武汉市黄陂区横店街道办事处棚户区改造项目
专项债券收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年一月

目录

一、项目概况 1
（一）区域概况 1
（二）项目背景 3
（三）建设规模及内容 3
二、项目收益及现金流入预测 5
（一）资金充足性 6
1.投资估算 6
2.资金筹措 6
（二）收益预测 15
1.营业收入估算 15
2.税金及附加 20
3.总成本费用 23
三、项目收益和融资自求平衡测算 33
（一）平衡方案现金流量表 33
（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数 36
四、风险分析 36
五、结论 37

武汉市黄陂区横店街道办事处棚户区改造项目
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

1.经济社会概况

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

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（GDP）	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	61,693.00	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	2,835.16	2,889.97	3,152.92
4.1 地方公共预算收入	1,504.74	1,601.20	1,667.31
其中：税收收入	1,239.56	1,298.35	1,223.56
非税收入	265.18	302.85	443.75
4.2 政府性基金收入	1,330.42	1,288.77	1,485.61
其中：国有土地使用权出让收益	1,143.09	1,035.38	1,224.71
5.地方财政总支出	4,278.98	3,831.64	4,415.71
5.1 一般公共预算支出	2,227.24	2,204.08	2,481.00
5.2 政府性基金支出	2,051.74	1,627.56	1,934.71
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出			

黄陂区位于湖北省东部偏北，武汉市北部。黄陂区南邻武汉市东西湖区、江岸区、东连武汉市黄陂区、洪山区、新洲区，西北交孝感市、东北交黄冈市。全区南北长104公里，东西宽55公里。黄陂区财政经济数据详见下表：

黄陂区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（GDP）	1,240.74	1,321.46	1,201.34
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,629.00	47229	
3.农村居民人均可支配收入（元）	27,515.00	29867	
4.地方财政总收入	103.30	93.28	129.21
4.1 地方公共预算收入	51.80	58.08	69.00
其中：税收收入	43.17	47.46	40.41
非税收入	8.63	10.62	28.59
4.2 政府性基金收入	51.50	35.20	60.21
其中：国有土地使用权出让收益	50.00	29.17	57.89
5.地方财政总支出	228.78	205.05	220.29
5.1 一般公共预算支出	144.76	128.00	128.70
5.2 政府性基金支出	84.02	77.05	91.59
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	9.21	11.01	51.10

2.专项债务情况

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		
其中：市本级	2,940.50	2,883.04
黄陂区	307.97	297.68

本地区专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2024 年
1 年期	8.50
2 年期	0.00
3 年期	0.40
5 年期	19.41
7 年期	25.32
10 年期	19.00
15 年期	28.07
20 年期	65.26
30 年期	0.00

（二）项目背景

旧城改造可以加快推进城市化进程，统筹城乡一体化发展，拓展地区经济发展空间，构筑良好城市景观，完善城镇综合服务功能，改善居民生活环境，让更多群众分享城市发展和建设成果。

黄陂区横店街道办事处经过深入调查研究，征求各方意见后，报区人民政府同意并经黄陂区人大会议审议通过，横店街中华三联社区片区改造项目、横店街横店之星改造项目正式实施。同时，横店街中华三联社区片区改造项目、横店街横店之星改造项目已列入黄陂区2021年棚户区改造计划，现正在组织实施。

（三）建设规模及内容

1.改造区范围、净用地面积及用途

中华社区、三联社区片区棚户区改造范围东至川龙大道、京广铁路，西至中兴街，南至武汉艺科达用地、北至武汉绕城高速，净用地

面积 202,656.17 平方米，其中 A 地块 75,474.64 平方米用于建设还建小区，B 地块 71,461.90 平方米、C 地块 42,021.50 平方米、D 地块 13,698.13 平方米用于土地出让。

横店之星片区棚户区改造范围东至川龙大道，西至规划道路，南至横天线，北至汉孝高速，净用地面积 326,002.29 平方米，其中 A 地块 59,610.43 平方米、B 地块 49,663.73 平方米用于建设还建小区（西郊花园），C 地块 200,354.11 平方米、D 地块 16,374.02 平方米用于土地出让。

2.被征拆农民统计及补偿方式

根据前期实地测量、“双登”调查统计情况，中华社区、三联社区的现状居住建筑面积为 208,063.85 平方米，涉及户数 1,932 户；横店之星的现状居住建筑面积为 197,719.79 平方米,涉及户数 2,131 户。根据《黄陂区横店街集体所有土地房屋拆迁安置补偿实施办法》进行安置。

3.建设规模及内容

经过以上统计分析，结合本次还建用地规划情况综合考虑，本项目建设规模和主要建设内容确定如下：

（1）横店街中华三联社区片区改造项目还建小区建设工程（用于安置中华三联社区片区拆迁户）总建筑面积 275,195.24 平方米，其中地上建筑面积 228,075.00 平方米，地下建筑面积 47,285.51 平方米（不计容）；地上建筑面积包含住宅 202,565.00 平方米，沿街裙楼 9,770.00 平方米，物业服务用房、社区服务用房、室外公变等

配套用房 2,950.00 平方米，幼儿园 2,790.00 平方米，地下室 47,206.00 平方米（包含平战结合人防地下室 13,951.00 平方米）。

主要建设内容为新建高层住宅楼 15 栋（包含 17 层、19 层、23 层、24 层、25 层）、3 层幼儿园 1 栋、2 层开闭所 1 栋、1 层配电房 4 栋、1 层辅助用房 1 栋以及室内外给排水、道路、绿化、电气、燃气、消防、人防及其他相关配套工程。

（2）横店街西郊花园还建小区（用于安置横店之星拆迁户）总建筑面积 273,257.36 平方米，其中地上建筑面积 224,529.53 平方米，地下建筑面积 48,727.83 平方米（不计容）；地上建筑面积包含住宅 207,169.81 平方米，社区用房、物业用房、养老服务用房、卫生服务站、文化活动站、消防控制室、开闭所、电气房、公厕、环卫工人休息站、垃圾收集用房、疏散楼梯及门卫房等配套用房 3,669.92 平方米，幼儿园 2,772.54 平方米，其他 10,917.26 平方米，地下室 48,727.83 平方米（不计容）。

主要建设内容为新建 25 栋 13-16 层住宅、1 栋 3 层幼儿园及配套室内外给排水、道路、绿化、电气、消防、暖通等工程。

二、项目收益及现金流入预测

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）资金充足性

根据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，本次专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到1.16倍，对此，从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.投资估算

（1）征地安置及补偿费用

测算依据：《黄陂区横店街集体所有土地房屋拆迁安置补偿实施办法》及各子项《初步设计》。

征地安置及补偿费用包括安置补偿费用、征地补偿费用、地面附着物补偿费、搬家费和过渡费、房屋拆除费、房屋征收工作经费等，合计为39,086.00万元，具体见下表：

序号	工程和费用名称	概算金额（万元）	备注
1	征地拆迁安置及补偿费用	**39,086.00**	
1.1	中华三联片区	16,217.14	依据：横店街安置补偿方案
1.1.1	非住宅拆迁补偿费	2,061.42	
1.1.2	征地补偿费用	2,997.20	59,000元/亩（共508亩）
1.1.3	地面附着物补偿费	270.86	农用地135.43亩×2万元（地上附着物单价）
1.1.4	搬家费和过渡费	4,960.80	过渡费800元/月/户×2,068户×30月
1.1.5	复垦前期费用	115.00	
1.1.6	房屋拆除费	1,235.00	50元/m^2×247,000m^2

序号	工程和费用名称	概算金额（万元）	备注
1.1.7	耕地开垦费	1,450.00	10 万元/亩×145 亩
1.1.8	耕地占用税	1,185.34	35 元/m^2×508×666.67 平方米
1.1.9	新增建设用地有偿使用费	232.00	24 元/m^2×148 亩×666.67
1.1.10	征收调查费	247.00	10 元/m^2×247,000m^2
1.1.11	征收房屋面积测量费	35.70	住宅 1.36 元/m^2，非住宅 2.4 元/m^2
1.1.12	征收房屋评估费	137.52	国佳评估合同总价 137.52 万元
1.1.13	困难家庭补助	60.00	6,000 元/户×100 户
1.1.14	拆迁区域周边临时通行道路费	100.00	
1.1.15	拆迁区域内水电线路等改迁费	500.00	
1.1.16	附属物补偿	629.30	付给村或个人补偿款
1.2	横店之星片区	22,868.86	
1.2.1	征地费	2,616.15	489.00 亩，每亩 53,500 元
1.2.2	搬迁费过渡费	2,405.76	拆迁户 1,253 户，按 24 个月，每月 800 元/户补偿
1.2.3	房屋拆除费用	988.60	共计拆除面积 197,719.79m^2，按 50 元/m^2 计
1.2.4	电力迁改费用	2,188.35	委托供电设计院设计后的报价
1.2.5	土地指标费	14,670.00	489.00 亩，每亩 30 万元

（2）项目总投资

依据项目初步设计，项目总投资为 228,763.49 万元，其中：横店街中华三联社区片区改造项目还建小区建设工程总投资 110,742.24 万元，其中：工程费用 83,018.90 万元，工程建设其他费用 22,449.90 万元（其中征地拆迁安置及补偿费用 16,217.47 万元），预备费 5,273.44 万元；横店街西郊花园还建小区项目总投资 118,021.25 万元，其中：工程费用 86,727.56 万元；工程建设其他费用 22,412.27 万元（其中建设用地费用 8,246.59 万元）；预备费 3,274.19 万元，建设期利息 5,607.23 万元。

以上未考虑棚户区改造项目整体的前期咨询费用；横店街中华三

联社区片区改造项目还建小区建设工程初步设计未考虑采用发行专项债券筹集部分资金，依据拟申请发行债券的额度及时间，需要增加建设期利息及债券发行费用；横店街西郊花园还建小区初步设计未考虑 C、D 地块用地费用、发行专项债券，需要增加建设用地费用、债券发行费用及调整建设期利息。

根据上述原因及取得的施工许可证调整后本项目总投资为 240,155.30 万元，其中：工程费用为 159,301.52 万元、工程建设其他费用 59,894.00 万元（其中征地拆迁安置及补偿费用 39,086.00 万元）、预备费为 10,959.78 万元、债券发行费用 160.00 万元、建设期利息 9,840.00 万元。

估算结构表

单位：万元

序号	工程名称	估算价值				占比	备注
		建筑工程费	设备购置及安装费	其他费用	合计		
1	工程费用	124,519.16	34,782.36		159,301.52	66.33%	
2	工程建设其他费用			59,894.00	59,894.00	24.94%	
	其中：土地费用			39,086.00	39,086.00	16.28%	
3	预备费			10,959.78	10,959.78	4.56%	
4	建设投资	124,519.16	34,782.36	70,853.78	230,155.30	95.84%	1+2+3
5	债券发行费			160.00	160.00	0.07%	
6	建设期利息			9,840.00	9,840.00	4.10%	
7	项目总投资	124,519.16	34,782.36	80,853.78	240,155.30	100.00%	4+5+6

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	工程和费用名称	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	子项目 1：中华三联还建小区	96,475.99	23,426.73		73,049.26		
1	工程费用	73,806.53	757.27		73,049.26		
1.1	建筑装饰工程	53,805.71	0.00		53,805.71		
1.1.1	土方工程	1,998.08			1,998.08		
1.1.2	地下室土建	18,459.56			18,459.56		
1.1.3	1-15#高层还建楼	32,410.11			32,410.11		
1.1.4	幼儿园	668.02			668.02		
1.1.5	开闭所	94.75			94.75		
1.1.6	2-5#配电房	123.63			123.63		
1.1.7	辅助用房	51.56			51.56		
1.2	安装工程	8,166.72	0.00		8,166.72		
1.2.1	水电安装	3,791.38			3,791.38		
1.2.2	消防安装	2,128.43			2,128.43		
1.2.3	电梯安装	1,204.00			1,204.00		
1.2.4	住户天然气安装	386.40			386.40		
1.2.5	弱电智能化安装	255.08			255.08		
1.2.6	三网合一	82.58			82.58		
1.2.7	太阳能	318.85			318.85		
1.3	室外工程	3,897.67	757.27		3,140.40		
1.3.1	室外道路广场工程	1,285.84			1,285.84		
1.3.2	室外绿化工程	505.27	505.27				
1.3.3	室外照明工程	361.98			361.98		
1.3.4	室外给水工程	825.82			825.82		
1.3.5	室外消防工程	404.18			404.18		
1.3.6	信报箱	82.58			82.58		
1.3.7	标志标牌	100.00			100.00		
1.3.8	自行车棚	80.00			80.00		
1.3.9	围墙	180.00	180.00				
1.3.10	大门	72.00	72.00				

序号	工程和费用名称	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			
1.4	配套工程	7,936.43	0.00		7,936.43		
1.4.1	供电公变安装	2,550.78			2,550.78		
1.4.2	高低压配电房专变供电安装	3,203.35			3,203.35		
1.4.3	地下室及地上抗震支架	633.15			633.15		
1.4.4	地下室充电桩	129.15			129.15		
1.4.5	地下室机械车位	1,420.00			1,420.00		
2	工程建设其他费用	22,669.46	22,669.46		0.00		
2.1	征地拆迁安置及补偿费用	16,217.14	16,217.14		0.00		
2.1.1	非住宅拆迁货币补偿费	2,061.42	2,061.42				
2.1.2	征地补偿费用	2,997.20	2,997.20				
2.1.3	地面附着物补偿费	270.86	270.86				
2.1.4	搬家费和过渡费	4,960.80	4,960.80				
2.1.5	复垦前期费用	115.00	115.00				
2.1.6	房屋拆除费	1,235.00	1,235.00				
2.1.7	耕地开垦费	1,450.00	1,450.00				
2.1.8	耕地占用税	1,185.34	1,185.34				
2.1.9	新增建设用地有偿使用费	232.00	232.00				
2.1.10	征收调查费	247.00	247.00				
2.1.11	征收房屋面积测量费	35.70	35.70				
2.1.12	征收房屋评估费	137.52	137.52				
2.1.13	困难家庭补助	60.00	60.00				
2.1.14	拆迁区域周边临时通行道路费	100.00	100.00				
2.1.15	拆迁区域内水电线路等改迁费	500.00	500.00				
2.1.16	附属物货币补偿	629.30	629.30				
2.2	还建房前期费用	6,452.32	6,452.32		0.00		
2.2.1	建设工程监理费	825.73	825.73				
2.2.2	项目建议书编制费	39.39	39.39				
2.2.3	可行性研究报告编制费	78.79	78.79				
2.2.4	工程勘察费	464.91	464.91				
2.2.5	前期策划及工程设计费	500.88	500.88				
2.2.6	城市基础设施配套费	1,376.41	1,376.41				

序号	工程和费用名称	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			
2.2.7	绿化异地建设费	90.57	90.57				
2.2.8	环境影响咨询服务费	27.20	27.20				
2.2.9	场地准备及临时设施费	415.09	415.09				
2.2.10	工程保险费	242.88	242.88				
2.2.11	招标代理费	46.94	46.94				
2.2.12	工程量清单编制或审核费	41.87	41.87				
2.2.13	控制价编制费	35.57	35.57				
2.2.14	控制价审核费	29.47	29.47				
2.2.15	施工阶段全过程工程造价控制	256.95	256.95				
2.2.16	垃圾处理费	283.94	283.94				
2.2.17	报规报建费	831.92	831.92				
2.2.18	建设单位管理费	623.67	623.67				
2.2.19	可行性研究报告评估费	20.14	20.14				
2.2.20	水土保持方案编制及评估费	80.00	80.00				
2.2.21	水资源论证费	40.00	40.00				
2.2.22	节能评估费	40.00	40.00				
2.2.23	劳动安全卫生评价及验收费	60.00	60.00				
二	子项目 2：西郊花园还建小区	122,609.53	38,255.94		84,353.59		
1	工程费用	85,494.99	1,141.40		84,353.59		
1.1	建安工程	79,102.15	0.00		79,102.15		
1.1.1	土石方工程	5,549.34	0.00		5,549.34		
1.1.1.1	平场土石方工程	1,077.16			1,077.16		
1.1.1.2	地下室土石方工程	2,180.18			2,180.18		
1.1.1.3	地下室基坑支护	2,292.00			2,292.00		
1.1.2	地下车库及设备用房工程	13,401.00	0.00		13,401.00		
1.1.2.1	土建工程	9,189.77			9,189.77		
1.1.2.2	变配电及动力工程	845.95			845.95		
1.1.2.3	照明及防雷电气工程	579.60			579.60		
1.1.2.4	消防报警弱电工程	158.58			158.58		
1.1.2.5	给排水安装工程	416.63			416.63		
1.1.2.6	消防栓及消防喷淋安装工程	465.31			465.31		

序号	工程和费用名称	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			
1.1.2.7	通风安装工程	166.37			166.37		
1.1.2.8	弱电智能化安装工程	97.46			97.46		
1.1.2.9	地下人防设备	487.28			487.28		
1.1.2.10	地下车库装饰工程	994.05			994.05		
1.1.3	地上高层住宅土建工程	52,552.52	0.00		52,552.52		
1.1.3.1	土建工程	39,957.61			39,957.61		
1.1.3.2	变配电及动力工程	3,531.73			3,531.73		
1.1.3.3	照明及防雷电气工程	1,021.52			1,021.52		
1.1.3.4	消防报警弱电工程	441.78			441.78		
1.1.3.5	给排水安装工程	1,445.93			1,445.93		
1.1.3.6	消防栓安装工程	449.32			449.32		
1.1.3.7	弱电智能化安装工程	932.26			932.26		
1.1.3.8	太阳能工程	421.80			421.80		
1.1.3.9	地上住宅公区装饰工程	4,350.57			4,350.57		
1.1.4	地上商业及配套建筑土建工程	5,366.52	0.00		5,366.52		
1.1.4.1	土建工程	3,173.95			3,173.95		
1.1.4.2	变配电及动力工程	166.74			166.74		
1.1.4.3	照明及防雷电气工程	149.31			149.31		
1.1.4.4	消防报警弱电工程	70.39			70.39		
1.1.4.5	给排水安装工程	71.66			71.66		
1.1.4.6	消防栓安装工程	108.74			108.74		
1.1.4.7	通风安装工程	123.25			123.25		
1.1.4.8	弱电智能化安装工程	43.76			43.76		
1.1.4.9	地上商业装饰工程	1,458.72			1,458.72		
1.1.5	幼儿园土建工程	974.51	0.00		974.51		
1.1.5.1	土建工程	436.55			436.55		
1.1.5.2	变配电及动力工程	32.69			32.69		
1.1.5.3	照明及防雷电气工程	41.08			41.08		
1.1.5.4	消防报警弱电工程	33.51			33.51		
1.1.5.5	给排水安装工程	13.16			13.16		
1.1.5.6	消防栓安装工程	31.16			31.16		

序号	工程和费用名称	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			
1.1.5.7	通风安装工程	7.91			7.91		
1.1.5.8	弱电智能化安装工程	18.02			18.02		
1.1.5.9	太阳能工程	27.73			27.73		
1.1.5.10	幼儿园装饰工程	332.70			332.70		
1.1.6	其余安装工程	1,258.26	0.00		1,258.26		
1.1.6.1	高层电梯工程	960.00			960.00		
1.1.6.2	多层电梯工程	25.00			25.00		
1.1.6.3	燃气工程	273.26			273.26		
1.2	总图工程	6,392.84	1,141.40		5,251.44		
1.2.1	道路及广场工程	1,552.88			1,552.88		
1.2.2	绿化景观工程	943.46	943.46				
1.2.3	生化池	40.00			40.00		
1.2.4	室外给排水工程	1,500.56			1,500.56		
1.2.5	室外电气管网工程	740.00			740.00		
1.2.6	室外消防工程	657.78			657.78		
1.2.7	室外安防监控系统工程	370.00			370.00		
1.2.8	智能停车系统及收费亭	160.00			160.00		
1.2.9	室外海绵城市	230.22			230.22		
1.2.10	围墙工程	97.94	97.94				
1.2.11	大门工程	100.00	100.00				
2	工程建设其他费用	37,114.54	37,114.54		0.00		
2.1	征地拆迁安置及补偿费用	22,868.86	22,868.86		0.00		
2.1.1	征地费	2,616.15	2,616.15				
2.1.2	搬迁费过渡费	2,405.76	2,405.76				
2.1.3	房屋拆除费用	988.60	988.60				
2.1.4	电力迁改费用	2,188.35	2,188.35				
2.1.5	土地指标费	14,670.00	14,670.00				
2.2	还建房前期费用	14,245.68	14,245.68		0.00		
2.2.1	编制项目建议书	45.32	45.32				
2.2.2	编制可行性研究报告	79.54	79.54				
2.2.3	工程勘察费	485.32	485.32				

序号	工程和费用名称	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			
2.2.4	工程设计费	1,473.13	1,473.13				
2.2.5	环境影响评价费	32.53	32.53				
2.2.6	招标代理费	44.37	44.37				
2.2.7	造价咨询服务费	594.22	594.22				
2.2.8	工程建设监理费	937.65	937.65				
2.2.9	地灾评估费	15.00	15.00				
2.2.10	水土保持方案编制及评估费	94.50	94.50				
2.2.11	水土保持设施补偿费	27.99	27.99				
2.2.12	第三方检测费	720.00	720.00				
2.2.13	文物保护相关费用（含勘探）	600.00	600.00				
2.2.14	劳动安全卫生评审费	86.66	86.66				
2.2.15	卫生监督防疫费	173.33	173.33				
2.2.16	城市基础设施配套费	2,732.57	2,732.57				
2.2.17	建设项目管理费	693.67	693.67				
2.2.18	场地准备及临时设施费	433.32	433.32				
2.2.19	工程保险费	173.33	173.33				
2.2.20	垃圾处理费	123.23	123.23				
2.2.21	外电及给排水接入费	4,600.00	4,600.00				
2.2.22	节能评估费	40.00	40.00				
2.2.23	水资源论证费	40.00	40.00				
三	棚户区前期工作咨询费	110.00	110.00				
四	预备费	10,959.78	8,362.63		2,597.15		
五	建设投资	230,155.30	70,155.30		160,000.00		
六	债券发行费用	160.00	160.00				
七	建设期利息	9,840.00	9,840.00				
八	工程总投资	240,155.30	80,155.30		160,000.00		

2.资金筹措

本项目投资自有资金投入80,155.30万元。其余160,000.00万元通过发行地方政府专项债券来筹集，2021年已发行5年期棚改专

项债 40,000.00 万元，2022 年已发行 5 年期棚改专项债 30,000.00 万元，2024 年已发行 5 年期棚改债 20,000.00 万元， 2025 年已发行 5 年期棚改债 10,000.00 万元，2026 年计划发行 5 年期棚改债 60,000.00 万元，合计发行棚改债 160,000.00 万元。

建设期资金平衡表

单位：人民币万元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
资金筹措	46,063.06	35,687.30	24,980.53	24,980.53	36,870.30	71,573.58	240,155.30
资本金	6,063.06	5,687.30	24,980.53	4,980.53	26,870.30	11,573.58	80,155.30
专项债券发行	40,000.00	30,000.00	0.00	20,000.00	10,000.00	60,000.00	160,000.00
资金使用	46,063.06	35,687.30	24,980.53	24,980.53	36,870.30	71,573.58	240,155.30
建设资金使用金额	46,023.06	34,517.30	23,031.53	23,011.53	34,537.30	69,034.58	230,155.30
债券发行费用	40.00	30.00	0.00	20.00	10.00	60.00	160.00
债券发行利息	0.00	1,140.00	1,949.00	1,949.00	2,323.00	2,479.00	9,840.00
资金结余	-	-	-	-	-	-	-

本项目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。

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。

（二）收益预测

1.项目收入估算

本项目申请专项债为棚改专项债，根据财政部、住房城乡建设部关于印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预〔2018〕28 号），棚改专项债偿债来源为项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入。

本项目主要收入来源为土地出让收入、沿街裙楼、其他（社区底商）、幼儿园出租收入、停车位出租收入、充电桩收入和物业费收入。

预计项目建成运营后，债券存续期内，可实现综合收入合计含税220,579.26万元，不含税219,361.64万元。

（1）土地出让收入

①出让计划

项目计划对腾退的272,447.76平方米（约408.67亩）国有土地使用权进行出让，用于平衡项目专项债资金。地块性质为住宅用地，结合债券发行年限，具体计划见下表：

土地出让计划

预计出让年	出让面积	建设用地批次	土地用途	备注
2027年	20.55亩	黄陂区2019年度第18批次	住宅	C地块
2028年	63.03亩	黄陂区2019年度第2批次	住宅	D地块
2029年	107.19亩	黄陂区2019年度第2、18批次	住宅	B地块
2030年	24.56亩		住宅	横店之星
2031年	193.34亩		住宅	横店之星

②土地价格

经查询，近3年本项目周边共出让住宅用地4块，成交信息如下：

近3年横店街住宅用地出让情况统计表

序号	地块编号	土地位置	土地面积（m^2）	土地用途	成交价（万元）	成交时间
1	P（2023）077号	黄陂区横店街石道线以东、东兴路以南	53,823.92	住宅	38,060	2023.10.19

序号	地块编号	土地位置	土地面积（m^2）	土地用途	成交价（万元）	成交时间
2	P（2023）100 号	黄陂区横店街石道线以东、东兴路以南	51,917.43	住宅、公园与绿地	33,810	2023.12.15
3	P（2024）083 号	黄陂区横店街川龙大道以西、横店大道以南	41,422	住宅	28,800	2024.10.22
4	P（2024）098 号	黄陂区横店街川龙大道以西、横店大道以南	42,412.47	住宅	26,030	2024.11.15

结合本项目地理位置及周边发展情况综合考虑，保守估计，以2027年土地出让价格500.00万元/亩为基准，运营期内不上涨。

③土地出让收入

按以上出让计划及出让价格计算，项目土地出让总收入为204,335.83万元。

（2）沿街裙楼、其他（社区底商）、幼儿园出租收入

依据初设批复，本项目可出租面积包含：沿街裙楼、其他（社区底商）、幼儿园，共26,249.80平方米。

经“58同城”网站查询横店社区底商租金情况，价格区间在51.6-86.7元/平方米·月。

考虑本项目定位，出租价格按第一年50元/平方米·月、出租率按80%进行测算，每2年上涨5%。

（3）停车位出租收入

依据初设批复，本项目共设停车位3,423个。

根据《国家发展改革委关于放开部分服务价格意见的通知》（发改价格〔2014〕2755号）及《湖北省定价目录》（2025年6月施行），住宅小区停车服务价格已放开，由开发商或物业公司自主定价。参照同属老城区前川街道的经济型小区冰晶兰馨苑，车位月租金为300元。本项目车位月租金按300元、出租比例按80%进行测算，运营期内不上涨。

（4）物业费收入

依据初设批复，本项目住宅面积为419,734.81平方米，

依据《武汉市物业服务收费管理实施细则》，武汉市中心城区住宅前期物业服务收费政府指导价标准如下：

物业服务等级	基准价（元/米^2·月）	
	有电梯	无电梯
五星级	3.2	2.7
四星级	2.6	2.1
三星级	2.1	1.6
二星级	1.6	1.1
一星级	1.2	0.7

注：上述标准最高可上浮20%，下浮不限。

本项目按2.1元/平方米·月、收取比例按90%进行测算，运营期内不上涨。

营业收入估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期					
			2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	营业收入	220,579.26		13,471.23	34,713.76	56,855.63	15,541.15	99,997.49
1.1	土地出让收入	204,335.83		10,273.60	31,516.13	53,595.00	12,280.52	96,670.58
1.1.1	土地供应面积（亩）	408.67		20.55	63.03	107.19	24.56	193.34
1.1.2	土地供应价格（万元/亩）			500.00	500.00	500.00	500.00	500.00
1.2	沿街裙楼、其他（社区底商）、幼儿园出租收入	6,555.23		1,259.99	1,259.99	1,322.99	1,322.99	1,389.27
1.2.1	出租面积（m2）	26,249.80		20,999.84	20,999.84	20,999.84	20,999.84	20,999.84
1.2.2	出租比例			80%	80%	80%	80%	80%
1.2.3	出租价格（元/m2·月）			50.00	50.00	52.50	52.50	55.13
1.3	停车位出租收入	4,928.40		985.68	985.68	985.68	985.68	985.68
1.3.1	停车位数量	3,423.00		2,738.00	2,738.00	2,738.00	2,738.00	2,738.00
1.3.2	出租比例			80%	80%	80%	80%	80%
1.3.3	出租价格（元/个·月）			300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
1.4	物业费收入	4,759.80		951.96	951.96	951.96	951.96	951.96
1.4.1	收费标准（元/m^2/月）			2.10	2.10	2.10	2.10	2.10
1.4.2	收取比例（%）			90%	90%	90%	90%	90%
1.4.3	住宅面积（m^2）	419,734.81		377,761.33	377,761.33	377,761.33	377,761.33	377,761.33

2.项目税费预测

本项目收入来源中项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入，根据《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），土地所有者出让土地使用权免征增值税。根据《中华人民共和国企业所得税法》（主席令第64号），依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金的为不征税收入，则本项目土地出让收入无所得税。

除土地出让收入外债券存续期内税费合计预计721.67万元，其中增值税0万元，税金及附加721.67万元，所得税0万元。

（1）增值税

进项税额包含固定资产（抵扣）和运营成本两部分。固定资产（抵扣）进项税税率：建筑工程费按9%计征，设备购置及安装工程费、工程建设其他费用（除土地费用外）、基本预备费、建设期利息按6%计征。运营成本（车位服务费、修理费、其他费用）进项税税率按13%计征。销项税额增值税率：出租收入、停车位收入按9%计征，物业费收入按6%计征。

（2）税金及附加

①房产税

出售部分从价计征，依照房产原值一次减除30%后的余值计算，费率1.2%；租赁部分从租计征，以租金计算，费率12%。

②增值税附加

城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加按增值税7%、3%、2%计征。

③所得税

本项目所得税率为 25%。

项目预期税费测算表

单位：万元

税费种类	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031
销项税	1,217.62		239.31	239.31	244.51	244.51	249.98
进项税	16,940.59	16,647.12	58.57	58.63	58.69	58.76	58.82
应缴增值税	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
附加税	721.67		138.71	138.71	145.65	145.65	152.95
企业所得税	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

3.总成本费用

本项目总成本费用包括国家规定计提费用、经营成本、固定资产折旧、无形资产摊销和利息支出，债券存续期内，国家规定计提费用合计 9,562.90 万元，经营成本合计为含税 3,458.84 万元，不含税 3,165.37 万元。

（1）国家规定计提费用

①土地出让业务费

根据《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》（〔92〕财综字第 172 号）以及《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》，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。经计算，本项目土地出让业务费为 4,086.71 万元。

②农业土地开发费

根据国务院办公厅《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国发办〔2006〕100 号）文件，新增建设用地的土地出让收入必须将一部分比例用于支农支出，根据有关规定结合实际情况，土地出让金用于农业土地开发的比例，一般按照出让土地面积每平方米 13.5 元计算。经计算，本项目需上缴农业土地开发费为 367.80 万元。

③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。根据测算，本项目国有土地收益基金为 5,108.39 万元。

④廉租住房资金

根据财政部、建设部、国土资源部《关于切实落实城镇廉租住房保障资金的通知》（财综〔2006〕25 号）以及财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41 号），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。本项目暂按土地收益扣除土地出让业务费、农业土地开发费的 10%计算。经测算，土地收益为负，本项目无需上缴廉租住房资金。

⑤农田水利建设基金

根据中共中央、国务院《关于加快水利改革发展的决定》（2011 年中央一号文）及财政部、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）文件，为加大公共财政对于水利的投入，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，按土地出让收益扣除土地出让业务费、农业土地开发费的 10%计算。经测算，土地收益为负，本项目无需上缴农田水利建设基金。

（6）教育基金

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，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有土地使用权取得的土地出让收入中，按土地出让收益扣除土地出让业务费、农业土地开发费的10%计算。经测算，土地收益为负，本项目无需上缴农田水利建设基金。

（2）经营成本

经营成本主要包括车位服务费、工资及福利费、修理费和其他费用等。

①车位服务费

车辆停泊服务费：是指在指定的停车场地（含室内车库）内，为维护保养场地设备设施、相关道路及管理所发生的人工、原辅材料费用等。参照《武汉市物价局 市房产局关于公布武汉市普通住宅物业综合管理服务费及车辆停泊服务费指导价格的通知》，武汉市普通住宅小区内车辆停泊服务费指导价为80元/月。

附2

武汉市普通住宅小区内车辆停泊服务费指导价格表

车位性质	收费方式	收费标准
私家所有权车库	按车库面积收取	按高于该项目物业综合管理服务费标准20%收取
私家使用权车位	按车位收取	80元/月.位

本项目按80元/月进行测算。

②工资及福利费

本项目物业服务人员为20人，依据《武汉市2024年统计年鉴》，居民服务、修理和其他服务业就业人员平均工资为73,080元，本项目按7.5×1.14=8.55万、每年上涨3%进行测算。

③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。一般来说维修费用按项目投资额0.1%~2%估算，考虑本项目总投资规模及行业特性,本项目年维修费按固定资产原值的0.1%进行估算。固定资产原值=建设投资+建设期利息-可抵扣固定进项税-无形资产-其他资产，本项目固定资产原值为184,422.18万元。

④其他费用

根据中华人民共和国住房和城乡建设部组织编制的《市政公用设施建设项目经济评价方法与参数》,其他费用主要包括其他制造费用、其他管理费用以及其他营业费用,计算标准为成本项中除其他费用以外的人员工资、水电费、维修费等费用的 8%-12%。结合本项目的实际情况，遵循客观和谨慎原则，在债券存续期内，本项目其他费用按照外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费之和的10%来进行测算。

（3）固定资产折旧

按照直线法折旧，建安工程费折旧年限 40 年，残值 5%；设备购置费折旧年限 10 年，不计残值；其他费用折旧年限 20 年，不计残值。预计固定资产折旧为 38,037.55 万元。

（4）无形资产摊销

无形资产（土地费用 39,086 万元）按 40 年摊销，不计残值。预计无形资产摊销为 4,885.75 万元。

总成本估算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期					
			2026	2027	2028	2029	2030	2031
1	国家规定计提费用	9,562.90		480.80	1,474.95	2,508.25	574.72	4,524.18
1.1	土地出让业务费	4,086.71		205.47	630.32	1,071.90	245.61	1,933.41
1.2	农业土地开发费	367.80		18.49	56.73	96.47	22.10	174.01
1.3	国有土地收益基金	5,108.39		256.84	787.90	1,339.88	307.01	2,416.76
1.4	廉租住房资金	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.5	农田水利建设基金	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.6	教育基金	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	经营成本	3,458.84		680.14	685.78	691.59	697.58	703.75
2.1	车位服务费	1,314.45		262.89	262.89	262.89	262.89	262.89
2.2	工资及福利	907.85		171.00	176.13	181.41	186.85	192.46
2.3	修理费	922.10		184.42	184.42	184.42	184.42	184.42
2.4	其他费用	314.44		61.83	62.34	62.87	63.42	63.98
3	折旧费	38,037.55		7,607.51	7,607.51	7,607.51	7,607.51	7,607.51
4	摊销费	4,885.75		977.15	977.15	977.15	977.15	977.15

序号	项目	合计	运营期					
			2026	2027	2028	2029	2030	2031
5	利息支出	9,762.00		2,479.00	2,521.00	1,712.00	1,712.00	1,338.00
6	总成本费用合计	59,602.98		12,423.94	12,477.22	11,679.84	11,691.82	11,330.16

（5）利息支出

本项目共发行专项债券 160,000.00 万元，2021 年 12 月已发行 40,000.00 万元，利率 2.85%，每年付息一次，到期一次性还本。

项目已发行债券还本付息情况表 1

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
2021 年	0.00	40,000.00	0.00	40,000.00	0.00	0.00
2022 年	40,000.00	0.00	0.00	40,000.00	1,140.00	1,140.00
2023 年	40,000.00		0.00	40,000.00	1,140.00	1,140.00
2024 年	40,000.00		0.00	40,000.00	1,140.00	1,140.00
2025 年	40,000.00		0.00	40,000.00	1,140.00	1,140.00
2026 年	40,000.00		40,000.00	0.00	1,140.00	41,140.00
合计		40,000.00	40,000.00		5,700.00	45,700.00

2022 年 3 月已发行 10,000.00 万元，利率 2.69%，每年付息一次，到期一次性还本。

项目已发行债券还本付息情况表 2

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
2022 年	0.00	10,000.00	0.00	10,000.00	0.00	0.00
2023 年	10,000.00		0.00	10,000.00	269.00	269.00
2024 年	10,000.00		0.00	10,000.00	269.00	269.00
2025 年	10,000.00		0.00	10,000.00	269.00	269.00
2026 年	10,000.00		0.00	10,000.00	269.00	269.00
2027 年	10,000.00		10,000.00	0.00	269.00	10,269.00
合计		10,000.00	10,000.00		1,345.00	11,345.00

2022 年 6 月已发行 20,000.00 万元，利率 2.70%，每年付息一次，

到期一次性还本。

项目已发行债券还本付息情况表 3

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
2022 年	0.00	20,000.00	0.00	20,000.00	0.00	0.00
2023 年	20,000.00		0.00	20,000.00	540.00	540.00
2024 年	20,000.00		0.00	20,000.00	540.00	540.00
2025 年	20,000.00		0.00	20,000.00	540.00	540.00
2026 年	20,000.00		0.00	20,000.00	540.00	540.00
2027 年	20,000.00		20,000.00	0.00	540.00	20,540.00
合计		20,000.00	20,000.00		2,700.00	22,700.00

2024 年 8 月已发行 20,000.00 万元，利率 1.87%，每年付息一次，到期一次性还本。

项目已发行债券还本付息情况表 4

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 年	0.00	20,000.00	0.00	20,000.00	0.00	0.00
2025 年	20,000.00		0.00	20,000.00	374.00	374.00
2026 年	20,000.00		0.00	20,000.00	374.00	374.00
2027 年	20,000.00		0.00	20,000.00	374.00	374.00
2028 年	20,000.00		0.00	20,000.00	374.00	374.00
2029 年	20,000.00		20,000.00	0.00	374.00	20,374.00
合计		20,000.00	20,000.00		1,870.00	21,870.00

2025 年 2 月已发行 10,000.00 万元，利率 1.56%，每年付息一次，到期一次性还本。

项目已发行债券还本付息情况表 5

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
2025 年	0.00	10,000.00	0.00	10,000.00	0.00	0.00
2026 年	10,000.00		0.00	10,000.00	156.00	156.00
2027 年	10,000.00		0.00	10,000.00	156.00	156.00
2028 年	10,000.00		0.00	10,000.00	156.00	156.00
2029 年	10,000.00		0.00	10,000.00	156.00	156.00
2030 年	10,000.00		10,000.00	0.00	156.00	10,156.00
合计		10,000.00	10,000.00		780.00	10,780.00

2026 年计划发行 60,000.00 万元，2025 年 11 月 7 日，2025 年湖北省（武汉市）棚改专项债券（十三期）-2025 年湖北省政府专项债券（五十期）发行利率为 1.67%，出于谨慎原则本项目债券年利率上浮 30BP 即 1.97%计算，每年付息一次，到期一次性还本。

项目计划发行专项债还本付息情况表

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
2026 年	0.00	60,000.00	0.00	60,000.00	0.00	0.00
2027 年	60,000.00		0.00	60,000.00	1,182.00	1,182.00
2028 年	60,000.00		0.00	60,000.00	1,182.00	1,182.00
2029 年	60,000.00		0.00	60,000.00	1,182.00	1,182.00
2030 年	60,000.00		0.00	60,000.00	1,182.00	1,182.00
2031 年	60,000.00		60,000.00	0.00	1,182.00	61,182.00
合计		60,000.00	60,000.00		5,910.00	65,910.00

本项目利息支出 18,305.00 万元，其中建设期利息为 9,840.00 万元。

项目还本付息情况汇总表

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
2021 年	0.00	40,000.00	0.00	40,000.00	0.00	0.00
2022 年	40,000.00	30,000.00	0.00	70,000.00	1,140.00	1,140.00
2023 年	70,000.00		0.00	70,000.00	1,949.00	1,949.00
2024 年	70,000.00	20,000.00	0.00	90,000.00	1,949.00	1,949.00
2025 年	90,000.00	10,000.00	0.00	100,000.00	2,323.00	2,323.00
2026 年	100,000.00	60,000.00	40,000.00	120,000.00	2,479.00	42,479.00
2027 年	120,000.00		30,000.00	90,000.00	2,521.00	32,521.00
2028 年	90,000.00		0.00	90,000.00	1,712.00	1,712.00
2029 年	90,000.00		20,000.00	70,000.00	1,712.00	21,712.00
2030 年	70,000.00		10,000.00	60,000.00	1,338.00	11,338.00
2031 年	60,000.00		60,000.00	0.00	1,182.00	61,182.00
合计		160,000.00	160,000.00		18,305.00	178,305.00

三、项目收益和融资自求平衡测算

（一）平衡方案现金流量表

现金流量模拟测算表

单位：万元

项目	合计	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一、经营活动现金流量												
运营收入收到的现金	220,579.26							13,471.23	34,713.76	56,855.63	15,541.15	99,997.49
运营成本费用支付的现金	13,021.74							1,160.94	2,160.73	3,199.84	1,272.30	5,227.93
经营活动支付税费	721.67							138.71	138.71	145.65	145.65	152.95
经营活动现金净流量	206,835.85							12,171.58	32,414.32	53,510.14	14,123.20	94,616.61
二、投资活动现金流量												
投资支付的现金	230,155.30	46,023.06	34,517.30	23,031.53	23,011.53	34,537.30	69,034.58					
投资活动现金净流量	-230,155.30	-46,023.06	-34,517.30	-23,031.53	-23,011.53	-34,537.30	-69,034.58					
三、筹资活动现金流量												
投入的资本金	80,155.30	6,063.06	5,687.30	24,980.53	4,980.53	26,870.30	11,573.58					
发行债券收到的现金	160,000.00	40,000.00	30,000.00	0.00	20,000.00	10,000.00	60,000.00					
市场化融资收到的现金												
偿还债券本金支付的现金	160,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40,000.00	30,000.00	0.00	20,000.00	10,000.00	60,000.00
偿还债券利息支付的现金	18,305.00	0.00	1,140.00	1,949.00	1,949.00	2,323.00	2,479.00	2,521.00	1,712.00	1,712.00	1,338.00	1,182.00

项目	合计	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
偿还市场化融资支付的现金												
偿还市场化融资利息支付的现金												
支付债券发行费用	160.00	40.00	30.00	0.00	20.00	10.00	60.00					
筹资活动现金净流量	61,690.30	46,023.06	34,517.30	23,031.53	23,011.53	34,537.30	29,034.58	-32,521.00	-1,712.00	-21,712.00	-11,338.00	-61,182.00
四、本年现金净流量	38,370.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-40,000.00	-20,349.42	30,702.32	31,798.14	2,785.20	33,434.61
五、累计现金净流量		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-40,000.00	-60,349.42	-29,647.10	2,151.04	4,936.24	38,370.85

据上表可以看出，项目年度累计净现金结存额大于0，能够实现自平衡。

（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数

专项债券本息资金覆盖率测算表

项目累计现金结存额	专项债融资本息	其他融资本息	本息资金覆盖率	备注
38,370.85	178,305.00	0	**1.20**	项目累计现金结存额/（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测算表

营业收入	运营成本、增值税、税金及附加、所得税	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	本息资金覆盖倍数	备注
220,579.26	13,743.41	206,835.85	178,305.00	0	**1.16**	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）

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均大于1.1，满足债券还本付息需要。

四、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。

单一敏感性分析	**-10%**	**-5%**	**0%**	**5%**	**10%**
项目收益变动	**186,152.27**	**196,494.06**	**206,835.85**	**217,177.64**	**227,519.44**
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.04	1.10	1.16	1.22	1.28
债券利率变动	1.77%	1.87%	1.97%	2.07%	2.17%
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.18	1.17	1.16	1.15	1.14

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；但未来项目实际收入进度及规模等受宏观经济及房地产政策影响较大，若出让标准下降，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

五、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专项债券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。各项收入、成本测算的过程和依据准确、合理、完整。项目设置的风险控制措施能够有效防止影响项目收益和融资平衡结果的风险的发生。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

对未来项目收益风险因素的完整性和相关性及应对措施进行了检查、分析，认为与本项目实际情况相符。

经上述测算，项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为 206,835.85 万元，累计需要偿还本金 160,000.00 万元，债券利息 18,305.00 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.16。

因此，在债券存续期内，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2026 年 1 月 5 日

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）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　谢波平

经营范围　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；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务(经营期限与许可证核定的经营期限一致)；企业营销策划；商务信息咨询(不含商业调查)。（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）

出 资 额　伍拾万圆人民币

成立日期　2012年4月6日

主要经营场所　洪山区珞狮南路和文荟路交叉口南湖星光时代4层5号房

此件再次复印无效

登记机关

2023 年 11 月 9 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年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

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：洪山区珞狮南路和文荟路交叉口南湖星光时代4层5号房

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

证书序号：0012817

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。

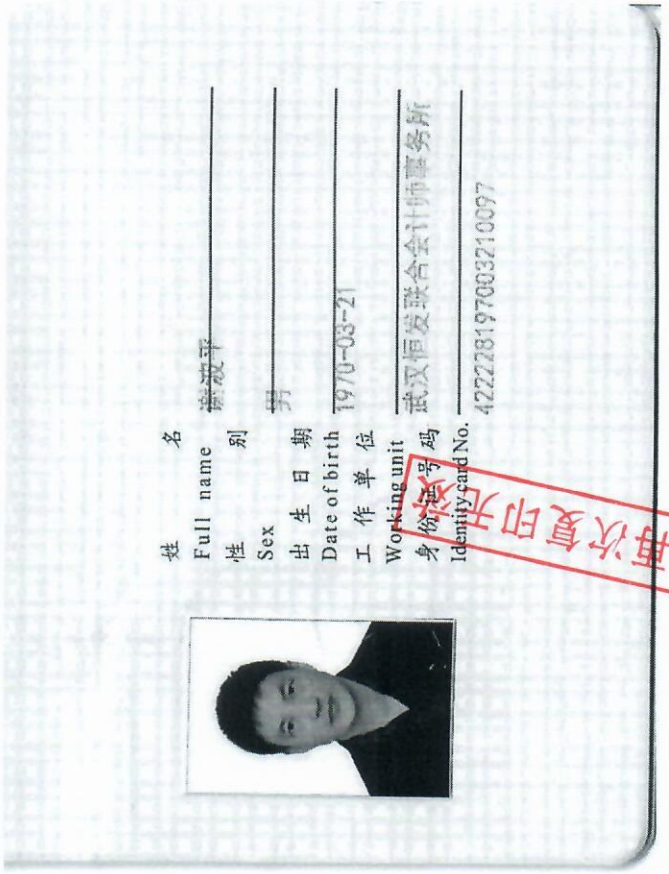
3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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

二〇二一年　月　日

中华人民共和国财政部制



2024 年已通过

谢波平 420002043500

2024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 11
3、资金覆盖率 14
4、小结 14
（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 15
（三）收入覆盖债券本息 15
四、项目资金平衡测算 15
（一）资金平衡测算 15
1、收支来源及计算过程 15
2、 项目成本预测 19
3、融资还本付息情况 21
（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 24

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【2026】第 002 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的所有资料为真实、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）

二〇二六年一月

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%。

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

二、财政收支状况（亿元）

（一）近三年一般公共预算收支

项目 \ 年份	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	-
（二）近三年政府性基金预算收支						
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
（三）近三年国有资本经营预算收支						
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
三、地方政府债务状况（亿元）						
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：158,767.26 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 76.87%。拟分四期发，2022 年已发行 32,000.00 万元，发行利率 2.92%，2025 年已发行 10,000.00 万元，发行利率 1.78%，2026 年拟发行 40,000.00 万元，2027 年拟发行 40,300.00 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）。

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 5,728.00 万元。经利息调整后，本项目总投资为 158,767.26 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**	**16,240.02**		**95,982.54**		
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	53.20		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	161.00		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	173.70		3,467.71		
26	幼儿园	757.08	757.08				
27	室外工程	10,675.06	10,675.06				
二	**工程建设其他费用**	**11,693.97**	**11,693.97**				
1	建设单位管理费	865.39	865.39				
2	工程建设监理费	1,240.76	1,240.76				
3	项目前期咨询费	100.00	100.00				
4	勘察、设计费	2,743.88	2,743.88				
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	4,033.90				
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	5.60	5.60				
16	水土保持方案编制费	35.00	35.00				

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			
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	30.00	30.00				
20	测绘费	200.00	200.00				
21	工程检测费	336.67	336.67				
三	**预备费**	**6,195.83**	**2,682.97**		**3,512.86**		
四	**土地成本**	**22,804.60**			**22,804.60**		
五	**建设期利息**	**5,728.00**	**5,728.00**				
六	**债券发行费用**	**122.30**	**122.30**				
七	**总投资**	**158,767.26**	**36,467.26**		**122,300.00**		

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 22.97%以资本金形式注入，另 77.03%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 36,467.26 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，拟分四期发，2022 年已发行 32,000.00 万元，2025 年已发行 10,000.00 万元，2026 年发行 40,000.00 万元，2027 年发行 40,300.00 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
2025 年	10,000.00	10,000.00	7	1.78%	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	40,000.00		7	1.75%	每年支付一次利息	到期一次还本
2027 年	40,300.00		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，2025 年已发行债券 10,000.00 万元，已使用专项债券 42,000.00 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	1,465.40	36,467.26
政府专项债	32,000.00			10,000.00	40,000.00	40,300.00	122,300.00
资金筹措小计	**40,917.61**	**934.40**	**9,805.64**	**19,827.71**	**45,516.50**	**41,765.40**	**158,767.26**
工程支出	40,885.61	0.00	8,871.24	18,883.31	44,364.10	39,912.70	152,916.96
债券发行费用	32.00			10.00	40.00	40.30	122.30
建设期利息	0.00	934.40	934.40	934.40	1,112.40	1,812.40	5,728.00
资金使用小计	**40,917.61**	**934.40**	**9,805.64**	**19,827.71**	**45,516.50**	**41,765.40**	**158,767.26**

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 174,608.65 万元，在考虑还本付息后，期末净现金结余为 40,413.10 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%，2025 年已发行利率 1.78%，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。

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%

九块用地的具体规划条件如下：

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（㎡）	土地用途	建筑面积（㎡）	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 年级 2030 年各出售一半的工业用地

(826.13×719,543.34)/10000=59,443.63(万元)

(826.13×719,543.34)/10000=59,443.63(万元)

合计：59,443.63+59,443.63=118,887.26(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（㎡）	土地用途	建筑面积（㎡）	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

(2,440.39×90,333.33×4)/10000=88,179.42(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	27,543.08	32,458.03
1、计提业务费用(按收益 2%)			1,576.04	1,576.04
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%)			7,880.20	7,880.20
5、计提廉租住房保障资金(按收益 10%)			7,880.20	7,880.20
6、计提农田水利建设资金(按收益 10%)			7,880.20	7,880.20
净收益	56,986.16	56,986.16	60,636.34	174,608.65

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32,458.03万元，本项目预计收益为174,608.65万元。

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，2025年已发行10,000.00万元，2026年发行40,000.00万元，2027年发行40,300.00万元。

所有发行债券存续期为七年。2022年已发行利率2.92%，2025年已发行利率1.78%，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	42,000.00	82,000.00	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	10,000.00	10,000.00	10,000.00
2026		0.00	0.00	0.00	0.00	40,000.00	40,000.00
2027		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40,300.00
发行合计	32,000.00	0.00	0.00	10,000.00	40,000.00	40,300.00	0.00
2022	32,000.00						
2025				10,000.00			

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
2026					40,000.00		
2027						40,300.00	
还款合计	0.00	934.40	934.40	934.40	1,112.40	1,812.40	2,517.65
其中：还本合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022							
2025							
2026							
2027							
利息合计	0.00	934.40	934.40	934.40	1,112.40	1,812.40	2,517.65
2022	0.00	934.40	934.40	934.40	934.40	934.40	934.40
2025	0.00	0.00	0.00	0.00	178.00	178.00	178.00
2026	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	700.00	700.00
2027	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	705.25
期末专项债券余额	32,000.00	32,000.00	32,000.00	42,000.00	82,000.00	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	32,000.00
2025	0.00	0.00	0.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
2026	0.00	0.00	0.00	0.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
2027	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40,300.00	40,300.00

年份	2029	2030	2031	2032	2033	2034	合计
期初专项债券余额	122,300.00	90,300.00	90,300.00	90,300.00	80,300.00	40,300.00	0.00
2022	32,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2025	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	0.00	0.00	
2026	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	0.00	
2027	40,300.00	40,300.00	40,300.00	40,300.00	40,300.00	40,300.00	
发行合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	122,300.00
2022							32,000.00
2025							10,000.00
2026							40,000.00
2027							40,300.00
还款合计	34,517.65	1,583.25	1,583.25	11,583.25	41,405.25	41,005.25	139,923.55
其中：还本合计	32,000.00	0.00	0.00	10,000.00	40,000.00	40,300.00	122,300.00
2022	32,000.00						32,000.00
2025				10,000.00		0.00	10,000.00
2026					40,000.00		40,000.00
2027						40,300.00	40,300.00
利息合计	2,517.65	1,583.25	1,583.25	1,583.25	1,405.25	705.25	17,623.55
2022	934.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,540.80
2025	178.00	178.00	178.00	178.00	0.00	0.00	1,246.00
2026	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	0.00	4,900.00
2027	705.25	705.25	705.25	705.25	705.25	705.25	4,936.75
期末专项债券余额	90,300.00	90,300.00	90,300.00	80,300.00	40,300.00	0.00	
2022	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2025	10,000.00	10,000.00	10,000.00	0.00	0.00	0.00	
2026	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	0.00	0.00	
2027	40,300.00	40,300.00	40,300.00	40,300.00	40,300.00	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四期发，2022 年已发行 32,000.00 万元，2025 年已发行 10,000.00 万元，2026 年拟发行 40,000.00 万元，2027 年拟发行 40,300.00 万元。所有债券存续期为七年，合计利息支出为 17,623.55 万元，债券本息合计 139,923.55 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 158,767.26 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 40,413.10 万元，息前净现金流入 174,608.65 万元，债券本金 122,300.00 万元，利息 17,623.55 万元，本息合计 139,923.55 万元，则本项目专项债券本息资金覆盖倍数为：

174,628.48 万元÷139,923.55 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	5,516.50	1,465.40	
	债券资金	32,000.00	0.00	0.00	10,000.00	40,000.00	40,300.00	
现金流入总额		**40,917.61**	**934.40**	**9,805.64**	**19,827.71**	**45,516.50**	**41,765.40**	**59,443.63**
现金流出	工程支出	40,885.61	0.00	8,871.24	18,883.31	44,364.10	39,912.70	
	运营资金流出							2,457.47
	债券发行费用	32.00	0.00	0.00	10.00	40.00	40.30	
	债券付息	0.00	934.40	934.40	934.40	1,112.40	1,812.40	2,517.65
	债券还本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
现金流出总额		**40,917.61**	**934.40**	**9,805.64**	**19,827.71**	**45,516.50**	**41,765.40**	**4,975.12**
当年现金净流量		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	54,468.51
期末项目累计现金结存额		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-	54,468.51
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	2034	合计
现金流入	运营收入		59,443.63	-	88,179.42	-	-	207,066.68
	资本金							36,467.26
	债券资金							122,300.00
现金流入总额		**-**	**59,443.63**	**-**	**88,179.42**	**-**	**-**	**365,833.94**
现金流	工程支出							152,916.96
	运营资金流出		2457.47		27,543.08		0.00	32,458.03

年　份		2029	2030	2031	2032	2033	2034	合计
出	债券发行费用							122.30
	债券付息	2,517.65	1,583.25	1,583.25	1,583.25	1,405.25	705.25	17,623.55
	债券还本	32,000.00	0.00	0.00	10,000.00	40,000.00	40,300.00	122,300.00
现金流出总额		**34,517.65**	**4,040.72**	**1,583.25**	**39,126.33**	**41,405.25**	**41,005.25**	**325,420.84**
当年现金净流量		-34,517.65	55,402.91	-1,583.25	49,053.09	-41,405.25	-41,005.25	40,413.10
期末项目累计现金结存额		19,950.86	75,353.76	73,770.51	122,823.60	81,418.35	40,413.10	
可用于专项债券还本付息的净收益		0.00	56,986.16	0.00	60,636.34	0.00	0.00	174,608.65

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%
项目收益变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.12	1.19	1.25	1.31	1.37
债券利率变动					
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±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，各项收入测算是有可靠的文件支撑、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 40,413.10 万元，累计支付债券本息 139,923.55 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。

统一社会信用代码

91420106753440019 5

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　湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　张莹莹

经营范围　资本验证、财务审计、企业合并、分立、破产清算审计，基建工程预决算审计，财务咨询；商务信息咨询。（国家有专项规定的项目经审批后凭许可证在核定期限内经营）；

出资额　壹佰万圆人民币

成立日期　2000年3月17日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街道白鹭街20号（市场监督管理局培训中心）5号楼2单元102

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2025 年 3 月 11 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年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：张莹莹

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街道白鹭街20号（市场监督管理局培训中心）5号楼2单元102

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42000313

批准执业文号：鄂财注发〔2000〕169号

批准执业日期：2000年3月1日

证书序号：0017939

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

二〇二五年四月十五日

中华人民共和国财政部制

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

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

2026年1月5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.....10
（一）投资估算.....10
（二）资金筹措.....13
二、项目收益及现金流入预测分析与评价.....14
（一）收益预测分析与评价.....15
（二）总成本费用分析与评价.....26
（三）税金及附加分析与评价.....35
（四）项目资金的充足性分析与评价.....39
（五）项目资金的稳定性分析预评价.....41
（六）本息资金覆盖倍数分析与评价.....41
（七）压力测试分析与评价.....41
四、风险分析与评价.....42
（一）还本付息风险.....42
（二）预期不确定风险.....42
（三）关注到的其他风险.....42
五、总体评价结论.....43

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

郧西县财政局：

我们接受委托，对郧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。

郧西县棚户区改造项目的实施单位保证提供给我们的所有资料为真实、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，认为郧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）

二〇二六年一月五日

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°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。

（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”。然而郧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，郧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佘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佘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、佘家湾、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^2）			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^2）	建设面积（m^2）
郧西县城关镇天河流域王家坪安置小区建设项目	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、道路等相关设施。	100	12000	/
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	/	/	/
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	郧西县城关镇余家湾		/	/			/	建设保障房配套道路 2000 米，配套给排水、雨水、污水、供电、管网、通讯等管网各 1050 米等市政设施	/	/	/

项目名称	项目地址	实际征拆户数（户）			实际征拆面积（m^2）			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^2）	建设面积（m^2）
目											
鄖西县土门镇保障房建设项目	鄖西县土门镇	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	/
鄖西县土门镇保障房配套市政基础设施建设项目	鄖西县土门镇		/	/			/	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	/	/	/
鄖西县观音镇保障房建设项目	鄖西县观音镇	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	/
鄖西县观音镇保障房配套市政基础设施建设项目	鄖西县观音镇		/	/			/	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	
东营棚户区改	东营	2	28	30	485	3115	3600	安置于土门镇保障房建设项	30	3600	

项目名称	项目地址	实际征拆户数（户）			实际征拆面积（m^2）			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^2）	建设面积（m^2）
造								目			
吴家营城中村改造	吴家营	56	44	100	7938.35	4061.65	12000	安置于佘家湾安置小区建设项目	100	12000	
激浪河棚户区改造	激浪河	0	30	30	0	3600	3600	安置于佘家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佘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佘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。

本项目于2025年11月发行专项债券10000万元，发债年限为7年，融资利率为1.78%，拟于2026年1月份发行专项债券10000万元，发债年限为7年，按照2025年12月16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，作为发行债券的测算利率，即2.22%。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45884万元，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 109 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		
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	109.00	109.00		0.00		
六	项目总投资	45884.00	25884.00		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 45,884 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 45,884 万元，建设资金来源为项目 25,884.00 万元、专项债券资金 20,000.00 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 45,884 万元，项目已于 2025 年 11 月发行专项债券 10000 万元，计划 2026 年申请专项债券 10,000.00 万元，发行期限为 7 年，债券存续期为 2026 年 7 月-2033 年 1 月。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	当年已发行	发行期限	发行利率	付息频次	还本方式

	行总金额	总金额	（年）			
2025年	10000	10000	7年	1.79%	每年付息一次	到期一次性偿还发行金额
2026年	10000	0	7年	2.22%	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	1453.75	1542.75	25884.00
财政安排资金	0.00	0.00	0.00	0.00
项目单位自筹资金	22887.50	1453.75	1542.75	25884.00
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	10000.00	10000.00	20000.00
专项债券资金	0.00	10000.00	10000.00	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	11453.75	11542.75	45884.00

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 2033 年 1 月。债券存续期内项目含税总收入为 40,299.02 万元，其中：商铺租赁收入 286.14 万元、月租停车位租赁收入 94.81 万元、临时停车位租赁收入 205.27 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 ㎡。

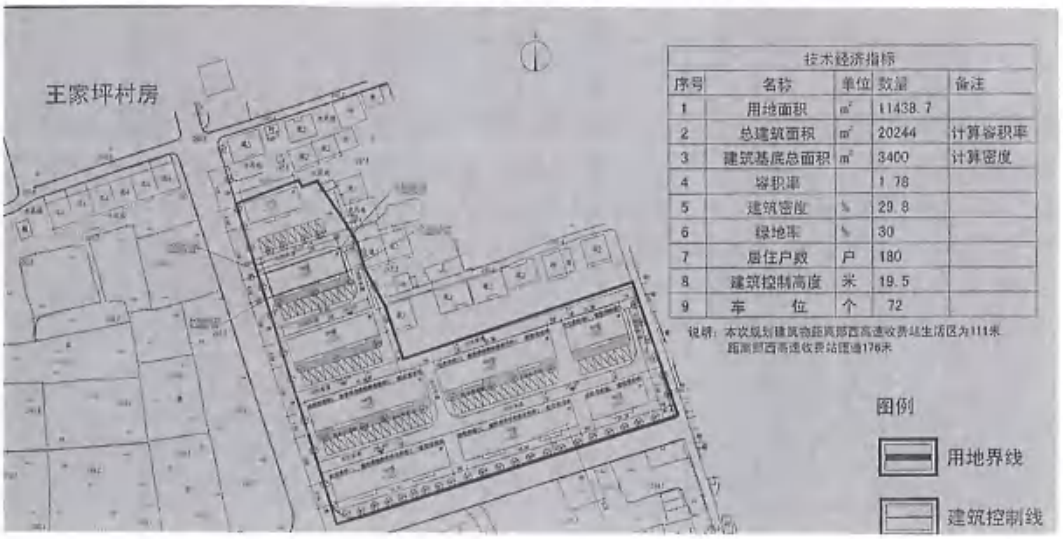
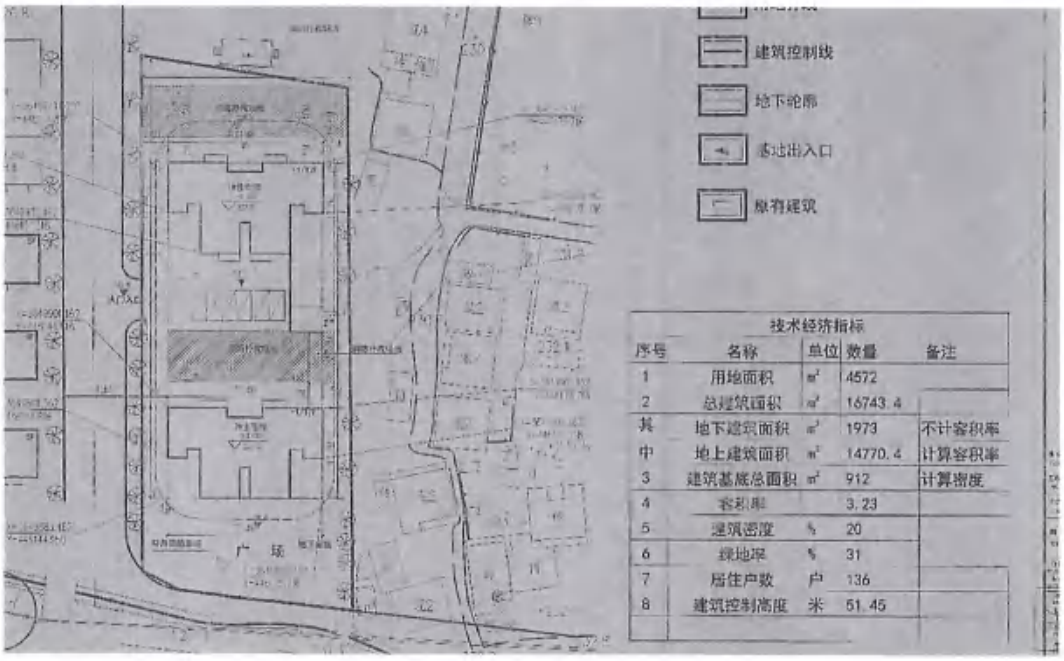


图 3-1 王家坪安置房总平面布置图及技术经济指标



技术经济指标

序号	名称	单位	数量	备注
1	用地面积	m^2	4572	
2	总建筑面积	m^2	16743.4	
其	地下建筑面积	m^2	1973	不计容积率
中	地上建筑面积	m^2	14770.4	计算容积率
3	建筑基底总面积	m^2	912	计算密度
4	容积率		3.23	
5	建筑密度	%	20	
6	绿地率	%	31	
7	居住户数	户	136	
8	建筑控制高度	米	51.45	

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

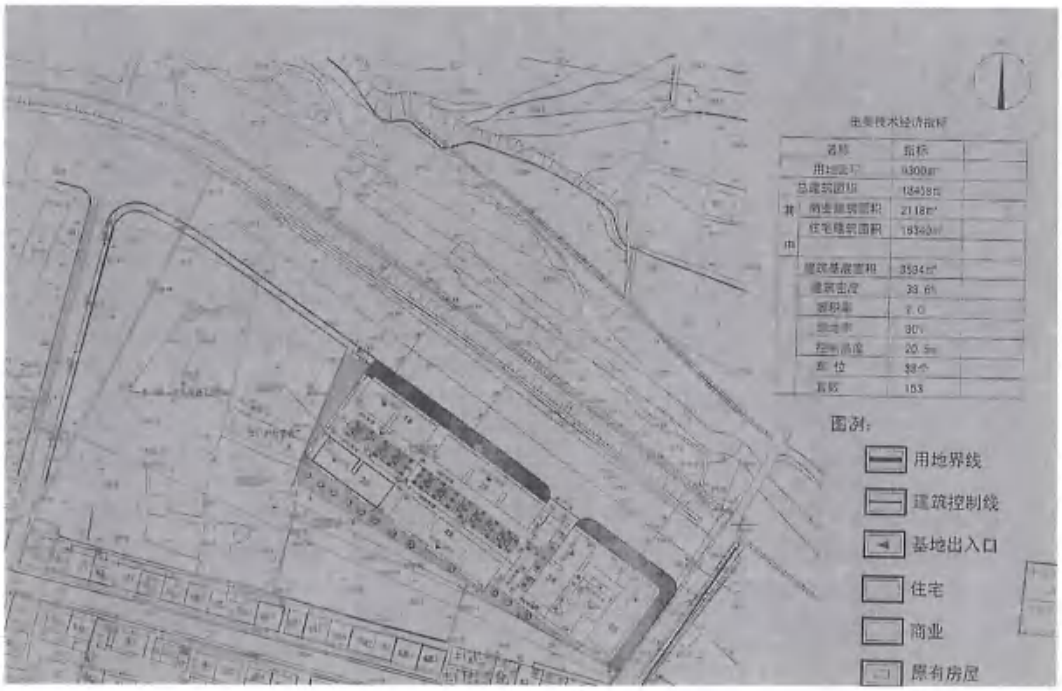


图 3-4 土门镇安置房总平面布置图及技术经济指标

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 ㎡，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。郧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

郧西县城乡规划管理局

西规函〔2019〕15 号

国有土地规划条件书

郧西县国土资源局〔2019〕6 号来函要求对郧西县 2019 年度第 14 批次城市建设用地地块核提规划条件。现依据《郧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 ㎡。

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/㎡·月。经公开渠道（58 同城）的公开数据统计，鄠西县的同类租房市场均价约在 10 元/㎡·月~130 元/㎡·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/㎡·月计算，价格依据如下：

美发店转让，老京华超市旁，

鄖西-重营大道　北街/环城北路(路口)　空置中

临街门面

10㎡　500元/月

16图

(汇 铺 网) 鄖西县环城北路临街1300平精装娱乐场所...

鄖西-重营大道　十堰汇铺网免费找店！！　经营中

临街门面

1300 ㎡　1.67万/月

8图

(转让) 鄖西县七夕大道临街618平精装餐饮店转让!

鄖西-重营大道　七夕大道-路段-十堰内部西段　经营中

临街门面 1层

618 ㎡　1.05万/月

9图

(优铺网)鄖西县老北街城北幼儿园33平小吃门面出租

鄖西-重营大道　经营中

临街门面 1层

33 ㎡　2100元/月

5图

(汇 铺 网) 鄖西人民路旁精装50平餐饮店低价转让!

鄖西-重营大道　十堰汇铺网免费找店！！　经营中

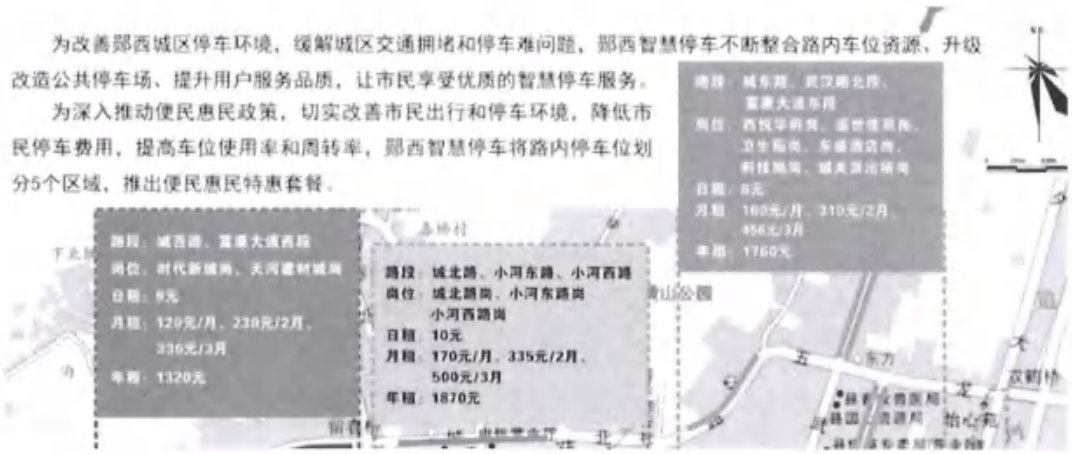
商业街店铺 1层

50 ㎡　3333元/月

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。参照鄖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。参照郧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年出让城关镇佘家湾、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（m2）	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	佘家湾	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

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，佘家湾、王家坪出让单价按 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。

土地出入收入全部用于项目偿还本息。

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%

2025-02-28 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）。

土地出让结果公示

十堰市郧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	城关镇武阳村	7163.51	居住	70	≤1.8	拍卖	十堰市润鼎地产开发有限公司	1675	2023年6月16日
2023-4	城关镇武阳村	6982.8	居住	70	≤1.8	拍卖	十堰市润鼎地产开发有限公司	1550	2023年6月16日

十堰市郧阳区自然资源和规划局

土地出让结果公示

十堰市郧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，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≤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≤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≤1.15	拍卖	十堰聚鑫文旅集团有限公司	4470	2025年7月4日

十堰市郧阳区自然资源和规划局

2025年7月4日

土地出让结果公示

十堰市郧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，郧阳造纸厂	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，郧阳造纸厂	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	郧阳造纸厂	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	城关镇槐罗沟村	40209.1	工业	50年	≥1.0	拍卖	十堰聚易物流有限公司	843	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	2033
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	商铺租赁收入											
	租赁面积（㎡）				2118.00	2118.00	2118.00	2118.00	2118.00	2118.00	2118.00	2118.00
	月租金（元/㎡·月）				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%
	每年运营月数（月）				6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	1.00
	收入（含税额）	286.14			17.79	38.12	40.67	43.21	45.75	48.29	48.29	4.02
	销项税额	23.64			1.47	3.15	3.36	3.57	3.78	3.99	3.99	0.33
	房产税	31.52			1.96	4.20	4.48	4.76	5.04	5.32	5.32	0.44
	收入（不含税额）	230.98			14.36	30.77	32.83	34.88	36.93	38.98	38.98	3.25
2	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
	月租金（元/㎡·月）				120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	121.00
	年出租月数（月）				6.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	1.00
	收入（含税额）	94.81			7.20	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	14.40	1.21
	销项税额	7.83			0.59	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	1.19	0.10
	收入（不含税额）	86.98			6.61	13.21	13.21	13.21	13.21	13.21	13.21	1.11
3	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
	临租日租金（元/㎡·日）				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	30.00
	临停出租率				70%	75%	80%	85%	90%	95%	95%	95%
	收入（含税额）	205.27			12.60	27.38	29.20	31.03	32.85	34.68	34.68	2.85

	销项税额	16.94			1.04	2.26	2.41	2.56	2.71	2.86	2.86	0.24
	收入（不含税额）	188.33			11.56	25.12	26.79	28.47	30.14	31.82	31.82	2.61
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	0
	每亩出让价格（万元/亩）				80.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	161.00
	收入（含计提）	39712.80			5424.80	14081.60	3499.20	4142.40	8760.00	1321.60	2483.20	0.00
	收入（不含计提）	39712.80			5424.80	14081.60	3499.20	4142.40	8760.00	1321.60	2483.20	0.00
5	合计											
	含税收入	40299.02			5462.39	14161.50	3583.47	4231.04	8853.00	1418.97	2580.57	8.08
	房产税	31.52			1.96	4.20	4.48	4.76	5.04	5.32	5.32	0.44
	土地出让金计提	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	销项税	48.41			3.10	6.60	6.96	7.32	7.68	8.04	8.04	0.67
	不含税收入	40219.09			5457.33	14150.70	3572.03	4218.96	8840.28	1405.61	2567.21	6.97

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、腾退土地出让收入。通过查阅项目可行性研究报告、初步设计、项目实施方案，并依据郧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 3,543.74 万元，其中经营成本 536.02 万元、固定资产折旧费 211.59 万元，利息 2,800.00 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《郧西县统计年鉴 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
居民服务、修理和其他服务业	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^3，水费单价按照郧西县居民用水价格3.40元/m^3（含污水处理费0.9元/m^3）计算。

表3-3 项目用电估算表

序号	项目名称	建设规模（m^2）	单位负荷（W/m^2）	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（体）积	日用水量（m^3/d）	年用水天数（d）	年用水量（m^3/a）
1	物业人员	40	L/人·d	8	0.32	300	96.00
2	道路、绿化	2	L/m^2·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

十堰市人民政府
www.shiyan.gov.cn

首页 | 爱问动态 | 政府信息公开 | 一网通办 | 公众参与 | 便民服务 | 数据发布 | 大美十堰 | 十堰站群

首页 > 公众参与 > 网上问政

温馨提示：因系统升级调整，2022年11月11日18时（含）前，通过十堰市政府网上问政平台提交的信件，请在"查询旧办件"中进行查询。系统升级调整期间如遇办件无法提交、查询等问题，请致电12345。

网上问政

- 留言公开
- 发布留言
- 我的留言
- 查询旧办件

留言公开

信件信息

信件编号：	253c52ce2b304dcfb219318d45dd87a2
工单编号：	WSWZ99321100241120000460
来信人：	余**
来信主题：	郧西县阳光锦城小区水费物业违规加价
来信内容：	郧西县明确规定了城区居民水费为2.25元/立方米，但是郧西县阳光锦城小区水费银江物业收取2.7元/立方米，违规加价0.45元。
来信时间：	2024-11-20 09:46:37
信件状态：	已办结

处理信息

处理部门：	郧西县政府
处理时间：	2024-11-20 10:05:48
内容：	您好，您咨询的问题，现答复如下：郧西县市场监督管理局执法人员经咨询县发改局，了解我县城区的水价中未含二次加压费用，供水企业未直供的区域，可允许物业公司适当加收二次加压费用。根据此原则，阳光锦城小区所收的二次加压费用过高，执法人员现场检查当场责令该物业公司下调二次加压费用由原0.45元调整为0.25元/立方米。办理单位：郧西县市场监管局；电话：6228390。

（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“生产要素发”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 ㎡，按4000元/㎡估算造价为

789.2万元，商铺建筑面积2118㎡，按3000元/㎡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人员工资及福利费、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。

（7）财务费用

本项目计划2026年1月申请专项债券10,000.00万元，发行期限均为30年。按照2025年12月16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，作为发行债券的测算利率，即2.22%。

还本付息、总成本费用计算如下表所示：

表 3-5 还本付息估算表

单位：人民币万元

项目	合计	建设期			运营期						
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
期初借款余额			0.00	10,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	10,000.00
本期新增本金	20,000.00		10,000.00	10,000.00							
当期还本付息	22,800.00	0.00	0.00	289.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	10,400.00	10,111.00
其中：还本	20,000.00									10,000.00	10,000.00
付息	2,800.00			289.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	111.00
期末借款余额			10,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	10,000.00	0

表 3-6 总成本费用估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			运营期						
			2024	2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	工资与薪酬	236.22			16.80	34.27	34.96	35.66	36.37	37.10	37.84	3.22
2	外购燃料和动力费	35.86			2.71	5.45	5.45	5.45	5.45	5.45	5.45	0.45
3	外购原材料费	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	修理费用	18.76			1.42	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	0.24
5	其他费用	241.29			17.13	34.96	35.69	36.43	37.17	37.94	38.68	3.29
6	经营成本	532.13			38.06	77.53	78.95	80.39	81.84	83.34	84.82	7.20
7	折旧摊销费	211.59			16.07	32.14	32.14	32.14	32.14	32.14	32.14	2.68
8	利息支出	2800.00			289.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	111.00
9	总成本费用	3543.72			343.13	509.67	511.09	512.53	513.98	515.48	516.96	120.88

表 3-7 项目运营成本估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			运营期						
			2024	2025	2026	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	工资与薪酬	236.22			16.80	34.27	34.96	35.66	36.37	37.10	37.84	3.22
2	外购原材料费（不含增值税）	0.00										
3	外购燃料及动力费（不含增值税）	35.86			2.71	5.45	5.45	5.45	5.45	5.45	5.45	0.45
2	修理费	18.76			1.42	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	2.85	0.24
3	其他费用	241.29			17.13	34.96	35.69	36.43	37.17	37.94	38.68	3.29
4	不含增值税进项税额经营成本	532.13			38.06	77.53	78.95	80.39	81.84	83.34	84.82	7.20
5	进项税额	3.89			0.30	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.05
6	经营成本(含进项税额）	536.02			38.36	78.12	79.54	80.98	82.43	83.93	85.41	7.25

（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 3-8 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	2033
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	销项税	48.41			3.10	6.60	6.96	7.32	7.68	8.04	8.04	0.67
1.1	经营收入销项税	48.41			3.10	6.60	6.96	7.32	7.68	8.04	8.04	0.67
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）	3752.97	1874.54	937.27	937.57	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.05
2.1	工程费用进项税	3561.79	1780.89	890.45	890.45							
2.2	工程建设其他费进项税	66.53	33.27	16.63	16.63							
2.3	预备费进项税	120.76	60.38	30.19	30.19							
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			0.30	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.59	0.05
3	当年抵扣进项税	48.41			3.10	6.60	6.96	7.32	7.68	8.04	8.04	0.67
4	留抵进项税		1874.54	2811.81	3749.38	3743.37	3737.00	3730.27	3723.18	3715.73	3708.28	3707.66
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
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
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

表 3-9 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	2033
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	营业收入（不含税）	506.29			32.53	69.10	72.83	76.56	80.28	84.01	84.01	6.97
2	增值税附加	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）	3,543.72			343.13	509.67	511.09	512.53	513.98	515.48	516.96	120.88
4	补贴收入	0.00										
5	利润总额（1－2－3＋4）	-3,037.43			-310.60	-440.57	-438.26	-435.97	-433.70	-431.47	-432.95	-113.91
6	弥补以前年度亏损	-3,037.43			-310.60	-440.57	-438.26	-435.97	-433.70	-431.47	-432.95	-113.91
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
8	所得税	0.00			0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润（5－8）	-3,037.43			-310.60	-440.57	-438.26	-435.97	-433.70	-431.47	-432.95	-113.91
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
11	可供分配的利润（9＋10）	-3,037.43			-310.60	-440.57	-438.26	-435.97	-433.70	-431.47	-432.95	-113.91
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
13	可供投资者分配的利润（11－12）	-3,037.43			-310.60	-440.57	-438.26	-435.97	-433.70	-431.47	-432.95	-113.91
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	-3,037.43			-310.60	-440.57	-438.26	-435.97	-433.70	-431.47	-432.95	-113.91
19	息税前利润（利润总额＋利息支出）	-237.43			-21.60	-40.57	-38.26	-35.97	-33.70	-31.47	-32.95	-2.91
20	息税摊销前利润（息税前利润＋折旧＋摊销）	-25.84			-5.53	-8.43	-6.12	-3.83	-1.56	0.67	-0.81	-0.23

（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、腾退土地出让收入。项目预期含税收入总额为40,299.02万元，扣除运营成本536.02万元及相关税费31.52万元后，预计用于资金平衡相关收益为39,731.48万元。

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 3-10 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	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	经营活动现金流量											
	运营收入收到的现金	40299.02			5462.39	14161.50	3583.47	4231.04	8853.00	1418.97	2580.57	8.08
	运营成本费用支付的现金	536.02			38.36	78.12	79.54	80.98	82.43	83.93	85.41	7.25
	经营活动支付税费	31.52			1.96	4.20	4.48	4.76	5.04	5.32	5.32	0.44
	经营活动现金净流量	39731.48			5422.07	14079.18	3499.45	4145.30	8765.53	1329.72	2489.84	0.39
2	投资活动现金流量	0.00										
	投资支付的现金	45775.00	22887.50	11443.75	11443.75							
	投资活动现金净流量	-45775.00	-22887.50	-11443.75	-11443.75							
3	筹资活动现金流量	0.00										
	投入的资本金	25884.00	22887.50	1453.75	1542.75							
	发行债券收到的现金	20000.00	0.00	10000.00	10000.00							
	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	10000.00	10000.00
	偿还债券利息支付的现金	2800.00	0.00	0.00	289.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	400.00	111.00
	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	10.00	0.00	10.00								
	筹资活动现金净流量	23074.00	22887.50	11443.75	11253.75	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-400.00	-10400.00	-10111.00
4	本年现金净流量	17030.48	0.00	0.00	5232.07	13679.18	3099.45	3745.30	8365.53	929.72	-7910.16	-10110.61
5	累计现金净流量		0.00	0.00	5232.07	18911.25	22010.70	25756.00	34121.53	35051.25	27141.09	17030.48

（五）项目资金的稳定性分析预评价

郧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39,731.48万元，且在2033年债券本金偿还后仍有17,030.48万元的期末结余。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
郧西县棚户区改造项目	39,731.48	22,800.00	20,000.00	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	1.92
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.76	1.75	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±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，本次评价的郧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。

统一社会信用代码

91420111594500968W

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　武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　谢波平

经营范围　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；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其他业务(经营期限与许可证核定的经营期限一致)；企业营销策划；商务信息咨询(不含商业调查)。（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）

出　资　额　伍拾万圆人民币

成立日期　2012年4月6日

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

此件再次复印有效

登记机关　武汉市洪山区行政审批局

2025年 8月 11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年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

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

此件再次复印无效

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

证书序号：0017985

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

二〇二五年八月二十一日

中华人民共和国财政部制

姓　　名 谢波平
Full name
性　　别
Sex 男
出生日期
Date of birth 1970-03-21
工作单位
Working unit 武汉恒发联合会计师事务所
身份证号码
Identity card No. 422281197003210097

2025年已通过

谢波平 420002043500

此件再次复印无效

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.

武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）

证书编号：
No. of Certificate 420002043500

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

发证日期：　　年　　月　　日
Date of Issuance 2005 /y 07 /m 31 /d

年　　月　　日
/y　　/m　　/d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师协会

姓　名 Full name 夏世华

性　别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1977-11-18

工作单位 Working unit 武汉恒类联合会计师事务所

身份证号码 Identity card No. 420106197711183653

此件再次复印无效

2025年已通过

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 年 /y 07 月 /m 23 日 /d

武汉恒类联合会计师事务所（普通合伙）

夏世华 420100430002

豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目

收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂龙华咨字[2026]第001号

湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年一月

目录

一、项目概述 1
二、评估要素 2
三、项目预期收益 8
四、风险分析 16
五、评估结论 17

豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

鄂龙华咨字[2026]第001号

我们接受的委托，对豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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的所有资料为真实、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，具体评估过程说明如下：

一、项目概述

1.项目拆迁情况

根据《关于武汉市东湖新技术开发区龙泉山还建社区二期等棚户区改造项目纳入湖北省棚户区改造计划的复函》，武汉东湖新技术开发区豹澥还建社区三期A、B、C地块,项目地点位于光谷八路以东，高新三路以南。

该项目涉及拆迁棚户区居民3,507户，安置户数3,507户，计划采取新建安置房的方式进行征收安置。本次项目预计征收改造后可腾退土地269,079.62平方米，可收储居住性质用地269,079.62平方米，由于项目暂未建设完成，目前暂未完成收储，待项目完工后有序进行安置、收储。本项目土地出让收益形

成的基金收入将专项用于偿还专项债券的本息，土地出让前专项债券利息由项目资本金支付。

2.项目建设内容

项目位于高新区内，AB 地块位于光谷八路以东，新兴路以北，C 地块位于光谷八路以东，高新五路以南，项目净用地面积共计为 198 亩，总建筑面积约为 69.9 万平方米（其中计容建筑面积约 49.7 万，不计容建筑面积约 20.2 万平方米）。项目由还建房、幼儿园、配套商业用房及物业用房组成。建设内容包括征地、建筑结构、给排水、电气、燃气、暖通、光纤工程以及配套建设的道路广场、室外管网、供配电、绿化等室外工程。

AB 地块建设期 801 天，计划建设期：2020 年 12 月至 2023 年 2 月；C 地块建设期 800 天，计划建设期：2021 年 10 月至 2024 年 12 月。由于疫情影响，预计建设期为 2020 年 12 月至 2027 年 12 月。

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，对豹澥还建社区三期A、B、C地块建设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

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1.50。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

（1）投资估算

本项目工程估算总额为248,687.18万元，包括工程费用、工程建设其他费、土地储备成本、预备费用、债券利息及债券发行费用。详细金额见表1：

表1项目总投资估算表

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
					其中：专项债券用于资本金			
一	A、B、C地块工程费		204,219.76	23,819.76		180,400.00		
（一）	A地块工程费		107,128.81	5,285.48		101,843.33		
1	A地块	住宅1-12#楼	51,505.95			51,505.95		
2		商业及配套	5,162.29	5,162.29				
3		非人防地下室	39,119.03			39,119.03		
4		配电房及	123.19	123.19				

		开闭所						
5		总图工程	11,218.35			11,218.35		
(二)	B地块工程费		51,216.35	17,743.78		33,472.57		
6	B地块	住宅12-16#楼	25,817.36			25,817.36		
7		幼儿园	546.05	546.05				
8		非人防地下室	18,776.68	17,161.47		1,615.21		
9		人防地下室	896.23			896.23		
10		配电房及开闭所	36.26	36.26				
11		总图工程	5,143.77			5,143.77		
(三)	C地块工程费		45,874.60	790.50		45,084.10		
12	C地块	住宅及配套1-6#楼	23,984.42			23,984.42		
13		幼儿园	724.59	724.59				
14		非人防地下室	15,269.55			15,269.55		
15		人防地下室	482.78			482.78		
16		配电房及开闭所	65.91	65.91				
17		总图工程	5,347.35			5,347.35		
二	工程建设其他费		15,521.01	15,521.01				
1	建设单位管理费		1,536.34	1,536.34				
2	工程建设监理费		2,763.37	2,763.37				
3	建议书、可行性研究编制费		154.75	154.75				
4	工程勘察费		1,021.10	1,021.10				
5	工程设计费		4,033.75	4,033.75				
6	外接水管网费用		150.00	150.00				
7	高可靠性供电费用		136.80	136.80				
8	环境影响评价费		52.94	52.94				
9	场地准各及临时设施费		1,021.10	1,021.10				
10	工程保险费		816.88	816.88				
11	建筑固定消防设施检测服务费		18.28	18.28				
12	电气消防检测费(消防配套费)		209.61	209.61				
13	白蚁防治费		139.74	139.74				
14	设计审查费		145.25	145.25				
15	竣工档案整理综合服务		5.00	5.00				

	费						
16	水土流失防治费	30.09	30.09				
17	清单、拦标价编制费	231.82	231.82				
18	结算审查费	612.66	612.66				
19	招标代理费服务费	85.97	85.97				
20	招标(中心)服务费	44.06	44.06				
21	固体废弃物处理费	1,257.66	1,257.66				
22	城市基础设施配套费	0.00	0.00				
23	劳动安全卫生评审费	40.00	40.00				
24	代收印花税	66.51	66.51				
25	卫生监督防疫费	105.76	105.76				
26	节能评估费	30.00	30.00				
27	造价咨询费(全过程造价控制)	511.13	511.13				
28	竣工测量费	0.00	0.00				
29	红线定位及测量	104.80	104.80				
30	沉降观测费	0.00	0.00				
31	防雷装置施工跟踪检测费	90.83	90.83				
32	散装水泥专项基金	104.81	104.81				
三	基本预备费	10,987.04	10,987.04				
四	土地储备成本	9,843.97	9,843.97				
五	项目静态总投资	240,571.78	60,171.78		180,400.00		
六	债券利息	7,935.00	7,935.00				
七	债券发行费用	180.4	180.4				
八	项目总投资	248,687.18	68,287.18		180,400.00		

（2）资金筹措

本项目资金筹措总额248,687.18万元，其中自筹资金投入68,287.18万元，其余资金180,400.00万元通过发行豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目专项债筹集，其中：2021年已发行专项债券15,000.00万元，2023年已发行专项债券10,000.00万元，2024年已发行专项债券40,000.00万元，2025年已发行专项债券10,000.00万元，2026年计划发行专项债券40,000.00万元（本次申报发行36,000.00万元），2027年计划发行专项债券65,400.00万元。发行期限均为7年。债券发行计

划说见表 2，项目建设期各年度投资计划及资金筹措方案详见表 3：

表2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(测算)利率	付息频次	还本方式
2021 年	15,000.00	15,000.00	7	3.13%	每年支付一次利息	到期一次偿还本金
2023 年	10,000.00	10,000.00	7	2.70%	每年支付一次利息	到期一次偿还本金
2024 年	40,000.00	40,000.00	7	2.40%	每年支付一次利息	到期一次偿还本金
2025 年	10,000.00	10,000.00	7	1.69%	每年支付一次利息	到期一次偿还本金
2026 年	40,000.00	-	7	2.05%	每年支付一次利息	到期一次偿还本金
2027 年	65,400.00	-	7	2.05%	每年支付一次利息	到期一次偿还本金

表3项目投资分年计划及资金筹措表

单位：万元

序号	资金来源	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计

1	**资本金**	**3,715.00**	**2,160.59**	**1,976.29**	**5,566.37**	**3,578.23**	**20,516.28**	**30,774.42**	**68,287.18**
1.1	财政安排资金								
1.2	项目单位自筹资金	3,715.00	2,160.59	1,976.29	5,566.37	3,578.23	20,516.28	30,774.42	68,287.18
1.3	专项债券资金								
1.4	其他资金								
2	**融资资金**	**15,000.00**	**0**	**10,000.00**	**40,000.00**	**10,000.00**	**40,000.00**	**65,400.00**	**180,400.00**
2.1	专项债券资金	15,000.00	0	10,000.00	40,000.00	10,000.00	40,000.00	65,400.00	180,400.00
2.2	项目单位市场化融资								
2.2	其他资金								
3	**其他资金**								
	合计	**18,715.00**	**2,160.59**	**11,976.29**	**45,566.37**	**13,578.23**	**60,516.28**	**96,174.42**	**248,687.18**

基于以上投资计划、资金筹措安排，我们未发现本项目建设期内所需建设资金存在缺口的情况。

（3）资金覆盖倍数

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1.50。

（4）小结

综上，在专项债券存续期内，本项目资金能满足还本付息要求。

2.资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以给腾退的土地出让收入等为基础，扣除上述费用成本后的净收益，本项目可用于平衡的运营期收益为312,187.31万元，在考虑还本付息后，期末净现金结余为111,517.91万元，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，针对豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目专项债券存续期内还本付息资金的测算，本项目资金稳定。

三、项目预期收益

项目还本付息的收入来源是以本项目腾退的纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。具体收益的详细情况如下：

（一）还款来源估算

本项目的还款来源主要：本项目腾退的纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入。

项目名称	项目投资(万元)	规划用途	征收面积（平方米）	可出让面积(平方米)
豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目	248,687.18	商住用地	269,079.62	269,079.62

1.基本测算及计算方式

该项目对应的土地出让一般根据可出让土地面积乘以预计出让单价计算得出，具体计算方式如下：

第一步：土地出让收入选取与储备地块位置临近、性质类似的地块计算出平均出让单价。

第二步：出于谨慎性，考虑所选取的可比地块的参考性，在

第一步计算的平均出让单价基础上乘以调整系数 0.65，确定用于计算各项收入的基期可出让单价。

第三步：根据各年出让计划乘以按照第二步计算的预计平均出让单价计算得出存续期各期预计土地出让收入，再加计得出存续期土地出让总收入。

根据上述方法，豹澥还建社区三期 A、B、C 地块建设项目各项测算数据如下：

土地出让收入选取的 3 宗可比地块信息如下：

序号	区位	占地面积（平方米）	中标总地价（万元）	单价（元/平方米）	出让日期	规划用途	位置
1	东湖高新区	57,603.00	113,110.00	19,636.13	2022.11.29	住宅	东湖开发区花城大道以北、立琮路以东
2	东湖高新区	54,702.61	98,490.00	18,004.63	2022.9.27	住宅	东湖高新北至南新街，西至豹溪路，南至高新五路
3	东湖高新区	5,019.71	12,580.00	25,061.21	2022.9.27	住宅	东湖高新珞瑜东路以南，关东园路以东
均价：				20,900.66			
调整系数				0.65			
调整后单价				13,585.43			

序号 1 地块成交信息网址及图片：

http://www.whtdsc.com/cjxx/13426.jhtml

7	P（2022）103号	湖北省联投新城发展集团有限公司	东湖开发区花城大道以北、立琮路以东	57603	住宅	132487	住宅70年	网上挂牌	113110	113110	2022.11.29

序号 2 地块成交信息网址及图片：

http://www.whtdsc.com/cjxx/13124.jhtml

13	P（2022）065号	武汉光谷中华科技园投资有限公司	东湖高新北至南新街，西至豹溪路，南至高新五路	54702.61	住宅	109405	住宅70年	网上挂牌	98490	98490	2022.9.27

序号 3 地块成交信息网址及图片：

http://www.whtdsc.com/cjxx/13124.jhtml

12	P（2022）064号	武汉左岭新城开发投资有限公司	东湖高新珞瑜东路以南，关东园路以东	5019.71	住宅	10400	住宅70年	网上挂牌	12580	12580	2022.9.27

根据上述 3 宗土地出让信息，根据谨慎性原则，可以得出项目住宅的预计出让平均单价为 13,585.43 元/平方米。

2.收入测算

根据建设进度，该项目腾退土地计划于 2027 年、2028 年、2029 年三次对腾空的土地实现挂牌出让，其中 2027 年计划出让土地 89,693.21 平方米，2028 年计划出让 89,693.21 平方米，2029 年计划出让 89,693.20 平方米。本项目在债券存续期收入测算结果如下：

年度	20275 年	2028 年	2029 年	合计
各年计划出让面积（平方米）	89,693.21	89,693.21	89,693.20	269,079.62
土地出让单价（元/平方米）	13,585.43	13,585.43	13,585.43	
预计土地出让收入（万元）	121,852.08	121,852.08	121,852.07	365,556.23

3.成本测算

（1）财政提留政策

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，可用于偿还债券本息，实现资金平衡，需扣除的提留项目如下：

1）农业土地开发资金：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）的相关规定，农业土地开发资金计算公式为土地出让面积×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%）。依据文件规定计算武汉市按每平方米 13.50 元计算扣除各项目农业土地开发资金。

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），三项资金合计按照土地出让总收入的 10.00%计算。

3）土地出让业务费、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》和《武汉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），土地出让业务费、国有土地收益基金分别按土地出让收入的 2%和 2.5%计取。

（2）成本测算

根据上述政策，本项目在债券存续期各期需扣除的提留详见下表：

年度	扣除标准	2027 年	2028 年	2029 年	合计
1.农业土地开发资	13.50 元/平方	121.09	121.09	121.09	363.27

年度	扣除标准	2027 年	2028 年	2029 年	合计
金	米				
2.农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金	10.00%	12,185.21	12,185.21	12,185.21	36,555.63
3.土地出让业务费、国有土地收益基金	2.00%、2.50%	5,483.34	5,483.34	5,483.34	16,450.02
合计		17,789.64	17,789.64	17,789.64	53,368.92

4.专项债券还本付息

（1）专项债券

已发行专项债券：本项目 2021 年已发行 7 年期专项债券 15,000.00 万元,发行利率 3.13%,债券按年支付利息，到期一次偿还本金；2023 年已发行 7 年期专项债券 10,000.00 万元，发行利率 2.70%，债券按年支付利息，到期一次偿还本金。2024 年发行 7 年期专项债券 40,000.00 万元，发行利率 2.70%,2025 发行 7 年期专项债券 10,000.00 万元，发行利率 1.69%,发行的专项债资金已用于本项目建设。

申请续发专项债情况：2026 年发行 7 年期专项债券 40,000.00 万元，2027 年发行 7 年期专项债券 65,400.00 万元，按照 2025 年 11 月中国债券信息网公布 2025 年湖北省政府专项债券（六十三期）票面利率（1.85%）上浮 20bp 测算，即 7 年期债券发行利率为 2.05%作为本次及后续发行债券测算利率，债券按年支付利息,到期一次偿还本金。本项目债券还本付息表如下：

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2021 年	0.00	15,000.00	0.00	15,000.00	0.00	0.00
2022 年	15,000.00	0.00	0.00	15,000.00	469.50	469.50

2023 年	15,000.00	10,000.00	0.00	25,000.00	469.50	469.50
2024 年	25,000.00	40,000.00	0.00	65,000.00	739.50	739.50
2025 年	65,000.00	10,000.00	0.00	75,000.00	1,699.50	1,699.50
2026 年	75,000.00	40,000.00	0.00	115,000.00	1,868.50	1,868.50
2027 年	115,000.00	65,400.00	0.00	180,400.00	2,688.50	2,688.50
2028 年	180,400.00	0.00	15,000.00	165,400.00	4,029.20	19,029.20
2029 年	165,400.00	0.00	0.00	165,400.00	3,559.70	3,559.70
2030 年	165,400.00	0.00	10,000.00	155,400.00	3,559.70	13,559.70
2031 年	155,400.00	0.00	40,000.00	115,400.00	3,289.70	43,289.70
2032 年	115,400.00	0.00	10,000.00	105,400.00	2,329.70	12,329.70
2033 年	105,400.00	0.00	40,000.00	65,400.00	2,160.70	42,160.70
2034 年	65,400.00	0.00	65,400.00	0.00	1,340.70	66,740.70
合计		180,400.00	180,400.00	0.00	28,204.40	208,604.40

5.模拟利润表

债券存续期内本项目预测收入合计 365,556.23 万元，预测经营成本合计 53,368.92 万元，税金及附加合计 0 万元，利润总额合计 312,187.31 万元，所得税应纳税额合计 0 万元。

项目模拟利润表

单位：万元

项目/年份	2027 年	2028 年	2029 年	合计
营业收入	121,852.08	121,852.08	121,852.07	365,556.23
运营成本	17,789.64	17,789.64	17,789.64	53,368.92
税金及附加				
利润总额	104,062.44	104,062.44	104,062.43	312,187.31
所得税				
净利润	104,062.44	104,062.44	104,062.43	312,187.31

6.现金流模拟分析

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。

项目现金流预测表

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一、经营活动现金流量						
运营收入收到的现金						
运营成本费用支付的现金						
经营活动支付税费						
经营活动现金净流量						
二、投资活动现金流量						
投资支付的现金	18,700.00	1,691.09	11,496.79	44,786.87	11,868.73	58,607.78
投资活动现金净流量	-18,700.00	-1,691.09	-11,496.79	-44,786.87	-11,868.73	-58,607.78
三、筹资活动现金流量						
投入的资本金	3,715.00	2,160.59	1,976.29	5,566.37	3,578.23	20,516.28
发行债券收到的现金	15,000.00		10,000.00	40,000.00	10,000.00	40,000.00
市场化融资收到的现金						
偿还债券本金支付的现金						
偿还债券利息支付的现金	0.00	469.50	469.50	739.50	1,699.50	1,868.50
偿还市场化融资支付的现金						
偿还市场化融资利息支付的现金						
支付债券发行费用	15.00		10.00	40.00	10.00	40.00
筹资活动现金净流量	18,700.00	1,691.09	11,496.79	44,786.87	11,868.73	58,607.78
四、本年现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、累计现金净流量	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

续表

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、经营活动现金流量						
运营收入收到的现金	121,852.08	121,852.08	121,852.07			
运营成本费用支付的现金	17,789.64	17,789.64	17,789.64			
经营活动支付税费						
经营活动现金净流量	104,062.44	104,062.44	104,062.43			
二、投资活动现金流量						
投资支付的现金	93,420.52					
投资活动现金净流量	-93,420.52					
三、筹资活动现金流量						
投入的资本金	30,774.42					
发行债券收到的现金	65,400.00					
市场化融资收到的现金						
偿还债券本金支付的现金		15,000.00	0.00	10,000.00	40,000.00	10,000.00
偿还债券利息支付的现金	2,688.50	4,029.20	3,559.70	3,559.70	3,289.70	2,329.70
偿还市场化融资支付的现金						
偿还市场化融资利息支付的现金						
支付债券发行费用	65.40					

筹资活动现金净流量	93,420.52	-19,029.20	-3,559.70	-13,559.70	-43,289.70	-12,329.70
四、本年现金净流量	104,062.44	85,033.24	100,502.73	-13,559.70	-43,289.70	-12,329.70
五、累计现金净流量	104,062.44	189,095.68	289,598.41	276,038.71	232,749.01	220,419.31

项目	2033 年	2034 年	合计
一、经营活动现金流量			
运营收入收到的现金			365,556.23
运营成本费用支付的现金			53,368.92
经营活动支付税费			
经营活动现金净流量			312,187.31
二、投资活动现金流量			
投资支付的现金			240,571.78
投资活动现金净流量			-240,571.78
三、筹资活动现金流量			
投入的资本金			68,287.18
发行债券收到的现金			180,400.00
市场化融资收到的现金			
偿还债券本金支付的现金	40,000.00	65,400.00	180,400.00
偿还债券利息支付的现金	2,160.70	1,340.70	28,204.40
偿还市场化融资支付的现金			
偿还市场化融资利息支付的现金			
支付债券发行费用			180.40
筹资活动现金净流量	-42,160.70	-66,740.70	39,902.38
四、本年现金净流量	-42,160.70	-66,740.70	111,517.91
五、累计现金净流量	178,258.61	111,517.91	

7.项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为运营收益。项目预期收入总额为365,556.23 万元，扣除运营成本 53,368.92 万元后预计用于资金平衡相关收益为 312,187.31 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.50 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
豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目	312,187.31	208,604.40	180,400.00	1.50

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

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	1.35	1.42	1.50	1.57	1.65
债券利率变动					
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.52	1.51	1.50	1.49	1.48

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。

四、风险分析

总体而言，并以本项目豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目的腾退的纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入作为本项目收益，对其使用的募集资金保障程度较高。同时，本项目还本付息资金主要来源于上述收入，建议进一步关注项目范围内的租售管理；项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。如项目假设条件发生变

化，而导致不能偿还到期债券本金时，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继续发行豹澥还建社区三期A、B、C地块建设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，或者通过追加资本金等方式来满足还本付息要求。

五、评估结论

经对实施方案的复核及上述测算：

豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目实施方案收益与成本测算、现金流预测、资金平衡、风险控制等方面均合理。

在项目实施单位对项目收益预测及其所依据的各项收入测算准确、合理，各项成本测算完整、准确、合理。

项目资金充足、稳定，能满足还本付息要求，且预计收益对其拟使用的募集资金保障程度较高。

本次评价的豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目预期收益对债券本息的覆盖倍数为1.50，符合《财预〔2016〕155号》第12条、《财预〔2017〕89号》第2条第2款的相关要求，累计预期结余可以覆盖本息，可实现项目收益和融资自求平衡。

湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

2026年1月

统一社会信用代码

91420106753440019 5

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　湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　张莹莹

经营范围　资本验证、财务审计、企业合并、分立、破产清算审计，基建工程预决算审计，财务咨询；商务信息咨询。（国家有专项规定的项目经审批后凭许可证在核定期限内经营）；

出 资 额　壹佰万圆人民币

成立日期　2000年3月17日

主要经营场所　湖北省武汉市武昌区水果湖街道白鹭街20号（市场监督管理局培训中心）5号楼2单元102

湖北龙华联合会计师事务所与原件一致再次使用无效

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2025 年 3 月 11 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年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：张莹莹

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街道白鹭街20号（市场监督管理局培训中心）5号楼2单元102

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42000313

批准执业文号：鄂财注发〔2000〕169号

批准执业日期：2000年3月1日

湖北龙华联合会计师事务所与原件一致　再次复印无效

证书序号：0017939

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

二〇二五年四月十五日

中华人民共和国财政部制

江夏红旗花园二期项目

地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2026]002 号

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）

江夏红旗花园二期项目地方政府专项债券

收入与融资资金平衡财务评价报告

武俊功咨字[2026]002 号

江夏区财政局：

我们接受委托，对江夏红旗花园二期项目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。

资金平衡测算报告是建立在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、事实和预期条件上进行假设做出的，本项目实施单位武汉市江夏区人民政府郑店街道办事处确保提供给我们的资料为准确、真实、完整和有效的，这些资料已在资金平衡测算报告中进行披露，敬请使用者关注。

经我们对支持这些假设的所有资料作出的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们认为这些假设为资金平衡测算报告提供了合理基础。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。

武汉俊功会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

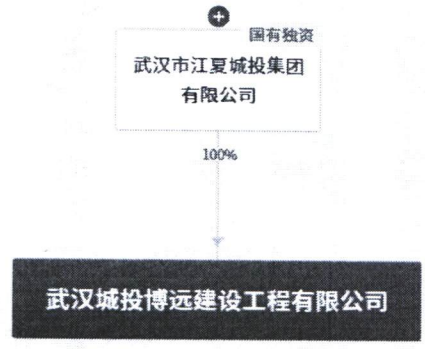
中国注册会计师：

中国·武汉　　二〇二六年一月

江夏红旗花园二期项目
专项债券收益与融资资金平衡
财务评估咨询报告

一、项目概述

（一）实施单位

实施单位名称：	武汉城投博远建设工程有限公司
法定代表人/负责人	李伟
注册资本：	30000 万人民币
地址：	湖北省武汉市江夏区纸坊大街 518 号
统一社会信用代码：	91420115MAC8WU2W7F
单位性质：	国有企业
业务范围：	许可项目：建设工程施工；公路管理与养护；房地产开发经营。（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，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：建筑材料销售；停车场服务；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；非金属矿及制品销售；非金属矿物制品制造；砼结构构件制造；砼结构构件销售；水泥制品制造；水泥制品销售；五金产品批发；五金产品零售；电动汽车充电基础设施运营；园林绿化工程施工；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）
股权结构：	
行业主管部门：	武汉市江夏区住房和城乡建设局
建设单位名称	武汉城投博远建设工程有限公司

（二）建设地点

项目建设地点位于江夏区郑店街劳一村。

（三）建设内容

项目分为南北区建设，其中南区：总用地面积 103557.96 ㎡，总建筑面积 442570.00 ㎡，容积率 3.0，新建 1 栋幼儿园、16 栋住宅以及商业配套工程。北区：总用地面积 75779.17 ㎡，总建筑面积 331000.00 ㎡，容积率 3.0，新建 1 栋幼儿园、12 栋住宅以及商业配套工程。

（四）总投资

项目总投资 355,872.82 万元，其中工程费 294,267.35 万元，工程建设其他费 39,997.40 万元，预备费 15,791.42 万元，债券发行费用及建设期利息 5,816.65 万元。

建设单位拟自筹 105,872.82 万元，拟申请专项债券 250,000.00 万元，其中 2025 年已发行专项债券 5,000.00 万元，债券代码 2571401，2026 年拟申请专项债券 168,400.00 万元，2027 年拟申请专项债券 76,600.00 万元。其中各项明细数据详见下表：

项目总投资估算表

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金	其中：专项债券用于资本金	专项债券	市场化融资	其他资金
一	**工程费用**	294,267.35	44,267.35	0.00	250,000.00	0.00	0.00
（一）	地块一	123,774.13	4,496.11	0.00	119,278.02	0.00	0.00
1	土建工程	89,826.80	1,824.30	0.00	88,002.50	0.00	0.00
1.1	住宅	50,452.56	0.00	0.00	50,452.56	0.00	0.00
1.2	配套公共用房	627.90	0.00	0.00	627.90	0.00	0.00
1.3	配套商业	1,824.30	1,824.30	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	人防地下室	6,841.13	0.00	0.00	6,841.13	0.00	0.00
1.5	非人防地下室	29,192.91	0.00	0.00	29,192.91	0.00	0.00

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金	其中：专项债券用于资本金	专项债券	市场化融资	其他资金
1.6	充电桩	888.00	0.00	0.00	888.00	0.00	0.00
2	装饰工程	16,815.40	0.00	0.00	16,815.40	0.00	0.00
2.1	地上建筑	12,668.77	0.00	0.00	12,668.77	0.00	0.00
2.2	地下室	4,146.63	0.00	0.00	4,146.63	0.00	0.00
3	室内配套工程	14,458.27	1,249.64	0.00	13,208.63	0.00	0.00
3.1	供配电工程	4,641.54	0.00	0.00	4,641.54	0.00	0.00
3.2	给排水工程	3,213.37	0.00	0.00	3,213.37	0.00	0.00
3.3	照明及防雷	1,249.64	1,249.64	0.00	0.00	0.00	0.00
3.4	通风、排烟工程	311.00	0.00	0.00	311.00	0.00	0.00
3.5	弱电工程	535.56	0.00	0.00	535.56	0.00	0.00
3.6	电梯工程	1,360.00	0.00	0.00	1,360.00	0.00	0.00
3.7	燃气工程	722.07	0.00	0.00	722.07	0.00	0.00
3.8	消防工程	2,128.91	0.00	0.00	2,128.91	0.00	0.00
3.9	太阳能热水系统	296.18	0.00	0.00	296.18	0.00	0.00
4	室外工程	2,673.66	1,422.17	0.00	1,251.49	0.00	0.00
4.1	供配电工程	114.43	0.00	0.00	114.43	0.00	0.00
4.2	给排水工程	85.82	0.00	0.00	85.82	0.00	0.00
4.3	照明工程	114.43	114.43	0.00	0.00	0.00	0.00
4.4	雨水回收系统	50.00	0.00	0.00	50.00	0.00	0.00
4.5	绿化工程	1,307.74	1,307.74	0.00	0.00	0.00	0.00
4.6	道路及广场	1,001.24	0.00	0.00	1,001.24	0.00	0.00
（二）	地块二	170,493.22	39,771.24	0.00	130,721.98	0.00	0.00
1	主体工程	124,229.43	2,534.67	0.00	121,694.76	0.00	0.00
1.1	住宅	68,427.70	0.00	0.00	68,427.70	0.00	0.00
1.2	幼儿园	1,139.40	0.00	0.00	1,139.40	0.00	0.00
1.3	配套公共用房	1,213.80	0.00	0.00	1,213.80	0.00	0.00
1.4	配套商业	2,534.67	2,534.67	0.00	0.00	0.00	0.00
1.5	人防地下室	9,505.02	0.00	0.00	9,505.02	0.00	0.00
1.6	非人防地下室	40,171.34	0.00	0.00	40,171.34	0.00	0.00
1.7	充电桩	1,237.50	0.00	0.00	1,237.50	0.00	0.00
2	装饰工程	23,949.03	14,921.81	0.00	9,027.22	0.00	0.00
2.1	地上建筑（除幼儿园）	17,285.39	8,258.17	0.00	9,027.22	0.00	0.00
2.2	幼儿园	949.50	949.50	0.00	0.00	0.00	0.00
2.3	地下室	5,714.14	5,714.14	0.00	0.00	0.00	0.00
3	室内配套工程	18,628.84	18,628.84	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1	供配电工程	6,433.59	6,433.59	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	给排水工程	4,454.02	4,454.02	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	照明及防雷	1,732.12	1,732.12	0.00	0.00	0.00	0.00
3.4	通风、排烟工程	428.56	428.56	0.00	0.00	0.00	0.00

武汉经济报告附件 专用章

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金	其中：专项债券用于资本金	专项债券	市场化融资	其他资金
3.5	弱电工程	742.34	742.34	0.00	0.00	0.00	0.00
3.6	电梯工程	1,840.00	1,840.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.7	燃气工程	998.33	998.33	0.00	0.00	0.00	0.00
3.8	消防工程	1,565.30	1,565.30	0.00	0.00	0.00	0.00
3.9	太阳能热水系统	434.58	434.58	0.00	0.00	0.00	0.00
4	室外工程	3,685.92	3,685.92	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1	供配电工程	158.58	158.58	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	给排水工程	118.93	118.93	0.00	0.00	0.00	0.00
4.3	照明工程	158.58	158.58	0.00	0.00	0.00	0.00
4.4	雨水回收系统	50.00	50.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.5	绿化工程	1,812.29	1,812.29	0.00	0.00	0.00	0.00
4.6	道路及广场	1,387.54	1,387.54	0.00	0.00	0.00	0.00
二	**工程建设其他费用**	39,997.40	39,997.40	0.00	0.00	0.00	0.00
1	建设用地费	18,436.39	18,436.39	0.00	0.00	0.00	0.00
2	建设管理费	4,331.81	4,331.81	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	建设单位管理费	1,717.07	1,717.07	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	工程监理费	2,614.74	2,614.74	0.00	0.00	0.00	0.00
3	工程勘察设计费	6,180.34	6,180.34	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1	工程勘察费	1,177.07	1,177.07	0.00	0.00	0.00	0.00
3.2	工程设计费	5,003.27	5,003.27	0.00	0.00	0.00	0.00
3.3	工程勘察文件审查费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.4	施工图设计文件审查费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.5	抗震设计审查费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	前期咨询服务费	184.91	184.91	0.00	0.00	0.00	0.00
4.1	可行性研究报告编制费	76.86	76.86	0.00	0.00	0.00	0.00
4.2	节能评估报告编制费	76.86	76.86	0.00	0.00	0.00	0.00
4.3	环境影响评价费	31.19	31.19	0.00	0.00	0.00	0.00
5	工程造价咨询服务费	1,691.71	1,691.71	0.00	0.00	0.00	0.00
5.1	工程量清单编制	115.80	115.80	0.00	0.00	0.00	0.00
5.2	控制价编制	109.50	109.50	0.00	0.00	0.00	0.00
5.3	施工阶段全过程工程造价控制	848.45	848.45	0.00	0.00	0.00	0.00
5.4	竣工决算编制	617.96	617.96	0.00	0.00	0.00	0.00
6	其他工程建设相关费用	8,230.87	8,230.87	0.00	0.00	0.00	0.00
6.1	招标代理服务费	83.59	83.59	0.00	0.00	0.00	0.00
6.2	城市基础设施配套费	4,259.66	4,259.66	0.00	0.00	0.00	0.00
6.3	场地准备及临时设施费	1,471.34	1,471.34	0.00	0.00	0.00	0.00
6.4	垃圾清运费	1,533.48	1,533.48	0.00	0.00	0.00	0.00
6.5	房地产测绘费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6.6	工程保险费	882.80	882.80	0.00	0.00	0.00	0.00

武汉经济报告附件 专用章

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金	其中：专项债券用于资本金	专项债券	市场化融资	其他资金
7	水土保持方案编制费	316.40	316.40	0.00	0.00	0.00	0.00
8	水土保持监测验收费	624.97	624.97	0.00	0.00	0.00	0.00
三	预备费	15,791.42	15,791.42	0.00	0.00	0.00	0.00
四	建设期利息及债券发行费用	5,816.65	5,816.65	0.00	0.00	0.00	0.00
五	总投资	355,872.82	105,872.82	0.00	250,000.00	0.00	0.00

（五）建设进度

项目计划工期为2025年6月—2027年12月。

（六）债券发行情况

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
2025	5,000.00	5,000.00	7	1.85%	每年付息一次	到期一次性还本
2026	168,400.00	0.00	7	2.04%	每年付息一次	到期一次性还本
2027	76,600.00	0.00	7	2.04%	每年付息一次	到期一次性还本

二、基本假设

本项目收益与融资自求平衡财务评估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、事实和预期条件做出。本项目实施单位武汉市江夏区人民政府郑店街道办事处确保提供给我们的资料为准确、真实、完整和有效的。

三、资金平衡测算说明

（一）项目收入

本次项目收入为土地出让收入。

（二）债券年利率

项目拟申请专项债券250,000.00万元，其中2025年已发行专项债券5,000.00万元，债券代码2571401，2026年拟申请专项债券168,400.00万元，2027年拟申请专项债券76,600.00万元，债券期限均为7年，债券利率参照《2025年湖北省（武汉市、宜昌市、襄阳市）棚改专项债券（十六期）-2025年湖北省政府专项债券（六十三期）》已发行利率1.85%，基于谨慎原则上浮10%估算，即债券利率为2.04%，债券偿还方式为按年付息到期一次性还本。

（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）发行计划

项目总投资355,872.82万元，其中工程费294,267.35万元，工程建设其他费39,997.40万元，预备费15,791.42万元，债券发行费用及建设期利息5,816.65万元。

建设单位拟自筹105,872.82万元，申请专项债券250,000.00万元，其中2025年已发行专项债券5,000.00万元，债券代码2571401，2026年拟申请专项债券168,400.00万元，2027年拟申请专项债券76,600.00

武汉发功报告附件 专用章

万元。

债券发行计划、项目建设期各年度投资计划及资金筹措方案如下表：

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	5,000.00	5,000.00	7	1.85%	每年付息一次	到期一次性还本
2026	168,400.00	0.00	7	2.04%	每年付息一次	到期一次性还本
2027	76,600.00	0.00	7	2.04%	每年付息一次	到期一次性还本

资金筹措方案

单位：万元

序号	项目	单位	合计	计算期		
				2025 年	2026 年	2027 年
1	**总投资**	万元	**355,872.82**	**35,010.62**	**211,852.30**	**109,009.90**
1.1	建设投资	万元	**350,056.17**	35,005.62	210,033.70	105,016.85
1.2	建设期利息	万元	**5,566.65**	0.00	1,650.20	3,916.45
1.3	发行费用	万元	**250.00**	5.00	168.40	76.60
2	**资金筹措**	万元	**355,872.82**	**35,010.62**	**211,852.30**	**109,009.90**
2.1	项目资本金	万元	**105,872.82**	30,010.62	43,452.30	32,409.90
2.2	债券资金	万元	**250,000.00**	5,000.00	168,400.00	76,600.00

基于以上资金筹措安排、投资计划，我们认为本项目建设期内不存在资金缺口的情况，本项目实现资金平衡。

（二）预期收益

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。

本项目收入来源主要为土地出让收入。各项收入预测详细说明如下：

1、土地出让单价确定

该项目对应的土地出让一般根据可出让土地面积乘以预计出让单价计算得出，具体计算方式如下：

第一步：土地出让收入选取近三年与储备地块位置临近、性质类似的地块计算出平均出让单价。

第二步：根据各年出让及销售计划乘以按照第一步计算的预计平均出让单价计算得出存续期各期预计土地出让收入，再加计得出存续期土地出让总收入。

根据上述方法，江夏红旗花园二期项目各项假设数据如下：

土地销售选取的9个可比地块信息如下：

可比地块信息

序号	地块编号	区县板块	出让方式	用地性质	成交每亩价（万元/亩）
1	P（2021）062号	江夏区	挂牌	住宅用地	989.48
2	P（2020）146号	江夏区	挂牌	住宅用地	672.90
3	P（2020）080号	江夏区	挂牌	住宅用地	369.41
4	P（2021）177号	江夏区	挂牌	商业/办公用地	400.05
5	P（2021）090号	江夏区	挂牌	商业/办公用地	169.46
6	P（2021）063号	江夏区	挂牌	商业/办公用地	311.91

武汉债功报告附件 专用章

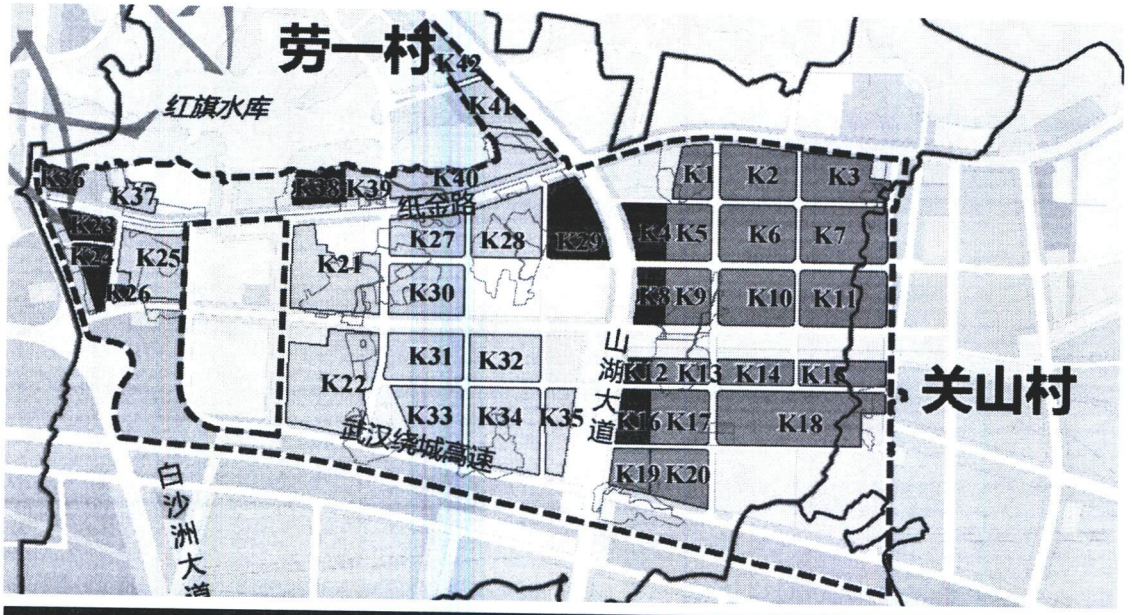
7	工 JX（2025）009 号	江夏区	挂牌	工业用地	34.56
8	工 JX（2025）002 号	江夏区	挂牌	工业用地	33.95
9	工 JX（2025）004 号	江夏区	挂牌	工业用地	34.14

根据上表统计结果，住宅用地土地出让均价为 677.26 万元/亩，商业/办公用地土地出让均价为 293.81 万元/亩，工业用地出让均价为 34.22 万元/亩。基于目前房地产行情下行趋势，出于谨慎考虑，本项目住宅用地土地出让单价按 300 万元/亩，商业用地土地出让单价按 200 万元/亩测算，工业用地土地出让单价按 30 万元/亩测算。

2、土地出让收入

江夏区人民政府将对郑店街道办事处劳一村、劳四村、劳七村、关山村等片区范围内村（居）民房屋实施征收，涉及村域面积 56.60 万㎡。本次拟将郑店街劳一村中的住宅用地（868.81 亩）、商业用地（401.28 亩）、工业用地（1,113.58 亩）的土地出让金作为本项目偿债资金来源。结合江夏区总体规划、土地市场价格上涨趋势和本项目资金需求，住宅用地和商业用地拟于 2028 年-2034 年每年平均出让完成。经计算，项目计算期内累计实现土地出让收入 374,315.27 万元。具体地块如下：

武汉城功报告附件 专用章



地块序号（见截图）	土地属性	土地面积（亩）	容积率	信息来源
K4	商业用地	26,913.70	3.0	江夏区郑店改造规划方案
K8	商业用地	21,069.00	3.0	江夏区郑店改造规划方案
K12	商业用地	25,734.57	3.0	江夏区郑店改造规划方案
K16	商业用地	66,859.92	3.0	江夏区郑店改造规划方案
K23	商业用地	17,459.60	3.0	江夏区郑店改造规划方案
K24	商业用地	20,869.88	3.0	江夏区郑店改造规划方案
K26	商业用地	2,926.81	3.0	江夏区郑店改造规划方案
K29	商业用地	53,531.17	3.0	江夏区郑店改造规划方案
K36	商业用地	11,212.10	3.0	江夏区郑店改造规划方案
K38	商业用地	20,944.47	2.0	江夏区郑店改造规划方案
K21	住宅用地	75,779.41	3.0	江夏区郑店改造规划方案（已出让，剔除不作为收入来源）
K22	住宅用地	103,552.22	3.0	江夏区郑店改造规划方案（已出让，剔除不作为收入来源）
K25	住宅用地	55,842.16	3.0	江夏区郑店改造规划方案
K27	住宅用地	41,765.09	2.0	江夏区郑店改造规划方案
K28	住宅用地	57,807.65	2.0	江夏区郑店改造规划方案
K30	住宅用地	52,152.15	2.0	江夏区郑店改造规划方案
K31	住宅用地	48,744.81	2.0	江夏区郑店改造规划方案
K32	住宅用地	45,391.59	2.0	江夏区郑店改造规划方案
K33	住宅用地	54,153.93	2.0	江夏区郑店改造规划方案
K34	住宅用地	78,178.18	2.0	江夏区郑店改造规划方案
K35	住宅用地	28,070.55	2.0	江夏区郑店改造规划方案
K37	住宅用地	12,622.49	3.0	江夏区郑店改造规划方案
K39	住宅用地	12,976.42	2.0	江夏区郑店改造规划方案
K40	住宅用地	51,739.24	2.0	江夏区郑店改造规划方案
K41	住宅用地	22,927.09	2.0	江夏区郑店改造规划方案

武汉发功报告附件 专用章

地块序号（见截图）	土地属性	土地面积（亩）	容积率	信息来源
K42	住宅用地	16,835.74	2.0	江夏区郑店改造规划方案
K1	工业用地	25,629.72	1.5	江夏区郑店改造规划方案
K2	工业用地	53,331.47	1.5	江夏区郑店改造规划方案
K3	工业用地	48,211.45	1.5	江夏区郑店改造规划方案
K5	工业用地	35,972.16	1.5	江夏区郑店改造规划方案
K6	工业用地	58,928.92	1.5	江夏区郑店改造规划方案
K7	工业用地	67,626.04	1.5	江夏区郑店改造规划方案
K9	工业用地	35,330.76	1.5	江夏区郑店改造规划方案
K10	工业用地	57,553.75	1.5	江夏区郑店改造规划方案
K11	工业用地	66,198.68	1.5	江夏区郑店改造规划方案
K13	工业用地	20,215.01	1.5	江夏区郑店改造规划方案
K14	工业用地	26,027.03	1.5	江夏区郑店改造规划方案
K15	工业用地	30,016.57	1.5	江夏区郑店改造规划方案
K17	工业用地	42,926.75	1.5	江夏区郑店改造规划方案
K18	工业用地	111,803.68	1.5	江夏区郑店改造规划方案
K19	工业用地	21,447.16	1.5	江夏区郑店改造规划方案
K20	工业用地	41,168.51	1.5	江夏区郑店改造规划方案

（三）项目预期成本预测

1、计提相关基金

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）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

武汉发功报告附件 专用章

租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。

项目实施后，腾退土地出让合计计提17,661.70万元。

项目收入成本汇总表

序号	项目	单位	合计	计算期						
				2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年
1	**土地出让金**	万元	**374,315.27**	**53,473.61**	**53,473.61**	**53,473.61**	**53,473.61**	**53,473.61**	**53,473.61**	**53,473.61**
1.1	住宅用地土地出让收入	万元	**260,652.00**	**37,236.00**	**37,236.00**	**37,236.00**	**37,236.00**	**37,236.00**	**37,236.00**	**37,236.00**
	土地出让单价	万元/亩	-	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**	**300.00**
	土地面积	亩	**868.84**	**124.12**	**124.12**	**124.12**	**124.12**	**124.12**	**124.12**	**124.12**
1.2	商业用地土地出让收入	万元	**80,255.98**	**11,465.14**	**11,465.14**	**11,465.14**	**11,465.14**	**11,465.14**	**11,465.14**	**11,465.14**
	土地出让单价	万元/亩	-	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
	土地面积	亩	**401.28**	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33	57.33
1.3	工业用地土地出让收入	万元	**33,407.29**	**4,772.47**	**4,772.47**	**4,772.47**	**4,772.47**	**4,772.47**	**4,772.47**	**4,772.47**
	土地出让单价	万元/亩	-	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
	土地面积	亩	**1,113.58**	159.08	159.08	159.08	159.08	159.08	159.08	159.08
2	**扣除项土地出让相关政策费用**	万元	**17,404.73**	**2,486.39**	**2,486.39**	**2,486.39**	**2,486.39**	**2,486.39**	**2,486.39**	**2,486.39**
2.1	土地出让业务费（收益2%）	万元	**368.83**	52.69	52.69	52.69	52.69	52.69	52.69	52.69
2.2	农业土地开发费（13.5元/平方米）	万元	**2,145.36**	306.48	306.48	306.48	306.48	306.48	306.48	306.48
2.3	国有土地收益基金（按收入2.5%）	万元	**9,357.88**	1,336.84	1,336.84	1,336.84	1,336.84	1,336.84	1,336.84	1,336.84
2.4	廉租住房基金（按收益10%）	万元	**1,844.22**	263.46	263.46	263.46	263.46	263.46	263.46	263.46
2.5	农田水利建设基金（按收益10%）	万元	**1,844.22**	263.46	263.46	263.46	263.46	263.46	263.46	263.46
2.6	教育基金（按收益10%）	万元	**1,844.23**	263.46	263.46	263.46	263.46	263.46	263.46	263.46
3	**土地出让净收益**	万元	**356,910.54**	**50,987.22**	**50,987.22**	**50,987.22**	**50,987.22**	**50,987.22**	**50,987.22**	**50,987.22**

武汉经功报告附件 专用章

（四）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、地方教育附加费等。要求电力、通信、供水等企业要积极支持棚户区改造，在入网、管网增容等经营性收费方面给予适当减免。

（五）项目财务费用预测

项目拟申请专项债券250,000.00万元，其中2025年已发行专项债券5,000.00万元，债券代码2571401，2026年拟申请专项债券168,400.00万元，2027年拟申请专项债券76,600.00万元，债券期限均为7年，债券利率参照《2025年湖北省（武汉市、宜昌市、襄阳市）棚改专项债券（十六期）-2025年湖北省政府专项债券（六十三期）》已发行利率1.85%，基于谨慎原则上浮10%估算，即债券利率为2.04%，债券偿还方式为按年付息到期一次性还本。

专项债券还本付息表

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	5,000.00	0.00	0.00	0.00	5,000.00
2026年	5,000.00	168,400.00	1,650.20	0.00	1,650.20	173,400.00
2027年	173,400.00	76,600.00	3,916.45	0.00	3,916.45	250,000.00
2028年	250,000.00	0.00	4,625.00	0.00	4,625.00	250,000.00
2029年	250,000.00	0.00	4,625.00	0.00	4,625.00	250,000.00

武汉发改报告附件 专用章

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
2030 年	250,000.00	0.00	4,625.00	0.00	4,625.00	250,000.00
2031 年	250,000.00	0.00	4,625.00	0.00	4,625.00	250,000.00
2032 年	250,000.00	0.00	4,578.75	5,000.00	9,578.75	245,000.00
2033 年	245,000.00	0.00	2,974.80	168,400.00	171,374.80	76,600.00
2034 年	76,600.00	0.00	708.55	76,600.00	77,308.55	0.00
合计	-	250,000.00	32,328.75	250,000.00	282,328.75	-

（六）项目现金流量模拟测算分析

1、现金流模拟分析

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。

现金流量测算表

单位：万元

序号	项目	合计	计算期									
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一	经营活动现金流量	**0.00**										
1	运营收入收到的现金	**374,315.27**				53,473.61	53,473.61	53,473.61	53,473.61	53,473.61	53,473.61	53,473.61
2	运营成本费用支付的现金	**17,404.73**				2,486.39	2,486.39	2,486.39	2,486.39	2,486.39	2,486.39	2,486.39
3	经营活动支付税费	**0.00**				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	经营活动现金净流量	**356,910.54**				50,987.22	50,987.22	50,987.22	50,987.22	50,987.22	50,987.22	50,987.22
二	投资活动现金流量	**0.00**										
1	投资支付的现金	**350,056.17**	35,005.62	210,033.70	105,016.85							
2	投资活动现金净流量	**350,056.17**	35,005.62	210,033.70	105,016.85							
三	筹资活动现金流量	**0.00**										
1	投入的资本金	**105,872.82**	30,010.62	43,452.30	32,409.90							
2	发行债券收到的现金	**250,000.00**	5,000.00	168,400.00	76,600.00							
3	市场化融资收到的现金	**0.00**										
4	偿还债券本金支付的现金	**250,000.00**								5,000.00	168,400.00	76,600.00
5	偿还债券利息支付的现金	**32,328.75**	0.00	1,650.20	3,916.45	4,625.00	4,625.00	4,625.00	4,625.00	4,578.75	2,974.80	708.55
6	偿还市场化融资支付的现金	**0.00**										
7	偿还市场化融资利息支付的现金	**0.00**										
8	支付债券发行费用	**250.00**	5.00	168.40	76.60							
9	筹资活动现金净流量	**73,294.07**	35,005.62	210,033.70	105,016.85	-4,625.00	-4,625.00	-4,625.00	-4,625.00	-9,578.75	-171,374.80	-77,308.55
四	本年现金净流量	**80,148.44**	0.00	0.00	0.00	46,362.22	46,362.22	46,362.22	46,362.22	41,408.47	-120,387.58	-26,321.33
五	累计现金净流量	**877,097.76**	0.00	0.00	0.00	46,362.22	92,724.44	139,086.66	185,448.88	226,857.35	106,469.77	80,148.44

武汉设功报专用章

2、项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为土地出让收入。债券存续期内项目现金流入为374,315.27万元，项目现金流出为17,404.73万元，期末累计净现金流结存为80,148.44万元，用于资金平衡的项目收益为356,910.54万元。以发行250,000.00万元债券计划为基础，在债券存续期内共还本付息282,328.75万元。相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.26倍。

本息覆盖率计算表

项目累计现金结存（万元）	发行债券额度（万元）	预计融资成本（万元）	本息资金覆盖率
80,148.44	250,000.00	32,328.75	1.28

本息覆盖倍数计算表

用于资金平衡的项目收益（万元）	期限	发行债券额度（万元）	预计融资成本（万元）	本息资金覆盖倍数
356,910.54	7年	250,000.00	32,328.75	1.26

3、敏感性分析

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

单因素敏感性分析	10%	5%	0%	-5%	-10%
项目资金平衡的收益变动					
债券本息资金覆盖倍数	1.53	1.39	1.26	1.14	1.02
债券利率					
债券本息资金覆盖倍数	1.25	1.26	1.26	1.27	1.28

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）资金稳定性

江夏红旗花园二期项目以土地出让收入为基础，债券存续期内各

武汉发改报告附件 专用章

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；且在偿还所有债券本金后仍有 80,148.44 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，我们认为建设期内所需建设资金不存在缺口的情况，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。

五、评估结论

经上述测算，本项目收入和成本测算的过程和依据、现金流预测、资金平衡、风险控制等是准确、合理的，在债券存续期内，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，本息覆盖倍数可达 1.26，符合财政部的相关规定，我们认为本期专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，项目可以通过申请专项债券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。

综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

武汉设功报告附件 专用章

统一社会信用代码

91420106MA49LC8A25

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 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，应取得相关部门许可后方可经营）

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栋单元三层312-11号

再次复印无效

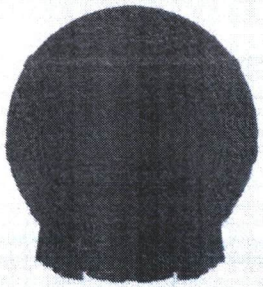
登记机关 武汉市洪山区行政审批局

2022年 03月 04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：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

再次复印无效

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

二〇二二年三月十九日

中华人民共和国财政部制

再次复印无效

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

武汉俊功会计师事务所(普通合伙)
42010610064590

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

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
武汉俊功会计师事务所

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2022年 8月 9日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to
武汉俊功会计师事务所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2022年 8月 9日
/y /m /d

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

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

湖北省注册会计师协会 420106100064590

裘新成 420000993223

再次复印无效

年 月 日
after

经办人：郭诗勇

2009 5月 21日

5

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

同意转出
Agree the holder to be transferred from

十办会代管 事务所 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

武汉股力会计师 事务所 CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020 年 12 月 8 日
/y /m /d

11

湖北省政府2026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

Grant Thornton
致同

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉分所
中国武汉武昌区和平大道219号
白云边大厦1层 邮编 430061
电话 +86 27 8781 9677
www.grantthornton.cn

湖北省政府2026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（2026）第420FC0019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。

Grant Thornton
致同

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 5 年，2022 年 1 月-2026 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 1.88，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 102,823.19 万元。其中：静态投资总投资 100,997.79 万元，建设期利息 1,779.40 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**	**1,825.40**	**1,825.40**				
1	建设期利息	**1,779.40**	1,779.40				
2	债券发行费用	**46.00**	46.00				
第六部分	**项目总投资**	**102,823.19**	**56,823.19**	**-**	**46,000.00**	**-**	**-**

2. 资金筹措

本项目总投资 102,823.19 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 102,823.19 万元，其中项目自筹资金 56,823.19 万元，占总投资的比例 55.26%。

（2）专项债券

本项目总投资 102,823.19 万元，其中 44.74%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 年发行地方政府专项债 5,000 万元，利率为 1.65%，2026 年计划发行地方政府专项债 21,000 万元，发行利率以 2025 年 12 月 17 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 2.09%，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	5,000.00	7 年期	1.65%	每 1 年付息 1 次，到期 1 次还本
4	2026 年计划发行	21,000.00	7 年期	2.09%	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	2026	合计
资金筹措						
资本金	30,299.34	10,209.56	379.78	5,598.78	10,335.73	56,823.19
债券发行	-	10,000.00	10,000.00	5,000.00	21,000.00	46,000.00
其他融资						-

资金筹措平衡表	2022	2023	2024	2025	2026	合计
加：上年留存资金						-
合计	30,299.34	20,209.56	10,379.78	10,598.78	31,335.73	102,823.19
资金使用						
静态投资	**30,299.34**	**20,199.56**	**10,099.78**	**10,099.78**	**30,299.33**	**100,997.79**
建设期利息	-	-	**270.00**	**494.00**	**1,015.40**	**1,779.40**
发行费用	-	**10.00**	**10.00**	**5.00**	**21.00**	**46.00**
建设资金使用金额合计	**30,299.34**	20,209.56	10,379.78	10,598.78	31,335.73	**102,823.19**
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 2.19，本息资金覆盖率为 1.88，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。

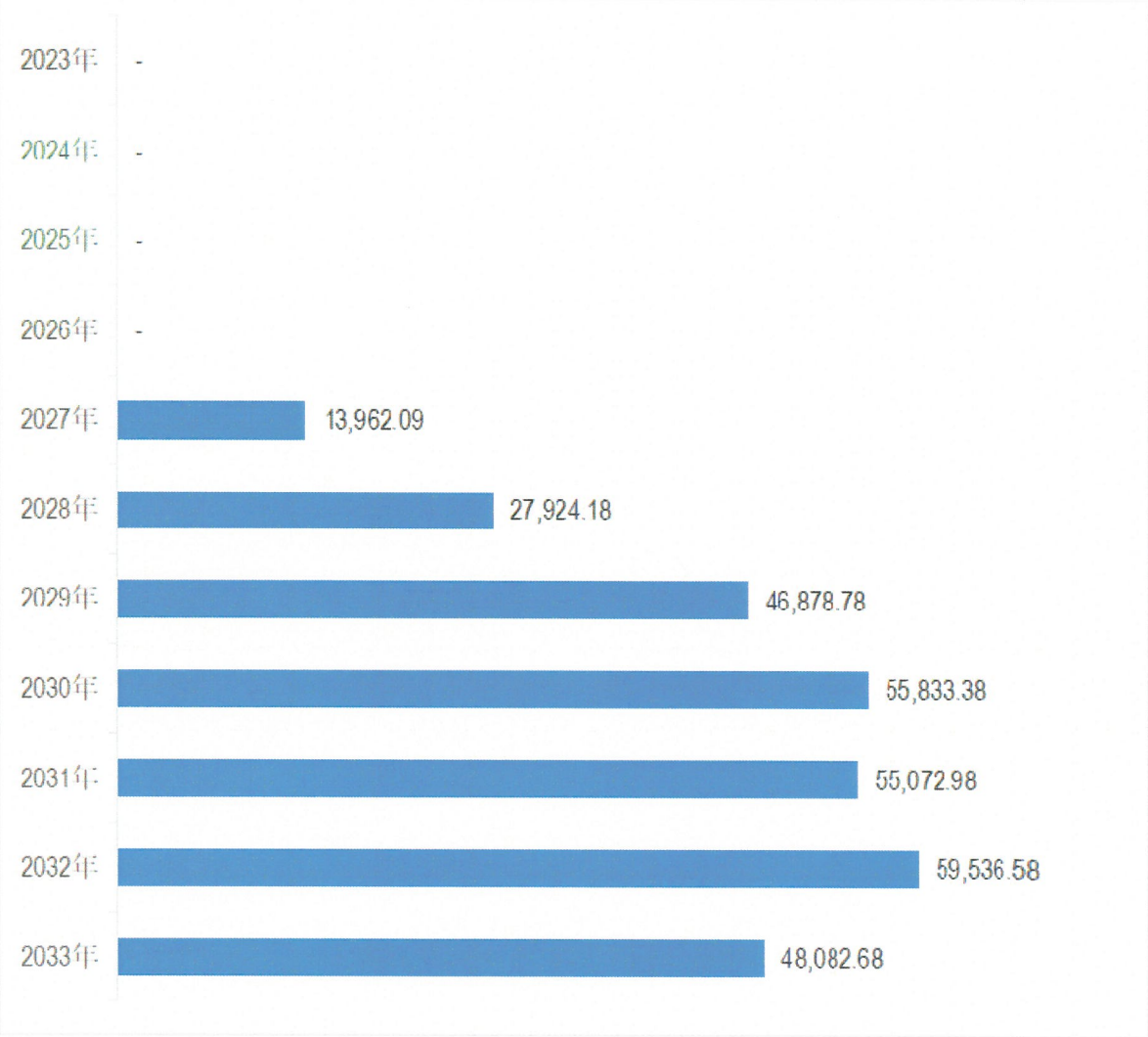
4. 小结

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（2023-2033 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 2033 年项目本金偿还后仍有 48,082.68 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±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

二〇一六年一月二日

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	2033
债券利率												
期初专项债券余额		-	10,000.00	20,000.00	25,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	36,000.00	26,000.00	21,000.00
专项债券发行	46,000.00	10,000.00	10,000.00	5,000.00	21,000.00	-	-	-	-	-	-	-
债券当期还本付息	53,546.70	-	270.00	494.00	1,015.40	1,015.40	1,015.40	1,015.40	11,015.40	10,745.40	5,521.40	21,438.90
其中：还本	46,000.00	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00	10,000.00	5,000.00	21,000.00
付息	7,546.70	-	270.00	494.00	1,015.40	1,015.40	1,015.40	1,015.40	1,015.40	745.40	521.40	438.90
期末专项债券余额		10,000.00	20,000.00	25,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	36,000.00	26,000.00	21,000.00	-

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		**416.63**

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，可实现总出让收入 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						
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
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《关于国有土地使用权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+债券利息+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	2,650.02	397.51	397.51	530.00	530.00	265.00	265.00	265.00
1.1	土地出让业务费(万元)	-	-	-	-	-	-	-	-
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	廉租住房资金(万元)	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	农田水利建设基金(万元)	-	-	-	-	-	-	-	-
1.6	教育基金(万元)	-	-	-	-	-	-	-	-

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	2033
现金流入													
资本金流入	56,823.19	30,299.34	10,209.56	379.78	5,598.78	10,335.73							
债券资金流入	46,000.00	-	10,000.00	10,000.00	5,000.00	21,000.00							
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
现金流入总额	205,323.19	30,299.34	20,209.56	10,379.78	10,598.78	31,335.73	15,375.00	15,375.00	20,500.00	20,500.00	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	20,199.56	10,099.78	10,099.78	30,299.33							
运营期经营成本	2,650.02	-	-	-	-		397.51	397.51	530.00	530.00	265.00	265.00	265.00
支付的各项税费	-												
债券发行费用	46.00	-	10.00	10.00	5.00	21.00							
债券还本付息	53,546.70	-	-	270.00	494.00	1,015.40	1,015.40	1,015.40	1,015.40	11,015.40	10,745.40	5,521.40	21,438.90
其他融资还本付息	-												
现金流出总额	157,240.51	30,299.34	20,209.56	10,379.78	10,598.78	31,335.73	1,412.91	1,412.91	1,545.40	11,545.40	11,010.40	5,786.40	21,703.90
现金净流量													
当年项目现金净流入	48,082.68	-	-	-	-	-	13,962.09	13,962.09	18,954.60	8,954.60	-760.40	4,463.60	-11,453.90
期末项目累计现金结存额		-	-	-	-	-	13,962.09	27,924.18	46,878.78	55,833.38	55,072.98	59,536.58	48,082.68

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					
债券本金资金覆盖率	1.97	2.08	2.19	2.30	2.40
债券本息资金覆盖率	1.69	1.79	1.88	1.97	2.07
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					
债券本金资金覆盖率	2.19	2.19	2.19	2.19	2.19
债券本息资金覆盖率	1.90	1.89	1.88	1.87	1.85
债券本息资金覆盖倍数	1.89	1.88	1.86	1.85	1.84

统一社会信用代码
91420100597926999W

营业执照

（副 本） 1-4

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 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

再次复印无效

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 武汉市市场监督管理局

2019 年 05 月 08 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

再次复印无效

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、会计师事务所分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：湖北省财政厅

二〇一八年八月六日

中华人民共和国财政部制

湖北省政府2026年度专项债券
庞公片区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 3
(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 5
(一) 资金充足性 5
(二) 资金稳定性 8
三、 风险分析 9
四、 评估结论 10
附表 1: 还本付息表 11
附表 2: 项目运营收入、支出 12
附表 3: 现金流量模拟测算表 16
附表 4: 压力测试表 18

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉分所
中国武汉武昌区和平大道 219 号
白云边大厦 12 层邮编 430061
电话+862787819677
www.grantthornton.cn

湖北省政府 2026 年度专项债券
庞公片区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（2026）第 420FC0005 号

我们接受委托，对庞公片区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单位收益预测的各项假设进行分析，认为项目单位各项收入成本预测假设的计算是准确、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。

Grant Thornton
致同

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km²，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）。

襄阳市财政经济数据

金额单位：人民币亿元

项目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	5,827.80	5,843.00	6,102.41
2.城镇居民人均可支配收入	43,893.00	46,526.58	未披露
3.农村居民人均可支配收入	22,496.00	24,070.72	未披露
4.地方财政总收入	366.70	476.60	未披露
4.1 地方公共预算收入	220.90	265.60	285.50
其中：税收收入	167.66	191.50	未披露
非税收入	53.24	74.10	未披露
4.2 政府性基金收入	145.80	211.00	232.10
5.地方财政总支出	914.10	1,055.40	1,135.10
5.1 一般公共预算支出	630.50	704.80	802.70
5.2 政府性基金支出	283.60	350.60	332.40

项目建设具体情况如下：

(一)建设地点

本项目建设地点为襄阳市襄城区。

(二)建设规模与内容

项目拟选址于襄城区胜利街以东、内环南线以南、凤雏大道以西、滨江大道以北范围内，拟选定的项目规划用地面积约184173平方米(约276.26亩)，总建筑面积约385,460.60平方米，计容建筑面积282,2200平方米。拟分四个地块进行建设，其中一号地块面积61,573.00平方米，建筑面积117,971.00平方米，拟建设棚改安置房690套，停车位800个；二号地块面积 40,604.00平方米，建筑面积77,858.20平方米，拟建设棚改安置房510套，停车位570个；三号地块面积41,350.00平方米，建筑面积79,254.70平方米，拟建设棚改安置房530套，停车位580个；四号地块面积40,646.00平方米，建筑面积110376.70平方米，拟建设棚改安置房600套，停车位810个。

主要包括建设住宅(还建房)、公共配套用房的土建工程及配套设施两部分。配套设施包括建筑面积3240平方米幼儿园；社区办公用房；文体活动中心；便民市场；老年日间照料中心；公厕以及小区道路；广场；绿化；强弱电；供气；供暖；给排水；消防等设施。

(三)建设工期

本项目建设期为2022年3月-2026年10月。

(四)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:

（1）2022 年 3 月 11 日，襄阳市发展和改革委员会出具《市发展和改革委员会关于庞公片区城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(襄发改审批〔2022〕116 号）；

（2）2022 年 9 月 26 日，襄阳市自然资源和规划局出具《襄阳市自然资源和规划局襄阳市自然资源和规划局关于庞公片区城市棚户区改造项目安置房规划方案的规划意见》，原则上同意该项目规划设计方案；

（3）2022 年 10 月 12 日，襄阳市生态环境局襄城分局出具同意《关于庞公片区城市棚户区改造项目安置房无需环评批复的情况说明》；

（4）2022 年 11 月 1 日，襄阳市自然资源和规划局颁发了不动产权证书，证书编号分别为鄂（2022）襄阳市不动产权第 0080888 号、鄂（2022）襄阳市不动产权第 0080911 号、鄂（2022）襄阳市不动产权第 0080898 号；

2023 年 2 月 6 日，襄阳市自然资源和规划局颁发了不动产权证书，证书编号分别为鄂（2023）襄阳市不动产权第 0007566 号、鄂（2023）襄阳市不动产权第 0007568 号；

（5）2022 年 10 月 9 日，襄阳市发展和改革委员会出具《市发展和改革委员会关于庞公片区城市棚户区改造项目安置房初步设计的批复》（襄发改审批〔2022〕444 号）；

（6）2014 年 12 月 1 日，湖北省住房和城乡建设厅出具了《关于襄阳市南湖片区等 13 个棚户区改造项目纳入国家下达湖北省 2013-2014 年棚户区改造计划的复函》（鄂建函〔2014〕441 号）；

（7）2017 年 4 月 24 日，湖北省住房和城乡建设厅出具了《关于襄阳市贾洲等三个片区、七里桥等四个片区和 2017 年襄城片区一期棚户区改造项目纳入全省 2017 年棚户区改造计划的复函》（鄂建函〔2017〕236 号）；

（8）2023 年 3 月 3 日，襄阳市自然资源和规划局出具了 2-1#地块（襄阳〔2023〕0007 号）、1#地块（襄阳〔2023〕0008 号）《建设工程规划许可证》；

（9）2023 年 7 月 5 日，襄阳市自然资源和规划局出具了 2-2#地块《建设工程规划许可证》（襄阳〔2023〕0032 号）；

（10）2023 年 11 月 1 日，襄阳市自然资源和规划局出具了 6#地块《建设工程规划许可证》（襄阳〔2023〕0064 号）；

（11）2022 年 11 月 9 日，襄阳市自然资源和规划局出具了 1 号地块（襄城〔2022〕0021 号）、2 号地块（襄城〔2022〕0022 号）、2 号地块（襄城〔2022〕0023 号）《建设用地规划许可证》；

（12）2023 年 2 月 24 日，襄阳市行政审批局出具了 1#地块（编号 420602202302240301）、2-1#地块（编号 420602202302240101）、2-2#地块（编号 420602202302240201）《建设工程施工许可证》。

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，对庞公片区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 320,000 万元债券发行计划为基础，债券本息资金覆盖率为 1.37，本息资金覆盖倍数为 1.31。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

项目总投资为 400,601.97 万元，其中还建房土地、工程建设及其他费用 366,696.14 万元，预备费 11,662.83 万元，建设期利息 21,923 万元，发行费用 320 万元。其中各项明细数据详见表 1:

表 1　项目总投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	名称	估算金额			总投资	占比
		建筑安装工程费	设备购置费	其他费用		
一	**工程费用**	**155,319.14**	**2,380.80**	**-**	**157,699.94**	**39.37%**
1	地块 1	38,671.87	544		39,215.87	**9.79%**
2	地块 2	25,662.12	365.6		26,027.72	**6.50%**
3	地块 3	26,145.54	446.4		26,591.94	**6.64%**
4	地块 4	35,583.94	1,024.80		36,608.74	**9.14%**
5	市政配套道路	29,255.67			29,255.67	**7.30%**
二	**工程建设其他费用**	**-**	**-**	**208,996.20**	**208,996.20**	**52.17%**
1	土地费用			113,809.97	113,809.97	**28.41%**
2	过渡安置费			10,000.00	20,000.00	**4.99%**
3	其他费用			38,490.09	28,490.09	**7.11%**
4	安置补偿费用			39,146.75	39,146.75	**9.77%**
5	建设单位管理费			1,090.00	1,090.00	**0.27%**
6	工程监理费			1,577.00	1,577.00	**0.39%**
7	工程造价咨询服务费			595.04	595.04	**0.15%**
8	前期工作咨询费			57.52	57.52	**0.01%**
9	社会稳定风险评估			24.45	24.45	**0.01%**
10	环境影响评价及评审费			22.44	22.44	**0.01%**
11	水土保持补偿费用			27.63	27.63	**0.01%**
12	劳动安全卫生评审费			157.7	157.7	**0.04%**
13	工程勘察费			394.25	394.25	**0.10%**

序号	名称	估算金额			总投资	占比
		建筑安装工程费	设备购置费	其他费用		
14	工程设计费			1,521.72	1,521.72	0.38%
15	施工图审查费			31.54	31.54	0.01%
16	场地准备及临时设施费			788.5	788.5	0.20%
17	工程保险费			473.1	473.1	0.12%
18	工程质量检测费			788.5	788.5	0.20%
三	**预备费**			**11,662.83**	**11,662.83**	**2.91%**
四	**建设投资合计**				**378,358.97**	**94.45%**
五	**建设期利息**				**21,923.00**	**5.47%**
六	**债券发行费用**				**320.00**	**0.08%**
七	**项目总投资**				**400,601.97**	**100.00%**

2. 资金筹措

本项目总投资 400,601.97 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 400,601.97 万元，其中项目自筹资金 80,601.97 万元，占总投资的比例 20.12%。

（2）专项债券

本项目总投资 400,601.97 万元，其中 79.88%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 320,000 万元，发行期限为 7 年。其中 2022 年已发行 160,000.00 万元，实际发行利率 2.92%；2024 年已发行 30,000.00 万元，实际发行利率 2.24%。2025 年已发行 25,000.00 万元，发行期限为 7 年，实际发行利率为 2.44%，2026 年计划发行 105,000.00 万元，发行期限为 7 年，债券融资成本暂定为 2.09%（参考 2025 年 12 月 19 日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（7 年期）记账式国债收益率 1.20 倍作为本次发行债券的测算利率，从客观、谨慎角度出发，暂按 2.09%进行测算）。债券发行计划如下表所示：

表 2　债券发行计划表

金额单位：人民币万元

序号	发行计划	发行额度	发行期限	债券利率
1	2022 年已发行	160,000.00	7 年期	2.92%
2	2024 年已发行	30,000.00	7 年期	2.24%
3	2025 年已发行	25,000.00	7 年期	2.44%
4	2026 年预计发行	105,000.00	7 年期	2.09%

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 320,000 万元债券发行计划为基础，庞公片区城市棚户区改造项目专项债券本金资金覆盖率为 1.62，本息资金覆盖率为 1.37，本息资金覆盖倍数为 1.31。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，本项目资金能满足项目收益与还本付息自求平衡。

(二) 资金稳定性

庞公片区城市棚户区改造项目还本付息以土地出让收入产生的净收益为基础，债券存续期（2022-2033 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 2033 年项目本金偿还后仍有 140,306.34 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。

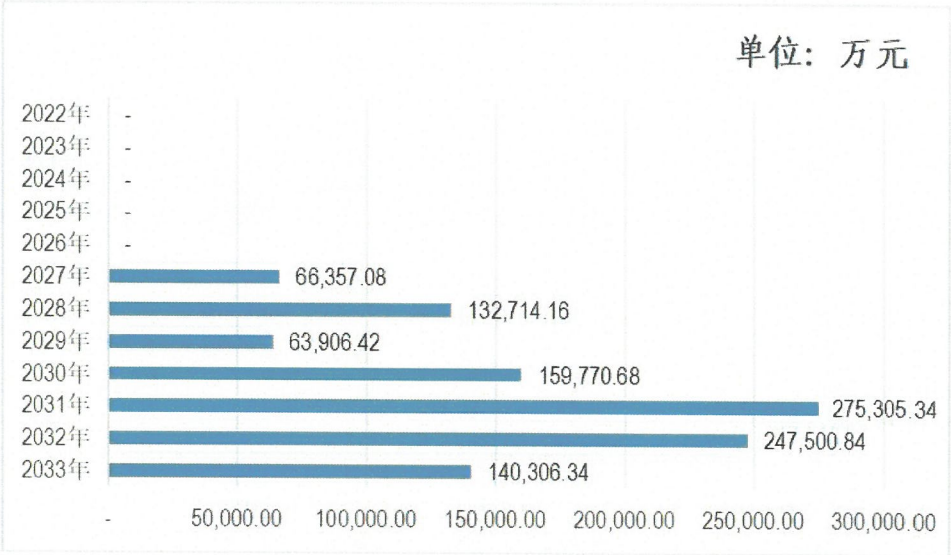


图 1 债券存续期内资金留存情况

综上，针对庞公片区城市棚户区改造项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算，本项目资金具有稳定性。

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，当土地出让收益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，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，建议进一步关注住宅及商业用地单价等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地方地方政府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。

Grant Thornton
致同

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，本次评价的庞公片区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 1.31 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

二〇二六年一月二日

附表 1：还本付息表[1]

1.专项债券

附表 1 还本付息表

金额单位：人民币万元

项目	合计	建设期					运营期						
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
债券利率		2.92%		2.24%	2.44%	2.09%							
期初专项债券余额			160,000.00	160,000.00	190,000.00	215,000.00	320,000.00	320,000.00	320,000.00	160,000.00	160,000.00	130,000.00	105,000
专项债券发行	320,000.00	160,000.00	0.00	30,000.00	25,000.00	105,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0
当期还本付息	378,320.50	0.00	4,672.00	4,672.00	5,344.00	7,235.00	8,148.50	8,148.50	168,148.50	3,476.50	33,476.50	27,804.50	107,194
其中：还本	320,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	160,000.00	0.00	30,000.00	25,000.00	105,000
付息	58,320.50	0.00	4,672.00	4,672.00	5,344.00	7,235.00	8,148.50	8,148.50	8,148.50	3,476.50	3,476.50	2,804.50	2,194
期末专项债券余额		160,000.00	160,000.00	190,000.00	215,000.00	320,000.00	320,000.00	320,000.00	160,000.00	160,000.00	130,000.00	105,000.00	0

[1]注：债券计划发行部分发行测算利率参考 2025 年 12 月 19 日前五个工作日中国债券信息网公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（7 年期）记账式国债收益率 1.2 倍作为本次发行债券的测算利率，从客观、谨慎角度出发，暂按 2.09%进行测算；本项目发行期为 7 年，付息频次为 1 年/次，到期后一次性还本。

附表 2：项目运营收入、支出

参考本项目可行性研究报告及实施方案，本项目建成后的收入来源主要为土地出让收入。

1.腾空土地情况

本项目可出让居住用地 199.65 亩，商业服务业设施用地 1,164.30 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。

表 3.1 土地成交价格

金额单位：人民币万元

编号	位置	年份		
		2023	2024	2025
襄土网挂字[2023]66 号	襄城区鱼梁坪大道	350.00		
襄土网挂字[2024]43 号	襄城区芙蓉路		500.00	
襄土网挂字[2025]13 号	襄城区福利路			414.00
平均		350.00	500.00	414.00

表 3.2 商业用地周边成交价格

金额单位：人民币万元

编号	位置	年份		
		2023	2024	2025
襄土网挂字[2023]32 号	襄城区欧庙镇黄冲村	500.00		
襄土网挂字[2024]61 号	襄城区北街		428.00	
襄土网挂字[2025]18 号	襄城区双湖路			300.00

编号	位置	年份		
		2023	2024	2025
襄土网挂字[2023]32 号	襄城区欧庙镇黄冲村	500.00		
平均		500.00	428.00	300.00

上表住宅用地单价为 421.33 万元/亩，商业为 409.33 万元/亩。本项目的住宅土地出让单价为 420 万元/亩，商业出让单价为 410 万元/亩计算。

3.土地出让计划

本项目分别在在运营期 2027 年-2031 年出让土地面积的 15%、15%、20%、20%、30%。

4.土地出让收入

根据市场比较法，本项目的住宅土地出让单价为 420 万元/亩，商业出让单价为 410 万元/亩，按照土地出让计划，可实现总出让收入 561,216 万元。

基于以上假设，债券存续期内，项目收入情况如下表所示：

附表 2.1 项目运营收入预测

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期				
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	土地出让收入(万元)	**561,216.00**	84,182.40	84,182.40	112,243.20	112,243.20	168,364.80
1.1	住宅		12,577.95	12,577.95	16,770.60	16,770.60	25,155.90
	面积（亩）		199.65	199.65	199.65	199.65	199.65
	出让比例（%）		15.00%	15.00%	20.00%	20.00%	30.00%
	单价(万元/亩)		420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
1.2	商业		71,604.45	71,604.45	95,472.60	95,472.60	143,208.90
	面积（亩）		1,164.30	1,164.30	1,164.30	1,164.30	1,164.30
	出让比例（%）		15.00%	15.00%	20.00%	20.00%	30.00%
	单价(万元/亩)		410.00	410.00	410.00	410.00	410.00

参考本项目可行性研究报告及实施方案，土地出让过程中产生的各项经营成本包括：本项目土地出让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《关于国有土地使用权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+债券利息+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%。

本项目土地出让成本费用总额为81,432.42万元。

基于以上假设，债券存续期内，项目成本情况如下表所示：

附表2.2 计提的专项资金

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期				
			2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	土地扣减项目	64,512.16	9,676.82	9,676.82	12,902.44	12,902.44	19,353.64
1.1	土地出让业务费(万元)	3,212.28	481.84	481.84	642.46	642.46	963.68
1.2	农业土地开发费(万元)	69.88	10.48	10.48	13.98	13.98	20.96
1.3	国有土地收益基金(万元)	14,030.40	2,104.56	2,104.56	2,806.08	2,806.08	4,209.12
1.4	廉租住房资金(万元)	15,733.20	2,359.98	2,359.98	3,146.64	3,146.64	4,719.96
1.5	农田水利建设基金(万元)	15,733.20	2,359.98	2,359.98	3,146.64	3,146.64	4,719.96
1.6	教育基金(万元)	15,733.20	2,359.98	2,359.98	3,146.64	3,146.64	4,719.96

附表 3：现金流量模拟测算表

现金流量表项目中的年度累计净现金流量大于 0 即表明年度不存在资金缺口，资金能保障建设和还本付息需要。本项目累计现金流量大于 0，本项目也能够实现自平衡，具体如下表。

附表 3 现金流量模拟测算表

金额单位：人民币万元

年度	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、建设期活动													
（一）现金流入	**400,601.97**	199,762.98	4,672.00	37,118.43	45,000.00	114,048.56	-	-	-	-	-	-	-
资本金	**80,601.97**	39,762.98	4,672.00	7,118.43	20,000.00	9,048.56	-	-	-	-	-	-	-
专项债券	**320,000.00**	160,000.00	-	30,000.00	25,000.00	105,000.00	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）现金流出	**400,601.97**	199,762.98	4,672.00	37,118.43	45,000.00	114,048.56	-	-	-	-	-	-	-
静态投资	**378,358.97**	199,602.98	-	32,416.43	39,631.00	106,708.56							
建设期利息	**21,923.00**	-	4,672.00	4,672.00	5,344.00	7,235.00							
发行费用	**320.00**	160.00	-	30.00	25.00	105.00							
（三）期末现金净流入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、经营期活动													
（一）运营现金流入	**561,216.00**	-	-	-	-	-	**84,182.40**	**84,182.40**	**112,243.20**	**112,243.20**	**168,364.80**	-	-
运营收入	**561,216.00**	-	-	-	-	-	84,182.40	84,182.40	112,243.20	112,243.20	168,364.80	-	-
补贴收入	-												
（二）运营现金流出	**64,512.16**	-	-	-	-	-	**9,676.82**	**9,676.82**	**12,902.44**	**12,902.44**	**19,353.64**	-	-
运营成本	**64,512.16**	-	-	-	-	-	9,676.82	9,676.82	12,902.44	12,902.44	19,353.64	-	-
税费	-												
（三）运营现金净流入	**496,703.84**	-	-	-	-	-	**74,505.58**	**74,505.58**	**99,340.76**	**99,340.76**	**149,011.16**	-	-

年度	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
（四）运营期利息	34,203.00						8,148.50	8,148.50	8,148.50	3,476.50	3,476.50	2,804.50	2,194.50
（五）运营期债务本金	215,000.00					-	-	-	160,000.00	-	30,000.00	25,000.00	105,000.00
（六）期末现金结存额	247,500.84	-	-	-	-	-	66,357.08	66,357.08	-68,807.74	95,864.26	115,534.66	-27,804.50	-107,194.50
（七）期末累计现金结存额		-	-	-	-	-	66,357.08	132,714.16	63,906.42	159,770.68	275,305.34	247,500.84	140,306.34

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					
债券本金资金覆盖率	1.47	1.54	1.62	1.70	1.78
债券本息资金覆盖率	1.24	1.31	1.37	1.44	1.50
债券本息资金覆盖倍数	1.18	1.25	1.31	1.38	1.44
债券利率变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.61	1.62	1.62	1.62	1.63
债券本息资金覆盖率	1.39	1.38	1.37	1.36	1.36
债券本息资金覆盖倍数	1.33	1.32	1.31	1.30	1.29

统一社会信用代码
91420100597926999W

营业执照

（副 本） 1-4

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 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

再次复印无效

登记机关 武汉市市场监督管理局

2019 年 05 月 08 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

再次复印无效

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、会计师事务所分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：湖北省财政厅

二〇一八年八月六日

中华人民共和国财政部制

武汉精益久其会计师事务所
WUHAN JINGYIJIUQI CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

左岭新镇还建房六期 A2 地块
专项债券收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

武汉精益久其会计师事务所（普通合伙）

2026 年 1 月

左岭新镇还建房六期 A2 地块
专项债券收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

精久咨字【2026】002 号

武汉市东湖新技术开发区财政局：

我们接受第三方委托，对本次拟发行的左岭新镇还建房六期 A2 地块（以下简称“本项目”）的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告，即我们从财务角度对左岭新镇还建房六期 A2 地块专项债券发行的收益与融资自求平衡情况提供评估咨询服务，我们的评估结论是依据项目实施方提供的文件资料进行核查与验证的，项目实施方对所提供的文件资料的真实性、完整性负责，我们对出具的评估意见的准确性负责。

我们期待着继续为贵单位提供服务。如贵单位对所附报告有任何疑问或意见，请随时与项目负责人黄俊联系。

顺致

敬意！

武汉精益久其会计师事务所（普通合伙）

黄俊 谨上

二〇二六年一月

附件：左岭新镇还建房六期 A2 地块专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

目 录

一、项目概述 1
二、评估分析 5
三、风险分析 12
四、评估结论 13
附件一：资金覆盖倍数 14
附件二：总投资估算表 15
附件三：资金筹措表 15
附件四：土地出让收入明细表 16
附件五：债券还本付息表 17
附件六：收益与融资平衡测算表 18
附件七：压力测试表 20

左岭新镇还建房六期 A2 地块
专项债券收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

一、项目概述

武汉东湖高新区于 1988 年创建成立，又称“中国光谷”，陆续被批准为首批国家高新区、第二个国家自主创新示范区、中国（湖北）自由贸易试验区武汉片区、湖北海峡两岸产业合作区核心区，并获批国家光电子信息产业基地、国家生物产业基地、央企集中建设人才基地、国家首批双创示范基地、国家存储器基地，是全国 10 家重点建设的“世界一流高科技园区”之一。

东湖高新区自 1988 年创建成立以来，在党和国家的正确领导与大力支持及全体“光谷人”的共同努力下，东湖开发区获得了巨大发展，取得了令人瞩目的成绩，从成立之初年 GDP 不足百亿，到 2019 年 1,876.77 亿元，经济总量首次跃居武汉各区第一，规模以上工业增加值增幅、工业投资增幅、进出口总额、招商引资实际到位总额、地方一般公共预算收入等多项经济指标排名位列全市第一。2020-2022 年受新冠肺炎疫情重大影响的情况下，经济发展超于预期，GDP 等多项关键经济指标排名均位列全市第一，2023 年达到 2,715 亿元，继续位居全市第一，与全省市州相比位列第七。

为促进东湖新技术开发区产业发展，缓解巨大用地需求，需

对现有村镇布局和用地进行征收，综合利用。

东湖新技术开发区对原住民居住安置采取农村城镇化型整理模式和农居点合并型整理模式。农村城镇化型整理模式即社区型整理模式，将原住民原有的农村生产生活方式和社会组织方式转变为城镇生产生活方式和社会组织方式，形成新的城镇社区，融入到城市生活，同时农民的身份也转变为城镇居民。农居点合并型整理模式在不改变原住民原有生产生活方式和社会组织方式的前提下，通过迁村并点，提高土地利用的集约度。

左岭新城位于东湖新技术开发区东北角、左邻未来科技城产业园南部，北坐长江南岸，南接高新大道，东达葛店开发区，西邻花山生态新城和未来科技城，是未来武汉 8+1 城市圈发展的关键节点。

花山组团、葛化科技新城、化工科技新城等高新区新城组团环绕左岭新城，产业类型丰富，具有良好的产业背景优势，形成区域商业辐射力与吸引力，特别是未来科技新城与左岭新城相交的重要门户地带，与鄂州的葛化科技新城相互影响力强。

左岭新城作为光谷“东进”战略支点的重点项目，将承接光谷优势产业，重点吸引光电子信息、高端装备制造、节能环保、现代服务、新材料、港口物流等产业领域的企业，建设具备综合性城市化功能的科技产业新城，使其成为武汉东部地区产业支撑新节点，武汉·中国光谷的重要功能区。

本次申报的左岭新镇还建房六期 A2 地块，位于左岭新镇内，

具体为左岭大道以西、甲铺岭街以北、龙岭三路以东、九龙湖街以南地块。项目对被拆除的房屋，采用集中建设、集中安置的方式统一建设，拆迁还建户数比约为 1：1，达到节约用地的目的，前期拆迁补偿已完成。本项目涉及拆迁总户数 6,394 户，已签订协议户数 6,394 户，通过还建房建设进行实物安置户数 6,394 户。项目规划净用地面积 165,608.00 ㎡，总建筑面积 922,302.41 ㎡，拟建房屋 6394 套，其中：地上建筑面积 692,716.87 ㎡，包含住宅面积 626,150.20 ㎡，配套商业 38,063.12 ㎡，配套服务建筑面积 28,850.00 ㎡；地下室面积 229,585.54 ㎡；项目建筑密度 21.66%，容积率 4.183，绿地率 30%。

项目主要建设内容为：拟建 25 栋高层住宅楼，配套建设商业、幼儿园、社区卫生服务站、文化活动站、居家养老服务站、公共厕所、环卫工人休息站、社区工作服务站，警务室、物业管理用房、开闭所、配电房、其他附属用房等建筑，并配套建设地下室、道路广场、绿化、给排水、消防、强弱电、燃气等设施。主要技术经济指标汇总如下表：

	项　目				数　量	单 位	备 注
1	规划净用地面积				165,608.00	㎡	
2	规划总建筑面积				922,302.41	㎡	
	其中	地上计容总建筑面积			692,716.87	㎡	
		其中	住宅建筑面积		626,150.20	㎡	
			配套商业		38,063.12	㎡	含 2100 ㎡超市型集贸市场
			配套服务建筑面积		28,503.55	㎡	
			其中	15 班+15 班幼儿园	9,157.62	㎡	建筑面积：4,577.48 ㎡+4,580.14 ㎡ 用地面积：6,001 ㎡+6,168 ㎡
				社区医疗中心	3,133.92	㎡	

				文化活动中心	5,104.70	㎡	含党群服务中心 1600 ㎡
				全民健身点	占地 2,800	㎡	
				居家养老服务站	2,743.93	㎡	含 A1 配置指标 935 ㎡
				社区工作服务用房	2240.04	㎡	含 A1 配置指标 935 ㎡
				物业管理用房	1,959.01	㎡	
				文化活动站	803.68	㎡	
				社区卫生服务站	802.17	㎡	
				消防控制室	121.55	㎡	
				垃圾收集站	80.70	㎡	占地面积 200 ㎡
				公共厕所	86.49	㎡	
				环卫工人休息室	35.54	㎡	
				开闭所、配电房	2,234.20	㎡	
		地下不计容总建筑面积			229,585.54	㎡	含地埋式垃圾中转站 2 处（80 ㎡+80 ㎡）
3	容积率				4.183		
4	建筑密度				21.66%		
5	绿地率				30%		
6	总户数				6,394	套	
	人数				20,461	人	
7	机动车停车位				7,075	辆	含新能源车位 1415 辆、机械停车位 42 辆
	非机动车停车位				4,020	辆	住宅：0.8 辆/户，商业 1.5 辆/100 ㎡，其他办公 1.5 辆/100 ㎡

本项目建设期为 54 个月，已纳入湖北省棚户区改造计划，2021 年项目实施单位申报棚改户数 6,394 套，2022 年武汉东湖新技术开发区管理委员会核批棚改户数 6,394 套，并通过武汉市住房保障工作领导小组办公室报送湖北省住房和城乡建设厅，受

全省棚改户数总量控制影响，省住建厅 2021 年动态批准套数 1,197 套，2022 年动态批准套数 1,167 套，预计 2023 年及以后年度批准套数 4,030 套。

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	拆迁户数	已签约户数	预计项目投资（万元）	已投入金额（万元）	已投占比
1	左岭新镇还建房六期 A2 地块	2022 年 1 月	2026 年 6 月	6,394	6,394	390,685.39	293,300.97	75.07%

二、评估分析

2017 年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号），推出棚户区改造专项债券。同年财政部公布财预〔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，地方政府发行棚户区改造专项债券，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。

1、资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，棚户改造专项债券存续期内还本付息资金充足，本次棚改专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到 1.27 倍，各项目的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、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

投资估算由项目建设投资、债券利息、发行费用、以及其他融资成本构成。项目建设投资为 372,327.64 万元，债券利息为 18,077.75 万元，发行费用为 280.00 万元，无其他融资成本，全部总投资为 390,685.39 万元。项目总投资估算详见表 1 和附件二：

表 1　项目总投资估算表　单位：人民币万元

序号	项目内容	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合 计
1	建设投资	105,326.82	79,312.43	46,502.04	47,225.43	93,960.92	372,327.64
1.1	工程建设费用	80,842.00	73,797.25	41,984.16	40,448.60	55,957.87	293,029.88
1.2	其他工程支出	1,340.88	1,877.23	2,145.41	3,218.12	18,236.03	26,817.67
1.3	预备费	319.85	479.77	1,279.39	1,919.08	11,994.29	15,992.38
1.4	建设用地费	22,824.09					22,824.09
1.5	专项费用		3,158.18	1,093.08	1,639.63	7,772.73	13,663.62
2	建设期债券利息	1,160.00	3,285.25	4,723.50	5,540.50	3,368.50	18,077.75
3	发行费用	80.00	65.00	40.00	40.00	55.00	280.00
4	其他贷款融资成本						
5	总投资估算	106,566.82	82,662.68	51,265.54	52,805.93	97,384.42	390,685.39

1.2 资金筹措

本项目投资自有资金投入 110,685.39 万元。其余 280,000.00 万元通过发行地方政府专项债券来筹集，2022 年已发行 80,000.00 万元，2023 年已发行 65,000.00 万元（本项目 2023 年度原计划申报专项债额度 20 亿元，当年实际发行债券额度 6.5 亿元，剩余 13.5 亿元债券额度计划于 2024 年至 2026 年发行，2023 年 3 月 13 日已成功发行 5 亿元，同期转入还建房六期 A1 地块债券资金 1.5 亿元，发行债券简称为 23 湖北 37（债券代码：101958），发行票面利率为 2.97%），2024 年 3 月 18 日已发行 20,000.00 万元，2024 年 6 月 23 日已发行 20,000.00 万元，2025 年 2 月已发行 30,000.00 万元，2025 年已发行 10,000.00 万元，2026 年拟发行 55,000.00 万元，专项债券发行期限均为 10 年。本项目资金筹措及债券情况详见表 2、表 3 和附件三：

表 2：资金筹措表

序号	项目内容	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合 计
1	资金筹措	106,566.82	82,662.68	51,265.54	52,805.93	97,384.42	390,685.39
2	上级财政补助资金						
3	贷款资金						
4	专项债券	80,000.00	65,000.00	40,000.00	40,000.00	55,000.00	280,000.00
5	自筹资金	26,566.82	17,662.68	11,265.54	12,805.93	42,384.42	110,685.39

表 3：债券情况表

序号	项目名称	发行计划	债券年限	债券利率	申请债券（万元）	还本方式
1	左岭新镇还建房六期	2022年3月	10年	2.90%	80,000.00	到期一次性还本

序号	项目名称	发行计划	债券年限	债券利率	申请债券（万元）	还本方式
	A2地块	已发行				
2	左岭新镇还建房六期A2地块	2023年3月已发行	10年	2.97%	50,000.00	第 6-10 年分期还本，每年还本 20%
3	左岭新镇六期还建社区A1地块项目转入	2023年3月已发行	10年	2.97%	15,000.00	第 6-10 年分期还本，每年还本 20%
4	左岭新镇还建房六期A2地块	2024年3月已发行	10年	2.43%	20,000.00	第6-10年分期还本，每年还本20%
5	左岭新镇还建房六期A2地块	2024年6月已发行	10年	2.30%	20,000.00	第6-10年分期还本，每年还本20%
6	左岭新镇还建房六期A2地块	2025年2月已发行	10年	1.73%	30,000.00	第6-10年分期还本，每年还本20%
7	左岭新镇还建房六期A2地块	2025年6月已发行	10年	1.69%	10,000.00	第6-10年分期还本，每年还本20%
8	左岭新镇还建房六期A2地块	拟2026年继续发行	10年	3.10%	55,000.00	第6-10年分期还本，每年还本20%
	合计				280,000.00	

本项目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。

基于以上投资计划、资金筹措安排，可以满足本项目建

设期内所需建设资金。

1.3 项目收益与融资平衡测算

本项目总投资 390,685.39 万元，按资金筹措及建设计划投入使用，参照近年来武汉市左岭地区同地段国有土地挂牌出让价，结合武汉市地价指数的平均增长趋势进行分析，按 2024 年同地区土地出让中间价位，预测项目在 2029 年供地时的价格每平方为 13,207.38 元、2031 年供地时的价格每平方为 13,472.84 元、2033 年供地时的价格每平方为 13,743.65 元，本项目债券存续期可实现项目总收入为 456,382.79 万元，项目土地出让单价合理，扣除相关税费（包括：土地出让业务费用（按收益 2%）、国有土地收益基金（按收入 2.5%）、农业土地开发资金（13.50 元/平方米）、三项计提（计提教育资金、计提廉租住房保障资金、计提农田水利建设资金）（计提标准为：（土地收益-土地业务费-农业土地开发资金）*10%））支出后，可用于资金平衡的项目累计收益为 439,139.78 万元，支付债券本息 346,208.50 万元。近年来武汉市同地段土地出让价详见表 4，本项目预期收入表 5，项目出让收益与债券还本付息情况详见附件四和五，项目收益与融资平衡情况详见附件六：

本项目的资金覆盖倍数（用于资金平衡相关收益除以所有需偿还的债券及其他融资还本付息总额）为 1.27。详见表 6 和附件一：

表4　武汉市左岭地区同地段土地出让价

序号	土地位置	所属区县名称	成交日期	规划用途	出让土地面积(㎡)	成交价(万元)	土地单价(元/㎡)
1	九龙湖街以南、甲铺岭街以北、流港路以西	东湖高新区	2024.12.20	住宅	34,930.94	43,860.00	12,556.20
2	豹溪路以东、高新三路以南、台山溪街以北	东湖高新区	2024.12.20	住宅	36,199.87	45,380.00	12,535.96
3	溪荷路以西、高新三路以南、台山溪街以北	东湖高新区	2024.12.20	住宅	32,583.33	40,540.00	12,441.95

表5-1　本项目土地单价预测表

年度	年增长率	预计土地出让单价(元/㎡)	备注
2024 年		12,535.96	
2025 年	1.00%	12,535.96	
2026 年	1.00%	12,661.32	
2027 年	1.00%	12,787.93	
2028 年	1.00%	12,915.81	
2029 年	1.00%	13,044.97	
2030 年	1.00%	13,175.42	
2031 年	1.00%	13,307.17	
2032 年	1.00%	13,440.24	
2033 年	1.00%	13,574.64	
2034 年	1.00%	13,710.39	

表5-2　本项目预期收入表

年度	规划用途	出让土地面积(㎡)	容积率	土地单价（元/㎡）	供地比例	供地收入（万元）
2029 年	住宅	105,000.00	3.2	13,307.17	100%	139,725.29
2031 年	住宅	118,000.00	3.2	13,574.64	100%	160,180.81

年度	规划用途	出让土地面积(㎡)	容积率	土地单价（元/㎡）	供地比例	供地收入（万元）
2033 年	住宅	113,000.00	3.2	13,847.50	100%	156,476.69
	合计	336,000.00				456,382.79

表6　项目收益与融资平衡测算表　单位：人民币万元

序号	项目名称	项目总投资（万元）	用于资金平衡的项目收益（万元）	债券计划发行额（万元）	预计融资成本（万元）	资金本息覆盖倍数	
1	左岭新镇还建房六期A2地块	390,685.39	439,139.78	280,000.00	66,208.50	1.27	
	合计	390,685.39	439,139.78	280,000.00	66,208.50	1.27	

2.资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以棚户区改造后的土地出让收入为基础，按照预测的出让单价，扣除估算的成本费用及应交土地出让基金，经测算本项目在专项债券存续期间有稳定的土地出让收入，可覆盖债券存续期间债券利息及到期偿还本金的支出需求，本项目在 2036 年项目本金偿还后仍有期末现金结余。本项目资金稳定性较可靠，资金本息覆盖倍数达到 1.27，符合《财预[2017]89 号文》的相关规定。本棚改项目债券存续期内资金留存情况详见表 5：

表 5　期末项目累计现金结存　　单位：人民币万元

序号	名称	2022 年-2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	左岭新镇还建房六期A2地块		122,318.03	101,318.03	226,475.96	106,475.96	216,139.78	189,139.78	170,139.78	159,139.78
	合计		122,318.03	101,318.03	226,475.96	106,475.96	216,139.78	189,139.78	170,139.78	159,139.78

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，当土地出让收入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。压力测试结果详见附件七。

总体而言，本项目专项债券募投项目地块预计出让收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目实际收入进度及规模等受宏观经济及土地与房地产市场影响较大。若土地未能按计划出让，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行棚改专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政

资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

四、评估结论

基于财政部对地方政府发行棚改专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券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。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，在项目实施单位对项目收益预测及其土地税费计算，参考项目单位提供本地区类似项目收入的案例、详细测算的成本及税费，项目单位所预测的土地收入 456,382.79 万元是准确、合理的，预测的土地税费 17,243.01 万元是完整、准确、合理的，本期专项债券项目用于资金平衡相关收益 439,139.78 万元，支付专项债券本息 346,208.50 万元，项目的资金覆盖倍数为 1.27，现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

综上所述，通过发行地方政府棚改专项债券的方式满足本项目资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

附件一：资金覆盖倍数

附表 1 资金覆盖倍数

序号	项目名称	项目总投资（万元）	用于资金平衡的项目收益（万元）	计划发行债券（万元）	预计融资成本（万元）	其他融资还本付息（万元）	资金覆盖倍数
1	左岭新镇还建房六期A2地块	390,685.39	439,139.78	280,000.00	66,208.50		1.27
	合计	390,685.39	439,139.78	280,000.00	66,208.50		1.27

附件二：总投资估算表

附表 2　项目总投资估算表

人民币万元

序号	项目内容	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合 计
	建设进度	27.28%	21.16%	13.12%	13.52%	24.93%	100.00%
1	**总投资**	**106,566.82**	**82,662.68**	**51,265.54**	**52,805.93**	**97,384.42**	**390,685.39**
1.1	工程建设费用	80,842.00	73,797.25	41,984.16	40,448.60	55,957.87	293,029.88
1.2	其他支出	1,340.88	1,877.23	2,145.41	3,218.12	18,236.03	26,817.67
1.3	预备费	319.85	479.77	1,279.39	1,919.08	11,994.29	15,992.38
1.4	建设用地费	22,824.09					22,824.09
1.5	专项费用		3,158.18	1,093.08	1,639.63	7,772.73	13,663.62
2	建设期债券利息	1,160.00	3,285.25	4,723.50	5,540.50	3,368.50	18,077.75
3	发行费用	80.00	65.00	40.00	40.00	55.00	280.00
4	其他融资成本						

附件三：资金筹措表

附表 3 项目资金筹措表

人民币万元

序号	项目内容	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合 计
1	**资金筹措**	**106,566.82**	**82,662.68**	**51,265.54**	**52,805.93**	**97,384.42**	**390,685.39**
2	上级财政补助资金						
3	贷款资金						
4	专项债券	80,000.00	65,000.00	40,000.00	40,000.00	55,000.00	280,000.00
5	自筹资金	26,566.82	17,662.68	11,265.54	12,805.93	42,384.42	110,685.39

附件四：土地出让收入明细表

附表 4　本项目土地出让收入明细表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2022	……	2029	……	2031	……	2033	合 计
1	土地出让收入			139,725.29		160,180.81		156,476.69	456,382.79
1.1	可出让的土地面积（公顷）			10.50		11.80		11.30	33.60
1.2	土地均价（万元/公顷）			13,307.17		13,574.64		13,847.50	13,582.82
1.3	土地成本（包含全部债券利息）			137,130.04		154,108.05		147,578.05	438,816.14
1.4	土地毛收益			2,595.25		6,072.76		8,898.64	17,566.65
2	土地税费项目			4,407.26		6,022.88		6,812.87	17,243.01
2.1	土地出让业务费（土地收益*2%）			51.90		121.46		177.97	351.33
2.2	农业土地开发费（土地纯收益的 13.5%）			141.75		159.30		152.55	453.60
2.3	国有土地收益基金（土地出让收入*2.5%）			3,493.13		4,004.52		3,911.92	11,409.57
2.4	廉租住房资金（（土地收益-土地业务费-农业土地开发资金）*10%）			240.16		579.20		856.81	1,676.17
2.5	农田水利建设基金（同上）			240.16		579.20		856.81	1,676.17
2.6	教育基金（同上）			240.16		579.20		856.81	1,676.17
3	用于资金平衡相关收益			135,318.03		154,157.93		149,663.82	439,139.78

附件五：债券还本付息表

附表 5 债券还本付息表

单位：人民币万元

年份/项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
债券期初余额		80,000.00	145,000.00	185,000.00	225,000.00	280,000.00	280,000.00	280,000.00
本期发行	80,000.00	65,000.00	40,000.00	40,000.00	55,000.00			
当期需还利息	1,160.00	3,285.25	4,723.50	5,540.50	6,737.00	7,589.50	7,589.50	7,396.45
本期还款	1,160.00	3,285.25	4,723.50	5,540.50	6,737.00	7,589.50	7,589.50	20,396.45
其中：还本								13,000.00
付息	1,160.00	3,285.25	4,723.50	5,540.50	6,737.00	7,589.50	7,589.50	7,396.45
期末专项债券余额	80,000.00	145,000.00	185,000.00	225,000.00	280,000.00	280,000.00	280,000.00	267,000.00

年份/项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
债券期初余额	267,000.00	246,000.00	217,000.00	97,000.00	57,000.00	30,000.00	11,000.00	
本期发行								280,000.00
当期需还利息	6,915.75	6,271.65	4,398.75	2,184.85	1,324.00	750.80	341.00	66,208.50
本期还款	27,915.75	35,271.65	124,398.75	42,184.85	28,324.00	19,750.80	11,341.00	346,208.50
其中：还本	21,000.00	29,000.00	120,000.00	40,000.00	27,000.00	19,000.00	11,000.00	280,000.00
付息	6,915.75	6,271.65	4,398.75	2,184.85	1,324.00	750.80	341.00	66,208.50
期末专项债券余额	246,000.00	217,000.00	97,000.00	57,000.00	30,000.00	11,000.00		

附件六：收益与融资平衡测算表

附表 6 收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年份/项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
现金流入								
其他财政资金流入								
自筹资金流入	26,566.82	17,662.68	11,265.54	12,805.93	45,752.92	7,589.50	7,589.50	7,396.45
债券资金流入	80,000.00	65,000.00	40,000.00	40,000.00	55,000.00			
其他融资资金流入								
出让收入现金流入								135,318.03
现金流入总额	**106,566.82**	**82,662.68**	**51,265.54**	**52,805.93**	**100,752.92**	**7,589.50**	**7,589.50**	**142,714.48**
现金流出								
建设期资金流出	105,326.82	79,312.43	46,502.04	47,225.43	93,960.92			
债券发行费用	80.00	65.00	40.00	40.00	55.00			
债券还本付息	1,160.00	3,285.25	4,723.50	5,540.50	6,737.00	7,589.50	7,589.50	20,396.45
其他融资还本付息								
现金流出总额	**106,566.82**	**82,662.68**	**51,265.54**	**52,805.93**	**100,752.92**	**7,589.50**	**7,589.50**	**20,396.45**
现金净流量								
当年项目现金净流入								**122,318.03**
期末项目累计现金结存额								**122,318.03**
本息覆盖倍数	**1.27**							

年份/项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
现金流入								
其他财政资金流入								
自筹资金流入	6,915.75	6,271.65	4,398.75	2,184.85	1,324.00	750.80	341.00	158,816.14
债券资金流入								280,000.00

年份/项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
其他融资资金流入								
出让收入现金流入		154,157.93		149,663.82				439,139.78
现金流入总额	**6,915.75**	**160,429.58**	**4,398.75**	**151,848.67**	**1,324.00**	**750.80**	**341.00**	**877,955.92**
现金流出								
建设期资金流出								372,327.64
债券发行费用								280.00
债券还本付息	27,915.75	35,271.65	124,398.75	42,184.85	28,324.00	19,750.80	11,341.00	346,208.50
其他融资还本付息								
现金流出总额	**27,915.75**	**35,271.65**	**124,398.75**	**42,184.85**	**28,324.00**	**19,750.80**	**11,341.00**	**718,816.14**
现金净流量								
当年项目现金净流入	**-21,000.00**	**125,157.93**	**-120,000.00**	**109,663.82**	**-27,000.00**	**-19,000.00**	**-11,000.00**	**159,139.78**
期末项目累计现金结存额	**101,318.03**	**226,475.96**	**106,475.96**	**216,139.78**	**189,139.78**	**170,139.78**	**159,139.78**	
本息覆盖倍数								**1.27**

附件七：压力测试表

附表 7 项目收益压力测试表

资金覆盖倍数 - 压力测试	10%	5%	0%	-5%	-10%
土地出让收入（万元）	502,021.07	479,201.93	456,382.79	433,563.65	410,744.51
土地出让收益（万元）	483,053.76	461,096.77	439,139.78	417,182.79	395,225.80
债券本息资金覆盖倍数	1.40	1.33	1.27	1.21	1.14

统一社会信用代码

91420103090822816D

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　武汉精益久其会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　黄俊

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（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，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：财务咨询，税务服务，市场营销策划，企业形象策划，社会经济咨询服务，商务代理代办服务，社会调查（不含涉外调查），政府采购代理服务，招投标代理服务，企业管理咨询，破产清算服务，融资咨询服务，市场调查（不含涉外调查）。（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）

出　资　额　贰佰万圆人民币

成立日期　2014年2月17日

主要经营场所　武昌区中南路街民主路786号（老472号）华银大厦8层6号

见此红印有效 再次复印无效

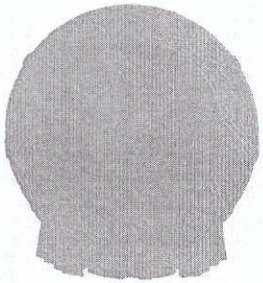
登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2025年　2月　24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年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：武汉精益久其会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：黄俊

主任会计师：

经营场所：武昌区中南路街民主路786号（老472号）华银大厦8层6号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010351

批准执业文号：鄂财会发〔2014〕3号

批准执业日期：2014年1月29日

证书序号：0017764

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

二〇二三年八月二十九日

中华人民共和国财政部制

汉川市高铁新区汈东片区安置房建设项目

项目收益与融资自求平衡

财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]W01-44 号

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

二〇二六年一月

目 录

一 、项目基本情况 1
二 、投资估算与资金筹措 6
（一） 项目投资估算 6
（二） 项目资金筹措 8
（三） 项目融资计划 8
三 、项目运营收益与融资平衡情况分析 10
（一） 项目收入预测 10
（二） 项目税费预测 16
（三） 项目成本费用预测 17
（四） 项目财务费用预测 22
（五） 项目模拟利润表 24
（六） 项目现金流量模拟测算 26
（七） 项目资金测算平衡表 27
（八） 项目资金的稳定性 27
（九） 项目压力测试 28
四 、项目风险控制 29
（一）经营风险 29
（二）财务风险 29
（三）利率波动风险 29
（四）投资测算不准确风险 30
五 、评价结论 31

汉川市高铁新区汊东片区安置房建设项目
项目收益与融资自求平衡财务评估报告

鄂隆兴财评字[2026]W01-44 号

汉川市汉珑房地产开发有限公司：

我们接受委托，对汉川市高铁新区汊东片区安置房建设项目收益与融资自求平衡情况进行财务评估并出具报告。

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，具体评估过程说明如下：

一、项目基本情况

1.项目实施单位基本情况

项目单位名称：	汉川市汉珑房地产开发有限公司
法定代表人/负责	曾良才
注册资本：	20,000 万元
地址：	湖北省孝感市汉川市仙女山街道西湖大道 57 号 2 栋 1 楼
统一社会信用代码：	91420984MAEK13HD9W
企业类型：	有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
业务范围：	许可项目：房地产开发经营,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：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）,物业管理,停车场服务。(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）
建设单位名称	汉川市汉珑房地产开发有限公司

2.项目建设地点

本项目建设地点位于汉川城北新区，汉天大道以西、长乐路以南。

3.项目建设内容和规模：

项目位于汉川市城北新区，汉天大道以西、长乐路以南，规划用地面积28,976.69平方米。设计总建筑面积77,214.94平方米，其中住宅建筑面积55,345.35平方米，商业建筑面积1,953.23平方米，其他配套建筑面积1,022.61平方米，地下室建筑面积18,893.75平方米，居住户数468户。计容建筑面积58,321.19平方米，容积率2.01；建筑基底面积5,993.00平方米，建筑密度20.68%；绿地率30.41%。建设机动车停车位492个、非机动车停车位472个。

主要建设内容为：新建7栋住宅楼及地下车库、商业、物业用房、社区服务用房、消控室、公厕、配电房及开闭所、便利店等建筑，并配套建设道路、广场、停车位、绿化、给排水、消防、供配电、暖通、燃气等设施。

项目名称	本项目实施情况			棚改批复情况		
	征拆户数（户）	征拆面积（㎡）	建设面积（㎡）	征拆户数（户）	征拆面积（㎡）	建设面积（㎡）
汉川市高铁新区汈东片区安置房建设项目	**468**	**77,214.94**	**77,214.94**	**468**	**77,214.94**	/

根据湖北省住房和城乡建设厅于2018年2月6日出具的《关于汉川市2017年16个棚户区改造项目有关情况的复函》(鄂建函〔2018〕103号)，汉川市16个棚户区改造项目已列入省人民政府批准计划，征收拆迁户数共计4564户，征收拆迁面积共计446880平方米。

根据汉川市住房和城乡建设局于2025年4月8日出具的《关于调整我市部分城市棚户区改造项目的请示》，经核查汉川市历年棚改任务清单，列入汉川市城市棚户区改造项目中有部分项目没有实际落地，为完成棚改目标任务，根据“拆迁户相当，建设期限相近，调整项目成熟”的原则，拟对部分棚改项目进行调整，调整方案为：

1、钰龙惠誉花园棚改项目(352套)。

2、新兴商城棚改项目(396套)。

3、新兴商场棚改项目(374套)。

4、火猴山棚改项目(414套)。

5、郝城国际棚改项目(450套)。

6、陈家湾棚改项目(556套)。

以上6个项目计划改造2542户，调整到“汉川市高铁新区汊东片区安置房建设项目”，项目地址位于汉川城北新区，汉天大道以西、长乐路以南。项目总投资59,919.19万元。

根据汉川市人民政府于2025年4月9日出具的《汉川市人民政府关于调整我市部分城市棚户区改造项目的批复》，同意调整汉川市

部分城市棚户区改造项目，认真落实好调整到“汉川市高铁新区汊东片区安置房建设项目”的2542户改造计划，确保城市棚户区改造项目顺利实施。

综上所述，汉川市高铁新区汊东片区安置房建设项目2542户改造计划已列入湖北省住房和城乡建设厅于2018年2月6日出具的《关于汉川市2017年16个棚户区改造项目有关情况的复函》（鄂建函〔2018〕103号）所批准的棚改指标中。

4.项目建设期

本项目建设期25个月，计划于2025年12月开工，2027年12月完成建设。

5.项目属性

本项目属于棚户区改造，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，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。

7. 项目是否使用过国债（包括抗疫特别国债、增发国债或超长期国债）

本项目未使用过国债（包括抗疫特别国债、增发国债或超长期国债）。

二、投资估算与资金筹措

（一）项目投资估算

本项目调整后总投资为60,999.19万元，其中：建设投资59,919.19万元；建设期利息1,050.00万元；债券发行费用30.00万元。具体投资估算明细如下表所示：

项目总投估算表

单位：人民币万元

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
一	工程费用	**48336.30**	**18336.30**	**30000.00**
1	建筑工程	36543.74	6543.74	30000.00
1.1	桩基费用	6177.20	77.20	6100.00
1.2	地下室基坑支护及降排水费用	2834.06	34.06	2800.00
1.3	住宅建筑（现浇式）	11110.01	10.01	11100.00
1.4	住宅建筑（装配式）	6409.19	9.19	6400.00
1.5	配套商业	781.29	781.29	0.00
1.6	配套建筑	409.04	9.04	400.00
1.7	非人防地下室	7189.96	3,989.96	3200.00
1.8	人防地下室	1632.99	1632.99	0.00
2	公用工程	8230.61	8230.61	0.00
2.1	给排水工程（室内）	772.15	772.15	0.00
2.2	强电工程（住宅、配套）	901.89	901.89	0.00
2.3	强电工程（商业）	41.02	41.02	0.00
2.4	强电工程（地下）	529.03	529.03	0.00
2.5	弱电及智能化工程（室内）	1235.44	1235.44	0.00
2.6	消防工程（住宅、配套）	1014.62	1014.62	0.00
2.7	消防工程（商业、地下）	583.72	583.72	0.00
2.8	通风工程（地上）	349.93	349.93	0.00
2.9	通风工程（地下）	472.34	472.34	0.00
2.10	变配电工程（地上）	583.21	583.21	0.00
2.11	变配电工程（地下）	340.09	340.09	0.00
2.12	抗震支架	386.07	386.07	0.00

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
2.13	电梯	560.00	560.00	0.00
2.14	柴油发电机组	50.00	50.00	0.00
2.15	信报箱系统	100.00	100.00	0.00
2.16	停车管理系统	80.00	80.00	0.00
2.17	太阳能热水系统	35.10	35.10	0.00
2.18	新能源汽车充电桩	196.00	196.00	0.00
3	配套工程	3561.95	3561.95	0.00
3.1	土方工程	935.25	935.25	0.00
3.2	给排水工程（室外）	551.61	551.61	0.00
3.3	强电工程（室外）	367.74	367.74	0.00
3.4	弱电工程（室外）	206.86	206.86	0.00
3.5	围墙	144.00	144.00	0.00
3.6	大门	120.00	120.00	0.00
3.7	海绵城市建设	344.76	344.76	0.00
3.8	绿化工程	211.48	211.48	0.00
3.9	道路及其他工程	680.25	680.25	0.00
二	**工程建设其他费用**	**5692.71**	**5692.71**	**0.00**
1	建设单位管理费	635.44	635.44	0.00
2	工程建设监理费	839.41	839.41	0.00
3	前期咨询费	129.36	129.36	0.00
4	工程设计费	1820.93	1820.93	0.00
5	工程勘察费	86.93	86.93	0.00
6	环境影响评价费	5.50	5.50	0.00
7	招标代理服务费	67.78	67.78	0.00
8	造价咨询服务费	874.57	874.57	0.00
9	工程保险费	145.01	145.01	0.00
10	节能评估文件编制费	12.71	12.71	0.00
11	第三方检测费用（桩基、沉降、室内环境、外墙保温等）	61.77	61.77	0.00
12	水土保持设施补偿费	4.35	4.35	0.00
13	施工图设计审查咨询费	36.14	36.14	0.00
14	水土保持方案编制费	100.34	100.34	0.00
15	社会稳定风险评估费	18.48	18.48	0.00
16	城市基础设施配套费	231.64	231.64	0.00
17	垃圾处理费	138.99	138.99	0.00
18	场地准备费及临时设施费	483.36	483.36	0.00
三	**基本预备费**	**4322.32**	**4322.32**	**0.00**

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
四	专项费用	**1567.86**	**1567.86**	**0.00**
1	征地费用	996.93	996.93	0.00
2	燃气工程	107.64	107.64	0.00
3	水电引入费用	463.29	2471.70	0.00
五	静态总投资	**59919.19**	**29919.19**	**30000.00**
六	建设期利息	**1,050.00**	**1,050.00**	**0.00**
七	债券发行兑付费用	**30.00**	**30.00**	**0.00**
八	合计	**60,999.19**	**30,999.19**	**30000.00**

（二）项目资金筹措

本项目总投资 60,999.19 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 30,999.19 万元、专项债券资金 30,000.00 万元、项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。目前项目单位自筹资本金已到位资金 0.00 万元，项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

（三）项目融资计划

1.专项债券融资情况

本项目拟通过发行专项债券融资 30,000.00 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。

专项债券融资情况表

单位：人民币万元

年度（年）	当年计划发行总金额（万元）	当年已发行总金额（万元）	发行期限（年）	发行利率（%）	付息频次	还本方式
2025	10,000.00	10,000.00	10	1.95%	每半年付	第 6-10 年每年

					息一次	还本 20%
2026	10,000.00	0	10	2.20%	每半年付息一次	第 6-10 年每年还本 20%
2026	10,000.00	0	10	2.20%	每半年付息一次	第 6-10 年每年还本 20%

2.已发行专项债券的使用情况

本项目已发行专项债券 10,000.00 万元，已使用专项债券资金 0.00 万元。

3.项目单位市场化融资情况

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。

三、项目运营收益与融资平衡情况分析

（一）项目收入预测

1. 项目收入可行性

本项目的收入、支出、还本、付息、发行费用等均纳入政府性基金预算管理。

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。

2. 项目收入来源

本项目收益预测期间为2028年至2036年。债券存续期内项目总收入为77,531.60万元，均为土地出让收入。

3.项目收入测算

1.土地出让收入

根据项目体量及推进难易度，整个项目采取“滚动开发模式”进行，即实施一部分，供地一部分，供地计划2028年启动，至2036年完成。

根据汉川市人民政府汈东街道办事处出具的《关于“汉川市高铁新区汈东片区安置房建设项目”腾退土地情况说明》和汉川市自

然资源和规划局出具的《关于汉川市汊东街道办事处四宗地块的情况说明》，本项目可整理出223.29亩商业用地、38.86亩住宅用地、73.50亩商住用地，合计335.65亩土地用于公开出让，拟在2028-3036年分期出让，2028-2035年均出让10%，2036年出让剩余的20%。项目土地出让情况如下表：

项目土地出让计划

单位：亩

项目	规划用途	地块面积（亩）	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
汉川市高铁新区汊东片区安置房建设项目	商业用地	223.29	22.33	22.33	22.33	22.33	22.33	22.33	22.33	22.33	44.65
	住宅用地	38.86	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	7.74
	商住用地	73.5	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	14.70
合计	--	**335.65**	--	--	--	--	--	--	--	--	--

出让地块信息情况及计划

地块编号	位置	来源	批复文号	地块面积（亩）	土地规划用途	土地现状	拟出让年份
地块一	汉川市汊东街道办事处长虹生产大队	汉川市2011年度第二十一批次建设用地	鄂土资函〔2011〕3550号	223.29	商业用地	净地	2028-2036年
小计1	--	--	--	**223.29**	--	--	--
地块二	汉川市汊东街道办事处新乐生产大队，川刘路以东、孔沟渠以南	/	鄂政土批〔2014〕3425号	38.86	住宅用地	净地	2028-2036年
小计2	--	--	--	**38.86**	--	--	--
地块三	汉川市汊东街道办事处汊东洪淌生产大队	汉川市2014年度第38批次城市建设用地	鄂政土批〔2015〕333号	23.50	商住用地	净地	2028-2036年
地块四	汉川市汊东街道办事处新乐生产	汉川市2015年度第39批次城市建	鄂政土批〔2016〕	50	商住用地	净地	2028-2036年

地块编号	位置	来源	批复文号	地块面积（亩）	土地规划用途	土地现状	拟出让年份
	大队	设用地	412 号				
小计 3	--	--	--	**73.50**	--	--	--
合计（小计 1+2+3）	--	--	--	**335.65**	--	--	--

经查询中国土地市场网--汉川市土地交易信息，对本次土地收储项目周边土地转让情况进行预测。本次评估，选择了五个与本地块相近并已发生交易，用途与待估对象相同的实例，以他们的价格作比较，结合影响房价的因素，进行因素修正，求取待估对象的价格。

周边土地出让依据

网址：https://www.landchina.com/#/resultNotice

行政区	土地坐落	面积(㎡)	土地用途	供应方式	签订日期
湖北省孝感市汉川市	汉川市仙女山街道办事...	25402.00	普通商品住房用地(二类)	拍卖出让	2025-01-06
湖北省孝感市汉川市	汉川市六合路社区、西...	47273.24	普通商品住房用地(二类)	拍卖出让	2024-12-19
湖北省孝感市汉川市	汉川市仙女山街道办事...	37679.90	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2024-04-22
湖北省孝感市汉川市	汉川市仙女山街道办事...	10560.50	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2024-04-22
湖北省孝感市汉川市	汉川经济开发区洪兴村...	28288.80	城镇住宅-普通商品住房用地	拍卖出让	2024-03-01

项目周边各个土地出让情况如下表：

项目周边土地出让情况

地块位置	土地面积（平方米）	成交地价（万元）	均价（万元/亩）	出让日期	地块用途

地块位置	土地面积（平方米）	成交地价（万元）	均价（万元/亩）	出让日期	地块用途
汉川市仙女山街道办事处仙女山社区清华园小区以北，仙女西路以西	25402	10801	283.47	2025-1-6	住宅用地
汉川市六合路社区、西门桥社区、霍城台社区，人民医院以北、滨湖大道以东	47273.24	20300	286.28	2024-12-19	住宅用地
汉川市仙女山街道办事处北正街以东、山后三路以南	37679.9	22060	390.31	2024-4-22	住宅用地
汉川市仙女山街道办事处北正街以东、山后三路以北	10560.5	5360	338.37	2024-4-22	住宅用地
汉川经济开发区洪兴村，新正大道以西	28288.80	7650	180.28	2024-3-1	住宅用地
汉川市汊东街道办事处新乐生产大队，川刘路以东、孔沟渠以南	25905.90	11700	301.09	2022-12-27	住宅用地
汉川市霍城大道以南、滨湖大道以西	8452.1	2883	227.40	2021-12-17	商业用地
汉川市汊东棉花原种场长乐生产大队	22334	6700	199.99	2019-5-24	商业用地
汉川市汊东街道办事处七里村	11908	3700	207.14	2019-5-24	商业用地

本项目根据地价行情、项目开发配套、地块数量、地块大小及成熟度预估土地出让价格。

根据市场比较法，项目地块当前时点下商业用地土地单价拟定为240万元/亩，住宅用地土地单价拟定为200万元/亩，商住用地土地单价拟定为220万元/亩。出于谨慎性原则，不考虑年增长率。土地出让单价如下表：

土地出让单价

项目	规划用途	地块面积（亩）	预测土地单价（万元/亩）
汉川市高铁新区汊东片区安置房建设项目	商业用地	223.29	240
	住宅用地	38.86	200

	商住用地	73.5	220

综上，整个经营期内，本项目收入共计约77,531.60万元。具体如下表所示：

营业收入估算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1.1	商业用地	53,589.60	5,359.20	5,359.20	5,359.20	5,359.20	5,359.20	5,359.20	5,359.20	5,359.20	10,716.00
1.1.1	出让比例	100.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	20.00%
1.1.2	出让亩数	223.29	22.33	22.33	22.33	22.33	22.33	22.33	22.33	22.33	44.65
1.1.3	出让单价（万元/亩）		240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
1.2	住宅用地	7,772.00	778.00	778.00	778.00	778.00	778.00	778.00	778.00	778.00	1,548.00
1.2.1	出让比例	100.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	20.00%
1.2.2	出让亩数	38.86	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	3.89	7.74
1.2.3	出让单价（万元/亩）		200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
1.3	商住用地	16,170.00	1,617.00	1,617.00	1,617.00	1,617.00	1,617.00	1,617.00	1,617.00	1,617.00	3,234.00
1.3.1	出让比例	100.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	20.00%
1.3.2	出让亩数	73.50	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	7.35	14.70
1.3.3	出让单价（万元/亩）		220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00
1.4	出让面积合计（亩）	335.65	33.57	33.57	33.57	33.57	33.57	33.57	33.57	33.57	67.09
1.5	出让金额合计	77,531.60	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	15,498.00

（二）项目税费预测

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号)附件1第十条：属于下列非经营活动的情形不缴纳增值税。行政单位收取的同时满足以下条件的政府性基金或者行政事业性收费。（一）由国务院或者财政部批准设立的政府性基金，由国务院或者省级人民政府及其财政、价格主管部门批准设立的行政事业性收费；（二）收取时开具省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据；（三）所收款项全额上缴财政。

根据《中华人民共和国企业所得税法》不征税收入包括财政拨款；依法收取并纳入财政管理的行政事业性收费、政府性基金；国务院规定的其他不征税收入。

本项目收益来源于土地出让收入，属于政府性基金收入，不缴纳增值税、企业所得税等。

（三）项目成本费用预测

项目的成本主要为土地出让过程中的财政计提。

（1）提取土地出让业务费

根据财政部关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）、《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法》相关规定，财政部门可以为土地出让金征收管理部门核拨并提取一定比例的土地出让业务费。具体比例应以不超过缴入金库的土地出让金总额的2%计提，主要用于土地业务管理工作方面的支出。

（2）国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》，国有土地收益基金是属政府性基金的一种，是指按照一定比例（一般不低于1.5%）从国有土地使用权出让收入提取的专项政府性基金，因此本项目国有土地收益基金按照项目土地出让收入的2.5%计提。

（3）计提农业土地开发资金

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

从土地出让金划出的农业土地开发资金计算公式为：农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对

应所在地征收等别）×用于农业土地开发的比例不低于15%计提。

本项目地理位置属于汉川市，根据《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308号），汉川市土地等别为十二等。根据《国务院关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（国发〔2004〕8号），十二等别土地出让平均纯收益对应的标准为30.00元/平方米，因此本项目对应的土地出让平均纯收益征收标准为30.00元/平方米。本项目农业土地开发资金按土地出让平均收益的15%计提。

因此本项目农业土地开发资金=土地出让面积（㎡）×30（对应所在地征收等别）×15%。

（4）农田建设水利基金

根据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）、《湖北省国有土地出让收入计提农田水利建设资金实施办法》文件规定：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。

因此，本项目农田建设水利基金=（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）×10%。

（5）教育资金计提

根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件规定：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。

因此，本项目教育资金=（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）×10%。

（6）保障性安居工程资金

根据财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）文件规定：扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、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支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后，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。

因此，本项目保障性安居工程资金=（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）×10%。

土地出让计提

单位：人民币万元

项目	金额（万元）	备注
土地出让业务费	1,550.60	按照土地出让收入的 2%计
国有土地收益基金	1,938.33	按照土地出让收入的 2.5%计
农业土地开发费	100.69	土地出让面积（㎡）×30（对应所在地征收等别）×15%
保障性安居工程资金	1,488.10	按照（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）的 10%计
农田水利建设资金	1,488.10	按照（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）的 10%计
教育资金	1,488.10	按照（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）的 10%计
合计	8,053.92	/

（四）项目财务费用预测

本项目拟发行10年期棚户区改造专项债券30,000.00万元，计划于2025年发行10,000.00万元，2026年发行20,000.00万。本项目已于2025年11月发行成功（2025年湖北省（武汉市、黄石市、孝感市）棚改专项债券（十五期）），发行金额10,000.00万元，发行利率为1.95%。计划于2026年继续发行20,000.00万元，本次发行10,000.00万元，债券发行利率参考已发行的2025年湖北省（武汉市、黄石市、孝感市）棚改专项债券（十五期）票面利率1.95%，再上浮25BP即2.20%进行测算，利息采用每半年付息一次，第6-10年每年还本20%。

详见下表：

项目财务费用表

单位：人民币万元

项目	合计	建设期			运营期								
		2025 年 12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
期初借款余额		-	10,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	28,000.00	22,000.00	16,000.00	10,000.00	4,000.00
本年新增借款	30,000.00	10,000.00	20,000.00	-	-								
当期还本付息	34,982.50	-	415.00	635.00	635.00	635.00	635.00	2,615.50	6,532.50	6,405.50	6,278.50	6,151.50	4,044.00
其中：还本	30,000.00	-	-	-	-	-	-	2,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	4,000.00
付息	4,982.50	-	415.00	635.00	635.00	635.00	635.00	615.50	532.50	405.50	278.50	151.50	44.00
期末借款余额		10,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	28,000.00	22,000.00	16,000.00	10,000.00	4,000.00	-
计入总投资	1,050.00	-	415.00	635.00									
计入财务费用	3,932.50		415.00	635.00	635.00	635.00	635.00	615.50	532.50	405.50	278.50	151.50	44.00

（五）项目模拟利润表

债券存续期内本项目预测不含税收入合计 77,531.60 万元，预测不含税经营成本合计 8,053.92 万元，利润总额合计 69,477.68 万元。

模拟利润表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	运营期								
			2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
1	经营收入不含税	77,531.60	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	15,498.00
2	税金及附加	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	8,053.92	805.50	805.50	805.50	805.50	805.50	805.50	805.50	805.50	1,609.92
3.1	土地出让业务费	1,550.60	155.08	155.08	155.08	155.08	155.08	155.08	155.08	155.08	309.96
3.2	农业土地开发费	100.69	10.07	10.07	10.07	10.07	10.07	10.07	10.07	10.07	20.13
3.3	国有土地收益基金	1,938.33	193.86	193.86	193.86	193.86	193.86	193.86	193.86	193.86	387.45
3.4	廉租住房资金	1,488.10	148.83	148.83	148.83	148.83	148.83	148.83	148.83	148.83	297.46
3.5	农田水利建设基金	1,488.10	148.83	148.83	148.83	148.83	148.83	148.83	148.83	148.83	297.46
3.6	教育基金	1,488.10	148.83	148.83	148.83	148.83	148.83	148.83	148.83	148.83	297.46
4	财政补贴	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额（1-2-3+4）	69,477.68	6,948.70	6,948.70	6,948.70	6,948.70	6,948.70	6,948.70	6,948.70	6,948.70	13,888.08
6	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	净利润（5-6）	69,477.68	6,948.70	6,948.70	6,948.70	6,948.70	6,948.70	6,948.70	6,948.70	6,948.70	13,888.08

（六）项目现金流量模拟测算

通过对项目运营期收入及成本费用的测算，模拟项目运营期现金流量如下表：

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期			运营期								
			2025 年 12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
一	现金流入													
1.1	资本金流入	30,999.19	1,993.84	16,386.51	12,618.84	-		-	-	-				
1.2	债券资金流入	30,000.00	10,000.00	20,000.00	-	-	-	-	-	-				
1.3	出让收入现金流入	77,531.60				7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	15,498.00
1.4	现金流入总额	138,530.79	11,993.84	36,386.51	12,618.84	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	7,754.20	15,498.00
二	现金流出	-												
2.1	建设期资金流出	59,919.19	11,983.84	35,951.51	11,983.84	-	-	-		-				
2.2	土地计提部分项目现金流出	8,053.92	-		-	805.50	805.50	805.50	805.50	805.50	805.50	805.50	805.50	1,609.92
2.3	债券还本付息	34,982.50	-	415.00	635.00	635.00	635.00	635.00	2,615.50	6,532.50	6,405.50	6,278.50	6,151.50	4,044.00
2.4	债券发行费用	30.00	10.00	20.00	-	-	-	-	-	-				
2.5	现金流出总额	102,985.61	11,993.84	36,386.51	12,618.84	1,440.50	1,440.50	1,440.50	3,421.00	7,338.00	7,211.00	7,084.00	6,957.00	5,653.92
三	现金净流量	-												
3.1	当年项目现金净流入	35,545.18	-	-	-	6,313.70	6,313.70	6,313.70	4,333.20	416.20	543.20	670.20	797.20	9,844.08
3.2	期末项目累计现金结存额	35,545.18	-	-	-	6,313.70	12,627.40	18,941.10	23,274.30	23,690.50	24,233.70	24,903.90	25,701.10	35,545.18

（七）项目资金测算平衡表

本项目偿债资金来源为土地出让的收益。项目预期收入总额为77,531.60万元，扣除成本及相关税费后预计用于资金平衡相关收益为69,477.68万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.99倍。能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以实现项目收益与资金自求平衡。

项目收益覆盖情况表

单位：人民币万元

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
汉川市高铁新区汊东片区安置房建设项目	69,477.68	34,982.50	30,000.00	1.99

（八）项目资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以项目运营收入为基础，债券存续期内，预计各项收费项目运营产生的净现金流量为 69,477.68 万元，且在2036年债券本金全部付清后仍有35,545.18万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（九）项目压力测试

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

资金覆盖率-压力测试（单因素敏感性分析）	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
净收益变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	2.01	2.07	2.13	2.18	2.24	2.30	2.36
债券本息资金覆盖率	1.86	1.91	1.97	2.02	2.07	2.12	2.17
债券本息资金覆盖倍数	1.69	1.79	1.89	1.99	2.09	2.18	2.28
债券利率变动情况敏感性分析							
债券本金资金覆盖率	2.21	2.20	2.19	2.18	2.18	2.17	2.16
债券本息资金覆盖率	2.06	2.05	2.03	2.02	2.00	1.99	1.97
债券本息资金覆盖倍数	2.03	2.01	2.00	1.99	1.97	1.96	1.94

基于上表，当运营收入、债券利率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率仍然>1，能通过压力测试，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

四、项目风险控制

（一）经营风险

经营风险内容指在经营过程中，各个环节不确定性因素的影响所导致资金运动的迟滞，产生价值的变动。

风险控制措施：提高经营管理水平，加强职工的培训学习。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益。

（二）财务风险

项目融资渠道单一，投资项目的实施、运营均迫切需要资金的支持，缺乏持续的资金支持将使项目建设存在停工或不能正常经营的风险。同时，初始成本投入过高会造成现金流不足等财务风险。

风险控制措施：为了避免可能出现的项目管理不当促使资金周转困难，及时避免可能出现的资金安全性问题，项目实施方将加强财务管理，保证资金专款专用，保证资金按计划、按需要投入，产生应有的效益。加强成本控制和节约意识，提高资金使用率。全面推行预算管理，定期进行经营成本分析，优化配置财务资源，提高经济运行质量，加强审计督察工作，以有效防范财务风险。

（三）利率波动风险

在本期政府专项债存续期间内，国际国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素将引起债务资本市场的利率波动，市场利率的波动将对本项目的财务成本造成影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，可加快资金周转，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）投资测算不准确风险

风险描述：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、评价结论

通过上述评估过程，本所得出评估结论如下：

1. 本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，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、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；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，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；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为 69,477.68 万元，对债券的本息覆盖倍数 1.99 倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有 35,545.18 万元的期末结余。

综上，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。

湖北隆兴会计师事务有限责任公司

2026 年 01 月

统一社会信用代码

91420106179219255 2

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　湖北隆兴会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　吴定佳

经营范围　企业（含三资企业）验资；财务报表、基建预决算审验；资产评估；经济查证鉴定；办公用品的批发兼零售。（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）

注册资本　贰佰万圆人民币

成立日期　1999年9月27日

住　　所　湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路与东沙大道交汇处武汉中央文化区K1地块一期一区K1-1栋/单元18层8室01

再次复印无效

HUBEI LONGXING CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD. 湖北隆兴会计师事务所有限责任公司

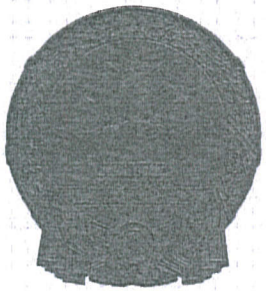
登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2024 年 4 月 17 日

国家企业信用信息公示系统网址：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年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北隆兴会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吴定佳

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街中北路与东沙大道交汇处武汉中央文化区K1地块一期一区K1-1栋/单元18层8室01

组织形式：有限责任

执业证书编号：42060041

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕846号

批准执业日期：1999年9月10日

再次复印无效

证书序号：0017848

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

二〇二四年五月八日

中华人民共和国财政部制

武汉市黄陂区横店街道办事处棚户区改造项目
专项债券

法

律

意

见

书

湖北楚德律师事务所

二〇二六年一月

地址：湖北省武汉市汉阳区马鹦路知音律所大楼 3 层
电话(TEL)：027－88223688

目　录

释　义 1

第一部分 前言 3

一、出具本法律意见书的依据 3

二、出具本《法律意见书》的声明 3

第二部分 正文 5

一、本期专项债券发行的基本情况 5

二、本期专项债券发行对应的项目 6

三、与本次发行债券有关的重大法律事项 15

四、本期专项债券的中介机构及相关文件 22

五、本项目的主要风险和控制措施 23

六、偿债保障措施与投资者保障机制 26

七、结论意见 27

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	指武汉市黄陂区横店街道办事处棚户区改造项目专项债券
本期专项债券发行	指武汉市黄陂区横店街道办事处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	武汉市黄陂区横店街道办事处棚户区改造项目
实施单位	指武汉市黄陂区人民政府横店街道办事处
本所	指湖北楚德律师事务所
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）
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（鄂政办函〔2023〕20号）
《实施方案》	指《武汉市黄陂区横店街道办事处棚户区改造项目实施方案》
《财务评估报告》	指《武汉市黄陂区横店街道办事处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《武汉市黄陂区横店街道办事处棚户区改造项目专项债券法律意见书》

武汉市黄陂区横店街道办事处棚户区改造项目专项债券

法律意见书

第一部分　　前言

致：黄陂区财政局

一、出具本法律意见书的依据

湖北楚德律师事务所（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，担任本期发行的专项法律服务并出具法律意见书。

本所及经办律师根据《预算法》、《证券法》、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、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等有关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

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》。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、审计、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、审计、信用评级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：

第二部分　正文

一、本期专项债券发行的基本情况

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：武汉市黄陂区横店街道办事处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：棚改专项债券

（四）债券期限：本期专项债券发行期限为5年

（五）发行金额：2021年已发行金额40,000.00万元，2022年已发行30,000.00万元，2024年已发行20,000.00万元，2025年已发行10,000.00万元，2026年总计发行60,000.00万元，本次发行人民币10,000.00万元

（六）债券利率：拟按固定利率1.97%计息

（七）付息方式：按年支付利息，到期一次还本

综上，本所律师认为：本期专项债券发行主体资格符合《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文等法律和规范性文件的要求。本期专项债券发行金额将会控制在湖北省财政厅下达给黄陂区的2026年新增地方政府专项债券限额之内。

二、本期专项债券发行对应的项目

根据《实施方案》，本期专项债券募集资金用于武汉市黄陂区横店街道办事处棚户区改造项目。

（一）项目概况

1.区域概况

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。黄陂区位于湖北省东部偏北，武汉市北部。黄陂区南邻武汉市东西湖区、江岸区、东连武汉市黄陂区、洪山区、新洲区，西北交孝感市、东北交黄冈市。全区南北长104公里，东西宽55公里。

2.项目背景

旧城改造可以加快推进城市化进程，统筹城乡一体化发展，拓展地区经济发展空间，构筑良好城市景观，完善城镇综合服务功能，改善居民生活环境，让更多群众分享城市发展和建设成果。

黄陂区横店街道办事处经过深入调查研究，征求各方意见后，报区人民政府同意并经黄陂区人大会议审议通过，横店街中华三联社区片区改造项目、横店街横店之星改造项目正式实施。同时，横店街中华三联社区片区改造项目、横店街横店之星改造项目已列入黄陂区2021年棚户区改造计划，现正在组织实施。

3.建设规模及内容

（1）改造区范围、净用地面积及用途

中华社区、三联社区片区棚户区改造范围东至川龙大道、京广铁路，西至中兴街，南至武汉艺科达用地、北至武汉绕城高速，净用地面积202,656.17平方米，其中A地块75,474.64平方米用于建设还建小区，B地块71,461.90平方米、C地块42,021.44平方米、D地

块13,698.13平方米用于土地出让。

横店之星片区棚户区改造范围东至川龙大道，西至规划道路，南至横天线，北至汉孝高速，净用地面积326,002.29平方米，其中A地块59,610.43平方米、B地块49,663.73平方米用于建设还建小区（西郊花园），C地块200,354.11平方米、D地块16,374.02平方米用于土地出让。

（2）被征拆农民统计及补偿方式

根据前期实地测量、“双登”调查统计情况，中华社区、三联社区的现状居住建筑面积为208,063.85平方米，涉及户数1,932户；横店之星的现状居住建筑面积为197,719.79平方米,涉及户数2,131户。根据《黄陂区横店街集体所有土地房屋拆迁安置补偿实施办法》进行安置。

（3）建设规模及内容

经过以上统计分析，结合本次还建用地规划情况综合考虑，本项目建设规模和主要建设内容确定如下：

①横店街中华三联社区片区改造项目还建小区建设工程（用于安置中华三联社区片区拆迁户）总建筑面积275,195.24平方米，其中地上建筑面积228,075.00平方米，地下建筑面积47,285.51平方米（不计容）；地上建筑面积包含住宅202,565.00平方米，沿街裙楼9,770.00平方米，物业服务用房、社区服务用房、室外公变等配套用房2,950.00平方米，幼儿园2,790.00平方米，地下室47,206.00平方米（包含平战结合人防地下室13,951.00平方米）。

主要建设内容为新建高层住宅楼15栋（包含17层、19层、23层、24层、25层）、3层幼儿园1栋、2层开闭所1栋、1层配电房4栋、1层辅助用房1栋以及室内外给排水、道路、绿化、电气、燃气、消防、人防及其他相关配套工程。

②横店街西郊花园还建小区（用于安置横店之星拆迁户）总建筑面积273,257.36平方米，其中地上建筑面积224,529.53平方米，地下建筑面积 48,727.83 平方米（不计容）；地上建筑面积包含住宅207,169.81平方米，社区用房、物业用房、养老服务用房、卫生服务站、文化活动站、消防控制室、开闭所、电气房、公厕、环卫工人休息站、垃圾收集用房、疏散楼梯及门卫房等配套用房3,669.92平方米，幼儿园 2,772.54 平方米，其他 10,917.26 平方米，地下室48,727.83平方米（不计容）。

主要建设内容为新建25栋13-16层住宅、1栋3层幼儿园及配套室内外给排水、道路、绿化、电气、消防、暖通等工程。

4.项目投资及本期专项债券还款来源

本项目总投资为 240,155.30 万元，其中自有资金（资本金）80,155.30 万元，来源于政府专项资金；剩余资金缺口拟通过发行160,000.00万元地方政府专项债券来满足。2021年已发行5年期债券，发行金额40,000.00万元。2022年已发行5年期债券，发行金额30,000.00万元。2024年已发行5年期债券，发行金额20,000.00万元。在2025年已发行5年期债券，发行金额10,000.00万元。在2026年申请发行 5 年期债券，发行金额 60,000.00 万元，本次发行10,000.00元。

根据《实施方案》和《财务评估报告》测算的结果，项目收入结余对债券整体本息偿还额度的覆盖倍数为1.16。

经律师适当核查，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。

5.项目属性

本项目属于保障性安居工程，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）、中央最新投向领域（2024

年版）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。

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。

7.项目是否使用过国债（包括抗疫特别国债、增发国债或超长期国债）

未使用。

综上，本所律师认为：本期专项债券募集资金全部用于武汉市黄陂区横店街道办事处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。

（二）项目收益与融资资金平衡测算结果

根据会计师事务所出具的《财务评估报告》，项目整体债券整个存续期内本息覆盖倍数存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为 206,835.85 万元，累计需要偿还本金 160,000.00 万元，债券利息 18,305.00 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.16。

综上，本所律师认为本期专项债券的发行符合财库〔2020〕43 号文、财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号文等规范性文件关于地方政府专项债券项目收益与融资资金平衡的发行要求。

（三）实施单位

实施单位为武汉市黄陂区人民政府横店街道办事处。

统一社会信用代码：114201167447910600

负责人：王志义

地址：武汉市黄陂区横店街前进大街98号

项目实施方主要职责如下：

1.加强基层党建。落实基层党建工作责任制，统筹推进村（社区）区域化党建，加强非公有制企业和社会组织党建工作，实现党的组织和工作全覆盖。

2.统筹区域发展。统筹落实关于辖区发展的重大决策，参与辖区建设规划和公共服务设施布局，推动辖区健康、有序、可持续发展。负责采集企业信息、优化投资环境、促进项目发展等经济发展服务工作。

3.组织公共服务。组织实施与居民生活密切相关的各项公共服务，贯彻落实人社、民政、教育、文化、体育、卫生计生等领域相关政策法规。

4.实施综合管理。对辖区内城市管理、人口管理、文明创建等地区性、综合性社会管理工作，承担组织领导和综合协调职能。

5.监督专业管理。对辖区内各类执法等专业管理工作进行统筹协调，并组织开展群众监督和社会监督。

6.动员社会参与。动员辖区内各类单位、社会组织和群众等社会力量参与社会治理，整合辖区内各种社会力量为街道发展服务。

7.维护公共安全。负责辖区社会治安综合治理、安全生产等有关工作，开展平安建设，处理群众来信来访，反映社情民意，化解矛盾纠纷等。

8.承办区委、区政府交办的其他事项。

综上，本所律师认为：武汉市黄陂区人民政府横店街道办事处为依法成立的合法续存的事业单位，具备实施本项目的主体资格。

（四）项目批复文件

经本所律师核查，截至本《法律意见书》出具之日，项目报批情况如下：

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研批复/备案/核准文件	2021 年 9 月 24 日	武汉市黄陂区发展和改革局	《区发改局关于横店街棚户区改造项目可行性研究报告的批复》	陂发改投资〔2021〕410 号
棚改计划批复	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将宗关枢纽西片 A 地块等 12 个棚改项目纳入全省 2021 年棚户区改造计划的请示》的复函	〔2021〕797 号
横店街中华三联社区片区改造项目还建小				
可研批复/备案/核准文件	2018 年 11 月 30 日	武汉市黄陂区发展和改革局	《区发改委关于横店街中华三联社区片区改造项目还建小区工程可行性研究报告的批复》	陂发改投资〔2018〕754 号
用地预审和选址意见书	2018 年 9 月 25 日	武汉市黄陂区自然资源与规划局	《关于横店街中华三联社区片区改造项目还建小区建设工程项目用地预审意见的复函》	陂土资规预审〔2018〕46 号
建设用地规划许可证	2021 年 2 月 1 日	武汉市黄陂区自然资源与规划局	横店街中华三联社区片区改造项目还建小区工程《建设用地规划许可证》	武自规（陂）地〔2021〕013 号
国有土地使用证	2021 年 5 月 7 日	武汉市黄陂区不动产登记局	黄陂区横店街中华社区、三联社区《不动产权证书》	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第 0024392 号
环评批复/备案登记	2020 年 11 月 2 日	武汉市黄陂区行政审批局	横店街中华三联社区片区改造项目还建小区建设工程完成环境影响登记表备案	备案号：202042011600001229
初步设计批复	2020 年 11 月 3 日	武汉市黄陂区发展和改革局	《区发改局关于横店街中华三联社区片区改造项目还建小区工程初步设计的批复》	陂发改投资〔2020〕607 号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
建设工程规划许可证	2021 年 7 月 2 日	武汉市黄陂区自然资源与规划局	横店街中华三联社区片区改造项目还建小区建设工程《建设工程规划许可证》	武自规（陂）建〔2021〕065 号
建筑工程施工许可证	2021 年 7 月 2 日	武汉市黄陂区行政审批局	横店街中华三联社区片区改造项目还建小区建设工程《建设工程施工许可证》	编号 420116201907150011 4BJ4001
横店街西郊花园还建小区（天河还建点）				
可研批复/备案/核准文件	2020 年 7 月 1 日	武汉市黄陂区发展和改革局	《区发改局关于横店街西郊花园还建小区（天河还建点）可行性研究报告的批复》	陂发改投资〔2020〕277 号
用地预审和选址意见书	2019 年 9 月 5 日	武汉市黄陂区自然资源与规划局	《关于黄陂区横店街西郊花园还建小区（天河还建点）建设项目用地预审意见的复函》	陂自然资规预审〔2019〕33 号
	2019 年 9 月 23 日	武汉市黄陂区自然资源与规划局	《横店街西郊花园还建小区项目（天河还建点）建设项目选址意见书》	武规（陂）选〔2019〕054 号
建设用地规划许可证	2021 年 6 月 17 日	武汉市黄陂区自然资源与规划局	横店街西郊花园还建小区项目（天河还建点）《建设用地规划许可证》	武自规（陂）地〔2021〕037 号
国有土地使用证	2021 年 7 月 20 日	武汉市黄陂区不动产登记局	黄陂区横店街新春村《不动产权证书》	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第 0043326 号
	2021 年 7 月 20 日	武汉市黄陂区不动产登记局	黄陂区横店街新春村《不动产权证书》	鄂（2021）武汉市黄陂不动产权第 0043327 号
环评批复/备案登记	2020 年 11 月 17 日	武汉市黄陂区行政审批局	横店街西郊花园还建小区完成环境影响登记表备案	备案号：202042011600001298

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
初步设计批复	2021 年 6 月 24 日	武汉市黄陂区发展和改革局	《区发改局关于横店街西郊花园还建小区（天河还建点）初步设计的批复》	陂发改投资〔2021〕240 号
建设工程规划许可证	2021 年 12 月 21 日	武汉市黄陂区自然资源与规划局	横店街西郊花园还建小区项目（天河还建点）A 区《建设工程规划许可证》	武自规（陂）建〔2021〕106 号
	2022 年 3 月 15 日	武汉市黄陂区自然资源与规划局	横店街西郊花园还建小区项目（天河还建点）B 区《建设工程规划许可证》	武自规（陂）建〔2022〕014 号
建筑工程施工许可证	2023 年 5 月 8 日	武汉市黄陂区行政审批局	横店街西郊花园还建小区项目（天河还建点）A 区《建设工程施工许可证》	编号 420116202305080101
	2023 年 12 月 12 日	武汉市黄陂区行政审批局	横店街西郊花园还建小区项目（天河还建点）B 区《建设工程施工许可证》	编号 420116202312120101

（五）项目进展情况

横店街中华三联社区片区改造项目还建小区建设工程位于黄陂区新城组群横店街，京广铁路以南，川龙大道以西。目前已签署《房屋拆迁工程合同》、《施工合同》、《工程设计合同》、《工程勘察合同》、《工程监理合同》，项目已施工。

中标网址：

https://www.whzbtb.com/V2PRTS/WinBidBulletinInfoDetail.do?id=202103291439263461

横店街西郊花园还建小区项目位于黄陂区新春村。目前已签署《代建合同》，已取得《建设工程规划许可证》，已办理施工许可证，项目已施工。

中标网址：

https://www.whzbtb.com/V2PRTS/WinBidBulletinInfoDetail.do?id=202206020848309098

综上，本所律师认为本项目已经具备实施条件，符合债券发行的前置条件，本项目不存在鄂政办函〔2023〕20号文负面清单所列的情形。

三、与本次发行债券有关的重大法律事项

（一）债券用途

根据本项目的《实施方案》，本次发行的棚改专项债券资金将用

于武汉市黄陂区横店街道办事处棚户区改造项目的征地拆迁安置及补偿和还建小区建设。

项目实施计划

序号	工程和费用名称	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	子项目 1：中华三联还建小区	96,475.99	23,426.73		73,049.26		
1	工程费用	73,806.53	757.27		73,049.26		
1.1	建筑装饰工程	53,805.71	0.00		53,805.71		
1.1.1	土方工程	1,998.08			1,998.08		
1.1.2	地下室土建	18,459.56			18,459.56		
1.1.3	1-15#高层还建楼	32,410.11			32,410.11		
1.1.4	幼儿园	668.02			668.02		
1.1.5	开闭所	94.75			94.75		
1.1.6	2-5#配电房	123.63			123.63		
1.1.7	辅助用房	51.56			51.56		
1.2	安装工程	8,166.72	0.00		8,166.72		
1.2.1	水电安装	3,791.38			3,791.38		
1.2.2	消防安装	2,128.43			2,128.43		
1.2.3	电梯安装	1,204.00			1,204.00		
1.2.4	住户天然气安装	386.40			386.40		
1.2.5	弱电智能化安装	255.08			255.08		
1.2.6	三网合一	82.58			82.58		
1.2.7	太阳能	318.85			318.85		
1.3	室外工程	3,897.67	757.27		3,140.40		
1.3.1	室外道路广场工程	1,285.84			1,285.84		
1.3.2	室外绿化工程	505.27	505.27				
1.3.3	室外照明工程	361.98			361.98		
1.3.4	室外给水工程	825.82			825.82		
1.3.5	室外消防工程	404.18			404.18		
1.3.6	信报箱	82.58			82.58		
1.3.7	标志标牌	100.00			100.00		
1.3.8	自行车棚	80.00			80.00		

序号	工程和费用名称	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			
1.3.9	围墙	180.00	180.00				
1.3.10	大门	72.00	72.00				
1.4	配套工程	7,936.43	0.00		7,936.43		
1.4.1	供电公变安装	2,550.78			2,550.78		
1.4.2	高低压配电房专变供电安装	3,203.35			3,203.35		
1.4.3	地下室及地上抗震支架	633.15			633.15		
1.4.4	地下室充电桩	129.15			129.15		
1.4.5	地下室机械车位	1,420.00			1,420.00		
2	工程建设其他费用	22,669.46	22,669.46		0.00		
2.1	征地拆迁安置及补偿费用	16,217.14	16,217.14		0.00		
2.1.1	非住宅拆迁货币补偿费	2,061.42	2,061.42				
2.1.2	征地补偿费用	2,997.20	2,997.20				
2.1.3	地面附着物补偿费	270.86	270.86				
2.1.4	搬家费和过渡费	4,960.80	4,960.80				
2.1.5	复垦前期费用	115.00	115.00				
2.1.6	房屋拆除费	1,235.00	1,235.00				
2.1.7	耕地开垦费	1,450.00	1,450.00				
2.1.8	耕地占用税	1,185.34	1,185.34				
2.1.9	新增建设用地有偿使用费	232.00	232.00				
2.1.10	征收调查费	247.00	247.00				
2.1.11	征收房屋面积测量费	35.70	35.70				
2.1.12	征收房屋评估费	137.52	137.52				
2.1.13	困难家庭补助	60.00	60.00				
2.1.14	拆迁区域周边临时通行道路费	100.00	100.00				
2.1.15	拆迁区域内水电线路等改迁费	500.00	500.00				
2.1.16	附属物货币补偿	629.30	629.30				
2.2	还建房前期费用	6,452.32	6,452.32		0.00		
2.2.1	建设工程监理费	825.73	825.73				
2.2.2	项目建议书编制费	39.39	39.39				
2.2.3	可行性研究报告编制费	78.79	78.79				
2.2.4	工程勘察费	464.91	464.91				

序号	工程和费用名称	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			
2.2.5	前期策划及工程设计费	500.88	500.88				
2.2.6	城市基础设施配套费	1,376.41	1,376.41				
2.2.7	绿化异地建设费	90.57	90.57				
2.2.8	环境影响咨询服务费	27.20	27.20				
2.2.9	场地准备及临时设施费	415.09	415.09				
2.2.10	工程保险费	242.88	242.88				
2.2.11	招标代理费	46.94	46.94				
2.2.12	工程量清单编制或审核费	41.87	41.87				
2.2.13	控制价编制费	35.57	35.57				
2.2.14	控制价审核费	29.47	29.47				
2.2.15	施工阶段全过程工程造价控制	256.95	256.95				
2.2.16	垃圾处理费	283.94	283.94				
2.2.17	报规报建费	831.92	831.92				
2.2.18	建设单位管理费	623.67	623.67				
2.2.19	可行性研究报告评估费	20.14	20.14				
2.2.20	水土保持方案编制及评估费	80.00	80.00				
2.2.21	水资源论证费	40.00	40.00				
2.2.22	节能评估费	40.00	40.00				
2.2.23	劳动安全卫生评价及验收费	60.00	60.00				
二	子项目 2：西郊花园还建小区	122,609.53	38,255.94		84,353.59		
1	工程费用	85,494.99	1,141.40		84,353.59		
1.1	建安工程	79,102.15	0.00		79,102.15		
1.1.1	土石方工程	5,549.34	0.00		5,549.34		
1.1.1.1	平场土石方工程	1,077.16			1,077.16		
1.1.1.2	地下室土石方工程	2,180.18			2,180.18		
1.1.1.3	地下室基坑支护	2,292.00			2,292.00		
1.1.2	地下车库及设备用房工程	13,401.00	0.00		13,401.00		
1.1.2.1	土建工程	9,189.77			9,189.77		
1.1.2.2	变配电及动力工程	845.95			845.95		
1.1.2.3	照明及防雷电气工程	579.60			579.60		
1.1.2.4	消防报警弱电工程	158.58			158.58		

序号	工程和费用名称	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			
1.1.2.5	给排水安装工程	416.63			416.63		
1.1.2.6	消防栓及消防喷淋安装工程	465.31			465.31		
1.1.2.7	通风安装工程	166.37			166.37		
1.1.2.8	弱电智能化安装工程	97.46			97.46		
1.1.2.9	地下人防设备	487.28			487.28		
1.1.2.10	地下车库装饰工程	994.05			994.05		
1.1.3	地上高层住宅土建工程	52,552.52	0.00		52,552.52		
1.1.3.1	土建工程	39,957.61			39,957.61		
1.1.3.2	变配电及动力工程	3,531.73			3,531.73		
1.1.3.3	照明及防雷电气工程	1,021.52			1,021.52		
1.1.3.4	消防报警弱电工程	441.78			441.78		
1.1.3.5	给排水安装工程	1,445.93			1,445.93		
1.1.3.6	消防栓安装工程	449.32			449.32		
1.1.3.7	弱电智能化安装工程	932.26			932.26		
1.1.3.8	太阳能工程	421.80			421.80		
1.1.3.9	地上住宅公区装饰工程	4,350.57			4,350.57		
1.1.4	地上商业及配套建筑土建工程	5,366.52	0.00		5,366.52		
1.1.4.1	土建工程	3,173.95			3,173.95		
1.1.4.2	变配电及动力工程	166.74			166.74		
1.1.4.3	照明及防雷电气工程	149.31			149.31		
1.1.4.4	消防报警弱电工程	70.39			70.39		
1.1.4.5	给排水安装工程	71.66			71.66		
1.1.4.6	消防栓安装工程	108.74			108.74		
1.1.4.7	通风安装工程	123.25			123.25		
1.1.4.8	弱电智能化安装工程	43.76			43.76		
1.1.4.9	地上商业装饰工程	1,458.72			1,458.72		
1.1.5	幼儿园土建工程	974.51	0.00		974.51		
1.1.5.1	土建工程	436.55			436.55		
1.1.5.2	变配电及动力工程	32.69			32.69		
1.1.5.3	照明及防雷电气工程	41.08			41.08		
1.1.5.4	消防报警弱电工程	33.51			33.51		

序号	工程和费用名称	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			
1.1.5.5	给排水安装工程	13.16			13.16		
1.1.5.6	消防栓安装工程	31.16			31.16		
1.1.5.7	通风安装工程	7.91			7.91		
1.1.5.8	弱电智能化安装工程	18.02			18.02		
1.1.5.9	太阳能工程	27.73			27.73		
1.1.5.10	幼儿园装饰工程	332.70			332.70		
1.1.6	其余安装工程	1,258.26	0.00		1,258.26		
1.1.6.1	高层电梯工程	960.00			960.00		
1.1.6.2	多层电梯工程	25.00			25.00		
1.1.6.3	燃气工程	273.26			273.26		
1.2	总图工程	6,392.84	1,141.40		5,251.44		
1.2.1	道路及广场工程	1,552.88			1,552.88		
1.2.2	绿化景观工程	943.46	943.46				
1.2.3	生化池	40.00			40.00		
1.2.4	室外给排水工程	1,500.56			1,500.56		
1.2.5	室外电气管网工程	740.00			740.00		
1.2.6	室外消防工程	657.78			657.78		
1.2.7	室外安防监控系统工程	370.00			370.00		
1.2.8	智能停车系统及收费亭	160.00			160.00		
1.2.9	室外海绵城市	230.22			230.22		
1.2.10	围墙工程	97.94	97.94				
1.2.11	大门工程	100.00	100.00				
2	工程建设其他费用	37,114.54	37,114.54		0.00		
2.1	征地拆迁安置及补偿费用	22,868.86	22,868.86		0.00		
2.1.1	征地费	2,616.15	2,616.15				
2.1.2	搬迁费过渡费	2,405.76	2,405.76				
2.1.3	房屋拆除费用	988.60	988.60				
2.1.4	电力迁改费用	2,188.35	2,188.35				
2.1.5	土地指标费	14,670.00	14,670.00				
2.2	还建房前期费用	14,245.68	14,245.68		0.00		
2.2.1	编制项目建议书	45.32	45.32				

序号	工程和费用名称	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			
2.2.2	编制可行性研究报告	79.54	79.54				
2.2.3	工程勘察费	485.32	485.32				
2.2.4	工程设计费	1,473.13	1,473.13				
2.2.5	环境影响评价费	32.53	32.53				
2.2.6	招标代理费	44.37	44.37				
2.2.7	造价咨询服务费	594.22	594.22				
2.2.8	工程建设监理费	937.65	937.65				
2.2.9	地灾评估费	15.00	15.00				
2.2.10	水土保持方案编制及评估费	94.50	94.50				
2.2.11	水土保持设施补偿费	27.99	27.99				
2.2.12	第三方检测费	720.00	720.00				
2.2.13	文物保护相关费用（含勘探）	600.00	600.00				
2.2.14	劳动安全卫生评审费	86.66	86.66				
2.2.15	卫生监督防疫费	173.33	173.33				
2.2.16	城市基础设施配套费	2,732.57	2,732.57				
2.2.17	建设项目管理费	693.67	693.67				
2.2.18	场地准备及临时设施费	433.32	433.32				
2.2.19	工程保险费	173.33	173.33				
2.2.20	垃圾处理费	123.23	123.23				
2.2.21	外电及给排水接入费	4,600.00	4,600.00				
2.2.22	节能评估费	40.00	40.00				
2.2.23	水资源论证费	40.00	40.00				
三	棚户区前期工作咨询费	110.00	110.00				
四	预备费	10,959.78	8,362.63		2,597.15		
五	建设投资	230,155.30	70,155.30		160,000.00		
六	债券发行费用	160.00	160.00				
七	建设期利息	9,840.00	9,840.00				
八	工程总投资	240,155.30	80,155.30		160,000.00		

综上，本次发行的专项债券的资金用途符合财预〔2016〕55号文、财预〔2018〕28号文等相关规定。

（二）项目收益和融资平衡

根据评估机构出具的《财务评估报告》，本次债券对应的武汉市黄陂区横店街道办事处棚户区改造项目“预期收入对应的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息”，本次发行的债券能够实现项目收益和融资自求平衡。

（三）偿还计划

根据本项目的《实施方案》、《财务评价报告》、专项债券对应的武汉市黄陂区横店街道办事处棚户区改造项目，以上项目对应并纳入政府性基金预算管理的项目收入偿还到期债券本息。因此，本息发行的专项债券具有偿还计划和稳定的预期偿还来源。

综上，本所律师认为，本次发行的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，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。

四、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），法定代表人谢波平，注册资本 10 万人民币，注册地址洪山区珞狮南路和文荟路交叉口南湖星光时代 4 层 5 号房，登记经营范围包括审查企业会计报表，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；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规

规定的其他业务(经营期限与许可证核定的经营期限一致）；企业营销策划；商务信息咨询(不含商业调查)，营业期限为长期，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有限责任制会计事务机构，具有为本期专项债券发行出具财评报告的资质。

（二）法律顾问及《法律意见书》

本期专项债券发行的法律顾问为湖北楚德律师事务所。

本所系经湖北省司法厅批准成立的综合性新型律师事务所，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：31420000MD02272612）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合伙制律师事务所，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：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。

五、本项目的主要风险和控制措施

（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）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

加强和县政府衔接，依法合理控制项目征收补偿单价，控制项目

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

（2）方案规划风险的控制措施

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

（3）招商风险的控制措施

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

（4）房价地价风险控制措施

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

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

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

入和现金流入不能平衡的结果。

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

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

2.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，按年支付利息，到期一次还本。如果债券资金挪作他用，运营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。

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、偿债保障措施与投资者保障机制

（一）偿债保障措施

本期债券募集资金投资的项目自身收益可与专项债券本息实现自求平衡。根据《财务评估报告》和《实施方案》的记载，该项目自

身收益可与专项债券本息清偿测算结果如下：

项目整体债券存续期内累计可用于资金平衡的项目收益为206,835.85 万元，累计需要偿还本金 160,000.00 万元，债券利息18,305.00 万元，债券存续期内项目收益对债券本息的覆盖倍数为1.16。

综上，在债券存续期内，项目累计结余可以覆盖本息，项目累计预期结余和融资可以达到平衡。本所律师认为：本期债券的偿债保障措施符合财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕34 号文和鄂政办函〔2017〕45 号文的相关规定，满足项目收益和融资自求平衡的要求。

（二）投资者保障措施

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》（国办函〔2016〕88 号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门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、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

七、结论意见

本所律师认为：

（一）本期专项债权的发行人为湖北省人民政府，发行主体资格符合主体资格符合财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号文的规定。武汉市黄陂区横店街道办事处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、财预〔2017〕89 号对于地方政府专项债券用途的规定，发行规模、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定，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。

（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黄陂区的 2026 年新增地方政府专项债券限额之内，募集资金的用途、收益和融资自求平衡情况符合《证券法》、《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财库〔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主要用于建筑装饰工程、安装工程、室外工程、配套工程，具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，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。

（四）本次发行的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，收入合法且能够覆盖专项债券本息，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）武汉市黄陂区人民政府横店街道办事处为依法成立的合法续存的机关法人，具备实施本项目的主体资格，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）本项目已经依法获得了相应的审批文件，本项目已经具备实施条件，符合债券发行的前置条件，本项目不存在鄂政办函〔2023〕20 号文负面清单所列的情形。

（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，出具《财务评估报告》与《法律意见书》合法合规。

（九）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。

综上，本期专项债券的发行符合法律、法规及规范性文件的有关规定，不存在实质性法律障碍。

（以下无正文）

（本页无正文，为湖北楚德律师事务所《武汉市黄陂区横店街道办事处棚户区改造项目专项债券法律意见书》的签字盖章页）

湖北楚德律师事务所

经办律师：（签名）

经办律师：（签名）

签署日期：2026 年 1 月 5 日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD02272612

湖北楚德律师事务所，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 04 月 26 日

No. 70095253

中华人民共和国司法部监制

执业机构 湖北楚德律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201200210504746

法律职业资格或律师资格证号 17200175120125

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2024 年 05月 22日

持证人 吴俊国

性 别 男

身份证号 422801197512280416

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	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	专用章
备案日期	2025年6月至2026年5月

执业机构 湖北楚德律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201199910603767

法律职业资格或律师资格证号 179971050018

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2024 年 12 月 30 日

持证人 段跃武

性 别 男

身份证号 360521197105180013

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	专用章
备案日期	2025年6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	

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

湖北杰楚律师事务所
湖北省襄阳市邓城大道光彩国贸大厦 A 座 17 层
(441000)
TEL:0710-2999996

二〇二六年一月

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 46,000.00 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，本年度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：21,000.00 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	5,000.00	7 年期	1.65%	每 1 年付息 1 次，到期 1 次还本
4	2026 年计划发行	21,000.00	7 年期	2.09%	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 2026 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 137,100m2。

本项目总建设用地面积 107,381.75m2，总建筑面积 154,201m2。其中：地上建筑面积 109,069m2，地下建筑面积 44,952m2。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^2，总建筑面积 154,201m^2。其中：地上建筑面积 109,069m^2，地下建筑面积 44,952m^2。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^2）	建设面积（m^2）	征拆户数（户）	征拆面积（m^2）	建设面积（m^2）

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5年，2022年1月-2026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：

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）。

（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	2026	合计
资金筹措						
资本金	30,299.34	10,209.56	379.78	5,598.78	10,335.73	56,823.19
债券发行	-	10,000.00	10,000.00	5,000.00	21,000.00	46,000.00
其他融资						-
加：上年留存资金						-
合计	30,299.34	20,209.56	10,379.78	10,598.78	31,335.73	102,823.19
资金使用						
静态投资	**30,299.34**	**20,199.56**	**10,099.78**	**10,099.78**	**30,299.33**	**100,997.79**
建设期利息	**-**	**-**	**270.00**	**494.00**	**1,015.40**	**1,779.40**
发行费用	**-**	**10.00**	**10.00**	**5.00**	**21.00**	**46.00**
建设资金使用金额合计	**30,299.34**	20,209.56	10,379.78	10,598.78	31,335.73	**102,823.19**
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	**2.19**	**1.88**	**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 2026 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。项目实施主体系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）

经办人 律师签字（王青松）

执业证号：1420 6200 1102 17461

经办人 律师签字（孙星）

执业证号：1420 6201 6108 92360

2026 年 1 月 3 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：湖北省司法厅
发证日期：2019 年 11 月 22 日
No. 70121179
中华人民共和国司法部监制

律师事务所

执业许可证

（副本）

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：湖北省司法厅

发证日期：2019 年 11 月 22 日

执业机构 湖北杰楚律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14206200110217461

法律职业资格证或律师资格证 12000700100

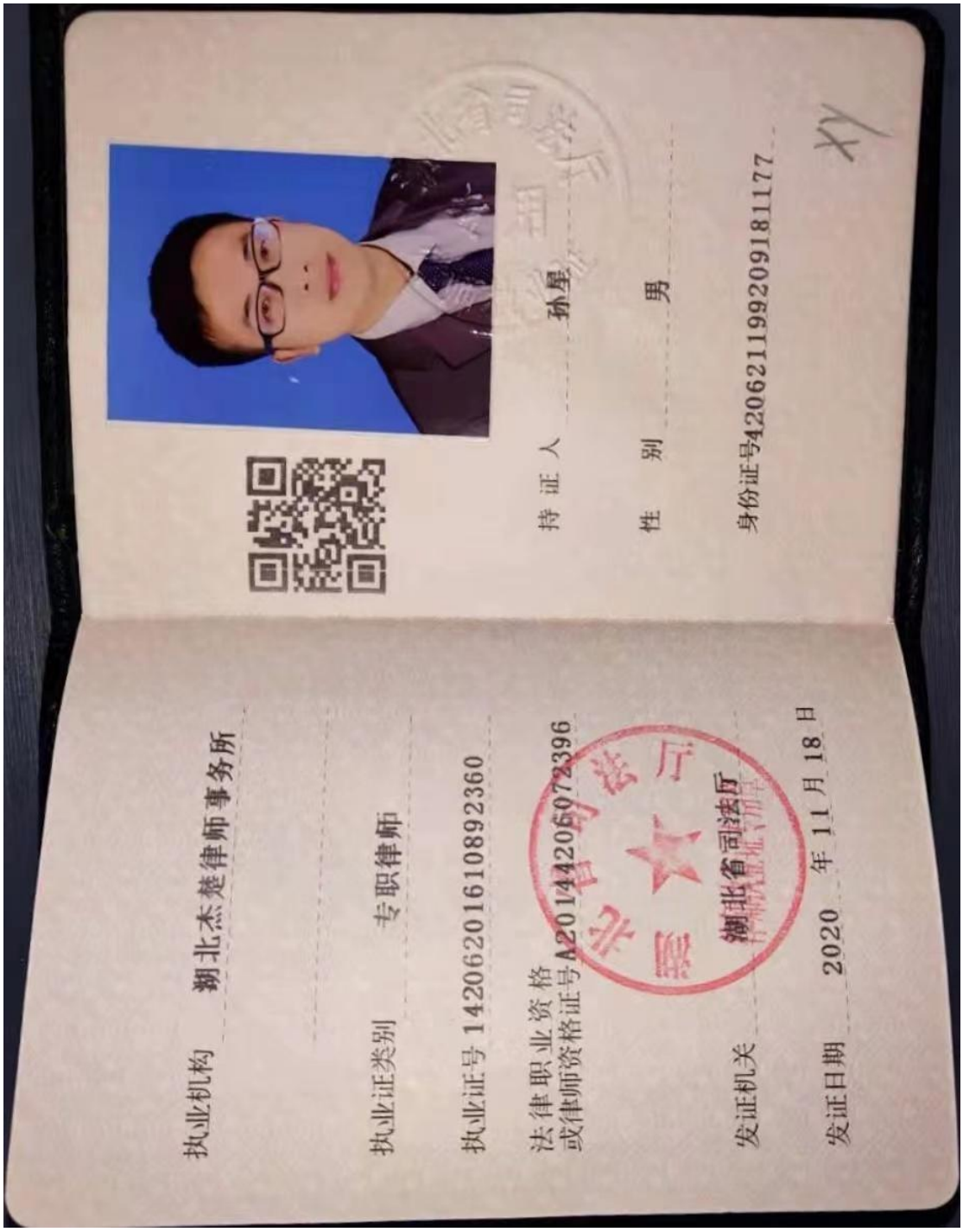
发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2019 年 12 月 04 日

持证人 王青松

性别 男

身份证号 420601197010037659


执业机构 湖北杰楚律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14206201610892360
法律职业资格
或律师资格证号A20144206072396
发证机关 湖北省司法厅
发证日期 2020 年 11 月 18 日
持证人 孙星
性 别 男
身份证号420621199209181177

湖北杰楚律师事务所

庞公片区城市棚户区改造项目

专项债券

法律意见书

湖北杰楚律师事务所

湖北省襄阳市邓城大道光彩国贸大厦A座17层

(441000)

TEL:0710-2999996

二〇二六年一月

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 8
三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查 16
四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查 17
五、项目风险控制 18
六、关于中介机构的合法性审查 20
七、关于本次专项债券发行的结论性意见 21
杰楚律师所资质及律师证件 24

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”）担任庞公片区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	庞公片区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	《庞公片区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	《庞公片区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 320,000.00 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。募集资金用于庞公片区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：庞公片区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：105,000.00 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	发行期限	债券利率
1	2022 年已发行	160,000.00	7 年期	2.92%
2	2024 年已发行	30,000.00	7 年期	2.24%
3	2025 年已发行	25,000.00	7 年期	2.44%
4	2026 年预计发行	105,000.00	7 年期	2.09%

综上，经本所律师核查，本次债券发行额度属于湖北省 2026 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汉江国有资本投资集团有限公司。根据本所律师核查，项目单位的具体信息如下：

项目实施方中文名称：	汉江国有资本投资集团有限公司
法定代表人：	林国梁
注册资本：	1,000,000.00 万元人民币
统一社会信用代码：	914206007641236090
注册及办公地址：	襄阳市东津新区（经开区）汉水路 1 号

（二）建设地点及内容

湖北省襄阳市襄城区

（三）建设规模与内容

项目拟选址于襄城区胜利街以东、内环南线以南、凤雏大道以西、滨江大道以北范围内，拟选定的项目规划用地面积约 184,173 平方米（约 276.26 亩），总建筑面积约 385,460.60 平方米，计容建筑面积 282,2200 平方米。拟分四个地块进行建设，其中一号地块面积 61,573.00 平方米，建筑面积 117,971.00 平方米，拟建设棚改安置房 690 套，停车位 800 个；二号地块面积 40,604.00 平方米，建筑面积 77,858.20 平方米，拟建设棚改安置房 510 套，停车位 570 个；三号地块面积 41,350.00 平方米，建筑面积 79,254.70 平方米，拟建设棚改安置房 530 套，停车位 580 个；四号地块面积 40,646.00 平方米，建筑面积 110376.70 平方米，拟建设棚改安置房 600 套，停车位 810

个。

主要包括建设住宅(还建房)、公共配套用房的土建工程及配套设施两部分。配套设施包括建筑面积 3240 平方米幼儿园；社区办公用房；文体活动中心；便民市场；老年日间照料中心；公厕以及小区道路；广场；绿化；强弱电；供气；供暖；给排水；消防等设施。

（四）项目建设期

2022 年 3 月-2026 年 10 月。

（五）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。

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。

（六）项目现状

1#地块：除商业屋面保温部分外，其余部位砌体、内墙抹灰、外墙抹灰及保温和屋面保温均已完成，地下室顶板防水完成 90%，外墙涂料完成 45%，地下室顶板回填完成 40%；2#地块：除幼儿园和社区用房屋面保温外，其余部位砌体、内墙抹灰、外墙抹灰及保温和屋面保温完成，地下室顶板防水完成 45%，外墙涂料完成 50%。现场照片如下：

（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：

（1）2022 年 3 月 11 日，襄阳市发展和改革委员会出具《市发展和改革委员会关于庞公片区城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（襄发改审批〔2022〕116 号）；

（2）2022 年 9 月 26 日，襄阳市自然资源和规划局出具《襄阳市自然资源和规划局襄阳市自然资源和规划局关于庞公片区城市棚户区改造项目安置房规划方案的规划意见》，原则上同意该项目规划设计方案；

（3）2022 年 10 月 12 日，襄阳市生态环境局襄城分局出具同意《关于庞公片区城市棚户区改造项目安置房无需环评批复的情况说明》；

（4）2022 年 11 月 1 日，襄阳市自然资源和规划局颁发了不动产权证书，证书编号分别为鄂（2022）襄阳市不动产权第 0080888 号、鄂（2022）襄阳市不动产权第 0080911 号、鄂（2022）襄阳市不动产

权第 0080898 号；

2023 年 2 月 6 日，襄阳市自然资源和规划局颁发了不动产权证书，证书编号分别为鄂（2023）襄阳市不动产权第 0007566 号、鄂（2023）襄阳市不动产权第 0007568 号；

（5）2022 年 10 月 9 日，襄阳市发展和改革委员会出具《市发展和改革委员会关于庞公片区城市棚户区改造项目安置房初步设计的批复》（襄发改审批〔2022〕444 号）；

（6）2014 年 12 月 1 日，湖北省住房和城乡建设厅出具了《关于襄阳市南湖片区等 13 个棚户区改造项目纳入国家下达湖北省 2013-2014 年棚户区改造计划的复函》（鄂建函〔2014〕441 号）；

（7）2017 年 4 月 24 日，湖北省住房和城乡建设厅出具了《关于襄阳市贾洲等三个片区、七里桥等四个片区和 2017 年襄城片区一期棚户区改造项目纳入全省 2017 年棚户区改造计划的复函》（鄂建函〔2017〕236 号）；

（8）2023 年 3 月 3 日，襄阳市自然资源和规划局出具了 2-1#地块（襄阳〔2023〕0007 号）、1#地块（襄阳〔2023〕0008 号）《建设工程规划许可证》；

（9）2023 年 7 月 5 日，襄阳市自然资源和规划局出具了 2-2#地块《建设工程规划许可证》（襄阳〔2023〕0032 号）；

（10）2023 年 11 月 1 日，襄阳市自然资源和规划局出具了 6#地块《建设工程规划许可证》（襄阳〔2023〕0064 号）；

（11）2022 年 11 月 9 日，襄阳市自然资源和规划局出具了 1 号地块（襄城〔2022〕0021 号）、2 号地块（襄城〔2022〕0022 号）、2 号地块（襄城〔2022〕0023 号）《建设用地规划许可证》；

（12）2023 年 2 月 24 日，襄阳市行政审批局出具了 1#地块（编

号 420602202302240301）、2-1#地块（编号 420602202302240101）、2-2#地块（编号 420602202302240201）《建设工程施工许可证》。

（八）项目资产及收益权抵质押情况

本项目资产及收益权暂不存在抵质押情况。

（九）项目建设运营方案

建设方案：汉江国有资本投资集团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。汉江国有资本投资集团有限公司作为实施单位与居民签订拆迁补偿协议，征迁完成后可出让居住用地 199.65 亩，商业服务业设施用地 1,164.3 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，向汉江国有资本投资集团有限公司支付土地费用。本项目分别在运营期 2027 年-2031 年出让土地面积的 15%、15%、20%、20%、30%，汉江国有资本投资集团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：庞公片区城市棚户区改造项目建设单位汉江国有资本投资集团有限公司，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）

序号	项目\年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	**资本金**	39,762.98	4,672.00	7,238.53	20,000.00	9,048.56	**80,601.97**
1.1	财政安排资金						
1.2	项目单位自筹资金	39,762.98	4,672.00	7,238.53	20,000.00	9,048.56	**80,601.97**
1.3	专项债券资金						
1.4	其他资金						
2	**融资资金**	160,000.00		30,000.00	130,000.00		**320,000.00**
2.1	专项债券资金	160,000.00		30,000.00	25,000.00	105,000.00	**320,000.00**
2.2	项目单位市场化融资						
2.3	其他资金						
3	**其他资金**						

（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庞公片区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，本次评价的庞公片区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 1.31 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
庞公片区城市棚户区改造项目	**1.62**	**1.37**	**1.31**

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。

1. 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 2026 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、发行期限均符合法律、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。项目实施主体系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，专项用于庞公片区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）

经办人 律师签字（王青松）

执业证号：1420 6200 1102 17461

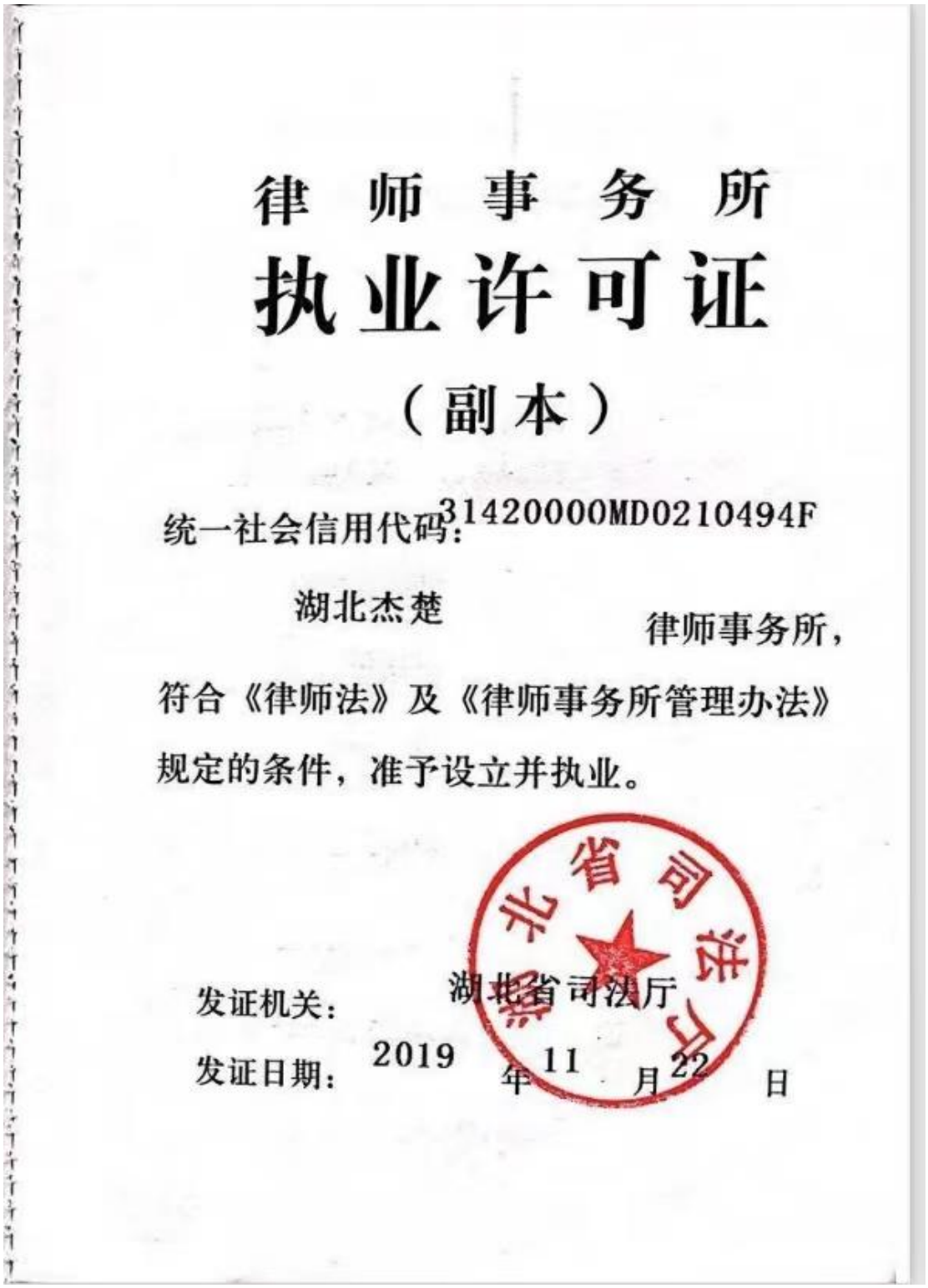
经办人 律师签字（孙星）

执业证号：1420 6201 6108 92360

2026 年 1 月 3 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：湖北省司法厅
发证日期：2019 年 11 月 22 日
No. 70121179
中华人民共和国司法部监制



律师事务所

执业许可证

（副本）

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。

湖北省司法厅

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2019 年 11 月 22 日

执业机构 湖北杰楚律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14206200110217461

法律职业资格证或律师资格证号 12000700100

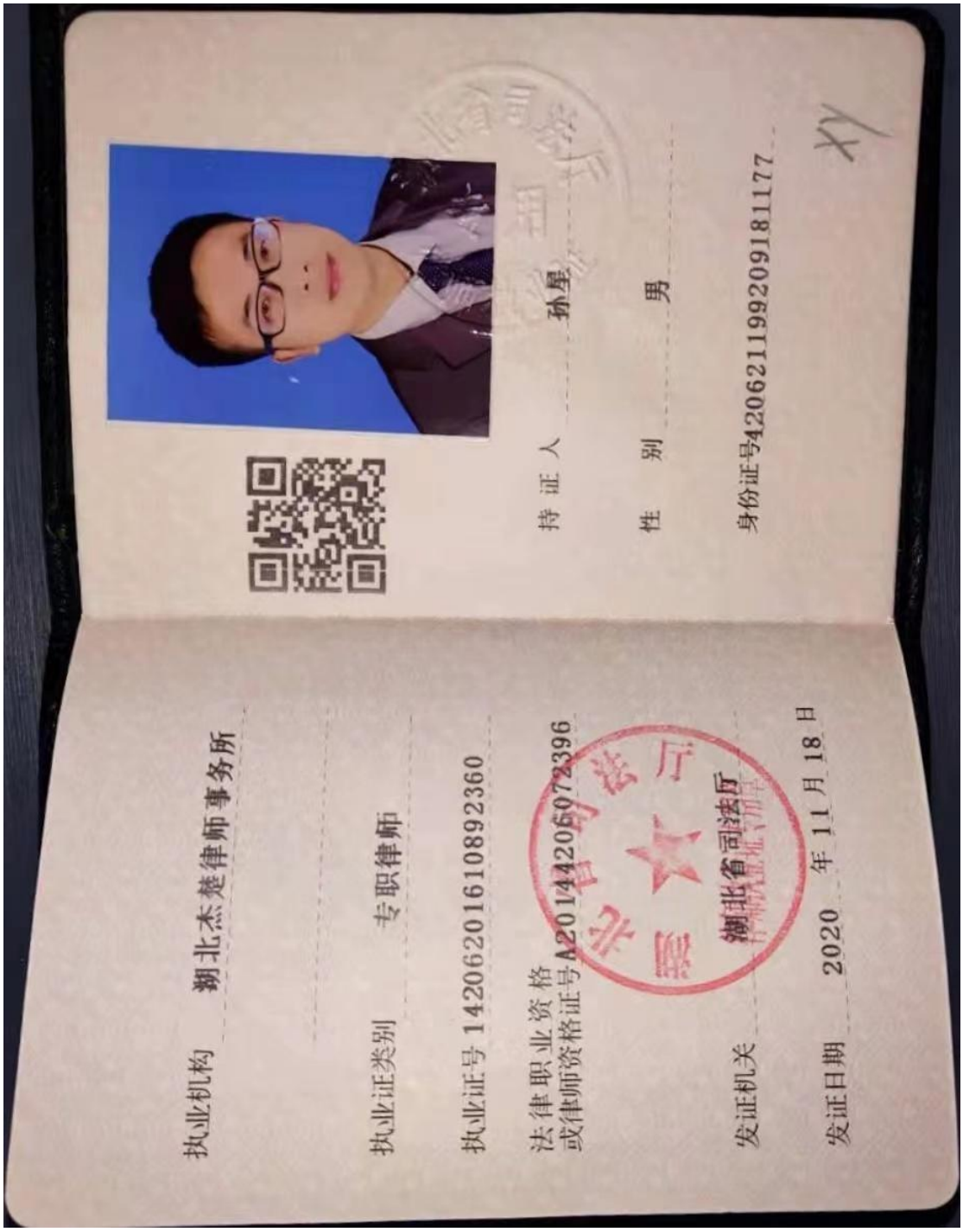
发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2019 年 12 月 04 日

持证人 王青松

性别 男

身份证号 420601197010037659


执业机构 湖北杰楚律师事务所
执业证类别 专职律师
执业证号 14206201610892360
法律职业资格
或律师资格证号A20144206072396
发证机关 湖北省司法厅
发证日期 2020 年 11 月 18 日
持证人 孙星
性 别 男
身份证号420621199209181177

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

2026 年 1 月

目录

第一部分　法律意见书引言 3

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

第二部分　法律意见书正文 7

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，发行利率 2.92%，2025 年已发行 10,000.00 万元，发行利率 1.78%，2026 年拟发行 40,000.00 万元，2027 年拟发行 40,300.00 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，发行利率 2.92%，2025 年已发行 10,000.00 万元，发行利率 1.78%，2026 年拟发行 40,000.00 万元，2027 年拟发行 40,300.00 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

本期债券的发行人为湖北省人民政府。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2026年地方政府专项债券限额通知，本期武汉市人民政府申报40,000.00万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	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

二、财政收支状况（亿元）

（一）近三年一般公共预算收支

年份 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	-
（二）近三年政府性基金预算收支						
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
（三）近三年国有资本经营预算收支						
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

三、地方政府债务状况（亿元）

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

项目	2022年	2023年	2024年
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

期限	2022年	2023年	2024年
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
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 5,728.00 万元。经利息调整后，本项目总投资为 158,767.26 万元。

（六）资金筹措

本项目总投资 158,767.26 万元，其中资本金 36,467.26 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。债券存续期内项目预期收入总额为 207,066.68 万元，扣除运营成本及相关税费 32,458.03 万元后预计用于资金平衡相关收益为 174,608.65 万元，收益对债券本息覆盖倍数为 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，用合同约束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，不得动工建设；

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、市场等因素的变化的不确定性较小。

（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

2026年1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

No. 70118542

中华人民共和国司法部监制

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 湖北省司法厅

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 专用章 律师年度考核备案
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 专用章 律师年度考核备案
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	湖北省武汉市司法局 专用章 律师年度考核备案
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 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月至2026年5月

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

二〇二六年一月

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

释　义.....1

专项债券.....2

法律意见书.....2

第一部分 前言.....2

一、出具本法律意见书的依据.....2

二、出具本《法律意见书》的声明.....2

第二部分 正文.....4

一、本期专项债券概况.....4

二、本期债券发行的实质条件.....4

三、本期债券对应的投资项目.....6

四、项目收入与融资自求平衡.....21

五、项目的风险控制.....21

六、本期专项债券的中介机构及相关文件.....22

七、结论意见.....23

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 10,000.00 万元，2026 年发行

（六）债券利率：拟按固定利率 2.22%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 2026 年专项债限额通知，本次计划申报 10,000.00 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 2026 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、佘家湾）、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佘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佘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、佘家湾、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^2）			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^2）	建设面积（m^2）
郧西县城关镇天河流域王家坪安置小区建设项目	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、道路等相关设施。	100	12000	/
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	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^2）			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^2）	建设面积（m^2）
项目											
郧西县城关镇天河流域棚户区改造佘家湾安置小区建设项目	郧西县城关镇佘家湾	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	/
郧西县城关镇天河流域棚户区改造佘家湾安置小区配套城市基础设施建设项目	郧西县城关镇佘家湾		/	/			/	建设保障房配套道路2000米，配套给排水、雨水、污水、供电、管网、通讯等管网各1050米等市政设施	/	/	/
郧西县土门镇保障房建设项目	郧西县土门镇	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	/
郧西县土门镇保障房配套市政基础	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	/	/	/

项目名称	项目地址	实际征拆户数（户）			实际征拆面积（m^2）			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^2）	建设面积（m^2）
设施建设项目								设施			
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政基础设施建设项目	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	安置于佘家湾安置小区建设项目	100	12000	
激浪河棚户区改造	激浪河	0	30	30	0	3600	3600	安置于佘家湾安置小区建设项目	30	3600	

项目名称	项目地址	实际征拆户数（户）			实际征拆面积（m^2）			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^2）	建设面积（m^2）
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

佘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。

佘家湾项目现场施工图

佘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佘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佘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。

本项目于 2025 年 11 月发行专项债券 10000 万元，发债年限为 7 年，融资利率为 1.78%，拟于 2026 年 1 月份发行专项债券 10000 万元，发债年限为 7 年，按照 2025 年 12 月 16 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，作为发行债券的测算利率，即 2.22%。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 45884 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 109 万元。

2、本项目总投资 45,884.00 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 25,884.00 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 25,884.00 万元，占总投资比重 56.41%,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、腾退土地出让收入。项目预期含税收入总额为40,299.02万元，扣除运营成本536.02万元及相关税费31.52万元后，预计用于资金平衡相关收益为39,731.48万元。

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
王家坪安置小区建设项目				
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	郧西县自然资源和规划局不	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
	日	动产登记		
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
佘家湾安置小区建设项目				
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佘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佘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	郧西县自然资源和规划局不	不动产权证书	鄂2020郧西县不动产权第000362号；

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
	日 2023 年 8 月 15 日	动产登记		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
土门镇安置小区建设项目				
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				

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
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				
观音安置小区建设项目				
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				

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
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				
本项目安置其他棚户区的棚户批复				
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	2017	湖北省住	关于郧西县城关镇等七个片区22个棚户	鄂建函〔2017〕

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
复	年 3 月 21 日	房和城乡建设厅	区改造项目纳入湖北省 2017 年度棚户区改造计划的复函	139 号
6、黄石梁城中村改造				
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
7、下北隅城中村改造				
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
8、车家沟城中村改造				
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
9、四堰坪城中村改造				
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
10、乾兴寺城中村改造				
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

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2026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 1 月 5 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：湖北省司法厅

发证日期：2023 年 09 月 21 日

No. 80026125

中华人民共和国司法部监制

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

发证日期　2023 年 10 月 12 日

持证人　张飞

性　别　男

身份证号　412702198903083197

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	
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	
考核结果	
备案机关	
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 熊洪洲

性别 男

身份证号 420117199111158313

湖北衡权律师事务所

关于

豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目

法律意见书

（2026）湖衡律文005号

目录

第一部分法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1

二、律师声明的事项 1

三、释义 2

第二部分法律意见书正文 4

一、本期债券的概况 4

二、本期债券的实质条件 4

（一）债券发行人 4

（二）债券额度 4

（三）债券期限 5

（四）还款计划及偿债资金来源 5

（五）投资项目的审批 6

（六）项目资产抵质押情况 6

三、本期债券对应的投资项目 6

（一）项目名称 6

（二）项目情况 6

（三）项目现状 7

（四）实施主体 7

（五）投资计划 8

（六）资金筹措 9
（七）项目收益 9
（八）项目审批 10
四、项目收入与融资自求平衡 12
五、项目的风险控制 12
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 12
（二）影响项目收益的风险及控制措施 13
六、中介机构 13
（一）湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙） 13
（二）湖北衡权律师事务所 13
七、结论性意见 14

第一部分法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北衡权律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目专项债券发行的法律顾问，对本期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）

《财预〔2018〕28号》	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》（财预〔2018〕28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）
本所/衡权律所	指	湖北衡权律师事务所
龙华联合会计师事务所	指	湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）
《财务评估报告》	指	龙华联合会计出具的《豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目收益与融资自求平衡财务评估报告》
《法律意见书》	指	衡权律所出具的《豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目法律意见书》
《实施方案》	指	武汉东湖新技术开发区自然资源和规划局出具的《豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目实施方案》

第二部分法律意见书正文

一、本期债券的概况

本项目计划2026年申报专项债券40,000.00万元人民币，用于豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目。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：40,000.00万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息每年支付，到期一次还本

二、本期债券的实质条件

（一）债券发行人

本期债券的发行人为湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给武汉市人民政府，用于豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目。

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、《财预〔2018〕28号》第5条、及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（二）债券额度

1.本年申报40,000.00万元人民币专项债券，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，确定本年度专项债券额度分配方案后，在武汉市专项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、《财预〔2018〕28号》第7条、9条、10条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（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）款及其他相关法律、行政法规及行政规章的规定。

（四）还款计划及偿债资金来源

1. 本期专项债券投资的豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目，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. 经核查龙华联合会计出具的《财务评估报告》，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、《财预〔2018〕28号》第6条及其他法律、行政法规、行政规章的规定。

（五）投资项目的审批

经核查项目实施主体提供的项目资料，本期专项债券投资的豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目，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，符合法律、行政法规、行政规章的规定。

（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）项目名称

豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目

（二）项目情况

1.项目拆迁情况

根据《关于武汉市东湖新技术开发区龙泉山还建社区二期等棚户区改造项目纳入湖北省棚户区改造计划的复函》，武汉东湖新技术开发区豹澥还建社区三期A、B、C地块，项目地点位于光谷八路以东，高新三路以南。

该项目涉及拆迁棚户区居民3,507户，安置户数3,507户，计划采取新建安置房的方式进行征收安置。本次项目预计征收改造后可腾退土地269,079.62平方米，可收储居住性质用地269,079.62平方米，由于项目暂未建设完成，目前暂未完成收储，待项目完工后有序进行安置、收储。本项目土地出让收益形成的基金收入将专项用于偿还专

（五）投资项目的审批

经核查项目实施主体提供的项目资料，本期专项债券投资的豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目，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，符合法律、行政法规、行政规章的规定。

（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）项目名称

豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目

（二）项目情况

1.项目拆迁情况

根据《关于武汉市东湖新技术开发区龙泉山还建社区二期等棚户区改造项目纳入湖北省棚户区改造计划的复函》，武汉东湖新技术开发区豹澥还建社区三期A、B、C地块，项目地点位于光谷八路以东，高新三路以南。

该项目涉及拆迁棚户区居民3,507户，安置户数3,507户，计划采取新建安置房的方式进行征收安置。本次项目预计征收改造后可腾退土地269,079.62平方米，可收储居住性质用地269,079.62平方米，由于项目暂未建设完成，目前暂未完成收储，待项目完工后有序进行安置、收储。本项目土地出让收益形成的基金收入将专项用于偿还专

项债券的本息，土地出让前专项债券利息由项目资本金支付。

2.项目建设内容

项目位于高新区内，AB地块位于光谷八路以东，新兴路以北，C地块位于光谷八路以东，高新五路以南，项目净用地面积共计为198亩，总建筑面积约为69.9万平方米（其中计容建筑面积约49.7万，不计容建筑面积约20.2万平方米）。项目由还建房、幼儿园、配套商业用房及物业用房组成。建设内容包括征地、建筑结构、给排水、电气、燃气、暖通、光纤工程以及配套建设的道路广场、室外管网、供配电、绿化等室外工程。

AB地块建设期801天，计划建设期：2020年12月至2023年2月；C地块建设期800天，计划建设期：2021年10月至2024年12月。由于疫情影响，预计建设期为2020年12月至2027年12月。

（三）项目现状

截至实施方案编制日，A地块室外绿化施工完成，室外照明安装完成，室外沥青施工完成，路沿石修补完成80%，地下室防火包裹完成30%，地下室环氧地坪基层打磨完成10%；B地块室外绿化施工完成，室外照明安装完成，地坪完成20%，门楼结构施工完成，凉亭结构施工完成。

（四）实施主体

豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目（以下简称“本项目”或“项目”）由武汉东湖新技术开发区自然资源和规划局作为棚改项目主管部门，具体负责项目的组织实施、监管等职能，武汉光谷建设投资有限公司为项目实施单位，项目实施单位基本情况如下：

机构名称	武汉光谷建设投资有限公司

统一社会信用代码	914201007414399264
机构性质	国有企业
注册资本	215,681.01 万元
机构地址	洪山区珞瑜路 540 号
法定代表人	陈柔焰
经营范围	对基础设施项目、高新技术项目的投资及咨询（不含国家法律法规、国务院决定限制和禁止的项目；不得以任何方式公开募集和发行基金）（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）；项目管理；房地产开发及经营；物业管理；五金电料、装饰材料、建筑设备的租赁及批发兼零售；代办拆迁业务（不含爆破业务）。（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）

（五）投资计划

1. 估算总额

武汉东湖新技术开发区管理委员会以《关于豹澥还建社区三期A、B、C地块工程初步设计的批复》（武新管发改〔2015〕62号）批复的不含利息的概算总投资为240,571.78万元，其中ABC地块工程费204,219.76亿元、工程建设其他费15,521.01亿元、基本预备费用10,987.04亿元，土地储备成本9,843.97亿元。建设期债券利息7,935.00万元，债券发行费用180.40万元，项目总投资248,687.18万元。

2. 资金使用计划

单位：万元

序号	资金来源	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
1	资本金	3,715.00	2,160.59	1,976.29	5,566.37	3,578.23	20,516.28	30,774.42	68,287.18
1.1	财政安排资金								
1.2	项目单位自筹资金	3,715.00	2,160.59	1,976.29	5,566.37	3,578.23	20,516.28	30,774.42	68,287.18
1.3	专项债券资金								

1.1	其他资金								
2	融资资金	15,000.00	0	10,000.00	40,000.00	10,000.00	40,000.00	65,400.00	180,400.00
2.1	专项债券资金	15,000.00	0	10,000.00	40,000.00	10,000.00	40,000.00	65,400.00	180,400.00
2.2	项目单位市场化融资								
2.2	其他资金								
3	其他资金								
	合计	18,715.00	2,160.59	11,976.29	45,566.37	13,578.23	60,516.28	96,174.42	248,687.18

（六）资金筹措

本项目除自有资金外，计划以发行专项债券的形式募集 18.04 亿元的项目资金。专项债券分别于 2021 年、2023 年、2024 年、2025 年、2026 年、2027 年发行 1.5 亿元、1 亿元、4.00 亿元、1.00 亿元、4.00 亿元、6.54 亿元，发行期限均为 7 年。经本所律师核查，项目资本金 68,287.18 万元，占项目总投 27.46%，项目资本金到位 23,851.88 万元，用于支付前期费用及工程款项及债券发行费用。

本项目资本金共计 68,287.18 万元，占总投资 27.46%，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。

（七）项目收益

项目收益来源主要为本项目腾退的纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入，为项目自身产生的收益。债券存续期内项目收入预计 365,556.23 万元。

（八）项目审批

截至本法律意见书出具之日，豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目已取得批复文件如下：

2014年12月5日，武汉市国土资源和规划局东湖新技术开发区分局发文《建设项目选址意见书》（选字第武规（东开）选〔2014〕038号）。

2015年5月5日，武汉市环保局东湖新技术开发区分局发文《关于武汉光谷建设投资有限公司豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目环境影响报告书的批复》（武环新管〔2015〕20号）。

2014年5月29日武汉东湖新技术开发区管理委员会发文《关于豹澥还建社区三期A、B、C地块项目建议书的批复》（武新管发改〔2014〕25号）。

2015年6月20日，武汉市国土资源和规划局东湖新技术开发区分局颁发《建设用地规划许可证》（地字第武规（东开）地〔2015〕050号）。

2016年7月4日，湖北省住房和城乡建设厅发文《关于武汉市东湖新技术开发区龙泉还建社区二期等棚户区改造项目纳入湖北省棚户区改造计划的复函》（鄂建函〔2016〕252号），本项目纳入2016年湖北省棚改计划。

2015年7月9日，武汉东湖新技术开发区发文《节能审查意见书》同意本项目节能审查（编号SC-DH2015-015）。

2015年7月27日，武汉市东湖新技术开发区管理委员会发文《豹澥还建社区三期A、B、C地块可行性研究报告的批复》（武新管发改〔2015〕42号）。

2015年9月11日，武汉市东湖新技术开发区管理委员会发文《豹

澥还建社区三期A、B、C地块建设项目初步设计的批复》（武新管发改〔2015〕62号）。

2019年5月30日，武汉市国土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》（建字第武规（东开）建〔2019〕083号）。

2019年9月12日，武汉勘察设计协会技术咨询服务部出具《武汉市建设工程施工图设计文件审查合格书》（报建号：42019820150925001）；

2020年11月13日，武汉东湖新技术开发区管理委员会颁发豹澥还建社区三期A、B地块《建设工程施工许可证》（编号420198201509250011 4BJ4001）。

2021年10月26日，武汉东湖新技术开发区管理委员会颁发豹澥还建社区三期C地块《建设工程施工许可证》（编号420198201509250011 4BJ4002）。

本所律师认为，项目已经取得立项、可研、初设、用地预审及选址、环评、施工备案等审批文件，项目合法合规，具备债券发行条件。

（九）项目性质

1.本期募投项目主要内容为豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目，不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

2.项目资金全部投入工程建设，募投资金不作为政府投资基金、产业投资基金等各类股权基金。

3.项目支出不用于经常性支出，不用于日常维修支出、人员工资、社保、项目运营费用、缴纳税费、偿付债券利息等日常开支。

4.项目取得可研、规划、用地、施工许可等相应部门的审批，目

前正处于施工准备前期阶段，不属于办理竣工决算的项目。

5.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

6.截至本法律意见书出具日，项目对应资产及收益权无抵质押情况。

7.经会计师事务所测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数为1.50倍，不低于1.1倍。

综上，本所律师认为，本期债券募投项目是具有收益的公益项目，不属于《鄂财债发〔2019〕12号》所列负面清单项目。

四、项目收入与融资自求平衡

根据龙华联合会计出具的《财务评估报告》，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，本期评价的豹澥还建社区三期A、B、C地块建设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1.50倍，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款及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

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

风险：本期专项债券资金用于棚户区改造项目，目前正在进行收储工作。棚户区改造项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。且土地的价值具有很强的区域性，不

同的区位土地价值相差显著。随着城市化的演进和城市的不断扩张，城市边界土地升值明显，同时，基于我国目前的征地补偿标准，由于实行的不是市场价，所以很难赶上土地价值增长的步伐，可能引发居民的不满情绪。征地拆迁补偿不到位，将严重影响施工进度，延长项目时间，导致资金不能及时回笼，影响整个项目的资金运转。

控制措施：在征地工作开展之初，政府部门已经组建市政府领导牵头、各有关职能部门参与的旧城改造工作领导小组，强力推进棚户区改造和征地拆迁工作。就对征地工作进行了周密谋划、精心组织，积极推进。在制定征地补偿方案时，反复征求被征地群众的意见和建议，尽可能使补偿方案更完善、更合理。在项目征地拆迁工作中精心布置，组织严密，尽量做到不引发、少引发居民的不满情绪。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

风险：近三年，湖北省武汉政府性基金收入差异较大，未来棚户区改造项目地块实际出让单价、收入受宏观经济及土地市场影响大；部分棚户区改造项目地块收储面积大，实际出让进度或将晚于预期出让时间，由此带来项目收益波动风险。

控制措施：为有效控制土地价格波动，提前做好土地出让的包装策划工作，在进行土地出让活动时与潜在开发商谈判争取好的价格；最大程度地照顾被征地群众的利益，缩短土地供应储备周期。在土地征收过程中，按规定做好公开、公示工作，保证被征地对象的知情权。

六、中介机构

（一）湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）

经本所律师核查，湖北龙华联合会计师事务所（普通合伙）持有武汉市武昌区市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 91420106753440019S）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业

证书》，具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北衡权律师事务所

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《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，依法取得了相应的审批手续，不属于《鄂财债发〔2019〕12号》所列负面清单项目。项目性质合法合规，符合债券发行条件；

（三）项目审批手续合法合规，且项目已经开工符合债券发行条件；

（四）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；

（五）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，项目单位能以项目收益

偿还本项目涉及的专项债券本息；本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求。

项目收益覆盖对债券本息的覆盖倍数达到1.50，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）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；

（七）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；

（八）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）规定的投向领域之一的保障性安居工程。

（九）项目收入合法、合规，本项目国有土地使用权出让收入事先申请纳入地方政府财政预算管理，专门用于偿还到期债券本息。

（十）本项目债券资金用途符合《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，债券资金未用于财预〔2021〕115号、鄂财债发〔2019〕12号所列负面或禁止投向领域的建设内容。

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》、《财预〔2018〕28号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，投向领域符合法律、法规，本期债券的发行不存在实质法律障碍。

（本页无正文，为签署页）

负责律师 _____

经办律师 _____

湖北衡权律师事务所

2026 年 1 月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：314200007959055749

湖北衡权 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：2018年01月09日

No. 70079654

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北衡权律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14211199410685951

法律职业资格
或律师资格证号　179870080660

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2022年08月10日

持证人　宋卫平

性　别　男

身份证号　421126197008190276

执业机构　湖北衡权律师事务所

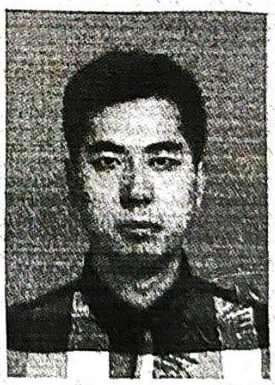
执业证类别　专职律师

执业证号14211202010277540

法律职业资格
或律师资格证号A201842112662610

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025年05月28日



持证人　王强

性　别　男

身份证号421126198912270017

北京仁人德赛（武汉）律师事务所

关 于

江夏红旗花园二期项目

专项债券

法律意见书

（2026）仁德武专字第 2 号

二〇二六年一月

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 6
三、项目预期收益与融资平衡 7
四、发行文件及中介服务机构 7
五、法律风险 9
六、结论性意见 9

第三部分 附 件 12

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，就关于江夏红旗花园二期项目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）、《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）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）、《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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）、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》等有关法律法规、地方政府规章以及政策文件的规定，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	指武汉市江夏区财政局
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《江夏红旗花园二期项目地方政府专项债券收入与融资资金平衡财务评价报告》
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	指江夏红旗花园二期项目专项债券
《法律意见书》	指《北京仁人德赛（武汉）律师事务所关于江夏红旗花园二期项目专项债券法律意见书》
《实施方案》	指《江夏红旗花园二期项目实施方案》
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》
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》
鄂财债发〔2019〕12号文	指《关于印发<湖北省专项债券项目负面清单>的通知》
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》
发改投资〔2024〕195号文	指《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》
《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》，江夏红旗花园二期项目总投资 355,872.82 万元，资金来源为建设单位自筹 105,872.82 万元，并拟通过发行专项债券融资 250,000.00 万元，其中 2025 年已发行专项债券 5,000.00 万元，债券代码 2571401，2026 年拟申请专项债券 168,400.00 元，2027 年拟申请专项债券 76,600.00 万元，债券期限均为 7 年。

根据《实施方案》和项目有关立项手续文件，项目位于江夏区郑店街劳一村。项目分为南北区建设，其中南区：总用地面积 103557.96 ㎡，总建筑面积 442570.00 ㎡，容积率 3.0，新建 1 栋幼儿园、16 栋住宅以及商业配套工程；北区：总用地面积 75779.17 ㎡，总建筑面积 331000.00 ㎡，容积率 3.0，新建 1 栋幼儿园、12 栋住宅以及商业配套工程。

项目计划工期为 2025 年 6 月—2027 年 12 月。截至目前，项目已开工建设。

2. 项目审批情况

项目审批情况表

批复类别	批复时间	批复单位	文件名称	批复文号
可研批复	2021 年 9 月 2 日	武汉市江夏区发展和改革局	关于江夏红旗花园二期项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复	夏发改社【2021】100 号
建设用地规划许可证	2024 年 7 月 12 日	武汉市江夏区自然资源和规划局	建设用地规划许可证	武资建（夏）地[2024]002 号
建设用地规划许可证	2024 年 7 月 12 日	武汉市江夏区自然资源和规划局	建设用地规划许可证	武资建（夏）地[2024]003 号
不动产权证书	2024 年 7 月 18 日	武汉市江夏区自然资源和规划局	不动产权证书	鄂（2024）武汉市江夏不动产权第 0021597 号
不动产权证书	2024 年 7 月 18 日	武汉市江夏区自然资源和规划局	不动产权证书	鄂（2024）武汉市江夏不动产权第 0021599 号
使用林地审核同意书	2023 年 10 月 7 日	湖北省林业局	使用林地审核同意书	鄂林审准〔2023〕2482 号
建设用地批件	2024 年 2 月 28 日	湖北省人民政府	省人民政府关于武汉市江夏区 2023 年度第 17 批次城市建设用地的批复	鄂政土批（汉）〔2024〕38 号
棚改批复	2021 年 10 月 18 日	武汉市江夏区人民政府	江夏区人民政府关于将郑店街安居工程项目纳入棚户区改造项目计划的函	/
棚改批复	2021 年 12 月 7 日	湖北省住房和城乡	省住建厅关于报送 2022 年全省保	鄂建设文〔2021〕113 号

批复类别	批复时间	批复单位	文件名称	批复文号
		建设厅	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	
棚改批复	2022 年 12 月 1 日	湖北省住房和城乡建设厅	省住建厅省发改委省财政厅关于报送 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
国有建设用地使用权出让合同	2024 年 6 月 24 日	武汉市江夏区自然资源和规划局	国有建设用地使用权出让合同	出让宗地编号：420115005008GB02682
国有建设用地使用权出让合同	2024 年 6 月 25 日	武汉市江夏区自然资源和规划局	国有建设用地使用权出让合同	出让宗地编号：420115005008GB02681
建设工程规划许可证（南区）	2025 年 5 月 20 日	武汉市江夏区自然资源和城乡建设局	建设工程规划许可证	武资建(夏)工[2025]030 号
开工备案证	2025 年 6 月 4 日	武汉市江夏区行政审批局	郑店红旗花园二期（南区）建设项目场平土方工程	编号〔2025〕07 号
施工许可证	2025 年 10 月 28 日	武汉市江夏区行政审批局	郑店红旗花园二期（南区）建设项目施工 1 标段	编号 420115202510280101
	2025 年 10 月 21 日	武汉市江夏区行政审批局	郑店红旗花园二期（南区）建设项目施工 2 标段	编号 420115202510210401
	2025 年 10 月 21 日	武汉市江夏区行政审批局	郑店红旗花园二期（南区）建设项目施工 3 标段	编号 420115202510210101
	2025 年 10 月 21 日	武汉市江夏区行政审批局	郑店红旗花园二期（南区）建设项目施工 5 标段	编号 420115202510210201
	2025 年 10 月 21 日	武汉市江夏区行政审批局	郑店红旗花园二期（南区）建设项目施工 6 标段	编号 420115202510210301

3. 项目实施主体

实施单位名称	武汉城投博远建设工程有限公司
法定代表人/负责人	李伟
注册资本	30000 万人民币
地址	湖北省武汉市江夏区纸坊大街 518 号
统一社会信用代码	91420115MAC8WU2W7F
单位性质	国有企业

业务范围	许可项目：建设工程施工；公路管理与养护；房地产开发经营。（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，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：建筑材料销售；停车场服务；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；非金属矿及制品销售；非金属矿物制品制造；砼结构构件制造；砼结构构件销售；水泥制品制造；水泥制品销售；五金产品批发；五金产品零售；电动汽车充电基础设施运营；园林绿化工程施工；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）
股权结构	
行业主管部门	武汉市江夏区住房和城市更新局

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》，本项目计划申请债券资金250,000.00万元，其中2025年已发行专项债券5,000.00万元，债券代码2571401，2026年拟申请专项债券168,400.00元，2027年拟申请专项债券76,600.00万元，债券期限均为7年。

该项目本年度拟发行的债券金额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、财预〔2020〕94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》，本次发行的关于江夏红旗花园二期项目专项债券所募集的资金将用于江夏红旗花园二期项目工程费用，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、财库〔2020〕43号文、《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》等相关规定。

4. 偿债资金来源

根据《财务评估咨询报告》，关于江夏红旗花园二期项目运营收入主要为土地出让收入。

本所律师认为，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按年付息，到期一次性还本。

因此，本次发行的关于江夏红旗花园二期项目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》，江夏红旗花园二期项目收益对债务本息（含贷款本息和债券本息）覆盖倍数为1.26。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，本次发行项目收益可用于偿还本项目涉及的专项债券本息，符合财预〔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“本项目收入和成本测算的过程和依据、现金流预测、资金平衡、风险控制等是准确、合理的，在债券存续期内，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，本息覆盖倍数可达1.26，符合财政部的相关规定，我们认为本期专项债券存续期内能够满足专项债券还本付息的要求。基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，项目可以通过申请专项债券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。综上所述，通过申请地方政府专项债券的方式，满足专项债券的资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案”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

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工期拖延风险

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、资金到位情况、项目业主的组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等等，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：针对勘察设计的稳定性，应现场详细勘察，设计合理方案，主动征求相关部门意见和建议，制定安全可行的建设方案。针对资金到位情况，应结合上级补助资金到位情况，并积极与区政府和财政部门充分协商，使项目建设资金来源得到有力保障。针对项目管理因素。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。另外，将委托有资质和丰富经验的施工单位进行施工，编制切实可行的施工进度管理方案。

2.工程事故风险

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，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.投资估算测算不准确风险

项目总投资的不准确会导致项目收益受到影响，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长，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化还是有一定不确定。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定标准，控制投资。在进行投资估算时，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，如发现对偏离投资估算的现象，应及时采取措施进行解决。

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

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、运营期收入、成本等，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：项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.资金管理不规范风险

债券发行期限较长，采用按年付息，到期一次性还本的方式。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、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，债券资金未用于鄂政办函〔2023〕20号文、发改投资〔2024〕195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、不动产权证书、用地规划许可证、棚改批复、国有建设用地使用权出让合同、建设工程规划许可证、南区开工备案证、部分标段施工许可证等相关前置证件，目前已开工建设，相关证件取得情况与当前阶段相匹配。

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. 在债券存续期内，项目所取得的土地出让收入合法合规，可以用于偿还本项目涉及专项债券对应的本息；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，收益可以偿还本项目涉及的专项债券本息，符合财预〔2016〕155号文的相关规定。

6. 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，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。

7. 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。

（以下无正文，为本意见书签章页）

北京仁人德赛（武汉）律师事务所

经办律师：钱诚

经办律师：邓杰

签署日期：2026.1.9

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

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31420000050016924U

北京仁人德赛（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。

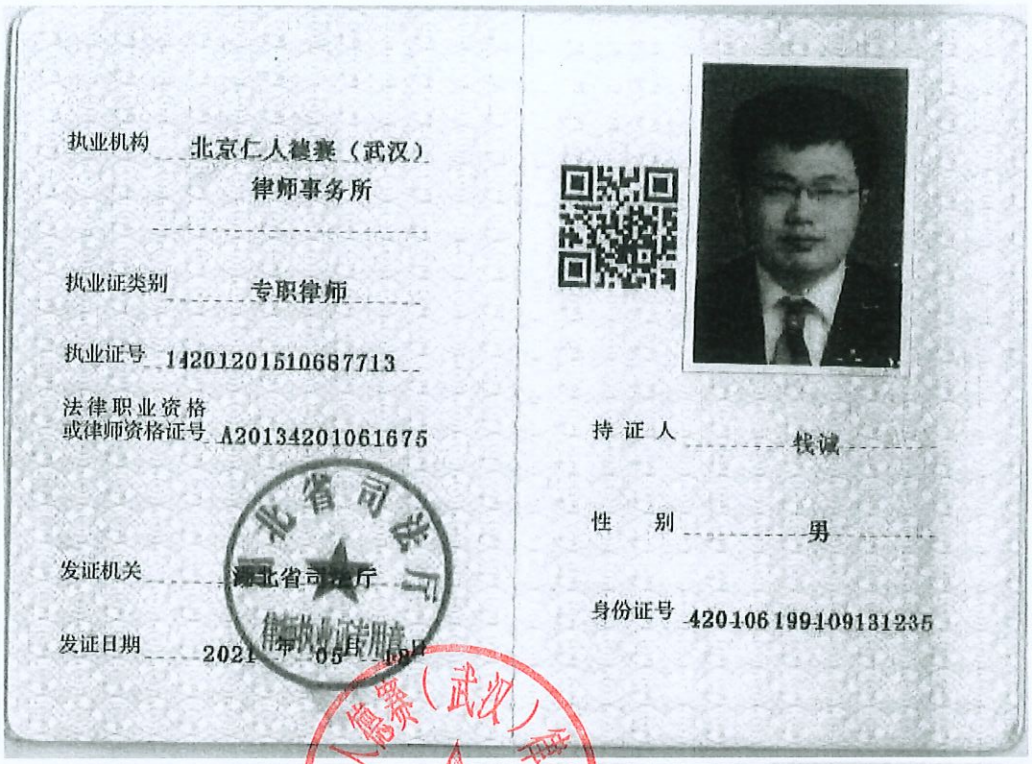
发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2017 年 09 月 01 日

No. 80015891

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10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 2022年10月22日
持证人 邓杰
性别 男
身份证号 421022199610146014

北京大成（武汉）律师事务所

关于左岭新镇还建房六期 A2 地块专项债券

之

法 律 意 见 书

大成武汉证字〔2025〕第 5040 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

武汉市江汉区精武路 1 号武汉越秀国际金融中心 T5 栋 32-33 层（430022）

32-33/F Wuhan, Yuexiu International Finance Center Tower 5,

No.1 Jingwu Rd.,Jianghan Distinct, 430022, Wuhan, China

Tel: 8627-82622591

目 录

一、本期专项债券发行 4
（一）发行人 4
（二）本期债券发行概况 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）项目批复 6
（三）项目抵质押情况 7
（四）项目领域 7
（五）项目单位 7
三、与本次专项债券发行有关的重大事项 8
（一）预期偿还来源 8
（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、与本期专项债券发行有关风险及对应措施 10
（一）影响项目施工的风险及控制措施 11
（二）影响项目运营的风险及控制措施 15
（三）影响项目收益的风险及控制措施 18
六、投资者保护措施 20
七、结论性意见 21

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
本期专项债券	指	2026年拟续发行的左岭新镇还建房六期A2地块专项债券
本项目	指	左岭新镇还建房六期A2地块项目
项目实施主体	指	武汉左岭新城开发投资有限公司
本所	指	北京大成（武汉）律师事务所
精益久其	指	武汉精益久其会计师事务所（普通合伙）
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
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》
财库〔2020〕43号文	指	《关于印发<地方政府专项债券发行管理办法>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》
《实施方案》	指	《湖北省政府专项债券（武汉市）左岭新镇还建房六期A2地块专项债券（八期）项目收益与融资自求平衡实施方案》
《财务评估咨询报告》	指	《左岭新镇还建房六期A2地块专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
元、万元	指	人民币元、万元

北京大成（武汉）律师事务所

关于左岭新镇还建房六期A2地块专项债券

之

法律意见书

致：武汉市东湖新技术开发区财政局

北京大成（武汉）律师事务所接受委托，担任左岭新镇还建房六期A2地块专项债券的专项法律顾问。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》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于印发<地方政府专项债券发行管理办法>的通知》《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》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。本所律师还就本次发行涉及的有关问题向相关主体等有关工作人员做了询问并进行了必要的讨论。

三、在前述调查中，本所已经得到相关主体出具书面承诺，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；保证所提供给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，本所依赖于相关主体、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、本所仅就与本期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等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及财务评估等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

六、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。

七、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。

八、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《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》（财预〔2018〕28 号文）第五条规定，“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、市辖区级政府（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”。

根据上述法律规定，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 号文的规定。

（二）本期债券发行概况

根据项目实施主体提供的《实施方案》及精益久其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 280,000.00 万元，其中已于 2022 年发行 80,000 万元；2023 年发行 65,000 万元；2024 年续发行 40,000.00 万元；2025 年续发行 40,000.00 万元；2026 年拟继续发行 55,000.00 万元
发行期限	10 年

募集资金用途	专项用于《实施方案》列示的左岭新镇还建房六期A2地块项目
发行依据	《预算法》、财预〔2018〕28号文、财预〔2016〕155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左岭新镇还建房六期A2地块项目，具体情况如下：

（一）项目概况

项目名称	左岭新镇还建房六期A2地块
建设地址	左岭新镇内（左岭大道以西、甲铺岭街以北、龙岭三路以东、九龙湖街以南围合地块）
建设内容及规模	武汉左岭新城开发投资有限公司作为项目实施主体及建设单位，主要负责项目前期准备、投资建设等方面的工作。本次申报的左岭新镇还建房六期A2地块项目，位于左岭新镇内，具体位置为左岭大道以西、甲铺岭街以北、龙岭三路以东、九龙湖街以南围合地块。项目对被拆除的房屋，采用集中建设、集中安置的方式统一建设，拆迁还建比约为1：1，达到节约用地的目的，前期拆迁补偿已完成。拆迁改造包括卸甲村，花园村，陈墩村，上街村，彭李村等左岭街道辖区内16个行政村，本项目涉及拆迁总户数6394户，人数20461人，已签订协议户数6394户，通过还建房建设进行实物安置户数6394户。本项目土地权属性质为划拨、用途为城镇住宅用地，规划净用地面积165,608.00㎡，总建筑面积922,302.41㎡，拟建房屋6394套，其中：地上建筑面积692,716.87㎡，包含住宅面积626,150.20㎡，配套商业38,063.12㎡，配套服务建筑面积28,850.00㎡；地下室面积229,585.54㎡；项目建筑密度21.66%，容积率4.183，绿地率30%。 项目主要建设内容为：拟建25栋高层住宅楼，配套建设商业、幼儿园、社区卫生服务站、文化活动站、居家养老服务站、公共厕所、环卫工人休息站、社区工作服务站，警务室、物业管理用房、开闭所、配电房、其他附属用房等建筑，并配套建设地下室、道路广场、绿化、给排水、消防、强弱电、燃气等设施。

项目建设期	左岭新镇还建房六期 A2 地块建设周期为 54 个月，具体开工日期从 2022 年 01 月开始，受 2022 年疫情反复停工影响，预计完工时间在 2026 年完工
项目进展	截止 2025 年 11 月，左岭新镇还建房六期 A2 地块项目施工进度达到 70%，具体情况为：目前主楼主体结构已全部封顶，室内砌体、地坪、保温等完成 95%；消防及水电安装施工完成 75%；外墙涂料完成；门窗栏杆完成 60%；室外土方回填完成 70%；雨污排完成 5%，其他工程项目在有序推进中
项目总投资	390,685.39 万元
本期专项债券计划发行额度	55,000.00 万元
发行期限	10 年

（二）项目批复

1．已纳入湖北省棚户区改造计划

本项目系由武汉东湖新技术开发区房产管理局申报 2022 年棚户区改造计划项目清单，通过武汉市住房保障工作领导小组办公室报送湖北省住房和城乡建设厅，本项目已纳入湖北省棚户区改造计划。

2．相关审批材料

证件名称	编号	取得时间
不动产权证书	鄂（2022）武汉市东开不动产权第 0038559 号	2022.02.23
建设用地批准书	【2014】027-2 号	2018.12.05
规划方案审查意见书	档案号：20200017	2020.04.09
规划方案批准通知书	档案号：20210170	2021.04.27
建设用地规划许可证	鄂规用地 420118201900049 号、编号：武规（东开）地【2019】052 号、项目编号：DKAA20190058	2019.07.23
建设工程规划许可证	建字第 420118202100249 号、武自规（东开）建【2021】098 号、项目编号：DKAA20190058	2021.09.15
建筑工程施工许可证	编号：42019820190717001 14BJ4001	2021.01.19
规划设计条件	/	2019.07.23
还建房六期 A2 地块项目可研报	武新管政务【2019】69 号	2019.07.10

告批复		
左岭新镇还建房六期 A2 地块初步设计的批复	武新管政务【2020】169 号	2021.11.13
武汉市 2013 年度低丘缓坡第 1 批次查询回复单	鄂政土批【2014】085 号	2019.05.17
建设项目选址意见书	鄂规（东开）地【2019】017 号、项目编号：DKAA20190058、规划选址 420118201900006 号	2019.04.19
省住建厅等关于报送 2022 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【2021】113 号	2021.12.07
省住建厅省发改委省财政厅等关于报送 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	2022.12.01

（三）项目抵质押情况

截至目前，本建设项目除发行地方政府专项债券外不存在其他融资情况，项目对应的资产、收益权限均未设置抵押与质押情况，不存在权属纠纷。

（四）项目领域

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，是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合财政部、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》《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）附件 1 地方政府专项债券禁止类项目清单文件规定，未用于湖北省政府支出负面清单（第一批）（鄂政办函〔2023〕20 号）所列负面或禁止投向领域的建设内容。

（五）项目单位

根据《实施方案》，左岭新镇还建房六期 A2 地块项目的实施主体为武汉左岭新城开发投资有限公司。根据其提供的《营业执照》，并经本所律师适当核查，武汉左岭新城开发投资有限公司的基本情况如下：

公司名称	武汉左岭新城开发投资有限公司
统一社会信用代码	91420100568394954H
注册资本	200,000.00 万元
住所	中国（湖北）自贸区左岭镇左岭路 117 号光电子配套产业园一期厂房 B5 栋四层
法定代表人	胡沁刚
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动,园区管理服务,非居住房地产租赁,住房租赁,物业管理,土地整治服务,园林绿化工程施工,公共事业管理服务,市政设施管理,停车场服务,电动汽车充电基础设施运营。（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）许可项目：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）

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，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左岭新镇还建房六期 A2 地块项目，本项目已经取得的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实施条件。

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》及精益久其针对上述项目实施方案编制的《财务评估咨询报告》确认，左岭新镇还建房六期A2地块项目的收益主要来源为国有土地使用权出让收入。本项目资产及收益权归属于项目实施主体且可由项目实施主体用于偿还本期专项债券。

专项债券以国有土地使用权出让收入为基础还本付息，本期左岭新镇还建房六期A2地块专项债券存续期间有稳定的收入来源，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。

（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，发行债券可以以较优惠的融资成本完成资金筹措，为左岭新镇还建房六期A2地块项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利开展。同时，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，债券本金资金覆盖倍数可达到1.57，本息资金覆盖倍数可达到1.27，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武汉精益久其会计师事务所（普通合伙），现持有统一社会信用代码为91420103090822816D的《营业执照》，营业范围为：许可项目：注册会计师业务。（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，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：财务咨询，税务服务，市场营销策划，企业形象策划，社会经济咨询服务，商务代理代办服务，社会调查（不含涉外调查），政府采购代理服务，招投标代理服务，企业管理咨询，破产清算服务，融资咨询服务，市场调查（不含涉外调查）。（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）

精益久其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棚改专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券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。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，在项目实施单位对项目收益预测及其土地税费计算，参考项目单位提供本地区类似项目收入的案例、详细测算的成本及税费，项目单位所预测的土地收入 456,382.79 万元是准确、合理的，预测的土地税费 17,243.01 万元是完整、准确、合理的，本期专项债券项目用于资金平衡相关收益 439,139.78 万元，支付专项债券本息 346,208.50 万元，项目的资金覆盖倍数为 1.27，现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

综上所述，通过发行地方政府棚改专项债券的方式满足本项目资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。”

经核查，本所律师认为，精益久其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的合法资格。

（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，本所持有湖北省司法厅核发的证号为湖北省司法厅核发的统一社会信用代码为 31420000728307 62XA 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、与本期专项债券发行有关风险及对应措施

（一）影响项目施工的风险及控制措施

对影响棚改类项目施工进度的风险进行初步识别，确认风险类型包括工程事故、征地拆迁风险、社会稳定风险、项目建设风险、资金使用风险、不可抗力风险等。

1、工程事故

（1）风险因素

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。

（2）风险控制措施

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；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，建立符合该项目特点的安全生产制度，对参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求，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，落实整改方案和责任人。

2、工期拖延风险

（1）风险因素

拖延项目工期的影响因素非常多，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组织管理水平等。

从国内已建项目的实际情况看，项目建设难度相对较低，按期完成的风险较小。但若不能完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目的现金流入，使项目净收益减少。

（2）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，并对照实际施工进度，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

3、社会稳定风险

（1）风险因素

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。在土地储备项目施工进程中，该类风险具体表现为房屋征收、拆迁、补偿及相关利益群体生活就业等方面问题。

若项目前期文明征收工作不到位，未妥善安置当地居民、单位，为其解决生产经营重新选址问题，或者未按照国家、地方现有标准，综合周边征收、拆迁项目将相关补偿落实到位，项目当地原居民、单位将对项目开展产生负面情绪，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，还会导致其产生抵触情绪，影响本批项目的进一步推进。

（2）风险控制措施

①对棚改涉及的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。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。

②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。

③秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关房屋征收补偿法律、法规、政策、文件的相关标准，公开建设征地征收补偿标准及安置方式等详细信息，切实维护被征收户的知情权、参与权、受益权等合法权益。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。

④对相关补偿宜优先拨款并公示，并逐户建卡、及时足额发放，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用工中形成的安全稳定隐患。

4、项目建设风险

（1）风险因素

棚改类项目建设周期较长，在工程建设进程中，棚改项目“七通一平”等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。拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目实施方的组织管理水平、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。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，除工程建设期间的质量问题会构成一定风险外，工程事故在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善而引起的在施工中发生的事故，

都会造成较大的影响和损失。工程事故同样也会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

（2）风险控制措施

①施工前期，项目实施方将坚持严格的项目招投标制度，通过招投标聘请社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理，确保项目按期竣工达标。

②项目实施方将通过科学合理的工程设计，制定事前、事中、事后风险管理体系，严格执行施工计划，确保项目如期建成。

③深化各阶段设计方案，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。同时，与施工单位签订安全协议，购买相关保险，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，严格按照技术措施施工，并及时纠正违规操作，消除质量隐患，确保施工安全。

④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，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

5、不可抗力风险

（1）风险因素

棚改项目建设有一定周期，在此期间内可能会发生地震、洪涝等不可抗力的自然灾害或其他导致项目运行困难的风险事件。

（2）风险控制措施

①项目基础工程建设应采取有效防护洪涝灾害的措施。

②施工设施搭建满足防震要求，并建立健全有效的应急预案。

③可通过购买保险以规避和转移由不可抗力因素引起的财务盈利能力降低或工程延期风险。

（二）影响项目运营的风险及控制措施

1、政策风险

（1）风险因素

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。

（2）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。根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。专项债券的还本付息将受到严格的保障，同时有关调整将按照信息披露计划及时进行披露，保障投资者及时知悉项目信息。

2、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。

3、投资测算不准确风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于对单位成本、项目进度、项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。单位成本预测偏大或偏小直接导致偿债资金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不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠（与项目实施方确认）。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，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资本金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

4、存续债券置换不畅风险

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

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

5、资金使用风险

（1）风险因素

棚改项目建设，从项目规划到征收拆迁，再到施工过程都需要投入大量资金。在实施过程中容易产生资金挪用风险，导致项目资金不能真正地解决拆迁地原居民、原单位的实际问题。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及运营。棚改建设结束后，实施主体需及时组织腾空土地出让，否则会面临还款风险。

（2）风险控制措施

①严格财经制度，防止建设资金被贪污、挪用。严格落实专款专用原则，加强资金使用监管，防止因资金使用，资产运作不当而影响群众切身利益，进而引发连锁效应，产生社会不稳定现象。

②项目建设方与项目区规划、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。

③做好资金统筹安排，提高专项债券资金使用效率。以国有土地收益基金为支撑，以项目建设后形成其他收益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。

6、资金管理不规范风险

本次发行的为中长期债券，债券发行期限较长，采用按每半年付息，到期一次性还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，经营收益等没有统一管理，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。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1、经营风险

风险因素：本项目还款来源及收入主要是土地使用权出让收入，如该收入未能实现或未能达到预计的价格，则存在影响项目收益、现金流变化的经营风险。

应对措施：及时了解国家相关政策，密切关注当地投资和土地市场情况，对各类风险做出评估，采取措施积极应对。

2、利率波动风险

风险因素：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。

应对措施：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、建设成本超支风险

（1）风险因素

项目前期规划进程中，相关方案未进行科学合理设计，或未符合土地政策动态，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。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。

同时，本项目投资规模大、施工强度高、建设周期长，对物质设备的技术性能要求高，项目建设期间有可能会发生材料及劳动力成本上升的风险；项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

（2）风险控制措施

①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。

②为控制成本上升风险，项目实施方将继续完善项目资金预算和管理制度，对该项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

③加强与政府各职能部门的衔接，依法合理控制项目征收补偿、项目投资。对无证房屋制定明确可行的统一补偿标准，对恶意违章建筑坚决不予补偿。

④加强项目跟踪审计，保证资金合理使用。加快项目征收和工程进度，缩短项目周期，减少项目财务成本。

4、财务风险

（1）资金周转风险

风险因素：本项目工程建设投入资金较大，建设资金主要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。

应对措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。根据财政部《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，因项目对应的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行棚改专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（2）投资估算风险

风险因素：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。

应对措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，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，将及时采取措施进行解决。

六、投资者保护措施

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

根据中国财政部在2020年12月8日公布的《地方政府债券发行管理办法》（下称《管理办法》），《管理办法》规定地方财政部门、地方政府债券承销团成员、信用评级机构及其他相关主体应当按照市场化、规范化原则做好地方政府债券发行相关工作。地方财政部门应当履行偿债责任，及时支付债券本息，维护

政府信誉。同时，中央要求从债券发行额度和期限、信用评级和信息披露、债券发行与托管、监督检查等方面规范地方政府债券发行管理，保护投资者合法权益。

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；本项目实施主体系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）本期专项债券发行募集资金对应棚户区改造项目已纳入湖北省2022年棚户区改造计划，并获得相应主管部门的批复文件项目，已取得的审批手续符合法律法规的要求，项目具备实施条件；

（三）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，是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合财政部、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》《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）附件1地方政府专项债券禁止类项目清单文件规定，未用于湖北省政府支出负面清单（第一批）（鄂政办函〔2023〕20号）所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（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，收益权归属明晰且可由项目单位用于偿还本期专项债券，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）精益久其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，精益久其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）律师事务所关于左岭新镇还建房六期A2地块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

李子怡

2026年 1 月

附件1 律师事务所执业许可证

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：314200007283076 2XA

北京大成（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：

北京大成律师事务所 DACHENG LAW OFFICES (WUHAN) 4201010103295

此复印件与原件一致，仅限于左山会计完证使用，再次复印无效。

No. 80019502

中华人民共和国司法部监制

律师事务所分所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码 31420000728307 62XA

北京大成（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：湖北省司法厅

发证日期：2022 年 11 月 1 日

北京大成（武汉）律师事务所 DACHENG LAW OFFICES LLP (WUHAN) 1010103295

此复印件与原件一致，仅限于[illegible]使用，再次复印无效。

律师事务所分所登记事项

名　称	北京大成（武汉）律师事务所
住　所	湖北省武汉市湖北省武汉市江岸区建设大道718号—浙商大厦10楼、11楼
负责人	王芳
派驻律师	张亚卿，郑勇，吕晨葵
设立资产	10万元
主管机关	武汉市司法局
批准文号	（2001）鄂司登准字43号
批准日期	2001年05月30日

[illegible]分所变更登记

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

大成DENTONS

大成 is Dentons' Preferred Law Firm in China.

Beijing Dacheng Law Offices, LLP（Wuhan）

dentons.cn

律师事务所分所变更登记（二）

事项	变更	日期
负责人	罗长稳	2021年11月26日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设立资产		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主管机关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所分所变更登记（三）

事项	变更	日期
派驻律师	张亚即（撤回）	2023年10月31日
	周伟（增加）	2023年10月31日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

DACHENG LAW OFFICES LLP (WU HAN) 大成（武汉）律师事务所 4201010103295

此复印件与原件一致，仅限于光岭新镇还建房六期47-2地块项目使用，再次复印无效。

所属律师事务所变更登记备案（七）

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	二〇二一年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2022年6月至2023年5月

考核年度	二〇二二年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2023年6月至2024年5月

考核年度	二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	二〇二四年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2025年6月至2026年5月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所分所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

北京大成（武汉）律师事务所 DACHENG LAW OFFICES LLP (WUHAN) 4201010103295

此复印件与原件一致，仅限于[illegible]使用，再次复印无效。

附件2 律师执业证

执业机构 北京大成（武汉）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201200710521664

法律职业资格或律师资格证号A20054212240150

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 06 月 03 日

持证人 王伟琪

性别 男

身份证号 422326198109155812

仅限于石岭新镇还建房六期A2地块专项债券使用，再次复印无效

北京大成律师事务所（武汉）DACHENG LAW OFFICES LLP (WUHAN) 4201010103295

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 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6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	

执业机构 北京大成（武汉）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201202411793671

法律职业资格或律师资格证号 A20214290045525

持证人 李子怡

性别 女

发证机关 湖北省司法厅

身份证号 42900420000809002X

发证日期 2024 年 07 月 23 日

仅限于左山路新领还建房大期A2地块专项债使用，再次复印无效

北京大成（武汉）律师事务所 DACHENG LAW OFFICES LLP (WUHAN) 4201010103295

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 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6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	

湖北申简通律师事务所

汉川市高铁新区汊东片区安置房建设项目

法律意见书

(2026) 申律专债字第 62 号

湖北申简通律师事务所

HUBEI SHEN JIAN TONG LAW FIRM

湖北武汉市武昌区松竹路 28 号万达尊 A 座 13 楼 1307 室

2026 年 1 月

目　　录

第一部分　法律意见书引言 1

一、出具法律意见书的依据 1

二、律师声明的事项 1

三、释义 2

第二部分　法律意见书正文 3

一、本年度债券概况 3

二、债券对应的投资项目 3

（一）项目名称 3

（二）项目情况 3

（三）项目资产抵质押情况 4

（四）项目现状 4

（五）实施主体 4

（六）投资计划 4

（七）资金筹措 5

（八）项目收益 5

（九）项目审批 5

（十）项目性质 6

三、项目收入与融资自求平衡 7

四、项目的风险控制 7

五、中介机构 13

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司 13

（二）湖北申简通律师事务所 13

六、结论性意见 13

第一部分　法律意见书引言

一、出具法律意见书的依据

湖北申简通律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任汉川市高铁新区汊东片区安置房建设项目专项债券发行的法律顾问，对本年度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）本所律师依据本法律意见书出具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。本所律师遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，对债券的合法性、合规性、真实性、有效性进行了核查验证，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专项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）债券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。

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：

《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》(国办发〔2024〕52号)
《地方政府专项债券禁止类项目清单》	指	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》
《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》	指	国办发〔2024〕52号文附件2《地方政府专项债券可用作项目资本金的行业》

第二部分　法律意见书正文

一、本年度债券概况

湖北省汉川市人民政府拟申报专项债券 30,000.00 万元人民币，分两年发行，用于汉川市高铁新区汊东片区安置房建设项目。其中 2025 年已发行 10,000.00 万元、计划 2026 年发行 20,000.00 万元。具体情况如下：

2026 年债券发行情况：

债券品种：记账式固定利率附息债券

债券期限：10 年

债券规模：20,000.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：每半年付息一次，第 6-10 年每年等额偿还发行金额 20%。

二、债券对应的投资项目

（一）项目名称

汉川市高铁新区汊东片区安置房建设项目

（二）项目情况

建设地点位于汉川城北新区，汉天大道以西、长乐路以南。

建设内容及规模：项目位于汉川市城北新区，汉天大道以西、长乐路以南，规划用地面积 28,976.69 平方米。设计总建筑面积 77,214.94 平方米，其中住宅建筑面积 55,345.35 平方米，商业建筑面积 1,953.23 平方米，其他配套建筑面积 1,022.61 平方米，地下室建筑面积 18,893.75 平方米，居住户数 468 户。计容建筑面积 58,321.19 平方米，容积率 2.01；建筑基底面积 5,993.00 平方米，建筑密度 20.68%；绿地率 30.41%。建设机动车停车位 492 个、非机动车停车位 472 个。

主要建设内容为：新建 7 栋住宅楼及地下车库、商业、物业用房、社区服务

用房、消控室、公厕、配电房及开闭所、便利店等建筑，并配套建设道路、广场、停车位、绿化、给排水、消防、供配电、暖通、燃气等设施。

项目建设期 2025 年 12 月至 2027 年 12 月，共计 25 个月。

（三）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，债券投资项目资产未抵押，收益权未质押，对债券发行不构成影响。

（四）项目现状

截至目前，本项目正在进行前期手续准备阶段，处于未开工状态。

（五）实施主体

项目实施主体为汉川市汉珑房地产开发有限公司，成立于 2025 年 5 月 13 日，法定代表人为曾良才，注册资本为 20000 万元，统一社会信用代码为 91420984MAEK13HD9W，企业注册地址位于湖北省孝感市汉川市仙女山街道西湖大道 57 号 2 栋 1 楼，所属行业为房地产业，经营范围包含：许可项目：房地产开发经营,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：信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）,物业管理,停车场服务。(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)。

汉川市汉珑房地产开发有限公司的控股股东为汉川市汉和产业投资有限公司，持股比例 100%，实际控制人为汉川市人民政府国有资产监督管理局。

经本所律师核查，汉川市汉珑房地产开发有限公司为国有公司，依法设立，有效存续，作为本项目的实施主体，符合法律、法规、规范性文件的规定。

（六）投资计划

项目总投资为 60,999.19 万元，其中：建设投资 59,919.19 万元；建设期利息 1,050.00 万元；债券发行费用 30.00 万元。

年度投资计划：2025 年 12 月投资 11,993.84 万元，2026 年投资 36,386.51 万元，2027 年投资 12,618.84 万元。

（七）资金筹措

发行专项债券总额 30,000.00 万元，其中 2025 年已发行 10,000.00 万元（发行利率 1.95%）、计划 2026 年发行 20,000.00 万元；自筹资金 30,999.19 万元。

经本所律师核查，项目资本金 30,999.19 万元，占项目总投 50.82%，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。

（八）项目收益

项目收益来源于土地出让收入，是项目自身产生的收益。债券存续期内预计收入 77,531.60 万元。

项目收益由汉川市汉珑房地产开发有限公司收取，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。

（九）项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
棚改计划批复	2018 年 2 月 6 日	湖北省住房和城乡建设厅	《关于汉川市 2017 年 16 个棚户区改造项目有关情况的复函》	鄂建函〔2018〕103 号
	2025 年 4 月 8 日	汉川市住房和城乡建设局	《关于调整我市部分城市棚户区改造项目的请示》	/
	2025 年 4 月 9 日	汉川市人民政府	《汉川市人民政府关于调整我市部分城市棚户区改造项目的批复》	/
建议书批复	2024 年 8 月 19 日	汉川市发展和改革局	《关于汉川市高铁新区汊东片区安置房建设项目建议书的批复》	川发改行审〔2024〕388 号

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
可研批复	2025 年 9 月 11 日	汉川市发展和改革局	《关于汉川市高铁新区汊东片区安置房建设项目可行性研究报告的批复》	川发改行审〔2025〕364 号
初设批复	2025 年 10 月 9 日	汉川市发展和改革局	《关于汉川市高铁新区汊东片区安置房建设项目初步设计的批复》	川发改行审〔2025〕203 号
无法通过收购存量房安置的说明	2025 年 10 月 14 日	汉川市住房和城乡建设局	《关于汉川市高铁新区汊东片区安置房建设项目无法通过收购存量房进行安置的情况说明》	/
腾退土地情况说明	2025 年 10 月 14 日	汉川市人民政府汊东街道办事处	《关于“汉川市高铁新区汊东片区安置房建设项目”腾退土地情况说明》	/
	2025 年 10 月 16 日	汉川市自然资源和规划局	《关于汉川市汊东街道办事处四宗地块的情况说明》	/
建设用地规划许可证	2025 年 10 月 16 日	汉川市自然资源和规划局	《建设用地规划许可证》	地字第 420984202500038 号
建设工程规划许可证	2025 年 10 月 16 日	汉川市自然资源和规划局	《建设工程规划许可证》	建字第 420984202500043 号
不动产权证书	2025 年 10 月 16 日	汉川市自然资源和规划局	《不动产权证书》	鄂 (2025) 汉川市不动产权第 0014442 号
建筑工程施工许可证	2025 年 10 月 24 日	汉川市住房和城乡建设局	《建筑工程施工许可证》	420984202510244101

本所律师认为，项目取得立项、可研、初设、不动产权证、建设用地规划、建设工程规划、施工许可证等批复，项目合法合规，具备实施条件。

（十）项目性质

1.项目投向保障性安居工程，属于政府投资范围，具备公益属性，因此不是商业开发项目。

2.募投项目不是法律法规禁止的楼堂馆所建设、“形象工程”、“政绩工程”等中央明令禁止的项目。

3.项目经营收费标准以覆盖投资成本为原则，不以盈利为目的。项目产生持续稳定的现金流，收益用于偿还债券本息。

综上，本所律师认为，本年度债券募投项目是具有一定收益的公益性项目，收益经测算能覆盖债券本息，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，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、项目收入与融资自求平衡

根据隆兴会计师出具的《财评报告》，通过对申报的项目进行测算，项目预期收入能够保障偿还债券本金及利息，项目对债券的本息覆盖倍数为 1.99 倍，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隆兴会计师出具的《财评报告》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、行政规章的规定。

四、项目的风险控制

针对债券发行可能存在的风险，项目实施主体采取如下措施：

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.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、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) 应对措施

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) 做好防止交通中断、停电、停水应急预案；3) 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；4) 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；5) 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等造成的工期延误；6) 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；7) 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，杜绝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) 应对措施

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。3) 进行工程进度的检查；4) 进行事后控制。

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) 应对措施

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) 应对措施

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，用合同约束供应商严格按合同供应材料、设备。

5.资金落实情况

(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) 应对措施

①资金不足额就位，不得动工建设；②严格财务管理制度，防止建设资金被贪污、挪用。

6.工程事故

(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) 应对措施

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。

(二) 影响项目收益的风险及控制措施

1.成本超支风险

(1) 风险因素

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。

(2) 应对措施

加强项目跟踪审计，保证资金合理使用。健全定额管理、预算管理、现场计量和验收管理等.并且应当制定与不断完善内部的施工定额，对库存物资和现场材料要定期进行盘点，保证实物和账务相符。

2.方案规划风险

(1) 风险因素

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) 应对措施

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

(1) 风险因素

鉴于当前土地市场行情，供地市场热情不高，前期宣传活动不足，对地块的推介力度不够，可能导致土地难以出让，使得储备地块长期闲置，无法实现地块的增值。

(2) 应对措施

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

(1) 风险因素

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) 应对措施

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）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.财务测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于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，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.资金管理不规范风险

根据棚户区改造的要求，从项目规划到施工过程都将投入大量资金。特别是在征收拆迁阶段，应保障征收补偿费用足额到位。一旦资金来源中断或供应不足将直接影响项目的顺利实施。由于有的被征收对象需以货币补偿资金，在实施过程中容易产生资金挪用的风险，导致项目资金不能真正地解决老百姓居住的实际问题。征收、住房安置结束后，实施主体需及时组织腾空土地出让，否则会面临较大的还款风险。

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

其次，加强项目各方沟通。建设方应与项目区规划、发改、财政等职能部门

积极沟通，根据城市发展需要，合理安排建设配套资金。做好资金使用计划，避免项目资金来源中断和供应不足或无法按时偿付债券本息的问题。

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

五、中介机构

（一）湖北隆兴会计师事务有限责任公司

经本所律师核查，湖北隆兴会计师事务有限责任公司持有武汉市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码 914201061792192552）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（执业证书编号 42060041），具有财务评估咨询相关业务的资格。

（二）湖北申简通律师事务所

发行人聘请本所为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 31420000MD0194930H《律师事务所执业许可证》，本所资质合法并有效存续。经自查，本所及承办人员（靳元霞律师执业证编号 14201200611837297、谭雅文律师执业证编号 14201202311713349）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日，上述中介服务机构及出具报告的承办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，具备为债券发行提供中介服务的资格。

六、结论性意见

综上所述，本所律师对本年度债券发行的相关事宜发表如下结论性意见：

（一）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）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；

（三）项目取得立项、可研、初设、不动产权证、建设用地规划、建设工程规划、施工许可证等批复，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36 号》《国办发〔2024〕52 号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，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。

法律意见书经本所盖章并由经办律师签字后生效，正本陆份，副本若干。

（此下无正文，下转签字盖章页）

（本页无正文，为湖北申简通律师事务所出具的《汉川市高铁新区汊东片区安置房建设项目法律意见书》签署页）

湖北申简通律师事务所

负责律师 _____

经办律师 _____

2026 年 1 月

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0194930H

湖北申简通律师事务所，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：2018 年 08 月 08 日

No. 70095231

中华人民共和国司法部监制

执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201200611837297

法律职业资格或律师资格证号　A20044205000565

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2025 年 05 月 17 日

持证人　靳元霞

性别　女

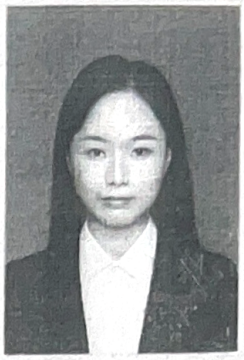
身份证号　420500197401010080

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 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6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	



执业机构　湖北申简通律师事务所

执业证类别　专职律师

执业证号　14201202311713349

法律职业资格或律师资格证号　A20214303212389

发证机关　湖北省司法厅

发证日期　2023年11月30日

持证人　谭雅文

性　别　女

身份证号　430321199810020O2X

湖北省司法厅律师执业证专用章

湖北申简通律师事务所 420105015644B

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 专用章 律师年度考核备案
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 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2025年6月至2026年5月

2026 年湖北省（武汉市）
武汉市黄陂区横店街道办事处棚户区改造项目专项债券信息披露文件

一、区域概况

（一）经济社会概况

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

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（GDP）	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	61,693.00	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	2,835.16	2,889.97	3,152.92
4.1 地方公共预算收入	1,504.74	1,601.20	1,667.31
其中：税收收入	1,239.56	1,298.35	1,223.56
非税收入	265.18	302.85	443.75
4.2 政府性基金收入	1,330.42	1,288.77	1,485.61
其中：国有土地使用权出让收益	1,143.09	1,035.38	1,224.71
5.地方财政总支出	4,278.98	3,831.64	4,415.71
5.1 一般公共预算支出	2,227.24	2,204.08	2,481.00
5.2 政府性基金支出	2,051.74	1,627.56	1,934.71
其中：国有土地使用权出让收入安排			

黄陂区位于湖北省东部偏北，武汉市北部。黄陂区南邻武汉市东

西湖区、江岸区、东连武汉市黄陂区、洪山区、新洲区，西北交孝感市、东北交黄冈市。全区南北长 104 公里，东西宽 55 公里。黄陂区财政经济数据详见下表：

黄陂区 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（GDP）	1,240.74	1,321.46	1,201.34
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,629.00	47,229.00	49,543.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	27,515.00	29,867.00	31,838.00
4.地方财政总收入	103.30	93.28	129.21
4.1 地方公共预算收入	51.80	58.08	69.00
其中：税收收入	43.17	47.46	40.41
非税收入	8.63	10.62	28.59
4.2 政府性基金收入	51.50	35.20	60.21
其中：国有土地使用权出让收益	50.00	29.17	57.89
5.地方财政总支出	228.78	205.05	220.29
5.1 一般公共预算支出	144.76	128.00	128.70
5.2 政府性基金支出	84.02	77.05	91.59
其中：国有土地使用权出让收入安排	9.21	11.01	51.10

（二）专项债务情况

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		
其中：市本级	2,940.50	2,883.04
黄陂区	307.97	297.68

二、债券情况

（一）债券名称

武汉市黄陂区横店街道办事处棚户区改造项目专项债券

（二）发行计划

本项目拟发行专项债券规模共 160,000.00 万元，计划于 2021-2026 年发行，发行期限为 5 年。

债券发行计划表

单位：人民币万元

序号	发行年份	发行金额	发行期限
1	2021	40,000.00	5 年
2	2022	30,000.00	5 年
3	2024	20,000.00	5 年
4	2025	10,000.00	5 年
5	2026	60,000.00	5 年
合计		160,000.00	

三、项目情况

（一）项目概况

按照财政部要求，此次武汉市黄陂区横店街道办事处棚户区改造项目专项债券纳入 2026 年政府性基金预算管理。目前，此次申报的武汉市黄陂区横店街道办事处棚户区改造项目已经通过湖北楚德律师事务所合法性审核。

1.项目名称

武汉市黄陂区横店街道办事处棚户区改造项目

2.项目实施方

武汉市黄陂区人民政府横店街道办事处

3.建设地点

中华社区、三联社区、横店之星片区

4.建设规模及内容

（1）改造区范围、净用地面积及用途

中华社区、三联社区片区棚户区改造范围东至川龙大道、京广铁路，西至中兴街，南至武汉艺科达用地、北至武汉绕城高速，净用地面积202,656.17平方米，其中A地块75,474.64平方米用于建设还建小区，B地块71,461.90平方米、C地块42,021.44平方米、D地块13,698.13平方米用于土地出让。

横店之星片区棚户区改造范围东至川龙大道，西至规划道路，南至横天线，北至汉孝高速，净用地面积326,002.29平方米，其中A地块59,610.43平方米、B地块49,663.73平方米用于建设还建小区（西郊花园），C地块200,354.11平方米、D地块16,374.02平方米用于土地出让。

（2）被征拆农民统计及补偿方式

根据前期实地测量、“双登”调查统计情况，中华社区、三联社区的现状居住建筑面积为208,063.85平方米，涉及户数584户；横店之星的现状居住建筑面积为197,719.79平方米,涉及户数800户。根据《黄陂区横店街集体所有土地房屋拆迁安置补偿实施办法》进行安置。

（3）建设规模及内容

经过以上统计分析，结合本次还建用地规划情况综合考虑，本项目建设规模和主要建设内容确定如下：

①横店街中华三联社区片区改造项目还建小区建设工程（用于安置中华三联社区片区拆迁户）总建筑面积 275,195.24 平方米，其中地上建筑面积 228,075.00 平方米，地下建筑面积 47,285.51 平方米（不计容）；地上建筑面积包含住宅 202,565.00 平方米，沿街裙楼 9,770.00 平方米，物业服务用房、社区服务用房、室外公变等配套用房 2,950.00 平方米，幼儿园 2,790.00 平方米，地下室 47,206.00 平方米（包含平战结合人防地下室 13,951.00 平方米）。

主要建设内容为新建高层住宅楼 15 栋（包含 17 层、19 层、23 层、24 层、25 层）、3 层幼儿园 1 栋、2 层开闭所 1 栋、1 层配电房 4 栋、1 层辅助用房 1 栋以及室内外给排水、道路、绿化、电气、燃气、消防、人防及其他相关配套工程。

②横店街西郊花园还建小区（用于安置横店之星拆迁户）总建筑面积 273,257.36 平方米，其中地上建筑面积 224,529.53 平方米，地下建筑面积 48,727.83 平方米（不计容）；地上建筑面积包含住宅 207,169.81 平方米，社区用房、物业用房、养老服务用房、卫生服务站、文化活动站、消防控制室、开闭所、电气房、公厕、环卫工人休息站、垃圾收集用房、疏散楼梯及门卫房等配套用房 3,669.92 平方米，幼儿园 2,772.54 平方米，其他 10,917.26 平方米，地下室 48,727.83 平方米（不计容）。

主要建设内容为新建 25 栋 13-16 层住宅、1 栋 3 层幼儿园及配套室内外给排水、道路、绿化、电气、消防、暖通等工程。

5.建设期限

整个项目建设工期约为 66 个月，从 2021 年 6 月至 2026 年 12 月。

6.项目总投资

项目总投资为 240,155.30 万元，其中：工程费用为 159,301.52 万元、工程建设其他费用 59,894.00 万元（其中征地拆迁安置及补偿费用 39,086.00 万元）、预备费为 10,959.78 万元、债券发行费用 160.00 万元、建设期利息 9,840.00 万元。

（二）分年投资计划

本项目建设期 54 个月，根据进度安排，具体投资计划详见下表：

项目投资计划表

单位：万元

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	小计
1	总资金	46,063.06	35,687.30	24,980.53	24,980.53	36,870.30	71,573.58	240,155.30
2	建设投资	46,023.06	34,517.30	23,031.53	23,011.53	34,537.30	69,034.58	230,155.30
3	债券发行费	40.00	30.00	0.00	20.00	10.00	60.00	160.00
4	建设期利息	0.00	1,140.00	1,949.00	1,949.00	2,323.00	2,479.00	9,840.00

（三）项目资金来源

本项目总投资 240,155.30 万元，其中项目资本金 80,155.30 万元，占总投资的比例约为 33.38%。项目资本金来源于黄陂区财政资金。本项目总投资中约66.62%的资金需求由发行专项债券进行筹集，

规模共160,000.00万元，计划2021-2026年发行，发行期限为5年。

项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	项目总投资	资金来源				预计项目融资到期本息
		小计	自有资金	一般债券	专项债券融资	
武汉市黄陂区横店街道办事处棚户区改造项目	240,155.30	240,155.30	80,155.30	0.00	160,000.00	178,305.00

四、资金平衡

（一）预期收益

项目主要收入来源为土地出让收入、沿街裙楼、其他（社区底商）、幼儿园出租收入、停车位出租收入、充电桩收入和物业费收入。项目建成运营后，债券存续期内，可实现收入合计220,579.26万元。

（二）项目预期成本预测

总成本费用为国家规定计提费用和经营成本，国家规定计提费用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。经营成本包括车位服务费、工资及福利费、修理费和其他费用等。债券存续期内，总成本合计为13,021.74万元。

（三）财务费用

本项目共发行专项债券160,000.00万元，2021年12月已发行40,000.00万元，利率2.85%，每年付息一次，到期一次性还本。

项目已发行债券还本付息情况表 1

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
2021 年	0.00	40,000.00	0.00	40,000.00	0.00	0.00
2022 年	40,000.00	0.00	0.00	40,000.00	1,140.00	1,140.00
2023 年	40,000.00		0.00	40,000.00	1,140.00	1,140.00
2024 年	40,000.00		0.00	40,000.00	1,140.00	1,140.00
2025 年	40,000.00		0.00	40,000.00	1,140.00	1,140.00
2026 年	40,000.00		40,000.00	0.00	1,140.00	41,140.00
合计		40,000.00	40,000.00		5,700.00	45,700.00

2022 年 3 月已发行 10,000.00 万元，利率 2.69%，每年付息一次，到期一次性还本。

项目已发行债券还本付息情况表 2

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
2022 年	0.00	10,000.00	0.00	10,000.00	0.00	0.00
2023 年	10,000.00		0.00	10,000.00	269.00	269.00
2024 年	10,000.00		0.00	10,000.00	269.00	269.00
2025 年	10,000.00		0.00	10,000.00	269.00	269.00
2026 年	10,000.00		0.00	10,000.00	269.00	269.00
2027 年	10,000.00		10,000.00	0.00	269.00	10,269.00
合计		10,000.00	10,000.00		1,345.00	11,345.00

2022 年 6 月已发行 20,000.00 万元，利率 2.70%，每年付息一次，到期一次性还本。

项目已发行债券还本付息情况表 3

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
2022 年	0.00	20,000.00	0.00	20,000.00	0.00	0.00
2023 年	20,000.00		0.00	20,000.00	540.00	540.00
2024 年	20,000.00		0.00	20,000.00	540.00	540.00
2025 年	20,000.00		0.00	20,000.00	540.00	540.00
2026 年	20,000.00		0.00	20,000.00	540.00	540.00
2027 年	20,000.00		20,000.00	0.00	540.00	20,540.00
合计		20,000.00	20,000.00		2,700.00	22,700.00

2024 年 8 月已发行 20,000.00 万元，利率 1.87%，每年付息一次，到期一次性还本。

项目已发行债券还本付息情况表 4

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 年	0.00	20,000.00	0.00	20,000.00	0.00	0.00
2025 年	20,000.00		0.00	20,000.00	374.00	374.00
2026 年	20,000.00		0.00	20,000.00	374.00	374.00
2027 年	20,000.00		0.00	20,000.00	374.00	374.00
2028 年	20,000.00		0.00	20,000.00	374.00	374.00
2029 年	20,000.00		20,000.00	0.00	374.00	20,374.00
合计		20,000.00	20,000.00		1,870.00	21,870.00

2025 年 2 月已发行 10,000.00 万元，利率 1.56%，每年付息一次，到期一次性还本。

项目已发行债券还本付息情况表 5

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
2025 年	0.00	10,000.00	0.00	10,000.00	0.00	0.00
2026 年	10,000.00		0.00	10,000.00	156.00	156.00
2027 年	10,000.00		0.00	10,000.00	156.00	156.00
2028 年	10,000.00		0.00	10,000.00	156.00	156.00
2029 年	10,000.00		0.00	10,000.00	156.00	156.00
2030 年	10,000.00		10,000.00	0.00	156.00	10,156.00
合计		10,000.00	10,000.00		780.00	10,780.00

2026 年计划发行 60,000.00 万元，2025 年 11 月 7 日，2025 年湖北省（武汉市）棚改专项债券（十三期）-2025 年湖北省政府专项债券（五十期）发行利率为 1.67%，出于谨慎原则本项目债券年利率上浮 30BP 即 1.97%计算，每年付息一次，到期一次性还本。

项目计划发行专项债还本付息情况表

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
2026 年	0.00	60,000.00	0.00	60,000.00	0.00	0.00
2027 年	60,000.00		0.00	60,000.00	1,182.00	1,182.00
2028 年	60,000.00		0.00	60,000.00	1,182.00	1,182.00
2029 年	60,000.00		0.00	60,000.00	1,182.00	1,182.00
2030 年	60,000.00		0.00	60,000.00	1,182.00	1,182.00
2031 年	60,000.00		60,000.00	0.00	1,182.00	61,182.00
合计		60,000.00	60,000.00		5,910.00	65,910.00

本项目利息支出 18,305.00 万元，其中建设期利息为 9,840.00 万元。

项目还本付息情况汇总表

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
2021 年	0.00	40,000.00	0.00	40,000.00	0.00	0.00
2022 年	40,000.00	30,000.00	0.00	70,000.00	1,140.00	1,140.00
2023 年	70,000.00		0.00	70,000.00	1,949.00	1,949.00
2024 年	70,000.00	20,000.00	0.00	90,000.00	1,949.00	1,949.00
2025 年	90,000.00	10,000.00	0.00	100,000.00	2,323.00	2,323.00
2026 年	100,000.00	60,000.00	40,000.00	120,000.00	2,479.00	42,479.00
2027 年	120,000.00		30,000.00	90,000.00	2,521.00	32,521.00
2028 年	90,000.00		0.00	90,000.00	1,712.00	1,712.00
2029 年	90,000.00		20,000.00	70,000.00	1,712.00	21,712.00
2030 年	70,000.00		10,000.00	60,000.00	1,338.00	11,338.00
2031 年	60,000.00		60,000.00	0.00	1,182.00	61,182.00
合计		160,000.00	160,000.00		18,305.00	178,305.00

（四）项目收益与融资平衡情况

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

项目收入（万元）	运营成本、税负（万元）	可用于资金平衡的项目收益（万元）	专项债融资本息（万元）	其他融资本息（万元）	本息资金覆盖倍数
220,579.26	**13,743.41**	206,835.85	178,305.00	0	**1.16**

结论：综上所述，武汉市黄陂区横店街道办事处棚户区改造项目本息资金覆盖倍数为 1.16，项目收益可以覆盖本息，项目收益和融资可以达到平衡。同时，本项目资金平衡情况已通过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专项债券到期不能偿还的风险较低，武汉市黄陂区横店街道办事处棚户区改造项目专项债券发行信用级别为 AAA。

六、法律意见

湖北楚德律师事务所认为本期专项债券的发行人为湖北省人民政府，发行主体资格符合主体资格符合财预〔2016〕155 号、财预〔2017〕89 号文的规定。武汉市黄陂区横店街道办事处棚户区改造项目建设具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，符合国发〔2014〕43 号文、财库〔2015〕83 号文、财预〔2017〕89 号对于地方政府专项债券用途的规定。本期专项债券的发行额度将会控制在湖北省财政厅下达给黄陂区的 2026 年新增地方政府专项债券限额之内，募集资金的用途、收益和融资自求平衡情况符合《证券法》、《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财库〔2015〕83 号文、财预〔2015〕225 号文、财预〔2016〕155 号文、财预〔2017〕89 号文、财库〔2018〕72 号文、财预〔2022〕120 号文的规定。为本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格。参与本期专项债券发行的中介机构与发行人、实施主体没有关联关系，出具《财务评估报告》与《法律意见书》合法合规。本期专项债券的发行符合法律、法规及规范性文件的有关规定，不存在实质性法律障碍。

七、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（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

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

（2）方案规划风险的控制措施

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

（3）招商风险的控制措施

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

（4）房价地价风险控制措施

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

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

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

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

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

2.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，按年支付利息，到期一次还本。如果债券资金挪作他用，运营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。

八、主管部门责任

黄陂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（武汉市黄陂区人民政府横店街道办事处）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。

武汉市黄陂区人民政府横店街道办事处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。

九、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

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

①是构建社会主义和谐社会的需要

保障城镇低收入家庭的居住权利，是构建社会主义和谐社会的重要内容。改革开放以来，中国社会发生了翻天覆地的变化，城市居民居住条件有了很大的改善，人居环境也得到了进一步优化。但与之相反的是城市低收入群体、城乡结合部居民的生活条件日益恶化，基本得不到改善，其住房条件与经济社会和城市的整体发展水平存在着较大的差距。城市老旧居民点是平房密度大、建设使用年限久、人均建筑面积小、基础设施配套不全、房屋质量较差、交通不便、治安和消防隐患大、环境卫生脏乱差的集中连片区域，居住条件恶劣，这些现象严重影响了城市形象，容易构成当前社会发展突出的不和谐因素。

因此，解决这些群体的住房问题，才能真正充分体现“以人为本”的价值观和“住有所居”的和谐社会理念。本项目的建设能够改善黄陂区横店街部分居民的住房条件，提高生活质量，是一项民心工程，对于构建社会主义和谐社会意义十分重大。因此，项目建设是构建社

会主义和谐社会的需要。

②是完善住房保障体系、提高居民生活质量的需要

近几年来，中央和省市级政府持续加大住房保障的力度，住房保障制度不断完善，保障规模日益扩大，对住房保障的投入逐年大幅度增长。通过完善住房保障制度，大力发展保障性住房，切实解决中低收入家庭的住房问题，实现“住有所居”的社会目标，既是维护社会安定的重要手段，也是社会收入再分配的重要方式。居民点建设工程的实施是完善我国住房保障体系中不可或缺的一部分。由于城乡结合部缺乏统一规划，配套基础设施不足，使得城乡结合部经济发展较落后地区的房屋存在着极大的安全隐患，不仅卫生条件差，居民生活质量也普遍较低。将城市居民点纳入城市统一管理，采取有力措施综合整治，改善居民的居住条件，是完善住房保障体系、提高居民生活质量的重要举措。本项目的建设可使当地现有城乡结合部经济发展较落后地区真正与城市接轨，融入现代化城市发展当中，共享城市发展带来的成果。

③是改变城镇面貌、提升城市形象的需要

城乡结合部经济发展较落后地区老旧房屋的存在，已严重影响了城市的整体形象，给城市建设和管理带来很大难度。建设横店街棚户区改造项目，有助于加快当地城市基础设施建设，改善城市基础设施条件，完善城市功能，加快城市建设和发展步伐，改变城市部分地区落后面貌，提升城市品位和城市形象，提高城市现代化水平；有助于完善城市整体功能，改善城市人居环境，促进城区发展；有助于提升

城市品位和承载功能，提高城市规划建设和管理水平，发展繁荣城市经济，全面提升新型市民的整体素质，把城市形象提升到一个更新、更高的层次。

④是促进经济社会协调发展的需要

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。通过实施城乡结合部经济发展较落后地区改造项目，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，是扩内需、惠民生、保稳定、既利当前、又利长远的利国利民的民生工程，对推动经济社会协调发展的意义重大。

⑤是解决城乡结合部劳动力就业的客观要求

随着城市化进程的加快，总会有一些集体资产无法保值、增值，住房也将重新规划，那就意味着那些基本没有土地又没有多少劳动技能的城乡结合部村民将会沦为城市的贫困游民，生活将没有保障，最终的负担也会落在政府的头上。因此，必须从长远着手，提高城乡结合部经济落后地区的素质，逐步将低收入弱势群体的村民转变成为富有竞争力的城镇居民，以切实解决城市居民点居民的劳动就业问题。本项目的实施，可借助黄陂区横店街新型城镇化建设的大好形势，促进经济发展较落后地区劳动力的上岗就业问题，对解决城市居民点带来的社会问题，构建和谐城市，具有积极意义。

⑥是经营城市、发展城市的重要方式

我国经营城市的概念是在2000年全国中等城市经济研讨会上正式提出来的。会上专家指出，经营城市就是运用经济手段，对构成城市资本（如土地）和人力作用资本（如道路、桥梁等基础设施）及其相关的延伸资本(如广场、街道的冠名权)等进行集聚、重组和运营，从中获得收益，再将这笔收益投入到城市建设的新项目中去，走“以城建城”，“以城养城”的市场化新路。但是从目前已有事实看，无论是外地经验还是本地实践都表明,经营城市是市场经济条件下不得不为的选择，具有继续存在的合理性和必要性。本项目建设是经营城市、发展城市的实际步骤，对于黄陂区横店街的发展乃至黄陂区域经济的发展都将产生难以估量的推动作用。

本项目按照总体规划、统一布局、配套建设的方针，改零星分散建设为集中成片开发,使商业网点、文教、服务设施与住宅同步实施；应用现代建筑技术、现代通信技术和现代控制技术，使住宅结构、设备、服务和管理形成最优组合；实现人居与自然的高度和谐，为住户提供舒适、安全、便利的人性化居住环境,形成小区建设的整体效益。

这对于改变城市建设中的“散、乱、差”现象，建设生态城市、绿化城市、公园式城市，创建社会文明和进步的窗口，对全市住宅建设将起到良好的示范作用。

（2）公益性

①项目对当地居民生活水平和生活质量的影响

本项目建成后，将会全面提升当地居民的生活水平和生活质量。首先，项目建成后，解决了横店街中华社区、三联社区、新春村居民

住宅难的问题，居民的居住环境得到彻底改善。其次，由于社区化带来就业机会增多和收入增加，为居民提高生活水平提供了物质可能性。再次，项目完成后，项目大量引进的同时还会引入大量具有新思想、新观念的外来人群，这将在一定程度上改变当地居民的思维方式和生活方式，并从思维导入过程中使生活质量得到提升。

②项目对当地弱势群体的影响

本项目建设将带动所在地区及周边逐步发展多种形式的商业服务类型，也为当地居民提供了可供选择的多种就业机会。对于就业不足的社会群体来说，这是一个扩大就业面、选择在更适合的岗位进行就业的绝好机会。对社会弱势群体提供一个良好的扶持环境。定向安置房工程有利于改善黄陂区横店街低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善横店街社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

（3）收益性

①项目对当地经济发展的影响

改造建设定向安置房工程有利于拉动黄陂区的投资和消费，加速黄陂区房地产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，居民点改造定向安置房工程可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，这对于促进黄陂区消费的增长也是其他行业无法比拟的。

②项目对改善当地投资环境的影响

改造建设定向安置房工程有利于使黄陂区横店街的土地实现集约高效利用，进一步改善黄陂区的城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

2.项目建设规模与本地人口、经济社会发展水平、财政可承受能力、行业标准等匹配度分析

中华社区、三联社区片区棚户区改造范围东至川龙大道、京广铁路，西至中兴街，南至武汉艺科达用地、北至武汉绕城高速，净用地面积 202,656.17 平方米，其中 A 地块 75,474.64 平方米用于建设还建小区，B 地块 71,461.90 平方米、C 地块 42,021.50 平方米、D 地块 13,698.13 平方米用于土地出让。

横店之星片区棚户区改造范围东至川龙大道，西至规划道路，南至横天线，北至汉孝高速，净用地面积 326,002.29 平方米，其中 A 地块 59,610.43 平方米、B 地块 49,663.73 平方米用于建设还建小区（西郊花园），C 地块 200,354.11 平方米、D 地块 16,374.02 平方米用于土地出让。

根据前期实地测量、“双登”调查统计情况，中华社区、三联社区的现状居住建筑面积为 208,063.85 平方米，涉及户数 1,067 户，人数 3,713 人;横店之星的现状居住建筑面积为 197,719.79 平方米，涉及户数 1,253 户，人数 3,756 人。根据《黄陂区横店街集体所有土

地房屋拆迁安置补偿实施办法》，居民人口按人均不超过 60 平方米面积进行安置,即中华社区、三联社区安置面积不超过 222,780.00 平方米，横店之星安置面积不超过 225,360.00 平方米。

本项目建设规模为：（1）横店街中华三联社区片区改造项目还建小区建设工程（用于安置中华社区、三联社区拆迁户）总建筑面积 275,195.24 平方米，其中地上建筑面积 228,075.00 平方米，地下建筑面积 47,285.51 平方米（不计容）；地上建筑面积包含住宅 202,565.00 平方米，沿街裙楼 9,770.00 平方米，物业服务用房、社区服务用房、室外公变等配套用房 2,950.00 平方米,幼儿园 2,790.00 平方米，地下室 47,285.51 平方米（包含平战结合人防地下室 13,951.00 平方米）。（2）横店街西郊花园还建小区（用于安置横店之星拆迁户）总建筑面积 273,257.36 平方米，其中地上建筑面积 224,529.53 平方米，地下建筑面积 48,727.83 平方米（不计容）；地上建筑面积包含住宅 207,169.81 平方米，社区用房、物业用房、养老服务用房、卫生服务站、文化活动站、消防控制室、开闭所、电气房、公厕、环卫工人休息站、垃圾收集用房、疏散楼梯及门卫房等配套用房 3,669.92 平方米，幼儿园 2,772.54 平方米，其他 10,917.26 平方米，地下室 48,727.83 平方米（不计容）。项目建设规模与本地人口、经济社会发展水平、财政可承受能力相适应，符合《黄陂区横店街集体所有土地房屋拆迁安置补偿实施办法》、《城市居住区规划设计规范》（GB50180-2002）。

3.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

项目区发改局可研、初设已批复，区自然资源和规划局出具了选址意见书、环评已办理、施工许可已办理，正处于在建过程中。

4.项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资 240,155.30 万元，其中项目资本金 80,155.30 万元，占总投资的比例约为 33.38%；剩余约 66.62%的资金需求由发行专项债券进行筹集，规模共 160,000.00 万元，计划于 2021 年-2026 年发行，发行期限均为 5 年，其中：2021 年已发行 40,000.00 万元，2022 年已发行 30,000.00 万元，2024 年已发行 20,000.00 万元，2025 年已发行 10,000.00 万元，2026 年拟发行 60,000.00 万元。项目资本金来源于区政府拆迁还建专项资金，将按照资金筹措使用计划分年筹集使用，专项债主要用于还建小区建设，可行性较高。

5.项目收入、成本、收益预测合理性分析

项目主要收入来源为土地出让收入、沿街裙楼、其他(社区底商)、幼儿园出租收入、停车位出租收入、充电桩收入和物业费收入。项目建成运营后，债券存续期内，可实现收入合计 220,579.26 万元。总成本费用为国家规定计提费用和经营成本，国家规定计提费用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。经营成本包括车位服务费、工资及福利费、修理费和其他费用等。债券存续期内，总成本合计为 13,021.74 万元。债券存续期收益预测合理性较高。

6.债券资金需求合理性分析

项目拟申请债券资金本息额共计 178,305.00 万元，可用于资金平衡的项目收益预计为 206,835.85 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为 1.16，偿债保障性较高，债券需求额度合理。

7.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

（1）可行性

项目债券为 5 年期债券，按年支付利息，到期一次还本。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。

8.绩效目标合理性分析

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。

项目绩效总目标	
名称	目标说明
长期绩效目标	总目标（2021-2026年）
	项目按计划实施，完成横店街中华三联社区片区改造项目还建小区、西郊花园还建小区建设，实现拆迁户安置，达成预期建设及效益目标。

年度绩效目标	1、建设期进度、投资、质量控制得当，确保横店街中华三联社区片区、西郊花园还建小区建设产出达到预期（含住宅、配套用房、幼儿园等建筑面积达标）；2、项目未来收益可按计划实现，满足债券资金偿还要求，改善拆迁户居住条件，实现预期国民经济效益和社会效益。				
长期绩效目标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标值确定依据
	产出指标	数量指标	住宅建筑面积完成率	≥80%	中华三联社区片区及西郊花园还建小区实际完成住宅建筑面积与计划409,734.81平方米的比率，反映住宅建设数量目标实现程度
			配套用房建筑面积完成率	≥80%	中华三联社区片区及西郊花园还建小区实际完成配套用房建筑面积与计划6,619.92平方米的比率，反映配套用房建设数量目标实现程度
			幼儿园建筑面积完成率	≥80%	中华三联社区片区及西郊花园还建小区实际完成幼儿园建筑面积与计划5,562.54平方米的比率，反映幼儿园建设数量目标实现程度
			地下室建筑面积完成率	≥80%	中华三联社区片区及西郊花园还建小区实际完成地下室建筑面积与计划96,013.34平方米的比率，反映地下室建设数量目标实现程度
		质量指标	可行性研究规范条款符合率	≥90%	项目可行性研究报告符合国家棚改项目可行性研究规范要求的条款数量与总条款数量的比率，反映前期可行性研究规范情况

			招投标程序合规率	100%	实际执行的招投标程序中符合相关法律法规要求的程序数量与总程序数量的比率，反映招投标规范性
			设计功能实现项数达标率	≥80%	实际实现的设计功能项数与计划设计功能项数的比率，反映设计功能实现程度
			项目设计变更面积占比	≤10%	设计变更的建筑面积与预算总建筑面积的比率，反映项目设计变更情况
			竣工后验收合格单体占比	≥80%	竣工验收合格的建筑单体数量与总建筑单体数量的比率，反映竣工验收情况
		时效指标	项目按计划开工单体占比	≥80%	按计划开工的建筑单体数量与总建筑单体数量的比率，反映工程按计划开工情况
			工程月度进度达标次数占比	≥80%	月度进度达标的次数与总月度次数的比率，反映工程建设进度情况
			项目按计划完工单体占比	≥80%	按计划完工的建筑单体数量与总建筑单体数量的比率，反映工程按计划完工情况
		成本指标	单位面积建设成本控制率	≤100%	实际单位面积建设成本与计划单位面积建设成本的比率，考核项目的成本控制情况
	效益指标	经济效益指标	专项债资金预算执行率	≥95%	建设期内实际拨付使用的专项债资金与批复专项债额度的比率，考核项目形成实物工作量情况
		社会效益指标	拆迁户安置率	≥90%	已安置的拆迁户数与需安置的拆迁总户数的比率，

					考核本项目对拆迁户安置情况
		生态效益指标	区域绿化面积增加率	≥10%	项目建成后区域绿化面积较之前的增加量与原绿化面积的比率，反映对区域环境的改善情况
	可持续影响指标	可持续发展的影响指标	公共服务设施利用率	≥80%	项目建成后幼儿园、社区服务用房等公共服务设施的实际使用次数与可使用总次数的比率，考察项目建成后对区域公共要素提升的可持续影响
	满意度指标	居民满意度	拆迁户满意度	≥70%	对项目实施满意的拆迁户人数与被调查拆迁户总人数的比率，考察项目建成后拆迁户满意度情况

2021 年度绩效目标表							
目标名称	一级指标	二级指标	三级指标	指标值-前年	指标值-上年	指标值-预计当年实现	评扣分办法
2021 年度绩效目标	产出指标	数量指标	住宅建筑面积完成率	-	-	≥10%	定量指标，完成率＜10%不得分；完成率=（实际住宅面积/409,734.81）×100%，最高 3 分
			配套用房建筑面积完成率	-	-	≥10%	定量指标，完成率＜10%不得分；完成率=（实际配套面积/6,619.92）×100%，最高 2 分
			幼儿园建筑面积完	-	-	≥10%	定量指标，完成率＜10%不得分；完

			成率				成率=（实际幼儿园面积/5,562.54）×100%，最高 2 分
			地下室建筑面积完成率	-	-	≥10%	定量指标，完成率＜10%不得分；完成率=（实际地下室面积/96,013.34）×100%，最高 3 分
		质量指标	可行性研究规范条款符合率	-	-	≥90%	定性指标，符合率≥90%得 10 分，＜90%不得分
			招投标程序合规率	-	-	≥90%	定性指标，合规率≥90%得 5 分，＜90%不得分
			设计功能实现项数达标率	-	-	≥70%	定量指标，达标率＜70%不得分；达标率=（实际功能项数/计划项数）×100%，最高 5 分
			项目设计变更面积占比	-	-	≤5%	定量指标，变更率＞5%不得分；变更率=（变更面积/预算面积）×100%，最高 8 分
			竣工后验收合格单体占比	-	-	≥0%	定量指标，当年无竣工单体得 5 分；若有竣工，合格率≥0%得 5 分，否则不得分，最高 10 分
		时效指标	项目按计划开工单体占比	-	-	≥30%	定量指标，开工率＜30%不得分；开工率=（实际开工单体数/计划开工单体

							数）×100%，最高10分
			工程月度进度达标次数占比	-	-	≥70%	定量指标，达标率＜70%不得分；达标率=（当期实际完成量/当期计划量）×100%，最高5分
			项目按计划完工单体占比	-	-	≥0%	定量指标，当年无完工单体得3分；若有完工，完工率≥0%得3分，否则不得分，最高10分
		成本指标	单位面积建设成本控制率	-	-	≤100%	定性指标，A（≤95%）得10分；B（95%-100%）得5-9分；C（＞100%）得0-4分，最高10分
	效益指标	经济效益指标	专项债资金预算执行率	-	-	≥30%	定量指标，执行率＜30%不得分；执行率=（实际使用额度/批复额度）×100%，最高4分
		社会效益指标	拆迁户安置率	-	-	≥0%	定量指标，当年未安置得2分；若有安置，安置率≥0%得2分，否则不得分，最高4分
		生态效益指标	区域绿化面积增加率	-	-	≥0%	定量指标，当年无绿化增量得2分；若有增量，增加率≥0%得2分，否则不得分，最高4分

	可持续影响指标	可持续发展的影响指标	公共服务设施利用率	-	-	≥0%	定量指标，当年无设施使用得 2 分；若有使用，利用率≥0%得 2 分，否则不得分，最高 5 分
	满意度指标	居民满意度	拆迁户满意度	-	-	≥60%	定量指标，满意度＜60%不得分；满意度=（满意人数/被调查人数）×100%，最高 5 分

2022 年度绩效目标表							
目标名称	一级指标	二级指标	三级指标	指标值-前年	指标值-上年	指标值-预计当年实现	评扣分办法
2022 年度绩效目标	产出指标	数量指标	住宅建筑面积完成率	-	实际值	≥30%	定量指标，完成率＜30%不得分；完成率=（实际住宅面积/409,734.81）×100%，最高 3 分
			配套用房建筑面积完成率	-	实际值	≥30%	定量指标，完成率＜30%不得分；完成率=（实际配套面积/6,619.92）×100%，最高 2 分
			幼儿园建筑面积完成率	-	实际值	≥30%	定量指标，完成率＜30%不得分；完成率=（实际幼儿园面积/5,562.54）×100%，最高 2 分
			地下室建筑面积完成率	-	实际值	≥30%	定量指标，完成率＜30%不得分；完成率=（实际地下室

							面积/96,013.34）×100%，最高 3 分
		质量指标	可行性研究规范条款符合率	-	实际值	≥90%	定性指标，符合率≥90%得 10 分，＜90%不得分
			招投标程序合规率	-	实际值	100%	定性指标，合规率 100%得 5 分，＜100%不得分
			设计功能实现项数达标率	-	实际值	≥80%	定量指标，达标率＜80%不得分；达标率=（实际功能项数/计划项数）×100%，最高 5 分
			项目设计变更面积占比	-	实际值	≤8%	定量指标，变更率＞8%不得分；变更率=（变更面积/预算面积）×100%，最高 8 分
			竣工后验收合格单体占比	-	实际值	≥20%	定量指标，合格率＜20%不得分；合格率=（合格单体数/总竣工单体数）×100%，最高 10 分
		时效指标	项目按计划开工单体占比	-	实际值	≥80%	定量指标，开工率＜80%不得分；开工率=（实际开工单体数/计划开工单体数）×100%，最高 10 分
			工程月度进度达标次数占比	-	实际值	≥80%	定量指标，达标率＜80%不得分；达标率=（当期实际完

							成量/当期计划量）×100%，最高 5 分
			项目按计划完工单体占比	-	实际值	≥10%	定量指标，完工率＜10%不得分；完工率=（实际完工单体数/计划完工单体数）×100%，最高 10 分
		成本指标	单位面积建设成本控制率	-	实际值	≤100%	定性指标，A（≤95%）得 10 分；B（95%-100%）得 5-9 分；C（＞100%）得 0-4 分，最高 10 分
	效益指标	经济效益指标	专项债资金预算执行率	-	实际值	≥50%	定量指标，执行率＜50%不得分；执行率=（实际使用额度/批复额度）×100%，最高 4 分
		社会效益指标	拆迁户安置率	-	实际值	≥30%	定量指标，安置率＜30%不得分；安置率=（已安置户数/需安置户数）×100%，最高 4 分
		生态效益指标	区域绿化面积增加率	-	实际值	≥3%	定量指标，增加率＜3%不得分；增加率=（新增绿化面积/原绿化面积）×100%，最高 4 分
	可持续影响指标	可持续发展的影响	公共服务设施利用率	-	实际值	≥30%	定量指标，利用率＜30%不得分；利用率=（实际使用次数/可使用次数）

		指标					×100%，最高 5 分
	满意度指标	居民满意度	拆迁户满意度	-	实际值	≥65%	定量指标，满意度＜65%不得分；满意度=（满意人数/被调查人数）×100%，最高 5 分

2023 年度绩效目标表							
目标名称	一级指标	二级指标	三级指标	指标值-前年	指标值-上年	指标值-预计当年实现	评扣分办法
2023 年度绩效目标	产出指标	数量指标	住宅建筑面积完成率	实际值	实际值	≥30%	定量指标，完成率＜30%不得分；完成率=（实际住宅面积/409,734.81）×100%，最高 3 分
			配套用房建筑面积完成率	实际值	实际值	≥30%	定量指标，完成率＜30%不得分；完成率=（实际配套面积/6,619.92）×100%，最高 2 分
			幼儿园建筑面积完成率	实际值	实际值	≥30%	定量指标，完成率＜30%不得分；完成率=（实际幼儿园面积/5,562.54）×100%，最高 2 分
			地下室建筑面积完成率	实际值	实际值	≥30%	定量指标，完成率＜30%不得分；完成率=（实际地下室面积/96,013.34）×100%，最高 3 分
		质量	可行性研	实际	实际	≥90%	定性指标，符合率

		指标	究规范条款符合率	值	值		≥90%得 10 分，＜90%不得分
			招投标程序合规率	实际值	实际值	100%	定性指标，合规率100%得 5 分，＜100%不得分
			设计功能实现项数达标率	实际值	实际值	≥85%	定量指标，达标率＜85%不得分；达标率=（实际功能项数/计划项数）×100%，最高 5 分
			项目设计变更面积占比	实际值	实际值	≤10%	定量指标，变更率＞10%不得分；变更率=（变更面积/预算面积）×100%，最高 8 分
			竣工后验收合格单体占比	实际值	实际值	≥50%	定量指标，合格率＜50%不得分；合格率=（合格单体数/总竣工单体数）×100%，最高 10 分
		时效指标	项目按计划开工单体占比	实际值	实际值	≥100%	定量指标，开工率＜100%不得分；开工率=（实际开工单体数/计划开工单体数）×100%，最高 10 分
			工程月度进度达标次数占比	实际值	实际值	≥85%	定量指标，达标率＜85%不得分；达标率=（当期实际完成量/当期计划量）×100%，最高 5 分
			项目按计	实际	实际	≥50%	定量指标，完工率

			划完工单体占比	值	值		＜50%不得分；完工率=（实际完工单体数/计划完工单体数）×100%，最高10分
		成本指标	单位面积建设成本控制率	实际值	实际值	≤100%	定性指标，A（≤95%）得10分；B（95%-100%）得5-9分；C（＞100%）得0-4分，最高10分
	效益指标	经济效益指标	专项债资金预算执行率	实际值	实际值	≥80%	定量指标，执行率＜80%不得分；执行率=（实际使用额度/批复额度）×100%，最高4分
		社会效益指标	拆迁户安置率	实际值	实际值	≥60%	定量指标，安置率＜60%不得分；安置率=（已安置户数/需安置户数）×100%，最高4分
		生态效益指标	区域绿化面积增加率	实际值	实际值	≥6%	定量指标，增加率＜6%不得分；增加率=（新增绿化面积/原绿化面积）×100%，最高4分
	可持续影响指标	可持续发展的影响指标	公共服务设施利用率	实际值	实际值	≥50%	定量指标，利用率＜50%不得分；利用率=（实际使用次数/可使用次数）×100%，最高5分
	满意度指	居民满意	拆迁户满意度	实际值	实际值	≥70%	定量指标，满意度＜70%不得分；满

	标	度					意度=（满意人数/被调查人数）×100%，最高 5 分

2024 年度绩效目标表							
目标名称	一级指标	二级指标	三级指标	指标值-前年	指标值-上年	指标值-预计当年实现	评扣分办法
2024 年度绩效目标	产出指标	数量指标	住宅建筑面积完成率	实际值	实际值	≥25%	定量指标，完成率＜25%不得分；完成率=（实际住宅面积/409,734.81）×100%，最高 3 分
			配套用房建筑面积完成率	实际值	实际值	≥30%	定量指标，完成率＜30%不得分；完成率=（实际配套面积/6,619.92）×100%，最高 2 分
			幼儿园建筑面积完成率	实际值	实际值	≥30%	定量指标，完成率＜30%不得分；完成率=（实际幼儿园面积/5,562.54）×100%，最高 2 分
			地下室建筑面积完成率	实际值	实际值	≥25%	定量指标，完成率＜25%不得分；完成率=（实际地下室面积/96,013.34）×100%，最高 3 分
		质量指标	可行性研究规范条款符合率	实际值	实际值	≥90%	定性指标，符合率≥90%得 10 分，＜90%不得分
			招投标程	实际	实际	100%	定性指标，合规率

			序合规率	值	值		100%得 5 分，＜100%不得分
			设计功能实现项数达标率	实际值	实际值	≥90%	定量指标，达标率＜90%不得分；达标率=（实际功能项数/计划项数）×100%，最高 5 分
			项目设计变更面积占比	实际值	实际值	≤10%	定量指标，变更率＞10%不得分；变更率=（变更面积/预算面积）×100%，最高 8 分
			竣工后验收合格单体占比	实际值	实际值	≥80%	定量指标，合格率＜80%不得分；合格率=（合格单体数/总竣工单体数）×100%，最高 10 分
		时效指标	项目按计划开工单体占比	实际值	实际值	100%	定量指标，开工率≠100%不得分；开工率=（实际开工单体数/计划开工单体数）×100%，最高 10 分
			工程月度进度达标次数占比	实际值	实际值	≥90%	定量指标，达标率＜90%不得分；达标率=（当期实际完成量/当期计划量）×100%，最高 5 分
			项目按计划完工单体占比	实际值	实际值	≥80%	定量指标，完工率＜80%不得分；完工率=（实际完工单体数/计划完工单体

							数）×100%，最高10分
		成本指标	单位面积建设成本控制率	实际值	实际值	≤100%	定性指标，A（≤95%）得10分；B（95%-100%）得5-9分；C（＞100%）得0-4分，最高10分
	效益指标	经济效益指标	专项债资金预算执行率	实际值	实际值	≥90%	定量指标，执行率＜90%不得分；执行率=（实际使用额度/批复额度）×100%，最高4分
		社会效益指标	拆迁户安置率	实际值	实际值	≥80%	定量指标，安置率＜80%不得分；安置率=（已安置户数/需安置户数）×100%，最高4分
		生态效益指标	区域绿化面积增加率	实际值	实际值	≥9%	定量指标，增加率＜9%不得分；增加率=（新增绿化面积/原绿化面积）×100%，最高4分
	可持续影响指标	可持续发展的影响指标	公共服务设施利用率	实际值	实际值	≥70%	定量指标，利用率＜70%不得分；利用率=（实际使用次数/可使用次数）×100%，最高5分
	满意度指标	居民满意度	拆迁户满意度	实际值	实际值	≥75%	定量指标，满意度＜75%不得分；满意度=（满意人数/被调查人数）×100%，最高5分

2025 年度绩效目标表							
目标名称	一级指标	二级指标	三级指标	指标值-前年	指标值-上年	指标值-预计当年实现	评扣分办法
2025 年度绩效目标	产出指标	数量指标	住宅建筑面积完成率	实际值	实际值	≥5%	定量指标，完成率＜5%不得分；完成率=（实际住宅面积/409,734.81）×100%，最高 3 分
			配套用房建筑面积完成率	实际值	实际值	≥10%	定量指标，完成率＜10%不得分；完成率=（实际配套面积/6,619.92）×100%，最高 2 分
			幼儿园建筑面积完成率	实际值	实际值	≥10%	定量指标，完成率＜10%不得分；完成率=（实际幼儿园面积/5,562.54）×100%，最高 2 分
			地下室建筑面积完成率	实际值	实际值	≥15%	定量指标，完成率＜15%不得分；完成率=（实际地下室面积/96,013.34）×100%，最高 3 分
		质量指标	可行性研究规范条款符合率	实际值	实际值	≥90%	定性指标，符合率≥90%得 10 分，＜90%不得分
			招投标程序合规率	实际值	实际值	100%	定性指标，合规率100%得 5 分，＜100%不得分
			设计功能实现项数	实际值	实际值	≥95%	定量指标，达标率＜95%不得分；达

			达标率				标率=（实际功能项数/计划项数）×100%，最高 5 分
			项目设计变更面积占比	实际值	实际值	≤10%	定量指标，变更率＞10%不得分；变更率=（变更面积/预算面积）×100%，最高 8 分
			竣工后验收合格单体占比	实际值	实际值	≥100%	定量指标，合格率＜100%不得分；合格率=（合格单体数/总竣工单体数）×100%，最高 10 分
		时效指标	项目按计划开工单体占比	实际值	实际值	100%	定量指标，开工率≠100%不得分；开工率=（实际开工单体数/计划开工单体数）×100%，最高 10 分
			工程月度进度达标次数占比	实际值	实际值	≥95%	定量指标，达标率＜95%不得分；达标率=（当期实际完成量/当期计划量）×100%，最高 5 分
			项目按计划完工单体占比	实际值	实际值	≥100%	定量指标，完工率＜100%不得分；完工率=（实际完工单体数/计划完工单体数）×100%，最高 10 分
		成本指标	单位面积建设成本	实际值	实际值	≤100%	定性指标，A（≤95%）得 10

			控制率				分；B（95%-100%）得 5-9 分；C（＞100%）得 0-4 分，最高 10 分
	效益指标	经济效益指标	专项债资金预算执行率	实际值	实际值	≥95%	定量指标，执行率＜95%不得分；执行率=（实际使用额度/批复额度）×100%，最高 4 分
		社会效益指标	拆迁户安置率	实际值	实际值	≥90%	定量指标，安置率＜90%不得分；安置率=（已安置户数/需安置户数）×100%，最高 4 分
		生态效益指标	区域绿化面积增加率	实际值	实际值	≥10%	定量指标，增加率＜10%不得分；增加率=（新增绿化面积/原绿化面积）×100%，最高 4 分
	可持续影响指标	可持续发展的影响指标	公共服务设施利用率	实际值	实际值	≥80%	定量指标，利用率＜80%不得分；利用率=（实际使用次数/可使用次数）×100%，最高 5 分
	满意度指标	居民满意度	拆迁户满意度	实际值	实际值	≥80%	定量指标，满意度＜80%不得分；满意度=（满意人数/被调查人数）×100%，最高 5 分

9. 其他需要纳入事前绩效评价的事项

无

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°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	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

二、财政收支状况（亿元）

（一）近三年一般公共预算收支

项目 \ 年份	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	-
（二）近三年政府性基金预算收支						
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
（三）近三年国有资本经营预算收支						
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

三、地方政府债务状况（亿元）

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，拟分四期发，2022 年已发行 32,000.00 万元，2025 年已发行 10,000.00 万元，2026 年发行 40,000.00 万元，2027 年发行 40,300.00 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	10,000.00	10,00.00	7	1.78%	每年支付一次利息	到期一次还本
2026 年	40,000.00		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
2027	40,300.00		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	1,465.40	36,467.26
政府专项债	32,000.00			10,000.00	40,000.00	40,300.00	122,300.00
资金筹措小计	**40,917.61**	**934.40**	**9,805.64**	**19,827.71**	**45,516.50**	**41,765.40**	**158,767.26**

项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027	合计
工程支出	40,885.61	0.00	8,871.24	18,883.31	44,364.10	39,912.70	152,916.96
债券发行费用	32.00			10.00	40.00	40.30	122.30
建设期利息	0.00	934.40	934.40	934.40	1,112.40	1,812.40	5,728.00
资金使用小计	**40,917.61**	**934.40**	**9,805.64**	**19,827.71**	**45,516.50**	**41,765.40**	**158,767.26**

（四）项目资金来源

1、项目资金筹措情况

本项目总投资158,767.26万元，项目资本金为36,467.26万元。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158,767.26万元,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，发行利率2.92%，2025年发行10,000.00万元，发行利率1.78%，2026年发行40,000.00万元，2027年拟发行40,300.00万元。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	10,000.00	10,00.00	7	1.78%	每年支付一次利息	到期一次还本
2026 年	40,000.00		7	1.75%	每年支付一次利息	到期一次还本
2027	40,300.00		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，2025 年已发行债券 10,000.00 万元，已使用专项债券 42,000.00 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%

序号	地块	面积	性质	容积率	规划条件
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 年级 2030 年各出售一半的工业用地

(826.13×719,543.34)/10000=59,443.63(万元)

(826.13×719,543.34)/10000=59,443.63(万元)

合计：59,443.63+59,443.63=118,887.26(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 4。

商业用地出让土地出让收入：

(2,440.39×90,333.33×4)/10000=88,179.42(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

（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。

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	27,543.08	32,458.03
1、计提业务费用(按收益 2%)			1,576.04	1,576.04
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%)			7,880.20	7,880.20
5、计提廉租住房保障资金(按收益 10%)			7,880.20	7,880.20
6、计提农田水利建设资金(按收益 10%)			7,880.20	7,880.20
净收益	56,986.16	56,986.16	60,636.34	174,608.65

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 32,458.03 万元，本项目预计收益为 174,608.65 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,2025年已发行10,000.00万元,2026年发行40,000.00万元，2027年发行40,300.00万元。

所有发行债券存续期为七年。2022年已发行利率2.92%，2025年已发行利率1.78%，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	42,000.00	82,000.00	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	10,000.00	10,000.00	10,000.00
2026		0.00	0.00	0.00	0.00	40,000.00	40,000.00
2027		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40,300.00
发行合计	32,000.00	0.00	0.00	10,000.00	40,000.00	40,300.00	0.00
2022	32,000.00						
2025				10,000.00			
2026					40,000.00		

年份	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
2027						40,300.00	
还款合计	0.00	934.40	934.40	934.40	1,112.40	1,812.40	2,517.65
其中：还本合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2022							
2025							
2026							
2027							
利息合计	0.00	934.40	934.40	934.40	1,112.40	1,812.40	2,517.65
2022	0.00	934.40	934.40	934.40	934.40	934.40	934.40
2025	0.00	0.00	0.00	0.00	178.00	178.00	178.00
2026	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	700.00	700.00
2027	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	705.25
期末专项债券余额	32,000.00	32,000.00	32,000.00	42,000.00	82,000.00	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	32,000.00
2025	0.00	0.00	0.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
2026	0.00	0.00	0.00	0.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
2027	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40,300.00	40,300.00

年份	2029	2030	2031	2032	2033	2034	合计
期初专项债券余额	122,300.00	90,300.00	90,300.00	90,300.00	80,300.00	40,300.00	0.00
2022	32,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2025	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	0.00	0.00	
2026	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	0.00	
2027	40,300.00	40,300.00	40,300.00	40,300.00	40,300.00	40,300.00	
发行合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	122,300.00
2022							32,000.00

年份	2029	2030	2031	2032	2033	2034	合计
2025							10,000.00
2026							40,000.00
2027							40,300.00
还款合计	34,517.65	1,583.25	1,583.25	11,583.25	41,405.25	41,005.25	139,923.55
其中：还本合计	32,000.00	0.00	0.00	10,000.00	40,000.00	40,300.00	122,300.00
2022	32,000.00						32,000.00
2025				10,000.00		0.00	10,000.00
2026					40,000.00		40,000.00
2027						40,300.00	40,300.00
利息合计	2,517.65	1,583.25	1,583.25	1,583.25	1,405.25	705.25	17,623.55
2022	934.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,540.80
2025	178.00	178.00	178.00	178.00	0.00	0.00	1,246.00
2026	700.00	700.00	700.00	700.00	700.00	0.00	4,900.00
2027	705.25	705.25	705.25	705.25	705.25	705.25	4,936.75
期末专项债券余额	90,300.00	90,300.00	90,300.00	80,300.00	40,300.00	0.00	
2022	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2025	10,000.00	10,000.00	10,000.00	0.00	0.00	0.00	
2026	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	0.00	0.00	
2027	40,300.00	40,300.00	40,300.00	40,300.00	40,300.00	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32,458.03万元后预计用于资金平衡相关收益为174,608.65万元，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	174,608.65	139,923.55	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，用合同约束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，不得动工建设；

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、市场等因素的变化的不确定性较小。

（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）项目建设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 158,767.26 万元。资金筹措方式为自筹资金 36,467.26 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，2025 年已发行 10,000.00 万元，2026 年拟发行 40,000.00 万元，2026 年拟发行 40,300.00 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，2025年已发行10,000.00万元，2026年拟发行40,000.00万元，2026年拟发行40,300.00万元。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

2026年湖北省（武汉市）
豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）项目地理位置

东湖新技术开发区作为未来武汉市东部发展的极核，是与武汉城市圈内黄石、鄂州、黄冈对接，带动区域发展的动力源泉。在规划中，城市中环线连接新武黄高速公路自西至东，贯穿于整个东湖新技术开发区并留下继续向东拓展的“伏笔”，它与区域内的高新大道、高新二路、高新六路等一起，如同“集束”般将科技新城东西部联络起来，形成东湖新技术开发区最具特色的城市结构形态。同时规划中考虑轨道交通线在流芳换乘通往鄂州、黄石的城际交通线，加上在佛祖岭中心东侧设置与新武黄公路的全互通式立交，能够便捷地与周边城市联系。

本项目位于光谷八路以东，高新三路以南。A、B 地块西侧为豹澥还建社区二期二区C11和C12地块，东侧为豹澥还建社区一期，南侧邻新兴路，北侧为规划预留铁路走廊及绿道。C地块西侧为水塘，东侧为豹澥还建社区二期六区C13地块，北侧为规划高新五路。

（二）项目的由来和发展

武汉东湖新技术开发区豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目是为解决武汉科技新城建设拆迁农民的安置和发展问题，武汉推进“三个集中”，组织和引导农民向城镇集中居住，转变从业方式和居住生活方式，由农村居民向城市居民转变的重大举措。同时，也是让农民享受城市的

公共设施和服务，享受城乡共同繁荣的成果。

统筹城乡经济社会发展，推进城乡一体化，是全面建设小康社会的重要途径。城乡一体化新农民社区的建设，是全市推进城乡一体化的重要组成部分。通过还建社区及配套基础设施建设，使农民居住和生活条件得到改善，城市建设用地得到集中整理，完善市政基础设施配套，从而增强了武汉东湖高新区的承载、集聚和辐射能力。武汉是中部地区的中心城市，目前已经具备了率先进行城乡一体化建设的基础和条件。加快城乡一体化进程的探索和实践，能够为武汉经济社会发展注入新的活力。

本项目按照解放思想，突出重点，破解难点，真抓实干，发挥创造性的要求，加快推进城乡一体化进程，努力实现城乡同发展共繁荣，严格按照建设新农民社区的相关要求进行实施。

为解决武汉科技新城及相关产业园建设项目等项目建设征地拆迁农民的安置及生活问题，按照生态新镇和新型农民社区的要求，武汉东湖新技术开发区豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目被正式提出。

2014年3月31日，武汉市国土资源和规划局东湖新技术开发区分局出具了豹澥农民还建社区A、B、C地块的规划设计条件，规划总用地面积168385.7平方米，净用地面积131794.3平方米。土地使用强度按照建筑面积不低于46万方（不含地下室面积），建筑密度不大于25%，绿地率不少于35%。

2014年12月5日，本项目取得了建设项目选址意见书（选字第武规（东开）选[2014]038号），项目拟选位置位于东湖新技术开发区，光谷八路以东，高新三路以南。

2014年5月29日，本项目取得了《武汉东湖新技术开发区管委会关于豹澥还建社区三期A、B、C地块项目建议书的批复》（武新管发改[2014]25号）

（三）武汉市概况

武汉市是湖北省省会，国家历史文化名城，我国中部地区的中心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。武汉地处江汉平原东部，长江中游与汉水交汇处，其市区被长江、汉江分隔成武昌、汉口、汉阳三镇。全市现辖13个城区，3个国家级开发区，面积8,494平方公里。武汉市是华中地区最大的城市，长江中下游特大组团式城市。武汉有着优越的地理位置，是中国内陆最大的水陆空综合交通枢纽，是承东启西、接南转北的国家地理中心，历来有九省通衢之称。

2024年，武汉市GDP为21106.23亿元，同比增长5.2%。从产业结构来看，第一产业增加值为506.82亿元，增长2.6%；第二产业增加值为6584.45亿元，增长3.5%；第三产业增加值为14014.96亿元，增长6.1%。全市三次产业结构为2.4:31.2:66.4。具体数据详见下表：

武汉市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	18,866	20,011.65	21,106.23
2.城镇居民人均可支配收入（元）	58,449	61,693	64,346
3.农村居民人均可支配收入（元）	29,304	31,560	33,529
4.地方财政总收入	2,690.23	2,961.42	2,995.45
4.1 地方公共预算收入	1,504.74	1,601.20	1,667.31
其中：税收收入	1,239.56	1,298.35	1,223.56
非税收入	265.18	302.85	443.75
4.2 政府性基金收入	1,330.41	1,288.77	1,005.24
5.1 一般公共预算支出	2,227.24	2,204.08	2,481.00
5.2 政府性基金支出	2,051.73	1,627.56	2,465.46

（四）东湖高新区概况

武汉东湖新技术开发区，别称“中国光谷”。于 1988 年创建成立，1991 年被国务院批准为首批国家高新区，2001 年被原国家计委、科技部批准为国家光电子产业基地，即“武汉·中国光谷”，2007 年被国家发改委批准为国家生物产业基地，2009 年被国务院批准为全国第二个国家自主创新示范区，2011 年被中组部、国务院国资委确定为全国四家“中央企业集中建设人才基地”之一。2016 年获批国家首批双创示范基地，并获批为中国（湖北）自由贸易试验区武汉片区。东湖高新区规划面积 518 平方公里，下辖八个街道、八大产业园区。武汉东湖新技术开发区管委会位于高新大道 777 号。

东湖高新技术区财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	2,662.00	2,643.81	3,203.61
2.地方财政总收入	367.28	383.94	411.8
2.1 地方公共预算收入	190.19	205.89	217.41
其中：税收收入		185.5	188.10
非税收入		20.4	29.32
2.2 政府性基金收入	268.15	178.05	194.39
其中：国有土地使用权出让收益	188.73	149.99	-
3.地方财政总支出	486.82	439.24	471.16

3.1 一般公共预算支出	232.07	207.11	215.35
3.2 政府性基金支出	254.75	232.13	255.81

本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2024 年限额	2024 年余额
武汉市本级	4,200.12	4,102.93
其中：东湖高新区	纳入武汉市本级管理	纳入武汉市本级管理

二、债券情况

债券名称：豹澥还建社区三期 A、B、C 地块建设项目。

发行规模：本项目计划发债 180,400.00 万元，其中 2021 年已发行专项债券 15,000.00 万元，2023 年已发行专项债券 10,000.00 万元，2024 年已发行专项债券 40,000.00 万元，2025 年已发行专项债券 10,000.00 万元，2026 年计划发行专项债券 40,000.00 万元，2027 年计划发行专项债券 65,400.00 万元，发行期限均为 7 年，每年付息一次，到期一次还本。

三、项目情况

本项目已经通过湖北衡权律师事务所合法性审核。

（一）项目概况

（1）项目拆迁情况

武汉东湖新技术开发区豹澥还建社区三期 A、B、C 地块,建设项目用地位于东湖新技术开发区内，光谷八路以东，高新三路以南。其中，A 地块位于光谷八路与新兴路交叉口东北侧；B 地块位于豹澥小路与新兴路交叉口东北侧；C 地块位于高新五路与光谷八路交叉东南侧。

该项目涉及拆迁棚户区居民 3,507 户，安置户数 3,507 户，计划采取新建安置房的方式进行征收安置。本次项目征收改造后可腾退土地 269,079.62 平方米，预计可规划商住用地 269,079.62 平方米，土地出让收益形成的基金收入将专项用于偿还专项债券的本息，土地出让前专项债券利息由代建单位垫付，土地出让后归还代垫单位。

（2）项目建设内容

项目位于高新区内，AB 地块位于光谷八路以东，新兴路以北，C 地块位于光谷八路以东，高新五路以南，项目净用地面积共计为 198 亩，总建筑面积约为

69.9 万平方米（其中计容建筑面积约 49.7 万，不计容建筑面积约 20.2 万平方米）。项目由还建房、幼儿园、配套商业用房及物业用房组成。建设内容包括征地、建筑结构、给排水、电气、燃气、暖通、光纤工程以及配套建设的道路广场、室外管网、供配电、绿化等室外工程。

（二）项目建设期资金资金使用计划

项目建设投资计划表

单位：万元

建设期	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	总投资
各年投资金额	18,715.00	2,160.59	11,976.29	45,566.37	13,578.23	60,516.28	96,174.42	248,687.18

四、资金平衡

（一）融资还本付息情况

还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年应付利息	当年还本付息合计
2021 年	0.00	15,000.00	0.00	15,000.00	0.00	0.00
2022 年	15,000.00	0.00	0.00	15,000.00	469.50	469.50
2023 年	15,000.00	10,000.00	0.00	25,000.00	469.50	469.50
2024 年	25,000.00	40,000.00	0.00	65,000.00	739.50	739.50
2025 年	65,000.00	10,000.00	0.00	75,000.00	1,699.50	1,699.50
2026 年	75,000.00	40,000.00	0.00	115,000.00	1,868.50	1,868.50
2027 年	115,000.00	65,400.00	0.00	180,400.00	2,688.50	2,688.50
2028 年	180,400.00	0.00	15,000.00	165,400.00	4,029.20	19,029.20
2029 年	165,400.00	0.00	0.00	165,400.00	3,559.70	3,559.70
2030 年	165,400.00	0.00	10,000.00	155,400.00	3,559.70	13,559.70
2031 年	155,400.00	0.00	40,000.00	115,400.00	3,289.70	43,289.70
2032 年	115,400.00	0.00	10,000.00	105,400.00	2,329.70	12,329.70
2033 年	105,400.00	0.00	40,000.00	65,400.00	2,160.70	42,160.70
2034 年	65,400.00	0.00	65,400.00	0.00	1,340.70	66,740.70
合计		180,400.00	180,400.00	0.00	28,204.40	208,604.40

（二）项目收益与融资平衡情况

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平	项目预计融资	其中：项目预计	项目相关收益

	衡的相关收益	本息	融资本金	对融资本息覆盖倍数
豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目	312,187.31	208,604.40	180,400.00	1.50

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.50，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已经通过湖北龙华联合会计师事务所（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，评定豹澥还建社区三期A、B、C地块建设项目的信用等级为AAA。

六、项目风险控制

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

风险：本期专项债券资金用于棚户区改造项目，目前正在进行收储工作。棚户区改造项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。且土地的价值具有很强的区域性，不同的区位土地价值相差显著。随着城市化的演进和城市的不断扩张，城市边界土地升值明显，同时，基于我国目前的征地补偿标准，由于实行的不是市场价,所以很难赶上土地价值增长的步伐,可能引发居民的不满情绪。征地拆迁补偿不到位，将严重影响施工进度，延长项目时间，导致资金不能及时回笼，影响整个项目的资金运转。

控制措施：在征地工作开展之初，政府部门已经组建市政府领导牵头、各有关职能部门参与的旧城改造工作领导小组，强力推进棚户区改造和征地拆迁工作。就对征地工作进行了周密谋划、精心组织，积极推进。在制定征地补偿方案时，反复征求被征地群众的意见和建议，尽可能使补偿方案更完善、更合理。在项目征地拆迁工作中精心布置，组织严密，尽量做到不引发、少引发居民的不满情绪。

（二）资金管控风险及控制措施

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。

控制措施：首先积极筹措项目配套资金，促使投资在建设当中全额到位；第二，严格按照实施方案制定的资金使用计划，每笔资金严格限定使用用途，做到专款专用；第三，加强财务管理，增收节支，节能降耗，管理增效；第四，控制项目融资平衡风险，加快资金周转，适当增加流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

风险：近三年，湖北省武汉政府性基金收入差异较大，未来棚户区改造项目地块实际出让单价、收入受宏观经济及土地市场影响大；部分棚户区改造项目地块收储面积大，实际出让进度或将晚于预期出让时间，由此带来项目收益波动风险。

控制措施：为有效控制土地价格波动，提前做好土地出让的包装策划工作，在进行土地出让活动时与潜在开发商谈判争取好的价格；最大程度地照顾被征地群众的利益，缩短土地供应储备周期。在土地征收过程中，按规定做好公开、公示工作，保证被征地对象的知情权。

七、主管部门责任

武汉市财政局负责按照政府债务管理要求并根据本级试点发行棚改专项债券项目，以及本级专项债务风险、政府性基金收入等因素，复核本地区试点发行棚改专项债券需求，做好棚改专项债券额度管理、预算管理、发行准备、资金使用监管等工作。州县财政局将按照财政部《地方政府专项债券发行管理暂行办法》要求，切实履行偿债责任，及时支付债券本息、发行费等资金，维护政府信誉。

武汉东湖新技术开发区管理委员会及项目实施单位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，建立本地区试点发行棚户区改造专项债券项目库，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行棚户区改造专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好棚改专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。

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

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

必要性：为解决武汉科技新城建设征地拆迁居民的安置及生活问题，提出按照生态新市镇和新型农民社区的要求，建设豹澥还建区。根据发展需要，豹澥还建社区三期ABC三个地块除建设5011套住宅外，配套建设商业服务、幼儿园、邮局等公共服务设施，提供居民生活保障，改善并提高拆迁农民的生活水平。豹澥还建社区项目建设，改变以往城市开发先拆迁，然后新建安置房，拆迁单位给拆迁居民安排临时过渡房或货币补偿的传统模式，采取整体规划，在一定的时间内分期建成，采取“以房待人”的方式。项目建成后，被拆迁的农民可直接入住新社区，过渡期的时间周期和成本大大缩减，降低了总体建设成本。这种将被动变为主动的方式，提高了办事效率，缓解了社会矛盾。

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。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目是东湖高新技术开发区重点建设项目，省、市政府专门组织会议研究、部署建设工作，在前期工作上采取了积极有效的措施。项目被纳入武汉市城市建设总体规划，东湖高新开发区人民政府组织、消防、建设、国土、环保、供电、供水、消防等单位办理相应手续，前期迁改已完成；截至实施方案编制日，A地块室外绿化施工完成，室外照明安装完成，室外沥青施工完成，路沿石修补完成80%，地下室防火包裹完成30%，地下室环氧地坪基层打磨完成10%；B地块室外绿化施工完成，室外照明安装完成，地坪完成20%，门楼结构施工完成，凉亭结构施工完成。

3.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，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。

项目总投资为 248,687.18 万元，资金筹措方式为自有资金 68,287.18 万元，拟申报发行专项债券 180,400.00 万元。综上，项目资金来源和到位均可行。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

从资金平衡角度分析，专项债券本息覆盖倍数为 1.50。能合理保证专项债券利息和本金偿还，项目偿债能力较好。项目财务指标的测算过程及依据谨慎、合理。

5.债券资金需求合理性分析

项目总投资为 248,687.18 万元，资金筹措方式为自有资金 68,287.18 万元，占比 27.46%，拟申报发行专项债券 180,400.00 万元，占比 72.54%。项目资本金符合《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；专项债券比例为 72.54%，未超过 80%。项目投资估算和债券资金需求科学合理、依据充分，债券资金需求与项目投资估算相匹配。

根据债券资金的使用领域的要求，鼓励用于公益等领域；本项目具有公益性和一定的收益性，也符合《地方政府专项债券发行管理暂行办法》对发行专项债券的初衷；本项目发行的专项债券资金用于项目建设，能形成实物工作量，债券资金具合理性。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

该工程，符合国家产业政策要求和可持续开展理念，属于国家鼓励的投资债券品种。本项目风险：本期专项债券资金用于棚户区改造项目，目前正在进行收储工作。棚户区改造项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、储备成本增加等情况，从而影

响项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。且土地的价值具有很强的区域性，不同的区位土地价值相差显著。随着城市化的演进和城市的不断扩张，城市边界土地升值明显，同时，基于我国目前的征地补偿标准，由于实行的不是市场价，所以很难赶上土地价值增长的步伐，可能引发居民的不满情绪。征地拆迁补偿不到位，将严重影响施工进度，延长项目时间，导致资金不能及时回笼，影响整个项目的资金运转。近三年，湖北省武汉政府性基金收入差异较大，未来棚户区改造项目地块实际出让单价、收入受宏观经济及土地市场影响大；部分棚户区改造项目地块收储面积大，实际出让进度或将晚于预期出让时间，由此带来项目收益波动风险。

控制措施：在征地工作开展之初，政府部门已经组建市政府领导牵头、各有关职能部门参与的旧城改造工作领导小组，强力推进棚户区改造和征地拆迁工作。就对征地工作进行了周密谋划、精心组织，积极推进。在制定征地补偿方案时，反复征求被征地群众的意见和建议，尽可能使补偿方案更完善、更合理。在项目征地拆迁工作中精心布置，组织严密，尽量做到不引发、少引发居民的不满情绪。

为有效控制土地价格波动，提前做好土地出让的包装策划工作，在进行土地出让活动时与潜在开发商谈判争取好的价格；最大程度地照顾被征地群众的利益，缩短土地供应储备周期。在土地征收过程中，按规定做好公开、公示工作，保证被征地对象的知情权。

综上所述工程建成后，具有很高的盈利水平，现金流充足，偿债能力强，经营风险低。该工程能实现经济效益显著。

7.绩效目标合理性分析

综上所述，该项目符合《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》的通知（财预〔2017〕62 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）、《国务院办公厅关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发〔2018〕101 号）、中共中央办公厅国务院办公厅印发《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）等文件要求。符合《地方政府专项债券项目资金绩

效管理办法》（财预〔2021〕61 号）的通知的响应要求。无论从必要性、公益性、收益性及合理性都符合相关政策。本项目建设符合《武汉市城市总体规划》（2010～2020 年)要求,符合《东湖国家自主创新示范区总体规划(2010-2020)》,对有效解决征地拆迁居民的安置问题,促进武汉科技新城及相关产业园区项目的建设，社区建设规模适度，统筹武汉市城乡建设具有重要意义，项目建设十分必要。能满足居民住房及日常活动的需要。本项目选址合理，建设规模合适，在技术上是可行的。

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无

2026年湖北省（武汉市）
江夏红旗花园二期项目
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。

表 1-1 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。

表 1-2 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	-

表 1-3 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

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2024 年
1 年期	58220
2 年期	0.00
3 年期	0.00
5 年期	805540
7 年期	70000
10 年期	427815
15 年期	355188
20 年期	736812
30 年期	374800

二、债券情况

项目总投资355,872.82万元，其中工程费用294,267.35万元，工程建设其他费用39,997.40万元，预备费15,791.42万元，债券发行费用及建设期利息5,816.65万元。

本项目拟申请专项债券250,000.00万元，其中2025年已发行专项债券5,000.00万元，债券代码2571401，2026年拟申请专项债券168,400.00万元，2027年拟申请专项债券76,600.00万元，债券期限均为7年，债券利率参照《2025年湖北省（武汉市、宜昌市、襄阳市）棚改专项债券（十六期）-2025年湖北省政府专项债券（六十三期）》已发行利率1.85%，基于谨慎原则上浮10%估算，即债券利率为2.04%，债券偿还方式为按年付息到期一次性还本。

江夏红旗花园二期项目专项债券发行计划表

序号	发行年份	发行额度（万元）	发行期限
1	2025年	5,000.00	7年期
2	2026年	168,400.00	7年期
3	2027年	76,600.00	7年期

三、项目情况

（一）项目概况

项目建设地点位于江夏区郑店街劳一村。

项目分为南北区建设，其中南区：总用地面积103,557.96㎡，总建筑面积442,570.00㎡，容积率3.0，新建1栋幼儿园、16栋住宅以及商业配套工程。北区：总用地面积75,779.17㎡，总建筑面积331,000.00㎡，容积率3.0，新建1栋幼儿园、12栋住宅以及商业配

套工程。

（二）分年度投资计划

江夏红旗花园二期项目投资计划

单位：万元

项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	总投资
江夏红旗花园二期项目	35,010.62	211,852.30	109,009.90	355,872.82

（三）项目资金来源

江夏红旗花园二期项目投资资金来源

单位：万元

项目名称	项目总投资	资金来源					预计项目融资到期本息
		小计	自有资金	一般债券	专项债券融资	预算资金安排	
江夏红旗花园二期项目	355,872.82	355,872.82	105,872.82	0.00	250,000.00	0.00	282,328.75

四、资金平衡

江夏红旗花园二期项目融资还本付息情况

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	5,000.00	0.00	0.00	0.00	5,000.00
2026 年	5,000.00	168,400.00	1,650.20	0.00	1,650.20	173,400.00
2027 年	173,400.00	76,600.00	3,916.45	0.00	3,916.45	250,000.00
2028 年	250,000.00	0.00	4,625.00	0.00	4,625.00	250,000.00
2029 年	250,000.00	0.00	4,625.00	0.00	4,625.00	250,000.00
2030 年	250,000.00	0.00	4,625.00	0.00	4,625.00	250,000.00
2031 年	250,000.00	0.00	4,625.00	0.00	4,625.00	250,000.00
2032 年	250,000.00	0.00	4,578.75	5,000.00	9,578.75	245,000.00
2033 年	245,000.00	0.00	2,974.80	168,400.00	171,374.80	76,600.00
2034 年	76,600.00	0.00	708.55	76,600.00	77,308.55	0.00
合计	-	250,000.00	32,328.75	250,000.00	282,328.75	-

江夏红旗花园二期项目专项债券募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	用于资金平衡的项目收益	项目总投资	项目融资合计	预计融资利息	收益对融资本息覆盖倍数
江夏红旗花园二期项目	356,910.54	355,872.82	250,000.00	32,328.75	1.26

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.26，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“江夏红旗花园二期项目”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，债券资金未用于鄂政办函〔2023〕20号文、发改投资〔2024〕195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、节能审查意见书、不动产权证书、用地规划许可证、棚改批复、国有建设用地使用权出让合同、建设工程规划许可证、棚改计划的情况说明、开工备案证、施工许可证等相关前置证件，相关证件取得情况与本阶段匹配，符合债券发行条件。

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、在债券存续期内，江夏红旗花园二期项目所取得的土地出让收入合法合规，土地出让收入归属于武汉市江夏区人民政府，可以用

于偿还本项目涉及的专项债券对应的本息；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，收益可以偿还本项目涉及的专项债券本息，符合财预〔2016〕155号文的相关规定。

6、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，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。

7、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。

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、工期拖延风险

拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、资金到位情况、项目业主的组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平等等，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：针对勘察设计的稳定性，应现场详细勘察，设计合理方案，主动征求相关部门意见和建议，制定安全可行的建设方案。针对资金到位情况，应结合上级补助资金到位情况，并积极与县政府和财政部门充分协商，使项目建设资金来源得到有力保障。针对项目管理因素。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。另外，将委托有资质和丰富经验的施工单位进行施工，编制切实可行的施工进度管理方案。

2、工程事故风险

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，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、投资估算测算不准确风险

项目总投资的不准确会导致项目收益受到影响，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长，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化还是有一定不确定性。

风险控制措施：委托中介机构对建设工程进行详细调查和分类，确定标准，控制投资。在进行投资估算时，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，如发现对偏离投资估算的现象，应及时采取措施进行解决。

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

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、运营期收入、成本等，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：项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2、资金管理不规范风险

债券发行期限较长，采用按年付息，到期一次性还本的方式。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、责任主管部门

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

项目主管部门武汉市江夏区住房和城乡建设局履行行业监管职责，对项目资料、政府专项债券资金申报资料进行行业审核，在依法依规、保证工程质量的前提下加快资金使用进度，规范政府专项债券资金使用，按时偿付债券本息。

九、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

1、项目实施的必要性、可行性、公益性

本项目建设地点为江夏区郑店街劳一村，位于江夏区大健康产业园范围内，棚改后释放土地，主要用于江夏区大健康产业园的建设。

项目的建设符合国家和湖北省有关城镇化建设管理的政策，符合江夏城市总体规划，实施后有利于提升江夏大健康产业园基础设施质量，为产业园员工及企业改善居住环境，相关配套基础设施建设有利于改善居民的居住条件及生活环境，同时也能够促进社会和谐稳定，推进新型城镇化建设，实现产业升级与民生改善的双重目标。因此，项目实施是必要的。

本项目属于《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》下达的棚改计划，欲通过项目的建设，更好地发挥项目区的区位优势，促进江夏区经济发展，充分发挥项目区在新型城镇化进程中的引领和推动作用。项目建设所在地地质条件良好，工程难度不大，具备建设条件。项目是可行的。

项目建设将改善项目区居民的居住条件及生活环境，促进社会和谐稳定，推进新型城镇化建设。因此具备公益性。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度

项目已取得可研批复、节能审查意见书、不动产权证书、用地规划许可证、棚改批复、国有建设用地使用权出让合同、建设工程规划许可证、棚改计划的情况说明、开工备案证、施工许可证等相关前置证件。相关证件取得情况与本阶段匹配。

3、项目资金来源和到位可行性

项目资本金105,872.82万元，来源为单位自筹。计划发行7年期专项债券250,000.00万元，其中2025年已发行专项债券5,000.00万

元，债券代码2571401，2026年拟申请专项债券168,400.00万元，2027年拟申请专项债券76,600.00万元。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。

4、债券资金需求和资金使用计划合理性

结合项目实际情况及实施计划，项目2025年投资计划为35,010.62万元，2025年已发行专项债券5,000.00万元；2026年投资计划为211,852.30万元，2026年拟申请专项债券168,400.00万元。项目资金需求和总体目标、年度目标相匹配。

5、项目收入、成本、收益预测合理性，重点关注融资规模和项目收益平衡情况

本项目预期收益主要来源于土地出让收入。土地出让单价参照周边土地出让情况，预测基本合理。

项目的收入偿还债券的本息资金后在期末还有结存，项目的收益情况良好。

6、项目建设运营方案和资产管理可行性

本项目建设运营单位和资产管理单位为武汉城投博远建设工程有限公司，由其负责项目建设期的工程前期准备、工程施工管理、工程竣工验收以及运营期间的各项收入以及成本支出管理工作是可行的。

7、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性分析

本项目拟通过发行地方政府棚改专项债券250,000.00万元，债券偿还方式为每年付一次息，到期一次性还本。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

《实施方案》从工期延期、经营风险、市场风险、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。

8、绩效目标合理性

3个一级指标，分别是产出指标、效益指标和满意度指标；

9个二级指标，分别是数量指标、质量指标、时效指标、成本指标、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响和服务对象满意度。

项目的绩效目标符合项目的实际情况，绩效目标是合理的。

2026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km²，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 2025 年 11 月已发行专项债 10000 万元，发行期限为 7 年；拟于 2026 年发行专项债 10000 万元。本次计划发行 10000 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、佘家湾）、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佘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佘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
王家坪安置小区建设项目				
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	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
佘家湾安置小区建设项目				
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	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佘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佘家湾安置小区配套城市基础设施建设项目可行性研究报	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
土门镇安置小区建设项目				
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	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

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				
观音安置小区建设项目				
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				
本项目安置其他棚户区的棚户批复				
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

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号
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
6、黄石梁城中村改造				
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
7、下北隅城中村改造				
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
8、车家沟城中村改造				
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
9、四堰坪城中村改造				
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
10、乾兴寺城中村改造				
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

（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	1453.75	1542.75	25884.00
财政安排资金	0.00	0.00	0.00	0.00
项目单位自筹资金	22887.50	1453.75	1542.75	25884.00
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	10000.00	10000.00	20000.00
专项债券资金	0.00	10000.00	10000.00	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	11453.75	11542.75	45884.00

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	10000		10000		
2026	10000	10000		20000	289.00	289.00
2027	20000			20000	400.00	400.00
2028	20000			20000	400.00	400.00
2029	20000			20000	400.00	400.00
2030	20000			20000	400.00	400.00
2031	20000			20000	400.00	400.00
2032	20000		10000	10000	400.00	10400.00
2033	10000		10000	0	111.00	10111.00
合计			20000.00		2800.00	22800.00

（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	39731.48	22800.00	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±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 39731.48 万元，债券本金 20000.00 万元，付息 2800.00 万元，本息合计 22800.00 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

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、塌塌等安全隐患，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

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25884万元，占项目总投资的56.41%，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45884万元，建设资金来源为项目单位自筹资金25884万元，发行专项债券融资20000万元。

本项目资本金25884万元，占项目总投资的56.41%，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45884万元，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109万元。

本项目资本金25884万元，占项目总投资的56.41%，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43.59%，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。

2026 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 年已发行 5,000.00 万元，2026 年计划发行 21,000.00 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^2。

本项目总建设用地面积 107,381.75m^2，总建筑面积 154,201m^2。其中：地上建筑面积 109,069m^2，地下建筑面积 44,952m^2。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-2026 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	2026	合计
资金筹措						
资本金	30,299.34	10,209.56	379.78	5,598.78	10,335.73	56,823.19
债券发行	-	10,000.00	10,000.00	5,000.00	21,000.00	46,000.00
其他融资						-
加：上年留存资金						-
合计	30,299.34	20,209.56	10,379.78	10,598.78	31,335.73	102,823.19
资金使用						
静态投资	**30,299.34**	**20,199.56**	**10,099.78**	**10,099.78**	**30,299.33**	**100,997.79**
建设期利息	**-**	**-**	**270.00**	**494.00**	**1,015.40**	**1,779.40**
发行费用	**-**	**10.00**	**10.00**	**5.00**	**21.00**	**46.00**
建设资金使用金额合计	**30,299.34**	20,209.56	10,379.78	10,598.78	31,335.73	**102,823.19**
资金余额（资金筹措 —资金使用）						

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 137,100m2，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
年度绩效目标（2026 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（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（2026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
			公众对改造工作满意度	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 年发行地方政府专项债 5,000 万元，利率为 1.65%，2026 年计划发行地方政府专项债 21,000 万元，发行利率以 2025 年 12 月 17 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 2.09%，发行期限均为 7 年。

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	2033
债券利率												
期初专项债券余额		-	10,000.00	20,000.00	25,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	36,000.00	26,000.00	21,000.00
专项债券发行	46,000.00	10,000.00	10,000.00	5,000.00	21,000.00	-	-	-	-	-	-	-
债券当期还本付息	53,546.70	-	270.00	494.00	1,015.40	1,015.40	1,015.40	1,015.40	11,015.40	10,745.40	5,521.40	21,438.90
其中：还本	46,000.00	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00	10,000.00	5,000.00	21,000.00
付息	7,546.70	-	270.00	494.00	1,015.40	1,015.40	1,015.40	1,015.40	1,015.40	745.40	521.40	438.90
期末专项债券余额		10,000.00	20,000.00	25,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	36,000.00	26,000.00	21,000.00	-

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	99,849.98 万元	53,546.70 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±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±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项目主管部门，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。

2026 年湖北省（襄阳市）
庞公片区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 km²，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

金额单位：人民币亿元

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）	42,626.00	44,990.00	未披露
3.农村居民人均可支配收入（元）	19,709.00	21,293.00	未披露
4.地方财政总收入	5,682.49	6,336.93	未披露
4.1 地方公共预算收入	3,281.13	3,692.26	3,937.00
其中：税收收入	2,411.64	2,672.62	2,652.00
非税收入	869.50	1,019.64	1,285.00
4.2 政府性基金收入	2413.20	2,537.70	4,256.80
其中：国有土地使用权出让收益	1,825.71	未披露	未披露
5.地方财政总支出	11,037.07	11,833.49	11,490.40
5.1 一般公共预算支出	8,623.87	9,295.79	7,233.60
5.2 政府性基金支出	2,413.20	2537.70	4,256.80

（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 km²，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 襄阳市财政经济数据

金额单位：人民币亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	5,827.80	5,843.00	6,102.41
2.城镇居民人均可支配收入	43,893.00	46,526.58	未披露
3.农村居民人均可支配收入	22,496.00	24,070.72	未披露
4.地方财政总收入	366.70	476.60	未披露
4.1 地方公共预算收入	220.90	265.60	285.50
其中：税收收入	167.66	191.50	未披露
非税收入	53.24	74.10	未披露
4.2 政府性基金收入	145.80	211.00	232.10
5.地方财政总支出	914.10	1,055.40	1,135.10
5.1 一般公共预算支出	630.50	704.80	802.70
5.2 政府性基金支出	283.60	350.60	332.40

（三）专项债务情况

根据《湖北省财政厅关于提前下达 2024 年部分新增债务限额的通知（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

地区	金额
宜城市	55,445.00

二、债券情况

债券名称：庞公片区城市棚户区改造项目。

发行规模：本项目计划发债 320,000.00 万元，2022 年已发行 160,000.00 万元，2024 年发行 30,000.00 万元，2025 年已发行 25,000.00 万元，2026 年计划发行 105,000.00 万元。发行期限均为 7 年。

三、项目情况

（一）项目概况

建设地点：湖北省襄阳市襄城区。

建设内容与规模：主要包括建设住宅(还建房)、公共配套用房的土建工程及配套设施两部分。配套设施包括与住宅小区配套幼儿园、社区办公用房、文体活动中心、便民市场、老年日间照料中心、公厕以及小区道路、广场、绿化、强弱电、供气、供暖、给排水、消防等设施。

建设期限：本项目建设工期为 2022 年 3 月-2026 年 10 月。

（二）资金筹措方案

项目总投资 400,601.97 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 80,601.97 万元、专项债券资金 320,000.00 万元。本项目投资分年计划及资金筹措表详见下表：

表 2：项目投资分年计划及资金筹措表

金额单位：人民币万元

序号	项目\年份	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	**资本金**	39,762.98	4,672.00	7,238.53	20,000.00	9,048.56	**80,601.97**
1.1	财政安排资金						
1.2	项目单位自筹资金	39,762.98	4,672.00	7,238.53	20,000.00	9,048.56	**80,601.97**
1.3	专项债券资金						
1.4	其他资金						
2	**融资资金**	160,000.00		30,000.00	130,000.00		**320,000.00**
2.1	专项债券资金	160,000.00		30,000.00	25,000.00	105,000.00	**320,000.00**
2.2	项目单位市场化融资						
2.3	其他资金						
3	**其他资金**						

（三）项目绩效目标情况

项目绩效目标申报表

项目绩效总目标	
名称	目标说明
长期绩效目标	本项目的实施将改善群众的居住条件，改善城市环境，推动城市化进程。
年度绩效目标（2022 年）	完成建设住宅(还建房)、公共配套用房的土建工程及配套设施两部分。配套设施包括与住宅小区配套幼儿园、社区办公用房、文体活动中心、便民市场、老年日间照料中心、公厕以及小区道路、广场、绿化、强弱电、供气、供暖、给排水、消防等设施，项目竣工质量合格，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。
年度绩效目标（2023 年）	完成建设住宅(还建房)、公共配套用房的土建工程及配套设施两部分。配套设施包括与住宅小区配套幼儿园、社区办公用房、文体活动中心、便民市场、老年日间照料中心、公厕以及小区道路、广场、绿化、强弱电、供气、供暖、给排水、消防等设施，项目竣工质量合格，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。
年度绩效目标（2024 年）	完成建设住宅(还建房)、公共配套用房的土建工程及配套设施两部分。配套设施包括与住宅小区配套幼儿园、社区办公用房、文体活动中心、便民市场、老年日间照料中心、公厕以及小区道路、广场、绿化、强弱电、供气、供暖、给排水、消防等设施，项目竣工质量合格，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。
年度绩效目标（2025 年）	完成建设住宅(还建房)、公共配套用房的土建工程及配套设施两部分。配套设施包括与住宅小区配套幼儿园、社区办公用房、文体活动中心、便民市场、老年日间照料中心、公厕以及小区道路、广场、绿化、强弱电、供气、供暖、给排水、消防等设施，项目竣工质量合格，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。

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	棚改安置房	2330 套	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

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	棚改安置房	0	0	0	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

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	棚改安置房	0	0	0	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

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（2024年）	产出指标	数量指标	棚改安置房	0	0	0个	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
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	棚改安置房	0	0	2330 套	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

四、项目事前绩效评价情况

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1.项目实施改变了城市面貌，促进了城市区域的更新发展

本项目的实施将使拆迁区域转变成城市新片区，市政设施配套齐全，城市面貌有了明显改观。结合棚户区（城中村）的改造，城市基础设施和公共服务配套设施建设，新增道路、供水管线、排水管线、燃气管线等各种配套设施，完善了城市功能。原居住村民曾分散居住，市政及公益基础设施不甚完全，污水排放、垃圾处理、卫生环境等条件较薄弱。随着本项目的实施，对当地村民进行了合理安置，群众生活水平将有明显提高。

2.项目实施是贯彻落实党中央、国务院宏观调控政策的要求

当前，我国房地产最紧迫任务是去库存。去库存最根本的目标就是要确保房地产行业平稳、健康、可持续发展。棚改项目为消化库存提供了一个非常好机遇。

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。

通过实施本项目，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，是党和政府践行科学发展观、“三个代表”重要思想、坚持立党为公、执政为民的具体体现，是全心全意为人民服务的凝聚力工程，更是襄阳市各级党

委、政府落实党中央、国务院宏观经济调控政策的具体要求。

3.项目实施是解决周围土地利用不集约的重要途径

土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。国务院颁布的《关于深化改革严格土地管理的决定》是近年来国务院出台的关于土地管理的最全面、最明确、规格最高的文件。该文件从我国现实国情出发，贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，坚持社会主义市场经济的改革方向，针对当前土地管理存在的突出问题，提出了深化改革、严格土地管理的一系列重大措施。

庞公片区坚决贯彻执行上级的文件精神，实行统一的土地价格管理和用地指标管理，根据上级下达的用地计划，确定年度各类用地数量，属性定性定量供地。

棚户区（城中村）房屋基本上以二、三层为主，土地使用过程中存在容积率过低、建筑布局凌乱、土地利用效率不高等现象。通过本项目的实施，将充分挖掘拆迁区域周边区域内原有建设用地的潜力，可大大提高土地使用效率，盘活现有存量土地，实现有限土地资源的“再生”利用，达到从严控制建设用地总量、土地节约利用的目的，为襄阳市发展提供可观的用地保障。

本项目实施可解决棚户区（城中村）被拆迁人口的安置住房需求，并带动相关产业发展，拉动经济增长。

4.项目实施有利于区域用地布局形态合理化、基础配套设施完善及居住环境优化

目前拆迁区域村民居住和生活环境较差、安全隐患突出，严重影响群众生命财产安全，与城镇现代化建设极不协调，也是开展城乡环境综合治理的重点和难点。只有实施棚户区（城中村）改造，完善配套市政设施和公共服务设施，才能从根本上解决村民的居住和生活环境问题，才能有效改善城市环境，提升城市整体形象，推进城市健康发展，为当地群众创建一个美好家园。

总而言之，本项目是一项重大的民生工程、德政工程和安居工程，推进棚户区（城中村）改造是党和政府以人为本，解决民生问题，维持社会长治久安的重要战略措施。由此可见，本项目的实施是十分必要的。

由此可见，本项目的实施是十分必要的。

（二）项目建设投资合规性与项目成熟度

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:

（1）2022 年 3 月 11 日，襄阳市发展和改革委员会出具《市发展和改革委员会关于庞公片区城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(襄发改审批〔2022〕116 号);

（2）2022 年 9 月 26 日，襄阳市自然资源和规划局出具《襄阳市自然资源和规划局襄阳市自然资源和规划局关于庞公片区城市棚户区改造项目安置房规划方案的规划意见》，原则上同意该项目规划设计方案;

（3）2022 年 10 月 12 日，襄阳市生态环境局襄城分局出具同意《关于庞公片区城市棚户区改造项目安置房无需环评批复的情况说明》;

（4）2022 年 11 月 1 日，襄阳市自然资源和规划局颁发了不动产权证书，证书编号分别为鄂（2022）襄阳市不动产权第 0080888 号、鄂（2022）襄阳市不动产权第 0080911 号、鄂（2022）襄阳市不动产权第 0080898 号;

（5）2022 年 10 月 9 日，襄阳市发展和改革委员会出具《市发展和改革委员会关于庞公片区城市棚户区改造项目安置房初步设计的批复》（襄发改审批〔2022〕444 号);

（6）2014 年 12 月 1 日，湖北省住房和城乡建设厅出具了《关于襄阳市南湖片区等 13 个棚户区改造项目纳人国家下达湖北省 2013-2014 年棚户区改造计划的复函》（鄂建函〔2014〕441 号);

（7）2017 年 4 月 24 日，湖北省住房和城乡建设厅出具了《关于襄阳市贾洲等三个片区、七里桥等四个片区和 2017 年襄城片区一期棚户区改造项目纳入全省 2017 年棚户区改造计划的复函》（鄂建函〔2017〕236 号)。

（三）项目资金来源和到位可行性

项目预计总投资 399,320.97 万元，其中项目资本金金额为 80,601.97 万元，占比 20.12%，满足《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。剩余的 320,000.00 万元通过发行政府专项债券方式取得。

（四）项目收入、成本、收益预测合理性

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段;采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

（五）债券资金需求合理性

本项目申请专项债券资金共计320,000.00万元，占总投资比例的79.88%，资金需求合理。

（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为1.31，偿债计划可行。在经营净收益下浮10%和利率上浮10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

（七）绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

（八）其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

（九） 评估结果

本项目按照《湖北省省级预算事前绩效评估管理暂行办法》开展事前绩效评估，经综合评分和分析得出评估结论为“通过”。

五、资金平衡

（一）融资还本付息情况

表 3：债券还本付息表

金额单位：人民币万元

项目	合计	建设期					运营期						
		2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
债券利率		2.92%		2.24%	2.44%	2.09%							
期初专项债券余额			160,000.00	160,000.00	190,000.00	215,000.00	320,000.00	320,000.00	320,000.00	160,000.00	160,000.00	130,000.00	105,000.00
专项债券发行	320,000.00	160,000.00	0.00	30,000.00	25,000.00	105,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
当期还本付息	378,320.50	0.00	4,672.00	4,672.00	5,344.00	7,235.00	8,148.50	8,148.50	168,148.50	3,476.50	33,476.50	27,804.50	107,194.50
其中：还本	320,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	160,000.00	0.00	30,000.00	25,000.00	105,000.00
付息	58,320.50	0.00	4,672.00	4,672.00	5,344.00	7,235.00	8,148.50	8,148.50	8,148.50	3,476.50	3,476.50	2,804.50	2,194.50
期末专项债券余额		160,000.00	160,000.00	190,000.00	215,000.00	320,000.00	320,000.00	320,000.00	160,000.00	160,000.00	130,000.00	105,000.00	0.00

（二）项目收益与融资平衡情况

表 4：项目收益与融资平衡表

单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益（单位：万元）	预计项目融资本息（单位：万元）	其中：项目预计融资本金（单位：万元）	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
庞公片区城市棚户区改造项目	496,703.84	378,320.50	320,000.00	1.31

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±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，债券存续期内，期末累计现金结余 140,306.34 万元，本项目对债券本金的资金覆盖率为 1.62，对债券本息的资金覆盖率为 1.37，本息资金覆盖倍数为 1.31 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，发行庞公片区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。

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不能到期偿还的风险较低，评定庞公片区城市棚户区改造项目的信用等级为 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

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。

1. 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。

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项目主管部门，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。

左岭新镇还建房六期 A2 地块项目专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积 18.59 万平方公里，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个省辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市，38 个县，2 个自治县，1 个林区。根据“六普”数据显示湖北省常住人口 5775 万人，根据湖北省 2024 年政府工作报告显示：2024 年地区生产总值（GDP）60012.97 亿元，比上年增长 5.8%，其中，第一产业增加值 5462.18 亿元，增长 3.1%；第二产业增加值 21573.76 亿元，增长 6.4%；第三产业增加值 32977.03 亿元，增长 5.9%。三次产业结构由 2023 年的 8.9：36.5：54.6 调整为 9.1:35.9:55.0。全年人均地区生产总值为 102832 元，按可比价格计算，比上年增长 5.9%。

湖北省 2024 年全省地区生产总值，居全国第七位，GDP 增速在经济大省和中部地区保持领先。规上工业增加值增长 7.7%，固定资产投资增长 6.5%，社会消费品零售总额增长 5.1%，均高于全国平均水平。全年全省农林牧渔业增加值、工业增加值、服务业营业收入、固定资产投资、社会消费品零售总额、进出口总值，增速分别为 4.3%、7.7%、12.8%、6.5%、5.1%、5.8%，都高于全国平均水平。新能源汽车、液晶显示模组、多晶硅产量分别增长 30.6%、109.4%、169.3%；国家创新型产业集群数量居全国第三；高新技术产业增加值超万亿。营业收入过千亿的产业达到 17 个，规上高新技术产业单位 12951 家，比上年增长 20.7%。汽车行业积极克服上半年不利局面，计算机通信

电子行业有力应对周期性下行，全年分别增长4.8%、5.1%；化工、有色、石油加工行业产业转型升级成效显著，分别增长20.7%、34.5%、22.3%；电气行业积极培育竞争新优势，增长20.0%，比上年提高10.6个百分点；三大都市圈建设成势见效，17个市州中9个GDP增速高于全省平均水平，武汉GDP突破2万亿元，迈上新台阶。全年全省实施亿元以上项目1.51万个，创历史新高；民间投资增长3%，高于全国3.4个百分点；工业投资增长10%，对全省投资增长贡献率达到66.5%。

2024年全省城乡居民收入差距继续缩小，全年全省全体居民人均可支配收入35146元，比上年增长6.8%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入44990元，增长5.5%；农村居民人均可支配收入21293元，增长8.0%。城乡居民人均可支配收入比为2.11，比上年缩小0.05%，也优于全国平均水平2.39。

2024年，全年全省省级一般公共预算收入总计7233.6亿元，为调整预算（下同）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%。

分领域看，2024年全年全省农林牧渔业增加值5447.91亿元，比上年增长4.3%。粮食总产量2777.04万吨，增长1.3%，连续11年稳定在500亿斤以上。猪牛羊禽肉产量457.12万吨，增长3.8%。禽蛋产量216.25万吨，增长4.0%。年末生猪存栏2595.30万头，增长1.7%。

2024年全年全省规模以上工业增加值比上年增长7.7%。从三大门类看，采矿业增加值增长4.4%，制造业增长6.4%，电力、热力、燃气及水生产和供应业下降0.8%。高技术制造业增长5.7%，占规上工业比重为12.8%，较上年提高0.7个百分点。从主要行业看，汽车

行业持续回升，增长 4.8%；计算机通信电子行业增长 5.1%；原材料行业增长 13.3%，其中，化工、石油加工、有色等行业分别增长 20.7%、22.3%、34.5%；钢铁行业增长 4.3%；电气行业增长 20.0%。

2024 年全省固定资产投资（不含农户）比上年增长 6.5%。分产业看，第一产业投资增长 3.0%，第二产业投资增长 9.9%，第三产业投资增长 2.6%。分领域看，基础设施投资增长 6.4%，其中交通运输业投资增长 13.4%；制造业投资增长 6.7%，其中化学原料及化学制品制造业投资增长 29.5%，铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业投资增长 28.9%，通用设备制造业投资增长 25.9%，专用设备制造业投资增长 16.1%；房地产开发投资下降 3.5%。民间投资增长 3.0%，占全部投资的比重为 56.3%。

2024 年全省社会消费品零售总额 24041.89 亿元，比上年增长 5.1%。从行业看，全口径批发业、零售业、住宿业、餐饮业销售额（营业额）分别增长 15.5%、8.0%、10.9%、14.0%。汽车类、石油及制品类等出行商品零售额分别增长 10.8%、8.5%。粮油食品类、饮料类、烟酒类、服装鞋帽针纺织品类等基本生活用品零售额分别增长 11.1%、8.4%、9.1%、10.0%。

2024 年全省进出口总额 6449.7 亿元，比上年增长 5.8%。其中，出口 4333.3 亿元，增长 4.7%；进口 2116.4 亿元，增长 7.9%。一般贸易进出口 4970.5 亿元，增长 7.6%，占全省进出口总值的 77.1%，比上年提升 1.3%。民营企业进出口 4428.7 亿元，增长 15.3%，占全省进出口总值的 68.7%，比上年提升 5.7%。

（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，国家历史文化名城，国家中心城市，我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，是长江经济带上重要的一环。

武汉地处中国中部地区的华中腹地，江汉平原东部，长江中游与汉水交汇处，其市区被长江、汉江分隔成武昌、汉口、汉阳三镇，全市现辖13个城区，3个国家级开发区，面积8494平方公里，是华中地区最大的城市，长江中下游特大组团式城市。同时，武汉是中国经济地理中心，地理区位优势明显，是中国内陆最大的水陆空综合交通枢纽，作为全国重要铁路客运中心，武汉拥有武昌、汉口、武汉、光谷四个铁路一级枢纽站及亚洲最大编组站，也是京汉广、沪汉蓉高铁与京广、京九、武康、武九等4条国家铁路线的交汇点。具有承东启西、沟通南北、维系四方的作用。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，历来有九省通衢之称。

2015年，武汉市被国家定位为“国家创新型城市试点”“全面创新改革试验区”。同年7月，武汉城市圈获批成为首个科技金融改革创新试验区。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创新改革试验方案》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；全面创新改革试验区、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。

1、经济社会发展指标

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。全市一般公共预算总收入完成2995.45亿元，其中：地方一般公共预算收入1667.31亿元，为调整预算（以下简称预算）的98.4%。全市一般公共预算支出2481亿元，为预算的98.1%。市本级一般公共预算收入总计2179.19亿元，其中：地方一般公共预算收入425.81亿元，为预算的93%。市本级一般公共预算支出总计2179.19亿元，其中：一般公共预算支出1140.3亿元，为预算的96.4%，结转下年支出51.79亿元。

2、武汉市财政与债务数据

武汉市财政自给能力较强，2020 年-2024 年财政收入持续稳定增长，2020 年受疫情影响财政收入有所下降，但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。2024 年，武汉市全市一般公共预算总收入完成 2995.45 亿元，其中：地方一般公共预算收入 1667.31 亿元，为调整预算（以下简称预算）的 98.4%。全市一般公共预算支出 2481 亿元，为预算的 98.1%。市本级一般公共预算收入总计 2179.19 亿元，其中：地方一般公共预算收入 425.81 亿元，为预算的 93%。市本级一般公共预算支出总计 2179.19 亿元，其中：一般公共预算支出 1140.3 亿元，为预算的 96.4%，结转下年支出 51.79 亿元。

经湖北省裁定，武汉市 2024 年政府债务限额为 8071.05 万元。截至 2024 年底，全市政府债务余额 7806.36 亿元，市本级政府债务余额 4102.93 亿元，均控制在省核定的政府债务限额以内。其中：专项债务限额 5930.66 亿元，专项债务余额 5761.75 亿元，一般债务限额 2140.39 亿元，一般债务余额 2044.61 亿元。市本级政府债务限额 4200.11 亿元，其中：一般债务限额 1259.60 亿元，专项债务限额 2940.50 亿元,全市和市本级政府债券余额均控制在省核定的政府债务限额以内。

2024 年，国绕国家重点支持的市政和产业园区基础设施交通基础设施、社会事业、保障性安居工程、生态环保等领域组织市直部门和各区做好政府债券项目储备和申报发行工作。全年发行政府债券 33 批次 1320 亿元，其中：新增债券 760 亿元，再融资债券 560 亿元。市本级政府债券 780 亿元，其中：新增债券 360 亿元，再融资债券 420 亿元。

按照地方政府债券申报发行规定，经报国家和省级发改、财政部门审核批准，全市 760 亿元新增债券主要用于：(1) 长江新区科创园等市政和产业园区基础设施 160 亿元，占比 21.1%；(2) 同济医院光谷院区扩建等社会事业 112 亿元，占比 14.7%; (3) 轨道交通新港线、

过江隧道等交通基础设施105亿元，占比13.8%；(4) 武昌区老旧社区改造等保障性安居工程102亿元，占比13.4%；(5) 梁子湖流域治理等生态环保项目 50亿元，占比6.6%；(6) 优化债务结构置换存量债务231亿元，占比30.4%。

武汉市近三年政府财政与债务具体数据见下表：

武汉市财政经济数据表

单位：亿元

项　　目	2022年	2023年	2024年
1.地区生产总值（GDP）	18,866	20,011.65	21,106.23
2.城镇居民人均可支配收入（元）	58,449	61,693	59,732.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	29,304	31,560	33,529
4.地方财政总收入	2,690.23	2,961.42	2,995.45
4.1地方公共预算收入	1,504.74	1,601.20	1,667.31
其中：税收收入	1,239.56	1,298.35	1,456.71
非税收入	265.18	302.85	210.6
4.2政府性基金收入	1,330.41	1,288.77	1,005.24
5.1一般公共预算支出	2,227.24	2,204.08	2,481.00
5.2政府性基金支出	2,051.73	1,627.56	946.02

武汉市专项债务情况表

区划	2024年限额	2024年余额
武汉市（亿元）	5,930.66	5,761.75
其中：本市级（亿元）	2,940.50	2,883.03

武汉市本级专项债务期限结构表

单位：亿元

年限	武汉市	武汉市本级	武汉市区级
1年期	39,872.00	0.00	39,872.00
2年期	653,081.00	528,303.00	124,778.00
3年期	725,984.00	414,641.00	311,343.00
5年期	12,809,162.00	6,712,965.00	6,096,197.00
7年期	16,220,002.00	9,582,910.50	6,637,091.50
10年期	13,980,093.00	9,713,791.60	4,266,301.40

15 年期	4,423,019.00	1,691,238.20	2,731,780.80
20 年期	9,173,751.00	2,463,523.00	6,710,228.00
30 年期	4,926,370.00	1,977,685.00	2,948,685.00
总计	62,951,334.00	33,085,057.30	29,866,276.70

（三）武汉市东湖新技术开发区概况

武汉东湖新技术产业开发区，简称“东湖新技术开发区”，别称“中国·光谷”。于 1988 年创建成立，1991 年 3 月被国务院批准为首批国家级高新区；2000 年被科技部、外交部批准为 APEC 科技工业园区；2001 年被原国家计委、科技部批准为国家光电子产业基地，即“武汉·中国光谷”；2006 年以来，先后被国家列为建设世界一流科技园区试点，批准为国家服务外包基地城市示范区、国家生物产业基地、科技兴贸创新基地、海外高层次人才创新创业基地、国家地球空间信息产业化基地；2007 年被国家发改委批准为国家生物产业基地；2009 年 12 月被国务院批准东湖新技术开发区建设全国第二个国家自主创新示范区，正式上升为国家战略。东湖新技术开发区是中组部批准建立的四家“中央企业集中建设人才基地”之一（北京、天津、杭州、武汉）。全国仅有北京、武汉两个城市被批准建设自主创新示范区和未来科技城。2011 年被中组部、国务院国资委确定为全国四家“中央企业集中建设人才基地”之一。2016 年获批国家首批双创示范基地，并获批为中国（湖北）自由贸易试验区武汉片区。

2016 年 5 月，湖北省作为唯一定位为战略性新兴产业和高技术产业基地的省份入选第三批国家自贸试验区，作为自贸区主体部分的东湖新技术开发区晋升为“双自联动”——国家自主创新示范区、国家自贸试验区。

2017 年 3 月 31 日下午，国务院新闻办公室举行新闻发布会介绍，国务院已批复设立辽宁、浙江、河南、湖北、重庆、四川、陕西 7 个自贸试验区，并分别印发总体方案。

作为国家级高新区，东湖高新区在开发区竞争中展现出良好的综

合竞争力。 2019 年，在科技部公布的全国高新区评价中，东湖高新区综合实力居全国第四位，知识创造和技术创新能力位列全国第二，产业升级和结构优化能力位列全国第四，国际化、参与全球竞争力及高新区可持续发展能力均位列全国第六。

东湖新技术开发区规划面积 518 平方公里，下辖八个街道（花山街、九峰街、关东街、佛祖岭街、左岭街、豹澥街、龙泉街以及滨湖街）、人口 120 多万；八大产业园区（光谷现代服务业园、光谷生物城、光谷中心城、光谷光电子信息产业园、光谷智能制造产业园、武汉未来科技城、东湖综合保税区、光谷中华科技园）；区内集聚了包括武汉大学、华中科技大学等 42 所高等院校、56 个国家及省部级科研院所、66 名两院院士、30 多万专业技术人员和 80 多万在校大学生，是中国三大智力密集区之一。

经过近 30 年的发展，中国光谷已形成了以光电子信息产业为核心，生物产业、新能源和环保节能产业、高端装备制造产业为支撑，以新技术服务业为先导，集成电路产业和新网络经济快速崛起的“5+2”产业体系。

其中，左岭新城位于东湖高新区国家自主创新示范区东北角、左邻产业园南部，北坐长江南岸，南接高新大道，东达葛店开发区，西邻花山生 态新城和未来科技城，是未来武汉 8+1 城市圈发展的关键节点。

根据《东湖国家自主创新示范区总体规划》（2010-2020 年），近期建设规划形成“一核四组团”的总体用地布局结构。一核：关山储备区及豹澥聚焦区，重点突出核心，优化配套。四组团分别为左岭产业组团、花山组团、未来科技城研发组团、牛山湖组团。

花山组团、葛化科技新城、化工科技新城等高新区新城组团环绕左岭新城，产业类型丰富，具有良好的产业背景优势，形成区域商业辐射力与吸引力，特别是未来科技新城与左岭新城相交的重要门户地带，与鄂州的葛化科技新城相互影响力强。

左岭新城作为光谷“东进”战略支点的重点项目，将承接光谷优

势产业，重点吸引光电子信息、高端装备制造、节能环保、现代服务、新材料、港口物流等产业领域的企业，建设具备综合性城市化功能的科技产业新城，使其成为武汉东部地区产业支撑新节点，武汉·中国光谷的重要功能区。

2024 年，东湖高新区全面开启砥砺奋进“十四五”规划建设，创新发展量质齐升，圆满实现争先开局。全面开立东湖科学城建设，8 家全国重点实验室获批建设，2 家国家技术创新中心揭牌运行，脉冲强磁场优化提升设施启动建设，武汉超算中心、人工智能计算中心二期建成投运，北大武汉人工智能研究院、武汉光化学技术研究院等 5 个新型研发机构成立。

2024 年，东湖高新区地区生产总值突破 3200 亿元，同比增长 7.1%，规模和增速位列全市第一。东湖高新区结构优化、高位竞进的态势持续巩固，实现质的有效提升和量的合理增长。工业经济逆势突破，工业增加值对经济增长的贡献率由去年的 38%提升至 56%；工业投资强力支撑占全区固定资产投资的比重由 34.5%提升至 40.2%。服务业量质提升，其他营利性服务业收入突破 2000 亿元。外贸强劲增长，预计增速超 20%。增长“极核”地位更加巩固，经济总量占全市比重由去年的 13.6%提升至 15.2%，占全省比重由去年的 4.9%提升至 5.3%，综合排名由全国高新区第九升至第六。

东湖高新区债务情况纳入武汉市本级管理，政府财政和专项债券详细情况如下：

武汉市东湖高新区财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	2,643.81	3,000.00	3,200
2.城镇居民人均可支配收入（元）	68,916.27	/	64,346
3.农村居民人均可支配收入（元）	37,125.32	/	33,529

4.地方财政总收入	367.28	383.95	217.41
4.1 地方公共预算收入	190.19	205.90	217.41
其中：税收收入	172.88	185.50	/
非税收入	17.31	20.40	/
4.2 政府性基金收入	201.54	178.05	326.71
5.1 一般公共预算支出	232.07	207.11	220.05
5.2 政府性基金支出	254.75	232.13	241.06

二、债券情况

（一）债券名称：左岭新镇还建房六期 A2 地块项目专项债

（二）发行计划：本项目专项债券发行规模共 280,000.00 万元，2022 年 3 月已发行 80,000.00 万元;2023 年 3 月 13 日已发行 65,000.00 万元（本项目 2023 年度原计划申报专项债额度 20 亿元，当年实际发行债券额度 6.5 亿元，剩余 13.5 亿元债券额度计划于 2024 年至 2026 年发行。2023 年 3 月 13 日本项目已成功发行专项债券 50,000.00 万元，转入 2023 年 3 月 13 日已发行左岭新镇还建房六期 A1 地块项目专项债券资金 15,000.00 万元，发行债券简称为 23 湖北 37（债券代码：101958），发行票面利率为 2.97%。因建房六期 A1 地块与建房六期 A2 地块，属同一项目单位武汉左岭新城开发投资有限公司，故调整前后利息支付责任划分无变化）；2024 年 3 月 18 日已发行 20,000.00 万元；2024 年 6 月 23 日已发行 20,000.00 万元；2025 年 2 月已发行 30,000.00 万元；2025 年 6 月已发行 10,000.00 万元；2026 年拟计划发行 55,000.00 万元，专项债券发行期限均为 10 年。

根据中国债券信息网公布的截至 2025 年 10 月 26 日的 10 年期国债平均收益率，同时参考本项目前期发行利率，从客观、谨慎角度出发，本期发行的左岭新镇还建房六期 A2 地块专项债券，暂按 10 年期发行利率 3.10%进行测算（含发行费用）。债券发行计划如下表所示：

项目债券计划发行情况表

序号	项目名称	发行计划	债券年限	债券利率	申请债券（万元）	还本方式
1	左岭新镇还建房六期A2地块	2022年3月已发行	10年	2.90%	80,000.00	到期一次性还本
2	左岭新镇还建房六期A2地块	2023年3月已发行	10年	2.97%	50,000.00	第6-10年分期还本，每年还本20%
3	左岭新镇还建房六期A2地块	2023年3月已发行	10年	2.97%	15,000.00	第6-10年分期还本，每年还本20%
4	左岭新镇还建房六期A2地块	2024年3月已发行	10年	2.43%	20,000.00	第6-10年分期还本，每年还本20%
5	左岭新镇还建房六期A2地块	2024年6月已发行	10年	2.30%	20,000.00	第6-10年分期还本，每年还本20%
6	左岭新镇还建房六期A2地块	2025年2月已发行	10年	1.73%	30,000.00	第6-10年分期还本，每年还本20%
7	左岭新镇还建房六期A2地块	2025年6月已发行	10年	1.69%	10,000.00	第6-10年分期还本，每年还本20%
8	左岭新镇还建房六期A2地块	拟2026年继续发行	10年	3.10%	55,000.00	第6-10年分期还本，每年还本20%
	合计				280,000.00	

（三）兑付安排：本项目2022年3月发行的第一期专项债券80,000万元，发行利率2.9%，利息每半年支付，到期一次性还本；2022年3月发行的第一期专项债券80,000万元，发行利率2.9%，利息每半年支付，到期一次性还本；2023年3月续发行的第二期专项债券50,000.00万元，发行利率2.97%，利息每半年支付，本金按从第6年-第10年开始每年偿还20%；同期转入2023年3月已发行左岭新镇还建房六期A1地块项目专项债券资金15,000.00万元，发行债券简称为23湖北37（债券代码：101958，发行票面利率为2.97%），利息每半年支付，本金按从第6年-第10年开始每年偿还20%(因还建房六期A1地块与还建房六期A2地块，属同一项目单位武汉左岭新城开发投资有限公司，故调整前后利息支付责任划分无变化)；2024年3月18日续发行的第四期专项债券20,000.00万元，发行利率2.43%，

利息每半年支付，本金按从第 6 年-第 10 年开始每年偿还 20%；2024 年 6 月 23 日续发行的第五期专项债券 20,000.00 万元，发行利率 2.30%，利息每半年支付，本金按从第 6 年-第 10 年开始每年偿还 20%；2025 年 2 月续发行的第六期专项债券 30,000.00 万元，发行利率 1.73%，利息每半年支付，本金按从第 6 年-第 10 年开始每年偿还 20%；2025 年 6 月续发行的第六期专项债券 10,000.00 万元，发行利率 1.69%，利息每半年支付，本金按从第 6 年-第 10 年开始每年偿还 20%；2026 年拟继续发行 55,000.00 万元专项债券，利息每半年支付，本金按从第 6 年-第 10 年开始每年偿还 20%，偿还完毕为止。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目名称：左岭新镇还建房六期 A2 地块（以下简称“本项目”）

2.项目实施主体：武汉左岭新城开发投资有限公司

3.项目主管部门：武汉东湖新技术开发区自然资源和规划局

4.主管部门责任：

项目主管部门应当加强对项目的管理和监督，在依法合规、确保工程质量安全的前提下，推动建设项目按时完工投入使用；加强对项目实施情况的监控，监督项目业主单位规范使用专项债券资金，确保专项债券资金专款专用，合理控制项目建设进度并做好与项目专项债券还本付息的衔接，并组织和监督项目业主单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

项目单位武汉左岭新城开发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，合理评估本期专项债券对应项目的风险，切实履行项目管

理责任。确保项目建设进度和质量安全，如期实现专项收入，并配合相关部门做好项目对应资产管理。

5. 项目概况：

本次申报的左岭新镇还建房六期A2地块项目,位于左岭新城内，具体为左岭大道以西、科技二路以北、龙岭三路以东、甲铺岭街以南围合地块。拆迁改造包括卸甲村，花园村，陈墩村，上街村，彭李村等左岭街道辖区内16个行政村，项目对被拆除的房屋，采用集中建设、集中安置的方式统一建设，拆迁还建比约为1：1，达到节约用地的目的，前期拆迁补偿已完成。本项目涉及拆迁总户数6394户，人数20426人，已签订协议户数6394户，通过还建房进行实物安置户数6394户。项目规划净用地面积165,608.00㎡，总建筑面积922,302.41㎡，拟建房屋6394套，其中：地上建筑面积692,716.87㎡，包含住宅面积626,150.20㎡，配套商业38,063.12㎡，配套服务建筑面积28,850.00㎡；地下室面积229,585.54㎡；项目建筑密度21.66%，容积率4.183，绿地率30%。

本期债券项目建设内容主要包括：拟建25栋高层住宅楼，配套建设商业、幼儿园、社区卫生服务站、文化活动站、居家养老服务站、公共厕所、环卫工人休息站、社区工作服务站，警务室、物业管理用房、开闭所、配电房、其他附属用房等建筑，并配套建设地下室、道路广场、绿化、给排水、消防、强弱电、燃气等设施。项目总投资为391,283.89万元，其中建设投资372,327.64万元。具体为：

项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目内容	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合 计
	建设进度	27.28%	21.16%	13.12%	13.52%	24.93%	100.00%
1	建设投资	105,326.82	79,312.43	46,502.04	47,225.43	93,960.92	372,327.64
1.1	工程建设费用	80,842.00	73,797.25	41,984.16	40,448.60	55,957.87	293,029.88
1.2	工程建设其他费	1,340.88	1,877.23	2,145.41	3,218.12	18,236.03	26,817.67

1.3	预备费	319.85	479.77	1,279.39	1,919.08	11,994.29	15,992.38
1.4	建设用地费	22,824.09					22,824.09
1.5	专项费用		3,158.18	1,093.08	1,639.63	7,772.73	13,663.62
2	建设期债券利息	1,160.00	3,285.25	4,723.50	5,540.50	3,368.50	18,077.75
3	发行费用	80.00	65.00	40.00	40.00	55.00	280.00
4	其他融资成本						
5	**总投资概算**	106,566.82	82,662.68	51,265.54	52,805.93	97,384.42	390,685.39

（二）分年度投资计划

已开始施工或即将开始施工本项目整体计划建设期 54 个月，具体投资计划见下表：

单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
投资安排	26,566.82	17,662.68	11,265.54	12,805.93	42,384.42	110,685.39

（三）项目资金来源

左岭新镇还建房六期 A2 地块项目建设总投资约为 390,685.39 万元，拟通过自有预算资金、专项债券发行解决。具体包括：自有资金投入为项目拟投入的资本金总额为 110,685.39 万元，占项目总投资的 28.33%；其余 280,000.00 万元通过发行地方政府专项债券来筹集，占项目总投资的 71.67%。2022 年 3 月已发行 80,000.00 万元；2023 年 3 月年续发行 65,000.00 万元（本项目 2023 年度原计划申报专项债额度 20 亿元，当年实际发行债券额度 6.5 亿元，剩余 13.5 亿元债券额度计划于 2024 年至 2026 年发行，2023 年 3 月 13 日还建房六期 A2 地块已成功续发行 5 亿元，同期转入还建房六期 A1 地块续发债券资金 1.5 亿元，发行债券简称为 23 湖北 37（债券代码：101958），发行票面利率为 2.97%，因建房六期 A1 地块与建房六期 A2 地块，属同一项目单位武汉左岭新城开发投资有限公司，故调整前后利息支付责

任划分无变化）；2024 年 3 月 18 日已发行 20,000.00 万元；2024 年 6 月 23 日已发行 20,000.00 万元；2025 年 2 月已发行 30,000.00 万元；2025 年 6 月已发行 10,000.00 万元；2026 年拟计划发行 55,000.00 万元，专项债券发行期限均为 10 年。本项目资金筹措及债券情况详见下表：

项目资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目内容	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合 计
1	资金筹措	106,566.82	82,662.68	51,265.54	52,805.93	97,384.42	390,685.39
1.1	上级财政补助资金						
1.2	贷款资金						
1.3	专项债券	80,000.00	65,000.00	40,000.00	40,000.00	55,000.00	280,000.00
1.4	自筹资金	26,566.82	17,662.68	11,265.54	12,805.93	42,384.42	110,685.39

四、资金平衡

本项目总投资 390,685.39 万元，按资金筹措及建设计划投入使用，参照近年来武汉市左岭地区同地段国有土地挂牌出让价，结合武汉市地价指数的平均增长趋势进行分析，按 2024 年同地区土地出让中间价位，预测项目在 2029 年供地时的价格每平方为 13,207.38 元、2031 年供地时的价格每平方为 13,472.84 元、2033 年供地时的价格每平方为 13,743.65 元，本项目债券存续期可实现项目总收入为 456,382.79 万元，项目土地出让单价合理，扣除相关税费（包括：土地出让业务费用（按收益 2%）、国有土地收益基金（按收入 2.5%）、农业土地开发资金（13.50 元/平方米）、三项计提（计提教育资金、计提廉租住房保障资金、计提农田水利建设资金）（计提标准为：（土地收益-土地业务费-农业土地开发资金）

*10%））支出后，可用于资金平衡的项目累计收益为439,139.78万元，支付债券本息346,208.50万元。近年来武汉市同地段土地出让价、本项目预期收入、项目出让收益与债券还本付息情况、项目收益与融资平衡情况见下述各表：

（一）项目运作模式

实施主体为武汉左岭新城开发投资有限公司，主要负责项目前期准备、投资建设等方面的工作。项目的偿债资金来源于腾空土地的资金平衡的项目累计收益为439,139.78万元。

（二）项目收益测算

土地整理出让收入

（1）运作模式

本项目收入为国有土地使用权出让收入，指武汉市政府通过出让等方式配置本项目包含地块的土地使用权所取得的全部土地价款，包括以招标、拍卖、挂牌和协议方式出让土地所有权所取得的总成交价款，其他国有土地使用权出让或变更的收入等。项目收入应反映在政府性基金收入下的国有土地使用权出让收入。

本项目实施主体对纳入改造计划范围内的地块进行居民补偿安置，对前期已进行谈判、签约、补偿、搬迁等安置补偿完毕后，按照土地性质及区域规划，对征拆土地进行收储整理后出让，土地出让收入纳入政府性基金预算管理，按照“收支两条线”原则安排用于归还前期项目建设投入资金、按相关政策规定计提的专项资金、用于城市建设等。

（2）政府国有土地使用权出让政策依据

《城镇土地估价规程》、《全国工业用地出让最低价标准》、《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、

《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支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）等。本项目专项债券还本付息所用资金全部来源于本项目经营性收入。项目收入全部作为政府性基金收入，纳入财政预算。

（3）收益测算

根据武汉东湖新技术开发区管委会关于左岭新城建设项目整体实施方案的批复，由武汉左岭新城开发投资有限公司负责对左岭新城区域土地收储和新农村建设进行土地整理以及相关的基础公共设施的投资、建设，确保失地农民的安置保障措施到位。土地储备后按照相关供地程序实施供地，原则上以财政返还的左岭新城出让用地收入（扣除国家规定计提缴纳的相关税费）予以平衡。

本次涉及项目收益来源的土地出让收益返还，拟出让的用于本项目收益平衡的地块位于本项目东侧，面积约12.33公顷。拟出让土地出让单价根据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，我们选取了该区域周边2024年出让的部分地块成交价格作为参考，具体如下表：

2024年武汉市左岭地区同地段土地出让价

序号	土地位置	所属区县名称	成交日期	规划用途	出让土地面积(㎡)	成交价(万元)	土地单价(元/㎡)
1	九龙湖街以南、甲铺岭街以北、流港路以西	东湖高新区	2024.12.20	住宅	34,930.94	43,860.00	12,556.20
2	豹溪路以东、高新三路以南、台山溪街以北	东湖高新区	2024.12.20	住宅	36,199.87	45,380.00	12,535.96
3	溪荷路以西、高新三路以南、台山溪街以北	东湖高新区	2024.12.20	住宅	32,583.33	40,540.00	12,441.95

根据以上统计资料，我们选取上述参考区域内同性质土地中位数出让价格为参考基准价价格，即12,441.95元/㎡。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2021~2024年武汉市的GDP增速（剔除疫情因素影响），近三年平均增速为7%以上，出于谨慎性原则，本次测算使用土地价格增长率为3.00%。则预测项目在2029年供地时的价格每平方为13,044.97元、2031年每平方为13,307.17元、2033年每平方为13,574.64元。项目土地出让单价预测情况如下表：

本项目土地单价预测表

年度	年增长率	预计土地出让单价 (元/㎡)	备注
2024年		12,535.96	
2025年	1.00%	12,535.96	
2026年	1.00%	12,661.32	
2027年	1.00%	12,787.93	
2028年	1.00%	12,915.81	
2029年	1.00%	13,044.97	
2030年	1.00%	13,175.42	
2031年	1.00%	13,307.17	
2032年	1.00%	13,440.24	
2033年	1.00%	13,574.64	
2034年	1.00%	13,710.39	

上述用于平衡的土地计划于2029年、2031年及2033年分年出让，每年计划出让面积数分别为6.33公顷、5.33公顷及2.67公顷，预计土地出让总收入为456,382.79万元，预测计算过程如下表：

本项目预期收入表

出让年度	规划用途	出让土地面积 (㎡)	容积率	土地单价 (元/㎡)	供地比例	供地价 (万元)
2029年	住宅	105,000.00	3.2	13,307.17	100%	139,725.29
2031年	住宅	118,000.00	3.2	13,574.64	100%	160,180.81

2033 年	住宅	113,000.00	3.2	13,847.50	100%	156,476.69
	合计	336,000.00				456,382.79

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、教育基金等，各项扣除项计算公式如下：

土地出让业务费=土地收益*2%；

〔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%计算，暂按出让土地面每平方米 47 元的 15%计算；

国有土地收益基金=土地出让收入*2.5%；

廉租住房资金=（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%。

根据以上设定，政策性成本及基金扣除总额为 21,662.49 万元，扣除各项成本后可用于支付债券本息的土地出让净收益总额为 439,139.78 万元，具体测算过程如下表：

本项目土地出让收益明细表

单位：人民币万元

序号	项目名称	2022	……	2029	……	2031	……	2033	合 计
1	土地出让收入			139,725.29		160,180.81		156,476.69	456,382.79
1.1	可出让的土地面积（公顷）			10.50		11.80		11.30	33.60
1.2	土地均价（万元/公顷）			13,307.17		13,574.64		13,847.50	13,582.82

1.3	土地成本（包含全部债券利息）			137,130.04		154,108.05		147,578.05	438,816.14
1.4	土地毛收益			2,595.25		6,072.76		8,898.64	17,566.65
2	土地税费项目			4,407.26		6,022.88		6,812.87	17,243.01
2.1	土地出让业务费（土地收益*2%）			51.90		121.46		177.97	351.33
2.2	农业土地开发费（土地纯收益的 13.5%）			141.75		159.30		152.55	453.60
2.3	国有土地收益基金（土地出让收入*2.5%）			3,493.13		4,004.52		3,911.92	11,409.57
2.4	廉租住房资金（（土地收益-土地业务费-农业土地开发资金）*10%）			240.16		579.20		856.81	1,676.17
2.5	农田水利建设基金（同上）			240.16		579.20		856.81	1,676.17
2.6	教育基金（同上）			240.16		579.20		856.81	1,676.17
3	用于资金平衡相关收益			135,318.03		154,157.93		149,663.82	439,139.78

经对项目收益及成本做平衡测算，左岭新镇还建房六期 A2 地块项目专项债券还本付息以棚户区改造后的土地出让收入为基础，按照既定的出让单价、出让计划及成本费用估算，扣除估算的成本费用及应交土地出让基金，经测算本项目在专项债券存续期间有稳定的土地出让收入 439,139.78 万元，可覆盖债券存续期间债券利息及到期偿还本金的支出需求，本项目在 2036 年偿还债券本金后仍有期末现金结余。本项目资金稳定性较可靠，项目的资金覆盖倍数（等于土地用于资金平衡相关净流量除以所有需偿还的债券及其他融资还本付息总额）达到 1.27，符合《财预[2017]89 号文》的相关规定。本棚改项目债券存续期内资金覆盖倍数及资金留存情况详见下表：

项目收益与融资平衡测算总表

序号	项目名称	项目总投资(万元)	用于资金平衡的项目收益（万元）	债券计划发行额（万元）	预计融资成本（万元）	资金覆盖倍数
1	左岭新镇还建房六	390,685.39	439,139.78	280,000.00	66,208.50	1.27

	期 A2 地块					
	合计	390,685.39	439,139.78	280,000.00	66,208.50	1.27

项目收益与融资平衡分年测算表

单位：人民币万元

年份/项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
现金流入								
其他财政资金流入								
自筹资金流入	26,566.82	17,662.68	11,265.54	12,805.93	45,752.92	7,589.50	7,589.50	7,396.45
债券资金流入	80,000.00	65,000.00	40,000.00	40,000.00	55,000.00			
其他融资资金流入								
出让收入现金流入								135,318.03
现金流入总额	106,566.82	82,662.68	51,265.54	52,805.93	100,752.92	7,589.50	7,589.50	142,714.48
现金流出								
建设期资金流出	105,326.82	79,312.43	46,502.04	47,225.43	93,960.92			
债券发行费用	80.00	65.00	40.00	40.00	55.00			
债券还本付息	1,160.00	3,285.25	4,723.50	5,540.50	6,737.00	7,589.50	7,589.50	20,396.45
其他融资还本付息								
现金流出总额	106,566.82	82,662.68	51,265.54	52,805.93	100,752.92	7,589.50	7,589.50	20,396.45
现金净流量								
当年项目现金净流入								122,318.03
期末项目累计现金结存额								122,318.03
本息覆盖倍数	1.27							

续表：

单位：人民币万元

年份/项目	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	合计
现金流入								
其他财政资金流入								
自筹资金流入	6,915.75	6,271.65	4,398.75	2,184.85	1,324.00	750.80	341.00	158,816.14
债券资金流入								280,000.00
其他融资资金流入								
出让收入现金流入		154,157.93		149,663.82				439,139.78
现金流入总额	6,915.75	160,429.58	4,398.75	151,848.67	1,324.00	750.80	341.00	877,955.92
现金流出								
建设期资金流出								372,327.64

年份/项目	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年	合计
债券发行费用								280.00
债券还本付息	27,915.75	35,271.65	124,398.75	42,184.85	28,324.00	19,750.80	11,341.00	346,208.50
其他融资还本付息								
现金流出总额	27,915.75	35,271.65	124,398.75	42,184.85	28,324.00	19,750.80	11,341.00	718,816.14
现金净流量								
当年项目现金净流入	-21,000.00	125,157.93	-120,000.00	109,663.82	-27,000.00	-19,000.00	-11,000.00	159,139.78
期末项目累计现金结存额	101,318.03	226,475.96	106,475.96	216,139.78	189,139.78	170,139.78	159,139.78	
本息覆盖倍数								1.27

（三）资金稳定性

本项目专项债券还本付息以棚户区改造后的土地出让收入为基础，按照预测的出让单价，扣除估算的成本费用及应交土地出让基金，经测算本项目在专项债券存续期间有稳定的土地出让收入，可覆盖债券存续期间债券利息及到期偿还本金的支出需求，本项目在2036年项目本金偿还后仍有期末现金结余。本项目资金稳定性较可靠，资金覆盖倍数达到1.27，符合《财预[2017]89号文》的相关规定。本棚改项目债券存续期内资金留存情况详见下表：

期末项目累计现金结存

单位：人民币万元

序号	名称	2022年-2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
1	左岭新镇还建房六期A2地块		122,318.03	101,318.03	226,475.96	106,475.96	216,139.78	189,139.78	170,139.78	159,139.78
	合计		122,318.03	101,318.03	226,475.96	106,475.96	216,139.78	189,139.78	170,139.78	159,139.78

（四）项目压力测试

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当土地出让收入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。压力测试结果如下表:

A2项目收益压力测试表

资金覆盖倍数 - 压力测试	10%	5%	0%	-5%	-10%
土地出让收入（万元）	502,021.07	479,201.93	456,382.79	433,563.65	410,744.51
土地出让收益（万元）	483,053.76	461,096.77	439,139.78	417,182.79	395,225.80
债券本息资金覆盖倍数	1.40	1.33	1.27	1.21	1.14

总体而言，本项目专项债券募投项目地块预计出让收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目实际收入进度及规模等受宏观经济及土地与房地产市场影响较大。若土地未能按计划出让，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行棚改专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

（五）其他需要说明的事项

1、本项目收益主要来源于土地出让收入，影响土地市场整体价格水平的因素主要有政策性因素和区位性因素。政策性因素包括政府制定的各项相关政策及城市规划等因素，区位性因素主要表现为区域的自然因素、位置条件、地形地貌条件、区域环境条件、基础设施条件等。

2、项目收益来源易受国家宏观调控政策、整体经济环境影响，未来武汉市住宅及商业配套市场需求和发展状况存在一定不确定性。

3、如项目较预期提前取得收益，具备提前还款能力，武汉市人民政府可结合提前所取得收益情况提前还本付息并无需承担债券违约责任。

（六）小结

基于财政部对地方政府发行棚改专项债券的要求，本项目可以

通过发行专项债券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。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，在项目实施单位对项目收益预测及其土地税费计算，参考项目单位提供本地区类似项目收入的案例、详细测算的成本及税费，项目单位所预测的土地收入456,382.79万元是准确、合理的，预测的土地税费17,243.01万元是完整、准确、合理的，本期专项债券项目用于资金平衡相关收益439,139.78万元，支付专项债券本息346,208.50万元，项目的资金覆盖倍数为1.27，现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

综上所述，本项目通过收益与融资自求平衡的地方政府棚改专项债券的方式，能满足2025年左岭新镇还建房六期A2地块棚户区改造项目（八期）的资金需求。并可通过专项债降低项目融资成本，规范棚改融资行为，发挥政府适度举债以提升城市老城区生态环境、提高城区居民生活质量、促进城市健康发展的积极作用，是现阶段较优解决棚改资金难题的可行方案。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期左岭新镇还建房六期A2地块项目专项债券到期不能偿还的风险较低，评定左岭新镇还建房六期A2地块项目专项债券的信用评级等级为AAA。

六、会计事务所评估结论

武汉精益久其会计师事务所（普通合伙）：

（一）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，当土地出让收入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。

总体而言，本项目专项债券募投项目地块预计出让收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来募投项目实际收入进度及规模等受宏观经济及土地与房地产市场影响较大。若土地未能按计划出让，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行棚改专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

（二）评估结论：

基于财政部对地方政府发行棚改专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券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。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，在项目实施单位对项目收益预测及其土地税费计算，参考项目单位提供本地区类似项目收入的案例、详细测算的成本及税费，项目单位所预测的土地收入456,382.79万元是准确、合理的，预测的土地税费17,243.01万元是完整、准确、合理的，本期专项债券项目用于资金平衡相关收益439,139.78万元，支付专项债券本息346,208.50万元，项目的资金覆盖倍数为1.27，现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

综上所述，通过发行地方政府棚改专项债券的方式满足本项目资金需求，应是现阶段较优的资金解决方案。

七、法律意见

北京大成（武汉）律师事务所：

（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；本项目涉及主体系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）本期专项债券发行募集资金对应棚户区改造项目已纳入国家下达湖北省2022年棚户区改造计划，建设工程已取得可研批复、初设批复、选址意见书、用地规划许可、工程规划许可、施工许可，已取得的手续符合法律法规的要求，项目符合开工条件；

（三）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；本项目主要收入为棚户区改造后的土地出让收入，项目具有收益性；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，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；

（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，收益权归属明晰且可由项目单位用于偿还本期专项债券，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）精益久其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，精益久其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。

八、潜在的风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及管控措施

对影响棚改类项目施工进度的风险进行初步识别，确认风险类型包括工程事故、征地拆迁风险、社会稳定风险、项目建设风险、资金使用风险、不可抗力风险等。

1、工程事故

风险：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。

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

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。

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。

3、社会稳定风险

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。在土地储备项目施工进程中，该类风险具体表现为房屋征收、拆迁、补偿及相关利益群体生活就业等方面问题。

若项目前期文明征收工作不到位，未妥善安置当地居民、单位，为其解决生产经营重新选址问题，或者未按照国家、地方现有标准，综合周边征收、拆迁项目将相关补偿落实到位，项目当地原居民、单位将对项目开展产生负面情绪，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，还会导致其产生抵触情绪，影响本批项目的进一步推进。

措施：①对棚改涉及的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。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。

②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。

③秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关房屋征收补偿法律、法规、政策、文件的相关标准，公开建设征地征

收补偿标准及安置方式等详细信息，切实维护被征收户的知情权、参与权、受益权等合法权益。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。

④对相关补偿宜优先拨款并公示，并逐户建卡、及时足额发放，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用工中形成的安全稳定隐患。

4、项目建设风险

风险：棚改类项目建设周期较长，在工程建设进程中，棚改项目“七通一平”等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。拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目实施方的组织管理水平、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。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，除工程建设期间的质量问题会构成一定风险外，工程事故在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善而引起的在施工中发生的事故，都会造成较大的影响和损失。工程事故同样也会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

措施：①施工前期，项目实施方将坚持严格的项目招投标制度，

通过招投标聘请社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理，确保项目按期竣工达标。

②项目实施方将通过科学合理的工程设计，制定事前、事中、事后风险管理体系，严格执行施工计划，确保项目如期建成。

③深化各阶段设计方案，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。同时，与施工单位签订安全协议，购买相关保险，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，严格按照技术措施施工，并及时纠正违规操作，消除质量隐患，确保施工安全。

④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，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

5、资金使用风险

风险：棚改项目建设，从项目规划到征收拆迁，再到施工过程都需要投入大量资金。在实施过程中容易产生资金挪用风险，导致项目资金不能真正地解决拆迁地原居民、原单位的实际问题。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。棚改建设结束后，实施主体需及时组织腾空土地出让，否则会面临还款风险。

措施：①严格财经制度，防止建设资金被贪污、挪用。严格落实专款专用原则，加强资金使用监管，防止因资金使用，资产运作不当

而影响群众切身利益，进而引发连锁效应，产生社会不稳定现象。

②项目建设方与项目区规划、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。

③做好资金统筹安排，提高专项债券资金使用效率。以国有土地收益基金为支撑，以项目建设后形成其他收益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。

6、不可抗力风险

风险：棚改项目建设有一定周期，在此期间内可能会发生地震、洪涝等不可抗力的自然灾害或其他导致项目运行困难的风险事件。

措施：①项目基础工程建设应采取有效防护洪涝灾害的措施。

②施工设施搭建满足防震要求，并建立健全有效的应急预案。

③可通过购买保险以规避和转移由不可抗力因素引起的财务盈利能力降低或工程延期风险。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于政策风险、建设成本两个方面。

1、政策风险

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。

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。根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。专项债券的还本付息将受到严格的保障，同时有关调整将按照信息披露计划及时进行披露，保障投资者及时知悉项目信息。

2、建设成本超支风险

风险：项目前期规划进程中，相关方案未进行科学合理设计，或未符合土地政策动态，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。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。

同时，本项目投资规模大、施工强度高、建设周期长，对物质设备的技术性能要求高，项目建设期间有可能会发生材料及劳动力成本上升的风险；项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

措施：①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。

②为控制成本上升风险，项目实施方将继续完善项目资金预算和管理制度，对该项目投资、运营成本进行精准预测和严格控制。

③加强与政府各职能部门的衔接，依法合理控制项目征收补偿、项目投资。对无证房屋制定明确可行的统一补偿标准，对恶意违章建筑坚决不予补偿。

④加强项目跟踪审计，保证资金合理使用。加快项目征收和工程进度，缩短项目周期，减少项目财务成本。

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

风险：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。

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，制定应急方案，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

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。

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、投资测算不准确风险

风险：影响本项目融资平衡最大的风险在于对单位成本、项目进度、项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。单位成本预测偏大或偏小直接导致偿债资金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不能平衡的结果。

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（与项目实施方确认）。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，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资本金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

3、存续期债券置换不畅风险

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

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

4、资金管理部规范风险

风险：本次发行的为中长期债券，债券发行期限较长，采用按每半年付息，到期一次性还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，经营收益等没有统一管理，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。

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。

（五）投资者保护措施

根据中国财政部在2020年12月8日公布的《地方政府债券发行管理办法》（下称《管理办法》），中央要求从债券发行额度和期限、信用评级和信息披露、债券发行与托管、监督检查等方面规范地方政府债券发行管理，保护投资者合法权益。

《管理办法》规定，地方财政部门、地方政府债券承销团成员、信用评级机构及其他相关主体应当按照市场化、规范化原则做好地方政府债券发行相关工作。地方财政部门应当履行偿债责任，及时支付债券本息，维护政府信誉。

（六）项目进展

截止2025年11月，左岭新镇还建房六期A2地块项目施工进度达到70%，具体情况为：目前主楼主体结构已全部封顶，室内砌体、地坪、保温等完成95%；消防及水电安装施工完成75%；外墙涂料完成；门窗栏杆完成60%；室外土方回填完成70%；雨污排完成5%，其他工程项目在有序推进中。

八、事前绩效评价

（一）评价结论

1、评价事项

（1）项目资金总额及投入方向

本项目的实施主体系武汉左岭新城开发投资有限公司。根据武汉东湖新技术开发区管理委员会《武汉东湖新技术开发区管理委员会关于左岭新镇还建房六期A2地块项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》(武新管政务[2019]69号)，项目取得可研批复。该项目主要建设内容包括：拟建25栋高层住宅楼，配套建设商业、幼儿园、社区卫生服务站、文化活动站、居家养老服务站、公共厕所、环卫工人休息站、社区工作服务站，警务室、物业管理用房、开闭所、配电房、其他附属用房等建筑，并配套建设地下室、道路广场、绿化、给排水、消防、强弱电、燃气等设施。

投资估算总额为390,685.39万元，其中项目资本金110,685.39万元，其余资金280,000.00万元拟通过发行专项债券来筹集，债券发行期限为10年。

本项目建设期为期54个月（2022年-2026年），具体投资计划如下表所示：

单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计

投资安排	26,566.82	17,662.68	11,265.54	12,805.93	42,384.42	110,685.39

（2）项目绩效目标

预期绩效目标：加快棚户区改造，不仅能够帮助困难群众改善住房条件，还有利于维护社会的稳定。由于安置区居住环境混乱、管理困难、杂乱无章，居民的安全问题得不到保证。通过棚户区改造，可以变无序为有序，方便对小区进行管理，进而增强转型过程中的社会稳定与和谐。棚户区改造不仅是一项安居工程，同时也是城市转型中的社会稳定器，产生了良好的社会效益。棚户区改造是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程。

2、评价结论

（1）绩效指标评价情况分析

通过对左岭新镇还建房六期A2地块项目事前绩效各方面的综合评估，具体评估意见如下：

在发行专项债券的必要性方面：总分52分，得45分。该项目符合国家、省相关行业宏观政策；符合相关法律法规及宏观规划；与主管部门职能及武汉市东湖新技术开发区自然资源和规划局当年重点工作相关；具有现实需求，且需求迫切；有确定的服务对象和受益对象，属于公共财政支持范围。该项目成熟度较高，资金来源渠道符合相关规定，体现权责对等，财政事权与支出责任相匹配，市县财政资金配套方式和承受能力科学合理，无类似项目资金重复投入。但左岭新镇还建房六期A2地块项目实施方案中未详细描述项目组织、进度安排、

与项目有关的基础设施条件是否能够得以有效保障，且未经过相关论证，扣7分。

在发行专项债券的可行性方面：总分28分，得22分。该项目收入、成本、收益预算测算依据较充分、测算标准较合理；项目符合专项债券资金投资方向，专项债券资金用途符合专项债券相关规定；偿债计划明确、具体，但与绩效目标匹配度不足；事前对筹资风险认识较全面，且针对预期风险设定了可行、有效的应对措施，但对工程质量控制风险预期不足，扣6分。

在绩效目标合理性方面：总分20分，得18分。该项目绩效目标设置明确，与部门长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，但绩效目标和指标设置与项目相关度有待提高；绩效目标与项目预计解决的问题、与现实需求匹配，具有一定的前瞻性和挑战性，绩效指标做到了细化、量化、可衡量，指标值合理、可考核；扣2分。

（2）绩效评价结果

根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、《湖北省省级预算事前绩效评估管理暂行办法》，以及《湖北省省级预算事前绩效评估指标框架》，结合本项目的具体情况，设计了项目评估指标体系，从发行专项债券的必要性（52分）、发行专项债券的可行性（28分）、绩效目标合理性（20分）三个维度，对项目资金进行事前绩效评估。

评价得分：85分。

评价结论：通过。

评估总体意见：综上分析，左岭新镇还建房六期A2地块项目发行专项债券是必要的、可行的，绩效目标设置合理。

评估建议：进一步明确、细化《左岭新镇还建房六期A2地块项目实施方案》中的组织机构与职责分工、进度安排，进一步增强管控措施与管控机制，进一步增加政府采购控制成本的可操作性，确保项目达到预期绩效目标。

（二）佐证材料

1、基础情况

关于本项目必要性和公益性：

（1）项目提出的背景

大规模推进棚户区改造工程建设，是党中央、国务院为推动科学发展、加快转变经济发展方式、保障和改善民生采取的重大举措。还建安置房，是政府进行城市道路建设和其他公共设施建设项目时，对被拆迁住户进行安置所建的房屋。安置的对象是城市居民被拆迁户，也包括征地拆迁房屋的农户。

随着城市建设发展步伐进一步加快，武汉东湖新技术产业开发区现有的安置房数量已不能满足拆迁户的需求，因此，尽可能新建更多高品质的拆迁安置房、不断满足拆迁户的需求已迫在眉睫。为了继续强力推进“大发展、大建设、大环境”，居民安置房无疑是最大的前

提，谁先把被拆迁居民安置好，谁将率先抢得建设先机，赢得发展主动。武汉东湖新技术产业开发区作为继北京中关村之后国务院批准的第二个国家自主创新示范区，已成为深化高科技产业、驱动改革创新的国家综合性高新技术产业基地。

2010年，武汉·中国光谷规划面积扩至518平方公里，并正式确定其“东进”发展战略。

根据《东湖国家自主创新示范区总体规划》（2010-2020年），近期建设规划形成“一核四组团”的总体用地布局结构。一核：关山储备区及豹澥聚焦区，重点突出核心，优化配套。四组团分别为左岭产业组团、花山组团、未来科技城研发组团、龙泉组团。

左岭产业组团——以建设现有产业为基础，发展高新产业及仓储物流业。花山组团——以建设严西湖商务会展区为重点，开展沿湖会议酒店、商业设施、住宅开发、旅游休闲产业的建设。未来科技城研发组团——以未来科技城中心区建设为重点，逐步引进高端研发机构及研究所入驻。龙泉组团——以中华科技产业园建设为重点，发展制造业，中试基地、高档居住等功能。

为贯彻落实东湖高新区管委会关于在“十三五”期间集各方力量促进东湖国家自主创新示范区跨越式发展的精神，加快推动高新区战略性新兴产业发展。左岭新城作为光谷“东进”战略支点的重点项目，将承接光谷优势产业，重点吸引光电子信息、高端装备制造、节能环保、现代服务、新材料、港口物流等产业领域的企业，建设具备综合

性城市化功能的科技产业新城，使其成为武汉东部地区产业支撑新节点，武汉·中国光谷的重要功能区。

《东湖国家自主创新示范区总体规划》（2010-2020年）原住民安置规划指出，原住民居住安置采取农村城镇化型整理模式和农居点合并型整理模式。农村城镇化型整理模式即社区型整理模式，将原住民原有的农村生产生活方式和社会组织方式转变为城镇生产生活方式和社会组织方式，形成新的城镇社区，融入到城市生活。农居点合并型整理模式在不改变原住民原有生产生活方式和社会组织方式的前提下，通过迁村并点，提高土地利用的集约度。东湖示范区内规划9个城乡一体化社区和3个村居型社区。城乡一体化社区包括关东、关南、佛祖岭、王家店、豹澥、花山、左岭、龙泉和檀树岭社区；村居型社区包括九峰、蔡王和牛山湖村社区。

左岭新城规划面积约23.8平方公里，建设用地约15.7平方公里。常住人口约10万余人，为此，东湖示范区启动左岭片区拆迁改造工作，为保障尽快完成拆迁安置，推动东湖示范区左岭新城建设，提出左岭新城还建房社区工程建设。

（2）项目建设是构建和谐社会，改善民生的需要

民生问题涉及老百姓的衣食住行、安危冷暖，保障和改善民生，是坚持以人为本、实现发展成果由人民共享的必然要求，也是扩大内需，促进经济结构优化，推动经济社会协调发展的必由之路。“重视民生”已经成为中国在经济转型中的突出亮点，更是未来5年中国谋

发展、促发展的工作重点。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。党中央把加快保障性住房建设作为实现房地产市场客观调控的一个重大举措，同时也是作为保障和改善民生的一个最紧迫的任务。据相关资料显示，“十三五”时期，我国将加快各类保障房建设，增加限价商品住房供应。

因公共需要、城市发展而被拆迁的住户，在为经济社会发展做出贡献的同时，理应得到合理补偿和安置。这涉及到社会公平、社会和谐等重大社会民生问题，是地方政府高度重视的问题，因此在土地、税收、行政审批等多方面给予大力支持。项目的建设，通过合理规划，提升配套水平，将会大大改善被拆迁居民的生活环境。

（3）项目建设是进一步推进武汉市城市建设和发展的需要

房地产业是从事房地产开发建设、经营管理和综合服务等社会经济活动的第三产业部门，具有高附加值性和对相关产业的导向性。我国房地产业经过十几年的发展，已成为国民经济的重要支柱产业。一方面，房地产建设需要大量的生产和生活资料，这就为其他行业的发展提供了机会，一个健康稳定的房地产市场，将拉动整个国民经济的可持续发展，它的波动将涉及到建材、工程机械、家电等数十个行业；另一方面，拥有合适、稳定的住房是个人和家庭温暖的重要组成部分，一个健康稳定的房地产市场，它能为广大的百姓提供较丰富的住房来源，满足百姓对住房的需求。所以，何地何处房地产业兴旺发达，其

社会经济也就欣欣向荣；房地产业衰退落后，其经济形势也就不容乐观。因此，要保持某地区社会经济的稳定发展，房地产业的发展是重要的。

房地产产业链条长，其促进经济全面发展的重要作用是其他产业无法比拟的。发展房地产业可以拉动内需，扩大消费，加速实现城镇化，有利于全面建设小康社会。现阶段，在国内房地产市场普遍不景气的情况下，武汉房地产市场保持着一定的增长，主要原因一是市民对改善居住条件的住房需求量较大，直接拉动了住房消费；二是随着武汉城市圈建设的推进，吸引了外地人口在我市就业居住和投资置业，直接加大了住房需求；三是旧城改造力度的加大，增加了部分刚性住房需求的增长。随着武汉城市“1+8”圈的建设兴起，外来人口的逐年增加，武汉房地产市场将呈现出更为广阔的发展前景。然而，房地产业发展的重要前提是土地供应得到保障。本项目对左岭片区核心区进行一级开发建设，该地块整理后绝大部分用于双限房、公租房和廉价房建设和商品住房开发，为房地产业的发展打下良好的基础。因此，本项目建设是大力促进房地产业发展，积极拉动地区经济的需要。

（4）项目建设是集约利用土地的需要

还建房的集中建设，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。

（5）项目建设是加快武汉市拓展城市发展空间的需要

武汉市“十三五”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《武汉市城市总体规划(2010—2020年)》、《武汉市土地利用总体规划（2006—2020年）》，力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，全面提升武汉市人居环境和住宅建设水平，创造宜居城市。本项目的实施能带动片区道路、绿化、城市配套基础设施建设，对城市空间的拓展起到促进作用。

(6)项目建设是提高还建小区生活配套设施水平，改善居民环境，提升居民居住品质的需要

加快建设还建房安置工程，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。安置房建设项目完成后，旧房拆除，居民全部入住新居；基础设施配套逐步完善；公共服务设施基本满足居民生活需要；垃圾、污水做到无害化处理和排放。居民生产生活条件的改善，居民群众物质和文化生活的丰富，将在潜移默化之中使居民自觉地摒弃陈规陋习、迈向文明，促进居民思想观念、生活方式的转变和文明程度的提高，有利于培育具有现代意识的新型居民，全面提高居民素质。

本项目在建设过程中完善配套商业基础设施，改善还建居民的居住条件，营造宜居环境，让居民住得称心、安心、舒心。项目的建设

有利于提升居民居住品质，提高居民生活素质，创造幸福新生活；有利于促进社会和谐稳定，让政府、居民、社会都满意。

综上，本项目的建设是武汉市构建和谐社会、社会经济发展以及集约化土地的利用资源的需要，同时也是加快、拓展城市发展的需要，因此，本项目的建设不仅十分必要且具有公益性。

关于本项目的收益性：

根据项目收益与融资平衡分析结果，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，债券本金资金覆盖倍数可达到1.57，本息资金覆盖倍数可达到1.27，由此可见本期专项债券还本付息具有较强的保障，具有可靠收益性。

（1）项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目建设贯彻落实了国家、地方发展规划决策部署，符合国家产业政策导向。经对照《产业结构调整指导目录（2011年本）》（2013年修正），项目属于第一类“鼓励类”第三十七项“其他服务业”第1条“保障性住房建设与管理”，是国家鼓励建设的项目类型。

目前，本项目均按照相关法律法规及政策规定办理了建设用地批复书、规划方案审查意见书、规划方案批准通知书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、规划设计条件、还建房六期A2地块项目可研报告批复、左岭新镇还建房六期A2地块初步设计的批复、武汉市2013年度低丘缓坡第1批次查询回复单、建设项目选址意见书等相关审批手续及许可。截止目前，本项目未竣工。

（2）项目资金来源和到位可行性

项目建设投资总额为390,685.39万元，建设期54个月，包括项目资本金110,685.39万元，其中建设投资为372,327.64万元，主要由工程费用、工程建设其他费用、预备费及土地使用费四部分构成，建设期利息18,077.75万元。其余资金280,000万元拟通过发行专项债券来筹集，占项目总投资额的71.67%,债券发行期限为10年。项目资本金由运营企业提供，来源稳定可靠，到位可行性强。截止目前，资本金已由运营单位自筹到位62,300.97万元，并已全部投入项目建设。

（3）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、成本及收益预测不仅通过左岭新镇还建房六期A2地块现场调研取得，亦参考了各类上市企业相关行业数据，最终还依据了现有的各项物价局批复及官方公告的各项数据，最终做出的测算。故本项目收入、成本、收益预测较为合理。

（4）债券资金需求合理性

目前项目已完成大部分手续，项目已进入施工阶段。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。

项目总投资390,685.39万元，其中资本金110,685.39万元，根据

项目总投资、资金来源和预计工期，总建设期限为54个月，专项债券分3年发行：2022年3月已发行80,000.00万元；2023年3月年续发行65,000.00万元（本项目2023年度原计划申报专项债额度20亿元，当年实际发行债券额度6.5亿元，剩余13.5亿元债券额度计划于2024年至2026年发行，2023年3月13日还建房六期A2地块已成功续发行5亿元，同期转入还建房六期A1地块续发债券资金1.5亿元，发行债券简称为23湖北37（债券代码：101958），发行票面利率为2.97%，因建房六期A1地块与建房六期A2地块，属同一项目单位武汉左岭新城开发投资有限公司，故调整前后利息支付责任划分无变化）；2024年3月18日已发行20,000.00万元；2024年6月23日已发行20,000.00万元；2025年2月已发行30,000.00万元；2025年6月已发行10,000.00万元；2026年拟计划发行55,000.00万元，合计发行专项债券280,000万元。发行期限均为10年。

2026年拟发行专项债券10,000.00万元，初定01月（最终招标日期以实际日期为准）招标，01月开始计息，以后年度结合当年发债计划安排。

债券存续期内，本项目2022年3月发行的第一期专项债券80,000万元，发行利率2.9%，利息每半年支付，到期一次性还本；2023年3月续发行的第二期专项债券50,000.00万元，发行利率2.97%，利息每半年支付，本金按从第6年-第10年开始每年偿还20%；同期转入2023年3月已发行左岭新镇还建房六期A1地块项目专项债券资金15,000.00万元，发行债券简称为23湖北37（债券代码：101958，发行

票面利率为2.97%），利息每半年支付，本金按从第6年-第10年开始每年偿还20%(因还建房六期A1地块与还建房六期A2地块，属同一项目单位武汉左岭新城开发投资有限公司，故调整前后利息支付责任划分无变化)；2024年3月18日续发行的第四期专项债券20,000.00万元，发行利率2.43%，利息每半年支付，本金按从第6年-第10年开始每年偿还20%；2024年6月23日续发行的第五期专项债券20,000.00万元，发行利率2.30%，利息每半年支付，本金按从第6年-第10年开始每年偿还20%；2025年2月续发行的第六期专项债券30,000.00万元，发行利率1.73%，利息每半年支付，本金按从第6年-第10年开始每年偿还20%；2025年6月续发行的第六期专项债券10,000.00万元，发行利率1.69%，利息每半年支付，本金按从第6年-第10年开始每年偿还20%；2026年拟继续发行55,000.00万元专项债券，利息每半年支付，本金按从第6年-第10年开始每年偿还20%，偿还完毕为止。项目资本金加上合计发行债券额度恰能覆盖项目总投资，故债券资金需求合理。

（5）项目偿债计划可行性和偿债风险点

该项目符合国家大规模推进保障性安居工程建设项目要求，属于国家鼓励的投资债券品种。本偿债风险点主要体现在： 投资测算不准确风险、存续债券置换不畅风险、资金管理不规范风险三个方面，针对以上主要风险点，项目分别采取了以下措施，确保偿债计划可行：

①投资测算不准确风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于对单位成本、项目进度、项

目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。单位成本预测偏大或偏小直接导致偿债资金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不能平衡的结果。

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，按照区域内相关政府公开数据明确项目产生土地出让收益返还、安置房回购、商业配套设施收入标准，分析结果较为可靠（与项目实施方确认）。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，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资本金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

②存续债券置换不畅风险

根据《关于做好2017年地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2017〕59号）相关规定，地方政府债务可以续发。由于本项目项目投资较大，建设内容多、周期较短、环保要求高，技术设计涉及多个专业和不同技术标准，牵涉多个行业、部门和单位，用于还款的项目收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时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

本项目投资较大，建设内容多，本次发行为中长期债券，采用按每半年付息到期一次性还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，经营收益等没有统一管理，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：建议项目收费事项统一由经营机构管理，设专门账户收取相关款项，收费及使用均接受监管，规避因资金监管不力所带来的风险。

综上所述，本项目工程建成后，具有很高的盈利水平，现金流充足，偿债能力强，经营风险低。该工程能实现经济效益显著。

（6）绩效目标合理性

该项目符合《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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》（财预〔2021〕61号），本项目绩效目标合理性方面通过四个维度进行考量：

①设定项目年度目标和绩效指标。项目代建单位已制定本项目工作计划表，项目具备按年度工作的合理的绩效目标。

②目标和指标的设计复核项目管理绩效管理要求。该项目代建单位已将建设期债券发行情况、资本金到位率、资金使用情况、项目建设进度、竣工验收时间等作为绩效指标纳入工作计划进行考量，运营期项目主体单位将收入保障情况设定绩效目标。

③通过绩效目标和完成情况的对比，反应目标设立的合理性。在建设期内，项目代建单位按年对实际各指标落实情况进行后评价对比，对落实不足的指标进行整改和提升。

④绩效目标与项目投资额是否匹配。项目主体单位、代建单位每半年对资金到位率、工程形象完成率、目标产值完成率进行后评价，并实现动态监测，确保绩效目标与资金使用量相匹配。综上所述，该项目绩效指标设置较为充分合理。

（7）其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

2、事前绩效评价工作开展情况

（1）评价目的和对象

本次绩效评价，意在通过对左岭新镇还建房六期A2地块项目从发行专项债券的必要性（52分）、发行专项债券的可行性（28分）、绩效目标合理性（20分）三个维度共13个二级指标、37个评估要点，进行事前绩效评估。

（2）评价依据、评价方法、评价过程等

评价依据

《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）；

《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）；

《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支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）；

《国家发展改革委办公厅关于利用债券融资支持保障性住房建设有关问题的通知》发改办财金[2011]1388号；

《关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》（发改办财金）2050号；

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；

《国家发展改革委办公厅关于创新企业债券融资方式扎实推进棚户区改造建设有关问题的通知》（发改办财金[2014]1047号）；

《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62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）；

国务院《关于调整和完善固定资产投资项目自筹资金制度的通知》

（国发〔2015〕51号）；

财政部、住建部《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）；

《湖北省人民政府关于进一步加快推进棚户区改造工作的通知》（鄂政发〔2014〕50号）；

《省人民政府办公厅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）；

《武汉市城市总体规划（2017-2035年）》；

《武汉城市圈总体规划》；

《武汉市推进武汉城市圈建设发展规划纲要》；

《武汉市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

《武汉市城市总体规划—近期建设规划说明书》；

《东湖国家自主创新示范区总体规划》（2010-2020年）；

《省人民政府关于公布湖北省征地统一年产值标准和区片综合地价的通知》（鄂政发[2014]12号）；

《中共中央、国务院发布关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；

关于印发《湖北省财政厅关于印发全面实施预算绩效管理系列制度》的通知（鄂财绩发〔2020〕3号）；

《武汉市市直预算事前绩效评估管理暂行办法》(武财绩发〔2020〕1017号）；

《财政部关于委托第三方机构参与预算绩效管理指导意见》（财预〔2021〕6号）；

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（财预〔2021〕61号）；

《武汉东湖新技术开发区管理委员会关于左岭新镇还建房六期A2地块项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》(武新管政务[2019]68号)；

《左岭新镇还建房六期A2地块项目实施方案》；

《武汉东湖新技术开发区管理委员会关于左岭新镇还建房六期A2地块初步设计方案的批复》武新管政务（2020）130号。

评价方法，本次绩效评价主要采取成本效益分析法、比较法与因素分析法相结合的方法进行。对项目有关情况的核实采取现场评价和非现场评价相结合的方式现场评价,并对所掌握的有关信息资料进行分类、整理、分析和评价。

评价过程，本次评价过程分为数据填报和采集、访谈以及数据分析、撰写报告三个阶段。

——数据填报和采集。绩效评价组派出工作人员到左岭新镇还建房六期A2地块收集相关数据信息,并对所有数据进行核查后完成汇总。

——访谈。绩效评价组对武汉左岭新城开发投资有限公司相关人员采取座谈会方式进行访谈,此次访谈主要针对项目实施进展、当前建设中存在问题、下一步的建设计划等内容，并对建设项目进行了现场查勘，了解相关进度。

——分析与撰写评价报告。绩效评价组根据绩效评价的原理和规范,对采集的数据进行甄别、分析和评分,并提炼总结撰写报告上报委托方。

汉川市高铁新区汊东片区安置房建设项目专项债券信息披露文件

一、 区域概况

（一）区域基本情况

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，全年全省完成地方一般公共预算收入3,280.73亿元，剔除增值税留抵退税因素，可比增长8.5%；其中税收收入2,411.25亿元，可比增长5.4%。地方一般公共预算支出8,626.03亿元，增长8.7%。截至12月末，全省金融机构本外币各项存款余额为79,563.66亿元，比年初增加7,087.00亿元。各项贷款余额为74,062.43亿元，比年初增加7,024.44亿元。（根据湖北省统计局官网统计数据）

2023年，省级一般公共预算收入总计6,414亿元，与2023年年初预算相比，可比增长6.7%。其中：省本级一般公共预算收入177.7亿元，增长6.3%。省级一般公共预算支出总计6,414亿元，增长6.7%。其中：省本级一般公共预算支出1,523.3亿元，增长6.5%。省级政府性基金收入、支出总计均为2,190.7亿元，增长11.6%。省级国有资本经营预算收入、支出总计均为16.1亿元，增长0.1%。省级社会保险基金收入总计2,313.4亿元，增长2.8%。省级社会保险基金支出总

计 2,502 亿元，增长 7.6%。

2024 年，省级一般公共预算收入总计 7,233.6 亿元，其中省本级一般公共预算收入 167 亿元。省级一般公共预算支出总计 7,233.6 亿元，其中省本级一般公共预算支出 1,290.7 亿元。省级政府性基金收入、支出总计均为 4,256.8 亿元，省级国有资本经营预算收入、支出总计均为 15.4 亿元，省级社会保险基金收入总计 2,368.4 亿元。省级社会保险基金支出总计 2,550.6 亿元。

2.孝感市概况

孝感，是湖北省地级市，孝感地处于湖北省东北部、长江以北、汉江之东，与武汉市接壤，城区距离武汉市中心约 60 公里，距离武汉天河国际机场约 30 公里。现辖 1 区、3 县级市、3 县，以及一个国家级高新区和七个省级开发区，全市面积 8,910 平方公里。孝感是湖北省区域性中心城市、武汉城市圈和长江中游城市群重要成员、国家新型城镇化综合试点地区，也是华中地区最具潜力和竞争力的城市之一，综合竞争力在湖北省排名前列。2022 年，孝感市一般公共预算收入为 137.21 亿元；2023 年，孝感市一般公共预算收入为 162.52 亿元；2024 年，孝感市一般公共预算收入为 184.95 亿元。

孝感市 2022-2024 年财政经济数据如下：

表 1-1 孝感市财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）	2,776.97	2,919.85	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	14,434.00	24,139.00
4.地方财政总收入	252.81	248.17	304.69
4.1 地方公共预算收入	137.21	162.52	184.95
其中：税收收入	112.23	129.44	140.74
非税收入	24.98	/	44.21

4.2 政府性基金收入	/	/	/
5.地方财政总支出	498.35		/
5.1 一般公共预算支出	428.37	459.22	511.83
5.2 政府性基金支出	/	/	/

3.汉川市概况

汉川市，湖北省直辖县级市，孝感市代管，位于湖北省中部、江汉平原腹地、汉江下游，紧邻华中地区中心城市武汉，为武汉城市圈重要组成部分；境内交通便捷，武汉城市圈环线高速（武汉六环线），沪蓉高速公路（G42），沪渝高速公路（G50），G348 国道，汉丹铁路，汉宜高速铁路穿境而过。汉川市下辖 2 个街道、14 个镇、6 个乡，4 个农（养殖）场，1 个国家级开发区，面积 1,663 平方公里，城市建成区面积 30 平方公里、城区人口 30 万。根据第七次人口普查数据，截至 2024 年初，汉川常住人口为 88.25 万人。

2022 年，全市完成财政总收入 43.24 亿元，下降 19.00%。其中，地方一般公共预算收入 27.67 亿元，可比增长 17.7%。在地方一般公共预算收入中，税收收入 22.36 亿元，可比增长 18.6%，占地方一般公共预算收入比重为 80.8%。财政支出 72.47 亿元，同比下降 2.5%。

2023 汉川市地方政府债务限额为 982,863.00 万元，其中一般债务限额 512,757.00 万元、专项债务限额 470,106.00 万元。

2024 年，汉川市一般公共财政预算收入和财政总收入分别预计完成 380000 万元、598154 万元，分别占年初预算的 107%、105%，同比分别增长 18%和 18%。2024 年末限额 1,291,126.00 万元，一般债限额 586,701.00 万元，专项债限额 704,425.00 万元。

汉川市 2022-2024 年财政经济数据如下：

表 1-2 汉川市 2022-2024 年财政经济数据

项目	2022 年	2023 年	2024 年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	820.47	873.21	940.05
2.城镇居民人均可支配收入（元）	42,512	45,172	47,287

项目	2022 年	2023 年	2024 年
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,128	26,172	27,871
4.地方财政总收入（亿元）	43.24	50.91	59.67
4.1 地方公共预算收入（亿元）	27.67	32.21	38.11
其中：税收收入（亿元）	22.36	25.25	27.62
非税收入（亿元）	5.31	6.96	10.49
5.地方财政总支出（亿元）	72.47	89.58	99.44

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：万元

区划	2024 年限额	2024 年余额
汉川市	704,425.00	704,425.00

表 1-4 汉川市专项债务期限结构表

单位：万元

期限	2024 年
3 年	0
5 年	36,040.00
7 年	5,400.00
10 年	110,020.00
15 年	174,247.00
20 年	115,304.00
30 年	188,600.00
总计	**629,611.00**

二、债券情况

（一）债券名称：汉川市高铁新区汊东片区安置房建设项目专项债券

（二）发行计划：汉川市高铁新区汊东片区安置房建设项目计划发行专项债券 30,000.00 万元，计划于 2025 年发行 10,000.00 万元，2026 年发行 20,000.00 万。本项目已于 2025 年 11 月发行成功（2025 年湖北省（武汉市、黄石市、孝感市）棚改专项债券（十五期）），发行金额 10,000.00 万元，发行利率为 1.95%。计划于 2026 年继续发

行 20,000.00 万元，本次发行 10,000.00 万元，债券期限为 10 年期，发行利率为 2.20%。

（三）兑付安排：利息采用每半年付息一次，第 6-10 年每年偿还发债金额 20%。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目名称：汉川市高铁新区汊东片区安置房建设项目（以下简称“本项目”）

2.项目实施主体：汉川市汉珑房地产开发有限公司

3.项目概况：

本次投资估算范围为汉川市高铁新区汊东片区安置房建设项目建设过程中所需投入的资金，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息、债券发行费用等。具体为：

序号	项目	估算价值（万元）	占比
1	工程费用	48,336.30	79.24%
2	工程建设其他费用	5,692.71	9.33%
3	基本预备费	4,322.32	7.09%
4	专项费用	1,567.86	2.57%
5	建设投资	59,919.19	98.23%
6	建设期利息	1,050.00	1.72%
7	债券发行费用	30.00	0.05%
8	项目总投资	60,999.19	100.00%

（二）投资计划

本项目建设期 25 个月，计划于 2025 年 12 月开工，2027 年 12 月完成建设。具体投资计划见下表：

序号	项目	合计	计算期		
			2025 年 12 月	2026 年	2027 年
1	总投资使用计划	60,999.19	11,993.84	36,386.51	12,618.84
1.1	建设投资	59,919.19	11,983.84	35,951.51	11,983.84
1.2	建设期利息	1,050.00	-	415.00	635.00
1.3	债券发行费用	30.00	10.00	20.00	-
2	资金筹措及使用	60,999.19	11,993.84	36,386.51	12,618.84
2.1	自有资金	30,999.19	1,993.84	16,386.51	12,618.84
2.1.1	用于建设投资	29,919.19	1,983.84	15,951.51	11,983.84
2.1.2	用于建设期利息	1,050.00	-	415.00	635.00
2.1.3	用于债券发行费用	30.00	10.00	20.00	-
2.2	专项债券资金	30,000.00	10,000.00	20,000.00	-
2.2.1	用于建设投资	30,000.00	10,000.00	20,000.00	-
2.2.2	用于建设期利息	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.3	用于债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00
3	资金余额（1-2）	0.00	0.00	0.00	0.00

（三）项目资金来源

项目资金需求：60,999.19 万元。

资本金来源：本项目总投资 60,999.19 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 30,999.19 万元、专项债券资金 30,000.00 万元、项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。目前项目单位自筹资本金已到位资金 0.00 万元，项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

本项目资本金为 30,999.19 万元，占比 50.82%。资本金来源于项目单位自筹。项目资本金将用于本项目论证、工程设计、招标、建设期利息、发行费及项目建设，目前项目单位自筹资本金已到位资金 0.00 万元，项目单位市场化融资 0.00 万元、其他资金 0.00 万元。

四、资金平衡

本项目计划申请 10 年期棚户区改造专项债券 30,000.00 万元，占

资金需求的49.18%，计划于2025年发行10,000.00万元，2026年发行20,000.00万。本项目已于2025年11月发行成功（2025年湖北省（武汉市、黄石市、孝感市）棚改专项债券（十五期）），发行金额10,000.00万元，发行利率为1.95%。计划于2026年继续发行20,000.00万元，本次发行10,000.00万元，债券发行利率参考已发行的2025年湖北省（武汉市、黄石市、孝感市）棚改专项债券（十五期）票面利率1.95%，再上浮25BP即2.20%进行测算，利息采用每半年付息一次，第6-10年每年还本20%。专项债券本金偿还共计30,000.00万元，专项债券利息偿还共计4,982.50万元。

债券存续期内（2025年-2036年）项目土地出让收入77,531.60万元，土地出让计提成本（土地出让业务费、国有土地收益基金、农业土地开发费、廉租住房资金、农田水利建设资金、教育资金等）为8,053.92万元，偿债资金69,477.68万元。项目本息资金覆盖倍数为1.99倍，能保证资金平衡。

五、财评结果

湖北隆兴会计师事务有限责任公司认为：

1. 本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，项目性质及审批手续合法合规，符合债券发行条件；

2.项目单位各项收入成本测算、税费测算、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；

3.项目单位识别的对未来收益的风险因素是完整的，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；

4.本项目对应的专项收入能够产生持续稳定的现金流入，运营期累计净现金流量为 69,477.68 万元，对债券的本息覆盖倍数 1.99 倍，达到财政部的相关规定，且在债券本金偿还后仍有 35,545.18 万元的期末结余。

综上，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。

六、法律意见

湖北申简通律师事务所认为：

（一）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）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；

（三）项目取得立项、可研、初设、不动产权证、建设用地规划、建设工程规划、施工许可证等批复，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目资产及收益权未办理抵押、质押，无权属纠纷，对债券的发行不构成影响；

（五）项目收益来源于项目自身，且纳入政府性基金预算管理，合法合理。收益权归属及实施主体将项目收益用于偿还专项债券本息，合法合规。项目收益经测算能覆盖债券本息，符合财预〔2016〕

155 号文关于“项目收益和融资自求平衡”的规定；

（六）为债券发行出具财务评价报告及法律意见书的机构，依法设立、资质证书合法有效，与发行人无关联关系，具备相应从业资格。

（七）债券发行人、实施主体对债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险，制定了相应的保障措施，并为各项措施实施制定了有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155 号》《财库〔2020〕36 号》《国办发〔2024〕52 号》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，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。

七、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，评定本支专项债券的信用等级为 AAA。

八、潜在的风险评估

（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、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）应对措施

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）做好防止交通中断、停电、停水应急预案；

3）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；

4）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；

5）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等造成的工期延误；

6）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；

7）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，杜绝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）应对措施

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）应对措施

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）应对措施

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，用合同约束供应商严格按合同供应材料、设备。

5.资金落实情况

（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）应对措施

①资金不足额就位，不得动工建设；

②严格财务管理制度，防止建设资金被贪污、挪用。

6.工程事故

（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）应对措施

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。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.成本超支风险

（1）风险因素

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。

（2）应对措施

加强项目跟踪审计，保证资金合理使用。健全定额管理、预算管理、现场计量和验收管理等.并且应当制定与不断完善内部的施工定额，对库存物资和现场材料要定期进行盘点，保证实物和账务相符。

2.方案规划风险

（1）风险因素

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）应对措施

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

（1）风险因素

鉴于当前土地市场行情，供地市场热情不高，前期宣传活动不足，

对地块的推介力度不够，可能导致土地难以出让，使得储备地块长期闲置，无法实现地块的增值。

（2）应对措施

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

（1）风险因素

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）应对措施

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）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.财务测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于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，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

2.资金管理不规范风险

根据棚户区改造的要求，从项目规划到施工过程都将投入大量资金。特别是在征收拆迁阶段，应保障征收补偿费用足额到位。一旦资金来源中断或供应不足将直接影响项目的顺利实施。由于有的被征收对象需以货币补偿资金，在实施过程中容易产生资金挪用的风险，导致项目资金不能真正地解决老百姓居住的实际问题。征收、住房安置结束后，实施主体需及时组织腾空土地出让，否则会面临较大的还款

风险。

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

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

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

九、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

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

（1）必要性

我国住房制度改革确立了房地产市场作为住房资源配置的主渠道，但低收入家庭由于支付能力的不足，难以通过市场自行解决住房

问题，被排斥在市场之外。在住房资源配置中，既要充分发挥市场机制的作用，也要积极发挥政府保障的作用，一个完善的住房制度必然是由市场机制和住房保障制度有机构成、各负其责的制度。因此，住房问题需要政府介入，通过建立住房保障制度，保障低收入家庭的基本居住权，解决住房上的社会问题和公平问题。

构建和谐社会，要求按照民主法治、公平正义、诚信友爱、充满活力、安定有序、人与自然和谐相处的要求，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“托底”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。住房保障制度是社会保障制度的重要构成部分，因而，建立完善的住房保障体系，改善低收入家庭的居住条件是构建社会主义和谐社会、保证社会稳定的重要方面。

随着城市化进程的不断推进，大量失业农民和城市低收入人群成为良好过渡城市化需要解决的最直接问题。政府主导，通过棚户区改造、保障性安置住房建设是加快解决中低收入群众的住房困难，保障城市化进程，促进城市健康发展的主要通道。也是提高低收入人群生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力的重要举措。

综上所述，通过完善住房保障制度，大力加快项目安置房建设，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，既是维护社会安定的重要手段，也是社会收入再分配的重要方式。

因此，本项目的建设是必要的。

（2）公益性

近年来，汉川市紧紧围绕服务和改善民生，大力推进保障性安居

工程建设，让更多城镇中低收入家庭实现“住有所居”，坚持政府主导、社会参与、分类实施、全面保障的指导思想，不断创新保障性住房建设与管理新模式，尽最大努力解决低收入群众住房难的问题。同时，积极争取国家政策，并加大对保障性住房资金投入和监管力度，保障性安置住房建设资金的拨付做到事前有计划、有申报、有审核、有审批，事中有追踪问效，事后有结算和监管，保证了保障性住房资金的安全、合理使用，确保保障性住房建设落实，让低收入人群有房住和住得起。

目前，项目区域城市发展成熟度不高，基础配套设施缺乏，要实现区域建设发展，首先需要政府引导，加快保障性住房建设，实现安居乐业，加快区域环境改善和城市建设。

（3）项目经济社会效益

在项目建成时可为项目区域带来一个于净、高档的居住环境，项目的实施是全面贯彻国家棚户区改造政策的一项民生工程。本项目的建设推进了城镇化的进程，将极大改善该片区的居住环境，覆盖周边，提高生活水平，促进城市的城镇化可持续发展，保障地区经济和社会的协调发展。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

（1）该项目合法、手续完备、程序完备

该项目严格按照土地管理法律法规和《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）、国土资源部《建设项目用地预审管理办法》（国土资源部第 42 号令）、《关于完善农用地转用和土地征收审查报批工作的意见》（国土资发〔2004〕237 号）

等有关规定办理用地报批手续，程序合法，手续齐全。需办理的前期手续正在有关法律法规要求，按部就班的依法进行之中，因此项目手续和程序合法合规。

（2）项目成熟度

截至2026年1月，本项目已取得项目建议书批复、可研批复、初设批复、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、不动产权证书、施工许可证，因此项目手续和程序合法合规。

3.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。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目主要费用为土地出让的各项业务费，成本合理。项目土地出让收入扣除相关业务费后能够覆盖项目资金平衡。

本项目经过大量分析论证工作同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较为可靠。

本项目通过历史数据进行预测及测算同时参考同类型项目情况后得出，分析结果较高的合理性。

5.债券资金需求合理性

专项债券资金全部用于本项目建设，符合文件要求，且本项目专项债券资金占项目总投资49.18%，符合投资要求，债券资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点

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，偿债计划可行。

项目偿债风险点。本项目专项债券发行期限为 10 年，采用每半年付息一次，第 6-10 年每年还本 20%。如果债券资金挪作他用，土地出让的收益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。

7.绩效目标合理性

本项目基于总体情况，制定了产出指标（数量指标：按规划设计内容完成项目建设、质量指标：项目竣工验收合格、时效指标：项目建设进度符合计划、成本指标：控制在项目概算额度内）；效益指标（经济效益指标：项目持续产生收益，资金覆盖倍数达标、社会效益指标：项目具有公益性，有效改善了当地居民生活环境、可持续影响效益指标：项目建设完工后持续发挥效益）及满意度指标（服务对象满意度：减少项目建设或运营期间群众投诉事件发生）。

通过对项目前期基本情况进行摸排，基于经济可行、技术稳定、管理简便的原则，对建设条件、建设方案、工艺路线等进行可行性论证，综合认为本项目绩效目标综合认为本项目绩效目标制定清晰合理，与相关规划和计划相符、与现实需求相匹配，绩效指标设置细化、

量化、可衡量，指标值合理、可考核。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项。

本项目已组织实施事前绩效评估，项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等 7 个方面已经过论证，项目最终评估结果为“通过”，符合专项债发行要求。