

## 湖南省衡阳市 2019 年第四批棚户区改造 专项债券项目预期收益和融资平衡方案

衡阳市 2019 年第四批棚户区改造专项债券共涉及项目 1 个，本次拟使用政府专项债券资金总额为 3,000.00 万元。其中市本级 3,000.00 万元。各县市区具体项目及本次发行金额及期限情况如下表所示：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
衡阳市本级	衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）	3,000.00	10
合计		3,000.00	

# 衡阳市本级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

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 15310 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）。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 2016-2018 年财政经济情况

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	28,530,200.00	31,324,800.00	30,460,300.00
居民人均可支配收（元）	21,981.00	23,852.00	25,901.00
一般预算收入	2,046,698.00	1,624,102.00	1,613,489.00
政府性基金收入	1,692,276.00	2,034,862.00	2,417,921.00
其中：国有土地出让收入	1,620,500.00	1,920,939.00	2,267,933.00
政府性基金支出	1,385,163.00	1,814,678.00	1,979,699.00
其中：国有土地出让支出	1,284,632.00	1,685,553.00	1,852,532.00

## 衡阳市（市本级）2016-2018 年财政经济情况

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
一般预算收入	983,199.00	783,355.00	754,184.00
政府性基金收入	1,217,980.00	999,759.00	1,731,521.00
其中：国有土地出让收入	1,132,446.00	903,202.00	1,612,187.00
政府性基金支出	992,675.00	859,544.00	1,448,309.00
其中：国有土地出让支出	951,164.00	829,600.00	1,391,338.00

### （二）项目基本信息

衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）东至蒸湘雅郡，南至立新大道，西至光辉北街，北至蒸水南堤，计划总投资 120,000.00 万元，总用地面积 650,577.00 平方米。安置方式为货币安置，安置点已纳入国家棚改计划 800 户，征收涉及人口 2,026 人。项目建设期 3 年。项目实施单位为衡阳市蒸湘区住房和城乡建设局，本项目已取得可行性研究报告

批复、土地规划用地手续的函、建设用地规划许可证等批复。

衡阳市棚户区改造项目基本情况表

序号	项目名称	项目概况	实施单位	批复文件
1	衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）	<p>本项目实施地点:东至蒸湘雅郡、南至立新大道、西至松亭污水处理厂、北至蒸水南堤。</p> <p>主要实施内容和规模:对上述范围内的棚户区房屋进行征收,对拆迁居民进行货币化安置。项目拟用地总面积约 822,980 平方米,征收总户数为 1,012 户,涉及人口 2,531 人。项目分两期征收,其中一期征收户数为 800 户,涉及人口数 2,026 人,征收地块面积约 650,577 平方米,征收房屋面积约 158,729 平方米;征收安置拟采取货币化补偿方式。</p> <p>项目总投资及资金来源:该项目估算总投资为 120,000.00 万元。资金来源为实施单位自筹及融资。项目实施时间为 3 年。本项目已于 2019 年 4 月开工。</p>	蒸湘区住房和城乡建设局	<p>1.《关于长湖町片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（衡发改审〔2017〕34 号）</p> <p>2.《&lt;关于办理蒸湘区长湖片区约 1600 亩土地规划用地手续的函&gt;复函》（衡规函〔2017〕215 号）</p> <p>3.《关于&lt;关于审查衡阳市长湖町片区棚户区改造项目用地情况的函&gt;的复函》（衡国土资函〔2017〕105 号）</p> <p>4.《关于同意调整长湖町片区棚户区改造项目一期建设单位及投资的批复》（衡发改审〔2019〕73 号）</p>

根据《湖南省住房和城乡建设厅 湖南省财政厅关于印发 2016 年城市棚户区改造项目和 2015 年超任务完成的公共租赁住房项目信息备案表的通知》（湘建保〔2016〕77 号）、《湖南省住房和城乡建设厅 湖南省财政厅关于调整部分保障性安居工程建设项目的通知》（湘建保函〔2016〕337 号），衡阳市长湖町片区棚户区改造项目一期已经纳入了国家棚

改计划（本次衡阳市长湖町片区棚户区改造项目发债所募资金将全部用于一期建设）。

衡阳市棚户区改造项目已经通过北京市炜衡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**

本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**

本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**

衡阳市本级 2019 年第四批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，总投资金额 120,000.00 万元。根据《衡阳市人民政

府办公室关于加强市城区计提土地征地拆迁安置及资金结算管理工作的通知》（衡政办函〔2018〕8号）、《衡阳市土地储备与经营管理委员会会议纪要》（2018年第4次总第31次）等相关文件的规定，投资估算参考在同类项目上的开发成本以及地区同类建设项目《湖南省建设工程计价办法》、《湖南省市政工程消耗量标准》等经济技术标准，并结合项目自身情况，本着“客观、公正、谨慎”原则进行测算。

衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）投资估算：

本项目经衡发改审〔2019〕73号备案，项目总投资为120,000.00万元。其中：征地拆迁补偿及工程建设费用108,038.00万元，预备费5,981.00万元，工程建设其他费用1,805.00万元，财务费用4,176.00万元。具体如下表所示：

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	财务费用
1	衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）	108,038.00	5,981.00	5,981.00	4,176.00

本项目2019年投资50,000.00万元，2019年已投入21,200.00万元，2020年投资46,000.00万元，2021年计划投资24,000.00万元。

衡阳市本级项目分年度投资计划具体如下表所示：

## 项目分年度投资计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2019 年	2020 年	2021 年
1	衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）	120,000.00	50,000.00	46,000.00	24,000.00

### （二）资金筹措方案

2019 年第四批棚户区改造专项债券衡阳市本级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。

衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）项目总投资 120,000.00 万元,其中，用于项目支出的资本金 24,000.00 万元，资本金将根据项目进度逐步到位，占比 20%；拟申请发行政府专项债券资金 96,000.00 万元。已申请发行政府专项债券资金 10,000.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券资金 3,000.00 万元，未来计划申请发行政府专项债券资金 83,000.00 万元。具体如下表所示：

#### 衡阳市本级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		本期申请发行政府专项债券金额	本期申请发行政府专项债券名称	本期申请发行政府专项债券期限（年）
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额			
1	衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）	24,000.00	96,000.00	3,000.00	2019 年湖南省棚户区改造专项债券（九期）	10

序号	项目名称	资金来源		本期申请发行政府专项债券金额	本期申请发行政府专项债券名称	本期申请发行政府专项债券期限(年)
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额			
					—2019 年湖南省政府专项债券(二十期)	
	合计	24,000.00	96,000.00	3,000.00		

#### 四、预期收益

##### (一) 收入预测依据

衡阳市本级棚户区改造项目收益主要来源于土地使用权出让收入，合计 184,946.72 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 184,946.72 万元。

通过选取与本次预测涉及项目的 2 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。衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）项目具体可比地块信息如下：

衡阳市棚户区改造项目可比地块信息表

土地坐落	土地面积 (m <sup>2</sup> )	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)
长丰大道与永和路交汇东北角	19,046.67	居住(兼容商业)用地	70	15,713.50	湖南融力房地产有限公司	2018 年 6 月	550.00
蒸湘区万达广场以	6,423.29	居住(兼	70	5,976.00	衡阳市天和房	2018 年 3	620.56



北，南至 万达路， 东至规划 道路		容商 业） 用地			地产开 发有限 公司	月	
----------------------------	--	----------------	--	--	------------------	---	--

## （二）项目收入预测

考虑到本项目的土地自 2023 年开始出让，届时项目周边的基础配套设施、商圈环境更加成熟。衡阳市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按，可比价格计算分别为 7.90%、8.50%、8.60%，三年平均增速为 8.33%。此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则按三年最低值 7.90% 计算土地价格的增长。

衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）收益来源于土地使用权出让收入，根据可比地块确定本次预测土地出让 2019 年初始单价为 585.28 万元/亩，可供出让土地面积为 214.00 亩，土地使用权出让收入合计 184,946.72 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 184,946.72 万元。

衡阳市本项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	2023 年	2024 年	2025 年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）	土地使用权出让	50,931.14	54,954.56	79,061.02	184,946.72	184,946.72
	合计	50,931.14	54,954.56	79,061.02	184,946.72	184,946.72

## 五、融资平衡方案

### （一）项目净收益

债券存续期内，衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）项目预期总收入 184,946.72 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 184,946.72 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

衡阳市本级棚改项目本次拟申请政府专项债券 3,000.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 10 年期的预测利率为 3.96%，每年需偿付利息 118.80 万元，债券存续期内本息共计 4,188.00 万元。

综合考虑已有融资、本次债券融资和未来融资，衡阳市本级棚户区改造项目共需偿付利息 26,845.80 万元，本息合计 122,845.80 万元。具体如下表所示：

衡阳市本级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
衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）	2019		26,000.00		26,000.00		
	2020	26,000.00	46,000.00		72,000.00	984.20	984.20
	2021	72,000.00	24,000.00		96,000.00	2,824.20	2,824.20
	2022	96,000.00			96,000.00	3,784.20	3,784.20
	2023	96,000.00			96,000.00	3,784.20	3,784.20

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
	2024	96,000.00			96,000.00	3,784.20	3,784.20
	2025	96,000.00			96,000.00	3,784.20	3,784.20
	2026	96,000.00		23,000.00	73,000.00	3,784.20	26,784.20
	2027	73,000.00		46,000.00	27,000.00	2,918.80	48,918.80
	2028	27,000.00		24,000.00	3,000.00	1,078.80	25,078.80
	2029	3,000.00		3,000.00		118.80	3,118.80
	<b>合计</b>	<b>-</b>	<b>96,000.00</b>	<b>96,000.00</b>		<b>26,845.80</b>	<b>122,845.80</b>

### （三）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 184,946.72 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.51。具体如下表所示：

衡阳市本级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
衡阳市长湖町片区棚户区改造项目（一期）	184,946.72	96,000.00	122,845.80	1.51
<b>合计</b>	<b>184,946.72</b>	<b>96,000.00</b>	<b>122,845.80</b>	<b>1.51</b>

同时，衡阳市棚户区改造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）审核通过。

## 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：在棚户区改造项目施工过程中，该类风险具体表现为房屋征收、拆迁、补偿及相关利益群体生活就业等方面问题。若项目前期征收工作不到位，未妥善安置当地居民、单位，为其解决生产经营重新选址问题，或者未按照国家、地方现有标准，综合周边征收、拆迁项目将相关补偿落实到位，项目当地原居民、单位将对项目开展产生负面情绪，甚至抵制房屋征收的有序进行。在建设实施过程中，若未做好依法、文明征收工作，还会导致其产生抵触情绪，影响本批项目的进一步推进。

应对措施：对棚户区改造涉及的房屋征收补偿进行全面的社会稳定风险评估，在征收过程中，使用科学有效的方法，注重对被征收人切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。加强征收政策的宣传，做好征收前、征收中及征收后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因征收工作影响区域稳定与和谐。秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关房屋征收补偿法律、法规、政策、文件的相关标准，公开建设用地征收补偿标准及安置方式等详细信息，切实维护被征收户的知情权、参与权、受益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。对相关补偿宜优先拨款并公示，并逐户建卡、及时足额发放，

协调协助施工单位负责人和工程所在地的村组负责人建立联系机制,减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

## 2.工程建设风险

风险描述：棚户区改造项目建设周期较长，在工程建设进程中，土地储备“七通一平”等基础设施建设施工出现差错或执行方案不到位等原因会导致建造成本攀升、工期滞后等不良结果，使项目运营期限延长而发生不必要的损失。情况严重时，可能使工程无法竣工或项目停工待建。此外，突发事件、工程建设期间的质量问题也会构成一定风险。

应对措施：施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

## 3.项目收益与预期存在差异风险

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于建设成本和供地价格两个方面。

（1）建设成本超支风险。项目前期规划进程中，相关方案未进行科学合理设计，或未符合土地政策动态，可能会影响项目收益的计算指标，甚至导致土地收入无法覆盖土地成本的风险。由于成本投入控制意识层面淡薄，对成本控制未有足够的重视而造成资金浪费。同时，市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：根据国土规划部门对于项目的功能定位和用地强度来确定合理的用地指标，确保项目土地出让收入覆盖土地储备成本。加强与政府各职能部门的衔接，依法合理控制项目征收补偿、项目投资。对无证房屋制定明确可行的统一补偿标准，对恶意违章建筑坚决不予补偿。加强项目跟踪审计，保证资金合理使用。加快项目征收和工程进度，缩短项目周期，减少项目财务成本。

（2）供地价格或商品房与商业用房价格不及预期风险。随着 2018 年国家对楼市的宏观政策调控力度不断加大，房地产投机热在一定程度上已得到控制，房地产去投机化效应显现，短期内土地价格将保持稳定。同时，由于湖南省还在加速城市化建设，预计衡阳市土地价格上涨仍然存在一定的空间。但若国家持续调整土地出让政策或加强房地产市场调控，影响土地出让，可能将造成资金回笼困难，导致项目建成后无法及时找到合适的开发商对项目进行开发，造成地块出让价格下降。

风险控制措施：密切关注土地和房地产市场动态和市场变化分析，掌握最佳时节出让土地和商品房，获取较好效益。及时跟踪土地和房地产市场需求，尽早出让土地和商品房，回收投资，确保按时还本付息。为控制项目融资平衡风险，要做好专项债资金期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲价格波动损失。若土地未能按计划出让或土地出让收入暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，可考虑在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行棚户区改造专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

## 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级政府确定的棚改主管部门。衡阳市棚改主管部门为衡阳市住房和城乡建设局。

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，如期实现专项收入等后续工作。



(本页无正文，为衡阳市 2019 年第四批棚户区改造专项债券项目预期收益和融资平衡方案盖章页)



2019 年 9 月 16 日