

# 湖南省株洲市专项债券资金用途调整 项目预期收益与融资平衡方案

株洲市本次申请专项债券资金用途调整的项目共 5 个，资金总额为 51,360.00 万元。其中市本级 3 个，调整金额 45,000.00 万元；醴陵市 2 个，调整金额 6,360.00 万元。全市具体项目情况如下表所示：

单位：万元

区域	原项目	申请调整项目	申请调整金额
市本级	株洲市天元区新马 EBD 地块	五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目	20,000.00
	长江西路储备地块 2	长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块前期开发项目	10,000.00
	株洲（省级）经济开发区清水塘应急安全产业园项目	株洲清水塘环湖科创园一期工程	15,000.00
小计	-	-	45,000.00
醴陵市	长庆向阳棚户区（城中村）项目	长庆梧桐山棚户区（城中村）项目	3,860.00
	长庆向阳棚户区（城中村）项目		2,500.00
小计	-	-	6,360.00
合计	-	-	51,360.00

# 株洲市本级土地储备专项债券

## 五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目

### 预期收益与融资平衡方案

株洲市天元区新马 EBD 地块于 2018 年 9 月 20 日发行 2018 年湖南省（岳阳市、常德市、衡阳市、株洲市、郴州市、湘潭市）土地储备专项债券（一期）-2018 年湖南省政府专项债券（七期）20,000.00 万元，现申请调整 20,000.00 万元至五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目，具体如下：

单位：万元、年

原项目					申请调整项目			
项目名称	主管部门	已发行金额	发行期限	发行利率	项目名称	主管部门	申请调整金额	剩余债券期限
株洲市天元区新马 EBD 地块	株洲市自然资源和规划局	20,000.00	5	3.89%	五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目	株洲市自然资源和规划局	20,000.00	3

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

株洲位于湖南省东部偏北，湘江下游，东接江西省萍乡市，南连省内衡阳、郴州二市，西接湘潭市，北与长沙市毗邻，是湖南省长株潭城市群的重要组成部分。株洲市辖天元、芦淞、荷塘、石峰、渌口 5 区，攸县、茶陵县、炎陵县 3 县，代管县级醴陵市，另设有云龙示范区。市政府驻地天元区。市区距长沙、湘潭两市分别为 50km 和 45km，是我国南方最大的铁路交通枢纽，具有得天独厚的区位和交通优势。是湖南省“一点一线”区域经济带的重要城市，也是全省经济最发达的长、株、潭“金三角”一隅。

按照株洲市城市总体规划和“十四五”规划纲要，以“四区一带”为总任务，加快产业振兴，建设先进制造业集聚区；坚持城乡统筹，建设新型城镇化示范区；突出创新驱动，建设自主创新先导区；推进绿色发展，建设“两型”社会引领区；扩大对外开放，建设湘东开放型经济带；构建和谐株洲的工作主题，实施城市提质、旅游升温、园区攻坚三大战役，努力建设开放、文明、繁荣、宜居的特大城市。

根据《株洲市城市总体规划（2006-2020）》（2017 年修订），株洲市的城市职能是我国南方重要的交通枢纽，长株潭区域城市中心之一，湖南省以高新技术产业为先导的新型工业基地和现代物流中心，城市发展方向是北部和南部。城市规划设想：“一主”即主城区，其主要功能以高新技术产业、公共服务和生活居住为主，是株洲主要核心地区和城市发展基础。“四副”即高新副城、云龙副城、湘渌副城和白井副城。其中云龙副城，主要功能为科

教研发、轨道科技、主题娱乐和文化创意；高新副城，主要功能为新技术产业、公共服务、商贸居住；湘渌副城，主要功能为居住、综合服务和旅游休闲。

2017 年至 2019 年，株洲市分别实现一般预算收入 224.09 亿元、189.32 亿元和 200.96 亿元。株洲市政府性基金收入分别为 87.30 亿元、233.87 亿元和 297.36 亿元；其中，国有土地出让收入分别为 81.49 亿元、219.17 亿元和 284.19 亿元。

### 2017-2019 年株洲市财政经济数据

单位：亿元

项目	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值	2,530.01	2,673.87	3,003.13
居民人均可支配收入（元）	31,234	33,953	37,100
一般预算收入	224.09	189.32	200.96
政府性基金收入	87.30	233.87	297.36
其中：国有土地出让收入	81.49	219.17	284.19
政府性基金支出	76.30	196.00	257.60
其中：国有土地出让支出	68.97	187.84	239.27

备注：地区生产总值和居民人均可支配收入由株洲市统计局提供，其他数据由株洲市财政局提供。

### 2017-2019 年株洲市本级财政经济数据

单位：亿元

项目	2017 年	2018 年	2019 年
一般预算收入	58.29	65.99	69.65
政府性基金收入	62.65	143.36	173.34
其中：国有土地出让收入	57.50	129.84	161.90
政府性基金支出	51.49	119.05	156.51
其中：国有土地出让支出	47.92	114.02	141.28

## （二）项目基本信息

### 项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构
------	------	------	------

五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目	项目总投资 28,675.22 万元、，项目地块位于株洲市天元区，规划用途为居住用地，容积率为 2.5，预计出让居住用地面积 207.70 亩	项目位于天元区东至科技大道、北至武广大道、西至云坡路、南至霁云路，计划收储面积 315.29 亩，预计土地收储成本 28,675.22 万元	株洲市土地储备中心
----------------------	---	--	-----------

本项目计划于 2021 年收储，计划于 2022 年完成土地出让。

五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目已经通过湖南誉翔律师事务所合法性审查。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目对区域内土地进行整体开发，充分利用项目片区优势，优化盘活存量土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。

### （二）社会效益分析

五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目有利于政府合理统筹辖区内用地规划，宏观调控土地资源的可持续利用，对于确定地界权属、改善城市居住环境及维护生态平衡有着重大意义。同时，上述项目的实施是统筹区域内城乡发展，构建社会主义和谐社会的重要手段。

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）项目投资估算

项目投资总额的具体构成，包括土地征收及拆迁费用、土地报批费用等。

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	土地征收及拆迁费用	土地报批费用	合计
----	------	-----------	--------	----

1	五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目	23,000.00	5,675.22	28,675.22
---	----------------------	-----------	----------	-----------

说明项目前期投入金额，分年度投资金额。具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2021 年	2022 年
1	五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目	28,675.22	25,675.22	3,000.00

## （二）资金筹措方案

五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 28,675.22 万元，其中，用于项目支出的自有资金 8,675.22 万元，占比总投资金额的 30.25%，拟申请发行政府专项债券资金 20,000.00 万元。本次拟申请发行 20,000.00 万元的专项债是由 2018 年湖南省（岳阳市、常德市、衡阳市、株洲市、郴州市、湘潭市）土地储备专项债券（一期）-2018 年湖南省政府专项债券（七期）中的天元区新马 EBD 地块项目调入。

五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源				本次申请调整的政府专项债券名称	本次申请调整的政府专项债券期限	本次申请调整的政府专项债券剩余期限
		自有资金	已发行政府专项债券金额	本次申请调整的政府专项债券金额	未来拟发行的政府专项债券金额			
五云峰东风路、霁云路储备地	28,675.22	8,675.22	0	20,000.00	0	2018 年湖南省（岳阳市、常德市、衡阳市、株洲市、郴州市、湘潭市）土地储备	5	3

块前期开发项目						专项债券（一期）-2018年湖南省政府专项债券（七期）		
---------	--	--	--	--	--	-----------------------------	--	--

## 四、项目收入和成本预测

### （一）收入预测依据

五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目收益主要来源于土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为128,500.04万元。

通过选取本次预测涉及项目周边地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本项目可出让土地的地价。

五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目具体可比地块信息如下：

序号	挂牌编号	地块	占地面积(亩)	建筑面积(m <sup>2</sup> )	中标总地价(万元)	楼面价格(元/平方米)	简单平均计算综合楼面地价(元/平方米)
1	[2020]网挂第177号	天元区响合路以东，炎帝大道以南，栗塘路以西，燕子岭路以北	45.50	75,834.80	21,840.00	2,879.94	2,738.61
2	[2020]网挂第180号	天元区栗雨南路以东，南泉东路以南，栗合路以西，响浅路以北	112.24	209,507.34	55,672.00	2,657.28	
3	[2020]网挂第179号	天元区栗塘路以东，南泉东路以南，栗雨南路以西，响浅路以北	135.32	252,594.47	67,660.00	2,678.60	

### （二）项目收入预测

考虑到本项目的土地计划于2022年起出让，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟。在遵照谨慎性原则下，本项目的土地出让价格的预测考虑株洲市

2017 年至 2019 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8%、7.8%，7.9%，近三年平均增速 7.9%，此次预测按近三年平均增速 7.9% 计算土地价格的 growth。

五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目预计可出让土地 315.29 亩，于 2022 年挂牌交易，预计可获得收入 128,500.04 万元，预计用于资金平衡的相关收益 128,500.04 万元。

五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	2022 年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目	土地出让收入（万元）	128,500.04	128,500.04	128,500.04
	合计	128,500.04	128,500.04	

### （三）项目成本预测

根据株洲市有关政策规定，该项目暂无成本。

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目融资还本付息情况

现申请调整 2018 年湖南省（岳阳市、常德市、衡阳市、株洲市、郴州市、湘潭市）土地储备专项债券（一期）-2018 年湖南省政府专项债券（七期）株洲市天元区新马 EBD 地块的 20,000.00 万元，发行利率 3.89%，已付息 1,556.00 万元。本次调整的政府专项债券资金在 2021 年度前的本息偿还责任由五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目承担。

五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目本次拟申请调整政府专项债券 20,000.00 万元，发行利率为 3.89%，债券偿付方



式均为每年付息一次,到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。还本付息情况如下表所示：

项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金	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
五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目	2018						
	2019					778.00	778.00
	2020					778.00	778.00
	2021		20,000.00		20,000.00	778.00	778.00
	2022	20,000.00			20,000.00	778.00	778.00
	2023	20,000.00		20,000.00		778.00	20,778.00
	合计		20,000.00	20,000.00		3,890.00	23,890.00

## （二）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为土地使用权出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 128,500.04 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 5.38。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目	128,500.04	20,000.00	23,890.00	5.38

同时，五云峰东风路、霁云路储备地块前期开发项目融资平衡情况已经通过中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

## （三）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	128,500.04	115,650.04	128,500.04
累计现金流出	-	-	2,867.52
累计净现金	128,500.04	115,650.04	125,632.52
本息合计	23,890.00	23,890.00	23,890.00
本息保障倍数	5.38	4.84	5.25

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 4.84，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 5.25，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### （四）现金流模拟分析

项目建设期内所有融资拟只付息不还本，项目计算期内按计划还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>157,175.26</b>			<b>28,675.22</b>	<b>128,500.04</b>	
1.1	资本金	8,675.22			8,675.22		
1.2	债券资金流入	20,000.00			20,000.00		
1.3	其他融资资金流入						
1.4	运营收入	128,500.04				128,500.04	
1.5	回收固定资产余值						
1.6	流动资金回收						
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	<b>52,565.22</b>	<b>778.00</b>	<b>778.00</b>	<b>26,453.22</b>	<b>3,778.00</b>	<b>20,778.00</b>

2.1	建设投资	28,675.22			25,675.22	3,000.00	
2.2	运营成本						
2.3	税金及附加						
2.4	运营期利息	3,890.00	778.00	778.00	778.00	778.00	778.00
2.5	债券本金	20,000.00					20,000.00
2.6	其他融资资金						
3	净现金流量	104,610.04	-778.00	-778.00	2,222.00	124,722.04	-20,778.00
4	累计净现金流量		-778.00	-1,556.00	666.00	125,388.04	104,610.04

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额充足，项目流动性风险较小。

## 六、潜在风险评估

### 1、项目施工进度风险

因土地收集改造项目的投资规模较大、涉及范围较广、周期较长，如果在项目管理和建设过程中出现重大问题，或出现某些不可抗因素，有可能影响项目按期完成，或出现无法完工或提升投资风险的成本。

影响项目施工进度或正常运营的风险主要有以下几个方面：

#### （1）内部风险

按照土地储备的流程，内部风险可以分为收购风险、开发风险、储备过程中的风险、出让风险。收购风险指土地收储过程中的风险，主要有收购价格不确定风险和被收购土地产权、自然条件不确定风险。无论是征收农用地还是旧城区拆迁改造，土地收储价格都是双方谈判的结果，而收储方和被收储方对土地收购价格的认知存在很大差异。在土地收储中，由于收储方和被收储方信息不对称，收储方对地块的产权，地理结构、地下设施等状况

掌握不明，可能由于土地存在复杂的历史遗留问题，使收储方陷入不必要的法律诉讼，或者由于不合理的地理结构对土地利用造成制约，需收储方增加土地开发成本减少限制。开发风险是土地开发中开发成本过高或开发时间过长的风险。土地储备机构应对收储的土地进行科学有序的开发整理，如果将开发整理工程发包给开发企业，土地储备机构应有效控制工程造价、质量和进度，规避开发风险。储备过程中的风险指的是进入土地储备库的土地临时经营时，或者将储备土地抵押融资过程中产生的风险。土地临时出租和融资不能影响土地出让。土地储备机构应科学控制储备库中的土地数量，既要避免土地储备量太少达不到调控土地市场的目的，要避免土地储备量太多而引起资金和土地的积压。出让风险是指土地出让、出租过程中的风险，主要是土地变现性差的风险。由于土地的位置固定性和价值巨大性，使得土地变现能力差。此外，土地储备周期较长，不确定因素多，并且土地出让受当时房地产市场环境和政府政策影响，增加了土地出让风险。

## （2）外部风险

土地储备的外部风险主要指房地产市场波动风险和政府干预风险。房地产市场存在固有的周期性，而周期中各阶段的拐点是难以预测的。土地储备机构的作用是调控土地市场，减小房地产市场波动的振幅；同时，储备机构本身也面临房地产市场波动的风险。房地产市场波动产生的风险主要影响储备机构的资金周转。由于我国的土地储备资金执行收支两条线管理，房地产市场处于繁荣时期，土地出让产生的收益大部分归地方财政获取；当房地

产市场处于萧条时期，土地流拍比例增加，储备机构的土地不能及时变现，已投入的土地一级开发成本不能收回，如果地方财政没有足够的能力和意愿给予资金支持，土地储备机构将会面临严重的财务风险。政府干预风险是指政府对土地储备进行干预而给城市土地储备带来收益的不确定性风险。由于我国的土地公有制性质，土地属于国家或者农民集体所有，为了保证公共利益，需要政府干预。政府对房地产市场干预的主要形式有：通过行政划拨、协议出让、税收减免等措施对某些项目予以优惠支持；通过颁布规章制度、实施办法等法律文件制约房地产企业行为；大型国企直接涉足房地产领域。由于政府干预的局限性和非市场性，经常使得政府干预不能带来理想效果。实施城市储备制度后，不能完全杜绝政府干预土地市场行为，引起土地资源配置不合理。

针对上述风险分析，项目实施单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

#### （1）完善土地储备中心运作机制

首先，土地储备机构基本上可用政府授权，市场运作，企业管理来概括。由于土地储备工作存在政府授权经营、收购储备资金依靠土地储备制度保障、土地储备收益属于政府财政收入等特点，因此土地储备机构应为非盈利性的事业单位。被授权的土地储备机构应当是不以盈利为目的的独立法人，法人的控股者只能是国家，并且该法人的行使职权和市场交易行为应受政府有关部门的严格监督，需按照政府的规划和计划来进行城市土地的收购与出让。建立实现的诸如规范土地市场、盘活城市存量土地、增

加城市土地供给、落实城市规划等诸多社会经济目标，在没有任何政府调控权利的支撑下难以实现。

## （2）防范土地储备运营风险

土地储备机构应根据当地政府改革与发展计划、土地利用年度计划、城市发展规划，结合当地土地利用的实际情况，对拟储备的宗地逐宗进行分析，兼顾社会生活的各个方面，制定详实的土地储备计划，以保证全年土地储备任务的完成。土地储备可以选择现金储备、协议储备、红线储备、信息储备等方式进行。对于列入本年度土地出让计划的拟储备土地，应采取现金储备方式，以尽快完成宗地的前期开发，再出让给土地使用者；对于没有列入本年度土地出让计划，但对土地市场宏观调控影响较大且有储备价值的土地，可采取协议储备方式，通过与宗地原产权单位协商，以协议的方式收购宗地，待宗地推向市场后，再根据协议支付补偿。

## （3）规范政府职能科学核定土地储备规模

建立土地储备制度和土地基金，政府垄断一级土地市场，并非一定要由政府直接来运作。为了实现土地资源的有效配置和土地市场的公平交易，必须引入市场运作机制，以企业化的运作方式来实现国有土地储备的委托经营，土地储备机构与政府之间的关系是委托代理关系，首先，要严格执行政府的土地收购、储备和出让计划，其次，又必须借助市场来实现土地储备计划，以促进土地市场的健康发展。而政府在土地收储中的职能主要是制定相关法规，全程监督土地储备机构在代理行使政府职能、行政权

力、调控市场的行为。

## **2、项目收益与预期存在差异风险**

由于受到国内外经济形势、房地产市场行情等相关因素影响，房价回温，土地交易市场更加理性，土地溢价率走低，流拍现象或将增加，优质地块竞争依然激烈，土地市场冷热不均。土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

影响项目收益的风险主要有以下几点：

（1）土地出让计划变动，导致可返还政府收益未能正常流入。

（2）土地出让价格发生重大变化。

针对以上风险应采取以下控制措施：

（1）应制定的详细土地出让计划、确保可返还政府收益等能够顺利执行。

（2）用以预测的土地出让价格要符合目前土地出让行情，在合理范围内保守估计项目范围内的地块出让价格。根据相关土地时候收储进度和预算安排，完善出让土地计划，合理安排土地出让。

## **七、还款保障措施**

1、根据《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，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。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。专项债务利息通过对应

的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《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。

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是指株洲市自然资源和规划局。

主管部门负责按照土地储备项目工作要求并根据土地储备项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行土地储备专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好土地储备专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。



（本页无正文，为《株洲市本级土地储备专项债券五云峰东风路、霖云路储备地块前期开发项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



株洲市自然资源局



2021 年 1 月 28 日

# 株洲市本级土地储备专项债券

## 长江西路储备地块二及逸镇普通商品房A地块前期开发项目预期收益与融资平衡方案

长江西路储备地块2于2018年9月20日发行2018年湖南省（岳阳市、常德市、衡阳市、株洲市、郴州市、湘潭市）土地储备专项债券（一期）-2018年湖南省政府专项债券（七期）10,000.00万元，现申请调整10,000.00万元至长江西路储备地块二及逸镇普通商品房A地块前期开发项目，具体如下：

单位：万元

原项目					申请调整项目			
项目名称	主管部门	已发行金额	发行期限	发行利率	项目名称	主管部门	申请调整金额	剩余债券期限
长江西路储备地块2	株洲市自然资源和规划局	10,000.00	5	3.89%	长江西路储备地块二及逸镇普通商品房A地块前期开发项目	株洲市自然资源和规划局	10,000.00	3

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

株洲位于湖南省东部偏北，湘江下游，东接江西省萍乡市，南连省内衡阳、郴州二市，西接湘潭市，北与长沙市毗邻，是湖南省长株潭城市群的重要组成部分。株洲市辖天元、芦淞、荷塘、石峰、渌口 5 区，攸县、茶陵县、炎陵县 3 县，代管县级醴陵市，另设有云龙示范区。市政府驻地天元区。市区距长沙、湘潭两市分别为 50km 和 45km，是我国南方最大的铁路交通枢纽，具有得天独厚的区位和交通优势。是湖南省“一点一线”区域经济带的重要城市，也是全省经济最发达的长、株、潭“金三角”一隅。

按照株洲市城市总体规划和“十四五”规划纲要，以“四区一带”为总任务，加快产业振兴，建设先进制造业集聚区；坚持城乡统筹，建设新型城镇化示范区；突出创新驱动，建设自主创新先导区；推进绿色发展，建设“两型”社会引领区；扩大对外开放，建设湘东开放型经济带；构建和谐株洲的工作主题，实施城市提质、旅游升温、园区攻坚三大战役，努力建设开放、文明、繁荣、宜居的特大城市。

根据《株洲市城市总体规划（2006-2020）》（2017 年修订），株洲市的城市职能是我国南方重要的交通枢纽，长株潭区域城市中心之一，湖南省以高新技术产业为先导的新型工业基地和现代物流中心，城市发展方向是北部和南部。城市规划设想：“一主”即主城区，其主要功能以高新技术产业、公共服务和生活居住为主，是株洲主要核心地区和城市发展基础。“四副”即高新副城、云龙副城、湘渌副城和白井副城。其中云龙副城，主要功能为科

教研发、轨道科技、主题娱乐和文化创意；高新副城，主要功能为新技术产业、公共服务、商贸居住；湘渌副城，主要功能为居住、综合服务和旅游休闲。

2017年至2019年，株洲市分别实现一般预算收入224.09亿元、189.32亿元和200.96亿元。株洲市政府性基金收入分别为87.30亿元、233.87亿元和297.36亿元；其中，国有土地出让收入分别为81.49亿元、219.17亿元和284.19亿元。

### 2017-2019年株洲市财政经济数据

单位：亿元

项目	2017年	2018年	2019年
地区生产总值	2,530.01	2,673.87	3,003.13
居民人均可支配收入（元）	31,234	33,953	37,100
一般预算收入	224.09	189.32	200.96
政府性基金收入	87.30	233.87	297.36
其中：国有土地出让收入	81.49	219.17	284.19
政府性基金支出	76.30	196.00	257.60
其中：国有土地出让支出	68.97	187.84	239.27

备注：地区生产总值和居民人均可支配收入由株洲市统计局提供，其他数据由株洲市财政局提供。

### 2017-2019年株洲市本级财政经济数据

单位：亿元

项目	2017年	2018年	2019年
一般预算收入	58.29	65.99	69.65
政府性基金收入	62.65	143.36	173.34
其中：国有土地出让收入	57.50	129.84	161.90
政府性基金支出	51.49	119.05	156.51
其中：国有土地出让支出	47.92	114.02	141.28
其中：国有土地出让支出	47.92	114.02	141.28

## （二）项目基本信息

### 项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块前期开发项目	项目总投资 23,884.17 万元, 规划用途为商住用地, 容积率为 2.50, 预计出让居住用地面积 131.50 亩	项目位于株洲市天元区蜈蚣形路以南、响合路以西、祠堂路以东、长江西路以北, 计划收储面积 295.54 亩, 预计土地收储成本 23,884.17 万元	株洲市土地储备中心	2013 年湖南省人民政府 (2013) 政国土字第 245 号农用地转用、土地征收审批单; 2017 年 2 月 8 日取得湖南省人民政府 (2017) 政国土字第 152 号农用地转用、土地征收审批单

本项目建设期 6 年, 建设期为 2018 年至 2023 年, 项目计划于 2021 年收储, 计划于 2021 年完成土地出让, 后续仍有配套建设实施, 配套建设施工时间为 2022 年至 2023 年。

长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块前期开发项目已经通过湖南誉翔律师事务所合法性审查。

## 二、经济社会效益分析

### (一) 经济效益分析

长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块前期开发项目对区域内土地进行整体开发, 充分利用项目片区优势, 优化盘活存量土地资源, 促进土地整合和集约化用地, 实现土地资源的使用价值, 增加城市就业人数, 能够获得良好的经济效益。

### (二) 社会效益分析

长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块前期开发项目有利于政府合理统筹辖区内用地规划, 宏观调控土地资源的可持续利用, 对于确定地界权属、改善城市居住环境及维护生态平衡有着重大意义。同时, 上述项目的实施是统筹区域内城乡发展, 构建社会主义和谐社会的重要手段。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）项目投资估算

项目投资总额的具体构成，具体如下表所示。

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	土地征收及拆迁费用	土地报批费用	配套投资建设	合计
1	长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块前期开发项目	17,100.00	4,074.17	2,710.00	23,884.17

项目前期投入金额，分年度投资金额，具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2018 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块前期开发项目	23,884.17	11,174.17	10,436.80	1,480.40	792.80

#### （二）资金筹措方案

长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块前期开发项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 23,884.17 万元，其中，用于项目支出的自有资金 13,884.17 万元，占比总投资额的 53.18%；拟申请发行政府专项债券资金 10,000.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 0 万元，本次拟申请 10,000.00 万元是由 2018 年湖南省（岳阳市、常德市、衡阳市、株洲市、郴州市、湘潭市）土地储备专项债券（一期）-2018 年湖南省政府专项债券（七期）中的长江西路储备地块 2 项目调入。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源				本次申请调整的政府专项债券名称	本次申请调整的政府专项债券期限	本次申请调整的政府专项债券剩余期限
		自有资金	已发行政府专项债券金额	本次申请调整的政府专项债券金额	未来拟发行的政府债券金额			
长江西路储备地块二及逸镇普通商品房A地块前期开发项目	23,884.17	13,884.17	0	10,000.00	0	2018年湖南省（岳阳市、常德市、衡阳市、株洲市、郴州市、湘潭市）土地储备专项债券（一期）-2018年湖南省政府专项债券（七期）	5	3

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）收入预测依据

长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块前期开发项目收益主要来源于土地使用权出让收入（根据项目情况据实填写），预计用于资金平衡相关收益为 72,195.32 万元。

通过选取本次预测涉及项目周边地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本项目可出让土地的地价。

长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块前期开发项目具体可比地块信息如下：

序号	挂牌编号	地块	占地面积（亩）	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	中标总地价（万元）	楼面价格（元/平米）
1	[2020]网挂第 164 号	嵩山街道办事处隆兴管理处、黑龙江路以东、火炬一街以北、佳兆业路以西、火炬二街以南	57.95	96,575.95	20,860.00	2,159.96
2	[2020]网挂第 183	天元区株洲大道南侧	276.04	487,667.36	144,369.00	2,960.40

	号					
3	[2020]网 挂第 182 号	天元区株洲大道南 侧	202.23	366,717.47	100,711.00	2,746.28

## （二）项目收入预测

考虑到本项目的土地计划于 2021 年起出让,届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟。在遵照谨慎性原则下,本项目的土地出让价格的预测考虑株洲市 2017 年至 2019 年全市生产总值 (GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 8%、7.8%, 7.9%, 近三年平均增速 7.9%, 此次预测按近三年平均增速 7.9% 计算土地价格的 growth。

长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块前期开发项目预计可出让土地 295.54 亩,于 2021 年挂牌交易,预计可获得收入 72,195.32 万元,预计用于资金平衡的相关收益 72,195.32 万元。

### 项目预期收入测算表

单位: 万元

项目名称	收入类别	2021 年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块前期开发项目	土地出让收入 (万元)	72,195.32	72,195.32	72,195.32
	合计	<b>72,195.32</b>	<b>72,195.32</b>	

## （三）项目成本预测

根据株洲市有关政策规定,该项目暂无成本。

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目融资还本付息情况

现申请调整湖南省 (岳阳市、常德市、衡阳市、株洲市、郴州市、湘潭市) 土地储备专项债券 (一期) -2018 年湖南省政府



专项债券（七期）长江西路储备地块 2 的 10,000.00 万元，发行利率 3.89%，已付息 778.00 万元。本次调整的政府专项债券资金在 2021 年度前的本息偿还责任由长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块前期开发项目承担。

长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块前期开发项目本次拟申请调整政府专项债券 10,000.00 万元，发行利率为 3.89%，债券偿付方式均为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。还本付息情况如下表所示：

长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块前期开发项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金	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
长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块前期开发项目	2018 年	-	-	-	-		
	2019 年	-	-	-	-	389.00	389.00
	2020 年	-	-	-	-	389.00	389.00
	2021 年	-	10,000.00		10,000.00	389.00	389.00
	2022 年	10,000.00			10,000.00	389.00	389.00
	2023 年	10,000.00		10,000.00	-	389.00	10,389.00
	合计		10,000.00	10,000.00		1,945.00	11,945.00

## （二）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源为土地使用权出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 72,195.32 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 6.04。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
长江西路储备地块二及逸镇普通	72,195.32	10,000.00	11,945.00	6.04

商品房 A 地块前期开发项目				
----------------	--	--	--	--

同时，长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块前期开发项目融资平衡情况已经通过中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

### （三）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	72,195.32	64975.79	72,195.32
累计现金流出	-	-	2,388.42
累计净现金	72,195.32	61,777.94	69,,806.90
本息合计	11,945.00	11,945.00	11,945.00
本息保障倍数	6.04	5.43	5.84

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 5.43，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 5.84 仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

### （四）现金流模拟分析

项目建设期内所有融资拟只付息不还本，项目计算期内按计划还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>96,079.49</b>	<b>13,884.17</b>			<b>82,195.32</b>		
1.1	资本金	13,884.17	13,884.17					
1.2	债券资金流入	10,000.00				10,000.00		
1.3	其他融资资金流入							
1.4	运营收入	72,195.32				72,195.32		
1.5	回收固定资产余值							
1.6	流动资金回收							
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	<b>35,829.17</b>	<b>11,174.17</b>	<b>389.00</b>	<b>389.00</b>	<b>10,825.80</b>	<b>1,869.40</b>	<b>11,181.80</b>
2.1	建设投资	23,884.17	11,174.17		-	10,436.80	1,480.40	792.80
2.2	运营成本							
2.3	税金及附加							
2.4	运营期利息	1,945.00		389.00	389.00	389.00	389.00	389.00
2.5	债券本金	10,000.00						10,000.00
2.6	其他融资资金							
<b>3</b>	<b>净现金流量</b>	<b>60,250.32</b>	<b>2,710.00</b>	<b>-389.00</b>	<b>-389.00</b>	<b>71,369.52</b>	<b>-1,869.40</b>	<b>-11,181.80</b>
<b>4</b>	<b>累计净现金流量</b>		<b>2,710.00</b>	<b>2,321.00</b>	<b>1,932.00</b>	<b>73,301.52</b>	<b>71,432.12</b>	<b>60,250.32</b>

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额充足，项目流动性风险较小。

## 六、潜在风险评估

### 1、项目施工进度风险

因土地收集改造项目的投资规模较大、涉及范围较广、周期较长，如果在项目管理和建设过程中出现重大问题，或出现某些不可抗因素，有可能影响项目按期完成，或出现无法完工或提升投资风险的成本。

影响项目施工进度或正常运营的风险主要有以下几个方面：

## （1）内部风险

按照土地储备的流程，内部风险可以分为收购风险、开发风险、储备过程中的风险、出让风险。收购风险指土地收储过程中的风险，主要有收购价格不确定风险和被收购土地产权、自然条件不确定风险。无论是征收农用地还是旧城区拆迁改造，土地收储价格都是双方谈判的结果，而收储方和被收储方对土地收购价格的认知存在很大差异。在土地收储中，由于收储方和被收储方信息不对称，收储方对地块的产权，地理结构、地下设施等状况掌握不明，可能由于土地存在复杂的历史遗留问题，使收储方陷入不必要的法律诉讼，或者由于不合理的地理结构对土地利用造成制约，需收储方增加土地开发成本减少限制。开发风险是土地开发中开发成本过高或开发时间过长的风险。土地储备机构应对收储的土地进行科学有序的开发整理，如果将开发整理工程发包给开发企业，土地储备机构应有效控制工程造价、质量和进度，规避开发风险。储备过程中的风险指的是进入土地储备库的土地临时经营时，或者将储备土地抵押融资过程中产生的风险。土地临时出租和融资不能影响土地出让。土地储备机构应科学控制储备库中的土地数量，既要避免土地储备量太少达不到调控土地市场的目的，要避免土地储备量太多而引起资金和土地的积压。出让风险是指土地出让、出租过程中的风险，主要是土地变现性差的风险。由于土地的位置固定性和价值巨大性，使得土地变现能力差。此外，土地储备周期较长，不确定因素多，并且土地出让受当时房地产市场环境和政府政策影响，增加了土地出让风险。

## **(2) 外部风险**

土地储备的外部风险主要指房地产市场波动风险和政府干预风险。房地产市场存在固有的周期性，而周期中各阶段的拐点是难以预测的。土地储备机构的作用是调控土地市场，减小房地产市场波动的振幅；同时，储备机构本身也面临房地产市场波动的风险。房地产市场波动产生的风险主要影响储备机构的资金周转。由于我国的土地储备资金执行收支两条线管理，房地产市场处于繁荣时期，土地出让产生的收益大部分归地方财政获取；当房地产市场处于萧条时期，土地流拍比例增加，储备机构的土地不能及时变现，已投入的土地一级开发成本不能收回，如果地方财政没有足够的能力和意愿给予资金支持，土地储备机构将会面临严重的财务风险。政府干预风险是指政府对土地储备进行干预而给城市土地储备带来收益的不确定性风险。由于我国的土地公有制性质，土地属于国家或者农民集体所有，为了保证公共利益，需要政府干预。政府对房地产市场干预的主要形式有：通过行政划拨、协议出让、税收减免等措施对某些项目予以优惠支持；通过颁布规章制度、实施办法等法律文件制约房地产企业行为；大型国企直接涉足房地产领域。由于政府干预的局限性和非市场性，经常使得政府干预不能带来理想效果。实施城市储备制度后，不能完全杜绝政府干预土地市场行为，引起土地资源配置不合理。

针对上述风险分析，项目实施单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

### **(1) 完善土地储备中心运作机制**

首先，土地储备机构基本上可用政府授权，市场运作，企业管理来概括。由于土地储备工作存在政府授权经营、收购储备资金依靠土地储备制度保障、土地储备收益属于政府财政收入等特点，因此土地储备机构应为非盈利性的事业单位。被授权的土地储备机构应当是不以盈利为目的的独立法人，法人的控股者只能是国家，并且该法人的行使职权和市场交易行为应受政府有关部门的严格监督，需按照政府的规划和计划来进行城市土地的收购与出让。建立实现的诸如规范土地市场、盘活城市存量土地、增加城市土地供给、落实城市规划等诸多社会经济目标，在没有一定政府调控权利的支撑下难以实现。

## **(2) 防范土地储备运营风险**

土地储备机构应根据当地政府改革与发展计划、土地利用年度计划、城市发展规划，结合当地土地利用的实际情况，对拟储备的宗地逐宗进行分析，兼顾社会生活的各个方面，制定详实的土地储备计划，以保证全年土地储备任务的完成。土地储备可以选择现金储备、协议储备、红线储备、信息储备等方式进行。对于列入本年度土地出让计划的拟储备土地，应采取现金储备方式，以尽快完成宗地的前期开发，再出让给土地使用者；对于没有列入本年度土地出让计划，但对土地市场宏观调控影响较大且有储备价值的土地，可采取协议储备方式，通过与宗地原产权单位协商，以协议的方式收购宗地，待宗地推向市场后，再根据协议支付补偿。

## **(3) 规范政府职能科学核定土地储备规模**

建立土地储备制度和土地基金，政府垄断一级土地市场，并非一定要由政府直接来运作。为了实现土地资源的有效配置和土地市场的公平交易，必须引入市场运作机制，以企业化的运作方式来实现国有土地储备的委托经营，土地储备机构与政府之间的关系是委托代理关系，首先，要严格执行政府的土地收购、储备和出让计划，其次，又必须借助市场来实现土地储备计划，以促进土地市场的健康发展。而政府在土地收储中的职能主要是制定相关法规，全程监督土地储备机构在代理行使政府职能、行政权力、调控市场的行为。

## **2、项目收益与预期存在差异风险**

由于受到国内外经济形势、房地产市场行情等相关因素影响，房价回温，土地交易市场更加理性，土地溢价率走低，流拍现象或将增加，优质地块竞争依然激烈，土地市场冷热不均。土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

影响项目收益的风险主要有以下几点：

- (1) 土地出让计划变动，导致可返还政府收益未能正常流入。
- (2) 土地出让价格发生重大变化。

针对以上风险应采取以下控制措施：

- (1) 应制定的详细土地出让计划、确保可返还政府收益等能够顺利执行。
- (2) 用以预测的土地出让价格要符合目前土地出让行情，在

合理范围内保守估计项目范围内的地块出让价格。根据相关土地时候收储进度和预算安排，完善出让土地计划，合理安排土地出让。

## **七、还款保障措施**

1、根据《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，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。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。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《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。

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是指株洲市自然资源和规划局。

主管部门负责按照土地储备项目工作要求并根据土地储备项



目建设任务、成本等因素，建立本地区发行土地储备专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好土地储备专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好土地储备专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

（本页无正文，为《株洲市本级年土地储备专项债券长江西路储备地块二及逸镇普通商品房 A 地块前期开发项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



株洲市自然资源和规划局



2021 年 1 月 28 日

# 株洲市本级其他项目收益专项债券 清水塘环湖科创园一期工程项目 预期收益与融资平衡方案

株洲（省级）经济开发区清水塘应急安全产业园项目于 2020 年 5 月 29 日发行 2020 年湖南省园区建设专项债券(十二期)-2020 年湖南省政府专项债券（二十八期）15,000.00 万元，现申请调整 15,000.00 万元至株洲清水塘环湖科创园一期工程（简称“清水塘环湖科创园一期工程”），具体如下：

单位：万元

原项目					申请调整项目			
项目名称	主管部门	已发行金额	发行期限	发行利率	项目名称	主管部门	申请调整金额	剩余债券期限
株洲（省级）经济开发区清水塘应急安全产业园项目	株洲市住房与建设局	15,000.00	20	3.57%	株洲清水塘环湖科创园一期工程	株洲市住房与建设局	15,000.00	19

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

株洲，古称“建宁”，湖南省辖地级市，地处湖南省东部，湘江中游，是长株潭两型社会综合配套改革试验区的重要组成部分，总面积 1.12 万平方公里，总人口 405 万，市区面积 138 平方公里，常住人口 120 万。株洲是新中国成立后首批重点建设的八个工业城市之一，是中国老工业基地，经过多年的建设和发展，株洲市形成了以冶金、机械、化工、新材料、生物医药、绿色食品和陶瓷等产业为支柱，以国有大中型企业为骨干，以制造业为主体，以高新技术为先导的工业体系。目前，全市拥有 12 家上市公司，16 家新三板挂牌公司，430 多家四板挂牌企业，企业上市、挂牌数量均居湖南省第二。为落实科学发展观，推动省委、省政府“一点一线”和“加快实现工业化和城市化的进程”发展战略的实施，实现长株潭一体化的发展目标，促进株洲市城乡经济全面、协调、可持续发展，构建和谐社会，株洲市将坚持“稳中求进、进中争先”总基调，准确把握工作节奏和力度，推动“三大变革”，着力提升经济发展的质量和效益，全面对接全省“产业项目建设年”提出的“5 个 100”工程，重点推进“五个一批”计划，聚力实施“五大行动”，加快构建实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的产业体系。坚持以党的十九大精神为指引，在省委、省政府和市委的坚强领导下，不忘初心，牢记使命，奋勇前行，为加快建成“一谷三区”、实现“两个走在前列”等多个发展任务而不懈努力。2017 年至 2019 年，株洲市

分别实现一般公共预算收入 224.09 亿元、189.32 亿元和 200.96 亿元。株洲市政府性基金收入分别为 87.30 亿元、233.87 亿元和 297.36 亿元；其中，国有土地出让收入分别为 81.49 亿元、219.17 亿元和 284.19 亿元。

### 株洲市 2017-2019 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2017年	2018年	2019年
地区生产总值	2,530.01	2,673.87	3,003.13
居民人均可支配收入（元）	31,234	33,953	37,100
一般公共预算收入	224.09	189.32	200.96
政府性基金收入	87.30	233.87	297.36
其中：国有土地出让收入	81.49	219.17	284.19
政府性基金支出	76.30	196.00	257.60
其中：国有土地出让支出	68.97	187.84	239.27

备注：地区生产总值和居民人均可支配收入由株洲市统计局提供，其他数据由株洲市财政局提供。

### 株洲市本级 2017-2019 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2017年	2018年	2019年
一般公共预算收入	58.29	65.99	69.65
政府性基金收入	62.65	143.36	173.34
其中：国有土地出让收入	57.50	129.84	161.90
政府性基金支出	51.49	119.05	156.51
其中：国有土地出让支出	47.92	114.02	141.28

## （二）项目基本信息

### 清水塘环湖科创园一期工程基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
清水塘环湖科创园一期工程	总投资：72,982.31 万元 项目选址：株洲市石峰区清水塘环湖科创园核心板块，观湖路与霞湾路交界东南角。 项目施工时间：本项目建	新建 1 栋 5 层服务中心楼，1 栋 22 层企业总部办公大楼，1 栋 25 层产业服务大厦，裙房配套商务办公、会议中心，地下配套餐饮、零售商业，地下车	株洲市住房和城乡建设局	《株洲市发展和改革委员会关于清水塘环湖科创园一期工程项目可行性研究报告的批复》（株发改审〔2019〕117 号）；《株洲市发展

	设工期 2 年（2019 年 8 月-2021 年 12 月）	库、人防地下室、配套设备用房以及园区内给排水、供配电、道路、绿化的配套设施等。		和改革委员会关于调整株洲清水塘环湖科创园一期工程项目相关内容的批复》株发改审[2020]52 号；《中华人民共和国建设用地规划许可证》地字第 430200202000030 号；《中华人民共和国不动产权证书》湘（2020）株洲市不动产权第 0043189 号；《中华人民共和国建设工程规划许可证》建字第 430200202000115 号
--	---------------------------------	---	--	---

清水塘环湖科创园一期工程项目已经通过湖南誉翔律师事务所合法性审查。

### （三）项目当地整体发展现状

清水塘老工业区搬迁改造第一阶段三年时间腾出空间的目标已全面实现，将从 2019 年开始用三年时间布局新的城市功能和产业格局。清水塘投资集团作为清水塘片区一级运营商，需要启动重大项目的规划与建设，建设创新性的楼宇形态将为清水塘片区未来城市建设风格树立标志形象，起到引领示范作用。

未来清水塘生态科技产业新城的建设发展将紧紧围绕株洲·中国动力谷的战略布局，打造多个新型产业园区，因此对纯商务型写字楼的需求量大。通过市场调研，株洲市目前所建纯商务写字楼不超过 10 个，且离清水塘核心区较远。伴随着三一集团、绿地集团等知名企业的相继落户，启动办公、酒店、商业项目开发将吸引骨干企业落户清水塘发展上下游产业，形成产业功能聚

集区，为招商落地提供导入点。

#### （四）项目建设地址、内容和规模

项目位于清水塘环湖科创园核心板块，观湖路与霞湾路交界东南角，用地面积约 43.92 亩。



清水塘科技创新板块是清水塘生态科技新城四大板块之一，也是清水塘率先启动的核心功能区块。

项目拟新建一栋 22F、一栋 5F、一栋 25F 共三栋主体建筑以及项目区域内给排水、供配电、道路、绿化的配套设施等。具体建设内容为：企业总部办公大楼、服务中心、产业服务大厦、招商展示中心及配套商业以及其他附属设施等。

项目规划总建筑面积约 116,182.76 m<sup>2</sup>，其中：计容建筑面积约 87,870.34 m<sup>2</sup>，包括产业服务大厦 42,530.00 m<sup>2</sup>（含政务服务中心 2,980.00 m<sup>2</sup>、企业服务中心 5,300.00 m<sup>2</sup>、清水塘集团总部 7,980.00 m<sup>2</sup>、中小企业办公大堂 780.00 m<sup>2</sup>、中小企业双创基地 25,490.00 m<sup>2</sup>）；招商展示中心及配套商业 9,800.00 m<sup>2</sup>（含招商展示中心 1,500.00 m<sup>2</sup>、临湖配套商业 5,300.00 m<sup>2</sup>、下沉广场商业 3,000.00 m<sup>2</sup>）；企业总部办公大楼 35,430.00 m<sup>2</sup>（含会议中心 3000.00 m<sup>2</sup>、人才服务楼 6,700.00 m<sup>2</sup>、企业总部 25,730.00 m<sup>2</sup>）。地下不计

容面积约 28,312.42 m<sup>2</sup>。容积率 3.0，建筑密度 17.84%，绿化率 30%，停车位 880 个。

### **（五）建设时间**

根据项目具体情况，本项目建设工程工期 2 年（2019 年 9 月动工，到 2021 年 12 月全部工程完工）。

## **二、经济社会效益分析**

### **（一）经济效益分析**

清水塘环湖科创园一期工程项目能够有效地创造聚集力，通过共享资源、克服外部负效应，带动关联产业的发展，从而有效地推动产业集群的形成，形成园区和产业集群的良性互动，是区域经济增长的重要途径，获得良好的经济效益。

### **（二）社会效益分析**

清水塘环湖科创园一期工程项目建设完成后，通过招商，引进国内外大中型品牌，统一规划、统一管理，使入驻的企业能够有序的生产，做到全方位的治安、管理，极大的满足各生产企业的生产要求，也能促进相关产业的发展；项目建成后，有利于改善株洲市城市面貌和城市环境，提高群众生活水平，维护社会稳定，建设和谐社会。

## **三、项目投资估算及资金筹措计划**

### **（一）清水塘环湖科创园一期工程项目投资估算依据**

根据《清水塘环湖科创园一期工程可行性研究报告》，本项目总投资 72,982.31 万元，其中：工程费用 47,001.90 万元，工程建设其他费用 19,223.97 万元（其中土地费用 14,234.49 万元），



预备费用 5,191.64 万元，其他费用 1,564.80 万元。相关估算依据如下：

1. 根据国家及有关部、委关于建设项目投资估算编制要求；
2. 参照株洲市类似项目单位造价资料及《株洲建设工程造价信息》（最新）估算；
3. 《湖南省 2014 年建筑工程消耗量标准》；
4. 《湖南省 2014 年建筑装饰装修工程消耗量标准》；
5. 《湖南省 2014 年安装工程消耗量标准》；
6. 《湖南省 2014 年仿古建筑及园林景观工程消耗量标准》；
7. 《关于印发<湖南省建设工程计价办法>及<湖南省建设工程消耗量标准>的通知》（湘建价〔2014〕113 号）；
8. 《关于发布 2017 年湖南省建设工程人工工资单价的通知》（湘建价〔2017〕165 号）；
9. 《湖南省住房和城乡建设厅关于印发<关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定>及<关于增值税条件下材料价格发布与使用的规定>的通知》（湘建价〔2016〕72 号）；
10. 《湖南省关于调整补充增值税条件下建设工程计价依据的通知》（湘建价〔2016〕160 号）；
11. 《湖南省住房和城乡建设厅关于取消建筑行业劳保基金与增加社会保险费有关事项的通知》（湘建价〔2016〕134 号）；
12. 工程建设其他费用：
  - 1) 建设单位管理费根据财建〔2016〕504 号文；

- 2) 勘察费、设计费根据计价格〔2002〕10号；
- 3) 监理费根据湘监协〔2016〕2号；
- 4) 前期咨询费根据计价格〔1999〕1283号、湘价房字〔2000〕第95号、发改价格〔2015〕299号、湘政办发〔2015〕82号；
- 5) 环境影响评价费根据计价格〔2002〕125号、湘价服〔2013〕131号、发改价格〔2015〕299号；
- 6) 质量检测费根据湘建价〔2009〕3号；
- 7) 交易服务费根据湘发改价服〔2016〕711号；
- 8) 工程量清单及清单计价编制费根据湘建价协〔2016〕25号；
- 9) 招标代理服务费根据湘招协〔2015〕6号；
13. 根据建设单位提供的数据，土地费用为 6,157.72 万元；
14. 相关报建费按株洲市规定；
15. 基本预备费率、涨价预备费率均取 5%；
16. 建设单位提供的有关资料

清水塘环湖科创园一期工程项目总投资估算详细情况如下：

### 项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	其他费用	合计
1	清水塘环湖科创园一期工程项目	47,001.90	19,233.97	5,191.64	1,564.80	72,982.31

### 投资估算明细表

单位：万元

序号	项目	金额
一、	工程费用明细	

1	主体建安工程	24,536.55
2	二次精装修	8,173.74
3	供配电工程	2,806.49
4	给排水工程	453.28
5	消防工程	1,142.27
6	暖通工程	3,398.31
7	总图工程	2,069.94
8	设备购置	1,581.89
9	其他	2,839.43
	小计	47,001.90
二、	工程建设其他费用明细	金额
1	土地费	14,234.49
2	报建费	1,292.48
3	建设单位管理费	361.52
4	勘察、测量费	225.61
5	设计费	729.28
6	工程监理费	381.96
7	策划费	68.00
8	前期工作咨询费	30.00
9	工程交易服务费	2.00
10	工程量清单及清单计价编制费	121.94
11	结算审核费	160.72
12	招标代理服务费	29.50
13	场地准备费及临时设施费	235.01
14	质量检测费	234.64
15	人防易地建设费	65.72
16	水土保持设施补偿费	2.93
17	燃气开通费	5.40
18	供电外线	783.26
19	可靠性电源增容费	247.50
20	地质灾害危险评估费	12.00
	小计	19,233.97
三、	预备费明细	金额
1	基本预备费	2,595.82

2	涨价预备费	2,595.82
	小计	5,191.64
四、	其他费用	1,564.80
	合计	72,982.31

项目前期投入金额，分年度投资金额。具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2021 年
1	清水塘环湖科创园一期工程项目	72,982.31	25,000.00	47,982.31

## （二）清水塘环湖科创园一期工程项目资金筹措方案

清水塘环湖科创园一期工程项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资 72,982.31 万元，其中，用于项目支出的资本金 32,982.31 万元，拟申请发行政府专项债券资金 40,000.00 万元，其他融资 0.00 万元。截至目前，已发行政府专项债券 25,000.00 万元，本次拟申请调整 15,000.00 万元，该部分资金原为 2020 年湖南省园区建设专项债券（十二期）-2020 年湖南省政府专项债券（二十八期）中株洲（省级）经济开发区清水塘应急安全产业园项目专项债券资金，发行利率为 3.57%。

清水塘环湖科创园一期工程项目资金筹措表

单位：万元

目名称	总投资	资金来源				本次申请调整的政府专项债券名称	本次申请调整的政府专项债券期限	本次申请调整的政府专项债券剩余期限
		资本金	已发行政府专项债券金额	本次申请调整的政府专项债券金额	未来拟发行的政府专项债券金额			
	72,982.31	32,982	25,000.00	15,000.00	0	2020 年湖	20	19

水塘环湖科创园一期工程项目		.31				南省园区建设专项债券（十二期）-2020年湖南省政府专项债券（二十八期）		
---------------	--	-----	--	--	--	--------------------------------------	--	--

## 四、项目收入和成本预测

### （一）收入预测依据

根据清水塘环湖科创园一期工程项目可行性研究报告，项目收入为销售收入、出租收入以及物业后入。项目收入构成明细详见下表：

#### 1、销售收入

项目销售收入包括清水塘集团总部、科研办公、企业孵化中心、C塔二至四层、连廊办公、地下层、配套物业出售；预计项目从2021年起开始销售，价格按每年上涨4%考虑。项目可销售的面积合计44,341.44 m<sup>2</sup>，经测算，项目销售收入47,442.90万元。

收入预测依据如下表：

清水塘环湖科创园一期工程项目可比案例表

序号	名称及区域位置	类型	单价（元/m <sup>2</sup> ）	来源
1	红旗路红港路云龙大道附近	办公类房产	7,179.00	58同城
2	芦淞商圈火车站前附近	办公类房产	9,021.00	58同城
3	天虹商场附近	办公类房产	9,508.00	58同城
4	神龙文化休闲街附近	办公类房产	8,732.00	58同城

清水塘环湖科创园一期工程项目可比案例表

(续)

序号	名称及区域位置	类型	单价 (元/m <sup>2</sup> )	来源
1	石峰区建设北路	商业房产	13,309.00	58 同城
2	石峰区响石广场	商业房产	15,215.00	58 同城
3	石峰区红旗北路	商业房产	14,285.00	58 同城

## 2、出租收入

预计项目从 2021 年起开始出租，包括人才公寓、会议中心、科研办公租赁收入、车库出租收入，经测算，项目总出租收入为 39,012.99 万元。出租价格按照株洲市其他地区同类物业可比价格进行测算，具体如下：

序号	名称及区域位置	出租单价 (元/m <sup>2</sup> ·月)	价格来源
1	天易科技城	18.00-28.00	株洲 58 同城网
2	中国动力谷自主创新园	18.00-25.00	株洲 58 同城网
3	大汉惠普产业园（写字楼）	40.00-60.00	株洲 58 同城网

## 3、物业管理收入

项目的物业管理将由建设单位进行管理，物业服务费定价根据《湖南省物业服务收费管理办法》参考市场行情定价，为 5.00 元/m<sup>2</sup>/月；经测算，项目物业收入为 11,410.21 万元。

## (二) 项目收入预测

清水塘环湖科创园一期工程项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	总销售收入(万元)	16,827.30	13,416.49	6,445.51	6,703.23	4,050.37
1	清水塘集团总部、科研办公销售收入(万元)	8,455.58	6,197.58	6,445.51	6,703.23	4,050.37
	销售比例	28.38%	20.00%	20.00%	20.00%	11.62%
	销售量(m <sup>2</sup> )	8,686.64	6,121.67	6,121.67	6,121.67	3,556.70
	单价(元/m <sup>2</sup> )	9,734.00	10,124.00	10,529.00	10,950.00	11,388.00

2	企业孵化中心销售收入(万元)	1,430.61				
	销售比例	100.00%				
	销售量(m²)	1,889.59				
	单价(元/m²)	7,571.00				
3	C塔二至四层销售收入(万元)	1,003.17	1,043.37			
	销售比例	50.00%	50.00%			
	销售量(m²)	966.17	966.17			
	单价(元/m²)	10,383.00	10,799.00			
4	连廊办公、地下层销售收入(万元)	1,975.45	2,054.60			
	销售比例	50.00%	50.00%			
	销售量(m²)	1,902.58	1,902.58			
	单价(元/m²)	10,383.00	10,799.00			
5	配套物业销售收入(万元)	3,962.49	4,120.94			
	销售比例	50.00%	50.00%			
	销售量(m²)	3,053.00	3,053.00			
	单价(元/m²)	12,979.00	13,498.00			
二	出租收入合计	422.46	512.58	602.91	1,355.59	1,595.31
1	人才公寓租金(万元)	57	68.4	79.8	182.39	205.19
1.1	出租率	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
1.2	租赁面积(m²)	3,799.84	4,559.81	5,319.78	6,079.74	6,839.71
1.3	市场月租金(元/m²)	25	25	25	25	25
2	会议中心租金(万元)	7.29	8.75	10.21	24.49	28.94
2.1	出租率	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
2.2	租赁面积	347.15	416.58	486.01	555.44	624.87
2.3	市场月租金(元/m²)	35	35	35	36.75	38.59
3	科研办公租金(万元)	314.91	377.89	440.87	1,058.08	1,250.05
3.1	出租率	50.00%	60.00%	70.00%	80.00%	90.00%
3.2	租赁面积(m²)	17,494.79	20,993.74	24,492.70	27,991.66	31,490.61
3.3	市场月租金(元/m²)	30	30	30	31.5	33.08
4	车库出租收入(万元)	43.26	57.54	72.03	90.63	111.13
4.1	租赁单价	350	350	350	367.5	385.88
4.2	出租率	30.00%	40.00%	50.00%	60.00%	70.00%
4.3	数量	206	274	343	411	480
三	物业收入(万元)	228.84	327.07	389.77	452.47	478.44

1	物业单价（元/m <sup>2</sup> .月）	5.00	5.00	5.00	5.00	5.00
1.1	房屋面积	38,139.76	54,511.53	64,961.56	75,411.58	79,739.94

清水塘环湖科创园一期工程项目预期收入测算表  
(续)

单位：万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一	总销售收入(万元)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	出租收入合计	1,761.49	1,849.69	1,942.06	2,039.00	2,140.97
1	人才公寓租金(万元)	227.42	238.77	250.73	263.29	276.46
1.1	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.2	租赁面积(m <sup>2</sup> )	7,219.70	7,219.70	7,219.70	7,219.70	7,219.70
1.3	市场月租金(元/m <sup>2</sup> )	26.25	27.56	28.94	30.39	31.91
2	会议中心租金(万元)	32.07	33.68	35.36	37.13	38.99
2.1	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.2	租赁面积	659.59	659.59	659.59	659.59	659.59
2.3	市场月租金(元/m <sup>2</sup> )	40.52	42.55	44.68	46.91	49.26
3	科研办公租金(万元)	1,385.31	1,454.72	1,527.32	1,603.50	1,683.68
3.1	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3.2	租赁面积(m <sup>2</sup> )	33,240.09	33,240.09	33,240.09	33,240.09	33,240.09
3.3	市场月租金(元/m <sup>2</sup> )	34.73	36.47	38.29	40.2	42.21
4	车库出租收入(万元)	116.69	122.52	128.65	135.08	141.84
4.1	租赁单价	405.17	425.43	446.7	469.04	492.49
4.2	出租率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
4.3	数量	480	480	480	480	480
三	物业收入(万元)	589.71	589.71	589.71	589.71	589.71
1	物业单价（元/m <sup>2</sup> .月）	6	6	6	6	6
1.1	房屋面积	81,904.11	81,904.11	81,904.11	81,904.11	81,904.11

清水塘环湖科创园一期工程项目预期收入测算表  
(续)

单位：万元

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一	总销售收入(万元)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



二	出租收入合计	2,248.03	2,360.63	2,478.78	2,602.62	2,732.92
1	人才公寓租金(万元)	290.32	304.87	320.12	336.15	352.96
1.1	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
1.2	租赁面积(m²)	7,219.70	7,219.70	7,219.70	7,219.70	7,219.70
1.3	市场月租金(元/m²)	33.51	35.19	36.95	38.8	40.74
2	会议中心租金(万元)	40.94	42.99	45.14	47.4	49.76
2.1	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
2.2	租赁面积	659.59	659.59	659.59	659.59	659.59
2.3	市场月租金(元/m²)	51.72	54.31	57.03	59.88	62.87
3	科研办公租金(万元)	1,767.84	1,856.39	1,949.33	2,046.66	2,149.17
3.1	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%
3.2	租赁面积(m²)	33,240.09	33,240.09	33,240.09	33,240.09	33,240.09
3.3	市场月租金(元/m²)	44.32	46.54	48.87	51.31	53.88
4	车库出租收入(万元)	148.93	156.38	164.19	172.41	181.03
4.1	租赁单价	517.11	542.97	570.12	598.63	628.56
4.2	出租率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
4.3	数量	480	480	480	480	480
三	物业收入(万元)	687.99	687.99	687.99	687.99	687.99
1	物业单价(元/m².月)	7	7	7	7	7
1.1	房屋面积	81,904.11	81,904.11	81,904.11	81,904.11	81,904.11

清水塘环湖科创园一期工程项目预期收入测算表  
(续)

单位：万元

序号	项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
一	总销售收入(万元)	0.00	0.00	0.00	0.00	47,442.90
二	出租收入合计	2,869.43	3,012.96	3,163.65	3,321.91	39,012.99
1	人才公寓租金(万元)	370.63	389.17	408.66	429.11	
1.1	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
1.2	租赁面积(m²)	7,219.70	7,219.70	7,219.70	7,219.70	
1.3	市场月租金(元/m²)	42.78	44.92	47.17	49.53	
2	会议中心租金(万元)	52.25	54.86	57.61	60.49	
2.1	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
2.2	租赁面积	659.59	659.59	659.59	659.59	

2.3	市场月租金(元/m²)	66.01	69.31	72.78	76.42	
3	科研办公租金(万元)	2,256.47	2,369.35	2,487.82	2,612.27	
3.1	出租率	95.00%	95.00%	95.00%	95.00%	
3.2	租赁面积(m²)	33,240.09	33,240.09	33,240.09	33,240.09	
3.3	市场月租金(元/m²)	56.57	59.4	62.37	65.49	
4	车库出租收入(万元)	190.08	199.58	209.56	220.04	
4.1	租赁单价	659.99	692.99	727.64	764.02	
4.2	出租率	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	
4.3	数量	480	480	480	480	
三	物业收入(万元)	786.28	786.28	786.28	786.28	11,410.21
1	物业单价 (元/m².月)	8	8	8	8	
1.1	房屋面积	81,904.11	81,904.11	81,904.11	81,904.11	

### (三) 项目预期成本预测

根据清水塘环湖科创园一期工程项目可行性研究报告，项目运营成本参照同行业的情况，主要包括销售费用、租赁运营费用与物业运营费，项目总运营成本费用为 12,282.54 万元。计算期内相关税费合计 10,732.05 万元。具体分析如下：

具体分析如下销售费用：主要为项目经营过程中广告、宣传，按销售收入 4% 计取；

1. 租赁运营费用：主要为租赁过程中产生的管理费、维修费等；

2. 物业运营费：主要为物业管理过程中产生的相关管理费用，按物业服务收入的 8% 计取；

3. 根据项目可行性研究报告，项目相关税费主要包括增值税及附加（城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加），房产税，土地增值税等，综合项目的增值税为 9% 城市维护建设税为增值税的 7%、教育费附加为增值税的 3%、地方教育附加为增

值税的 2%，房产税为 12%，土地增值税是以转让房地产取得的收入，减除法定扣除项目金额后的增值额作为计税依据，实行四级超率累进税率。

清水塘环湖科创园一期工程项目运营成本及税费测算表

单位：万元							
项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
销售费用	504.82	402.49	193.37	201.1	121.51		
租赁运营费用	18.07	21.67	25.28	60.23	70.68	78.33	82.24
物业运营费	183.07	261.66	311.82	361.98	382.75	471.77	471.77
土地增值税	784.27	625.3	300.4	312.42	188.77		
增值税	623.07	542.2	214.21	272.37	172.16	78.33	82.24
增值税附加	74.77	65.06	25.71	32.68	20.66	9.4	9.86
房产税	48.51	58.91	69.3	155.45	182.94	201.96	212.08
城镇土地使用税	23.46	19.04	15.82	14.18	14.18	14.18	14.18
合计	2,260.04	1,996.33	1,155.91	1,410.41	1,153.65	853.97	872.37

清水塘环湖科创园一期工程项目运营成本及税费测算表  
(续)

单位：万元							
项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
销售费用							
租赁运营费用	86.35	90.66	95.2	99.95	104.97	110.23	115.71
物业运营费	471.77	471.77	471.77	550.4	550.4	550.4	550.4
土地增值税							
增值税	86.35	90.67	95.2	99.95	104.97	110.22	115.73
增值税附加	10.36	10.87	11.42	11.99	12.6	13.23	13.89
房产税	222.66	233.78	245.47	257.75	270.66	284.21	298.41
城镇土地使用税	14.18	14.18	14.18	14.18	14.18	14.18	14.18
合计	891.67	911.93	933.24	1,034.22	1,057.78	1,082.47	1,108.32

清水塘环湖科创园一期工程项目运营成本及税费测算表  
(续)

单位：万元

项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	合计
销售费用						1,423.29
租赁运营费用	121.51	127.59	133.98	140.68	147.71	1,731.04
物业运营费	550.4	629.02	629.02	629.02	629.02	9,128.21
土地增值税						2,211.16
增值税	121.52	127.59	133.97	140.67	147.7	3,359.12
增值税附加	14.58	15.31	16.07	16.89	17.73	403.08
房产税	313.35	329	345.45	362.72	380.88	4,473.49
城镇土地使用税	14.18	14.18	14.18	14.18	14.18	285.20
合计	1,135.54	1,242.69	1,272.67	1,304.16	1,337.22	23,014.59

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 97,866.10 万元，预期总成本 23,014.59 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 74,851.51 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

现申请调整株洲市本级其他项目收益专项债券株洲（省级）经济开发区清水塘应急安全产业园项目的 15,000.00 万元，发行利率 3.29%，已付息 0 万元。本次调整的政府专项债券资金在 2021 年度前的本息偿还责任由清水塘环湖科创园一期工程项目承担。

清水塘环湖科创园一期工程项目，已发行政府专项债券 25,000.00 万元，发行利率为 3.29%。本次拟申请调整政府专项债券 15,000.00 万元，期限 20 年，剩余期限 19 年，发行利率为 3.57%，债券偿付方式均为每半年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。清水塘环湖科创园一期工程项目还

本付息情况如下表所示：

清水塘环湖科创园一期工程项目还本付息情况表

单位：万元

项目	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
清水塘环湖科创园一期工程项目	2019年	0.00	25,000.00		25,000.00	0	0
	2020年	25,000.00			25,000.00	1090.25	1090.25
	2021年	25,000.00	15,000.00		40,000.00	1358.00	1358.00
	2022年	40,000.00			40,000.00	1358.00	1358.00
	2023年	40,000.00			40,000.00	1358.00	1358.00
	2024年	40,000.00			40,000.00	1358.00	1358.00
	2025年	40,000.00			40,000.00	1358.00	1358.00
	2026年	40,000.00			40,000.00	1358.00	1358.00
	2027年	40,000.00			40,000.00	1358.00	1358.00
	2028年	40,000.00			40,000.00	1358.00	1358.00
	2029年	40,000.00		25,000.00	15,000.00	1358.00	26,358.00
	2030年	15,000.00			15,000.00	535.50	535.50
	2031年	15,000.00			15,000.00	535.50	535.50
	2032年	15,000.00			15,000.00	535.50	535.50
	2033年	15,000.00			15,000.00	535.50	535.50
	2034年	15,000.00			15,000.00	535.50	535.50
	2035年	15,000.00			15,000.00	535.50	535.50
	2036年	15,000.00			15,000.00	535.50	535.50
	2037年	15,000.00			15,000.00	535.50	535.50
	2038年	15,000.00			15,000.00	535.50	535.50
	2039年	15,000.00			15,000.00	535.50	535.50
	2040年	15,000.00		15,000.00	-	267.75	15,267.75

	合计						58,935.00
--	----	--	--	--	--	--	-----------

### （三）项目融资平衡情况

清水塘环湖科创园一期工程项目偿债资金来源为销售收入、出租收入以及物业收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 74,851.51 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.27。

清水塘环湖科创园一期工程项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
清水塘环湖科创园一期工程项目	74,851.51	40,000.00	58,935.00	1.27

清水塘环湖科创园一期工程项目融资平衡情况已经通过中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

### （四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单位：万元

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	97,866.10	88,079.49	97,866.10
累计现金流出	23,014.59	23,014.59	25,316.05
累计净现金	74,851.51	65,064.90	72,550.05
本息合计	58,935.00	58,935.00	58,935.00
本息保障倍数	1.27	1.10	1.23

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，对总融资本息资金的

覆盖倍数为 1.10，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10% 情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.23，仍然能通过压力测试。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

#### **（五）现金流模拟分析**

项目建设期内所有融资拟只付息不还本，项目计算期内按计划还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表

清水塘环湖科创园一期工程项目现金流测算表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			运营期						
			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
<b>1</b>	<b>现金流入</b>	<b>170,848.41</b>	<b>25,000.00</b>		<b>65,460.91</b>	<b>14,256.14</b>	<b>7,438.19</b>	<b>8,511.29</b>	<b>6,124.12</b>	<b>2,351.20</b>	<b>2,439.40</b>	<b>2,531.77</b>
1.1	资本金	32,982.31			32,982.31							
1.2	债券资金流入	40,000.00	25,000.00		15,000.00							
1.3	运营收入	97,866.10			17,478.60	14,256.14	7,438.19	8,511.29	6,124.12	2,351.20	2,439.40	2,531.77
1.4	回收固定资产余 值	-										
1.5	流动资金回收	-										
<b>2</b>	<b>现金流出</b>	<b>154,931.90</b>	<b>25,000.00</b>	<b>1,090.25</b>	<b>51,600.35</b>	<b>3,354.33</b>	<b>2,513.91</b>	<b>2,768.41</b>	<b>2,511.65</b>	<b>2,211.97</b>	<b>2,230.37</b>	<b>2,249.67</b>
2.1	建设投资	72,982.31	25,000.00		47,982.31	-						
2.2	运营成本	12,282.54			705.96	685.82	530.47	623.31	574.94	550.10	554.01	558.12
2.3	税金及附加	10,732.05			1,554.08	1,310.51	625.44	787.10	578.71	303.87	318.36	333.55
2.4	运营期利息	18,935.00		1,090.25	1,358.00	1,358.00	1,358.00	1,358.00	1,358.00	1,358.00	1,358.00	1,358.00
2.5	债券本金	40,000.00										
<b>3</b>	<b>净现金流量</b>	<b>15,916.51</b>	<b>-</b>	<b>-1,090.25</b>	<b>13,860.56</b>	<b>10,901.81</b>	<b>4,924.28</b>	<b>5,742.88</b>	<b>3,612.47</b>	<b>139.23</b>	<b>209.03</b>	<b>282.10</b>
<b>4</b>	<b>累计净现金流量</b>		<b>-</b>	<b>-1,090.25</b>	<b>12,770.31</b>	<b>23,672.12</b>	<b>28,596.40</b>	<b>34,339.28</b>	<b>37,951.75</b>	<b>38,090.98</b>	<b>38,300.01</b>	<b>38,582.11</b>



清水塘环湖科创园一期工程项目现金流测算表  
(续)

单位: 万元

序号	项目	运营期											
		2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
1	现金流入	2,628.71	2,730.68	2,936.02	3,048.62	3,166.77	3,290.61	3,420.91	3,655.71	3,799.24	3,949.93	4,108.19	-
1.1	资本金												
1.2	债券资金流入												
1.3	运营收入	2,628.71	2,730.68	2,936.02	3,048.62	3,166.77	3,290.61	3,420.91	3,655.71	3,799.24	3,949.93	4,108.19	
1.4	回收固定资产余值												
1.5	流动资金回收												
2	现金流出	27,269.93	1,468.74	1,569.72	1,593.28	1,617.97	1,643.82	1,671.04	1,778.19	1,808.17	1,839.66	1,872.72	15,267.75
2.1	建设投资												
2.2	运营成本	562.43	566.97	650.35	655.37	660.63	666.11	671.91	756.61	763.00	769.70	776.73	
2.3	税金及附加	349.50	366.27	383.87	402.41	421.84	442.21	463.63	486.08	509.67	534.46	560.49	
2.4	运营期利息	1,358.00	535.50	535.50	535.50	535.50	535.50	535.50	535.50	535.50	535.50	535.50	267.75
2.5	债券本金	25,000.00											15,000.00
3	净现金流量	-24,641.22	1,261.94	1,366.30	1,455.34	1,548.80	1,646.79	1,749.87	1,877.52	1,991.07	2,110.27	2,235.47	-15,267.75
4	累计净现金流量	13,940.89	15,202.83	16,569.13	18,024.47	19,573.27	21,220.06	22,969.93	24,847.45	26,838.52	28,948.79	31,184.26	15,916.51

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额充足，项目流动性风险较小。

## **六、潜在风险评估**

项目存在影响项目施工进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

### **1、社会稳定风险**

风险描述：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题出现的症结是发起者为了维护合法权益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行评价，

本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

### （1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

经前面的分析和说明，本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

### （2）对运行期环境影响的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

### （3）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不

会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

## **2、工程建设风险**

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在成井过程，即成井过程中对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活生产的影响以及安全文明施工等几个方面。

应对措施：施工期内，须严格按照有关规定，采用低噪施工机具、合理安排施工场地、加强各个环节施工管理，必能将施工对周边环境的影响降到最低，将由此带来的社会稳定风险降到最低。

## **3、项目收益与预期存在差异风险**

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监督管理。

## **七、还款保障措施**

1、根据《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，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。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。专项债务利息

通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《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。

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是株洲市住房和城乡建设局

项目主管部门将负责按照应为园区建设类作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行园区建设专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好园区建设专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好园区建设专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。

(以下无正文)

(本页无正文，为《株洲市本级其他项目收益专项债券清水塘环湖科创园一期工程项目预期收益与融资平衡方案》盖章页)



株洲市财政局



株洲市住房和城乡建设局

2021年 1 月 28 日

# 醴陵市棚户区改造类型专项债券

## 醴陵市长庆梧桐山棚户区（城中村）项目

### 预期收益与融资平衡方案

醴陵市长庆向阳棚户区（城中村）项目于 2019 年 4 月 25 日发行 2019 年湖南省棚户区改造专项债券（二期）-2019 年湖南省政府专项债券（三期）3,860.00 万元，于 2019 年 6 月 25 日发行 2019 年湖南省棚户区改造专项债券（五期）-2019 年湖南省政府专项债券（八期）2,500.00 万元，共计发行 6,360.00 万元，现申请调整 6,360.00 万元至长庆梧桐山棚户区（城中村）项目，具体如下：

单位：万元

原项目					申请调整项目			
项目名称	主管部门	已发行金额	发行期限	发行利率	项目名称	主管部门	申请调整金额	剩余债券期限
醴陵市长庆向阳棚户区（城中村）项目	醴陵市住房保障服务中心	6,360.00	7 年	3.81%、3.51%	醴陵市长庆梧桐山棚户区（城中村）项目	醴陵市住房保障服务中心	6,360.00	5 年



## 一、项目概况

### （一）区域介绍

醴陵市，醴陵地处湖南省东部，东邻江西省萍乡市湘东区、上栗县，北接浏阳市，西倚株洲市芦淞区、渌口区，南界攸县。全市面积 2,157 平方公里，总人口 106 万人。2017 年至 2019 年，醴陵市分别实现一般预算收入 39.69 亿元、26.84 亿元和 28.47 亿元。2017 年至 2019 年，醴陵市政府性基金收入分别为 1.97 亿元、18.29 亿元和 28.96 亿元；其中，国有土地出让收入分别为 1.76 亿元、18.06 亿元和 28.13 亿元。醴陵市近 3 年财政经济数据如下表：

醴陵市 2017-2019 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2017年	2018年	2019年
地区生产总值（GDP）	607.18	611.21	716.35
居民人均可支配收入（元）	6.09	6.58	7.17
一般公共预算收入	39.69	26.84	28.47
政府性基金收入	1.97	18.29	28.96
其中：国有土地出让收入	1.76	18.06	28.13
政府性基金支出	2.85	12.55	17.1
其中：国有土地出让支出	1.77	11.83	13.63

### （二）项目基本信息

长庆梧桐山棚户区（城中村）项目基本情况表

项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
1、项目总投资为15,000万元；	长庆梧桐山棚户区（城中村）项目位于长庆路以北，醴陵大道以南，南至	醴陵市房产管理局	《关于醴陵市长庆梧桐山棚户区（城中

项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
2、项目位于：醴陵市长庆路以北，醴陵大道以南，西至彰仙岭路南段，东临珊田学堂组； 3、本项目建设期为2021年1月至2022年12月。	彰仙路南段，东临珊田学堂组。项目用地面积131,620m <sup>2</sup> （约合197.43亩），拟拆迁房屋总建筑面积9,400m <sup>2</sup> ，涉及拆迁户数30户，涉及拆迁人口数145人，征地面积131,620m <sup>2</sup> （约合197.43亩）。		村）项目可行性研究报告的批复》（醴发改〔2020〕625号）。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

1、促进经济发展，改善投资环境。长庆梧桐山棚户区（城中村）项目建成将会促进本地区基础设施的改进，如：周边道路的建设、供电、供气、给排水以及服务网点的增加等。同时，项目建设能够促进社会经济发展，提升城市品位和人居环境，增加社会服务容量，进一步改善项目周边的开发投资环境，将在很大程度上对醴陵市快速发展起到积极的配合作用，从整体上进一步提升区域的核心竞争力，进一步提升其整体形象。

2、解决就业问题，缓解社会压力。长庆梧桐山棚户区（城中村）项目开发实施涉及到项目区域周边拆迁和基础设施建设等工作，建设期间可吸纳大量劳动力。同时在项目建成后，也将提供一些社区服务工作，在一定程度上可以解决当地部分就业问题，缓解就业压力，带来较好的经济效益。

3、提升土地使用价值，提升发展竞争力。通过对醴陵市长庆梧桐山棚户区项目进行改造，将腾出的土地进行科学规划开发，将彻底改变土地现状，极大提升土地使用价值，

提高单位面积的产出效益，优化交通运输条件，规范房产交易；按照中长期建设规划要求，有利于醴陵市本级整体发展，可优化城市卫生环境，提高城市品位和发展竞争力。

## **（二）社会效益分析**

1、解决住房困难，提高生活质量。城中村改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正。从拥挤、环境恶劣的城中村，到宽敞、设备完善的高楼，城中村改造项目的实施改善了困难群众恶劣的居住和生活条件，提高了群众的生活质量，改变了他们的精神风貌，也增强了他们对家庭、社会的责任感和对美好生活的信心。对城中村居民来说，城中村改造意味着崭新生活的开始，他们对个人、家庭以及国家发展的信心，悄然汇聚成实现中国梦的强大力量。

2、改善城区面貌，促进和谐发展。城中村改造项目在改善城区落后面貌、提升和完善城市功能的同时，还可优化配置土地资源，促进土地合理利用。城中村改造对土地进行大规模的整合，把面积较小、缺乏规模效益的地块进行并转，以充分发挥土地的规模效益。城中村改造项目在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。

## **三、项目投资估算及资金筹措计划**

### **（一）长庆梧桐山棚户区（城中村）项目投资估算依据：**

长庆梧桐山棚户区（城中村）项目投资估算依据如下：

（1）《株洲市人民政府关于印发株洲市城市房屋拆迁管理实施办法的通知》（株政发〔2010〕38号）；

（2）《株洲市人民政府办公室关于印发株洲市征地拆迁补偿资金管理办的通知》（株政办函〔2010〕170号）；

（3）《株洲市人民政府办公室关于进一步做好城区国有土地上房屋征收工作的通知》（株政办函〔2015〕15号）；

（4）株洲市人民政府办公室《关于进一步做好土地征收和房屋拆迁补偿安置工作的通知》（株政办函〔2015〕14号）；

（5）株洲市人民政府《关于印发株洲市集体土地征收及房屋拆迁补偿安置办的通知》（株政发〔2017〕5号）；

（6）醴陵市人民政府办公室关于印发《醴陵市征地拆迁和房屋征收资金管理办的通知（第二次修订）》的通知（醴政办发〔2017〕37号）；

（7）醴陵市人民政府关于印发《醴陵市集体土地上房屋拆迁补偿安置操作办的通知》的通知（醴政发〔2017〕3号）；

（8）醴陵市人民政府关于印发《醴陵市国有土地上房屋征收补助和奖励暂行的办的通知》的通知（醴政发〔2017〕4号）。

长庆梧桐山棚户区（城中村）项目总投资 15,000.00 万元。其中，建设投资 14,530.37 万元，占比 96.87%（具体包

括土地征收及拆迁费用 8,260.05 万元，占总投资的比重为 55.07%；征地报批费用 4,910.08 万元，占总投资的比重为 32.73%；三通一平费用 1,360.24 万元，占总投资的比重为 9.07%；其他费用（含建设期利息）469.63 万元，占比 3.13%。总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	土地征收及拆迁费用	征地报批费用	三通一平费	建设期利息	合计
1	长庆梧桐山棚户区（城中村）项目	8,260.05	4,910.08	1,360.24	469.63	15,000.00

长庆梧桐山棚户区（城中村）项目分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2021年	2022年及以后
长庆梧桐山棚户区（城中村）项目	15,000.00	-	9,000.00	6,000.00

## （二）长庆梧桐山棚户区（城中村）项目资金筹措方案

长庆梧桐山棚户区（城中村）项目资金来源主要为自有资金、政府专项债券资金。项目总投资 15,000.00 万元，其中：用于项目支出的自有资金 8,640.00 万元，占投资总额的 57.60%；拟申请调入政府专项债券资金 6,360.00 万元。醴陵市长庆向阳棚户区（城中村）项目已于 2019 年 4 月发行政府专项债券 3,860.00 万元，发行利率 3.81%，于 2019 年 6 月

发行政府专项债券 2,500 万元，发行利率为 3.51%，本次拟申请调整 6,360.00 万元，该部分资金原为 2019 年湖南省棚户区改造专项债券（二期）-2019 年湖南省政府专项债券（三期）以及 2019 年湖南省棚户区改造专项债券（五期）-2019 年湖南省政府专项债券（八期）中醴陵市长庆向阳棚户区（城中村）项目专项债券资金，发行利率分别为 3.81% 及 3.51%。

长庆梧桐山棚户区（城中村）项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源				本次申请调整的政府专项债券名称	本次申请调整的政府专项债券期限	本次申请调整的政府专项债券剩余期限
		自有资金	已发行政府专项债券金额	本次申请调整的政府专项债券金额	未来拟发行的政府专项债券金额			
长庆梧桐山棚户区（城中村）项目	15,000.00	8,640.00	-	6,360.00		2019年湖南省棚户区改造专项债券（二期）-2019年湖南省政府专项债券（三期）/2019年湖南省棚户区改造专项债券（五期）-2019年湖南省政府专项债券（八期）	7年	5年

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）收入预测依据

长庆梧桐山棚户区（城中村）项目收益主要来源于土地使用权出让收入。收入的预测依据和单价情况如下。

通过选取与本项目周边的 3 个地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本次棚户区改造项目的地价。具体可比地块信息如下：

长庆梧桐山棚户区（城中村）项目可比案例表

序号	地块	土地位置	出让日期	占地面积(亩)	土地总价(万元)	土地单价(元/m²)	简单平均计算综合土地单价	数据来源
1	醴陵大道A-1	醴陵市来龙门街道	2019.04	51.52	18,400.00	2,142.64	1,786.85元/m² 119.12 万元/亩	醴陵市自然资源局
2	醴陵大道A-2	醴陵市来龙门街道	2020.04	49.27	15,800.00	1,924.06		
3	东岸村储备土地	醴陵市来龙门街道	2020.07	81.98	19,800.00	1,293.85		

## (二) 项目收入预测

考虑到上述项目的土地自 2023 年开始出让，届时上述项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善，商圈环境更加成熟。在遵循谨慎性原则下，本项目的土地出让价格的预测考虑醴陵市 2017-2019 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 8.2%、7.4%、8.3%，近三年平均增速 7.97%，本方案按 7.97% 计算土地价格的增长。

长庆梧桐山棚户区（城中村）项目建设期为 2021 年 01 月至 2022 年 12 月，于 2023 年至 2025 年挂牌交易，预计可出让土地 197.43 亩。按照前述收入测算依据，长庆梧桐山棚户区（城中村）项目收入具体情况如下：

长庆梧桐山棚户区（城中村）项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	2021	2022	2023	2024	2025	合计
1	土地出让收入			8,231.19	8,887.64	8,225.27	25,344.10
2	土地面积（亩）			69.10	69.10	59.23	197.43
3	土地出让价格（万元/亩）			119.12	128.62	138.87	

## (三) 项目预期成本预测

长庆梧桐山棚户区（城中村）项目的成本主要是指管理

费用和上缴政府性基金和专项资金支出等。债券存续期内总支出为 3,041.29 万元。

管理费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，包括企业董事会和行政管理部门在企业的经营管理中发生的，或者应由企业统一负担的公司经费，根据行业经验和《中华人民共和国企业会计制度》，本项目根据项目经营内容，按项目土地出让收入 2%考虑，项目期内合计 506.88 万元。

根据国家及当地实际情况，因本项目土地交易内容是项目建设单位代表政府进行的土地一级市场交易，本项目暂按土地出让总收入的 10%缴纳政府性基金和专项资金，项目期内合计 2,534.41 万元。

长庆梧桐山棚户区（城中村）项目运营成本测算表

单位：万元

序号	项目	2021	2022	2023	2024	2025	合计
1	管理费用（2%）			164.62	177.75	164.51	506.88
2	上缴支出（10%）			823.12	888.76	822.53	2,534.41
3	合计			987.74	1,066.52	987.03	3,041.29

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 25,344.10 万元，预期总成本 3,041.29 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 22,302.81 万元。



## （二）项目融资还本付息情况

现申请调整 2019 年湖南省棚户区改造专项债券（二期）-2019 年湖南省政府专项债券（三期）中的长庆向阳棚户区（城中村）项目 3,860.00 万元，发行利率为 3.81%，已付息 147.07 万元；2019 年湖南省棚户区改造专项债券（五期）-2019 年湖南省政府专项债券（八期）中的长庆向阳棚户区（城中村）项目 2,500.00 万元，发行利率分别为 3.51%，已付息 87.75 万元，共计已付息 234.82 万元。本次调整的政府专项债券资金在 2021 年度前的本息偿还责任由长庆向阳棚户区（城中村）项目承担，且已通过财政局支付完成。

长庆梧桐山棚户区（城中村）项目，本次拟申请调整政府专项债券 6,360.00 万元，债券偿付方式均为每年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

长庆梧桐山棚户区（城中村）项目还本付息情况如下表所示：

长庆梧桐山棚户区（城中村）项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
	2021 年	-	6,360.00		6,360.00	234.82	234.82
	2022 年	6,360.00			6,360.00	234.82	234.82
	2023 年	6,360.00			6,360.00	234.82	234.82
	2024 年	6,360.00			6,360.00	234.82	234.82
	2025 年	6,360.00			6,360.00	234.82	234.82
	2026 年	6,360.00		6,360.00	0	234.82	6,594.82

项目	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
	合计		6,360.00	6,360.00		1,408.92	7,768.92

### （三）项目融资平衡情况

长庆梧桐山棚户区（城中村）项目偿债资金来源为土地使用权出让收入，预计用于融资平衡的相关收益为 22,302.81 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 2.87。

#### 长庆梧桐山棚户区（城中村）项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
长庆梧桐山棚户区（城中村）项目	22,302.81	6,360.00	7,768.92	2.87

长庆梧桐山棚户区（城中村）项目融资平衡情况已经通过中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

### （四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

#### 长庆梧桐山棚户区（城中村）项目压力测试表

单因素敏感性分析	-10%	0	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.54	2.87	3.20
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.91	2.87	2.83

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏

感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 2.54，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 2.83，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

### （五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内所有融资拟只付息不还本，项目计算期内按计划还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表：

长庆梧桐山棚户区（城中村）项目现金流预测表

年度	经营活动净现金流量	投资活动净现金流量	筹资活动净现金流量	净现金流量	累计净现金流量
2021年		-9,000.00	15,000.00	6,000.00	6,000.00
2022年		-6,000.00		-6,000.00	0
2023年	7,243.45		-234.82	7,008.63	7,008.63
2024年	7,821.12		-234.82	7,586.30	14,594.93
2025年	7,238.24		-234.82	7,003.42	21,598.35
2026年			-234.82	-234.82	21,363.53
合计	22,302.81	-15,000.00	14,060.72	21,363.53	

根据项目筹资活动、投资活动、经营活动资金流动进行测算，编制年度累计净现金流量明细。上述表格表明，在债券存续期间，项目营运后年度累计净现金流量均大于 0，项

目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

## **六、潜在风险评估**

项目存在影响项目施工进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

### **（一）社会稳定风险**

风险描述：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题出现的症结是发起者为了维护合法利益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行风险分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

### （1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

经前面的分析和说明，本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

### （2）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

### （3）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、

设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

## **（二）工程建设风险**

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在成井过程，即成井过程中对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活生产的影响以及安全文明施工等几个方面。

应对措施：施工期内，须严格按照有关规定，采用低噪施工机具、合理安排施工场地、加强各个环节施工管理，必能将施工对周边环境的影响降到最低，将由此带来的社会稳定风险降到最低。

## **（三）项目收益与预期存在差异风险**

风险描述：由于资金筹集不到位或者其他原因未能使项

目如期投入运营。

应对措施：积极筹措资金并对项目的进度进行有效的监督管理。

## **七、还款保障措施**

1、根据《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，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。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。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2、根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将根据《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。

## **八、主管部门责任**

本项目主管部门是指株洲市住房和城乡建设局以及本级政府确定的主管部门。

主管部门负责按照其他类型项目工作要求并根据其他类型项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行其他类型专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好其他类型专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好其他类型专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。



(本页无正文，为《醴陵市长庆梧桐山棚户区（城中村）项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

醴陵市财政局



醴陵市住房和城乡建设局



2021 年 1 月 28 日