

湖北省政府 2026 年专项债券
襄城经济开发区绿色转型升级新社区
建设项目
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 4

 (三) 建设工期 4

 (四) 项目审批情况 4

二、 评估分析 6

 (一) 资金充足性 6

 (二) 资金稳定性 11

三、 风险分析 12

四、 评估结论 12

附表 1: 还本付息表 13

附表 2: 项目运营收入、支出 14

附表 3: 现金流量模拟测算表 19

附表 4: 压力测试表 21

湖北省政府 2026 年专项债券
襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同咨字（2026）第 420FC0105 号

我们接受委托，对襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设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依据进行分析，认为项目单位各项收入成本预测依据的计算是准确、合理的。参考项目单位提供的可行性研究报告及实施方案，认为项目单位考虑到的收入成本是完整的。在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

一、项目概述

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。湖北省财政经济数据如：

湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	55,803.63	60,012.97	62,660.90
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,990.00	54,188.00	56,502.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,293.00	23,119.00	24,456.00
4.地方财政总收入	6,336.93	7,235.70	未披露
4.1 地方公共预算收入	3,692.26	3,937.00	4,210.55
其中：税收收入	2,672.62	2,652.00	未披露
非税收入	1,019.64	1,285.00	未披露
4.2 政府性基金收入	2,537.70	4,257.20	4,443.30
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	11,833.49	11,490.40	14,245.00
5.1 一般公共预算支出	9,295.79	7,233.60	10,373.00
5.2 政府性基金支出	2,537.70	4,257.20	3,872.00

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）。

襄阳市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	5,843.00	6,102.41	6,113.85
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,526.58	48,194.00	49,164.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,070.72	25,583.00	23,921.00
4.地方财政总收入	476.60	482.20	未披露
4.1 地方公共预算收入	262.00	285.50	303.70
其中：税收收入	191.50	未披露	未披露
非税收入	74.10	未披露	未披露
4.2 政府性基金收入	211.00	232.10	未披露
其中：国有土地使用权出让收益	1,055.40	1,135.10	未披露
5.地方财政总支出	704.80	802.70	未披露
5.1 一般公共预算支出	350.60	332.40	未披露
5.2 政府性基金支出	5,843.00	6,102.41	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

项目建设地点位于余家湖街道办事处水洼村(岷山路以东，鲍家台以北，汉江以西，崔家营以南)。

(二) 建设规模与内容

建设规模：规划用地面积 54181.78 平方米，总建筑面积 119878.848 平方米，其中计容面积 86690 平方米(住宅 80577 平方米，配电用房 533 平方米，其他配套用房 5580 平方米)；不计容面积 30895 平方米(架空层 2280 平方米，地下室 28615 平方米)。设置机动车位 857 个；共拟安置 692 户。

主要建设内容：新建还建房主体工程及公共配套设施用房；道路、供配电、给排水、弱电、消防等基础设施。

项目基本情况表

项目名称	项目地址	本项目实施情况			棚改批复情况		
		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)
襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目(余家湖街道黄龙观片区)	西至 207 国道，北至天舜大道，东至曹湾路，南至十三号路	692	984,004.92 (1422+54 亩)	119878.848	600	/	/

因为本项目涉及到拆迁还建比、不同还建住户对还建房面积有不同的诉求，因此在还建过程中将还建套数进行拆分，故拆迁套数不等于还建套数。

棚改计划是 600 户，根据满足安置需求，建设房屋套数大于等于 600 套，该项目用地面积为 5.42 万 m²，根据规划部门审批的规划指标（见下图）及征迁安置的户型需求，若满足容积率（不大于 1.6）、建筑密度（不大于 25%）、绿化率（不大于 35%）、建筑高度（不大于 35 米）、地上计容面积不大于 8.67 万平米等指标要求及户型安置需求，最后实际地上总计容面积为 8.67 万平方米，建筑面积约为 8.06 万平方米（见建设内容），其中房

屋为 692 套，满足被安置户实际征迁安置需求为 7.40 万平方米，剩余 0.66 万平方米为社区服务配套设施用房。

经我局研究，同意位于余家湖办事处水洼村的地块，按以下要求进行规划设计：

一、规划设计要点

1. 规划用地性质：城镇住宅用地。

2. 规划控制要求

(1) 规划指标：建设用地面积 54181.78 平方米，城市道路面积 5844.37 平方米，公共绿地面积 9805.21 平方米，容积率不大于 1.6，建筑密度不大于 25%，绿地率不小于 35%，地上计容建筑面积不大于 86690.85 平方米。

建筑高度：不大于 35 米。

(三) 建设工期

本项目建设期为 2023 年 10 月-2026 年 12 月。

(四) 项目审批情况

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，其已取得的主要审批文件如下：

1、2022 年 7 月 4 日，襄阳市襄城区发展和改革局出具《关于襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目可行性研究报告的批复》（襄城发改〔2022〕68 号）；

2、2023 年 10 月 25 日，襄阳市自然资源和规划局出具《关于襄城经济开发区绿色转型升级新社区项目建设工程设计方案的规划意见》；

3、2023 年 10 月 25 日，襄阳市襄城区发展和改革局出具《关于襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目初步设计的批复》（襄城发改〔2023〕102 号）；

4、2023 年 11 月 15 日，襄阳市生态环境局襄城分局出具《关于（申请豁免襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目环境影响评价的函）的回复意见》；

5、2023 年 11 月 24 日，襄阳市行政审批局出具《建筑工程施工许可证》（编号 420602202311240101）；

6、2023 年 12 月 21 日，襄阳市自然资源和规划局出具《不动产权证书》（鄂（2023）襄阳市不动产权第 0088450 号）；

7、2024 年 01 月 24 日，襄阳市自然资源和规划局出具《建设用地规划许可证》（地字第襄城〔2024〕0004/420602202400005 号）；

8、2024 年 06 月 11 日，襄阳市自然资源和规划局出具《建设工程规划许可证》（建字第襄阳〔2024〕0032/42060020240082 号）。

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，对襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设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 25,000 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 1.36。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

本项目建设投资估算为 51,004.59 万元，其中：静态投资总投资 50,712.89 万元，建设期利息 266.70 万元，发行费用 25 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					占比
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	总投资	
一	工程费用	35,476.13	2,087.79	5,716.37	-	43,280.29	84.86%
1	地上主体结构（1#-19#楼）	14,202.11	2,087.79	3,707.07		19,996.97	39.21%
1.1	1#楼-土建	878.73	128.62	232.04		1,239.39	2.43%
1.2	2#楼-土建	805.40	107.69	188.35		1,101.44	2.16%
1.3	3#楼-土建	944.13	161.54	290.57		1,396.24	2.74%
1.4	5#楼-土建	944.36	161.54	290.32		1,396.22	2.74%
1.5	6#楼-土建	764.03	145.84	253.43		1,163.30	2.28%
1.6	7#楼-土建	878.73	128.62	232.04		1,239.39	2.43%
1.7	8#楼-土建	900.85	111.18	197.06		1,209.09	2.37%
1.8	9#楼-土建	883.65	107.69	194.89		1,186.23	2.33%
1.9	10#楼-土建	900.85	111.18	197.06		1,209.09	2.37%
1.10	11#楼-土建	883.67	107.69	194.89		1,186.25	2.33%
1.11	12#楼-土建	900.85	111.18	197.07		1,209.10	2.37%
1.12	13#楼-土建	903.06	107.69	226.59		1,237.34	2.43%
1.13	14#楼-土建	900.85	111.18	197.06		1,209.09	2.37%
1.14	15#楼-土建	542.59	97.23	163.14		802.96	1.57%
1.15	16#楼-土建	542.59	97.23	163.14		802.96	1.57%
1.16	17#楼-土建	542.59	97.23	163.14		802.96	1.57%
1.17	18#楼-土建	542.59	97.23	163.14		802.96	1.57%
1.18	19#楼-土建	542.59	97.23	163.14		802.96	1.57%
2	地下室	13,084.18		1,774.18		14,858.36	29.13%

序号	名称	估算金额					占比
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	总投资	
2.1	地下室	9,836.96		1,774.18		11,611.14	22.76%
2.2	15#-19#地下室	865.29				865.29	1.70%
2.3	桩基工程	1,971.78				1,971.78	3.87%
2.4	1#7#地下室	410.15				410.15	0.80%
3	幼儿园	765.02		125.02		890.04	1.75%
4	配电房	139.53		39.25		178.78	0.35%
5	配套用房	625.96		70.85		696.81	1.37%
6	室外工程	1,945.08	-	-		1,945.08	3.81%
6.1	道路及铺装	746.30				746.30	1.46%
6.2	绿化及围墙	758.23				758.23	1.49%
6.3	室外给排水	254.65				254.65	0.50%
6.4	室外电气	185.90				185.90	0.36%
7	基坑支护及地基处理	2,180.00				2,180.00	4.27%
8	其他工程	2,534.25				2,534.25	4.97%
8.1	高压供电及开户费	1,962.00				1,962.00	3.85%
8.2	供水及开户费	381.50				381.50	0.75%
8.3	燃气及开户费	190.75				190.75	0.37%
二	工程建设其他费用				4,602.83	4,602.83	9.02%
1	建设项目管理费				236.40	236.40	0.46%
2	项目监理费				377.32	377.32	0.74%
3	前期工程咨询费				50.12	50.12	0.10%
4	工程设计费				734.26	734.26	1.44%
5	工程勘察费				432.80	432.80	0.85%
6	环境影响咨询服务费				12.85	12.85	0.03%
7	造价咨询费				152.33	152.33	0.30%
8	施工图审查费				17.98	17.98	0.04%
9	水土保持费				145.54	145.54	0.29%

序号	名称	估算金额					占比
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	总投资	
10	其他专项费用				1,723.23	1,723.23	3.38%
11	土地征用及补偿费				720.00	720.00	1.41%
三	预备费				2,829.77	2,829.77	5.55%
四	静态总投资	35,476.13	2,087.79	5,716.37	7,432.60	50,712.89	99.43%
五	建设期利息				266.70	266.70	0.52%
六	债券发行费用				25.00	25.00	0.05%
七	投资估算合计	35,476.13	2,087.79	5,716.37	7,724.30	51,004.59	100.00%

2. 资金筹措

本项目总投资 51,004.59 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 51,004.59 万元，其中项目自筹资金 26,004.59 万元，占总投资的比例 50.98%。

（2）专项债券

本项目总投资 51,004.59 万元，其中 50.98%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 25,000 万元，其中于 2025 年已成功发行 3,000 万元专项债，实际发行利率为 1.85%（参考 2025 年湖北省政府专项债券（六十三期））；拟于 2026 年发行 22,000 万元专项债，发行期限均为 7 年。发行利率以 2026 年 6 月 18 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 1.92%。付息频次为 12 月/次，在发行债券的第 7 年，一次性偿还发行金额 100%。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	发行年份	发行额度	发行利率	发行期限
一	2025 年	3,000.00	1.85%	7 年
二	2026 年	22,000.00	1.92%	7 年

表 3 资金使用计划表

金额单位：人民币万元

项目\年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
资金筹措					
资本金	712.89	6,000.00	11,003.00	8,288.70	26,004.59
专项债券资金			3,000.00	22,000.00	25,000.00
其他融资					-
加：上年留存资金					-
合计	712.89	6,000.00	14,003.00	30,288.70	51,004.59
资金使用					
静态投资	712.89	6,000.00	14,000.00	30,000.00	50,712.89
建设期利息			-	266.70	266.70
发行费用	-	-	3.00	22.00	25.00
合计	712.89	6,000.00	14,003.00	30,288.70	51,004.59
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 25,000 万元债券发行计划为基础，襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目专项债券本金资金覆盖率为 1.56，本息资金覆盖率为 1.37，本息资金覆盖倍数为 1.36。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

襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目还本付息以土地出让收入为基础，债券存续期（2025-2033 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 10,608.80 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。

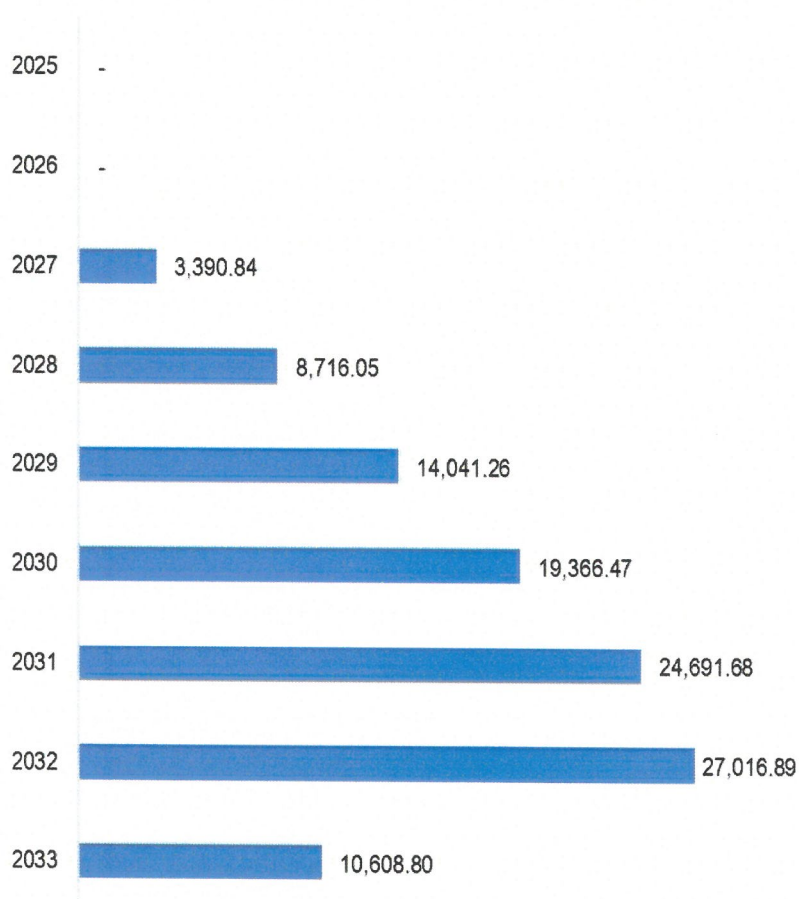


图 1 债券存续期内资金留存情况

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，当土地出让收入及债券利率等影响债券还本付息的因素在 $\pm 10\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然 > 1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附表 4。

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。同时，因本项目还本付息资金主要来源于土地出让收入，建议进一步关注收费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。

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，本次评价的襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.36 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
二〇二六年七月三日
42010610036260



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

年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
期初专项债券余额	-	-	3,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	22,000.00
本期发行金额	25,000.00	3,000.00	22,000.00	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	28,345.30	-	266.70	477.90	477.90	477.90	477.90	477.90	3,477.90	22,211.20
其中：付息	3,345.30	-	266.70	477.90	477.90	477.90	477.90	477.90	477.90	211.20
还本	25,000.00	-	-	-	-	-	-	-	3,000.00	22,000.00
期末专项债券余额	-	3,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	22,000.00	-

¹注：2025 年已成功发行 3,000 万元专项债，实际发行利率为 1.85%（参考 2025 年湖北省政府专项债券（六十三期））；拟于 2026 年发行 22,000 万元专项债，发行期限均为 7 年。发行利率以 2026 年 6 月 18 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，相等待偿期（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 1.92%。付息频次为 12 月/次，在发行债券的第 7 年，一次性偿还发行金额 100%。

附表 2: 项目运营收入、支出

(一) 收入测算

根据实施方案, 项目的收入来源为: 土地出让收入。

1、项目腾空土地情况

本项目拆迁范围为西至 207 国道, 北至天舜大道, 东至曹湾路, 南至十三号路。本项目腾出可出让工业用地 1422 亩, 商业用地 54 亩。



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。本项目土地价格按照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。

选择襄阳市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。

周边商业、住宅用地成交价格表

序号	成交日期	地块标号	地块位置	地块规划用途	出让面积（平方米）	金额（万元）	单价(万元/亩)
1	2025 年 2 月 7 日	襄土网挂字〔2025〕01 号	襄城区杨家河路	商业用地	16,990.29	3,593.45	141.00
2	2025 年 5 月 7 日	襄土网挂字〔2025〕11 号	樊城区春园路以南、汉江路以西	商业用地	36,048.30	18,925.36	350.00
3	2024 年 12 月 26 日	襄土网挂字〔2024〕61 号	襄城区北街	商业用地	1,667.49	1,070.53	428.00
4	2024 年 12 月 23 日	襄土网挂字〔2024〕57 号	襄城区胜利街	商业用地	10,177.59	2,320.49	152.00
5	2024 年 11 月 14 日	襄土网挂字〔2024〕39 号	樊城区长虹路以西、建设路以南	商业用地	5,287.46	3,172.48	400.00
	平均				70,171.13	29,082.31	276.30

周边工业用地成交价格表

序号	成交日期	地块标号	地块位置	地块规划用途	出让面积（平方米）	金额（万元）	单价(万元/亩)
1	2025 年 9 月 24 日	襄土网挂字〔2025〕34 号	高新区卧龙大道以东、大力大道以北	二类工业用地	6,980.86	245.03	23.40
2	2025 年 7 月 28 日	襄土网挂字〔2025〕30 号	高新区园林大道	一类工业用地	51,896.86	1,120.97	14.40
3	2025 年 7 月 15 日	襄土网挂字〔2025〕24 号	高新区襄阳大道以西	工业用地	1,631.56	36.47	14.90
4	2025 年 7 月 10 日	襄土网挂字〔2025〕23 号	高新区襄阳大道以东	一类工业用地	94,496.07	2,140.34	15.10
5	2025 年 6 月 17 日	襄土网挂字〔2025〕21 号	高新区磨战岗路以东	工业用地	37,581.99	1,319.13	23.40
6	2025 年 6 月 12 日	襄土网挂字〔2025〕20 号	高新区清风路以西	物流仓储用地	33,373.61	1,541.86	30.80
7	2025 年 6 月 4 日	襄土网挂字〔2025〕19 号	樊城区中原西路以南、七里河路以北	工业用地	32,137.26	1,446.18	30.00

序号	成交日期	地块标号	地块位置	地块规划用途	出让面积（平方米）	金额（万元）	单价(万元/亩)
8	2025年5月28日	襄土网挂字〔2025〕17号	高新区拓新路	工业用地	86,760.87	2,225.42	17.10
9	2025年5月23日	襄土网挂字〔2025〕16号	东津新区东津镇岳底村	工业用地	20,371.88	433.92	14.20
10	2025年5月23日	襄土网挂字〔2025〕15号	东津新区东津镇岳底村	工业用地	13,332.84	283.99	14.20
11	2025年5月22日	襄土网挂字〔2025〕14号	中航大道以东	工业用地	11,017.99	386.73	23.40
12	2025年5月7日	襄土网挂字〔2025〕12号	北纬七路、科技城西路	工业用地	6,826.03	236.52	23.10
13	2025年4月25日	襄土网挂字〔2025〕10号	樊城区普陀路以东、大李沟以南	二类工业用地	6,695.43	246.36	24.53
14	2025年4月22日	襄土网挂字〔2025〕8号	樊城区付营路以西、追日路以北	工业用地	63,829.34	2,336.15	24.40
15	2025年4月8日	襄土网挂字〔2025〕7号	东津新区东津镇沈营村	工业用地	26,681.59	560.31	14.00
16	2025年4月8日	襄土网挂字〔2025〕6号	高新区中航大道	工业用地	26,683.68	936.60	23.40
17	2025年4月1日	襄土网挂字〔2025〕5号	襄城区欧庙镇刘口村	工业用地	166,541.74	6,495.13	26.00
18	2025年3月28日	襄土网挂字〔2025〕4号	高新区大力大道	工业用地	6,665.26	246.95	24.70
19	2025年2月25日	襄土网挂字〔2025〕2号	东津新区东津镇沈营村	工业用地	46,683.00	980.34	14.00
		平均			740,187.86	23,218.40	20.91

由上图可知，襄阳市近年来商业用地出让成交价格的平均值为276.30万元/亩，工业用地出让成交价格的平均值为20.91万元/亩。

结合本项目实际情况，本项目的商业用地出让单价暂定为280.00万元/亩，工业用地出让单价暂定为20.00万元/亩。本项目分别在运营期的第1年出让土地面积的10%，第2-6年出让土地面积的15%。

运营期内收益预测具体数据详见下表：

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\年份	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	土地出让收入	43,560.00	4,356.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00
(一)	工业用地出让收入	28,440.00	2,844.00	4,266.00	4,266.00	4,266.00	4,266.00	4,266.00	4,266.00
	面积（亩）		1,422.00	1,422.00	1,422.00	1,422.00	1,422.00	1,422.00	1,422.00
	出让比例(%)		10.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
	单价(万元/亩)		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
(二)	商业用地出让收入	15,120.00	1,512.00	2,268.00	2,268.00	2,268.00	2,268.00	2,268.00	2,268.00
	面积（亩）		54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00	54.00
	出让比例(%)		10.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
	单价(万元/亩)		280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00	280.00

(二) 成本测算

根据项目可行性研究报告，债券存续期内项目的成本费用如下：

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:根据财政部关于颁布《关于国有土地使用权有偿使用收入征收管理的暂行办法》和《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》的通知（(1992)财综字第 172 号），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《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（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《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（财综[2009]74号），按照土地出让收益的2.5%或(土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费)*10%孰高计提;
- 4、农田水利建设资金:根据《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），按照土地出让收益的2.5%或(土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费)*10%孰高计提;
- 5、教育资金:根据《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），按照土地出让收益的2.5%或(土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费)*10%孰高计提;
- 6、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》（财综[2006]68号），按照土地出让收入*2.5%。

基于本项目的相关假设，根据实施方案，债券存续期内，本项目成本情况如下表所示：

附表 2.2 项目运营成本预测

序号	项目\名称	合计	金额单位：人民币万元									
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年			
—	土地扣减项目	4,872.60	487.26	730.89	730.89	730.89	730.89	730.89	730.89			
1.1	土地出让业务费	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00			
1.2	农业土地开发费	516.60	51.66	77.49	77.49	77.49	77.49	77.49	77.49			
1.3	国有土地收益基金	1,089.00	108.90	163.35	163.35	163.35	163.35	163.35	163.35			
1.4	廉租住房资金	1,089.00	108.90	163.35	163.35	163.35	163.35	163.35	163.35			
1.5	农田水利建设基金	1,089.00	108.90	163.35	163.35	163.35	163.35	163.35	163.35			
1.6	教育基金	1,089.00	108.90	163.35	163.35	163.35	163.35	163.35	163.35			

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 3.1 现金流量模拟测算表

金额单位：人民币万元

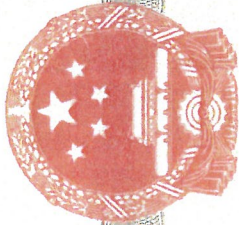
年度	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、建设期活动												
（一）现金流入	51,004.59	712.89	6,000.00	14,003.00	30,288.70							
资本金	26,004.59	712.89	6,000.00	11,003.00	8,288.70							
专项债券	25,000.00	-	-	3,000.00	22,000.00							
其他融资	-	-	-	-	-							
（二）现金流出	51,004.59	712.89	6,000.00	14,003.00	30,288.70							
静态投资	50,712.89	712.89	6,000.00	14,000.00	30,000.00							
建设期利息	266.70	-	-	-	266.70							
发行费用	25.00	-	-	3.00	22.00							
（三）期末现金净流入	-											
二、经营期活动												
（一）运营现金流入	43,560.00					4,356.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00
运营收入	43,560.00					4,356.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00
补贴收入	-											
（二）运营现金流出	4,872.60					487.26	730.89	730.89	730.89	730.89	730.89	730.89

年度	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
运营成本	4,872.60					487.26	730.89	730.89	730.89	730.89	730.89	730.89
税费	-					-	-	-	-	-	-	-
(三) 运营现金净流入	38,687.40					3,868.74	5,803.11	5,803.11	5,803.11	5,803.11	5,803.11	5,803.11
(四) 运营期利息	3,078.60					477.90	477.90	477.90	477.90	477.90	477.90	211.20
(五) 运营期债务本金	25,000.00					-	-	-	-	-	3,000.00	22,000.00
(六) 期末现金结存额	10,608.80					3,390.84	5,325.21	5,325.21	5,325.21	5,325.21	2,325.21	-16,408.09
(七) 期末累计现金结存额						3,390.84	8,716.05	14,041.26	19,366.47	24,691.68	27,016.89	10,608.80

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		1.40	1.48	1.56	1.64	1.71
债券本息资金覆盖率		1.24	1.31	1.37	1.44	1.51
债券本息资金覆盖倍数		1.23	1.30	1.36	1.43	1.50
债券利率变动敏感性分析						
债券本金资金覆盖率		1.56	1.56	1.56	1.56	1.56
债券本息资金覆盖率		1.39	1.38	1.37	1.37	1.36
债券本息资金覆盖倍数		1.38	1.37	1.36	1.36	1.35



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。



统一社会信用代码

91420100597926999W

名称 致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

成立日期 2012年06月05日

类型 合伙企业分支机构

营业期限 长期

负责人 金鑫

经营场所 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

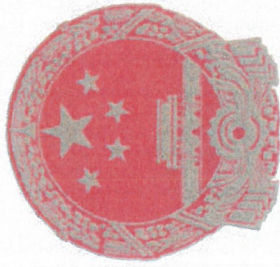
经营范围

：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）



登记机关

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

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，准予持证分所执行行业业务的凭证。
- 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：

中华人民共和国财政部制



湖北正大会计师事务有限责任公司
HUBEI ZHENGDA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO., LTD

武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”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

湖北正大会计师事务有限责任公司



2026 年 07 月



目 录

一、项目概述.....	1
二、评估分析.....	2
1. 资金充足性	3
1.1 投资估算	3
1.2 资金筹措	7
1.3 项目收益与融资平衡测算	10
1. 政府国有土地使用权出让政策依据	10
2. 收入分类	10
3. 项目收入预测	10
4. 项目成本预测	12
1.4 小结	14
2. 资金稳定性	14
三、风险分析	14
四、 评估结论	14
附件一：项目预期收益测算表	17
附件二：项目还本付息表	18
附件三：现金流量模拟测算表	19
附件四：压力测试表	21



武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”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

鄂正财咨字[2026]第 033 号

武汉光谷中华科技园投资有限公司：

我们接受委托，对武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价咨询报告。

资金平衡测算报告是建立在特定的假设基础上形成的，这些假设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证据的评价，在相关项目按期完成并可正常交付使用的前提下，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为资金平衡测算报告提供合理基础。我们认为，在本次发行债券的存续期内，预期的收入来源，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

我们提醒使用者注意：在编制资金平衡测算报告时，运用了一整套假设，包括对未来收入来源的推测性假设，而这些预期事项在未来未必发生，即使在推测性假设中所涉及的事项发生，但由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，因此实际结果仍然可能与预测信息存在差异。项目评价情况如下：

一、项目概述

1、**项目名称：**武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目（以下简称“本项目”）。

2、**项目单位：**武汉光谷中华科技园投资有限公司

3、项目建设地点与内容

根据武汉东湖新技术开发区管理委员会关于滨湖街社区（一期）建设项目初步设计的批复（武新管政务〔2019〕104号），项目规划净用地面积为123,937.99平方米，总建筑面积为467,378.08平方米，其中计容总建筑面积为341,681.74平方米，不计容总建筑面积为125,696.34平方米。主要建设规模为新建16栋住宅楼、1栋邻里中心、1栋幼儿园、配电房、开闭所等。建设内容包括土地、建筑结构等



配套工程。

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

4、项目现状

涉及拆迁总户数3,348户，人数10,954人，已签订协议户数3,348户，同意通过还建房进行实物安置户数3,348户。滨湖城中村改造项目分两期，滨湖一期和滨湖二期，于2020年12月开工，计划2026年12月完工。截止目前，滨湖社区一期项目室内外工程已经全部完工，正在进行质量整改以及开荒保洁阶段；滨湖社区二期B地块已开工共22栋楼，其中17栋楼主体封顶、装饰装修基本完成，安装工程完成85%，新开5栋地上结构施工完成80%，室外管网消防路完成70%；C地块7栋主体结构全部封顶，装饰装修基本完成，安装工程完成90%。

5、项目属性

本项目属于棚户区改造项目，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42号）、《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）相关规定。

6. 项目领域

本项目投向领域为保障性安居工程领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

二、评估分析

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



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

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目债券收益与融资自求平衡情况分析评价如下：

1. 资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，本次申请发行的武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目专项债券存续期内还本付息资金充足，本息资金覆盖倍数为 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）），本项目债券本息资金覆盖率可达到 1.25（项目期末累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1）。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

本项目由武汉光谷中华科技园投资有限公司作为项目建设单位负责具体建设实施。《关于滨湖社区建设项目可行性研究报告的批复》（武新管政务〔2017〕17号）中建设投资（不含建设期利息）为 554,336.34 万元，考虑项目实际建设进度和资金使用情况，同时由于本项目拟采用发行政府专项债券方式进行融资，根据债券发行方案优化的需求，项目总投资和其他资金相应进行调整。调整后总投资为 599,312.84 万元，其中：建设投资与《关于滨湖社区建设项目可行性研究报告的批复》（武新管政务〔2017〕17号）、《关于滨湖社区（一期）建设项目初步设计的批复》（武新管政务〔2019〕104号）及《关于滨湖社区（二期）建设项目初步设计的批复》（武新管政务〔2019〕103号）保持一致，为 554,336.34 万元，建设期利息按照债券发行计划调整为 44,546.50 万元，债券发行费用为 430.00 万元。项目调整后总投资表如下：

表 1：项目调整后总投资估算表

单位：人民币万元



序号	项目	金额	资金来源	
			资本金	专项债
一	光谷中华科技园滨湖社区建设项目（一期）建设投资总额	187,930.71	62,098.00	125,832.71
1	工程费用	155,270.35	29,437.64	125,832.71
1.1	主体建安工程	141,916.06	30,711.63	111,204.43
(1)	大地下室	54,394.33	9,211.31	45,183.02
(2)	A1#楼	3,073.49	-	3,073.49
(3)	A2#楼	6,139.59	-	6,139.59
(4)	A3#楼	5,602.03	-	5,602.03
(5)	A4#楼	6,124.61	-	6,124.61
(6)	A5#楼	5,602.03	-	5,602.03
(7)	A6#楼	5,602.03	-	5,602.03
(8)	A7#楼	2,854.40	-	2,854.40
(9)	A8#楼	3,053.21	-	3,053.21
(10)	A9#楼	2,854.40	-	2,854.40
(11)	A10#楼	5,602.03	-	5,602.03
(12)	A11#楼	2,854.40	-	2,854.40
(13)	A12#楼	3,053.21	-	3,053.21
(14)	A13#楼	3,305.89	-	3,305.89
(15)	A14#楼	2,182.63	-	2,182.63
(16)	A15#楼	3,364.41	-	3,364.41
(17)	A16#楼	3,305.89	-	3,305.89
(18)	邻里中心地下室（含土方）	6,214.91	6,214.91	
(19)	邻里中心地上	15,285.41	15,285.41	
(20)	幼儿园	1,096.30	-	1,096.30
(21)	变配电房、开闭所	350.87	-	350.87
1.2	室外配套工程	14,628.28	-	14,628.28
2	工程费用其他费用	16,788.51	16,788.51	-
2.1	建设单位管理费	1,287.14	1,287.14	
2.2	项目建议书编制费	20.00	20.00	
2.3	可行性研究报告编制费	30.00	30.00	
2.4	环境影响评价费	23.51	23.51	
2.5	建筑节能咨询费	-	-	
2.6	绿色建筑咨询费	-	-	
2.7	工程监理费	1,738.63	1,738.63	
2.8	工程勘察费	269.37	269.37	
2.9	超前钻	780.00	780.00	
2.10	工程设计费	3,177.46	3,177.46	
2.11	造价咨询服务费	524.87	524.87	
2.12	工程量清单编制	95.94	95.94	
2.13	控制价编制	86.94	86.94	
2.14	招标代理服务费	81.08	81.08	



序号	项目	金额	资金来源	
			资本金	专项债
2.15	招投标交易服务费	34.27	34.27	
2.16	劳动安全卫生评审费	31.05	31.05	
2.17	场地准备和临时设施费	776.35	776.35	
2.18	工程保险费	621.08	621.08	
2.19	垃圾处理及清运费	841.28	841.28	
2.20	建筑消防设施检测服务费	44.32	44.32	
2.21	防雷审查及检测费	58.09	58.09	
2.22	座标放线、规划红线定位验收费	40.00	40.00	
2.23	基坑监测	50.00	50.00	
2.24	第三方检测费用	300.00	300.00	
2.25	水土保持费	18.59	18.59	
2.26	地震安全性评价费	-	-	
2.27	卫生监督防疫费	-	-	
2.28	城市基础设施配套费	5,608.54	5,608.54	
2.29	红线外市政开口费用	50.00	50.00	
2.30	高可靠性供电费	200.00	200.00	
3	预备费用	8,602.94	8,602.94	
4	土地费用	7,268.91	7,268.91	
二	光谷中华科技园滨湖社区建设项目（二期）建设投资总额	366,405.63	62,238.34	304,167.29
1	工程费用	304,167.29	-	304,167.29
1.1	主体建安工程	275,554.05	-	275,554.05
(1)	B地下室	87,830.18	-	87,830.18
(2)	C地下室	33,394.02	-	33,394.02
(3)	17#住宅楼	1,331.29	-	1,331.29
(4)	18#住宅楼	2,659.37	-	2,659.37
(5)	19#住宅楼	4,663.84	-	4,663.84
(6)	20#住宅楼	3,146.36	-	3,146.36
(7)	21#住宅楼	3,315.30	-	3,315.30
(8)	22#住宅楼	4,510.21	-	4,510.21
(9)	23#住宅楼	4,510.21	-	4,510.21
(10)	24#住宅楼	6,333.71	-	6,333.71
(11)	25#住宅楼	3,315.30	-	3,315.30
(12)	26#住宅楼	2,645.42	-	2,645.42
(13)	27#住宅楼	3,065.35	-	3,065.35
(14)	28#住宅楼	5,274.04	-	5,274.04
(15)	29#住宅楼	6,333.70	-	6,333.70
(16)	30#住宅楼	3,146.36	-	3,146.36
(17)	31#住宅楼	2,808.03	-	2,808.03
(18)	32#住宅楼	3,577.47	-	3,577.47
(19)	33#住宅楼	6,333.70	-	6,333.70



序号	项目	金额	资金来源	
			资本金	专项债
(20)	34#住宅楼	6,333.70	-	6,333.70
(21)	35#住宅楼	2,808.03	-	2,808.03
(22)	36#住宅楼	5,679.36	-	5,679.36
(23)	37#住宅楼	6,333.70	-	6,333.70
(24)	38#住宅楼	5,679.36	-	5,679.36
(25)	39#住宅楼	3,284.65	-	3,284.65
(26)	40#住宅楼	5,679.36	-	5,679.36
(27)	41#住宅楼	6,178.64	-	6,178.64
(28)	42#住宅楼	6,333.70	-	6,333.70
(29)	43#住宅楼	6,333.70	-	6,333.70
(30)	44#住宅楼	5,679.36	-	5,679.36
(31)	45#住宅楼	6,333.70	-	6,333.70
(32)	46#住宅楼	5,679.36	-	5,679.36
(33)	47#住宅楼	5,679.36	-	5,679.36
(34)	48#住宅楼	4,663.84	-	4,663.84
(35)	幼儿园 B	1,736.00	-	1,736.00
(36)	幼儿园 C	1,096.24	-	1,096.24
(37)	物业管理用房 B	392.15	-	392.15
(38)	物业管理用房 C	169.05	-	169.05
(39)	变配电房、开闭所	1,122.93	-	1,122.93
(40)	垃圾收集站	164.00	-	164.00
1.2	室外配套工程	29,887.24	-	29,887.24
2	工程费用其他费用	32,068.54	32,068.54	-
2.1	建设单位管理费	2,001.82	2,001.82	
2.2	项目建议书编制费	35.00	35.00	
2.3	可行性研究报告编制费	45.00	45.00	
2.4	环境影响评价费	31.53	31.53	
2.5	建筑节能咨询费	-	-	
2.6	绿色建筑咨询费	-	-	
2.7	工程监理费	3,074.21	3,074.21	
2.8	工程勘察费	935.22	935.22	
2.9	超前钻	1,560.00	1,560.00	
2.10	工程设计费	5,799.12	5,799.12	
2.11	竣工图编制费	-	-	
2.12	造价咨询服务费	1,001.34	1,001.34	
2.13	工程量清单编制	170.39	170.39	
2.14	控制价编制	161.38	161.38	
2.15	招标代理服务费用	95.97	95.97	
2.16	招投标交易服务费	64.05	64.05	
2.17	劳动安全卫生评审费	60.83	60.83	
2.18	场地准备和临时设施费	1,520.84	1,520.84	



序号	项目	金额	资金来源	
			资本金	专项债
2.19	工程保险费	1,216.67	1,216.67	
2.20	垃圾处理及清运费	1,683.35	1,683.35	
2.21	建筑消防设施检测服务费	88.56	88.56	
2.22	防雷审查及检测费	126.79	126.79	
2.23	座标放线、规划红线定位验收费	40.00	40.00	
2.24	基坑监测	50.00	50.00	
2.25	第三方检测费用	600.00	600.00	
2.26	水土保持费	34.16	34.16	
2.27	地震安全性评价费	-	-	
2.28	卫生监督防疫费	-	-	
2.29	城市基础设施配套费	11,222.31	11,222.31	
2.30	红线外市政开口费用	50.00	50.00	
2.31	高可靠性供电费	400.00	400.00	
3	预备费用	16,811.79	16,811.79	
4	土地费用	13,358.01	13,358.01	
三	财务费用	44,976.50	44,976.50	-
1	建设期利息	44,546.50	44,546.50	
2	债券发行费用	430.00	430.00	
四	总投资	599,312.84	169,312.84	430,000.00

1.2 资金筹措

本项目调整后总投资为 599,312.84 万元，其资金筹措方案具体如下：

1.2.1 项目资本金

本项目调整后总投为 599,312.84 万元，其中自筹资金来源为项目单位自有资金，共计 169,312.84 万元，本项目未申请或使用过增发国债或超长期国债。本项目自筹资金将全部用于本项目建设支出，截至本报告编制之日，已到位资本金 77,115.60 万元，主要用于建设项目主体工程建设，目前已使用资本金 77,115.60 万元。

1.2.2 专项债券

本项目调整后总投为 599,312.84 万元，其中 71.75% 资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，发行专项债券仅用于棚改项目建设，不用于偿还棚改债务、货币化安置、政策性补贴，债券发行额为 430,000.00 万元。其中 2020 年已发行 100,000.00 万元，2021 年已发行 80,000.00 万元，2023 年已发行 60,000.00 万元，2024 年已发行 40,000.00 万元，2025 年已发行 60,000.00 万元，计划于 2026 年申



请发行 90,000.00 万元。

2023 年度，本项目已于 2023 年湖北省政府专项债券（九期）发行 30,000.00 万元，2023 年湖北省政府专项债券（七十八期）发行 20,000.00 万元，2023 年湖北省政府专项债券（八十六期）发行 10,000.00 万元；2024 年度，本项目已于 2024 年湖北省（武汉市）棚改专项债券（三期）-2024 年湖北省政府专项债券（七期）发行 10,000.00 万元，2024 年湖北省（武汉市、孝感市、黄冈市）棚改专项债券（七期）-2024 年湖北省政府专项债券（十九期）发行 30,000.00 万元；2025 年度，本项目已于 2025 年湖北省（武汉市）棚改专项债券（十期）-2025 年湖北省政府专项债券（二十八期）发行 30,000.00 万元，于 2025 年湖北省（武汉市）棚改专项债券（十五期）-2025 年湖北省政府专项债券（五十二期）发行 20,000.00 万元，于 2025 年湖北省（武汉市）棚改专项债券（十七期）-2025 年湖北省政府专项债券（六十四期）发行 10,000.00 万元。本项目计划于 2026 年申请发行 90,000.00 万元。

2026 年计划发行债券预测利率暂按 2026 年湖北省政府专项债券（三十期）实际发行利率 1.64%上浮 25BP，即暂按 7 年期 1.89%进行测算。另外，本项目按 1%费率计算债券发行费用，符合专项债券发行现状。债券发行计划见下表 2：

表 2： 债券发行计划表

年度	当年计划发行总金额	当年已发行金额	发行期限（年）	发行利率/测算利率（%）	付息频次	还本方式
2020	100,000.00	100,000.00	10 年期	3.15%	每半年一次	债券到期一次性还本
2021	80,000.00	80,000.00	10 年期	3.35%	每半年一次	债券到期一次性还本
2023	60,000.00	30,000.00	10 年期	2.97%	每半年一次	债券到期一次性还本
2023	60,000.00	20,000.00	10 年期	2.66%	每半年一次	债券到期一次性还本
2023	60,000.00	10,000.00	10 年期	2.85%	每半年一次	债券到期一次性还本
2024	40,000.00	10,000.00	10 年期	2.43%	每半年一次	债券到期一次性还本
2024	40,000.00	30,000.00	10 年期	2.30%	每半年一次	分期还本，债券存续期第 6-10 年每年偿还发行金额的 20.00%



年度	当年计划 发行总金额	当年已发 行金额	发行期 限 (年)	发行利率/ 测算利率 (%)	付息频次	还本方式
20 25	60,000.00	30,000.00	10 年期	1.87%	每半年一 次	分期还本，债券存续期第 6-10 年每年偿还发行金额的 20.00%
20 25	60,000.00	20,000.00	10 年期	1.95%	每半年一 次	分期还本，债券存续期第 6-10 年每年偿还发行金额的 20.00%
20 25	60,000.00	10,000.00	10 年期	1.98%	每半年一 次	分期还本，债券存续期第 6-10 年每年偿还发行金额的 20.00%
20 26	90,000.00	/	7 年期	1.89%	每半年一 次	分期还本，债券存续期第 6-10 年每年偿还发行金额的 20.00%

项目建设期各年度投资计划及对应资金筹措方案详见表 3，项目建设期资金平衡情况详见表 4：

表 3：项目分年投资计划及对应资金筹措表

单位：人民币万元

序号	名称	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
1	调整后的总投资	102,097.56	84,912.73	8,099.59	66,706.03	92,018.54	63,281.15	182,197.24	599,312.84
1.1	建设投资	100,422.56	80,342.73	2,269.59	60,370.53	83,974.04	54,469.65	172,487.24	554,336.34
1.2	建设期利息（债券）	1,575.00	4,490.00	5,830.00	6,275.50	8,004.50	8,751.50	9,620.00	44,546.50
1.3	债券发行费用	100.00	80.00	-	60.00	40.00	60.00	90.00	430.00
1.4	市场化融资还本付息	-	-	-	-	-	-	-	-
2	资金筹措	102,097.56	84,912.73	8,099.59	66,706.03	92,018.54	63,281.15	182,197.24	599,312.84
2.1	资本金	2,097.56	4,912.73	8,099.59	6,706.03	52,018.54	3,281.15	92,197.24	169,312.84
2.2	专项债券	100,000.00	80,000.00	-	60,000.00	40,000.00	60,000.00	90,000.00	430,000.00
2.3	市场化融资	-	-	-	-	-	-	-	-

表 4：项目建设期资金平衡表

单位：人民币万元

建设期资金平衡表	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
资金筹措								
资本金	2,097.56	4,912.73	8,099.59	6,706.03	52,018.54	3,281.15	92,197.24	169,312.84
债券发行	100,000.00	80,000.00	-	60,000.00	40,000.00	60,000.00	90,000.00	430,000.00
市场化融资	-	-	-	-	-	-	-	-
加：上年留存资金								



建设期资金平衡表	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
合计	102,097.56	84,912.73	8,099.59	66,706.03	92,018.54	63,281.15	182,197.24	599,312.84
资金使用								
建设资金使用 金额合计	102,097.56	84,912.73	8,099.59	66,706.03	92,018.54	63,281.15	182,197.24	599,312.84
资金余额 (资金筹措 - 资金 使用)	-	-	-	-	-	-	-	-

基于以上资金筹措安排，本项目建设期内可以达到融资平衡。

1.3 项目收益与融资平衡测算

1.3.1 项目运作模式

实施主体为武汉光谷中华科技园投资有限公司，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土地出让净收益，共计 621,227.62 万元。：

(1) 预期收益

1. 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国有土地使用权出让收入。项目收入全部作为政府性基金收入，纳入财政预算。

2. 收入分类

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。

3. 项目收入预测



根据《武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目可行性研究报告》，土地出让面积为 311.30 亩，本次可出让的经营性商住用地位于规划路以南，凉马坊路以西，规划路以北，中华大道以东围合区域，具体区位见下图，土地性质为商住用地。



图：本项目拟出让地块区位图

根据武汉光谷中华科技园投资有限公司提供的相关资料，截至目前，滨湖街“城中村”改造项目拟出让地块（311.30 亩）处于未征状态。本项目上述拟出让土地（311.30 亩）已取得武汉新城总体规划，市区规划部门正在组织编制光谷中华科技园区域控制性详细规划（简称“控规”），待控规批复后并明确该区域地块土地性质及用途后，将组织该地块挂牌出让等流程。

本项目土地出让单价基于出让地块周边同类性质的土地近期成交价格的平均值确定，数据如下表：

土地资源编号	土地位置	土地面积 (亩)	成交价格 (万元)	土地性 质	出让单价 (万元/亩)
P (2022) 103 号 ¹	东湖开发区花城大道 以北、立琮路以东	86.40	113,110.00	商住	1,309.08

¹ 武汉市国有建设用地使用权网上交易系统（whtdsc.com）



土地资源编号	土地位置	土地面积 (亩)	成交价格 (万元)	土地性质	出让单价 (万元/亩)
P (2022) 028 号 ²	东湖高新区江夏大道以西、华师园路以北	14.13	31,000.00	商住	2,193.80
P (2022) 064 号 ³	东湖高新珞瑜东路以南，关东园路以东	7.53	12,580.00	商住	1,670.75
P (2025) 051 号 ⁴	东湖高新区光谷创业街以北、关东园路以西	16.91	22,920.00	商住	1,355.06
平均出让价格					1,632.17

根据以上统计资料，项目区域及相近区域近年来同性质商住用地平均出让价格为 1,632.17 万元/亩，出于谨慎严谨考虑，本项目计算基期 2025 年土地出让价格，暂按照不高于上述平均价格的 1,627.50 万元/亩进行测算。随着武汉东湖新技术开发区建设开发进程的加快，商业及住宅用地成交较为活跃，预计未来土地出让价格会呈现明显上升趋势。

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

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

4. 项目成本预测

本项目成本费用主要包括各项政策性成本及基金扣除。其中，根据国家、湖北省土地出让金收入管理办法等政策文件，《财政部关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）、《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》（湖北省财政厅，自 1993 年 1 月 1 日起实

² 武汉市国有建设用地使用权网上交易系统（whtdsc.com）

³ 武汉市国有建设用地使用权网上交易系统（whtdsc.com）

⁴ 武汉市国有建设用地使用权、自然资源资产网上拍卖系统-成交结果



行）、《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）、湖北省财政厅《关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金的有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27号）、《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）、《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）等文件，从湖北省级规定土地储备项目出让后续计提的政策性成本及基金扣除包括：土地出让业务费、农业土地开发费、国有土地收益基金、廉租住房资金、农田水利建设基金、教育基金，政策性成本及基金扣除总额为 55,398.09 万元，各项扣除项计算公式如下：

土地出让业务费=土地收益×2.00%

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

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

国有土地收益基金=土地出让收入×2.50%；

廉租住房资金=（土地收益-土地业务费-农业土地开发资金）×10.00%；

农田水利建设资金=（土地收益-土地业务费-农业土地开发资金）×10.00%；

教育资金=（土地收益-土地业务费-农业土地开发资金）×10.00%。

综上，可用于支付债券本息的土地出让净收益总额为 621,227.62 万元。

根据以上测算假设，本项目在债券存续期预期净收益估算结果详见附件一。

1.3.2 项目经营收入与经营成本测算小结

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

本项目经营成本测算遵循相关性原则（运营成本来源于项目自身支出）、直接性原则（运营成本来源于项目运营产生的支出）和可衡量原则（运营成本有参考依据和标准），成本费用预测完整、数据计算准确、构成合理。



1.3.3 项目收益与融资平衡测算

项目总投资 599,312.84 万元，按资金筹措及建设计划投入使用，项目债券存续期内本项目估算可实现净收益 621,227.62 万元，用于资金平衡相关收益为 621,227.62 万元。本项目资金覆盖倍数详见下表 5 所示：

表 5：项目收益与融资平衡测算表

项目总投资	用于资金平衡的项目收益	全周期计划发行额	预计融资利息	本息资金覆盖倍数	本息资金覆盖率
599,312.84	621,227.62	430,000.00	104,429.00	1.16	1.25

根据项目收益与融资平衡测算结果，本项目债券本息资金覆盖倍数为 1.16（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）），本项目债券本息资金覆盖率可达到 1.25（项目期末累计现金结存额/（专项债融资本息+其他融资本息）+1）。

1.4 小结

综上，本次申请发行的武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目专项债券存续期内还本付息资金充足（本项目的债券还本付息情况详见附件二）（项目现金流量模拟测算表详见附件三）。

2. 资金稳定性

武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目专项债券还本付息以经营收入为基础，在考虑还本付息后，期末累计净现金结余可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求（项目现金流量模拟测算表详见附件四）。因此，本项目资金稳定性较可靠。

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目运营收益及债券利率等影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然 >1 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附件四。

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，我们对武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目的投资估算、项目资金筹措、项





目收益测算、项目成本测算、项目还本付息测算、现金流量模拟测算、压力测试以及风险控制等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目通过发行专项债券建设期可以实现资金平衡；项目收入测算完整、准确、合理；各项成本测算完整、准确、合理；项目收益（累计预期结余）可以覆盖专项债券的本金及利息，项目收益（累计预期结余）达到自求平衡；项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.16 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。

湖北正大会计师事务有限责任公司

2026 年 07 月 01 日



(本页无正文)

- 附件 1. 项目预期收益测算表
2. 项目还本付息表
3. 现金流量模拟测算表
4. 压力测试表





附件一：项目预期收益测算表

预期收益测算表

单位：人民币万元

年度	2027	2028	2030	2031	2032	合计
面积（亩）	19.40	32.22	35.84	54.47	169.37	311.30
出让价格（万元/亩）	1,794.32	1,884.04	2,077.15	2,181.01	2,290.06	
单价增长率	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	5.00%	
土地出让收入	34,809.81	60,703.77	74,445.06	118,799.61	387,867.46	676,625.71
土地成本	34,549.60	57,380.82	63,827.71	97,006.00	301,632.21	554,396.34
减：政策性成本及基金扣除	958.34	2,571.61	5,206.78	9,831.09	36,830.27	55,398.09
土地出让业务费	5.20	66.46	212.35	435.87	1,724.71	2,444.59
农业土地开发费	9.12	15.14	16.84	25.60	79.60	146.30
国有土地收益基金	870.25	1,517.59	1,861.13	2,969.99	9,696.69	16,915.65
廉租住房资金	24.59	324.14	1,038.82	2,133.21	8,443.09	11,963.85
农田水利建设基金	24.59	324.14	1,038.82	2,133.21	8,443.09	11,963.85
教育基金	24.59	324.14	1,038.82	2,133.21	8,443.09	11,963.85
用于资金平衡相关收益	33,851.47	58,132.16	69,238.28	108,968.52	351,037.19	621,227.62

附件二：项目还本付息表

项目还本付息表

单位：人民币万元

年度	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
期初专项债券余额	-	100,000.00	180,000.00	180,000.00	240,000.00	280,000.00	340,000.00	430,000.00	430,000.00
本期专项债券发行	100,000.00	80,000.00	-	60,000.00	40,000.00	60,000.00	90,000.00	-	-
利息支出	1,575.00	4,490.00	5,830.00	6,275.50	8,004.50	8,751.50	9,620.00	11,321.00	11,321.00
本期还款	1,575.00	4,490.00	5,830.00	6,275.50	8,004.50	8,751.50	9,620.00	11,321.00	11,321.00
其中：利息	1,575.00	4,490.00	5,830.00	6,275.50	8,004.50	8,751.50	9,620.00	11,321.00	11,321.00
其中：本金偿还	-	-	-	-	-	-	-	-	-
期末专项债券余额	100,000.00	180,000.00	180,000.00	240,000.00	280,000.00	340,000.00	430,000.00	430,000.00	430,000.00

项目还本付息表（续表）

单位：人民币万元

年度	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合计
期初专项债券余额	430,000.00	430,000.00	324,000.00	226,000.00	208,000.00	40,000.00	12,000.00	-
本期专项债券发行	-	-	-	-	-	-	-	430,000.00
利息支出	11,321.00	9,677.00	6,567.90	4,860.10	4,046.80	594.00	173.70	104,429.00
本期还款	11,321.00	115,677.00	104,567.90	22,860.10	172,046.80	28,594.00	12,173.70	534,429.00
其中：利息	11,321.00	9,677.00	6,567.90	4,860.10	4,046.80	594.00	173.70	104,429.00
其中：本金偿还	-	106,000.00	98,000.00	18,000.00	168,000.00	28,000.00	12,000.00	430,000.00
期末专项债券余额	430,000.00	324,000.00	226,000.00	208,000.00	40,000.00	12,000.00	-	-



附件三：现金流量模拟测算表

现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

年份/项目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
一、经营活动现金流量									
运营收入收到的现金	-	-	-	-	-	-	-	33,851.47	58,132.16
运营成本费用支付的现金									
经营活动支付税费									
经营活动现金流量	-	-	-	-	-	-	-	33,851.47	58,132.16
二、投资活动现金流量									
投资支付的现金	100,422.56	80,342.73	2,269.59	60,370.53	83,974.04	54,469.65	172,487.24	-	-
投资活动现金流量	-100,422.56	-80,342.73	-2,269.59	-60,370.53	-83,974.04	-54,469.65	-172,487.24	-	-
三、筹资活动现金流量									
投入的资本金	2,097.56	4,912.73	8,099.59	6,706.03	52,018.54	3,281.15	92,197.24		
发行债券收到的现金	100,000.00	80,000.00	-	60,000.00	40,000.00	60,000.00	90,000.00		
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	1,575.00	4,490.00	5,830.00	6,275.50	8,004.50	8,751.50	9,620.00	11,321.00	11,321.00
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	100.00	80.00	-	60.00	40.00	60.00	90.00	-	-
筹资活动现金流量	100,422.56	80,342.73	2,269.59	60,370.53	83,974.04	54,469.65	172,487.24	-11,321.00	-11,321.00
四、本年现金流量	-	-	-	-	-	-	-	22,530.47	46,811.16
五、累计现金流量	-	-	-	-	-	-	-	22,530.47	69,341.63



现金流量模拟测算表（续）

单位：人民币万元

年份/项目	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合计
一、经营活动现金流量								
运营收入收到的现金	-	69,238.28	108,968.52	351,037.19	-	-	-	621,227.62
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	-	69,238.28	108,968.52	351,037.19	-	-	-	621,227.62
二、投资活动现金流量								
投资支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	554,336.34
投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	-554,336.34
三、筹资活动现金流量								
投入的资本金								169,312.84
发行债券收到的现金								430,000.00
市场化融资收到的现金								-
偿还债券本金支付的现金	-	106,000.00	98,000.00	18,000.00	168,000.00	28,000.00	12,000.00	430,000.00
偿还债券利息支付的现金	11,321.00	9,677.00	6,567.90	4,860.10	4,046.80	594.00	173.70	104,429.00
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	-	-	-	-	-	-	-	430.00
筹资活动现金净流量	-11,321.00	-115,677.00	-104,567.90	-22,860.10	-172,046.80	-28,594.00	-12,173.70	64,453.84
四、本年现金净流量	-11,321.00	-46,438.72	4,400.62	328,177.09	-172,046.80	-28,594.00	-12,173.70	131,345.12
五、累计现金净流量	58,020.63	11,581.91	15,982.53	344,159.62	172,112.82	143,518.82	131,345.12	

附件四：压力测试表

压力测试表

资金覆盖倍数 - 压力测试	-10%	-5%	0%	5%	10%
土地出让净收益变动情况敏感性分析					
本息资金覆盖率	1.13	1.19	1.25	1.30	1.36
本息资金覆盖倍数	1.05	1.10	1.16	1.22	1.28
利率变动情况敏感性分析					
本息资金覆盖率	1.25	1.25	1.25	1.24	1.24
本息资金覆盖倍数	1.17	1.17	1.16	1.16	1.16



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
9142011177507457J



扫描二维码，获取
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 湖北正大会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 殷建武

经营范围 许可项目：注册会计师业务、代理记账、(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)一般项目：税务服务、财务咨询、融资咨询服务、资产管理、企业管理咨询、工程管理服务、工程造价咨询业务、政府采购代理服务、招标投标代理服务、企业管理咨询、法律事务(不含依法须律师事务所执业许可的业务)、(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)

注册资本 壹佰万圆人民币

成立日期 1996年10月16日

住所 武汉市洪山区路商街110号鹏程花园3-2-A

登记机关



2025年4月29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：湖北正大会计师事务所有限责任公司
首席合伙人：段建武
主任会计师：段建武
经营场所：武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3-2-A

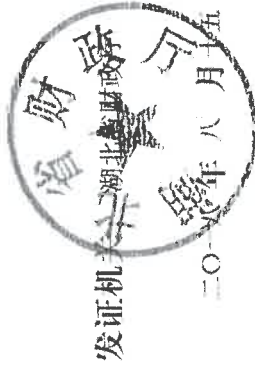
组织形式：有限责任
执业证书编号：42000099
批准执业文号：鄂财注发（1999）1104号
批准执业日期：1999年10月16日



证书序号：0010492

说明

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



中华人民共和国财政部制

蕲春县漕河镇八斗地村片区棚户区改
造项目（八斗地还建房二期）

收入与融资资金平衡

财务评价报告

【鄂中立】咨字（2026）第 ZX-014 号

湖北中立有限责任会计师事务所

2026年8月



目录

一、项目资金平衡测算 3

 （一）项目实施单位基本情况 3

 （二）项目概况 4

 （三）投资估算与资金筹措 6

 （四）资金的充足性 17

 （五）资金的稳定性 43

 （六）压力测试 43

二、评价结论 44

蕲春县漕河镇八斗地村片区棚户区改造项目（八斗地还建房
二期）

收入与融资资金平衡

财务评价报告

【鄂中立】咨字(2026)第 ZX-014 号

湖北蕲水春风投资有限公司：

我们接受委托，对蕲春县漕河镇八斗地村片区棚户区改造项目（八斗地还建房二期）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、项目资金平衡测算

（一）项目实施单位基本情况

项目单位名称：	湖北蕲水春风投资有限公司
法定代表人/负责人：	张瑾
注册资本：	20000 万人民币
地址：	蕲春县蕲州镇付畈大道 57 号
统一社会信用代码：	91421126326051350D
单位性质：	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

项目单位名称:	湖北蕲水春风投资有限公司
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: 市政设施管理, 停车场服务, 工程管理服务, 网络技术服务, 网络与信息安全软件开发, 计算机系统服务, 新兴能源技术研发, 企业管理咨询, 企业管理, 企业形象策划, 咨询策划服务, 市场营销策划, 社会经济咨询服务, 信息咨询服务(不含许可类信息咨询服务), 摄像及视频制作服务, 图文设计制作, 会议及展览服务, 组织文化艺术交流活动, 广告设计、代理, 广告制作, 土地整治服务, 土地使用权租赁, 商业综合体管理服务, 集贸市场管理服务, 农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务。(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	蕲春县国建投资有限公司持股比例: 100%
行业主管部门:	蕲春县人民政府
建设单位名称	湖北蕲水春风投资有限公司

(二) 项目概况

1. 项目建设地点与内容

建设地点: 蕲春县城南新城。

建设内容与规模:

建设地点位于蕲春县城南新城; 新建 6 栋还建房, 1 栋配电房, 1 栋幼儿园用房, 1 栋配套用房, 同时配套建设安置小区内给排水、电气、通暖、消防等公用工程。

一、项目建设地点及规模

建设地点位于蕲春县城南新城; 新建 6 栋还建房, 1 栋配电房, 1 栋幼儿园用房, 1 栋配套用房, 同时配套建设安置小区内给排水、电气、通暖、消防等公用工程。

项目平面布置建筑如下：

1、26层还建房6栋；一层高3.6米，二至二十六层层高均为3米，总层高78.6米。

2、1层配电房1栋；层高5.1米。

3、3层幼儿园用房1栋；一至三层层高均为3.9米，总层高11.7米。

4、2层配套用房1栋；一层高4.5米，二层高3.9米，总层高8.4米。





2.项目建设期间

项目建设期 24 个月，2024 年 12 月至 2026 年 12 月。

(三) 投资估算与资金筹措

1.项目投资估算依据

(1)《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》（中国计划出版社）；

(2)《湖北省市政工程消耗量定额及全费用基价表》(鄂建办〔2018〕27号);

(3)《湖北省建设工程公共专业消耗量定额及全费用基价表》(鄂建办〔2018〕27号);

(4)《湖北省通用安装工程消耗量定额及全费用基价表》(鄂建办〔2018〕27号);

(5)《关于调整我省现行建设工程计价依据定额人工单价的通知》(鄂建办〔2020〕42号文);

(6)《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299号);《财政部关于印发基本建设项目建设成本管理规定通知》(财建〔2016〕504号);《国家计委、建设部关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》(计价格〔2002〕10号文);《关于印发招标代理服务收费管理暂行办法的通知》(计价格〔2002〕1980号)等;

(7)《湖北省物价局关于放开部分经营服务性价格取消服务性收费备案管理有关事项的通知》(鄂价办〔2015〕92号);《湖北省物价局、省公共资源交易监督管理局关于降低公共资源交易平台信息服务收费标准的通知》(鄂价工服〔2017〕61号);《湖北省物价局省住建厅关于印发工程造价咨询服务收费标准的通知》(鄂价工服规〔2012〕149号)等;

(8)蕲春县近期工程造价信息;

(9)蕲春县类似工程技术指标;

(10) 现场勘查资料、市场调查资料;

(11) 有关厂家对设备及工器具的市场价格信息;

(12) 项目单位提供的有关技术、财务资料。

2.项目投资估算

本项目静态总投资 58303.04 万元, 本项目总投资 59804.84 万元, 其中: 工程费用 50329.25 万元, 占比 84.16%; 工程建设其他费用 5871.39 万元, 占比 9.82%; 预备费 2102.40 万元, 占比 3.52%; 建设期利息 1461.80 万元, 占比 2.44%; 债券发行费用 40.00 万元, 占比 0.07%。

项目总投资估算明细表

建设项目投资概算汇总表			资金来源				
序号	工程或费用名称	估算金额（万元）	资本金		专项债券	市场化融资	其他融资
				其中：专项 债券用于资本金			
一	第一部分工程费用	50329.25	10329.25		40000.00		
1.1	1#楼	5014.83	514.83		4500.00		
1.1.1	土建工程	4697.75	197.75		4500.00		
1.1.2	安装工程	317.09	317.09				
1.20	2#楼	5014.83	514.83		4500.00		
1.2.1	土建工程	4697.75	197.75		4500.00		
1.2.2	安装工程	317.09	317.09				
1.30	3#楼	5021.55	521.55		4500.00		
1.3.1	土建工程	4704.46	204.46		4500.00		
1.3.2	安装工程	317.09	317.09				
1.40	4#楼	2537.43	537.43		2000.00		
1.4.1	土建工程	2378.67	378.67		2000.00		
1.4.2	安装工程	158.76	158.76				
1.50	5#楼	5021.55	521.55		4500.00		
1.5.1	土建工程	4704.46	204.46		4500.00		
1.5.2	安装工程	317.09	317.09				
1.60	6#楼	2537.43	537.43		2000.00		
1.6.1	土建工程	2378.67	378.67		2000.00		
1.6.2	安装工程	158.76	158.76				
1.70	配电房	200.97	200.97				
1.7.1	1#配电房土建	82.92	82.92				

建设项目投资概算汇总表			资金来源				
序号	工程或费用名称	估算金额（万元）	资本金		专项债券	市场化融资	其他融资
				其中：专项 债券用于资本金			
1.7.2	1#配电室安装	3.08	3.08				
1.7.3	2#配电房土建	55.33	55.33				
1.7.4	2#配电室安装	2.16	2.16				
1.7.5	3#配电房土建	55.33	55.33				
1.7.6	3#配电室安装	2.16	2.16				
1.80	公建	460.94	460.94				
1.8.1	管理用房土建工程	363.37	363.37				
1.8.2	管理用房安装工程	25.93	25.93				
1.8.3	公厕土建工程	14.93	14.93				
1.8.4	公厕安装工程	1.48	1.48				
1.8.5	门房土建工程	3.20	3.20				
1.8.6	门房安装工程	0.45	0.45				
1.8.7	入口门厅土建工程	50.40	50.40				
1.8.8	入口门厅安装工程	1.15	1.15				
1.90	幼儿园	567.86	67.86		500.00		
1.9.1	土建工程	504.20	4.20		500.00		
1.9.2	安装工程	63.66	63.66				
1.10	地下室	10523.06	1023.06		9500.00		
1.10.1	土建工程	9594.88	94.88		9500.00		
1.10.2	安装工程	928.18	928.18				
1.11	其他	13428.80	5428.80		8000.00		
1.11.1	专业工程暂估价	13428.80	5428.80		8000.00		
1.11.1.1	门窗、百叶工程	327.00	327.00				

建设项目投资概算汇总表			资金来源				
序号	工程或费用名称	估算金额（万元）	资本金		专项债券	市场化融资	其他融资
				其中：专项债券用于资本金			
1.11.1.2	商铺门窗	32.70	32.70				
1.11.1.3	栏杆工程(不含楼梯间栏杆及扶手)	196.20	196.20				
1.11.1.4	单元门(大堂门)工程	381.50	381.50				
1.11.1.5	防火门工程	218.00	218.00				
1.11.1.6	入户门工程(包括入户门锁供应)	218.00	218.00				
1.11.1.7	公共部位精装修工程(包括硬装及软装、但不包括楼梯间)	381.50	381.50				
1.11.1.8	外立面装饰工程(包括幕墙、涂料、钢结构、雨蓬)	545.00	545.00				
1.11.1.9	消防工程(包括防火卷帘门、通风工程)	327.00	327.00				
1.11.1.10	电梯设备供应及安装工程	763.00	763.00				
1.11.1.11	空调机新风工程	545.00	545.00				
1.11.1.12	弱电及智能化工程(含室外)	272.50	272.50				
1.11.1.13	太阳能热水器工程	218.00	218.00				
1.11.1.14	车库地坪漆、停车划线及交通标识工程(包括充电桩)	381.50	381.50				
1.11.1.15	信报箱、标识标牌工程	109.00	109.00				
1.11.1.16	人防门及战时通风工程	272.50	272.50				
1.11.1.17	水泵及控制箱供应工程	141.70	141.70				
1.11.1.18	强弱电控制箱(柜)供应工程	109.00	109.00				
1.11.1.19	竖向土方工程	1253.50	1253.50				
1.11.1.20	园林景观工程	654.00	654.00				

建设项目投资概算汇总表			资金来源				
序号	工程或费用名称	估算金额（万元）	资本金		专项债券	市场化融资	其他融资
				其中：专项 债券用于资 本金			
1.11.1.21	小区照明工程	327.00	327.00				
1.11.1.22	小区市政道路及管网工程(包括化粪池)	1417.00	1417.00				
1.11.1.23	桩基工程	207.00	207.00				
1.11.1.24	检测工程	327.00	327.00				
1.11.1.25	基坑支护工程	872.00	872.00				
1.11.1.26	供电工程(从市政电网接入小区的各主干管道)	654.00	654.00				
1.11.1.27	燃气工程(从市政燃气管网接入小区的各主干管道)	218.00	218.00				
1.11.1.28	供水工程（从市政水管接入小区的各主干管道）	196.20	196.20				
1.12	设备购置费		0.00				
2.00	第二部分工程建设其他费用	5871.39	5871.39				
2.10	建设用地费		0.00				
2.1.1	土地征用及迁移补偿费	284.13	284.13				
2.1.2	房屋装修拆除补偿费用	662.40	662.40				
2.1.3	树木及绿化赔偿费	7.29	7.29				
2.20	建设管理费		0.00				
2.2.1	建设项目管理费	542.63	542.63				
2.2.2	工程监理费	512.68	512.68				
2.30	建设项目前期工作咨询费		0.00				

建设项目投资概算汇总表			资金来源				
序号	工程或费用名称	估算金额（万元）	资本金		专项债券	市场化融资	其他融资
				其中：专项 债券用于资本金			
2.3.1	编制项目建议书	37.12	37.12				
2.3.2	编制可行性研究报告	75.23	75.23				
2.40	工程设计费		0.00				
2.4.1	工程设计费	1292.19	1292.19				
2.50	工程勘察费		0.00				
2.5.1	工程勘察费	503.29	503.29				
2.60	招标代理服务费		0.00				
2.6.1	工程招标	40.53	40.53				
2.70	环境影响咨询服务费		0.00				
2.71	编制环境影响报告书（含大纲）	22.58	22.58				
2.72	编制环境影响报告表	5.14	5.14				
2.80	造价咨询费		0.00				
2.8.1	工程项目设计概算编制	11.53	11.53				
2.8.2	清单计价-工程量清单编制或审核	26.08	26.08				
2.8.3	清单计价-控制价编制（不含工程量清单编制）	20.68	20.68				
2.8.4	清单计价+价、工程结算审核	51.58	51.58				
2.8.5	施工阶段全过程工程造价控制	141.79	141.79				
2.8.6	竣工决算编制或审核	377.47	377.47				
2.90	施工图审查费		0.00				
2.9.1	施工图设计审查咨询	26.70	26.70				
2.10	水土保持费		0.00				
2.10.1	水土保持方案编制费	62.64	62.64				

建设项目投资概算汇总表			资金来源				
序号	工程或费用名称	估算金额（万元）	资本金		专项债券	市场化融资	其他融资
				其中：专项 债券用于资本金			
2.11	专项费用		0.00				
2.11.1	场地准备及临时设施费	150.99	150.99				
2.11.2	工程保险费	201.32	201.32				
2.11	研究试验费	50.00	50.00				
2.11.4	劳动安全卫生评审费	30.00	30.00				
2.11.5	建设交易服务费	9.30	9.30				
2.11.6	建筑消防设施检测服务费	100.00	100.00				
2.11.7	社会稳定风险评估费		0.00				
2.11.7.1	编制社会稳定风险评估报告	16.06	16.06				
2.11.7.2	评价社会稳定风险评估报告	10.03	10.03				
2.12	与项目运营有关的费用		0.00				
2.12.1	建设工程配套设施费	600.00	600.00				
二	预备费	2102.40	2102.40				
三	建设期利息	1461.80	1461.80				
四	债券发行费用	40.00	40.00				
五	总投资	59804.84	19804.84		40000.00		

项目投资估算汇总表

单位：万元

序号	工程费用名称	投资估算 金额（万 元）	资金来源				
			资本金		专项债 券	市场 化融 资	其他 融资
				其中：专项债 券用于资本金			
一	建筑安装工程费用	50329.25	10329.25	0.00	40000.00	-	-
1	建筑工程费用	47715.13	7715.13		40000.00		
2	安装工程费用	2614.12	2614.12				
3	设备及器具购置 费用	0.00	0.00				
二	工程建设其他费 用	5871.39	5871.39			-	-
三	预备费	2102.40	2102.40			-	-
四	建设期利息	1461.80	1461.80			-	-
五	债券发行费	40.00	40.00				
	合计	59804.84	19804.84	0.00	40000.00	0.00	0.00

3.项目资金筹措

(1) 项目资金来源

项目分年投资计划及资金筹措表

项目分年投资计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年
1	总投资使用计划	59804.84	20631.06	9159.46	30014.32
1.1	建设投资	58303.04	20406.06	8745.46	29151.52
1.2	建设期利息	1461.80	207.00	414.00	840.80
1.3	债券发行费用	40.00	18.00	0.00	22.00
2	资金筹措及使用	59804.84	20631.06	9159.46	30014.32
2.1	自有资金	19804.84	2631.06	9159.46	8014.32
2.1.1	用于建设投资	18303.04	2406.06	8745.46	7151.52
2.1.2	用于建设期利息	1461.80	207.00	414.00	840.80
2.1.3	用于债券发行费用	40.00	18.00	0.00	22.00
2.2	专项债券资金	40000.00	18000.00	0.00	22000.00

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年
2.2.1	用于建设投资	40000.00	18000.00	0.00	22000.00
2.2.2	用于建设期利息	-			

① 自筹资金

本项目总投资为 59804.84 万元，其中项目总投资的 33.12% 由项目单位自筹资金形式注入。本项目自筹资金投入为 19804.84 万元，来源于项目单位自有资本金。

② 专项债券

本项目总投资为 59804.84 万元，其中项目总投资的 66.88% 的资金通过发行专项债券筹集。项目专项债券筹资 40000.00 万元，2024 年已完成该项目 18000.00 万元专项债券发行，该笔债券纳入 2024 年湖北省（武汉市、孝感市、黄冈市）棚改专项债券（七期）-2024 年湖北省政府专项债券（十九期）发行范围，债券票面利率 2.3%，期限 10 年；拟定 2026 年发行专项债券 22000.00 万元，债券期限为 7 年，债券利率参考 2026 年湖北省（武汉市、襄阳市）棚改专项债（七期）利率 1.62% 上浮 1.2 倍，为 1.94%，本项目资金全部用于本项目建设。

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）资金的充足性

1、项目收入预测

湖北蕲水春风投资有限公司受托作为项目实施单位，开设专户进行专项债务及专项收入的收支管理。

（1）土地出让收入

本项目收入主要来源于平衡地块的土地出让收入、门面房销售收入、物业费收入、停车位收入和充电桩服务收入。

根据中国土地市场网和蕲春县公共资源交易网上查询的信息，项目地周围近几年商住土地出让记录如下表所示：

2023-58 地块链接：

[https://jy.qcztb.cn/ceinwz/Hyzq/hyZbggTdjyDetail.aspx?g=ebd71646-6832-4f75-a4d8-6a9607d0a2cd&sgzbbm=QCJY\(2024\)T02](https://jy.qcztb.cn/ceinwz/Hyzq/hyZbggTdjyDetail.aspx?g=ebd71646-6832-4f75-a4d8-6a9607d0a2cd&sgzbbm=QCJY(2024)T02)

2023-66 地块链接：

https://jy.qcztb.cn/ceinwz/admin_show.aspx?id=15036&utm_source=chatgpt.com

2023-57 地块链接：

https://jy.qcztb.cn/ceinwz/admin_show.aspx?id=15036&utm_source=chatgpt.com

目前蕲春县漕河镇八斗地村片区棚户区改造项目(八斗地还建房二期)可供出让土地面积为 169798.24 m²，即 254.70 亩，详细情况见下表。本项目计划出让两地块作为项目未来收入来源，用于专项债资金平衡。

参照近期漕河镇同地段国有土地挂牌出让价，对本项目出让土地的地理位置、类型进行综合调整，且根据漕河镇的地价行情、项目开发配套、地块数量、地块大小及成熟度预估土地出让价格。

通过以上统计分析可知漕河镇近期商住用地交易楼面价平均值为 1652.38 元/m²，本项目容积率为 3.3，目前房地产市场以维稳为主，作保守考虑，本次预期土地出让收入不设增幅。

则土地收入为 $169798.24 \times 3.3 \times 1652.38 / 10000 = 92588.76$ 万元。

门面房销售收入

根据项目建设实际情况，本项目门面房建设面积为 7236.36 平米，根据八斗村一期还建房底商共计 123 套（链接：<https://qichun.loupan.com/html/news/202408/5347141.html>），建筑面积 20059.94 m²，参考价 10523.98 万元，平均价格为 5246.27 元/平米，参考此价格，则门面房销售收入为 $7236.36 \times 5246.27 / 10000 = 3796.39$ 万元。首年销售比例 30%，次年 30%，之后每年以 5% 比例销售，直至销售完全。

二	八斗地还建房 底商			20059.94	10523.98	5246.266938
1	3#102—A铺	商业	1层	61.51	37.46	6090.066656
		商业	2层	61.51	28.11	4569.98862
2	3#102—B铺	商业	1层	61.51	37.46	6090.066656
		商业	2层	61.51	28.11	4569.98862
3	3#102—C铺	商业	1层	61.51	37.46	6090.066656
		商业	2层	61.51	28.11	4569.98862
4	3#103铺	商业	1层	61.51	37.46	6090.066656
		商业	2层	61.51	28.11	4569.98862
5	3#104铺	商业	1层	61.63	37.53	6089.566769
		商业	2层	61.63	28.16	4569.20331
6	3#105铺	商业	1层	62.53	38.08	6089.876859
		商业	2层	62.53	28.58	4570.606109
7	3#01—04铺	商业	1层	106.13	62.09	5850.372185
		商业	2层	106.24	46.64	4390.060241
8	3#05铺	商业	1层	76.16	46.38	6089.810924
		商业	2层	76.16	34.81	4570.640756
9	3#06铺	商业	1层	55.65	33.89	6089.84726
		商业	2层	55.65	25.43	4569.631626
10	3#07铺	商业	1层	55.65	33.89	6089.84726
		商业	2层	55.65	25.43	4569.631626
11	3#08—09铺	商业	1层	80.55	49.05	6089.385475
		商业	2层	80.55	36.81	4569.832402
12	3#10铺	商业	1层	54.92	33.45	6090.677349
		商业	2层	54.92	25.10	4570.28405
13	3#11铺	商业	1层	54.92	33.45	6090.677349
		商业	2层	54.92	25.10	4570.28405
13	3#11铺	商业	1层	54.92	33.45	6090.677349
		商业	2层	54.92	25.10	4570.28405
14	3#12铺	商业	1层	64.89	39.52	6090.306673
		商业	2层	64.99	29.70	4569.933836
15	3#13铺	商业	1层	57.69	35.13	6089.443578
		商业	2层	57.6	26.32	4569.444444
16	3#14—15铺	商业	1层	69.91	42.58	6090.688027
		商业	2层	69.91	31.95	4570.161636
17	3#16—17铺	商业	1层	72.72	44.29	6090.484048
		商业	2层	77.36	35.35	4569.544984
18	3#18铺	商业	1层	74.13	45.15	6090.651558
		商业	2层	94.49	43.18	4569.795746
19	3#19—20铺	商业	1层	75.76	46.14	6090.285111
		商业	2层	75.76	34.62	4569.69377
20	3#21—22铺	商业	1层	86.5	52.68	6090.17341
		商业	2层	86.5	39.53	4569.942197
21	3#23—24铺	商业	1层	80.2	48.84	6089.775561
		商业	2层	101.71	46.48	4569.855471
22	3#25—26铺	商业	1层	88.86	54.12	6090.479406
		商业	2层	109.14	49.88	4570.276709
23	3#27—28铺	商业	1层	99.19	60.41	6090.331687
		商业	2层	99.19	45.33	4570.017139
24	3#29铺	商业	1层	57.69	35.13	6089.443578
		商业	2层	57.69	26.36	4569.249437
25	3#30—31铺	商业	1层	69.91	42.58	6090.688027
		商业	2层	69.91	31.95	4570.161636
26	3#32—33铺	商业	1层	72.87	44.38	6090.297791
		商业	2层	77.51	35.42	4569.732938
27	3#34铺	商业	1层	60.92	37.10	6089.954038
		商业	2层	77.89	35.60	4570.548209
28	3#35—36铺	商业	1层	94.19	57.36	6089.818452
		商业	2层	94.19	43.04	4569.487207

29	3#37—41铺	商业	1层	89.65	54.60	6090.351366
		商业	2层	89.65	40.97	4569.994423
30	3#42—43铺	商业	1层	102.15	59.76	5850.220264
		商业	2层	102.15	44.84	4389.623103
31	3#44铺	商业	1层	61.51	37.46	6090.066656
		商业	2层	61.51	28.11	4569.98862
32	3#45铺	商业	1层	61.51	37.46	6090.066656
		商业	2层	61.51	28.11	4569.98862
33	1#46铺	商业	1层	61.57	37.50	6090.628553
		商业	2层	61.57	28.14	4570.407666
34	1#47铺	商业	1层	61.57	37.50	6090.628553
		商业	2层	61.57	28.14	4570.407666
35	1#48铺	商业	1层	60.11	36.61	6090.500749
		商业	2层	60.11	27.47	4569.955082
36	1#49铺	商业	1层	63.04	38.39	6089.784264
		商业	2层	63.04	28.81	4570.114213
37	1#50铺	商业	1层	60.11	36.61	6090.500749
		商业	2层	60.11	27.47	4569.955082
38	1#51铺	商业	1层	57.65	35.11	6090.19948
		商业	2层	57.65	26.35	4570.685169
39	1#52—53铺	商业	1层	82.09	49.99	6089.657693
		商业	2层	82.09	37.52	4570.593251
40	1#54—58铺	商业	1层	113.02	66.12	5850.291984
		商业	2层	113.02	49.62	4390.373385
41	1#59—60铺	商业	1层	72.99	44.45	6089.875325
		商业	2层	103.39	47.25	4570.074475
42	1#61铺	商业	1层	81.76	49.79	6089.774951
		商业	2层	104.15	47.60	4570.331253
43	1#62—63铺	商业	1层	106.61	62.37	5850.295469
		商业	2层	106.61	46.80	4389.832098
44	1#64—65铺	商业	1层	115.96	67.84	5850.293205
		商业	2层	114.52	50.27	4389.626266
45	1#66铺	商业	1层	81.76	49.79	6089.774951
		商业	2层	104.14	47.59	4569.809871
46	1#67—68铺	商业	1层	72.99	44.45	6089.875325
		商业	2层	103.39	47.25	4570.074475

47	1#69—70铺	商业	1层	111.2	65.05	5849.820144
		商业	2层	111.2	48.82	4390.28777
48	1#71铺	商业	1层	72.19	43.96	6089.486078
		商业	2层	70.94	32.42	4570.059205
49	1#72—73铺	商业	1层	109.24	63.91	5850.421091
		商业	2层	109.24	47.96	4390.333211
50	1#74—75铺	商业	1层	122.14	69.86	5719.665957
		商业	2层	122.14	52.40	4290.158834
51	2#76铺	商业	1层	64.66	39.38	6090.31859
		商业	2层	62.92	28.75	4569.294342
52	2#77—78铺	商业	1层	107.66	62.98	5849.897826
		商业	2层	107.66	47.26	4389.745495
53	2#79—80铺	商业	1层	73.13	44.54	6090.523725
		商业	2层	103.58	47.34	4570.380382
54	2#81—82铺	商业	1层	86.44	52.64	6089.773253
		商业	2层	104.35	47.69	4570.196454
55	2#83—84铺	商业	1层	106.81	62.48	5849.639547
		商业	2层	106.81	46.89	4390.038386
56	2#85—86铺	商业	1层	116.18	67.97	5850.404545
		商业	2层	114.18	50.13	4390.436153
57	2#87—88铺	商业	1层	86.44	52.64	6089.773253
		商业	2层	104.35	47.69	4570.196454
58	2#89—90铺	商业	1层	73.13	44.54	6090.523725
		商业	2层	103.58	47.34	4570.380382
59	2#91—92铺	商业	1层	109.53	64.08	5850.451931
		商业	2层	109.53	48.08	4389.664932
60	2#93—97铺	商业	1层	139.56	79.83	5720.120378
		商业	2层	144.36	61.93	4289.969521
61	2#98铺	商业	1层	60.17	36.64	6089.413329
		商业	2层	60.22	27.52	4569.910329
62	2#99铺	商业	1层	60.27	36.70	6089.264974
		商业	2层	60.22	27.52	4569.910329
63	2#100铺	商业	1层	61.69	37.57	6090.12806
		商业	2层	61.69	28.19	4569.622305
64	2#101铺	商业	1层	61.69	37.57	6090.12806
		商业	2层	61.69	28.19	4569.622305
		商业	1层	61.32	37.34	6089.367254

65	4#101铺	商业	1层	61.32	37.34	6089.367254
		商业	2层	61.23	27.98	4569.655398
66	4#102铺	商业	1层	61.32	37.34	6089.367254
		商业	2层	61.32	28.02	4569.471624
67	4#103铺	商业	1层	61.32	37.34	6089.367254
		商业	2层	61.32	28.02	4569.471624
68	4#104铺	商业	1层	58.88	35.86	6090.353261
		商业	2层	58.88	26.91	4570.3125
69	4#105铺	商业	1层	85.84	52.28	6090.400746
		商业	2层	85.84	39.23	4570.130475
70	4#106铺	商业	1层	114.9	67.22	5850.304613
		商业	2层	114.9	50.44	4389.904265
71	4#107铺	商业	1层	72.69	44.27	6090.246251
		商业	2层	99.7	45.56	4569.709127
72	4#108铺	商业	1层	85.92	52.33	6090.549348
		商业	2层	105.15	48.05	4569.662387
73	4#109铺	商业	1层	106.17	62.11	5850.051804
		商业	2层	106.17	46.61	4390.129038
74	4#110铺	商业	1层	115.48	67.56	5850.363699
		商业	2层	115.48	50.70	4390.370627
75	4#111铺	商业	1层	85.92	52.33	6090.549348
		商业	2层	105.15	48.05	4569.662387
76	4#112铺	商业	1层	72.69	44.27	6090.246251
		商业	2层	99.7	45.56	4569.709127
77	4#113铺	商业	1层	108.76	63.62	5849.57705
		商业	2层	108.76	47.75	4390.400883
78	4#114铺	商业	1层	71.89	43.78	6089.859508
		商业	2层	71.89	32.85	4569.481152
79	4#115铺	商业	1层	108.78	63.64	5850.340136
		商业	2层	108.78	47.75	4389.593675
80	4#116铺	商业	1层	116.4	68.09	5849.656357
		商业	2层	116.4	51.10	4390.034364
81	5#101铺	商业	1层	64.36	39.20	6090.73959
		商业	2层	64.36	29.41	4569.608452
82	5#102铺	商业	1层	108.9	63.71	5850.321396
		商业	2层	108.9	47.81	4390.266299

83	5#103铺	商业	1层	72.79	44.33	6090.12227
		商业	2层	99.92	45.66	4569.655725
84	5#104铺	商业	1层	86.03	52.39	6089.736139
		商业	2层	105.29	48.12	4570.23459
85	5#105铺	商业	1层	106.31	62.19	5849.873013
		商业	2层	106.31	46.67	4389.991534
86	5#106铺	商业	1层	115.63	67.64	5849.692986
		商业	2层	115.63	50.76	4389.864222
87	5#107铺	商业	1层	86.03	52.39	6089.736139
		商业	2层	105.29	48.12	4570.23459
88	5#108铺	商业	1层	72.13	43.93	6090.392347
		商业	2层	99.92	45.66	4569.655725
89	5#109铺	商业	1层	115.06	67.31	5849.991309
		商业	2层	115.06	50.51	4389.883539
90	5#110铺	商业	1层	85.61	52.14	6090.409999
		商业	2层	85.61	39.12	4569.559631
91	5#111铺	商业	1层	89.3	54.38	6089.585666
		商业	2层	59.3	27.10	4569.983137
92	5#112铺	商业	1层	61.4	37.39	6089.576547
		商业	2层	61.4	28.06	4570.032573
93	5#113铺	商业	1层	61.4	37.39	6089.576547
		商业	2层	61.4	28.06	4570.032573
94	5#114铺	商业	1层	61.4	37.39	6089.576547
		商业	2层	61.4	28.06	4570.032573
95	6#101铺	商业	1层	61.27	37.31	6089.440183
		商业	2层	61.27	28.00	4569.936347
96	6#102铺	商业	1层	61.27	37.31	6089.440183
		商业	2层	61.27	28.00	4569.936347
97	6#103铺	商业	1层	61.28	37.32	6090.078329
		商业	2层	61.28	28.00	4569.190601
98	6#104铺	商业	1层	91.46	55.70	6090.09403
		商业	2层	91.46	41.80	4570.303958
99	6#105铺	商业	1层	129.17	73.89	5720.368507
		商业	2层	129.17	55.41	4289.69575
100	6#106铺	商业	1层	61.28	37.32	6090.078329
		商业	2层	61.28	28.00	4569.190601

106	6#112铺	商业	1层	61.28	37.32	6090.078329
		商业	2层	61.28	28.00	4569.190601
107	6#113铺	商业	1层	70.92	43.19	6089.960519
		商业	2层	71.92	32.87	4570.355951
108	6#114铺	商业	1层	75.48	45.97	6090.355061
		商业	2层	75.48	34.49	4569.422364
109	6#115铺	商业	1层	81.21	49.46	6090.382958
		商业	2层	102.52	46.85	4569.840031
110	6#116铺	商业	1层	105.74	61.86	5850.1986
		商业	2层	112.28	49.29	4389.918062
111	6#117铺	商业	1层	88.11	53.66	6090.114629
		商业	2层	88.11	40.27	4570.423334
112	6#118铺	商业	1层	98.81	60.18	6090.476672
		商业	2层	98.81	45.16	4570.387613
113	6#119铺	商业	1层	105.74	61.86	5850.1986
		商业	2层	105.74	46.42	4390.01324
114	6#120铺	商业	1层	81.21	49.46	6090.382958
		商业	2层	81.21	37.11	4569.634281
115	6#121铺	商业	1层	86.17	52.48	6090.286643
		商业	2层	86.17	39.38	4570.035975
116	6#122铺	商业	1层	75.48	45.97	6090.355061
		商业	2层	75.48	34.49	4569.422364
117	6#123铺	商业	1层	75.16	45.77	6089.675359
		商业	2层	75.16	34.35	4570.250133
118	6#124铺	商业	1层	74.31	45.25	6089.355403
		商业	2层	74.31	33.96	4570.044409
119	6#125铺	商业	1层	69.64	42.41	6089.890867
		商业	2层	69.64	31.83	4570.649052
120	6#126铺	商业	1层	93.69	57.06	6090.297791
		商业	2层	93.69	42.82	4570.391717
121	6#127铺	商业	1层	72.98	44.44	6089.339545
		商业	2层	72.98	33.35	4569.745136
122	6#128铺	商业	1层	61.28	37.32	6090.078329
		商业	2层	61.28	28.00	4569.190601
123	6#129铺	商业	1层	61.28	37.32	6090.078329
		商业	2层	61.28	28.00	4569.190601

(3) 物业费

本项目面积共计 125084.04 平米，根据蕲春县人民政府 2024 年 1 月 8 日发布的《关于公布我县住宅前期物业服务等级收费标准的通知》（链接：<https://www.qichun.gov.cn/zwgk/public/6636328/1310802.html>）明确规定：

蕲春县住宅前期物业服务收费标准

等级分类	多层 (元/平方米·月)	带电梯高层 (元/平方米·月)	备 注
五级	0.7	1.3	1、各等级收费标准为最高收费标准，下浮不限。各物业服务企业可参照上述标准同物业服务主体签订各服务内容的具体价格。 2、公共租赁住房物业服务收费标准按照一级执行。
四级	0.65	1.2	
三级	0.6	1.1	
二级	0.55	1	
一级	0.5	0.9	

本项目为高层电梯住宅，则物业费为 0.9-1.3 元/平米/月，经过实地调研，八斗地还建房一期物业费为 1.3 元/平米/月，本项目参照一期还建房物业费 1.3 元/平米/月，由于还建房入住率较高，因此物业费收缴率按照 80% 考虑，则每年物业费收入为 $125084.04 \times 1.3 \times 80\% \times 12 / 10000 = 156.10$ 万元。

（4）停车位收入

根据项目可研，本项目预计建设 1017 个停车位，由于本项目为还建房，还建停车位多为共有产权，禁止出售，因此项目全部车位进行出租。

根据实地调研，还建停车位以月租车位和临停车位为主，两者比例在 6:4，因此本项目月租车位数量大约在 $1017 \times 60\% = 610$ 个，临停车位数量大约在 $1017 \times 40\% = 407$ 个；

根据《黄冈市区居民小区车库车位规划建设与使用管理指导意见（试行）》（黄政办发〔2020〕43号）（链接：<https://hgwyxh.cn/newsinfo/7693645.html>），综合考虑市区居民承受能力及周边地市情况，市区住宅小区地下车库车位短租停泊服务费一般不得高于 250 元 / 月，业主临停停泊服务费不得高于 10 元 / 天。

月租车位：周边小区月租车位普遍在 120-150 元/月/个之间，由于还建房入住率稳定，入住人数较多，因此月租车位首年出租率按照 50%，每年增加 10%，直至 90%不再考虑增加；保守起见，本项目月租车位价格按照 120 元/月/个，因此首年月租车位收费为 $610 \times 120 \times 12 / 10000 \times 50\% = 43.92$ 万元。

临停车位：由于还建房入住率稳定，入住人数较多，因此临停车位首年出租率按照 50%，每年增加 10%，直至 90%不再考虑增加；保守起见，本项目临停车位价格按照 5 元/个/天，因此首年月租车位收费为 $407 \times 5 \times 365 / 10000 \times 50\% = 37.13875$ 万元。

（5）充电桩服务费收入

根据项目可研，项目预计建设 120 个充电桩，单个充电桩功率为 11kw，因此充电桩总功率为 1320kw，则年最大充电量为 1156.32 万千瓦时。

经实地调研周边小区充电桩服务费（不含电费）为 0.2-0.3 元/度，为纯服务费（不含电费），符合湖北省政策中“服务费用于设备维护和管理成本”的规定，此标准低于行业常见水平（0.3-0.6 元/度），如下图所示，体现物业公益属性，合规且合理。本项目取服务费平均值 0.25 元/度，首年使用率按照 30%考虑，每年增加 10%，直至 60%不再增加，故充电桩收入在运营期共计 1387.58 万元。

17:01 高德地图 充电价格详情 e 充电 快充 <table><tr><td>00:00-06:00</td><td>最低</td><td>参考价¥0.86/度</td></tr><tr><td colspan="3">电费: ¥0.41/度 服务费: ¥0.45/度</td></tr><tr><td>06:00-12:00</td><td></td><td>参考价¥1.02/度</td></tr><tr><td colspan="3">电费: ¥0.62/度 服务费: ¥0.40/度</td></tr><tr><td>12:00-14:00</td><td>最低</td><td>参考价¥0.86/度</td></tr><tr><td colspan="3">电费: ¥0.41/度 服务费: ¥0.45/度</td></tr><tr><td>14:00-16:00</td><td></td><td>参考价¥1.02/度</td></tr><tr><td colspan="3">电费: ¥0.62/度 服务费: ¥0.40/度</td></tr><tr><td>16:00-20:00</td><td>当前计费时段</td><td>参考价¥1.16/度</td></tr><tr><td colspan="3">电费: ¥0.81/度 服务费: ¥0.35/度</td></tr><tr><td>20:00-22:00</td><td></td><td>参考价¥1.31/度</td></tr><tr><td colspan="3">电费: ¥1.01/度 服务费: ¥0.30/度</td></tr><tr><td>22:00-23:59</td><td></td><td>参考价¥1.16/度</td></tr><tr><td colspan="3">电费: ¥0.81/度 服务费: ¥0.35/度</td></tr></table> 充电费用由 e 充电为您提供, 请以充电站的实际费用为准。服务公示和须知	00:00-06:00	最低	参考价¥0.86/度	电费: ¥0.41/度 服务费: ¥0.45/度			06:00-12:00		参考价¥1.02/度	电费: ¥0.62/度 服务费: ¥0.40/度			12:00-14:00	最低	参考价¥0.86/度	电费: ¥0.41/度 服务费: ¥0.45/度			14:00-16:00		参考价¥1.02/度	电费: ¥0.62/度 服务费: ¥0.40/度			16:00-20:00	当前计费时段	参考价¥1.16/度	电费: ¥0.81/度 服务费: ¥0.35/度			20:00-22:00		参考价¥1.31/度	电费: ¥1.01/度 服务费: ¥0.30/度			22:00-23:59		参考价¥1.16/度	电费: ¥0.81/度 服务费: ¥0.35/度			17:01 高德地图 充电价格详情 中国石化 快充 <table><tr><td>00:00-06:00</td><td>最低</td><td>参考价¥0.75/度</td></tr><tr><td colspan="3">电费: ¥0.41/度 服务费: ¥0.34/度</td></tr><tr><td>06:00-12:00</td><td></td><td>参考价¥0.94/度</td></tr><tr><td colspan="3">电费: ¥0.62/度 服务费: ¥0.32/度</td></tr><tr><td>12:00-14:00</td><td>最低</td><td>参考价¥0.75/度</td></tr><tr><td colspan="3">电费: ¥0.41/度 服务费: ¥0.34/度</td></tr><tr><td>14:00-16:00</td><td></td><td>参考价¥0.94/度</td></tr><tr><td colspan="3">电费: ¥0.62/度 服务费: ¥0.32/度</td></tr><tr><td>16:00-20:00</td><td>当前计费时段</td><td>参考价¥1.10/度</td></tr><tr><td colspan="3">电费: ¥0.81/度 服务费: ¥0.29/度</td></tr><tr><td>20:00-22:00</td><td></td><td>参考价¥1.28/度</td></tr><tr><td colspan="3">电费: ¥1.01/度 服务费: ¥0.27/度</td></tr><tr><td>22:00-23:59</td><td></td><td>参考价¥1.10/度</td></tr><tr><td colspan="3">电费: ¥0.81/度 服务费: ¥0.29/度</td></tr></table> 充电费用由中国石化为您提供, 请以充电站的实际费用为准。服务公示和须知	00:00-06:00	最低	参考价¥0.75/度	电费: ¥0.41/度 服务费: ¥0.34/度			06:00-12:00		参考价¥0.94/度	电费: ¥0.62/度 服务费: ¥0.32/度			12:00-14:00	最低	参考价¥0.75/度	电费: ¥0.41/度 服务费: ¥0.34/度			14:00-16:00		参考价¥0.94/度	电费: ¥0.62/度 服务费: ¥0.32/度			16:00-20:00	当前计费时段	参考价¥1.10/度	电费: ¥0.81/度 服务费: ¥0.29/度			20:00-22:00		参考价¥1.28/度	电费: ¥1.01/度 服务费: ¥0.27/度			22:00-23:59		参考价¥1.10/度	电费: ¥0.81/度 服务费: ¥0.29/度			17:01 高德地图 充电价格详情 快充 <table><tr><td>00:00-06:00</td><td>最低</td><td>参考价¥0.74/度</td></tr><tr><td colspan="3">电费: ¥0.41/度 服务费: ¥0.33/度</td></tr><tr><td>06:00-12:00</td><td></td><td>参考价¥0.96/度</td></tr><tr><td colspan="3">电费: ¥0.62/度 服务费: ¥0.34/度</td></tr><tr><td>12:00-14:00</td><td>最低</td><td>参考价¥0.74/度</td></tr><tr><td colspan="3">电费: ¥0.41/度 服务费: ¥0.33/度</td></tr><tr><td>14:00-16:00</td><td></td><td>参考价¥0.96/度</td></tr><tr><td colspan="3">电费: ¥0.62/度 服务费: ¥0.34/度</td></tr><tr><td>16:00-20:00</td><td>当前计费时段</td><td>参考价¥1.12/度</td></tr><tr><td colspan="3">电费: ¥0.81/度 服务费: ¥0.31/度</td></tr><tr><td>20:00-22:00</td><td></td><td>参考价¥1.29/度</td></tr><tr><td colspan="3">电费: ¥1.01/度 服务费: ¥0.28/度</td></tr><tr><td>22:00-23:59</td><td></td><td>参考价¥1.12/度</td></tr><tr><td colspan="3">电费: ¥0.81/度 服务费: ¥0.31/度</td></tr></table> 请以充电站的实际费用为准。服务公示和须知	00:00-06:00	最低	参考价¥0.74/度	电费: ¥0.41/度 服务费: ¥0.33/度			06:00-12:00		参考价¥0.96/度	电费: ¥0.62/度 服务费: ¥0.34/度			12:00-14:00	最低	参考价¥0.74/度	电费: ¥0.41/度 服务费: ¥0.33/度			14:00-16:00		参考价¥0.96/度	电费: ¥0.62/度 服务费: ¥0.34/度			16:00-20:00	当前计费时段	参考价¥1.12/度	电费: ¥0.81/度 服务费: ¥0.31/度			20:00-22:00		参考价¥1.29/度	电费: ¥1.01/度 服务费: ¥0.28/度			22:00-23:59		参考价¥1.12/度	电费: ¥0.81/度 服务费: ¥0.31/度		
00:00-06:00	最低	参考价¥0.86/度																																																																																																																														
电费: ¥0.41/度 服务费: ¥0.45/度																																																																																																																																
06:00-12:00		参考价¥1.02/度																																																																																																																														
电费: ¥0.62/度 服务费: ¥0.40/度																																																																																																																																
12:00-14:00	最低	参考价¥0.86/度																																																																																																																														
电费: ¥0.41/度 服务费: ¥0.45/度																																																																																																																																
14:00-16:00		参考价¥1.02/度																																																																																																																														
电费: ¥0.62/度 服务费: ¥0.40/度																																																																																																																																
16:00-20:00	当前计费时段	参考价¥1.16/度																																																																																																																														
电费: ¥0.81/度 服务费: ¥0.35/度																																																																																																																																
20:00-22:00		参考价¥1.31/度																																																																																																																														
电费: ¥1.01/度 服务费: ¥0.30/度																																																																																																																																
22:00-23:59		参考价¥1.16/度																																																																																																																														
电费: ¥0.81/度 服务费: ¥0.35/度																																																																																																																																
00:00-06:00	最低	参考价¥0.75/度																																																																																																																														
电费: ¥0.41/度 服务费: ¥0.34/度																																																																																																																																
06:00-12:00		参考价¥0.94/度																																																																																																																														
电费: ¥0.62/度 服务费: ¥0.32/度																																																																																																																																
12:00-14:00	最低	参考价¥0.75/度																																																																																																																														
电费: ¥0.41/度 服务费: ¥0.34/度																																																																																																																																
14:00-16:00		参考价¥0.94/度																																																																																																																														
电费: ¥0.62/度 服务费: ¥0.32/度																																																																																																																																
16:00-20:00	当前计费时段	参考价¥1.10/度																																																																																																																														
电费: ¥0.81/度 服务费: ¥0.29/度																																																																																																																																
20:00-22:00		参考价¥1.28/度																																																																																																																														
电费: ¥1.01/度 服务费: ¥0.27/度																																																																																																																																
22:00-23:59		参考价¥1.10/度																																																																																																																														
电费: ¥0.81/度 服务费: ¥0.29/度																																																																																																																																
00:00-06:00	最低	参考价¥0.74/度																																																																																																																														
电费: ¥0.41/度 服务费: ¥0.33/度																																																																																																																																
06:00-12:00		参考价¥0.96/度																																																																																																																														
电费: ¥0.62/度 服务费: ¥0.34/度																																																																																																																																
12:00-14:00	最低	参考价¥0.74/度																																																																																																																														
电费: ¥0.41/度 服务费: ¥0.33/度																																																																																																																																
14:00-16:00		参考价¥0.96/度																																																																																																																														
电费: ¥0.62/度 服务费: ¥0.34/度																																																																																																																																
16:00-20:00	当前计费时段	参考价¥1.12/度																																																																																																																														
电费: ¥0.81/度 服务费: ¥0.31/度																																																																																																																																
20:00-22:00		参考价¥1.29/度																																																																																																																														
电费: ¥1.01/度 服务费: ¥0.28/度																																																																																																																																
22:00-23:59		参考价¥1.12/度																																																																																																																														
电费: ¥0.81/度 服务费: ¥0.31/度																																																																																																																																

综上，本项目债券存续期内共产生含税运营收入 97098.24 万元。

具体收入估算如下表所示：

经营收入估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一	经营收入	97098.24	79247.44	16109.69	649.23	475.62	491.83	491.83	491.83
1	土地出让收入（万元）	92588.76	77871.35	14717.40					
	占地面积（平方米）		142808.05	26990.19					
	容积率		3.30	3.30					
	楼面价（元/平方米）		1652.38	1652.38					
2	门面房销售收入（万元）	3416.75	1138.92	1138.92	379.64	189.82	189.82	189.82	189.82
	门面房面积（平方米）		7236.36	7236.36	7236.36	7236.36	7236.36	7236.36	7236.36
	销售单价（元/平方米）		5246.27	5246.27	5246.27	5246.27	5246.27	5246.27	5246.27
	销售比例		30%	30%	10%	5%	5%	5%	5%
3	物业费（万元）	1092.73	156.10	156.10	156.10	156.10	156.10	156.10	156.10
	建筑面积（元/平方米）		125084.04	125084.04	125084.04	125084.04	125084.04	125084.04	125084.04
	单价（元/平方米/月）		1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30
	物业费收缴率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
4	停车位收入（万元）	0.00	81.06	97.27	113.48	129.69	145.91	145.91	145.91
	停车位数量（个）		1017.00	1017.00	1017.00	1017.00	1017.00	1017.00	1017.00
4.1	月租停车位数量		610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00
	停车位出租价格（元/个/月）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	出租率		50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%
4.2	临停车位数量（个）		407.00	407.00	407.00	407.00	407.00	407.00	407.00

湖北中立有限责任会计师事务所

序号	项目 停车位出租价格 (元/个/ 天)	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
			5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	出租率		50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%
5	充电桩收入 (万元)	1040.69	86.72	115.63	144.54	173.45	173.45	173.45	173.45
	充电桩数量 (个)		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	单个充电桩功率 (kw)		11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
	最大充电量 (万 kwh)		1156.32	1156.32	1156.32	1156.32	1156.32	1156.32	1156.32
	充电桩服务费 (元/度)		0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
	服务效率		30%	40%	50%	60%	60%	60%	60%
二	补贴收入								
三	收入总额	97098.24	79247.44	16109.69	649.23	475.62	491.83	491.83	491.83

2.项目成本费用

根据《蕲春县漕河镇八斗地村片区棚户区分区改造项目（八斗地还建房二期）可行性研究报告》及项目实际情况，本项目成本主要包括人员工资成本、维护及修理费用、管理费用、设备更新费用。

（1）人员工资福利成本

项目运营期间新增用工 4 人。根据《蕲春县 2023 年国民经济和社会发展统计公报》（2024 年蕲春县统计公报未出），城镇单位在岗职工年平均工资为 66793.00 元，本项目拟定员工年职工薪酬为 6.70 万元，每 5 年增长 5%。债券存续期内，本项目工资及福利费合计预计为 247.90 万元。

当前位置：红黑统计公报库 > 县级统计公报 > 县级统计公报分类目录1 > 正文

蕲春县2023年国民经济和社会发展统计公报 2023

发布于 2024-09-19 分类：县级统计公报分类目录1 来源：蕲春县统计局

选择区域：黄冈市 > 蕲春县 > 2023年

[点击关注微信公众号公众文档查询更方便](#)

2023年，全县上下坚决贯彻落实党中央、省、市决策部署，坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，有效应对内外部挑战，全县经济运行持续回升向好，转型升级加快推进，民生保障有力有效，高质量发展扎实推进。

一、综合

经初步核算，2023年全县实现地区生产总值（GDP）327.94亿元，按可比价格计算，比上年增长6.3%。其中：第一产业增加值74.28亿元，增长4.7%；第二产业增加值85.82亿元，增长5.5%；第三产业中，全部工业增加值63.93亿元，增长4.8%；第三产业增加值167.84亿元，增长7.5%。第三产业中，批发和零售业、交通运输仓储和邮政业、住宿和餐饮业、金融业、房地产业、其他服务业增加值分别增长9.5%、15.0%、8.2%、11.1%、1.2%、6.0%。三次产业结构由2022年的23.8:26.8:49.4调整为22.6:26.2:51.2。

全县新登记市场主体9445户，其中，企业类经营主体2226户，个体工商户7075户。五类市场主体总量达105565户，其中，企业类经营主体13498户，个体工商户89635户。

全社会从业人员46.09万人，其中，城镇从业人员16.75万人，乡村从业人员29.34万人。按产业划分，第一产业从业人员18.02万人，第二产业从业人员9.18万，第三产业从业人员18.89万人。城镇单位在岗职工年平均工资66793元。

（2）修理费

成本测算数据与市场经济情况波动和管理机构成本控制水平息息相关，无政策性文件规定成本支出标准。本次测算中维修费用参考《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)以及根据本项目的实际情况，维修费为固定资产原值的 0.1%-0.2%，本项目的年维修费取固定资产原值的 0.1%。债券存续期间，维护及修理费共计 494.46 万元。

（3）管理成本

管理费用通常包括项目运营中的行政管理成本，根据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)，管理费一般取营业收入的 1%-3%，根据本项目的实际情况，本项目管理费取每年营业收入的 1%。

综合上述，本项目取值暂定为营业收入的 1%，共计 989.41 万元。

（4）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。

（5）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% 计提。

（6）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不低于 15 % 计提。

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)，黄冈市蕲春县土地等别为十三级，本项目地理位置属于蕲春县。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），十三等别土地出让平均纯收益对应的标准为 25.00 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 25.00 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（ m^2 ）×25（对应所在地征收等别）×15 %。

（7）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=（土地出让收入-土地出让业务费-农业土地开发费）*10%。

（8）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=（土地出让收入-土地出让业务费-农业土地开发费）*10%。

（9）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=（土地出让收入-土地出让业务费-农业土地开发费）*10%。

项目经营成本费用估算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	经营成本（万元）	33090.52	27403.15	5255.83	87.02	85.13	86.47	86.47	86.47
1	人员工资及福利费（万元）	191.62	26.80	26.80	26.80	26.80	28.14	28.14	28.14
	定员		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	年均人薪资（万元）		6.70	6.70	6.70	6.70	7.04	7.04	7.04
	增长率						5%		
2	维护修理费	384.07	54.87	54.87	54.87	54.87	54.87	54.87	54.87
3	管理费	970.98	791.66	160.12	5.36	3.46	3.46	3.46	3.46
4	提取土地出让业务费（万元）	1851.78	1557.43	294.35					
5	国有土地收益基金	1851.78	1557.43	294.35					
6	计提农业土地开发资金	63.67	53.55	10.12					
7	农田建设水利基金	9258.88	7787.14	1471.74					
8	教育资金计提	9258.88	7787.14	1471.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	保障性安居工程资金	9258.88	7787.14	1471.74					
二	固定资产原值费	54866.83	46145.50	8721.33					
三	财务费用	5057.60	840.80	840.80	840.80	758.00	675.20	592.40	509.60
四	总成本费用（一+二+三）	93014.95	74389.44	14817.95	927.82	843.13	761.67	678.87	596.07

3.项目税费

主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、资源税、所得税。

(1) 增值税费=销项税-进项税, 其中:

根据国家税务总局发布的《关于棚户区改造有关税收政策的通知》(财税〔2013〕101号), 对改造安置住房建设用地免征城镇土地使用税。对改造安置住房经营管理单位、开发商与改造安置住房相关的印花税以及购买安置住房的个人涉及的印花税予以免征。本项目属于棚户区改造项目领域, 故不涉及相关税费。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)有关规定, 本项目经营收入增值税适用税率13.0%、9.0%、6%。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) 城建税及附加费: 城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加分别为应纳增值税额的5%、3%、2%。

(3) 企业所得税: 按我国现行有关法规, 本项目收入应纳所得税, 适用税率为25%。

税费测算表（单位：万元）

项目	合计	建设期	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
增值税									
销项税	431.25		111.84	113.47	52.42	38.38	38.38	38.38	38.38
建设期进项税	4938.01	4938.01							
经营期进项税	22.04		3.08	3.08	3.08	3.08	3.24	3.24	3.24
当年抵扣进项税	431.25		111.84	113.47	52.42	38.38	38.38	38.38	38.38
留抵税额			4829.26	4718.87	4669.54	4634.24	4599.10	4563.95	4528.81
实缴增值税									
附加税									
城建税									
教育费附加									
地方教育费附加									
企业所得税	1438.06		1167.05	271.02					
税费合计	1438.06		1167.05	271.02					

4.财务费用

本项目债券发行测算利率参考 2026 年湖北省（武汉市、襄阳市）棚改专项债（七期）利率 1.62%上浮 1.2 倍，按照 1.94%进行测算。

详见下表：

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		18000.00		18000.00	207.00	207.00
2025 年	18000.00	0.00		18000.00	414.00	414.00
2026 年	18000.00	22000.00		40000.00	840.80	840.80
2027 年	40000.00			40000.00	840.80	840.80
2028 年	40000.00			40000.00	840.80	840.80
2029 年	40000.00		3600.00	36400.00	840.80	4440.80
2030 年	36400.00		3600.00	32800.00	758.00	4358.00
2031 年	32800.00		3600.00	29200.00	675.20	4275.20
2032 年	29200.00		3600.00	25600.00	592.40	4192.40
2033 年	25600.00		25600.00	0.00	509.60	26109.60
合计			40000.00		6519.40	46519.40

利润表（单位：万元）

序号	项目	合计	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	经营收入不含税	96666.99	79054.54	15898.95	483.33	307.54	307.54	307.54	307.54
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	92992.90	74386.36	14814.87	924.74	840.04	758.43	675.63	592.83
3.1	经营成本（不含税）	33068.48	27400.06	5252.74	83.94	82.04	83.23	83.23	83.23
3.2	财务费用	5057.60	840.80	840.80	840.80	758.00	675.20	592.40	509.60
3.3	固定资产原值费用	54866.83	46145.50	8721.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	财政补贴	0.00							
5	利润总额（1-2-3+4）	3674.09	4668.18	1084.07	-441.41	-532.50	-450.88	-368.08	-285.28
	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	应纳所得税额	5752.26	4668.18	1084.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	所得税(25%)	1438.06	1167.05	271.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	净利润（5-6）	4314.19	3501.14	813.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	息税前利润	10809.86	5508.98	1924.87	840.80	758.00	675.20	592.40	509.60
9	息税折旧摊销前利润	65676.68	51654.48	10646.20	840.80	758.00	675.20	592.40	509.60

5.项目预期收益与融资平衡情况

本项目以运营收入为还本付息来源，项目专项债券到期时，在2033年偿还当年到期的债券本息后，将仍有17512.06万元的累计现金结余。

详见下表：

项目现金流量模拟测算表（单位：万元）

序号	项目名称	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	经营活动现金流量											
1	运营收入收到的现金	97098.24				79166.38	16012.42	535.74	345.92	345.92	345.92	345.92
2	运营成本费用支付的现金	33090.52				27403.15	5255.83	87.02	85.13	86.47	86.47	86.47
3	经营活动支付税费	1438.06				1167.05	271.02					
4	经营活动现金净流量	62569.66				50596.19	10485.57	448.72	260.80	259.46	259.46	259.46
二	投资活动现金流量											
1	投资支付的现金	59804.84	20631.06	9159.46	30014.32							
2	投资活动现金净流量	59804.84	20631.06	9159.46	30014.32							
三	筹资活动现金流量											
1	投入的资本金	19804.84	2631.06	9159.46	8014.32							
2	发行债券收到的现金	40000.00	18000.00		22000.00							
3	市场化融资收到的现金											
4	偿还债券本金支付的现金	40000.00						3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	25600.00
5	偿还债券利息支付的现金	6519.40	207.00	414.00	840.80	840.80	840.80	840.80	758.00	675.20	592.40	509.60
6	偿还市场化融资支付的现金											

湖北中立有限责任会计师事务所

序号	项目名称	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
7	偿还市场化融资利息支付的 现金											
8	支付债券发行费用	40.00	18.00		22.00							
9	筹资活动现金净流量	14747.24	20631.06	9159.46	30014.32	-840.80	-840.80	-4440.80	-4358.00	-4275.20	-4192.40	-26109.60
四	本年现金净流量	17512.06				49755.39	9644.77	-3992.08	-4097.20	-4015.74	-3932.94	-25850.14
五	累计现金净流量	17512.06				49755.39	59400.16	55408.08	51310.88	47295.14	43362.20	17512.06

项目收益覆盖情况表

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金		项目相关收益对融资本息覆盖倍数
			2024	2026	
蕲春县漕河镇八斗地村片区棚户区改造项目（八斗地还建房二期）	62569.66	46519.40	18000.00	22000.00	1.35

本项目总投资 59804.84 万元，按资金筹措及建设计划投入使用。本项目债券存续期内项目可用于资金平衡的项目收益 62569.66 万元，累计支付债券本息 46519.40 万元，项目债券本息资金覆盖倍数为 1.35。

（五）资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以运营收入为基础，债券存续期内，预计运营产生的净现金流量为 17512.06 万元，且在债券本金偿还后仍有 17512.06 万元的期末结余。因此，本项目资金稳定性较可靠。

（六）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

净收益变动情况敏感性分析					
项目	-10%	-5%	0%	5%	10%
债券本金资金覆盖率	2.56	2.56	2.56	2.56	2.56
债券本息资金覆盖率	2.35	2.35	2.35	2.35	2.35
债券本息资金覆盖倍数	1.21	1.28	1.35	1.41	1.48
债券利率变动情况敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	2.56	2.56	2.56	2.56	2.57
债券本息资金覆盖率	2.35	2.35	2.35	2.34	2.34
债券本息资金覆盖倍数	1.35	1.35	1.35	1.34	1.34

总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，能够保障债券到期还本。

二、评价结论

执行程序：获取并检查了本项目的可行性研究报告、实施方案以及项目建设的审批文件，认为拟发行的债券符合地方政府专项债券的公益性特征。同时，对收益与融资平衡的各项预测数据进行了重新计算、比较和敏感性分析，认为各项收入和成本测算的过程及依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论恰当。此外，对项目单位未来收益的风险控制措施的完整性、相关性以及执行情况进行了检查，认为其与蕲春县漕河镇八斗地村片区棚户区改造项目（八斗地还建房二期）实施方案的实际情况相符。

经执行上述程序，本次评估的蕲春县漕河镇八斗地村片区棚户区改造项目（八斗地还建房二期）预期收益对债券本息的覆盖倍数为 1.36 倍，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。

湖北中立有限责任公司会计师事务所



2026 年 8 月



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码
914201117146883375



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 湖北中立有限责任公司会计师事务所

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 吴新文

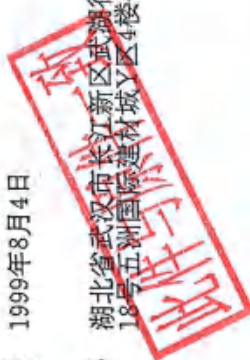
经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：税务服务；资产评估；财务咨询；财政专项资金预算；绩效评价服务；企业管理。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规规定非禁止或限制的项目）

注册资本 叁拾万圆人民币

成立日期 1999年8月4日

住所

湖北省武汉市长江新区武湖街道汉口北大道18号五洲国际建材城Y区4楼419-96号



2026年

登记机关



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

证书序号: 0018067

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所
执业证书

名称: 湖北中立有限责任会计师事务所
首席合伙人: 吴新文
主任会计师: 吴新文
经营场所: 湖北省武汉市长江新区武昌街道汉口北大道18号五洲国际建材城Y区4楼419-96号



组织形式: 有限责任
执业证书编号: 42000019
批准执业文号: 鄂财注发(1999) 554号
批准执业日期: 1999年7月1日





湖北杰楚律师事务所

襄城经济开发区绿色转型升级新社区 建设项目 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

二〇二六年七月



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	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	19
七、关于本次专项债券发行的结论性意见	20
杰楚律师所资质及律师证件	23



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”）担任襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目募投法律顾问，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	襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目专项债券
《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〕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	《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
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》
《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）
《财务评估咨询报告》	指	《襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设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	《襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设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 25,000.00 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。募集资金用于襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目，本次专项债发行的基本情况如下：

1、项目名称：襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目

2、发行人：湖北省人民政府

3、债券发行规模：22,000.00 万元，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。根据襄阳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，在襄阳市专项债务限额范围内予以核定。本期专项债券纳入了襄阳市专项债务限额管理，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。

4、期限：7 年

5、资金使用：（单位：万元）

序号	发行年份	发行额度	发行利率	发行期限
一	2025 年	3,000.00	1.85%	7 年
二	2026 年	22,000.00	1.92%	7 年

综上，经本所律师核查，本次债券发行额度属于湖北省 2026 年专项债务限额范围，符合财预〔2015〕225 号第 1 条、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，符合国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 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城南高科建设有限公司。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：	襄阳城南高科建设有限公司
法定代表人/负责人：	高洁茗
地址：	襄阳市襄城区襄城经济开发区管理委员会三楼 317 室
统一社会信用代码：	91420600MA499F7W9B
注册资本	50000 万元人民币
单位性质：	国有企业
业务范围	许可项目：建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；建设工程设计；危险废物经营；职业卫生技术服务；职业中介活动（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：园林绿化工程施工；对外承包工程；物业管理；工程管理服务；污水处理及其再生利用；环保咨询服务；大气环境污染防治服务；土壤环境污染防治服务；城乡市容管理；自然生态系统保护管理；土壤污染治理与修复服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；机械设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；企业管理；企业管理咨询；园区管理服务；水污染治理；水环境污染防治服务；环境监测专用仪器仪表制造；环境监测专用仪器仪表销售；环境保护监测；固体废物治理；环境卫生公共设施安装服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；生物化工产品技术研发；发酵过程优化技术研发；安全咨询服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；环境应急治理服务；土地整治服务；公共安全管理咨询服务；乡镇经济管理服务；停车场服务；酒店管理；政府采购代理服务；节能管理服务（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	股东为襄阳市襄城国有资本投资运营集团有限公司，持股比例为 100%
行业主管部门：	襄阳市襄城区住房和城乡建设局

（二）建设地点及内容



建设地点：本项目建设地点位于余家湖街道办事处水洼村(岷山路以东，鲍家台以北，汉江以西，崔家营以南)。

建设规模：规划用地面积 54181.78 平方米，总建筑面积 119878.848 平方米，其中计容面积 86690 平方米(住宅 80577 平方米，配电用房 533 平方米，其他配套用房 5580 平方米)；不计容面积 30895 平方米(架空层 2280 平方米，地下室 28615 平方米)。设置机动车位 857 个；共拟安置 692 户。

主要内容：新建还建房主体工程及公共配套设施用房；道路、供配电、给排水、弱电、消防等基础设施。

表 1 项目基本情况表

项目名称	项目地址	本项目实施情况			棚改批复情况		
		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)
襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目(余家湖街道黄龙观片区)	西至 207 国道，北至天舜大道，东至曹湾路，南至十三号路	692	984,004.92 (1422+54 亩)	119878.848	600	/	/

因为本项目涉及到拆迁还建比、不同还建住户对还建房面积有不同的诉求，因此在还建过程中将还建套数进行拆分，故拆迁套数不等于还建套数。

棚改计划是 600 户，根据满足安置需求，建设房屋套数大于等于 600 套，该项目用地面积为 5.42 万 m²，根据规划部门审批的规划指标(见下图)及征迁安置的户型需求，若满足容积率(不大于 1.6)、建筑密度(不大于 25%)、绿化率(不大于 35%)、建筑高度(不大于 35 米)、地上计容面积不大于 8.67 万平米等指标要求及户型安置需求，最后实际地上总计容面积为 8.67 万平方米，建筑面积约为 8.06 万平



方米（见建设内容），其中房屋为 692 套，满足被安置户实际征迁安置需求为 7.40 万平方米，剩余 0.66 万平方米为社区服务配套设施用房。

经我局研究，同意位于余家湖办事处水洼村的地块，按以下要求进行规划设计：

一、规划设计要点

1. 规划用地性质：城镇住宅用地。

2. 规划控制要求

(1) 规划指标：建设用地面积 54181.78 平方米，城市道路面积 5844.37 平方米，公共绿地面积 9805.21 平方米，容积率不大于 1.6，建筑密度不大于 25%，绿地率不小于 35%，地上计容建筑面积不大于 86690.85 平方米。

建筑高度：不大于 35 米。

（三）项目建设期

本项目建设期为 2023 年 10 月-2026 年 12 月。

（四）项目属性

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

（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。

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。

（六）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）资金

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）资金

（七）项目现状

本项目目前已开工 2026 年 5 月已完成节能验收、人防验收、供水验收、供电验收、燃气验收，主要剩余规划验收（因地下空间不动产权证未办理完成）、绿化验收（已向相关部门提交验收资料）、消防验收（于 2026 年 6 月 8 日完成初验，目前正在整改）、档案验收（施工单位及监理单位资料已提交档案馆审查，建设单位资料正在梳理完善）、联合竣工验收等验收工作未完成。



本项目于 2023 年 10 月 25 日在襄阳市公共资源电子交易平台发



布《襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目 EPC 总承包招标公告》，招标编号：XYSZ-JSGC202310FJ-083001001》（网址为：<http://58.19.180.143:8081/jygg/001001/001001001/20231025/1442b641-b35d-428d-a2ac-f8fa1293a9de.html>）。于 2023 年 11 月 22 日出具《中标通知书》，确定中标人为北龙建设集团有限公司、襄阳市建筑科学设计研究院和襄阳天和兴业建筑有限公司，中标价为 43,716.00 万元。

（八）项目审批情况

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，其已取得的主要审批文件如下：

（1）2022 年 7 月 4 日，襄阳市襄城区发展和改革局出具《关于襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目可行性研究报告的批复》（襄城发改〔2022〕68 号）；

（2）2023 年 10 月 25 日，襄阳市自然资源和规划局出具《关于襄城经济开发区绿色转型升级新社区项目建设工程设计方案的规划意见》；

（3）2023 年 10 月 25 日，襄阳市襄城区发展和改革局出具《关于襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目初步设计的批复》（襄城发改〔2023〕102 号）；

（4）2023 年 11 月 15 日，襄阳市生态环境局襄城分局出具《关于（申请豁免襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目环境影响评价的函）的回复意见》；

（5）2023 年 11 月 24 日，襄阳市行政审批局出具《建筑工程施工许可证》（编号 420602202311240101）；

（6）2023 年 12 月 21 日，襄阳市自然资源和规划局出具《不动



产权证书》（鄂（2023）襄阳市不动产权第 0088450 号）；

（7）2024 年 01 月 24 日，襄阳市自然资源和规划局出具《建设用地规划许可证》（地字第襄城〔2024〕0004/420602202400005 号）；

（8）2024 年 06 月 11 日，襄阳市自然资源和规划局出具《建设工程规划许可证》（建字第襄阳〔2024〕0032/42060020240082 号）。

（九）项目抵质押情况

本项目不存在抵押或质押情况。

（十）项目建设运营方案

襄阳城南高科建设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，由单位法定代表人或负责人任组长，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，加快进度，争取早日建成。

本项目收入主要来源于土地出让收入，该项目专项债券存续期间有稳定的收益，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，且在项目本金偿还后仍有现金结余。本项目建设完工后，由襄阳城南高科建设有限公司负责项目收益归集，并将该项目所有收益纳入财政管理，优先用于偿还专项债券本息。

本所律师认为：襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目建设单位襄阳城南高科建设有限公司，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）

项目\年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
资金筹措					
资本金	712.89	6,000.00	11,003.00	8,288.70	26,004.59
专项债券资金			3,000.00	22,000.00	25,000.00
其他融资					-
加：上年留存资金					-
合计	712.89	6,000.00	14,003.00	30,288.70	51,004.59
资金使用					-
静态投资	712.89	6,000.00	14,000.00	30,000.00	50,712.89
建设期利息			-	266.70	266.70
发行费用	-	-	3.00	22.00	25.00
合计	712.89	6,000.00	14,003.00	30,288.70	51,004.59
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襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目建设。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，本次评价的襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目各项收入成本测算的过程和依据准确、合理、完整，据此得出的资金平衡结论合理恰当。项目单位识别的风险控制事宜是完整的，且与项目密切相关，制定的应对措施能有效应对识别的风险。本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.36 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
襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目	1.56	1.37	1.36

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映项目内容。

2. 项目建设可能造成环境破坏的风险

风险分析：一方面，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。另一方面，运营期废水、生活垃圾等污染排放不当也可能引发社会矛盾，导致一定风险。

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。



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，专项用于襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目建设，债券资金用途符合《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）》，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；

（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：



湖北杰成律师事务所(盖章)

王方松

经办人 律师签字 (王方松)

执业证号：1420 6200 1102 17461

孙星

经办人 律师签字 (孙星)

执业证号：1420 6201 6108 92360

2026 年 7 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:

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
法律职业资格或律师资格证号	720007007100
发证机关	湖北省司法厅
发证日期	2019 年 12 月 04 日

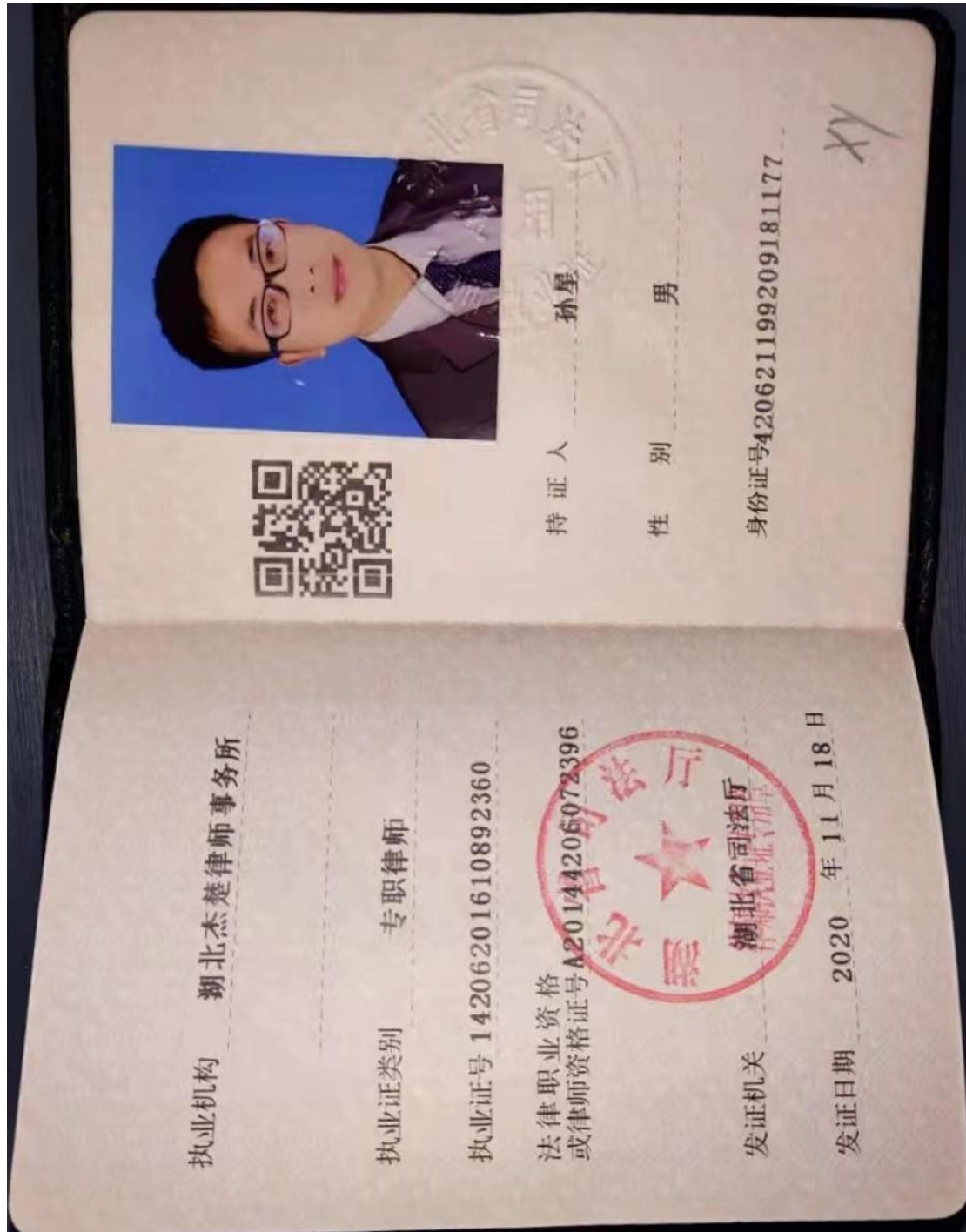


持证人 王青松

性 别 男

身份证号 420601197010037659

解



北京大成（武汉）律师事务所
关于
武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”
改造项目专项债券
之
法律意见书

大成武汉证字（2026）第 28 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 District, 430022, Wuhan, China

Tel: 027-82622590

目 录

释义	1
一、本期专项债券发行	4
(一) 发行人	4
(二) 本期发行概况	4
二、本期专项债券发行对应的投资项目	5
(一) 项目概况	5
(二) 项目已经取得的批复情况	6
(三) 项目抵质押情况	7
(四) 项目领域和属性	7
(五) 项目实施主体	8
三、与本次专项债券发行有关的重大事项	9
(一) 预期偿还来源	9
(二) 项目收益和融资平衡	9
四、财务评估咨询报告及法律意见书	9
(一) 财务评估咨询报告	9
(二) 法律意见书	10
五、项目风险及风险控制措施	10
六、投资者保护措施	13
七、结论性意见	14

释义

除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人/省政府	指	湖北省人民政府
国家发改委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
本期专项债券	指	2026年拟发行的武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目专项债券
本项目	指	武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目
本所	指	北京大成（武汉）律师事务所
湖北正大	指	湖北正大会计师事务有限责任公司
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
财预〔2016〕155号文	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》
财预〔2018〕28号文	指	《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》
财库〔2020〕43号文	指	《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》
财预〔2017〕89号	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	《武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目实施方案》
《财务评估咨询报告》	指	《武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目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
武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目专项债券
之
法律意见书

致：武汉市财政局

北京大成（武汉）律师事务所接受委托，担任武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目专项债券发行项目的专项法律顾问。本所为具有中华人民共和国执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所委派王伟琪律师、李子怡律师（以下或简称本所律师）为本期专项债券发行提供法律服务。本所律师根据《预算法》《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》及《关于印发<地方政府专项债券发行管理办法>的通知》等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师谨作如下声明：

一、本所律师依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规、规范性文件和规则指引发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本期专项债券发行的合法性、合规性、真实性和有效性进行了充分的核查验证，保证法律意见不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

二、本所律师向相关主体提出了应提供的资料清单，并得到了相关主体依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。

三、相关主体已向本所出具书面承诺，保证其已向本所提供和披露了为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始书面材料、副本材料，以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供本所的文件和材料所

披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符；所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的；所提供的加盖公司公章的文件、资料均是真实、合法、有效的。

四、本所认定某些事项是否合法有效是以该等事项发生之时所应适用的法律、法规和规范性文件为依据，同时也充分考虑了政府有关主管部门给予的有关批准和确认，对于出具本法律意见书必不可少而本所又无法自行核查的事项，本所依赖于委托人、有关政府部门或者其他有关机构出具的证明文件，并在此基础上出具相应的法律意见。

五、本所同意将本法律意见书作为本期专项债券发行的必备的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

六、本所同意相关主体在为本期债券发行而编制的发行文件中部分或全部自行引用或根据审批部门的审核要求引用本法律意见书的内容，但因引用而导致法律上的歧义或曲解的，本所不承担法律责任。

七、本法律意见书仅供本期专项债券发行之目的而使用，任何单位和个人均不得将本法律意见书或其任何部分用作任何其他目的。

基于上述声明，本所出具专项法律意见书如下：

正文

一、本期专项债券发行

(一) 发行人

根据《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）第四条的规定：“专项债务收入通过发行专项债券方式筹措。省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省级财政部门负责。设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，应当纳入本省、自治区、直辖市政府性基金预算管理，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。”根据财预〔2018〕28号文第五条的规定：“省、自治区、直辖市政府（以下简称省级政府）为棚改专项债券的发行主体。试点期间设区的市、自治州、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需棚改专项债券的，由其省级政府统一发行并转贷给市县级政府。”

根据《实施方案》及相关信息披露文件，本期专项债券发行主体为湖北省人民政府，符合财预〔2016〕155号文和财预〔2018〕28号文之规定，具备发行政府专项债券的主体资格。

(二) 本期发行概况

根据项目实施主体提供的《实施方案》及湖北正大针对上述项目实施方案编制的《财务评估咨询报告》，本项目整体发行计划及本期专项债券发行情况如下：

项目	内容
发行人	湖北省人民政府
发行金额	本项目专项债券发行规模共 430,000.00 万元，其中已于 2020 年发行 100,000.00 万元，2021 年发行 80,000.00 万元，2023 年发行 60,000.00 万元，2024 年发行 40,000.00 万元，2025 年发行 60,000.00 万元，计划于 2026 年发行 90,000.00 万元。

项目	内容
发行期限	7 年
募集资金用途	专项用于武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目。
发行依据	《预算法》、财预〔2016〕155 号文、财预〔2018〕28 号文等相关规定。

二、本期专项债券发行对应的投资项目

根据《实施方案》和《财务评估咨询报告》，本期专项债券发行的资金用于武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目，项目具体情况如下：

（一）项目概况

项目名称	武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目
项目总投资	调整后总投资为 599,312.84 万元。
2026 年度本专项债券发行总计划	90,000.00 万元
发行期限	7 年
项目现状	涉及拆迁总户数 3,348 户，人数 10,954 人，已签订协议户数 3,348 户，同意通过还建房进行实物安置户数 3,348 户。滨湖城中村改造项目分两期，滨湖一期和滨湖二期，于 2020 年 12 月开工，计划 2026 年 12 月完工。截至目前，滨湖社区一期项目室内外工程已经全部完工，正在进行质量整改以及开荒保洁阶段；滨湖社区二期 B 地块已开工共 22 栋楼，其中 17 栋楼主体封顶、装饰装修基本完成，安装工程完成 85%，新开 5 栋地上结构施工完成 80%，室外管网消防路完成 70%；C 地块 7 栋主体结构全部封顶，装饰装修基本完成，安装工程完成 90%。
项目概况	根据武汉东湖新技术开发区管理委员会关于滨湖街社区（一期）建设项目初步设计的批复（武新管政务〔2019〕104 号），项目规划净用地面积为 123,937.99 平方米，总建筑面积为 467,378.08 平方米，其中计容总建筑面积为 341,681.74 平方米，不计容总建筑面积为 125,696.34 平方米。主要建设规模为新建 16 栋住宅楼、1 栋邻里中心、1 栋幼儿园、配电房、开闭所等。建设内容包括土地、建筑结构等配套工程。 根据武汉东湖新技术开发区管理委员会关于滨湖街社区（二期）建

	设项目初步设计的批复（武新管政务（2019）103号），项目规划净用地面积为 227,759.12 平方米，总建筑面积为 935,192.67 平方米，其中计容总建筑面积为 683,917.94 平方米，不计容总建筑面积为 251,274.73 平方米。主要建设规模为新建 32 栋住宅楼、3 栋幼儿园、配电房、开闭所等。建设内容包括土地、建筑结构等配套工程。
--	---

（二）项目已经取得的批复情况

1. 建设部门审批

2018 年 10 月 18 日，湖北省住房和城乡建设厅下发《关于武汉市武昌区风光村等 7 个棚户区改造项目列入 2018-2019 年棚户区改造融资项目的函》（鄂建函〔2018〕1120 号），同意将该项目纳入国家下达湖北省 2018-2019 年棚户区改造计划。

2. 管理委员会审批

2017 年 3 月 21 日，武汉东湖新技术开发区管理委员会文件《关于滨湖社区建设项目可行性研究报告的批复》（武新管政务〔2017〕17 号）同意该项目的建设。

2019 年 9 月 29 日，武汉东湖新技术开发区管理委员会文件《关于滨湖社区（一期）建设项目初步设计的批复》（武新管政务〔2019〕104 号）同意该项目的建设。

2019 年 9 月 29 日，武汉东湖新技术开发区管理委员会文件《关于滨湖社区（二期）建设项目初步设计的批复》（武新管政务〔2019〕103 号）同意该项目的建设。

3. 环评部门审批

2017 年 3 月 9 日，武汉东湖新技术开发区环境保护局《关于武汉光谷中华科技园投资有限公司滨湖社区建设项目环境影响报告表的审批意见》（武新环审〔2017〕17 号），同意该项目按照《报告表》所列的性质、规模、地点、环境保护措施进行建设。

4. 建设用地批复

2017 年 2 月 28 日，本项目取得武汉市江夏区国土资源和规划局《关于滨

湖社区建设项目用地预审的复函》（新夏土资规预审字（2017）001号）。

2021年10月14日，本项目取得《关于武汉市江夏区2021年度第203批次（增减挂钩）建设用地的批复》（鄂政土批（汉）[2021]144号）。

5. 建设用地规划许可证

2017年5月27日，本项目取得武汉东湖新技术开发区管理委员会发出的《建设用地规划许可证》（地字第武规（东开）地（2017）034号）。经审核，本项目用地符合城乡规划要求。

6. 建设工程规划许可证

2022年1月6日，本项目取得武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局发出的针对滨湖社区（一期）建设项目《建设工程规划许可证》（编号：武自规（东开）建[2022]001号）。

2022年1月6日，本项目取得武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局发出的针对滨湖社区（二期）建设项目《建设工程规划许可证》（编号：武自规（东开）建[2022]002号）。

7. 施工许可证

2022年8月30日，本项目取得滨湖社区（二期）项目《建筑工程施工许可证》（编号：420118202208300101）。

2022年11月7日，本项目取得滨湖社区（一期）项目《建筑工程施工许可证》（编号：420118202211070101）。

8. 不动产权证书

2022年8月31日，本项目取得《不动产权证书》（鄂（2022）武汉市东开不动产权第0086692号）。

（三）项目抵质押情况

根据《实施方案》及实施主体的承诺，项目资产及相关收益权暂无设置抵押、质押的情况。

（四）项目领域和属性

根据《实施方案》，本项目投向领域为保障性安居工程领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《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的领域，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，不属于经营性、经常性支出项目，资金用途合法。

本项目属于棚户区改造项目，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）相关规定。

（五）项目实施主体

根据《实施方案》，武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目的实施主体为武汉光谷中华科技园投资有限公司。根据其提供的《营业执照》，并经本所律师适当核查，武汉光谷中华科技园投资有限公司的基本情况如下：

机构名称	武汉光谷中华科技园投资有限公司
统一社会信用代码	91420100597918331J
注册资本	294,000 万人民币
机构性质	其他有限责任公司
法定代表人	何方宇
机构地址	武汉市东湖开发区高新大道 888 号
宗旨和业务范围	对科技园区投资、建设、开发、经营；房地产开发；房屋租赁。（不得从事吸收公众存款或变相吸收公众存款，不得从事发放贷款等金融业务）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

根据项目实施主体出具的承诺：本项目已经取得的手续符合法律法规的要求，本项目的资产、收益权不存在抵押、质押情况，本项目暂不存在向银行、金融机构等市场化融资行为。

据本所律师核查，项目实施主体为合法成立的企业，截至本法律意见书出具之日有效存续，不存在依据法律、法规、规范性文件应当终止或解散的情形，且

项目实施主体已获得相应审批，具备从事实施上述项目的主体资格。

据此，本所律师认为，本期专项债券发行募集资金将用于武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目，本项目已获得相应主管部门的批复文件，现有手续符合法律法规的要求，项目实施主体具备从事本项目的主体资格，本项目具备符合政策文件规定的实施条件。

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》及湖北正大针对上述项目实施方案编制的《财务评估咨询报告》确认，武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目的收益主要来源于土地出让收入。项目运营期间项目运营单位将全部运营收入缴入武汉市东湖新技术开发区财政局指定账户，作为本项目专项收入，纳入政府性基金预算管理，优先用于偿还本项目专项债券本息、保障运营成本。

（二）项目收益和融资平衡

根据《实施方案》及《财务评估咨询报告》确认，发行债券可以以较优惠的融资成本完成资金筹措，为武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利开展。同时，通过后续资金回笼方式为项目提供充足、稳定的现金流入，满足本项目建成后的还本付息要求。在债券存续期内，本项目的债券本息资金覆盖倍数为 1.16。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湖北正大会计师事务有限责任公司，现持有统一社会信用代码为 91420111177607457J 的《营业执照》，营业范围为：许可项目：注册会计师业务；代理记账。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一

般项目：税务服务;财务咨询;融资咨询服务;薪酬管理服务;财政资金项目预算绩效评价服务;资产评估;破产清算服务;社会经济咨询服务;工程管理服务;工程造价咨询业务;政府采购代理服务;招投标代理服务;企业管理咨询;法律咨询（不含依法须律师事务所执业许可的业务）。（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）

经核查，本所律师认为，湖北正大是在中国境内依法设立并合法存续的评估机构，与发行人及本次债券对应项目业主单位之间不存在关联关系，具备为本期专项债券出具《财务评估咨询报告》的合法资格。

湖北正大就本期专项债券出具的《财务评估咨询报告》认为，“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，我们对武汉东湖新技术开发区滨湖街‘城中村’改造项目的投资估算、项目资金筹措、项目收益测算、项目成本测算、项目还本付息测算、现金流量模拟测算、压力测试以及风险控制等进行了整体分析评价。

我们认为，本次评价的武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目通过发行专项债券建设期可以实现资金平衡；项目收入测算完整、准确、合理；各项成本测算完整、准确、合理；项目收益（累计预期结余）可以覆盖专项债券的本金及利息，项目收益（累计预期结余）达到自求平衡；项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.16 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。”

（二）法律意见书

本期专项债券发行由北京大成（武汉）律师事务所出具《法律意见书》。本所为北京大成律师事务所合法设立的分支机构，本所现持有湖北省司法厅核发的证号为统一社会信用代码为 3142000072830762XA 的《律师事务所分所执业许可证》，历年考核合格，且本所与发行人不存在关联关系；本所经办律师均持有合法有效的《律师执业证》，与发行人亦不存在关联关系。

五、项目风险及风险控制措施

1. 自然环境和施工条件风险

风险描述：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、冰冻天气等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类。

2. 来源于施工方的风险因素风险

风险描述：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善、发包方、承包方、监理方未形成高效的合作机制；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设。

3. 来源于设计单位的风险因素风险

风险描述：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设

计单位应充分了解项目情况，勘察仔细，因地制宜，评估到位，设计合理、规范满足国家规范、标准，评审环节充分验证、符合仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到有效控制，同时保证施工进度。

4. 来源于供应商的风险因素风险

风险描述：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些市场价格的变化，特别是价格的上涨。造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失。

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较强的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

5. 资金落实情况风险

风险描述：资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

风险控制措施：建议项目可以拓展各种融资渠道，准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

6. 工程事故风险

风险描述：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要

原因，必须采取有针对性的控制措施。

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

7. 财务风险

风险描述：由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此，面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

8. 投资测算不准确风险

风险描述：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于对租金收入等的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合地区经济社会发展现实情况；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能地将人为误差减小到可控范围。

六、投资者保护措施

（一）本期专项债券偿债保障措施

经湖北正大测算，本期专项债券募集资金投资项目自身收益可与专项债券本息偿还实现自求平衡。本期债券募集资金投资项目形成的收入，将结合项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还融资本息。武汉市东湖新技术开发区财政局按照财政专项资金管理要求，保证本期专项债券募集资金投资项目收益将优先用于专项债券本息偿付。

（二）本期专项债券的投资者保护措施

首先，根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号），湖北省人民政府先后制定了《湖北省人民政府关于规范政府举债融资行为防范和化解债务风险的实施意见》（鄂政发〔2017〕38号）和《省人民政府办公厅关于印发湖北省政府性债务风险应急处置预案的通知》（鄂政办函〔2017〕45号），全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制，保障投资者合法权益。

其次，建立完善的债券资金使用管理机制，武汉市东湖新技术开发区财政局、武汉光谷中华科技园投资有限公司已建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金专项、合法、合规使用，保障投资者合法权益。

最后，完善专项债券募集资金投资项目的信息披露制度，在每期债券存续期内定期披露湖北省最近年度经济、财政及债务情况说明，专项债券募集资金投资项目建设、运营最新情况说明，专项债券募集资金投资项目的跟踪评级报告以及专项债券募集资金投资项目的资金使用情况说明。同时，对于其它可能影响到本期专项债券按期足额兑付的重大事项也应做到随时披露，最大程度做到专项债券信息及时公开、透明对称，保障投资者合法权益。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本期专项债券由省政府作为发行人发行，发行人具备发行本期专项债券之主体资格；本项目实施主体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；募集资金将专项用于披露的建设项目，发行规模及发行期限均符合政策文件规定；

（二）本项目投向领域为保障性安居工程领域，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《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的领域，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，不属于经营性、经常性支出项目，资金用途合法。本项目属于棚户区改造项目，属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第712号）相关规定；

（三）本期专项债券发行募集资金对应建设项目已获得相应主管部门的批复文件，建设手续符合法律法规的要求，项目建设合法合规；

（四）截至本法律意见书出具之日，项目资产及收益权暂未设置抵押、质押；

（五）本期专项债券具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，项目收入合法、合规，收益权归属明晰，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求，符合财预〔2016〕155号文的相关规定；偿债保障措施符合财库〔2020〕43号文及财预〔2017〕89号文的相关规定，本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求；

（六）湖北正大会计师事务所有限责任公司是在中国境内依法设立并合法存续的评估机构，本所是在中国境内依法设立并合法存续的律师事务所，湖北正大会计师事务所有限责任公司与本所均与发行人及本次债券对应项目业主单位之间不存在关联关系，且具备为本期专项债券进行评估、出具法律意见的合法资格；

（七）本法律意见书已披露本项目债券存续期间可能影响项目建设及项目收益实现的风险和风险控制措施，本所律师认为，本项目已设置有效的风险控制措施，本项目风险可控。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（以下无正文，为本法律意见书签字页。）

(本页无正文，系《北京大成（武汉）律师事务所关于武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目专项债券之法律意见书》之签署页)

北京大成（武汉）律师事务所（盖章）

经办律师：



王伟琪

王伟琪

经办律师：

李子怡

李子怡

2016年7月1日

LLP (WUHAN)

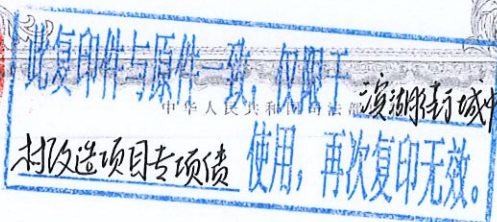
律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码: 3142000072830762XA

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: 2017 年 10 月 13 日



No. 80019502

律师事务所分所 执业许可证 (副本)

统一社会信用代码: 3142000072830762XA

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: 2022



律师事务所分所年度检查考核记录

[illegible]

考核年度	二〇二一年度
考核结果	合格
考核机关	湖北省武汉市市场监督管理局 特种设备安全监察处
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	湖北省人力资源和社会保障厅 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	湖北省市场监督管理局 专用章
考核日期	2023年5月

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	湖北省人力资源和社会保障厅
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

[illegible]

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



持证人 王伟琪

性 别 男

身份证号 422326198109155812

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 06 月 03 日



此复印件与原件一致，仅限于滨湖新城
中村改造项目专项债使用，再次复印无效。

律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称 职
备案机关	湖北省武汉市司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	2025年6月至2026年5月

律师年度考核备案

考核年度	二〇二五年度
考核结果	称 职
备案机关	湖北省武汉市司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	2026年6月至2027年5月

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 14301302411793671

法律职业资格
或律师资格证号 120214330005525

发证机关 湖北省司法厅

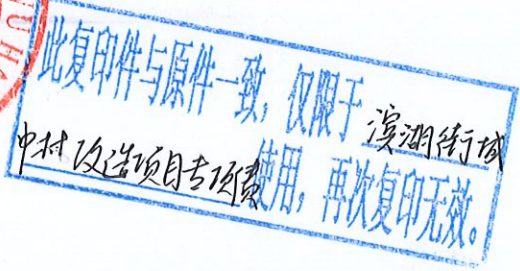
发证日期 2024年10月10日



持证人 李元怡

性别 女

身份证号 420101199007090167



律师年度考核备案

考核年度	二〇二四年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 律师年度考核专用章
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	二〇二五年度
考核结果	称职
备案机关	湖北省武汉市司法局 律师年度考核专用章
备案日期	2026年6月至2027年5月

江苏锦冠律师事务所

蕲春县漕河镇八斗地村片区棚户区改造项目（八斗地还建房
二期）

法律意见书

（2026）专债字第8号

江苏锦冠律师事务所



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、本年度债券的概况	3
二、债券发行实质条件	3
（一）债券发行人	3
（二）债券发行额度	3
（三）债券发行期限	4
（四）还款计划及偿债资金来源	4
（五）投资项目的审批	4
（六）项目资产抵质押情况	5
三、债券对应的投资项目	5
（一）项目名称	5
（二）项目情况	5
（三）项目现状	6
（四）实施主体	6
（五）投资计划	7
（六）项目收益	7

（七）资金筹措	7
（八）项目审批	7
（九）项目性质	8
四、项目收入与融资自求平衡	10
五、项目的风险控制	10
（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	10
（二）影响项目收益的风险和控制措施	11
（三）影响社会稳定的风险及控制措施	11
（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施	12
六、中介机构	13
（一）湖北中立有限责任会计师事务所	13
（二）江苏锦冠律师事务所（以下简称“本所”）	13
七、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

江苏锦冠律师事务所（以下简称“本所”）接受委托，担任蕲春县漕河镇八斗地村片区棚户区改造项目（八斗地还建房二期）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。

（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。

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）
《财预〔2021〕115号》	指	《地方政府专项债资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号）
《财预〔2022〕120号》	指	《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）
《鄂政办函〔2023〕20号》	指	《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）
本所/锦冠律所	指	江苏锦冠律师事务所
湖北中立会计所	指	湖北中立有限责任会计师事务所
《财务评价报告》	指	湖北中立会计所出具的《蕲春县漕河镇八斗地村片区棚户区改造项目（八斗地还建房二期）收入与融资资金平衡财务评价报告》
《法律意见书》	指	锦冠律所出具的《蕲春县漕河镇八斗地村片区棚户区改造项目（八斗地还建房二期）法律意见书》

第二部分法律意见书正文

一、本年度债券的概况

湖北省蕲春县人民政府拟申报专项债券 40000.00 万元人民币，计划 2026 年继续申报专项债券 22000.00 万元人民币，用于蕲春县漕河镇八斗地村片区棚户区改造项目（八斗地还建房二期）。

行政区域	项目名称	拟投资总额	2026 年发债额
蕲春县	蕲春县漕河镇八斗地村片区棚户区改造项目（八斗地还建房二期）	59884.04 万元	22000.00 万元

债券品种：记账式固定利率付息债券

债券期限：10 年

债券规模：40000.00 万元人民币

债券利率：固定利率

付息方式：利息每半年支付一次，第 6-10 年每年等额偿还发行金额 20%

二、债券发行实质条件

（一）债券发行人

债券的发行人湖北省人民政府。湖北省人民政府统一发行后转贷给蕲春县人民政府，用于蕲春县漕河镇八斗地村片区棚户区改造项目（八斗地还建房二期）。

本所律师认为，债券发行人符合《财预〔2016〕155 号》第 4 条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（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，本年度蕲春县人民政府申报 22000.00 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，根据蕲春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，确定本年度专项债券额度分配方案后，

在蕲春县专项债务限额范围内予以核定。

2. 本年度专项债券纳入了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》第11条及其他相关法律、行政法规、行政规章的规定。

（三）债券发行期限

债券期限为10年期。

本所律师认为，债券发行期限符合《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. 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. 经核查湖北中立会计所出具的《财务评价报告》，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，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，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、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日，申报的项目土地使用权未抵押，项目设备设施及收益权未质押。

本所律师认为，项目资产及权益无抵质押，不存在权属纠纷，对债券发行不构成影响。

三、债券对应的投资项目

（一）项目名称

蕲春县漕河镇八斗地村片区棚户区改造项目（八斗地还建房二期）

（二）项目情况

建设地点：蕲春县城南新城。

建设内容与规模：

建设内容及规模：建设地点位于蕲春县城南新城；新建 6 栋还建房，1 栋配电房，1 栋幼儿园用房，1 栋配套用房，同时配套建设安置小区内给排水、电气、通暖、消防等公用工程。

项目平面布置建筑如下：

（1）26 层还建房 6 栋：一层高 3.6 米，二至二十六层层高均为 3 米，总层高 78.6 米。

（2）1 层配电房 1 栋：层高 5.1 米。

（3）3 层幼儿园用房 1 栋：一至三层层高均为 3.9 米，总层高 11.7 米。

（4）2 层配套用房 1 栋：一层高 4.5 米，二层高 3.9 米，总层高 8.4 米。

项目建设期 24 个月，2024 年 12 月至 2026 年 12 月。项目已开工，手续齐全。

（三）项目现状

截止 2026 年 6 月，蕲春县漕河镇八斗地还建房二期项目正处于主体结构施工初期，现场工人主要进行钢筋绑扎与模板安装作业，不同楼栋进度略有差异，部分已进入地上一层施工，部分仍在地下结构阶段。项目在低温、积雪天气下持续推进，监理单位及管理人员现场巡查管控，配备塔吊等设备保障施工。

（四）实施主体

项目实施主体为湖北蕲水春风投资有限公司，法定代表人为张瑾，统一社会信用代码为 91421126326051350D，地址位于蕲春县蕲州镇付畈大道 57 号，属于有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)。

经本所核查，湖北蕲水春风投资有限公司依法设立，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。

（五）投资计划

本项目静态总投资 58303.04 万元，本项目总投资 59884.04 万元，其中：工程费用 50329.25 万元，占比 84.04%；工程建设其他费用 5871.39 万元，占比 9.80%；预备费 2102.40 万元，占比 3.51%；建设期利息 1541.00 万元，占比 2.57%；债券发行费用 40.00 万元，占比 0.07%。

年度投资计划：2024 年投资 20631.06 万元，2025 年投资 9159.46 万元，2026 年投资 30093.52 万元。

（六）项目收益

项目收益来源于平衡地块的土地出让收入、门面房销售收入、物业费收入、停车位收入和充电桩服务收入，债券存续期内项目收入 98941.13 万元。

项目收益由湖北蕲水春风投资有限公司收取，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。

（七）资金筹措

项目发行债券总额 40000.00 万元，计划 2026 年发行 22000.00 万元；自筹资金 19884.04 万元。

经本所律师核查，项目资本金 19884.04 万元，占项目总投资 33.20%，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）项目审批

批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文件号	备注
可研批复	2023-3-3	蕪春县发展和改革委员会	关于蕪春县漕河镇八斗地村片区棚户区改造项目（八斗地还建房二期）可行性研究报告的批复	蕪发改审〔2023〕27号	
用地预审和选址意见书	2023-2-27	蕪春县自然资源和规划局	关于蕪春县漕河镇八斗地村片区棚户区改造项目（八斗地还建房二期）用地审查与选址意见书	421126202300003	
初步设计批复	2024-6-11	蕪春县发展和改革委员会	关于蕪春县漕河镇八斗地村片区棚户区改造项目（八斗地还建房二期）初步设计的批复	蕪发改审〔2024〕176号	
建设用地规划许可证	2025-8-20	蕪春县自然资源和规划局	蕪春县漕河镇八斗地村片区棚户区改造项目（八斗地还建房二期）建设用地规划许可证	421126202500027	
建设工程规划许可证	2025-8-20	蕪春县自然资源和规划局	蕪春县漕河镇八斗地村片区棚户区改造项目（八斗地还建房二期）建设工程规划许可证	421126202500035	
建筑工程施工许可证	2025-12-16	蕪春县住房和城乡建设局	蕪春县漕河镇八斗地村片区棚户区改造项目（八斗地还建房二期）建筑工程施工许可证	421126202512160101	

本所律师认为，项目已依法办理了可研、用地预审、初步设计批复、施工许可证等，手续齐全，项目合法合规。

（九）项目性质

1. 项目属于保障性安居工程-棚户区改造，属于政府投资范围。项目修建目

的为本项目通过实施棚户区改造和还建住房建设，妥善解决被征收居民住房安置问题，全面改善片区居住环境和城市功能配套，提升城南新城整体形象和公共服务水平，推动蕲春县城市更新和高质量发展，因此不是商业开发项目。

2. 募投项目主要建设内容为建设内容及规模：建设地点位于蕲春县城南新城；新建 6 栋还建房，1 栋配电房，1 栋幼儿园用房，1 栋配套用房，同时配套建设安置小区内给排水、电气、通暖、消防等公用工程。

项目平面布置建筑如下：

（1）26 层还建房 6 栋：一层高 3.6 米，二至二十六层层高均为 3 米，总层高 78.6 米。

（2）1 层配电房 1 栋；层高 5.1 米。

（3）3 层幼儿园用房 1 栋：一至三层层高均为 3.9 米，总层高 11.7 米。

（4）2 层配套用房 1 栋：一层高 4.5 米，二层高 3.9 米，总层高 8.4 米。

3. 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。

4. 专项债券资金不用于经常性支出，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。

5. 项目不属于办理竣工决算的项目。

6. 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。

7. 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。

8. 经湖北中立会计所测算，债券存续期内收益覆盖债券本息倍数为 1.36 倍，不低于 1.1 倍。

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《地方

政府专项债券投向领域禁止类项目清单（2024 年版）》《鄂政办函（2023）20 号》所列负面清单项目。

四、项目收入与融资自求平衡

根据湖北中立会计所出具的《财务评价报告》，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 1.36 倍，可以实现项目收益与资金自求平衡。

本所律师认为，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

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. 工期

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

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

2. 工程事故

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，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和控制措施

1. 经营性风险

经营风险是指生产经营的不确定性和运营成本高于预期带来的风险。本项目经营风险主要为平衡地块的土地出让收入、门面房销售收入、物业费收入、停车位收入和充电桩服务收入的不稳定性。

风险控制措施：厉行节约，严格控制运营成本。

2. 利率波动风险

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

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

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

对经济社会造成不利影响的风险包括：施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；施工方案对周边人群出行交通的考虑（临时便道的设置、临时停车场地安排、临时公交站点的布置等），运行期项目周边公共交通情况变化，项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度，项目出入口设置对周边人群的影响等。

风险控制措施：

1. 在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。科

学施工，提高资源利用水平和环境保护水平；文明施工，加强与当地企事业单位以及居民的沟通、协商，制定灵活多样的补偿政策，避免矛盾激化。将本项目对生态环境、经济社会的不利影响降到最低。

2. 工程运营期的扰民问题主要是行车振动与噪音干扰问题。将通过在设计阶段进一步加强与当地企事业单位的沟通、协商，充分了解其实际需求，全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件，使这项社会公益性极强、得到民众拥护支持的项目，真正做到利民、便民而不扰民。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1. 投资测算不准确风险

影响项目融资平衡最大的风险在于平衡地块的土地出让收入、门面房销售收入、物业费收入、停车位收入和充电桩服务收入的预测、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

本项目专项债券发行期限为中长期债券，存续期内每半年付息一次，第6-10年每年等额偿还发行金额20%。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。

六、中介机构

（一）湖北中立有限责任会计师事务所

湖北中立有限责任会计师事务所现持有武汉市武昌区行政审批局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为：914201117146883375）、湖北省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》，湖北中立有限责任会计师事务所系依法注册成立的会计师事务所。

（二）江苏锦冠律师事务所

本期专项债券发行的法律意见书由江苏锦冠律师事务所出具。现持有司法厅于2015年5月15日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为：31320000339284321C），系具有合法执业资格的律师事务所，具备出具本法律意见书的资质。为本期专项债发行提供专项法律顾问工作的律师均持有江苏省司法厅颁发的律师执业证，且均通过年检。

本所律师认为，为拟申请政府专项债券的项目提供专业服务并出具专项意见的会计师事务所、律师事务所依法成立并有效存续，均具备相应的资质；且同本项目的发行人、项目实施方之间不存在关联关系。

七、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）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，债券资金未

用于《地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单（国办发〔2024〕52号）》所列负面或禁止投向领域的建设内容，未用于湖北省政府《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）所列负面清单：

（三）项目已经取得可研、用地预审、初步设计批复、施工许可证等，手续齐全，项目合法合规，具备实施条件；

（四）项目土地使用权、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，项目资产产权归属及运营单位均为湖北薪水春风投资有限公司，债券存续期内不存在资产产权纠纷，对债券发行无不利影响；

（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估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；对本项目的风险进行了较为充分的分析，并为各项风险防控措施实施制定了合理有效的应急预案。

综上，债券发行实质条件符合《财预〔2016〕155号》《财库〔2020〕36号》《地方政府专项债券投向领域（2024年版）》等法律、行政法规及政策文件的有关规定，未用于《地方政府专项债券投向领域禁止类项目清单（2024年版）》《鄂政办函〔2023〕20号》所列负面清单。

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，为江苏锦冠律师事务所出具的《蕲春县漕河镇八斗地村片区棚户区改造项目（八斗地还建房二期）法律意见书》签署页）



负责律师 廖树斌

经办律师 王进

2026 年 8 月

执业机构	江苏锦冠律师事务所	 	
执业证类别	专职律师		
执业证号	13201202511918019		
法律职业资格 或律师资格证号	A20223203821339		
发证机关	江苏省司法厅	持证人	孟莲
发证日期	2025年0月23日	性别	女
		身份证号	32038219970319702X

律师年度考核备案

考核年度	2025年度考核称职 有效期至2027年5月31日
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31320000339284321C

江苏锦冠

律师事务所，符合《律师法》

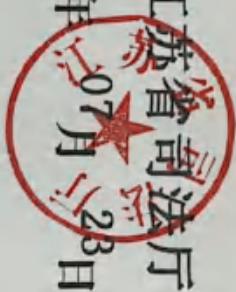
及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并
执业。

发证机关：

发证日期：

2025年07月23日

江苏省司法厅



律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 31320000339284321C

江苏锦冠

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：

江苏省司法厅

发证日期：

2025年07月28日

律师事务所变更登记（二）

事项	变 更	日 期
负 责 人	南京市司法局变更章	南京市司法局变更章
		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
主 管 机 关		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记（三）

加入合伙人姓名	日 期
南京市司法局变更章	南京市司法局变更章
	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
	年 月 日



律师事务所变更登记（八）

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
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2024年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2025年6月-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	

2026 年湖北省（武汉市）
武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目
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。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。

湖北省财政自给能力较强，2023 年-2025 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，债务余额控制在国家核定的限额以内。具体数据见下表：

湖北省 2023 年-2025 年财政数据一览表

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值（亿元）	55,803.63	60,012.97	62,660.90
地区生产总值增速（%）	5.70	5.20	5.50
第一产业（亿元）	5,073.38	5,462.18	5,380.66
第一产业占比（%）	9.09%	9.10%	8.59%
第二产业（亿元）	20,215.50	21,573.76	21,865.90
第二产业占比（%）	36.23%	35.95%	34.90%
第三产业（亿元）	30,514.74	32,977.03	35,414.34
第三产业占比（%）	54.68%	54.95%	56.52%
城镇居民人均可支配收入（元）	44,990	46,987	49,164

项目	2023 年	2024 年	2025 年
农村居民人均可支配收入（元）	21,293	22,580	23,921
一般公共预算收入（亿元）	7,435.70	7,233.60	7,465.40
政府性基金收入（亿元）	2,536.70	4,256.80	4,443.30

2023 年，省级一般公共预算收入总计 7,435.70 亿元，为预算的 104.30%，其中：省本级一般公共预算收入 162.40 亿元，为预算的 93.20%。省级一般公共预算支出总计 7435.70 亿元，为预算的 104.30%，其中：省本级一般公共预算支出 1458.50 亿元，为预算的 90.80%。

2024 年，省级一般公共预算收入总计 7,465.4 亿元，为调整预算的 103.90%，其中省本级一般公共预算收入 167.00 亿元，为预算的 94.00%。省级一般公共预算支出总计 7,233.60 亿元，为预算的 103.90%，其中省本级一般公共预算支出 1,290.70 亿元，为预算的 93.20%。

2025 年，省级一般公共预算收入总计 7,465.40 亿元，为预算的 100.90%，其中省本级一般公共预算收入 159.40 亿元。省级一般公共预算支出总计 7,465.40 亿元，为预算的 100.90%，其中省本级一般公共预算支出 1,320.20 亿元。省级政府性基金收入、支出总计均为 4,443.30 亿元，为预算的 104.30%。

（二）武汉市概况

武汉，是湖北省省会、中国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽。武汉地处华中腹地，九省通衢，是中国经济地理中心，是华中地区最大都市及中国长江中下游的特大城市，地理区位优势明显，

具有承东启西、沟通南北、维系四方的作用。

2015 年，武汉市被国家定位为“国家创新型城市试点”“全面改革创新试验区”。2016 年，经国务院批复同意，国家发改委发布《促进中部地区崛起“十三五”规划》，明确支持武汉建设国家中心城市。同年，《武汉市系统推进全面改革创新试验方案》正式获得国务院批复。6 月，国家《长江经济带发展规划纲要》正式印发，重点布局三大城市群，武汉被列为七个“超大城市”之一，将发挥城市核心引领作用；全面改革创新试验区、自主创新示范区、自由贸易试验区等 40 多项重大国家战略和改革试点叠加，武汉在全国发展战略地位进一步凸显。

2023 年全市地方一般公共预算收入 2,961.42 亿元。全市政府性基金收入 1,288.77 亿元。全市政府性基金支出 1,627.56 亿元。

2024 年全市地方一般公共预算收入 1,667.31 亿元。全市政府性基金收入 975.65 亿元。全市政府性基金支出 1,934.71 亿元。

2025 年全市地方一般公共预算收入 2,412.52 亿元。全市政府性基金收入 2,739.16 亿元。全市政府性基金支出 2,739.16 亿元。

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

表 1 武汉市 2023-2025 年财政经济数据

项目	2023 年	2024 年	2025 年
地区生产总值(亿元)	20,011.65	21,106.23	22,147.35
居民人均可支配收入(元)	城镇：61,693 农村：31,560	城镇：64,346 农村：33,529	城镇：67,248 农村：35,575
地方一般公共预算收入(亿元)	1,601.20	1,667.31	2,412.52 ¹
政府性基金收入(亿元)	1,900.49	2,465.46	2,739.16
其中：国有土地出让收入(亿元)	805.34	876.63	764.51
政府性基金支出(亿元)	1,900.49	946.02	2,739.16
其中：国有土地出让支出(亿元)	/	526.55	/
政府专项债券限额(亿元)	2,463.89	2,490.50	3,909.30
政府专项债券余额(亿元)	2,403.31	2,883.04	3,475.66

表 2 武汉市截至 2025 年底政府债务限额余额表

单位：万元

级别	债务限额	债务余额
武汉市	94,675,881	88,953,405
武汉市本级	52,215,025	47,616,493

表 3 武汉市截至 2025 年底专项债务期限结构表

单位：万元

债券期限(年)	武汉市本级
1 年	824,700
2 年	882,100
3 年	883,399
5 年	3,359,744
7 年	3,766,542
10 年	8,767,629
15 年	6,217,789
20 年	7,376,616
30 年	2,678,100

(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”，

¹ 2025 年地方一般公共预算收入、政府性基金支出数据来源为武汉市第十五届人民代表大会财政经济委员会关于 2025 年全市和市本级预算执行情况与 2026 年全市和市本级预算草案的审查结果报告数据，网页链接如下：<http://www.whrd.gov.cn/html/rdzt/dbdhwj/1506/2026/0109/27013.html>，其他数据及决算数据尚未披露，待披露后将同步更新。

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级高新区，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20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。

2022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。

武汉市东湖高新区 2023-2025 年财政经济数据

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）（亿元）	2,643.81	3,203.61	3,360.36
2.城镇居民人均可支配收入（元）	69,743.27	-	-
3.农村居民人均可支配收入（元）	37,570.82	-	-
4.地方财政总收入（亿元）	344.12	338.87	
4.1 地方公共预算收入（亿元）	205.90	217.41	227.21
其中：税收收入（亿元）	172.88	188.10	213.30
非税收入（亿元）	20.40	29.31	13.91
4.2 政府性基金收入（亿元）	285.71	396.14	169.59
5.1 一般公共预算支出（亿元）	344.12	338.87	196.92
5.2 政府性基金支出（亿元）	285.71	396.14	263.58

注：东湖高新区部分财政经济数据尚未披露，待披露后将及时更新。

武汉市东湖高新区 2025 年专项债券限额及余额表²

单位：万元

区划	2025 年专项债务限额	2025 年末专项债务余额
东湖高新区	无单独列示债务限额	无单独列示债务限额

注：东湖高新区政府债务计入武汉市本级，无单独列示债务限额

二、债券情况

债券名称：武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目专项债券。

发行规模：债券发行额为 430,000.00 万元。其中 2020 年已发行 100,000.00 万元，2021 年已发行 80,000.00 万元，2023 年已

² [P020250915617311864458.pdf](#)

发行 60,000.00 万元，2024 年已发行 40,000.00 万元，2025 年已发行 60,000.00 万元，计划于 2026 年发行 90,000.00 万元。计划本批次发行 10,000.00 万元。

发行期限：2020 年、2021 年、2023 年、2024 年及 2025 年发行专项债券期限均为 10 年，2026 年发行专项债券期限为 7 年。

还本付息方式：2020 年、2021 年、2023 年、2024 年及 2025 年利息按半年支付一次，分期还本，债券存续期第 6-10 年每年偿还发行金额的 20.00%；2026 年利息按每年支付一次，到期一次性偿还发行金额。

本期项目收益与融资自求平衡专项债券用于武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目。

三、项目情况

（一）项目概况

根据武汉东湖新技术开发区管理委员会关于滨湖街社区（一期）建设项目初步设计的批复（武新管政务〔2019〕104 号），项目规划净用地面积为 123,937.99 平方米，总建筑面积为 467,378.08 平方米，其中计容总建筑面积为 341,681.74 平方米，不计容总建筑面积为 125,696.34 平方米。主要建设规模为新建 16 栋住宅楼、1 栋邻里中心、1 栋幼儿园、配电房、开闭所等。建设内容包括土地、建筑结构等配套工程。

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

目前，上述专项债券项目已经通过北京大成（武汉）律师事务所合规性审核。

（二）分年度投资计划

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

资金使用计划表

单位：万元

序号	资金来源	2020 及往年投资	2021	2022	2023	2024	2025	2026	合计
1	资本金	2,097.56	4,912.73	8,099.59	6,706.03	52,018.54	3,281.15	92,197.24	169,312.84
1.1	财政安排资金								
1.2	项目单位自筹资金	2,097.56	4,912.73	8,099.59	6,706.03	52,018.54	3,281.15	92,197.24	169,312.84
1.3	专项债券资金								
1.4	其他资金								
2	融资资金	100,000.00	80,000.00	-	60,000.00	40,000.00	60,000.00	90,000.00	430,000.00
2.1	专项债券资金	100,000.00	80,000.00	-	60,000.00	40,000.00	60,000.00	90,000.00	430,000.00
2.2	项目单位市场化融资金								
2.3	其他资金								
3	其他资金								
4	合计	102,097.56	84,912.73	8,099.59	66,706.03	92,018.54	63,281.15	182,197.24	599,312.84

（三）项目资金来源

本项目总投资为 599,312.84 万元,其中:建设投资 554,336.34 万元,建设期利息 44,546.50 万元,债券发行费用 430.00 万元。本项目总投资的 28.25%以项目自筹资金形式注入,自筹资金投入为 169,312.84 万元;71.75%的资金通过发行专项债券筹集,专项债券筹资 430,000.00 万元。

武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目概况

单位: 万元

序号	项目名称	项目位置	建设内容	总投资	投资计划
1	武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目	棚户区改造范围: 武汉东湖新技术开发区滨湖街檀树岭村、张湾村、星火村、罗立村、何头咀村。	本项目计划对涉及拆迁居民进行异地还建, 还建房位于东湖高新区檀树岭村, 梁子湖大道以东, 建设净用地面积 35.17 万平方米, 总建筑面积 142.70 万平方米, 项目建成后, 将提供 9,528 套住宅安置居民; 项目由住宅, 配套公建, 地下室等组成, 采取分期方式实施, 建设内容包括土地、建筑物、给排水、电气、消防、弱电工程以及配套建设的道路、供配电、绿化、管网等室外工程。	599,312.84	2020-2026

武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目投资资金来源

单位：万元

计划完成时间	项目总投资	资金来源			预计项目融资 到期本息
		小计	自有资金	项目专项债券	
2026 年	599,312.84	599,312.84	169,312.84	430,000.00	534,429.00

四、资金平衡

本项目用于偿还债券本金及利息的收入来自于本项目腾退土地出让收入。项目专项债存续期内预计总收入累计达 676,625.71 万元。政策性成本及基金扣除累计达 55,398.09 万元。项目专项债券到期时，在偿还当年到期的债券及其他融资本息后，将预计有 131,345.12 万元的累计现金结余。

武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目 专项债券融资还本付息情况

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
武汉东湖新 技术开发区 滨湖街“城 中村”改造 项目	2020	-	100,000.00	-	100,000.00	1,575.00	1,575.00
	2021	100,000.00	80,000.00	-	180,000.00	4,490.00	4,490.00
	2022	180,000.00	-	-	180,000.00	5,830.00	5,830.00
	2023	180,000.00	60,000.00	-	240,000.00	6,275.50	6,275.50
	2024	240,000.00	40,000.00	-	280,000.00	8,004.50	8,004.50
	2025	280,000.00	60,000.00	-	340,000.00	8,751.50	8,751.50
	2026	340,000.00	90,000.00	-	430,000.00	9,620.00	9,620.00
	2027	430,000.00	-	-	430,000.00	11,321.00	11,321.00
	2028	430,000.00	-	-	430,000.00	11,321.00	11,321.00
	2029	430,000.00	-	-	430,000.00	11,321.00	11,321.00
	2030	430,000.00	-	106,000.00	324,000.00	9,677.00	115,677.00
	2031	324,000.00	-	98,000.00	226,000.00	6,567.90	104,567.90
	2032	226,000.00	-	18,000.00	208,000.00	4,860.10	22,860.10

项目名称	年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
	2033	208,000.00	-	168,000.00	40,000.00	4,046.80	172,046.80
	2034	40,000.00	-	28,000.00	12,000.00	594.00	28,594.00
	2035	12,000.00	-	12,000.00	-	173.70	12,173.70
	合计	-	430,000.00	430,000.00	-	104,429.00	534,429.00

武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目

平衡情况

单位：万元

项目 名称	项目收入	政策性成本 及基金扣除	项目总投资	计划发行额	预计融资利息	收益对融 资本息覆 盖倍数
武汉东湖新 技术开发区 滨湖街“城中 村”改造项目	676,625.71	55,398.09	599,312.84	430,000.00	534,429.00	1.16

结论：综上所述，预计项目收益对融资本息覆盖倍数为 1.16，项目收益完全可以覆盖融资本息。同时，本项目融资平衡情况已通过湖北正大会计师事务有限责任公司评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目专项债券的信用等级为 AAA。

六、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1. 工程事故

工程事故是由施工阶段一些施工不当、管理不善引起的，基础设施项目在施工中若发生事故都会造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

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

2. 征地拆迁风险

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

发进程可能无法按照计划进行，影响还本付息。

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

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.政策风险

目前国家政策大力支持棚户区改造项目的进行，地方政府也积极响应国家政策，在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方政策会有不同程度的调整。国家宏观经济政策和相关政策的调整可能会影响棚户区改造工程的实施，不排除在一定时期内对项目经营环境和收入产生不利影响的可能性。

风险控制措施：随时关注政策动向，并及时采取必要的应对措施。如收入因上述原因减少，武汉市政府也可以视项目实施情况调整项目自筹资金比例。

2.利率波动风险

在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变

化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

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

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

本项目对经济社会造成不利影响的风险主要包括项目建设期间环境污染、施工扰民等方面的问题。

风险控制措施：

1.在项目实施过程中，参建各方应严格执行相关批复意见，严格遵守建设程序，做到先设计后施工、先审批后实施。切实做好施工安全评估工作，遇到技术难点，面向社会进行技术咨询；对可能出现的困难，制定应急预案，避免风险的发生。

2.施工期间，建设单位、监理单位和施工单体应加强对施工现场的管理与围蔽，减少对周边群众的影响。

3.深入群众，解读政府对于当地居民及运营管理的政策和法律法规。充分听取群众的实际问题，在不违背相关法律法规前提下，原则上尊重当地居民的传统风俗习惯。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1. 现金流测算不准确风险

本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：债券利率和土地出让单价变化等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。此外，武汉市人民政府有权视项目平衡情况动态调整项目其他资金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

2. 资金管理不规范风险

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

风险控制措施：规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据施工进度合理规划资

金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

七、投资者保护措施

(一)本期专项债券偿债保障措施

经测算，本期专项债券募集资金投资项目自身收益可与专项债券本息偿还实现自求平衡。本期债券募集资金投资项目形成的收入，将结合项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还融资本息。武汉市东湖新技术开发区财政局按照财政专项资金管理要求，保证本期专项债券募集资金投资项目收益将优先用于专项债券本息偿付。

(二)本期专项债券的投资者保护措施

首先，根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88号），湖北省人民政府先后制定了《湖北省人民政府关于规范政府举债融资行为防范和化解债务风险的实施意见》（鄂政发[2017]38号）和《省人民政府办公厅关于印发湖北省政府性债务风险应急处置预案的通知》（鄂政办函[2017]45号），

全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制，保障投资者合法权益。

其次，建立完善的债券资金使用管理机制，武汉市东湖新技术开发区财政局、武汉光谷中华科技园投资有限公司已建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金专项、合法、合规使用，保障投资者合法权益。

最后，完善专项债券募集资金投资项目的信息披露制度，在每期债券存续期内定期披露湖北省最近年度经济、财政及债务情况说明，专项债券募集资金投资项目建设、运营最新情况说明，专项债券募集资金投资项目的跟踪评级报告以及专项债券募集资金投资项目的资金使用情况说明。同时，对于其它可能影响到本期专项债券按期足额兑付的重大事项也应做到随时披露，最大程度做到专项债券信息及时公开、透明对称，保障投资者合法权益。

八、主管部门责任

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

武汉光谷中华科技园投资有限公司负责配合做好专项债券发行准备工作，包括制定项目收益和融资平衡方案、提供必需的项目信息等，合理评估分类发行专项债券对应项目风险，切实履行项目管理责任。确保项目建设进度，如期实现专项收入，并配合相关部门做好本项目专项债券对应资产管理。

九、事前绩效评价

（一）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、公益性、收益性

（1）必要性

武汉是中部地区金融、商贸、科技中心，交通和通信枢纽，城市建设正在加速进行，原有的城市规划将发展为城乡统筹规划。按照形成城乡经济社会发展一体化新格局的要求，大胆创新和实践，突出城乡规划、产业发展、基础设施、公共服务的统筹推进，尤其要在市场、土地、就业、社保、户籍管理等方面积极探索、创新突破。

本项目将通过社区形式以改善其生活环境。同时，市政基础

设施覆盖面扩大，有助于新社区居民获得比过去任何时候都要大得多的生活空间、获得更好的生存环境，从而也将促进社会经济的全面发展。本项目建设为城市新区规划发展的创造了必要条件，有助于城市功能合理布局和城市土地资源利用。武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目有利于改善城市环境，推动武汉东湖新技术开发区经济持续、快速、健康发展，对全面建设小康社会具有深远影响和重要作用，为城市新区规划发展创造了必要条件，有助于城市功能合理布局和城市土地资源利用。

因此本项目建设是必要的。

（2）公益性

滨湖街“城中村”改造项目定位为生态新市镇，力争把社区建设成为以环境为导向的生态型社区。项目除了按照生态新市镇的要求，高标准建设还建房屋以外，还配套建设有商业建筑、公益性公共设施、开闭所、配电房等。项目建成后，一方面可提供较为舒适的居住和生活条件；另一方面，同步配套的商业建筑、公益性公共设施，可有效解决适龄儿童上学难、文化活动缺乏等问题，提高社区生活质量，引导新的生活方式转变，促进城乡经济社会全面协调发展。

因此本项目具有一定的公益性。

（3）收益性

间接经济收益。本项目的建设能够完善区域城市功能设施和生活配套设施，有助于在拓展城市空间的同时优化营商环境，从而为招商引资及推进周边地块的开发创造条件，加快区域内经济的发展，提高城市的经济文化竞争。

直接收益。本项目收益为土地出让收入。根据相关收费标准文件及市场调研项目同区域同类型的收费价格，对本项目可实现收入进行预估，本项目预计可通过项目自身经营收入实现预期总收入 676,625.71 万元，其中可用于资金平衡的土地出让收益为 621,227.62 万元。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

截至本报告编制之日，本项目已取得相关审批文件如下：

（1） 建设部门审批

2018 年 10 月 18 日，湖北省住房和城乡建设厅下发《关于武汉市武昌区风光村等 7 个棚户区改造项目列入 2018-2019 年棚户区改造融资项目的函》（鄂建函〔2018〕1120 号），同意将该项目纳入国家下达湖北省 2018-2019 年棚户区改造计划。

（2） 管理委员会部门审批

2017 年 3 月 21 日，武汉东湖新技术开发区管理委员会文件《关于滨湖社区建设项目可行性研究报告的批复》（武新管政务

〔2017〕17号）同意该项目的建设。

2019年9月29日，武汉东湖新技术开发区管理委员会文件《关于滨湖社区（一期）建设项目初步设计的批复》（武新管政务〔2019〕104号）同意该项目的建设。

2019年9月29日，武汉东湖新技术开发区管理委员会文件《关于滨湖社区（二期）建设项目初步设计的批复》（武新管政务〔2019〕103号）同意该项目的建设。

（3） 环评部门审批

2017年3月9日，武汉东湖新技术开发区环境保护局《关于武汉光谷中华科技园投资有限公司滨湖社区建设项目环境影响报告表的审批意见》（武新环审〔2017〕17号），同意该项目按照《报告表》所列的性质、规模、地点、环境保护措施进行建设。

（4） 建设用地批复

2017年2月28日，本项目取得武汉市江夏区国土资源和规划局《关于滨湖社区建设项目用地预审的复函》（新夏土资规预审字〔2017〕001号）。

2021年10月14日，本项目取得《关于武汉市江夏区2021年度第203批次（增减挂钩）建设用地的批复》（鄂政土批〔汉〕

[2021]144 号)。

(5) 建设用地规划许可证

2017 年 5 月 27 日，本项目取得武汉东湖新技术开发区管理委员会发出的《建设用地规划许可证》（地字第武规（东开）地〔2017〕034 号）。经审核，本项目用地符合城乡规划要求。

(6) 建设工程规划许可证

2022 年 1 月 6 日，本项目取得武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局发出的针对滨湖社区（一期）建设项目《建设工程规划许可证》（编号：武自规（东开）建[2022]001 号）。

2022 年 1 月 6 日，本项目取得武汉市自然资源和规划局东湖新技术开发区分局发出的针对滨湖社区（二期）建设项目《建设工程规划许可证》（编号：武自规（东开）建[2022]002 号）。

(7) 施工许可证

2022 年 8 月 30 日，本项目取得滨湖社区（二期）项目《建筑工程施工许可证》（编号：420118202208300101）。

2022 年 11 月 7 日，本项目取得滨湖社区（一期）项目《建筑工程施工许可证》（编号：420118202211070101）。

(8) 不动产权证书

2022 年 8 月 31 日，本项目取得《不动产权证书》（鄂（2022）武汉市东开不动产权第 0086692 号）。

综上，本项目建设有充分的必要性，前期手续完善，项目资金为部分项目单位自筹，部分申请政府专项债券资金。项目成熟度、可靠度较高。

3.项目资金来源和可到位性

项目资金筹措方式由资本金、政府专项债券构成，其中：资本金 169,312.84 万元，占总投资比例 28.25%，本项目拟发行债券人民币 430,000.00 万元，分五年发行，占总投资比例 71.63%，其中已于 2020 年发行 100,000.00 万元，2021 年发行 80,000.00 万元，2023 年发行 60,000.00 万元，2024 年发行 40,000.00 万元，2025 年发行 60,000.00 万元，计划于 2026 年发行 90,000.00 万元，债券期限为 7 年。

2023 年度，本项目已于 2023 年湖北省政府专项债券（九期）发行 30,000.00 万元，2023 年湖北省政府专项债券（七十八期）发行 20,000.00 万元，2023 年湖北省政府专项债券（八十六期）发行 10,000.00 万元，2024 年度，本项目已于 2024 年湖北省（武汉市）棚改专项债券（三期）-2024 年湖北省政府专项债券（七期）发行 10,000.00 万元。2024 年湖北省（武汉市、孝感市、黄冈市）棚改专项债券（七期）-2024 年湖北省政府专项债券（十

九期)发行 30,000.00 万元, 2025 年度, 本项目已于 2025 年湖北省(武汉市)棚改专项债券(十期)-2025 年湖北省政府专项债券(二十八期)发行 30,000.00 万元。于 2025 年湖北省(武汉市)棚改专项债券(十五期)-2025 年湖北省政府专项债券(五十二期)发行 20,000.00 万元。于 2025 年湖北省(武汉市)棚改专项债券(十七期)-2025 年湖北省政府专项债券(六十四期)发行 10,000.00 万元。本项目计划于 2026 年申请发行 90,000.00 万元。项目资本金将根据债券发行计划同步投入, 可行性较高。

4.项目收入、成本、收益预测合理性

根据《滨湖社区建设项目可行性研究报告》并结合实际情况进行测算, 本项目债券存续期内收入主要为土地出让收入, 预计产生土地出让收入 676,625.71 万元, 其中可用于资金平衡的土地出让收益为 621,227.62 万元。债券存续期收益预测合理性较高。

5.债券资金需求合理性

本项目资本金比例 28.25%, 满足国家发改委对固定资产投资项目的要求。项目拟申请债券资金本息额共计 534,429.00 万元, 项目收益预计为 621,227.62 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。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险

(1) 可行性

项目本期专项债券为 7 年期债券，每年支付一次利息，2024 以前年度及 2024 年 3 月份已发行债券按照实际发行情况，即到期一次性偿还发行金额，2024 年 6 月份已发行、2025 年已发行债券分期还本，债券存续期第 6-10 年每年偿还发行金额的 20.00%。2026 年拟发行债券到期一次偿还全部发行金额。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

项目自 2027 年起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于债券还本，偿债计划可行。

(2) 项目偿债风险

1) 投资估算风险

本项目的建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大成本超支使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，造成财务成本增加。项目实施方需通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

2) 工程风险

项目在建设过程中要充分考虑此间的一些工程风险。在具体的施工建设中要做到：做好专门的勘测工作；认真贯彻国家有关基建程序，保证工程质量；注意关键工程的进度，关注每一个影响工程进度的关键部位；选择好设计、施工、监理单位，认真把好设备、材料订货关，以确保工程质量和进度。

3) 融资风险

资金供应不畅是影响一个项目建设及以后经营的重要风险。本次申请债券项目一旦遇到资金供应不畅，将直接影响到项目的建设。因此要积极争取各方的支持，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，在条件许可的情况下要多渠道进行融资，落实资金来源，为项目整体的建设和经营提供良好的资金保障。

4) 财务风险

防范和降低财务风险具体要做到：提高对项目建设期财务风险的认识，采取措施予以防范和抵御。在项目建设过程中精打细算，并采用招标的方式，控制和降低投资，加强工程建设各方面控制，实行成本细项控制，以降低成本。规范项目资金管理，按照项目进度合理合规使用债券资金，并使资金收益最大化。根据项目建设进度合理规划资金使用，建立报备报批制度，确保债券资金合规使用。债券资金及项目对应收入不得用于项目之外的其

他投资。同时，在确保资金安全的前提下，应做好财务规划，提高资金收益，减轻还本付息压力。

5) 自然风险

本项目在经营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害是完全可能的，为了降低此间风险，要根据项目的特点制定的相应的措施，以便使不可抗拒自然灾害的风险降到最低。

7.绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61号文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

8.其他需要纳入其他绩效评估的事项

无

2026 年湖北省（蕲春县）

蕲春县漕河镇八斗地村片区棚户区改造项目（八

斗地还建房二期

专项债券信息披露材料



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。

（1）一般公共预算收支、转移性收支、地方政府债券收支

2023 年，全省地方一般公共预算收入 3693 亿元；省本级一般公共预算收入 163 亿元，转移性收入 6435 亿元，地方政府一般债券收入 888 亿元，国际组织贷款收入 5 亿元。全省一般公共预算支出 9299 亿元；省本级一般公共预算支出 1458 亿元，转移性支出 6026 亿元（其中：地方政府一般债券转贷支出 880 亿元，国际组织贷款转贷支出 3 亿元），地方政府一般债务还本支出 7 亿元。

2024 年，全省地方一般公共预算收入 3937 亿元；省本级一般公共预算收入 167 亿元，转移性收入 6317 亿元，地方政府一般债券收入 747 亿元，外国政府、国际组织借款收入 2 亿元。全省一般公共预算支出 9974 亿元；省本级一般公共预算支出 1290 亿元，转移性支出 5907 亿元（其中：地方政府一般债券转贷支出 730 亿元，外国政府、国际组织借款转贷支出 2 亿元），地方政府一般债务还本支出 36 亿元。

政府一般债券收入预算安排 694 亿元，外国政府、国际组织借款收入 14 亿元。全省一般公共预算支出预算安排 10373 亿元；省本级一般公共预算支出预算安排 1555 亿元，转移性支出预算安排 5333 亿元(其中：地方政府一般债券转贷支出预算安排 667 亿元，外国政府国际组织借款转贷支出预算安排 14 亿元)，地方政府一般债务还本支出预算安排 33 亿元。

(2) 政府性基金收支

2023 年，全省政府性基金收入 2885 亿元，地方政府专项债券收入 2268 亿元(其中：新增债券 1645 亿元)；省本级政府性基金收入 178 亿元，转移性收入 92 亿元，债务收入 2268 亿元。全省政府性基金支出 3955 亿元；省本级政府性基金支出 162 亿元，转移性支出 2361 亿元(其中：地方政府专项债券转贷支出 2244 亿元)，债务还本支出 15 亿元。

2024 年，全省政府性基金收入 2880 亿元，地方政府专项债券收入 3385 亿元(其中：新增债券 1661 亿元)；省本级政府性基金收入 66 亿元，转移性收入 806 亿元，债务收入 3385 亿元。全省政府性基金支出 4486 亿元；省本级政府性基金支出 203 亿元，转移性支出 4052 亿元(其中：地方政府专项债券转贷支出 3378 亿元)，债务还本支出 2 亿元。

2025 年，全省政府性基金收入预算安排 2847 亿元，地方政府专项债券收入预算安排 2749 亿元；省本级政府性基金收入预算安排 57 亿元，转移性收入预算安排 282 亿元，债务收入 2749 亿元。全省政府性基金支出预算安排 3872 亿元；省本级政府性基金支出预算安排 213 亿元，转移性支出预算安排 2825 亿元(其中：地方政府专项债券转贷支出预算安排 2674 亿元)，债务还本支出 50 亿元。

(3) 国有资本经营预算收支

2023 年，全省国有资本经营预算收入 202 亿元，全省国有资本经营预算支出 62 亿元。省本级国有资本经营预算收入 12 亿元，转移性收入 3 亿元；国有资本经营预算支出 9 亿元，转移性支出 7 亿元。

2024 年，全省国有资本经营预算收入 257 亿元，国有资本经营预算支出 75 亿元。省本级国有资本经营预算收入 12 亿元，转移性收入 3 亿元；国有资本经营预算支出 9 亿元，转移性支出 6 亿元。

2025 年,全省国有资本经营预算收入预算安排 195 亿元: 国有资本经营预算支出预算安排 58 亿元。省本级国有资本经营预算收入预算安排 5 亿元, 转移性收入预算安排 2 亿元; 国有资本经营预算支出预算安排 3 亿元, 转移性支出预算安排 4 亿元。

(4)国有土地使用权出让收支

2023 年，全省国有土地使用权出让收入 2307 亿元，国有土地使用权出让收入安排的支出 1910 亿元。

2024 年，全省国有土地使用权出让收入 2431 亿元，国有土地使用权出让收入安排的支出 2213 亿元

2025 年，全省国有土地使用权出让收入预算安排 2319 亿元。

(二) 黄冈市概况

黄冈，古称黄州，湖北省辖地级市，武汉城市圈城市之一。黄冈地处鄂东、大别山南麓、长江中游北岸，京九铁路中段，楚头吴尾和鄂、豫、皖、赣四省交界，与武汉山水相连；地势自北向南逐渐倾斜，东北部与豫皖交界为大别山脉。

黄冈市本级 2023 – 2025 年财政经济数据见下表：

黄冈市本级 2023 – 2025 年财政经济数据

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	3017.44	3216.65	3303.59
2.城镇居民人均可支配收入（元）	38500	40324	42220
3.农村居民人均可支配收入（元）	19300	20553	21709
4.地方财政总收入	279.23	300.00	335.20
4.1 地方一般公共预算收入	177.76	188.03	205.60
其中：税收收入	119.10	120.15	121.49
非税收入	58.66	67.88	84.11
4.2 政府性基金收入	68.35	76.48	89.72

项目	2023 年	2024 年	2025 年
其中：国有土地使用权出让收益	62.00	69.20	79.50
5.地方财政总支出	973.26	985.72	1042.15
5.1 一般公共预算支出	646.14	620.48	672.36
5.2 政府性基金支出	68.35	76.48	89.72
其中：国有土地出让收入安排支出	62.00	69.20	79.50

2025 年，黄冈市实现地区生产总值 3303.59 亿元，按不变价格计算同比增长 5.1%。其中，第一产业增加值 579.44 亿元，增长 2.9%；第二产业增加值 1067.52 亿元，增长 4.1%；第三产业增加值 1656.63 亿元，增长 6.6%，三次产业结构优化为 17.5:32.3:50.2，服务业占比首次突破 50%。全年固定资产投资稳步增长，增速高于全国平均水平，民间投资占比达 60.4%；工业支撑作用持续凸显，全部工业增加值 861.87 亿元，增长 6.9%，高新技术产业、专精特新企业培育成效显著，制造业智能化、绿色化转型持续提速。全年社会消费品零售总额 1727.12 亿元，保持稳定增长；外贸进出口规模持续扩容，外向型经济韧性增强，全市经济运行总体平稳、产业结构持续优化，高质量发展扎实推进。

2025 年，黄冈市居民收入稳步提升，全年城镇居民人均可支配收入 42220 元，增长 4.7%；农村居民人均可支配收入 21709 元，增长 5.6%，城乡收入比缩小至 1.94，城乡发展差距持续收窄。全市农林牧渔业总体平稳发展，粮食总产量 275.18 万吨，连续十三年稳定在 50 亿斤以上，粮食安全底线稳固。基础设施建设提速攻坚，全年完成交通投资 300 亿元，燕矶长江大桥顺利合龙，沿江高铁、市域物流枢纽等重大工程加快落地，综合交通网络持续完善。民生保障提质增效，养老服务供给持续扩容，城乡居家适老化改造覆盖面持续扩大，普惠婴幼儿托位供给稳步增加，城乡公共服务均等化水平持续提升，全市城镇化质量稳步提高。

截至 2025 年末，黄冈市常住人口小幅调整，城镇人口比重持续提升，全市城镇化率提升至 52.1%。人口自然增长率维持负增长态势，全市层面

2025 年完整出生率、死亡率暂未单独发布，湖北省 2025 年人口出生率、死亡率、自然增长率延续低位运行特征。全市总面积 17446 平方公里，下辖 1 区 7 县 2 县级市，人口分布仍呈现城乡均衡优化态势，城镇集聚效应持续增强，城乡融合发展步伐持续加快。

(三) 蕲春县概况

蕲春县位于湖北省东部，南临长江“黄金水道”，处于京九铁路中段、鄂皖两省交汇处，东连安徽，南与江西隔江相望。京九铁路、沪蓉高速公路横贯东西，蕲太一级公路、黄标一级公路、大别山红色旅游公路交织相连，穿境的麻武高速公路、蕲岳高速公路、黄安城际铁路，跨境的棋盘洲长江大桥已规划建设。公路、铁路、水运、航空联动的现代立体交通网络四通八达。

2023 年至 2025 年，蕲春县经济稳步发展，地区生产总值持续攀升，2023 年实现 340.00 亿元，2024 年增长至 361.56 亿元，2025 年达到 368.65 亿元，整体呈现平稳增长态势。

政府性基金收支方面，2023 年蕲春县政府性基金收入 15.89 亿元，其中国有土地出让收入 5.81 亿元；同期政府性基金支出 15.89 亿元，其中国有土地出让收入安排的支出 5.81 亿元，收支实现平衡。2024 年政府性基金收入大幅增长至 32.80 亿元，其中国有土地出让收入 3.52 亿元，政府性基金支出 14.95 亿元，其中国有土地出让收入安排的支出暂未公布。2025 年，蕲春县政府性基金收入为 16.99 亿元，其中国有土地出让收入 2.34 亿元，政府性基金支出预计为 17.80 亿元，其中国有土地出让收入安排的支出预计为 2.34 亿元。

一般公共预算收支稳步增长，2023 年地方公共预算收入 18.31 亿元，其中税收收入 12.73 亿元、非税收入 5.58 亿元，一般公共预算支出 71.70 亿元；2024 年地方公共预算收入增至 21.01 亿元，其中税收收入 13.25 亿元、非税收入 7.76 亿元，一般公共预算支出 79.28 亿元。2025 年，地方公

共预算收入预计为 22.70 亿元，其中税收收入预计 14.50 亿元、非税收入预计 18.00 亿元，一般公共预算支出预计为 85.00 亿元。

城乡居民收入持续提升，2023 年城镇居民人均可支配收入 37600 元、农村居民人均可支配收入 20076 元；2024 年分别增长至 39480 元和 21320 元；2025 年预计城镇居民人均可支配收入达到 41450 元，农村居民人均可支配收入达到 22590 元，城乡居民生活水平稳步改善。

蕪春县财政自给能力较强，专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。

蕪春县 2023－2025 年财政经济数据

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	327.94	361.56	368.85
2.城镇居民人均可支配收入（元）	37600	39480	/
3.农村居民人均可支配收入（元）	20076	21320	/
4.地方财政总收入（亿元）	18.31	21.01	24.0
4.1 地方公共预算收入（亿元）	18.31	21.01	24.0
其中：税收收入（亿元）	12.73	13.25	15.10
非税收入（亿元）	5.58	7.76	8.90
4.2 政府性基金收入（亿元）	16.99	未披露	18.50
其中：国有土地使用权出让收益	5.81	3.52	4.20

项目	2023 年	2024 年	2025 年
5.地方财政总支出	71.70	79.28	85.00
5.1 一般公共预算支出	71.70	79.28	85.00
5.2 政府性基金支出	15.89	14.95	17.80
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	5.81	未披露	未披露

蕲春县专项债券情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
黄冈市	518.34	193.99
其中：市本级	190.75	160.88
蕲春县	70.4661	62.6553

二、项目计划发行债券基本情况

本项目总投资为 59804.84 万元，其中项目总投资的 66.88%的资金通过发行专项债券筹集。项目专项债券筹资 40000.00 万元，2024 年已完成该项目 18000.00 万元专项债券发行，该笔债券纳入 2024 年湖北省（武汉市、孝感市、黄冈市）棚改专项债券（七期）-2024 年湖北省政府专项债券（十九期）发行范围，债券票面利率 2.3%，期限 10 年；拟定 2026 年发行专项债券 22000.00 万元，债券期限为 7 年，债券利率参考 2026 年湖北省（武汉市、襄阳市）棚改专项债（七期）利率 1.62%上浮 1.2 倍，为 1.94%，本项目资金全部用于本项目建设。

根据本项目资金需求及项目单位实际情况，本项目拟通过发行债券融资 40000.00 万元，2024 年已完成该项目 18000.00 万元专项债券发行，该笔债券纳入 2024 年湖北省（武汉市、孝感市、黄冈市）棚改专项债券（七期）

-2024 年湖北省政府专项债券（十九期）发行范围，债券票面利率 2.3%，期限 10 年；拟定 2026 年发行专项债券 22000.00 万元，债券期限为 7 年，每 1 年付息一次，第 7 年一次性还本。

三、项目情况

(一) 项目概况

项目建设内容：建设地点位于蕲春县城南新城;新建 6 栋还建房, 1 栋配电房, 1 栋幼儿园用房, 1 栋配套用房, 同时配套建设安置小区内给排水、电气、通暖、消防等公用工程。

一、项目建设地点及规模

建设地点位于蕲春县城南新城; 新建 6 栋还建房, 1 栋配电房, 1 栋幼儿园用房, 1 栋配套用房, 同时配套建设安置小区内给排水、电气、通暖、消防等公用工程。

项目平面布置建筑如下:

1、26 层还建房 6 栋; 一层高 3.6 米, 二至二十六层层高均为 3 米, 总层高 78.6 米。

2、1 层配电房 1 栋; 层高 5.1 米。

3、3 层幼儿园用房 1 栋; 一至三层层高均为 3.9 米, 总层高 11.7 米。

4、2 层配套用房 1 栋; 一层高 4.5 米, 二层高 3.9 米, 总层高 8.4 米。

项目建设期为: 项目建设期 24 个月, 2024 年 12 月至 2026 年 12 月。

资产、收益权等抵、质押情况: 本项目的土地未设抵押, 项目各项收费权未设置质押, 不存在权属纠纷。

项目建设单位为蕲春县人民政府, 资金主管部门为蕲春县财政局。

表 1-5 项目单位情况表

项目单位名称:	湖北蕲水春风投资有限公司
法定代表人/负责人:	张瑾

项目单位名称:	湖北蕲水春风投资有限公司
注册资本:	20000 万人民币
地址:	蕲春县蕲州镇付畈大道 57 号
统一社会信用代码:	91421126326051350D
单位性质:	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：市政设施管理,停车场服务,工程管理服务,网络技术服务,网络与信息安全软件开发,计算机系统服务,新兴能源技术研发,企业管理咨询,企业管理,企业形象策划,咨询策划服务,营销策划,社会经济咨询服务,信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）,摄像及视频制作服务,图文设计制作,会议及展览服务,组织文化艺术交流活动,广告设计、代理,广告制作,土地整治服务,土地使用权租赁,商业综合体管理服务,集贸市场管理服务,农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务。（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	蕲春县国建投资有限公司持股比例：100%
行业主管部门:	蕲春县人民政府
建设单位名称	湖北蕲水春风投资有限公司

（二）投资计划

根据工程进度安排，具体投资进度如下表：

项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2024年	2025年	2026年
1	总投资使用计划	59804.84	20631.06	9159.46	30014.32
1.1	建设投资	58303.04	20406.06	8745.46	29151.52
1.2	建设期利息	1461.80	207.00	414.00	840.80
1.3	债券发行费用	40.00	18.00	0.00	22.00

序号	项目	合计	2024年	2025年	2026年
2	资金筹措及使用	59804.84	20631.06	9159.46	30014.32
2.1	自有资金	19804.84	2631.06	9159.46	8014.32
2.1.1	用于建设投资	18303.04	2406.06	8745.46	7151.52
2.1.2	用于建设期利息	1461.80	207.00	414.00	840.80
2.1.3	用于债券发行费用	40.00	18.00	0.00	22.00
2.2	专项债券资金	40000.00	18000.00	0.00	22000.00
2.2.1	用于建设投资	40000.00	18000.00	0.00	22000.00
2.2.2	用于建设期利息	-			

(三) 项目资金来源

本项目总投资 59804.84 万元，其中项目资本金 19804.84 万元，占项目总投资的 33.12%；拟申请发行专项债券 40000.00 万元，占项目总投资的 66.88%。

四、资金平衡

(一) 项目运作模式

本项目由湖北蕲水春风投资有限公司负责项目建设和运营，项目运营收入主要为土地出让收入、门面房销售收入、停车位收入、充电桩收入，项目收益优先用于项目运营支出和偿债，并按规定纳入预算管理。

(二) 预期收益

湖北蕲水春风投资有限公司受托作为项目实施单位，开设专户进行专项债务及专项收入的收支管理。

(1) 土地出让收入

本项目收入主要来源于平衡地块的土地出让收入、门面房销售收入、物业费收入、停车位收入和充电桩服务收入。

根据中国土地市场网和蕲春县公共资源交易网上查询的信息，项目地周围近几年商住土地出让记录如下表所示：

2023-58 地块链接：

[https://jy.qcztb.cn/ceinwz/Hyzq/hyZbggTdijDetail.aspx?g=ebd71646-6832-4f75-a4d8-6a9607d0a2cd&sgzbbm=QCJY\(2024\)T02](https://jy.qcztb.cn/ceinwz/Hyzq/hyZbggTdijDetail.aspx?g=ebd71646-6832-4f75-a4d8-6a9607d0a2cd&sgzbbm=QCJY(2024)T02)

2023-66 地块链接:

https://jy.qcztb.cn/ceinwz/admin_show.aspx?id=15036&utm_source=chatgpt.com

2023-57 地块链接:

https://jy.qcztb.cn/ceinwz/admin_show.aspx?id=15036&utm_source=chatgpt.com

目前蕲春县漕河镇八斗地村片区棚户区改造项目(八斗地还建房二期)可供出让土地面积为 169798.24 m², 即 254.70 亩, 详细情况见下表。本项目计划出让两地块作为项目未来收入来源, 用于专项债资金平衡。

参照近期漕河镇同地段国有土地挂牌出让价, 对本项目出让土地的地理位置、类型进行综合调整, 且根据漕河镇的地价行情、项目开发配套、地块数量、地块大小及成熟度预估土地出让价格。

通过以上统计分析可知漕河镇近期商住用地交易楼面价平均值为 1652.38 元/m², 本项目容积率为 3.3, 目前房地产市场以维稳为主, 作保守考虑, 本次预期土地出让收入不设增幅。

则土地收入为 $169798.24 \times 3.3 \times 1652.38 / 10000 = 92588.76$ 万元。

门面房销售收入

根据项目建设实际情况, 本项目门面房建设面积为 7236.36 平米, 根据八斗村一期还建房底商共计 123 套 (链接:

<https://qichun.loupan.com/html/news/202408/5347141.html>) , 建筑面积 20059.94 m², 参考价 10523.98 万元, 平均价格为 5246.27 元/平米, 参考此价格, 则门面房销售收入为 $7236.36 \times 5246.27 / 10000 = 3796.39$ 万元。首年销售比例 30%, 次年 30%, 之后每年以 5%比例销售, 直至销售完全。

(3) 物业费

本项目面积共计 125084.04 平米，根据蕲春县人民政府 2024 年 1 月 8 日发布的《关于公布我县住宅前期物业服务等级收费标准的通知》（链接：<https://www.qichun.gov.cn/zwgk/public/6636328/1310802.html>）明确规定：

本项目为高层电梯住宅，则物业费为 0.9-1.3 元/平米/月，经过实地调研，八斗地还建房一期物业费为 1.3 元/平米/月，本项目参照一期还建房物业费 1.3 元/平米/月，由于还建房入住率较高，因此物业费收缴率按照 80% 考虑，则每年物业费收入为 $125084.04 \times 1.3 \times 80\% \times 12 / 10000 = 156.10$ 万元。

(4) 停车位收入

根据项目可研，本项目预计建设 1017 个停车位，由于本项目为还建房，还建房车位多为共有产权，禁止出售，因此项目全部车位进行出租。

根据实地调研，还建房车位以月租车位和临停车位为主，两者比例在 6:4，因此本项目月租车位数量大约在 $1017 \times 60\% = 610$ 个，临停车位数量大约在 $1017 \times 40\% = 407$ 个；

根据《黄冈市区居民小区车库车位规划建设与使用管理指导意见（试行）》（黄政办发〔2020〕43 号）（链接：<https://hgwyxh.cn/newsinfo/7693645.html>），综合考虑市区居民承受能力及周边地市情况，市区住宅小区地下车库车位短租停泊服务费一般不得高于 250 元 / 月，业主临停停泊服务费不得高于 10 元 / 天。

月租车位：周边小区月租车位普遍在 120-150 元/月/个之间，由于还建房入住率稳定，入住人数较多，因此月租车位首年出租率按照 50%，每年增加 10%，直至 90% 不再考虑增加；保守起见，本项目月租车位价格按照 120 元/月/个，因此首年月租车位收费为 $610 \times 120 \times 12 / 10000 \times 50\% = 43.92$ 万元。

临停车位：由于还建房入住率稳定，入住人数较多，因此临停车位首年出租率按照 50%，每年增加 10%，直至 90% 不再考虑增加；保守起见，

本项目临停车位价格按照 5 元/个/天，因此首年月租车位收费为 $407*5*365/10000*50\%=37.13875$ 万元。

(5) 充电桩服务费收入

根据项目可研，项目预计建设 120 个充电桩，单个充电桩功率为 11kw，因此充电桩总功率为 1320kw，则年最大充电量为 1156.32 万千瓦时。

经实地调研周边小区充电桩服务费（不含电费）为 0.2-0.3 元/度，为纯服务费（不含电费），符合湖北省政策中“服务费用于设备维护和管理成本”的规定，此标准低于行业常见水平（0.3-0.6 元/度），如下图所示，体现物业公益属性，合规且合理。本项目取服务费平均值 0.25 元/度，首年使用率按照 30%考虑，每年增加 10%，直至 60%不再增加，故充电桩收入在运营期共计 1387.58 万元。

综上，本项目债券存续期内共产生含税运营收入 97098.24 万元。具体收入估算如下表所示：

项目预期收入测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一	经营收入	97098.24	79247.44	16109.69	649.23	475.62	491.83	491.83	491.83
1	土地出让收入（万元）	92588.76	77871.35	14717.40					
	占地面积（平方米）		142808.05	26990.19					
	容积率		3.30	3.30					
	楼面价（元/平方米）		1652.38	1652.38					
2	门面房销售收入（万元）	3416.75	1138.92	1138.92	379.64	189.82	189.82	189.82	189.82
	门面房面积（平方米）		7236.36	7236.36	7236.36	7236.36	7236.36	7236.36	7236.36
	销售单价（元/平方米）		5246.27	5246.27	5246.27	5246.27	5246.27	5246.27	5246.27
	销售比例		30%	30%	10%	5%	5%	5%	5%
3	物业费（万元）	1092.73	156.10	156.10	156.10	156.10	156.10	156.10	156.10
	建筑面积（元/平方米）		125084.04	125084.04	125084.04	125084.04	125084.04	125084.04	125084.04
	单价（元/平方米/月）		1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30
	物业费收缴率		80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
4	停车位收入（万元）	0.00	81.06	97.27	113.48	129.69	145.91	145.91	145.91
	停车位数量（个）		1017.00	1017.00	1017.00	1017.00	1017.00	1017.00	1017.00
4.1	月租停车位数量		610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00	610.00
	停车位出租价格（元/个/月）		120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	出租率		50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%
4.2	临停车位数量（个）		407.00	407.00	407.00	407.00	407.00	407.00	407.00
	停车位出租价格（元/个/天）		5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
	出租率		50%	60%	70%	80%	90%	90%	90%
5	充电桩收入（万元）	1040.69	86.72	115.63	144.54	173.45	173.45	173.45	173.45

序号	项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
			充电桩数量 (个)	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00	120.00
	单个充电桩功率 (kw)		11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00	11.00
	最大充电量 (万kwh)		1156.32	1156.32	1156.32	1156.32	1156.32	1156.32	1156.32
	充电桩服务费 (元/度)		0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
	服务效率		30%	40%	50%	60%	60%	60%	60%
二	补贴收入								
三	收入总额	97098.24	79247.44	16109.69	649.23	475.62	491.83	491.83	491.83

（三）项目成本预测

本项目运营期间的各项成本费用主要包括：工资及福利费、维护及修理费、固定资产折旧费。

（1）人员工资福利成本

项目运营期间新增用工4人。根据《蕲春县2023年国民经济和社会发展统计公报》（2024年蕲春县统计公报未出），城镇单位在岗职工年平均工资为66793.00元，本项目拟定员工年职工薪酬为6.70万元，每5年增长5%。债券存续期内，本项目工资及福利费合计预计为247.90万元。

（2）修理费

成本测算数据与市场经济情况波动和管理机构成本控制水平息息相关，无政策性文件规定成本支出标准。本次测算中维修费用参考《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)以及根据本项目的实际情况，维修费为固定资产原值的0.1%-0.2%，本项目的年维修费取固定资产原值的0.1%。债券存续期间，维护及修理费共计494.46万元。

（3）管理成本

管理费用通常包括项目运营中的行政管理成本，根据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)，管理费一般取营业收入的1%-3%，根据本项目的实际情况，本项目管理费取每年营业收入的1%。

综合上述，本项目取值暂定为营业收入的1%，共计989.41万元。

（4）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。

(5) 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%计提。

(6) 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不低于15%计提。

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)，黄冈市蕲春县土地等别为十三级，本项目地理位置属于蕲春县。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），十三等别土地出让平均纯收益对应的标准为25.00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25.00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（ m^2 ）×25（对应所在地征收等别）×15%。

(7) 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、缴纳新增建设用地上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=（土地出让收入-土地出让业务费-农业土地开发费）*10%。

(8) 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、缴纳新增建设用地上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=（土地出让收入-土地出让业务费-农业土地开发费）*10%。

(9) 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=（土地出让收入-土地出让业务费-农业土地开发费）*10%。

项目预期成本测算表（单位：万元）

序号	项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一	经营成本（万元）	33090.52	27403.15	5255.83	87.02	85.13	86.47	86.47	86.47
1	人员工资及福利费（万元）	191.62	26.80	26.80	26.80	26.80	28.14	28.14	28.14
	定员		4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
	年均人薪资（万元）		6.70	6.70	6.70	6.70	7.04	7.04	7.04
	增长率						5%		
2	维护修理费	384.07	54.87	54.87	54.87	54.87	54.87	54.87	54.87
3	管理费	970.98	791.66	160.12	5.36	3.46	3.46	3.46	3.46
4	提取土地出让业务费（万元）	1851.78	1557.43	294.35					
5	国有土地收益基金	1851.78	1557.43	294.35					
6	计提农业土地开发资金	63.67	53.55	10.12					
7	农田建设水利基金	9258.88	7787.14	1471.74					
8	教育资金计提	9258.88	7787.14	1471.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	保障性安居工程资金	9258.88	7787.14	1471.74					
二	固定资产原值费	54866.83	46145.50	8721.33					
三	财务费用	5057.60	840.80	840.80	840.80	758.00	675.20	592.40	509.60
四	总成本费用（一+二+三）	93014.95	74389.44	14817.95	927.82	843.13	761.67	678.87	596.07

(四) 财务费用

本项目债券发行测算利率参考2026年湖北省（黄冈市、襄阳市）棚改专项债（七期）利率1.62%上浮1.2倍，按照1.94%进行测算。

根据本项目资金需求及项目单位实际情况，本项目拟通过发行债券融资40000.00万元，2024年已完成该项目18000.00万元专项债券发行，该笔债券纳入2024年湖北省（武汉市、孝感市、黄冈市）棚改专项债券（七期）-2024年湖北省政府专项债券（十九期）发行范围，债券票面利率2.3%，期限10年；拟定2026年发行专项债券22000.00万元，债券期限为7年，每1年付息一次，第7年一次性还本。

本项目债券利息共计6519.40万元；其中建设期债券利息1461.80万元，计入项目总投资；运营期债券利息5057.60万元，计入财务费用；债券发行费用为40.00万元。

表 4-5 项目还本付息情况表

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年		18000.00		18000.00	207.00	207.00
2025年	18000.00	0.00		18000.00	414.00	414.00
2026年	18000.00	22000.00		40000.00	840.80	840.80
2027年	40000.00			40000.00	840.80	840.80
2028年	40000.00			40000.00	840.80	840.80
2029年	40000.00		3600.00	36400.00	840.80	4440.80
2030年	36400.00		3600.00	32800.00	758.00	4358.00
2031年	32800.00		3600.00	29200.00	675.20	4275.20
2032年	29200.00		3600.00	25600.00	592.40	4192.40
2033年	25600.00		25600.00	0.00	509.60	26109.60
合计			40000.00		6519.40	46519.40

项目模拟利润表（单位：万元）

序号	项目	合计	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
1	经营收入不含税	96666.99	79054.54	15898.95	483.33	307.54	307.54	307.54	307.54
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	92992.90	74386.36	14814.87	924.74	840.04	758.43	675.63	592.83
3.1	经营成本（不含税）	33068.48	27400.06	5252.74	83.94	82.04	83.23	83.23	83.23
3.2	财务费用	5057.60	840.80	840.80	840.80	758.00	675.20	592.40	509.60
3.3	固定资产原值费用	54866.83	46145.50	8721.33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	财政补贴	0.00							
5	利润总额（1-2-3+4）	3674.09	4668.18	1084.07	-441.41	-532.50	-450.88	-368.08	-285.28
	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	应纳所得税额	5752.26	4668.18	1084.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	所得税(25%)	1438.06	1167.05	271.02	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	净利润（5-6）	4314.19	3501.14	813.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	息税前利润	10809.86	5508.98	1924.87	840.80	758.00	675.20	592.40	509.60
9	息税折旧摊销前利润	65676.68	51654.48	10646.20	840.80	758.00	675.20	592.40	509.60

项目现金流预测表（单位：万元）

序号	项目名称	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一	经营活动现金流量											
1	运营收入收到的现金	97098.24				79166.38	16012.42	535.74	345.92	345.92	345.92	345.92
2	运营成本费用支付的现金	33090.52				27403.15	5255.83	87.02	85.13	86.47	86.47	86.47
3	经营活动支付税费	1438.06				1167.05	271.02					
4	经营活动现金净流量	62569.66				50596.19	10485.57	448.72	260.80	259.46	259.46	259.46
二	投资活动现金流量											
1	投资支付的现金	59804.84	20631.06	9159.46	30014.32							
2	投资活动现金净流量	59804.84	20631.06	9159.46	30014.32							
三	筹资活动现金流量											
1	投入的资本金	19804.84	2631.06	9159.46	8014.32							
2	发行债券收到的现金	40000.00	18000.00		22000.00							
3	市场化融资收到的现金											
4	偿还债券本金支付的现金	40000.00						3600.00	3600.00	3600.00	3600.00	25600.00
5	偿还债券利息支付的现金	6519.40	207.00	414.00	840.80	840.80	840.80	840.80	758.00	675.20	592.40	509.60
6	偿还市场化融资支付的现金											
7	偿还市场化融资利息支付的现金											
8	支付债券发行费用	40.00	18.00		22.00							
9	筹资活动现金净流量	14747.24	20631.06	9159.46	30014.32	-840.80	-840.80	-4440.80	-4358.00	-4275.20	-4192.40	-26109.60
四	本年现金净流量	17512.06				49755.39	9644.77	-3992.08	-4097.20	-4015.74	-3932.94	-25850.14
五	累计现金净流量	17512.06				49755.39	59400.16	55408.08	51310.88	47295.14	43362.20	17512.06

(四) 资金平衡情况

根据上述测算结果，本项目对债券的本息覆盖倍数为 1.35，可以实现项目收益与资金自求平衡，详细请见下表。

表 5-2 融资平衡表

单位：万元

项目名称	项目收入	项目总投资	项目融资合计	预计融资成本	收益对融资本息覆盖倍数
蕲春县漕河镇八斗地村片区棚户区改造项目（八斗地还建房二期）	97098.24	59804.84	40000.00	6519.40	1.35

基于上表，当运营收入、运营成本以及利率影响债券还本付息的因素在 $\pm 10.00\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然 >1.0 ，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。若收入暂时难以实现和不能偿还债券本金，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、信用评级

本项目专项债券信用评级及评级结论以依法聘请的信用评级机构正式出具的评级报告为准。

六、项目风险控制

(一) 工期拖延风险

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管理组织水平等等。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。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。

(二) 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，所有的施工事故均对项目的如期建成产生重大影响，并影响项目的收益性。应在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工期拖延、人员伤亡、投资增加、收益滞后等影响。风险控制措施：选取有实力的施工方，提高施工组织管理水平，确保施工过程的高效合理；并在施工过程中，加强监督管理，确保施工在安全条件下进行，抵御野蛮施工等带来的风险。

(三) 服务水平风险

风险控制措施：工程设计方案之初就深入贯彻“以人为本”的理念，为项目优质的服务水平提供了良好的软硬件基础；同时，项目实施方将吸收国内外先进管理的经验，加强员工培训，提升服务水平。

(四) 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。

(五) 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。

七、主管部门责任

(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性

1.公益性

本项目属于保障性安居工程—棚户区改造项目，具有明确的公益属性。项目以满足被征收居民基本居住需求为核心目标，通过政府投资方式实施，重点解决棚户区居民住房安置问题，改善群众居住条件和生活环境，不以追求商业利润最大化为目的。项目建设和运营过程中，政府在规划、建设、管理及价格政策等方面实施统一管理，充分体现公共服务属性，有利于促进社会公平、改善民生和维护社会稳定，符合政府专项债券支持公益性项目的政策要求。

2.必要性

蕲春县漕河镇八斗地村片区棚户区改造项目（八斗地还建房二期）实施，是改善棚户区居民居住条件、推进城市更新和完善城南新城功能布局的客观需要。项目区域内原有住房建筑年代较早、基础设施配套不足，居住环境和公共服务水平亟需提升。通过实施棚户区改造和还建住房建设，有利于统筹推进城市空间优化、提升土地集约利用水平，补齐城市发展短板，符合国家关于推进新型城镇化和保障性安居工程建设的政策导向，项目实施具有显著的现实必要性和长远意义。

3.收益性

在坚持公益属性的前提下，本项目具备合理、可持续的收益来源。项目通过平衡地块土地出让收入以及配套经营性收入（包括沿街商业门面销售、物业服务费、停车位租赁和充电桩服务费等），形成稳定的项目现金流，用于专项债券本息偿付和项目持续运营。经测算，项

目债券存续期内收益能够覆盖专项债券本息支出，具备较强的偿债保障能力，实现“公益为主、收益可平衡”的目标，符合政府专项债券项目关于“有一定收益、能覆盖本息”的要求。

(二) 项目投资合规性与项目成熟度

实施方案列明，项目已取得以下 6 项前期手续：可行性研究报告批复（蕲春县发展和改革局，蕲发改审〔2023〕27 号，2023 年 3 月 3 日）；用地预审和选址意见书（蕲春县自然资源和规划局，421126202300003，2023 年 2 月 27 日）；初步设计批复（蕲春县发展和改革局，蕲发改审〔2024〕176 号，2024 年 6 月 11 日）；建设用地规划许可证（蕲春县自然资源和规划局，421126202500027，2025 年 8 月 20 日）；建设工程规划许可证（蕲春县自然资源和规划局，421126202500035，2025 年 8 月 20 日）；建筑工程施工许可证（蕲春县住房和城乡建设局，421126202512160101，2025 年 12 月 16 日）。

(三) 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 59804.84 万元，其中项目资本金 19804.84 万元，占项目总投资的 33.12%；拟申请发行专项债券 40000.00 万元，占项目总投资的 66.88%。

项目资本金已落实，根据债券发行计划同步投入，可行性较高。

(四) 项目收入、成本、收益预测合理性

根据《蕲春县漕河镇八斗地村片区棚户区改造项目（八斗地还建房二期）可行性研究报告》并结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内收入来源主要为土地出让收入、门面房销售收入、物业费收入、停车位收入和充电桩服务收入，预计产生运营收入 97098.24 万元，运营成本包含工资及福利费、修理费、管理费用、计提费用，预计产生运营成本及税金 34528.59 万元。债券存续期收益预测合理性较高。

(五) 债券资金需要合理性

本项目资本金比例 33.12%，项目拟申请债券资金本金额共计 40,000.00 万元。债券存续期预计运营收入 97,098.24 万元，可用于资金平衡的项目收益 62,569.66 万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.35 倍，债券需求额度与项目建设资金需求相匹配。本项目总投资为 59804.84 万元，其中项目总投资的 33.12%由项目单位自筹资金形式注入。本项目自筹资金投入为 19804.84 万元，来源于项目单位自有资本金。

(六) 项目偿债计划可行性和偿债风险点

本期项目债券为 7 年期债券，每 1 年支付一次利息，第 7 年一次性还本。建设期债券利息 1461.80 万元，其均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。项目自 2027 年 1 月起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金转账管理，用于分期还本，偿债计划可行。

(七) 绩效目标合理性

本次事前绩效评估根据财预〔2021〕61 号事前绩效评估管理办法相关原则，并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

(八) 结论

综上，本项目建设必要，具有公益性和一定收益性，资金来源明确，预期项目收益能够覆盖专项债券本息，符合申请地方政府专项债券资金支持的基本要求。

**2026 年湖北省（襄阳市）
襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目
专项债券信息披露文件**

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约 740 公里，南北宽约 470 公里。地跨东经 108° 21′ 42″ ~ 116° 07′ 50″、北纬 29° 01′ 53″ ~ 33° 6′ 47″。全省国土总面积 18.59 万 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。湖北省财政经济数据如下：

表 1-1 湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	55,803.63	60,012.97	62,660.90
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,990.00	46,987.00	49,164.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,293.00	22,580.00	23,921.00
4.地方财政总收入	6,336.93	6,569.48	6,981.00
4.1 地方公共预算收入	3,692.26	3,937.00	4,134.00
其中：税收收入	2,672.62	2,652.00	未披露
非税收入	1,019.64	1,285.00	未披露
4.2 政府性基金收入	2,537.70	4,256.80	2,847.00
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	11,833.49	11,490.40	14,245.00
5.1 一般公共预算支出	9,295.79	7,233.60	10,373.00
5.2 政府性基金支出	2,537.70	4,256.80	3,872.00

（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 襄阳市财政经济数据

金额单位：人民币亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	5,843.00	6,102.41	6,113.85
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,526.58	48,194.00	49,164.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,070.72	25,583.00	23,921.00
4.地方财政总收入	476.60	未披露	未披露
4.1 地方公共预算收入	265.60	285.50	303.70
其中：税收收入	191.50	209.48	未披露
非税收入	74.10	74.68	未披露
4.2 政府性基金收入	211.00	232.10	221.70
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	1055.40	1134.11	未披露
5.1 一般公共预算支出	704.80	802.70	未披露
5.2 政府性基金支出	350.60	332.41	未披露
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	46,526.58	未披露	未披露

（三）专项债务情况

湖北省财政厅 2025 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 本地区专项债务情况表

单位：亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
----	----------	----------

襄阳市	未披露	未披露
其中：市本级	未披露	未披露

二、债券情况

债券名称：襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目。

发行规模：本项目拟申请发行地方政府专项债 25,000.00 万元。

本项目于 2025 年已成功发行 3,000.00 万元专项债，实际发行利率为 1.85%（参考 2025 年湖北省政府专项债券（六十三期））；拟于 2026 年发行 22,000.00 万元专项债，发行期限均为 7 年。发行利率以 2026 年 6 月 18 日前五个工作日中国债券信息网站公布的中债国债收益率曲线中，相同待偿期（7 年期）记账式国债收益率 1.20 倍作为本次发行债券的测算利率 1.92%。付息频次为 12 月/次，在发行债券的第 7 年，一次性偿还发行金额 100%。

三、项目情况

（一）项目概况

建设地点：本项目建设地点位于余家湖街道办事处水洼村（岷山路以东，鲍家台以北，汉江以西，崔家营以南）。

建设规模：规划用地面积 54181.78 平方米，总建筑面积 119878.848 平方米，其中计容面积 86690 平方米（住宅 80577 平方米，配电用房 533 平方米，其他配套用房 5580 平方米）；不计容面积 30895 平方米（架空层 2280 平方米，地下室 28615 平方米）。设置机动车位 857 个；共拟安置 692 户。

主要建设内容：新建还建房主体工程及公共配套设施用房；道路、供配电、给排水、弱电、消防等基础设施。

（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：

表 2：建设期资金平衡表

金额单位：人民币万元

项目\年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
资金筹措					

项目\年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
资本金	712.89	6,000.00	11,003.00	8,288.70	26,004.59
专项债券资金			3,000.00	22,000.00	25,000.00
其他融资					-
加：上年留存资金					-
合计	712.89	6,000.00	14,003.00	30,288.70	51,004.59
资金使用					-
静态投资	712.89	6,000.00	14,000.00	30,000.00	50,712.89
建设期利息			-	266.70	266.70
发行费用	-	-	3.00	22.00	25.00
合计	712.89	6,000.00	14,003.00	30,288.70	51,004.59
资金余额（资金筹措— 资金使用）					

（三）项目绩效目标情况

项目绩效目标表				
项目名称		襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目		
项目单位		襄阳城南高科建设有限公司	主管部门	襄阳市襄城区住房和城乡建设局
项目建设期限		2023 年-2026 年	项目领域	保障性安居工程-棚户区改造
项目总投资 (万元)		51,004.59		
项目债券资金 总需求		25,000.00	本年度债券 资金需求	22,000.00
总体 目标	总目标（2023 年-2033 年）			
	目标 1：项目按计划实施			
本年 度目 标	目标 1：建设期进度、投资、质量控制得当，项目产出达到预期 目标 2：项目未来收益可按计划实现，满足债券资金偿还要求，并能实现预期国民经济效益和社会效益			
长期绩效目标表				
一级指 标	二级指 标	三级指标	指标值	指标说明
产出指 标	数量指 标	腾出土地面积	工业用地 1422 亩，商 业用地 54 亩	反映项目棚改面积，体现棚改范围
		安置户数	692 户	反映项目安置数量，体现项目棚改

				规模
		还建房建设面积	119878.848平方米	反映项目还建房建设规模，改造居住环境能力
	质量指标	工程质量合格率	100%	反映项目各分项工程（土地整理、还建房建设）通过质量验收的比例，体现工程质量
		还建房建设材料达标率	100%	反映项目使用的给水管道、排水、消防、照明设备等符合国家或行业质量标准的比例
		设施正常运行率（改造后 1 年内）	≥95%	反映完成后给水、排水、照明、屋顶防漏等设施正常工作的比例，体现设施使用效果稳定性
	时效指标	项目完工时间	2026 年 12 月	反映项目从开工到全部改造完成并验收合格的时间，保障项目按期交付
		债券资金拨付及时率	≥90%	按照项目建设进度及时拨付专项债券资金，保障工程顺利推进
	成本指标	专项债券资金使用合规率	100%	反映项目专项债券资金使用符合债券发行规定及预算安排的比例，确保资金安全
		建设成本控制	不超批复概算	反映项目建成的实际成本控制在立项批复预算范围内，避免超支
	产出指标			
效益指标	经济效益指标	项目收益完成度	≥80%	定量指标，项目收益完成度=实际收益/估算收益
		带动相关产业就业人数	≥100 人	反映项目建设及后期运维过程中带动建筑业等相关产业的就业人数，促进就业。
	社会效益指标	住房质量提升量	≥692 户	反映项目可吸引人才安居数量，反映项目吸引人才安居的能力
		提高土地利用效率	≥98%	反映土地集约化、规模化利用效率
		居住安全隐患比率	≤0.1%	反映项目建成后出现安全隐患的比例，保障住户生活安全
	生态效益指标	公共场所卫生达标率	≥90%	反映严格执行各项公共场所卫生管理条例的程度，保障公共场所环境卫生达标
		建筑节能率	≥80%	通过使用节能设备材料和绿色施工，使建筑设施达到相关节能标准，预计提升建筑节能率（根据更新前建筑能耗情况及节能更新措施测算具体数值）
满意度指标	服务对象满意度指标	住户满意度	≥90%	反映项目居民对设施使用效果、工程质量、后期服务的满意比例，体现租户认可程度

		片区管理人员满意度	≥90%	反映片区工作人员对项目建设过程协调及后期管理便利性的满意比例，体现管理效率
--	--	-----------	------	---------------------------------------

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、必要性

（1）项目建设是推进统筹城乡发展、推进城乡一体化的要求

统筹城乡发展、推进城乡一体化是推进现代化建设的重大战略，也是解决“三农”问题的根本出路。“三农问题”是农村问题、农民问题、农业问题的总称。解决“三农问题，最根本的出路在于城镇化，创造有效的就业岗位，把劳动力转移到制造业和服务业上。从国外的发展历程来看，都是通过实现现代化来带动城市化，最后解决农村问题。统筹城乡发展、推进城乡一体化主要包括六个方面的任务：统筹城乡产业发展、统筹城乡社会事业发展、统筹城乡基础设施建设、统筹城乡劳动就业和社会保障、统筹城乡生态环境建设、统筹区域经济社会发展。

通过本项目实施，可以有效完善城市及周边乡镇中建设安置房及相关配套基础设施，改善乡村居民人居环境，土地承包经营权置换得到城镇居民的社会保障。因此，本项目是统筹城乡发展、推进城乡一体化六大任务中的“统筹城乡基础设施建设、统筹城乡劳动就业和社会保障”的重要任务。

（2）项目建设是改善当地人居环境的迫切要求

项目区域大部分存在以下问题：一是住宅建设空间布局和用地结构盲目性大，容积率低，乱搭乱盖严重，布局散乱，造成土地资源严重浪费；二是该地区农民住宅质量差、年久失修，房屋极其破旧，墙体大多开裂，室内阴暗潮湿，严重损坏房和危险房占据比重较大；三是人居环境恶劣，区域内缺乏基本的基础设施，排水、燃气、消防等设施欠缺。近年来当地城乡经济快速发展，城镇居民住房购买力也相应提高，但许多中低收入家庭居民靠自身能力解决住房问题困难仍然存在、住房状况急需得到改善，本项目的实施可以有效改善以上问题，从根本上对当地农村人居环境进行有效改善，推动当地新农村建设。

（3）项目建设是改善民生，促进和谐社会建设的必然要求

住房问题事关群众切身利益，是安居工程的重要组成部分，是重要的民生工程。本项目的建设能较好地解决广大中低收入群体改善居住困难问题，能够调动广大市民的积极性，促进社会和谐，增强社会凝聚力，有利于缩小城市不同群体、不同区域之间的生活差距，促进了人与人和人与自然之间的和谐。

破烂不堪的自建房变成了鳞次栉比的高楼大厦，市政设施配套齐全，城市面貌明显改观。结合安置小区建设，政府还积极筹措资金用于城市基础设施和公共服务配套设施建设，新增了道路、供水管线、排水管线、燃气管线，新建幼儿园、医疗中心、超市等各种配套设施，进一步完善了城市功能。

项目的实施可改善城乡生态环境和居民的生活环境，促进人与自然的和谐。因此，本项目不仅直接改善城市低收入居民的居住条件，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义，对相关产业具有很强的带动效应。新农村建设完成后，原农村居民不仅从居住环境上融入城市，而且在消费习惯上也逐渐靠近城市消费水平，这部分人群较多，也为今后扩大消费创造了有利条件。

因此，本项目的实施是十分必要的，也是可行的。

2、公益性

土地资源是最重要、最基本的自然资源，是人类生存繁衍、安居乐业之根本。土地资源的无弹性供给和土地利用的可选择性决定了土地集约利用是必然趋势。

许多乡村由于历史和管理体制等原因，规划管理无序，布局结构混乱，基础设施缺失，新旧住宅参差参差不齐，建筑杂乱无章，违法用地和违章建筑等现象极为普遍，土地利用率低、土地资源浪费现象严重，严重制约了地区城市及经济发展。

针对这现状，《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》(国土资发(2014)119号)指出应“因地制宜盘活农村建设用地”，统筹运用土地整治、城乡建设用地增减挂钩的政策手段，整合涉地资金和项目，推进田、水、路、林、村综合整治，促进农村低效和空闲土地盘活利用，改善农村生产生活条件和农村人居环境。

本项目通过合理的布局规划，将拆迁群众集中安置，不仅可以调整土地使用结构，明确功能分区，较大程度地提高区域内土地价值和利用率，并且可以改善生产条件、城乡建设布局和生态环境，促进现有村庄建设用地向城市、城镇集中，通过区域的开发与整合，能够有效增加建设用地，在一定程度上缓解当地的土地

供应与城乡发展的矛盾，最终实现襄城区土地集约、节约用地的目的。

因此，本项目实施具有公益性。

3、收益性

我国已进入全面建成小康社会的决定性阶段，正处于经济转型升级、加快推进社会主义现代化的重要时期，也处于城镇化深入发展的关键时期，但延续过去传统粗放的城镇化模式，会带来产业升级缓慢、资源环境恶化、社会矛盾增多等诸多风险，可能落入“中等收入陷阱”，进而影响现代化进程。随着内外部环境和条件的深刻变化，城镇化必须进入以提升质量为主的转型发展新阶段。新型城镇化是现代化的必由之路，是最大的内需潜力所在，是经济发展的重要动力，也是一项重要的民生工程。

本项目将建设一个功能完善、配套齐全的宜居社区，有利于推进统筹城乡发展，提升城乡面貌和功能，加快新型城镇化、新农村建设的步伐，强化城市和农村互动发展。

本项目建成后，收入来源于土地出让收入。因此，本项目具有收益性。

（二）项目投资合规性与项目成熟度

项目名称：襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目

项目代码：2206-420602-04-01-221770

（1）2022年7月4日，襄阳市襄城区发展和改革局出具《关于襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目可行性研究报告的批复》（襄城发改〔2022〕68号）；

（2）2023年10月25日，襄阳市自然资源和规划局出具《关于襄城经济开发区绿色转型升级新社区项目建设工程设计方案的规划意见》；

（3）2023年10月25日，襄阳市襄城区发展和改革局出具《关于襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目初步设计的批复》（襄城发改〔2023〕102号）；

（4）2023年11月15日，襄阳市生态环境局襄城分局出具《关于（申请豁免襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目环境影响评价的函）的回复意见》；

（5）2023年11月24日，襄阳市行政审批局出具《建筑工程施工许可证》

(编号 420602202311240101) ;

(6) 2023 年 12 月 21 日, 襄阳市自然资源和规划局出具《不动产权证书》(鄂(2023)襄阳市不动产权第 0088450 号);

(7) 2024 年 01 月 24 日, 襄阳市自然资源和规划局出具《建设用地规划许可证》(地字第襄城〔2024〕0004/420602202400005 号);

(8) 2024 年 06 月 11 日, 襄阳市自然资源和规划局出具《建设工程规划许可证》(建字第襄阳〔2024〕0032/42060020240082 号);

(三) 项目建设投资合规性分析

项目预计总投资 51,004.59 万元,其中项目资本金金额为 26,004.59 万元,占比 50.98%。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 25,000.00 万元通过发行政府专项债券方式取得。占总投资比例的 49.02%,小于 80%,资金需求合理。

项目建设必须的技术准备等情况:本项目经过可研、初设、土地预审与选址意见、建设用地规划、建筑工程规划许可、建设工程设计方案的规划、施工许可、环境评价等审批程序,建设必须的技术准备已完成并获得批准。

根据湖北省政府负面清单(第一批)(鄂政办函(2023)20 号),本项目不属于专项债券项目“负面清单”。

(四) 项目资金来源和到位可行性

项目预计总投资 51,004.59 万元,其中项目资本金金额为 26,004.59 万元,占比 50.98%。剩余的 25,000.00 万元通过发行政府专项债券方式取得。目前已到位资金 15,000.00 万元,其中项目单位自筹资金 12,000.00 万元、专项债券资金 3,000.00 万元。项目单位持续经营,有每年均有收益。本项目在襄阳市 2026 年专项债限额内申报资金,不新增政府隐性债务。因此,资金到位可行性强。

(五) 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;经过综合分析后确定各项收入、成本的预测值,并将定价、定量依据通过截图、网页链接等方式注入实施方案项目预期收入、成本情况部分,项目收益的预测、计算合理且有依据。

（六）债券资金需求合理性

本项目申请专项债券资金共计 25,000.00 万元，占总投资比例的 49.02%，资金需求合理。

（七）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1.可行性

本项目总投资额为 51,004.59 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 26,004.59 万元，专项债券资金 25,000.00 万元。

本项目拟发行专项债 25,000.00 万元。

本项目于 2025 年已成功发行 3,000.00 万元专项债，实际发行利率为 1.85%（参考 2025 年湖北省政府专项债券（六十三期））；拟于 2026 年发行 22,000.00 万元专项债，发行期限均为 7 年。发行利率以 2026 年 6 月 18 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 1.92%。付息频次为 12 月/次，在发行债券的第 7 年，一次性偿还发行金额 100%。项目自 2027 年 1 月起可实现收益，可满足后续债券各年利息偿还，结余资金专账管理，用于债券还本，偿债计划可行。

2.项目偿债风险

本项目偿债的主要风险在于收入预测达不到预期，而实际成本超支导致最终的项目净收益实际达不到预期。但从项目收入成本预测数据来看，本息覆盖倍数达到 1.36，项目净收益预测的可实现度较高，整个偿债风险偏低。

项目偿债风险充分考虑了经营风险、财务风险、存续债券置换不畅风险及资金管理不规范的风险，并提出了应对措施，详见“六、潜在风险评估及控制措施”及“七、投资者保护措施”，风险评估较为科学、完整且可行。

（八）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。

（九）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。

（十）评估结论

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

项目拟申请发行地方政府专项债 25,000.00 万元。

本项目于 2025 年已成功发行 3,000.00 万元专项债，实际发行利率为 1.85%（参考 2025 年湖北省政府专项债券（六十三期））；拟于 2026 年发行 22,000.00 万元专项债，发行期限均为 7 年。发行利率以 2026 年 6 月 18 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 1.92%。付息频次为 12 月/次，在发行债券的第 7 年，一次性偿还发行金额 100%。

表 3：债券还本付息表

金额单位：人民币万元

项目	合计	期间								
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
期初专项债券余额	-	-	3,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	22,000.00
专项债券发行	25,000.00	3,000.00	22,000.00	-	-	-	-	-	-	-
债券当期还本付息	28,345.30	-	266.70	477.90	477.90	477.90	477.90	477.90	3,477.90	22,211.20
其中：付息	3,345.30	-	266.70	477.90	477.90	477.90	477.90	477.90	477.90	211.20
还本	25,000.00	-	-	-	-	-	-	-	3,000.00	22,000.00
期末专项债券余额	-	3,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	22,000.00	-

（二）收益与融资平衡情况

金额单位：人民币万元

项目名称	运营期现金流入	运营期现金流出	项目总投资	专项债融资本息合计	其他融资本息合计	债券本息资金覆盖倍数
襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目	43,560.00	4,872.60	51,004.59	28,345.30	0.00	1.36

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

经测算，债券存续期内，项目在专项债券存续期间累计现金结余为 10,608.80 万元，债券本金 25,000.00 万元，付息 3,345.30 万元，本息合计 28,345.30 万元，则本项目对债券本息的资金覆盖倍数为 1.36，覆盖倍数大于 1，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。同时，本项目融资平衡情况已经通过致同会计师事务所评估。

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，评定襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目的信用等级为 AAA。

七、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：一方面，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。另一方面，运营期废水、生活垃圾等污染排放不当也可能引发社会矛盾，导致一定风险。

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。

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。

襄阳市襄城区住房和城乡建设局是本项目的部门主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障

项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。