

襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目
实施方案

襄阳城南高科建设有限公司

二零二六年十月



目 录

方案概要	1
一、项目概况	3
(一) 区域基本情况	3
(二) 项目单位情况	5
(三) 项目基本信息	6
(四) 项目抵质押情况	12
(五) 项目建设运营方案	12
二、社会经济效益分析	12
三、项目投资概算及资金筹措	14
(一) 项目投资估算	14
(二) 资金筹措方案	16
四、项目预期收入、成本情况	18
(一) 收入测算	18
(二) 成本费用测算	23
(三) 项目财务费用预测	24
五、项目预期收益与融资平衡情况	25
(一) 现金流测算	25
(二) 项目融资平衡情况	28
(三) 压力测试	28
六、项目风险控制	28
(一) 影响项目施工的风险及控制措施	28
(二) 影响项目运营的风险及控制措施	30
(三) 影响项目收益的风险及控制措施	30
七、投资者保护措施	30
八、主管部门责任	31
九、资产管理措施	32
十、项目事前绩效评估情况	32
(一) 项目实施的必要性、公益性、收益性	32
(二) 项目建设投资合规性与项目成熟度	34
(三) 项目建设投资合规性分析	35
(四) 项目资金来源和到位可行性	35
(五) 项目收入、成本、收益预测合理性	36
(六) 债券资金需求合理性	36
(七) 项目偿债计划可行性和偿债风险点	36
(八) 绩效目标合理性	37
(九) 其他需要纳入事前绩效评估的事项	37
(十) 评估结论	37
十一、编制文件依据	37

方案概要

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），积极稳妥推动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，为支持襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目（以下简称“本项目”）建设，湖北省在国务院批准的发债规模限额内，发行 25,000.00 万元专项债。

本项目于 2025 年已成功发行 3,000.00 万元专项债，实际发行利率为 1.85%，发行期限 7 年（2025 年湖北省（武汉市、宜昌市、襄阳市）棚改专项债券（十六期）-2025 年湖北省政府专项债券（六十三期））；于 2026 年已发行 3,000.00 万元专项债，实际发行利率为 1.58%，发行期限 7 年（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））；于 2026 年已发行 1,000.00 万元专项债，实际发行利率为 1.62%，发行期限 7 年（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））。付息频次为 12 月/次，在发行债券的第 7 年，一次性偿还发行金额 100%。

湖北省人民政府已于 2026 年 1 月发行 2026 年湖北省（武汉市、十堰市、襄阳市）棚改专项债券（二期）-2026 年湖北省政府专项债券（六期），其中 18,000.00 万元，用于庞公片区城市棚户区改造项目，债券起息期为 2026 年 1 月，发行利率为 1.85%。因庞公片区城市棚户区改造项目资金使用进度缓慢，该笔的债券资金结余 18,000.00 万元无法及时使用，襄阳市人民政府报省人民政府批准，将结余 18,000 万元债券资金调整用于襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目。调整的 18,000 万元的债券资金自调整批复下达之日起由襄阳城南高科建设有限公司支付利息，每年 1 月 12 日支付利息，并从发行债券的第 7 年，一次性偿还发行金额 100%。

襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目调整后投资概算总额为 50,796.39 万元，其中工程费用 43,280.29 万元；工程建设其他费用 4,602.83 万元；预备费为 2,829.77 万元；建设期利息 55.50 万元；债券发行费用 25.00 万元。项目自筹资金 25,793.39 万元，发行地方政府专项债券 25,000.00 万元。

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，以 25,000.00 万元债券发行计划为基础，本项目债券本金资金覆盖率为 1.55，债券本息资金覆盖率为 1.39，本息资金覆盖倍数为 1.38。因此，本项目预期收入对还本付息具有较强的保障。

一、项目概况

（一）区域基本情况

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）	56,794.34	60,012.97	62,660.90
2.城镇居民人均可支配收入（元）	44,990.00	46,987.00	49,164.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	21,293.00	22,580.00	23,921.00
4.地方财政总收入	6,336.93	6,818.00	7,071.00
4.1 地方公共预算收入	3,692.26	3,938.00	4,211.00
4.2 政府性基金收入	2,537.70	2,880.00	2,860.00
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	9,976.00	9,795.00
5.2 政府性基金支出	2,537.70	4,483.00	4,929.00

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

表 1-2 襄阳市财政经济数据

金额单位：人民币亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
1.地区生产总值（GDP）	5,843.00	6,102.41	6,113.85
2.城镇居民人均可支配收入（元）	46,526.58	48,194.00	50,412.00
3.农村居民人均可支配收入（元）	24,070.72	25,583.00	27,078.00
4.地方财政总收入	476.60	482.20	501.20
4.1 地方公共预算收入	262.00	285.50	303.70
4.2 政府性基金收入	211.00	232.10	221.70
5.地方财政总支出	1,055.40	1,134.10	1,170.30
5.1 一般公共预算支出	704.80	802.70	758.30
5.2 政府性基金支出	350.60	332.40	412.60

表 1-3 本地区专项债务情况表

单位：人民币亿元

区划	2025 年限额	2025 年余额
襄阳市	1,271.01	1,205.71
襄阳市本级	803.13	642.82
襄城区	1.26	0.75
樊城区	0.72	0.72
襄州区	81.27	76.29
襄阳鱼梁洲开发区	0	0.01
襄阳高新技术开发区	0	78.37
襄阳东津新区	0	60.49
南漳县	74.22	69.10
谷城县	53.54	48.62
保康县	31.97	27.84
老河口市	53.09	47.51
枣阳市	102.45	90.09
宜城市	69.36	63.11

表 1-4 襄阳市 2025 年底债务期限结构及债务余额表

金额单位：人民币亿元

债务期限	债务余额
1 年	352,352.00

2 年	29,336.00
3 年	310,363.00
5 年	559,657.00
7 年	1,731,870.00
10 年	1,772,945.00
15 年	1,695,157.00
20 年	2,331,765.00
30 年	3,273,700.00
总计	12,057,145.00

（二）项目单位情况

表 1-5 项目单位情况表

项目单位名称:	襄阳城南高科建设有限公司
法定代表人/负责人:	高洁茗
地址:	襄阳市襄城区襄城经济开发区管理委员会三楼 317 室
统一社会信用代码:	91420600MA499F7W9B
注册资本	50000 万元人民币
单位性质:	国有企业
业务范围	许可项目：建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）；建设工程设计；危险废物经营；职业卫生技术服务；职业中介活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园林绿化工程施工；对外承包工程；物业管理；工程管理服务；污水处理及其再生利用；环保咨询服务；大气环境污染防治服务；土壤环境污染防治服务；城乡市容管理；自然生态系统保护管理；土壤污染治理与修复服务；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；仓储设备租赁服务；机械设备租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；企业管理；企业管理咨询；园区管理服务；水污染治理；水环境污染防治服务；环境监测专用仪器仪表制造；环境监测专用仪器仪表销售；环境保护监测；固体废物治理；环境卫生公共设施安装服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；生物化工产品技术研发；发酵过程优化技术研发；安全咨询服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得许可的培训）；环境应急治理服务；土地整治服务；公共安全管理咨询服务；乡镇经济管理服务；停车场服务；酒店管理；政府采购代理服务；节能管理服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

股权结构	股东为襄阳市襄城国有资本投资运营集团有限公司，持股比例为 100%
行业主管部门:	襄阳市襄城区住房和城乡建设局

(三) 项目基本信息

1、项目名称

项目名称：襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目

2、建设地点及内容

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

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

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

表 1-6 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)
襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目(余家湖街道黄龙观片区)	西至 207 国道，北至天舜大道，东至曹湾路，南至十三号路	692	984,004.92 (1422+54 亩)	119878.848	600	/	/

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

棚改计划是 600 户，根据满足安置需求，建设房屋套数大于等于 600 套，该

项目用地面积为 5.42 万 m²，根据规划部门审批的规划指标（见下图）及征迁安置的户型需求，若满足容积率（不大于 1.6）、建筑密度（不大于 25%）、绿化率（不大于 35%）、建筑高度（不大于 35 米）、地上计容面积不大于 8.67 万平方米等指标要求及户型安置需求，最后实际地上总计容面积为 8.67 万平方米，建筑面积约为 8.06 万平方米（见建设内容），其中房屋为 692 套，满足被安置户实际征迁安置需求为 7.40 万平方米，剩余 0.66 万平方米为社区服务配套设施用房。

经我局研究，同意位于余家湖办事处水洼村的地块，按以下要求进行规划设计：

一、规划设计要点

1. 规划用地性质：城镇住宅用地。

2. 规划控制要求

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

建筑高度：不大于 35 米。

3、项目建设期

本项目建设期为 2023 年 10 月-2026 年 12 月。

4、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。

5、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。

6、项目是否使用过国债（包括抗疫特别国债、增发国债或超长期国债）资金

本项目未使用过国债（包括抗疫特别国债、增发国债或超长期国债）资金

7、项目现状

本项目目前已开工 2026 年 5 月已完成节能验收、人防验收、供水验收、供电验收、燃气验收，主要剩余规划验收（因地下空间不动产权证未办理完成）、

绿化验收（已向相关部门提交验收资料）、消防验收（于 2026 年 6 月 8 日完成初验，目前正在整改）、档案验收（施工单位及监理单位资料已提交档案馆审查，建设单位资料正在梳理完善）、联合竣工验收等验收工作未完成。



本项目于 2023 年 10 月 25 日在襄阳市公共资源电子交易平台发布《襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目 EPC 总承包招标公告，招标编号：XYSZ-JSGC202310FJ-083001001 》（网 址 为：<http://58.19.180.143:8081/jygg/001001/001001001/20231025/1442b641-b35d-428d-a2ac-f8fa1293a9de.html>）。于 2023 年 11 月 22 日出具《中标通知书》，确定中标人为北龙建设集团有限公司、襄阳市建筑科学设计研究院和襄阳天和兴业建筑有限公司，中标价为 43,716.00 万元。

8、项目审批情况

根据项目实施方提供的文件、材料，本项目不存在抵押或质押情况，其已取得的主要审批文件如下：

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

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

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

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

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

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

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

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

9、项目绩效目标情况

项目绩效目标表				
项目名称		襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目		
项目单位		襄阳城南高科建设有限公司	主管部门	襄阳市襄城区住房和城乡建设局
项目建设期限		2023 年-2026 年	项目领域	保障性安居工程-棚户区改造
项目总投资（万元）		50,796.39		
项目债券资金总需求		25,000.00	本年度债券资金需求	22,000.00
总体目标	总目标（2023 年-2033 年）			
	目标 1：项目按计划实施			
本年度目标	目标 1：建设期进度、投资、质量控制得当，项目产出达到预期 目标 2：项目未来收益可按计划实现，满足债券资金偿还要求，并能实现预期国民经济效益和社会效益			
长期绩效目标表				
一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标说明

产出指标	数量指标	腾出土地面积	工业用地 1422 亩， 商业用地 54 亩	反映项目棚改面积，体现棚改范围
		安置户数	692 户	反映项目安置数量，体现项目棚改规模
		还建房建设面积	119878.848 平方米	反映项目还建房建设规模，改造居住环境能力
	质量指标	工程质量合格率	100%	反映项目各分项工程（土地整理、还建房建设）通过质量验收的比例，体现工程质量
		还建房建设材料达标率	100%	反映项目使用的给排水管道、排水、消防、照明设备等符合国家或行业质量标准的比例
		设施正常运行率（改造后 1 年内）	≥ 95%	反映完成后给水、排水、照明、屋顶防漏等设施正常工作的比例，体现设施使用效果稳定性
	时效指标	项目完工时间	2026 年 12 月	反映项目从开工到全部改造完成并验收合格的时间，保障项目按期交付
		债券资金拨付及时率	≥ 90%	按照项目建设进度及时拨付专项债券资金，保障工程顺利推进
	成本指标	专项债券资金使用合规率	100%	反映项目专项债券资金使用符合债券发行规定及预算安排的比例，确保资金安全
		建设成本控制	不超批复概算	反映项目建成的实际成本控制在立项批复预算范围内，避免超支
产出指标				
效益指标	经济效益指标	项目收益完成度	≥ 80%	定量指标，项目收益完成度=实际收益/估算收益
		带动相关产业就业人数	≥ 100 人	反映项目建设及后期运维过程中带动建筑业等相关产业的就业人数，促进就业。
	社会效益指标	住房质量提升量	≥ 692 户	反映项目可吸引人才安居数量，反映项目吸引人才安居的能力
		提高土地利用效率	≥ 98%	反映土地集约化、规模化利用效率
		居住安全隐患比率	≤ 0.1%	反映项目建成后出现安全隐患的比例，保障住户生活安全
	生态效益指标	公共场所卫生达标率	≥ 90%	反映严格执行各项公共场所卫生管理条例的程度，保障公共场所环境卫生达标
		建筑节能率	≥ 80%	通过使用节能设备材料和绿色施工，使建筑设施达到相关节能标准，预计提升建筑节能率（根据更新前建筑能耗情况及节能更新措施测算具体数值）
满意度指标	服务对象满意度指标	住户满意度	≥ 90%	反映项目居民对设施使用效果、工程质量、后期服务的满意比例，体现租户认可程度

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

本年绩效目标表				
一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标说明
产出指标	数量指标	腾出土地面积	工业用地1422亩，商业用地54亩	反映项目棚改面积，体现棚改范围
		安置户数	360户	反映项目安置数量，体现项目棚改规模
		还建房建设面积	72,000平方米	反映项目还建房建设规模，改造居住环境能力
	质量指标	工程质量合格率	100%	反映项目各分项工程（土地整理、还建房建设）通过质量验收的比例，体现工程质量
		还建房建设材料达标率	100%	反映项目使用的给水管道、排水、消防、照明设备等符合国家或行业质量标准的比例
	时效指标	债券资金拨付及时率	≥ 90%	按照项目建设进度及时拨付专项债券资金，保障工程顺利推进
		专项债券资金使用合规率	100%	反映项目专项债券资金使用符合债券发行规定及预算安排的比例，确保资金安全
	成本指标	建设成本控制	不超批复概算	反映项目建成的实际成本控制在立项批复预算范围内，避免超支
效益指标	经济效益指标	项目收益完成度	≥ 80%	定量指标，项目收益完成度=实际收益/估算收益
		带动相关产业就业人数	≥ 100人	反映项目建设及后期运维过程中带动建筑业等相关产业的就业人数，促进就业。
	社会效益指标	住房质量提升量	≥ 300户	反映项目可吸引人才安居数量，反映项目吸引人才安居的能力
		提高土地利用效率	≥ 98%	反映土地集约化、规模化利用效率
	生态效益指标	公共场所卫生达标率	≥ 90%	反映严格执行各项公共场所卫生管理条例的程度，保障公共场所环境卫生达标
		建筑节能率	≥ 80%	通过使用节能设备材料和绿色施工，使建筑设施达到相关节能标准，预计提升建筑节能率（根据更新前建筑能耗情况及节能更新措施测算具体数值）
满意度指标	服务对象满意度指标	住户满意度	≥ 90%	反映项目居民对设施使用效果、工程质量、后期服务的满意比例，体现租户认可程度

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

（四）项目抵质押情况

本项目不存在抵押或质押情况。

（五）项目建设运营方案

襄阳城南高科建设有限公司为本项目的决策与建设的管理机构。在项目建设过程中，应成立建设项目领导小组，由单位法定代表人或负责人任组长，下设办公室，合理配置相关专业人员，组成精简、高效的管理机构。依据建设条件及项目资金情况，充分发挥建设单位和技术协作单位的优势，节省投资，加快进度，争取早日建成。

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

二、社会经济效益分析

（一）社会效益

1、有利于提高城市居民的生活水平和生活质量

本项目通过拆除破旧的砖瓦房，统一规划，建设设施齐全，道路通畅，环境优美的规范化小区，能够从根本上改善棚户区困难群众的居住条件，提高他们的生活水平和生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求，同时，增加他们的归属感和幸福感。

2、有利于提高城市面貌，促进城市建设可持续发展

本项目的建设，将大大改善城市环境，棚户区消失了，城市道路，给水、燃气、城市绿化、城市排污，排水、供电、电讯等更加畅通了，完善了城市功能，加快了城市化进程。城市环境的改善还将吸引投资者的涌入，进一步拓展城市发展空间，促进城市的可持续发展。促进城市建设可持续发展对于加快襄阳市城市化、现代化建设，对于加快城乡一体化进程，促进社会主义和谐社会建设具有深远意义。

3、有利于减轻襄阳市房地产市场库存压力

本项目采用了政府集中采购政策。政府集中采购政策对保障房与商品房起到双向作用，既为拆迁居民快速解决了住房安置问题，又为房地产平稳健康发展提供了动力。一方面，在棚改大规模启动的同时避免大拆大建，造成新的房源过剩和资源浪费。另一方面，在商品房市场库存增加、去化压力加大的背景下，打通市场库存房源与保障房源需求，也有利于减轻市场库存压力，特别是缓解襄阳市高库存现状。对于盘活资金和活跃经济都有积极作用，对于当前库存较高的襄阳市有现实意义。

（二）经济效益

1. 项目建设过程中

项目建设需要水泥、各类管材、钢材等，可以带动当地建材市场的活跃；同时本项目实施过程中将招收当地一定劳动力参与项目建设，可以促进就业；另外建设施工、设备供应商、监理等工程相关单位因参与项目建设而获得一定利润，对促进当地经济发展有积极的意义。

2. 项目实施后

（1）为相关产业的发展注入新的活力

项目在建设过程中，涉及建筑、房地产、基础设施等多个领域，这将带动上下游产业链的发展。通过收购存量房源作为安置房，可以降低当地房地产库存压力。同时后期基础设施建设的需求也将增加，从而形成了一个多层面的产业链，促使相关产业的繁荣。

（2）激发有效投资和消费

棚改项目需要大量的投资，这将推动资金的流动，并激发投资者的兴趣。同时，改善居民的居住环境、提升基础设施水平将提高居民的生活品质，促使他们更愿意进行消费。改造过程中可能涉及商业区域的建设，进一步促进商业活动，增加消费需求，从而形成了一个良性循环，推动了经济的发展。

（3）有助于解决当前国内需求不足的问题

随着经济的发展，城市化进程不断推进，但棚改地区存在基础设施滞后、居住环境恶劣等问题，限制了居民的消费欲望。通过棚户区改造，提高城市居民的生活水平，激发其消费潜力，有助于缓解国内需求不足的状况，为经济提供新的增长点。

三、项目投资概算及资金筹措

(一) 项目投资估算

1. 编制依据及原则

- 1) 国家发改委和建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);
- 2) 国家发展计划委员会以计投资[2002]15号审定出版的《投资项目可行性研究报告指南》;
- 3) 建设部发布的《房地产开发项目经济评价方法》,计划出版社,2000年;
- 4) 《湖北省城镇基础设施投资估算指标》;
- 5) 《湖北省建筑工程消耗量定额及统一基价表》[2013];
- 6) 《湖北省建筑安装工程消耗量定额及单位估价表》[2008];
- 7) 《湖北省市政工程消耗量定额及统一基价表》[2008];
- 8) 《湖北省土石方工程消耗量定额及统一基价表》[2008];
- 9) 《湖北省建筑安装工程费用定额》[2013];
- 10) 《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及基价表》[2013];
- 11) 湖北省现行人工、机械、材料调整文件及相关系数;
- 12) 工程所用主要外购材料的供应价格参照《湖北省工程造价信息》;
- 13) 现行其它相关建设项目收费标准。

2. 估算总额

根据项目初设批复,项目投资为 52,492.89 万元,其中工程费用 43,280.29 万元;工程建设其他费用 4,602.83 万元;预备费为 2,829.77 万元,建设期利息及债券发行费用为 1,780.00 万元。本项目预计发行地方政府专项债券,需调整专项费用,其中:建设期利息 55.50 万元;债券发行费用 25.00 万元,故调整后项目总投资额为 50,796.39 万元,调整后总投资概算额详见表 3-1:

表 3-1 项目投资估算明细表

金额单位: 万元

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中: 专项债券用于资本金			
一	工程费用	43,280.29	18,280.29	-	25,000.00		

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
1	地上主体结构（1#-19#楼）	19,996.97			19,996.97		
1.1	1#楼-土建	1,239.39			1,239.39		
1.2	2#楼-土建	1,101.44			1,101.44		
1.3	3#楼-土建	1,396.24			1,396.24		
1.4	5#楼-土建	1,396.22			1,396.22		
1.5	6#楼-土建	1,163.30			1,163.30		
1.6	7#楼-土建	1,239.39			1,239.39		
1.7	8#楼-土建	1,209.09			1,209.09		
1.8	9#楼-土建	1,186.23			1,186.23		
1.9	10#楼-土建	1,209.09			1,209.09		
1.10	11#楼-土建	1,186.25			1,186.25		
1.11	12#楼-土建	1,209.10			1,209.10		
1.12	13#楼-土建	1,237.34			1,237.34		
1.13	14#楼-土建	1,209.09			1,209.09		
1.14	15#楼-土建	802.96			802.96		
1.15	16#楼-土建	802.96			802.96		
1.16	17#楼-土建	802.96			802.96		
1.17	18#楼-土建	802.96			802.96		
1.18	19#楼-土建	802.96			802.96		
2	地下室	14,858.36	9,855.33		5,003.03		
2.1	地下室	11,611.14	6,608.11		5,003.03		
2.2	15#-19#地下室	865.29	865.29				
2.3	桩基工程	1,971.78	1,971.78				
2.4	1#7#地下室	410.15	410.15				
3	幼儿园	890.04	890.04				
4	配电房	178.78	178.78				
5	配套用房	696.81	696.81				
6	室外工程	1,945.08	1,945.08	-	-		
6.1	道路及铺装	746.30	746.30				
6.2	绿化及围墙	758.23	758.23				

序号	工程或费用名称	投资估算金额	资金来源				
			资本金		专项债券	市场化融资	其他资金
				其中：专项债券用于资本金			
6.3	室外给排水	254.65	254.65				
6.4	室外电气	185.90	185.90				
7	基坑支护及地基处理	2,180.00	2,180.00				
8	其他工程	2,534.25	2,534.25				
8.1	高压供电及开户费	1,962.00	1,962.00				
8.2	供水及开户费	381.50	381.50				
8.3	燃气及开户费	190.75	190.75				
二	工程建设其他费用	4,602.83	4,602.83	-	-		
1	建设项目管理费	236.40	236.40				
2	项目监理费	377.32	377.32				
3	前期工程咨询费	50.12	50.12				
4	工程设计费	734.26	734.26				
5	工程勘察费	432.80	432.80				
6	环境影响咨询服务费	12.85	12.85				
7	造价咨询费	152.33	152.33				
8	施工图审查费	17.98	17.98				
9	水土保持费	145.54	145.54				
10	其他专项费用	1,723.23	1,723.23				
11	土地征用及补偿费	720.00	720.00				
四	预备费	2,829.77	2,829.77				
五	静态总投资	50,712.89	25,712.89	-	25,000.00		
六	建设期利息	55.50	55.50				
七	债券发行费用	25.00	25.00				
八	投资估算合计	50,793.39	25,793.39	-	25,000.00		

（二）资金筹措方案

1、项目资金来源及到位情况

本项目总投资额为 50,796.39 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 25,793.39 万元、专项债券资金 25,000.00 万元，目前已到位资金 19,000.00 万元，其中项目单位自筹资金 12,000.00 万元、专项债券资金 7,000.00 万元。

表 3-2 项目投资分年计划及资金筹措表

金额单位：万元

项目\年份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
资金筹措					
资本金	712.89	6,000.00	11,003.00	8,077.50	25,793.39
专项债券资金			3,000.00	22,000.00	25,000.00
其他融资					-
加：上年留存资金					-
合计	712.89	6,000.00	14,003.00	30,077.50	50,793.39
资金使用					-
静态投资	712.89	6,000.00	14,000.00	30,000.00	50,712.89
建设期利息			-	55.50	55.50
发行费用	-	-	3.00	22.00	25.00
合计	712.89	6,000.00	14,003.00	30,077.50	50,793.39
资金余额（资金筹措 — 资金使用）					

2、项目资本金来源及到位情况

本项目资本金共计 25,793.39 万元,目前已到位资金 12,000.00 万元,主要用于征地补偿及其他前期费用,目前已使用 12,000.00 万元。

3、项目融资计划

(1) 专项债券融资情况

表 3-3 专项债券融资情况表

单位：万元

序号	年度	当年计划 发行总金额（万元）	当年已发行 总金额	预计发行 利率	发行期限	付息 频次	还本方式
一	2025 年	3,000.00		1.85%	7 年	12 个月/次	在第 7 年，一次性偿还发行金额 100%。
二	2026 年	1,000.00		1.62%	7 年	12 个月/次	在第 7 年，一次性偿还发行金额 100%。
三	2026 年	3,000.00		1.58%	7 年	12 个月/次	在第 7 年，一次性偿还发行金额 100%。
四	2026 年	18,000.00		1.85%	7 年	12 个月/次	在第 7 年，一次性偿还发行金额 100%。

(2) 已发行专项债券的使用情况

本项目已发专项债券 7,000.00 万元，已使用专项债券资金 7,000.00 万元，使用进度占比 100.00%。形成实物工作量 7,000.00 万元。

（3）项目单位市行专项债场化融资情况

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

四、项目预期收入、成本情况

（一）收入测算

1. 项目收入可行性

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

2. 项目收入预测

经测算，襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目收入来源于土地出让收入。

（一）项目腾空土地情况

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



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

市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的交易实例与估价对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域因素、个别因素等的差别进行修正，求取估价对象在评估基准日价格的方法。

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

表 4-1 周边商业、住宅用地成交价格

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

表 4-2 周边工业用地成交价格

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

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

由上图可知，襄阳市近年来商业用地出让成交价格的平均值为 276.30 万元/亩，工业用地出让成交价格的平均值为 20.91 万元/亩。结合本项目实际情况，本项目的商业用地出让单价暂定为 280.00 万元/亩，工业用地出让单价暂定为 20.00 万元/亩。本项目分别在运营期的第 1 年出让土地面积的 10%，第 2-6 年出让土地面积的 15%。具体测算详见表 4-3；

表 4-3 总收入测算表

金额单位：万元

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

（二）成本费用测算

本项目债券存续期内土地扣减项目税费共计 4,872.60 万元，其中土地出让业务费为 0.00 万元，农业土地开发费为 516.60 万元，国有土地收益基金 1,089.00 万元，廉租住房资金为 1,089.00 万元，农田水利建设基金为 1,089.00 万元，教育基金为 1,089.00 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：根据财政部关于颁布《关于国有土地使用权有偿使用收入征收管理的暂行办法》和《关于国有土地使用权有偿使用收入若干财政问题的暂行规定》的通知（（1992）财综字第 172 号），按照土地出让收益的 2% 计，土地收益=土地收入-（建设投资+债券利息+债券发行费用+其他融资本息）；

(2) 农业土地开发费：根据《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号），农业土地开发资金=出让面积*35 元/平方米*15%；

(3) 廉租住房资金：根据《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（财综〔2009〕74 号），按照土地出让收益的 2.5% 或（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）*10%孰高计提；

(4) 农田水利建设资金：根据《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号），按照土地出让收益的 2.5% 或（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）*10%孰高计提；

(5) 教育资金：根据《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），按照土地出让收益的 2.5% 或（土地出让收益-土地出让业务费-农业土地开发费）*10%孰高计提；

(6) 国有土地收益基金：根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），按照土地出让收入*2.5%。

具体测算详见表 4-4；

表 4-4 总成本费用测算表

金额单位：万元

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

（三）项目财务费用预测

本项目拟发行专项债 25,000.00 万元。

本项目于 2025 年已成功发行 3,000.00 万元专项债，实际发行利率为 1.85%，发行期限 7 年（2025 年湖北省（武汉市、宜昌市、襄阳市）棚改专项债券（十六期）-2025 年湖北省政府专项债券（六十三期））；于 2026 年已发行 3,000.00 万元专项债，实际发行利率为 1.58%，发行期限 7 年（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））；于 2026 年已发行 1,000.00 万元专项债，实际发行利率为 1.62%，发行期限 7 年（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））。付息频次为 12 月/次，在发行债券的第 7 年，一次性偿还发行金额 100%。

湖北省人民政府已于 2026 年 1 月发行 2026 年湖北省（武汉市、十堰市、襄阳市）棚改专项债券（二期）-2026 年湖北省政府专项债券（六期），其中 18,000.00 万元，用于庞公片区城市棚户区改造项目，债券起息期为 2026 年 1 月，发行利率为 1.85%。因庞公片区城市棚户区改造项目资金使用进度缓慢，该笔的债券资金结余 18,000.00 万元无法及时使用，襄阳市人民政府报省人民政府批准，将结余 18,000 万元债券资金调整用于襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目。调整的 18,000 万元的债券资金自调整批复下达之日起由襄阳城南高科建设有限公司支付利息，每年 1 月 12 日支付利息，并从发行债券的第 7 年，一次性偿还发行金额 100%。

其中 2026 年 1 月-9 月共计 8 个月利息由原实施单位承担。

具体测算详见表 4-5；

表 4-5 还本付息测算表

金额单位：万元

年度	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
期初专项债券余额	-	-	3,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	25,000.00	22,000.00
本期发行金额	25,000.00	3,000.00	22,000.00	-	-	-	-	-	-	-
本期还本付息	27,942.70	-	55.50	230.10	452.10	452.10	452.10	452.10	3,452.10	22,396.60
其中：付息	2,942.70	-	55.50	230.10	452.10	452.10	452.10	452.10	452.10	396.60
还本	25,000.00	-	-	-	-	-	-	-	3,000.00	22,000.00
期末专项债券余额	-	3,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	4,000.00	-

五、项目预期收益与融资平衡情况

（一）现金流测算

根据项目债券存续期间现金流量测算结果，本项目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，且现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，项目现金流测算详见表 5-1：

表 5-1 现金流量测算表

金额单位：万元

年度	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、建设期活动												
（一）现金流入	50,793.39	712.89	6,000.00	14,003.00	30,077.50							
资本金	25,793.39	712.89	6,000.00	11,003.00	8,077.50							
专项债券	25,000.00	-	-	3,000.00	22,000.00							
其他融资	-	-	-	-	-							
（二）现金流出	50,793.39	712.89	6,000.00	14,003.00	30,077.50							
静态投资	50,712.89	712.89	6,000.00	14,000.00	30,000.00							
建设期利息	55.50	-	-	-	55.50							
发行费用	25.00	-	-	3.00	22.00							
（三）期末现金净流入	-											
二、经营期活动	-											
（一）运营现金流入	43,560.00					4,356.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00
运营收入	43,560.00					4,356.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00	6,534.00
补贴收入	-											
（二）运营现金流出	4,872.60					487.26	730.89	730.89	730.89	730.89	730.89	730.89
运营成本	4,872.60					487.26	730.89	730.89	730.89	730.89	730.89	730.89
税费	-					-	-	-	-	-	-	-

年度	合计	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
(三) 运营现金净流入	38,687.40					3,868.74	5,803.11	5,803.11	5,803.11	5,803.11	5,803.11	5,803.11
(四) 运营期利息	2,887.20					230.10	452.10	452.10	452.10	452.10	452.10	396.60
(五) 运营期债务本金	25,000.00					-	-	-	-	-	3,000.00	22,000.00
(六) 期末现金结存额	10,800.20					3,638.64	5,351.01	5,351.01	5,351.01	5,351.01	2,351.01	-16,593.49
(七) 期末累计现金结存额						3,638.64	8,989.65	14,340.66	19,691.67	25,042.68	27,393.69	10,800.20

（二）项目融资平衡情况

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 43,560.00 万元，扣除运营成本及相关税费 4,872.60 万元后预计用于资金平衡相关收益为 38,687.40 万元，相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.38 倍。

表 5-2 项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本息	其中：项目预计融资本金	项目相关收益对融资本息覆盖倍数
襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目	38,687.40	27,942.70	25,000.00	1.38

（三）压力测试

经测算，债券存续期内本项目对债券本金的资金覆盖率为 1.55，对债券本息的资金覆盖率为 1.39，对债券本息的资金覆盖倍数为 1.38，项目偿债能力较强。项目压力测试情况详见表 5-3：

表 5-3 压力测试表

（单因素敏感性分析） 净利润变动敏感性分析	-10%	-5%	0%	5%	10%
债券本金资金覆盖率	1.39	1.47	1.55	1.63	1.70
债券本息资金覆盖率	1.25	1.32	1.39	1.46	1.52
债券本息资金覆盖倍数	1.25	1.32	1.38	1.45	1.52
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	1.40	1.39	1.38	1.38	1.37

六、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。

七、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。

为防止不能及时还本付息的风险,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。

襄阳市财政局是本项目专项债券资金的主管部门。其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:

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;

襄阳城南高科建设有限公司为本项目的业主单位,其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:

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

襄阳市财政局是本项目专项债券资金的主管部门,负责对债券资金“借、用、还”实行全过程监管;负责对专项债券项目实施过程进行监督;负责专项债券资金支付审核;负责督促资金使用单位(项目单位)按时偿还债券本息;负责组织债券资金绩效管理;负责政府债券信息公开。

襄阳市襄城区住房和城乡建设局是本项目的项目主管部门,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。

襄阳城南高科建设有限公司为本项目的业主单位,也是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。本项目建设完工后,由襄阳城南高科建设有限公

司负责项目收益归集，并将该项目所有收益纳入财政管理，优先用于偿还专项债券本息。

九、资产管理措施

资产权属单位为襄阳城南高科建设有限公司，单位性质为国有企业，资产运营单位为襄阳城南高科建设有限公司，单位性质为国有企业。襄阳城南高科建设有限公司的股东为股东为襄阳市襄城国有资本投资运营集团有限公司，持股比例为100%

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、项目事前绩效评估情况

（一）项目实施的必要性、公益性、收益性

1、必要性

（1）项目建设是推进统筹城乡发展、推进城乡一体化的要求

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

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

(2) 项目建设是改善当地人居环境的迫切要求

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

(3) 项目建设是改善民生，促进和谐社会建设的必然要求

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

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

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

因此，本项目的实施是十分必要的，也是可行的。

2、公益性

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

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

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

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

因此,本项目实施具有公益性。

3、收益性

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

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

本项目建成后,收入来源于土地出让收入。因此,本项目具有收益性。

(二)项目建设的投资合规性与项目成熟度

项目名称:襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目

项目代码:2206-420602-04-01-221770

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

(2)2023年10月25日,襄阳市自然资源和规划局出具《关于襄城经济开

发区绿色转型升级新社区项目建设工程设计方案的规划意见》；

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

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

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

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

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

（8）2024 年 06 月 11 日，襄阳市自然资源和规划局出具《建设工程规划许可证》（建字第襄阳〔2024〕0032/420600202400082 号）；

（三）项目投资合规性分析

项目预计总投资 50,796.39 万元，其中项目资本金金额为 25,793.39 万元，占比 50.78%。满足《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发【2019】26 号）的要求，剩余的 25,000.00 万元通过发行政府专项债券方式取得。占总投资比例的 49.22%，小于 80%，资金需求合理。

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

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

（四）项目资金来源和到位可行性

项目预计总投资 50,796.39 万元，其中项目资本金金额为 25,793.39 万元，占比 50.78%。剩余的 25,000.00 万元通过发行政府专项债券方式取得。目前已到位资金 19,000.00 万元，其中项目单位自筹资金 12,000.00 万元、专项债券资

金 7,000.00 万元。项目单位持续经营，有每年均有收益。本项目在襄阳市 2026 年专项债限额内申报资金，不新增政府隐性债务。因此，资金到位可行性强。

（五）项目收入、成本、收益预测合理性

预测过程中遵循客观公正、科学规范的原则，通过资料分析、电话咨询、实地考察等手段；经过综合分析后确定各项收入、成本的预测值，并将定价、定量依据通过截图、网页链接等方式注入实施方案项目预期收入、成本情况部分，项目收益的预测、计算合理且有依据。

（六）债券资金需求合理性

本项目申请专项债券资金共计 25,000.00 万元，占总投资比例的 49.22%，资金需求合理。

（七）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1.可行性

本项目总投资额为 50,796.39 万元，建设资金来源为项目单位自筹资金 25,793.39 万元，专项债券资金 25,000.00 万元。

本项目拟发行专项债 25,000.00 万元。

本项目于 2025 年已成功发行 3,000.00 万元专项债，实际发行利率为 1.85%，发行期限 7 年（2025 年湖北省（武汉市、宜昌市、襄阳市）棚改专项债券（十六期）-2025 年湖北省政府专项债券（六十三期））；于 2026 年已发行 3,000.00 万元专项债，实际发行利率为 1.58%，发行期限 7 年（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））；于 2026 年已发行 1,000.00 万元专项债，实际发行利率为 1.62%，发行期限 7 年（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））。付息频次为 12 月/次，在发行债券的第 7 年，一次性偿还发行金额 100%。

湖北省人民政府已于 2026 年 1 月发行 2026 年湖北省（武汉市、十堰市、襄阳市）棚改专项债券（二期）-2026 年湖北省政府专项债券（六期），其中 18,000.00 万元，用于庞公片区城市棚户区改造项目，债券起息期为 2026 年 1 月，发行利率为 1.85%。因庞公片区城市棚户区改造项目资金使用进度缓慢，该笔的债券资金结余 18,000.00 万元无法及时使用，襄阳市人民政府报省人民政府批准，将结

余 18,000 万元债券资金调整用于襄城经济开发区绿色转型升级新社区建设项目。调整的 18,000 万元的债券资金自调整批复下达之日起由襄阳城南高科建设有限公司支付利息，每年 1 月 12 日支付利息，并从发行债券的第 7 年，一次性偿还发行金额 100%。

2.项目偿债风险

本项目偿债的主要风险在于收入预测达不到预期，而实际成本超支导致最终的项目净收益实际达不到预期。但从项目收入成本预测数据来看，本息覆盖倍数达到 1.38，项目净收益预测的可实现度较高，整个偿债风险偏低。

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

（八）绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

（九）其他需要纳入事前绩效评估的事项

本项目暂无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

（十）评估结论

本项目按照《湖北省省级预算事前绩效评估管理暂行办法》开展事前绩效评估，经综合评分和分析得出评估结论为“通过”。

十一、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）；

（7）湖北省政府负面清单（第一批）（鄂政办函(2023)20号）；

（8）中央最新投向领域（2024年版）

（9）地方政府专项债投向领域禁止类项目清单（2024年版）；

（10）湖北省的其他相关法规、政策文件。