

湖南省湘西州 2019 年第一批棚户区改造专项债券 项目预期收益和融资平衡方案

湘西州 2019 年第一批棚户区改造专项债券共涉及项目 5 个，拟使用政府专项债券资金总额为 43,680.00 万元。其中吉首市项目 1 个，即吉首市 2018 年棚户区改造（第一批）项目 7,440.00 万元；凤凰县项目 1 个，即凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造（城中村）项目 10,000.00 万元；保靖县项目 1 个，即 2019 年保靖县迁陵镇政兴路棚户区改造项目 7,040.00 万元；永顺县项目 1 个，即永顺县灵溪镇溪州棚户区改造安置房建设项目 8,000.00 万元；龙山县项目 1 个，即龙山县民安街道新建南路棚户区改造工程 11,200.00 万元。

吉首市棚户区改造项目预期收益和融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

吉首市为湖南省县级市，湘西土家族苗族自治州州府。吉首市东南部与泸溪县、西北部与花垣县、西南部与凤凰县、北部与保靖县和古丈县毗邻，总面积 1,078.33 平方千米。吉首地处武陵山区腹地，背靠武陵山，吉首的气候为典型的亚热带季风性湿润

气候。吉首市下辖 4 个街道、5 个镇、1 个乡；全市总人口 30.09 万人，常住人口 31.13 万人。

2017 年吉首市地区生产总值 153.52 亿元，比上年增长 10.1%。其中，第一产业增加值 7.57 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值 45.25 亿元，增长 8.8%；第三产业增加值 100.70 亿元，增长 11.1%。按常住人口计算，人均地区生产总值 4.48 万元，比上年增加 0.28 万元，增长 4.4%。

吉首市以基础设施建设为基础，以发展湘西民族特色旅游和生态休闲目的地为目标导向，以生态环境保护为根本，大力发展结合旅游等第三产业联动的新型生态产业、现代化食品精加工、民族特色产品加工等低污染低耗能的现代化绿色产业，逐步缩减并消除重污染企业。扩大中心城市规模，加强吉首作为大湘西旅游中心城市的职能，积极主动拓展吉首市在湘、鄂、渝、黔边区交通运输和旅游发展潜力，全面提高和增强城市核心竞争力，将吉首市建成大湘西地区生态环境优良、区域特色突出、经济社会协调发展的新型旅游中心城市。

2016-2018 年，吉首市分别实现一般公共预算收入 7.56 亿元、8.27 亿元和 9.19 亿元，政府性基金收入分别为 3.27 亿元、4.01 亿元和 10.88 亿元，受土地出让收入增长带动，吉首市最近三年政府性基金收入增长较快。

吉首市 2016-2018 年财政经济数据

项目	2016 年	2017 年	2018 年
----	--------	--------	--------

地区生产总值（亿元）	136.34	153.52	167.62
城镇居民人均可支配收入（元）	25,532	27,830	30,279
农村居民人均可支配收入（元）	8,749	9,738	10,760
一般公共预算收入（亿元）	7.56	8.27	9.19
政府性基金收入（亿元）	3.27	4.01	10.88
其中：国有土地出让收入（亿元）	2.69	3.46	10.11
政府性基金支出（亿元）	2.86	1.69	5.62
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.85	1.14	4.50

注：2018 年财政经济数据为快报数，下同

（二）项目基本信息

吉首市 2018 年棚户区改造（第一批）项目分为 3 个片区，包括竹园片区、浪头河片区和大田片区。

本项目总用地面积合计为 592,474.96 平方米（888.71 亩），征收房屋总建筑面积 250,996.61 平方米，征收总户数 1,741 户，项目征收涉及人数 7,381 人；其中，货币安置 808 户，新建安置 933 户。

1、竹园片区棚户区改造项目

竹园片区棚户区改造项目用地面积为 135,477.59 平方米（203.22 亩），征收房屋总建筑面积 13,3400 平方米，征收总户数 861 户，项目征收涉及人数 3,621 人；其中，货币安置 368 户，新建安置 493 户。

2、浪头河片区棚户区改造项目

浪头河片区棚户区改造项目用地面积为 192,173.32 平方米（288.26 亩），征收房屋总建筑面积 53,684.55 平方米，征收总户数 367 户，项目征收涉及人数 1,529 人；其中，货币安置 183

户，新建安置 184 户。

3、大田片区棚户区改造项目

大田片区棚户区改造项目用地面积为 264,824.05 平方米（397.23 亩），征收房屋总建筑面积 63,912.06 平方米，征收总户数 513 户，项目征收涉及人数 2,231 人；其中，货币安置 257 户，新建安置 256 户。

上述项目总投资为 125,907.88 万元，建设期 3 年（2018 年 5 月至 2021 年 4 月）。

吉首市棚户区改造项目基本情况表

序号	项目名称	项目概况	实施主体	批复文件
1	吉首市 2018 年棚户区改造（第一批）项目	项目包括竹园片区、浪头河片区、大田片区。其中竹园片区东以万榕江，西以 209 延伸线，南以燕子岩路，北以建新路至接丰巷为界；浪头河片区东以 S229 线，西以小溪村，南以光明路，北以酒鬼酒公司为界；大田片区具体范围为职专至青山湾道路沿线区域，主要为道路两侧区域。 项目总投资 125,907.88 万元，项目征收总户数 1,741 户，项目征收涉及人数 7,381 人；其中，货币安置 808 户，新建安置 933 户。建设期 3 年（2018 年 5 月至 2021 年 4 月）。截至目前，上述棚改户数已全部纳入国家棚改计划。	吉首市房地产管理局	《吉首市发展和改革局关于吉首市 2018 年棚户区改造（第一批）项目可行性研究报告的批复》（吉发改发〔2018〕124 号）、《湖南省住房和城乡建设厅等五部门关于第二次调整 2018 年部分棚户区改造项目的通知》（湘建保函〔2018〕330 号）

根据《湖南省住房和城乡建设厅等五部门关于第二次调整 2018 年部分棚户区改造项目的通知》（湘建保函〔2018〕330 号），

项目已列入 2018 年国家棚改计划。

吉首市 2018 年棚户区改造（第一批）项目已经通过湖南启元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

上述项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，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

上述项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

吉首市 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，共 3 个片区，总投资 125,907.88 万元。

1、投资估算依据

- （1）《中华人民共和国物权法》；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （3）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院 590 号

令)；

(4) 《湖南省实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉办法》(湖南省人民政府令 268 号)；

(5) 吉首市人民政府关于印发《吉首市国有土地上房屋征收与补偿实施办法》的通知(吉政发〔2017〕9 号)；

(6) 吉首市人民政府关于印发《吉首市城镇棚户区房屋征收与置换实施细则(试行)》的通知(吉政发〔2017〕10 号)；

(7) 实施主体提供的有关资料。

2、投资总额的具体构成

根据实施主体拆迁摸底调查,结合国家相关政策以及项目拆迁补偿安置标准,计算本项目建设投资总计 125,907.88 万元。投资总额分片区构成情况如下表所示:

吉首市棚户区改造项目投资总额构成表

序号	片区名称	征收房屋总建筑面积(平方米)	征收房屋总户数(户)	建设投资小计(万元)	每平方米投资(元/平方米)
1	竹园片区	133,400.00	861	64,520.36	4,836.61
2	浪头河片区	53,684.55	367	28,678.59	5,342.06
3	大田片区	63,912.06	513	32,708.93	5,117.80
合计		250,996.61	1,741	125,907.88	15,296.47

吉首市 2018 年棚户区改造(第一批)项目前期投入 35,661.20 万元,2019 年及以后年度分年度投资金额具体如下表所示:

吉首市棚户区改造项目投资估算表

单位: 万元

序号	片区名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年	2021 年
1	竹园片区	64,520.36	17,317.61	31,202.75	8,000.00	8,000.00
2	浪头河片区	28,678.59	7,818.59	4,860.00	8,000.00	8,000.00
3	大田片区	32,708.93	10,525.00	5,283.93	8,450.00	8,450.00
合计		125,907.88	35,661.20	41,346.68	24,450.00	24,450.00

（二）资金筹措方案

吉首市 2018 年棚户区改造（第一批）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 125,907.88 万元，其中用于项目支出的资本金 35,661.20 万元（资本金已全部到位），本年度拟申请政府专项债券 41,346.68 万元，2020 年拟申请政府专项债券 48,900.00 万元，其他融资 0 万元。本次申请的政府债券资金按约定使用于已纳入国家棚改计划的改造户数。

吉首市棚户区改造项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	吉首市 2018 年棚户区改造（第一批）项目	35,661.20	90,246.68	-	7,440.00	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）	7 年
合计		35,661.20	90,246.68	-	7,440.00	-	-

四、预期收益

吉首市棚户区改造项目收益主要来源于土地使用权出让收

入，出让收入合计 184,379.39 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 184,379.39 万元。

吉首市棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
吉首市 2018 年棚户区改造项目（第一批）	土地使用权出让收入	-	-	30,140.82	33,185.04	36,536.73	40,226.94	44,289.86	184,379.39	184,379.39

注：上述收入测算中，土地出让收入对应出让时间仅为实施主体预测，具体出让时间将根据当地土地市场实际情况进行调整

五、融资平衡方案

项目总投资金额为 125,907.88 万元，本年度拟申请政府专项债券 41,346.68 万元，2020 年拟申请政府专项债券 48,900.00 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 3 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 7 年期的预测利率为 4.10%，每年需偿付利息 3,700.11 万元，7 年本息共计 116,147.48 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 184,379.39 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.59。

吉首市棚户区改造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
吉首市 2018 年棚 户区 改造 (第 一批) 项目	2019	-	41,346.68	-	41,346.68	-	-
	2020	41,346.68	48,900.00	-	90,246.68	1,695.21	1,695.21
	2021	90,246.68	-	-	90,246.68	3,700.11	3,700.11
	2022	90,246.68	-	-	90,246.68	3,700.11	3,700.11
	2023	90,246.68	-	-	90,246.68	3,700.11	3,700.11
	2024	90,246.68	-	-	90,246.68	3,700.11	3,700.11
	2025	90,246.68	-	-	90,246.68	3,700.11	3,700.11
	2026	90,246.68	-	41,346.68	48,900.00	3,700.11	45,046.79
	2027	48,900.00	-	48,900.00	-	2,004.90	50,904.90
合计		-	-	-	-	25,900.80	116,147.48

吉首市棚户区改造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 融资本金	项目预计 融资本息	项目相关收益对融资 成本覆盖倍数
吉首市 2018 年 棚户区改造(第 一批)项目	184,379.39	90,246.68	116,147.48	1.59

本次项目的预期收益与融资平衡情况已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所编制的《关于湖南省湘西土家族苗族自治州 2019 年第一批棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》审计通过。

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，社会稳定问题的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）项目对占地方案及补偿标准不满的风险

该项目用地为国有土地。项目用地区域内涉及一定量拆迁工作，项目占地对单一个人或单位有影响，涉及第三方利益，存在对占地方案或补偿标准不满的风险，通过公开补偿方案，合理赔偿，此项风险可以得到控制。

（3）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。

（4）其他因素引起的风险

有些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。这会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。如发生这些情况，为防止事态恶化须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：受到土地市场的影响及全市供地计划的影响，土地出让价格达不到预期或无法按时出让土地，导致土地出让收入受到影响。

应对措施：加大征拆力度，严格编排土地出让计划，按时按质出让土地，达到预期土地出让收入。

七、还款保障措施

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

八、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县政府确定的棚改主管部门。吉首市棚改主管部门为吉首市房地产管理局。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、成本等因素，建立本地区试点发行棚户区改造专项债券项目库，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行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，配合做好棚改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，确保还

本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

凤凰县棚户区改造项目预期收益和融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

凤凰县位于湖南省西部，云贵高原东侧，武陵山区腹地，总面积 1745 平方公里，辖 17 个乡镇，截至 2017 年末全县总人口 43.18 万人，常住人口 32.99 万人（城镇人口 12.62 万人，农村人口 20.37 万人，全县城镇化率为 38.25%）。在总人口中，少数民族人口 34.11 万人，占总人口的 78.99%。

几年来，在县委、县政府的正确领导下，全县上下团结奋斗，攻坚克难，奋力拼搏，继续瞄准高寒山区精准脱贫试点县、国际旅游目的地、知名生态文化公园和“山上山下”全面建成小康社会总目标，坚持以精准脱贫、全域旅游总揽经济社会发展全局，县域经济持续稳步健康发展，脱贫攻坚取得实质性进展，文化旅游全域发展和转型升级不断加快，城乡面貌明显改观，民生福祉不断增进，进一步促进了县域经济社会持续健康发展，推动凤凰发展进入新时代。

2018 年，全县实现地区生产总值 81.03 亿元，增长 3.8%。其中，第一产业增加值 9.07 亿元，增长 3.7%；第二产业增加值 11.08 亿元，下降 6.9%；第三产业增加值 60.87 亿元，增长 6.0%。

按常住人口计算，人均地区生产总值为 2.39 万元。精准脱贫工作取得决定性进展，全县新出列 65 个贫困村，4,239 户 17,737 人实现脱贫，贫困发生率降至 4.89%。

2016-2018 年，凤凰县分别实现一般公共预算收入 7.74 亿元、8.07 亿元和 8.58 亿元，政府性基金收入分别为 3.73 亿元、13.01 亿元和 10.08 亿元，主要为国有土地出让收入。

凤凰县 2016-2018 年财政经济数据

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	77.93	81.05	81.03
城镇居民人均可支配收入（元）	20,729	22,698	24,696
农村居民人均可支配收入（元）	8,213	9,142	10,129
一般公共预算收入（亿元）	7.74	8.07	8.58
政府性基金收入（亿元）	3.73	13.01	10.08
其中：国有土地出让收入（亿元）	3.44	11.94	9.03
政府性基金支出（亿元）	4.01	10.98	8.59
其中：国有土地出让支出（亿元）	3.18	9.90	7.94

注：2018 年财政经济数据为快报数，下同

（二）项目基本信息

凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造（城中村）项目包括拆迁安置和综合整治两部分，其中拆迁安置包含凤凰南路、新田垅隧道口、田菜垅、古城区域、喜鹊坡、南华门隧道口、金水寨、民俗园等 8 个片区，综合整治包含三王阁片区、田寨垅片区、大坡脑及黄鳝坳等 4 个片区。

本项目合计拆迁安置 1,263 户，综合整治 771 户，改造道路（管网）2,000 米。项目征收户全部采用货币安置方式。

1、拆迁安置

对凤凰南路、新田垌隧道口、田菜垌、古城区域、喜鹊坡、南华门隧道口、金水寨、民俗园等 8 个片区存在一定消防安全隐患、外观破旧、房屋功能不完善的建筑物进行拆除。拆除总户数 1,263 户，拆除总建筑面积 143,039 平方米，腾空土地面积 172,905.38 平方米。其中：拆除住宅 1,155 户，建筑面积 106,749 平方米；拆除住改非 108 户，建筑面积 5,978 平方米；拆除临时建筑面积 30,312 平方米。

2、综合整治

对三王阁片区、田寨垌片区、大坡脑及黄鳝坳片区 771 户住户（建筑面积 126,467.00 平方米）及 2 千米路网（含相应给水、排水、强弱电、通信等综合管网）进行综合整治。

上述项目总投资为 94,927.00 万元，建设期 3 年（2018 年 1 月至 2021 年 2 月）。

凤凰县棚户区改造项目基本情况表

序号	项目名称	项目概况	实施主体	批复文件
1	凤凰县沱江镇2016年棚户区改造（城中村）项目	本项目改造工程主要涉及凤凰县沱江镇旧城区“城中村”的拆迁安置和综合整治两项内容，其中拆迁安置分布在凤凰南路、新田垌隧道口、田菜垌、古城区域、喜鹊坡、南华门隧道口、金水寨、民俗园等8个片区；综合整治分布在三王阁片区、田寨垌片区、大坡脑及黄鳝坳等4个片区。 项目总投资94,927.00万元，拆除总户数1,263户，拆除总建筑面积为143,039平方米。其中：拆除住宅1,155户，建筑面积106,749平方米；拆除住改非108户，建筑面积5,978平方米；拆除临时建筑面积30,312平方米。征地面积约462亩（具体以实测为准），全部为货币安置；综合整治771户，总建筑面积126,467平方米。建设期3年（2018年1月至2021年2月）。截至目前，上述棚改户数已全部纳入国家棚改计划。	凤凰县住房和城乡建设局	《凤凰县发展和改革局关于凤凰县沱江镇2016年棚户区改造（城中村）项目可行性研究报告的批复》（凤发改字〔2016〕156号）、《湖南省住房和城乡建设厅关于湘西州凤凰县沱江镇棚户区改造项目纳入我省2016年棚户区改造计划有关情况的函》

根据《湖南省住房和城乡建设厅关于湘西州凤凰县沱江镇棚户区改造项目纳入我省2016年棚户区改造计划有关情况的函》，项目已纳入2016年国家棚改计划。

凤凰县沱江镇2016年棚户区改造（城中村）项目已经通过湖南启元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

“城中村”棚户区改造是重大的扩大内需举措，是改善民生、促进经济、旅游发展的有机结合，有利于推动经济社会又好又快发展。棚户区改造不仅是一项民生工程，事关地方经济社会的可

持续发展，是拉动经济增长的有效途径。项目的建设，可拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，同时带动凤凰县相关旅游业的增长，因此发展潜力很大；可充分增加以服务业为主的第三产业基础就业岗位，同时也是扩大居民消费最有效的途径。

（二）社会效益分析

“城中村”棚户区的改造是一项安居工程，同时也适时化解了社会矛盾，预防了冲突的发生，有良好的社会效益。项目的建设，解决了群众的现实困难。“城中村”棚户区的居民大多数无力改善居住状况。棚户区改造对拆迁的住户进行安置补偿，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，注重了“城中村”困难群众的基本生活保障，改变了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

凤凰县 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，总投资 94,927.00 万元。

1、投资估算依据

（1）投资估算按国家计委、建设部颁布的《建设项目经济评价的方法与参数（第三版）》中规定的有关投资估算编制方法

及行业规定进行。

(2) 建筑安装费用按当地概算定额、近期当地工程造价价格信息及相近工程造价指标估列；其他费用按国家、省的相关政策文件计取。

(3) 工程预备费按工程费用及其他费用（不含土地费用）的 5%计。根据计投资〔1999〕1340 号文件精神涨价预备费暂按 0%计。

(4) 根据国税发〔1999〕021 号文投资方向调节税按零税率计。

2、投资总额的具体构成

本项目总投资估算为 94,927.00 万元，其中：工程费用 8,421.00 万元，其它费用 86,046.00 万元（含征地拆迁费用 85,281.00 万元），预备费 460.00 万元。投资总额构成情况如下表所示：

凤凰县棚户区改造项目投资总额构成表

序号	项目名称	工程费用	其他费用		预备费	投资总额
1	凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造（城中村）项目	8,421.00	合计	其中：征地拆迁费用	460.00	94,927.00
			86,046.00	85,281.00		

凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造（城中村）项目前期投入 15,686.69 万元，2019 年及以后年度分年度投资金额具体如下表所示：

凤凰县棚户区改造项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年 及以后
1	凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造（城中村）项目	94,927.00	15,686.69	55,000.00	15,000.00	9,240.31	-

（二）资金筹措方案

凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造（城中村）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 94,927.00 万元，其中用于项目支出的资本金 54,525.00 万元（资本金已到位 10,638.00 万元，剩余部分资本金将根据项目进度逐步到位），拟申请发行政府专项债券资金 35,353.31 万元，其他已有融资 5,048.69 万元。本次申请的政府债券资金按约定使用于已纳入国家棚改计划的改造户数。

凤凰县棚户区改造项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请 发行政府 债券金额	本次申请 发行政府 债券名称	本次申请 发行政府 债券期限
		资本金	计划发行 专项债券 金额	其他融资			
1	凤凰县沱江镇2016年棚户区改造（城中村）项目	54,525.00	35,353.31	5,048.69	10,000.00	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）	7年
合计		54,525.00	35,353.31	5,048.69	10,000.00	-	-

四、预期收益

凤凰县棚户区改造项目收益主要来源于土地使用权出让收入，出让收入合计 60,565.51 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 60,565.51 万元。

凤凰县棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计	预计用于 资金平衡 的相关收益
凤凰县沱江镇2016年棚户区改造（城中村）项目	土地使用权出让收入	-	11,226.82	11,653.44	12,096.27	12,555.93	13,033.05	-	60,565.51	60,565.51

注：上述收入测算中，土地出让收入对应出让时间仅为实施主体预测，具体出让时间将根据当地土地市场实际情况进行调整

五、融资平衡方案

项目总投资金额为 94,927.00 万元，本年度拟申请政府专项债券 35,353.31 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 3 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 7 年期的预测利率为 4.10%，每年需偿付利息 1,656.48 万元，7 年本息共计 51,997.37 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 60,565.51 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.16。

凤凰县棚户区改造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
凤凰 县沱 江镇 2016 年棚 户区 改造 (城 中村) 项目	2019	5,048.69	35,353.31	-	40,402.00	207.00	207.00
	2020	40,402.00	-	-	40,402.00	1,656.48	1,656.48
	2021	40,402.00	-	-	40,402.00	1,656.48	1,656.48
	2022	40,402.00	-	-	40,402.00	1,656.48	1,656.48
	2023	40,402.00	-	-	40,402.00	1,656.48	1,656.48
	2024	40,402.00			40,402.00	1,656.48	1,656.48
	2025	40,402.00		5,048.69	35,353.31	1,656.48	6,705.17
	2026	35,353.31	-	35,353.31	-	1,449.49	36,802.80
合计		-	-	-	-	11,595.37	51,997.37

凤凰县棚户区改造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	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
凤凰县沱江镇2016年棚户区改造（城中村）项目	60,565.51	40,402.00	51,997.37	1.16

本次项目的预期收益与融资平衡情况已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所编制的《关于湖南省湘西土家族苗族自治州2019年第一批棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》审计通过。

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，社会稳定问题的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）项目对占地方案及补偿标准不满的风险

该项目用地为国有土地。项目用地区域内涉及一定量拆迁工作，项目占地对单一个人或单位有影响，涉及第三方利益，存在对占地方案或补偿标准不满的风险，通过公开补偿方案，合理赔偿，此项风险可以得到控制。

（3）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。

（4）其他因素引起的风险

有些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。这会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。如发生这些情况，为防止事态恶化须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：受到土地市场的影响及全市供地计划的影响，土地出让价格达不到预期或无法按时出让土地，导致土地出让收入受到影响。

应对措施：加大征拆力度，严格编排土地出让计划，按时按质出让土地，达到预期土地出让收入。

七、还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、

调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县级政府确定的棚改主管部门。凤凰县棚改主管部门为凤凰县住房和城乡建设局。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、成本等因素，建立本地区试点发行棚户区改造专项债券项目库，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行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，配合做好棚改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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

保靖县棚户区改造项目预期收益和融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

保靖县位于云贵高原东侧，武陵山脉中段，湖南省西部，湘西土家族苗族自治州中部。东与古丈县接壤；东南与古丈县、吉首市毗邻；南与吉首市、花垣县相邻；西南接吉首市；西邻重庆

市的秀山县和龙山县；西北与秀山、龙山两县相连；北与龙山县隔酉水相望；东北与龙山县、永顺县相连。东西长 62.7 千米（程长 85 千米），南北宽 57.4 千米（程长 70 千米），全县总面积 1,745.88 平方千米。

2018 年，全县实现生产总值 55.6 亿元，增长 6.6%；财税总收入 5.2 亿元，增长 19%；规模工业增加值 9.7 亿元，增长 1%；固定资产投资增长 20%；社会消费品零售总额 14.8 亿元，增长 10.5%；金融机构贷款余额 455 亿元，增长 14%；城乡居民人均可支配收入 22,140 元、9,610 元，分别增长 9.3%、11%。小康实现程度达 88%。

2016-2018 年，保靖县分别实现一般公共预算收入 2.73 亿元、2.65 亿元和 2.99 亿元，政府性基金收入分别为 3.11 亿元、2.15 亿元和 4.48 亿元，其中国有土地出让收入分别为 1.50 亿元、1.20 亿元和 2.99 亿元。

保靖县 2016-2018 年财政经济数据

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	48.00	52.85	56.60
居民人均可支配收入（元）	11,596	12,887	14,266
一般公共预算收入（亿元）	2.73	2.65	2.99
政府性基金收入（亿元）	3.11	2.15	4.48
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.50	1.20	2.99
政府性基金支出（亿元）	2.95	1.68	4.04
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.50	0.61	2.82

注：2018 年财政经济数据为快报数，下同

（二）项目基本信息

2019 年保靖县迁陵镇政兴路棚户区改造项目主要为对保靖县迁陵镇政兴路周边棚户区改造范围用地征收、安置。

本项目总用地面积合计为 30,872 平方米，征收房屋总建筑面积 29,821 平方米，征收总户数 160 户。项目征收户全部采用货币安置方式。

本项目总投资为 13,419.45 万元，建设期 2 年（2019 年 4 月至 2021 年 2 月）。

保靖县棚户区改造项目基本情况表

序号	项目名称	项目概况	实施主体	批复文件
1	2019 年保靖县迁陵镇政兴路棚户区改造项目	项目位于保靖县政兴路周边，征收房屋总建筑面积 29,821 平方米，征收总户数 160 户。项目征收户全部采用货币安置方式。项目总投资 13,419.45 万元，建设期 2 年（2019 年 4 月至 2021 年 2 月）。截至目前，上述棚改户数已全部纳入国家棚改计划。	保靖县住房和城乡建设局	《保靖县发展和改革局关于保靖县 2019 年棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（保发改投〔2019〕9 号）、《湖南省住房和城乡建设厅等六部门关于下达 2019 年保障性安居工程建设计划任务的通知》（湘建保〔2019〕17 号）

根据《湖南省住房和城乡建设厅等六部门关于下达 2019 年保障性安居工程建设计划任务的通知》（湘建保〔2019〕17 号），项目已列入 2019 年国家棚改计划。

2019 年保靖县迁陵镇政兴路棚户区改造项目已经通过湖南启元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

2019 年保靖县迁陵镇政兴路棚户区改造项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，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

2019 年保靖县迁陵镇政兴路棚户区改造项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

保靖县 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，总投资 13,419.45 万元。

1、投资估算依据

- （1）《中华人民共和国物权法》；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （3）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院 590 号令）；
- （4）《湖南省实施（国有土地上房屋征收与补偿条例）办法》（湖南省人民政府令 268 号）；

(5) 湖南省人民政府办公厅《关于进一步规范集体土地征收管理工作的通知》(湘政办发[2014]21号);

(6) 《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》(湘政发【2012】46号);

(7) 《保靖县城区棚户区改造房屋征收与补偿安置方案》。

2、投资总额的具体构成

征收费参照保靖县目前已拆迁棚户区相关规定估算,每平方米按 4,500 元补偿。本项目征收房屋总建筑面积 29,821 平方米,投资总额为 13,419.45 万元。

2019 年保靖县迁陵镇政兴路棚户区改造项目目前尚未开工,2019 年及以后年度分年度投资金额具体如下表所示:

保靖县棚户区改造项目投资估算表

单位: 万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年	2021 年
1	2019 年保靖县迁陵镇政兴路棚户区改造项目	13,419.45	-	12,000.00	1,419.45	-

(二) 资金筹措方案

2019 年保靖县迁陵镇政兴路棚户区改造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 13,419.45 万元,其中用于项目支出的资本金 4,819.45 万元(资本金已到位 4,000.00,剩余部分资本金将根据项目进度逐步到

位），本年度拟申请政府专项债券 8,000.00 万元，2020 年拟申请政府专项债券 600.00 万元，其他融资 0 万元。本次申请的政府债券资金按约定使用于已纳入国家棚改计划的改造户数。

保靖县棚户区改造项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	2019 年保靖县迁陵镇政兴路棚户区改造项目	4,819.45	8,600.00	-	7,040.00	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
合计		4,819.45	8,600.00	-	7,040.00	-	-

四、预期收益

保靖县棚户区改造项目收益主要来源于土地使用权出让收入，出让收入合计 11,772.46 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 11,772.46 万元。

保靖县棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

片区名称	收入类别	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
2019 年保靖县迁陵镇政兴路棚户区改造项目	土地使用权出让收入	-	2,663.30	2,841.74	3,032.13	3,235.29	11,772.46	11,772.46

注：上述收入测算中，土地出让收入对应出让时间仅为实施主体预测，具体出让时间将根据当地土地市场实际情况进行调整

五、融资平衡方案

项目总投资金额为 13,419.45 万元，本年度拟申请政府专项债券 8,000.00 万元，2020 年拟申请政府专项债券 600.00 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 3 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.95%，每年需偿付利息 339.70 万元，5 年本息共计 10,298.50 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 11,772.46 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.14。

保靖县棚户区改造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
2019 年保	2019	-	8,000.00	-	8,000.00	-	-
	2020	8,000.00	600.00	-	8,600.00	316.00	316.00

靖县 迁陵镇政 兴路棚 户区改 造项目	2021	8,600.00	-	-	8,600.00	339.70	339.70
	2022	8,600.00	-	-	8,600.00	339.70	339.70
	2023	8,600.00		-	8,600.00	339.70	339.70
	2024	8,600.00	-	8,000.00	600.00	339.70	8,339.70
	2025	600.00	-	600.00	-	23.70	623.70
合计		-	-	-	-	1,698.50	10,298.50

保靖县棚户区改造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	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
2019年保靖县迁陵镇政兴路棚户区改造项目	11,772.46	8,600.00	10,298.50	1.14

本次项目的预期收益与融资平衡情况已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所编制的《关于湖南省湘西土家族苗族自治州2019年第一批棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》审计通过。

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，社会稳定问题的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）项目对占地方案及补偿标准不满的风险

该项目用地为国有土地。项目用地区域内涉及一定量拆迁工作，项目占地对单一个人或单位有影响，涉及第三方利益，存在对占地方案或补偿标准不满的风险，通过公开补偿方案，合理赔偿，此项风险可以得到控制。

（3）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。

（4）其他因素引起的风险

有些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。这会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。如发生这些情况，为防止事态恶化须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：受到土地市场的影响及全市供地计划的影响，土地出让价格达不到预期或无法按时出让土地，导致土地出让收入受到影响。

应对措施：加大征拆力度，严格编排土地出让计划，按时按质出让土地，达到预期土地出让收入。

七、还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，

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

八、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县政府确定的棚改主管部门。保靖县棚改主管部门为保靖县住房和城乡建设局。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、成本等因素，建立本地区试点发行棚户区改造专项债券项目库，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行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，配合做好棚改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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

永顺县棚户区改造项目预期收益和融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

永顺县位于湘西自治州北部，地处中西部结合地带的武陵山脉中段，辖区总面积 3,810.63 平方公里，辖 30 个乡镇，327 个行政村。2018 年末，全县总户数 16.43 万户，总人口 54 万人，常住人口 44.71 万人。永顺县列入西部大开发范围，可以享受国家、省、州有关民族区域自治、西部开发、等方面的优惠政策。2015 年，永顺县乡镇区划调整后，下辖 11 乡 12 镇。旅游资源丰富，主要景点有芙蓉镇、猛洞河平湖景区、小溪国家级自然保护区等。2018 年 9 月 25 日，获得商务部“2018 年电子商务进农村综合示范县”荣誉称号。2018 年 10 月 22 日，入选 2018 年全国农村一二三产业融合发展先导区创建名单。

2018 全县实现生产总值 69.35 亿元，比上年增长 6.2%。其中，第一产业 16.45 亿元，增长 3.6%；第二产业 15.16 亿元，下降 3.6%；第三产业 37.73 亿元，增长 12.3%；按常住人口计算，人均生产总值为 15,523 元。

2016-2018 年，永顺县分别实现一般公共预算收入 3.33 亿元、3.89 亿元和 4.26 亿元，政府性基金收入分别为 1.53 亿元、2.46 亿元和 4.28 亿元，其中国有土地出让收入分别为 1.39 亿元、2.27 亿元和 3.19 亿元。

永顺县 2016-2018 年财政经济数据

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	60.94	63.90	69.35
居民人均可支配收入（元）	11,285	12,203	12,842
一般公共预算收入（亿元）	3.33	3.89	4.26
政府性基金收入（亿元）	1.53	2.46	4.28
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.39	2.27	3.19
政府性基金支出（亿元）	1.89	1.74	3.69
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.29	1.30	3.36

注：2018 年财政经济数据为快报数，下同

（二）项目基本信息

永顺县灵溪镇溪州棚户区改造安置房建设项目位于永顺县灵溪镇岔那村，为规划溪州新城中心区域，项目北侧为已建成的溪州新城保障性住房小区，南侧为待开发用地，西侧为溪州新城规划主干道路司城西路。

项目规划总用地面积约 51,152 平方米，净用地面积 51,152 平方米，总建筑面积 130,528 平方米，基础建筑设施包括住宅、商业、幼儿园、物业用房及地面停车位，其中住宅建筑总面积 124,868 平方米，底商商业总面积 4,610 平方米，物业管理用房面积 150 平方米。本安置小区设有地上停车位 168 位，并配套 900 平方米幼儿园。

本项目棚户区改造工程安置小区拟定安置拆迁人口户数为 1,156 户，能满足待安置的 3,700 人口的需求。项目总投资为 27,548.80 万元，建设期 3 年（2017 年 11 月至 2020 年 10 月）。

永顺县棚户区改造项目基本情况表

序号	项目名称	项目概况	实施主体	批复文件
1	永顺县灵溪镇溪州棚户区改造安置房建设项目	项目位于规划溪州新城中心区域，北侧为已建成的溪州新城保障性住房小区，南侧为待开发用地，西侧为溪州新城规划主干道路司城西路。 项目总投资 27,548.80 万元，项目规划总用地面积约 51,152 平方米，净用地面积 51,152 平方米，总建筑面积 130,528 平方米，包括住宅建筑总面积 124,868 平方米，底商商业总面积 4,610 平方米，物业管理用房面积 150 平方米，地上停车位 168 位以及 900 平方米幼儿园。拟定安置拆迁人口户数为 1,156 户。建设期 3 年（2017 年 11 月至 2020 年 10 月）。截至目前，上述棚改户数已全部纳入国家棚改计划。	永顺县住房和城乡建设局	《永顺县发展和改革局关于永顺县 2017 年城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（永发改〔2017〕200 号）、《湖南省住房和城乡建设厅关于同意调整湘西土家族苗族自治州永顺县棚户区改造项目信息的复函》、《湖南省住房和城乡建设厅等五部门关于下达 2017 年保障性安居工程建设目标任务的通知》（湘建保〔2017〕23 号）、《建设工程规划许可证》（建规[建]字第 2018-04-10 号）、《建设用地规划许可证》（建规[地]字第 2018-04-80 号）、《建筑工程施工许可证》433127201805280101 号

根据《湖南省住房和城乡建设厅等五部门关于下达 2017 年保障性安居工程建设目标任务的通知》（湘建保〔2017〕23 号），项目已列入 2017 年国家棚改计划。

永顺县灵溪镇溪州棚户区改造安置房建设项目已经通过湖南启元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

永顺县灵溪镇溪州棚户区改造安置房建设项目使农村人口城市化，从就业、医保等生活的各个角度提升安置居民的生活档

次，完成生活概念的转换，打造新型的现代化安置社区。项目的建设，可拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，同时可充分增加以服务业为主的第三产业基础就业岗位，同时也是扩大居民消费最有效的途经。

（二）社会效益分析

永顺县灵溪镇溪州棚户区改造安置房建设项目在城乡结合部建立安置型社区，将农民纳入城市社会体系，扩大市政服务范围，改善农民的生活环境，提高他们的生活水平，让他们共享经济发展成果，有利于促进社会公平，是建设社会主义和谐社会的题中之义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

永顺县 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，总投资 27,548.80 万元。

1、投资估算依据

- （1）湖南省建筑设计院编制的设计方案及招标设计任务书；
- （2）湖南省相关取费标准；
- （3）建设部《建筑工程其他费用定额》；
- （4）国家计委计价格(1999)1283 号“关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知”；
- （5）类似工程技术经济指标及概算资料；

(6) 工程建设其他费用费率和文件;

(7) 中华人民共和国建设部发布的建标[2002]205号《房地产项目经济评价方法》;

(8) 根据计投资[1999]1340号《国家计委关于加强对基本建设大中型项目概算中“价差预备费”管理有关问题的通知》;

(9) 中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001《城镇土地估价规程》;

(10) 湖南省人民政府以及省市土地管理部门颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等。

2、投资总额的具体构成

该项目预计总投资约为 27,548.80 万元。由工程费用、工程建设其他费用、预备费组成,不包含征地拆迁补偿等费用。其中工程费用 22,256.12 万元,工程建设其他费 3,915.28 万元,预备费 1,377.40 万元。

工程费用由主体工程费用和景观道路管网工程费用组成。其中主体工程包括土方、土建、给排水及消防、电气、通风、空调、火灾报警和电梯工程。

工程建设其它费用由土地费用、建设单位管理费、工程监理费和设计费、工程勘察费、工程量清单及计价编制费、建设工程施工招投标管理费、施工图审查费、人防异地建设费和城市基础设施配套费构成。

预备费考虑了基本预备费及价差预备费,均为 5%。

永顺县灵溪镇溪州棚户区改造安置房建设项目前期投入 17,461.64 万元，2019 年及以后年度分年度投资金额具体如下表所示：

永顺县棚户区改造项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年	2021 年
1	永顺县灵溪镇溪州棚户区改造安置房建设项目	27,548.80	17,461.64	10,087.16	-	-

（二）资金筹措方案

永顺县灵溪镇溪州棚户区改造安置房建设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 27,548.80 万元，其中用于项目支出的资本金 7,978.80 万元（资本金已到位 7,891.64 万元，剩余部分资本金将根据项目进度逐步到位），拟申请发行政府专项债券资金 10,000.00 万元，其他已有融资 9,570.00 万元。本次申请的政府债券资金按约定使用于已纳入国家棚改计划的改造户数。

永顺县棚户区改造项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	永顺县灵溪镇溪州棚户区改造安置房建设项目	7,978.80	10,000.00	9,570.00	8,000.00	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
合计		7,978.80	10,000.00	9,570.00	8,000.00	-	-

四、预期收益

永顺县棚户区改造项目收益来源于棚改项目配套商业设施销售等收入，收入合计 37,704.85 万元，扣除相关税费（配套商业设施销售按销售额的 9%计提增值税，并相应计提计提城市建设税 7%，教育附加 3%，地方教育附加 2%，估计销售费用 3%，管理费用 2%）后，预计用于资金平衡的相关收益为 30,887.81 万元。

永顺县棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
永顺县灵溪镇溪州棚户区改造安置房建设项目	配套商业设施销售等收入	7,158.08	18,754.16	11,792.61	-	-	37,704.85	30,887.81

注：上述收入测算中，配套商业设施销售等收入对应出让时间仅为实施主体预测，具体出让时间将根据当地房地产市场实际情况进行调整

五、融资平衡方案

项目总投资金额为 27,548.80 万元，本年度拟申请政府专项债券 10,000.00 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 3 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.95%，每年需偿付利息 773.02 万元，5 年本息共计 23,435.08 万元。偿还资金来源为棚改项目配套商业设施销售等收入，预计用于资金平衡相关收益为 30,887.81 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.32。

永顺县棚户区改造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
永顺县灵溪镇溪州棚户区改造安置房建设项目	2019	9,570.00	10,000.00	-	19,570.00	378.02	378.02
	2020	19,570.00	-	-	19,570.00	773.02	773.02
	2021	19,570.00	-	-	19,570.00	773.02	773.02
	2022	19,570.00	-	-	19,570.00	773.02	773.02
	2023	19,570.00		9,570.00	10,000.00	773.02	10,343.02
	2024	10,000.00	-	10,000.00	-	395.00	10,395.00
合计		-	-	-	-	3,865.08	23,435.08

永顺县棚户区改造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	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
永顺县灵溪镇溪州棚户区改造安置房建设项目	30,887.81	19,570.00	23,435.08	1.32

本次项目的预期收益与融资平衡情况已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所编制的《关于湖南省湘西土家族苗族自治州 2019 年第一批棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》审计通过。

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，社会稳定问题的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

有些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。这会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。如发生这些情况，为防止事态恶化须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：受到房地产市场的影响及全市供地计划的影响，住房和商铺出让价格达不到预期或无法按时出让，导致项目收入受到影响。

应对措施：加大销售力度，严格控制土地供应计划，保障房地产市场有序、稳定发展，按时按质销售住房和商铺，达到预期配套商业设施销售等收入。

七、还款保障措施

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

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

八、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县政府确定的棚改主管部门。永顺县棚改主管部门为永顺县住房和城乡建设局。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、成本等因素，建立本地区试点发行棚户区改造专项债券项目库，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行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，配合做好棚改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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

龙山县棚户区改造项目预期收益和融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

龙山县位于湖南省西部，全县辖 21 个乡镇、397 个村，总人口 60.64 万人，其中以土家族为主的少数民族集居地，是国家扶贫重点县和全省 11 个深度贫困县之一。龙山县是土家族的发祥地之一，土家族织锦技艺、土家族摆手舞等 6 个项目列入国家级非物质文化遗产名录，有国家级代表性传承人 6 人。龙山县有“乌龙山国家地质公园”、“岩溶地质的百科全书”洛塔石林、“南方空中草原”八面山、“佛教圣地”太平山等自然风光；水利、森林、草场等自然资源丰富；煤炭、紫砂陶、石英砂、大理石、页岩气等矿产储量巨大；森林覆盖率达 71.2%，是湖南省首个林业碳汇工程试点县。

2018 年，龙山县实现生产总值 83.72 亿元，增长 6.4%；实现财政收入 9.12 亿元，增长 29.5%；城乡居民人均可支配收入为 21,939 元、9,412 元，分别增长 9.4%、10.8%。2019 年全县经济社会发展的主要预期目标是：生产总值增长 8%左右；社会消费品零售总额增长 12%以上；规模工业增加值增长 7%以上；财政总收入增长 10%以上；城乡居民可支配收入分别增长 10%、12%左右；农村综合贫困发生率控制在 1%以下，全县实现脱贫摘帽。

2016-2018 年，龙山县分别实现一般公共预算收入 4.75 亿元、5.20 亿元和 5.87 亿元，政府性基金收入分别为 2.90 亿元、6.35 亿元和 13.96 亿元，其中，国有土地出让收入分别为 1.72 万元、3.26 万元和 13.80 万元。受土地出让收入增长带动，龙山县最近三年政府性基金收入增长较快。

龙山县 2016-2018 年财政经济数据

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	74.05	80.08	83.72
居民人均可支配收入（元）	11,120	12,322	13,641
一般公共预算收入（亿元）	4.75	5.20	5.87
政府性基金收入（亿元）	2.90	6.35	13.96
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.72	3.26	13.80
政府性基金支出（亿元）	3.00	5.80	11.70
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.72	2.49	10.48

注：2018 年财政经济数据为快报数

（二）项目基本信息

龙山县民安街道新建南路棚户区改造工程位于龙山县民安街道办事处新建南路南门一桥旁，改造涉及 278 户，建筑面积 20,016 平方米，腾空土地面积 29,590.60 平方米。项目征收户全部采用货币安置方式。

龙山县民安街道新建南路棚户区改造工程总投资为 18,112.76 万元，建设期 2 年（2018 年 12 月至 2020 年 12 月）。

龙山县棚户区改造项目基本情况表

序号	项目名称	项目概况	实施主体	批复文件
1	龙山县民安街道新建南路棚户区改造工程	项目位于龙山县民安街道办事处新建南路南门一桥旁，东至新建南路，南至团结路，西至 209 国道，北至长沙路。改造涉及 278 户，建筑面积 20,016 平方米。项目总投资为 18,112.76 万元，建设期 2 年（2018 年 12 月至 2020 年 12 月）。截至目前，上述棚改户数已全部纳入国家棚改计划。	龙山县房地产管理局	《龙山县发展和改革局关于龙山县 2018 年城市棚户区改造项目工程可行性研究报告的批复》（龙发改投〔2017〕581 号）、《湖南省住房和城乡建设厅等五部门关于印发<关于下达 2018 年城镇棚户区改造计划（第一批）>的通知》（湘建保〔2017〕422 号）

根据《湖南省住房和城乡建设厅等五部门关于印发<关于下达 2018 年城镇棚户区改造计划（第一批）>的通知》（湘建保〔2017〕422 号），项目已列入 2018 年国家棚改计划。

龙山县民安街道新建南路棚户区改造工程已经通过湖南启元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

龙山县民安街道新建南路棚户区改造工程不仅解决广大中低收入者的居住问题，还能进一步改善投资环境。棚户区改造建设以及与其相关的民生建设投入，将推动当地形成良好的社会生态，也有助于新生代大学生和外来务工人员拥有安定的生活环境和良好的工作状态，创造更高的社会、经济价值。这对大多数企业尤其是部分劳动密集型企业来说，无疑是一个长期的“利好”因素，企业和人才之间形成的良性发展又将推动当地经济社会更好更快发展。本项目的建设实施能有效改善项目区的投资环境，创造良好的就业安居环境，吸引更多社会经济发展所需人才，促进当地社会经济可持续发展。

（二）社会效益分析

龙山县新建南路棚户区房屋年久失修、配套设施陈旧且不完善、环境脏乱差等问题突出，居住条件相对简陋；棚户区居住人口中老年人口多、下岗职工多。实施棚户区改造，将使相当一部分群众享受到改革发展的成果，不仅大大改善困难群众的居住条

件，还将推动住房制度改革的深化，进一步完善社会救助机制和保障体系，实现社会公平，促进社会和谐。同时，在棚户区改造中，还要按照城市总体规划，配套进行道路、绿化等基础设施建设，这将进一步完善城市整体功能，促进城市建设和发展，而且还有利于集约高效利用土地资源，避免城市规模无序扩张，实现可持续发展。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

龙山县 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，总投资 18,112.76 万元。补偿依据龙政发〔2018〕380 号文件测算，具体情况如下表所示：

龙山县棚户区改造项目投资总额构成表

序号	项目名称	面积（亩、平方米）、户数、人	指标（元）	合计（万元）	备注
1	住宅	20,016	3,280	6565.25	补偿依据龙政发〔2018〕380 号
2	装修补偿	278 户	50,000	1,390	补偿依据龙政发〔2018〕380 号
3	上浮奖	主体评估价上浮 15%		984.79	补偿依据（文件号）
4	按时签约奖	278 户	20,000	556	补偿依据龙政发〔2018〕380 号
5	集体签约奖	278 户	10,000	278	补偿依据龙政发〔2018〕380 号
6	按时搬迁奖	278 户	35,000	973	补偿依据龙政发〔2018〕380 号
7	货币补偿奖	278 户	100,000	2,780	补偿依据龙政发〔2018〕380 号

8	迁出旧城奖	278 户	80,000	2,224	补偿依据龙政发〔2018〕380 号
9	搬迁补助	278 户	5,000	139	补偿依据龙政发〔2018〕380 号
10	过渡安置费补偿	278 户	22,400	622.72	补偿依据龙政发〔2018〕380 号
11	基本预备费			2,000	
12	合计	18,112.76			

龙山县民安街道新建南路棚户区改造工程前期投入 300.00 万元，2019 年及以后年度分年度投资金额具体如下表所示：

龙山县棚户区改造项目投资估算表

单位：万元

序号	片区名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年	2021 年及以后
1	龙山县民安街道新建南路棚户区改造工程	18,112.76	300.00	14,000.00	3,812.76	-

（二）资金筹措方案

龙山县民安街道新建南路棚户区改造工程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 18,112.76 万元，其中用于项目支出的资本金 6,912.76 万元（资本金已到位 300.00 万元，剩余部分资本金将根据项目进度逐步到位），拟申请发行政府专项债券资金 11,200.00 万元。本次申请的政府债券资金按约定使用于已纳入国家棚改计划的改造户数。

龙山县棚户区改造项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请 发行政府 专项债券 金额	本次申 请发行 政府专 项债券 名称	本次申 请发行 政府专 项债券 期限
		资本金	计划申请 发行政府 专项债券 金额	其他融资			
1	龙山县民安街道新建南路棚户区改造工程	6,912.76	11,200.00	-	11,200.00	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
合计		6,912.76	11,200.00	-	11,200.00	-	-

四、预期收益

龙山县棚户区改造项目收益主要来源于土地使用权出让收入，出让收入合计 15,111.23 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 15,111.23 万元。

龙山县棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
龙山县民安街道新建南路棚户区改造工程	土地使用权出让收入	-	-	-	7,321.33	7,789.90	15,111.23	15,111.23

注：上述收入测算中，土地出让收入对应出让时间仅为实施主体预测，具体出让时间将根据当地土地市场实际情况进行调整

五、融资平衡方案

项目总投资金额为 18,112.76 万元，本年度拟申请政府专项债券 11,200.00 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 3 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.95%，每年需偿付利息 442.40 万元，5 年本息共计 13,412.00 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 15,111.23 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.13。

龙山县棚户区改造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
龙山县民安街道新建南路棚户区改造工程	2019	-	11,200.00	-	11,200.00	-	-
	2020	11,200.00	-	-	11,200.00	442.40	442.40
	2021	11,200.00	-	-	11,200.00	442.40	442.40
	2022	11,200.00	-	-	11,200.00	442.40	442.40
	2023	11,200.00	-	-	11,200.00	442.40	442.40
	2024	11,200.00	-	11,200.00	-	442.40	11,642.40
合计		-	-	-	-	2,212.00	13,412.00

龙山县棚户区改造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	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
龙山县民安街道新建南路棚户区改造工程	15,111.23	11,200.00	13,412.00	1.13

本次项目的预期收益与融资平衡情况已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所编制的《关于湖南省湘西土家族苗族自治州 2019 年第一批棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》审计通过。

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，社会稳定问题的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）项目对占地方案及补偿标准不满的风险

该项目用地为国有土地。项目用地区域内涉及一定量拆迁工作，项目占地对单一个人或单位有影响，涉及第三方利益，存在对占地方案或补偿标准不满的风险，通过公开补偿方案，合理赔偿，此项风险可以得到控制。

（3）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。

（4）其他因素引起的风险

有些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。这会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。如发生这些情况，为防止事态恶化须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：受到土地市场的影响及全市供地计划的影响，土地出让价格达不到预期或无法按时出让土地，导致土地出让收入受到影响。

应对措施：加大征拆力度，严格编排土地出让计划，按时按质出让土地，达到预期土地出让收入。

七、还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、

调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县级政府确定的棚改主管部门。龙山县棚改主管部门为龙山县房地产管理局。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、成本等因素，建立本地区试点发行棚户区改造专项债券项目库，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行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，配合做好棚改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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



湘西州住房和城乡建设局



2019年4月17日