

湖南省衡阳市专项债券资金用途调整 项目预期收益与融资平衡方案

衡阳市本次申请专项债券资金用途调整的项目共 1 个，资金总额为 9,000.00 万元。其中珠晖区 1 个，9,000.00 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
珠晖区	酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡丰山安置点项目	酃湖片棚改三期（城中村）上托安置点	7,000.00
		酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡东湖村安置点项目	2,000.00
合计	-	-	9,000.00

衡阳市珠晖区棚户区改造专项债券

酃湖片棚改三期（城中村）上托安置点项目

预期收益与融资平衡方案

衡阳市珠晖区酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡丰山安置点项目于 2019 年 4 月 25 日发行 2019 年湖南省棚户区改造专项债券（一期）-2019 年湖南省政府专项债券（二期）15,000.00 万元，现申请调整 7,000.00 万元至酃湖片棚改三期（城中村）上托安置点项目，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
酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡丰山安置点项目	珠晖区住房和城乡建设局	15,000.00	5 年	3.48%	酃湖片棚改三期（城中村）上托安置点	珠晖区住房和城乡建设局	7,000.00	3 年

一、项目概况

(一) 区域介绍

衡阳市是湖南省下辖地级市，湖南省省域副中心城市，湘南地区中心城市，下辖雁峰区、石鼓区、珠晖区、蒸湘区、南岳区 5 个市辖区，衡阳县、衡南县、衡山县、衡东县、祁东县 5 个县，代管耒阳市、常宁市 2 市。位于湖南省中南部，湘江中游，衡山之南，东邻株洲市攸县，南接郴州市安仁县、永兴县、桂阳县，西毗永州市冷水滩区、祁阳县以及邵阳市邵东县，北靠娄底市双峰县和湘潭市湘潭县，总面积 15,310 平方公里，城区横跨湘江，是湖南省以及中南地区重要的交通枢纽之一。

根据衡阳市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要，地区生产总值年均增长 9% 左右，2020 年总量达到 4,000.00 亿元（按 2015 年可比价计算），人均 GDP 超过 8,500 美元，与全省平均水平差距进一步缩小。固定资产投资、社会消费品零售总额、进出口总额分别年均增长 16%、12%、15%。财政总收入年均增长 10%；到 2020 年，形成更加适应经济发展新常态要求的创新发展体系、制度支撑体系、开放发展体系和公共服务体系，经济、政治、文化、社会、生态文明和党的建设同步发展，建成全面小康社会。

衡阳市 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）	3,132.48	3,046.03	3,372.68

居民人均可支配收入（元）	23,852.00	25,901.00	28,222.00
一般公共预算收入	162.41	161.35	170.20
政府性基金收入	203.49	241.79	269.00
其中：国有土地出让收入	192.09	226.79	254.12
政府性基金支出	181.47	197.97	242.96
其中：国有土地出让支出	168.56	185.25	177.92

珠晖区 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）	258.90	261.77	283.76
居民人均可支配收入（元）	32,673.00	35,686.00	38,755.00
一般公共预算收入	2.68	2.88	3.04

（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
酃湖片棚改三期（城中村）上托安置点	酃湖片棚改三期（城中村）上托安置点项目可研批复总投资为 27,000.00 万元，拟建于珠晖区酃湖乡上托村，项目已于 2018 年 8 月开工，预计于 2021 年 10 月竣工。	棚改计划 180 户，规划总用地面积 40,471.68 m ² ，共建 8 栋多层，7 栋高层，总建筑面积 130,021.51 m ² ，地下室面积 17,587.50 m ² ，住宅面积 100,929.23 m ² ，物业管理用房 647.24 m ² ，社区服务用房 735.08 m ² ，容积率 2.76，建筑密度 22.7%，绿地率 35.2%，停车位 482 个，共建 841 户。	珠晖区住房和城乡建设局	1.《湖南省住房和城乡建设厅湖南省财政厅关于印发<湖南省 2017 年城市棚户区改信息备案表>的通知》（湘建保[2017]18 号）； 2.《衡阳市珠晖区人民政府关于明确我区 2017 年棚户区改实施主体的函》（珠政函[2017]207 号）； 3.《关于衡阳市珠晖区 2017 年棚户区改可行性研究报告的批复》（衡发改审[2017]85 号）；

				4.《建设工程规划许可证》(衡规建字第[2018]200号); 5.《建设用地规划许可证》(衡规地字[2018]058号); 6.《建设项目选址意见书》(衡规选字[2018]024号)。
--	--	--	--	---

本期债券募集资金不用于偿还棚改债务，不用于货币化安置，不用于政策性补贴，不用于土地储备及房地产项目。

酃湖片棚改三期(城中村)上托安置点已经通过北京市炜衡律师事务所合法性审查。

(三) 项目详细情况

1.项目建设背景

棚改项目范围现状：改造范围的住户大多是村民自建房，一至三层。大多建设于上世纪 90 年代，建筑市局凌乱，配套性基础设施极差，无安全消防通道和安全消防设施。现以民房、危旧房为主，房屋三挤陈旧，片区内道路狭窄。目前房屋破损严重，建房紊乱，卫生条件极差，污水横流，炊烟粉尘污染严重，环境十分恶劣，由于排水系统混乱不科学，居民生活污水难以排放，久而久之几乎导致每家的房屋前后出现臭水沟，棚户区内又没有固定的垃圾处理场所，垃圾点甚少，环境卫生状况极差，严重影响居民的正常生活质量和棚户区整体环境质量。此外，随着衡阳城区的不断扩大，过去的城乡结合部逐步变成了新城区，棚户区改造也是衡阳市城市未来的发展需要。

2.项目建设地点

项目地址位于拟建于珠晖区鄯湖乡上托村。

3.项目建设内容及规模

规划总用地面积 40,471.68 m²，共建 8 栋多层，7 栋高层，总建筑面积 130,021.51 m²，地下室面积 17,587.50 m²，住宅面积 100,929.23 m²，物业管理用房 647.24 m²，社区服务用房 735.08 m²，容积率 2.76，建筑密度 22.7%，绿地率 35.2%，停车位 482 个，共建 841 户。总投资 27,000.00 万元。

4.项目建设期及运营期

项目建设期：2018 年至 2021 年

项目运营期：2022 年至 2023 年

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目产生的经济效益，主要表现在以下几个方面：

1.本项目的实施可以实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约土地使用，提升周边土地价值，配合房地产建设，将产生显著的经济效益。

2.项目实施后，将带动相关商旅、娱乐等产业的发展，逐年将有固定的投资回报。将给优化空间功能布局、推进产业转型升级带来契机，能够有效解决土地资源约束，发展空间受限的问题，有利于推进当地产业转型升级；将加快本地区城市化进程，有效带动周边地区发展，进一步改善居民居住条件。

3.本项目的实施将改变区域产业结构,提升项目区域的形象、加速与周边区域间的交流,进一步改善投资环境,加快沿线区域的建设与开发,引导该区域产业结构和产业布局的调整,带动商业、建筑业、运输业等相关产业的迅速发展,从而促进项目影响区域的经济繁荣,推动社会经济持续发展。

(二) 社会效益分析

本项目为棚户区改造,是党中央、国务院作出的一项重大决策和惠及千家万户、造福子孙后代的民生工程。加快棚户区改造是改善民生的重要举措,是拉动经济增长的有效途径,是城市提质的现实需要。

该项目的实施有利于鄯湖乡上托村加强基础设施建设,完善城市功能;有利于缓解住房紧张问题,改善城镇低收入家庭的住房困难状况,促进房地产业的和谐健康发展,对促进社会稳定和构建和谐社会起到良好的作用,其社会效益明显。项目与所在地的社会环境、人文条件相适应,无环保、宗教、民族等社会矛盾。且对当地资源需求不会造成供应压力,项目社会风险程度很小。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

1. 项目投资估算依据

本项目投资估算以本项目可行性研究报告确定的建设方案为依据,并结合鄯湖片棚改三期(城中村)上托安置点实际情况

进行编制。估算范围包括：工程费用、工程建设其他费用、预备费及建设期利息。具体编制（估算）依据如下：

（1）《湖南省市政工程消耗量标准》；

（2）《湖南省安装工程消耗量标准》；

（3）《湖南省市政工程消耗量标准》；

（4）《湖南省房屋修缮工程预算定额》；

（5）《湖南省住房和城乡建设厅关于发布 2014 年湖南省建设工程人工工资单价的通知》（湘建价[2014]112 号）；

（6）《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

（7）参考本地类似工程的有关造价指标；

（8）建设项目所在地的主要材料市场价格；

（9）建设工程其他费用包括建设单位管理费，前期工程咨询收费，施工图、预、结算或标底编制费，勘察设计费，施工图审查费，工程合同预算或标底审查费，工程监理费，招标代理服务费等，工程保险费，环境影响评价费，劳动卫生评审费，施工准备及临时设施费，竣工图编制费费用依据相关计费依据计取。

2. 项目投资估算具体情况

鄯湖片棚改三期（城中村）上托安置点可研批复总投资金额 27,000.00 万元。具体投资估算如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算投资		
		费用类别	占总投资比例(%)	合计
一	征地拆迁	1,636.94	6%	1,636.94
1	征地	765.34	3%	765.34
2	拆迁补偿	871.60	3%	871.60
二	工程费用	23,239.46	86%	23,239.46
1	建筑安装工程费用	20,668.00	77%	20,668.00
2	配套设施建设费	1,970.80	7%	1,970.80
3	工程建设其他费用	600.66	2%	600.66
三	预备费	612.00	2%	612.00
四	建设期利息	1,511.60	6%	1,511.60
五	总投资	27,000.00	100%	27,000.00

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

项目名称	总投资	前期投入	2020 年	2021 年
酃湖片棚改三期（城中村）上托安置点	27,000.00	8,854.00	11,048.00	7,098.00

（二）资金筹措方案

酃湖片棚改三期（城中村）上托安置点项目资金来源主要为财政资金和政府专项债券资金。项目总投资 27,000.00 万元，其中：用于项目支出的资本金 20,000.00 万元，占投资总额的 74.07%；使用其他项目已发行的政府专项债券资金 7,000.00 万元。酃湖片棚改三期（城中村）上托安置点项目本次拟申请调整 7,000.00 万元，该部分资金原为 2019 年湖南省棚户区改造专项债券（一期）-2019 年湖南省政府专项债券（二期）中衡阳市珠晖区酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡丰山安置点项目专项债

券资金，发行利率为 3.48%。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	资金来源		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	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	政府专项债 券金额						
鄯湖片棚改三期（城中村）上托安置点项目	20,000.00	7,000.00	/	7,000.00	/	2019 年湖南省棚户区改造专项债券（一期）-2019 年湖南省政府专项债券（二期）	5 年	3 年

四、项目收入和成本预测

1、收入预测依据

鄯湖片棚改三期（城中村）上托安置点项目收入主要来源于配套商业门面出售收入、配套商业用房出售收入、停车位出售收入。

（1）配套商业门面出售收入

通过对衡阳市珠晖区鄯湖范围内商业门面出售单价进行网上查询，商业门面出售单价在 7,740.49 元/m²-8,750.00 元/m²之间。具体见下表：

名称	区域范围	类型	单价	数据来源
鄯湖万达广场旺铺	珠晖区鄯湖乡	商业门面	8,750.00 元/m ²	58 同城

A 类商铺万达广场	珠晖区酃湖乡	商业街店铺	8,636.36 元/m ²	58 同城
珠晖区万达广场商铺	珠晖区酃湖乡	社区底商	7,740.49 元/m ²	58 同城

项目建成后预计可出售商业门面面积 6,555.24 m²，参照当地门面出售价格，按谨慎性原则考虑，出售单价按 7,000.00 元/m²估算。则项目运营期内配套商业门面出售收入共计 4,588.67 万元。

（2）配套商业用房出售收入

通过对衡阳市珠晖区范围内商业用房出售单价进行网上查询，商业用房出售单价在 5,102.04 元/m²-8,421.05 元/m²之间。具体见下表：

名称	区域范围	类型	单价	数据来源
美的梧桐庄园个人公寓（可容纳 6-13 工位）	衡阳市珠晖区	写字楼	8,421.05 元/m ²	58 同城
佳源罗马都市复试公寓（可容纳 16-32 工位）	衡阳市珠晖区	写字楼	5,102.04 元/m ²	58 同城
衡阳东城国际复式公寓（可容纳 13-27 工位）	衡阳市珠晖区	写字楼	5,000.00 元/m ²	58 同城

项目建成后预计可出售商业用房面积 13,320.00 m²，参照当地写字楼出售价格，按谨慎性原则考虑，出售单价按 4,000.00 元/m²估算。则项目运营期内配套商业门面出售收入共计 5,328.00 万元。

（3）停车位出售收入

通过对衡阳市珠晖区范围内停车位出售价格进行网上查询，具体见下表：

名称	区域范围	类型	单价	数据来源
碧桂园酃湖世家停车位	衡阳市珠晖区	停车位	88,000.00 元	安居客
解放路中建国际大厦停车位	衡阳市石鼓区	停车位	100,000.00 元	58 同城
衡州大道佳缘罗马都市 45 栋	衡阳市珠晖区	停车位	81,800.00 元	58 同城

项目建成后预计可出售停车位 389 个，参照当地停车位出售价格，按谨慎性原则考虑，出售价格按 40,000.00 元每个估算。则项目运营期内停车位出售收入共计 1,556.00 万元。

2、项目收入预测

酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡上托安置点的收入主要包括配套商业门面出售收入、配套商业用房出售收入、停车位出售收入。债券存续期内项目总收入为 11,472.67 万元。收入测算如下表：

项目预期收入测算表

单位：万元

收入类别	2022 年	2023 年	2024 年	合计
配套商业门面出售	-	2,753.20	1,835.47	4,588.67
配套商业用房出售	-	3,196.80	2,131.20	5,328.00
停车位出售	1,556.00	-	-	1,556.00
小计	1,556.00	5,950.00	3,966.67	11,472.67

3、项目预期成本预测

酃湖片棚改三期（城中村）上托安置点项目运营成本主要为销售管理费用。

（1）销售管理费用

根据衡阳地区类似项目，结合本项目实际情况，本项目销售管理费用按照运营收入的 1%进行估算。则项目运营期内销售管

理费用共计 114.73 万元。

(2) 税金及附加

本项目税金及附加包括 9%的增值税，7%的城市维护建设税、3%的教育费附加，2%的地方教育费附加。

项目预期成本测算表

单位：万元

类别	2022 年	2023 年	2024 年	合计
销售管理费费用	15.56	59.50	39.67	114.73
税金	143.89	550.24	366.83	1,060.96
合计	159.45	609.74	406.5	1175.69

五、融资平衡方案

1、项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 11,472.67 万元，预计总成本 1,175.69 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 10,296.98 万元。

2、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（一期）- 2019 年湖南省政府专项债券（二期）债券鄯湖片棚改三期（城中村）鄯湖乡丰山安置点项目的 7,000.00 万元，发行利率 3.48%，已付息 522.00 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鄯湖片棚改三期（城中村）鄯湖乡丰山安置点项目承担。

鄯湖片棚改三期（城中村）上托安置点项目，本次拟申请调整政府专项债券 7,000.00 万元，发行利率为 3.48%。

鄯湖片棚改三期（城中村）上托安置点项目还本付息情况如下表所示：

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
鄯湖片棚改三期（城中村）上托安置点项目	2021		7,000.00		7,000.00		
	2022	7,000.00	-	-	7,000.00	243.60	243.60
	2023	7,000.00	-	-	7,000.00	243.60	243.60
	2024	7,000.00	-	7,000.00	7,000.00	243.60	7,243.60
合计			7,000.00	7,000.00		730.80	7,730.80

3、项目融资平衡情况

鄯湖片棚改三期（城中村）上托安置点项目偿债资金来源为配套商业门面出售收入、配套商业用房出售收入、停车位出售收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 10,296.98 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.33。

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
鄯湖片棚改三期（城中村）上托安置点项目	10,296.98	7,000.00	7,730.80	1.33

鄯湖片棚改三期（城中村）上托安置点项目融资平衡情况已经通过利安达会计师事务所（特殊普通合伙）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：

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	1.18	1.33	1.48
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.35	1.33	1.32

基于上表，收入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 1.18，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 1.32，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，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，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。

现金流量表

单位：万元

阶段	项目	合计	建设期			运营期		
年度			1	2	3	4	5	6
序号			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一	现金流入	38,472.67	8,854.00	11,048.00	7,098.00	1,556.00	5,950.00	3,966.67
1	资本金流入	20,000.00	1,854.00	11,048.00	7,098.00	-	-	-
2	融资资金流入	7,000.00	7,000.00	-	-	-	-	-
3	运营期现金流入	11,472.67		-	-	1,556.00	5,950.00	3,966.67
二	现金流出	35,906.49	8,854.00	11,048.00	7,098.00	403.05	853.34	7,650.10
1	建设期资金流出	27,000.00	8,854.00	11,048.00	7,098.00			
2	运营期资金流出	1,175.69	-	-	-	159.45	609.74	406.50
3	融资还本付息	7,730.80		-	-	243.60	243.60	7,243.60
三	现金净流量	2,566.18	-	-	-	1,152.95	5,096.66	-3,683.43
四	期末累计现金结存	9,968.74		-	-	1,152.95	6,249.61	2,566.18

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

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。

2.工程建设风险

风险描述：工程建设风险是指在工程地质条件和工程设计发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长造成损失，另一方面是工程过程管理不佳，导致工程质量不佳，经常需要整改等造成建设进度延长的风险。

应对措施：所选择的建设单位应具备良好的业务资质和项目建设能力，工程经验丰富，在项目启动建设时，充分考虑项目施工困难，提前做好各种预案，加强项目施工过程中的管理工作，提高工程质量，增加检查频次，确保项目安全生产，保障项目进度和质量。

3.项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要受益来源于物业收入、停车位收入、充电桩收入、广告位收入。相关收入受市场价格影响较大，若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。加强项目实现收入的过程管理，尽可能实现预期收益。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案，由财政安排好政府性基金收入、专项收入偿还，确保债券本息偿还不出现风险。

4.项目完工风险

风险描述: 在建设施工过程中产生的风险,可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题,影响项目如期完工,带来成本超支问题。

应付措施: 针对上述可能出现的问题,项目单位将在项目建设期,对项目全部建设资金使用情况适时进行审计;在项目建成后,对相关成本进行专项审计。当项目总投资超过概算时,由项目单位负责筹集落实资金缺口,确保项目资金的及时投入和工程的顺利完成。

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

鄯湖片棚改三期(城中村)上托安置点项目主管部门是珠晖区城乡和住房建设局。

项目主管部门将负责按照本次棚户区改造债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行棚户区改造专项债券项目库，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，做好棚户区改造专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好棚户区改造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《鄯湖片棚改三期（城中村）上托安置点项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



珠晖区财政局



珠晖区住房和城乡建设局

2021年1月28日

衡阳市珠晖区棚户区改造专项债券

酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡东湖村安置点项目

预期收益与融资平衡方案

衡阳市珠晖区酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡丰山安置点项目于2019年4月22日发行2019年湖南省棚户区改造专项债券（一期）-2019年湖南省政府专项债券（二期）15,000.00万元，现申请调整2,000.00万元至酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡东湖村安置点项目，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
酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡丰山安置点项目	珠晖区住房和城乡建设局	15,000.00	5 年	3.48%	酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡东湖村安置点项目	珠晖区住房和城乡建设局	2,000.00	3 年

一、项目概况

（一）区域介绍

衡阳市是湖南省下辖地级市，湖南省省域副中心城市，湘南地区中心城市，下辖雁峰区、石鼓区、珠晖区、蒸湘区、南岳区 5 个市辖区，衡阳县、衡南县、衡山县、衡东县、祁东县 5 个县，代管耒阳市、常宁市 2 市。位于湖南省中南部，湘江中游，衡山之南，东邻株洲市攸县，南接郴州市安仁县、永兴县、桂阳县，西毗永州市冷水滩区、祁阳县以及邵阳市邵东县，北靠娄底市双峰县和湘潭市湘潭县，总面积 15,310 平方公里，城区横跨湘江，是湖南省以及中南地区重要的交通枢纽之一。

根据衡阳市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要，地区生产总值年均增长 9% 左右，2020 年总量达到 4,000.00 亿元（按 2015 年可比价计算），人均 GDP 超过 8,500 美元，与全省平均水平差距进一步缩小。固定资产投资、社会消费品零售总额、进出口总额分别年均增长 16%、12%、15%。财政总收入年均增长 10%；到 2020 年，形成更加适应经济发展新常态要求的创新发展体系、制度支撑体系、开放发展体系和公共服务体系，经济、政治、文化、社会、生态文明和党的建设同步发展，建成全面小康社会。

衡阳市 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）	3,132.48	3,046.03	3,372.68

居民人均可支配收入（元）	23,852.00	25,901.00	28,222.00
一般公共预算收入	162.41	161.35	170.20
政府性基金收入	203.49	241.79	269.00
其中：国有土地出让收入	192.09	226.79	254.12
政府性基金支出	181.47	197.97	242.96
其中：国有土地出让支出	168.56	185.25	177.92

珠晖区 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）	258.90	261.77	283.76
居民人均可支配收入（元）	32,673.00	35,686.00	38,755.00
一般公共预算收入	2.68	2.88	3.04

（二）项目基本信息

鄯湖片棚改三期（城中村）鄯湖乡东湖村安置点工程总投资 25,000.00 万元。项目地址位于鄯湖乡东湖村，良树塘路以西，思源东路以东、中兴路以北、联新路以南。主要建设安置房和相关配套基础设施，共建 20 栋楼房，其中 1~2#栋 31 层；3#栋 30 层；4#、6#、7#栋 10 层；5#、8#~20#栋 7 层；一层地下室，总建筑面积 169,188.00 平方米，其中住宅面积 142,837.80 平方米。项目实施期限为 2018 年 12 月至 2021 年 4 月。项目已取得可行性研究报告批复、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、建设项目选址意见书等相关部门批复文件。

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
------	------	------	------	------

鄯湖片棚改三期（城中村）鄯湖乡东湖村安置点	鄯湖片棚改三期（城中村）鄯湖乡东湖村安置点项目房屋征收范围位于湘江以东，船山东路以南，东三环路以西，鄯湖路以北，总用地面积 304181 平方米，拆迁房屋总面积 139690 平方米，拆迁总户数 945 户，涉及人口 3213 人。工程总投资 25,000.00 万元；项目地址位于鄯湖乡东湖村，良树塘路以西，思源东路以东、中兴路以北、联新路以南；实施期限：2018 年 12 月至 2021 年 4 月。	建设安置房和相关配套设施，共建 20 栋楼房，其中 1~2#栋 31 层；3#栋 30 层；4#、6#、7#栋 10 层；5#、8#~20#栋 7 层；一层地下室，总建筑面积 169,188.00 平方米，其中住宅面积 142,837.80 平方米。	珠晖区住房和城乡建设局	<ol style="list-style-type: none"> 1. 《湖南省住房和城乡建设厅湖南省财政厅关于印发<湖南省 2017 年城市棚户区改信息备案表>的通知》（湘建保[2017]18 号）； 2. 《衡阳市珠晖区人民政府关于明确我区 2017 年棚户区改实施主体的函》（珠政函[2017]207 号）； 3. 《关于衡阳市珠晖区 2017 年棚户区改可行性研究报告的批复》（衡发改审[2017]85 号）； 4. 《建设工程规划许可证》（衡规建字第[2018]201 号）； 5. 《建设用地规划许可证》（衡规地字[2018]059 号）； 6. 《建设项目选址意见书》（衡规选字[2018]025 号）。
-----------------------	---	---	-------------	---

本期债券募集资金不用于偿还棚改债务，不用于货币化安置，不用于政策性补贴，不用于土地储备及房地产项目。

鄯湖片棚改三期（城中村）鄯湖乡东湖村安置点已经通过北京市炜衡律师事务所合法性审查。

（三）项目详细情况

1. 项目建设背景

棚改项目范围现状：改造范围的住户大多是村民自建房，一至三层。大多建设于上世纪 90 年代，建筑市局凌乱，配套性基

基础设施极差，无安全消防通道和安全消防设施。现以民房、危旧房为主，房屋三挤陈旧，片区内道路狭窄。目前房屋破损严重，建房紊乱，卫生条件极差，污水横流，炊烟粉尘污染严重，环境十分恶劣，由于排水系统混乱不科学，居民生活污水难以排放，久而久之几乎导致每家的房屋前后出现臭水沟，棚户区内又没有固定的垃圾处理场所，垃圾点甚少，环境卫生状况极差，严重影响居民的正常生活质量和棚户区整体环境质量。此外，随着衡阳城区的不断扩大，过去的城乡结合部逐步变成了新城区，棚户区改造也是衡阳市城市未来的发展需要。

2.项目建设地点

项目地址位于酃湖乡东湖村，良树塘路以西，思源东路以东、中兴路以北、联新路以南。

3.项目建设内容及规模

建设安置房和相关配套基础设施，共建 20 栋楼房，其中 1~2#栋 31 层；3#栋 30 层；4#、6#、7#栋 10 层；5#、8#~20#栋 7 层；一层地下室，总建筑面积 169,188.00 平方米，其中住宅面积 142,837.80 平方米。总投资 25,000.00 万元。

4.项目建设期及运营期

项目建设期：2018 年至 2021 年

项目运营期：2022 年至 2027 年

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目产生的经济效益，主要表现在以下几个方面：

1.本项目的实施可以实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约土地使用，提升周边土地价值，配合房地产建设，将产生显著的经济效益。

2.项目实施后，将带动相关商旅、娱乐等产业的发展，逐年将有固定的投资回报。将给优化空间功能布局、推进产业转型升级带来契机，能够有效解决土地资源约束，发展空间受限的问题，有利于推进当地产业转型升级；将加快本地区城市化进程，有效带动周边地区发展，进一步改善居民居住条件。

3.本项目的实施将改变区域产业结构，提升项目区域的形象、加速与周边区域间的交流，进一步改善投资环境，加快沿线区域的建设与开发，引导该区域产业结构和产业布局的调整，带动商业、建筑业、运输业等相关产业的迅速发展，从而促进项目影响区域的经济繁荣，推动社会经济持续发展。

（二）社会效益分析

本项目为棚户区改造，是党中央、国务院作出的一项重大决策和惠及千家万户、造福子孙后代的民生工程。加快棚户区改造是改善民生的重要举措，是拉动经济增长的有效途径，是城市提质的现实需要。

该项目的实施有利于鄱湖乡东湖村加强基础设施建设，完善城市功能；有利于缓解住房紧张问题，改善城镇低收入家庭的住房困难状况，促进房地产业的和谐健康发展，对促进社会

稳定和构建和谐社会起到良好的作用，其社会效益明显。项目与所在地的社会环境、人文条件相适应，无环保、宗教、民族等社会矛盾。且对当地资源需求不会造成供应压力，项目社会风险程度很小。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1.项目投资估算依据

本项目投资估算以本项目可行性研究报告确定的建设方案为依据，并结合酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡东湖村安置点实际情况进行编制。估算范围包括：工程费用、工程建设其他费用、预备费及建设期利息。具体编制（估算）依据如下：

- （1）《湖南省市政工程消耗量标准》；
- （2）《湖南省安装工程消耗量标准》；
- （3）《湖南省市政工程消耗量标准》；
- （4）《湖南省房屋修缮工程预算定额》；
- （5）《湖南省住房和城乡建设厅关于发布 2014 年湖南省建设工程人工工资单价的通知》（湘建价[2014]112 号）；
- （6）《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
- （7）参考本地类似工程的有关造价指标；
- （8）建设项目所在地的主要材料市场价格；
- （9）建设工程其他费用包括建设单位管理费，前期工程咨询收费，施工图、预、结算或标底编制费，勘察设计费，施工图

审查费，工程合同预算或标底审查费，工程监理费，招标代理服务费等，工程保险费，环境影响评价费，劳动卫生评审费，施工准备及临时设施费，竣工图编制费费用依据相关计费依据计取。

2.项目投资估算具体情况

鄱湖片棚改三期(城中村)鄱湖乡东湖村安置点总投资金额25,000.00万元,其中建设工程费用23,830.00万元,占比95.32%;建设工程其他费用600.00万元,占比2.40%;预备费250.00万元,占比1.00%;建设期利息320.00万元,占比1.28%。具体投资估算如下表所示:

项目投资估算表

单位: 万元

序号	工程或费用名称	估算投资		
		建安工程费	其他费用	合计
1	工程费用	23,830.00		23,830.00
1.1	建筑安装工程费用	20,630.00		20,630.00
1.2	配套设施建设费	3,200.00		3,200.00
2	工程建设其他费用		600.00	600.00
3	预备费		250.00	250.00
4	建设期利息		320.00	320.00
5	总投资	23,830.00	1,170.00	25,000.00

本项目计划总投资25,000.00万元,前期投入4,953.00万元;2020年计划投资13,000.00万元;2021年计划投资9,047.00万元,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	2020年	2021年
------	-----	------	-------	-------

酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡东湖村安置点	25,000.00	4,953.00	11,000.00	9,047.00
-----------------------	-----------	----------	-----------	----------

（二）资金筹措方案

酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡东湖村安置点项目资金来源主要为财政资金和政府专项债券资金。项目总投资 25,000.00 万元，其中：用于项目支出的资本金 9,500.00 万元，占投资总额的 38.00%；拟申请发行政府专项债券资金 13,500.00 万元，使用其他项目已发行的政府专项债券资金 2,000.00 万元。酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡东湖村安置点项目已于 2020 年 10 月发行政府专项债券 8,900.00 万元，发行利率 3.49%，本次拟申请调整 2,000.00 万元，该部分资金原为 2019 年湖南省棚户区改造专项债券（一期）-2019 年湖南省政府专项债券（二期）中衡阳市珠晖区酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡丰山安置点项目专项债券资金，发行利率为 3.48%，未来拟申请发行 4,600.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	资金来源		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	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	政府专项债券金额						
酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡东湖村安置点项目	9,500.00	15,500.00	8,900.00	2,000.00	4,600.00	2019 年湖南省棚户区改造专项债券（一期）-2019 年湖南省政府专项债券（二期）	5 年	3 年

四、项目收入和成本预测

1、收入预测依据

酃湖片棚改三期(城中村)酃湖乡东湖村安置点项目收入来源于本项目棚改后腾空的国有土地使用权出让收入。

本项目可供出让的土地面积为 44,003.63 平方米(合计 66.01 亩)。土地出让计划如下表所示:

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
土地出让面积 (亩)	36.01			30.00
土地性质	商住用地			商住用地

通过选取与本次预测涉及项目的 3 个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次棚户区改造项目的地价。酃湖片棚改三期(城中村)酃湖乡东湖村安置点具体可比地块信息如下:

酃湖片棚改三期(城中村)酃湖乡东湖村安置点可比地块信息表

土地坐落	土地面积 (m ²)	土地用途	出让年限 (年)	成交价 (万元)	受让人	成交日期	平均地价 (万元/亩)
衡阳市珠晖区酃湖乡双江村	26,401.32	城镇住宅用地	商业 40 住宅 70	17,820.00	衡阳市湘江水利投资开发有限公司	2019 年 12 月 21 日	450.00
衡阳市珠晖区和平乡新华村(东至藕塘路,北至塔晖路,南至东山路)	58,756.27	城镇住宅用地	商业 40 住宅 70	46,708.90	衡阳市城市建设投资有限公司	2019 年 12 月 20 日	530.00
衡阳市珠晖区和平乡新华村(西至珠晖塔路、东至藕塘路、南至塔晖路)	38,835.28	城镇住宅用地	商业 40 住宅 70	30,872.50	衡阳市滨江新区投资有限公司	2020 年 05 月 15 日	530.00

本项目的土地出让单价取可比地块出让地价的平均值为 503.33 万元/亩。

2、项目收入预测

鄱湖片棚改三期(城中村)鄱湖乡东湖村安置点的收入为国有土地使用权出让收入。债券存续期内项目总收入为 33,224.81 万元。收入测算如下表:

项目预期收入测算表

单位: 万元

收入类别	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
国有土地使用权出让收入	18,124.91			15,099.90	33,224.81
小计	18,124.91			15,099.90	33,224.81

3、项目预期成本预测

结合衡阳市当地实际情况，土地出让业务暂无成本。

五、融资平衡方案

1、项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 33,224.81 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 33,224.81 万元。

2、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（一期）- 2019 年湖南省政府专项债券（二期）债券鄱湖片棚改三期（城中村）鄱湖乡丰山安置点项目的 2,000.00 万元，发行利率 3.48%，已付息 522.00 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鄱湖片棚改三期（城中村）鄱湖乡丰山安置点项目承担。

鄱湖片棚改三期（城中村）鄱湖乡东湖村安置点项目，已发行政府专项债券 8,900.00 万元，发行利率为 3.49%，本

次拟申请调整政府专项债券 2,000.00 万元，发行利率为 3.48%，未来拟申请政府专项债券 4,600.00 万元，根据 2020 年 12 月 7 年期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，预测利率为 3.90%，债券偿付方式均为每 1 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。鄯湖片棚改三期（城中村）鄯湖乡东湖村安置点项目还本付息情况如下表所示：

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
鄯湖片棚改三期（城中村）鄯湖乡东湖村安置点	2020		8,900.00		8,900.00		
	2021	8,900.00	6,600.00		15,500.00	310.61	310.61
	2022	15,500.00	-	-	15,500.00	559.61	559.61
	2023	15,500.00	-	-	15,500.00	559.61	559.61
	2024	15,500.00	-	2,000.00	13,500.00	559.61	2,559.61
	2025	13,500.00	-	-	13,500.00	490.01	490.01
	2026	13,500.00	-	-	13,500.00	490.01	490.01
	2027	13,500.00	-	8,900.00	4,600.00	490.01	9,390.01
	2028	4,600.00	-	4,600.00	-	179.40	4,779.40
合计			15,500.00	15,500.00	15,500.00	3,638.87	19,138.87

3、项目融资平衡情况

鄯湖片棚改三期（城中村）鄯湖乡东湖村安置点项目偿债资金来源为国有土地使用权出让收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 33,224.81 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.74。

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
鄞湖片棚改三期（城中村）鄞湖乡东湖村安置点	33,224.81	15,500.00	19,138.87	1.74

鄞湖片棚改三期（城中村）鄞湖乡东湖村安置点融资平衡情况已经通过利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

考虑到收入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：

单因素敏感性分析	-20%	0%	20%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.39	1.74	2.08

基于上表，收入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 20%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数 1.39，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，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，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。

现金流量表

单位：万元

阶段	项目	合计	建设期			运营期						
年度			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
序号			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一	现金流入	58,224.81	4,953.00	13,000.00	7,047.00	-	-	18,124.91	-	-	15,099.90	-
1	资本金流入	9,500.00	2,953.00	4,100.00	2,447.00	-						
2	融资资金流入	15,500.00	2,000.00	8,900.00	4,600.00	-	-	-	-	-	-	-
3	运营期现金流入	33,224.81			-	-	-	18,124.91	-	-	15,099.90	-
二	现金流出	41,828.26	2,953.00	13,000.00	7,047.00	559.61	559.61	2,559.61	490.01	490.01	9,390.01	4,779.40
1	建设期资金流出	22,689.39	2,953.00	13,000.00	6,736.39							
2	运营期资金流出	-										
3	融资还本付息	19,138.87	-	-	310.61	559.61	559.61	2,559.61	490.01	490.01	9,390.01	4,779.40
三	现金净流量	16,396.55	2,000.00	-	-	-559.61	-559.61	15,565.30	-490.01	-490.01	5,709.89	-4,779.40
四	期末累计现金结存	75,761.88	2,000.00	-	-	-559.61	-1,119.22	14,446.08	13,956.07	13,466.06	19,175.95	14,396.55

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

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。

2.工程建设风险

风险描述：工程建设风险是指在工程地质条件和工程设计发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长造成损失，另一方面是工程过程管理不佳，导致工程质量不佳，经常需要整改等造成建设进度延长的风险。

应对措施：所选择的建设单位应具备良好的业务资质和项目建设能力，工程经验丰富，在项目启动建设时，充分考虑项目施工困难，提前做好各种预案，加强项目施工过程中的管理工作，提高工程质量，增加检查频次，确保项目安全生产，保障项目进度和质量。

3.项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要受益来源于物业收入、停车位收入、充电桩收入、广告位收入。相关收入受市场价格影响较大，若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项目收益，尽量减少与预期差异的可能。加强项目实现收入的

过程管理，尽可能实现预期收益。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案，由财政安排好政府性基金收入、专项收入偿还，确保债券本息偿还不出现风险。

4.项目完工风险

风险描述：在建设施工过程产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，影响项目如期完工，带来成本超支问题。

应付措施：针对上述可能出现的问题，项目单位将在项目建设期，对项目全部建设资金使用情况适时进行审计；在项目建成后，对相关成本进行专项审计。当项目总投资超过概算时，由项目单位负责筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完成。

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

鄞湖片棚改三期（城中村）鄞湖乡东湖村安置点主管部门是珠晖区城乡和住房建设局。

项目主管部门将负责按照本次棚户区改造债券项目工作要求并根据项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行棚户区改造专项债券项目库，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，做好棚户区改造专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好棚户区改造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《鄞湖片棚改三期（城中村）鄞湖乡
东湖村安置点项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

珠晖区财政局



珠晖区住房和城乡建设局



2021年1月28日