湖北省政府2026年度专项债券
樊西·邓城新居
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

目录

一、 项目概述 2
(一) 建设地点 3
(二) 建设规模与内容 3
(三) 建设工期 4
(四) 项目审批情况 4
二、 评估分析 5
(一) 资金充足性 5
(二) 资金稳定性 8
三、 风险分析 9
四、 评估结论 9
附表 1: 还本付息表 11
附表 2: 项目运营收入、支出 12
附表 3: 现金流量模拟测算表 23
附表 4: 压力测试表 24

Grant Thornton
致同

致同会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉分所
中国武汉 武昌区和平大道 219 号
白云边大厦 12 层 邮编 430061
电话 +86 27 8781 9677
www.grantthornton.cn

湖北省政府 2026 年度专项债券
樊西•邓城新居
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同咨字（2026）第 420FC0170 号

我们接受委托，对樊西•邓城新居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）	5,843.00	6,102.41	6,113.85
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,110.00	45,507.00	未披露
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,174.00	28,623.00	未披露
4.地方财政总收入	476.56	517.58	525.38
4.1 地方公共预算收入	265.56	285.47	303.72
其中：税收收入	191.47	192.55	193.46
非税收入	74.09	92.92	110.26
4.2 政府性基金收入	211.00	232.11	221.66
其中：国有土地使用权出让收益	191.08	212.78	190.35
5.地方财政总支出	1,055.46	1,135.09	1,170.91
5.1 一般公共预算支出	704.83	802.67	758.31
5.2 政府性基金支出	350.63	332.42	412.60

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

金额单位：人民币亿元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	5,827.80	5843.00	6102.41	6113.85
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43893	46526.58	48194	49164
3.农村居民人均可支配收入（元）	22496	24070.72	25583	26182
4.地方财政总收入	366.70	476.60	482.20	618.60
4.1 地方公共预算收入	220.90	265.60	285.50	331.20
其中：税收收入	167.66	191.50	205.85	未披露
非税收入	53.24	74.10	79.65	未披露
4.2 政府性基金收入	145.80	211.00	232.10	287.40
5.地方财政总支出	914.10	1055.40	1135.10	1188.39
5.1 一般公共预算支出	630.50	704.80	802.70	865
5.2 政府性基金支出	283.60	350.60	332.40	323.39

项目建设具体情况如下：

（一）建设地点

本项目建设地点位于襄阳市樊城区牛首镇以东，邓城大道以北，物流大道以南，产业大道以西。

（二）建设规模与内容

建设规模：项目包括27幢建筑，1-25#楼为19-30层住宅建筑，1-5#配套用房为2层，幼儿园为3层建筑；地下一层，包括地下车库和设备用房。项目总占地面积为172360㎡，总建筑面积为519844.01㎡。其中住宅建筑面积为418589.4㎡、配套建

筑面积为 20473.3 ㎡、公共服务设施用房建筑面积为 8937.4 ㎡（含幼儿园 2895.1 ㎡；菜市场 1040.7 ㎡；社区卫生服务站 698.7 ㎡；社区服务用房 1048.6 ㎡；物业管理 1378.8 ㎡；开关站 234 ㎡；电房 1441.5 ㎡；垃圾站 50 ㎡；公厕 150 ㎡）、不计容地下建筑面积为 71843.91 ㎡

建设内容：主体工程（含地下工程）、室外给排水、消防、道路、绿化、供电、照明、天然气及相关配套设施等。

（三）建设工期

本项目建设期为 2022 年 12 月 29 日-2027 年 6 月 30 日。

（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）2017 年 11 月 23 日，湖北省住房和城乡建设厅出具《关于襄阳市樊城区樊西邓城新居棚户区改造项目纳入湖北省棚户区改造计划的复函》（鄂建函（2017）979 号）；

（2）2017 年 12 月 21 日，襄阳市樊城区发展和改革局出具《关于樊西●邓城新居项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》樊发改批字〔2017〕226 号；

（3）2018 年 2 月 26 日，襄阳市樊城区发展和改革局出具《关于樊西●邓城新居项目初步设计的批复》樊发改〔2018〕5 号

（4）土地使用证，鄂（2023）襄阳市不动产权第 0054484 号；

（5）建设用地规划许可证，地字第 zhyd2012100378 号；

（6）2015 年 6 月 15 日，建设工程规划许可证，建字第 zhjs2015010011 号；

（7）2017 年 6 月 8 日，建设工程规划许可证，建字第 JSGC2016120127 号；

（8）建设工程施工许可证，4206061811220103-SX-1012；

（9）建设工程施工许可证，4206061811220103-SX-002；

（10）建设工程施工许可证，420600202609080101。

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，对樊西•邓城新居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 90,000 万元债券发行计划为基础，债券本息资金覆盖率为 1.39，本息资金覆盖倍数为 1.37。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 197,610.10 万元，其中：静态投资总投资 195,896.50 万元，建设期利息 1,641.60 万元，发行费用 72.00 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	工程或费用名称	估算价值				占总投资百分比
		建筑安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	
一	**工程费用**	**162,786.70**	**1,956.00**	**194.00**	**164,936.70**	**83.47%**
1.1	主体工程	143,218.40			143,218.40	
1.1.1	住宅楼	100,443.40			100,443.40	
1.1.2	还建装修	16,738.20			16,738.20	
1.1.3	配套工程	3,067.00			3,067.00	
1.1.4	附属用房	1,424.50			1,424.50	
1.1.5	地下室	21,545.30			21,545.30	
1.2	公用工程	**19,568.30**	**1,956.00**	**194.00**	21,718.30	
1.2.1	电气及照明	10,388.10			10,388.10	
1.2.2	给排水及消防	7,786.20			7,786.20	
1.2.3	室外道路及排水	339.00			339.00	
1.2.4	电梯（56 部）		1,956.00	194.00	2,150.00	
1.2.5	绿化景观	601.00			601.00	
1.2.6	围墙及大门	454.00			454.00	
二	**工程建设其他费用**			**22,431.20**	**22,431.20**	**11.35%**
1	土地取得费用			16,775.20	16,775.20	
2	建设单位管理费			779.00	779.00	
3	勘察设计费			1,087.00	1,087.00	
4	工程监理费			2,563.00	2,563.00	
5	招投标代理费			784.00	784.00	
6	环评、图审等前期费			443.00	443.00	
三	**预备费**			**8,528.60**	**8,528.60**	**4.32%**
四	**静态建设投资合计**				**195,896.50**	**99.13%**
五	**建设期利息**				**1,641.60**	**0.83%**
六	**债券发行费用**				**72.00**	**0.04%**

序号	工程或费用名称	估算价值				占总投资百分比
		建筑安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	
七	项目总投资				197,610.10	100.00%

2. 资金筹措

本项目总投资 197,610.10 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 197,610.10 万元，其中项目自筹资金 107,610.10 万元，占总投资的比例 54.46%。

（2）专项债券

本项目总投资 197,610.10 万元，其中 45.54%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 90,000 万元，本项目于 2026 年申请发行地方政府专项债 90,000 万元，发行期限均为 7 年。发行利率以 2026 年 8 月 24 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 1.82%，到期一次性偿还。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	2026 年	90,000.00	1.82%	7 年

表 3　资金使用计划表

金额单位：人民币万元

项目\年份	2025 年及以前	2026 年	2027 年	合计
资金筹措				
资本金	94,610.10	3,000.00	10,000.00	**107,610.10**
专项债券资金		90,000.00		**90,000.00**
其他融资				**0.00**

项目\年份	2025 年及以前	2026 年	2027 年	合计
加：上年留存资金				0.00
合计	94610.10	93,000.00	10,000.00	197,610.10
资金使用				
静态投资	94,610.10	92,928.00	8,358.40	195,896.50
建设期利息		0.00	1,641.60	1,641.60
发行费用		72.00	0.00	72.00
合计	94610.10	93,000.00	10,000.00	197,610.10
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 90,000 万元债券发行计划为基础，樊西•邓城新居专项债券本金资金覆盖率为 1.55，本息资金覆盖率为 1.39，本息资金覆盖倍数为 1.37。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

樊西•邓城新居还本付息以土地出让收入为基础，债券存续期（2026-2033 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 38,790.27 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，当运营收入及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附表 4。

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。同时，因本项目还本付息资金主要来源于土地出让收入，建议进一步关注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，本次评价的樊西•邓城新居通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理、项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数1.37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

二〇二六年十月十六日

附表 1：还本付息表[1]

1.专项债券

附表 1 还本付息表

金额单位：人民币万元

项目	合计	建设期		运营期					
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
债券利率		1.82%	1.82%						
期初专项债券余额			90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00
专项债券发行	90,000.00	90,000.00							
当期还本付息	100,670.40	0.00	1,641.60	1,641.60	1,641.60	1,641.60	1,641.60	1,641.60	90,820.80
其中：还本	90,000.00								90,000.00
付息	10,670.40	0.00	1,641.60	1,641.60	1,641.60	1,641.60	1,641.60	1,641.60	820.80
期末专项债券余额		90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	0.00

[1]注：本项目于 2026 年申请发行地方政府专项债 90,000 万元，发行期限均为 7 年。发行利率以 2026 年 8 月 24 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 1.82%，到期一次性偿还。

附表 2：项目运营收入、支出

（一）收入测算

经测算，樊西•邓城新居收入来源于土地出让收入。

（一）项目腾空土地情况

根据项目改造用地规划方案可知，本项目腾出可出让商住用地 408.36 亩。

（二）出让价格测算

土地价值评估方法一般包括市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、公示地价系数修正法。本项目土地价格按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。

根据本项目地理位置、用地性质等，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素等进行综合考虑后，选取了近期襄阳市主城区 3 个住宅交易案例，作为项目对标案例。通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素等进行综合考虑后，2026 年城镇住宅用地按 400 万元/亩（取整）。详情如下:

公告编号	襄土网挂字[2023]03号	交易方式	挂牌出让
出让人	襄阳市自然资源和规划局	编号	20230301
土地位置	樊城区长征路以北、红光路以东		
四至范围	东为长征东路，南为襄阳市公路运输管理处、中国人民解放军95195部队，西为襄樊汇富金属回收有限责任公司，北为襄樊汇富金属回收有限责任公司。		
土地面积	9054.40平方米（约合13.581600亩）	使用年限(年)	住宅70年
规划用途	城镇住宅用地	容积率	≤2.23
建筑密度	≤20%	绿地率	≥35%
保证金	2842.0万元	报价开始时间	2023-02-28 08:30
起拍价	523万元/亩	报价截止时间	2023-03-10 11:00
加价幅度	1万元/亩	保证金截止时间	2023-03-09 16:00
竞得人	襄阳联和置业有限公司		
成交价	523.0万元/亩		
状态	已成交	成交时间	2023-03-10 11:00
特殊说明事项			

图片来源：http://119.36.80.209:8088/_pub/gp.jsp?id=1686&clsid=G

公告编号	襄土网挂字[2023]93号	交易方式	挂牌出让
出让人	襄阳市自然资源和规划局	编号	20239301
土地位置	樊城区人民西路以北、云兴路以西		
四至范围			
土地面积	74343.48平方米（约合111.515220亩）	使用年限(年)	住宅70年
规划用途	城镇住宅用地	容积率	≤2.2
建筑密度	≤22%	绿地率	≥35%
保证金	11710.0万元	报价开始时间	2023-12-09 08:30
起始价	350万元/亩	报价截止时间	2023-12-19 11:00
加价幅度	1万元/亩	保证金截止时间	2023-12-18 16:00
竞得人	湖北喜福科技有限公司		
成交价	350.0万元/亩		
状态	已成交	成交时间	2023-12-19 11:00
特殊说明事项			

图片来源：http://119.36.80.209:8088/_pub/gp.jsp?id=1717&clsid=G

公告编号	襄土网挂字[2023]94号	交易方式	挂牌出让
出让人	襄阳市自然资源和规划局	编号	20239401
土地位置	樊城区人民西路以北、幸福里路以西		
四至范围			
土地面积	34135.85平方米（约合51.203775亩）	使用年限(年)	住宅70年
规划用途	城镇住宅用地	容积率	≤2.2
建筑密度	≤22%	绿地率	≥35%
保证金	5377.0万元	报价开始时间	2023-12-09 08:30
起始价	350万元/亩	报价截止时间	2023-12-19 11:00
加价幅度	1万元/亩	保证金截止时间	2023-12-18 16:00
竞得人	襄阳襄知房地产开发有限公司		
成交价	350.0万元/亩		
状态	已成交	成交时间	2023-12-19 11:00
特殊说明事项			

图片来源：http://119.36.80.209:8088/_pub/gp.jsp?id=1718&clsid=G

表 4-1 周边成交价格

单位：万元/亩

近年成交住宅地块信息表						
规划用途	土地总价(万元)	土地面积（平方米）	土地单价(万元/亩）	容积率	成交时间	项目区位(名称）
住宅用地	7103	9054.4	523	≤2.23	2023/3/10	樊城区长征路以北、红光路以东
城镇住宅用地	39030.25	74343.48	350	≤2.2	2023/12/19	樊城区人民西路以北、云兴路以西

近年成交住宅地块信息表						
规划用途	土地总价(万元)	土地面积（平方米）	土地单价(万元/亩）	容积率	成交时间	项目区位(名称）
城镇住宅用地	17921.3	34135.85	350	≤2.2	2023/12/19	樊城区人民西路以北、幸福里路以西

通过对待估项目与比较实例进行比较因素修正，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素等进行综合考虑后，2026 年商业用地按 350/亩（取整）。

根据本项目地理位置、用地性质等，通过区域位置、交易情况、区域因素、宗地因素等进行综合考虑后，选取了近期襄阳市主城区 3 个商业用地交易案例，作为项目对标案例。详情如下：



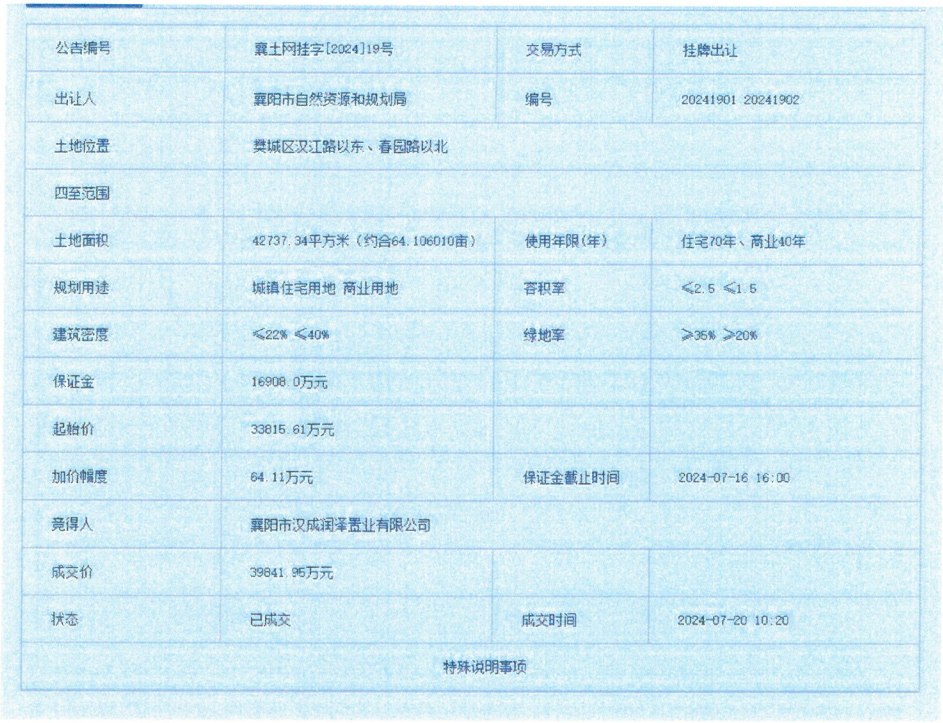
详细信息

公告编号	襄土网挂字[2025]51号	交易方式	挂牌出让
出让人	襄阳市自然资源和城乡建设局	编号	20255101
土地位置	樊城区卧龙大道以东、春园西路以北		
四至范围	北至规划路、南至春园西路、西至卧龙大道、东至孟湖路		
土地面积	35313.56平方米（约合52.970340亩）	使用年限(年)	住宅70年、商业40年
规划用途	城镇住宅配套商业用地	容积率	≤2.5
建筑密度	≤22%	绿地率	≥35%
保证金	11389.0万元	报价开始时间	2025-10-21 08:30
起拍价	430万元/亩	报价截止时间	2025-11-07 11:00
加价幅度	1万元/亩	保证金截止时间	2025-10-30 16:00
竞得人	襄阳市汉成润泽置业有限公司		
成交价	430.0万元/亩		
状态	已成交	成交时间	2025-11-07 11:00
特殊说明事项			

图片来源：http://119.36.80.209:8088/_pub/gp.jsp?id=1664&clsid=G

公告编号	襄土网挂字[2025]3号	交易方式	挂牌出让
出让人	襄阳市自然资源和城乡建设局	编号	20250301
土地位置	樊城区汉江南路以东、华城路以南		
四至范围			
土地面积	15887.50平方米（约合23.831250亩）	使用年限(年)	住宅70年、商业40年
规划用途	住宅、商业	容积率	≤2.2
建筑密度	≤22%	绿地率	≥35%
保证金	3575.0万元	报价开始时间	2025-03-14 08:30
起始价	500万元/亩	报价截止时间	2025-03-25 11:00
加价幅度	1万元/亩	保证金截止时间	2025-03-24 16:00
竞得人	襄阳新启程建设发展有限公司		
成交价	502.0万元/亩		
状态	已成交	成交时间	2025-03-25 11:00
特殊说明事项			

图片来源：http://119.36.80.209:8088/_pub/gp.jsp?id=2151&clsid=G



公告编号	襄土网挂字[2024]19号	交易方式	挂牌出让
出让人	襄阳市自然资源和规划局	编号	20241901 20241902
土地位置	樊城区汉江路以东、春园路以北		
四至范围			
土地面积	42737.34平方米（约合64.106010亩）	使用年限(年)	住宅70年、商业40年
规划用途	城镇住宅用地 商业用地	容积率	≤2.5 ≤1.5
建筑密度	≤22% ≤40%	绿地率	≥35% ≥20%
保证金	16908.0万元		
起始价	33815.61万元		
加价幅度	64.11万元	保证金截止时间	2024-07-16 16:00
竞得人	襄阳市汉成润泽置业有限公司		
成交价	39841.95万元		
状态	已成交	成交时间	2024-07-20 10:20
特殊说明事项			

图片来源：http://119.36.80.209:8088/_pub/gp.jsp?id=1886&clsid=G

近年成交商业地块信息表						
规划用途	土地总价(万元)	土地面积（平方米）	土地单价(万元/亩）	容积率	成交时间	项目区位(名称）
零售商业用地	22777.1	35313.56	430	≤2.5	2025/11/7	樊城区卧龙大道以东、春园西路以北
住宅、商业	11915.6	15887.5	500	≤2.2	2025/3/25	樊城区汉江南路以东、华城路以南
城镇住宅配套商业用地	39841.95	42737.34	622	≤1.5	2024/7/20	樊城区汉江路以东、春园路以北

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	合计	建设期		运营期				
			2026 年及以前	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	土地出让总收入	**161,289.00**			32,257.80	32,257.80	32,257.80	32,257.80	32,257.80
	改造地块出让收入								
	住宅用地	146,904.00			29,380.80	29,380.80	29,380.80	29,380.80	29,380.80
	面积（亩）				367.26	367.26	367.26	367.26	367.26
	出让比例(%)				20%	20%	20%	20%	20%
	单价(万元/亩)				400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	商业用地	14,385.00			2,877.00	2,877.00	2,877.00	2,877.00	2,877.00
	面积（亩）				41.10	41.10	41.10	41.10	41.10
	出让比例(%)				20%	20%	20%	20%	20%
	单价(万元/亩)				350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	土地扣减项目	23,469.93			4,693.99	4,693.99	4,693.99	4,693.99	4,693.99
1.1	土地出让业务费	3,225.78			645.16	645.16	645.16	645.16	645.16
1.2	农业土地开发费	82.95			16.59	16.59	16.59	16.59	16.59
1.3	国有土地收益基金	8,064.45			1,612.89	1,612.89	1,612.89	1,612.89	1,612.89
1.4	廉租住房资金	4,032.25			806.45	806.45	806.45	806.45	806.45
1.5	农田水利建设基金	4,032.25			806.45	806.45	806.45	806.45	806.45

序号	项目	合计	建设期		运营期				
			2026 年及以前	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1.6	教育基金	4,032.25			806.45	806.45	806.45	806.45	806.45
2	用于资金平衡相关收益	137,819.07			27,563.81	27,563.81	27,563.81	27,563.81	27,563.81

（二）成本测算

本项目债券存续期内土地扣减项目税费共计 23,649.93 万元，其中土地出让业务费为 3,225.78 万元，农业土地开发费为 82.95 万元，国有土地收益基金 8,064.45 万元，廉租住房资金为 4,032.25 万元，农田水利建设基金为 4,032.25 万元，教育基金为 4,032.25 万元。

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、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》财综[2006]68 号的通知，业务费不再随出让金自动计提，纳入政府性基金预算，每年根据出让工作任务、实际需求由财政审核预算后拨付。土地出让业务费无国家及地方法定计提比例，实行财政预算核定制度。本项目参考樊城区近年度财政决算数据倒算历史等效支出比例：等效比例=当年土地出让业务费实际决算支出÷当年土地出让净收益决算数。经测算樊城区近年历史等效比例区间为 1.1%-2.2%，该比例为历史决算反算得出，不属于法定计提比例。出于收益测算谨慎性原则，本项目暂按土地出让净收益的 2%预测土地出让业务费。

(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）和《市人民政府关于公布实施襄阳市城区农用地土地级别与基准地价更新成果的通知》（襄政发〔2025〕5 号）规定，本项目位于樊城区张营片区，紧邻物流大道，

属襄阳市城区 2 级耕地，所以农用地基准地价暂定为 22.58 元/㎡，农业土地开发资金=出让面积*22.58 元/平方米*15%;

(3)农田水利建设资金、廉租住房保障资金、教育资金:依据《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），按土地出让净收益的 10%计提；依据《省财政厅关于从土地出让收入中计提农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金有关事项的通知》（鄂财综发〔2012〕27 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》（鄂财综发〔2012〕41 号），农田水利建设资金实行按季计提、半年清算，当期按净收益 10%计提金额低于土地出让总收入 2.5%的，按土地出让总收入 2.5% 保底计提。本项目为前期测算阶段，无法预判未来土地出让净收益，采用文件规定的保底测算口径，廉租住房保障资金、教育资金均暂按土地出让总成交价款的 2.5%计提。

（四）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）规定：国有土地收益基金，实行分账核算，具体比例由省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府确定，并报财政部和国土资源部备案。根据《湖北省国有土地使用权出让收支管理办法》（鄂财综发〔2007〕31 号），按土地出让总成交价款的 5%计提。

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		运营期				
			2026 年及以前	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
1	土地出让总收入	**161,289.00**			32,257.80	32,257.80	32,257.80	32,257.80	32,257.80
	改造地块出让收入								
	住宅用地	146,904.00			29,380.80	29,380.80	29,380.80	29,380.80	29,380.80

序号	项目	合计	建设期		运营期				
			2026年及以前	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年
	面积（亩）				367.26	367.26	367.26	367.26	367.26
	出让比例(%)				20%	20%	20%	20%	20%
	单价(万元/亩)				400.00	400.00	400.00	400.00	400.00
	商业用地	14,385.00			2,877.00	2,877.00	2,877.00	2,877.00	2,877.00
	面积（亩）				41.10	41.10	41.10	41.10	41.10
	出让比例(%)				20%	20%	20%	20%	20%
	单价(万元/亩)				350.00	350.00	350.00	350.00	350.00
					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1	土地扣减项目	23,469.93			4,693.99	4,693.99	4,693.99	4,693.99	4,693.99
1.1	土地出让业务费	3,225.78			645.16	645.16	645.16	645.16	645.16
1.2	农业土地开发费	82.95			16.59	16.59	16.59	16.59	16.59
1.3	国有土地收益基金	8,064.45			1,612.89	1,612.89	1,612.89	1,612.89	1,612.89
1.4	廉租住房资金	4,032.25			806.45	806.45	806.45	806.45	806.45
1.5	农田水利建设基金	4,032.25			806.45	806.45	806.45	806.45	806.45
1.6	教育基金	4,032.25			806.45	806.45	806.45	806.45	806.45
2	用于资金平衡相关收益	137,819.07			27,563.81	27,563.81	27,563.81	27,563.81	27,563.81

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

项目	合计	建设期			运营期					
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
现金流入										
资本金流入	13,000.00	94,610.10	3,000.00	10,000.00						
债券资金流入	90,000.00	-	90,000.00	-						
其他融资资金流入	0.00									
运营期现金流入	161,289.00			-	32,257.80	32,257.80	32,257.80	32,257.80	32,257.80	-
现金流入总额	161,289.00			-	32,257.80	32,257.80	32,257.80	32,257.80	32,257.80	-
现金流出										
建设期资金流出	195,896.50	94,610.10	92,928.00	8,358.40						
运营期经营成本	23,469.93			-	4,693.99	4,693.99	4,693.99	4,693.99	4,693.99	-
支付的各项税费	0.00									
债券发行费用	72.00		72.00							
债券还本付息	100,670.40		-	1,641.60	1,641.60	1,641.60	1,641.60	1,641.60	1,641.60	90,820.80
其他融资还本付息	0.00			-	-	-	-	-	-	-
现金流出总额	122,498.73			-	6,335.59	6,335.59	6,335.59	6,335.59	6,335.59	90,820.80
现金净流量										
当年项目现金净流入	38,790.27			-	25,922.21	25,922.21	25,922.21	25,922.21	25,922.21	-90,820.80
期末项目累计现金结存额				-	25,922.21	51,844.43	77,766.64	103,688.86	129,611.07	38,790.27

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	1.47	1.55	1.63	1.70
债券本息资金覆盖率	1.25	1.32	1.39	1.45	1.52
债券本息资金覆盖倍数	1.23	1.30	1.37	1.44	1.51
债券利率变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	1.55	1.55	1.55	1.55	1.55
债券本息资金覆盖率	1.40	1.39	1.39	1.38	1.37
债券本息资金覆盖倍数	1.38	1.38	1.37	1.36	1.35

统一社会信用代码
91420100597926999W

营业执照

（副 本） 1-4

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

名　　称　致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型　合伙企业分支机构

负 责 人　金鑫

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

成立日期　2012年06月05日

营业期限　长期

营业场所　武汉市东湖开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层03号

登记机关　武汉市市场监督管理局

2019 年 05 月 08 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

证书序号：5003411

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

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年八月六日

中华人民共和国财政部制

湖北省政府 2026 年专项债券

湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造

项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告



致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

目 录

一、 项目概述 2
（一）建设地点 2
（二）建设规模与内容 3
（三）建设工期 3
（四）项目审批情况 3
二、 评估分析 4
(一) 资金充足性 5
(二) 资金稳定性 9
三、 风险分析 10
四、 评估结论 11
附表 1: 还本付息表 12
附表 2: 项目运营收入、支出 13
附表 3: 现金流量模拟测算表 17
附表 4: 压力测试表 18

Grant Thornton
致同

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

湖北省政府 2026 年专项债券
湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

致同咨字（2026）第 420FC0173 号

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

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

一、项目概述

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

表1-1 襄阳市财政经济数据

金额单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值（GDP）	5827.80	5843.00	6102.41	6113.85
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43893.00	46526.58	48194	49164
3.农村居民人均可支配收入（元）	22496.00	24070.72	25583	26182
4.地方财政总收入	366.70	476.60	482.2	618.6
4.1 地方公共预算收入	220.90	265.60	285.50	331.2
其中：税收收入	167.66	191.50	205.85	未披露
非税收入	53.24	74.10	79.65	未披露
4.2 政府性基金收入	145.80	211.00	232.10	287.4
5.地方财政总支出	914.10	1055.40	1135.10	1188.39
5.1 一般公共预算支出	630.50	704.80	802.70	865
5.2 政府性基金支出	283.60	350.60	332.40	323.39

（一）建设地点

湖北省襄阳市襄城区。

（二）建设规模与内容

本项目棚户区拆迁范围为：麒麟片区，涉及拆迁户数 1,088 户，拆迁面积 137,100m2。

本项目总建设用地面积 107,381.75m2，总建筑面积 154,201m2。其中：地上建筑面积 109,069m2，地下建筑面积 44,952m2。建设安置房 898 套，配套机动停车位约 1111 个。主要建设内容:拟建设 27 栋住宅楼(1 栋 5 层、15 栋 6 层、2 栋 9 层、9 栋 11 层)，地下车库 1 层;配建附属用房，包括物业管理用房、门房、配电房、开闭所、公厕等;同时配套建设道路及广场、绿化、强弱电、供气、给排水、消防、通信及附属设施。

（三）建设工期

本项目建设期为 5 年，2022 年 1 月-2026 年 12 月。

（四）项目审批情况

1. 2014 年 9 月 1 日，湖北省住建厅出具《关于襄阳市麒麟片区等 2 个棚户区改造项目纳入国家下达湖北省 2014 年棚户区改造计划的复函》（鄂建函[2014]361 号）；

2. 2014 年 9 月 28 日，襄阳市环境保护局出具《湖北省襄阳 2014 年第一批城市棚户区改造项目(麒麟片区)环境影响报告书的批复》（襄环审[2014]43 号）；

3. 2020 年 6 月 4 日，襄阳市自然资源和规划局出具《用地预审与选址意见书》（襄自然资规用字第 420600202000017 号）；

4. 2021 年 7 月 5 日，襄阳市发展和改革委员会出具《关于麒麟片区 10 号地块还建房项目可行性研究报告的批复》（襄发改审批[2021]191 号）；

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

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

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

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

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

二、评估分析

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

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

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

(一) 资金充足性

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 46,000 万元债券发行计划为基础，债券本息资金覆盖率为 1.88，本息资金覆盖倍数为 1.87。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖率等方面具体分析如下：

1. 投资估算

本项目总投资估算额为 102,466.79 万元。其中：静态投资总投资 100,997.79 万元，建设期利息 1,423 万元，债券发行费用 46 万元，其中各项明细数据详见表 2：

表 2 项目总投资估算表

金额单位：万元

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

序号	工程或费用名称	投资额合计	资金来源				
			项目资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
2.9	人防工程	**848.80**			848.80		
3	配套工程	**258.65**	47.16	-	211.49		
3.1	配电室	**166.93**			166.93		
3.2	门卫房	**91.72**	47.16		44.56		
4	室外工程	**8,352.74**	1,523.11	-	6,829.63		
4.1	围墙	**277.31**	277.31		-		
4.2	室外道路	**230.78**	197.57		33.21		
4.3	消防给水	**61.54**			61.54		
4.4	雨污排水	**538.49**			538.49		
4.5	10kv 高低压配电工程	**3,267.06**			3,267.06		
4.6	供水工程	**650.00**			650.00		
4.7	供气工程	**241.56**	241.56		-		
4.8	室外绿化工程	**806.67**	806.67		-		
4.9	景观铺装及其他	**1,498.10**			1,498.10		
4.10	安防信息化系统	**461.56**			461.56		
4.11	热力管线	**319.66**			319.66		
第二部分	**工程建设其它费用**	**41,759.13**	**41,759.13**	-	-		
1	建设单位管理费	**578.83**	578.83	-	-	-	-
2	工程监理费	**470.00**	470.00	-	-	-	-
3	工程造价咨询服务费	**492.64**	492.64	-	-	-	-
4	前期工作咨询费	**31.00**	31.00	-	-	-	-
5	社会稳定风险评估	**15.00**	15.00	-	-	-	-
6	环境影响评价及评审费	**15.00**	15.00	-	-	-	-
7	水土保持补偿费用	**10.08**	10.08	-	-	-	-
8	劳动安全卫生评审费	**27.41**	27.41	-	-	-	-
9	工程勘察费	**200.00**	200.00	-	-	-	-
10	工程设计费	**913.50**	913.50	-	-	-	-
11	施工图审查费	**61.07**	61.07	-	-	-	-
12	全过程跟踪审计	**270.00**	270.00	-	-	-	-

序号	工程或费用名称	投资额合计	资金来源				
			项目资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
13	场地准备及临时设施费	**548.16**	548.16	-	-	-	-
14	工程保险费	**164.45**	164.45	-	-	-	-
15	工程质量检测费	**278.45**	278.45	-	-	-	-
16	竣工档案整理综合服务费	**61.51**	61.51	-	-	-	-
17	建设用地地址灾害危险性评估和压覆矿产评价	**33.00**	33.00	-	-	-	-
18	水土保持方案评估报告编制	**20.00**	20.00	-	-	-	-
19	垃圾处理费	**92.31**	92.31	-	-	-	-
20	地下空间使用费	**802.39**	802.39	-	-	-	-
21	文物勘探服务费	**9.26**	9.26	-	-	-	-
22	其他零星	**440.00**	440.00	-	-	-	-
23	土地及其他费用	**36,225.07**	36,225.07	-	-	-	-
第三部分	**预备费**	**2,978.98**	**2,978.98**				
第四部分	**建设投资（一+二+三）**	**100,997.79**	**54,997.79**	-	**46,000.00**	-	-
第五部分	**专项费用**	**1,469.00**	**1,469.00**				
1	建设期利息	**1,423.00**	1,423.00				
2	债券发行费用	**46.00**	46.00				
第六部分	**项目总投资**	**102,466.79**	**56,466.79**	-	**46,000.00**	-	-

2. 资金筹措

本项目总投资 102,466.79 万元，其资金筹措方案具体如下：

（1）自筹资本金

本项目总投资 102,466.79 万元，其中项目自筹资金 56,466.79 万元，占总投资的比例 55.11%。

（2）专项债券

本项目总投资 102,466.79 万元，其中 44.89%的资金需求由湖北省政府发行专项债券来满足，规模共 46,000 万元，其中 2023 年发行地方政府专项债 10,000 万元，利率为 2.7%；2024 年发行地方政府专项债 10,000 万元，利率为 2.24%；2025 年发行地方政府专项债 5,000 万元，利率为 1.65%；2025 年 11 月发行地方政府专项债 1,000 万元，利率为 1.78%；2026 年 2 月发行地方政府专项债 4,000 万元，利率为 1.85%；2026 年计划发行地方政府专项债 16,000 万元，发行利率以 2026 年 7 月 7 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 1.89%，发行期限均为 7 年。每 1 年付息 1 次，到期 1 次还本。债券发行计划如下表所示：

表 3-1 债券发行计划表

金额单位：万元

序号	发行计划	发行额度	发行期限	债券利率
1	2023 年已发行	10,000.00	7 年期	2.70%
2	2024 年已发行	10,000.00	7 年期	2.24%
3	2025 年已发行	5,000.00	7 年期	1.65%
4	2025 年已发行	1,000.00	7 年期	1.78%
5	2026 年已发行	4,000.00	7 年期	1.85%
6	2026 年计划续发	16,000.00	7 年期	1.89%

表 3-2 资金筹措平衡表

金额单位：万元

资金筹措平衡表	2022	2023	2024	2025	2026	合计
资金筹措						
资本金	30,299.34	10,209.56	379.78	4,599.77	10,978.34	56,466.79
债券发行	-	10,000.00	10,000.00	6,000.00	20,000.00	46,000.00
其他融资						-
加：上年留存资金						-
合计	30,299.34	20,209.56	10,379.78	10,599.77	30,978.34	102,466.79

资金筹措平衡表	2022	2023	2024	2025	2026	合计
资金使用						
静态投资	30,299.34	20,199.56	10,099.78	10,099.77	30,299.34	100,997.79
建设期利息	-	-	270.00	494.00	659.00	1,423.00
发行费用	-	10.00	10.00	6.00	20.00	46.00
建设资金使用金额合计	30,299.34	20,209.56	10,379.78	10,599.77	30,978.34	102,466.79
资金余额（资金筹措 — 资金使用）						

3. 资金覆盖率

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 46,000 万元债券发行计划为基础，湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目专项债券本金资金覆盖率为 2.18，本息资金覆盖率为 1.88，本息资金覆盖倍数为 1.87。本项目的债券还本付息情况详见附表 1，债券存续期现金流量模拟测算表详见附表 3 所示。

4. 小结

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

(二) 资金稳定性

湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目还本付息以土地出让收入的净收益为基础，债券存续期（2023-2033 年）内各年现金净流量，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求；且在 2033 年项目本金偿还后仍有 48,018.98 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。

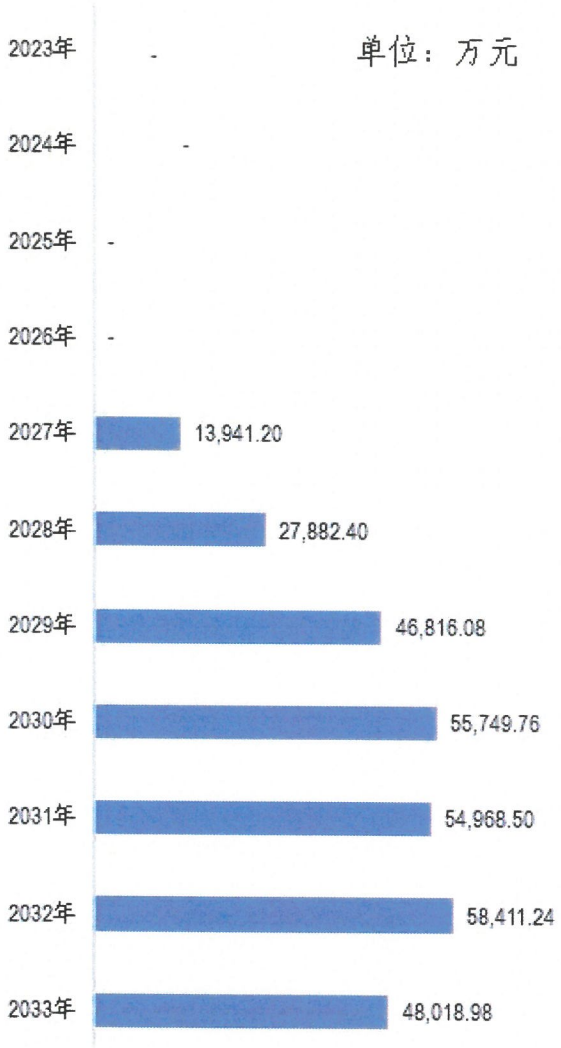


图 1 债券存续期内资金留存情况

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，当整体运营收入、运营成本及债券利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，具体情况详见附表 4。

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

四、评估结论

根据财政部对地方政府发行收益与融资自求平衡专项债券的要求，我们对《实施方案》中项目资金筹措、收益成本测算、还本付息测算、现金流量模拟测算及压力测试等进行了整体分析评价，我们认为，本次评价的湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目通过发行债券能满足项目的融资平衡:项目收入、成本测算合理:项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息:本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.87 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

二〇二六年十月十六日

附表 1：还本付息表[1]

附表 1 还本付息表

金额单位：万元

项目	合计	建设期				运营期						
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
债券利率												
期初专项债券余额		-	10,000.00	20,000.00	26,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	36,000.00	26,000.00	20,000.00
专项债券发行	46,000.00	10,000.00	10,000.00	6,000.00	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-
债券当期还本付息	53,253.33	-	270.00	494.00	659.00	1,036.19	1,036.19	1,036.19	11,036.19	10,766.19	6,542.19	20,377.19
其中：还本	46,000.00	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00	10,000.00	6,000.00	20,000.00
付息	7,253.33	-	270.00	494.00	659.00	1,036.19	1,036.19	1,036.19	1,036.19	766.19	542.19	377.19
期末专项债券余额		10,000.00	20,000.00	26,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	36,000.00	26,000.00	20,000.00	-

[1] 注：2023 年发行地方政府专项债 10,000 万元，利率为 2.7%；2024 年发行地方政府专项债 10,000 万元，利率为 2.24%；2025 年发行地方政府专项债 5,000 万元，利率为 1.65%；2025 年 11 月发行地方政府专项债 1,000 万元，利率为 1.78%；2026 年 2 月发行地方政府专项债 4,000 万元，利率为 1.85%；2026 年计划发行地方政府专项债 16,000 万元，发行利率以 2026 年 7 月 7 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 1.89%，发行期限均为 7 年。每 1 年付息 1 次，到期 1 次还本。

附表 2：项目运营收入、支出

参考本项目实施方案和可行性研究报告，本项目收入来源于土地出让收入。

1.腾空土地情况

本项目拆迁可出让商住用地 250 亩。

2.出让价格测算

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

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

周边成交价格

单位：万元/亩

编号	位置	单价
襄土网挂字[2018]39 号	襄城区襄南大道以西	435
襄土网挂字[2018]79 号	襄城区庞公办事处	390
襄土网挂字[2020]94 号	襄城区东巷子	450
襄土网挂字[2020]61 号	襄城区胜利街	406
襄土网挂字[2020]17 号	襄城区檀溪路	418
襄土网挂字[2022]57 号	襄城区凤雏大道以西	402

编号	位置	单价
襄土网挂字[2022]37 号	襄城区汉唐大道	430
襄土网挂字[2023]05 号	襄城区凤雏大道以西	402
襄土网挂字[2024]43 号	襄城区芙蓉路	500
襄土网挂字[2024]21 号	襄城区郑家巷路	537
平均		437

上表地块平均成交单价为 437 万元/亩，基于谨慎性原则本项目地块出让单价以 410 万元/亩计算。

3.土地出让计划

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

4.土地出让收入

根据市场比较法，本项目的土地出让单价为 410 万元/亩，按照土地出让计划，可实现总出让收入 102,500 元。

附表 2：项目运营收入预测

金额单位：万元

序号	项目	合计	运营期						
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	**土地出让收入(万元)**	102,500.00	15,375.00	15,375.00	20,500.00	20,500.00	10,250.00	10,250.00	10,250.00
1.1	面积（亩）	1,750.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00	250.00
1.2	出让比例(%)	1.00	15%	15%	20%	20%	10%	10%	10%
1.3	单价(万元/亩)	2,870.00	410.00	410.00	410.00	410.00	410.00	410.00	410.00

根据本项目实施方案和可行性研究报告，债券存续期内项目的成本费用如下:

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

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

2.农业土地开发费: 根据财政部、国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知(财综[2004]49 号)，农业土地开发资金=出让面积*35 元/平方米*15%;

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

4.农田水利建设资金:: 根据财政部、水利部印发《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综[2011]48 号），农田水利建设资金按照(土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费) *10%计;

5.教育资金:: 根据财政部、教育部印发《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综[2011]62 号），按照(土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费) *10%计;

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

附表 2.1 项目运营成本预测

金额单位：万元

序号	项目	合计	运营期						
			2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
1	**土地扣减项目**	2,650.69	397.61	397.61	530.13	530.13	265.07	265.07	265.07
1.1	土地出让业务费(万元)	0.67	0.10	0.10	0.13	0.13	0.07	0.07	0.07
1.2	农业土地开发费(万元)	87.51	13.13	13.13	17.50	17.50	8.75	8.75	8.75
1.3	国有土地收益基金(万元)	2,562.51	384.38	384.38	512.50	512.50	256.25	256.25	256.25
1.4	廉租住房资金(万元)	-	-	-	-	-	-	-	-
1.5	农田水利建设基金(万元)	-	-	-	-	-	-	-	-
1.6	教育基金(万元)	-	-	-	-	-	-	-	-

附表 3：现金流量模拟测算表

基于上文中的假设，现金流量模拟测算表如下：

附表 3 现金流量模拟测算表

金额单位：万元

项目	合计	建设期					运营期						
		2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
现金流入													
资本金流入	56,466.79	30,299.34	10,209.56	379.78	4,599.77	10,978.34							
债券资金流入	46,000.00	-	10,000.00	10,000.00	6,000.00	20,000.00							
其他融资资金流入	-	-	-	-	-	-							
运营期现金流入	102,500.00	-	-	-	-	-	15,375.00	15,375.00	20,500.00	20,500.00	10,250.00	10,250.00	10,250.00
现金流入总额	204,966.79	30,299.34	20,209.56	10,379.78	10,599.77	30,978.34	15,375.00	15,375.00	20,500.00	20,500.00	10,250.00	10,250.00	10,250.00
现金流出													
建设期资金流出	100,997.79	30,299.34	20,199.56	10,099.78	10,099.77	30,299.34							
运营期经营成本	2,650.69	-	-	-	-	-	397.61	397.61	530.13	530.13	265.07	265.07	265.07
支付的各项税费													
债券发行费用	46.00	-	10.00	10.00	6.00	20.00							
债券还本付息	53,253.33	-	-	270.00	494.00	659.00	1,036.19	1,036.19	1,036.19	11,036.19	10,766.19	6,542.19	20,377.19
其他融资还本付息	-												
现金流出总额	156,947.81	30,299.34	20,209.56	10,379.78	10,599.77	30,978.34	1,433.80	1,433.80	1,566.32	11,566.32	11,031.26	6,807.26	20,642.26
现金净流量													
当年项目现金净流入	48,018.98	-	-	-	-	-	13,941.20	13,941.20	18,933.68	8,933.68	-781.26	3,442.74	-10,392.26
期末项目累计现金结存额		-	-	-	-	-	13,941.20	27,882.40	46,816.08	55,749.76	54,968.50	58,411.24	48,018.98

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	1.96	2.07	2.18	2.29	2.39
债券本息资金覆盖率	1.69	1.79	1.88	1.97	2.07
债券本息资金覆盖倍数	1.69	1.78	1.87	1.97	2.06
债券利率变动敏感性分析					
债券本金资金覆盖率	2.18	2.18	2.18	2.18	2.18
债券本息资金覆盖率	1.91	1.89	1.88	1.87	1.86
债券本息资金覆盖倍数	1.90	1.89	1.87	1.86	1.85

统一社会信用代码

91420100597926999W

营业执照

（副 本） 1-4

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

名　　称 致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

类　　型 合伙企业分支机构

负 责 人 金鑫

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

成立日期 2012年06月05日

营业期限 长期

营业场所 武汉市东湖开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层03号

登记机关 武汉市市场监督管理局

2019 年 05 月 08 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所分所

执业证书

名　　称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所

负 责 人：金鑫

经营场所：武汉市东湖新技术开发区光谷大道58号关南福星医药园8栋7层

分所执业证书编号：110101564201

批准执业文号：鄂财注发〔2000〕1440号

批准执业日期：2000年12月1日

证书序号：5003411

说　明

1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予持证分所执行业务的凭证。

2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所分所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年八月六日

中华人民共和国财政部制

武汉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 10 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
1.4 小结 14
2. 资金稳定性 15
三、风险分析 15
四、 评估结论 15
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乎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）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《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）中所列领域。不存在《湖北省政府支出负面清单（第一批）》（鄂政办函〔2023〕20号）负面清单所列的情形。

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599,282.84万元，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400.00万元。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**	**63,371.99**	**125,832.72**
1	**工程费用**	**155,270.35**	**30,711.63**	**125,832.72**
1.1	主体建安工程	141,916.06	30,711.63	111,204.44
（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	
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	

报告专用章

序号	项目	金额	资金来源	
			资本金	专项债
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**	**63,512.35**	**304,167.28**
1	**工程费用**	**304,167.29**	**1,274.01**	**304,167.28**
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
（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

序号	项目	金额	资金来源	
			资本金	专项债
（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	1,274.01	28,613.23
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	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	
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	

报告专用章

序号	项目	金额	资金来源	
			资本金	专项债
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**	**44,946.50**	**44,946.50**	**-**
1	建设期利息	44,546.50	44,546.50	
2	债券发行费用	400.00	400.00	
四	**总投资**	**599,282.84**	**169,282.84**	**430,000.00**

1.2 资金筹措

本项目调整后总投资为599,282.84万元，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599,282.84万元，其中自筹资金来源为项目单位自有资金，共计169,282.84万元，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77,103.60万元，主要用于建设项目主体工程建设，目前已使用资本金77,103.60万元。

1.2.2 专项债券

本项目调整后总投为 599,282.84万元，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（其中，2026年已发行20,000.00万元，本期计划发行70,000.00万元）。

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。其中，2026 年湖北省（武汉市、襄阳市）棚改专项债券（七期）-2026 年湖北省政府专项债券（三十七期）已发行 7 年期专项债 10,000.00 万元；2026 年湖北省（武汉市、襄阳市、黄冈市）棚改专项债券（八期）-2026 年湖北省政府专项债券（四十二期）已发行 7 年期专项债 10,000.00 万元，2026 年度后续计划发行 70,000.00 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（四十二期）实际发行利率 1.58%上浮 25BP，即暂按 7 年期 1.83%进行测算。另外，本项目按 0.08%费率计算 2025 年及 2026 年的债券发行费用，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

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
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%
2025	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%
2025	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%
2025	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%
2026	10,000.00	10,000.00	7年期	1.62%	每年一次	到期一次性还本
	10,000.00	10,000.00	7年期	1.58%	每年一次	到期一次性还本
	70,000.00	/	7年期	1.83%	每年一次	到期一次性还本

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年及往年投资	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**	**63,269.15**	**182,179.24**	**599,282.84**
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	48.00	72.00	**400.00**
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**	**63,269.15**	**182,179.24**	**599,282.84**
2.1	资本金	2,097.56	4,912.73	8,099.59	6,706.03	52,018.54	3,269.15	92,179.24	**169,282.84**
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	3,269.15	92,179.24	**169,282.84**
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	63,269.15	182,179.24	599,282.84
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	63,269.15	182,179.24	599,282.84
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621,208.84万元。

（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》，

报告专用章

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）	成交情况
P（2025）051号[1]	东湖高新区光谷创业街以北、关东园路以西	16.91	22920	商住	1355.06	2025年7月11日成交，34轮竞价，溢价17.42%，成交楼面价9,423元/平方米
P（2026）032号[2]	东湖新技术开发区珞雄路以西、常阳巷以南	14.62	28850	商住	1973.23	2026年6月成交，23轮竞价，溢价20.96%，成交楼面价11,169元/平方米，武汉鼎源房地产开发有限公司以2.885亿元竞得

报告专用章

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）	成交情况
P（2026）063号[3]	东湖新技术开发区步行街南路以南，加阳路以东，康桥街以北（康桥街住宅项目）	34.98	74280	商住	2123.74	2026年8月21日成交，9家头部房企122轮竞价，溢价48.92%，成交楼面价14,738元/平方米，创2026年武汉住宅用地溢价率新高
平均出让价格					1817.34	

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1,817.34万元/亩，出于谨慎严谨考虑，本项目计算基期2026年土地出让价格，暂按照不高于上述平均价格的1,708.88万元/亩进行测算，起点取值保守，为后续年度适度增长预留了空间。

本项目依据武汉市的宏观环境、土地市场行情及相关政策预测价格增长率。

宏观环境层面，武汉市2021~2025年的GDP增速（分别为11.20%、3.80%、5.60%、5.20%、5.50%），得出近五年平均增速为6.26%。

从区域土地出让市场实证看，与全市地价监测均价下行形成对照，东湖高新区核心板块土地价值逆势坚挺：2026年上半年光谷核心板块成交楼面价平均为10,200元/平方米，约为全市涉宅用地平均水平（3,809元/平方米）的2.7倍，区域价值溢价显著；在全市土地市场整体缩量调整背景下（2026年上半年全市19宗涉宅成交地块中16宗以底价成交，溢价地块全部集中于武昌区、东湖高新区两大核心区域），东湖高新区地块连续两年出现15%以上溢价、多轮竞价，是全市仅有的两个持续溢价区域之一，区域土地供需关系支撑价格企稳回升。需说明的是，全国城市地价动态监测公布的武汉市地价系全市平均口径，包含远城区低价格地块的结构性下拉效应，主城区与远城区土地市场已呈显著分化，东湖高新区属价格坚挺区域，全市平均口径监测数据不反映项目所在区域实际地价走势。

从区域人口与产业导入看，人口与产业的持续导入构成区域土地长期价值的核心支撑。东湖高新区武汉新城区域实有人口年均增长超20%，其中20至44岁年轻人口占比超过50%；全区从业人员超过110万人，近五年年均增速超8%；光电子信息产业规模突破6,500亿元，五年净增企业超6.6万家。2026年上半年武汉市地区生产总值增长5.7%，创近五年同期新高，规模以上工业增加值增长15.4%，居副省级城市第一。上述人口与产业持续导入态势，与区域土地出让市场实证相互印证，共同支撑项目所在区域土地价值的稳定增长预期。

综合上述分析，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55,416.87万元，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）×（本项目建设投资）〕；

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621,208.84万元。

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599,282.84万元，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621,208.84万元，用于资金平衡相关收益为621,208.84万元。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
599,282.84	621,208.84	430,000.00	103,729.00	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土地出让收入为基础，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 10 月 16 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	**959.50**	**2,573.53**	**5,208.93**	**9,834.39**	**36,840.52**	**55,416.87**
土地出让业务费	5.28	66.58	212.49	436.08	1,725.36	**2,445.79**
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	24.95	324.74	1,039.49	2,134.24	8,446.29	**11,969.71**
农田水利建设基金	24.95	324.74	1,039.49	2,134.24	8,446.29	**11,969.71**
教育基金	24.95	324.74	1,039.49	2,134.24	8,446.29	**11,969.71**
用于资金平衡相关收益	**33,850.31**	**58,130.24**	**69,236.13**	**108,965.22**	**351,026.94**	**621,208.84**

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	11,221.00	11,221.00
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	11,221.00	11,221.00
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	11,221.00	11,221.00
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	11,221.00	9,577.00	6,467.90	4,760.10	3,946.80	594.00	173.70	**103,729.00**
本期还款	11,221.00	115,577.00	104,467.90	22,760.10	171,946.80	28,594.00	12,173.70	**533,729.00**
其中：利息	11,221.00	9,577.00	6,467.90	4,760.10	3,946.80	594.00	173.70	**103,729.00**
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	-	-	-	-	-	-	-	33,850.31	58,130.24
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	-	-	-	-	-	-	-	**33,850.31**	**58,130.24**
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	-	-
投资活动现金净流量	**-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	3,269.15	92,179.24		
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	11,221.00	11,221.00
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	48.00	72.00	-	-
筹资活动现金净流量	**100,422.56**	**80,342.73**	**2,269.59**	**60,370.53**	**83,974.04**	**54,469.65**	**172,487.24**	**-11,221.00**	**-11,221.00**
四、本年现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	**22,629.31**	**46,909.24**
五、累计现金净流量	-	-	-	-	-	-	-	**22,629.31**	**69,538.55**

现金流量模拟测算表（续表）

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	-	69,236.13	108,965.22	351,026.94	-	-	-	**621,208.84**
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	-	**69,236.13**	**108,965.22**	**351,026.94**	-	-	-	**621,208.84**
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								**169,282.84**
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	11,221.00	9,577.00	6,467.90	4,760.10	3,946.80	594.00	173.70	**103,729.00**
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	-	-	-	-	-	-	-	**400.00**
筹资活动现金净流量	**-11,221.00**	**-115,577.00**	**-104,467.90**	**-22,760.10**	**-171,946.80**	**-28,594.00**	**-12,173.70**	**65,153.84**
四、本年现金净流量	**-11,221.00**	**-46,340.87**	**4,497.32**	**328,266.84**	**-171,946.80**	**-28,594.00**	**-12,173.70**	**132,026.34**
五、累计现金净流量	**58,317.55**	**11,976.68**	**16,474.00**	**344,740.84**	**172,794.04**	**144,200.04**	**132,026.34**	

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	1.31	1.36
本息资金覆盖倍数	1.05	1.11	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	1.25	1.25
本息资金覆盖倍数	1.17	1.16	1.16	1.16	1.16



统一社会信用代码

91420111177607457J

营业执照

（副 本） 1－1

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

名　　称　湖北正大会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　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;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）

注册资本　壹佰万圆人民币

成立日期　1996年10月16日

住　　所　武汉市洪山区珞南街110号鹏程惠园3-2-A

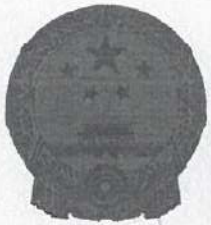
登记机关　武汉市洪山区行政审批局

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有限责任公司

首席合伙人：

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》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一五年八月十五日

中华人民共和国财政部制

宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目
（汉宜村安置小区）
收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

湖北建华会计师事务有限责任公司

2026 年 10 月 20 日

目录

一、项目概况 1
（一）区域概况 1
（二）项目背景 1
（三）建设规模及内容 3
二、项目收益及现金流入预测 4
（一） 资金充足性 4
（二） 收益预测 10
三、项目收益和融资自求平衡测算 35
（一） 平衡方案现金流量表 35
（二） 本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数 37
四、风险分析 37
五、结论 38



宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)建设项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

一、项目概况

（一）区域概况

伍家岗区位于湖北省西南部，地处长江上游与中游的结合部、鄂西秦巴山脉和武陵山脉向江汉平原的过渡地带，离长江中上游分界处的西陵峡口约 10 公里，距三峡水利枢纽约 38 公里。东连猇亭区，南与点军区隔江相望；西与西陵区毗邻，北与伍家岗接壤，全区国土面积 91.28 平方公里，2025 年常住人口 33.79 万人，辖 4 个街道、1 个乡和 1 个省级工业园区。2025 年，全区地区生产总值达到 486.78 亿元，不变价增速 7.0%；规模以上工业增加值同比增速 10.2%；固定资产投资同比增速 5.3%；社会消费品零售总额达到 278.22 亿元，同比增速 4.6%；一般公共预算收入 20.12 亿元，同比增长 0.2%。。伍家岗区人民政府驻地在本区伍家岗街道办事处辖区，紧邻位于伍家岗中心的五一广场旁。全区债务余额均控制在省/市核定的政府债务限额以内。

（二）项目背景

社会建设关乎民生，是中国特色社会主义“五位一体”总体布局的重要组成部分，也是老百姓最关心的问题。当前，我国大部分城市的经济规模取得了快速的发展，城市建设不断蔓延、进入快速城市化发展阶段。而由于历史遗留问题，我国在城镇化快速发展的进程中，

未能从根本上避免棚户区、城中村等区域的出现。在城镇化建设初期，无论大中小城市，都在征土地、修道路、建高楼，拉大城市框架，扩大城区面积，单纯地追求土地城镇化。在城市向郊区拓展的过程中，出现了城乡二元的城市建设景观。这部分区域普遍存在人口杂乱、治安严峻、城市规划滞后、建筑违章、基础设施不完善、土地利用率低等系列问题。这些隐匿于摩天高楼背后大片低矮、混乱的棚户区，不仅影响城市的整体形象，也阻碍城市化进程，制约着城市的发展。

现阶段，随着人民生活的显著改善，人民群众对美好生活的向往更加强烈，需求呈现多样化、多层次、多方面的特点，期盼有更舒适的居住条件、更优美的环境、更丰富的精神文化生活。在“美好生活”的导向之下，如何将城镇化推向更高发展阶段，成为新时代新中国的当务之急。

2021 年 4 月 8 日，国家发展改革委关于印发《2021 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的通知。通知进一步明确在老城区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等“三区一村”改造为主要内容的城市更新行动。要加快推进新型城镇化，健全城乡融合发展体制机制。要把城市更新作为重大民生工程和发展工程，加快以人为核心的新型城镇化。实施城市更新行动，加大保障性住房供给，着力解决新市民等群体住房困难问题。

综上所述，城中村棚户区改造改善了居民居住条件，提升了城市品质，推进了城镇化进程，可以避免城乡差别的进一步扩大，促进社会的全面发展。因此本项目的实施势在必行。

为贯彻执行《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发（2014)43号）及《关于印发<湖北省政府专项债务项目库管理办法（暂行）>的通知》（鄂财债发(2019)18号）文传规定，根据《宜昌市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、项目需求资金及项目收益情况等，编制完成《宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)实施方案》。

（三）建设规模及内容

项目建设用地面积78419.49㎡，总建筑面积318606.26㎡，其中地上建筑面积226384.98㎡，地下建筑面积92221.28㎡，容积率2.88，建筑密度15.32%，绿地率35.85%，停车位2441个。

主要建设内容：

1.地上新建高层住宅共12栋(其中1#住宅楼32层，建筑高度96.15m；2#住宅楼33层，建筑高度99.15m；3#住宅楼33层，建筑高度 99.15m；4#住宅楼20层，建筑高度60.15m；5#住宅楼27层，建筑高度81.15m；6#住宅楼为两个单位，一单元28层，建筑高度84.15m，二单元32层，建筑高度96.15m；7#住宅楼为两个单位，一单元26层，建筑高度78.15m，二单元30层，建筑高度90.15m；8#住宅楼33层，建筑高度99.15m；9#住宅楼33层，建筑高度99.15m；10#住宅楼30层，建筑高度90.15m；11#住宅楼31层，建筑高度93.15m；12#住宅楼为两个单位，一单元30层，建筑高度 90.15m，二单元33层，建筑高度99.15m)；1栋4层商业及社区配套设施用房，建筑高度16.3m；1栋3层九班幼儿园，建筑高度12m；附属工程包

含 2 栋 1 层门房，建筑高度 4.8m，5 栋 1 层配电房，建筑高度 4.8m，4 栋楼梯间(人防出室外地面)，建筑高度 3.5m。

2.地下共设有三层地下室，主要功能为汽车库、设备用房。

地下三层局部设有人民防空地下室，为甲类附建式人防工程，人防地下室总建筑面积 13257 ㎡，掩蔽面积 8617 ㎡，战时功能为二等人员掩蔽所，防护等级为核 6 级、常 6 级，防化等级为丙级，掩蔽人数 8617 人；共设有八个防护单元。

3.新建室外配套道路工程、给排水、电气、停车场、绿化、照明、环卫、安防等基础配套设施。

二、项目收益及现金流入预测

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

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

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

（一）资金充足性

根据本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还

本付息资金充足，本息资金覆盖倍数可达到1.23倍，对此，从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.投资概算

本项目总投资为177,366.03万元，其中工程费用114,086.63万元，工程建设其他费用5,093.60万元，拆迁补偿费用46,030.66万元，预备费用5,959.01万元，建设期利息6,176.13万元，债券发行费用20.00万元，具体金额详见下表。

概算结构表

单位：万元

序号	工程或费用名称	概算价值				占总投资的比例	备注
		建安工程	设备及工器具购置	其它费用	合　计		
1	工程费用	112,601.63	1,485.00		114,086.63	64.32%	
2	工程建设其他费用			5,093.60	5,093.60	2.87%	
3	拆迁补偿费用			46,030.66	46,030.66	25.95%	
4	基本预备费			5,959.01	5,959.01	3.36%	
5	**建设投资**				**171,169.90**	**96.51%**	1+2+3+4
6	建设期利息			6,176.13	6,176.13	3.48%	
7	债券发行费用			20.00	20.00	0.01%	
8	**总投资**				**177,366.03**	**100.00%**	5+6+7

项目投资概算明细表

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源						
			资本金		专项债券	银行贷款	中央预算资金	财政补助	其他资金
				其中：专项债券用于资本金					
一	工程费用	114,086.63	25,516.63	-	20,000.00	60,570.00	4,000.00	4,000.00	
1	建筑工程	97,622.04	17,552.04		16,900.00	57,570.00	1,600.00	4,000.00	
1.1	主体工程	81,986.61	10,986.61		16,000.00	52,000.00		3,000.00	
1.2	大型土石方	6,475.99	905.99			5,570.00			
1.3	水电气等配套	9,159.44	5,659.44		900.00		1,600.00	1,000.00	
1.3.1	店里报表	5,992.95	4,092.95		500.00		600.00	800.00	
1.3.2	供水入户报装	1,560.80	460.80		400.00		500.00	200.00	
1.3.3	燃气工程	507.26	107.26				400.00		
1.3.4	有线报装费	58.53	58.53						
1.3.5	宽带报装费	156.08	156.08						
1.3.6	充电桩扩容报装增加费	883.82	783.82				100.00		
2	安装工程	5,077.45	2,077.45		1,000.00	2,000.00			
3	消防工程	3,478.79	2,478.79		1,000.00				
4	边坡支护工程	1,000.62	0.62			1,000.00			
5	配套基础设施	2,672.12	172.12		600.00		1,900.00		
5.1	小区内道路	664.55	14.55		200.00		450.00		
5.2	室外给排水工程	549.89	49.89		200.00		300.00		

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源						
			资本金		专项债券	银行贷款	中央预算资金	财政补助	其他资金
				其中：专项债券用于资本金					
5.3	室外消防工程	222.25	22.25		50.00		150.00		
5.4	围墙	267.40	17.40		50.00		200.00		
5.5	室外配套	968.03	68.03		100.00		800.00		
6	智慧社区建设	862.38	862.38						
7	地下车库划线、标识标牌	420.23	20.23		100.00		300.00		
8	抗震支架	450.00	450.00						
9	其他设施	280.00	80.00				200.00		
10	充电桩	738.00	738.00						
11	设施设备费	1,485.00	1,085.00		400.00				
11.1	电梯	1,485.00	1,085.00		400.00				
二	工程建设其他费用	5,093.60	2,093.60					3,000.00	
三	拆迁补偿费用	46,030.66	-					46,030.66	
1	村民及集体土地搬迁补偿	18,065.40	-					18,065.40	
2	国有土地征收补偿	27,965.26	-					27,965.26	
四	基本预备费	5,959.01	5,959.01						
五	建设投资（一+二+三+四）	171,169.90	33,569.24		20,000.00	60,570.00	4,000.00	53,030.66	
六	建设期利息	6,176.13	6,176.13						
七	债券发行费用	20.00	20.00						
八	总投资（五+六+七）	177,366.03	39,765.37	-	20,000.00	60,570.00	4,000.00	53,030.66	-

2.资金筹措

本工程项目总投资177,366.03万元，建设期按3年7个月考虑，分年度投入资金比例为9%:23%:36%:32%，资金来源拟申请专项债券及业主自筹等，其中，专项债资金20,000.00万元，其余资金为业主自筹，包括资本金投入39,765.37万元，中央预算内投资4,000.00万元，财政补助53,030.66万元，银行贷款60,570.00万元。本项目建设期利息计算时，待发行专项债资金年利率按2026年湖北省（武汉市、襄阳市、黄冈市）棚改专项债券（八期）-2026年湖北省政府专项债券（四十二期）票面利率1.58%考虑；根据银行借款合同，银行贷款利率为实际提款日的利率上浮30个基点，本项目在建设期将银行贷款利率按合同签订前“中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022年10月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%。”5年期以上LPR为4.3%上浮30个基点即4.6%考虑。

建设资金来源如下：

(1)项目自有资金筹措

项目资本金为39,765.37万元，项目资本金占项目总投资比例约为22.42%。

(2)财政补助

本项目财政补助资金53,030.66万元，已全部到位，占项目总投资比例约为29.90%。

(3)中央预算内投资

本项目中央预算内投资已获批4,000.00万元，占项目总投资比例约为2.26%。

(4)债务资金筹措

依据项目实施计划，本项目2026年计划申请发行专项债金额为20,000.00万元，债券存续期7年，专项债券建设期利息0元，专项债券资金占项目总投资比例约为11.27%。

项目投资分年计划及资金筹措表

单位：人民币万元

序号	年份 项目	合计	建设期			
			2023年	2024年	2025年	2026年
1	**项目总投资**	**177,366.03**	**35,494.71**	**44,826.86**	**54,286.56**	**42,757.90**
1.1	项目建设投资	171,169.90	35,262.52	43,782.03	52,080.80	40,044.55
1.2	建设期利息	6,176.13	232.19	1,044.83	2,205.76	2,693.35
1.3	债券发行费用	20.00	-	-	-	20.00
2	**资金筹措**	**177,366.03**	**35,494.71**	**44,826.86**	**54,286.56**	**42,757.90**
2.1	**项目资本金**	**39,765.37**	**1,399.71**	**4,589.36**	**22,018.40**	**11,757.90**
2.1.1	建设投资	33,569.24	1,167.52	3,544.53	19,812.64	9,044.55
2.1.2	建设期利息	6,176.13	232.19	1,044.83	2,205.76	2,693.35
	专项债券部分	-	-	-	-	-
	银行贷款部分	6,176.13	232.19	1,044.83	2,205.76	2,693.35
2.1.3	债券发行费用	20.00	-	-	-	20.00
2.2	**中央预算内投资**	**4,000.00**	**-**	**-**	**-**	**4,000.00**
2.2.1	建设投资	4,000.00	-	-	-	4,000.00
2.3	**财政补助**	**53,030.66**	**24,000.00**	**15,000.00**	**7,030.66**	**7,000.00**
2.3.1	建设投资	53,030.66	24,000.00	15,000.00	7,030.66	7,000.00
2.4	**债券资金**	**20,000.00**	**-**	**-**	**-**	**20,000.00**
2.4.1	建设投资	20,000.00	-	-	-	20,000.00
2.5	**银行贷款**	**60,570.00**	**10,095.00**	**25,237.50**	**25,237.50**	**-**
2.5.1	建设投资	60,570.00	10,095.00	25,237.50	25,237.50	-

本项目已进行市场化融资，从中国农业发展银行申请贷款资金，融资总额为90,000.00万元，已放款金额60,570.00万元，剩余银行贷款额度银行将不再予以放款，根据银行借款合同，银行贷款采用固

定本金的还款方式，每半年支付一次本息，借款期限15年，对应年限为2023年-2037年，本次测算按已放款金额比例测算每个支付季度的本金，并相对应测算的利息，利率为实际提款日的利率上浮30个基点，基于审慎性原则，本项目建设期银行贷款利率将按合同签订前“中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022年10月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%。”5年期以上LPR为4.3%上浮30个基点即4.6%考虑。建设期利息考虑放款为年度均匀放款，利息按全年50%测算。运营期银行贷款利率按当前最新的“中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2026年5月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.0%，5年期以上LPR为3.5%。”5年期以上LPR为3.5%上浮30个基点即3.8%考虑。基于审慎性原则，本项目债券存续期后项目收入有限，本报告测算时债券存续期内其他融资本息和按银行贷款借款期限内全融资本息和考虑，故本项目债券存续期内，银行贷款利息总支出18,464.43万元，其中建设期利息为6,176.13万元，运营期利息为12,288.30万元。本项目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。

（二）收益预测

1.营业收入估算

根据本项目已批复的《初步设计》，结合实际情况，本项目的收入主要来源为：土地出让收入、物业管理费收入、停车位收入。

（1）土地出让收入

根据由湖北省住房和城乡建设厅复函的《关于〈宜昌市住房和城乡建设局关于申请确认共联村等5个项目纳入湖北省棚户区改造计划的请示〉的复函》，汉宜村棚改项目：纳入2023年计划任务720套（户）。

本项目总投资中拆迁补偿费用为汉宜村ABCDEF六个片区共涉及征收国有土地上居民和汉宜村民征收779户，其中国有土地上居民59户，建筑面积1.01万平方米；汉宜村村民720户，房屋建筑总面积约32.68万平方米，其中有证房面积约为17.65万平方米。拆迁居民安置在本项目建成的汉宜村安置小区，汉宜村ABCDEF六个片区可为汉宜村整村改造范围内多个地块的统筹出让收益，符合城市更新项目“以片区统筹、收益反哺、项目平衡”的资金管理原则，属于合理合规的资金来源模式。

本项目土地出让收入即来源于伍家岗区汉宜村整村改造范围内国有土地使用权出让的净收入。

项目建成后，将通过出让汉宜村整村改造范围内多个地块的国有土地使用权进行资金平衡，出让收入全部用于支持本项目建设。本项目涉及出让的地块共七处，均位于宜昌市伍家岗区汉宜村片区及合益路棚户区改造范围内，总出让面积约335.29亩、223526.66平方米。实际纳入本项目债券存续期收入的出让面积（汉宜村BCDEF片区）共计约306.9亩、204600平方米。各地块具体情况如下：

地块1（汉宜村C片区）：位于伍家岗区城东大道以南、东山大道以北，汉宜村B、D片区中间，用地性质为居住用地，占地面积 89.07

亩（约59,380.00平方米），拟于2027-2028年出让，土地出让收入2年各按平均值测算；

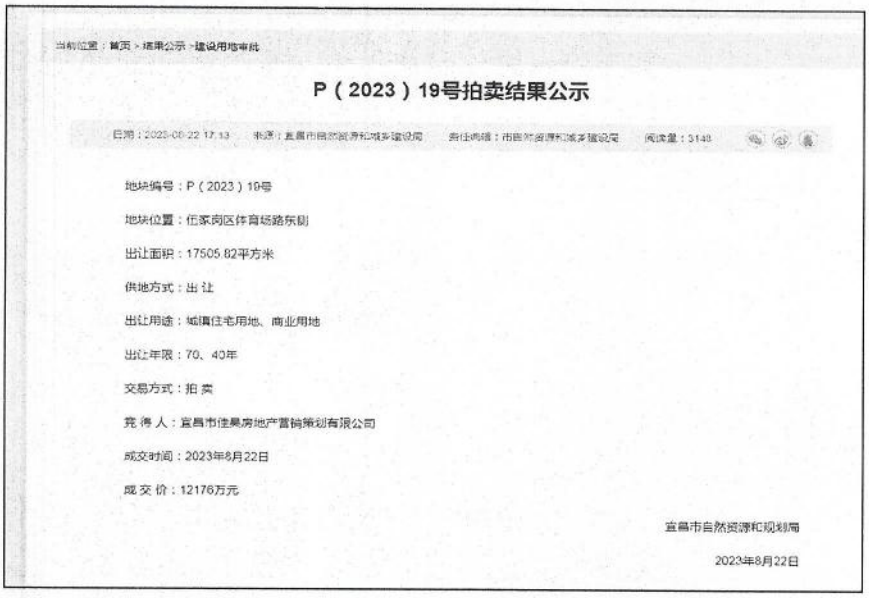
地块2（汉宜村B片区）：位于伍家岗区城东大道以南、东山大道以北，用地性质为居住用地，占地面积77.13亩（约51,420.00平方米），拟于2029-2030年出让，土地出让收入2年各按平均值测算；

地块3（汉宜村F片区）：位于伍家岗区仁智路以东，杨岔路以北，用地性质为居住用地，占地面积74.48亩（约49,653.33平方米），拟于2031年出让；

地块4（汉宜村D片区）：位于伍家岗区毗邻仁智路，杨岔路以北，相邻汉宜村C、E片区，用地性质为居住用地，占地面积52.29亩（约34,860.00平方米），拟于2032年出让；

地块5（汉宜村E片区）：位于伍家岗区仁智路以东，杨岔路以北，用地性质为居住用地，占地面积13.93亩（约9,286.67平方米），拟于2033年出让。

地块6（汉宜村A片区）：位于伍家岗区体育场路以东、东山大道以北，用地性质为居住用地，占地面积28.39亩（约18,926.67平方米），该地块已于2023年8月完成出让，由市城发集团竞得，实际出让面积17505.82平方米，成交价12176万元，成交单价为6955.4元/平方米。



当前位置：首页 > 结果公示 > 建设用地审批

P（2023）19号拍卖结果公示

日期：2023-08-22 17:13　来源：宜昌市自然资源和城乡建设局　责任编辑：市自然资源和城乡建设局　阅读量：3148

地块编号：P（2023）19号

地块位置：伍家岗区体育场路东侧

出让面积：17505.82平方米

供地方式：出 让

出让用途：城镇住宅用地、商业用地

出让年限：70、40年

交易方式：拍 卖

竞 得 人：宜昌市佳昊房地产营销策划有限公司

成交时间：2023年8月22日

成 交 价：12176万元

宜昌市自然资源和规划局

2023年8月22日

根据《宜昌市人民政府关于公布城区基准地价及土地收益标准的通知》，宜昌市城区土地更新后的土地级别及基价地价标准如下。

附件1

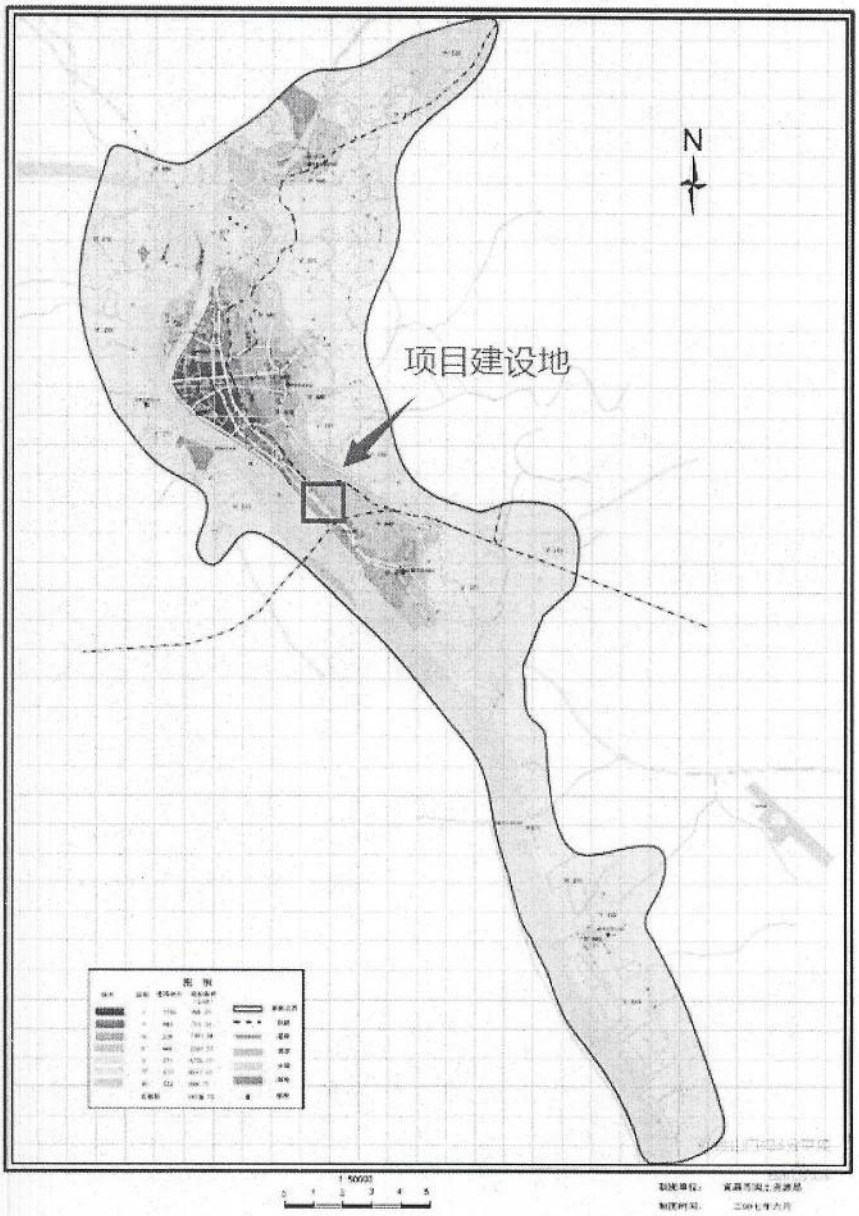
宜昌市城区（含夷陵区）更新后的土地级别及基准地价标准

单位：元/平方米

级别	Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ	Ⅴ	Ⅵ	Ⅶ
商业用地	4630	3526	2540	1822	1176	768	436
住宅用地	3716	2920	2135	1468	982	550	335
工业用地	1065	806	560	376	298	201	150

根据宜昌市城区住宅用地级别与基准地价图，本项目为三级别。

宜昌市城区住宅用地级别与基准地价图



根据宜昌市公共资源交易信息网，对比宜昌市西陵区及伍家岗区最近出让面积的成交价格，得出平均成交综合单为 8,987.21 元/平方米。结合本项目涉及出让的地块 6（汉宜村 A 片区）2023 年时出让成交单价为 6955.4 元/平方米。详见下表：

湖北鼎华会计师事务有限责任公司 报告专用章

宜昌市公共资源交易信息网出让信息汇总表

序号	地块位置	出让面积	规划用地性质	出让年限	成交价（万元）	单价（元）
1	西陵区夜明珠路与黄柏河交会处	85481.59	城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地、商业用地	城镇住宅及城镇社区服务设施用地70年，商业用地40年	40300	4714.47
2	西陵区夜明珠路与马兰路交会处	82116.06	镇住宅用地、城镇社区服务设施用地、商业用地	城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地70年，商业用地40年	43000	5236.49
3	西陵区育才路与得胜街交会处	11856.68	镇住宅用地、城镇社区服务设施用地、商业用地	城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地70年，商业用地40年	5900	4976.10
4	西陵区珍珠路和西陵一路交会处	7059.97	镇住宅用地、城镇社区服务设施用地、商业用地、商务金融用地	城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地70年，商业商务用地40年	18500	26204.08
5	西陵区东山大道与金家台路交会处	5156.92	城镇住宅用地、商业用地	城镇住宅用地70年，商业用地40年	2600	5041.77
6	伍家岗区东山大道与胜利四路交会处	6367.98	城镇住宅用地、商业用地	城镇住宅用地70年、商业用地40年	3200	5025.14
7	伍家岗区白洋路与白城路交会处	31437.32	城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地、商业用地	城镇住宅及城镇社区服务设施用地70年，商业用地40年	25600	8143.19
8	西陵区东山大道与西陵二路交会处	5747.47	城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地、商业用地	城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地70年，商业用地40年	7800	13571.19
9	伍家岗区东山大道与体育场交会处	30962.67	城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地、商业用地、教育用地	商业40年，住宅服务设施70年	32300	10431.92
10	伍家岗夷陵大道与杨岔路交会处北	48706.37	城镇住宅用地、城镇社区服务设施用	商业40年，住宅服务设施70年、教育50年	42860	8799.67

序号	地块位置	出让面积	规划用地性质	出让年限	成交价（万元）	单价（元）
	侧		地、商业用地			
11	伍家岗区合益路与银湖路交会处	49015.54	住宅用地及商服用地	住宅70年，商服40年	51300	10466.07
12	西陵区夜明珠路与马兰路交会处	82116.06	城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地、商业用地	城镇住宅用地、城镇社区服务设施用地70年，商业用地40年	43000	5236.49
合计						107846.57

基于审慎性原则，则本项目取8,000.00元/平方米作为本次项目出让价格，即有，债券存续期内，土地出让收入合计163,680,82万元。

（2）物业管理费收入

根据本项目已批复的《初步设计》P8，小区住宅总建筑面积210969.88㎡，社区商业3417.48㎡，共计214387.36㎡，经营期出租率第1年按80%，此后逐年增加1%，最终达到89%的饱和出租率。

七、主要技术经济指标：

技术经济指标表

项目			数值	备注
用地面积（m^2）			78419.49	其中幼儿园占地5409.45平方米，居住占地73010.04平方米
总建筑面积（m^2）			315418.67	
其中	地上计容建筑面积		221699.56	
	其中	住宅	210969.88	共12栋
		幼儿园	3224.61	9班幼儿园建筑面积不低于3150㎡，用地面积不低于5240㎡
		社区商业	3417.48	不超过地上总建筑面积的3%
		社区党员群众服务中心（社区居委会）	1094.43	不少于1000平米

根据宜发改价调函〔2023〕6号

（http://www.yichang.gov.cn/zfxxgk/show.html?aid=1&id=22924

0），同时参照当地小区其他物业标准，物业费价格为 1.7 元/平方米·月，基于审慎性原则，本项目物业管理收费价格按 1.6 元/㎡·月测算，按照经营期内月收费每年上涨 1%计算收入，即有，债券存续期内，物业管理费收入合计 2,465.67 万元。

恒大林溪郡住宅小区 小区前期物业服务收费标准按不动产登记建筑面积计收，具体标准为：**1.7**元/平方米·月（含电梯运行维护费）。

万佳半山学府住宅小区 小区前期物业服务收费标准按不动产登记建筑面积计收，具体标准为：**1.7**元/平方米·月（含电梯运行维护费）。

（3）停车位收入

根据本项目已批复的《初步设计》P9，本项目建成后共可布置停车位 2441 个。

建筑密度		15.32%	不大于 22%
绿化面积（㎡）		28110.29	
绿化率		35.85%	不小于 35%
户数（户）		1960	
非机动车停车位（个）		1960	位于地下室，按每户 1 个非机动车位
机动车停车位（个）		2441	住宅停车位按每户不少于 1.2 个，商业及配套公建按 10 个/1000 平方米配建。
其中	地上	37	
	地下	2404	

项目建成后规范小区停车、增设监控安防，参考宜昌市主要小区停车费调查收费情况，如下图所示，基于审慎性原则，本项目停车收费标准按照 150 元/车/月考虑。



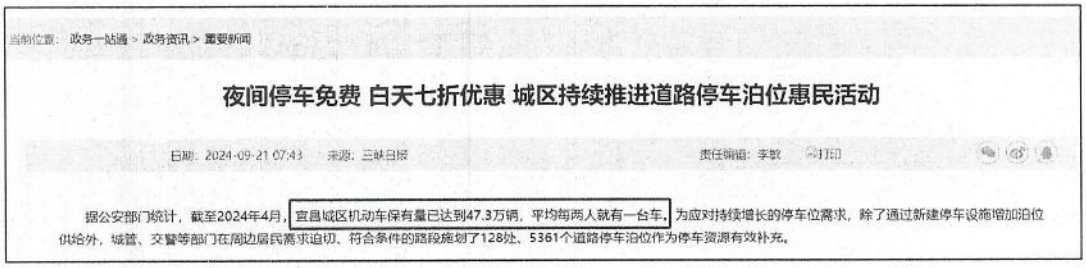
宜昌主要小区物业费停车费调查表

单篇下载

宜昌主要小区物业费停车费调查表

序号	楼盘名称	地理位置	交房时间	建筑面积（万㎡）	户数（户）	物业费（元/㎡·月）	地面停车位数量（个）	地面月卡收费标准（元/月·个）	地下停车位数量（个）	地下月卡收费标准（元/月·个）	临停收费标准（元）	优惠政策	售价（万元）	备注
1	翠山林语	城东大道与东山路交汇处	2004.1	12	597	1.2	110	120	182	250（含40元车位服务费）	地面30分钟内免费，30分钟-2小时收2元，每累加1小时加收1元，10元封顶收取	无优惠	6（不开票）	
2	民生壹家	城东大道（东山地为服务中心对面）	2007.12	7	432	1.2	无	无	329	40元车位服务费	全部停用统归至下业面	无优惠	暂都	
3	雷山首公馆	锦绣路（恒誉汽车通入口对）	2012.12	27	2400	1.8	无	无	1750	250（含30元车位服务费）	全部驶入地下车库，按前30分钟内免费，30分钟-2小时收5元，每累加1小时加收5元，10元封顶收取	无优惠	10-12（平均单位12）	
4	海江湖畔	发展大道（国庆一号对面）	2011.8	30	2600	0.95-1.6	200	100	500	200（含40元车位服务费）	地面30分钟内免费，30分钟-2小时收2元，每累加1小时加收1元，10元封顶收取	无优惠	7	地上车位对社业免费，地下月卡200元/月，对下车库使用车辆备
5	国机丰岸	沿江大道169号	2009.3	7	398	1.8	87	120	230	40元车位服务费	5元/次	无优惠	暂都	
6	星语城	发展大道与北苑路交汇处	2016.3	12	725	1.5	94	120	380	物业只管下面	地面30分钟内免费，30分钟-2小时收5元，每累加1小时加收1元，10元封顶收取	无优惠	均价1.1-1.3，暂不售	目前地下车库未启用，未出售
7	华山都	城东大道100号	2015.12	14	1000	1.5	80	未收	1000	250（含40元车位服务费）	地面30分钟免费，30分钟-2小时收2元，每累加1小时加收1元，10元封顶收取	停两次200元 半年以上及200元/月	未售	不需进车位服务费
8	碧桂园	发展大道（摩托学院对面）	2017.11	15	1200	1.2	50	未收	1000	免费停	地面30分钟免费，30分钟-2小时收2元，每累加1小时加收1元，10元封顶收取	无优惠	未售	
9	上善台	城东大道与中南路交汇处	2012.12	28	1592	1.5	68	120	1256	250（含40元车位服务费）	地面30分钟免费，30分钟-2小时收2元，每累加1小时加收1元，10元封顶收取	交车年进一个月，相当于月卡150元/月！交满这个月，相当于月卡200元/月	3	不需进车位服务费
10	运河佳苑	发展路（三医院对面）	2014.8	18	1136	1.3	200	120	400	250（含40元车位服务费）	且业联 元 24小时！非业主停20元 24小时	无优惠	9-10	
11	恒大御府	解放路大道免费	2005	26.05	3500	住宅2.5，商铺3.5，写字楼3.0	50	150	1000	且业270，非业主15元	地下30分钟免费，20分钟-2小时收2元，2小时以外封顶	无优惠	未售	大型高住综合体
12	恒大荣誉	城市大道环城路	2017.3	30	887	2	无	无	2750	200（含50元车位服务费）	地面30分钟免费，30分钟-2小时收2元，每累加1小时加收1元，15元封顶收取	月卡至12年或2个月，相当于月卡200元/月	未售	
13	恒大大都汇	发展大道（摩星钢材厂）	2012.6	80	3600	1.5-1.6	无	200（地面月卡和地下月卡均有用）	1026	200（含车位服务40元）	地面30分钟免费，30分钟-2小时收2元，每累加1小时加收1元，10元封顶收取	2018年开业体验3个月，目前取消赠送	6.7	
14	万达广场	解放大道与江南路交汇处	2009.7	47	1300	-	无	无	800	住宅250（含40车位服务费）；商业免费	前1小时免费，2小时以内5元，每累加1小时加收5元，3元封顶收取	无优惠	未售	大型高住综合体
15	宜昌CBD	解放大道解放广场旁	2018	9	423	1.80	无	无	350	250-400（含40元车位服务费）	前1小时免费，2小时以内5元，每累加1小时加收5元，4元封顶收取	无优惠	未售	大型高住综合体

据公安部门统计，截至 2024 年 4 月，宜昌城区机动车保有量已达到 47.3 万辆，平均每两人就有一台车。考虑本项目棚户区改造后安置 720 户，按每 1.2 户一台车，即安置户中预计有 600 辆车，即有停车位使用率第 1 年按 40%计，此后逐年增加 1%，最终达到 49%的饱和使用率。



当前位置： 政务一站通 > 政务资讯 > 重要新闻

夜间停车免费 白天七折优惠 城区持续推进道路停车泊位惠民活动

日期：2024-09-21 07:43 来源：三峡日报 责任编辑：李敏 打印

据公安部门统计，截至2024年4月，宜昌城区机动车保有量已达到47.3万辆，平均每两人就有一台车，为应对持续增长的停车位需求，除了通过新建停车设施增加泊位供给外，城管、交警等部门在周边居民需求迫切、符合条件的路段施划了128处、5361个道路停车泊位作为停车资源有效补充。

即有本项目债券存续期内，停车位月租收入合计 1,322.53 万元。

营业收入估算表

单位：万元

序号	项目 / 年份	单位	合计	经营期						
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	**经营期收入**		**167,469.02**	**24,257.17**	**24,269.01**	**21,096.96**	**21,109.04**	**40,276.00**	**28,453.59**	**8,007.26**
				C 地块		B 地块		F 地块	D 地块	E 地块
1	**土地出让收入**		**163,680.82**	**23,752.12**	**23,752.12**	**20,568.10**	**20,568.10**	**39,722.87**	**27,888.14**	**7,429.37**
	数量	m^2		29,690.15	29,690.15	25,710.13	25,710.13	49,653.58	34,860.17	9,286.71
	单价	元/m^2		8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00
	增值税	/	-	-	-	-	-	-	-	-
2	**物业管理费收入**		**2,465.67**	**329.30**	**336.75**	**344.32**	**352.00**	**359.80**	**367.73**	**375.77**
	面积	m^2		214,387.36	214,387.36	214,387.36	214,387.36	214,387.36	214,387.36	214,387.36
	收费单价	元/m^2/月		1.60	1.62	1.63	1.65	1.66	1.68	1.70
	入住率			80%	81%	82%	83%	84%	85%	86%
	增值税	6%	139.57	18.64	19.06	19.49	19.92	20.37	20.81	21.27
3	**停车位收入**		**1,322.53**	**175.75**	**180.15**	**184.54**	**188.93**	**193.33**	**197.72**	**202.11**
	停车位数量	个		2,441.00	2,441.00	2,441.00	2,441.00	2,441.00	2,441.00	2,441.00
	单车位月收入	元/个/月		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
	使用率			40%	41%	42%	43%	44%	45%	46%
	增值税	9%	94.69	14.51	14.87	15.24	15.60	15.96	16.33	16.69
二	**增值税（当年应交）**		-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	项目销项税金		**248.77**	33.15	33.94	34.73	35.52	36.33	37.14	37.96
1.2	项目进项税金（经营成本）		**178.36**	25.48	25.48	25.48	25.48	25.48	25.48	25.48

序号	项目 年份	单位	合计	经营期						
				2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1.3	固定资产进项税抵扣			10,248.57						
	固定资产进项税当期抵扣额		-	-	-	-	-	-	-	-
	结转未抵扣固定资产进项税额			10,248.57	10,248.57	10,248.57	10,248.57	10,248.57	10,248.57	10,248.57
三	**税金及附加**		-	-	-	-	-	-	-	-
1.1	城市维护建设税		-	-	-	-	-	-	-	-
1.2	教育费附加		-	-	-	-	-	-	-	-
1.3	地方教育费附加		-	-	-	-	-	-	-	-

2. 项目税费预测

债券存续期内税费合计预计 0 万元，其中增值税 0 万元，税金及附加 0 万元，所得税 0 万元。

（1）增值税

根据《中华人民共和国增值税法》第十条，“（一）纳税人销售货物、加工修理修配服务、有形动产租赁服务，进口货物，除本条第二项、第四项、第五项规定外，税率为百分之十三。

（二）纳税人销售交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权，销售或者进口下列货物，除本条第四项、第五项规定外，税率为百分之九：

1. 农产品、食用植物油、食用盐；

2. 自来水、暖气、冷气、热水、煤气、石油液化气、天然气、二甲醚、沼气、居民用煤炭制品；

3. 图书、报纸、杂志、音像制品、电子出版物；

4. 饲料、化肥、农药、农机、农膜。

（三）纳税人销售服务、无形资产，除本条第一项、第二项、第五项规定外，税率为百分之六。

（四）纳税人出口货物，税率为零；国务院另有规定的除外。

（五）境内单位和个人跨境销售国务院规定范围内的服务、无形资产，税率为零。”

根据《财政部国家税务总局关于棚户区改造有关税收政策的通知》（财税[2013]101 号）、《财政部关于做好城市棚户区改造相关工

作的通知》（财综〔2015〕57号），项目安置住房涉及的城镇土地使用税、印花税、土地增值税契税等，可按照国家有关规定申请予以减免；免收安置住房建设涉及的防空地下室易地建设费、白蚁防治费、城市基础设施配套费、城市教育附加费、地方教育附加等。要求电力、通信、供水等企业要积极支持棚户区改造，在入网、管网增容等经营性收费方面给予适当减免。

根据以上，本项目收入包括土地出让收入、物业管理费收入、停车位收入，土地出让收入不考虑增值税，物业管理费收入增值税税率取6%，停

车位收入增值税税率取9%。

进项税：建设期，建筑工程费按照9%的税率进行抵扣；设备购置及安装费按照13%的税率进行抵扣。运营期，外购燃料及动力费按照13%的税率进行抵扣；修理费按照6%的税率进行抵扣。

（2）税金及附加

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）所得税

根据《中华人民共和国企业所得税法》第四条，企业所得税的基本税率为25%，非居民企业适用税率20%；符合条件的小型微利企业适用税率20%；国家需要重点扶持的高新技术企业适用税率15%。本项目所得税税率按基本税率25%考虑。

3.总成本费用

总成本费用包括经营成本、折旧与摊销、利息支出。

1）经营成本

经营成本主要包括计提专项资金、人工及福利费用、外购燃料及动力费、修理费、管理费用及其他。本项目债券存续期内，经营成本合计为42,819.89万元。具体如下：

（1）计提专项资金

根据《湖北省国有土地使用权有偿使用收入征收及财务管理暂行办法》、《省财政厅关于土地出让金收入政策性计提有关事项的通知》（鄂财预发〔2020〕3号）、《关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见》（中办发〔2020〕32号）等政策文件，本项目土地出让后需计提的专项资金如下：

土地出让业务费、国有土地收益基金、农业土地开发费：土地出让业务费按出让收益2.00%计取、计提国有土地收益基金（按土地出让总价的2.5%计取）、农业土地开发费按照出让面积41元/平方米计提；

被征地农民养老保险补偿资金：按土地出让总价的8%计取；

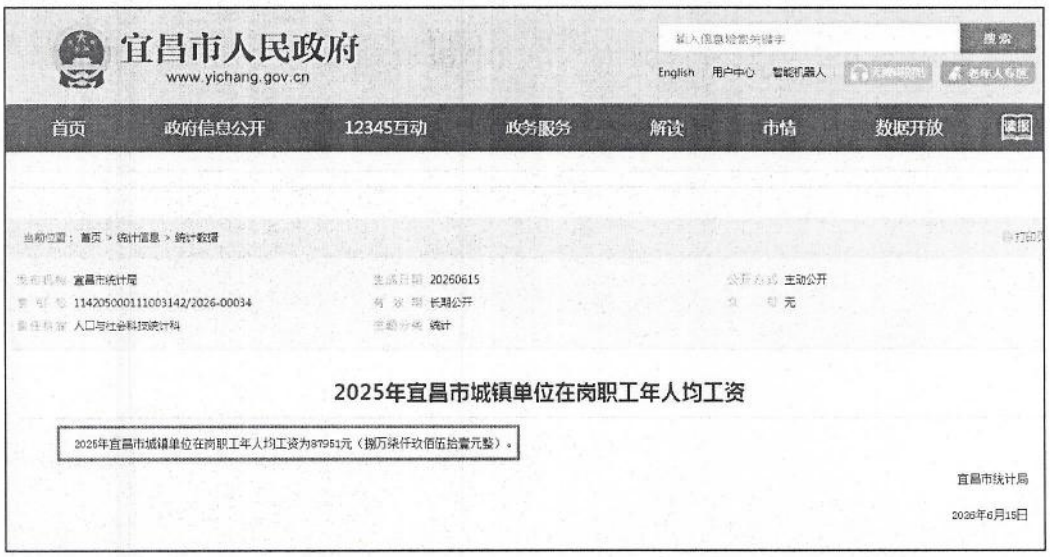
乡村振兴（农业农村）专项资金：按土地出让总价的9%计取；

根据相关密件，从2020年开始，不再计得教育资金，农田水利建设资金等，故本项目未考虑计提教育资金，农田水利建设资金。

综上所述，即有本项目债券存续期内，计提专项资金共计40,122.26万元。

（2）人工及福利费用

本项目劳动定员暂定新增10人，分别为管理人员1人，客服人员1人，修理人员2人，清洁人员3人，安全人员3人，其余人员由宜昌伍家新城建筑工程有限公司内部安排，本项目用工成本参考宜昌市人民政府公布的2025年宜昌市城镇单位在岗职工年人均工资（http://www.yichang.gov.cn/zfxxgk/show.html?aid=1&id=244665&depid=846），即人员工资暂按8.8万元/年计算，薪资考虑每年上涨1%，即有本项目债券存续期内，人工及福利费用共计613.15万元。



（3）外购燃料及动力费

本项目外购燃料及动力费包括物业、小区绿化浇洒、照明等正常运作所需要的水费及电费等成本。依据《市物价局关于调整宜昌城区供水价格的通知》（宜价管〔2012〕96号）文件、《宜昌市物价局关于创建节水型城市落实相关价格政策的通知》（宜价管〔2016〕62号）文件，宜昌浦华三峡水务有限公司从2012年8月1日起至今居民生活用水执行阶梯水价，目前居民生活用水价为第一级1.37元/

立方米，第二级 2.09 元/立方米，第三级 2.81 元/立方米；非居民生活用水 1.87 元/立方米；特种用水 4.10 元/立方米（以上价格均含水资源费 0.05 元/立方米，不含污水处理费）。根据本项目的初步设计 P61，结合实际情况，仅考虑测算第四部分即绿化及道路浇洒车库冲洗用水量，此部分最高日用水量 281.84m³/d，全年按 365d 考虑，即有在本项目债券存续期内，水费共计 98.65 万元。

生活用水量											
分类	分区	用水定额		用水数量		时变化系数	使用时间	最高日用水量	最大时用水量	平均时用水量
						(Kd)	(h)	(m3/d)	(m3/h)	(m3/h)
住宅	加压区	160	L/人·d	5918.00	人	2.5	24	946.88	98.63	39.45
	直供区	160	L/人·d	794.00	人	2.5	24	127.04	13.23	5.29
	未预见水量	按总水量的10%计算						107.39	11.19	4.47
	住宅总水量							1181.31	123.05	49.22
商业	商业	8	L/m²	1500	m²	1.2	12	12.00	1.20	1.20
	餐饮	30	L/人·次	1950	人	1.5	12	138.46	17.31	11.54
	未预见水量	按总水量的10%计算						15.05	1.85	1.25
	商业总水量							165.51	20.36	13.79
幼儿园	幼儿园	40	L/人·次	300	人	2	10	12.00	2.40	1.20
	未预见水量	按总水量的10%计算						1.20	0.24	0.12
	幼儿园总水量							13.20	2.64	1.32
绿化及道路浇洒车库冲洗用水量	绿化及道路浇洒用水量	2	L/m²·d	100000	m2	1	4	200	50	50
	车库冲洗用水量	2	L/m²·d	27097.04	m3	1	4	56.22	14.06	14.06
	未预见水量	按总水量的10%计算						25.62	6.41	6.41
	绿化总水量							281.84	70.46	70.46
项目总用水量								1641.86	216.51	134.79

本工程电能消耗主要包括物业等公共区域处的照明、空调等。由经验设计，按照最高日用电负荷按照 20W/m²计算，根据本项目初步设计 P8-9，本项目物业等公共区域处总建筑面积 94772.14 m²（包括物业管理用房 714.85 m²、文化活动站 263.48 m²、社区卫生服务站 317.41 m²、公共厕所 65 m²、变配电 700.28 m²、消防控制室 103.67 m²、楼梯 329.27 m²、门卫 113.91 m²、地下建筑面积除幼儿园部分 92114.27 m²），即有预测本项目最高日新增用电负荷为：20 × 94772.14 = 1894.44 kW

技术经济指标表				
项目			数值	备注
用地面积（m^2）			78419.49	其中幼儿园占地 5409.45 平方米，居住占地 73010.04 平方米
总建筑面积（m^2）			315418.67	
其中	地上计容建筑面积		221699.56	
	其中	住宅	210969.88	共 12 栋
		幼儿园	3224.61	9 班幼儿园建筑面积不低于 3150 m^2，用地面积不低于 5240 m^2
		社区商业	3417.48	不超过地上总建筑面积的 3%
		社区党员群众服务中心（社区居委会）	1094.43	不少于 1000 平米
		老年人日间照料中心（托老所）	385.29	按照每百户不低于 20 m^2，且建筑面积不低于 350 m^2
		物业管理用房	714.85	按不低于总建筑面积 2‰配置，且不低于 100 m^2
		文化活动站	263.48	不少于 250 m^2
		社区卫生服务站	317.41	建筑面积不低于 300 m^2
		公共厕所	65.00	建筑面积不低于 30 m^2
		生活垃圾收集站	-	用地面积不低于 120 m^2
		变配电	700.28	
		消防控制室	103.67	
		楼梯（人防出地面）	329.27	
		门卫	113.91	
	地下建筑面积		93719.11	
	其中	幼儿园地下室	1604.84	
		地下一层	21527.01	
		地下二层	35389.53	
		地下三层	35197.73	

根据需要系数法，用电量=用电负荷×需要系数×年工作天数×日工作小时×同时工作系数。

总用电量=1894.44 kW×0.7×365d×8h/d×0.7= 271.06 万 kW·h/年

根据宜昌市电费收取，第一档：年用电 2160 千瓦时以内，不满 1 千伏为 0.5580 元/度。第二档：年用电 2161 至 4800 千瓦时，不满 1 千伏为 0.6080 元/度。第三档：年用电 4800 千瓦时以上，不满 1 千伏为 0.8580 元/度。居民合表用电：不满 1 千伏为 0.5800 元/度、1-10 千伏为 0.5700 元/度、20-35 千伏以下为 0.5700 元/

度、35-110 千伏以下为 0.5700 元/度，电费按 0.5580 元/度测算。

即有在本项目债券存续期内，电费共计 1,058.76 万元。

（4）修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中关于固定资产修理费的估算的说明：修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，按修理范围的大小和修理时间间隔的长短可以分为大修理和中小修理。当按“生产要素法”估算总成本费用时，固定资产修理费指项目全部固定资产的修理费，可直接按固定资产原值（扣除所含的建设期利息）的一定百分数估算。一般来说维修费用按项目投资额 0.1%～2%估算。考虑本项目的行业特性，修理费按项目固定资产原值的 0.1%计取，即有本项目债券存续期内，修理费共计 798.61 万元。

（5）管理费用及其他

参照根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）中其他费用可按以上各项费用总和的一定比率计算，根据有关资料，其比率一般可取 5%-12%，结合本项目实际情况，本次测算按照以上各项费用之和的 5%计取，

即有本项目债券存续期内，管理费用及其他共计 128.46 万元。

2）固定资产折旧

固定资产折旧采用直线法计算。项目投产后开始计算折旧费，计算时先扣除残值取原值的 5%，房屋及建筑物的折旧年限为 40 年，设备的折旧年限为 15 年；本项目建安工程投资按房屋及建筑物折旧考

虑，即有房屋及建筑物折旧原值为 103,304.25 万元（不含税），计算时先扣除残值取原值的 5%，折旧年限 40 年，即有债券存续期内每标准年度房屋及建筑物折旧金额为 2,453.48 万元；本项目设备及工器具购置投资按设备折旧考虑，即有设备折旧原值为 1,314.16 万元（不含税），不考虑残值，折旧年限 15 年，即有债券存续期内每标准年度设备折旧金额为 87.61 万元。

3）无形资产摊销

无形资产及其他资产摊销采用直线法计算。项目投产后开始计算折旧费，无形资产的折旧年限为 15 年，其他资产的折旧年限为 15 年。

4）利息支出

依据项目实施计划，本项目计划 2026 年申请发行金额 20,000.00 万元，债券存续期 7 年，利率按 2026 年湖北省（武汉市、襄阳市、黄冈市）棚改专项债券（八期）-2026 年湖北省政府专项债券（四十二期）票面利率 1.58%考虑，采取每年支付利息和到期一次性还本。则债券存续期内，本项目专项债券利息总支出 2,212.00 万元，其中建设期利息为 0 元，运营期利息为 2,212.00 万元。

本项目已进行市场化融资，从中国农业发展银行申请贷款资金，融资总额为 90,000.00 万元，已放款金额 60,570.00 万元，剩余银行贷款额度银行将不再予以放款，根据银行借款合同，银行贷款采用固定本金的还款方式，每半年支付一次本息，借款期限 15 年，对应年限为 2023 年-2037 年，本次测算按已放款金额比例测算每个支付季度的本金，并相对应测算的利息，利率为实际提款日的利率上浮 30

个基点，基于审慎性原则，本项目建设期银行贷款利率将按合同签订前“中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022 年 10 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.65%，5 年期以上 LPR 为 4.3%。”5 年期以上 LPR 为 4.3%上浮 30 个基点即 4.6%考虑。建设期利息考虑放款为年度均匀放款，利息按全年 50%测算。运营期银行贷款利率按当前最新的“中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2026 年 5 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.0%，5 年期以上 LPR 为 3.5%。”5 年期以上 LPR 为 3.5%上浮 30 个基点即 3.8%考虑。

基于审慎性原则，本项目债券存续期后项目收入有限，本报告测算时债券存续期内其他融资本息和按银行贷款借款期限内全融资本息和考虑，故本项目债券存续期内，银行贷款利息总支出 18,464.43 万元，其中建设期利息为 6,176.13 万元，运营期利息为 12,288.30 万元。

总成本估算表

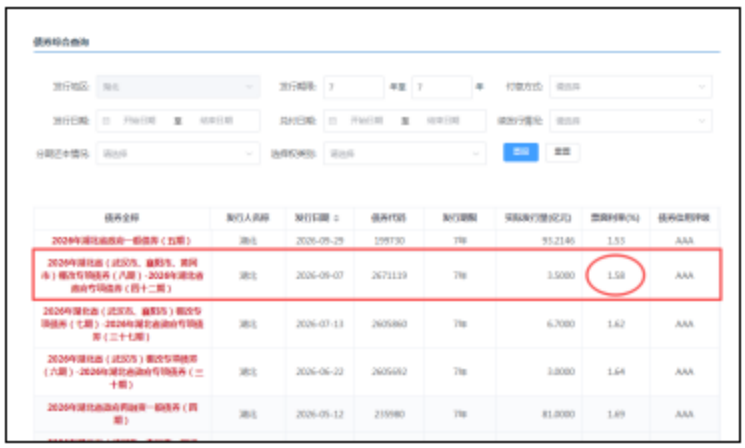
单位：万元

序号	项目 / 年份	合计	经营期						
			2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	**经营成本**	**42,819.89**	**6,204.89**	**6,205.78**	**5,426.20**	**5,427.11**	**10,123.34**	**7,223.29**	**2,209.27**
1.1	计提专项费用	**40,122.26**	5,822.24	5,822.24	5,041.76	5,041.76	9,737.07	6,836.08	1,821.12
	计提业务费用(按土地出让总价 2%)	3,273.62	475.04	475.04	411.36	411.36	794.46	557.76	148.59
	国有土地收益基金(按土地出让总价 5%)	8,184.04	1,187.61	1,187.61	1,028.41	1,028.41	1,986.14	1,394.41	371.47
	提取农业土地开发资金(41 元/平方米)	838.86	121.73	121.73	105.41	105.41	203.58	142.93	38.08
	计提被征地农民养老保险补偿资金(按土地出让总价 8%)	13,094.47	1,900.17	1,900.17	1,645.45	1,645.45	3,177.83	2,231.05	594.35
	计提乡村振兴（农业农村）专项资金(按土地出让总价 9%)	14,731.27	2,137.69	2,137.69	1,851.13	1,851.13	3,575.06	2,509.93	668.64
1.2	人工及福利费用	613.15	85.00	85.85	86.71	87.58	88.45	89.34	90.23
1.3	外购燃料及动力费	1,157.41	165.34	165.34	165.34	165.34	165.34	165.34	165.34
	水费	98.65	14.09	14.09	14.09	14.09	14.09	14.09	14.09
	电费	1,058.76	151.25	151.25	151.25	151.25	151.25	151.25	151.25
1.4	修理费	798.61	114.09	114.09	114.09	114.09	114.09	114.09	114.09
1.5	管理费用及其他	128.46	18.22	18.26	18.31	18.35	18.39	18.44	18.48
2	**折旧费**	**17,787.61**	**2,541.09**	**2,541.09**	**2,541.09**	**2,541.09**	**2,541.09**	**2,541.09**	**2,541.09**
2.1	房屋及建筑物	17,174.33	2,453.48	2,453.48	2,453.48	2,453.48	2,453.48	2,453.48	2,453.48
2.2	设备	613.27	87.61	87.61	87.61	87.61	87.61	87.61	87.61
3	**摊销费**	**26,274.70**	**3,753.53**	**3,753.53**	**3,753.53**	**3,753.53**	**3,753.53**	**3,753.53**	**3,753.53**
4	**利息支出**	**12,827.77**	**2,381.10**	**2,211.03**	**2,034.57**	**1,849.16**	**1,653.52**	**1,451.49**	**1,246.89**
4.1	专项债券利息	2,212.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00
4.2	银行贷款利息	12,180.89	2,065.10	1,895.03	1,718.57	1,533.16	1,337.52	1,135.49	930.89
5	**总成本费用合计**	**99,709.96**	**14,880.61**	**14,711.43**	**13,755.39**	**13,570.89**	**18,071.48**	**14,969.39**	**9,750.78**

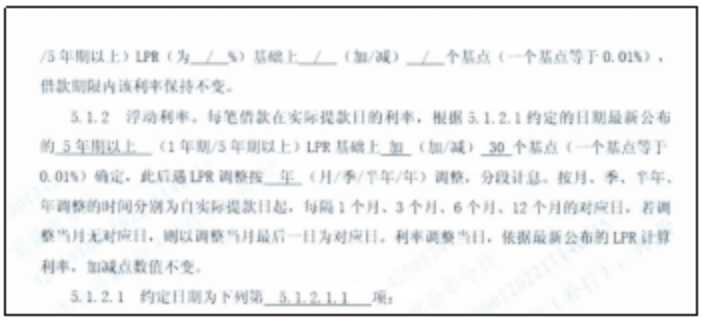
4.利息支出

1）专项债券

依据项目实施计划，本项目计划2026年申请发行金额20,000.00万元，债券存续期7年，利率按2026年湖北省（武汉市、襄阳市、黄冈市）棚改专项债券（八期）-2026年湖北省政府专项债券（四十二期）票面利率1.58%考虑，采取每年支付利息和到期一次性还本。则债券存续期内，本项目专项债券利息总支出2,212.00万元，其中建设期利息为0元，运营期利息为2,212.00万元。



2）市场化融资



/5年期以上）LPR（为__/__%）基础上__/__（加/减）__/__个基点（一个基点等于0.01%），借款期限内该利率保持不变。

5.1.2 浮动利率。每笔借款在实际提款日的利率，根据5.1.2.1约定的日期最新公布的__5年期以上__（1年期/5年期以上）LPR基础上__加__（加/减）__30__个基点（一个基点等于0.01%）确定，此后遇LPR调整按__年__（月/季/半年/年）调整。分段计息。按月、季、半年、年调整的时间分别为自实际提款日起，每隔1个月、3个月、6个月、12个月的对应日，若调整当月无对应日，则以调整当月最后一日为对应日。利率调整当日，依据最新公布的LPR计算利率，加减点数值不变。

5.1.2.1 约定日期为下列第__5.1.2.1.1__项：

本项目已进行市场化融资，从中国农业发展银行申请贷款资金，融资总额为90,000.00万元，已放款金额60,570.00万元，剩余银行贷款额度银行将不再予以放款，根据银行借款合同，银行贷款采用固定本金的还款方式，每半年支付一次本息，借款期限15年，对应年

限为2023年-2037年，本次测算按已放款金额比例测算每个支付季度的本金，并相对应测算的利息，利率为实际提款日的利率上浮30个基点。基于审慎性原则，项目建设期银行贷款利率将按合同签订前（http://camlmac.pbc.gov.cn/zhengcehuobisi/125207/125213/125440/3876551/4686165/index.html）“中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022年10月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%。”5年期以上LPR为4.3%上浮30个基点即4.6%考虑。建设期利息考虑放款为年度均匀放款，利息按全年50%测算。运营期银行贷款利率按当前最新的“2026年5月20日全国银行间同业拆借中心受权公布贷款市场报价利率（LPR）公告”：

（https://camlmac.pbc.gov.cn/zhengcehuobisi/125207/125213/125440/3876551/2026052008080196671/index.html）“中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2026年5月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.0%，5年期以上LPR为3.5%。”5年期以上LPR为3.5%上浮30个基点即3.8%考虑。

基于审慎性原则，本项目债券存续期后项目收入有限，本报告测算时债券存续期内其他融资本息和按银行贷款借款期限内全融资本息和考虑，故本项目债券存续期内，银行贷款利息总支出18,464.43万元，其中建设期利息为6,176.13万元，运营期利息为12,288.30万元。本项目若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及时披露。

项目专项债借贷与偿还表

单位：万元

序号	年份 项目	合计	建设期				经营期			
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	政府债（利率 1.58%）									
1	期初债券余额					-	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00
2	当期债券余额（期初）	20,000.00				20,000.00	-	-	-	-
3	当期应计利息	2,212.00				-	316.00	316.00	316.00	316.00
4	当期还本付息	22,212.00				-	316.00	316.00	316.00	316.00
4.1	当期偿还本金	20,000.00				-	-	-	-	-
4.2	当期支付利息	2,212.00				-	316.00	316.00	316.00	316.00
5	期末债券余额					20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00	20,000.00

序号	年份 项目	经营期								
		2031 年	2032 年	2033 年						
一	政府债（利率 1.58%）									
1	期初债券余额	20,000.00	20,000.00	20,000.00						
2	当期债券余额（期初）	-	-	-						
3	当期应计利息	316.00	316.00	316.00						
4	当期还本付息	316.00	316.00	20,316.00						
4.1	当期偿还本金	-	-	20,000.00						
4.2	当期支付利息	316.00	316.00	316.00						
5	期末债券余额	20,000.00	20,000.00	-						

项目银行贷款借贷与偿还表

单位：万元

序号	年份 项目	合计	建设期				经营期			
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	银行贷款									
1	期初贷款余额			10,095.00	35,332.50	60,570.00	56,532.00	52,157.50	47,581.10	42,870.10
2	当期贷款余额（期初）	60,570.00	10,095.00	25,237.50	25,237.50	-	-	-	-	-
3	当期应计利息	18,464.43	232.19	1,044.83	2,205.76	2,693.35	2,065.10	1,895.03	1,718.57	1,533.16
4	当期还本付息	79,034.43	232.19	1,044.83	2,205.76	6,731.35	6,439.60	6,471.43	6,429.57	6,580.66
4.1	当期偿还本金	60,570.00	-	-	-	4,038.00	4,374.50	4,576.40	4,711.00	5,047.50
4.2	当期支付利息	18,464.43	232.19	1,044.83	2,205.76	2,693.35	2,065.10	1,895.03	1,718.57	1,533.16
5	期末贷款余额		10,095.00	35,332.50	60,570.00	56,532.00	52,157.50	47,581.10	42,870.10	37,822.60

序号	年份 项目	经营期								
		2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年		
一	银行贷款									
1	期初贷款余额	37,822.60	32,573.20	27,189.20	21,805.20	16,421.20	11,037.20	5,653.20		
2	当期贷款余额（期初）	-	-	-	-	-	-	-		
3	当期应计利息	1,337.52	1,135.49	930.89	726.30	521.71	317.12	107.41		
4	当期还本付息	6,586.92	6,519.49	6,314.89	6,110.30	5,905.71	5,701.12	5,760.61		
4.1	当期偿还本金	5,249.40	5,384.00	5,384.00	5,384.00	5,384.00	5,384.00	5,653.20		
4.2	当期支付利息	1,337.52	1,135.49	930.89	726.30	521.71	317.12	107.41		
5	期末贷款余额	32,573.20	27,189.20	21,805.20	16,421.20	11,037.20	5,653.20	-		

三、项目收益和融资自求平衡测算

（一）平衡方案现金流量表



现金流量模拟测算表

单位：人民币万元

序号	项目 \ 年份	合计	建设期				经营期						
			2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一	**经营活动产生的现金**												
1	现金流入	167,469.02					24,257.17	24,269.01	21,096.96	21,109.04	40,276.00	28,453.59	8,007.26
1.1	营业收入	167,469.02					24,257.17	24,269.01	21,096.96	21,109.04	40,276.00	28,453.59	8,007.26
1.2	其他收入	-					-	-	-	-	-	-	-
1.3	补贴收入	-					-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	42,819.89					6,204.89	6,205.78	5,426.20	5,427.11	10,123.34	7,223.29	2,209.27
2.1	经营成本	42,819.89					6,204.89	6,205.78	5,426.20	5,427.11	10,123.34	7,223.29	2,209.27
2.2	增值税	-					-	-	-	-	-	-	-
2.3	税金及附加	-					-	-	-	-	-	-	-
2.4	所得税	-					-	-	-	-	-	-	-
	经营活动现金净流量	**124,649.13**					**18,052.28**	**18,063.23**	**15,670.76**	**15,681.92**	**30,152.65**	**21,230.30**	**5,797.99**
二	**投资活动产生的现金**	-											
1	购建固定资产支付的现金	171,169.90	35,262.52	43,782.03	52,080.80	40,044.55							
	投资活动现金净流量	**-171,169.90**	**-35,262.52**	**-43,782.03**	**-52,080.80**	**-40,044.55**							
三	**融资活动产生的现金**	-											
1	融资活动现金流入	177,366.02	35,494.71	44,826.86	54,286.56	42,757.90							
1.1	自有资金流入	39,765.36	1,399.71	4,589.36	22,018.40	11,757.90							
1.2	中央预算内投资	4,000.00	-	-	-	4,000.00							
1.3	财政补助资金	53,030.66	24,000.00	15,000.00	7,030.66	7,000.00							
1.4	银行贷款融资	60,570.00	10,095.00	25,237.50	25,237.50	-							
1.5	专项债融资	20,000.00	-	-	-	20,000.00							
2	融资活动现金流出	77,788.69	232.19	1,044.83	2,205.76	6,751.35	6,755.60	6,787.43	6,745.57	6,896.66	6,902.92	6,835.49	26,630.89
2.1	支付利息（专项债融资）	2,212.00	-	-	-	-	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00
2.2	偿还本金（专项债融资）	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000.00
2.3	债券发行费用	20.00	-	-	-	20.00							
2.4	支付利息（银行贷款15年）	18,464.43	232.19	1,044.83	2,205.76	2,693.35	2,065.10	1,895.03	1,718.57	1,533.16	1,337.52	1,135.49	930.89
2.5	偿还本金（银行贷款15年）	60,570.00	-	-	-	4,038.00	4,374.50	4,576.40	4,711.00	5,047.50	5,249.40	5,384.00	5,384.00
	融资活动现金净流量	**103,615.33**	**35,262.52**	**43,782.03**	**52,080.80**	**40,044.55**	**-6,755.60**	**-6,787.43**	**-6,745.57**	**-6,896.66**	**-6,902.92**	**-6,835.49**	**-26,630.89**
四	**本年现金净流入**	**57,094.56**	-	-	-	-	**11,296.68**	**11,275.80**	**8,925.18**	**8,785.26**	**23,249.73**	**14,394.82**	**-20,832.90**
五	**累计现金净流量**		-	-	-	-	**11,296.68**	**22,572.47**	**31,497.66**	**40,282.92**	**63,532.65**	**77,927.47**	**57,094.56**
六	**项目总债务融资本息**	**101,246.43**											
七	**本息覆盖倍数**	**1.23**											

据上表可以看出，项目年度累计净现金结存额大于0，能够实现自平衡。

（二）本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数

专项债券本息资金覆盖倍数测算表

收入总额	运营成本及相关税费	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计总债务融资本息	其中：项目预计融资专项债券本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
167,469.02	42,819.89	124,649.13	101,246.43	20,000.00	1.23
预计用于资金平衡的相关收益	**专项债融资本息**	**专项债融资本息**	**其他融资本息**	**全融资本息覆盖倍数**	**专项债单独本息覆盖倍数**
124,649.13	101,246.43	22,212.00	79,034.43	1.23	5.61

上述测算表可以看出，项目本息资金覆盖倍数大于1.2，满足债券还本付息需要。

四、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目收益、利率等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然＞1.2，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

压力测试表

序号	单一敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
一	**经营活动现金净流量**	**112184.22**	**118416.67**	**124649.13**	**130881.59**	**137114.04**
	项目总债务融资本息覆盖倍数	1.11	1.17	1.23	1.29	1.35
二	**债券利率变动**	**1.4220**	**1.5010**	**1.5800**	**1.6590**	**1.8249**
	项目总债务融资本息覆盖倍数	1.23	1.23	1.23	1.23	1.23

总体而言，本项目专项债券项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高；但未来项目实际收入进度及规模等受宏观经济及收费政策影响较大，若收费标准下降，收入暂时难以实现和不能偿还到期债券本金，本项目可通过在专项债务限额内及满足覆盖倍数的情况下发行专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加其他资金来满足债券存续期间的还本付息责任。

五、结论

基于财政部对地方政府发行专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入、物业管理费收入、停车位收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。各项收入、成本测算的过程和依据准确、合理、完整，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们认为本期专项债券在存续期内能够满足专项债券还本付息要求。

经上述测算，项目整体债券存续期内，项目总营业收入预计为167,469.02万元，经营成本42,819.89万元，税费0万元，可用资金平衡的项目124,649.13万元，能够完全覆盖发行债券本息，本息资金覆盖倍数1.23，

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，

湖北建华会计师事务有限责任公司

2026年10月20日

统一社会信用代码

91420106177595353X

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　湖北建华会计师事务有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　童麟

经营范围　审查企业会计报表；验证企业资本；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；会计咨询、会计服务业务；投资项目的可行性论证；技术经济咨询；工程造价监控（小型建设项目）；编制工程概、预、结算；编制、审核建筑工程标底或标报价（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效许可证方可经营）

注册资本　伍拾万圆人民币

成立日期　1994年11月15日

住　　所　武汉市武昌区八一路87号(银海华庭2栋13层1号)

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

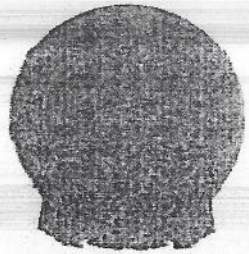
2023 年 2 月 8 日

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

证书序号：0012758



会计师事务所

执业证书

名　　称：湖北建华会计师事务有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：[redacted]

经营场所：武汉市武昌区小洪山八一路82号

组织形式：有限责任

执业证书编号：42000204

批准执业文号：鄂财注发〔1999〕1520号

批准执业日期：2000年1月14日

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇[redacted]年[redacted]月[redacted]日

中华人民共和国财政部制

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

左岭新镇还建房六期 A1 地块
专项债券收益与融资自求平衡

财务评估咨询报告

武汉精益久其会计师事务所（普通合伙）

2026 年 10 月

左岭新镇还建房六期 A1 地块
专项债券收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

精久咨字【2026】022 号

武汉市东湖新技术开发区财政局：

我们接受第三方委托，对本次拟发行的左岭新镇还建房六期 A1 地块（以下简称“本项目”）的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告，即我们从财务角度对左岭新镇还建房六期 A1 地块专项债券发行的收益与融资自求平衡情况提供评估咨询服务，我们的评估结论是依据项目实施方提供的文件资料进行核查与验证的，项目实施方对所提供的文件资料的真实性、完整性负责，我们对出具的评估意见的准确性负责。

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

顺致

敬意！

武汉精益久[illegible]会计师事务所（普通合伙）

黄俊 谨上

二零二六年十月

附件：左岭新镇还建房六期 A1 地块专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

目　　录

一、项目概述.....1
二、评估分析.....4
三、风险分析.....12
四、评估结论.....12
附件一：资金覆盖倍数.....14
附件二：总投资估算表.....15
附件三：资金筹措表.....15
附件四：土地出让收入明细表.....16
附件五：债券还本付息表.....17
附件六：收益与融资平衡测算表.....18
附件七：压力测试表.....20

左岭新镇还建房六期A1地块
收益与融资自求平衡
财务评估咨询报告

一、项目概述

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

东湖高新区自1988年创建成立以来，在党和国家的正确领导与大力支持及全体“光谷人”的共同努力下，东湖开发区获得了巨大发展，取得了令人瞩目的成绩，从成立之初年GDP不足百亿，到2019年1,876.77亿元，经济总量首次跃居武汉各区第一，规模以上工业增加值增幅、工业投资增幅、进出口总额、招商引资实际到位总额、地方一般公共预算收入等多项关键经济指标排名均位列全市第一。2020年受新冠肺炎疫情重大影响的情况下，全年超于预期，GDP达到2,001.85亿元。2021年达到2,300亿，经济总量等多项重要指标继续位居全市第一。

为促进东湖新技术开发区产业发展，缓解巨大用地需求，需对现有村镇布局和用地进行征收，综合利用。

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

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

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

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

本次申报的左岭新镇还建房六期A1地块，位于左岭新镇内，具体为左岭大道以西、甲铺岭街以北、龙岭三路以东、九龙湖街

以南地块。项目对被拆除的房屋，采用集中建设、集中安置的方式统一建设，拆迁还建户数比约为1：1，达到节约用地的目的，前期拆迁补偿已完成。本项目涉及拆迁总户数4,661户，人数14,944人，已签订协议户数4,661户，通过还建房进行实物安置户数4,661户。项目规划净用地面积109,839.37㎡，总建筑面积617,328.57㎡，拟建房屋4,661套，其中：地上建筑面积458,328.57㎡，包含住宅面积446,628.57㎡，配套服务建筑面积11,700.00㎡；地下室面积159,000.00㎡；项目建筑密度18.50%，容积率4.173，绿地率35%。

项目主要建设内容为：拟建19栋高层住宅楼，配套建设幼儿园、社区卫生服务站、文化活动站、居家养老服务站、公共厕所、环卫工人休息站、社区工作服务站，警务室、物业管理用房、开闭所、配电房、其他附属用房等建筑，并配套建设地下室、道路广场、绿化、给排水、消防、强弱电、燃气等设施。主要技术经济指标汇总如下表：

	项　目				数　量	单 位	
1	规划净用地面积				109,839.37	㎡	
2	规划总建筑面积				617,328.57	㎡	
	其中	地上计容总建筑面积			458,328.57	㎡	
		其中	住宅建筑面积		446,628.57	㎡	
			配套商业		0	㎡	按照还建居住建筑面积的4%设置居住小区级经营性公共设施，须包括建筑面积2000—4000㎡的超市型集贸市场一处。
			配套服务建筑面积		11,700.00	㎡	
			其中	15班+15班幼儿园	8,040.00	㎡	建筑面积：4020㎡+4020㎡ 用地面积：5060㎡+5060㎡

				社区卫生服务站		㎡	配置于A2地块
				文化活动站		㎡	配置于A2地块
				全民健身点	占地面积：1,900	㎡	用地面积120㎡/千人
				居家养老服务站		㎡	75㎡/千人,配置于A2地块
				公共厕所	108.68	㎡	80㎡/处
				环卫工人休息站	40.76	㎡	30㎡/处
				垃圾收集站	80.00	㎡	单独建设项目建筑面积大于15万㎡的居住小区宜配置垃圾收集站，≥5*12米/处，占地面积120-200㎡
				社区工作服务站，警务室		㎡	建筑面积1000㎡/处，同时应不小于20㎡/100户的标准
				物业管理用房	1,264.66	㎡	总建筑面积0.2%
				开闭所，配电房	1,882.00	㎡	
				其他附属用房	283.9	㎡	楼梯间，出屋面风井等附属用房
		地下不计容总建筑面积			159,000.00	㎡	含地埋式垃圾中转站2处（80㎡+80㎡）
		其中	人防地库面积		22,916.43	㎡	地上总面积5%，双控取上限
			普通地库面积		136,083.57	㎡	
3	容积率				4.173		
4	建筑密度				18.50%		
5	绿地率				35%		
6	总户数				4,661	套	
	人数				14,944	人	
7	机动车停车位				4,839	辆	住宅：1辆/户，商业0.6辆/100㎡，其他办公1.5辆/100㎡，幼儿园5辆/班
	非机动车停车位				3,775	辆	住宅：0.8辆/户，商业1.5辆/100㎡，其他办公1.5辆/100㎡
	地面临时停车位				6	辆	校址范围内至少设2个校车停车位，不计停车位统计数量

本项目建设期为60个月，已纳入湖北省棚户区改造计划，2021年项目实施单位申报棚改户数4,661套，2022年武汉东湖新技术开发区管理委员会核批棚改户数4,661套，并通过武汉市

住房保障工作领导小组办公室报送湖北省住房和城乡建设厅，受全省棚改户数总量控制影响，省住建厅2021年动态批准套数1,065套，2022年动态批准套数1,000套，预计2023年及以后年度批准套数2,596套。

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	拆迁户数	已签约户数	预计项目投资（万元）	已投入金额（万元）	已投占比
1	左岭新镇还建房六期A1地块	2021年12月	2026年12月	4,661	4,661	253,478.77	222,394.01	87.74%

二、评估分析

2017年财政部、国土资源部印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号），推出棚户区改造专项债券。同年财政部公布财预〔2017〕89号《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（以下简称“通知”），提出在法定专项债务限额内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

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

根据文件相关要求，地方政府发行棚户区改造专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足

性和稳定性。

1、资金充足性

根据项目收益与融资平衡分析结果显示，棚户改造专项债券存续期内还本付息资金充足，本次棚改专项债项目的本息资金覆盖倍数可达到1.38倍，各项目的本息资金覆盖倍数详见附件一。对此，我们从投资估算、资金筹措、资金覆盖倍数等方面具体分析如下：

1.1 投资估算

投资估算由项目建设投资、债券利息、发行费用、以及其他融资成本构成。项目建设投资为235,397.27万元，债券利息为17,901.50万元，发行费用为180.00万元，无其他融资成本，全部总投资为253,478.77万元。项目总投资估算详见表1和附件二：

表1 项目总投资估算表

单位：人民币万元

序号	项目内容	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合 计
1	建设投资	137,301.66	24,523.90	1,275.83	45,730.12	26,565.76	235,397.27
1.1	工程建设费用	124,084.53	15,328.05	459.84	35,021.50	10,502.82	185,396.74
1.2	工程建设其他费	1,278.83	4,270.40	384.34	4,970.75	7,456.12	18,360.44
1.3	预备费	1,112.72	2,268.79	272.25	2,613.64	3,920.46	10,187.86
1.4	专项费	939.98	2,656.66	159.40	3,124.23	4,686.36	11,566.63
1.5	土地费	9,885.60					9,885.60
2	建设期债券利息	1,736.00	3,694.75	3,917.50	4,044.25	4,509.00	17,901.50
3	发行费用	120.00	15.00		35.00	10.00	180.00

4	其他贷款融资成本						
5	总投资估算	139,157.66	28,233.65	5,193.33	49,809.37	31,084.76	253,478.77

1.2 资金筹措

本项目投资自有资金投入73,478.77万元。其余180,000.00万元通过发行地方政府专项债券来筹集，2022年已发行120,000.00万元，2023年已发行15,000.00万元，2025年已发行35,000.00万元，2026年计划申请发行10,000.00万元专项债券，发行期限均为10年。本项目资金筹措及债券情况详见表2、表3和附件三：

表2：资金筹措表

序号	项目内容	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合 计
1	资金筹措	139,157.66	28,233.65	5,193.33	49,809.37	31,084.76	253,478.77
2	上级财政补助资金						
3	贷款资金						
4	专项债券	120,000.00	15,000.00		35,000.00	10,000.00	180,000.00
5	自筹资金	19,157.66	13,233.65	5,193.33	14,809.37	21,084.76	73,478.77

表3：债券情况表

序号	项目名称	按年发行计划	债券年限	债券利率	申请债券（万元）	还本方式
1	左岭新镇还建房六期A1地块	2022年3月已发行	10年	2.90%	80,000.00	到期一次性还本
2	左岭新镇还建房六期A1地块	2022年6月已发行	10年	2.88%	40,000.00	第6年-第10年，每年等额偿还发行金额20%
3	左岭新镇还建房	2023年3月已	10年	2.97%	15,000.00	第6年-第10

	六期A1地块	发行				年，每年等额偿还发行金额20%
4	左岭新镇还建房六期A1地块	2025年6月已发行	10年	1.69%	15,000.00	第6-10年分期还本，每年还本20%
5	左岭新镇还建房六期A1地块	2025年12月已发行	10年	1.69%	20,000.00	第6-10年分期还本，每年还本20%
6	左岭新镇还建房六期A1地块	拟2026年发行	7年	1.87%	10,000.00	到期一次性还本
	合计				180,000.00	

注1：2023年3月，本项目已发行债券3亿元（发行债券简称为23湖北37（债券代码：101958）），其中1.5亿元债券资金转入还建房六期A2地块项目使用，此次债券项目调整，已获财政部门核批，故2023年3月，本项目实际发行债券金额为1.5亿元；

注2：2025年12月，本项目计划收到其他项目转入债券1.5亿元（发行债券简称为25湖北三十四期（债券代码：199287）），原项目该债券于2025年6月发行，故债券利息计算从2025年6月开始，此次债券项目调整，已获财政部门核批。

本项目暂无计划进行市场化融资，若后续进行市场化融资，将按照《地方政府性债务信息公开办法》的相关规定及

时披露。

基于以上投资计划、资金筹措安排，可以满足本项目建设期内所需建设资金。

1.3 项目收益与融资平衡测算

本项目总投资253,478.77万元，按资金筹措及建设计划投入使用，参照近年来武汉市左岭地区同地段国有土地挂牌出让价，结合武汉市地价指数的平均增长趋势进行分析，预测项目在2028年、2032年与2035年供地时的价格每平方为14,980.58元、15,588.85元与16,061.21元，本项目债券存续期可实现目总收入为332,514.71万元，项目土地出让单价合理，扣除相关税费（包括：土地出让业务费用（按收益2%）、国有土地收益基金（按收入2.5%）、农业土地开发资金（13.50元/平方米）、三项计提（计提教育资金、计提廉租住房保障资金、计提农田水利建设资金）（计提标准为：（土地收益-土地业务费-农业土地开发资金）*10%））支出后，可用于资金平衡的项目累计收益为306,755.85万元，支付债券本息222,021.00万元。近年来武汉市左岭地区同地段土地出让价详见表4，本项目预期收入表5，项目出让收益与债券还本付息情况详见附件四和五，项目收益与融资平衡情况详见附件六。

本项目的资金覆盖倍数（用于资金平衡相关收益除以所有需偿还的债券及其他融资还本付息总额）为1.38。详见表6和附件

一：

表4 武汉市左岭地区同地段土地出让价

序号	土地位置	所属区县名称	成交日期	规划用途	出让土地面积(㎡)	成交价(万元)	土地单价(元/㎡)
1	秦云路以东、荷叶山以北	东湖高新区	2025.12.9	经营性用地	56,480.00	89,500.00	15,846.32
2	高新二路以南、清湾路以西、九衢西街以北、花溪路以东	东湖高新区	2025.12.24	经营性用地	35,000.00	50,890.00	14,540.00
3	珞雄路以西、常阳巷以南	东湖高新区	2026.6.12	经营性用地	9,747.00	28,850.00	29,598.85

表5-1 本项目土地单价预测表

年度	年增长率	预计土地出让单价(元/㎡)	备注
2025年		14,540.00	
2026年	1.00%	14,685.40	
2027年	1.00%	14,832.25	
2028年	1.00%	14,980.58	
2029年	1.00%	15,130.38	
2030年	1.00%	15,281.69	
2031年	1.00%	15,434.50	
2032年	1.00%	15,588.85	
2033年	1.00%	15,744.74	
2034年	1.00%	15,902.18	
2035年	1.00%	16,061.21	

表5-2 本项目预期收入表

序号	规划用途	出让土地面积（㎡）	容积率	土地单价（元/㎡）	供地比例	供地收入（万元）
1	住宅	73,000.00	3.2	14,980.58	100%	109,358.21
2	住宅	70,000.00	3.2	15,588.85	100%	109,121.94
3	住宅	71,000.00	3.2	16,061.21	100%	114,034.56
	合计	214,000.00				332,514.71

表6 项目收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

序号	项目名称	项目总投资（万元）	用于资金平衡的项目收益（万元）	债券计划发行额（万元）	预计融资成本（万元）	资金覆盖倍数
1	左岭新镇还建房六期A1地块	253,478.77	306,755.85	180,000.00	42,021.00	1.38
	合计	253,478.77	306,755.85	180,000.00	42,021.00	1.38

2.资金的稳定性

本项目专项债券还本付息以棚户区改造后的土地出让收入为基础，按照预测的出让单价，扣除估算的成本费用及应交土地出让基金，经测算本项目在专项债券存续期间有稳定的土地出让收入，可覆盖债券存续期间债券利息及到期偿还本金的支出需求，本项目在2035年项目本金偿还后仍有期末现金结余。本项目资金稳定性较可靠，资金本息覆盖倍数达到1.38，符合《财预[2017]89号文》的相关规定。本棚改项目债券存续期内资金留存情况详见表5：

表5 期末项目累计现金结存

单位：人民币万元

序号	名称	2022年-2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	左岭新镇还建房六期A1地块		93,950.92	82,950.92	71,950.92	53,950.92	56,526.56	36,526.56	29,526.56	126,755.85
	合计		93,950.92	82,950.92	71,950.92	53,950.92	56,526.56	36,526.56	29,526.56	126,755.85

三、风险分析

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当土地出让收入等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试结果详见附件七。

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

四、评估结论

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

通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，在项目实施单位对项目收益预测及其土地税费计算，参考项目单位提供本地区类似项目收入的案例、详细测算的成本及税费，项目单位所预测的土地收入332,514.71万元是准确、合理的，预测的土地税费25,758.86万元是完整、准确、合理的，本期专项债券项目用于资金平衡相关收益306,755.85万元，支付专项债券本息222,021.00万元，项目的资金本息覆盖倍数为1.38，现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

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

附件一：资金覆盖倍数

附表1 资金覆盖倍数

序号	项目名称	项目总投资（万元）	用于资金平衡的项目收益（万元）	计划发行债券（万元）	预计融资成本（万元）	其他融资还本付息（万元）	资金覆盖倍数
1	左岭新镇还建房六期A1地块	253,478.77	306,755.85	180,000.00	42,021.00		1.38
	合计	253,478.77	306,755.85	180,000.00	42,021.00		1.38

附件二：总投资估算表

附表2 项目总投资估算表

人民币万元

序号	项目内容	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合 计
	建设进度	**54.90%**	**11.14%**	**2.05%**	**19.65%**	**12.26%**	**100.00%**
1	**总投资**	**139,157.66**	**28,233.65**	**5,193.33**	**49,809.37**	**31,084.76**	**253,478.77**
2	工程建设费用	124,084.53	15,328.05	459.84	35,021.50	10,502.82	185,396.74
3	工程建设其他费	1,278.83	4,270.40	384.34	4,970.75	7,456.12	18,360.44
4	预备费	1,112.72	2,268.79	272.25	2,613.64	3,920.46	10,187.86
5	专项费	939.98	2,656.66	159.40	3,124.23	4,686.36	11,566.63
6	土地费	9,885.60					9,885.60
7	债券利息	1,736.00	3,694.75	3,917.50	4,044.25	4,509.00	17,901.50
8	发行费用	120.00	15.00		35.00	10.00	180.00
9	其他融资成本						

附件三：资金筹措表

附表3 项目资金筹措表

人民币万元

序号	项目内容	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合 计
1	**资金筹措**	**139,157.66**	**28,233.65**	**5,193.33**	**49,809.37**	**31,084.76**	**253,478.77**
2	上级财政补助资金						
3	贷款资金						
4	专项债券	120,000.00	15,000.00		35,000.00	10,000.00	180,000.00
5	自筹资金	19,157.66	13,233.65	5,193.33	14,809.37	21,084.76	73,478.77

附件四：土地出让收入明细表

附表 4 本项目土地出让收入明细表

单位：人民币万元

序号	项目名称	……	2028 年	……	2032 年	……	2035 年	……	合 计
1	土地出让收入		109,358.21		109,121.94		114,034.56		332,514.71
1.1	可出让的土地面积（公顷）		7.30		7.00		7.10		21.40
1.2	土地均价（万元/公顷）		14,980.58		15,588.85		16,061.21		15,538.07
1.3	土地成本（包含全部债券利息）		94,694.74		90,803.17		92,100.36		277,598.27
1.4	土地毛收益		14,663.47		18,318.77		21,934.20		54,916.44
2	土地税费合计		7,407.29		8,546.30		9,805.27		25,758.86
2.1	土地出让业务费（土地收益*2%）		293.27		366.38		438.68		1,098.33
2.2	农业土地开发费（土地面积的 13.5 元）		98.55		94.50		95.85		288.90
2.3	国有土地收益基金（土地出让收入*2.5%）		2,733.96		2,728.05		2,850.86		8,312.87
2.4	廉租住房资金（（土地收益-土地业务费-农业土地开发资金）*10%）		1,427.17		1,785.79		2,139.96		5,352.92
2.5	农田水利建设基金（同上）		1,427.17		1,785.79		2,139.96		5,352.92
2.6	教育基金（同上）		1,427.17		1,785.79		2,139.96		5,352.92
3	用于资金平衡相关收益		101,950.92		100,575.64		104,229.29		306,755.85

附件五：债券还本付息表

附表 5 债券还本付息表

单位：人民币万元

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合 计
债券利率	2.90-2.88%	2.97%		1.69%	1.87%										
期初专项债券余额		120,000.00	135,000.00	135,000.00	170,000.00	180,000.00	180,000.00	172,000.00	161,000.00	150,000.00	132,000.00	34,000.00	14,000.00	7,000.00	
本期专项债券发行	120,000.00	15,000.00		35,000.00	10,000.00										180,000.00
利息支出	1,736.00	3,694.75	3,917.50	4,044.25	4,509.00	4,696.00	4,580.80	4,305.85	3,986.35	3,641.50	2,043.70	561.10	211.25	92.95	42,021.00
本期还款	1,736.00	3,694.75	3,917.50	4,044.25	4,509.00	4,696.00	12,580.80	15,305.85	14,986.35	21,641.50	100,043.70	20,561.10	7,211.25	7,092.95	222,021.00
其中：还本							8,000.00	11,000.00	11,000.00	18,000.00	98,000.00	20,000.00	7,000.00	7,000.00	180,000.00
付息	1,736.00	3,694.75	3,917.50	4,044.25	4,509.00	4,696.00	4,580.80	4,305.85	3,986.35	3,641.50	2,043.70	561.10	211.25	92.95	42,021.00
期末专项债券余额	120,000.00	135,000.00	135,000.00	170,000.00	180,000.00	180,000.00	172,000.00	161,000.00	150,000.00	132,000.00	34,000.00	14,000.00	7,000.00		

附件六：收益与融资平衡测算表

附表6 收益与融资平衡测算表

单位：人民币万元

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合 计
现金流入															
其他财政资金流入															
自筹资金流入	19,157.66	13,233.65	5,193.33	14,809.37	21,084.76	4,696.00	4,580.80	4,305.85	3,986.35	3,641.50	2,043.70	561.10	211.25	92.95	97,598.27
债券资金流入	120,000.00	15,000.00		35,000.00	10,000.00										180,000.00
其他融资资金流入															
出让收入现金流入							101,950.92				100,575.64			104,229.29	306,755.85
现金流入总额	**139,157.66**	**28,233.65**	**5,193.33**	**49,809.37**	**31,084.76**	**4,696.00**	**106,531.72**	**4,305.85**	**3,986.35**	**3,641.50**	**102,619.34**	**561.10**	**211.25**	**104,322.24**	**584,354.12**
现金流出															
建设期资金流出	137,301.66	24,523.90	1,275.83	45,730.12	26,565.76										235,397.27

债券发行费用	120.00	15.00		35.00	10.00										180.00
债券还本付息	1,736.00	3,694.75	3,917.50	4,044.25	4,509.00	4,696.00	12,580.80	15,305.85	14,986.35	21,641.50	100,043.70	20,561.10	7,211.25	7,092.95	222,021.00
其他融资还本付息															
现金流出总额	**139,157.66**	**28,233.65**	**5,193.33**	**49,809.37**	**31,084.76**	**4,696.00**	**12,580.80**	**15,305.85**	**14,986.35**	**21,641.50**	**100,043.70**	**20,561.10**	**7,211.25**	**7,092.95**	**457,598.27**
现金净流量															
当年项目现金净流入							**93,950.92**	**-11,000.00**	**-11,000.00**	**-18,000.00**	**2,575.64**	**-20,000.00**	**-7,000.00**	**97,229.29**	**126,755.85**
期末项目累计现金结存额							**93,950.92**	**82,950.92**	**71,950.92**	**53,950.92**	**56,526.56**	**36,526.56**	**29,526.56**	**126,755.85**	
本息覆盖倍数	**1.38**														**1.38**

附件七：压力测试表

附表7 项目收益压力测试表

资金覆盖倍数 - 压力测试	10%	5%	0%	-5%	-10%
土地出让收入（万元）	365,766.18	349,140.45	332,514.71	315,888.97	299,263.24
土地出让收益（万元）	337,431.44	322,093.64	306,755.85	291,418.06	276,080.27
债券本息资金覆盖倍数	1.52	1.45	1.38	1.31	1.24

统一社会信用代码

91420103090822816D

营业执照

（副 本） 1 - 1

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

名　　称　武汉精益久其会计师事务所（普通合伙）

出 资 额　贰佰万圆人民币

类　　型　普通合伙企业

成立日期　2014年2月17日

执行事务合伙人　黄俊

主要经营场所　武昌区中南路街民主路786号（老472号）华银大厦8层5号

经营范围　许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财务咨询，税务服务，市场营销策划，企业形象策划，社会经济咨询服务，商务代理代办服务，社会调查（不含涉外调查），政府采购代理服务，招投标代理服务，企业管理咨询，破产清算服务，融资咨询服务，市场调查（不含涉外调查）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

见此红印有效
再次复印无效

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2025年　2月　24日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：武汉精益久其会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：黄俊

主任会计师：

经营场所：武昌区中南路街民主路786号（老472号）华银大厦8层6号

组织形式：普通合伙

执业证书编号：42010351

批准执业文号：鄂财会发〔2014〕3号

批准执业日期：2014年1月29日

证书序号：0017764

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇二三年八月三十一日

中华人民共和国财政部制

湖北杰楚律师事务所

樊西•邓城新居项目
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

二〇二六年十月

目 录

前 言 3
律师声明 4
释 义 6
正 文 7
一、关于本次债券发行基本情况的合法性审查 7
二、关于本次债券发行所对应的投资项目的合法性审查 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 12
四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查 13
五、项目风险控制 14
六、关于中介机构的合法性审查 17
七、关于本次专项债券发行的结论性意见 18
杰楚律师所资质及律师证件 21

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”）担任樊西•邓城新居项目募投法律顾问，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	樊西•邓城新居项目专项债券
《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	《樊西•邓城新居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	《樊西•邓城新居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 90,000.00 万元的湖北省专项债券，转贷给襄阳市人民政府使用。募集资金用于樊西•邓城新居项目，本年度专项债发行的基本情况如下：

1、项目名称：樊西•邓城新居项目

2、发行人：湖北省人民政府

3、债券发行规模：90,000.00 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	2026 年	90,000.00	1.82%	7 年

综上，经本所律师核查，本次债券发行额度属于湖北省下达的 2026 年专项债务限额范围，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襄江国有资本投资运营集团有限公司。根据本所律师核查，项目单位的具体信息如下：

项目单位名称：	襄阳襄江国有资本投资运营集团有限公司
法定代表人/负责人：	李俊
统一社会信用代码：	91420600550696313L
地址：	襄阳市樊城区人民西路 58 号
注册资本:	90,881 万元
经营范围:	在区政府授权范围内从事国有资产经营管理；对城市基础设施建设行业、工业进行投资；土地整理；为区属企业提供项目投资咨询服务（不含证券投资咨询）；房地产开发（凭有效资质证经营）。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

（二）建设地点与内容

建设地点：位于襄阳市樊城区牛首镇以东，邓城大道以北，物流大道以南，产业大道以西。

建设规模：项目包括 27 幢建筑，1- 25# 楼为 19- 30 层住宅建筑，1- 5# 配套用房为 2 层，幼儿园为 3 层建筑；地下一层，包括地下车库和设备用房。项目总占地面积为 172360 ㎡，总建筑面积为 519844.01 ㎡。其中住宅建筑面积为 418589.4 ㎡、配套建筑面积为 20473.3 ㎡、公共服务设施用房建筑面积为 8937.4 ㎡（含幼儿园

2895.1 ㎡；菜市场 1040.7 ㎡；社区卫生服务站 698.7 ㎡；社区服务用房 1048.6 ㎡;物业管理 1378.8 ㎡;开关站 234 ㎡;电房 1441.5 ㎡；垃圾站 50 ㎡；公厕 150 ㎡）、不计容地下建筑面积为 71843.91 ㎡

建设内容：主体工程（含地下工程）、室外给排水、消防、道路、绿化、供电、照明、天然气及相关配套设施等。

（三）项目建设时间

建设时间：2022 年 12 月 29 日-2027 年 6 月 30 日

（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。

本项目已纳入湖北省棚户区改造计划。

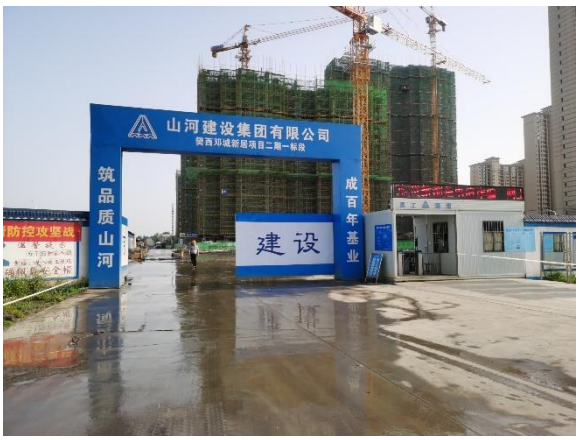
（六）项目是否使用过增发国债或超长期国债资金

本项目未使用过增发国债或超长期国债资金。

（七）项目现状

樊西邓城新居项目（原张营还建房项目）二期工程划分为三个标段，其中：第二、三标段 9 栋住宅，总房源 1558 套，已经完成主体

工程；二期第一标段含 8 栋住宅 3 栋，住宅总房源 1269 套，正在建设中。





（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：

2017 年 11 月 23 日，湖北省住房和城乡建设厅出具《关于襄阳市樊城区樊西邓城新居棚户区改造项目纳入湖北省棚户区改造计划的复函》（鄂建函（2017）979 号）；

2017 年 12 月 21 日，襄阳市樊城区发展和改革局出具《关于樊西●邓城新居项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》樊发改批字〔2017〕226 号；

2018 年 2 月 26 日，襄阳市樊城区发展和改革局出具《关于樊西●邓城新居项目初步设计的批复》樊发改〔2018〕5 号

（4）土地使用证，鄂（2023）襄阳市不动产权第 0054484 号；

（5）建设用地规划许可证，地字第 zhyd2012100378 号；

（6）2015 年 6 月 15 日，建设工程规划许可证，建字第 zhjs2015010011 号；

（7）2017 年 6 月 8 日，建设工程规划许可证，建字第 JSGC2016120127 号；

（8）建设工程施工许可证，4206061811220103-SX-1012；

（9）建设工程施工许可证，4206061811220103-SX-002；

（10）建设工程施工许可证，420600202609080101。

（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

襄阳襄江国有资本投资运营集团有限公司为本项目的决策与建设的管理机构。在项目建设过程中，应成立建设项目领导小组，由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，由襄阳襄江国有资本投资运营集团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：樊西•邓城新居项目建设单位襄阳襄江国有资本投资运营集团有限公司，系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；且均已经履行了必要的行政审批程序，故本所律师认为以上项目符合财预〔2017〕89 号文件的规定。

三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查

（一）项目建设资金来源

根据致同会计师事务所《财务评估咨询报告》及本所收到的资料和信息，项目资金筹措来源既有自筹资金，也有专项债资金。具体如下表所示（单位：万元）

项目\年份	2025 年及以前	2026 年	2027 年	合计
资金筹措				
资本金	94,610.10	3,000.00	10,000.00	**107,610.10**
专项债券资金		90,000.00		**90,000.00**
其他融资				**0.00**
加：上年留存资金				**0.00**
合计	**94610.10**	**93,000.00**	**10,000.00**	**197,610.10**
资金使用				
静态投资	94,610.10	92,928.00	8,358.40	**195,896.50**
建设期利息		0.00	1,641.60	**1,641.60**
发行费用		72.00	0.00	**72.00**
合计	**94610.10**	**93,000.00**	**10,000.00**	**197,610.10**
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樊西•邓城新居项目建设。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，本次评价的樊西•邓城新居通过发行债券能满足项目的融资平衡；项目收入、成本测算合理、项目收益（累计预期结余）预计可以覆盖债券本息；本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.37 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
樊西•邓城新居项目	**1.55**	**1.39**	**1.37**

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。

六、关于中介机构的合法性审查

（一）会计师事务所

本次发行涉及的《财务评估咨询报告》由致同会计师事务所出具。经核查，致同会计师事务所持有武汉东湖新技术开发区市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91420100597926999W）。本所律师认为，致同会计师事务所具备出具《财务评估咨询报告》的相关资质。

（二）律师事务所

关于本次发行涉及的法律意见由湖北杰楚律师事务所出具。湖北杰楚律师事务所持有湖北省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31420000MD0210494F），具备出具法律意见书所需资质。

综上，本所律师认为，上述中介机构均具有执行本次发行业务的相关合法资质。

七、关于本次专项债券发行的结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）发行额度合法。本次债券发行额度属于湖北省人民政府下达的 2026 年襄阳市专项债务限额范围；

（二）发行人及发行期限合法。本次债券的发行人、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（三）投资项目合法。本次债券发行对应的项目是有一定收益的公益性项目，已经履行了必要的行政审批程序；

（四）项目实施主体合法。项目实施主体系依法成立且合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；

（五）募集资金用途合法。本次债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，专项用于樊西•邓城新居项目建设，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：

湖北杰楚律师事务所（盖章）

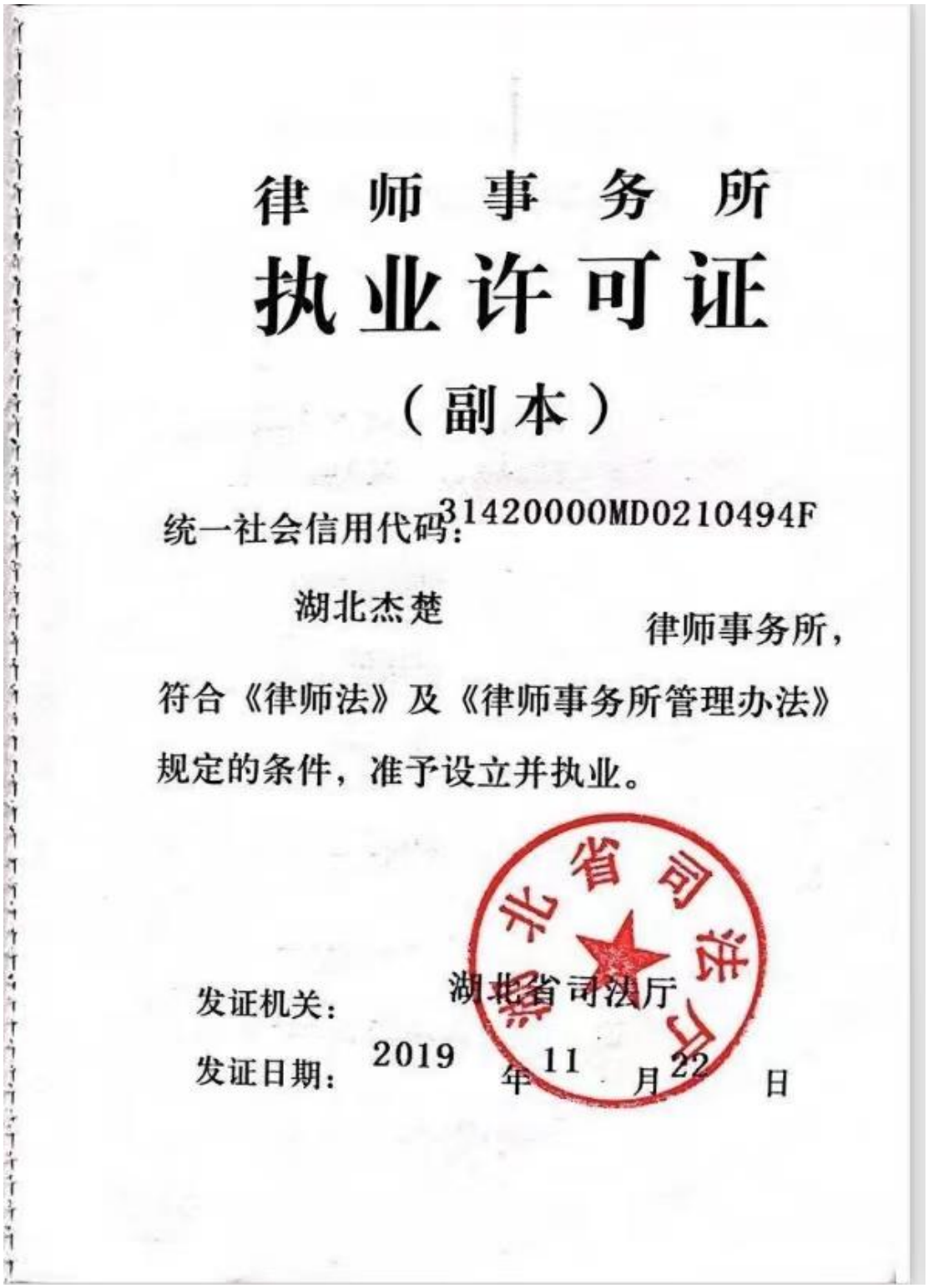
经办人 律师签字（王青松）　　经办人 律师签字（孙星）

执业证号：1420 6200 1102 17461　　执业证号：1420 6201 6108 92360

2026 年 10 月 19 日

杰楚律师所资质及律师证件


律师事务所执业许可证
统一社会信用代码：31420000MD0210494F
湖北杰楚
律师事务所，符合
《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准
予设立并执业。
发证机关：湖北省司法厅
发证日期：2019 年 11 月 22 日
No. 70121179
中华人民共和国司法部监制



律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31420000MD0210494F

湖北杰楚 律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

湖北省司法厅

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2019 年 11 月 22 日

执业机构 湖北杰楚律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14206200110217461

法律职业资格证或律师资格证 12000700100

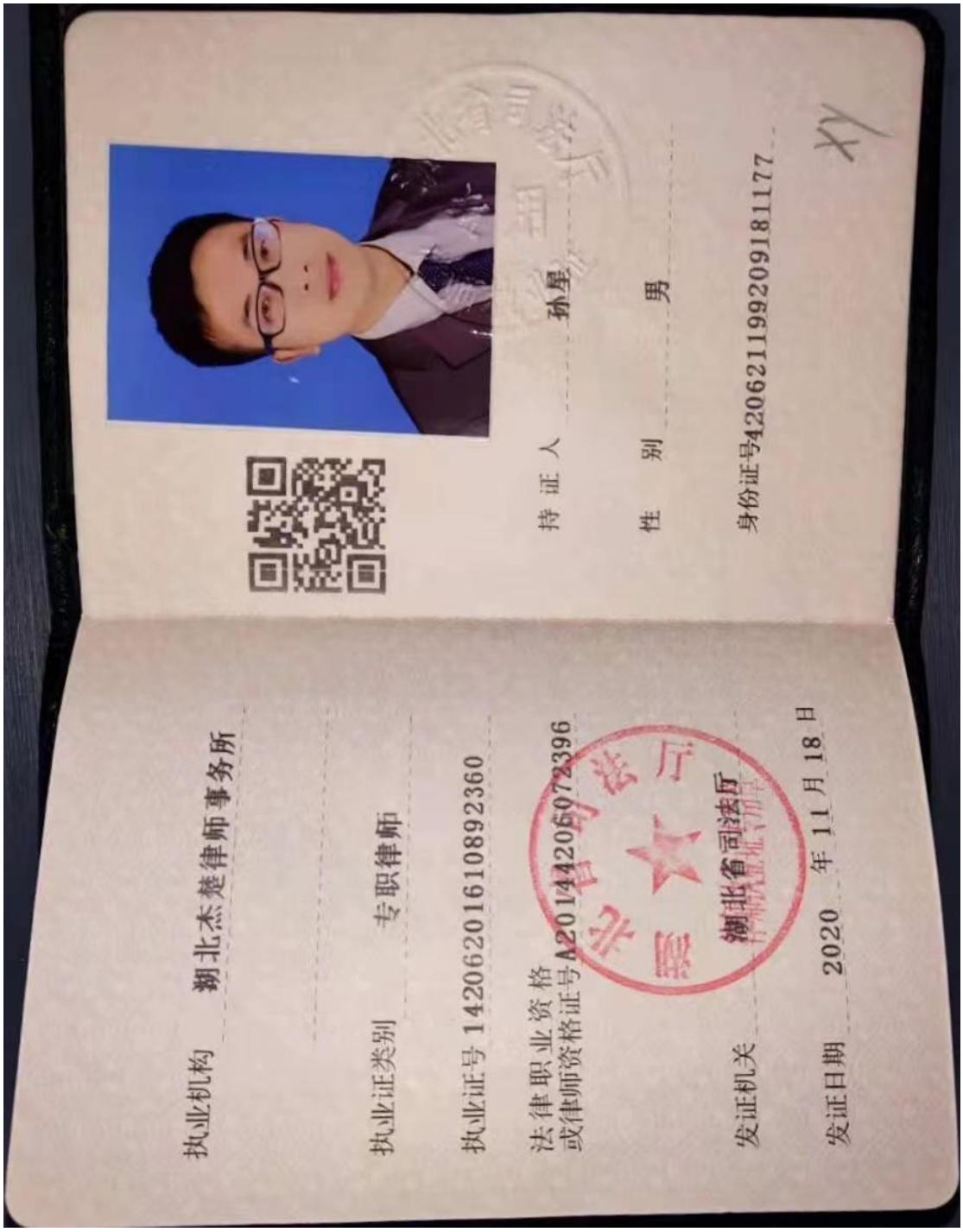
发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2019 年 12 月 04 日

持证人 王青松

性别 男

身份证号 420601197010037659


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

湖北杰楚律师事务所

湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目专项债券

法律意见书

湖北杰楚律师事务所

湖北省襄阳市邓城大道光彩国贸大厦 A 座 17 层

(441000)

TEL:0710-2999996

二〇二六年十月

目 录

前 言 3
律师声明 4
释 义 6
正 文 7
一、关于本次债券发行基本情况的合法性审查 7
二、关于本次债券发行所对应的投资项目的合法性审查 9
三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查 15
四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查 16
五、项目风险控制 17
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”）担任湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目募投法律顾问，为本募投项目提供法律服务。

本所律师根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《财政部关于印发〈2015 年地方政府专项债券预算管理办法〉的通知》（财预〔2015〕32 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等法律法规、规范性文件的有关规定、我们调取的相关证据材料以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神出具本法律意见书。

律师声明

为出具本法律意见书，本所律师声明如下：

一、意见依据。本所律师依据本法律意见书出具日前已发生或存在的事实和我国现行法律、法规和规范性文件发表法律意见。

二、诚信承诺。本所律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、资料来源。本所律师已得到贵机构确认和保证，即贵机构向本所律师提供的为出具本法律意见书所必须的原始书面材料、副本材料、复印材料、确认函或证明及口头陈述和说明均为真实、合法、完整、有效；不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；贵机构向本所律师提供的有关副本或复印件材料与正本或原件一致；所提供的文件上的签字、盖章都是真实的，并已履行该等签字和盖章所需法定程序，获得合法授权；所有口头陈述和说明的事实均与所发生的事实相一致；对本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关政府部门、贵机构、其他有关单位出具或提供的证明文件。

四、内容说明。本所律师仅就与本次专项债券募投项目有关法律问题发表意见，而不对其他事项发表意见。本所律师不对有关会计、审计等专业事项发表意见，本法律意见书中对有关会计报表/报告、审计报告中某些数据和结论的引述，并不意味着本所对这些数据和结论的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证，对于这些文件的内容本所律师并不具备核查和做出评价的适当资格。

五、适用范围。本所律师同意将本法律意见书作为贵机构融资申

请所必备的法律文件，随同其他材料一同报送，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。在向上级主管部门或政府监管机构呈报相关文件时，本所律师同意贵机构自行引用或按相关要求引用本法律意见书的内容，但贵机构作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。本法律意见书出具后，因贵机构的任何修改而导致的法律上的歧义或曲解，本所律师不承担责任。

六、适用禁止。本法律意见书仅供贵机构为本次发行之目的使用，非经本所及本所律师书面同意，不得用作任何其他目的。

释　　义

在本法律意见书中，除非文义另有所指，下列词语具有以下含义：

贵机构	指	襄阳市财政局
本次发行	指	湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目专项债券
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
国发〔2014〕43 号文	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》
国发〔2014〕45 号文	指	《国务院关于深化预算管理制度改革的决定》
财预〔2015〕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	《湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
本法律意见书	指	《湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目专项债券法律意见书》
致同会计师事务所	指	致同会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所
本所	指	湖北杰楚律师事务所
元	指	人民币元

正　　文

一、关于本次债券发行基本情况的合法性审查

湖北省人民政府拟发行规模为 46,000.00 万元的湖北省专项债券，转贷给襄阳市人民政府使用。募集资金用于湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目，本年度专项债发行的基本情况如下：

1、项目名称：湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目

2、发行人：湖北省人民政府

3、债券发行规模：16,000.00 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	发行计划	发行额度	发行期限	债券利率
1	2023 年已发行	10,000.00	7 年期	2.70%
2	2024 年已发行	10,000.00	7 年期	2.24%
3	2025 年已发行	5,000.00	7 年期	1.65%
4	2025 年已发行	1,000.00	7 年期	1.78%
5	2026 年已发行	4,000.00	7 年期	1.85%
6	2026 年计划续发	16,000.00	7 年期	1.89%

综上，经本所律师核查，本次债券发行额度属于湖北省下达的 2026 年专项债务限额范围，符合财预〔2015〕225 号第 1 条、财预〔2016〕155 号文的相关要求。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，该项目的项目单位襄阳市住房投资有限公司。根据本所律师核查，项目单位的具体信息如下：

项目单位名称：	襄阳市住房投资有限公司
法定代表人/负责人人：	付佳
注册资本：	伍拾亿圆整
地址：	襄阳市樊城区汉江路 21 号交通科技大楼 8 楼
统一社会信用代码：	914206000526198419
单位性质：	其他有限责任公司
业务范围：	对房地产业的投资；房地产开发、经营；城乡一体化建设、新型城镇化建设、保障性住房建设；二手房交易（不含鉴定和评估）；房屋建筑工程施工；住房租赁经营。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）
股权结构：	汉江国有资本投资集团有限公司：85.77% 国开发展基金有限公司：14.23%
行业主管部门：	襄阳市住房和城乡建设局
建设单位名称	襄阳市住房投资有限公司
代建单位名称：	中国二十二冶集团有限公司

（二）建设地点

湖北省襄阳市襄城区。

（三）建设规模与内容

本项目棚户区拆迁范围为：麒麟片区，涉及拆迁户数 1,088 户，

拆迁面积 137,100m2。

本项目总建设用地面积 107,381.75m2，总建筑面积 154,201m2。其中：地上建筑面积 109,069m2，地下建筑面积 44,952m2。建设安置房 898 套，配套机动停车位约 1111 个。主要建设内容:拟建设 27 栋住宅楼(1 栋 5 层、15 栋 6 层、2 栋 9 层、9 栋 11 层)，地下车库 1 层;配建附属用房，包括物业管理用房、门房、配电房、开闭所、公厕等;同时配套建设道路及广场、绿化、强弱电、供气、给排水、消防、通信及附属设施。

根据湖北省住建厅《关于襄阳市麒麟片区等 2 个棚户区改造项目纳入国家下达湖北省 2014 年棚户区改造计划的复函》（鄂建函[2014]361 号），本项目被纳入湖北省棚改计划。

表 湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目项目基本情况表 1

项目名称	项目地址	建设内容	建设规模
麒麟片区 10 号地块还建房项目	湖北省襄阳市襄城区	拟建设 27 栋住宅楼(1 栋 5 层、15 栋 6 层、2 栋 9 层、9 栋 11 层)，地下车库 1 层;配建附属用房，包括物业管理用房、门房、配电房、开闭所、公厕等;同时配套建设道路及广场、绿化、强弱电、供气、给排水、消防、通信及附属设施。	本项目总建设用地面积 107,381.75m^2，总建筑面积 154,201m^2。其中：地上建筑面积 109,069m^2，地下建筑面积 44,952m^2。建设安置房 898 套，配套机动停车位约 1111 个。

表 湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目项目基本情况表 2

项目名称	项目地址	本项目实施情况			棚改批复情况		
		征拆户数（户）	征拆面积（m^2）	建设面积（m^2）	征拆户数（户）	征拆面积（m^2）	建设面积（m^2）
麒麟片区10号地块还建房项目	湖北省襄阳市襄城区	1,088	137,100	154,201	1,088	137,100	/

（四）项目建设期

本项目建设期5年，2022年1月-2026年12月。

（五）项目属性

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

（六）项目领域

本项目投向领域为棚户区改造，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

本项目未列入湖北省疫后重振补短板强功能“十大工程”（2020-2022年）项目库。

（七）项目审批情况

本项目对应资产不存在抵、质押情况，其已经取得的审批手续如下：

2014年9月1日，湖北省住建厅出具《关于襄阳市麒麟片区等2个棚户区改造项目纳入国家下达湖北省2014年棚户区改造计划的复函》（鄂建函[2014]361号）；

2014 年 9 月 28 日，襄阳市环境保护局出具《湖北省襄阳 2014 年第一批城市棚户区改造项目(麒麟片区)环境影响报告书的批复》（襄环审[2014]43 号）；

2020 年 6 月 4 日，襄阳市自然资源和规划局出具《用地预审与选址意见书》（襄自然资规用字第 420600202000017 号）；

2021 年 7 月 5 日，襄阳市发展和改革委员会出具《关于麒麟片区 10 号地块还建房项目可行性研究报告的批复》（襄发改审批[2021]191 号）；

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

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

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

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

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

（八）项目建设现状

目前，土方开挖完成，基坑支护完成，地下室结构完成，地上主体结构完成，二次结构砌体完成 78%，内外墙抹灰完成 10%。




（九）项目建设运营方案

建设方案：襄阳市住房投资有限公司为本项目的决策与建设的管理机构。在项目建设过程中，应成立建设项目领导小组，由法人代表任组长，下设办公室，合理配置相关专业人员，组成精简、高效的管理机构。依据建设条件及项目资金情况，充分发挥建设单位和技术协作单位的优势，节省投资，保障项目建成后顺利运营。本项目主体工程由招标确定项目建设单位，按项目组织施工，并实行项目经理负责制。项目经理作为项目的独立主体在法人授权的情况下，全面履行本项目合同义务、责任、权利，保质量、保工期完成施工任务。

运营方案：本项目为实物安置的棚户区改造项目。襄阳市住房投资有限公司作为实施单位与居民签订拆迁补偿协议，征迁完成后拟腾退土地 250 亩，由土地储备中心负责统筹完成土地整治，达到土地收储标准后，面向市场挂牌交易，向襄阳市住房投资有限公司支付土地费用。本项目分别在运营期的第一到七年出让土地面积的 15%、15%、20%、20%、10%、10%、10%，襄阳市住房投资有限公司收到土地出让金后按照规定足额上缴国库，纳入政府性基金管理，用于偿还债券本息。

本所律师认为：湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目建设单位襄阳市住房投资有限公司，系在中华人民共和国境内依法

设立、合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；且均已经履行了必要的行政审批程序，故本所律师认为以上项目符合财预〔2017〕89 号文件的规定。

三、关于项目建设资金来源和募集资金用途的合法性审查

（一）项目建设资金来源

根据致同会计师事务所《财务评估咨询报告》及本所收到的资料和信息，项目资金筹措来源既有自筹资金，也有专项债资金。具体如下表所示（单位：万元）

资金筹措平衡表	2022	2023	2024	2025	2026	合计
资金筹措						
资本金	30,299.34	10,209.56	379.78	4,599.77	10,978.34	56,466.79
债券发行	-	10,000.00	10,000.00	6,000.00	20,000.00	46,000.00
其他融资						-
加：上年留存资金						-
合计	30,299.34	20,209.56	10,379.78	10,599.77	30,978.34	102,466.79
资金使用						
静态投资	**30,299.34**	**20,199.56**	**10,099.78**	**10,099.77**	**30,299.34**	**100,997.79**
建设期利息	**-**	**-**	**270.00**	**494.00**	**659.00**	**1,423.00**
发行费用	**-**	**10.00**	**10.00**	**6.00**	**20.00**	**46.00**
建设资金使用金额合计	**30,299.34**	20,209.56	10,379.78	10,599.77	30,978.34	102,466.79
资金余额（资金筹措 — 资金使用）						

（二）募集资金用途

本所律师认为，本次发行的专项债券资金主要用于湖北省襄阳市2014年第一批城市棚户区改造项目建设。募集资金用途符合财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文等相关规定。

四、关于项目收益与融资平衡的合法性审查

根据致同会计师事务所出具的《财务评估咨询报告》显示，本次评价的湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目通过发行债券能满足项目的融资平衡:项目收入、成本测算合理:项目收益(累计预期结余)预计可以覆盖债券本息:本项目专项债券本息资金覆盖倍数 1.87 倍，符合财政部规定的地方政府专项债券本息资金覆盖倍数的要求。该专项债项目的本金资金覆盖率、本息资金覆盖率、本息资金覆盖倍数详见下表：

项目名称	本金资金覆盖率	本息资金覆盖率	本息资金覆盖倍数
湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目	**2.18**	**1.88**	**1.87**

本所律师认为，本次发行的专项债券具有稳定的预期偿债资金来源，募投项目预期收益可覆盖本期融资本息，满足项目收益和融资自求平衡的要求，符合财预〔2018〕28 号文、财预〔2016〕155 号文的规定。

五、项目风险控制

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险

1. 工期

拖延项目工期的因素非常多，如供地的及时性、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2. 工程事故

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

3. 资金风险

这也是项目成败的关键。本项目在签订协议后，会因为资金筹措困难而迟迟不能动工。本项目融资风险主要体现在资本金是否充足和借贷资金对项目的影响，从风险影响的程度来看，对项目融资风险应属“较大”。

（二）影响项目收益的风险

1. 利率波动风险

在本项目政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场

利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2.财务风险

（1）经营风险

本项目的经营风险主要为土地出让收入的不确定性。本项目建成后，如果达到预计的出让价格，将能达到预计的运营收入，甚至更好；反之，将影响收入的实现情况，给项目的经济收益带来风险。

（2）资金周转风险

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

（3）投资估算的风险

建设工程估算偏大或偏小直接导致投资总额出现偏差，项目总投资的不准确会导致项目财务风险，本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

六、关于中介机构的合法性审查

（一）会计师事务所

本次发行涉及的《财务评估咨询报告》由致同会计师事务所出具。经核查，致同会计师事务所持有武汉东湖新技术开发区市场监督管理局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91420100597926999W）。本所律师认为，致同会计师事务所具备出具《财务评估咨询报告》的相关资质。

（二）律师事务所

关于本次发行涉及的法律意见由湖北杰楚律师事务所出具。湖北杰楚律师事务所持有湖北省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31420000MD0210494F），具备出具法律意见书所需资质。

综上，本所律师认为，上述中介机构均具有执行本次发行业务的相关合法资质。

七、关于本次专项债券发行的结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）发行额度合法。本次债券发行额度属于湖北省人民政府下达的 2026 年襄阳市专项债务限额范围；

（二）发行人及发行期限合法。本次债券的发行人、发行期限符合法律、行政法规、政策文件规定；

（三）投资项目合法。本次债券发行对应的项目是有一定收益的公益性项目，已经履行了必要的行政审批程序；

（四）项目实施主体合法。项目实施主体系依法成立且合法存续的法人，具备实施该项目的主体资格；

（五）募集资金用途合法。本次债券募集资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，专项用于湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目建设，债券资金用途符合《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，具备开工条件及实施条件；

（九）项目无担保。截至本法律意见书出具之日，根据项目实施方提供的文件、材料，本项目不存在抵押或质押情况；

（十）风险控制。本项目债券存续期间，项目建设及项目收益过程中可能出现的风险，均可有效控制；

（十一）负面清单审查。募投项目不在《国办发〔2024〕52 号》附件 1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围；

（十二）中介机构合法。本项目所涉及的两个中介机构分别为致同会计师事务所以及湖北杰楚律师事务所，均具有执行本次发行业务的相关合法资质。

综上所述，本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资平衡安排情况等符合《预算法》、国发〔2014〕43 号文、财预〔2017〕89 号文等法律法规及规范性文件的有关规定，可申报发行专项债券。

本法律意见书一式叁份，经本所盖章后生效。

本页无正文

签章页：

湖北杰楚律师事务所（盖章）

经办人 律师签字（王青松）

执业证号：1420 6200 1102 17461

经办人 律师签字（孙星）

执业证号：1420 6201 6108 92360

2026 年 10 月 19 日

杰楚律师所资质及律师证件

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31420000MD0210494F

湖北杰楚

律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2019 年 11 月 22 日

No. 70121179

中华人民共和国司法部监制

律师事务所

执业许可证

（副本）

统一社会信用代码：31420000MD0210494F

湖北杰楚 律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：湖北省司法厅

发证日期：2019 年 11 月 22 日

执业机构 湖北杰楚律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14206200110217461

法律职业资格证或律师资格证 12000700100

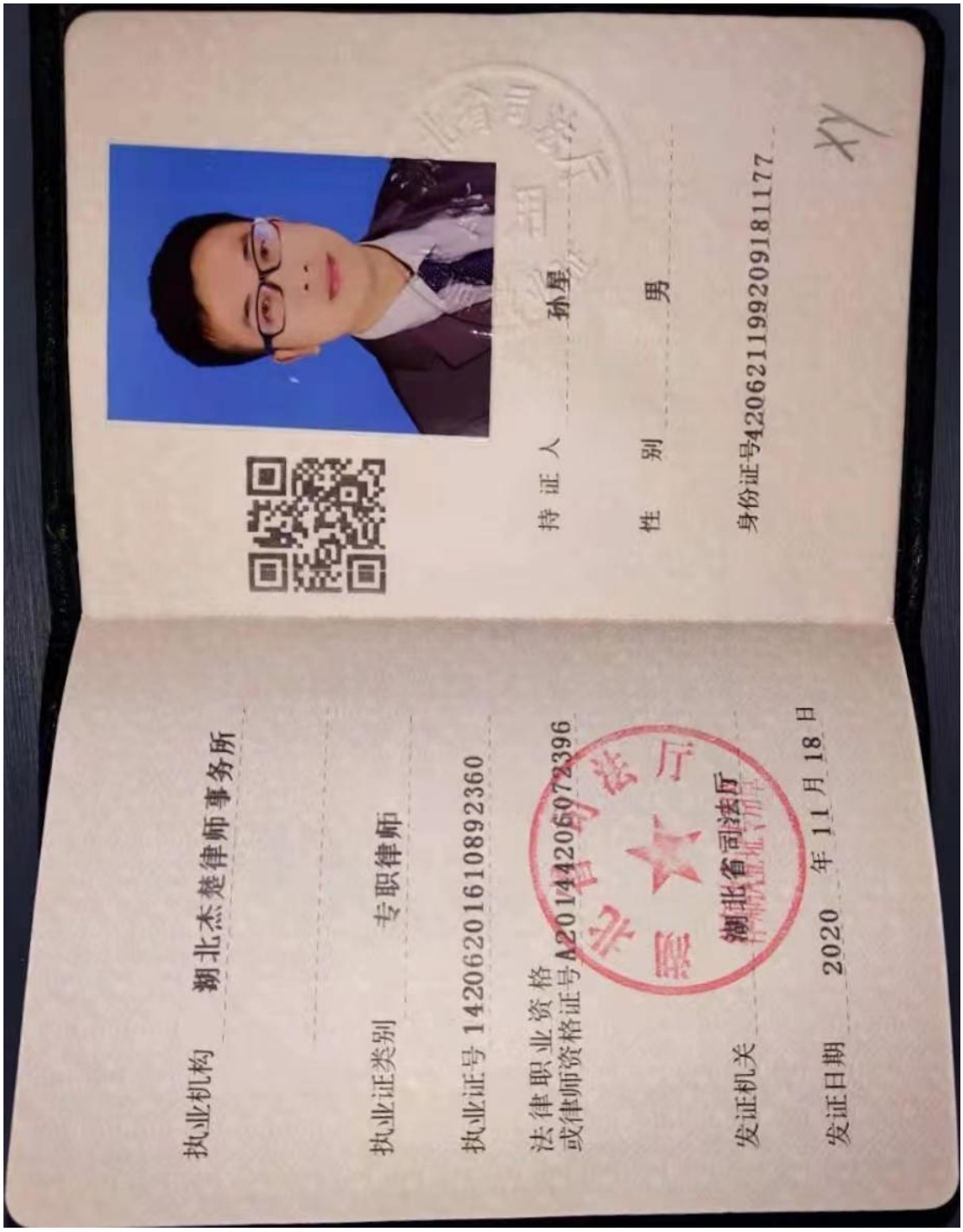
发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2019 年 12 月 04 日

持证人 王青松

性别 男

身份证号 420601197010037659


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

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 47 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 8
（四）项目领域和属性 8
（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 10
（一）财务评估咨询报告 10
（二）法律意见书 11
五、项目风险及风险控制措施 11
六、投资者保护措施 14
七、结论性意见 15

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：武汉光谷中华科技园投资有限公司

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；保证所提供给本所的文件和材料所

披露的事实无任何隐瞒、虚假、误导性陈述和重大遗漏；文件材料为副本或复印件的，其与原件一致和相符；所提供的文件、材料上的所有签字和印章均是真实的；所提供的加盖公司公章的文件、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、市辖区级政府（以下简称市县级政府）确需棚改专项债券的，由其省级政府统一发行并转贷给市县级政府。"

根据《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	本项目棚户区改造专项债券发行规模为430,000.00万元，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2026年拟发行90,000.00万元（其中，2026年已发行20,000.00万元，本

项目	内容
	期计划发行 70,000.00 万元）
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
项目地址	滨湖街社区
项目总投资	调整后总投资为 599,282.84 万元。
本期计划发行金额	70,000.00 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。截止目前，滨湖社区一期项目室内外工程已经全部完工，正在进行质量整改以及开荒保洁阶段；滨湖社区二期 B 地块已开工共 22 栋楼，其中 17 栋楼主体封顶、装饰装修基本完成，安装工程完成 85%，新开 5 栋地上结构施工完成 80%，室外管网消防路完成 70%；C 地块 7 栋主体结构全部封顶，装饰装修基本完成，安装工程完成 90%。
项目建设规模与内容	1.滨湖街社区（一期） 建设内容：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。 建设规模：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。 2.滨湖街社区（二期） 建设内容：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。 建设规模：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）（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

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

据本所律师核查，项目实施主体为合法成立的企业，截至本法律意见书出具之日有效存续，不存在依据法律、法规、规范性文件应当终止或解散的情形，且项目实施主体已获得相应审批，具备从事实施上述项目的主体资格。

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

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为土地出让收入。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 31420000728307 62XA 的《律师事务所分所执业许可证》，历年考核合格，且本所与发行人不存在关联关系；本所经办律师均持有合法有效的《律师执业证》，与发行人亦不存在关联关系。

五、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的现实情况；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能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

李子怡

2026年 10 月

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31420000728307 62XA

北京大成（武汉） 律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关： 湖北省司法厅

发证日期： 2017 年 10 月 13 日

No. 80019502

中华人民共和国司法部监制

仅限武汉东湖新技术开发区滨湖街"城中村"改造项目专项债券使用

律师事务所分所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31420000728307 62XA

北京大成（武汉） 律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关： 湖北省司法厅

发证日期：2022 年 月 日

仅限武汉东湖新技术开发区滨湖街"城中村"改造项目专项债券使用

律师事务所分所登记事项

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

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所	武汉市江汉区建设大道718号浙商大厦10楼、11楼（商务中心，15层3201-3207，3209-3308）	2020年10月28日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所分所变更登记（二）

事项	变　更	日　期
负责人	张亚卿（撤回）	2020年10月28日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设立资产		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主管机关	武汉市司法局	2020年10月28日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所分所变更登记（三）

事项	变　更	日　期
派驻律师	张亚卿（撤回）	2020年10月28日
	周伟（增加）	2020年10月28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

武汉市司法局备案专用章
仅限武汉东湖新技术开发区滨湖街"城中村"改造项目专项债券使用
北京大成（武汉）律师事务所 DACHENG LAW OFFICES LLP (WUHAN) 2010101103295

所属律师事务所变更登记备案（七）

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

律师事务所分所年度检查考核记录

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

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

考核年度	二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2024年6月至2025年5月

仅限武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目专项债使用

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

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	专用章
考核日期	2025年6月至2026年5月

考核年度	二〇二五年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2026年6月至2027年5月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

仅限武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目专项债使用

律师事务所分所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

执业机构 北京大成（武汉）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201200710521664

法律职业资格或律师资格证号A20054212240150

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 06 月 03 日



持证人 王伟琪

性别 男

身份证号 422326198109155812

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

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	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 专用章 律师年度考核备案
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 14201202411793671

法律职业资格或律师资格证号 A202142300045525

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021年11月1日

持证人 李子怡

性 别 女

身份证号 429001200108090052X

北京大成（武汉）律师事务所 DACHENG LAW OFFICES LLP (WU HAN) 420101010295

湖北省司法厅 律师执业证专用章

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	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 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目
（汉宜村安置小区）

法律意见书

北京卓晖律师事务所

二〇二六年十月

目　录

释　义 1

第一部分 前言 2

一、出具本法律意见书的依据 2

二、出具本《法律意见书》的声明 2

第二部分 正文 4

一、本期专项债券发行的基本情况 4

二、本期专项债券发行对应的项目 4

三、与本次发行债券有关的重大法律事项 11

四、本期专项债券的中介机构及相关文件 16

五、本项目的主要风险和控制措施 17

六、偿债保障措施与投资者保障机制 21

七、结论意见 22

释 义

除非本《法律意见书》另有所指，下列简称具有如下含义：

释义项目	释义
本期专项债券	指宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)专项债券
本期专项债券发行	指宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)专项债券的发行
发行人	湖北省人民政府
本项目	宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)
实施单位	指宜昌伍家新城建筑工程有限公司
本所	指北京卓晖律师事务所
会计师事务所	指湖北建华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》
《证券法》	指《中华人民共和国证券法》
国发〔2014〕43 号文	指《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号文）
财库〔2020〕43 号文	指《财政部关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43 号）
财预〔2015〕225 号文	指《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225 号文）
国办函〔2016〕88 号文	指《国务院办公厅关于印发<地方政府性债务风险应急处置预案>的通知》（国办函〔2016〕88 号文）
财预〔2016〕155 号文	指《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号文）
财预〔2017〕89 号文	指《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号文）
财预〔2018〕34 号文	指《财政部关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34 号文）
财库〔2018〕72 号文	指《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 号文）
鄂政办函〔2023〕20 号	指湖北省政府《鄂政办函〔2023〕20 号》
《实施方案》	指《宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)实施方案》
《财务评估报告》	指《宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
《法律意见书》	指本所出具的《宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)专项债券法律意见书》

宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)专项债券法律意见书

第一部分 前言

致：宜昌伍家新城建筑工程有限公司

一、出具本法律意见书的依据

北京卓晖律师事务所（以下简称“本所”）作为本期专项债券发行的专项法律顾问，按照律师行业公认的业务标准、道德规则和勤勉尽责精神，担任本期发行的专项法律服务并出具法律意见书。

本所及经办律师根据《预算法》《证券法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财预〔2018〕34号文、鄂政办函〔2017〕45号、《律师事务所从事证券法律业务管理办法》等有关规定及本《法律意见书》出具日以前已经发生或者存在的事实，严格履行了法定职责，遵循了勤勉尽责和诚实信用原则，进行了充分的核查验证，保证本《法律意见书》所认定的事实真实、准确、完整，所发表的结论性意见合法、准确，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

二、出具本《法律意见书》的声明

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

（二）本所律师依据发行人、信用评级机构、会计师事务所等提

供的文件或陈述出具本《法律意见书》。政府有关部门已经承诺向本所提供的为出具本《法律意见书》所必需的原始书面材料、副本材料或其他材料，包括有关政府部门的批准文件、有关记录、资料、证明均真实、准确、完整，不存在任何虚假或误导性陈述，亦不存在任何重大遗漏；文件上所有签字与印章真实有效，复印件与原件一致。

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

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

（五）本《法律意见书》仅就本期专项债券发行的法律问题发表意见，并不对有关信息披露、审计、信用评级等专业事项发表意见。本所律师对有关信息披露文件、审计、信用评级等专业文件内容的引述并不意味着本所对该等专业文件内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

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

（七）本所同意将本《法律意见书》作为本期专项债券所必备的法律文件，随同其他申报材料一起上报，并愿意承担相应的法律责任。

（八）本所同意发行人部分或全部在本期专项债券信息披露文件中引用或按有关要求引用本法律意见书的内容，但不得因引用而导致法律上的歧义或曲解，且未授权任何人对本《法律意见书》作出说明和解释。

本所律师按照行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，

对发行人提供的与本期专项债券发行相关的资料和事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

第二部分 正文

一、本期专项债券发行的基本情况

根据《实施方案》记载，本期专项债券发行的基本情况如下：

（一）债券名称：宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)专项债券

（二）发行人：湖北省人民政府

（三）发行品种：专项债券

（四）债券期限：本期专项债券发行期限为7年

（五）发行金额：2026年发行人民币20,000.00万元

（六）债券利率：按2026年湖北省（武汉市、襄阳市、黄冈市）棚改专项债券（八期）-2026年湖北省政府专项债券（四十二期）票面利率1.58%考虑。

（七）付息方式：在债券存续期内每年付息一次，到期一次性还本。

综上，本所律师认为：本期专项债券发行主体资格符合《预算法》、《证券法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文等法律和规范性文件的要求。本期专项债券发行金额将会控制在湖北省财政厅下达给宜昌市伍家岗区2025年政府专项债限额余额92846万元之内。

二、本期专项债券发行对应的项目

根据《实施方案》，本期专项债券募集资金用于宜昌市伍家岗区

城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)。

（一）项目概况

1.区域概况

伍家岗区位于湖北省西南部，地处长江上游与中游的结合部、鄂西秦巴山脉和武陵山脉向江汉平原的过渡地带，离长江中上游分界处的西陵峡口约10公里，距三峡水利枢纽约38公里。东连猇亭区，南与点军区隔江相望；西与西陵区毗邻，北与伍家岗接壤，全区国土面积91.28 平方公里，2025年常住人口33.79万人，辖4 个街道、1个乡和1 个省级工业园区。2025年，全区地区生产总值达到486.78亿元，不变价增速7.0%；规模以上工业增加值同比增速10.2%；固定资产投资同比增速5.3%；社会消费品零售总额达到278.22亿元，同比增速4.6%；一般公共预算收入20.12亿元，同比增长0.2%。。伍家岗区人民政府驻地在本区伍家岗街道办事处辖区，紧邻位于伍家岗中心的五一广场旁。全区债务余额均控制在省/市核定的政府债务限额以内。

2.项目背景

社会建设关乎民生，是中国特色社会主义“五位一体”总体布局的重要组成部分，也是老百姓最关心的问题。当前，我国大部分城市的经济规模取得了快速的发展，城市建设不断蔓延、进入快速城市化发展阶段。而由于历史遗留问题，我国在城镇化快速发展的进程中，未能从根本上避免棚户区、城中村等区域的出现。在城镇化建设初期，无论大中小城市，都在征土地、修道路、建高楼，拉大城市框架，扩大城区面积，单纯地追求土地城镇化。在城市向郊区拓展的过程中，出现了城乡二元的城市建设景观。这部分区域普遍存在人口杂乱、治安严峻、城市规划滞后、建筑违章、基础设施不完善、土地利用率低等系列问题。这些隐匿于摩天高楼背后大片低矮、混乱的棚户区，不

仅影响城市的整体形象，也阻碍城市化进程，制约着城市的发展。

现阶段，随着人民生活的显著改善，人民群众对美好生活的向往更加强烈，需求呈现多样化、多层次、多方面的特点，期盼有更舒适的居住条件、更优美的环境、更丰富的精神文化生活。在“美好生活”的导向之下，如何将城镇化推向更高发展阶段，成为新时代新中国的当务之急。

2021 年 4 月 8 日，国家发展改革委关于印发《2021 年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的通知。通知进一步明确在老城区推进以老旧小区、老旧厂区、老旧街区、城中村等“三区一村”改造为主要内容的城市更新行动。要加快推进新型城镇化，健全城乡融合发展体制机制。要把城市更新作为重大民生工程和发展工程，加快以人为核心的新型城镇化。实施城市更新行动，加大保障性住房供给，着力解决新市民等群体住房困难问题。

综上所述，城中村棚户区改造改善了居民居住条件，提升了城市品质，推进了城镇化进程，可以避免城乡差别的进一步扩大，促进社会的全面发展。因此本项目的实施势在必行。

为贯彻执行《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发（2014)43 号）及《关于印发<湖北省政府专项债务项目库管理办法（暂行）>的通知》（鄂财债发(2019)18 号）文传规定，根据《宜昌市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、项目需求资金及项目收益情况等，编制完成《宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)实施方案》。

3.建设规模及内容

项目建设用地面积 78419.49 ㎡，总建筑面积 318606.26 ㎡，其中地上建筑面积 226384.98 ㎡，地下建筑面积 92221.28 ㎡，容积率 2.88，建筑密度 15.32%，绿地率 35.85%，停车位 2441 个。

主要建设内容：

1）地上新建高层住宅共12栋(其中1#住宅楼32层，建筑高度96.15m；2#住宅楼33层，建筑高度99.15m；3#住宅楼33层，建筑高度 99.15m；4#住宅楼20层，建筑高度60.15m；5#住宅楼27层，建筑高度81.15m；6#住宅楼为两个单位，一单元28层，建筑高度84.15m，二单元32层，建筑高度96.15m；7#住宅楼为两个单位，一单元26层，建筑高度78.15m，二单元30层，建筑高度90.15m；8#住宅楼33层，建筑高度99.15m；9#住宅楼33层，建筑高度99.15m；10#住宅楼30层,建筑高度90.15m;11#住宅楼31层,建筑高度93.15m;12#住宅楼为两个单位，一单元30层，建筑高度 90.15m，二单元33层，建筑高度99.15m)；1栋4层商业及社区配套设施用房,建筑高度16.3m；1栋3层九班幼儿园，建筑高度12m；附属工程包含2栋1层门房，建筑高度4.8m，5栋1层配电房，建筑高度4.8m，4栋楼梯间(人防出室外地面)，建筑高度3.5m。

2）地下共设有三层地下室，主要功能为汽车库、设备用房。

地下三层局部设有人民防空地下室，为甲类附建式人防工程，人防地下室总建筑面积13257㎡，掩蔽面积8617㎡，战时功能为二等人员掩蔽所，防护等级为核6级、常6级，防化等级为丙级，掩蔽人数8617人；共设有八个防护单元。

3）新建室外配套道路工程、给排水、电气、停车场、绿化、照明、环卫、安防等基础配套设施。

4）项目投资及本期专项债券还款来源

本项目总投资177,366.03万元，其中：资本金投入39,765.37万元，中央预算内投资4,000.00万元，财政补助53,030.66万元，银行贷款60,570.00万元，其余资金20,000.00万元通过发行专项债筹集。项目已进行市场化融资，从中国农业发展银行申请贷款资金，

融资总额为90,000.00万元，已放款金额60,570.00万元，剩余银行贷款额度银行将不再予以放款，根据银行借款合同，银行贷款采用固定本金的还款方式，每半年支付一次本息，借款期限15年，对应年限为2023年-2037年，本次测算按已放款金额比例测算每个支付季度的本金，并相对应测算的利息，利率为实际提款日的利率上浮30个基点，基于审慎性原则，本项目建设期银行贷款利率将按合同签订前“中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022年10月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%。”5年期以上LPR为4.3%上浮30个基点即4.6%考虑。建设期利息考虑放款为年度均匀放款，利息按全年50%测算。运营期银行贷款利率按当前最新的“中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2026年5月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.0%，5年期以上LPR为3.5%。”5年期以上LPR为3.5%上浮30个基点即3.8%考虑。若后续本项目另进行其他市场化融资，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。

根据《实施方案》和《财务评估报告》测算的结果，项目收入结余对债券整体本息偿还额度的覆盖倍数为1.23。

5.项目属性

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

6.项目领域

本项目投向领域为【城市更新】-【棚户区改造】，符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求。债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》领域。

7.项目是否使用过国债（包括抗疫特别国债增发国债或超长期国债）

未使用。

综上，本所律师认为：本期专项债券募集资金全部用于宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)建设，具有明显的公益性质且项目自身具有一定收益，符合国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文对于地方政府专项债券用途的规定。债券资金用途符合《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）规定的投向领域。

（二）项目收益与融资资金平衡测算结果

根据会计师事务所出具的《财务评估报告》，项目整体债券存续期内，项目总营业收入预计为167,469.02万元，经营成本42,819.89万元，税费0万元，可用资金平衡的项目124,649.13万元，能够完全覆盖发行债券本息，本息资金覆盖倍数1.23。

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

（三）实施单位

实施单位：宜昌伍家新城建筑工程有限公司

统一社会信用代码：91420500MA7NK7WTX1

负责人：王勇

地址：宜昌市伍家岗区城东大道105号7栋1单元208室

经营范围：房地产开发经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：建设工程施工；物业管理；停车场服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

综上，本所律师认为：宜昌伍家新城建筑工程有限公司为依法成立的合法续存的企业法人，具备实施本项目的主体资格。

（四）项目批复文件

经本所律师核查，截至本《法律意见书》出具之日，项目报批情况如下：

序号	批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文号
1	项目建议书批复	2022 年 5 月 16 日	宜昌市伍家岗区发展和改革局	关于宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房(汉宜村安置小区)项目建议书的批复	宜伍发改审批〔2022〕37 号
2	用地预审与选址意见书	2022 年 5 月 27 日	宜昌市自然资源和规划局	建设项目用地预审与选址意见书	用字第 420500202200008 号
3	可研批复/备案/核准文件	2022 年 6 月 10 日	宜昌市伍家岗区发展和改革局	关于宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)可行性研究报告的批复	宜伍发改审批〔2022〕45 号
4	初设批复	2022 年 7 月 28 日	宜昌市伍家岗区发展和改革局	关于宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)初步设计的批复	宜伍发改审批〔2022〕61 号
5	环评批复/备案登记	2022 年 7 月 20 日	宜昌伍家新城建筑工程有限公司	建设项目环境影响登记表	备案号:202242050300000077
6	建设用地规划许可证	2022 年 8 月 8 日	宜昌市自然资源和规划局	建设用地规划许可证	地字第 420503202200009 号
7	建设工程规划许可证	2023 年 9 月 5 日	宜昌市自然资源和规划局	变更建设工程规划许可证	编号:202308310002658

序号	批复手续	取得时间	发文单位	文件名	文号
8	施工许可证	2022 年 11 月 22 日	宜昌市住房和城乡建设局	中华人民共和国建筑工程施工许可证 汉宜村安置小区(2#-5#楼、8#-12#楼、商业及配套用房、幼儿园门房、配电房、出地面楼梯间及地下车库)	编号 420500202211220101
		2022 年 9 月 8 日	宜昌市住房和城乡建设局	中华人民共和国建筑工程施工许可证 汉宜村安置小区(6#楼、7#楼)	编号 420500202309080101
9	国有土地使用权证(或不动产权证书)	2022 年 9 月 30 日	宜昌市不动产交易和登记中心	中华人民共和国不动产权证	鄂(2022)宜昌市不动产权第 0067272 号

（五）项目进展情况

本项目已完成了项目立项，办理了建设项目用地预审与选址意见书、可行性研究报告、初步设计等报批手续，并且已办理了环评备案登记等批复，项目已进行公开招标，中标公示时间为 2022 年 9 月 20 日，并于 2022 年 11 月 22 日办理施工许可证，实际开工时间为 2023 年 6 月 8 日，计划 2026 年 12 月完工。

宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)目前项目已完成 4 栋住宅到正负零，7 栋住宅施工到地上 1/3，现场总体形象进度完成约 65%。

综上，本所律师认为本项目不存在国办发〔2024〕52 号文负面清单所列的情形，项目具备实施条件。

三、与本次发行债券有关的重大法律事项

（一）债券用途

根据本项目的《实施计划》，本次发行的专项债券资金将用于宜

昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)的建设。

项目实施计划

单位：万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源						
			资本金		专项债券	银行贷款	中央预算资金	财政补助	其他资金
				其中：专项债券用于资本金					
一	**工程费用**	**114,086.63**	**25,516.63**	-	**20,000.00**	**60,570.00**	**4,000.00**	**4,000.00**	
1	**建筑工程**	**97,622.04**	**17,552.04**		**16,900.00**	**57,570.00**	**1,600.00**	**4,000.00**	
1.1	主体工程	81,986.61	10,986.61		16,000.00	52,000.00		3,000.00	
1.2	大型土石方	6,475.99	905.99			5,570.00			
1.3	水电气等配套	9,159.44	5,659.44		900.00		1,600.00	1,000.00	
1.3.1	店里报表	5,992.95	4,092.95		500.00		600.00	800.00	
1.3.2	供水入户报装	1,560.80	460.80		400.00		500.00	200.00	
1.3.3	燃气工程	507.26	107.26				400.00		
1.3.4	有线报装费	58.53	58.53						
1.3.5	宽带报装费	156.08	156.08						
1.3.6	充电桩扩容报装增加费	883.82	783.82				100.00		
2	**安装工程**	**5,077.45**	**2,077.45**		**1,000.00**	**2,000.00**			
3	**消防工程**	**3,478.79**	**2,478.79**		**1,000.00**				
4	**边坡支护工程**	**1,000.62**	**0.62**			**1,000.00**			
5	**配套基础设施**	**2,672.12**	**172.12**		**600.00**		**1,900.00**		
5.1	小区内道路	664.55	14.55		200.00		450.00		
5.2	室外给排水工程	549.89	49.89		200.00		300.00		

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源						
			资本金		专项债券	银行贷款	中央预算资金	财政补助	其他资金
				其中：专项债券用于资本金					
5.3	室外消防工程	222.25	22.25		50.00		150.00		
5.4	围墙	267.40	17.40		50.00		200.00		
5.5	室外配套	968.03	68.03		100.00		800.00		
6	**智慧社区建设**	**862.38**	**862.38**						
7	**地下车库划线、标识标牌**	**420.23**	**20.23**		**100.00**		**300.00**		
8	**抗震支架**	**450.00**	**450.00**						
9	**其他设施**	**280.00**	**80.00**				**200.00**		
10	**充电桩**	**738.00**	**738.00**						
11	**设施设备费**	**1,485.00**	**1,085.00**		**400.00**				
11.1	电梯	1,485.00	1,085.00		400.00				
二	**工程建设其他费用**	**5,093.60**	**2,093.60**					**3,000.00**	
三	**拆迁补偿费用**	**46,030.66**	**-**					**46,030.66**	
1	村民及集体土地搬迁补偿	18,065.40	-					18,065.40	
2	国有土地征收补偿	27,965.26	-					27,965.26	
四	**基本预备费**	**5,959.01**	**5,959.01**						
五	**建设投资（一+二+三+四）**	**171,169.90**	**33,569.24**		**20,000.00**	**60,570.00**	**4,000.00**	**53,030.66**	
六	**建设期利息**	**6,176.13**	**6,176.13**						
七	**债券发行费用**	**20.00**	**20.00**						
八	**总投资（五+六+七）**	**177,366.03**	**39,765.37**	**-**	**20,000.00**	**60,570.00**	**4,000.00**	**53,030.66**	**-**

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

（二）项目收益和融资平衡

根据评估机构出具的《财务评估报告》，本次债券对应的宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)“预期收入对应的项目收益能够合理保障偿还融资本金和利息”，本次发行的债券能够实现项目收益和融资自求平衡。

（三）偿还计划

根据本项目的《实施方案》《财务评价报告》，本项目的收入纳入专户管理，专项债券对应的宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)纳入政府性基金预算管理的项目收入能偿还到期债券本息。因此，本息发行的专项债券具有偿还计划和稳定的预期偿还来源。

（四）项目单位市场化融资情况

本项目已进行市场化融资，从中国农业发展银行申请贷款资金，融资总额为90,000.00万元，已放款金额60,570.00万元，剩余银行贷款额度银行将不再予以放款，根据银行借款合同，银行贷款采用固定本金的还款方式，每半年支付一次本息，借款期限15年，对应年限为2023年-2037年，本次测算按已放款金额比例测算每个支付季度的本金，并相对应测算的利息，利率为实际提款日的利率上浮30个基点，基于审慎性原则，本项目建设期银行贷款利率将按合同签订前“中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022年10月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%。”5年期以上LPR为4.3%上浮30个基点即4.6%考虑。建设期利息考虑放款为年度均匀放款，利息按全年50%测算。运营期银行贷款利率按当前最新的“中国人民银行授权全国银行间同业拆借

中心公布，2026 年 5 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.0%，5 年期以上 LPR 为 3.5%。”5 年期以上 LPR 为 3.5%上浮 30 个基点即 3.8%考虑。若后续本项目另进行其他市场化融资，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。

综上，本所律师认为，本次发行的专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源，符合财预〔2017〕89 号文、财预〔2018〕28 号文、财预〔2016〕155 号文等相关规定。

四、本期专项债券的中介机构及相关文件

（一）会计师事务所及《财务评估报告》

本期专项债券发行的会计师事务所为湖北建华会计师事务有限责任公司。

根据湖北建华会计师事务有限责任公司提供的资料，并经本所律师核查，湖北建华会计师事务有限责任公司持有武汉市武昌区行政审批局颁发的《营业执照》（统一社会信用代码：91420106177595353X），法定代表人为童麟，注册资本为 50 万元，企业注册地址位于武汉市武昌区八一路 87 号（银海华庭 2 栋 13 层 1 号），所属行业为商务服务业，经营范围包含：审查企业会计报表；验证企业资本；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；会计咨询、会计服务业务；投资项目的可行性论证；技术经济咨询；工程造价监控（小型建设项目）；编制工程概、预、结算；编制、审核建筑工程标底或标报价（国家有专项规定的项目经审批后或凭有效许可证方可经营）。

本所律师认为湖北建华会计师事务有限责任公司系经批准依法设立且合法存续的有限责任制会计事务机构，具有为本期专项债券发行出具财评报告的资质。

（二）法律顾问及《法律意见书》

本期专项债券发行的法律顾问为北京卓晖律师事务所。

北京卓晖律师事务所系经北京市司法局批准成立的律师事务所，由北京市司法局颁发了《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31110000MD0032376E）等开展业务所需资质文件，并通过司法行政主管部门历年的年检。本所具有从事法律业务的资格。

本所律师认为本所系经批准依法设立且合法存续的律师事务所，具有为本期专项债券发行出具法律意见的资质，在本《法律意见书》上签字的两名律师具备相应的从业资格。

综上，本所律师认为：本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格。参与本期专项债券发行的中介机构与发行人、实施主体没有关联关系，出具的《财务评估报告》与《法律意见书》合法合规。

五、本项目的主要风险和控制措施

（一）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及宜昌市调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

（2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续

风险。

（3）利率波动风险

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

2.对该类风险的控制措施

（1）本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。此外，本项目有收入来源，项目的收入纳入专户管理，能够保证项目的收入来源，同时，项目业主方将在后期运营中，借鉴国内外先进经验，保障收入的完成。

（2）针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

（二）融资风险产生的原因及控制措施

融资只是第一步，融资完成后的下一步是资金的利用，因为资金的利用与最终产生的收益才是融资效果的最终呈现。所以，资金的合理调配与使用管理是防范融资风险的重中之重。在当前的发展形势下，由于信息技术、金融政策的多方推动，企业的融资渠道更多，融资难度也有所降低，但是资金的使用与管理环节是极易滋生风险的环节，主要表现在以下几个方面：首先是融资成本攀升，这是在融资的过程中，外部融资方占比优势大，企业的股权被稀释，这就会导致资金的融入效率出现下降，而融资成本的增加会对企业最终的投资效益产生影响，从而增加了融资风险。其次是在资金的使用上存在不当现象，

对所融资的资金缺乏科学的规划。究其背后的原因，在于企业内部的财务管理队伍综合能力不足，财务管理制度存在一定的漏洞，对所融入的资金使用没有做到全面的规划、合理的运用，以及全过程的监管，最终导致融资优势无法充分发挥出来，资金的使用效率在得不到提升的前提下，就会停留在应收项目等一些票据或是固定资产上，资金得不到高效的流通与周转，最终影响了融资的效能，久而久之，便会滋生融资风险。

对该类风险的控制措施：财务管理能力不够是导致所融资金利用率不高的重要原因，也正是由于资金的利用率不高，导致融资效果无法达到预期，从而加重了企业的融资成本与管理成本，最终导致收益下降，增加企业的融资风险。所以，在融资的同时，尤其要加强企业内部的财务管理，以精细化的财务管理理念与手段，切实提升企业的财务管理质量。一是要加强财务管理队伍建设，充分发挥财务管理工作人员的积极性、主动性，以高质量的职业素质来规范财务管理的各个过程。通过加强对财务管理人员的培育与教育，不断提升财务管理人员的专业能力。通过对企业各个细节、流程的管理与控制，从内而外地提升抗风险能力。除了制度与队伍能力的提升外，还需要通过有效的内部控制手段来全面筑牢风险墙。很显然，内部控制就相当于企业的警报器，通过有效的内部控制对企业生产、经营、管理的各个部门进行有效的监督，明确资金、资源的有效利用，对资金、资源的流动过程进行监管，对风险隐患进行溯源，并控制在萌芽状态中。总的来说，通过建立起完善的内部控制机制，以针对性的管理手段、监督手段、控制手段来确保企业经营活动有序开展，不断提升财务管理水平，增强企业的风险防范能力。

在融资风险的防范与应对上，除了从企业内部着手，加强管理外，还需要政府与相关主管部门的政策推动，通过不断完善融资管理体系，

加强对融资平台的监管，建立成熟的市场化运营模式，积极应用先进的管理手段，用科学的管理理念不断优化和完善融资管理流程，以规范化的管理模式来提升管理能力和效率。此外，要建立和完善项目融资的法律法规，规范企业项目融资的报批、招投标和合同规范文本草拟等，加强对企业信息的审核，以法律和中介的监管，建立一个相对完善和透明的法律法规体系，从整体上和外部环境上逐步降低企业的融资风险。

（三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

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

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

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

2.存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、

发行专项债券等偿还。由于项目收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

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

本所律师认为：本项目整体风险可控，在采取相应控制措施后，整体风险较低。

六、偿债保障措施与投资者保障机制

（一）偿债保障措施

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

项目整体债券存续期内，本项目的收入纳入专户管理，项目总营业收入预计为 167,469.02 万元，经营成本 42,819.89 万元，税费 0 万元，可用资金平衡的项目 124,649.13 万元，能够完全覆盖发行债券本息，本息资金覆盖倍数 1.23。

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

（二）投资者保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案

的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市区财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

七、结论意见

本所律师认为：

（一）本期专项债券的发行人为湖北省人民政府，发行主体资格符合主体资格符合财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号文的规定。

（二）本期专项债券发行金额将会控制在湖北省财政厅下达给宜昌市伍家岗区2025年政府专项债限额余额92846万元之内，募集资金的用途、收益和融资自求平衡情况符合《证券法》、《预算法》、国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2018〕72号文的规定。

（三）本期专项债券募集资金全部用于宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)建设，投向领域为【城市更新】-【棚户区改造】，属于政府投资范围，项目建设内容符合投向领域，是具有一定收益的公益性项目，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024年版）》规定的投向领域，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，未用于湖北省政府《鄂政办函〔2023〕20号》

所列负面清单。

（四）本次发行的专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源，收入合法且能够覆盖专项债券本息，项目的收入纳入专户管理，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。

（五）宜昌伍家新城建筑工程有限公司为依法成立的合法续存的企业法人，具备实施本项目的主体资格，拥有本项目收益权归属，能够用此收益偿还本项目涉及专项债券本息。

（六）本项目已经依法获得了相应的审批文件，不存在国办发〔2024〕52号文、湖北省政府《鄂政办函〔2023〕20号》负面清单所列的情形，项目具备实施条件。

（七）为本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格。参与本期专项债券发行的中介机构与发行人、实施主体没有关联关系，出具《财务评估报告》与《法律意见书》合法合规。

（八）本项目整体风险可控，在采取相应控制措施后，整体风险较低。

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

（以下无正文）

（本页无正文，为北京卓晖律师事务所《宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)专项债券法律意见书》的签字盖章页）

北京卓晖律师事务所

经办律师：（签名）

经办律师：（签名）

签署日期：2026 年 10 月 20 日

执业机构 北京卓晖律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 11101202611328841

法律职业资格或律师资格证号 A20091101014561

发证机关 北京市司法局

发证日期 2026 年 06 月 17 日



持证人 郭丽霞

性别 女

身份证号 410521198210241526

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	北京市东城区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月-2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 北京卓晖律师事务所

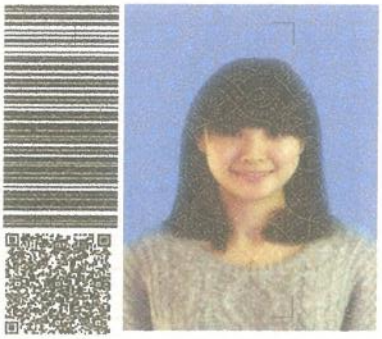
执业证类别 专职律师

执业证号 11101201011677015

法律职业资格或律师资格证号 A20081101085331

发证机关 北京市司法局

发证日期 2024 年 09 月 06 日



持证人 李晓濛

性别 女

身份证号 110108198307075 76X

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	北京市东城区司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月-2027年5月

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：31110000MD0032376E

北京卓晖律师事务所，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：北京市司法局

发证日期：2022 年 10 月 13 日

No. 70132862

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： 31110000MD0032376E

北京卓晖 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： 北京市司法局

发证日期： 2022 年 10 月 13 日

律师事务所登记事项（一）

名　　称	北京卓晖律师事务所
住　　所	北京市丰台区万丰路西局欣园3号楼联合律师楼3层316室
负 责 人	李秀媛
组织形式	普通合伙
设立资产	100.0万元
主管机关	北京市丰台区司法局
批准文号	京司许律[2017]156号
批准日期	2017-03-24

律师事务所登记事项（二）

合伙人	蔡雅奇　　李秀媛　　桑志勇

律师事务所登记事项（七）

序号	分所名称
一	
二	
三	
四	
五	
六	
七	
八	
九	
十	
十一	
十二	
十三	

律师事务所变更登记（一）

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所	北京市东城区南竹杆胡同2号银河SOHO C座11层31108 变更	2022年4月26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（二）

事项	变　更	日　期
负责人	聚志勇 变更	2022年10月27日
	赵寒青 变更	2022年10月27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
赵寒青、西斌、赵超、梅洁 变更	2022年10月27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（六）

退出合伙人姓名	日　期
梁志勇、蔡雅春、李秀媛	2020年08月18日
赵超	2021年4月10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

变更

变更

律师事务所变更登记（七）

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

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇二一至二〇二二年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2022年6月-2023年5月

考核年度	二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2023年6月-2024年5月

考核年度	二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2024年6月-2025年5月

律师事务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	专用章
考核日期	2025年6月-2026年5月

考核年度	二〇二五年度
考核结果	合　格
考核机关	专用章
考核日期	2026年6月-2027年5月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

北京大成（武汉）律师事务所

关于左岭新镇还建房六期 A1 地块专项债券

之

法 律 意 见 书

大成武汉证字〔2026〕第 51 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: 8627-82622591

目 录

一、本期专项债券发行 4
（一）发行人 4
（二）本期债券发行概况 4
二、本期专项债券发行对应的投资项目 5
（一）项目概况 5
（二）项目批复 6
（三）项目抵质押情况 7
（四）项目领域 7
（五）项目单位 8
三、与本次专项债券发行有关的重大事项 8
（一）预期偿还来源 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、与本期专项债券发行有关风险及对应措施 10
（一）影响项目施工的风险及控制措施 10
（二）影响项目运营的风险及控制措施 15
（三）影响项目收益的风险及控制措施 18
六、投资者保护措施 20
七、结论性意见 20

释 义

除非文义另有所指，下列词语具有下述含义：

财政部	指	中华人民共和国财政部
发行人/省政府	指	湖北省人民政府
本期专项债券	指	2026年拟续发行的左岭新镇还建房六期A1地块专项债券
本项目	指	左岭新镇还建房六期A1地块项目
项目实施主体	指	武汉左岭新城开发投资有限公司
本所	指	北京大成（武汉）律师事务所
精益久其	指	武汉精益久其会计师事务所（普通合伙）
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》
财预〔2018〕28号文	指	《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》
财预〔2016〕155号文	指	《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》
财库〔2020〕43号文	指	《关于印发<地方政府专项债券发行管理办法>的通知》
财预〔2017〕89号文	指	《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》
《实施方案》	指	《湖北省政府专项债券（武汉市）左岭新镇还建房六期A1地块专项债券（六期）项目收益与融资自求平衡实施方案》
《财务评估咨询报告》	指	《左岭新镇还建房六期A1地块专项债券收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》
元、万元	指	人民币元、万元

北京大成（武汉）律师事务所

关于左岭新镇还建房六期 A1 地块专项债券

之法律意见书

致：武汉市东湖新技术开发区财政局

北京大成（武汉）律师事务所接受委托，担任左岭新镇还建房六期 A1 地块专项债券的专项法律顾问。本所为具有中华人民共和国执业资格的律师事务所，具有出具本法律意见书的资格。本所委派王伟琪律师、李子怡律师（以下或简称本所律师）为本期专项债券发行提供法律服务。本所律师根据《预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》《关于印发<地方政府专项债券发行管理办法>的通知》《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

为出具本法律意见书，本所及本所律师谨作如下声明：

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

二、本所律师向相关主体提出了应提供的资料清单，并得到了相关主体依据该等清单提供的资料、文件和对有关问题的说明，该等资料、文件和说明构成本所律师出具法律意见书的基础。本所律师还就本次发行涉及的有关问题向相关主体等有关工作人员做了询问并进行了必要的讨论。

三、在前述调查中，本所已经得到相关主体出具书面承诺，保证其已向本所提供和披露了为出具本法律意见书所必需的、真实的、准确的、完整的原始书面材料、副本材料，以及一切足以影响本法律意见书的事实和文件；保证所提供给

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

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

五、本所仅就与本期专项债券发行有关的法律问题发表意见，并不对有关财务评价或评估等非法律专业事项发表意见。在本法律意见书中涉及财务评价或评估等内容的引述并不意味着本所对这些内容的真实性和准确性做出任何明示或默示的保证。

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

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

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

基于上述声明，本所出具专项法律意见书如下：

正 文

一、本期专项债券发行

（一）发行人

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

根据上述法律规定，本期专项债券发行主体为湖北省人民政府，符合财预〔2016〕155号文和财预〔2018〕28号文的规定。

（二）本期债券发行概况

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

项目	内容
发行人	湖北省人民政府
发行金额	本项目棚户区改造专项债券发行规模为180,000万元，已于2022年3月发行80,000万元，2022年6月续发行40,000万元，2023年3月续发行15,000万元，2025年6月续发行15,000万元，2025年12月续发行20,000.00万元，，上述债券发行期限均为10年期。2026年拟计划继续发行10,000万元。

发行期限	2026年拟计划继续发行10,000万元，债券发行期限为7年期
募集资金用途	专项用于《实施方案》列示的左岭新镇还建房六期A1地块项目
发行依据	《预算法》、财预〔2018〕28号文、财预〔2016〕155号文等相关规定

二、本期专项债券发行对应的投资项目

根据《实施方案》和《财务评估咨询报告》，本期专项债券发行的资金用于左岭新镇还建房六期A1地块项目，具体情况如下：

（一）项目概况

项目名称	左岭新镇还建房六期A1地块
建设地址	本次申报的左岭新镇还建房六期A1地块项目，位于东湖高新区左岭新城东南角，紧邻未来科技城，本次规划建设地块为左岭新六期还建社区A1地块项目。建设位置为：左岭新城内（左岭大道以西、甲铺岭街以北、龙岭三路以东、九龙湖街以南围合地块）。
建设内容及规模	建设规模：武汉左岭新城开发投资有限公司作为项目实施主体及建设单位，主要负责项目前期准备、投资建设等方面的工作。本次申报的左岭新镇还建房六期A1地块项目，位于左岭新镇内，具体为左岭大道以西、甲铺岭街以北、龙岭三路以东、九龙湖街以南围合地块。对被拆除的房屋，采用集中建设、集中安置的方式统一建设，拆迁还建比约为1：1，达到节约用地的目的，前期拆迁补偿已完成。拆迁改造包括卸甲村，花园村，陈墩村，上街村，彭李村等左岭街道辖区内16个行政村，本项目涉及拆迁总户数4,661户，人数14,944人，已签订协议户数4,661户，通过还建房进行实物安置户数4,661户。项目规划净用地面积109,839.37㎡，总建筑面积617,328.57㎡，拟建房屋4661套，其中：地上建筑面积458,328.57㎡，包含住宅面积446,628.57㎡，配套服务建筑面积11,700.00㎡；地下室面积159,000.00㎡；项目建筑密度18.50%，容积率4.173，绿地率35%。 项目主要建设内容为：拟建19栋高层住宅楼、配套建设幼儿园、社区卫生服务站、文化活动站、居家养老服务站、垃圾收集站、公共厕所、环卫工人休息站、社区工作服务站，警务室、物业管

	理用房、开闭所、配电房、其他附属用房等建筑，并配套建设地下室、道路广场、绿化、电气、暖通、给排水、消防、强弱电、燃气等设施。
项目建设期	左岭新镇还建房六期 A1 地块建设周期为 60 个月，具体开工日期从 2021 年 12 月开始，受 2022 年疫情反复停工影响，预计完工时间在 2026 年 12 月全面完工。
项目进展	截止 2026 年 7 月，左岭新镇还建房六期 A1 地块项目施工进度达到 95%，具体情况为：目主楼及地下室土建工程已基本完成，正在进行水电气安装及户外配套工程施工，其他工程项目在有序推进中，预计 2026 年底全面完工。
项目总投资	253,478.77 万元
本期专项债券计划发行额度	10,000 万元
发行期限	7 年

（二）项目批复

1．已纳入湖北省棚户区改造计划

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

2．相关审批材料

证件名称	编号	取得时间
不动产权证书	鄂（2022）武汉市东开不动产权第 0038561 号	2022.02.23
建设用地批准书	【2014】027-1 号	2016.09.20
规划方案审查意见书	档案号：20190528	2019.09.04
规划方案批准通知书	档案号：20190645	2019.11.04
建设用地规划许可证	鄂规用地 420118201900048 号、编号：武规（东开）地【2019】051 号、项目编号：DKAA20190057	2019.07.23
建设工程规划许可证	建字第 420118202000016 号、武自规（东	2020.04.06

	开）建【2020】008 号、项目编号：DKAA20190057	
建筑工程施工许可证	编号：420198201907170021 4BJ4001	2020.06.08
规划设计条件		2019.07.23
还建房六期 A1 地块项目可研报告批复	武新管政务【2019】68 号	2019.07.09
左岭新镇还建房六期 A1 地块初步设计的批复	武新管政务【2020】130 号	2020.10.23
武汉市 2013 年度低丘缓坡第 1 批次查询回复单	鄂政土批【2014】085 号	2019.05.17
建设项目选址意见书	武规（东开）选【2019】016 号、项目编号：DKAA20190057、规划选址 420118201900005 号	2019.04.19
省住建厅等关于报送 2022 年全省保障性租赁住房、公租房保障和城镇棚户区改造计划任务的请示	鄂建设文【2021】113 号	2021.12.07
省住建厅省发改委省财政厅等关于报送 2023 年全省保障性租赁住房、公租房保障和城镇棚户区改造计划任务的请示	鄂建设文【2022】98 号	2022.12.01

（三）项目抵质押情况

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

（四）项目领域

本项目属于保障性安居工程公共服务领域，属于政府投资范围，是具有一定收益的公益性项目，本项目投向领域为棚户区改造专项债，债券资金用途符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求，债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）、湖北省政府支出负面清单（第一批）（鄂政办函〔2023〕20 号）所列负面或禁止投向领域的建设内容。

（五）项目单位

根据《实施方案》，左岭新镇还建房六期A1地块项目的实施主体为武汉左岭新城开发投资有限公司。根据其提供的《营业执照》，并经本所律师适当核查，武汉左岭新城开发投资有限公司的基本情况如下：

公司名称	武汉左岭新城开发投资有限公司
统一社会信用代码	91420100568394954H
注册资本	200,000.00万元
住所	中国（湖北）自贸区左岭镇左岭路117号光电子配套产业园一期厂房B5栋四层
法定代表人	薛峰
公司类型	有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动,园区管理服务,非居住房地产租赁,住房租赁,物业管理,土地整治服务,园林绿化工程施工,公共事业管理服务,市政设施管理,停车场服务,电动汽车充电基础设施运营。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：建设工程施工。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

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

据本所律师核查，项目实施主体为合法成立的有限责任公司，截至本法律意见书出具之日有效存续，不存在依据法律、法规、规范性文件应当终止或解散的情形，且项目实施主体已获得相应审批，具备从事实施上述项目的主体资格。

据此，本所律师认为，本期专项债券发行募集资金将用于左岭新镇还建房六期A1地块项目，本项目已经取得的手续符合法律法规的要求，项目实施主体具备从事本项目的主体资格，本项目具备符合政策文件规定的实施条件。

三、与本次专项债券发行有关的重大事项

（一）预期偿还来源

根据《实施方案》及精益久其针对上述项目实施方案编制的《财务评估咨询报告》确认，左岭新镇还建房六期 A1 地块项目的收益主要来源为国有土地使用权出让收入。本项目收益可由项目实施主体用于偿还本期专项债券。

专项债券以国有土地使用权出让收入为基础还本付息，本期左岭新镇还建房六期 A1 地块专项债券存续期间有稳定的收入来源，可覆盖债券存续期间各年利息及到期偿还本金的支出需求。

（二）项目收益和融资平衡

根据《实施方案》及《财务评估咨询报告》确认，发行债券可以以较优惠的融资成本完成资金筹措，为左岭新镇还建房六期 A1 地块项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利开展。同时，本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本金资金覆盖倍数可达到 1.70，本息资金覆盖倍数可达到 1.38，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，能够实现收益与融资自求平衡。

四、财务评估咨询报告及法律意见书

（一）财务评估咨询报告

本期专项债券发行的财务评价机构为武汉精益久其会计师事务所（普通合伙），现持有统一社会信用代码为 91420103090822816D 的《营业执照》，营业范围为：许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询,税务服务,市场营销策划,企业形象策划,社会经济咨询服务,商务代理代办服务,社会调查（不含涉外调查）,政府采购代理服务,招投标代理服务,企业管理咨询,破产清算服务,融资咨询服务,市场调查（不含涉外调查）。（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

精益久其就本期专项债券出具的《财务评估咨询报告》认为，“基于财政部对地方政府发行棚改专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，在项目实施单位对项目收益预测及其土地税费计算，参考项目单位提供本地区类似项目收入的案例、详细测算的成本及税费，项目单位所预测的土地收入 332,514.71 万元是准确、合理的，预测的土地税费 25,758.86 万元是完整、准确、合理的，本期专项债券项目用于资金平衡相关收益 306,755.85 万元，支付专项债券本息 222,021.00 万元，项目的资金本息覆盖倍数为 1.38，现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

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

经核查，本所律师认为，精益久其是在中国境内依法设立并合法存续的评估机构，与发行人及本次债券对应项目单位之间不存在关联关系，且具备为本期专项债券进行评估的合法资格。

（二）法律意见书

本期专项债券发行由北京大成（武汉）律师事务所出具《法律意见书》。本所为北京大成律师事务所合法设立的分支机构，本所持有湖北省司法厅核发的证号为湖北省司法厅核发的统一社会信用代码为 31420000728307 62XA 的《律师事务所分所执业许可证》，历年考核合格，且本所与发行人不存在关联关系；本所经办律师均持有合法有效的《律师执业证》，与发行人亦不存在关联关系。

五、与本期专项债券发行有关风险及对应措施

（一）影响项目施工的风险及控制措施

对影响棚改类项目施工进度的风险进行初步识别，确认风险类型包括工程事

故、征地拆迁风险、社会稳定风险、项目建设风险、资金使用风险、不可抗力风险等。

1、工程事故

（1）风险因素

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

（2）风险控制措施

做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案；落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关；选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，建立符合该项目特点的安全生产制度，对参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求，做好质量和安全检查；对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任人。

2、工期拖延风险

（1）风险因素

拖延项目工期的影响因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及组织管理水平等。从国内已建项目的实际情况看，项目建设难度相对较低，按期完成的风险较小。但若不能完成，仍将导致建设期利息的增加及建设投资成本的增加，并拖延项目

的现金流入，使项目净收益减少。

（2）风险控制措施

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

3、社会稳定风险

（1）风险因素

社会稳定风险是指一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性，是一类基础性、深层次、结构性的潜在危害因素，对社会的安全运行和健康发展构成严重的威胁。在土地储备项目施工进程中，该类风险具体表现为房屋征收、拆迁、补偿及相关利益群体生活就业等方面问题。

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

（2）风险控制措施

①对棚改涉及的房屋征收补偿进行全面的社会稳定风险评估，在征收过程中，使用科学有效的方法，注重对被征收人切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民积极沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。

②加强征收政策的宣传，做好征收前、征收中及征收后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因征收工作引

发的影响区域稳定与和谐。

③秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关房屋征收补偿法律、法规、政策、文件的相关标准，公开建设征地征收补偿标准及安置方式等详细信息，切实维护被征收户的知情权、参与权、受益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。

④对相关补偿宜优先拨款并公示，并逐户建卡、及时足额发放，协调协助施工单位负责人和工程所在地的村组负责人建立联系机制，减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

4、项目建设风险

（1）风险因素

棚改类项目建设周期较长，在工程建设进程中，棚改项目“七通一平”等基础设施建设施工出现差错或执行方案不到位等原因会导致建造成本攀升、工期滞后等不良结果，使项目运营期限延长而发生不必要的损失。拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目实施方的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。情况严重时，可能使工程进度无法竣工或项目停工待建。

此外，除工程建设期间的质量问题会构成一定风险外，工程事故在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善而引起的在施工中发生的事故，都会造成较大的影响和损失。工程事故同样也会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

（2）风险控制措施

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

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

③深化各阶段设计方案，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度。同时，与施工单位签订安全协议，购买相关保险，按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，严格按照技术措施施工，并及时纠正违规操作，消除质量隐患，确保施工安全。

④对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

5、不可抗力风险

（1）风险因素

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

（2）风险控制措施

①项目基础工程建设应采取有效防护洪涝灾害的措施。

②施工设施搭建满足防震要求，并建立健全有效的应急预案。

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

（二）影响项目运营的风险及控制措施

1、政策风险

（1）风险因素

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

（2）风险控制措施

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

2、现金流测算不准确风险

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

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

施，以控制项目融资平衡风险。

3、投资测算不准确风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于对单位成本、项目进度、项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。单位成本预测偏大或偏小直接导致偿债资金投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流不能平衡的结果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠（与项目实施方确认）。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，武汉市人民政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

4、存续债券置换不畅风险

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

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

5、资金使用风险

（1）风险因素

棚改项目建设，从项目规划到征收拆迁，再到施工过程都需要投入大量资金。在实施过程中容易产生资金挪用风险，导致项目资金不能真正地解决拆迁地原居民、原单位的实际问题。一旦资金来源中断或供应不足将直接影响项目的顺利实施及运营。棚改建设结束后，实施主体需及时组织腾空土地出让，否则会面临还款风险。

（2）风险控制措施

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

②项目建设方与项目区规划、发改、财政等职能部门积极沟通，根据城市发展需要，合理安排建设配套资金。做好资金使用计划，避免项目资金来源中断和供应不足或无法按时偿付债券本息的问题。

③做好资金统筹安排，提高专项债券资金使用效率。以国有土地收益基金为支撑，以项目建设后形成其他收益补充的多渠道来源体系，降价筹资成本，加快资金循环使用，提高抗风险能力。

6、资金管理不规范风险

本次发行的为中长期债券，债券发行期限较长，采用按每半年付息，到期一次性还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，经营收益等没有统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

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

息压力。

（三）影响项目收益的风险及控制措施

1、经营风险

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

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

2、利率波动风险

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

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

3、建设成本超支风险

（1）风险因素

项目前期规划进程中，相关方案未进行科学合理设计，或未符合土地政策动态，可能会影响项目收益的计算指标，甚至导致土地收入无法覆盖土地成本的风险。由于成本投入控制意识层面淡薄，对成本控制未有足够的重视而造成资金浪费。

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

的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

（2）风险控制措施

①根据国土规划部门对于项目的功能定位和用地强度来确定合理的用地指标，确保项目土地出让收入覆盖土地储备成本。

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

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

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

4、财务风险

（1）资金周转风险

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

应对措施：充分考虑项目建设的特点，对项目工程实施进行周密的安排，保证按期完工，充分落实建设所需资金。银行方应实时监管项目的变现情况，确保债券发行资金的按时回笼，以增强项目的抗风险能力。根据财政部《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法）（财预〔2018〕28号）规定，因项目对应的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行棚改专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（2）投资估算风险

风险因素：项目总投资的不准确会导致项目财务风险，本项目的投资估算结

果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，由于本项目建设周期较短，未来国家及地方政策、法规、市场等因素的变化的不确定性较小。

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

六、投资者保护措施

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

根据中国财政部在2020年12月8日公布的《地方政府债券发行管理办法》（以下简称"《管理办法》"），《管理办法》规定地方财政部门、地方政府债券承销团成员、信用评级机构及其他相关主体应当按照市场化、规范化原则做好地方政府债券发行相关工作。地方财政部门应当履行偿债责任，及时支付债券本息，维护政府信誉。同时，中央要求从债券发行额度和期限、信用评级和信息披露、债券发行与托管、监督检查等方面规范地方政府债券发行管理，保护投资者合法权益。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本期专项债券由省政府作为发行人发行，发行人具备发行本期专项债券之主体资格；本项目实施主体系依法设立的有限责任公司，截至本法律意见书出具之日有效存续，不存在依据法律、法规、规范性文件应当终止或解散的情形；募集资金将通过专项用于披露的建设项目，发行规模及发行期限均符合政策文件规定；

（二）本期专项债券发行募集资金对应棚户区改造项目已纳入湖北省2022年棚户区改造计划，建设工程已取得可研批复、初步设计批复、选址意见书、用地规划许可、工程规划许可、施工许可，已取得的手续符合法律法规的要求，项目具备实施条件；

（三）本项目属于保障性安居工程公共服务领域，属于政府投资范围，是具有一定收益的公益性项目，投向领域为棚户区改造专项债，债券资金用途符合财政部、国家发改委明确的专项债券投向领域的要求，债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号）、湖北省政府支出负面清单（第一批）（鄂政办函〔2023〕20号）所列负面或禁止投向领域的建设内容；

（四）截至本法律意见书出具之日，项目资产及收益权暂未设置抵押、质押情况；

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

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

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

本法律意见书正本一式肆份，无副本，经本所盖章及经办律师签字后生效。

（本页无正文，系《北京大成（武汉）律师事务所关于左岭新镇还建房六期A1地块专项债券之法律意见书》之签署页）

北京大成（武汉）律师事务所（盖章）

经办律师：

王伟琪

李子怡

2026年10月19日

律师事务所分所执业许可证

统一社会信用代码：31420000728307 62XA

北京大成（武汉） 律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关： 湖北省司法厅

发证日期： 2017 年 10 月 13 日

No. 80019502

中华人民共和国司法部监制

仅限在哈新镇还建房六期A1地块专项使用

律师事务所分所
执业许可证
（副本）

统一社会信用代码：31420000728307 62XA

北京大成（武汉） 律师事务所，符合《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。

发证机关： 湖北省司法厅

发证日期：2022 年 [illegible] 月 17 日

仅限在哈新镇还建房六期A1地块专项使用

律师事务所分所登记事项

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

律师事务所分所变更登记（一）

事项	变　更	日　期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所	武汉市江汉区精武路与越秀国际金融中心15栋3201-3209，3304-3308	2026年4月28日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所分所变更登记（二）

事项	变　更	日　期
负责人	罗长德	2024年9月26日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
设立资产		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
主管机关	江汉区司法局	2026年4月28日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所分所变更登记（三）

事项	变　更	日　期
派驻律师	张亚卿（撤回）	2023年10月13日
	周伟（增加）	2023年12月14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

仅供金融新镇还建房六期A1地块专项债券使用
武汉市司法局备案专用章

所属律师事务所变更登记备案（七）

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

律师事务所分所年度检查考核记录

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

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

考核年度	二〇二三年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2024年6月至2025年5月

仅限在岭新镇还建房六期A1地块项目债券使用

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	专用章
考核日期	2025年6月至2026年5月

考核年度	二〇二五年度
考核结果	合格
考核机关	专用章
考核日期	2026年6月至2027年5月

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所分所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

仅限在岭新镇还建房六期A1地块专项债券使用



执业机构 北京大成（武汉）律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14201200710521664

法律职业资格或律师资格证号 A20054212240150

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2025 年 05 月 03 日

持证人 王伟琪

性别 男

身份证号 422326198109155812

仅限在岭新镇还建房六期A1地块（北京大成（武汉）律师事务所）备案使用

律师年度考核备案

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

律师年度考核备案

考核年度	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 专用章 律师年度考核备案
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 14201202411793671

法律职业资格或律师资格证号 12021422001455525

发证机关 湖北省司法厅

发证日期 2021 年 12 月 23 日

持证人 [redacted]

性 别 [redacted]

身份证号 [redacted]

仅限左岭新镇还建房一期A地块一标债券使用

律师年度考核备案

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

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 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2026年6月至2027年5月

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
农村居民人均可支配收入（元）	21,293	22,580	23,921

项目	2023 年	2024 年	2025 年
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 7,233.60 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”“全面创新改革试验区”。2016 年，经国务院批复同意，国家发改委发布《促进中部地区崛起“十三五”规划》，明确支持武汉建设国家中心城市。同年,《武汉市系统推进全面创新改革试验方案》正式获得国务院批复。6 月，国家《长江经济带发展规划纲要》正式印发，重点布局三大城市群，武汉被列为七个“超大城市”之一，将发挥城市核心引领作用；全面创新改革试验区、自主创新示范区、自由贸易试验区等 40 多项重大国家战略和改革试点叠加，武汉在全国发展战略地位进一步凸显。

2023 年全市地方一般公共预算收入 1,601.20 亿元。全市政府性基金收入 1,900.49 亿元。全市政府性基金支出 1,900.49 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 1,485.61 亿元。全市政府性基金支出 1,934.56 亿元。

2025 年全市地方一般公共预算收入 1,743.06 亿元。全市政府性基金收入 1,453.81 亿元。全市政府性基金支出 2,107.75 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	1,743.06
政府性基金收入（亿元）	1,900.49	1,485.61	1,453.81
其中：国有土地出让收入（亿元）	805.34	1,224.71	1,141.50
政府性基金支出（亿元）	1,900.49	1,934.56	2,107.75
其中：国有土地出让支出（亿元）	/	/	/
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”，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）	2,715.37	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[1]

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

三、债券情况

债券名称：武汉东湖新技术开发区滨湖街“城中村”改造项目专项债券。

发行规模：债券发行额为 430,000.00 万元。其中 2020 年已发行 100,000.00 万元，2021 年已发行 80,000.00 万元，2023 年已发行 60,000.00 万元，2024 年已发行 40,000.00 万元，2025 年已

[1] P020250915617311864458.pdf

发行 60,000.00 万元，计划于 2026 年发行 90,000.00 万元，其中 2026 年已发行 20,000.00 万元。计划本批次发行 15,000.00 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。

四、项目情况

（一）项目概况

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

根据武汉东湖新技术开发区管理委员会关于滨湖街社区（二期）建设项目初步设计的批复（武新管政务〔2019〕103 号），

项目规划净用地面积为 227,759.12 平方米，总建筑面积为 935,192.67 平方米，其中计容总建筑面积为 683,917.94 平方米，不计容总建筑面积为 251,274.73 平方米。主要建设规模为新建 32 栋住宅楼、3 栋幼儿园、配电房、开闭所等。建设内容包括土地、建筑结构等配套工程。

目前，上述专项债券项目已经通过北京大成（武汉）律师事务所合规性审核。

（二）分年度投资计划

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

资金使用计划表

单位：万元

序号	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**	**3,269.15**	**92,179.24**	**169,282.84**
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	3,269.15	92,179.24	**169,282.84**
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**	**63,269.15**	**182,179.24**	**599,282.84**

（三）项目资金来源

本项目总投资为599,282.84万元，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400.00万元。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169,282.84万元；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。	599,282.84	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	599,282.84	599,282.84	169,282.84	430,000.00	533,729.00

五、资金平衡

本项目用于偿还债券本金及利息的收入来自于本项目腾退土地出让收入。项目专项债存续期内预计总收入累计达676,625.71 万元。政策性成本及基金扣除累计达 55,416.87 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 132,026.34 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	11,221.00	11,221.00
	2028	430,000.00	-	-	430,000.00	11,221.00	11,221.00
	2029	430,000.00	-	-	430,000.00	11,221.00	11,221.00
	2030	430,000.00	-	106,000.00	324,000.00	9,577.00	115,577.00
	2031	324,000.00	-	98,000.00	226,000.00	6,467.90	104,467.90
	2032	226,000.00	-	18,000.00	208,000.00	4,760.10	22,760.10
	2033	208,000.00	-	168,000.00	40,000.00	3,946.80	171,946.80
	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**	**-**	**103,729.00**	**533,729.00**

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	55,416.87	599,282.84	430,000.00	533,729.00	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经通过湖北正大会计师事务有限责任公司评估。

六、信用评级

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

七、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1.工程事故

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

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

2.征地拆迁风险

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

发进程可能无法按照计划进行，影响还本付息。

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

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1.政策风险

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

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

2.利率波动风险

在本项目专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变

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

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

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

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

风险控制措施：

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

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

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

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.现金流测算不准确风险

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

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

2.资金管理不规范风险

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

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

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

八、主管部门责任

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

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

九、 事前绩效评价

（一） 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 169,282.84 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，占总投资比例 71.75%，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（其中，2026 年已发行 20,000.00 万元，本年度后续计划发行 70,000.00 万元），债券期限均为 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。其中，2026 年湖北省（武汉市、襄阳市）棚改专项债券（七期）

-2026 年湖北省政府专项债券（三十七期）已发行 7 年期专项债 10,000.00 万元；2026 年湖北省（武汉市、襄阳市、黄冈市）棚改专项债券（八期）-2026 年湖北省政府专项债券（四十二期）已发行 7 年期专项债 10,000.00 万元，2026 年本年度后续计划发行 70,000.00 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 621,208.84 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资本金比例的要求。项目拟申请债券资金本息额共计 533,729.00 万元，项目收益预计为 621,208.84 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

左岭新镇还建房六期 A1 地块项目专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，东邻安徽，南界江西、湖南、西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。全省国土总面积 18.59 万平方公里，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个省辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市，38 个县，2 个自治县，1 个林区。根据 "六普" 数据显示湖北省常住人口 5775 万人，湖北省地处中国中部地区，东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，介于北纬 29°01′53″—33°6′47″、东经 108°21′42″—116°07′50″之间，东西长约 740 千米，南北宽约 470 千米，总面积 18.59 万平方千米，占中国总面积的 1.94%。最东端是黄梅县，最西端是利川市，最南端是来凤县，最北端是郧西县。湖北省地势大致为东、西、北三面环山，中间低平，略呈向南敞开的不完整盆地。在全省总面积中，山地占 56%，丘陵占 24%，平原湖区占 20%，属长江水系。湖北省地处亚热带，全省除高山地区属高山气候外，大部分地区属亚热带季风性湿润气候。

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 7,465.40 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

武汉简称“汉”，别称“江城”，是湖北省省会、中部六省唯一的副省级市和特大城市，国家历史文化名城，国家中心城市，我国中部地区的中心城市，长江经济带核心城市，全国重要的工业基地、科教基地和综合交通枢纽，是长江经济带上重要的一环。

武汉地处中国中部地区的华中腹地，江汉平原东部，长江中游与汉水交汇处，其市区被长江、汉江分隔成武昌、汉口、汉阳三镇，全市现辖 13 个城区，3 个国家级开发区，面积 8494 平方公里，是华中地区最大的城市，长江中下游特大组团式城市。同时，武汉是中国经济地理中心，地理区位优势明显，是中国内陆最大的水陆空综合交通枢纽，作为全国重要铁路客运中心，武汉拥有武昌、汉口、武汉、光谷四个铁路一级枢纽站及亚洲最大编组站，也是京汉广、沪汉蓉高铁与京广、京九、武康、武九等 4 条国家铁路线的交汇点。具有承东启西、沟通南北、维系四方的作用。东邻安徽，西连重庆，西北与陕西接壤，南接江西、湖南，北与河南毗邻，历来有九省通衢之称。

2015 年，武汉市被国家定位为“国家创新型城市试点”“全面创新改革试验区”。同年 7 月，武汉城市圈获批成为首个科技金融改革创新试验区。2016 年，经国务院批复同意，国家发改委发布《促进中部地区崛起“十三五”规划》，明确支持武汉建设国家中心城市。

同年，《武汉市系统推进全面创新改革试验方案》正式获得国务院批复。6月，国家《长江经济带发展规划纲要》正式印发，重点布局三大城市群，武汉被列为七个“超大城市”之一，将发挥城市核心引领作用；全面创新改革试验区、自主创新示范区、自由贸易试验区等40多项重大国家战略和改革试点叠加，武汉在全国发展战略地位进一步凸显。

1、经济社会发展指标

武汉市2025年预算执行效果总体较好,保持了收支平衡的良好态势。全市一般公共预算总收入完成3116亿元，其中：地方一般公共预算收入1743.06亿元，为调整预算（以下简称预算）的99.6%。全市一般公共预算支出2520.61亿元，为预算的98.7%。市本级一般公共预算收入总计2412.52亿元，其中：地方一般公共预算收入491.33亿元,为预算的109.3%。市本级一般公共预算支出总计2412.52亿元，其中：一般公共预算支出1167.21亿元，为预算的96.1%，结转下年支出77.68亿元。

2、武汉市财政与债务数据

武汉市财政自给能力较强，2020年-2025年财政收入持续稳定增长，2020年受疫情影响财政收入有所下降，但专项债务规模与财政收支规模相匹配，债务余额控制在省核定的限额以内。2025年，武汉市全市一般公共预算总收入完成3116亿元，其中：地方一般公共预算收入1763.06亿元，为调整预算（以下简称预算）的99.6%。全市一般公共预算支出2520.61亿元，为预算的98.7%。市本级一般公共预算收入总计2412.52亿元，其中：地方一般公共预算收入491.33亿元,为预算的109.3%。市本级一般公共预算支出总计2412.52亿元，其中：一般公共预算支出1167.21亿元，为预算的96.1%，结转下年支出77.68亿元。

经湖北省裁定，武汉市2025年政府债务限额为9467.59亿元。截至2025年底，全市政府债务余额8895.34亿元，市本级政府债务余额4725.68亿元，均控制在省核定的政府债务限额以内。其中：专

项债务限额 7227.39 亿元，专项债务余额 6737.76 亿元，一般债务限额 2240.20 亿元，一般债务余额 2157.58 亿元。市本级政府债务限额 4850.32 亿元，其中：一般债务限额 1312.21 亿元，专项债务限额 3538.11 亿元。

近三年财政情况如下：

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：

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	1,485.61	2,739.16
其中：国有土地出让收入（亿元）	805.34	1,224.71	764.51
政府性基金支出（亿元）	1,900.49	1,934.56	2,739.16
其中：国有土地出让支出（亿元）	/	/	/
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

武汉市专项债务情况表

区划	2025 年限额	2025 年余额
武汉市（单位：亿元）	9,467.59	8,895.34
其中：市本级（单位：亿元）	5,221.50	4,761.65

（三）武汉市东湖新技术开发区概况

武汉东湖新技术产业开发区，简称“东湖新技术开发区”，别称“中国·光谷”。于1988年创建成立，1991年3月被国务院批准为首批国家级高新区；2000年被科技部、外交部批准为APEC科技工业园区；2001年被原国家计委、科技部批准为国家光电子产业基地，即“武汉·中国光谷”；2006年以来，先后被国家列为建设世界一流科技园区试点，批准为国家服务外包基地城市示范区、国家生物产业基地、科技兴贸创新基地、海外高层次人才创新创业基地、国家地球空间信息产业化基地；2007年被国家发改委批准为国家生物产业基地；2009年12月被国务院批准东湖新技术开发区建设全国第二个国家自主创新示范区，正式上升为国家战略。东湖新技术开发区是中组部批准建立的四家“中央企业集中建设人才基地”之一（北京、天津、杭州、武汉）。全国仅有北京、武汉两个城市被批准建设自主创新示范区和未来科技城。2011年被中组部、国务院国资委确定为全国四家“中央企业集中建设人才基地”之一。2016年获批国家首批双创示范基地，并获批为中国（湖北）自由贸易试验区武汉片区。

2016年5月，湖北省作为唯一定位为战略性新兴产业和高技术产业基地的省份入选第三批国家自贸试验区，作为自贸区主体部分的东湖新技术开发区晋升为“双自联动”——国家自主创新示范区、国家自贸试验区。

2017年3月31日下午，国务院新闻办公室举行新闻发布会介绍，国务院已批复设立辽宁、浙江、河南、湖北、重庆、四川、陕西7个自贸试验区，并分别印发总体方案。

作为国家级高新区，东湖高新区在开发区竞争中展现出良好的综合竞争力。2019年，在科技部公布的全国高新区评价中，东湖高新区综合实力居全国第四位，知识创造和技术创新能力位列全国第二，产业升级和结构优化能力位列全国第四，国际化、参与全球竞争力及高新区可持续发展能力均位列全国第六。

东湖新技术开发区规划面积518平方公里，下辖八个街道（花山街、九峰街、关东街、佛祖岭街、左岭街、豹澥街、龙泉街以及滨湖街）、人口120多万；八大产业园区（光谷现代服务业园、光谷生物城、光谷中心城、光谷光电子信息产业园、光谷智能制造产业园、武汉未来科技城、东湖综合保税区、光谷中华科技园）；区内集聚了包括武汉大学、华中科技大学等42所高等院校、56个国家及省部级科研院所、66名两院院士、30多万专业技术人员和80多万在校大学生，是中国三大智力密集区之一。

经过近30年的发展，中国光谷已形成了以光电子信息产业为核心，生物产业、新能源和环保节能产业、高端装备制造产业为支撑，以新技术服务业为先导，集成电路产业和新网络经济快速崛起的“5+2”产业体系。

其中，左岭新城位于东湖高新区国家自主创新示范区东北角、左邻产业园南部，北坐长江南岸，南接高新大道，东达葛店开发区，西邻花山生 态新城和未来科技城，是未来武汉 8+1 城市圈发展的关键节点。

根据《东湖国家自主创新示范区总体规划》（2010-2020 年），近期建设规划形成“一核四组团”的总体用地布局结构。一核：关山储备区及豹澥聚焦区，重点突出核心，优化配套。四组团分别为左岭产业组团、花山组团、未来科技城研发组团、牛山湖组团。

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

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

2025 年，东湖高新区全面开启砥砺奋进“十五五”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。

2025 年，东湖高新区地区生产总值突破 3360 亿元，同比增长 6.3%，结构优化、高位竞进的态势持续巩固，实现质的有效提升和量的合理增长。工业经济逆势突破，工业增加值对经济增长的贡献率由去年的 56%提升至 60%；工业投资强力支撑占全区固定资产投资的比重由 40.2%提升至 43.8%。服务业量质提升，其他营利性服务业收入突破 2200 亿元。外贸强劲增长，预计增速超 15.1%。增长“极核”地位更加巩固，经济总量占全市比重由去年的 15.2%提升至 15.5%，占全省比重由去年的 5.3%提升至 5.4%，综合排名由全国高新区第 6。

东湖高新区债务情况纳入武汉市本级管理，政府财政和专项债券详细情况见上文分析。

二、债券情况

（一）债券名称：左岭新镇还建房六期 A1 地块项目专项债

（二）发行计划：本项目专项债券发行规模共 180,000.00 万元，2022 年 3 月已发行 80,000.00 万元；2022 年 6 月续发行 40,000.00 万元；2023 年 3 月续发行 15,000.00 万元；2025 年 6 月续发行 15,000.00 万元；2025 年 12 月续发行 20,000.00 万元，上述专项债券发行期限均为 10 年。2026 年拟计划申请发行 10,000.00 万元，本期专项债券发行期限为 7 年。

根据中国债券信息网公布的截至 2026 年 7 月的湖北省地方政府

专项债 7 年期收益率 1.62%，同时参考本项目前期发行利率，从客观、谨慎角度出发，在原专项债收益率基础上增加 25BP，本期发行的左岭新镇还建房六期 A1 地块专项债券，暂按 7 年期发行利率 1.87%进行测算（含发行费用）。债券发行计划如下表所示：

项目债券计划发行情况表

序号	项目名称	按年发行计划	债券年限	债券利率	申请债(万元)	还本方式	备注
1	左岭新镇还建房六期A1地块	2022年3月已发行	10年	2.90%	80,000.00	到期一次性还本	
2	左岭新镇还建房六期A1地块	2022年6月已发行	10年	2.88%	40,000.00	第6年-第10年，每年等额偿还发行金额20%	
3	左岭新镇还建房六期A1地块	2023年3月已发行	10年	2.97%	15,000.00	第6年-第10年，每年等额偿还发行金额20%	注1
4	左岭新镇还建房六期A1地块	2025年6月已发行	10年	1.69%	15,000.00	第6-10年分期还本，每年还本20%	
5	左岭新镇还建房六期A1地块	2025年12月已发行	10年	1.69%	5,000.00	第6年-第10年，每年等额偿还发行金额20%	注2
6	左岭新镇还建房六期A1地块	2025年12月已发行	10年	1.69%	15,000.00	第6年-第10年，每年等额偿还发行金额20%	注3
7	左岭新镇还建房六期A1地块	拟2026年发行	7年	1.87%	10,000.00	到期一次还本	
	合计				180,000.00		

注 1：2023 年 3 月，本项目已发行债券 3 亿元（发行债券简称为 23 湖北 37（债券代码：101958）），其中 1.5 亿元债券资金转入还建房六期 A2 地块项目使用，此次债券项目调整，已获财政部门核批，故 2023 年 3 月，本项目实际发行债券金额为 1.5 亿元；

注 2：2025 年 12 月，本项目计划收到其他项目转入债券 0.5 亿元（发行债券简称为 25 湖北五期（债券代码：2505174）），原项目该债券于 2025 年 2 月发行，故债券利息计算从 2025 年 2 月开始，此次债券项目调整，已获财政部门核批；

注 3：2025 年 12 月，本项目计划收到其他项目转入债券 1.5 亿元（发行债券简称为 25 湖北三十四期（债券代码：199287）），原

项目该债券于2025年6月发行，故债券利息计算从2025年6月开始，此次债券项目调整，已获财政部门核批。

（三）兑付安排：本项目2022年3月发行的第一期专项债券80,000万元，发行利率2.9%，利息每半年支付，到期一次性还本；2022年6月续发行的第二期专项债券40,000.00万元，发行利率2.88%，利息每半年支付，本金按从第6年-第10年开始每年偿还20%；2023年3月续发行的第三期专项债券15,000.00万元，发行利率2.97%，利息每半年支付，本金按从第6年-第10年开始每年偿还20%；2025年6月续发行的第四期专项债券15,000.00万元，发行利率1.69%，利息每半年支付，本金按从第6年-第10年开始每年偿还20%；2025年12月续发行的第五期专项债券20,000.00万元，发行利率1.69%，利息每半年支付，本金按从第6年-第10年开始每年偿还20%；2026年拟计划申请发行10,000.00万元专项债券，利息每半年支付，到期一次还本，偿还完毕为止。

三、项目情况

（一）项目概况

1.项目名称：左岭新镇还建房六期A1地块（以下简称“本项目”）

2.项目实施主体：武汉左岭新城开发投资有限公司

3.项目主管部门：武汉东湖新技术开发区自然资源和规划局

4.主管部门责任：

项目主管部门应当加强对项目的管理和监督，在依法合规、确保工程质量安全的前提下，推动建设项目按时完工投入使用；加强对项目实施情况的监控，监督项目业主单位规范使用专项债券资金，确保专项债券资金专款专用，合理控制项目建设进度并做好与项目专项债券还本付息的衔接，并组织和监督项目业主单位及时将专项债券项目

对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

项目单位武汉左岭新城开发投资有限公司负责配合做好专项债券发行准备工作，包括制定项目收益和融资平衡方案、提供必需的项目信息等，合理评估本期专项债券对应项目的风险，切实履行项目管理责任。确保项目建设进度和质量安全，如期实现专项收入，并配合相关部门做好项目对应资产管理。

5. 项目概况：

本次申报的左岭新镇还建房六期A1地块项目,位于左岭新城内，具体为左岭大道以西、甲铺岭街以北、龙岭三路以东、九龙湖街以南围合地块。对被拆除的房屋，采用集中建设、集中安置的方式统一建设，拆迁还建比约为1：1，达到节约用地的目的，前期拆迁补偿已完成。拆迁改造包括卸甲村，花园村，陈墩村，上街村，彭李村等左岭街道辖区内16个行政村，本项目涉及拆迁总户数4,661户，人数14,944人，已签订协议户数4,661户，通过还建房进行实物安置户数4,661户。项目规划净用地面积109,839.37㎡，总建筑面积617,328.57㎡，拟建房屋4661套，其中：地上建筑面积458,328.57㎡，包含住宅面积446,628.57㎡，配套服务建筑面积11,700.00㎡；地下室面积159,000.00㎡；项目建筑密度18.50%，容积率4.173，绿地率35%。

本期债券项目建设内容主要包括：拟建19栋高层住宅楼、配套建设幼儿园、社区卫生服务站、文化活动站、居家养老服务站、垃圾收集站、公共厕所、环卫工人休息站、社区工作服务站，警务室、物业管理用房、开闭所、配电房、其他附属用房等建筑，并配套建设地下室、道路广场、绿化、电气、暖通、给排水、消防、强弱电、燃气等设施。项目总投资为253,478.77万元，其中建设投资235,397.27万元。具体为：

项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目内容	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合 计
	建设进度	**54.90%**	**11.14%**	**2.05%**	**19.65%**	**12.26%**	**100.00%**
1	建设投资	137,301.66	24,523.90	1,275.83	45,730.12	26,565.76	235,397.27
1.1	工程建设费用	124,084.53	15,328.05	459.84	35,021.50	10,502.82	185,396.74
1.2	工程建设其他费	1,278.83	4,270.40	384.34	4,970.75	7,456.12	18,360.44
1.3	预备费	1,112.72	2,268.79	272.25	2,613.64	3,920.46	10,187.86
1.4	专项费	939.98	2,656.66	159.40	3,124.23	4,686.36	11,566.63
1.5	土地费	9,885.60					9,885.60
2	建设期债券利息	1,736.00	3,694.75	3,917.50	4,044.25	4,509.00	17,901.50
3	发行费用	120.00	15.00		35.00	10.00	180.00
4	其他融资成本						
5	**总投资概算**	**139,157.66**	**28,233.65**	**5,193.33**	**49,809.37**	**31,084.76**	**253,478.77**

（二）分年度投资计划

已开始施工或即将开始施工本项目整体计划建设期 60 个月，具体投资计划见下表：

项目	2022 年（万元）	2023 年（万元）	2024 年（万元）	2025 年（万元）	2026 年（万元）	合计（万元）
投资安排	19,157.66	13,233.65	5,193.33	14,809.37	21,084.76	73,478.77

（三）项目资金来源

左岭新镇还建房六期 A1 地块项目建设总投资约为 253,478.77 万元，拟通过自有预算资金、专项债券发行解决。具体包括：自有资金投入为项目拟投入的资本金总额为 73,478.77 万元，占项目总投资的 28.99%；其余 180,000.00 万元通过发行地方政府专项债券来筹集，占项目总投资的 71.01%。2022 年 3 月已发行 80,000.00 万元；2022 年 6 月续发行 40,000.00 万元；2023 年 3 月续发行 15,000.00 万元；2025 年 6 月续发行 15,000.00 万元；2025 年 12 月续发行

20,000.00 万元，上述专项债券发行期限均为 10 年。2026 年拟计划申请发行 10,000.00 万元，本期专项债券发行期限为 7 年。本项目资金筹措及债券情况详见下表：

项目资金筹措表

单位：人民币万元

序号	项目内容	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合 计
1	资金筹措	139,157.66	28,233.65	5,193.33	49,809.37	31,084.76	253,478.77
1.1	上级财政补助资金						
1.2	贷款资金						
1.3	专项债券	120,000.00	15,000.00		35,000.00	10,000.00	180,000.00
1.4	自筹资金	19,157.66	13,233.65	5,193.33	14,809.37	21,084.76	73,478.77

四、资金平衡

本项目总投资 253,478.77 万元，按资金筹措及建设计划投入使用，参照近年来武汉市左岭地区同地段国有土地挂牌出让价，结合武汉市地价指数的平均增长趋势进行分析，按 2025 年同地区土地出让中间价位，预测项目在 2028 年、2032 年与 2035 年供地时的价格每平方为 14,980.58 元、15,588.85 元与 16,061.21 元，本项目债券存续期可实现项目总收入为 332,514.71 万元，项目土地出让单价合理，扣除相关税费（包括：土地出让业务费用（按收益 2%）、国有土地收益基金（按收入 2.5%）、农业土地开发资金（13.50 元/平方米）、三项计提（计提教育资金、计提廉租住房保障资金、计提农田水利建设资金）（计提标准为：（土地收益-土地业务费-农业土地开发资金）*10%））支出后，可用于资金平衡的项目累计收益为 306,755.85 万元，支付债券本息 222,021.00 万元。近年来武汉市左岭地区同地段土地出让价、本项目预期收入、项目出让收

益与债券还本付息情况、项目收益与融资平衡情况见下述各表：

（一）项目运作模式

实施主体为武汉左岭新城开发投资有限公司，主要负责项目前期准备、投资建设等方面的工作。项目的偿债资金来源于腾空土地的资金平衡的项目累计收益为306,755.85万元。

（二）项目收益测算

土地整理出让收入

（1）运作模式

本项目收入为国有土地使用权出让收入，指武汉市政府通过出让等方式配置本项目包含地块的土地使用权所取得的全部土地价款，包括以招标、拍卖、挂牌和协议方式出让土地所有权所取得的总成交价款，其他国有土地使用权出让或变更的收入等。项目收入应反映在政府性基金收入下的国有土地使用权出让收入。

本项目实施主体对纳入改造计划范围内的地块进行居民补偿安置，对前期已进行谈判、签约、补偿、搬迁等安置补偿完毕后，按照土地性质及区域规划，对征拆土地进行收储整理后出让，土地出让收入纳入政府性基金预算管理，按照“收支两条线”原则安排用于归还前期项目建设投入资金、按相关政策规定计提的专项资金、用于城市建设等。

（2）政府国有土地使用权出让政策依据

《城镇土地估价规程》、《全国工业用地出让最低价标准》、《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）等。本项目专项债券还本付息所用资金全部来源于本项目经营性收入。项目收入

全部作为政府性基金收入，纳入财政预算。

（3）收益测算

根据武汉东湖新技术开发区管委会关于左岭新城建设项目整体实施方案的批复，由武汉左岭新城开发投资有限公司负责对左岭新城区域土地收储和新农村建设进行土地整理以及相关的基础公共设施的投资、建设，确保失地农民的安置保障措施到位。土地储备后按照相关供地程序实施供地，原则上以财政返还的左岭新城出让用地收入（扣除国家规定计提缴纳的相关税费）予以平衡。

本次涉及项目收益来源的土地出让收益返还，拟出让的用于本项目收益平衡的地块位于本项目东侧，面积约 8.78 公顷。拟出让土地出让单价根据出让地块周边同类性质的土地近期成交价格的平均值确定，我们选取了该区域周边 2025 年出让的部分地块成交价格作为参考，具体如下表：

2025 年武汉市左岭地区同地段土地出让价

序号	土地位置	所属区县名称	成交日期	规划用途	出让土地面积(㎡)	成交价(万元)	土地单价(元/㎡)
1	秦云路以东、荷叶山以北	东湖高新区	2025.12.9	经营性用地	56,480.00	89,500.00	15,846.32
2	高新二路以南、清湾路以西、九衢西街以北、花溪路以东	东湖高新区	2025.12.24	经营性用地	35,000.00	50,890.00	14,540.00
3	珞雄路以西、常阳巷以南	东湖高新区	2026.6.12	经营性用地	9,747.00	28,850.00	29,598.85

根据以上统计资料，我们选取上述参考区域内同性质土地中位数出让价格为参考基准价价格，即 15,846.32 元/㎡。随着武汉东湖新技术开发区建设开发进程的加快，商业及住宅用地成交较为活跃，预计未来土地出让价格会呈现明显上升趋势。

依据武汉市的土地市场行情及 2023~2025 年武汉市的 GDP 增

速，近三年平均增速为 5.5%以上，出于谨慎性原则，本次测算使用土地价格增长率为 1.00%。则预测项目在 2028 年、2032 年与 2035 年供地时的价格每平方为 14,980.58 元、15,588.85 元与 16,061.21 元。项目土地出让单价预测情况如下表：

本项目土地单价预测表

年度	年增长率	预计土地出让单价 (元/㎡)	备注
2025 年		14,540.00	
2026 年	1.00%	14,685.40	
2027 年	1.00%	14,832.25	
2028 年	1.00%	14,980.58	
2029 年	1.00%	15,130.38	
2030 年	1.00%	15,281.69	
2031 年	1.00%	15,434.50	
2032 年	1.00%	15,588.85	
2033 年	1.00%	15,744.74	
2034 年	1.00%	15,902.18	
2035 年	1.00%	16,061.21	

上述用于平衡的土地计划于 2032 年出让，计划出让面积数为 214,000 ㎡，预计土地出让总收入为 332,514.71 万元，预测计算过程如下表：

本项目预期收入表

序号	规划用途	出让土地面积 (㎡)	容积率	土地单价 （元/㎡）	供地比例	供地收入 （万元）
1	住宅	73,000.00	3.2	14,980.58	100%	109,358.21
2	住宅	70,000.00	3.2	15,588.85	100%	109,121.94
3	住宅	71,000.00	3.2	16,061.21	100%	114,034.56
	合计	214,000.00				332,514.71

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

土地出让业务费=土地收益*2%；

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

农业土地开发费=按照土地出让平均纯收益的15%计算，暂按出让土地面每平方米90元的15%计算；

国有土地收益基金=土地出让收入*2.5%；

廉租住房资金=（土地收益-土地业务费-农业土地开发资金）*10%；

农田水利建设资金=（土地收益-土地业务费-农业土地开发资金）*10%；

教育资金=（土地收益-土地业务费-农业土地开发资金）*10%。

根据以上设定，政策性成本及基金扣除总额为25,758.86万元，扣除各项成本后可用于支付债券本息的土地出让净收益总额为306,755.85万元，具体测算过程如下表：

本项目土地出让收益明细表

单位：人民币万元

序号	项目名称	……	2028年	……	2032年	……	2035年	……	合 计
1	土地出让收入		109,358.21		109,121.94		114,034.56		332,514.71
1.1	可出让的土地面积（公顷）		7.30		7.00		7.10		21.40
1.2	土地均价（万元/公顷）		14,980.58		15,588.85		16,061.21		15,538.07

1.3	土地成本（包含全部债券利息）		94,694.74		90,803.17		92,100.36	277,598.27
1.4	土地毛收益		14,663.47		18,318.77		21,934.20	54,916.44
2	土地税费合计		7,407.29		8,546.30		9,805.27	25,758.86
2.1	土地出让业务费（土地收益*2%）		293.27		366.38		438.68	1,098.33
2.2	农业土地开发费（土地面积的 13.5 元）		98.55		94.50		95.85	288.90
2.3	国有土地收益基金（土地出让收入*2.5%）		2,733.96		2,728.05		2,850.86	8,312.87
2.4	廉租住房资金（（土地收益-土地业务费-农业土地开发资金）*10%）		1,427.17		1,785.79		2,139.96	5,352.92
2.5	农田水利建设基金（同上）		1,427.17		1,785.79		2,139.96	5,352.92
2.6	教育基金（同上）		1,427.17		1,785.79		2,139.96	5,352.92
3	用于资金平衡相关收益		101,950.92		100,575.64		104,229.29	306,755.85

经对项目收益及成本做平衡测算，左岭新镇还建房六期 A1 地块项目专项债券还本付息以棚户区改造后的土地出让收入为基础，按照既定的出让单价、出让计划及成本费用估算，扣除估算的成本费用及应交土地出让基金，经测算本项目在专项债券存续期间有稳定的土地出让收入 306,755.85 万元，可覆盖债券存续期间债券利息及到期偿还本金的支出需求，本项目在 2035 年偿还债券本金后仍有期末现金结余。本项目资金稳定性较可靠，项目的资金覆盖倍数（等于土地用于资金平衡相关净流量除以所有需偿还的债券及其他融资还本付息总额）达到 1.38，符合《财预[2017]89 号文》的相关规定。本棚改项目债券存续期内资金覆盖倍数及资金留存情况详见下表：

项目收益与融资平衡测算总表

序号	项目名称	项目总投资(万元)	用于资金平衡的项目收益（万元）	债券计划发行额（万元）	预计融资成本（万元）	其他融资还本付息（万元）	资金覆盖倍数
1	左岭新镇还建房六期A1地块	253,478.77	306,755.85	180,000.00	42,021.00		1.38
	合计	253,478.77	306,755.85	180,000.00	42,021.00		1.38

项目收益与融资平衡分年测算表

单位：人民币万元

年度	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
现金流入							
其他财政资金流入							
自筹资金流入	19,157.66	13,233.65	5,193.33	14,809.37	21,084.76	4,696.00	4,580.80
债券资金流入	120,000.00	15,000.00		35,000.00	10,000.00		
其他融资资金流入							
出让收入现金流入							101,950.92
现金流入总额	139,157.66	28,233.65	5,193.33	49,809.37	31,084.76	4,696.00	106,531.72
现金流出							
建设期资金流出	137,301.66	24,523.90	1,275.83	45,730.12	26,565.76		
债券发行费用	120.00	15.00		35.00	10.00		
债券还本付息	1,736.00	3,694.75	3,917.50	4,044.25	4,509.00	4,696.00	12,580.80
其他融资还本付息							
现金流出总额	139,157.66	28,233.65	5,193.33	49,809.37	31,084.76	4,696.00	12,580.80
现金净流量							
当年项目现金净流入							93,950.92
期末项目累计现金结存额							93,950.92
本息覆盖倍数	1.38						

续表：

单位：人民币万元

年度	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	合 计
现金流入								
其他财政资金流入								
自筹资金流入	4,305.85	3,986.35	3,641.50	2,043.70	561.10	211.25	92.95	97,598.27
债券资金流入								180,000.00
其他融资资金流入								
出让收入现金流入				100,575.64			104,229.29	306,755.85
现金流入总额	4,305.85	3,986.35	3,641.50	102,619.34	561.10	211.25	104,322.24	584,354.12
现金流出								

建设期资金流出								**235,397.27**
债券发行费用								**180.00**
债券还本付息	**15,305.85**	**14,986.35**	**21,641.50**	**100,043.70**	**20,561.10**	**7,211.25**	**7,092.95**	**222,021.00**
其他融资还本付息								
现金流出总额	**15,305.85**	**14,986.35**	**21,641.50**	**100,043.70**	**20,561.10**	**7,211.25**	**7,092.95**	**457,598.27**
现金净流量								
当年项目现金净流入	**-11,000.00**	**-11,000.00**	**-18,000.00**	**2,575.64**	**-20,000.00**	**-7,000.00**	**97,229.29**	**126,755.85**
期末项目累计现金结存额	**82,950.92**	**71,950.92**	**53,950.92**	**56,526.56**	**36,526.56**	**29,526.56**	**126,755.85**	
本息覆盖倍数	**1.38**							

（三）资金稳定性

本项目专项债券还本付息以棚户区改造后的土地出让收入为基础，按照预测的出让单价，扣除估算的成本费用及应交土地出让基金，经测算本项目在专项债券存续期间有稳定的土地出让收入，可覆盖债券存续期间债券利息及到期偿还本金的支出需求，本项目在2035年项目本金偿还后仍有期末现金结余。本项目资金稳定性较可靠，资金覆盖倍数达到1.38，符合《财预[2017]89号文》的相关规定。本棚改项目债券存续期内资金留存情况详见下表：

期末项目累计现金结存

单位：人民币万元

序号	名称	2022年-2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
1	左岭新镇还建房六期A1地块		93,950.92	82,950.92	71,950.92	53,950.92	56,526.56	36,526.56	29,526.56	126,755.85
	合计		93,950.92	82,950.92	71,950.92	53,950.92	56,526.56	36,526.56	29,526.56	126,755.85

（四）项目压力测试

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当土地出让收入等影响债券还本付息的因素在±10%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。压力测试结果如下表:

A1项目收益压力测试表

单位：人民币万元

资金覆盖倍数 - 压力测试	10%	5%	0%	-5%	-10%
土地出让收入（万元）	365,766.18	349,140.45	332,514.71	315,888.97	299,263.24
土地出让收益（万元）	337,431.44	322,093.64	306,755.85	291,418.06	276,080.27
债券本息资金覆盖倍数	1.52	1.45	1.38	1.31	1.24

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

（五）其他需要说明的事项

1、本项目收益主要来源于土地出让收入，影响土地市场整体价格水平的因素主要有政策性因素和区位性因素。政策性因素包括政府制定的各项相关政策及城市规划等因素，区位性因素主要表现为区域的自然因素、位置条件、地形地貌条件、区域环境条件、基础设施条件等。

2、项目收益来源易受国家宏观调控政策、整体经济环境影响，未来武汉市住宅及商业配套市场需求和发展状况存在一定不确定性。

3、如项目较预期提前取得收益，具备提前还款能力，武汉市人民政府可结合提前所取得收益情况提前还本付息并无需承担债券违约责任。

（六）小结

基于财政部对地方政府发行棚改专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，在项目实施单位对项目收益预测及其土地税费计算，参考项目单位提供本地区类似项目收入的案例、详细测算的成本及税费，项目单位所预测的土地收入332,514.71万元是准确、合理的，预测的土地税费25,758.86万元是完整、准确、合理的，本期专项债券项目用于资金平衡相关收益306,755.85万元，支付专项债券本息222,021.00万元，项目的资金覆盖倍数为1.38，现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

综上所述，本项目通过收益与融资自求平衡的地方政府棚改专项债券的方式，能满足2026年10月左岭新镇还建房六期A1地块棚户区改造项目（六期）的资金需求。并可通过专项债降低项目融资成本，规范棚改融资行为，发挥政府适度举债以提升城市老城区生态环境、提高城区居民生活质量、促进城市健康发展的积极作用，是现阶段较优解决棚改资金难题的可行方案。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期左岭新镇还建房六期A1地块项目专项债券到期不能偿还的风险较低，评定左岭新镇还建房六期A1地块项目专项债券的信用评级等级为AAA。

六、会计事务所评估结论

武汉精益久其会计师事务所（普通合伙）：

（一）风险分析:

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

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

（二）评估结论：

基于财政部对地方政府发行棚改专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，在项目实施单位对项目收益预测及其土地税费计算，参考项目单位提供本地区类似项目收入的案例、详细测算的成本及税费，项目单位所预测的土地收入 332,514.71 万元是准确、合理的，预测的土地税费 25,758.86 万元是完整、准确、合理的，本期专项债券项目用于资金平衡相关收益 306,755.85 万元，支付专项债券本息 222,021.00 万元，项目的资金覆盖倍数为 1.38，现金流

收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

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

七、法律意见

北京大成（武汉）律师事务所：

（一）本期专项债券由省政府作为发行人发行，发行人具备发行本期专项债券之主体资格；本项目涉及主体系依法设立的有限责任公司，截至本法律意见书出具之日有效存续，不存在依据法律、法规、规范性文件应当终止或解散的情形；募集资金将通过专项用于披露的建设项目，发行规模及发行期限均符合政策文件规定；

（二）本期专项债券发行募集资金对应棚户区改造项目已纳入国家下达湖北省2022年棚户区改造计划，建设工程已取得可研批复、初设批复、选址意见书、用地规划许可、工程规划许可、施工许可，已取得的手续符合法律法规的要求，项目符合开工条件；

（三）本项目属于保障性安居工程公共服务领域，属于政府投资范围，具备公益属性；本项目主要收入为棚户区改造后的土地出让收入，项目具有收益性；债券资金用途符合《关于支持各地用好专项债务限额的通知》（财预〔2022〕120号）规定的投向领域，债券资金未用于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号）、《湖北省财政厅关于印发<湖北省专项债券项目负面清单>的通知》（鄂财债发〔2019〕12号）所列负面或禁止投向

领域的建设内容；

（四）截至本法律意见书出具之日，项目资产及收益权暂未设置抵押、质押情况；

（五）本期专项债券具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，项目收入合法、合规，收益权归属明晰且可由项目单位用于偿还本期专项债券，符合财预〔2016〕155 号文的相关规定；偿债保障措施符合财库〔2020〕43 号文及财预〔2017〕89 号文的相关规定，本期专项债券满足项目收益和融资自求平衡的要求；

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

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

八、潜在的风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及管控措施

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

1、工程事故

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

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

2、征地拆迁风险

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

措施：实施主体和被搬迁人之间在补偿方面能否顺利协调和达成一致，以及在“收尾阶段”如何启动行政征收是项目成功与否的关键。应对拆迁阶段的风险，需要对改造范围内的房地产进行细致的调研，关注类似改造项目的补偿政策及补偿标准，结合本项目的具体情况，

制定合适的补偿标准，同时站在业主立场，充分考虑业主合理诉求，对被征收房屋所有权人给予公平补偿，合理保障其权益。

3、社会稳定风险

风险：社会稳定风险是指一种导致社会冲突，危及社会稳定和社会秩序的可能性，是一类基础性、深层次、结构性的潜在危害因素，对社会的安全运行和健康发展构成严重的威胁。在土地储备项目施工进程中，该类风险具体表现为房屋征收、拆迁、补偿及相关利益群体生活就业等方面问题。

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

措施：①对棚改涉及的房屋征收补偿进行全面的社会稳定风险评估，在征收过程中，使用科学有效的方法，注重对被征收人切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民积极沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。

②加强征收政策的宣传，做好征收前、征收中及征收后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因征收工作引发的影响区域稳定与和谐。

③秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关房屋征收补偿法律、法规、政策、文件的相关标准，公开建设征地征收补偿标准及安置方式等详细信息，切实维护被征收户的知情权、参与权、受益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。

④对相关补偿宜优先拨款并公示，并逐户建卡、及时足额发放，协调协助施工单位负责人和工程所在地的村组负责人建立联系机制，减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

4、项目建设风险

风险：棚改类项目建设周期较长，在工程建设进程中，棚改项目“七通一平”等基础设施建设施工出现差错或执行方案不到位等原因会导致建造成本攀升、工期滞后等不良结果，使项目运营期限延长而发生不必要的损失。拖延项目工期的因素非常多，如设计方案的稳定、项目实施方的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。情况严重时，可能使工程进度无法竣工或项目停工待建。

此外，除工程建设期间的质量问题会构成一定风险外，工程事故在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善而引起的在施工中发生的事故，都会造成较大的影响和损失。工程事故同样也

会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

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

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

③深化各阶段设计方案，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度。同时，与施工单位签订安全协议，购买相关保险，按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，严格按照技术措施施工，并及时纠正违规操作，消除质量隐患，确保施工安全。

④对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

5、资金使用风险

风险：棚改项目建设，从项目规划到征收拆迁，再到施工过程都需要投入大量资金。在实施过程中容易产生资金挪用风险，导致项目资金不能真正地解决拆迁地原居民、原单位的实际问题。一旦资金来源中断或供应不足将直接影响项目的顺利实施。棚改建设结束后，实施主体需及时组织腾空土地出让，否则会面临还款风险。

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

②项目建设方与项目区规划、发改、财政等职能部门积极沟通，根据城市发展需要，合理安排建设配套资金。做好资金使用计划，避免项目资金来源中断和供应不足或无法按时偿付债券本息的问题。

③做好资金统筹安排，提高专项债券资金使用效率。以国有土地收益基金为支撑，以项目建设后形成其他收益补充的多渠道来源体系，降价筹资成本，加快资金循环使用，提高抗风险能力。

6、不可抗力风险

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

措施：①项目基础工程建设应采取有效防护洪涝灾害的措施。

②施工设施搭建满足防震要求，并建立健全有效的应急预案。

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

（二）影响项目收益的风险及控制措施

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于政策风险、建设成本两个方面。

1、政策风险

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

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

2、建设成本超支风险

风险：项目前期规划进程中，相关方案未进行科学合理设计，或未符合土地政策动态，可能会影响项目收益的计算指标，甚至导致土地收入无法覆盖土地成本的风险。由于成本投入控制意识层面淡薄，对成本控制未有足够的重视而造成资金浪费。

同时，本项目投资规模大、施工强度高、建设周期长，对物质设备的技术性能要求高，项目建设期间有可能会发生材料及劳动力成本上升的风险；项目建成后，需要进行合理的日常维护管理，以保证正

常的运营，意外因素可能会对设施的使用产生影响，从而增加维护成本，导致成本上升的风险。

措施：①根据国土规划部门对于项目的功能定位和用地强度来确定合理的用地指标，确保项目土地出让收入覆盖土地储备成本。

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

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

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

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

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

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

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

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

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1.现金流测算不准确风险

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

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

2、投资测算不准确风险

风险：影响本项目融资平衡最大的风险在于对单位成本、项目进度、项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。单位成本预测偏大或偏小直接导致偿债资金投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流不能平衡的结果。

措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠（与项目实施方确认）。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，武汉市人民政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

3、存续期债券置换不畅风险

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

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

4、资金管理部规范风险

风险：本次发行的为中长期债券，债券发行期限较长，采用按每半年付息，到期一次性还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，经营收益等没有统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加

还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

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

（五）投资者保护措施

根据中国财政部在2020年12月8日公布的《地方政府债券发行管理办法》（下称《管理办法》），中央要求从债券发行额度和期限、信用评级和信息披露、债券发行与托管、监督检查等方面规范地方政府债券发行管理，保护投资者合法权益。

《管理办法》规定，地方财政部门、地方政府债券承销团成员、信用评级机构及其他相关主体应当按照市场化、规范化原则做好地方政府债券发行相关工作。地方财政部门应当履行偿债责任，及时支付债券本息，维护政府信誉。

（六）项目进展

截止2026年7月，左岭新镇还建房六期A1地块项目施工进度达到95%，具体情况为：目前主楼及地下室土建工程已基本完成，正在进行水电气安装及户外配套工程施工，其他工程项目在有序推进中，预计2026年底全面完工。

八、事前绩效评价

（一）评价结论

1、评价事项

（1）项目资金总额及投入方向

本项目的实施主体系武汉左岭新城开发投资有限公司。根据武汉东湖新技术开发区管理委员会《武汉东湖新技术开发区管理委员会关于左岭新镇还建房六期A1地块项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》(武新管政务[2019]69号)，项目取得可研批复。该项目主要建设内容包括：拟建19栋高层住宅楼、配套建设幼儿园、社区卫生服务站、文化活动站、居家养老服务站、垃圾收集站、公共厕所、环卫工人休息站、社区工作服务站，警务室、物业管理用房、开闭所、配电房、其他附属用房等建筑，并配套建设地下室、道路广场、绿化、电气、暖通、给排水、消防、强弱电、燃气等设施。

投资估算总额为253,478.77万元，其中项目资本金73,478.77万元，其余资金180,000.00万元拟通过发行专项债券来筹集，债券发行期限为10年。

本项目建设期为期60个月（2022年-2026年），具体投资计划如下表所示：

项目	2022年（万元）	2023年（万元）	2024年（万元）	2025年（万元）	2026年（万元）	合计（万元）
投资安排	19,157.66	13,233.65	5,193.33	14,809.37	21,084.76	73,478.77

（2）项目绩效目标

预期绩效目标：加快棚户区改造，不仅能够帮助困难群众改善住房条件，还有利于维护社会的稳定。由于安置区居住环境混乱、管理困难、杂乱无章，居民的安全问题得不到保证。通过棚户区改造，可以变无序为有序，方便对小区进行管理，进而增强转型过程中的社会稳定与和谐。棚户区改造不仅是一项安居工程，同时也是城市转型中的社会稳定器，产生了良好的社会效益。棚户区改造是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程。

2、评价结论

（1）绩效指标评价情况分析

通过对左岭新镇还建房六期A1地块项目事前绩效各方面的综合评估，具体评估意见如下：

在发行专项债券的必要性方面：总分52分，得45分。该项目符合国家、省相关行业宏观政策；符合相关法律法规及宏观规划；与主管部门职能及武汉市东湖新技术开发区自然资源和规划局当年重点工作相关；具有现实需求，且需求迫切；有确定的服务对象和受益对象，属于公共财政支持范围。该项目成熟度较高，资金来源渠道符合相关规定，体现权责对等，财政事权与支出责任相匹配，市县财政资金配套方式和承受能力科学合理，无类似项目资金重复投入。但左岭新镇还建房六期A1地块项目实施方案中未详细描述项目组织、进度安排、与项目有关的基础设施条件是否能够得以有效保障，且未经过相关论

证，扣7分。

在发行专项债券的可行性方面：总分28分，得22分。该项目收入、成本、收益预算测算依据较充分、测算标准较合理；项目符合专项债券资金投资方向，专项债券资金用途符合专项债券相关规定；偿债计划明确、具体，但与绩效目标匹配度不足；事前对筹资风险认识较全面，且针对预期风险设定了可行、有效的应对措施，但对工程质量控制风险预期不足，扣6分。

在绩效目标合理性方面：总分20分，得18分。该项目绩效目标设置明确，与部门长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体定位准确，但绩效目标和指标设置与项目相关度有待提高；绩效目标与项目预计解决的问题、与现实需求匹配，具有一定的前瞻性和挑战性，绩效指标做到了细化、量化、可衡量，指标值合理、可考核；扣2分。

（2）绩效评价结果

根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、《湖北省省级预算事前绩效评估管理暂行办法》，以及《湖北省省级预算事前绩效评估指标框架》，结合本项目的具体情况，设计了项目评估指标体系，从发行专项债券的必要性（52分）、发行专项债券的可行性（28分）、绩效目标合理性（20分）三个维度，对项目资金进行事前绩效评估。

评价得分：85分。

评价结论：通过。

评估总体意见：综上分析，左岭新镇还建房六期A1地块项目发行专项债券是必要的、可行的，绩效目标设置合理。

评估建议：进一步明确、细化《左岭新镇还建房六期A1地块项目实施方案》中的组织机构与职责分工、进度安排，进一步增强管控措施与管控机制，进一步增加政府采购控制成本的可操作性，确保项目达到预期绩效目标。

（二）佐证材料

1、基础情况

关于本项目必要性和公益性：

（1）项目提出的背景

大规模推进棚户区改造工程建设，是党中央、国务院为推动科学发展、加快转变经济发展方式、保障和改善民生采取的重大举措。还建安置房，是政府进行城市道路建设和其他公共设施建设项目时，对被拆迁住户进行安置所建的房屋。安置的对象是城市居民被拆迁户，也包括征地拆迁房屋的农户。

随着城市建设发展步伐进一步加快，武汉东湖新技术产业开发区现有的安置房数量已不能满足拆迁户的需求，因此，尽可能新建更多高品质的拆迁安置房、不断满足拆迁户的需求已迫在眉睫。为了继续强力推进“大发展、大建设、大环境”，居民安置房无疑是最大的前提，谁先把被拆迁居民安置好，谁将率先抢得建设先机，赢得发展主

动。武汉东湖新技术产业开发区作为继北京中关村之后国务院批准的第二个国家自主创新示范区，已成为深化高科技产业、驱动改革创新的国家综合性高新技术产业基地。

2010年，武汉·中国光谷规划面积扩至518平方公里，并正式确定其“东进”发展战略。

根据《东湖国家自主创新示范区总体规划》（2010-2020年），近期建设规划形成“一核四组团”的总体用地布局结构。一核：关山储备区及豹澥聚焦区，重点突出核心，优化配套。四组团分别为左岭产业组团、花山组团、未来科技城研发组团、龙泉组团。

左岭产业组团——以建设现有产业为基础，发展高新产业及仓储物流业。花山组团——以建设严西湖商务会展区为重点，开展沿湖会议酒店、商业设施、住宅开发、旅游休闲产业的建设。未来科技城研发组团——以未来科技城中心区建设为重点，逐步引进高端研发机构及研究所入驻。龙泉组团——以中华科技产业园建设为重点，发展制造业，中试基地、高档居住等功能。

为贯彻落实东湖高新区管委会关于在“十三五”期间集各方力量促进东湖国家自主创新示范区跨越式发展的精神，加快推动高新区战略性新兴产业发展。左岭新城作为光谷“东进”战略支点的重点项目，将承接光谷优势产业，重点吸引光电子信息、高端装备制造、节能环保、现代服务、新材料、港口物流等产业领域的企业，建设具备综合性城市化功能的科技产业新城，使其成为武汉东部地区产业支撑新节

点，武汉·中国光谷的重要功能区。

《东湖国家自主创新示范区总体规划》（2010-2020年）原住民安置规划指出，原住民居住安置采取农村城镇化型整理模式和农居点合并型整理模式。农村城镇化型整理模式即社区型整理模式，将原住民原有的农村生产生活方式和社会组织方式转变为城镇生产生活方式和社会组织方式，形成新的城镇社区，融入到城市生活。农居点合并型整理模式在不改变原住民原有生产生活方式和社会组织方式的前提下，通过迁村并点，提高土地利用的集约度。东湖示范区内规划9个城乡一体化社区和3个村居型社区。城乡一体化社区包括关东、关南、佛祖岭、王家店、豹澥、花山、左岭、龙泉和檀树岭社区；村居型社区包括九峰、蔡王和牛山湖村社区。

左岭新城规划面积约23.8平方公里，建设用地约15.7平方公里。常住人口约10万余人，为此，东湖示范区启动左岭片区拆迁改造工作，为保障尽快完成拆迁安置，推动东湖示范区左岭新城建设，提出左岭新城还建房社区工程建设。

（2）项目建设是构建和谐社会，改善民生的需要

民生问题涉及老百姓的衣食住行、安危冷暖，保障和改善民生，是坚持以人为本、实现发展成果由人民共享的必然要求，也是扩大内需，促进经济结构优化，推动经济社会协调发展的必由之路。“重视民生”已经成为中国在经济转型中的突出亮点，更是未来5年中国谋发展、促发展的工作重点。住房问题是重要的民生问题，党中央、国

务院高度重视解决城市居民住房问题，始终把改善群众居住条件作为城市住房制度改革和房地产业发展的根本目的。党中央把加快保障性住房建设作为实现房地产市场客观调控的一个重大举措，同时也是作为保障和改善民生的一个最紧迫的任务。据相关资料显示，“十三五”时期，我国将加快各类保障房建设，增加限价商品住房供应。

因公共需要、城市发展而被拆迁的住户，在为经济社会发展做出贡献的同时，理应得到合理补偿和安置。这涉及到社会公平、社会和谐等重大社会民生问题，是地方政府高度重视的问题，因此在土地、税收、行政审批等多方面给予大力支持。项目的建设，通过合理规划，提升配套水平，将会大大改善被拆迁居民的生活环境。

（3）项目建设是进一步推进武汉市城市建设和发展的需要

房地产业是从事房地产开发建设、经营管理和综合服务等社会经济活动的第三产业部门，具有高附加值性和对相关产业的导向性。我国房地产业经过十几年的发展，已成为国民经济的重要支柱产业。一方面，房地产建设需要大量的生产和生活资料，这就为其他行业的发展提供了机会，一个健康稳定的房地产市场，将拉动整个国民经济的可持续发展，它的波动将涉及到建材、工程机械、家电等数十个行业；另一方面，拥有合适、稳定的住房是个人和家庭温暖的重要组成部分，一个健康稳定的房地产市场，它能为广大的百姓提供较丰富的住房来源，满足百姓对住房的需求。所以，何地何处房地产业兴旺发达，其社会经济也就欣欣向荣；房地产业衰退落后，其经济形势也就不容乐

观。因此，要保持某地区社会经济的稳定发展，房地产业的发展是重要的。

房地产产业链条长，其促进经济全面发展的重要作用是其他产业无法比拟的。发展房地产业可以拉动内需，扩大消费，加速实现城镇化，有利于全面建设小康社会。现阶段，在国内房地产市场普遍不景气的情况下，武汉房地产市场保持着一定的增长，主要原因一是市民对改善居住条件的住房需求量较大，直接拉动了住房消费；二是随着武汉城市圈建设的推进，吸引了外地人口在我市就业居住和投资置业，直接加大了住房需求；三是旧城改造力度的加大，增加了部分刚性住房需求的增长。随着武汉城市“1+8”圈的建设兴起，外来人口的逐年增加，武汉房地产市场将呈现出更为广阔的发展前景。然而，房地产业发展的重要前提是土地供应得到保障。本项目对左岭片区核心区进行一级开发建设，该地块整理后绝大部分用于双限房、公租房和廉价房建设和商品住房开发，为房地产业的发展打下良好的基础。因此，本项目建设是大力促进房地产业发展，积极拉动地区经济的需要。

（4）项目建设是集约利用土地的需要

还建房的集中建设，具有规模优势，在提高居住质量的同时，有利于促进土地的节约集约利用，构建城市发展新格局。该项目依据城市规划，合理利用容积率，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；且由于该项目的实施，盘活了周边大面积土地，大幅度提升其原

有价值，真正体现土地的价值。

（5）项目建设是加快武汉市拓展城市发展空间的需要

武汉市“十三五”期间将通过拓展城市空间，完善城市功能，优化功能布局，提升城市形象。根据《武汉市城市总体规划(2010—2020年)》、《武汉市土地利用总体规划（2006—2020年）》，力塑造多元化的居住社区，建立完善的住宅供给体系，满足不同层次的住房需求。提高居住区各项公共服务设施和公共绿化配置水平，建设交通方便、环境优美、生活舒适、配套齐全的新型社区，全面提升武汉市人居环境和住宅建设水平，创造宜居城市。本项目的实施能带动片区道路、绿化、城市配套基础设施建设，对城市空间的拓展起到促进作用。

(6)项目建设是提高还建小区生活配套设施水平，改善居民环境，提升居民居住品质的需要

加快建设还建房安置工程，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。安置房建设项目完成后，旧房拆除，居民全部入住新居；基础设施配套逐步完善；公共服务设施基本满足居民生活需要；垃圾、污水做到无害化处理和排放。居民生产生活条件的改善，居民群众物质和文化生活的丰富，将在潜移默化之中使居民自觉地摒弃陈规陋习、迈向文明，促进居民思想观念、生活方式的转变和文明程度的提高，有利于培育具有现代意识的新型居民，全面提高居民素质。

本项目在建设过程中完善配套商业基础设施，改善还建居民的居住条件，营造宜居环境，让居民住得称心、安心、舒心。项目的建设

有利于提升居民居住品质，提高居民生活素质，创造幸福新生活；有利于促进社会和谐稳定，让政府、居民、社会都满意。

综上，本项目的建设是武汉市构建和谐社会、社会经济发展以及集约化土地的利用资源的需要，同时也是加快、拓展城市发展的需要，因此，本项目的建设不仅十分必要且具有公益性。

关于本项目的收益性：

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本金资金覆盖倍数可达到1.81，本息资金覆盖倍数可达到1.38，由此可见本期专项债券还本付息具有较强的保障，具有可靠收益性。

（1）项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目建设贯彻落实了国家、地方发展规划决策部署，符合国家产业政策导向。经对照《产业结构调整指导目录（2011年本）》（2013年修正），项目属于第一类“鼓励类”第三十七项“其他服务业”第1条“保障性住房建设与管理”，是国家鼓励建设的项目类型。

目前，本项目均按照相关法律法规及政策规定办理了建设用地批复书、规划方案审查意见书、规划方案批准通知书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、规划设计条件、还建房六期A1地块项目可研报告批复、左岭新镇还建房六期A1地块初步设计的批复、武汉市2013年度低丘缓坡第1批次查询回复单、建设项目选址意见书等相关审批手续及许可。截止目前，本项目未竣工。

（2）项目资金来源和到位可行性

项目建设投资总额为253,478.77万元，建设期60个月，包括项目资本金73,478.77万元，其中建设投资为235,397.27万元，主要由工程费用、工程建设其他费用、预备费、专项费及土地使用费等部分构成，建设期利息17,901.50万元。其余资金180,000万元拟通过发行专项债券来筹集，占项目总投资额的71.01%，债券发行期限为10年。项目资本金由运营企业提供，来源稳定可靠，到位可行性强。截止2026年8月末，资本金已由运营单位自筹到位，并已全部投入项目建设。

（3）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入、成本及收益预测不仅通过左岭新镇还建房六期A1地块现场调研取得，亦参考了各类上市企业相关行业数据，最终还依据了现有的各项物价局批复及官方公告的各项数据，最终做出的测算。故本项目收入、成本、收益预测较为合理。

（4）债券资金需求合理性

目前项目已完成大部分手续，项目已进入施工阶段。按正常情况下建设资金项目的自筹资金必须与预算投资同步拨付，由于本项目考虑是使用专项债券资金，根据实际情况，目前所有资金都是使用自筹资金，为确保工程的顺利开展，项目单位将视资金筹措到位情况结合绩效考评制度制定相应的奖励措施和使用细则，从而保障资金使用的合理和项目建设的顺利开展。

项目总投资253,478.77万元，其中资本金73,478.77万元，根据

项目总投资、资金来源和预计工期，总建设期限为5年，专项债券分4年发行：2022年3月已发行80,000.00万元；2022年6月续发行40,000.00万元；2023年3月续发行15,000.00万元；2025年6月续发行15,000.00万元；2025年12月续发行20,000.00万元,上述发行期限均为10年。2026年拟计划申请发行10,000.00万元，本期发行期限为7年.合计发行专项债券180,000万元。

本期拟发行专项债券10,000.00万元，初定2026年10月（最终招标日期以实际日期为准）招标，2026年10月开始计息，以后年度结合当年发债计划安排。

债券存续期内，本项目2022年3月发行的第一期专项债券80,000万元，发行利率2.9%，利息每半年支付，到期一次性还本；2022年6月续发行的第二期专项债券40,000.00万元，发行利率2.88%，利息每半年支付，本金按从第6年-第10年开始每年偿还20%；2023年3月续发行的第三期专项债券15,000.00万元，发行利率2.97%，利息每半年支付，本金按从第6年-第10年开始每年偿还20%；2025年6月续发行的第四期专项债券15,000.00万元，发行利率1.69%，利息每半年支付，本金按从第6年-第10年开始每年偿还20%；2025年12月续发行的第五期专项债券20,000.00万元，发行利率1.69%，利息每半年支付，本金按从第6年-第10年开始每年偿还20%；2026年拟计划申请发行10,000.00万元专项债券，利息每半年支付，到期一次还本，偿还完毕为止。项目资本金加上合计发行债券额度恰能覆盖项目总投资，故债券资金需求合理。

（5）项目偿债计划可行性和偿债风险点

该项目符合国家大规模推进保障性安居工程建设项目要求，属于国家鼓励的投资债券品种。本偿债风险点主要体现在： 投资测算不准确风险、存续债券置换不畅风险、资金管理不规范风险三个方面，针对以上主要风险点，项目分别采取了以下措施，确保偿债计划可行：

①投资测算不准确风险

影响本项目融资平衡最大的风险在于对单位成本、项目进度、项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。单位成本预测偏大或偏小直接导致偿债资金投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流不能平衡的结果。

险控制措施：本项目可行性研究报告经过大量分析论证工作后得出，按照区域内相关政府公开数据明确项目产生土地出让收益返还、安置房回购、商业配套设施收入标准，分析结果较为可靠（与项目实施方确认）。本项目现金流测算环节聘请第三方专业团队进行测算评价，测算结果较为可靠。此外，武汉市人民政府有权视项目平衡情况动态调整项目资本金比例等措施，以控制项目融资平衡风险。

②存续债券置换不畅风险

根据《关于做好2017年地方政府债券发行工作的通知》（财库〔2017〕59号）相关规定，地方政府债务可以续发。由于本项目项目

投资较大，建设内容多、周期较短、环保要求高，技术设计涉及多个专业和不同技术标准，牵涉多个行业、部门和单位，用于还款的项目收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时收入不足以偿还本期债券，发行人将可能选择发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

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

③资金管理不规范风险

本项目投资较大，建设内容多，本次发行为中长期债券，采用按每半年付息到期一次性还本的方式还款。如果债券资金挪作他用，经营收益等没有统一管理，会增加按时足额还本付息的不确定性，增加还款风险，有损政府声誉及投资人利益。

风险控制措施：建议项目收费事项统一由经营机构管理，设专门账户收取相关款项，收费及使用均接受监管，规避因资金监管不力所带来的风险。

综上所述，本项目工程建成后，具有很高的盈利水平，现金流充足，偿债能力强，经营风险低。该工程能实现经济效益显著。

（6）绩效目标合理性

该项目符合《国务院关于加强地方政府债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》（财预〔2021〕61号），本项目绩效目标合理性方面通过四个维度进行考量：

①设定项目年度目标和绩效指标。项目代建单位已制定本项目工作计划表，项目具备按年度工作的合理的绩效目标。

②目标和指标的设计复核项目管理绩效管理要求。该项目代建单位已将建设期债券发行情况、资本金到位率、资金使用情况、项目建设进度、竣工验收时间等作为绩效指标纳入工作计划进行考量，运营期项目主体单位将收入保障情况设定绩效目标。

③通过绩效目标和完成情况的对比，反应目标设立的合理性。在建设期内，项目代建单位按年对实际各指标落实情况进行后评价对比，对落实不足的指标进行整改和提升。

④绩效目标与项目投资额是否匹配。项目主体单位、代建单位每半年对资金到位率、工程形象完成率、目标产值完成率进行后评价，并实现动态监测，确保绩效目标与资金使用量相匹配。综上所述，该项目绩效指标设置较为充分合理。

（7）其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

2、事前绩效评价工作开展情况

（1）评价目的和对象

本次绩效评价，意在通过对左岭新镇还建房六期A1地块项目从发行专项债券的必要性（52分）、发行专项债券的可行性（28分）、绩效目标合理性（20分）三个维度共13个二级指标、37个评估要点，进行事前绩效评估。

（2）评价依据、评价方法、评价过程等

评价依据

《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）；

《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）；

《财政部、国土资源部、中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）；

《国家发展改革委办公厅关于利用债券融资支持保障性住房建设有关问题的通知》发改办财金[2011]1388号；

《关于企业债券融资支持棚户区改造有关问题的通知》（发改办财金）2050号；

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；

《国家发展改革委办公厅关于创新企业债券融资方式扎实推进

棚户区改造建设有关问题的通知》（发改办财金[2014]1047号）；

《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）；

财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；

国务院《关于调整和完善固定资产投资项目自筹资金制度的通知》（国发〔2015〕51号）；

财政部、住建部《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）；

《湖北省人民政府关于进一步加快推进棚户区改造工作的通知》（鄂政发〔2014〕50号）；

《省人民政府办公厅关于加快推进城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的实施意见》（鄂政办发〔2015〕97号）；

《武汉市城市总体规划（2017-2035年）》；

《武汉城市圈总体规划》；

《武汉市推进武汉城市圈建设发展规划纲要》；

《武汉市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

《武汉市城市总体规划—近期建设规划说明书》；

《东湖国家自主创新示范区总体规划》（2010-2020年）；

《省人民政府关于公布湖北省征地统一年产值标准和区片综合地价的通知》（鄂政发[2014]12号）；

《中共中央、国务院发布关于全面实施预算绩效管理的意见》(中发〔2018〕34号）；

关于印发《湖北省财政厅关于印发全面实施预算绩效管理系列制度》的通知（鄂财绩发〔2020〕3号）；

《武汉市市直预算事前绩效评估管理暂行办法》（武财绩发〔2020〕1017号）；

《财政部关于委托第三方机构参与预算绩效管理指导意见》（财预〔2021〕6号）；

财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）；

《武汉东湖新技术开发区管理委员会关于左岭新镇还建房六期A1地块项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》(武新管政务[2019]68号)；

《左岭新镇还建房六期A1地块项目实施方案》；

《武汉东湖新技术开发区管理委员会关于左岭新镇还建房六期A1地块初步设计方案的批复》武新管政务（2020）130号。

评价方法，本次绩效评价主要采取成本效益分析法、比较法与因素分析法相结合的方法进行。对项目有关情况的核实采取现场评价和

非现场评价相结合的方式现场评价,并对所掌握的有关信息资料进行分类、整理、分析和评价。

评价过程，本次评价过程分为数据填报和采集、访谈以及数据分析、撰写报告三个阶段。

——数据填报和采集。绩效评价组派出工作人员到左岭新镇还建房六期A1地块收集相关数据信息,并对所有数据进行核查后完成汇总。

——访谈。绩效评价组对武汉左岭新城开发投资有限公司相关人员采取座谈会方式进行访谈,此次访谈主要针对项目实施进展、当前建设中存在问题、下一步的建设计划等内容，并对建设项目进行了现场查勘，了解相关进度。

——分析与撰写评价报告。绩效评价组根据绩效评价的原理和规范,对采集的数据进行甄别、分析和评分,并提炼总结撰写报告上报委托方。

2026年湖北省（宜昌市）

宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)专项债券信息披露文件

一、宜昌市概况

宜昌市位于湖北西南部，地处长江上游与中游的结合部，鄂西山区向江汉平原的过渡地带，上控巴蜀，下引荆襄。地跨东经110°15′～112°04′、北纬29°56′～31°34′之间，东西最大横距174.08km，南北最大纵距180.6km。东邻荆州市和荆门市，南抵湖南省石门县，西接恩施土家族苗族自治州，北靠神农架林区和襄阳市。城市面积540km^2，水能、矿产、旅游资源丰富，是湖北乃至华中地区最具发展潜质的地区之一。宜昌市城市区位条件优越，现状城区位于长江三峡西陵峡东口，长江穿城而过，对外交通便利，318国道、荆宜高速公路和焦柳铁路纵贯南北，沪蓉高速公路及在建的宜万铁路横贯东西，西距重庆市水路648km。宜昌市财政经济数据详见下表：

表1-1 宜昌市财政经济数据

单位：亿元

项目	2023年	2024年	2025年
1.地区生产总值(GDP)	5,915.39	6,191.12	6,464.42
2.城镇居民人均可支配收入(元)	46,448.00	48,543.00	5,0874.00
3.农村居民人均可支配收入(元)	24,479.00	25,982.00	2,7524.00
4.地方财政总收入	447.46	454.69	/
4.1地方公共预算收入	268.99	294.07	327.05
其中:税收收入	203.84	220.88	235.13
非税收入	65.15	73.19	90.92
4.2政府性基金收入	123.76	195.20	/
其中:国有土地使用权出让收益	90.45	179.14	/
5.地方财政总支出	861.26	/	/
5.1一般公共预算支出	680.14	721.24	694.98

项目	2023 年	2024 年	2025 年
5.2 政府性基金支出	181.77	/	/
其中:国有土地使用权出让收入安排的支出	56.95	/	/

二、伍家岗区财政数据概况

伍家岗区位于湖北省西南部，地处长江上游与中游的结合部、鄂西秦巴山脉和武陵山脉向江汉平原的过渡地带，离长江中上游分界处的西陵峡口约 10 公里，距三峡水利枢纽约 38 公里。东连猇亭区，南与点军区隔江相望；西与西陵区毗邻，北与伍家岗接壤，全区国土面积 84.77 平方公里，辖 4 个街道（40 个社区）、1 个乡（8 个社区、16 个村）和 1 个省级开发区（湖北伍家岗工业园区）。2023 年公安户籍年末总户数 88908 户，年末户籍总人口 217657 人，城镇化率 100%。伍家岗区人民政府驻地在本区伍家岗街道办事处辖区，紧邻位于伍家岗中心的五一广场旁。全区债务余额均控制在省/市核定的政府债务限额以内。

宜昌市伍家岗区近三年财政经济数据具体数据见下表：

表 1-2 宜昌市伍家岗区财政经济数据

单位：亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	445.41	464.7	480
2.城镇居民人均可支配收入(元)	49927	52473	55,150
3.农村居民人均可支配收入(元)	-	-	-
4.地方财政总收入	18.67	20.11	20.26
4.1 地方公共预算收入	18.24	20.07	20.12
其中:税收收入	15.77	15.86	16.91
非税收入	2.47	4.21	3.21
4.2 政府性基金收入	0.43	0.04	0.14
其中:国有土地使用权出让收益	0	0	0
5.地方财政总支出	19.65	24.47	26.55
5.1-般公共预算支出	19.32	22.59	20.54
5.2 政府性基金支出	0.33	1.88	6.01
其中:国有土地使用权出让收入安排的支出			

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：万元

区划	2025 年限额	2025 年余额
宜昌市		
其中：市本级		
伍家岗区	104374	92846

表 1-4 本地区专项债务期限结构表

单位：万元

期限	截至 2026 年 6 月	2025 年
1 年期		
2 年期		
3 年期		
5 年期		
7 年期	35000	20000
10 年期	6600	6600
15 年期	32006	28506
20 年期	44740	37740
30 年期		

根据相关文件，湖北省财政厅下达给宜昌市伍家岗区 2025 年政府专项债限额为 104374 万元，宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)专项债券 2026 年度计划发行 20,000.00 万元，发行期限为 7 年期，本期专项债券发行金额将会控制在湖北省财政厅下达给宜昌市伍家岗区 2025 年政府专项债限额余额 92846 万元之内。

三、债券情况

债券名称：宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)专项债券

发行规模：本项目预计 2026 年计划发行金额 20,000.00 万元。

发行期限：2026 年发行一期，期限 7 年。

偿还方式：按每年支付利息，到期一次性还本。

根据项目资金需求计划,2026年计划申请发行金额为20,000.00万元。债券具体发行计划如下表：

项目名称	发行年份	发行额度（万元）	发行期限（年）
宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)	2026年	20,000.00	7
合计		20,000.00	

四、项目情况

（一）项目概况

1.参与主体

项目名称:宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)

建设单位：宜昌伍家新城建筑工程有限公司

2.项目概况

项目建设用地面积78419.49㎡，总建筑面积318606.26㎡，其中地上建筑面积226384.98㎡，地下建筑面积92221.28㎡，容积率2.88，建筑密度15.32%，绿地率35.85%，停车位2441个。

主要建设内容:

1)地上新建高层住宅共12栋(其中1#住宅楼32层,建筑高度96.15m;2#住宅楼33层，建筑高度99.15m；3#住宅楼33层，建筑高度 99.15m；4#住宅楼20层，建筑高度60.15m；5#住宅楼27层，建筑高度81.15m；6#住宅楼为两个单位，一单元28层，建筑高度84.15m，二单元32层，建筑高度96.15m；7#住宅楼为两个单位，一单元26层，建筑高度78.15m，二

单元 30 层，建筑高度 90.15m；8#住宅楼 33 层，建筑高度 99.15m；9#住宅楼 33 层，建筑高度 99.15m；10#住宅楼 30 层，建筑高度 90.15m；11#住宅楼 31 层，建筑高度 93.15m；12#住宅楼为两个单位，一单元 30 层，建筑高度 90.15m，二单元 33 层，建筑高度 99.15m)；1 栋 4 层商业及社区配套设施用房,建筑高度 16.3m；1 栋 3 层九班幼儿园，建筑高度 12m；附属工程包含 2 栋 1 层门房，建筑高度 4.8m，5 栋 1 层配电房，建筑高度 4.8m，4 栋楼梯间(人防出室外地面)，建筑高度 3.5m。

2）地下共设有三层地下室，主要功能为汽车库、设备用房。

地下三层局部设有人民防空地下室，为甲类附建式人防工程，人防地下室总建筑面积 13257 ㎡,掩蔽面积 8617 ㎡,战时功能为二等人员掩蔽所，防护等级为核 6 级、常 6 级，防化等级为丙级，掩蔽人数 8617 人；共设有八个防护单元。

3）新建室外配套道路工程、给排水、电气、停车场、绿化、照明、环卫、安防等基础配套设施。

本项目已完成了项目立项，办理了建设项目用地预审与选址意见书、可行性研究报告、初步设计等报批手续，并且已办理了环评备案登记等批复，项目已进行公开招标，中标公示时间为 2022 年 9 月 20 日，并于 2022 年 11 月 22 日办理施工许可证，实际开工时间为 2023 年 6 月 2 日，计划 2026 年 12 月完工，预计 2027 年进入试运营。

（二）分年度投资计划

宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)总投

资为177,366.03万元，其中工程费用114,086.63万元，工程建设其他费用5,093.60万元，拆迁补偿费用53,030.66万元，预备费用5,959.01万元，建设期利息6,176.13万元，债券发行费用20.00万元。

建设期资金平衡表

单位：人民币万元

序号	名称	合计	2023年	2024年	2025年	2026年
1	**总投资**	**177,366.03**	**35,494.71**	**44,826.86**	**54,286.56**	**42,757.90**
1.1	**工程费用**	114,086.63	10,267.79	26,239.93	41,071.19	36,507.72
1.2	**工程建设其它费用**	5,093.60	458.42	1,171.53	1,833.70	1,629.95
1.3	**拆迁补偿费用**	53,030.66	24,000.00	15,000.00	7,030.66	-
1.4	**基本预备费**	5,959.01	536.31	1,370.57	2,145.25	1,906.88
1.5	**建设期利息**	6,176.13	232.19	1,044.83	2,205.76	2,693.35
1.6	**债券发行费用**	20.00	-	-	-	20.00

（三）项目资金来源

1.建设资金筹措情况

本项目总投资177,366.03元，其中：资本金投入39,765.37万元，中央预算内资金4,000.00万元，财政补助53,030.66万元，银行贷款60,570.00万元，其余资金20,000.00万元通过发行专项债筹集。考虑资金成本及运营压力，结合项目实际情况，为降低资金成本，减轻财务负担，提高资会流动性，保障项目现金流最大化，本项目已到位资本金35,000.00万元，主要用于项目前期工作及项目建设，目前已使用资本金34,000.00万元，目前宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)目前项目已完成4栋住宅到正负零，7栋住宅施工到地上1/3，现场总体形象进度完成约65%。资本金主要用于项目工程建设、工程建设其他费用、预备费、建设期利息、债券发行费用、专项费用等费用。

2.专项债券

依据项目实施计划，本项目计划2026年申请发行金额20,000.00万元，债券存续期7年，利率按2026年湖北省（武汉市、襄阳市、黄冈市）棚改专项债券（八期）-2026年湖北省政府专项债券（四十二期）票面利率1.58%考虑，采取每年支付利息和到期一次性还本。则债券存续期内，本项目专项债券利息总支出2,212.00万元，其中建设期利息为0万元，运营期利息为2,212.00万元。

3.市场化融资

本项目已进行市场化融资，从中国农业发展银行申请贷款资金，融资总额为90,000.00万元，已放款金额60,570.00万元，剩余银行贷款额度银行将不再予以放款，根据银行借款合同，银行贷款采用固定本金的还款方式，每半年支付一次本息，借款期限15年，对应年限为2023年-2037年，本次测算按已放款金额比例测算每个支付季度的本金，并相对应测算的利息，利率为实际提款日的利率上浮30个基点，基于审慎性原则，本项目建设期银行贷款利率将按合同签订前“中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022年10月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%。”5年期以上LPR为4.3%上浮30个基点即4.6%考虑。建设期利息考虑放款为年度均匀放款，利息按全年50%测算。运营期银行贷款利率按当前最新的“中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2026年5月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.0%，5年期以上LPR为3.5%。”5年期以上LPR为3.5%上浮30个基点即3.8%考虑。基于审慎性原则，本项目债券存续期后项目收入有限，本报告测算时债券存续期内其他融资本息和按银行贷款借款期限内全融资

本息和考虑，故本项目债券存续期内，银行贷款利息总支出 18,464.43 万元，其中建设期利息为 6,176.13 万元，运营期利息为 12,288.30 万元。

宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)概况表

单位：万元

序	项目名称	项目	建设内容	总投资	投资计划
1	宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)	湖北省宜昌市伍家岗区合益路与东山大道交汇处	项目建设用地面积 78419.49 ㎡，总建筑面积 318606.26 ㎡，其中地上建筑面积 226384.98 ㎡，地下建筑面积 92221.28 ㎡，容积率 2.88，建筑密度 15.32%，绿地率 35.85%，停车位 2441 个。 主要建设内容: 1.地上新建高层住宅共 12 栋(其中 1#住宅楼 32 层，建筑高度 96.15m；2#住宅楼 33 层，建筑高度 99.15m；3#住宅楼 33 层，建筑高度 99.15m；4#住宅楼 20 层，建筑高度 60.15m；5#住宅楼 27 层，建筑高度 81.15m；6#住宅楼为两个单位，一单元 28 层，建筑高度 84.15m，二单元 32 层，建筑高度 96.15m；7#住宅楼为两个单位，一单元 26 层，建筑高度 78.15m，二单元 30 层，建筑高度 90.15m；8#住宅楼 33 层，建筑高度 99.15m；9#住宅楼 33 层，建筑高度 99.15m；10#住宅楼 30 层，建筑高度 90.15m；11#住宅楼 31 层，建筑高度 93.15m；12#住宅楼为两个单位，一单元 30 层，建筑高度 90.15m，二单元 33 层，建筑高度 99.15m)；1 栋 4 层商业及社区配套设施用房,建筑高度 16.3m；1 栋 3 层九班幼儿园，建筑高度 12m；附属工程包含 2 栋 1 层门房，建筑高度 4.8m，5 栋 1 层配电房，建筑高度 4.8m，4 栋楼梯间(人防出室外地面)，建筑高度 3.5m。 2.地下共设有三层地下室，主要功能为汽车库、设备用房。 地下三层局部设有人民防空地下室，为甲类附建式人防工程，人防地下室总建筑面积 13257 ㎡，掩蔽面积 8617 ㎡，战时功能为二等人员掩蔽所，防护等级为核 6 级、常 6 级，防化等级为丙级，掩蔽人数 8617 人；共设有八个防护单元。 3.新建室外配套道路工程、给排水、电气、停车场、绿化、照明、环卫、安防	177,366.03	项目资本金 39,765.37 万元，项目财政补助 53,030.66 万元，项目银行贷款 60,570.00 万元，发行专项债券筹集资金 20,000.00 万元。

			等基础配套设施。		

五、资金平衡

本项目偿债资金来源为土地出让收入、物业管理费收入、停车位收入。

表 5-1：债券现金流量表

单位：除注明外均为万元

序号	年份 / 项目	合计	建设期				经营期						
			2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一	**经营活动产生的现金**												
1	现金流入	167,469.02					24,257.17	24,269.01	21,096.96	21,109.04	40,276.00	28,453.59	8,007.26
1.1	营业收入	167,469.02					24,257.17	24,269.01	21,096.96	21,109.04	40,276.00	28,453.59	8,007.26
1.2	其他收入	-					-	-	-	-	-	-	-
1.3	补贴收入	-					-	-	-	-	-	-	-
2	现金流出	42,819.89					6,204.89	6,205.78	5,426.20	5,427.11	10,123.34	7,223.29	2,209.27
2.1	经营成本	42,819.89					6,204.89	6,205.78	5,426.20	5,427.11	10,123.34	7,223.29	2,209.27
2.2	增值税	-					-	-	-	-	-	-	-
2.3	税金及附加	-					-	-	-	-	-	-	-
2.4	所得税	-					-	-	-	-	-	-	-
	经营活动现金净流量	**124,649.13**					**18,052.28**	**18,063.23**	**15,670.76**	**15,681.92**	**30,152.65**	**21,230.30**	**5,797.99**
二	**投资活动产生的现金**	**-**											
1	购建固定资产支付的现金	171,169.90	35,262.52	43,782.03	52,080.80	40,044.55							
	投资活动现金净流量	**-171,169.90**	**-35,262.52**	**-43,782.03**	**-52,080.80**	**-40,044.55**							
三	**融资活动产生的现金**	**-**											
1	融资活动现金流入	177,366.02	35,494.71	44,826.86	54,286.56	42,757.90							
1.1	自有资金流入	39,765.36	1,399.71	4,589.36	22,018.40	11,757.90							
1.2	中央预算内投资	4,000.00	-	-	-	4,000.00							
1.3	财政补助资金	53,030.66	24,000.00	15,000.00	7,030.66	7,000.00							
1.4	银行贷款融资	60,570.00	10,095.00	25,237.50	25,237.50	-							
1.5	专项债融资	20,000.00	-	-	-	20,000.00							
2	融资活动现金流出	77,788.69	232.19	1,044.83	2,205.76	6,751.35	6,755.60	6,787.43	6,745.57	6,896.66	6,902.92	6,835.49	26,630.89
2.1	支付利息（专项债融资）	2,212.00	-	-	-	-	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00	316.00
2.2	偿还本金（专项债融资）	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	20,000.00
2.3	债券发行费用	20.00	-	-	-	20.00							
2.4	支付利息（银行贷款 15 年）	18,464.43	232.19	1,044.83	2,205.76	2,693.35	2,065.10	1,895.03	1,718.57	1,533.16	1,337.52	1,135.49	930.89
2.5	偿还本金（银行贷款 15 年）	60,570.00	-	-	-	4,038.00	4,374.50	4,576.40	4,711.00	5,047.50	5,249.40	5,384.00	5,384.00
	融资活动现金净流量	**103,615.33**	**35,262.52**	**43,782.03**	**52,080.80**	**40,044.55**	**-6,755.60**	**-6,787.43**	**-6,745.57**	**-6,896.66**	**-6,902.92**	**-6,835.49**	**-26,630.89**
四	**本年现金净流入**	**57,094.56**	**-**	**-**	**-**	**-**	**11,296.68**	**11,275.80**	**8,925.18**	**8,785.26**	**23,249.73**	**14,394.82**	**-20,832.90**
五	**累计现金净流量**		**-**	**-**	**-**	**-**	**11,296.68**	**22,572.47**	**31,497.66**	**40,282.92**	**63,532.65**	**77,927.47**	**57,094.56**
六	**项目总债务融资本息**	**101,246.43**											
七	**本息覆盖倍数**	**1.23**											

结论：如上表格，债券存续期内，项目总营业收入预计为167,469.02万元，经营成本42,819.89万元，税费0万元，可用资金平衡的项目收益为124,649.13万元,能够完全覆盖发行债券本息,本息资金覆盖倍数1.23，项目收益完全可以覆盖融资成本。同时，本项目融资平衡情况已由武汉恒发联合会计师事务所（普通合伙）评估通过。

六、信用评级

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本期项目收益与融资自求平衡专项债券到期不能偿还的风险较低，评定宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)的信用等级为AAA。

七、法律意见

（一）本期专项债券的发行人为湖北省人民政府，发行主体资格符合主体资格符合财预〔2016〕155号、财预〔2017〕89号文的规定。

（二）本期专项债券发行金额将会控制在湖北省财政厅下达给宜昌市伍家岗区2025年政府专项债限额余额92846万元之内，募集资金的用途、收益和融资自求平衡情况符合《证券法》、《预算法》、国发〔2014〕43号文、财库〔2020〕43号文、财预〔2015〕225号文、财预〔2016〕155号文、财预〔2017〕89号文、财库〔2018〕72号文的规定。

（三）本期专项债券募集资金全部用于宜昌市伍家岗区城中村棚户区改造安置房项目(汉宜村安置小区)建设，投向领域为【城市更新】-【棚户区改造】，属于政府投资范围，项目建设内容符合投向领域，是具有一定

收益的公益性项目，债券资金用途符合《地方政府专项债券投向领域（2024年版）》规定的投向领域，募投项目不在《国办发〔2024〕52号》附件1《地方政府专项债券禁止类项目清单》所列禁止类项目清单范围，未用于湖北省政府《鄂政办函〔2023〕20号》所列负面清单。

（四）本次发行的专项债券用途未违反相关规定，且具有偿还计划和稳定的预期偿还来源，收入合法且能够覆盖专项债券本息，项目的收入纳入专户管理，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。

（五）宜昌伍家新城建筑工程有限公司为依法成立的合法续存的企业法人，具备实施本项目的主体资格，拥有本项目收益权归属，能够用此收益偿还本项目涉及专项债券本息。

（六）本项目已经依法获得了相应的审批文件，不存在国办发〔2024〕52号文、湖北省政府《鄂政办函〔2023〕20号》负面清单所列的情形，项目具备实施条件。

（七）为本期专项债券发行提供中介服务的中介机构均合法设立且有效存续，具备相应服务资格。参与本期专项债券发行的中介机构与发行人、实施主体没有关联关系，出具《财务评估报告》与《法律意见书》合法合规。

（八）本项目整体风险可控，在采取相应控制措施后，整体风险较低。

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

八、潜在风险评估

（一）影响项目收益的风险及控制措施

1.影响项目收益的风险

（1）收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及宜昌市调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

（2）政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

（3）利率波动风险

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

2.对该类风险的控制措施

（1）本项目本身具有较高的本息保障倍数，设计方案经专家多轮缜密论证，与国家、省市发展规划高度契合，具有较强可行性与可操作性。此外，本项目收入来源有保障，能够保证项目的收入来源。

（2）针对利率波动对项目财务成本的影响问题，可通过合理调整债券的期限结构、还款方式和时间等方式，优化期限配比、充分利用资金、做好还款计划和还款准备，及时进行动态调整，最大程度降低利率波动带来的损失。

（二）影响融资平衡结果的风险及控制措施

1.投资测算不准确风险

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

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

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

2.存续债券置换不畅风险

根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第六条规定，专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专

项债券等偿还。由于项目收入回款较慢，若本期政府专项债券到期时项目收入不足以偿还本期债券，发行人将发行新一期政府专项债券置换本期债券。因此，存在由于新一期政府专项债券不能足额及时募集而造成本期政府专项债券不能按期足额兑付的风险。

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

确认施工质量，并对已确认的施工质量负责（但并不免除施工单位对施工质量的责任）。

九、主管部门责任

宜昌市伍家岗区财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管；负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（宜昌伍家新城建筑工程有限公司）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。

宜昌市伍家岗区住房和城乡建设局是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

十、事前绩效评估情况

1.项目实施必要性、公益性、收益性分析

①必要性

根据湖北省发展规划，“十四五”期间将重点支持宜昌加快建设省域副中心城市、长江中上游区域性中心城市和长江经济带绿色发展示范城市，提升战略性新兴产业和现代服务业发展能级，打造区域性先进制造业中心、交通物流中心、文化旅游中心、科教创新中心、现代服务中心，在长江沿岸同类城市中争当标兵，增强竞争力和区域辐射引领能力。推动“宜荆荆恩”城市群落实长江经济带发展战略，打造全省高质量发展南部列阵，建设成为联结长江中游城市群和成渝地区双城经济圈的重要纽带。因此，宜昌市城市建设和旧城改造是当前宜昌市发展的重要一环。

作为宜昌市中心城区的东大门，伍家岗区的发展建设对于宜昌市而言属于不可替代的一部分，建设步伐必须紧随宜昌市“十四五规划”的节奏，要高于市其他区同期发展水平。根据《宜昌市城市总体规划（2011—2030年）》要求，规划中心城区建成区面积达到100平方公里，常住人口达到123万，全市城镇化率达到47%。特别是城市东扩和新区建设的进行，伍家岗区已经成为宜昌市城市发展的主阵地。伍家岗区人民政府结合区域内发展现状和新区规划，制定了符合伍家岗区实际需要的发展路线。另一方面，由于近几年宜昌市城市新区建设步伐的加快，城市发展需要大量的土地，而推动城市城中村改造是增加土地存量，促进城市发展的重要举措。在《市人民政府关于加强城镇居民住房保障工作的实施意见》中明确指出：“加大棚户区、危旧房屋和旧住宅区改造力度，完善配套政策和工作体制，

把加强城镇居民住房保障工作作为政府的一项公共职责”。宜昌市伍家岗区人民政府结合区域城中村棚户区的实际情况，依据《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》(国发[2015]37 号）、湖北省发展改革委办公室《关于做好 2020 年保障性安居工程建设项目计划编报工作的通知》（鄂发改办投资[2019]82 号）以及《市人民政府关于加强城镇居民住房保障工作的实施意见》文件要求，分片区分批次的推动城中村棚户区项目的建设，为宜昌市城市发展和新区建设提供坚实基础。

宜昌市伍家岗区汉宜村位于伍家岗建设发展核心区，是宜昌市对外形象展示的一个重要窗口。汉宜村，因老汉宜铁路的建设串联零散村落而得名，是宜昌城区成立较早的行政村之一，近年来随着城区东扩和新区建设范围的不断扩大，汉宜村已被周围崭新的高楼、规范的市场、新建的公园绿地所包围，周边新建建筑对其呈围合态势，汉宜村历悉五十多年的经济变革、社会变动和结构变迁，目前全村耕地几乎全被征用；基地内多数建于上世纪七、八十年代，2 至 3 层的砖结构为主，建筑质量低劣；流动人口数量众多，公共服务设施缺乏，村域内环境脏乱差、消防隐患严重。严重制约了区域的规划建设和城市形象，与宜昌市现代化特大城市建设的规划和要求相去甚远。

近年来，伍家岗区踏着大城建设的鼓点，从昔日的近郊区、老工业区，跃升为宜昌主城区、核心区、示范区，伍家岗区作为宜昌的东大门，区域内各个项目建设对土地的需求量在逐年增加，对城市中心区内的城中村进行整体改造是增加城市用地容量的一个重要手段。汉宜村安置小区项目的

建设将对伍家岗汉宜村棚户区居民进行搬迁安置，对征收的土地重新进行规划，无论是在小区的选址还是在建设规模上均符合伍家岗城区规划的相关要求。对提升了伍家岗整体城市形象，将伍家岗区打造成为现代化新城提供必备的基础条件，将促进老城区改造更加快速的实施，从而推动伍家岗中心城区建设。

综上所述，项目建设不仅符合国家相关政策，而且有利于实现城市土地集约高效利用，起到妥善安置拆迁居民，保障和改善民生的作用，也有利于改善城乡环境、提升宜昌市城市形象。因此，该项目的建设具有良好的社会效益，是可行而且必要的。

②公益性

棚户区改造安置小区建设是一项社会公益性事业，是一项重大的民生、发展、德政工程，是提高居民生活质量和健康水平，促进精神文明建设和社会稳定，改善生态环境和社会环境的重要举措。随着宜昌市城市规划的拓展，位于原来城市边缘的区域逐步发展成为宜昌市中心城区范围，汉宜村就是典型的村落之一。本项目的建设是作为一项惠民、德政、发展的住房保障性工程。项目的建设推动了宜昌城镇化进程的步伐，促进了社会稳定。随着我国城镇化进程的深入，大量的农村人口逐渐向城镇人口转换。安置的居民逐步向现代化农民所转变，与之配套的基础设施为城市发展增添了一份动力，让人民群众共享改革开放成果。

该项目是继续发挥棚户区改造满足合理住宅供应体系，实现城市规划布局调整，深化住房制度改革，满足中低收入家庭住房需求等方面的作用。体现棚户区改造政策性和保障性要求，大力加强棚户区改造建设和管理，

严格控制供应范围和建设标准，促进棚户区改造建设健康发展。按照宜昌市伍家岗区规划，在住宅区配套建设供排水、电、气、道路、绿化等基础设施和学校、菜市场、医院、社区服务等公共服务设施，有利于加快宜昌市伍家岗区城市化进程，推进经济增长，带动第三产业的发展，同时进一步完善了城市综合服务功能。

该项目投向领域为城市更新-棚户区改造领域，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《湖北省政府负面清单（第一批）》（鄂政办函〔2023〕20 号）、《地方政府专项债投向领域禁止类项目清单（2024 年版）》所列领域；本项目属于政府投资范围，具备公益属性，符合《政府投资条例》（国令第 712 号）、《关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知》（国办发〔2015〕42 号）相关规定。

③收益性

间接经济收益。通过项目建设，汉宜村的土地资源得到有效的利用，城市面貌得以改观，伍家岗区城市投资环境也得以改善，项目周边的地价也将会迅速增值，周边地区经济也将得到迅速发展。项目的发展带动了相关制造、社会服务设施和文娱设施等行业的发展，棚户区的建设必将大大带动相关产业的发展。

直接收益。本项目预计产生运营收入 167,469.02 万元，扣除相关成本及税费 42,819.89 万元，因而预计可实现项目净收益 124,649.13 万元，能够保证债券的还本付息。因此，本项目也具备一定的收益性。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度分析

本项目已完成了项目立项，办理了建设项目用地预审与选址意见书、可行性研究报告、初步设计等报批手续，并且已办理了环评备案登记等批复，项目已进行公开招标，中标公示时间为2022年9月20日，并于2022年11月22日办理施工许可证，实际开工时间为2023年6月8日，计划2026年12月完工。

3.项目资金来源与到位可行性分析

本项目总投资177,366.03万元，其中项目资本金39,765.37万元，占总投资的比例约为22.42%；财政补助53,030.66万元，占总投资的比例约为29.90%；中央预算内投资4,000.00万元，占总投资的比例约为2.26%；银行贷款60,570.00万元，占总投资的比例约为34.15%；约11.27%的资金需求由发行专项债券进行筹集，计划于2026年发行20,000.00万元，发行期限7年。项目资本金来源于业主自筹，将按照资金筹措使用计划分年筹集使用，专项债主要用于项目建设，可行性较高。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

根据测算，本项目债券存续期内项目收入主要为土地出让收入、物业管理费收入、停车位收入，本项目的收入纳入专户管理，预计约为167,469.02万元。运营成本主要包括计提专项资金、人员工资及福利等。债券存续期内，经营成本合计为42,819.89万元，债券存续期收益预测合理性较高。

5.债券资金需求合理性分析

在本项目专项债券存续期内，项目拟申请债券资金本息额共计22,212.00万元，银行贷款本息额共计79,034.43万元，预计用于资金平

衡相关收益为124,649.13万元，项目收益对债券本息的覆盖倍数计算为1.23，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点分析

①可行性

本项目待发行债券为7年期债券，在债券存续期内每年付息一次，到期一次性还本。建设期债券利息均以资本金偿还，可保障建设期利息可靠偿还。

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

②项目偿债风险

⑴收入变动风险

收入变动风险是指预测收入的不确定性带来的风险。收入变动风险主要是国家、湖北省及宜昌市调整对本项目收入相关的规定，将会影响收入，可能导致偿债能力减弱。

⑵政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给业主方带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对项目的影响是全局性的，由于政策的变化而带来的风险将对项目产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、审批手续风险。

⑶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。

7.绩效目标合理性分析

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

8.其他需要纳入事前绩效评价的事项

无。

2026年湖北省（襄阳市）
樊西•邓城新居
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	7,233.60	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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	5,827.80	5843.00	6102.41	6113.85
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43893	46526.58	48194	49164
3.农村居民人均可支配收入（元）	22496	24070.72	25583	26182
4.地方财政总收入	366.70	476.60	482.20	618.60
4.1 地方公共预算收入	220.90	265.60	285.50	331.20
其中：税收收入	167.66	191.50	205.85	未披露
非税收入	53.24	74.10	79.65	未披露
4.2 政府性基金收入	145.80	211.00	232.10	287.40
5.地方财政总支出	914.10	1055.40	1135.10	1188.39
5.1 一般公共预算支出	630.50	704.80	802.70	865
5.2 政府性基金支出	283.60	350.60	332.40	323.39

（四）专项债务情况

2025 年部分新增政府专项债债务限额表

单位：亿元

区划	2025 年限额

襄阳市	1,251,200.00
襄阳市本级	576,216.00
襄州区	124,966.00
南漳县	74,218.10
谷城县	40,922.00
保康县	80,906.00
老河口市	33,280.00
枣阳市	202,900.00
宜城市	70,649.90

襄阳市 2025 年专项债务期限结构表

单位：亿元

期限	2025 年
1 年期	40
2 年期	60
3 年期	70
5 年期	100
7 年期	132.58
10 年期	118.15
15 年期	93.50
20 年期	110.52
30 年期	338.57

二、债券情况

债券名称：樊西•邓城新居。

发行规模：本项目拟发行专项债 9,0000.00 万元。

本项目本次申请发行地方政府专项债 90,000.00 万元。发行期限均为 7 年。发行利率以 2026 年 8 月 24 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 1.82%。

三、项目情况

（一）项目概况

建设地点：位于襄阳市樊城区牛首镇以东，邓城大道以北，物流大道以南，产业大道以西。

设规模为：项目包括 27 幢建筑，1-25# 楼为 19-30 层住宅建筑，1-5# 配套用房为 2 层，幼儿园为 3 层建筑；地下一层，包括地下车库和设备用房。项目总占地面积为 172360 ㎡，总建筑面积为 519844.01 ㎡。其中住宅建筑面积为 418589.4 ㎡、配套建筑面积为 20473.3 ㎡、公共服务设施用房建筑面积为 8937.4 ㎡（含幼儿园 2895.1 ㎡；菜市场 1040.7 ㎡；社区卫生服务站 698.7 ㎡；社区服务用房 1048.6 ㎡；物业管理 1378.8 ㎡；开关站 234 ㎡；电房 1441.5 ㎡；垃圾站 50 ㎡；公厕 150 ㎡）、不计容地下建筑面积为 71843.91 ㎡。

建设内容：主体工程（含地下工程）、室外给排水、消防、道路、绿化、供电、照明、天然气及相关配套设施等。

建设期限：2022 年 12 月 29 日-2027 年 6 月 30 日。

（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	2025 年及以前	2026 年	2027 年	合计
资金筹措				
资本金	94,610.10	3,000.00	10,000.00	**107,610.10**
专项债券资金		90,000.00		**90,000.00**
其他融资				**0.00**
加：上年留存资金				**0.00**
合计	**94610.10**	**93,000.00**	**10,000.00**	**197,610.10**
资金使用				
静态投资	94,610.10	92,928.00	8,358.40	**195,896.50**

项目\年份	2025 年及以前	2026 年	2027 年	合计
建设期利息		0.00	1,641.60	**1,641.60**
发行费用		72.00	0.00	**72.00**
合计	**94610.10**	**93,000.00**	**10,000.00**	**197,610.10**
资金余额（资金筹措 — 资金使用）		**-**		**-**

（三）项目绩效目标情况

项目绩效总目标表

名称	目标说明
长期绩效目标	通过对襄阳市樊西新区片区棚户区进行改造，配套住宅小区幼儿园，社区服务用房，小区消防和绿化等设施；完成提升和完善城市功能，改善城区落后面貌，优化配置土地资源，实现腾退 408.36 亩土地出让，促进地区的产业结构调整，有效地解决低收入家庭的住房困难，构建和谐社会。
年度绩效目标（2025 以前）	对征迁区域进行地面附着物进行有序拆迁，清理土地，地面附着物拆除 100%完成。完成项目前期立项、可研及审批、勘察、设计、招标等前期工作，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。
年度绩效目标（2025）	完成项目整体建设工程的 10%。项目竣工质量合格，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。
年度绩效目标（2026）	完成项目整体建设工程的 75%。项目竣工质量合格，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。
年度绩效目标（2027）	完成项目整体建设工程的 100%。项目竣工质量合格，按期完成率 100%，成本控制率≤100%。

长期绩效目标表

目标名称	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标值确定依据
长期绩效目标	决策指标	项目手续办理情况	按照专项债申报的要求完成项目建设需要的手续	完成项目前期手续办理	手续获得同级政府部门的审批
	管理	资金拨付	专项债资金按照项目建	资金使用率≥100%	资金拨付和使用原始凭证

	指标	和支出进度	设进度申请资金并及时使用专项债资金		
		数量指标	完成项目整体建设工程	27 幢建筑	计划数据
		质量指标	项目竣工质量合格率	100%	行业标准，项目竣工质量合格数量/项目竣工的数量
	产出指标	时效指标	项目按期完成率	100%	计划数据，按期完成的工程进度量/全部工程量
		效益指标	经济效益指标	按照计划对 408.36 亩用地进行出让	拆迁地块的土地出让招拍挂信息
		成本指标	成本控制率	≤100%	计划数据，（决算数-预算数）/预算数

年度绩效目标表

目标名称	一级指标	二级指标	三级指标	指标值			指标值确定依据
				前年	上年	预计当年实现	
年度绩效目标(2025 以前)	决策指标	项目手续办理情况	按照国家发改委对国有投资建设项目的要求完成项目建设需要的手续	0	0	0	100%
	管理指标	资金拨付和支出进度	专项债资金按照项目建设进度申请资金并及时使用专项债资金	0	0	100%	已使用资金/已发行资金
	产出指标	项目规划	规划计划编制的科学性及规划与年度计划的相关性	0	0	100%	项目实施进度，计划实施
	效益指标	探索创新	在城中村改造推进过程中特色做法和制度创新情况	0	0	100%	在推进城中村改造方面，出台文件，采取改革创新举

							措
年度绩效目标（2025）	产出指标	数量指标	完成项目整体建设工程	0	0	10%	计划数据
		质量指标	项目竣工质量合格率	0	0	100%	行业标准
		时效指标	项目按期完成率	0	0	100%	计划数据
		成本指标	成本控制率	0	0	≤100%	计划数据
年度绩效目标表							
目标名称	一级指标	二级指标	三级指标	指标值			指标值确定依据
				前年	上年	预计当年实现	
年度绩效目标（2026）	产出指标	数量指标	完成项目整体建设工程	0	10%	75%	计划数据
		质量指标	项目竣工质量合格率	0	0	100%	行业标准
		时效指标	项目按期完成率	0	0	100%	计划数据
		成本指标	成本控制率	0	0	≤100%	计划数据
	满意度指标	居民满意度	周边居民满意度	100%	90%	95%	计划数据
年度绩效目标表							
目标名称	一级指标	二级指标	三级指标	指标值			指标值确定依据
				前年	上年	预计当年实现	
年度绩效目标（2027）	产出指标	数量指标	完成项目整体建设工程	10%	75%	15%	计划数据
			可安置居民房源	0	0	100%	计划数据
		质量指标	项目竣工质量合格率	0	0	100%	行业标准
		时效指标	项目按期完成率	0	0	100%	计划数据
		成本指标	成本控制率	0	0	≤100%	计划数据

	满意度指标	居民满意度	周边居民满意度	90%	95%	95%	计划数据

四、项目事前绩效评价情况

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

1、是盘活城市资产，提高城市土地利用效率的需要。

本次还建房建设项目，可以解决居民居住问题，可将项目区周边的村庄土地，统一规划，全部征收。腾出村庄用地用于基础设施建设。对盘活城市资产，提高城市土地利用效率起到重要作用。

2、是改善项目区环境的需要

本项目所在地历来是襄阳市的蔬菜种植基地，在环境卫生上存在着先天不足。市政配套差，道路狭窄，标准低，用电线路纵横交错，排水管网不足；居住环境恶劣。本项目建成后，将使项目区原有居民的居住形态和管理形态与城市社区一致，将使居住环境有一个根本性的改观。

3、是城市总体规划的需要

国务院批准的襄阳市城市建设总体规划已将项目所在地樊西区域调整为今后城市发展的新区(生态宜居新城)。本次项目在建设中，将与樊西新区今后的基础设施建设结合起来，统一规划，统一设计，统筹考虑。与新区规划设计相结合，以显露生态宜居新城的特征。

4、是保障襄阳市房地产健康发展的需要

襄阳市房地产市场快速发展，对襄阳市经济和社会发展作出了很大的贡献。但是，目前市区房地产市场与全国其它大中城市一样，存在着商品房价格上涨过快，商品房结构不合理，房地产市场秩序有待完善等问题。为保障房地产健康发展，政府有必要、有针对性地加强 对房地产市场的合理引导和有效调控，该项目的建设是保证合理的住 房供应结构，抑制商品房价格上升过快，解决低收入家庭的基本住房问题，维护襄阳房地产市场健康有序发展的需要。

5、是释放土地资源价值、拉动相关产业发展的重要路径。

我国城市发展已由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重，进入城市更新的重要时期。实施城中村改造工作，可以盘活低效用地，进行合理

开发，进而创造更多的经济价值，增加政府的土地出让收入和税收收入。同时，城中村改造涉及建筑、房地产装修、家电等众多行业，项目的实施能够直接带动相关产业的发展，创造大量的就业机会，促进经济繁荣，在一定程度上起到拉动内需、稳定经济增长的作用。

6、是建设襄城活力新中心的需要。

改造完善配套环境后，吸引商贸、现代服务业企业落地经营，新增企业增值税、企业所得税等税收；项目建设阶段带动本地建材、施工产业，建成后激活居民家装、日用消费需求，持续拉动区域内需，间接增加地方财政收入，进一步保障项目资金平衡。权威测算显示，2010 年新增的 75 亿元廉租房建设投资及其所带动的地方和社会投资，可以拉动钢材消费量 65 万吨，水泥消费量 50 万吨。同时，此次国家还安排了 17 亿元中央投资用于棚户区改造基础设施工程建设，这可以拉动铸铁消费量两万吨，钢材消费量 10 万吨，水泥消费量 30 万吨。

2、项目建设投资合规性与项目成熟度分析

（1）湖北省住房和城乡建设厅出具《关于襄阳市樊城区樊西邓城新居棚户区改造项目纳入湖北省棚户区改造计划的复函》（鄂建函（2017）979 号）；

（2）襄阳市樊城区发展和改革局出具《关于樊西•邓城新居项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》樊发改批字〔2017〕226 号；

（3）襄阳市樊城区发展和改革局出具《关于樊西•邓城新居项目初步设计的批复》樊发改〔2018〕5 号

（4）土地使用证，鄂（2023）襄阳市不动产权第 0054484 号；

（5）建设用地规划许可证，地字第 zhyd2012100378 号；

（6）2015 年 6 月 15 日，建设工程规划许可证，建字第 zhjs2015010011 号；

（7）2017 年 6 月 8 日，建设工程规划许可证，建字第 JSGC2016120127 号；

（8）建设工程施工许可证，4206061811220103-SX-1012；

（9）建设工程施工许可证，4206061811220103-SX-002；

（10）建设工程施工许可证，420600202609080101。

3、项目资金来源与到位可行性分析

项目预计总投资197,610.10万元,其中项目资本金金额为107,610.10万元，占比54.46%。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90,000.00万元通过发行政府专项债券方式取得。

4.项目收入、成本、收益预测合理性分析

本项目主要收入为土地出让收入。

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段;采用“成本效益分析法”和“因素分析法”等科学方法对本项目进行了充分论证。项目收益的预测和计算合理。

本项目成本主要包括外购燃料及动力费、工资及福利费、维修费、其他费用、折旧费和利息费用等。基本涵盖了项目运营的所有成本，较为合理和完善。

5、债券资金需求合理性分析

本项目申请专项债券资金共计90,000.00万元，占总投资比例的45.54%，资金需求合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点分析

本项目的预计收益对本次债券本息的覆盖倍数为1.37，偿债计划可行。在经营净收益下浮10%和利率上浮10%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

7、绩效目标合理性分析

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。

8、其他需要纳入事前绩效评价的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

9、编制文件依据

（1）中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（2019年）;

（2）财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89号）;

（3）财政部《关于印发 2021 年政府收支科分类目的通知》（财预[2020]101 号）；

（4）财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预[2020]94 号）；

（5）湖北省人民政府办公厅《关于做好新增政府专项债券发行使用管理工作的通知》（鄂政办发[2020]44 号）；

（6）湖北省财政厅《关于印发（湖北省专项债券项目负面清单）的通知》（鄂财债发[2019]12 号）；

（7）《关于做好 2020 年专项债券项目储备工作的通知》（鄂财债函[2019]11 号）；

（8）湖北省财政厅《关于印发〔湖北省政府专项债券项目库管理办法（暂行）〕的通知》（鄂财债发[2019]18 号）；

（9）湖北省的其他相关法规、政策文件。

五、资金平衡

（一）融资还本付息情况

本项目本次申请发行地方政府专项债 90,000.00 万元。发行期限均为 7 年。发行利率以 2026 年 8 月 24 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 1.82%。

具体测算详见表 4-3;

表 4-3 还本付息测算表

金额单位：万元

项目	合计	建设期		运营期					
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
债券利率		1.82%	1.82%						
期初专项债券余额			90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00
专项债券发行	90,000.00	90,000.00							
当期还本付息	100,670.40	0.00	1,641.60	1,641.60	1,641.60	1,641.60	1,641.60	1,641.60	90,820.80
其中：还本	90,000.00								90,000.00
付息	10,670.40	0.00	1,641.60	1,641.60	1,641.60	1,641.60	1,641.60	1,641.60	820.80
期末专项债券余额		90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	0.00

（二）收益与融资平衡情况

金额单位：人民币万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
樊西●邓城新居项目	137,819.07	100,670.40	90,000.00	1.37

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

本项目偿债资金来源为土地出让收入的净收益。项目预期收入总额为161,289.00万元，扣除运营成本及相关税费23,469.93万元后预计用于资金平衡相关收益为137,819.07万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为1.37倍。

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，评定家城中村改造项目的信用等级为AAA。

七、潜在风险评估

（一）影响项目施工的风险及控制措施

（二） 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。

（三） 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。

（四） 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。

（五） 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。

襄阳襄江国有资本投资运营集团有限公司是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。

九、资产管理措施

资产权属单位为襄阳襄江国有资本投资运营集团有限公司，单位性质为国有

企业，资产运管单位为襄阳襄江国有资本投资运营集团有限公司，单位性质为国有企业，由襄阳市樊城区财政局（襄阳市樊城区国有资产监督管理局）控股100%。

项目竣工后资产权属单位对项目形成资产情况进行统计，落实资产备案和产权登记工作，厘清资产权属范围，通过合法合规的方式委托资产运营单位开展运营工作。

资产运营单位需制定资产运营计划，建立长效的运营机制，发挥资产服务功能，尽快实现项目运营收益，切实保障专项债券偿还能力。资产权属部门根据委托约定对资产运营单位进行监管，可制定运营工作考核计划，有效提高资产运营服务质量，实现资产保值增值的远期目标。

十、投资者保护措施

为保障本项目及时还款，本项目总投资已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，襄阳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。

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

同时，本项目将采用以下资金监管措施，以保障项目还款，保障投资者利益：

（1）规范用款人账户管理，建立专户管理制度。项目实施主体，应当在银行开立专户，将债券资金、项目收入等偿债资金纳入专户管理，专款专用，保证按时还本付息，不得用作其他用途；

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

2026 年湖北省（襄阳市）
湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目
专项债券信息披露文件

一、区域情况

（一）湖北省概况

湖北地处长江中游，位居华中腹地，洞庭湖以北，故名湖北，简称“鄂”。湖北省东邻安徽，南界江西、湖南，西连重庆，西北与陕西接壤，北与河南毗邻。东西长约 740 公里，南北宽约 470 公里。地跨东经 108°21'42" ~ 116°07'50"、北纬 29°01'53" ~ 33°6'47"。全省国土总面积 18.59 万平方公里，占全国总面积的 1.94%。全省有 12 个省辖市，1 个自治州，38 个市辖区，24 个县级市（其中 3 个省直管市），38 个县，2 个自治县，1 个林区。

表 1-1 湖北省财政经济数据

单位：亿元

项目	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

（二）襄阳市概况

襄阳，湖北省地级市，位于湖北省西北部，汉江中游平原腹地。襄阳是省域副中心城市，国家历史文化名城，楚文化、汉文化、三国文化的主要发源地，已有 2800 多年建制历史，历代为经济军事要地。素有“华夏第一城池”、“铁打的襄

阳”、“兵家必争之地”之称。襄阳因地处襄水之阳而得名，汉水穿城而过，分出南北两岸的襄阳、樊城隔江相望。两城历史上都是军事与商业重镇。1949 年两城合并后称襄樊市；1983 年襄阳地区并入地级襄樊市；2010 年 12 月襄樊市更名为襄阳市。襄阳总面积 1.97 万平方公里，全市现辖 3 个区（襄州、襄城、樊城）、3 个县级市（枣阳、宜城、老河口）、3 个县（南漳、保康、谷城）和 3 个开发区（襄阳高新技术产业开发区、襄阳经济技术开发区、襄阳鱼梁洲经济开发区）。

表 1-2 襄阳市本级财政经济数据

单位：亿元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	5827.80	5843.00	6102.41	6113.85
2.城镇居民人均可支配收入（元）	43893.00	46526.58	48194	49164
3.农村居民人均可支配收入（元）	22496.00	24070.72	25583	26182
4.地方财政总收入	366.70	476.60	482.2	618.6
4.1 地方公共预算收入	220.90	265.60	285.50	331.2
其中：税收收入	167.66	191.50	205.85	未披露
非税收入	53.24	74.10	79.65	未披露
4.2 政府性基金收入	145.80	211.00	232.10	287.4
5.地方财政总支出	914.10	1055.40	1135.10	1188.39
5.1 一般公共预算支出	630.50	704.80	802.70	865
5.2 政府性基金支出	283.60	350.60	332.40	323.39

2025 年，襄阳市专项债务限额 8031300 万元，专项债务余额 7816900 万元。专项债务余额未超过限额。

表 1-3 本地区专项债务情况表（襄阳市）

区划	2025 年限额（万元）	2025 年余额（万元）
襄阳市（市本级）	8031300	7816900

二、债券情况

债券名称：湖北省襄阳市 2014 年第一批城市棚户区改造项目。

发行规模：本项目计划发债 46,000.00 万元，共计三期，2023 年已发行 10,000.00 万元，2024 年已发行 10,000.00 万元，2025 年已发行 6,000.00 万元，2026 年已发行

4,000.00 万元，2026 年计划续发 16,000.00 万元，发行期限均为 7 年。

三、项目情况

（一）项目概况

项目建设地点为湖北省襄阳市襄城区。

本项目棚户区拆迁范围为：麒麟片区，涉及拆迁户数 1,088 户，拆迁面积 137,100m2。

本项目总建设用地面积 107,381.75m2，总建筑面积 154,201m2。其中：地上建筑面积 109,069m2，地下建筑面积 44,952m2。建设安置房 898 套，配套机动停车位约 1111 个。主要建设内容:拟建设 27 栋住宅楼(1 栋 5 层、15 栋 6 层、2 栋 9 层、9 栋 11 层)，地下车库 1 层;配建附属用房，包括物业管理用房、门房、配电房、开闭所、公厕等;同时配套建设道路及广场、绿化、强弱电、供气、给排水、消防、通信及附属设施。

建设期限：本项目建设工期为 2022 年 1 月-2026 年 12 月。

（二）项目建设期资金平衡情况

根据项目的建设周期及进度安排，为确保项目建设期的资金相平衡，本项目的资金筹措及使用详见下表:

建设期资金平衡表

金额单位：人民币万元

资金筹措平衡表	2022	2023	2024	2025	2026	合计
资金筹措						
资本金	30,299.34	10,209.56	379.78	4,599.77	10,978.34	56,466.79
债券发行	-	10,000.00	10,000.00	6,000.00	20,000.00	46,000.00
其他融资						-
加：上年留存资金						-
合计	30,299.34	20,209.56	10,379.78	10,599.77	30,978.34	102,466.79
资金使用						
静态投资	**30,299.34**	**20,199.56**	**10,099.78**	**10,099.77**	**30,299.34**	**100,997.79**
建设期利息	**-**	**-**	**270.00**	**494.00**	**659.00**	**1,423.00**
发行费用	**-**	**10.00**	**10.00**	**6.00**	**20.00**	**46.00**
建设资金使用金额合计	**30,299.34**	20,209.56	10,379.78	10,599.77	30,978.34	102,466.79
资金余额（资金筹措 — 资金使用）						

四、项目绩效评价

<table>
<tr><td colspan="7">项目绩效总目标</td></tr>
<tr><td colspan="2">名称</td><td colspan="5">目标说明</td></tr>
<tr><td colspan="2">长期绩效目标</td><td colspan="5">湖北省襄阳市2014年第一批城市棚户区改造项目范围为:麒麟片区，涉及拆迁户数1,088户，拆迁面积137,100m2，改造完成后社会和谐发展、百姓安居乐业。</td></tr>
<tr><td colspan="2">年度绩效目标（2022年）</td><td colspan="5">根据棚改规划，完成房屋拆迁、补偿安置工作</td></tr>
<tr><td colspan="2">年度绩效目标（2023年）</td><td colspan="5">根据棚改规划，完成房屋拆迁、补偿安置工作</td></tr>
<tr><td colspan="2">年度绩效目标（2024年）</td><td colspan="5">根据棚改规划，完成房屋拆迁、补偿安置工作</td></tr>
<tr><td colspan="2">年度绩效目标（2025年）</td><td colspan="5">根据棚改规划，完成房屋拆迁、补偿安置工作</td></tr>
<tr><td colspan="2">年度绩效目标（2026年）</td><td colspan="5">根据棚改规划，完成房屋拆迁、补偿安置工作</td></tr>
<tr><td colspan="7">长期绩效目标表</td></tr>
<tr><td>目标名称</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td>三级指标</td><td colspan="2">指标值</td><td>指标值确定依据</td></tr>
<tr><td rowspan="6">长期绩效目标</td><td rowspan="4">产出指标</td><td>数量指标</td><td>拆迁可出让商住用地</td><td colspan="2">250亩</td><td>计划数据</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td>项目竣工质量合格率</td><td colspan="2">100%</td><td>行业标准，项目竣工质量合格数量/项目竣工的数量</td></tr>
<tr><td>时效指标</td><td>项目按期完成率</td><td colspan="2">100%</td><td>计划数据，按期完成的工程进度量/全部工程量</td></tr>
<tr><td>成本指标</td><td>成本控制率</td><td colspan="2">≤100%</td><td>计划数据，（决算数-预算数）/预算数</td></tr>
<tr><td rowspan="2">效益指标</td><td rowspan="2">社会效益指标</td><td>群众获得感、幸福感</td><td colspan="2">＞80%</td><td>计划数据</td></tr>
<tr><td>公众对改造工作满意度</td><td colspan="2">＞90%</td><td>计划数据</td></tr>
<tr><td colspan="7">年度绩效目标表</td></tr>
<tr><td rowspan="2">目标名称</td><td rowspan="2">一级指标</td><td rowspan="2">二级指标</td><td rowspan="2">三级</td><td colspan="3">指标值</td><td rowspan="2">指标值确定</td></tr>
<tr><td>前年</td><td>上年</td><td>预计当年</td></tr>
</table>

年度绩效目标（2022年）	产出指标	数量指标	拆迁可出让商住用地250亩	0	0	50亩	计划数据
		质量指标	项目竣工质量合格率	0	0	100%	行业标准
		时效指标	项目按期完成率	0	0	100%	计划数据
		成本指标	成本控制率	0	0	≤100%	计划数据
	效益指标	社会效益指标	群众获得感、幸福感	0	0	＞80%	计划数据
			公众对改造工作满意度	0	0	＞90%	计划数据

年度绩效目标表

目标名称	一级指标	二级指标	三级	指标值			指标值确定
				前年	上年	预计当年	
年度绩效目标（2023年）	产出指标	数量指标	拆迁可出让商住用地350亩	0	50亩	100亩	计划数据
		质量指标	项目竣工质量合格率	0	0	100%	行业标准
		时效指标	项目按期完成率	0	0	100%	计划数据
		成本指标	成本控制率	0	0	≤100%	计划数据
	效益指标	社会效益指标	群众获得感、幸福感	0	0	＞80%	计划数据
			公众对改造工作满意度	0	0	＞90%	计划数据

年度绩效目标表

目标名称	一级指标	二级指标	三级	指标值			指标值确定
				前年	上年	预计当年	
年度绩效目标（2024年）	产出指标	数量指标	拆迁可出让商住用地350亩	50亩	100亩	100亩	计划数据
		质量指标	项目竣工质量合格率	0	0	100%	行业标准
		时效指标	项目按期完成率	0	0	100%	计划数据
		成本指标	成本控制率	0	0	≤100%	计划数据
	效益指标	社会效益指标	群众获得感、幸福感	0	0	＞80%	计划数据
			公众对改造工作满意度	0	0	＞90%	计划数据

年度绩效目标表

目标名称	一级指标	二级指标	三级	指标值			指标值确定
				前年	上年	预计当年	
年度绩效目标（2025年）	产出指标	数量指标	拆迁可出让商住用地350亩	0	100亩	100亩	计划数据
		质量指标	项目竣工质量合格率	0	0	100%	行业标准
		时效指标	项目按期完成率	0	0	100%	计划数据
		成本指标	成本控制率	0	0	≤100%	计划数据
	效益指标	社会效益指标	群众获得感、幸	0	0	＞80%	计划数据

			福感				
			公众对改造工作满意度	0	0	＞90%	计划数据
年度绩效目标表							
目标名称	一级指标	二级指标	三级	指标值			指标值确定
				前年	上年	预计当年	
年度绩效目标（2026年）	产出指标	数量指标	拆迁可出让商住用地350亩	0	100亩	100亩	计划数据
		质量指标	项目竣工质量合格率	0	0	100%	行业标准
		时效指标	项目按期完成率	0	0	100%	计划数据
		成本指标	成本控制率	0	0	≤100%	计划数据
	效益指标	社会效益指标	群众获得感、幸福感	0	0	＞80%	计划数据
			公众对改造工作满意度	0	0	＞90%	计划数据

四、资金平衡

（一）融资还本付息情况

1.地方政府专项债券

2023 年发行地方政府专项债 10,000 万元，利率为 2.7%；2024 年发行地方政府专项债 10,000 万元，利率为 2.24%；2025 年发行地方政府专项债 5,000 万元，利率为 1.65%；2025 年 11 月发行地方政府专项债 1,000 万元，利率为 1.78%；2026 年 2 月发行地方政府专项债 4,000 万元，利率为 1.85%；2026 年计划发行地方政府专项债 16,000 万元，发行利率以 2026 年 7 月 7 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 1.89%，发行期限均为 7 年。每 1 年付息 1 次，到期 1 次还本。

还本付息情况表

单位：万元

项目	合计	建设期				运营期						
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
债券利率												
期初专项债券余额		-	10,000.00	20,000.00	26,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	36,000.00	26,000.00	20,000.00
专项债券发行	46,000.00	10,000.00	10,000.00	6,000.00	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-
债券当期还本付息	53,253.33	-	270.00	494.00	659.00	1,036.19	1,036.19	1,036.19	11,036.19	10,766.19	6,542.19	20,377.19
其中：还本	46,000.00	-	-	-	-	-	-	-	10,000.00	10,000.00	6,000.00	20,000.00
付息	7,253.33	-	270.00	494.00	659.00	1,036.19	1,036.19	1,036.19	1,036.19	766.19	542.19	377.19
期末专项债券余额		10,000.00	20,000.00	26,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	46,000.00	36,000.00	26,000.00	20,000.00	-

项目收益与融资平衡情况

项目收益覆盖情况表（不含基金股本及溢价款）

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益（扣除基金股本及溢价款）	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数（扣除基金股本及溢价款）
湖北省襄阳市2014年第一批城市棚户区改造项目	99,849.31万元	53,253.33万元	46,000.00万元	1.87

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

经初步测算，本息资金覆盖倍数为1.87倍.项目偿债能力较强。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖率要求的情况下，发行湖北省襄阳市2014年第一批城市棚户区改造项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。同时，本项目融资平衡情况已经通过致同会计师事务所特殊普通合伙（武汉分所）评估。

五、信用评级

东方金诚国际信用评估有限公司认为本期项目收益与融资自求平衡专项债券不能到期偿还的风险较低，评定宜湖北省襄阳市2014年第一批城市棚户区改造项目的信用等级为AAA。

六、合法性审查

湖北杰楚律师事务所认为本期债券对应项目的基本情况、资金来源及投入情况、项目支出及融资平衡安排情况等符合《预算法》、国发〔2014〕43号文、财预〔2017〕89号文等法律法规及规范性文件的有关规定，可申报发行专项债券。

七、潜在风险评估

（一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

1、工期延期风险

拖延项目工期的因素非常多，如供地的及时性、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

风险控制措施：用科学的办法编制工程进度计划，建立高效的组织管理机构，委托监理公司进行施工阶段的监理，围绕进度计划和工期目标，解决不利于工程施工的各种问题。同时，办理工程保险以转移不可预见因素带来的风险。

2、工程事故风险

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

风险控制措施：合理组织工期、规范劳动用工管理、及时足额发放工程款、工人工资，加强工人业余活动安排与管理；做好工程维护、安全保障、施工标示，规范作业。

（二）影响项目收益的风险及控制措施

1、利率波动风险

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

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

（三）影响社会稳定的风险及控制措施

1、噪音风险

施工期间，各类施工机械如推土机、挖掘机、打桩机、翻斗车、搅拌机等产生的噪声对作业环境及邻近的居民区产生不利影响。不同的施工阶段，施工机械设备使用的不同，其噪音影响也不同，特别是在夜间，施工的噪音将产生严重的

扰民问题，影响紧邻居民的工作和休息。

风险控制措施：本项目可研报告和工程设计提出了较为详尽的噪声环境保护施工，措施包括工程设计均提出了较为详尽的声环境措施，包括采取消音、减震、隔音等措施，有噪声的区域在建筑材料上亦采取措施，建筑装修上采取隔音和消音措施等多项内容。

2、施工期间交通风险

在建项目位于市区内，施工车辆对交通会有影响。

风险控制措施：考虑到项目施工对交通的影响，工程制定了如下方案：施工单位加强工程车辆驾驶人员交通安全教育，施工车辆按指定线路行驶，在穿越人口密集区域要减速慢行；长期经过学校、市场、交通要道等人口密集区域施工单位应指派专人负责现场交通安全管理；严禁超载、超限车辆上路，对大吨位车辆进出狭小的村道，要积极采取防范和完善措施，在工程车辆经过的道路应设置符合交通技术规范的标志牌。

（四）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1、现金流测算不准确风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。本项目建设工程实施方案经过大量分析论证工作后得出，投资分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业团队进行测算，测算结果较为可靠。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

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

息压力。

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

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的募集资金保障程度较高。建议进一步关注影响项目收益情况的风险要素。如项目假设条件发生变化，而导致不能偿还到期债券本金，本项目可在专项债务限额内以及满足资金覆盖倍数要求的情况下发行湖北省襄阳市2014年第一批城市棚户区改造项目专项债券用于周转偿还，进而在项目收入最终实现后予以归还，或者通过追加自筹资金等方式来满足还本付息要求。

八、主管部门责任

襄阳市财政局是本项目专项债券资金的主管部门，负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管;负责对专项债券项目实施过程进行监督；负责专项债券资金支付审核；负责督促资金使用单位（项目单位）按时偿还债券本息；负责组织债券资金绩效管理；负责政府债券信息公开。

汉江国有资本投资集团有限公司是本项目的项目主管部门，履行项目管理责任，负责对专项债券项目建设情况进行动态监管；负责对专项债券项目的工程进度、质量安全等进行检查考核；负责统筹协调相关部门保障项目建设进度，保障项目收入如期实现；督办项目单位将项目收入及时全额纳入国库，确保专项债券本息按时足额偿还。