据

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值	18,866.43	20,011.65	21,106.23
2.城镇居民人均可支配收入（元）	58,449.00	51,821.00	64,346.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	29,304.00	21,691.00	33,529.00
4.地方公共预算收入	1,504.74	1,601.20	1,667.31
其中：税收收入（亿元）	1,239.56	1,298.35	1,223.56
非税收入（亿元）	265.18	302.85	443.75
5.政府性基金收入	2,028.26	1,288.77	1,485.61
其中：国有土地出让收入	1,143.09	1,035.38	1,224.71
6.一般公共预算支出	2,227.24	2,122.21	2,481.00
7.政府性基金支出	2,028.26	1,627.56	1,934.71
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	/	/	/

江夏区位于武汉市南部，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。

江夏区财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	1,080.76	1,170.33	1,327.39
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,128	46,799	48,811
3.农村居民人均可支配收入（元）	28,872	31,369	33,471
4.地方公共预算收入（亿元）	76.68	79.80	83.80
其中：税收收入（亿元）	58.87	62.25	58.70
非税收入（亿元）	17.13	17.55	25.10
5.政府性基金收入（亿元）	58.29	53.03	86.85
其中：国有土地使用权出让收益（亿元）	54.20	49.84	81.65
6.一般公共预算支出（亿元）	172.19	170.24	177.74
7.政府性基金支出（亿元）	119.09	101.47	109.11
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	48.665	42.6356	-

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年限额	2024 年余额
武汉市	5,930.67	5,761.76
其中：市本级（亿元）	2,940.50	2,883.04
江夏区（亿元）	314.19	282.84

## 二、债券情况

项目拟发行专项债券资金 396,300.00 万元。债券发行计划如下表所示：

债券发行计划表

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2020	100,000.00	100,000.0	5	3.29%	每年付息一次	到期一次性还本
2021	14,300.00	14,300.00	5	2.85%		
2022	182,000.00	182,000.0	5	2.66%/2.68		
2023	57,000.00	57,000.00	5	2.80%		



年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限(年)	发行利率(%)	付息频次	还本方式
2025	43,000.00	0	5	1.66%		

### 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。

##### (1) 大桥现代产业园西片集中还建小区二期项目

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。

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）。总建筑面积821,563.50平方米，其中地上建筑面积628,563.50平方米，地下建筑面积193,000平方米。建筑占地面积41,728.64平方米，共建6,636套，配建机动车停车位7,175个（其中地下停车位6,000个，含充电桩停车位1,435个）、非机动车停车位1,265个。建筑密度19.75%，容积率2.98，绿地率30%。

本项目拟建地上29-33层住宅楼28栋、3层幼儿园2栋、5层社区服务中心1栋、在西部、北部、东部住宅底层设2层商业裙楼11

处、配电房 13 座、微型消防站 1 座、垃圾收集屋 4 座、门卫房 6 处，地上计容建筑面积 628,563.50 平方米，其中：住宅建面 567,000 平方米、商业配套建面 23,468.50 平方米、幼儿园建面 8,850 平方米、社区服务用房建面 22,240 平方米、配电房建面 2,760 平方米、物业管理用房建面 1,850 平方米、社区养老服务用房建面 1,700 平方米、微型消防站建面 300 平方米、垃圾收集屋建面 160 平方米、门卫房建面 235.00 平方米；拟建地下 1 层地下停车库 1 座，建筑面积 193,000 平方米。

同时配套建设给排水、供配电、弱电、天然气、电梯、道路及广场、停车场、环保、消防和绿化等工程设施。

## (2) 江夏经济开发区十月村农民还建新村二期项目

建设地点：位于武汉江夏区大桥新区大桥村 2、3 队交汇处。

建设内容：项目规划总用地面积 11,034.38 平方米（折合约 16.55 亩），总建筑面积 43,229.26 平方米，其中：地上建筑面积 33,054.26 平方米，地下建筑面积 10,175.00 平方米。建筑占地面积 2,154.30 平方米，共建住宅 334 套，配建地下机动车停车位 388 个（含充电桩停车位 78 个）、非机动车停车位 180 个。建筑密度 19.5%，容积率 3.0，绿地率 30%。

本项目拟建地上 23 层和 25 层住宅楼各 1 栋、2 层商业楼 1 栋、2 层配电房和 1 层垃圾收集屋各 1 座，地上建筑面积 33,054.26 平方米，其中：住宅建面 31,832.78 平方米、商业楼建面 707.30 平方米、物业管理用房建面 154.88 平方米、社区服务用房建面 73.60 平方米、社区养老服务用房建面 78.80 平方米、消防控制室建面 30.50 平方米、配电房建面 134.40

平方米，垃圾收集屋建面42.00平方米；拟建地下1层地下停车库1座，建筑面积10,175.00平方米。

同时配套建设给排水、供配电、弱电、天然气、电梯、道路及地面非机动车停车场、环保、消防和绿化等工程设施。

### （3）向阳村农民还建新村建设项目（3#、4#住宅）

建设地点：位于武汉江夏经济开发区庙山办事处向阳村。

建设内容：项目规划用地面积37407.53平方米（折合约56.11亩），规划冷用地面积24,993.84平方米（折合约37.49亩），二期工程总建筑面积48,412.57平方米，其中：地上计容建筑面积40,024.03平方米，地下建筑面积8,388.54平方米。建筑占地面积3,150.85平方米，共建住宅348套，配建地下机动车停车位166个（含充电桩停车位30个）。

本项目拟建地上17层3#住宅楼和地上18层4#住宅楼各1栋、1层配电房1座，地上建筑面积40,024.03平方米，其中：3#住宅楼建筑面积17,541.52平方米（含商业配套用房面积3,014.93平方米），4#住宅楼建筑面积22,361.59平方米（含架空层面积108.78平方米），配电房面积120.92平方米；拟建地下1层地下室1座，建筑面积8,388.54平方米。

同时配套建设给排水、供配电、弱电、暖通、天然气、电梯、道路及地面非机动车停车场、环保、消防和绿化等工程设施。

### （4）庙山普安社区建设项目

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。

建设内容：项目拟建总建筑面积 216,953.00 平方米（计容建筑面

积 155,381.83 平方米不计容面积 61,571.17 平方米，其中架空层面积 1,674.72 平方米，地下室建筑面积 59,896.45 平方米），包括 12 栋高层住宅、1 栋 6 班幼儿园、5 栋商业、1 栋商业及配套用房（含物业用房、社区养老服务站、警务室等相关配套）。

配套建设室外场地、道路、绿化、供配电、给排水、弱电、暖通、消防等公用设施。

#### （5）江夏区藏龙岛中洲村农民新村（一期）项目

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。

建设内容：该项目主要建设内容为总用地面积 58,834.26 平方米（折合 88.25 亩），总建筑面积为 86,962.9 平方米。其中：计容建筑面积 59,003.93 平方米（含住宅建筑面积 57,000.13 平方米，商业建筑面积 1,278.33 平方米，物业用房建筑面积 146.35 平方米，社区服务用房建筑面积 108.14 平方米，养老服务用房建筑面积 109.31 平方米，配电房建筑面积 228.04 平方米，公共卫生间建筑面积 36.37 平方米，垃圾收集站建筑面积 60 平方米，地下室出地面风井建筑面积 37.26 平方米）；不计容建筑面积（地下室）27,958.97 平方米。建筑占地面积 15,462.33 平方米，将建住宅 484 套。建筑密度 26.28%，容积率 1.0，绿地率 50.01%。同时设置地下机动车停车位 705 个（含停车位 543 个，充电桩停车位 142 个，无障碍停车位 20 个）、非机动车停车位 310 个。

#### （6）江夏区藏龙岛大李小李还建新村建设项目

建设地点：位于江夏经济开发区藏龙岛小李村。

建设内容：本项目总用地面积 198,722.18 平方米（其中：含高压走廊绿化面积 6,022.43 平方米）建筑占地面积 45,860 平方米，总建筑面积 172,685 平方米。其中计容总建筑面积 172,393 平方米，不计容地下室建筑面积 292 平方米，住宅总建筑面积 157,493 平方米、幼儿园建筑面积 3,700 平方米、党群服务中心（大李加小李）4,000 平方米（其中社区服务用房 400 平方米、养老服务用房 400 平方米，其它服务用房 3,200 平方米）、综合服务中心 6,000 平方米、物业管理用房等公共配套服务用房建筑面积 1,200 平方米；地下室建筑面积 292 平方米，地面总停车位 2120 个,同时配套建设供配电、给排水、通风、消防、弱电、燃气、绿化、道路等工程设施。

## （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 年及以前年度	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 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）	162,334.16	24,078.39	191,351.02	66,298.31	30,154.75	68,847.59	543,064.22

## （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	
543,064.22	543,064.22	0.00	0.00	396,300.00	146,764.22	451,622.55

## 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) 新增专项债券还本付息一览表

单位：万元

年份	期初债券余额	本期债券发行	应付债券利息	应偿还本金	当期还本付息	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	182,000.00	3,697.55	0.00	3,697.55	296,300.00
2023年	296,300.00	57,000.00	8,558.75	0.00	8,558.75	353,300.00
2024年	353,300.00	0.00	10,154.75	0.00	10,154.75	353,300.00
2025年	353,300.00	43,000.00	10,154.75	100,000.00	110,154.75	296,300.00
2026年	296,300.00	0.00	7,578.55	14,300.00	21,878.55	282,000.00
2027年	282,000.00	0.00	7,171.00	182,000.00	189,171.00	100,000.00
2028年	100,000.00	0.00	2,309.80	57,000.00	59,309.80	43,000.00
2029年	43,000.00	0.00	713.80	0.00	713.80	43,000.00
2030年	43,000.00	0.00	713.80	43,000.00	43,713.80	0.00
合计	-	396,300.00	54,342.75	396,300.00	450,642.75	-

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) 再融资专项债券还本付息一览表

单位：万元

年份	期初债券余额	本期债券发行	应付债券利息	应偿还本金	当期还本付息	期末债券余额
2025年	0.00	69,000.00	0.00	0.00	0.00	69,000.00
2026年	69,000.00	0.00	979.80	69,000.00	69,979.80	0.00
合计	-	69,000.00	979.80	69,000.00	69,979.80	-

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	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
588,744.63	31,808.59	543,064.22	396,300.00	55,322.55	1.23

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.23，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武汉俊功会计师事务所（普通合伙）评估。

## 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限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

北京仁人德赛（武汉）律师事务所认为：

1、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；

2、本期债券对应投资的是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合发改投资〔2024〕195号文规定的投向领域，债券资金未用于鄂财债发〔2019〕12号文、鄂政办函〔2023〕20号文、国办发〔2024〕52号文所列负面或禁止投向领域的建设内容；

3、项目已取得可研批复、初步设计批复、不动产权证书、建设用地规划许可证、工程规划许可证、建筑工程施工许可证等必要合规性手续，属于在建工程；

4、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；

5、根据《财务评估咨询报告》，在债券存续期内，项目对应的收入来源合法、收入较合理，收益权归属于武汉江夏经济开发区管理委员会及相关单位，可以用于偿还本项目涉及专项债券对应的本金和利息，项目累计预期结余可以覆盖本息，累计预期结余和融资可以达到平衡，本息覆盖倍数可达 1.23；

6、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；

7、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；

8、根据《实施方案》，债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险分析基本合理，风险控制措施基本可行；

9、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；

综上，本期债券符合《中华人民共和国预算法》、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文等法律、行政法规及政策文件的有关规定，本期债券的发行不存在实质法律障碍。

## 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、承建商的施工技术和管理水平等等，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。

### 3、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。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

江夏区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资

金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

江夏区住房和城乡建设局是本项目的行政主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

项目单位武汉江夏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。

## **九、事前绩效评估情况**

### **（一）评估结果**

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

### **（二）事前绩效评估情况**

#### **1、项目实施的必要性、公益性、收益性**

##### **（1）必要性**

棚户区改造是中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生工程。2014年8月4日，国务院发布《国务

院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发【2014】36号），2017年11月，江夏区政府组织召开了关于加快农民还建房建设相关工作的专题会议，与国家宏观政策相关，符合国家行业规划及省市区经济和社会发展规划，符合江夏区建设规划。

在江夏经济开发区管委会成立之前，开发区内的征拆安置工作由原各办事处和行政村共同负责，在实施过程中虽然部分区域征地前拆时间较早，但还建力度不大，出现还建房一直无房源、未还建户数变化较大、还建方案内容多样化、没有统一建设模式等方面的遗留问题。为解决这些历史遗留问题，管委会加强统筹，提出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、向阳村农民还建新村建设项目（3#、4#住宅）、庙山普安社区、江夏区藏龙岛中洲村农民新村（一期）、江夏区藏龙岛大李小李还建新村等六个集中还建小区项目作为区域农民住房的还建点，以满足区域内拆迁户的住房还建需求，与管委会部门职能、中长期规划一致。

本次申请的项目属于公共财政支持范围，且与其他政策不存在交叉重叠情况。同时，项目的实施对治理和改善农民生产生活环境，全面推进江夏区社会主义新农村建设，促进社会主义和谐社会建设具有重要意义，项目建设十分必要。

## （2）公益性

还建小区项目实施，是国家政府实施制定的一项重大民生工程，旨在对于城镇中集中成片的危旧住房、进行改造升级，配套完善棚户区周边道路、广场、教育、商业等基础设施，形成资源有效共享，极

大改善棚户区脏乱差的生活条件，带动城市整体环境改善，提高居民生活水平与生活质量，增加居民幸福感，保证人民安居乐业和社会稳定。另外，改善了就业难的问题，拉动了建筑行业发展，促进了物业服务消费升级，让更多人有了就业的机会。

### （3）收益性

武汉江夏经济开发区的综合改造，将新增可供提升城市功能的大量成片土地。还建用地和开发用地将统一规划设计，项目实施有利于促进和保障武汉江夏经济开发区经济高效运行和可持续发展，对区域招商引资、武汉市房地产开发、优化资源配置发挥重要作用，对推进区域内城市化进程、促进区域经济协调发展将产生积极影响。本项目收益主要来源于项目腾退的柏木岭村、豹子山村地块的国有土地使用权出让的净收益。项目产生的现金流入能够覆盖现金流出，还本付息资金有充分保障。同时本项目在债券存续期间还能产生持续稳定的现金流入并能够很好的提高财政专项收入，提高偿债偿付能力和信用等级。因此，本项目产生的现金流收益规模相对稳定，效益显著。

## 2、项目投资合规性与项目成熟度

还建小区项目符合地方国民经济发展规划、国土空间规划、产业规划以及棚户区改造规划。坚持严格的审查审批和报批程序，项目拟用地通过行政划拨取得，涉及六个子项目的立项批复、可行性研究报告、建设用地、建设规划、初步设计、环评等手续均已取得相关部门批复。

## 3、项目资金来源和到位可行性

还建小区项目工程建设直接投资估算 543,064.22 万元，其中：项目资本金 146,764.22 万元，来源为区财政资金。计划发行棚改专项债券 396,300.00 万元。根据《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）通知要求，全市债务余额控制在省核定的政府债务限额以内，地方棚改专项债券余额控制在市核定的债务限额以内，专项债务规模与财政收支规模相匹配。地方各级棚改主管部门应该配合做好本地区棚改专项债券试点发行准备工作，及时准确提供相关材料，配合做好项目规范化、信息披露、信用评级、资产评估等工作。

根据江夏区人民政府官网公布的近三年区财政经济数据分析，2019 年前江夏区财政政府性基金收入总体是呈逐年递增趋势，2020 年受突发新冠疫情影响，政府性基金收入相比 2019 年有所下滑，总体来看区财政自给能力还是较强，项目建设也得到了政府部门的大力支持，加上国家政策的倾斜，可预测专项债券资金到位性很大。

#### 4、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目偿债资金来源为项目腾退的土地出让收入。项目预期收入总额为 588,744.63 万元，扣除运营成本及相关税费 31,808.59 万元后预计用于资金平衡相关收益为 556,936.04 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍。项目的相关收入测算和成本测算均参照政府公布标定地价及相关政策计算得出，与市场情况相符，整体较为合理。

#### 5、债券资金需求合理性

现阶段棚户区改造目前面临最大的困难是资金压力。国家为了谋

划更多补短板、稳投资稳经济、惠民生的重大项目，2018年4月通过推行（棚改）专项债，允许地方政府发放棚改专项债的方式，来规范对已纳入国家棚户区改造计划的项目融资行为给予帮助和支持。

专项债具有发行成本低、投资时间长，利率低，透明度强，通过收益和债务来源形成闭环，保证债务安全性等特点。也使得地方政府在棚户区改造的时候资金应用的来源都比较清晰。

同时，国家对债券项目资本金也有规定：保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为20%，基本建设支出80%的资金需要由湖北省政府发行专项债券来满足是合理的。

## 6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

### （1）项目偿债计划

专项债券偿还方式均为每年付息一次，到期一次性还本。专项债利率设定为结合近期已发行政府专项债实际利率情况，以谨慎性原则确定。

根据《实施方案》及《财评报告》预测情况，项目各年现金结存额均为正值，满足项目自身收益还本付息的前提下，仍有富余资金，显示项目具备一定的盈利能力、偿债能力和可持续性。

### （2）偿债风险点及保障措施

《实施方案》从工期延期、项目收益、利率波动等方面对项目偿债风险进行了分析，并制定了对应的防范措施。

另外，按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函【2016】88号）规定本级政府对地方政府

债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财政【2016】155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

同时，建立债务风险处置组织指挥体系。建立本级政府性债务管理领导小组加强对债务工作统一领导。制定债务风险应急预案。以国务院办公厅《地方政府性债务风险应急处置预案》为基础制定应急预案。明确有关政府和部门级次、职能等，构建政府性债务风险防控体系，牢牢守住不发生区域性和系统性风险的底线。健全债务管理制度。按照严控增量，清理存量，化解风险，确保平稳的原则，研究出台进一步加强政府性债务和隐性债务管理的意见，规范整体管理，防范局部风险。当项目出现严重违约、不可抗力等提前终止等可能损害投资者权益的重大不利情形时，可提前清偿部分或全部债券本金。

综上所述项目偿债计划是可行的，偿债风险是可控的。

## 7、绩效目标合理性、明确性

### （1）绩效目标合理性

绩效目标根据审批投资计划及年度项目工作计划制定设置，预期产出与年度项目计划相匹配，与预算确定的项目投资额相匹配，绩效目标设置合理。



## （2）绩效指标明确性

设置的绩效指标与项目计划数、目标任务数相对应，绩效目标从产出、效益、满意度方面进行设定，目标内容从数量、质量、时效等方面进行区分，尽量进行定量表述，不能以量化形式进行表述的，采用定性的分级分档形式进行表述，绩效指标清晰、细化、可考核。

# 清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还 建社区三期项目

## 专项债券信息披露文件

### 一、区域概况

#### （一）湖北省概况

湖北省，简称“鄂”，中华人民共和国省级行政区，省会武汉。地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬 $29^{\circ}01'53''$  -  $33^{\circ}6'47''$ 、东经 $108^{\circ}21'42''$  -  $116^{\circ}07'50''$ 之间，东西长约740千米，南北宽约470千米，总面积18.59万平方千米，占中国总面积的1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。

湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占56%，丘陵占24%，平原湖区占20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

截止 2024 年 12 月 31 日，湖北省辖 12 个地级市、1 个自治州，39 个市辖区、26 个县级市、37 个县（其中 2 个自治县）、1 个林区，截至 2023 年末，湖北省常住人口 5838 万人。

截止 2024 年 12 月 31 日，湖北省地区生产总值（GDP）60,012.97 亿元，同比增长 5.8%。

表 1-1 湖北省（区、市）经济、财政和债务有关数据

项目	年份		
	2022年	2023年	2024年
地区生产总值（亿元）	53,734.92	55,803.63	60,012.97
地区生产总值增速（%）	4.30	6.00	5.80
第一产业（亿元）	4,986.72	5,073.38	5,462.18
第二产业（亿元）	21,240.61	20,215.50	21,573.76
第三产业（亿元）	27,507.59	30,514.74	32,977.03
产业结构			
第一产业（%）	9.30	9.10	9.10
第二产业（%）	39.50	36.20	35.90
第三产业（%）	51.20	54.70	55.00
固定资产投资增速（%）	15.00	5.00	6.50
进出口总额（■亿元□亿美元）	6,170.80	6,449.70	7,058.40
出口额（■亿元□亿美元）	4,209.30	4,333.30	4,863.00
进口额（■亿元□亿美元）	1,961.50	2,116.40	2,195.40
社会消费品零售总额（亿元）	22,164.80	24,041.89	25,276.70
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	42,626.00	44,990.00	46,987.00
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	19,709.00	21,293.00	22,580.00
居民消费价格指数（上年=100）	102.10	100.10	100.40
工业生产者出厂价格指数（上年=100）	103.40	97.40	97.50

工业生产者购进价格指数（上年=100）	107.80	95.90	95.60			
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	79,563.66	87,127.22	94,021.76			
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	74,062.43	81,368.01	87,113.01			
<b>二、财政收支状况（亿元）</b>						
<b>（一）近三年一般公共预算收支</b>						
项目	2023年		2024年		2025年	
	省本级	全省	省本级	全省	省本级	全省
一般公共预算收入	163.00	3,693.00	167.00	3,937.00	169.00	4,134.00
一般公共预算支出	1,458.00	9,299.00	1,290.00	9,974.00	1,555.00	10,373.00
地方政府一般债券收入	888.00	888.00	747.00	747.00	694.00	694.00
地方政府一般债务还本支出	7.00	603.00	36.00	325.00	33.00	551.00
转移性收入	6,435.00	-	6,317.00	-	6,044.00	-
转移性支出	6,026.00	-	5,907.00	-	5,333.00	-
<b>（二）近三年政府性基金预算收支</b>						
政府性基金收入	178.00	2,885.00	66.00	2,880.00	57.00	2,847.00
政府性基金支出	162.00	3,955.00	203.00	4,486.00	213.00	3,872.00
地方政府专项债券收入	2,268.00	2,268.00	3,385.00	3,385.00	2,749.00	2,749.00
地方政府专项债券还本支出	15.00	830.00	2.00	846.00	50.00	910.00
<b>（三）近三年国有资本经营预算收支</b>						
国有资本经营收入	13.00	202.00			12.00	257.00
国有资本经营支出	9.00	62.00	9.00	75.00	3.00	58.00
<b>三、地方政府债务状况（亿元）</b>						
截至2024年底地方政府债务余额	18,587.00					
2023年地方政府债务限额	16,398.00					
2024年地方政府债务限额	21,373.00					

## （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。2024年武汉市地区生产总值21,106.23亿元同比增长5.2%。

武汉市财政自给能力较强，2022-2024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。具体数据详见下表：

表 1-2 武汉市 2022-2024 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1. 地区生产总值	18,866.43	20,011.65	21,106.23
2. 城镇居民人均可支配收入（元）	58,449.00	51,821.00	64,346.00
3. 农村居民人均可支配收入（元）	29,304.00	21,691.00	33,529.00
4. 地方财政总收入	2,690.23	3,112.77	3,152.92
4.1 地方公共预算收入	1,504.74	1,655.21	1,667.31
4.2 政府性基金收入	2,028.26	1,457.56	1,485.61
其中：国有土地出让收入	1,143.09	1,219.67	1,224.71
5. 地方财政总支出	4,255.50	3,611.84	4,415.71
5.1 一般公共预算支出	2,227.24	2,122.21	2,481.00
5.2 政府性基金支出	2,028.26	1,489.63	1,934.71
6. 政府专项债务限额（万元）	4,559.78	5,061.52	5,930.67
6.1 政府专项债务余额（万元）	4,450.39	4,918.52	5,761.76

### （三）青山区概况

青山区是湖北省武汉市中心城区之一、武昌的重要组成部分，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，下辖 10 个街道办事处和钢都花园管理委员会。青山区是华中地区工业重镇，是“一五”计划时期国家投资建设的新型工业基地，素有“十里钢城”之美誉。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。青山区是国家第二批循环经济试点单位。2017 年 11 月，青山戴家湖公园荣获“中国人居环境范例奖”；12 月，青山江滩获 C40 世界城市奖“城市的未来”奖，武汉市成为本次唯一获奖的中国城市。

过去五年，青山经济发展实现了加速赶超。“十三五”期间，全区完成旧城改造征收 280 万平方米、城中村拆迁改造 260 万平方米，实现项目供地超 2,000 亩，近五年来全区累计完成固定资产投资超 800 亿元、招商引资总额超 3,000 亿元，青山经济实现触底回升、持续增长，在转型中保持了适当的发展速度，经济发展综合排名多次进入全市第一序列，在各城区中保持进位态势。

武汉市青山区财政自给能力较强,2022-2024年财政收入基本上持续稳定增长,专项债务规模与财政收支规模相匹配,债务余额控制在市核定的限额以内。具体数据见下表:

表 1-3 武汉市青山区 2022-2024 年财政数据

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值(亿元)	955.58	1,034.89	1,050.00
一般公共预算总收入(亿元)	99.62	112.86	96.18
一般公共预算收入(亿元)	61.07	64.79	69.66
一般公共预算总支出(亿元)	99.62	112.86	96.18
一般公共预算支出(亿元)	59.28	64.79	63.88
政府性基金收入(亿元)	119.87	90.24	119.60
政府性基金支出(亿元)	119.87	90.24	119.60
政府专项债券限额(亿元)	161.53	176.32	188.27
政府专项债券余额(亿元)	158.17	171.19	184.59
城镇居民人均可支配收入(元)	59,541.00	61,693.00	64,778.00
农村居民人均可支配收入(元)	29,304.00	33,529.00	35,205.00

表 1-4 武汉市截至 2024 年底政府债务限额余额表

单位: 万元

级别	限额			余额		
	政府债务	一般债券	专项债券	政府债券	一般债券	专项债券
武汉市	80,710,592	21,403,921	59,306,671	78,063,649	20,446,089	57,617,560
武汉市本级	42,001,169	12,596,168	29,405,001	41,029,293	12,198,916	28,830,377
青山区	2,571,204	688,519	1,882,685	2,512,712	666,805	1,845,907

表 1-5 青山区政府债券余额分年限情况表

单位: 人民币亿元

期限	2022 年	2023 年	2024 年
1 年期			28,900.00
2 年期	16,643.00	16,643.00	
3 年期	9,299.00	9,299.00	9,299.00
4 年期			
5 年期	387,613.00	394,363.00	365,463.00
6 年期	320.00	320.00	320.00
7 年期	765,659.00	796,909.00	789,646.00
8 年期	320.00	320.00	320.00
9 年期	320.00	320.00	320.00
10 年期	65,677.00	65,677.00	148,639.00
11 年期	12,700.00	23,230.00	23,730.00
12 年期	12,700.00	23,230.00	23,730.00
13 年期	12,700.00	23,230.00	23,730.00
14 年期	12,700.00	23,230.00	23,730.00
15 年期	14,100.00	24,630.00	51,818.00
16 年期	11,200.00	17,730.00	18,230.00
17 年期	11,200.00	17,730.00	18,230.00
18 年期	11,200.00	17,730.00	18,230.00
19 年期	11,200.00	17,730.00	18,230.00
20 年期	162,500.00	169,030.00	212,842.00
21 年期	920.00	1,600.00	1,600.00
22 年期	920.00	1,600.00	1,600.00
23 年期	920.00	1,600.00	1,600.00
24 年期	920.00	1,600.00	1,600.00
25 年期	920.00	1,600.00	1,600.00
26 年期	920.00	1,600.00	1,600.00



期限	2022 年	2023 年	2024 年
27 年期	920.00	1,600.00	1,600.00
28 年期	920.00	1,600.00	1,600.00
29 年期	920.00	1,600.00	1,600.00
30 年期	55,420.00	56,100.00	56,100.00
合计	1,581,751.00	1,711,851.00	1,845,907.00

## 二、债券情况

清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还建社区三期项目计划发行政府专项债券 122,300.00 万元，拟分三期发，2022 年已发行 32,000.00 万元，2025 年发行 30,000.00 万元（其中：本期发行 10,000.00 万元），2026 年发行 60,300.00 万元。2022 年已发行债券 32,000.00 万元，已使用专项债券 32,000.00 万元，专项债券主要用于土地费用及项目的部分二类费用。本单位承诺专项债券未用于货币化安置。债券基本情况表见下表。

本期债券基本情况表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2022 年	32,000.00	32,000.00	7	2.92%	每年支付一次利息	到期一次还本
2025 年	30,000.00		7	1.75%	每年支付一次利息	到期一次还本

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限(年)	发行利率(%)	付息频次	还本方式
2026年	60,300.00		7	1.75%	每年支付一次利息	到期一次还本

### 三、项目情况

#### (一) 项目位置

本项目位于花山新城，花山大道与外环线交汇处的白羊山区域。

#### (二) 项目建设内容

本项目位于外环线以东，花城大道以北。项目总建筑面积约 336,158.47 平方米，其中计容建筑面积约 245,417.85 平方米，不计容建筑面积约 90,740.62 平方米。建设内容包括土地、住宅、幼儿园、地下室及配套公建、道路广场、绿化、给排水、电气、通风、燃气、消防、人防等。

#### (三) 投资计划

项目建设期资金平衡表

单位：万元

项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
资本金	8,917.61	934.40	9,805.64	9,827.71	5,516.50	2,514.65	37,516.51
政府专项债	32,000.00			30,000.00	60,300.00		122,300.00
资金筹措小计	40,917.61	934.40	9,805.64	39,827.71	65,816.50	2,514.65	159,816.51

项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
工程支出	40,885.61	0.00	8,871.24	38,863.31	64,296.80	0.00	152,916.96
债券发行费用	32.00			30.00	60.30		122.30
建设期利息	0.00	934.40	934.40	934.40	1,459.40	2,514.65	6,777.25
资金使用小计	40,917.61	934.40	9,805.64	39,827.71	65,816.50	2,514.65	159,816.51

#### (四) 项目资金来源

##### 1、项目资金筹措情况

本项目总投资 159,816.51 万元，项目资本金为 38,246.21 万元。由实施单位自筹，目前项目建设资金中资本金部分根据债券发行节奏已到位 19,657.65 万元，项目资本金主要用于项目工程费用、二类费用及利息支付等支出。

##### 2、拟发行专项债券情况

本项目总投资 159,816.51 万元，项目拟申请 122,300.00 万元，拟分三期发，2022 年已发行 32,000.00 万元，2025 年发行 30,000.00 万元，2026 年发行 60,300.00 万元。已发行利率 2.92%，拟发行利率参考 2025 年 4 月 17 日湖北省发行的 7 年期棚改地方政府专项债券 1.65%基础上上浮 10BP 取 1.75%作为计算依据，债券期限 7 年，债券每年付一次息，到期一次性还本。

#### 债券发行计划表

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限(年)	发行利率(%)	付息频次	还本方式
2022年	32,000.00	32,000.00	7	2.92%	每年支付一次利息	到期一次还本
2025年	30,000.00		7	1.75%	每年支付一次利息	到期一次还本
2026年	60,300.00		7	1.75%	每年支付一次利息	到期一次还本

2022年已发行债券32,000.00万元，已使用专项债券32,000.00万元，使用进度占比100%，已发行专项债券主要用于土地费用及项目的部分工程费用。本单位承诺专项债券未用于货币化安置。

### 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。

## 四、资金平衡

### (一) 还款来源估算

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《清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还建社区三期项目专项债券预期收益与融资资金平衡方案》本项目建成后，通过出让位于武汉市青山区青化路、联丰大道之间的 9 处地块进行平衡，其中工业用地 1,439,086.67 平方米，商业用地 90,333.33 平方米。

九块用地的具体规划条件如下：

序号	地块	面积	性质	容积率	规划条件
1	D040703 地块	152 亩	工业	不小于 0.6	一类工业用地、建筑系数不小于 30%、绿地率不小于 20%
2	大健康产业园地块 1	135.5 亩	商业	不小于 1.0	商业用地、建筑密度不大于 50%、绿地率不小于 20%
3	大健康产业园地块 2	101.63 亩	工业	不小于 0.6	一类工业用地、建筑系数不小于 30%、绿地率不小于 20%
4	大健康产业园 2 期地块	192 亩	工业	不小于 0.6	一类工业用地、建筑系数不小于 30%、绿地率不小于 20%
5	大健康产业园 2 期地块	222 亩	工业	不小于 0.6	一类工业用地、建筑系数不小于 30%、绿地率不小于 20%
6	大健康产业园 2 期地块	186 亩	工业	不小于 0.6	一类工业用地、建筑系数不小于 30%、绿地率不小于 20%
7	D040707 地块	193 亩	工业	不小于 0.6	一类工业用地、建筑系数不小于 30%、绿地率不小于 20%
8	D040707 地块	314 亩	工业	不小于 0.6	一类工业用地、建筑系数不小于 30%、绿地率不小于 20%
9	D040704 地块	798 亩	工业	不小于 0.6	一类工业用地、建筑系数不小于 30%、绿地率不小于 20%

本项目收入主要来源于以上国有土地使用权出让的净收入。

#### 1) 本项目工业用地土地收入

本项目地块出让价格按 826.13 元/平方米考虑。土地暂不考虑增幅情况。假设于 2028 年及 2030 年各出售一半的工业用地

$$(826.13 \times 719,543.34) / 10000 = 59,443.63 (\text{万元})$$

$$(826.13 \times 719,543.34) / 10000 = 59,443.63 (\text{万元})$$

$$\text{合计: } 59,443.63 + 59,443.63 = 118,887.26 (\text{万元})$$

#### 2) 周边商业用地土地收入

本项目地块出让价格按 2,440.39 元/平方米考虑。土地暂不考虑增幅情况。本项目商业用地的容积率为 3.5。

商业用地出让土地出让收入:

$$(3,600.00 \times 90,333.33 \times 4) / 10000 = 113,820.00 (\text{万元})$$

因此, 本项目收入合计: 118,887.26 万元 + 113,820.00 万元 = 232,707.26 万元

## (二) 成本测算

本项目腾退土地出让过程中产生的各项经营成本主要为

土地出让收入需要扣除的相关预留，根据相关政策，土地出让收入扣除规定的预留后，为土地出让收益，可用于偿还债务本息，实现资金平衡。

本项目收入支出明细表

单位：万元

项目	2028年	2030年	2032年	合计
土地供地出让收入	59,443.63	59,443.63	88,179.42	207,066.68
扣除项小计	2,457.47	2,457.47	27,523.25	32,438.20
1、计提业务费用(按收益2%)			1,574.80	1,574.80
2、国有土地收益基金(按收入2.5%)	1,486.09	1,486.09	2,204.49	5,176.67
3、提取农业土地开发资金(13.5元/平方米)	971.38	971.38	121.95	2,064.72
4、计提教育资金(按收益10%)			7,874.01	7,874.01
5、计提廉租住房保障资金(按收益10%)			7,874.01	7,874.01
6、计提农田水利建设资金(按收益10%)			7,874.01	7,874.01
<b>净收益</b>	56,986.16	56,986.16	60,656.17	174,628.48

本项目腾退土地出让收入预计可达207,066.68万元，根据相关规定需要扣除的预留为32,438.20万元，本项目预计收益为174,628.48万元。

### (三) 融资还本付息情况

本项目拟通过发行地方政府棚改专项债券122,300.00万元，拟根据项目进度拟分三期发，2022年已发行32,000.00万元，发行利率2.92%，2025年发行30,000.00万元，2026

年发行 60,300.00 万元。

所有发行债券存续期为七年。2022 年已发行利率 2.92%，拟发行利率参考 2025 年 4 月 17 日湖北省发行的 7 年期棚改地方政府专项债券 1.65%基础上上浮 10BP 取 1.75%作为计算依据，利息按年进行计算，每年付一次息，到期一次性还本。详见下表：

### 还本付息明细表

单位：万元

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
期初专项 债券余额	0.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	62,000.00	122,300.0 0	122,300.0 0
2022		32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00
2025		0.00	0.00	0.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
2026		0.00	0.00	0.00	0.00	60,300.00	60,300.00
发行合计	32,000.00	0.00	0.00	30,000.00	60,300.00	0.00	0.00
2022	32,000.00						
2025				30,000.00			
2026					60,300.00		
还款合计	0.00	934.40	934.40	934.40	1,459.40	2,514.65	2,514.65
其中：还 本合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022							
2025							
2026							



年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
利息合计	0.00	934.40	934.40	934.40	1,459.40	2,514.65	2,514.65
2022	0.00	934.40	934.40	934.40	934.40	934.40	934.40
2025	0.00	0.00	0.00	0.00	525.00	525.00	525.00
2026	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,055.25	1,055.25
期末专项 债券余额	32,000.00	32,000.00	32,000.00	62,000.00	122,300.0 0	122,300.0 0	122,300.0 0
2022	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00	32,000.00
2025	0.00	0.00	0.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
2026	0.00	0.00	0.00	0.00	60,300.00	60,300.00	60,300.00

年份	2029	2030	2031	2032	2033	合计
期初专项 债券余额	122,300.00	90,300.00	90,300.00	90,300.00	60,300.00	0.00
2022	32,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2025	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	0.00	
2026	60,300.00	60,300.00	60,300.00	60,300.00	60,300.00	
发行合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	122,300.00
2022						32,000.00
2025						30,000.00
2026						60,300.00
还款合计	34,514.65	1,580.25	1,580.25	31,580.25	61,355.25	139,902.55
其中：还 本合计	32,000.00	0.00	0.00	30,000.00	60,300.00	122,300.00
2022	32,000.00					32,000.00
2025				30,000.00		30,000.00
2026					60,300.00	60,300.00

年份	2029	2030	2031	2032	2033	合计
利息合计	2,514.65	1,580.25	1,580.25	1,580.25	1,055.25	17,602.55
2022	934.40	0.00	0.00	0.00	0.00	6,540.80
2025	525.00	525.00	525.00	525.00	0.00	3,675.00
2026	1,055.25	1,055.25	1,055.25	1,055.25	1,055.25	7,386.75
期末专项 债券余额	90,300.00	90,300.00	90,300.00	60,300.00	0.00	
2022	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2025	30,000.00	30,000.00	30,000.00	0.00	0.00	
2026	60,300.00	60,300.00	60,300.00	60,300.00	0.00	

#### (四) 资金平衡情况

本项目偿债资金来源为运营期的土地出让收入。项目预期收入总额为 207,066.68 万元，扣除运营成本及相关税费 32,438.20 万元后预计用于资金平衡相关收益为 174,628.48 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 倍。

#### 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还建社区三期项目	174,628.48	139,902.55	122,300.00	1.25

#### 五、信用评级

经湖北省财政厅委托东方金诚国际信用评估有限公司

综合评定清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还建社区三期项目债券存续期内债券评级为 AAA，湖北省财政厅将委托东方金诚国际信用评估有限公司每年开展跟踪评级。

## 六、收入与融资资金平衡财务评估报告

本项目收入与融资资金平衡财务评价报告由武汉诚合道元会计师事务所出具。

根据武汉诚合道元会计师事务所出具的《收入与融资资金平衡财务评价报告》，经过测算，项目实施主体对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本期评价的清潭、群利等八村棚户区（城中村）改造白羊佳苑还建社区三期项目预期运营收入能够合理保障偿还本金及利息。本项目对债券的本息覆盖倍数为 1.25 倍，实现项目收益和融资自求平衡。

## 七、法律意见书

本项目法律意见书由湖北道兰律师事务所出具。

根据湖北道兰律师事务所出具的《法律意见书》，经核查，本期债券投资的项目所产生的收益能基本覆盖债券融资本息，符合《财预【2016】155号》第12条、《财预【2017】89号》第2条第2款及其他相关法律、行政法规、行政规章

的规定。债券资金用途符合《财办预〔2021〕209号》、《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）规定的投向领域，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，债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号）、《湖北省财政厅关于印发〈湖北省专项债券项目负面清单〉的通知》（鄂财债发〔2019〕12号）所列负面或禁止投向领域的建设内容。债券资金用途符合《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）规定的投向领域。项目性质合法合规，符合债券发行条件。

## 八、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. 自然环境和施工条件

##### （1）风险因素

①突发事件影响，如恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等；

②提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；

③外界配合条件有问题，如交通运输受阻，水、电供应条件不具备等；

④监理到位工作不到位，影响工期；

⑤施工出现质量问题，延误工期。

## (2) 风险控制措施

①基础工程尽量避开雨季施工，否则应采取有效防护措施；

②施工工棚搭建满足防震要求；

③做好防止交通中断、停电、停水应急预案；

④强化前期地质勘查工作，防止因地质勘测不到位造成的停工；

⑤项目建设前周密设计供排水、供配电方案，防止水电供应造成停工；

⑥搞好社会稳定风险评估和防范方案，密切与相关单位沟通，减少单位临时工程施工干扰，市民闹事，节假日交通管制，市容整顿的限制等造成的工期延误；

⑦与监理单位签订严格、职责明确的监理合同，加强对监理单位的监管，明确监理单位的责任；

⑧强化质量管理，严格按照规范和条例招投标、施工、监理和质量检查，度假质量问题影响施工进度。

## 2. 施工方风险

### (1) 风险因素

- ①施工计划不周详；
- ②施工技术力量达不到要求；
- ③施工材料组织能力差；
- ④对施工图纸的领会能力差；
- ⑤施工应急预案差；
- ⑥施工单位提交的材料、样品不及时，导致工期延误；
- ⑦施工过程中出现质量施工；
- ⑧施工人员不就位或施工过程中施工人员不足。

### (2) 风险控制措施

①通过招投标选择社会信誉好，技术力量强、管理能力高的施工队伍；

②进行事前控制。

➤ 审核施工单位提交的施工进度计划；审核施工单位提

交的施工方案；

- 审核施工单位提交的施工总平面图；制定材料、设备的采、供计划；
- 按期完成现场障碍物的拆除，及时向施工单位提供现场；
- 落实施工临时供水、供电，接通施工道路、电话线路，及时为施工单位创造必要的施工条件。

### ③进行工程进度的检查

- 审批施工计划及施工修改计划；
- 审核施工单位每旬、每月提交的工程进度报告；按合同要求，及时进行工程计量验收和质量验收；
- 做好有关进度、计量方面的签证；进行工程进度的动态管理；为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见；组织现场协调会。

### ④进行事后控制

- 要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施，主要有技术措施、组织措施、经济措施、合同措施；
- 要求施工方制定月、季工期进度拖延后的补救措施；调整相应的施工；
- 计划、材料设备、资金供应计划等，在新的条件上组

织新的协调和平衡。

### 3. 设计单位风险

#### (1) 风险因素

- ①设计不当而进行设计变更；
- ②提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；
- ③勘察资料不准确，特别是地质资料错误或遗漏而引起的未能预料的技术障碍；
- ④设计、施工中采用不成熟的工艺，技术方案失当；
- ⑤图纸供应不及时、不配套或出现差错。

#### (2) 风险控制措施

- ①通过招投标选择社会信誉好，技术力量强，管理能力高的设计单位；
- ②坚持按基本建设程序办理，实施初步设计、施工图设计的图审和专家评审；
- ③按合同规定及时向施工单位提交设计图纸等设计文件；
- ④加强与城建、规划等部门沟通，强化对设计单位的管理。



#### 4. 材料供应风险

##### (1) 风险因素

- ①材料、设备不及时供应耽误工期；
- ②材料、设备质量不符合要求耽误工期。

##### (2) 风险控制措施

- ①选择社会信誉好、实力雄厚的供应商；
- ②坚持材料、设备验收制度，不合格的材料和设备一律不得进场；
- ③强化合同管理，用合同约定供应商严格按合同供应材料、设备。

#### 5. 资金落实不到位风险

##### (1) 风险因素

- ①资金不到位，工程款不能按时拨付影响施工，导致耽误工期；
- ②资金不到位，影响材料供应商不能及时供货，导致耽误工期；
- ③资金不到位，导致监理、质检等与施工相关的部门无法工作，导致耽误工期。

## (2) 风险控制措施

- ①资金不足额就位，不得开工建设；
- ②严格财经制度，防止建设资金被贪污、挪用。

## 6. 工程事故风险

### (1) 风险因素

- ①人身安全对施工工期的影响；
- ②设备损毁对施工工期的影响；
- ③火灾、电击对设备、设施破坏对工期的影响；
- ④事故处理不当，引起群体事件，影响建设工期。

### (2) 风险控制措施

- ①编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员；
- ②加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，提高安全防范自救能力；
- ③配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备；
- ④施工场所按规定进行围挡封闭，架设安全网。洞口及

临边进行防护；

⑤对结构复杂、危险性大、特性较多的特殊工程（如起重吊装作业、脚手架工程、模板工程、基坑支护等）要采取专项安全措施；

⑥考虑不同季节对施工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作。冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

## 7. 社会稳定风险

### （1）风险因素

- ①地上实物补偿费的及时足额兑付；
- ②迁出地集体财产补偿费分配方案及兑付程序；
- ③拆迁安置实施的合理性；
- ④损害未征地的青苗，造成安全稳定隐患；
- ⑤征地范围内居民从小施工单位手中分包工程、劳务打工，形成的纠纷隐患。

### （2）风险控制措施

- ①注重事先做好政策宣传工作，推进征地拆迁工作的顺利实施；

②对实物补偿投资宜优先拨款，对实物补偿指标“张榜公示”、逐户建卡、及时足额发放；

③协调协助施工单位负责人和工程所在地的村组负责人建立联系机制，减少工程施工中和劳务打工中形成的安全稳定隐患；

## （二）影响项目收益的风险及控制措施

### 1. 经营风险

#### （1）风险因素

①土地出让价格下滑风险；

②土地出让数量和期限风险；

#### （2）风险控制措施

①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；

②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

#### （1）风险因素

市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影

响项目投资收益的平衡。

## (2) 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. 政策风险

### (1) 风险因素

国家调整土地出让政策，影响土地出让，造成资金回笼困难。

### (2) 风险控制措施

密切关注国家土地出让政策，出让条件成熟尽快出让，尽量规避政策风险。

## 4. 财务风险

### (1) 风险因素

①资金周转风险：本项目征地拆迁安置和配套基础设施投入资金较大，建设资金全部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，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。

②投资估算风险：本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、市场等因素的变化不确定性较小。

## （2）风险控制措施

①充分考虑项目建设的特点，对项目区拆迁安置和配套基础设施建设进行周密的安排，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。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。

②委托中介机构对征地拆迁面积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。

## 九、事前评估

### （一）项目实施的必要性、公益性、收益性

必要性：棚户区改造是重大的民生工程和发展工程，要求为适应城镇化发展的需要，以改善群众住房条件作为出发点和落脚点。本项目建成后，满足棚户区居民居住条件和生活环境得到了极大的改善，生活质量和水平得以提高，从而使棚户区居民安居乐业，促进和谐社会建设。将有效地解决当地棚户区拆迁的部分居民住房困难的问题，极大地改善和提高其居住条件，有利于优化区域空间的布局，提高土地利用效率，提升高新区的整体形象，对促进区域经济社会协调和可持续发展具有重要的现实意义和深远的历史意义。

公益性：（1）项目符合“公益性项目”定义，是为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目。（2）项目投向领域符合地方政府专项债券支持的交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、民生服务、城乡冷链物流基础设施、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等九大领域。

收益性：项目收入为国有土地使用权出让收入，收入来源合理、可靠。

### （二）项目投资合规性与项目成熟度

该项目是青山区 2016 年度重大棚户区改造项目，项目纳入青山区城镇总体规划，使规划的城镇功能分区更为合理，城镇土地利用的集约化程度进一步提高，项目建设场地工程地质、水文条件较好，区位优势明显、交通便捷，给排水、供电、道路等公共设施配套齐全，施工作业条件良好，具备建设的基本条件。

本项目已纳入 2016 年棚户区改造计划，通过立项审批，取得可研批复、初步设计批复、环评批复、建设用地规划许可、工程规划许可、施工许可。因此，本项目投资合规且项目成熟。

### （三）项目资金来源与到位可行性分析

本项目资金来源为自筹资金和专项债券资金，本项目资金来源为自筹资金和专项债券资金，2019 年 9 月的国务院常务会议曾经强调，根据地方重大项目建设需要，地方政府专项债将扩大使用范围，重点用于铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施，城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目，农林水利，城镇污水垃圾处理等生态环保项目，职业教育和托幼、医疗、养老等民生服务，冷链物流设施，保障性安居工程等，根据此要求，专项债券资金可用于保障性安居工程，其来源是国家投资鼓励方向。



初步设计批复的概算总投资为 159,103.51 万元，经建设期利息调整后，项目总投资调整为 159,816.51 万元。资金筹措方式为自筹资金 37,516.51 万元，专项债券融资 122,300.00 万元。

目前项目资本金到位 19,657.65 万元，资本金随投资计划分年投入。专项债券融资 122,300.00 万元的专项债券，其中 2022 年已经发行专项债券 32,000.00 万元，2022 年已发行 32,000.00 万元，2025 年拟发行 30,000.00 万元，2026 年拟发行 60,300.00 万元。

综上，项目资金来源和到位具可行性。

#### **（四）项目收入、成本、收益预测合理性分析**

本项目收入主要为政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入，成本测算采用要素估算法，根据消费水平和经济增长，成本测算参考依据在经济环境、消费水平、政治环境高度一致，预测合理。本项目的收入、成本测算合理，税费一致，故收益测算合理。

#### **（五）债券资金需要合理性**

按正常情况下建设资金项目的自筹资金必须与预算投资同步拨付，由于本项目考虑是使用专项债券资金，根据实际情况目前所有资金都是使用自筹资金，为确保工程的顺利

开展，项目单位将视资金筹措到位情况结合绩效考评制制度制定相应的奖励措施和使用细则，从而保障资金使用的合理和项目建设的顺利开展。

#### **（六）项目偿债计划可行性和偿债风险性**

本项目拟发行 122,300.00 万元的专项债券，其中 2022 年已经发行专项债券 32,000.00 万元，2022 年已发行 32,000.00 万元，2025 年拟发行 30,000.00 万元，2026 年拟发行 60,300.00 万元。发行期限 7 年，每年支付一次利息，到期一次性还本。本项目发行的专项债券，根据对本项目的现金流的测算，现金流能偿还利息，到期累积的现金还本后还有节余，偿债计划具可行性。

偿债风险，主要来源为国家对项目相关政策的重大不利改革而没有替代政策，或经济环境恶性通货膨胀，使得测算现金流依据的外部和内部环境发生重大不利变化。

#### **（七）绩效目标合理性**

绩效目标设置明确与项目长期规划目标、年度工作目标相一致；项目受益群体定位准确；绩效目标和指标设置与项目高度相关。绩效目标与项目预计解决的问题相匹配；绩效目标与现实需求相匹配；绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性；绩效指标细化、量化、可衡量，指标值合理、可考核。

(八) 其他需要纳入事前绩效评价的事项

无

# 前川街老三街棚户区改造项目专项债券 信息披露文件

## 一、项目实施背景

### （一）武汉市概况

武汉，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，总面积 8,569.15 平方公里，常住人口 1373.9 万人。

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

2024年，武汉市地区生产总值（GDP）为21106.23亿元，按不变价格计算，比上年增长5.2%。分产业看，第一产业增加值506.82亿元，增长2.6%；第二产业增加值6584.45亿元，增长3.5%；第三产业增加值14014.96亿元，增长6.1%。全市三次产业结构为2.4：31.2：66.4。

武汉市财政自给能力较强，2022-2024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。具体数据详见下表：

武汉市 2022-2024 年财政经济数据表

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值	18,866.43	20011.65	21106.23
2.城镇居民人均可支配收入（元）	58,449	61693	64346
3.农村居民人均可支配收入（元）	29,304	31560	33529
4.地方财政总收入	/	/	/
4.1地方公共预算收入	1,504.74	1,601.20	/
其中：税收收入	1,239.56	1,298.35	/

项目	2022年	2023年	2024年
非税收入	265.18	302.85	/
4.2政府性基金收入	1,330.42	1288.76	/
其中：国有土地出让收入	1,143.09	1035.38	/
5.地方财政总支出	/	/	/
5.1一般公共预算支出	2,227.24	2204.08	/
5.2政府性基金支出	2,051.74	1627.56	/

## 二、债券情况

前川街老三街棚户区改造项目本次计划发行5,000万元。发债期限为7年期，债券基本情况表见下表。

本项目债券基本情况表

债券名称	前川街老三街棚户区改造项目专项债券
债券发行规模	5,000万元
债券期限	7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

项目建设地点位于黄陂区前川街向阳社区，熙苑南路与安居路交界处。

主要建设内容包括26层还建住宅5栋、3层幼儿园1栋以及社区公建(包含物业管理用房、社区服务用房、养老服务用房、社区卫生服务站、消防控制室、配电房开闭所及门房)，

主要实施土建及配套的给排水、电气、消防、暖通、室外配套及其他附属工程。

项目用地面积 31912.74 平方米，项目总建筑面积 105549.42 平方米,计容总建筑面积 82470.31 平方米，其中住宅建筑面积 71277.55 平方米，不计容建筑面积 23079.11 平方米，其中地下室面积 22892.02 平方米，消防通道 187.09 平方米。建筑密度 28.99%，项目容积率 2.85，绿地率 30.01%，总户数 710 户，机动车停车位 668 个。

根据《关于分解下达 2023 年保障性租赁住房和城镇棚户区改造任务的函》，本项目已纳入湖北省 2023 年棚户区改造计划项目清单。

前川街老三街棚户区改造项目分多期实施，前三期已建设完成，四期批复手续项目名称为黄陂区前川街老三街四期还建项目(地块一)，项目前期手续齐全，项目已于 2024 年开工建设。

项目已取得批复如下：

#### 本项目审批手续情况

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研批复	2022 年 1 月 12 日	武汉市黄陂区发展和改革委员会	《区发改局关于黄陂区前川街老三街四期还建项目（地块一）工程可行性研究报告的批复》	陂发改投资[2022]26 号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
用地预审和选址意见书	2019年11月4日	武汉市黄陂区自然资源和规划局	建设项目选址意见书	武规(陂)选[2019]057号
建设用地规划许可证	2023年12月5日	武汉市黄陂区自然资源和规划局	建设用地规划许可证	武自规(陂)选[2023]082号
国有土地使用证	2023年11月20日	武汉市黄陂区不动产登记局	不动产权证书	鄂(2023)武汉市黄陂不动产权第0104957号
环评批复/备案登记	2019年11月6日	-	建设项目环境影响登记表	201942011600002499
初步设计批复	2024年9月23日	武汉市黄陂区发展和改革委员会	区发改局关于调整黄陂区前川街老三街四期还建项目(地块一)初步设计的批复	陂发改投资[2024]286号
建设工程规划许可证	2024年9月30日	武汉市黄陂区自然资源和城乡建设局	建设工程规划许可证	武资建(陂)工[2024]029号
建筑工程施工许可证	2024年10月12日	武汉市黄陂区行政审批局	建筑工程施工许可证	420116202410120101

## (二) 分年度投资计划

### 项目分年度投资计划表

单位：万元

序号	项目名称	2024	2025	2026	2027	2028
1	建设投资	2,724.18	21,793.40	4,540.29	2,724.18	2,724.18
2	建设期债券利息	-	-	360.00	360.00	360.00
3	债券发行费用	-	20.00	-	-	-
4	总投资估算	2,724.18	21,813.40	4,900.29	3,084.18	3,084.18
5	资金筹措	2,724.18	21,813.40	4,900.29	3,084.18	3,084.18
5.1	自有资金	2,724.18	1,813.40	4,900.29	3,084.18	3,084.18



5.2	专项债券	-	20,000.00	-		
-----	------	---	-----------	---	--	--

### 项目分年度投资计划表（续表）

单位：万元

序号	项目名称	2029	2030	2031	2032	合计
1	建设投资	2,724.18	2,724.18	2,724.18	2,724.18	45,402.92
2	建设期债券利息	360.00	360.00	360.00	360.00	2,520.00
3	债券发行费用	-	-	-		20.00
4	总投资估算	3,084.18	3,084.18	3,084.18	3,084.18	47,942.92
5	资金筹措	3,084.18	3,084.18	3,084.18	3,084.18	47,942.92
5.1	自有资金	3,084.18	3,084.18	3,084.18	3,084.18	27,942.92
5.2	专项债券					20,000.00

### （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	前川街老三街棚户区改造项目	47,942.92	5,000	15,000	0	27,942.92

### 四、资金平衡

#### （一）预期收益

##### 1. 储备地块规划状况

项目改造区域总占地面积 271334.69 m<sup>2</sup>，可出让土地面积为 53005 m<sup>2</sup>，规划用途为住宅，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

规划用途	规划出让用地面积（m <sup>2</sup> ）	容积率	规划建设	规划建筑面积（m <sup>2</sup> ）
住宅	53005	2.5	住宅	132512.50

可出让土地面积为 53005 m<sup>2</sup>，容积率为 2.5，规划建筑总

面积为 132512.50 m<sup>2</sup>。

## 2. 储备地块土地出让价格评估及预测

本项目位于黄陂区，规划用途为住宅用地，经过对近期区域内类似用途土地出让价格的查询，目前周边土地的楼面地价为 2591-3105 元/m<sup>2</sup>，根据项目与上述地块类比分析，以上述案例楼面地价平均值确定目前的本项目土地的在规划条件下的楼面地价为 2768 元/m<sup>2</sup>。

根据测算目前本项目住宅用地楼面地价为 2768 元/m<sup>2</sup>，可出让土地面积为 53005 m<sup>2</sup>，容积率为 2.5，规划建筑总面积为 132512.50 m<sup>2</sup>，计划于 2032 对外供应，则土地总价： $2768 \times 2.5 \times 53005 = 36,679.46$  万元。

## （二）运营成本费用

项目的成本主要包括计提专项资金、人员工资及福利等。

### 1. 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。

## 2.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。

### （三）财务费用

本项目计划 2025 年发行政府专项债券 20,000 万元，发行期限为 7 年，债券利率按 1.8% 计列，按年付息，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	2025	2026	2027	2028
期初专项债券余额	-	20,000.00	20,000.00	20,000.00
本期专项债券发行	20,000.00			
利息支出	-	360.00	360.00	360.00
本期还款	-	360.00	360.00	360.00
其中：还本				
付息	-	360.00	360.00	360.00
期末专项债券余额	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00

还本付息情况明细表（续表）

（金额单位：万元）

年度	2029	2030	2031	2032	合计
期初专项债券余额	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	
本期专项债券发行					20,000.00
利息支出	360.00	360.00	360.00	360.00	2,520.00
本期还款	360.00	360.00	360.00	20,360.00	22,520.00
其中：还本	-	-	-	20,000.00	20,000.00
付息	360.00	360.00	360.00	360.00	2,520.00
期末专项债券余额	20,000.00	20,000.00	20,000.00	-	

#### （四）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。

#### （五）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、管网扩容等经营性收费方面给予适当减免。

#### （六）资金平衡情况

项目资金测算平衡表

项目收入倍数	金额
土地出让收入	36,679.46
扣除项	3,739.50
计提业务费用（按收益2%）	0.00
国有土地收益基金（按收入2.5%）	916.99
提取农业土地开发资金（13.5元/平方米）	71.56
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%	916.99
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%	916.99
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%	916.99

用于资金平衡的相关收益	32,939.96
应付利息合计	2,520.00
应付本金合计	20,000.00
<b>本息合计</b>	<b>22,520.00</b>
<b>本息保障倍数</b>	<b>1.46</b>

## 五、信用评级

经湖北省财政厅委托综合评定，前川街老三街棚户区改造项目专项债券发行信用级别为 AAA 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、不存在他项款项。

### （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。

#### 2.对该类风险的控制措施

### （1）成本超支风险的控制措施

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

### （2）方案规划风险的控制措施

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

### （3）招商风险的控制措施

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

## 七、主管部门责任

黄陂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。

武汉市黄陂区人民政府前川街道办事处负责按照专项

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。

# 2025年湖北省（十堰市） 郧西县棚户区改造项目专项债券 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 km<sup>2</sup>，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）十堰市概况

十堰市位于湖北省西北部，地处秦巴山区东部、汉江中上游地区，与河南西部、陕西南部、重庆东部等 3 省市边境交界。东与湖北襄阳市的保康、谷城、老河口 3 县市接壤，东北与河南南阳市的淅川县相连，北与陕西商洛市的商南、山阳、镇安 3 县相接，西与陕西安康市的白河、旬阳、平利、镇坪 4 县毗邻，南与湖北神农架和重庆市的巫溪县交界。

十堰市辖 4 县（郧西、竹山、竹溪、房县）1 市（丹江口）3 区（茅箭、张湾、郧阳）和国家级十堰经济技术开发区、武当山旅游经济特区，国土面积 2.36 万平方公里，全市总人口 320 万人（主城区人口 138 万人）。武当山、丹江水、汽车城享誉中外，是全国文明城市、国家森林城市、国家园林城市、国家生态文明建设示范市、全国“两山”实践创新基地、中国气候宜居城市。

表 1-1 十堰市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1. 地区生产总值（GDP）	2,304.68	2,359.03	2,565.84
2. 城镇居民人均可支配收入（元）	37,827.00	39,851.00	41,529.00
3. 农村居民人均可支配收入（元）	14,190.00	15,354.00	16,294.00
4. 地方财政总收入	222.44	253.19	229.20
4.1 地方公共预算收入	115.66	139.42	154.55
其中：税收收入	79.33	97.84	100.46
非税收入	36.33	41.59	54.09
4.2 政府性基金收入	106.78	113.76	99

其中：国有土地使用权出让收益	104.01	108.56	91.08
5. 地方财政总支出	589.96	599.71	350.65
5.1 一般公共预算支出	408.13	458.61	145.43
5.2 政府性基金支出	181.83	141.10	198.91
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	95.83	100.02	83.91

### （三）郧西县概况

郧西县位于湖北省十堰市西北部，鄂陕交界，鄂西北边塞顶点，南临汉江，北依秦岭，西南接川陕边境的大巴山脉，西南部与陕西省安康市的白河县、旬阳县接壤，西北部与陕西省商洛市的镇安县、山阳县相邻，东北部与陕西省商洛市的商南县交界，东南部与同处十堰市郧阳区为邻，是华中和西北西进东出的“桥头堡”、古漕运和茶马古道的重要驿站、古丝绸之路的重要通道，素有“秦之咽喉，楚之门户”之称。地跨东径 109° 42' ~110° 42'，北纬 32° 45' ~33° 16'。县境东西长 115 千米，南北宽 55 千米，总面积 3509 平方千米。

表 1-2 郧西县财政经济数据

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	121.50	130.00	144.39
2.城镇居民人均可支配收入（元）	32,963.00	34,941.00	36,374.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	13,880.00	15,074.00	16,084.00
4.地方财政总收入	54.80	59.21	12.38
4.1地方公共预算收入	5.36	6.86	8.01
其中：税收收入	3.97	5.39	5.53
非税收入	1.39	1.47	2.48
4.2政府性基金收入	21.86	2.7	35.43
5.地方财政总支出	54.80	58.77	59.10
5.1一般公共预算支出	39.81	45.31	51.60
5.2政府性基金支出	15.90	13.46	29.46

截至 2024 年 12 月末，郧西县地方政府专项债务地区分布、债务限额、债务余额、期限结构明细如下：

表 1-3 专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年限额	2024 年余额
十堰市	544.27	523.48
其中：郧西县	62.3443	60.6464

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024 年
1 年期	0
2 年期	0
3 年期	0
5 年期	0
7 年期	0
10 年期	9.05
15 年期	1.98
20 年期	3.55
30 年期	3.16

## 二、债券情况

债券名称：郧西县棚户区改造项目。

发行规模：本项目拟于 2025 年发债 20000.00 万元。本次计划发行 10000.00 万元，发行期限为 7 年。

## 三、项目情况

### （一）项目概况

建设地点：郧西县城关镇（王家坪、余家湾）、土门镇、观音镇。

根据《郧西县发展和改革局关于郧西县城关镇天河流域王家坪安置小区建设项目可行性研究报告(代立项)的批复》（西发改审批〔2018〕58 号）、《郧西县发展和改革局关于郧西县城关镇天河流域王家坪安置小区配套市政基础设施建设项目可行性研究报告(代立项)的批复》（西发改审批〔2018〕59 号），王家坪棚户区改造项目建设内容和规模为：主要建设保障房 180 套 18000 平方米，配套建设给排水、道路等相关设施；建设保障房配套

道路 1500 米，配套供水、管网等相关设施。

根据《郧西县发展和改革局关于郧西县城关镇天河流域棚户区改造余家湾安置小区建设项目初步设计的批复》（西发改审批〔2017〕221号）、《郧西县发展和改革局关于郧西县城关镇天河流域棚户区改造余家湾安置小区配套城市基础设施建设项目可行性研究报告(代立项)的批复》（西发改审批〔2017〕189号），项目建设内容与规模为：建设保障房 200 套 24000 平方米，配套建设给排水、道路等相关设施；建设保障房配套道路 2000 米，配套给排水、雨水、污水、供电、管网、通讯等管网各 1050 米等市政设施。

根据《郧西县发展和改革局关于郧西县土门镇保障房建设项目初步设计的批复》（西发改审批〔2017〕175号）、《郧西县发展和改革局关于郧西县土门镇保障房配套市政基础设施建设项目初步设计的批复》（西发改审批〔2017〕174号），土门镇保障房项目建设内容和规模为：总建筑面积 42000 平方米 350 套，配套建设给排水、道路等相关设施；建设道路 2000 米，停车场 3000 平方米,供水管网 2500 米及相关配套设施。

根据《郧西县发展和改革局关于郧西县观音镇保障房建设项目初步设计的批复》（西发改审批〔2017〕177号）、《郧西县发展和改革局关于郧西县观音镇保障房配套市政基础设施建设项目可行性研究报告(代立项)的批复》（西发改审批〔2017〕157号），项目建设内容和规模为：建设观音镇保障房总建筑面积 24000 平方米 200 套，配套建设给排水、道路等相关设施；建设保障房配套道路 2000 米，桥梁一座 60 米等市政设施。

本项目建设工期为 24 个月，从 2024 年 7 月开始，到 2026 年 6 月竣工验收并交付使用。

## （二）项目审批情况

表 1-7 项目审批文件情况表

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
<b>王家坪安置小区建设项目</b>				
棚改批复	2017年3月21日	湖北省住房和城乡建设厅	关于郧西县城关镇等七个片区 22 个棚户区改造项目纳入湖北省 2017 年度棚户区改造计划的复函	鄂建函〔2017〕139号
可研批复/备案/核准文件	2018年7月13日； 2018年7月13日	郧西县发展和改革局	郧西县发展和改革局关于郧西县城关镇天河流域王家坪安置小区建设项目可行性研究报告(代立项)的批复； 郧西县发展和改革局关于郧西县城关镇天河流域王家坪安置小区配套市政基础设施建设项目可行性研究报告(代立项)的批复	西发改审批〔2018〕58号； 西发改审批〔2018〕59号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
	日			
用地预审和选址意见书				
建设用地规划许可证	2022年10月20日	郧西县自然资源和规划局	建设用地规划许可证	地字第420322202200019号
国有土地使用证	2023年3月24日	郧西县自然资源和规划局不动产登记	不动产权证书	鄂2023郧西县不动产权第0001124号
环评批复/备案登记				
行业审批(特殊行业)				
初步设计批复				
建设工程规划许可证	2022年10月20日	郧西县自然资源和规划局	建设工程规划许可证	建字第420322202200021号
建筑工程施工许可证	2024年9月27日	郧西县行政审批局	建筑工程施工许可证	编号420322202409270101
<b>余家湾安置小区建设项目</b>				
棚改批复	2017年3月21日	湖北省住房和城乡建设厅	关于郧西县城关镇等七个片区22个棚户区改造项目纳入湖北省2017年度棚户区改造计划的复函	鄂建函(2017)139号
可研批复/备案/核准文件	2017年10月13日; 2017年10月13日	郧西县发展和改革局	郧西县发展和改革局关于郧西县城关镇天河流域棚户区改造余家湾安置小区建设项目可行性研究报告的批复; 郧西县发展和改革局关于郧西县城关镇天河流域棚户区改造余家湾安置小区配套城市基础设施建设项目可行性研究报告	西发改审批(2017)190号; 西发改审批(2017)189号



批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
	日		告(代立项)的批复	
用地预审和选址意见书				
建设用地规划许可证	2023年9月19日	郧西县自然资源和规划局	建设用地规划许可证	地字第420322202300014号;
国有土地使用证	2020年4月9日 2023年8月15日	郧西县自然资源和规划局不动产登记	不动产权证书	鄂2020郧西县不动产权第000362号; 鄂2023郧西县不动产权第0003256号
环评批复/备案登记				
行业审批(特殊行业)				
初步设计批复				
建设工程规划许可证	2023年9月20日	郧西县自然资源和规划局	建设工程规划许可证	建字第420322202300019号
建筑工程施工许可证	2024年10月17日	郧西县行政审批局	建筑工程施工许可证	编号420322202410170101
<b>土门镇安置小区建设项目</b>				
棚改计划批复	2017年10月17日	湖北省住房和城乡建设厅	关于郧西县城关镇等六个棚户区片区改造项目纳入湖北省2017年棚户区改造计划的复函	鄂建函(2017)829号
可研批复/备案/核	2017年10月13日	郧西县发展和改革委员会	郧西县发展和改革委员会关于郧西县土门镇保障房配套市政基础设施建设项目可行性研究报告(代立项)的批复	西发改审批(2017)155号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
准文件	日			
用地预审和选址意见书				
建设用地规划许可证				
国有土地使用证				
环评批复/备案登记				
行业审批(特殊行业)				
初步设计批复	2017年10月20日; 2017年10月20日		郧西县发展和改革局关于郧西县土门镇保障房建设项目初步设计的批复; 郧西县发展和改革局关于郧西县土门镇保障房配套市政基础设施建设项目初步设计的批复	西发改审批(2017)175号; 西发改审批(2017)174号
建设工程规划许可证				
建筑工程施工许可证				
<b>观音安置小区建设项目</b>				
棚改计划批复	2017年10月17日	湖北省住房和城乡建设厅	关于郧西县城关镇等六个棚户区片区改造项目纳入湖北省2017年棚户区改造计划的复函	鄂建函(2017)829号
可研批复/备案/核准文件	2017年10月13日; 2017	郧西县发展和改革局	郧西县发展和改革局关于郧西县观音镇保障房建设项目可行性研究报告(代立项)的批复; 郧西县发展和改革局关于郧西县观音镇保障房配套市政基础设施建设项目可行	西发改审批(2017)158号、 西发改审批(2017)157号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
	年 10 月 13 日		性研究报告(代立项)的批复	
用地预审和选址意见书				
建设用地规划许可证				
国有土地使用证				
环评批复/备案登记				
行业审批(特殊行业)				
初步设计批复	2017 年 10 月 20 日	郧西县发展和改革委员会	郧西县发展和改革委员会关于郧西县观音镇保障房建设项目初步设计的批复	西发改审批(2017) 177 号
建设工程规划许可证				
建筑工程施工许可证				
<b>本项目安置其他棚户区的棚户批复</b>				
<b>1、校场坡棚户区改造</b>				
棚改批复	2017 年 3 月 21 日	湖北省住房和城乡建设厅	关于郧西县城关镇等七个片区 22 个棚户区改造项目纳入湖北省 2017 年度棚户区改造计划的复函	鄂建函(2017) 139 号
<b>2、洪台城中村改造</b>				
棚改批复	2017 年 3 月 21 日	湖北省住房和城乡建设厅	关于郧西县城关镇等七个片区 22 个棚户区改造项目纳入湖北省 2017 年度棚户区改造计划的复函	鄂建函(2017) 139 号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
<b>3、东营棚户区改造</b>				
棚改批复	2017年3月21日	湖北省住房和城乡建设厅	关于郧西县城关镇等七个片区22个棚户区改造项目纳入湖北省2017年度棚户区改造计划的复函	鄂建函〔2017〕139号
<b>4、吴家营城中村改造</b>				
棚改批复	2017年3月21日	湖北省住房和城乡建设厅	关于郧西县城关镇等七个片区22个棚户区改造项目纳入湖北省2017年度棚户区改造计划的复函	鄂建函〔2017〕139号
<b>5、激浪河棚户区改造</b>				
棚改批复	2017年3月21日	湖北省住房和城乡建设厅	关于郧西县城关镇等七个片区22个棚户区改造项目纳入湖北省2017年度棚户区改造计划的复函	鄂建函〔2017〕139号
<b>6、黄石梁城中村改造</b>				
棚改批复	2017年3月21日	湖北省住房和城乡建设厅	关于郧西县城关镇等七个片区22个棚户区改造项目纳入湖北省2017年度棚户区改造计划的复函	鄂建函〔2017〕139号
<b>7、下北隅城中村改造</b>				
棚改批复	2017年3月21日	湖北省住房和城乡建设厅	关于郧西县城关镇等七个片区22个棚户区改造项目纳入湖北省2017年度棚户区改造计划的复函	鄂建函〔2017〕139号
<b>8、车家沟城中村改造</b>				
棚改批复	2017年3月21日	湖北省住房和城乡建设厅	关于郧西县城关镇等七个片区22个棚户区改造项目纳入湖北省2017年度棚户区改造计划的复函	鄂建函〔2017〕139号
<b>9、四堰坪城中村改造</b>				
棚改批复	2017年3月21日	湖北省住房和城乡建设厅	关于郧西县城关镇等七个片区22个棚户区改造项目纳入湖北省2017年度棚户区改造计划的复函	鄂建函〔2017〕139号
<b>10、乾兴寺城中村改造</b>				
棚改批复	2017年3月21日	湖北省住房和城乡建设厅	关于郧西县城关镇等七个片区22个棚户区改造项目纳入湖北省2017年度棚户区改造计划的复函	鄂建函〔2017〕139号

### （三）项目建设期资金平衡情况

根据项目的建设周期及进度安排，为确保项目建设期的资金相平衡，本项目的资金筹措及使用详见下表：

**表 3-1 建设期资金平衡表**

单位：万元

资金来源	2024 年	2025 年	2026 年	合计
资本金	22887.50	618.75	2491.75	25998.00
财政安排资金	0.00	0.00	0.00	0.00
项目单位自筹资金	22887.50	618.75	2491.75	25998.00
专项债券资金	0.00	0.00	0.00	0.00
其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00
融资资金	0.00	20000.00	0.00	20000.00
专项债券资金	0.00	20000.00	0.00	20000.00
项目单位市场化融资	0.00	0.00	0.00	0.00
其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00
其他资金	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	22887.50	20618.75	2491.75	45998.00

## 四、资金平衡

### （一）融资还本付息情况

**表 4-1 还本付息情况表**

单位：万元

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
2024						
2025	0	20000		20000		
2026	20000			20000	406.00	406.00
2027	20000			20000	406.00	406.00
2028	20000			20000	406.00	406.00
2029	20000			20000	406.00	406.00
2030	20000			20000	406.00	406.00
2031	20000			20000	406.00	406.00
2032	20000		20000	0	406.00	20406.00
合计				0	2842.00	22842.00

## （二）项目收益与融资平衡情况

表 4-2 项目收益与融资平衡表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
郧西县棚户区改造项目	39747.71	22842.00	20000	1.74

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 15\%$ 范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然 $>1$ ，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

经初步测算，债券存续期内，项目在专项债券存续期间经营活动收入结余为 39747.71 万元，债券本金 20000.00 万元，付息 2842.00 万元，本息合计 22842.00 元，则本项目对债券本息的资金覆盖倍数为 1.74，满足还本付息要求。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资本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武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）评估。

### 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定郧西县棚户区改造项目的信用等级为 AAA。

### 六、潜在风险评估

#### （一）影响项目施工的风险及控制措施

##### 1. 项目合法性、合理性遭质疑的风险

**风险分析：**该项目的决策是否符合法律法规；是否符合党和国家的方针政策；是否有充分的政策、法律依据；该项目是否坚持严格的审查审批和报批程序；是否符合科学发展观要求；是否符合大多数群众的根本利益，并得到大多数群众的理解和支持；是否经过严谨科学的可行性研究论证；是否充分考虑到时间、空间、人力、物力、财力等制约因素；建设方案是否具体、详实，配套措施是否完善。

**控制措施：**成立项目管理机构，用各种方法检查、审核所记录的业务以保证其能如实反应项目内容。

##### 2. 项目建设可能造成环境破坏的风险

**风险分析：**在项目建设期存在的三废排放，尤其是噪声和灰尘对周边住户影响较大。短期内社会稳定风险不明显，但如果长期得不到治理，会有较大社会稳定风险。

**控制措施：**建议在项目准备阶段即高度重视项目各个阶段可能引起的社会稳定性风险，进一步优化设计方案，尽可能削减项目对周边居民、单位及各类组织的负面影响，将发生社会稳定风险事件发生的可能性降到最低点。加强与周围居民、单位的沟通和交流，倾听意见和建议，及时给予反馈。

### **3. 项目管理不善导致的风险**

**风险分析：**施工风险因素较多，既包括对外的影响，也包括施工期间对内部的不稳定因素。工人工资、工程款不及时发放，工程质量不合格，引发返工及修复造成工期延误及成本，以及出现矛盾问题未能及时解决等不稳定因素均可能带来的风险。

**控制措施：**建设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内；最后选择有良好业绩口碑的施工方，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，保证工程按时优质地完工。

### **4. 施工期间劳动安全等问题引发的风险**

**风险分析：**施工期由于未做好安全防范措施，导致施工车辆管理混乱，影响区域交通，干扰周边群众正常生活；发生火灾、高空坠物、施工人员受伤等安全事故；施工人员管理不善引起的社会治安事件等，均可能导致社会稳定性风险。

**控制措施：**项目实行问责制。增强各部门稳定风险预防意识，从思想源头上加强防范和化解社会稳定风险。对项目建设工作所包含的各个阶段的工作内容明确其相应责任人，对开展维护社会稳定风险预防工作实行问责制，并加强对维护社会稳定风险预防工作执行情况的监督。

#### **（二）影响项目运营的风险及控制措施**

**风险分析：**项目运营管理经验不足，专业性不足，人才素质培养不充分。

**控制措施：**聘请具备丰富运营管理经验的专业人士，同时加强员工的素质培养，解决管理人才的问题，实现专业化、团队化运作。

#### **（三）影响项目收益的风险及控制措施**

##### **1. 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。

**控制措施：**聘请专业团队广泛搜集数据，科学选取样本，建立较为可靠的收入预测模型，此外密切关注收入增长情况，提高项目运营管理的水平，切实加强运营效率，争取达到并超越预期收入。

## 2. 利率波动风险

**风险分析：**在政府专项债券存续期内，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，进而影响项目投资收益的平衡。

**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。

## 七、主管部门责任

郧西县财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

郧西县住房和城乡建设局是本项目的行业主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 八、事前绩效评估

### （一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

### （二）事前绩效评估情况

2021年6月10日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61号），根据该通知组织对本项目进行事前绩效评估，事



前绩效评估情况如下：

## 1.项目实施的必要性、公益性、收益性

### (1) 实施必要性

#### 1) 保障基本生存权与发展权的迫切需要

项目棚户区房屋年代久远，建筑质量差，结构不稳定，缺乏必要的抗震、防火设施。电线老化、乱搭乱建现象普遍，存在严重的火灾、坍塌等安全隐患，直接威胁居民的生命财产安全。

项目棚户区居住面积狭小、拥挤不堪的问题。很多家庭几代人同住一室，缺乏基本的私密空间。此外，供水、供电、排水、环卫等基础设施严重不足或老化，很多地区没有独立的厨房和卫生间，公共卫生条件恶劣，容易引发疾病传播。

让长期生活在“脏、乱、差”环境中的低收入群体共享改革开放和经济发展的成果，住上安全、有尊严的房屋，是政府履行社会责任、维护社会公平正义的直接体现。

#### 2) 是促进社会和谐与稳定的需要

棚户区往往是社会问题的温床，改造有助于化解社会矛盾。棚户区容易形成与城市主流社会隔离的“孤岛”，导致社会阶层固化。通过改造，将居民融入现代城市社区，有助于打破贫困的代际传递，促进不同阶层之间的交流与融合。棚户区人口密集、流动性大，管理难度高，治安问题突出。改造后形成的新型社区，便于引入规范的物业管理和社会服务，提升基层治理的效率和水平，营造安全、和谐的社区环境。

居住环境的根本性改善能极大地提升居民的幸福指数和对未来的信心，增强对政府的信任感，从而从源头上减少社会不稳定因素。

#### 3) 是经济发展稳增长的需要

改能直接带动房地产、建筑、建材、家电、交通运输等数十个相关产业的发展，创造大量就业岗位，是拉动投资和消费、稳定经济增长的重要引擎。

### (2) 项目公益性

本项目投向领域为保障性安居工程—棚户区改造，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清

单》领域；本项目属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

### （3）项目收益性

主要来源于商铺租赁收入、月租停车位租赁收入、临时停车位租赁收入、腾退土地出让收入。项目的运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息，收入来源合理可靠。项目相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.74 倍，通过压力测试，该项目还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

## 2.项目建设投资合规性与项目成熟度

项目取得了可研、初设等相关证件或批复文件，项目建设具备必须的技术准备，项目不属于专项债券项目“负面清单”。

本项目资本金 25998 万元，占项目总投资的 56.52%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20%的规定。

## 3.项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 45998 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 25998 万元，发行专项债券融资 20000 万元。

本项目资本金 25998 万元，占项目总投资的 56.52%，来源于项目单位自筹资金，用于支付前期费用、工程款项及工程建设其他费用，项目资本金根据工程进度分期到位。

## 4.项目收入、成本、收益预测合理性

结合市场数据和可行性研究报告等文件对收益预测的各项假设进行分析，本项目所采用的预测假设在可接受范围内；对收益与融资平衡的各项预测数据执行了重新计算、比较和敏感性分析，各项收入成本测算的过程和依据是准确、合理、完整的，据此得出的资金平衡结论是恰当的。

## 5.债券资金需要合理性

本项目调整建设期利息后项目总投资 45998 万元，其中工程费用 43137.12 万元，工程

建设其他费用 1175.38 万元，预备费为 1462.50 万元，建设期利息及融资费用为 223 万元。

本项目资本金 25998 万元，占项目总投资的 56.52%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条，项目资本金不低于 20% 的规定；发行专项债券 20000 万元，占项目总投资 43.48%，投资估算和债券资金需求相匹配、科学合理、依据充分，债券资金用途符合相关规定。

## 6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

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。本项目收入归属部门为郧西县建设投资开发有限公司，项目运营收入作为专项收入专门用于偿还政府专项债券本息。

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。

综上，本项目偿债计划、偿债风险及措施科学、完整、可行。

## 7.绩效目标合理性

本项目设置了长期绩效目标和年度绩效目标，并对应设置了项目绩效指标。项目绩效指标主要包括产出、效益、可持续影响和满意度指标等四类一级指标；同时根据项目实际情况，每类一级指标进一步细分为若干二级指标、三级指标，并设置对应的指标内容和具体的指标值。绩效目标设置清晰明确、科学合理，做到了细化量化、科学合理、可监控和评价；绩效目标与项目建设目标相匹配，绩效指标与专项支出目标高度相关，项目绩效效果预期可以实现。

## 8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评价的事项。

**2025年湖北省（襄阳市）  
湖北省襄阳市2014年第一批城市棚户区改造项目  
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。

**表 1-1 湖北省财政经济数据**

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	53,734.92	55,803.63	60,012.97
2.城镇居民人均可支配收入（元）	42,626	44,990	46,987
3.农村居民人均可支配收入（元）	19,709	21,293	22,580
4.地方财政总收入	6,151.97	6,577.57	6,816.88
4.1 地方公共预算收入	3,281.13	3,692.80	3,937.06
其中：税收收入	2,411.63	2,673.15	2,652.27
非税收入	869.50	1,019.65	1,284.79
4.2 政府性基金收入	2,870.84	2884.77	2,879.82
其中：国有土地使用权出让收益	2,452.75	2307.20	2,430.99
5.地方财政总支出	13,224.22	13,254.53	14,460.9
5.1 一般公共预算支出	8,623.87	9,299.07	9,974.11
5.2 政府性基金支出	4,600.35	3,955.46	4,485.98
其中：国有土地使用权出让收入安排的支			

**（二）襄阳市概况**

襄阳，湖北省地级市，位于湖北省西北部，汉江中游平原腹地。襄阳是省域

副中心城市，国家历史文化名城，楚文化、汉文化、三国文化的主要发源地，已有 2800 多年建制历史，历代为经济军事要地。素有“华夏第一城池”、“铁打的襄阳”、“兵家必争之地”之称。襄阳因地处襄水之阳而得名，汉水穿城而过，分出南北两岸的襄阳、樊城隔江相望。两城历史上都是军事与商业重镇。1949 年两城合并后称襄樊市；1983 年襄阳地区并入地级襄樊市；2010 年 12 月襄樊市更名为襄阳市。襄阳总面积 1.97 万平方公里，全市现辖 3 个区（襄州、襄城、樊城）、3 个县级市（枣阳、宜城、老河口）、3 个县（南漳、保康、谷城）和 3 个开发区（襄阳高新技术产业开发区、襄阳经济技术开发区、襄阳鱼梁洲经济开发区）。

**表 1-2 襄阳市本级财政经济数据**

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	5827.80	5843	6102.41
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43893	46526.58	未披露
3.农村居民人均可支配收入（元）	22496	24070.72	未披露
4.地方财政总收入	366.70	476.6	未披露
4.1 地方公共预算收入	220.90	265.6	未披露
其中：税收收入	167.66	未披露	未披露
非税收入	53.24	未披露	未披露
4.2 政府性基金收入	145.80	211	未披露
其中：国有土地使用权出让收益	未披露	未披露	未披露
5.地方财政总支出	914.10	10055.4	未披露
5.1 一般公共预算支出	630.50	704.8	未披露
5.2 政府性基金支出	283.60	350.6	未披露
其中：国有土地使用权出让收入安排的	未披露	未披露	未披露

根据省财政厅关于下达 2024 年政府债务限额的通知（鄂财债发〔2024〕7 号），湖北省财政厅下达了 2024 年部分新增专项债限额，其中襄阳市限额情况如下表所示：

**表 1-3：2024 年部分新增政府专项债务限额表**

金额单位：人民币万元

地区	金额
襄阳市	1,012,567.00
襄阳市本级	576,221.00
襄州区	70,356.00
南漳县	82,589.00
谷城县	62,374.00
保康县	42,460.00
老河口市	38,142.00
枣阳市	84,980.00
宜城市	55,445.00

## 二、债券情况

债券名称：湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目。

发行规模：本项目计划发债 46,000.00 万元，共计三期，2023 年已发行 10,000.00 万元，2024 年已发行 10,000.00 万元，2025 年计划发行 26,000.00 万元，发行期限均为 7 年。

## 三、项目情况

### （一）项目概况

项目建设地点为湖北省襄阳市襄城区。

本项目棚户区拆迁范围为：麒麟片区，涉及拆迁户数 1,088 户，拆迁面积 137,100m<sup>2</sup>。

本项目总建设用地面积 107,381.75m<sup>2</sup>，总建筑面积 154,201m<sup>2</sup>。其中：地上建筑面积 109,069m<sup>2</sup>，地下建筑面积 44,952m<sup>2</sup>。建设安置房 898 套，配套机动停车位约 1111 个。主要建设内容：拟建设 27 栋住宅楼(1 栋 5 层、15 栋 6 层、2 栋 9 层、9 栋 11 层)，地下车库 1 层；配建附属用房，包括物业管理用房、门房、配电房、开闭所、公厕等；同时配套建设道路及广场、绿化、强弱电、供气、给排水、消防、通信及附属设施。

建设期限：本项目建设工期为 2022 年 1 月-2025 年 12 月。

## （二）项目建设期资金平衡情况

根据项目的建设周期及进度安排，为确保项目建设期的资金相平衡，本项目的资金筹措及使用详见下表：

**建设期资金平衡表**

金额单位：人民币万元

资金筹措平衡表	2022	2023	2024	2025	合计
<b>资金筹措</b>					
资本金	30,299.34	20,309.34	379.78	4,819.33	55,807.79
债券发行	-	10,000.00	10,000.00	26,000.00	46,000.00
其他融资					
加：上年留存资金					
<b>合计</b>	<b>30,299.34</b>	<b>30,309.34</b>	<b>10,379.78</b>	<b>30,819.33</b>	<b>101,807.79</b>
<b>资金使用</b>					
静态投资	30,299.34	30,299.34	10,099.78	30,299.33	100,997.79
建设期利息	-	-	270.00	494.00	764.00
发行费用	-	10.00	10.00	26.00	46.00
<b>建设资金使用金额合计</b>	<b>30,299.34</b>	<b>30,309.34</b>	<b>10,379.78</b>	<b>30,819.33</b>	<b>101,807.79</b>
<b>资金余额（资金筹措 - 资金使用）</b>					

## 四、项目绩效评价

项目绩效总目标	
名称	目标说明
长期绩效目标	湖北省襄阳市2014年第一批城市棚户区改造项目范围为：麒麟片区，涉及拆迁户数1,088户，拆迁面积137,100m <sup>2</sup> ，改造完成后社会和谐发展、百姓安居乐业。
年度绩效目标（2022年）	根据棚改规划，完成房屋拆迁、补偿安置工作
年度绩效目标（2023年）	根据棚改规划，完成房屋拆迁、补偿安置工作
年度绩效目标（2024年）	根据棚改规划，完成房屋拆迁、补偿安置工作



年度绩效目标（2025年）	根据棚改规划，完成房屋拆迁、补偿安置工作
---------------	----------------------

**长期绩效目标表**

目标名称	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标值确定依据
长期绩效目标	产出指标	数量指标	拆迁可出让商住用地	250亩	计划数据
		质量指标	项目竣工质量合格率	100%	行业标准，项目竣工质量合格数量/项目竣工的数量
		时效指标	项目按期完成率	100%	计划数据，按期完成的工程进度量/全部工程量
		成本指标	成本控制率	≤100%	计划数据，（决算数-预算数）/预算数
	效益指标	社会效益指标	群众获得感、幸福感	>80%	计划数据
			公众对改造工作满意度	>90%	计划数据

**年度绩效目标表**

目标名称	一级指标	二级指标	三级	指标值			指标值确定
				前年	上年	预计当年	
年度绩效目标（2022年）	产出指标	数量指标	拆迁可出让商住用地 250亩	0	0	50亩	计划数据
		质量指标	项目竣工质量合格率	0	0	100%	行业标准
		时效指标	项目按期完成率	0	0	100%	计划数据

		成本指标	成本控制率	0	0	≤100%	计划数据
	效益指标	社会效益指标	群众获得感、幸福感	0	0	>80%	计划数据
			公众对改造工作满意度	0	0	>90%	计划数据

**年度绩效目标表**

目标名称	一级指标	二级指标	三级	指标值			指标值确定
				前年	上年	预计当年	
年度绩效目标（2023年）	产出指标	数量指标	拆迁可出让商住用地350亩	0	50亩	100亩	计划数据
		质量指标	项目竣工质量合格率	0	0	100%	行业标准
		时效指标	项目按期完成率	0	0	100%	计划数据
		成本指标	成本控制率	0	0	≤100%	计划数据
	效益指标	社会效益指标	群众获得感、幸福感	0	0	>80%	计划数据
			公众对改造工作满意度	0	0	>90%	计划数据

**年度绩效目标表**

目标名称	一级指	二级指	三级	指标值		指标值
------	-----	-----	----	-----	--	-----

	标	标		前年	上年	预计当年	确定
年度绩效目标（2024年）	产出指标	数量指标	拆迁可出让商住用地350亩	50亩	100亩	100亩	计划数据
		质量指标	项目竣工质量合格率	0	0	100%	行业标准
		时效指标	项目按期完成率	0	0	100%	计划数据
		成本指标	成本控制率	0	0	≤100%	计划数据
	效益指标	社会效益指标	群众获得感、幸福感	0	0	>80%	计划数据
			公众对改造工作满意度	0	0	>90%	计划数据

年度绩效目标表

目标名称	一级指标	二级指标	三级	指标值			指标值确定
				前年	上年	预计当年	
年度绩效目标（2025年）	产出指标	数量指标	拆迁可出让商住用地350亩	0	100亩	100亩	计划数据
		质量指标	项目竣工质量合格率	0	0	100%	行业标准

		时效指标	项目按期完成率	0	0	100%	计划数据
		成本指标	成本控制率	0	0	≤100%	计划数据
效益指标	社会效益指标		群众获得感、幸福感	0	0	>80%	计划数据
			公众对改造满意度	0	0	>90%	计划数据

#### 四、资金平衡

##### (一) 融资还本付息情况

###### 1. 地方政府专项债券

2023年发行地方政府专项债10,000万元，利率为2.7%，2024年发行地方政府专项债10,000万元，利率为2.24%，2025年计划发行地方政府专项债26,000万元，发行利率以2025年3月21日前五个工作日中国债券信息网上公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（7年期）记账式国债收益率1.20倍作为本次发行债券的测算利率2.19%，发行期限均为7年；付息频次均为12个月/次，到期一次还本。

还本付息情况表

单位：万元

项目	合计	建设期			运营期						
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
债券利率											
期初专项债券余额		-	10,000.00	20,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	36,000.00	26,000.00
专项债券发行	46,000.00	10,000.00	10,000.00	26,000.00	-	-	-	-	-	-	-
债券当期还本付息	53,438.76	-	270.00	494.00	1,062.68	1,062.68	1,062.68	1,062.68	11,062.68	10,792.68	26,568.68
其中：还本	46,000.00	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00	10,000.00	26,000.00
付息	7,438.76	-	270.00	494.00	1,062.68	1,062.68	1,062.68	1,062.68	1,062.68	792.68	568.68
期末专项债券余额		10,000.00	20,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	36,000.00	26,000.00	-

## 项目收益与融资平衡情况

项目收益覆盖情况表（不含基金股本及溢价款）

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益 (扣除基金股本及溢价款)	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数 (扣除基金股本及溢价款)
湖北省襄阳市 2014年第一批城市棚户区改造项目	99,658.87 万元	53,438.76 万元	46,000.00 万元	1.86

根据项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，债券存续期内年度结余对该专项债券本息资金覆盖倍数仍然 $> 1$ ，还本付息资金具有较强的稳定性与风险抵抗能力。

经初步测算，本息资金覆盖倍数为 1.86 倍。项目偿债能力较强。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下，发行湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。同时，本项目融资平衡情况已经通过致同会计师事务所特殊普通合伙（武汉分所）评估。

### 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定宜湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目的信用等级为 AAA。

### 六、合法性审查

湖北杰楚律师事务所认为本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资平衡安排情况等符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕89号文等法律法规及规范性文件的有关规定，可申报发行专项债券。

### 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、工期延期风险**

拖延项目工期的因素非常多，如供地的及时性、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，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：用科学的办法编制工程进度计划，建立高效的组织管理机构，委托监理公司进行施工阶段的监理，围绕进度计划和工期目标，解决不利于工程施工的各种问题。同时，办理工程保险以转移不可预见因素带来的风险。

### **2、工程事故风险**

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，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失，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：合理组织工期、规范劳动用工管理、及时足额发放工程款、工人工资，加强工人业余活动安排与管理；做好工程维护、安全保障、施工标示，规范作业。

## **(二) 影响项目收益的风险及控制措施**

### **1、利率波动风险**

在本政府专项债券存续期内，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。

## **(三) 影响社会稳定的风险及控制措施**

### **1、噪音风险**

施工期间，各类施工机械如推土机、挖掘机、打桩机、翻斗车、搅拌机等产生的噪声对作业环境及邻近的居民区产生不利影响。不同的施工阶段，施工机械设备使用的不同，其噪音影响也不同，特别是在夜间，施工的噪音将产生严重的

扰民问题，影响紧邻居民的工作和休息。

风险控制措施：本项目可研报告和工程设计提出了较为详尽的噪声环境保护施工，措施包括工程设计均提出了较为详尽的声环境措施，包括采取消音、减震、隔音等措施，有噪声的区域在建筑材料上亦采取措施，建筑装修上采取隔音和消音措施等多项内容。

## 2、施工期间交通风险

在建项目位于市区内，施工车辆对交通会有影响。

风险控制措施：考虑到项目施工对交通的影响，工程制定了如下方案：施工单位加强工程车辆驾驶人员交通安全教育，施工车辆按指定线路行驶，在穿越人口密集区域要减速慢行；长期经过学校、市场、交通要道等人口密集区域施工单位应指派专人负责现场交通安全管理；严禁超载、超限车辆上路，对大吨位车辆进出狭小的村道，要积极采取防范和完善措施，在工程车辆经过的道路应设置符合交通技术规范的标志牌。

### （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

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。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。

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。

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当整体运营收入、运营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然 $> 1$ ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见还本付息计算表。

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。建议进一步关注影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖倍数要求的情况下发行湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。

#### **八、主管部门责任**

襄阳市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

汉江国有资本投资集团有限公司是本项目的部门主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

# 2025 年湖北省（武汉市） 武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目 目 专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

### （一）武汉市概况

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，2022-2024 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，债务余额控制在湖

北省核定的限额以内。截至 2024 年底，市本级政府专项债务余额 2,490.50 亿元。

### 2022-2024 年财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
地区生产总值（亿元）	18,866.43	20,011.65	21,106.23
居民人均可支配收入（元）	城镇：58,449 农村：29,304	城镇：61,693 农村：31,560	城镇：64,346 农村：33,529
地方一般公共预算收入（亿元）	1,504.74	1,601.20	1,667.31
政府性基金收入（亿元）	1,330.42	1,900.49	2,465.46 <sup>1</sup>
其中：国有土地出让收入（亿元）	1,143.09	805.34	876.63
政府性基金支出（亿元）	2,051.74	1,900.49	946.02
其中：国有土地出让支出（亿元）	/	/	526.55
政府专项债券限额（亿元）	4,559.78	2,463.89	2,490.50
政府专项债券余额（亿元）	4,450.39	2,403.31	2,883.04

武汉市 2024 年预算执行效果总体较好,保持了收支平衡的良好态势。2024 年财政金融增长稳定,武汉市地方一般公共预算收入 1,667.31 亿元,比上年增长 4.13%。其中,税收收入 1,223.56 亿元。

### 武汉市截至 2024 年底政府债务限额余额表

单位：万元

级别	限额			余额		
	政府债务	一般债券	专项债券	政府债券	一般债券	专项债券
武汉市	80,710,592	21,403,921	59,306,671	78,063,649	20,446,089	57,617,560
武汉市本级	42,001,169	12,596,168	29,405,001	41,029,293	12,198,916	28,830,377

### 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

<sup>1</sup> 2024 年政府性基金收入、支出等财政经济数据尚未披露决算数,暂按照执行数进行披露,参考依据来源:  
[https://czj.wuhan.gov.cn/FBJD/XXGKML/CZGK/CZYJS/202501/t20250122\\_2524011.html](https://czj.wuhan.gov.cn/FBJD/XXGKML/CZGK/CZYJS/202501/t20250122_2524011.html)、  
[https://czj.wuhan.gov.cn/FBJD/XXGKML/CZGK/CZYJS/202501/t20250122\\_2524009.html](https://czj.wuhan.gov.cn/FBJD/XXGKML/CZGK/CZYJS/202501/t20250122_2524009.html)。决算数据披露后将同步更新。

债券期限（年）	武汉市	武汉市本级	武汉市区级
1	1,308,760.00	133,000.00	1,175,760.00
2	-	-	-
3	743,512.00	282,818.00	460,694.00
5	8,668,892.00	4,252,017.20	4,416,874.80
7	7,092,390.00	3,349,276.00	3,743,114.00
10	12,554,168.00	7,446,372.10	5,107,795.90
15	8,109,998.00	3,601,220.00	4,508,778.00
20	13,887,540.00	2,910,291.00	10,977,249.00
30	5,252,300.00	1,324,500.00	3,927,800.00

## （二）东湖新技术开发区概况

武汉东湖新技术开发区，创建于1988年，1991年被国务院批准为首批国家级高新技术产业开发区；2001年获批国家光电子产业基地（武汉 中国光谷）；2009年被批准为第二个国家资助创新示范区；2010年，光谷区域面积扩增至518平方公里。

2017年3月31日，中国（湖北）自贸区武汉片区在东湖新技术开发区正式挂牌，武汉片区总面积70平方公里，是中国（湖北）自由贸易试验区最大最成熟的片区，全部位于东湖新技术开发区，涵盖光谷光电子信息产业园、光谷生物城、武汉未来科技城、武汉东湖综合保税区、光谷现代服务业园、光谷智能制造产业园、光谷中心城、光谷中华科技园等八大园区。2020年，武汉东湖新技术开发区主要经济指标保持较快增长，GDP增长5.1%，是武汉市主城区中唯一实现正经济增长的区域。

### 三、债券情况

债券名称：武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目专项债券。

发行规模：债券发行额为 430,000.00 万元。其中 2020 年已发行 100,000.00 万元，2021 年已发行 80,000.00 万元，2023 年已发行 60,000.00 万元，2024 年已发行 40,000.00 万元，计划于 2025 年发行 50,000.00 万元，计划于 2026 年发行 100,000.00 万元。本批次计划发行 20,000.00 万元。

发行期限：专项债券期限为 10 年。

还本付息方式：利息按半年支付一次，分期还本，债券存续期第 6-10 年每年偿还发行金额的 20.00%。

本期项目收益与融资自求平衡专项债券用于武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目。

### 四、项目情况

#### （一）项目概况

根据武汉东湖新技术开发区管理委员会关于滨湖街社区（一期）建设项目初步设计的批复（武新管政务〔2019〕104 号），项目规划净用地面积为 123,937.99 平方米，总建筑面积为 467,378.08 平方米，其中计容总建筑面积为 341,681.74 平方米，不计容总建筑面积为 125,696.34 平方米。主要建设规模为新建 16

栋住宅楼、1 栋邻里中心、1 栋幼儿园、配电房、开闭所等。建设内容包括土地、建筑结构等配套工程。

根据武汉东湖新技术开发区管理委员会关于滨湖街社区（二期）建设项目初步设计的批复（武新管政务〔2019〕103 号），项目规划净用地面积为 227,759.12 平方米，总建筑面积为 935,192.67 平方米，其中计容总建筑面积为 683,917.94 平方米，不计容总建筑面积为 251,274.73 平方米。主要建设规模为新建 32 栋住宅楼、3 栋幼儿园、配电房、开闭所等。建设内容包括土地、建筑结构等配套工程。

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。

## （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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
	<b>总投资</b>	<b>102,097.56</b>	<b>84,912.73</b>	<b>8,099.59</b>	<b>66,706.03</b>	<b>92,018.54</b>	<b>54,192.88</b>	<b>192,230.51</b>	<b>600,257.84</b>
1.1	建设投资	100,422.56	80,342.73	2,269.59	60,370.53	83,974.04	45,391.38	181,565.51	<b>554,336.34</b>
1.2	财务费用	<b>1,675.00</b>	<b>4,570.00</b>	<b>5,830.00</b>	<b>6,335.50</b>	<b>8,044.50</b>	<b>8,801.50</b>	<b>10,665.00</b>	<b>45,921.50</b>
1.2.1	建设期利息	1,575.00	4,490.00	5,830.00	6,275.50	8,004.50	8,751.50	10,565.00	<b>45,491.50</b>
1.2.2	发行费	100.00	80.00	-	60.00	40.00	50.00	100.00	<b>430.00</b>

## （三）项目资金来源

本项目总投资为 600,257.84 万元,其中:建设投资 554,336.34 万元,建设期利息 36,838.50 万元,债券发行费用 430.00 万元。本项目总投资的 28.36%以项目自筹资金形式注入,自筹资金投入为 170,257.84 万元;71.64%的资金通过发行专项债券筹集,专项债券筹资 430,000.00 万元。

### 武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”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	武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目	棚户区改造范围:武汉东湖新技术开发区滨湖街檀树岭村、张湾村、星火村、罗立村、何头咀村。	本项目计划对涉及拆迁居民进行异地还建,还建房位于东湖高新区檀树岭村,梁子湖大道以东,建设净用地面积 35.17 万平方米,总建筑面积 142.70 万平方米,项目建成后,将提供 9,528 套住宅安置居民;项目由住宅,配套公建,地下室等组成,采取分期方式实施,建设内容包括土地、建筑物、给排水、电气、消防、弱电工程以及配套建设的道路、供配电、绿化、管网等室外工程。	600,257.84	2020-2026

### 武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目投资资金来源

单位:万元

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	
2026年	600,257.84	600,257.84	170,257.84	430,000.00	538,842.00

## 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676,625.71万元。政策性成本及基金扣除累计达55,401.26万元。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127,873.95万元的累计现金结余。

### 武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目 专项债券融资还本付息情况

单位：万元

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
武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目	2020	-	100,000.00	-	100,000.00	1,575.00	1,575.00
	2021	100,000.00	80,000.00	-	180,000.00	4,490.00	4,490.00
	2022	180,000.00	-	-	180,000.00	5,830.00	5,830.00
	2023	180,000.00	60,000.00	-	240,000.00	6,275.50	6,275.50
	2024	240,000.00	40,000.00	-	280,000.00	8,004.50	8,004.50
	2025	280,000.00	50,000.00	-	330,000.00	8,751.50	8,751.50
	2026	330,000.00	100,000.00	-	430,000.00	10,565.00	10,565.00
	2027	430,000.00	-	-	430,000.00	11,660.00	11,660.00
	2028	430,000.00	-	-	430,000.00	11,660.00	11,660.00
	2029	430,000.00	-	-	430,000.00	11,660.00	11,660.00
	2030	430,000.00	-	106,000.00	324,000.00	10,016.00	116,016.00
	2031	324,000.00	-	96,000.00	228,000.00	6,906.90	102,906.90
	2032	228,000.00	-	36,000.00	192,000.00	5,010.10	41,010.10
	2033	192,000.00	-	96,000.00	96,000.00	3,788.80	99,788.80
	2034	96,000.00	-	46,000.00	50,000.00	1,629.00	47,629.00
2035	50,000.00	-	30,000.00	20,000.00	800.70	30,800.70	



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
	2036	20,000.00	-	20,000.00	-	219.00	20,219.00
	合计		<b>430,000.00</b>	<b>430,000.00</b>	-	<b>108,842.00</b>	<b>538,842.00</b>

## 武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目

### 平衡情况

单位：万元

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
武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目	676,625.71	55,401.26	600,257.84	430,000.00	108,842.00	1.15

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.15，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

东方金诚国际信用评估有限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，评定武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目专项债券的信用等级为 AAA。

## 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. 工程事故

工程事故是由施工阶段一些施工不当、管理不善引起的，基础设施项目在施工中若发生事故都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：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。

#### 2. 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.政策风险**

目前国家政策大力支持棚户区改造项目的进行，地方政府也积极响应国家政策，在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和相关政策的调整可能会影响棚户区改造工程的实施，不排除在一定时期内对项目经营环境和收入产生不利影响的可能性。

**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自筹资金比例。

### **2.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。

### **（三）影响社会稳定的风险及控制措施**

本项目对经济社会造成不利影响的风险主要包括项目建设期间环境污染、施工扰民等方面的问题。

风险控制措施：

1.在项目实施过程中，参建各方应严格执行相关批复意见，严格遵守建设程序，做到先设计后施工、先审批后实施。切实做好施工安全评估工作，遇到技术难点，面向社会进行技术咨询；对可能出现的困难，制定应急预案，避免风险的发生。

2.施工期间，建设单位、监理单位和施工单体应加强对施工现场的管理与围蔽，减少对周边群众的影响。

3.深入群众，解读政府对于当地居民及运营管理的政策和法律法规。充分听取群众的实际问题，在不违背相关法律法规前提下，原则上尊重当地居民的传统风俗习惯。

## （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

本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：债券利率和土地出让单价变化等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

**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。此外，武汉市人民政府有权视项目平衡情况动态调整项目其他资金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

### 2. 资金管理不规范风险

债券发行期限较长，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，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。

## 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。

武汉光谷中华科技园投资有限公司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。

## 九、事前绩效评价

### （一）项目实施的必要性、公益性、收益性

#### 1. 必要性

武汉是中部地区金融、商贸、科技中心，交通和通信枢纽，城市建设正在加速进行，原有的城市规划将发展为城乡统筹规划。按照形成城乡经济社会发展一体化新格局的要求，大胆创新和实

践，突出城乡规划、产业发展、基础设施、公共服务的统筹推进，尤其要在市场、土地、就业、社保、户籍管理等方面积极探索、创新突破。

本项目将通过社区形式以改善其生活环境。同时，市政基础设施覆盖面扩大，有助于新社区居民获得比过去任何时候都要大得多的生活空间、获得更好的生存环境，从而也将促进社会经济的全面发展。本项目建设为城市新区规划发展的创造了必要条件，有助于城市功能合理布局和城市土地资源利用。武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目有利于改善城市环境，推动武汉东湖新技术开发区经济持续、快速、健康发展，对全面建设小康社会具有深远影响和重要作用，为城市新区规划发展创造了必要条件，有助于城市功能合理布局和城市土地资源利用。

因此本项目建设是必要的。

## 2. 公益性

滨湖街“城中村”改造项目定位为生态新市镇，力争把社区建设成为以环境为导向的生态型社区。项目除了按照生态新市镇的要求，高标准建设还建房屋以外，还配套建设有商业建筑、公益性公共设施、开闭所、配电房等。项目建成后，一方面可提供较为舒适的居住和生活条件；另一方面，同步配套的商业建筑、公益性公共设施，可有效解决适龄儿童上学难、文化活动缺乏等问

题，提高社区生活质量，引导新的生活方式转变，促进城乡经济社会全面协调发展。

因此本项目具有一定的公益性。

### 3. 收益性

间接经济收益。本项目的建设能够完善区域城市功能设施和生活配套设施，有助于在拓展城市空间的同时优化营商环境，从而为招商引资及推进周边地块的开发创造条件，加快区域内经济的发展，提高城市的经济文化竞争。

直接收益。本项目收益为土地出让收入。根据相关收费标准文件及市场调研项目同区域同类型的收费价格，对本项目可实现收入进行预估，本项目预计可通过项目自身经营收入实现预期总收入 676,625.71 万元，其中可用于资金平衡的土地出让收益为 621,224.45 万元。

## （二）项目投资合规性与项目成熟度

截至本报告编制之日，本项目已取得相关审批文件如下：

### （1）建设部门审批

2018 年 10 月 18 日，湖北省住房和城乡建设厅下发《关于武汉市武昌区风光村等 7 个棚户区改造项目列入 2018-2019 年棚户区改造融资项目的函》（鄂建函〔2018〕1120 号），同意将该



项目纳入国家下达湖北省 2018-2019 年棚户区改造计划。

## (2) 管理委员会部门审批

2017 年 3 月 21 日，武汉东湖新技术开发区管理委员会文件《关于滨湖社区建设项目可行性研究报告的批复》（武新管政务〔2017〕17 号）同意该项目的建设。

2019 年 9 月 29 日，武汉东湖新技术开发区管理委员会文件《关于滨湖社区（一期）建设项目初步设计的批复》（武新管政务〔2019〕104 号）同意该项目的建设。

2019 年 9 月 29 日，武汉东湖新技术开发区管理委员会文件《关于滨湖社区（二期）建设项目初步设计的批复》（武新管政务〔2019〕103 号）同意该项目的建设。

## (3) 环评部门审批

2017 年 2 月 28 日，武汉市环境保护局东湖新技术开发区分局《关于武汉光谷中华科技园投资有限公司滨湖社区建设项目环境影响报告表的审批意见》（武新环审〔2017〕17 号），同意该项目按照《报告表》所列的性质、规模、地点、环境保护等及措施进行建设。

## (4) 建设工程规划许可证

2017年5月27日，本项目取得武汉东湖新技术开发区管理委员会发出的《建设工程规划许可证》（地字第武规（东开）地〔2017〕034号）。经审核，本项目建设工程符合城乡规划要求。

2022年1月6日，本项目取得武汉东湖新技术开发区管理委员会发出的针对滨湖社区（一期）建设项目《建设工程规划许可证》（编号：武自规（东开）建〔2022〕001号）。

2022年1月6日，本项目取得武汉东湖新技术开发区管理委员会发出的针对滨湖社区（二期）建设项目《建设工程规划许可证》（编号：武自规（东开）建〔2022〕002号）。

#### （5） 建设用地批复

2017年2月28日，本项目取得武汉市江夏区国土资源和规划局《关于滨湖社区建设项目用地预审的批复》（新夏土资规预审字〔2017〕001号）。

2021年10月14日，本项目取得《关于武汉市江夏区2021年度第203批次（增减挂钩）建设用地的批复》（鄂政土批〔汉〕〔2021〕144号）。

#### （6） 施工许可证

2022年8月30日，本项目取得滨湖社区（二期）项目《建筑工程施工许可证》（编号：420118202208300101）

2022年11月7日，本项目取得滨湖社区（一期）项目《建筑工程施工许可证》（编号：420118202211070101）

#### （7）不动产权证书

2022年8月31日，本项目取得《不动产权证书》（鄂（2022）武汉市东开不东产权第0086692号）

综上，本项目建设有充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

### （三）项目资金来源和可到位性

项目资金筹措方式由资本金、政府专项债券构成，其中：资本金170,257.84万元，占总投资比例28.36%，本项目拟发行债券人民币430,000.00万元，分五年发行，占总投资比例71.64%，其中已于2020年发行100,000.00万元，2021年发行80,000.00万元，2023年发行60,000.00万元，2024年发行40,000.00万元，2025年发行30,000.00万元，计划于2025年继续申报发行20,000.00万元，于2026年发行100,000.00万元，债券期限均为10年。2023年度，本项目已于2023年湖北省政府专项债券（九期）发行30,000.00万元，2023年湖北省政府专项债券（七十八期）发行20,000.00万元，2023年湖北省政府专项债券（八十六期）发行10,000.00万元，2024年度，本项目已于2024年湖北省（武汉

市)棚改专项债券(三期)-2024年湖北省政府专项债券(七期)发行10,000.00万元。2024年湖北省(武汉市、孝感市、黄冈市)棚改专项债券(七期)-2024年湖北省政府专项债券(十九期)发行30,000.00万元,2025年度,本项目已于2025年湖北省(武汉市)棚改专项债券(十期)-2025年湖北省政府专项债券(二十八期)发行30,000.00万元。本项目计划于2025年继续申请发行20,000.00万元,于2026年申请发行100,000.00万元。项目资本金将根据债券发行计划同步投入,可行性较高。

#### (四) 项目收入、成本、收益预测合理性

根据《滨湖社区建设项目可行性研究报告》并结合实际情况进行测算,本项目债券存续期内收入主要为土地出让收入,预计产生土地出让收入676,625.71万元,其中可用于资金平衡的土地出让收益为621,224.45万元。债券存续期收益预测合理性较高。

#### (五) 债券资金需求合理性

本项目资本金比例28.36%,满足国家发改委对固定资产投资项资本金比例的要求。项目拟申请债券资金本息额共计538,842.00万元,项目收益预计为621,224.45万元,项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为1.15,偿债保障性较高,债券需求额度合理。

#### (六) 项目偿债计划可行性和偿债风险

## 1. 可行性

项目专项债券为 10 年期债券，每半年支付一次利息，2024 以前年度及 2024 年 3 月份已发行债券按照实际发行情况，即到期一次性偿还发行金额，2024 年 6 月份已发行、2025 年已发行、2025 年后续拟发行及 2026 年拟发行债券分期还本，债券存续期第 6-10 年每年偿还发行金额的 20.00%。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2027 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于债券还本，偿债计划可行。

## 2. 项目偿债风险

### 1) 投资估算风险

本项目的建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大成本超支使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，造成财务成本增加。项目实施方需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，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

### 2) 工程风险

项目在建设过程中要充分考虑此间的一些工程风险。在具体

的施工建设中要做到：做好专门的勘测工作；认真贯彻国家有关基建程序，保证工程质量；注意关键工程的进度，关注每一个影响工程进度的关键部位；选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保工程质量和进度。

### 3) 融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方的支持，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，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体的建设和经营提供良好的资金保障。

### 4) 财务风险

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取措施予以防范和抵御。在项目建设过程中精打细算，并采用招标的方式，控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降低成本。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。

#### 5) 自然风险

本项目在经营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害是完全可能的，为了降低此间风险，要根据项目的特点制定的相应的措施，以便使不可抗拒自然灾害的风险降到最低。

#### (七) 绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

#### (八) 其他需要纳入其他绩效评估的事项

无

# 2025年湖北省（黄石市） 大冶市双港B地块棚户区改造项目 专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

### 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，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。

2022 年，全省地方一般公共预算收入完成 3,281.00 亿元，全省地方一般公共预算支出完成 8,626.00 亿元。省本级一般公共预算收入总计 175.00 亿元，省本级一般公共预算支出总计 1,444.00 亿元。全省政府性基金预算收入 2,781.00 亿元，全省政府性基金预算支出 4,593.00 亿元。

2023 年，省级一般公共预算收入总计 7435.7 亿元，为预算的 104.3%，其中：省本级一般公共预算收入 162.4 亿元，为预算的 93.2%。省级一般公共预算支出总计 7435.7 亿元，为预算的 104.3%，其中：省本级一般公共预算支出 1458.5 亿元，为预算的 90.8%；省级政府性基金收入、支出总计均为 2536.7 亿元，为预算的 99.4%；省级国有资本经营预算收入、支出总计均为 16 亿元，为预算的 99.3%；省级社会保险基金收入总计 2205.1 亿元，为预算的 100%。省级社会保险基金支出总计 2295.3 亿元，为预算的 98.7%。

2024 年，省级一般公共预算收入总计 7233.6 亿元，为调整预算



的 103.9%，其中省本级一般公共预算收入 167 亿元，为预算的 94%。省级一般公共预算支出总计 7233.6 亿元，为预算的 103.9%，其中省本级一般公共预算支出 1290.7 亿元，为预算的 93.2%。省级政府性基金收入、支出总计均为 4256.8 亿元，为预算的 159.7%。省级国有资本经营预算收入、支出总计均为 15.4 亿元，为预算的 95.3%。省级社会保险基金收入总计 2368.4 亿元，为预算的 101.6%。省级社会保险基金支出总计 2550.6 亿元，为预算的 102.2%。

## 2. 黄石市概况

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，黄石市国土总面积 4583 平方公里。

2022 年全市一般公共预算收入预计完成 136.75 亿元，比上年增长 8.8%，可比增长 17.81%，全市一般公共预算支出（含上级财政转移支付支出）预计完成 279 亿元，比上年增长 11.66%。2022 年市直政府性基金预算收入预计完成 365111 万元，占预算的 101.42%，比上年下降 17.27%；加上上级基金补助收入 3600 万元、上年结转 112276 万元、专项债务转贷收入 326561 万元、调入资金 35720 万元，政府性基金收入总计为 843268 万元。2022 年市直国有资本经营预算收入预计完成 47932 万元，为预算的 115.88%，增长 1%；加上上年结转 10000 万元，上级补助收入 1600 万元，国有资本经营收入预算总计

59532 万元。

2023 年全市一般公共预算收入完成 169.37 亿元,比上年增长 23.86%, 全市一般公共预算支出(含上级财政转移支付支出)完成 322 亿元,比上年增长 15%。2023 年市直政府性基金预算收入完成 332593 万元,占预算的 107.12%,比上年下降 8.91%;加上上级基金补助收入 9541 万元、上年结转 14222 万元、专项债务转贷收入 640664 万元、调入资金 58806 万元,政府性基金收入总计为 1055826 万元。2023 年市直国有资本经营预算收入完成 63134 万元,为预算的 89.54%,比上年增长 31.74%;加上上年结转 7023 万元,上级转移支付 1100 万元,国有资本经营收入预算总计 71257 万元。

2024 年全市一般公共预算收入完成 190.03 亿元,较上年增长 12.2%, 全市一般公共预算支出(含上级转移支付支出)完成 334.06 亿元,较上年增长 3.79%。2024 年市直一般公共预算收入完成 527924 万元,为预算数的 99.61%,较上年增长 11.63%,其中:税收收入完成 302834 万元,较上年增长 26.23%;非税收入完成 225090 万元,较上年下降 3.4%。2024 年市直政府性基金预算收入完成 461439 万元,为预算数的 97.8%,较上年增长 38.74%;加上上级基金补助收入 71653 万元、上年结转 29111 万元、调入资金 91000 万元、专项债务转贷收入 483900 万元,政府性基金收入总计为 1137103 万元。2024 年市直国有资本经营预算收入完成 52643 万元,为预算数的 127.53%,较上年下降 16.62%。

政府债务限额:省财政厅下达全市政府债务限额 701 亿元,较上年增长 27.6%,其中一般债务限额 240 亿元,专项债务限额 461 亿元。按区域划分:市级债务限额 359 亿元,大冶市债务限额 188 亿元,阳新县债务限额 154 亿元。

政府债务余额：2024年末全市政府债务余额为658亿元，占债务限额的94%。其中：一般债务余额212亿元，专项债务余额446亿元。按区域划分：市级债务余额334亿元，大冶市债务余额180亿元，阳新县债务余额144亿元。市直、各县（市、区）政府债务余额均未超过省定债务限额，政府债务风险整体可控。

### 3.大冶市概况

大冶是湖北省辖县级市，由黄石市代管，位于湖北省东南部，长江中游南岸，和该省鄂州、咸宁相邻，西部和省会武汉市接壤。地跨东经114°31'—115°20'，北纬29°40'—30°15'，总面积1566平方千米，辖5个街道、10个镇、1个乡。根据第七次全国人口普查结果，截至2020年11月1日零时，大冶常住人口87.1214万人。

大冶是湖北“冶金走廊”腹地，武汉城市圈重要组成部分，获评中国工业“百强”县市、中国县域旅游发展潜力“百强”县市、中国宜居宜业城市、全国县域综合发展“百强”县市，全国县域经济“百强”县市。

2024年，全市全地域财政总收入预计完成1,081,310万元，同比增长7.4%；一般公共预算收入预计完成674,400万元，同比增长12.3%。根据现行财政管理体制，全市预算执行情况如下：

一般公共预算执行情况：2024年，全市地方财政总收入预计完成891,210万元，占预算的100.7%，同比增长10.4%，其中：税收收入预计完成709,710万元，非税收入预计完成181,500万元。一般公共预算收入预计完成542,600万元，占预算的100%，同比增长14%，其中：地方税收收入预计完成361,100万元，非税收入预计完成181,500万元。地方税收收入占一般公共预算收入比重为66.5%。一般公共预算支出预计完成834,566万元，占预算的99.5%，同比增长7%。

预计全市一般公共预算收入方总计 1,015,689 万元，其中：一般公共预算收入 542,600 万元，上级补助收入 318,565 万元，债务转贷收入 37,821 万元，上年结余收入 65,040 万元，调入资金 21,484 万元，动用预算稳定调节基金 30,179 万元。一般公共预算支出方总计 1,015,689 万元，其中：一般公共预算支出 834,566 万元，上解上级支出 85,324 万元，债务还本支出 41,084 万元，安排预算稳定调节基金 8,179 万元，结转下年支出 46,536 万元。

政府性基金预算执行情况：2024 年，预计全市政府性基金预算收入方总计 1,059,524 万元，其中：政府性基金收入 513,768 万元，占预算的 94.6%，政府性基金转移收入 26,325 万元，专项债券转贷收入 426,969 万元，上年结余收入 92,462 万元。政府性基金预算支出方总计 1,059,524 万元，其中：政府性基金支出 765,222 万元，占预算的 89.8%，专项债券还本支出 67,272 万元，调出资金 18,322 万元，结转下年支出 208,708 万元。

国有资本经营预算执行情况：2024 年，预计全市国有资本经营预算收入方总计 14,938 万元，其中：国有资本经营收入 11,309 万元，占预算的 100%，国有资本经营预算转移支付收入 261 万元，上年结余收入 3,368 万元。国有资本经营预算支出方总计 14,938 万元，其中：国有资本经营预算支出 8,147 万元，占预算的 100%，调出资金 3,162 万元，结转下年支出 3,629 万元。

社会保险基金预算执行情况：2024 年，预计全市社保基金预算收入完成 321,273 万元，社保基金预算支出完成 357,849 万元，当年收支结余-36,576 万元，年末滚存结余 231,008 万元。大冶市财政经济数据具体如下：。

大冶市财政经济数据如下表所示：

## 大冶市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	860.79	863.15	930.71
2.城镇居民人均可支配收入（元）	49,601	52,532	55,237
3.农村居民人均可支配收入（元）	26,492	28,807	30,722
4.地方财政总收入	129.04	100.71	108.13
4.1 地方公共预算收入	40.80	80.72	89.12
其中：税收收入	30.72	67.85	70.97
非税收入	10.08	12.87	18.15
4.2 政府性基金收入	88.24	36.07	51.38
其中：国有土地使用权出让收益	86.88	1.00	2.63
5.地方财政总支出	176.93	136.63	189.41
5.1 一般公共预算支出	78.01	77.98	83.46
5.2 政府性基金支出	98.92	58.65	105.95
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	74.90	29.11	76.52

## 本地区专项债务情况表

单位：万元

区划	2024 年限额	2024 年余额
大冶市	122.71	119.20

## 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2024 年
1 年期	4,609.00
2 年期	11,529.00
3 年期	2,843.00
5 年期	55,291.00
6 年期	38,409.20

7 年期	126,186.20
8 年期	38,409.20
9 年期	38,409.20
10 年期	149,649.20
11 年期	74,760.00
12 年期	74,760.00
13 年期	74,760.00
14 年期	74,760.00
15 年期	154,156.00
16 年期	35,760.00
17 年期	35,760.00
18 年期	35,760.00
19 年期	35,760.00
20 年期	127,973.00
21 年期	250.00
22 年期	250.00
23 年期	250.00
24 年期	250.00
25 年期	250.00
26 年期	250.00
27 年期	250.00
28 年期	250.00
29 年期	250.00
30 年期	250.00

## 二、债券情况

本项目总投资 51,082.87 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 45,082.87 万元，专项债券资金 6,000.00 万元。

债券名称	大冶市双港 B 地块棚户区改造项目专项债券
债券发行规模	6,000.00 万元
债券发行期限	10 年期
债券利率	固定利率

偿还方式	每半年支付一次利息，第6年—第10年，每年等额偿还发行金额20%。
------	-----------------------------------

### 三、项目情况

#### 1、项目名称

大冶市双港B地块棚户区改造项目

#### 2、项目建设地点与内容

项目位于大冶市106国道西侧，东临金桥五路，北临纬二路。

项目总用地面积为44129.6平方米,总建筑面积为144082平方米(其中公共配套设施面积为18405平方米),新建5栋商住楼(1栋23F,底部设置1-3F的商业;4栋32F,其中1#、2#、4#楼底部设置1-2F的商业裙楼),物业管理用房、社区管理用房、配电室、地下停车场及小区室外供电、给排水道路、绿化等工程。

#### 3、项目建设期

批复建设期为24个月,受疫情期间影响,实际建设期为2021年6月-2025年12月。

#### 4、实施单位:湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司

##### (二)投资计划

根据工程进度安排,投资分年计划如下表:

#### 资金筹措表

单位:万元

年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计
资金使用	533.00	10,000.00	10,000.00	15,000.00	15,549.87	51,082.87
建设投资	533.00	10,000.00	10,000.00	15,000.00	15,433.77	50,966.77
建设期债券利息	0.00	0.00	0.00	0.00	56.10	56.10
债券发行费用					60.00	60.00
资金筹措	533.00	10,000.00	10,000.00	15,000.00	15,549.87	51,082.87

自有资金	533.00	10,000.00	10,000.00	15,000.00	9,549.87	<b>45,082.87</b>
专项债券	0.00	0.00	0.00	0.00	6,000.00	<b>6,000.00</b>
资金结余						<b>0.00</b>

### （三）项目资金来源

#### 1、项目资本金情况

本项目资本金共计 45,082.87 万元，已到位资本金 35,533.00 万元，项目资本金来源主要为单位自有资金，未申请成功增发国债和超长期国债。资本金全部用于本项目建设工程款、其他工程建设费用、建设期利息偿还、债券发行费用以及流动资金，目前已使用资本金 35,533.00 万元，支出方向用于项目前期相关费用及建安工程。

#### 2、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。

#### 3、拟发行专项债券情况

本项目拟通过发行专项债券融资 6,000.00 万元，预计在 2025 年发行。债券发行计划如下表所示：

**债券发行计划表**

单位：万元

年度	当年计划发行总金额	当年已发行总金额	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025	6,000.00	0.00	10	1.87%	每年支付一次利息	到期一次性还本

## 四、资金平衡

### （一）还款来源估算

本项目偿债资金来源为土地出让收入，按资金筹措及建设计划投



入使用。项目预期收入总额为 30,162.48 万元，扣除计提专项资金 10,287.10 万元后预计用于资金平衡相关收益为 19,875.38 万元，应计本息和为 6,897.60 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.88 倍，对其使用的募集资金保障程度较高。

### 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	债券发行费用	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
大冶市双港 B 地块棚户区改造项目	19,875.38	6,897.60	6.00	2.88

### (二) 债券还本付息情况

本项目发行债券总额为 6,000.00 万元，计划于 2025 年发行 6,000.00 万元，债券期限为 10 年，每年支付一次利息，到期一次性还本。债券发行利率参考 2025 年 4 月 18 日 2025 年湖北省（武汉市）棚改专项债券（期）-2025 年湖北省政府专项债券（二十八期）10 年期同期利率 1.87% 测算。另外，本项目按 1‰ 费率计算债券发行费用。债券存续期间累计支付利息 897.60 万元。

项目总投资根据项目进度安排资金投入，本项目财务费用包括经营期的债券利息 830.28 万元。

### 项目还本付息情况表

单位：万元

项目	期初本金余额	本期发行	本期偿还本金	期末本金余额	当年支付利息
2025 年	0.00	6,000.00		6,000.00	56.10
2026 年	6,000.00			6,000.00	112.20

2027年	6,000.00			6,000.00	112.20
2028年	6,000.00			6,000.00	112.20
2029年	6,000.00			6,000.00	112.20
2030年	6,000.00			6,000.00	112.20
2031年	6,000.00		1,200.00	4,800.00	100.98
2032年	4,800.00		1,200.00	3,600.00	78.54
2033年	3,600.00		1,200.00	2,400.00	56.10
2034年	2,400.00		1,200.00	1,200.00	33.66
2035年	1,200.00		1,200.00	0.00	11.22
合计		<b>6,000.00</b>	<b>6,000.00</b>		<b>897.60</b>

结论：经上述测算，在债券存续期内，本次评价债券本息覆盖倍数为 2.88。因此，本期专项债券还本付息具有较强的保障。同时，大冶市双港 B 地块棚户区改造项目融资平衡情况已经通过武汉星辉会计师事务所(普通合伙)评估。

## 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限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，评定大冶市双港 B 地块棚户区改造项目专项债券的信用等级为 AAA。

## 六、法律意见

在本次债券募集资金不用于项目资本金且本项目被确认为公益性项目的情况下，本次发行符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、国发〔2014〕45号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2015〕83号文、财预〔2018〕34号文、财预〔2020〕94号文等法律、法规及规范性文件的有关规定。在履行必要的审批程序的情况下，本项目不属于负面清单内容，符合鄂财债发〔2019〕12号文、武财债〔2020〕453号文的相关规定。本

次发行专项债券虽然存在一定风险，但不存在违反法律、法规强制性规定的其他实质性的法律障碍。本次发行需严格按照《实施方案》和相关法律法规规定进行实施，以保证本次发行的合法合规性与公益性。本项目已通过湖北维佳律师事务所合法性审查。

## 七、潜在风险评估

### （一）工程建设风险

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。

### （二）运营管理风险

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、信息沟通等方面的管理风险；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改革，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。

### （三）资金管控风险

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。

### （四）投资收益风险

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。

#### （五）逾期还款风险

项目无法按期偿还本息或迟延支付本息。

风险控制措施：首先政府建立了以人民政府负总责，按照属地管理各负其责的债务风险管理体系，建立快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置的债务风险防控机制；其次实施政府债务限额管理，制定债务限额管理方案，有效控制债务规模；第三是建立健全债务管理体制，将债务的举借、管理、使用、偿还和风险管控纳入党政主要领导干部经济责任审计和离任审计内容，作为硬指标纳入年度目标责任考核体系；提高债券资金管理水平，加强债券资金动态监控管理，及时发现和处理资金使用中出现的问题，提高资金管理的科学化、精细化水平，确保资金安全运行。

### 八、主管部门责任

大冶市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司是本项目的部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

## 九、绩效评价

2021年6月10日，中华人民共和国财政部印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法的通知》（财预〔2021〕61号），根据该通知我单位组织对本项目进行事前绩效评估，事前绩效评估情况如下：

### （一）项目实施的必要性、公益性、收益性

#### 1.项目实施的必要性

项目的建设，符合国家和湖北省有关双改政策，符合大冶市城市总体规划，有利于加快城市发展、提升城市形象，推进城市设施建设、提高居民生活水平及出行条件，有利于促进大冶经济社会发展。总的说来，该项目的实施对社会各个领域的发展都有拉动作用，对社会的发展是有积极的作用。因此，项目建设很有必要。

是改造棚户区现状、改善居民居住条件的需要。近年来，大冶市城市发展迅速，在大冶市委市政府的正确领导下，城市基本格局已初步形成。但由于城中一些棚户区继续存在，使得大冶市的魅力没有得到充分彰显。目前，棚户区市政基础设施落后，建筑陈旧，“脏、乱、差”特征明显，公共排水设施落后，大部分地方甚至连自来水都不通，

缺乏消防设施，无安保措施，治安状况差。加快大冶市棚户区的改造，可以加快大冶市城市基础设施建设，改善城市基础设施条件，完善城市功能，改变地区落后面貌，提升文明和谐社区的创建水平，从根本上改变大冶市形象，提升大冶市城市品位和承载功能，提高城市的管理水平，促进大冶市经济社会环境又好又快发展。

是贯彻落实党中央、国务院宏观调控政策的要求。住房问题是重要的民生问题。党中央、国务院高度重视解决城市居民住房问题，始终把改善群众居住条件作为城市住房制度改革和房地产业发展的根本目的。通过实施大冶市棚户区改造项目，体现了党中央、国务院对项目所在区域棚户区人民群众的深切关怀，是全心全意为人民服务的凝聚力工程，更是大冶市各级党委、政府落实党中央、国务院宏观经济调控政策的具体要求。

是促进社会和谐稳定的重要举措。项目所在地棚户区现有居民，多为低保户、工人、家属。在维持生活现状外，根本没有经济实力购买城区周围的商品房。实施棚户改造，首先惠及的是广大棚户居民，采取各种拆迁还建办法，将他们从棚户区解放出来，拆迁补偿结合相应的政策补助，能很好的改善、解决棚户居民的居住问题。通过实施大冶市棚户区改造项目，既是一项政治任务，也是一项实现公平正义的光荣任务，有利于帮助改善大冶市居民住房条件，提高生活质量，使他们得到更多实惠，感受到党和政府的温暖。

是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程。棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正。棚户

区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。棚户区改造可以密切党与人民群众的感情，促进社会和谐。通过棚户区改造，能够使多数普通群众告别棚户区搬迁上楼，可以起到稳定民心的积极作用，进一步增强党和政府与人民群众的血肉联系。

是实现土地节约集约利用的需要。棚户区改造可以优化配置土地资源，改棚户、建高楼，提升容积率，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活存量土地，提高土地的使用价值，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力。

带动投资和消费，促进经济社会协调发展。中央和湖北省均把加快保障性安居工程建设作为保增长、保民生、保稳定的重要措施。通过实施大冶市棚户区改造项目，既可以有力地拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业的发展，为调整产业结构、扩大内需，保增长、解决社会就业与再就业也作出了积极的贡献，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，对推动经济社会协调发展的意义重大。

满足和完善住房供应体系。当前，廉租房、经济适用房等保障面不到总人口的5%，加上棚户区、城中村改造还建房等，也量小面窄，只能小范围“救急”，尚难大面积“保障”。特别是“夹心层”，既买不起商品房，也享受不到保障性住房，处在住房体系“空白区”。幸福生活，住有所居是最重要的一条。居无定所，生活就不稳定，也就谈不上尊



严，谈不上幸福。由政府提供政策支持，进行规模性棚户区改造将有效缓解这一问题。

拉近了党与人民群众的距离。棚户区改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

## 2.项目实施的公益性

项目区由于建设使用年限久、规划布局不合理、基础设施不齐全、道路狭窄、卫生环境脏乱差以及乱搭乱建等问题，已严重影响了农民的居住安全和生态环境。本项目采用人与自然和谐统一的设计理念，以建设新型生态宜居社区为目标，从而改变城乡社区现有当地居民住房“散、乱、差”的不利局面，并通过农民居住向城镇和社区集中，相关配套基础设施建设，建成水电道路通达、庭院绿化、厕圈卫生、垃圾无害、基础设施完善的新型社区，实现大冶政府提出的宜居战略定位，通过该项目的实施，有利于提高城镇居民及农村人口的素质和生活质量，对大冶构建和谐社会，全面建成小康社会奠定良好的发展基础。

## 3.项目实施的收益性

实施城中村改造是全面建设小康社会的客观需要。而人民群众的小康生活全面不全面，关键在于住房需求能否得到合理满足。受诸多历史因素的影响，项目实施区解放前和上世纪五、六十年代陆续形成

的棚户区，历史包袱重、改造难度大，不下大力气解决好棚户区居民的居住问题，人民群众的小康生活就是有缺陷的，也是不全面的。“十四五”时期是全面建设小康社会的关键时期，也是解决城市低收入家庭住房问题的重要机遇期，城市人民政府要制定对集中成片棚户区的改造计划，通过改造，使居住在棚户区居民的住房困难得到妥善解决，住房质量、小区环境、配套设施要有明显改善。

实施城中村改造是落实房地产市场宏观调控政策的有效途径。城中村改造建设的安置用房，多是小户型、低价位的普通住房，而且供应对象基本上是回迁的、最需要住房的低收入家庭。推进城中村改造，直接增加住房有效供应，有利于改善住房供应结构、缓解住房供需矛盾，稳定住房价格。有的地方把城中村改造与调整城市总体布局有机结合，不仅完善了城市功能，改善了居民的居住环境，而且改善了城市基础设施条件，拓展了城市的发展空间。有的地方通过城中村改造，进一步盘活了存量土地，提高了土地使用价值，使稀缺的土地资源得以有效利用，为城市发展提供了更为广阔的空间。另外，城中村改造有力地拉动了建筑业、建材业、交通运输业等相关产业的发展，为调整产业结构、解决社会就业与再就业也作出了积极的贡献。

## **（二）项目投资合规性与项目成熟度分析**

### **1. 项目投资合规性**

《武汉市人民政府办公厅关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》（武政办〔2020〕98号）指出，严格项目筛选，优化债券资金投向。坚持政府专项债券资金用于有收益的公益性项目，

且融资规模与项目收益相平衡。重点用于国家确定的交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、民生服务、冷链物流设施、市政和产业园区基础设施等七大领域。积极支持“两新一重”、公共卫生设施、防灾减灾能力建设符合条件的项目，在具体项目安排上，优先落实到重大项目，避免项目零散小。严禁将新增政府专项债券资金用于置换存量债务，决不允许搞形象工程、面子工程，不安排土地储备、房地产相关项目和产业项目。

《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）指出，2022 年专项债券资金继续重点用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链等物流基础设施（含粮食仓储物流设施）、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等领域。

2022 年 4 月 12 日加快政府债券发行使用情况国务院政策例行吹风会上，财政部明确提出专项债券支持增后劲、上水平项目建设。主要是围绕新基建等加大支持力度，研究将具有公益性且有一定收益的信息基础设施、融合基础设施、创新基础设施作为支持重点。

本项目建设内容符合国家产业政策和发展规划要求，属于积极谋划推进符合政府专项债券使用条件的建设项目。项目债券资金需求合理，专项债券资金全部专项用于建设。

## 2.项目成熟度

建设条件具备。本项目是湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司

重点工作内容。同时，项目建设所在地地质条件合理，工程质量可靠，具备建设条件。

建设方案合理。项目单位已委托有专业资质的机构承担项目规划设计。建设方案根据项目地自然地理条件，在满足使用功能的前提下因地制宜、灵活设计及建设。

建立项目管理体系。项目管理体系包括项目管理方法、项目管理流程和项目管理模板，湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司能够把以前项目中获得的成功管理经验运用到本项目中，本项目具有按照预定目标和条件成功地、可靠地实施项目的能力。

项目管理人员。湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司组织机构健全，部门职能明确，可为项目的成功运营提供组织保证。每项工作都有唯一的指定负责人，提升项目管理成熟度。

项目管理组织的建设。项目管理组织健全，湖北大冶湖高新技术产业投资有限公司起着规范流程、收集数据、自动分析、过程资产保护等几项重要的作用，在不同的成熟阶段完成不同的建设，其管理成熟度的建立、完善和应用，必定会对本项目的提升有着莫大的帮助

### （三）项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源渠道符合相关文件政策的规定，资金筹措程序科学规范，财权和事权匹配，项目资金来源可行、风险可控。

本项目预计总投资 51,082.87 万元。具体资金来源为：资本金 45,082.87 万元，拟申请发行 10 年期地方政府专项债券资金 6,000.00 万元。明确投资项目资本金制度的适用范围和性质，按照投资项目性

质规范确定资本金比例，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）的要求。

#### （四）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入为土地出让扣除国家政策规定税费后的收入，严格参照政策规定和调查后的同一口径、同期市场定价，收入预测合理。

项目运营收入和成本均参考了行业市场现状水平，并基于谨慎性原则对市场规模、价格水平进行取值后测算得出，符合行业实际规模、市场运行规律及可持续效益水平，收益预测合理。

#### （五）债券资金需要合理性

根据《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2015〕51号）政策要求，项目资本金最低比例不低于20%。项目资本金与项目债务资金分别为45,082.87万元和6,000.00万元，其中，项目资本金占项目总投资的88.25%，债务资金占项目总投资的11.75%，符合相关政策要求。

根据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）政策要求，有一定收益的公益性事业发展确需政府举借专项债务的，由地方政府通过发行专项债券融资，以对应的政府性基金或专项收入偿还。本项目的收益收入同时具备相当的公益性，符合发行专项债券的融资政策要求。

#### （六）项目偿债计划可行性

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，做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

项目预期收入总额为 30,162.48 万元，扣除计提专项资金 10,287.10 万元后预计用于资金平衡相关收益为 19,875.38 万元，应计本息和为 6,897.60 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.88 倍。

#### （七）偿债风险点分析

收入变动有市场风险的因素，带来资金平衡风险。本项目专项债券发行期限为中长期债券，如果债券资金挪作他用，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加了还款风险。

风险控制措施：预期收益测算时参考历年数据基于谨慎性原则保守测算；按照债券发行期限和额度，在年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；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专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

#### （八）绩效目标合理性

本项目基于总体情况，制定了产出指标，即按规划设计内容完成项目建设的数量指标，按项目竣工验收合格的质量指标，按项目建设进度符合计划的时效指标，控制在项目概算额度内的成本指标；效益指标，即项目持续产生收益、资金覆盖倍数达标的经济效益指标，项目具有公益性、有效改善了当地居民生活环境的社会效益指标，项目建设完工后持续发挥效益的可持续影响效益指标；满意度指标，即减少项目建设或运营期间群众投诉事件发生的服务对象满意度。项目在建设过程中，将直接和间接的创造大量就业岗位，建成后将带动周边经济的发展。

通过对本项目进行了同类案例分析，同时进行了市场研判，确保市场需求，本项目绩效目标与现实需求相匹配，综合认为本项目绩效

目标设置科学合理。

# 2025 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

2024年，武汉市地区生产总值（GDP）为21106.23亿元，按不变价格计算，比上年增长5.2%。分产业看，第一产业增加值506.82亿元，增长2.6%；第二产业增加值6584.45亿元，增长3.5%；第三产业增加值14014.96亿元，增长6.1%。全市三次产业结构为2.4：31.2：66.4。

武汉市财政自给能力较强，2022-2024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。具体数据详见下表：

表武汉市2022-2024年财政经济数据

项目	2022年	2023年	2024年
----	-------	-------	-------

项目	2022年	2023年	2024年
1. 地区生产总值	18,866.43	20011.65	21106.23
2. 城镇居民人均可支配收入(元)	58,449	61693	64346
3. 农村居民人均可支配收入(元)	29,304	31560	33529
4. 地方财政总收入	/	/	/
4.1 地方公共预算收入	1,504.74	1,601.20	/
其中: 税收收入	1,239.56	1,298.35	/
非税收入	265.18	302.85	/
4.2 政府性基金收入	1,330.42	1288.76	/
其中: 国有土地出让收入	1,143.09	1035.38	/
5. 地方财政总支出	/	/	/
5.1 一般公共预算支出	2,227.24	2204.08	/
5.2 政府性基金支出	2,051.74	1627.56	/

## 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)本次计划发行20,000万元。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	20,000万元
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

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

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 39,536.17 平方米，其中住宅建筑面积 25,313.17 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	2024 年	2025 年	2026 年	合计
建设投资	3,000.00	55,000.00	15,000.00	3,000.00	5,000.00	55,000.00	7,467.50	143,467.50
建设期债券利息			1,490.00	1,932.50	1,932.50	2,372.00	2,856.50	10,583.50
债券发行费用		50.00	15.00	-	-	50.00	5.00	120.00
总投资估算	3,000.00	55,050.00	16,505.00	4,932.50	6,932.50	57,422.00	10,329.00	154,171.00

### （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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	资金筹措	3,000.00	55,050.00	16,505.00	4,932.50	6,932.50	57,422.00	10,329.00	154,171.00
1.1	专项债券	-	50,000.00	15,000.00	-	-	50,000.00	5,000.00	120,000.00

1.2	自筹资金	3,000.00	5,050.00	1,505.00	4,932.50	6,932.50	7,422.00	5,329.00	34,171.00
-----	------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------	-----------

## 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 29,110.50 平方米，规划用途为住宅、商服，规划建筑总面积为 113,338.82 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 <sup>2</sup> )	出让土地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )
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	29,110.50	3.8934	113,338.82

#### 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。

2025年本项目住宅商服用地平均楼面地价按上述三宗土地均价15282.30元/平测算，通过查询中国地价信息平台，武汉市住宅地价指数增长率为2.95%，本次测算假定到出让年份土地价格增长幅度跟过去基本一致。项目土地计划分别于2027年、2031年、2034年出让。土地出让收入206,523.17万元。

### （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

本次棚户区改造专项债券发行期限为 10 年期，拟申请发行棚改专项债券 120,000 万元。2021 年已发行债券 50,000.00 元，发行利率为 2.98%；2022 年已发行债券 15,000 万元，发行利率为 2.95%，2021-2022 年已发行债券到期一次性还本，2025 年已发行债券 30,000 万元，发行利率为 1.73%，计划 2025 年继续发行 20,000 万元，2026 年发行债券 5,000 万元，发行利率参考近期实际发行利率按 1.8%估算，按半年付息，第 6 年-第 10 年，每年等额偿还发行金额 20%。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	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
期初专项债券余额		50,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	115,000.00	120,000.00	120,000.00

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
本年专项债券发行	50,000.00	15,000.00	-	-	50,000.00	5,000.00	-	-
利息支出	-	1,490.00	1,932.50	1,932.50	2,372.00	2,856.50	2,901.50	2,901.50
本年还款	-	1,490.00	1,932.50	1,932.50	2,372.00	2,856.50	2,901.50	2,901.50
其中：还本	-	-	-	-	-	-	-	-
付息	-	1,490.00	1,932.50	1,932.50	2,372.00	2,856.50	2,901.50	2,901.50
期末专项债券余额	50,000.00	65,000.00	65,000.00	65,000.00	115,000.00	120,000.00	120,000.00	120,000.00

还本付息情况明细表（续表）

（金额单位：万元）

年度	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	合计
期初专项债券余额	120,000.00	120,000.00	120,000.00	60,000.00	34,000.00	23,000.00	12,000.00	1,000.00	
本年专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	-	120,000.00
利息支出	2,901.50	2,901.50	2,813.60	1,138.80	502.50	308.70	114.90	9.00	27,077.00
本年还款	2,901.50	2,901.50	62,813.60	27,138.80	11,502.50	11,308.70	11,114.90	1,009.00	147,077.00
其中：还本	-	-	60,000.00	26,000.00	11,000.00	11,000.00	11,000.00	1,000.00	120,000.00
付息	2,901.50	2,901.50	2,813.60	1,138.80	502.50	308.70	114.90	9.00	27,077.00
期末专项债券余额	120,000.00	120,000.00	60,000.00	34,000.00	23,000.00	12,000.00	1,000.00	-	

#### （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、管网扩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	<b>206,523.17</b>
扣除项小计	23,106.88
其中：1. 计提业务费用（按收益 2%）	1,047.04
2. 国有土地收益基金（按收入 2.5%）	5,163.08
3. 提取农业土地开发资金（13.5 元/平方米）	39.30
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%）	5,619.15
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%	5,619.15
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%	5,619.15
净收益	183,416.29
其他收益	0
用于资金平衡的相关收益	<b>183,416.29</b>
债券本息合计	<b>147,077</b>
本息覆盖倍数	<b>1.25</b>

### 五、信用评级

经湖北省财政厅委托综合评定，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。



## 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。

### 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，由武汉市自然资源和城乡建设局、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。

武汉市自然资源和城乡建设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。



# 2025 年湖北省（孝感市） 孝南区碧公台安置房建设项目 专项债券信息披露文件

## 一、区域情况

### （一）孝感市概况

孝感市位于湖北省东北中部，地处桐柏山、大别山之南，长江以北，汉江以东，南与武汉市东西湖区及仙桃市毗邻，北与河南省信阳市交界，西接随州、荆门、天门等市县，东连黄冈市的红安县与武汉市的黄陂区。全境南北长约 163.00 千米，东西宽约 122.00 千米。全市国土资源面积为 8,910.00 平方公里。孝感城区至省会武汉市中心公路里程 50.00 公里。孝感市是湖北省的地级市之一。下辖孝南区和云梦、孝昌、大悟 3 县，代管应城、安陆、汉川 3 个县级市。政府驻地孝感市孝南区乾坤大道 123 号。

孝感是离武汉最近的城市。距武汉中心城区仅 50.00 公里，市临空经济区被列入湖北省汉孝大临空三大组团之一，27 个水陆接口、10 条快速通道将两地联为一体。随着武孝城铁的开通运营、汉孝大道的全线贯通、武西高铁的建设提速，80.00 平方公里汉孝产业园的规划建设，汉孝半小时经济圈初步形成，两座城市正式进入“同城时代”。

孝感是鄂豫省际区域性交通节点城市。京广、汉宜两条高铁横跨南北和东西；107、316、346、347、348 五条国道纵横交错；京港澳、福银、沪蓉、沪渝、麻竹和武汉城市圈环线六条高速公路，京广、汉丹、长荆三条铁路贯穿全境；距天河国际机场 30.00 公里，是全国交通的重要节点。

2021 年，孝感市实现财政总收入 221.73 亿元，较上年增长 32.74%，实现地方一般公共预算收入 134.77 亿元，较上年增长 34.54%，其中，税收收入 106.24 亿元，较上年增长 36.38%；非税收入 28.53 亿元，较上年增长 28.13%。

2022 年，孝感市实现财政总收入 227.40 亿元，较上年增长 2.56%，实现地方一般公共预算收入 137.20 亿元，较上年增长 1.80%，其中，税收收入 112.20 亿元，较上年增长 5.61%；非税收入 25.00 亿元，较上年下降 12.37%。

2023 年，孝感市实现财政总收入 271.01 亿元，较上年下降 19.20%，地方一般公共预算收入 162.52 亿元，同比增长 18.4%，其中，税收收入 129.44 亿元，同比增长 15.3%。非税收入 33.10 亿元，同比增长 32.40%。

2023 年，湖北省财政厅已转贷下达全市新增政府债券资金 1,204,078 万元，其中，一般债券资金 251,278 万元，专项债券资金 952,800 万元。已转贷下达市本级新增政府债券资金

255,833 万元，其中，一般债券资金 61,333 万元，专项债券资金 194,500 万元。

2024 年，孝感市实现财政总收入 304.69 亿元，较上年增长 16.8%；地方一般公共预算收入 184.95 亿元，同比增长 17.5%。其中，税收收入 140.74 亿元，同比增长 13.2%；非税收入 44.21 亿元，同比增长 33.7%。

### 孝感市 2022-2024 年财政经济数据<sup>1</sup>

项目	2022 年	2023 年	2024
1. 地区生产总值 (GDP) (亿元)	2,776.97	2,920.00	3,258.54
2. 城镇居民人均可支配收入 (元)	41,596.00	44,117.00	46,151.00
3. 农村居民人均可支配收入 (元)	20,913.00	22,681.00	-
4. 地方财政总收入 (亿元)	227.37	271.01	304.69
4.1 地方公共预算收入 (亿元)	137.21	162.52	184.95
其中：税收收入 (亿元)	112.23	129.40	140.74
非税收入 (亿元)	24.98	33.10	44.21
4.2 政府性基金收入 (亿元)	118.60	93.92	71.1
其中：国有土地使用权出让收益 (亿元)	112.80	91.06	-
5. 地方财政总支出 (亿元)	-	-	-
5.1 一般公共预算支出 (亿元)	428.37	458.90	-
5.2 政府性基金支出 (亿元)	184.20	152.67	-

## (二) 孝南区概况

孝南区位于汉北东部城区，系指汉江平原东北边缘，桐柏山以南的平原区，属府水水系汉河流域的中下游左岸，区域构造上属新华夏系第二沉降带江汉一级沉降区的东北边缘地带。孝南区区位优势，交通发达，是“1+8”武汉城市圈重要成员，

<sup>1</sup> 统计部门未公布部分相关数据，待公布后将及时披露

距武汉仅 60 公里；距武汉天河国际机场仅 32 公里，京广、汉渝两条铁路纵贯全境；107、316 国道和汉十、京珠高速公路在城区交汇而过，硚（硚口）孝（开发区）专用高速公路、孝汉轻轨、孝天（天河机场）大道（三期）以及孝汉城际铁路正在建设中。公路通车里程居湖北省首位；汉江等 24 条江河直通长江；水陆空立体的交通网络通江达海。

2021 年，孝南区一般公共预算收入为 21.00 亿元；2022 年，孝南区一般公共预算收入为 23.12 亿元；2023 年，孝南区一般公共预算收入为 25.93 亿元，2024 年孝南区一般公共预算收入为 28.6 亿元。

### 孝南区 2022 年-2024 年财政经济数据

单位：人民币亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
政府性基金收入	26.62	23.76	22.61
其中：国有土地出让收入	25.46	23.07	20.72
政府性基金支出	34.46	36.14	61.77
其中：国有土地出让支出	17.49	-	

## 二、债券情况

债券名称：孝南区碧公台安置房建设项目专项债券。

发行规模：2025 年度申请发行规模为 75,000.00 万元，其中本期拟申请发行 10,000.00 万元。

发行期限：专项债券期限为 10 年。

还本付息方式：本次债券发行按照每半年付息，分年还本（从债券存续的第六年开始，分十年等额偿还本金，每年偿还 20.00%）。

计划发行 130,000.00 万元地方政府专项债券，其中，2022 年湖北省政府专项债券（三十七期）已发行债券 20,000.00 万元，实际利率为 3.31%，2022 年湖北省政府专项债券（六十八期）已发行债券 5,000.00 万元，实际利率为 3.32%，债券的发行期限均为 20 年，债券存续期为 2022 年-2042 年，在债券存续期内，每半年付息一次，债券本金将从债券发行后的第十一年至第二十年，以每年偿还本金总额 10.00%的方式，分十年偿还；2024 年湖北政府专项债券（十三期）已发行 30,000.00 万元，实际利率为 2.40%，债券的发行期限为 10 年，债券存续期为 2023 年-2034 年；2025 年计划发行地方政府专项债券 75,000.00 万元，债券的发行期限为 10 年，债券存续期为 2025 年-2035 年。2025 年债券的发行利率暂参考 2024 年湖北省政府专项债券（十三期）发行结果为基准，上浮 25BP 为测算利率，从审慎、严谨的角度出发，10 年期债券暂按 2.65%进行测算。本期 2025 年债券的发行金额将专项用于孝南区碧公台安置房建设项目。在债券存续期内，每半年付息一次，债券本金将从债券发行后的第六年至第十年，以每年偿还本金总额 20.00%的方式，分五年偿还。

### 三、项目情况

#### （一）项目概况

项目建设地点为毛陈镇镇区东南部，农批大市场北侧，紧邻碧公台遗址和孝武大道。

建设内容：配套建设公服、地下停车场、供排水、供电、道路、供气、照明及其他相关附属工程等。

孝南区碧公台安置房建设项目（一期）：项目总用地面积为29,884.30m<sup>2</sup>（约45亩），总建筑面积82,233.33m<sup>2</sup>（含不计容面积），其中计容总建筑面积为62,682.16m<sup>2</sup>，地下室面积为19,551.17m<sup>2</sup>；地上住宅建筑面积52,132.92m<sup>2</sup>，商业建筑面积10,340.04m<sup>2</sup>，配套建筑面积209.20m<sup>2</sup>。

孝南区碧公台安置房建设项目（二期）：项目总用地面积为107,400.24m<sup>2</sup>（161亩），总建筑面积341,295.51m<sup>2</sup>。其中计容总建筑面积为263,423.85m<sup>2</sup>（地上住宅建筑面积2,421,77.72m<sup>2</sup>，商业建筑面积13,471.04m<sup>2</sup>，幼儿园建筑面积4,026.20m<sup>2</sup>，社区中心建筑面积2,709.00m<sup>2</sup>，配套建筑面积1,039.8m<sup>2</sup>）；不计容面积（地下室面积）为77,871.66m<sup>2</sup>。

目前，上述专项债券项目已经通过湖北山河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：人民币万元

序号	资金来源	2022	2023	2024	2025	2026	合计
<b>1</b>	<b>资本金</b>	<b>9,246.08</b>	<b>17,731.54</b>	<b>5,025.08</b>	<b>3,682.67</b>	<b>11,987.26</b>	<b>47,672.63</b>
1.1	财政安排资金	-	-	-	-		-
1.2	项目单位自筹资金	9,246.08	17,731.54	5,025.08	3,682.67	11,987.26	<b>47,672.63</b>
1.3	专项债券资金	-	-	-	-		-
1.4	其他资金	-	-	-	-		-
<b>2</b>	<b>融资资金</b>	<b>25,000.00</b>	<b>-</b>	<b>30,000.00</b>	<b>75,000.00</b>	<b>-</b>	<b>130,000.00</b>
2.1	专项债券资金	25,000.00	-	30,000.00	75,000.00	-	<b>130,000.00</b>
2.2	项目单位市场化融资	-	-	-	-		-
2.2	其他资金	-	-	-	-		-
<b>3</b>	<b>其他资金</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>4</b>	<b>合计</b>	<b>34,246.08</b>	<b>17,731.54</b>	<b>35,025.08</b>	<b>78,682.67</b>	<b>11,987.26</b>	<b>177,672.63</b>

### （三）项目资金来源

本项目总投资为 177,672.63 万元，其中：工程费用 127,137.90 万元，工程建设其他费 35,043.23 万元，预备费 6,854.25 万元，建设期利息 8,507.25 万元，债券发行费用 130.00 万元。本项目总投资的 26.83% 以项目自筹资金形式注入，73.17% 的资金通过发行专项债券筹集。本项目自筹资金投入为 47,672.63 万元，项目专项债券筹资 130,000.00 万元。

## 项目概况

单位：人民币万元

项目位置	建设内容	总投资	投资计划
毛陈镇镇区东南部，农批大市场北侧，紧邻碧公台遗址和孝武大道	配套建设公服、地下停车场、供排水、供电、道路、供气、绿化、照明及其他相关附属工程等。	177,672.63	2022-2026

## 项目投资资金来源

单位：人民币万元

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	
2026	177,672.63	177,672.63	47,672.63	130,000.00	164,494.00

### 四、资金平衡

本项目以土地出让收入和便民服务设施建筑出租收入为还本付息来源。项目专项债存续期内预计运营收入累计达319,175.85万元，运营成本及基金扣除、税费合计67,622.63万元。

### 项目专项债券融资还本付息情况

单位：人民币万元

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
2022	-	25,000.00	-	25,000.00	414.00	414.00
2023	25,000.00	-	-	25,000.00	828.00	828.00
2024	25,000.00	30,000.00	-	55,000.00	1,188.00	1,188.00
2025	55,000.00	75,000.00	-	130,000.00	2,541.75	2,541.75
2026	130,000.00	-	-	130,000.00	3,535.50	3,535.50
2027	130,000.00	-	-	130,000.00	3,535.50	3,535.50
2028	130,000.00	-	-	130,000.00	3,535.50	3,535.50
2029	130,000.00	-	-	130,000.00	3,535.50	3,535.50
2030	130,000.00	-	6,000.00	124,000.00	3,463.50	9,463.50
2031	124,000.00	-	21,000.00	103,000.00	3,120.75	24,120.75
2032	103,000.00	-	21,000.00	82,000.00	2,579.25	23,579.25
2033	82,000.00	-	23,500.00	58,500.00	1,996.35	25,496.35
2034	58,500.00	-	23,500.00	35,000.00	1,372.05	24,872.05
2035	35,000.00	-	17,500.00	17,500.00	819.75	18,319.75
2036	17,500.00	-	2,500.00	15,000.00	538.20	3,038.20
2037	15,000.00	-	2,500.00	12,500.00	455.40	2,955.40
2038	12,500.00	-	2,500.00	10,000.00	372.60	2,872.60
2039	10,000.00	-	2,500.00	7,500.00	289.80	2,789.80
2040	7,500.00	-	2,500.00	5,000.00	207.00	2,707.00
2041	5,000.00	-	2,500.00	2,500.00	124.20	2,624.20



2042	2,500.00	-	2,500.00	-	41.40	2,541.40
合计	-	130,000.00	130,000.00	-	34,494.00	164,494.00

### 项目资金平衡情况

单位：人民币万元

运营收入	相关成本及税费	项目总投资	债券发行额	预计融资本息	收益对融资本息覆盖倍数
319,175.85	67,622.63	177,672.63	130,000.00	164,494.00	1.53

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.53，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湖北正大会计师事务有限责任公司评估。

## 五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限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，评定孝南区碧公台安置房建设项目专项债券的信用等级为 AAA。

## 六、潜在风险评估

### （一）影响项目收益的内部风险及控制措施

#### 1. 工期拖延风险

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、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，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：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. 工程事故风险

风险分析：工程事故风险属于较低风险。工程事故是在施工阶段一些难以预测的情况或施工不当、管理不善引起的，在施工中发生的事故都会造成较大的影响和损失，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。

## （二）影响项目收益的风险及控制措施

### 1. 经营风险

风险分析：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

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；广泛吸取国内外类似项目的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平。

### 2. 利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，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。

## （三）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

影响项目融资平衡最大的风险在于对项目建设成本、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。项目建设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。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. 资金管理不规范风险

**风险分析：**资金管理不规范风险属于较低风险。本项目债券发行期限为十年，采用按半年付息，分期还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，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。

## 七、主管部门责任

孝感市孝南区财政局按照“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。

本项目的主管部门孝南区住房和城乡建设局监督本项目实施单位孝感齐创建设发展有限公司负责做好本项目专项债券发行的准备工作，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的资产管理。

## 八、事前绩效评估

### （一）总体结论

经过对本项目进行事前绩效评估，本项目可以申请专项债券资金支持。

### （二）项目实施的必要性、公益性、收益性

## 1. 必要性

### 1) 项目建设是促进城市化建设不断发展的需要

孝感市“十四五”期间将通过拓展城市空间，完善城市功能，优化功能布局，提升城市形象。根据《孝感市城市总体规划》、《孝感市土地利用总体规划》，塑造多元化的居住社区，建立完善的住宅供给体系，满足不同层次的住房需求。提高居住区各项公共服务设施和公共绿化配置水平，建设交通方便、环境优美、生活舒适、配套齐全的新型社区，全面提升孝感市人居环境和住宅建设水平，创造宜居城市。

2021年12月24日，孝南区委六届十一次全会通过的《中共孝南区委关于制定全区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》提出，主动融入全省“一主引领、两翼驱动、全域协同”和全市“主城崛起、两带协同、孝汉同城、多元支撑”区域发展格局，紧扣一体化和高质量发展要求，着力构建“南城突起、两带支撑、孝汉融合、多点发力”的区域布局。对标市委战略布局，强化“主人翁”意识，勇当“主城崛起”主力军，全力推动主城区向南部纵深发展，加快城南片区和孝南高新园区建设，支持开发区发挥经济主引擎作用、建成全省示范园区，支持新华街道、书院街道助力南城、服务主城，支持卧龙乡、毛陈镇加快融入南城新区。

协调推进东南部、西北部乡镇由点轴式向扇面式发展，形成

两条高质量发展支撑带。支持东山头、毛陈镇、三汉镇、祝站镇全面对接武汉，打造“孝汉同城”先行发展带；支持杨店镇、西河镇、新铺镇、朋兴乡、肖港镇、陡岗镇、朱湖加快农文旅养融合发展，打造绿色产业示范发展带。

孝南区围绕打造武汉转移产业承接地、绿色农产品供应地、乡村旅游目的地、健康养老首选地，建立与武汉更加紧密的合作共建机制，充分对接武汉城市圈同城化规划，推动交通同城、产业同城、功能同城，实现承接协作、设施共享、功能互补，争做“孝汉同城”排头兵。

为推动孝南区发展，推进毛陈农批大市场建设，打造汉孝同城示范区，努力把孝南建设成为全省“一主引领”和县域经济新节点，挺进全省第一梯队，打造更多高质量发展增长点，推动老城区升级发展，需妥善解决拆迁还建区居民居住问题，安置房属于保障性住房的一种，也是国家民生工程的一项。安置房建设目的是进一步解决中低收入人群以及被拆迁住户的居住条件，促进城市化建设的不断发展。安置房建设能改善城市低收入居民的居住条件，是重要的民生问题，加快建设安置房工程，对改善民生、促进孝感市社会和谐稳定具有重要意义。

## 2) 项目建设是集约利用土地的需要

安置房的集中建设，具有规模优势，在提高居住质量的同时，有利于促进土地的节约集约利用，构建城市发展新格局。该项目

依据城市规划，合理利用容积率，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；且由于该项目的实施，盘活了周边大面积土地，大幅度提升其原有价值，真正体现土地的价值。

3) 项目建设是适应地区经济发展，坚持民生优先、共享发展，全面建成小康社会的需要

按照科学发展观的要求，以促进孝感市城市总体规划建设、孝感市城市土地科学合理利用、优化城市空间布局，以及孝感市孝南区建设的需要，项目建设按照规划要求将拆除项目用地范围内群众居住低矮破旧民房，征地拆迁安置工作的完成将改善片区群众住房条件差的现象，将有效改善孝南区群众居住环境，推进统筹城乡和谐发展，解放思想，创新思路，因地制宜，统筹推进孝感市示范区发展规划，促进南城新区的发展建设。项目建设能保障群众的合法权益，解决他们的后顾之忧，帮助他们创造幸福新生活，充分发挥了政府普惠社会福利保障机制，是促进基本公共服务优质化的重要举措，将有利于让拆迁居民享受到改革开放和经济发展带来的成果，增进居民的获得感和幸福感，增进社会的公平公正与和谐稳定，为全面建成小康社会创造良好的民意氛围、打下坚实的社会基础。

综上所述，项目建设不仅符合国家相关政策，而且有利于实现城市土地集约高效利用，起到妥善安置拆迁居民，保障和改善民生的作用，也有利于改善城乡环境、提升孝感市城市形象。因



此，该项目的建设具有良好的社会效益，是可行而且必要的。

## 2. 公益性

住房保障制度应是一个完整的政策体系，棚户区改造政策是支撑整个政策体系的基础。该项目是继续发挥棚户区改造满足合理住宅供应体系，实现城市规划布局调整，深化住房制度改革，满足中低收入家庭住房需求等方面的作用。体现棚户区改造政策性和保障性要求，大力加强棚户区改造建设和管理，严格控制供应范围和建设标准，促进棚户区改造建设健康发展。

通过完善住房保障制度，大力发展棚户区改造，切实解决中低收入家庭的住房问题，实现“为每一个居民家庭提供良好的住房”或实现“人人享有适当住房”的社会目标，才能真正充分体现“以人为本”的价值观和“惠及全体人民”的和谐社会理念。

棚户区改造的另一个重要作用是，优化了房地产市场供应结构，平抑了商品房价格的不合理上涨。目前，国家正对包括房地产业在内的几大行业实施宏观调控，而商品房市场供应结构不合理等问题，正是引发国家对房地产业进行宏观调控的重要因素。在此情况下，继续支持和完善棚户区改造建设，将有助于国家宏观调控目标的实现。

## 3. 收益性

间接经济收益。通过项目建设，孝南区基础设施水平提高，城市土地资源得到有效的利用，城市面貌得以改观，城市投资环境

也得以改善,项目周边的地价也将会迅速增值。本项目建成后,周边地区经济也将得到迅速发展。项目的发展带动了相关制造、社会服务设施和文娱设施等行业的发展。棚户区的建设必将大大带动相关产业的发展。

直接收益。本项目预计产生运营收入 319,175.85 万元,扣除相关成本及税费 67,622.63 万元,因而预计可实现项目净收益 251,553.23 万元。能够保证债券的还本付息。因此,本项目也具备一定的收益性。

### (三) 项目投资合规性与项目成熟度

#### 1. 项目整体批复

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
项目建议书批复	2022 年 1 月 13 日	孝南区发展和改革局	孝南区发展和改革局关于对孝南区碧公台安置房建设项目建议书的批复	孝南发改投资(2022)2 号
棚改计划批复	2023 年 2 月 6 日	湖北省住房保障工作领导小组办公室	关于分解下达 2023 年保障性租赁住房和城镇棚户区改造任务的函	/
可研批复/备案/核准文件	2022 年 2 月 27 日	孝南区发展和改革局	孝南区发展和改革局关于孝南区碧公台安置房建设项目可行性研究报告的批复	孝南发改投资(2022)11 号
孝南区碧公台安置房建设项目一期:				
建设用地规划许可证	2022 年 1 月 17 日	孝南区自然资源和规划局	中华人民共和国建设用地规划许可证	地字第 420902202200001 号
国有土地使用证	2022 年 2 月 9 日	孝感市孝南区自然资源和规划局	不动产权证书	鄂(2022)孝南区不动产第 0001331 号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
初步设计批复	2022年4月24日	孝南区发展和改革委员会	孝南区发展和改革委员会关于孝南区碧公台安置房建设项目(一期)初步设计的批复	孝南发改投资(2022)37号
建设工程规划许可证	2022年2月17日	孝感市孝南区自然资源和规划局	中华人民共和国建设工程规划许可证	建字第X-2022-00026号
建筑工程施工许可证	2022年7月29日	中华人民共和国住房和城乡建设部	中华人民共和国建筑工程施工许可证	420902202207290101
孝南区碧公台安置房建设项目二期:				
建设用地规划许可证	2023年3月17日	孝南区自然资源和规划局	中华人民共和国建设用地规划许可证	地字第420902202300011号
国有土地使用证	2023年3月9日	孝感市孝南区自然资源和规划局	不动产权证书	鄂(2023)孝南区不动产权第0001784号
初步设计批复	2022年6月30日	孝南区发展和改革委员会	孝南区发展和改革委员会关于孝南区碧公台安置房建设项目(一期)初步设计的批复	孝南发改审批(2022)39号
建设工程规划许可证	2023年8月1日	孝感市孝南区自然资源和规划局	中华人民共和国建设工程规划许可证	建字第420902202300035号
建筑工程施工许可证	2023年1月21日	中华人民共和国住房和城乡建设部	中华人民共和国建筑工程施工许可证	420902202311210101

本项目建设工期为2022年-2026年。

项目建设具备充分的必要性,前期手续完善,项目资金为部分项目单位自筹,部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

#### (四) 项目资金来源和可到位性

本项目建设期57个月(2022年4月-2026年12月)。项目

自筹资本金为 47,672.63 万元。此外，本项目拟发行债券人民币 130,000.00 万元，其中，2022 年湖北省政府专项债券（三十七期）已发行债券 20,000.00 万元，实际利率为 3.31%，2022 年湖北省政府专项债券（六十八期）已发行债券 5,000.00 万元，实际利率为 3.32%，债券的发行期限均为 20 年，债券存续期为 2022 年-2042 年，在债券存续期内，每半年付息一次，债券本金将从债券发行后的第十一年至第二十年，以每年偿还本金总额 10.00% 的方式，分十年偿还；2024 年湖北政府专项债券（十三期）已发行 30,000.00 万元，实际利率为 2.40%，债券的发行期限为 10 年，债券存续期为 2024 年-2034 年；2025 年计划发行地方政府专项债券 75,000.00 万元，债券的发行期限为 10 年，债券存续期为 2025 年-2035 年；2025 年计划申请发行 75,000.00 万元专项债券。本项目专项债券的发行期限均为 10 年，在债券存续期内，每半年付息一次，债券本金将从债券发行后的第六年至第十年，以每年偿还本金总额 20.00% 的方式，分五年偿还。项目资本金将根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

#### （五）项目收入、成本、收益预测合理性

根据《孝南区碧公台安置房建设项目可行性研究报告》及市场上可比案例的情况，结合项目的实际情况进行测算，本项目债券存续期内运营收入为土地出让收入，预计产生运营收入 319,175.85 万元，扣除相关成本及税费 67,622.63 万元。债券存续期收益预测合理性较高。

## （六）债券资金需求合理性

本项目资本金比例为 26.83%，满足国家发改委对固定资产投资项目资本金比例的要求。

项目拟申请债券资金本息额共计 164,494.00 万元，项目收益预计为 251,553.23 元，收益对债券本息的覆盖率计算为 1.53，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

## （七）项目偿债计划可行性和偿债风险

### 1. 可行性

本期申请发行项目债券为 10 年期债券，每半年支付一次利息，债券本金将从债券发行后的第六年至第十年，以每年偿还本金总额 20.00%的方式，分五年偿还。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2027 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，偿债计划可行。

### 2. 项目偿债风险

#### （1）投资估算风险

本项目的建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大成本超支使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，造成财务成本增加。

项目实施方需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，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

## （2）工程风险

项目在建设过程中要充分考虑到此间的一些工程风险。在具体的施工建设中要做到：做好专门的勘测工作；认真贯彻国家有关基建程序，保证工程质量；注意关键工程的进度，关注每一个影响工程进度的关键部位；选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保工程质量和进度。

## （3）融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方的支持，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，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体的建设和经营提供良好的资金保障。

## （4）财务风险

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取措施予以防范和抵御。在项目建设过程中精打细算，并采用招标的方式，控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降低成本。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。

#### （5）自然风险

本项目在经营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害是完全可能的，为了降低此间风险，要根据项目的特点制定的相应的措施，以便使不可抗拒自然灾害的风险降到最低

#### （八）绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

#### （九）其他需要纳入其他绩效评估的事项

无。

#### （十）事前绩效评估结论

本项目建设投资合规，立项合规、没有重复审批。项目经过了严格的可行性论证，前置审批文件等手续较齐全，招投标较规范，设计功能实现较好，预期竣工验收的合格率较高。

本项目管理组织架构、职责分工、建设期的计划进度安排以及项目运营方案等职责清晰明确，能够有效运转，财务测算较合理。

本项目符合国家和地方债务等相关政策文件要求，资金需求较合理。

本项目偿债计划可行、风险在可控的范围内、资金来源合规、偿债计划明确可行，风险可控。

综上所述，本项目的事前绩效评估较合理。