

# 湖南省益阳市 2019 年第二批棚户区改造专项债券项目预期收益和融资平衡方案

益阳市 2019 年第二批棚户区改造专项债券共涉及项目 4 个，本次拟使用政府专项债券资金总额为 11,340.00 万元。其中资阳区项目 1 个，汽车路片区棚户区改造（二期）项目本次拟使用 2,240.00 万元；桃江县项目 2 个，竹业城（二期）城市棚户区改造项目本次拟使用 3,200.00 万元，桃江县牛潭河垸棚户区改造项目本次拟使用 2,300.00 万元；沅江市项目 1 个，沅江市景星寺路棚户区改造项目本次拟使用 3,600.00 万元。

## 资阳区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

资阳区隶属于湖南省益阳市，东临长株潭城市群，西接常德汉寿县，总面积 680.00 平方公里，人口 42.30 万，辖 5 镇 1 乡 2 个街道办事处和 1 个省级工业园(长春经开区)。资阳是湘中北重要的交通枢纽和物资集散地，是国家商务部批准的"加工贸易梯度转移重点承接地"。全区形成了装备制造、电子信息、轻工纺织、农产品(食品)加工为主导的四大产业集群，通信、电力等基础设施迅速发展，水陆交通形成密集

网络。资阳区是国家级生态建设示范区、国家洞庭湖湿地生态保护区，也是湖南省两个省级环境质量优良县区之一。

### 资阳区 2016-2018 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	144.67	162.38	176.53
居民人均可支配收入（元）	20,747	22,663	24,724
一般公共预算收入	5.30	5.68	5.68
政府性基金收入	9.63	5.41	7.81
其中：国有土地出让收入	9.61	5.39	4.06
政府性基金支出	10.01	5.44	8.23
其中：国有土地出让支出	9.61	5.26	4.94

### （二）项目基本信息

#### 资阳区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	汽车路片区棚户区改造（二期）项目	项目总投资 12,728 万元，位于城门外、文昌阁、南岳宫、建设街、贺家桥，改造户数 296 户，其中货币安置 296 户，涉及面积 25,456 平方米，建设期限 1 年，截至目前，已纳入国家棚改计划 296 户。	益阳市资阳区住房和城乡建设局	《关于资阳区汽车路片区棚户区改造（二期）项目可行性研究报告的批复》（益资发改[2019]62 号）；《关于<益阳市中心城区棚户区改造规划（2018-2020）>项目的审查意见》（益规委例字（2018）04 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），上述项目已列入湖南省 2019 年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

资阳区棚户区改造项目已经通过国浩律师（长沙）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

资阳区 2019 年第二批棚户区改造专项债券包含 1 个项目：汽车路片区棚户区改造（二期）项目总投资金额为 12,728.00 万元，包括征地拆迁及安置补偿费用 12,728.00 万元。

资阳区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
1	汽车路片区棚户区改造（二期）项目	12,728.00	0	12,728.00
	合计	12,728.00	0	12,728.00

## （二）资金筹措方案

2019 年本次资阳区汽车路片区棚户区改造（二期）项目的资金来源主要为中央预算年内投资和省级配套补助资金、其他方式筹集和债券资金。项目总投资 12,728.00 万元，其中用于项目支出的资本金 2,688.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 10,040.00 万元。前次已申请政府专项债券 2,880.00 万元，本次拟申请政府专项债券 2,240.00 万元，后续拟申请政府专项债券 4,920.00 万元。资本金将根据项目进度逐步到位，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。

资阳区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	汽车路片区棚户区改造（二期）项目	2,688.00	10,040.00	0	2,240.00	2019 年湖南省棚户区改造专项债券（四期）—2019 年湖南省政府专项债券（七期）	5
	合计	2,688.00	10,040.00	0	2,240.00		

## 四、预期收益

债券存续期内，资阳区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 17,000.00 万元，预计用于资金

平衡的相关收益为 17,000.00 万元。项目完工后预测可腾空土地 68 亩，以预测腾空土地位置及周边地价为依据，项目预计腾空的 68 亩土地可产生 20,400.00 万元收入，其中债券存续期内预计可产生土地出让收入 17,000.00 万元。

通过选取与本次预测涉及项目的周边地块市场土地交易价格作为标地，并以标地的均价作为参考评估本次棚户区改造项目的地价。具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积 (m²)	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(元/ 平)
银城大道西侧， 梅林路 北侧	3,672.60	商服用地	40.00	2,865.00	益阳银 富石油 有限公 司	2019/4/ 8	7452.87
益阳市 朝阳街 道办事 处龙头 山村,银 城大道 东侧	3,183.82	商服用地	40.00	2,245.00	中国石 化销售 有限公 司	2019/4/ 8	

考虑到上述项目的土地自 2020 年开始出让，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。但在遵照谨慎性原则下，本次棚户区改造项目测算地价低于周边地块土地交易价格。

资阳区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
汽车路片区棚户区改造（二期）项目	土地出让收入	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	17,000.00	17,000.00
	合计	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	3,400.00	17,000.00	17,000.00

## 五、融资平衡方案

汽车路片区棚户区改造（二期）项目总投资金额为 12,728.00 万元，前次已申请政府专项债券 2,880.00 万元，本次拟申请政府专项债券 2,240.00 万元，后续拟申请政府专项债券 4,920.00 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 5 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 5 年期的预测利率为 4.07%，前次已发行的专项债券按照实际发行利率 3.48% 计算，每年需偿付利息 391.64 万元，5 年本息共计 11,998.18 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 17,000.00 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.42。

资阳区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
汽车路片区棚户区改造（二期）项目	2019	0	10,040.00	0	10,040.00	0	0
	2020	10,040.00	0	0	10,040.00	391.64	391.64
	2021	10,040.00	0	0	10,040.00	391.64	391.64
	2022	10,040.00	0	0	10,040.00	391.64	391.64
	2023	10,040.00	0	0	10,040.00	391.64	391.64
	2024	10,040.00	0	10,040.00	0	391.64	10,431.64
	合计			<b>10,040.00</b>		<b>1,958.20</b>	<b>11,998.20</b>

资阳区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
汽车路片区棚户区改造（二期）项目	17,000.00	10,040.00	11,998.20	1.42
合计	<b>17,000.00</b>	<b>10,040.00</b>	<b>11,998.20</b>	<b>1.42</b>

资阳区项目的预期收益与融资平衡情况已经由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所《关于湖南省益阳市 2019 年第二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：房屋征收是政府行为而不是市场行为，由政府发布公告，组织与实施，政府行为带有一定的强制性，对被征收人的影响是多方面的，主要有失去收益性房产、失去土地使用权及住宅、改变原有生活方式和邻里关系等，有可能出现群众对其切实利益造成负面影响和损失的风险。在征收过程中有可能导致群众相互对比甚至盲目攀比，造成误解，产生不公平感，对建设方案和补偿标准不满的风险。

应对措施：一是充分调研，广泛征求意见，制订公平合理的补偿方案。二是加强与被征收群众联系沟通，向被征收人解答各项征收问题，宣传项目建设意义和征收政策；三是对关系到群众切身利益的补偿数据认真核对，积极帮助解决补偿问题。

### 2、工程建设风险

风险描述：项目前期开发涉及土地收储补偿、员工分流安置等问题。

应对措施：坚持合理合法的征收补偿程序，严谨科学的可行性研究论证，建设规模、设计方案合理可行，公开补偿方案，合理确定补偿标准，确保项目按进度进行。

### 3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：工程设计、施工方案的变化、价格等不确定



性因素，使投资增加的风险依然存在，受土地市场价格波动变化，可能影响土地出让收益水平。

应对措施：在设计、施工、采购的各个环节按照工程招标法的规定，以确保项目的工程质量和建设安全。

## **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。资阳区棚改主管部门是指益阳市资阳区住房和城乡建设局。

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，如期实现专项收入后续工作。

# 桃江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

桃江县地处湖南省中部偏北、资江中下游，总人口 83 万，总面积 2,068 平方公里。桃江县东与益阳市区相接，西与安化县相连、北抵汉寿县，南靠宁乡县，距益阳市中心城 24 公里，距省会长沙仅 98 公里，区位优势十分明显。洛湛铁路、石长铁路、桃益一级公路、长益高速公路贯穿县境，形成了铁路、公路、水路四通八达的交通网络，交通十分便捷。

### 桃江县 2016-2018 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	227.37	256.01	271.68
居民人均可支配收入	17,637	19,338	21,145
一般公共预算收入	6.79	6.85	7.47
政府性基金收入	1.87	4.68	11.23
其中：国有土地出让收入	1.63	4.28	10.45
政府性基金支出	2.04	5.75	11.14
其中：国有土地出让支出	1.42	4.45	9.41

### （二）项目基本信息

#### 桃江县棚户区改造项目基本情况表

序号	项目名称	项目概况	实施单位	批复文件
1	竹业城（二期）城	项目总投资 14,300 万元，东至金盆北路，西至凤凰山公	桃江县房地产	《关于桃江县 2019 年度城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（桃发改行审[2018]0402 号）；《桃

	市棚户区改造项目	园，南至消防队，北至凤凰山路（含原种场），改造户数 260 户，其中货币安置 60 户，新建安置房 200 户，涉及面积 19,500 平方米，建设期限 2 年，截至目前，已纳入国家棚改计划 260 户。	管理局	江县人民政府关于桃江县 2019 年度棚户区改造专项债券发行计划的批复》（桃政函[2018]101 号）；《桃江县国有土地划拨决定书》（桃国土拨字（2018）第 86 号）；《建设项目环境影响登记表》
2	桃江县牛潭河垸棚户区改造项目	项目总投资 7,150 万元，东至石长铁路，西至半稼洲村，南至资江，北至西环线，改造户数 110 户，其中新建安置房 110 户，涉及面积 8,250 平方米，建设期限 2 年，截至目前，已纳入国家棚改计划 110 户。	桃江县房地产管理局	《关于桃江县 2019 年度城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（桃发改行审[2018]0402 号）；《桃江县人民政府关于桃江县 2019 年度棚户区改造专项债券发行计划的批复》（桃政函[2018]101 号）；《桃江县国有土地划拨决定书》（桃国土拨字（2018）第 117 号）；《建设项目环境影响登记表》备案号：201843092200000236

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），上述项目已列入湖南省 2019 年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

桃江县棚户区改造项目已经通过国浩律师（长沙）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

桃江县 2019 年第二批棚户区改造专项债券包含 2 个项目，其中，竹业城（二期）城市棚户区改造项目总投资金额为 14,300.00 万元，包括开发建设费用 14,300.00 万元。2019 年计划投资 12,322.06 万元，2020 年计划投资 1,977.94 万元。

桃江县牛潭河垸棚户区改造项目总投资金额为 7,150.00 万元，包括征地拆迁及安置补偿费用 4,697.31 万元，开发建设费用 2,452.69 万元。2019 年计划投资 6,650.00 万元，2020 年计划投资 500 万元。

桃江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
1	竹业城（二期）城市棚户区改造项目	14,300.00	0	12,322.06	1,977.94
2	桃江县牛潭河垸棚户区改造项目	7,150.00	0	6,650.00	500.00
	合计	21,450.00	0	18,972.06	2,477.94

## （二）资金筹措方案

2019 年本次桃江县竹业城（二期）城市棚户区改造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 14,300.00 万元，其中用于项目支出的资本金 2,977.94 万元，拟申请发行政府专项债券资金 11,322.06 万元。前次已申请政府专项 7,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 3,200.00 万元，后续拟申请政府专项债券 1,122.06 万元。资本金将根据项目进度逐步到位，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。

2019 年本次桃江县牛潭河垸棚户区改造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 7,150.00 万元，其中用于项目支出的资本金 1,750.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 5,400.00 万元。前次已申请政府专项债券 3,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 2,300.00 万元，后续拟申请政府专项债券 100.00 万元。资本金将根据项目进度逐步到位，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。

桃江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
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			

							期限
1	竹业城（二期）城市棚户区改造项目	2,977.94	11,322.06	0	3,200.00	2019 年湖南省棚户区改造专项债券（四期）—2019 年湖南省政府专项债券（七期）	5
2	桃江县牛潭河垸棚户区改造项目	1,750.00	5,400.00	0	2,300.00	2019 年湖南省棚户区改造专项债券（四期）—2019 年湖南省政府专项债券（七期）	5
	合计	4,727.94	16,722.06	0	5,500.00		

#### 四、预期收益

债券存续期内，桃江县棚户区改造项目收益主要来源于土地出让收入、不动产销售收入和商业租赁收入等收入，合计 29,464.57 万元，扣除相关税费和成本费用后，预计用于资金平衡的相关收益为 28,670.60 万元。

①商业门面销售收入，其中可销售商业门面按照预期完工状态确定，预测商业门面均价按照益阳市桃江县城商业门面销售确定。

②商业门面租赁收入，按照项目预计建设规划，项目将附带建设部分商业设施，该商业设施预计予以出租，出租价格按照桃江城区一般商业租赁均价确定。

③土地出让收入

项目完工后预测可腾空土地 267.50 亩，以预测腾空土地位置及周边地价为依据，项目预计腾空的 267.50 亩土地可产生 64,900.00 万元收入，其中债券存续期内预计可产生土地出让收入 24,830.44 万元。

通过选取与本次预测涉及项目的周边地块市场土地交易价格作为标地，并以标地的均价作为参考评估本次棚户区改造项目的地价。具体可比地块信息如下：

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(元/ 平)
桃江县 桃花江 镇桃花 江大道 以北、金 盆大道 以西	44,561.9 2	城镇住 宅用地， 商服用 地	商服 40 年、住宅 70 年	20,850.0 0	贺新貌	2019/1/ 24	4678.89

考虑到上述项目的土地自 2020 年开始出让，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。但在遵照谨慎性原则下，本次棚户区改造项目测算地价低于周边地块土地交易价格。

桃江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
竹业城（二	土地出	0	3,868.96	3,868.96	3,868.96	3,868.96	15,475.84	15,475.84



期) 城市棚户区改造项目	让收入							
	不动产销售收入等收入	3,724.96	0	0	0	0	3,724.96	3,724.96
	小计	3,724.96	3,868.96	3,868.96	3,868.96	3,868.96	19,200.80	19,200.80
桃江县牛潭河垸棚户区改造项目	土地出让收入	1,870.92	1,870.92	1,870.92	1,870.92	1,870.92	9,354.60	9,354.60
	商业租赁	0	28.80	28.80	28.80	28.80	115.20	115.20
	小计	1,870.92	1,899.72	1,899.72	1,899.72	1,899.72	9,469.80	9,469.80
	合计	5,595.88	5,768.68	5,768.68	5,768.68	5,768.68	28,670.60	28,670.60

## 五、融资平衡方案

竹业城（二期）城市棚户区改造项目总投资金额为 14,300.00 万元，前次已申请政府专项债券 7,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 3,200.00 万元，后续拟申请政府专项债券 1,122.06 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 5 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 5 年期的预测利率为 4.07%，前次已发行的专项债券按照实际发行利率 3.48%计算。每年需偿付利息 419.51 万元，5 年本息共计 13,419.60 万元。偿还资金来源为土地出让收入和不动产销售收入等收入，预计用于资金平衡相关收益为 19,200.80 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.43。

桃江县牛潭河垸棚户户区改造项目总投资金额为 7,150.00 万元，前次已申请政府专项债券 3,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 2,400.00 万元，后续拟申请政府专项债券 100.00 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 5 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 5 年期的预测利率为 4.07%，前次已发行的专项债券按照实际发行利率 3.48%计算。每年需偿付利息 202.08 万元，5 年本息共计 6,410.40 万元。偿还资金来源为土地出让收入和商业租赁，预计用于资金平衡相关收益为 9,469.80 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.48。

桃江县棚户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
----	----	------------	------------	------------	------------	------------	--------------

竹业城 (二期) 城市棚户区改造项目	2019	0	11,322.06	0	11,322.06	0	0
	2020	11,322.06	0	0	11,322.06	419.51	419.51
	2021	11,322.06	0	0	11,322.06	419.51	419.51
	2022	11,322.06	0	0	11,322.06	419.51	419.51
	2023	11,322.06	0	0	11,322.06	419.51	419.51
	2024	11,322.06	0	11,322.06	0	419.51	419.51
	小计			<b>11,322.06</b>		<b>2,097.55</b>	<b>13,419.61</b>
桃江县 牛潭河 垸棚户区改造项目	2019	0	5,400.00	0	5,400.00	0	0
	2020	5,400.00	0	0	5,400.00	202.08	202.08
	2021	5,400.00	0	0	5,400.00	202.08	202.08
	2022	5,400.00	0	0	5,400.00	202.08	202.08
	2023	5,400.00	0	0	5,400.00	202.08	202.08
	2024	5,400.00	0	5,400.00	0	202.08	202.08
	小计			<b>5,400.00</b>		<b>1,010.40</b>	<b>6,410.40</b>
	合计			<b>16,722.06</b>		<b>3,107.95</b>	<b>19,830.01</b>

桃江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
竹业城 (二期) 城市棚户区改造项目	19,200.80	11,322.06	13,419.61	1.43
桃江县牛潭河垸棚户区改造项目	9,469.80	5,400.00	6,410.40	1.48
合计	<b>28,670.60</b>	<b>16,722.06</b>	<b>19,830.01</b>	<b>1.45</b>

桃江县项目的预期收益与融资平衡情况已经由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所《关于湖南省益阳市 2019 年第二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：涉及棚户区拆迁改造区域内住户安置，可能存在群众抵制，影响拆迁进度。

应对措施：在拆迁征收过程中，注重对被征收人切身利益的保护，制定切实可行、合理的安置办法，严格按照征收补偿标准执行。

### 2、工程建设风险

风险描述：遇村民阻工问题，影响工程进度。

应对措施：做好拆迁居民的思想工作，必要时联合城管等执法部门，维持项目建设的顺利开展。

### 3、项目收益与预期存在差异风险。

风险描述：土地出让收益多少由市场决定，具有不确定性。

应对措施：要求施工单位倒排工期，加快项目建设进度，务必于合同工期内完工，尽早实现土地出让和不动产销售，达到预期收益。

## 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。桃江县棚改主管部门是指桃江县房地产管理局。

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，如期实现专项收入后续工作。

# 沅江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

沅江市地处八百里洞庭腹地，位于湖南省北部，益阳市东北部，以沅水归宿之地而得名。东北与岳阳县交界，东南与汨罗市、湘阴县为邻，西南与益阳市接壤，西与汉寿县相望，北与南县、大通湖区毗连。全市总面积为 2,019.70 平方公里，约占湖南省总面积的 1.07%。地域接纳湘、资、沅、澧四水，吞吐长江，河湖相通，连接成网，呈“三分垸田三分洲，三分水面一分丘”的地理格局。

### 沅江市 2016-2018 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	255.51	293.48	309.87
居民人均可支配收入（元）	21,614	23,612	25,577
一般公共预算收入	6.53	6.43	6.59
政府性基金收入	1.87	2.48	17.71
其中：国有土地出让收入	1.76	2.39	3.46
政府性基金支出	3.55	2.07	8.64
其中：国有土地出让支出	2.43	1.27	3.61

### （二）项目基本信息

#### 沅江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	沅江市景星寺	项目总投资 12,760 万元，东至老法院，西至下琼湖，南至湖心路，北至中医院，改造户数 220 户，其	沅江市住房保	《沅江市发展和改革局关于沅江市 2019 年保障性住房棚户区改

	路棚户区改造项目	中货币安置 220 户，涉及面积 13,840 平方米，建设期限 1 年，截至目前，已纳入国家棚改计划 220 户。	障服务中心	造项目立项的批复》（沅发改投资[2018]54 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），上述项目已列入湖南省 2019 年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

沅江市棚户区改造项目已经通过国浩律师（长沙）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



沅江市 2019 年第二批棚户区改造专项债券包含 1 个项目：沅江市景星寺路棚户区改造项目总投资金额为 12,760.00 万元。包括征地拆迁及安置补偿费用 10,909.96 万元和开发建设费用 1,850.04 万元。

沅江市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
1	沅江市景星寺路棚户区改造项目	12,760.00	0	12,760.00
	合计	12,760.00	0	12,760.00

## （二）资金筹措方案

2019 年本次沅江市景星寺路棚户区改造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 12,760.00 万元，其中用于项目支出的资本金 2,613.25 万元，拟申请发行政府专项债券资金 10,146.75 万元。前次已申请政府专项债券 4,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 3,600.00 万元，后续拟申请政府专项债券 2,546.75 万元。资本金将根据项目进度逐步到位，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。

沅江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
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			

							债券期限
1	沅江市景星寺路棚户区改造项目	2,613.25	10,146.75	0	3,600.00	2019年湖南省棚户区改造专项债券（四期）—2019年湖南省政府专项债券（七期）	5
	合计	2,613.25	10,146.75	0	3,600.00		

#### 四、预期收益

债券存续期内，沅江市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 15,164.70 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 15,164.70 万元。项目完工后预测可腾空土地 65.00 亩，以预测腾空土地位置及周边地价为依据，项目预计腾空的 65.00 亩土地可产生 18,197.64 万元收入，其中债券存续期内预计可产生土地出让收入 15,164.70 万元。

通过选取与本次预测涉及项目的周边地块市场土地交易价格作为标地，并以标地的均价作为参考评估本次棚户区改造项目的地价。具体可比地块信息如下：

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 (元/平)
沅江市桔城大道以西、青年路以北	26,576.3	商业、住宅用地	商业用地 40 年、住宅用地 70 年	14,725.00	湖南中建置业有限公司	2018/5/10	5540.07

考虑到上述项目的土地自 2020 年开始出让，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。但在遵照谨慎性原则下，本次棚户区改造项目测算地价低于周边地块土地交易价格。

沅江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	合计	预计用于资金平衡的相关收益
沅江市景星寺路棚户区改造项目	土地出让收入	3,032.94	3,032.94	3,032.94	3,032.94	3,032.94	15,164.70	15,164.70
	小计	3,032.94	3,032.94	3,032.94	3,032.94	3,032.94	15,164.70	15,164.70

### 五、融资平衡方案

沅江市景星寺路棚户区改造项目总投资金额为 12,760.00 万元，前次已申请政府专项债券 4,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 3,600.00 万元，后续拟申请政府专项债券 2,546.75 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 5 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 5 年期的预测利率为 4.07%，前次已发行专项债券利率为 3.48%。每年需偿付利息 389.37 万元，5 年本息共计 12,093.61 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 15,164.70 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25。

沅江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
沅江市 景星寺 路棚户 区改造 项目	2019	0	10,146.75	0	10,146.75	0	0
	2020	10,146.75	0	0	10,146.75	389.37	389.37
	2021	10,146.75	0	0	10,146.75	389.37	389.37
	2022	10,146.75	0	0	10,146.75	389.37	389.37
	2023	10,146.75	0	0	10,146.75	389.37	389.37
	2024	10,146.75	0	10,146.75	0	389.37	10,536.12
	小计			10,146.75		1,946.85	12,093.61

沅江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
沅江市景 星寺路棚 户区改造 项目	15,164.70	10,146.75	12,093.61	1.25

沅江市项目的预期收益与融资平衡情况已经由中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所《关于湖南省益阳市 2019 年第二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：涉及棚户区拆迁改造区域内住户安置，可能存在群众抵制，影响拆迁进度；临街临巷、院坝过道搭建，顶楼加层等在拆迁范围内较为突出，既要保障其他被征收人的合法权益又要清理并拆除这些违章建筑可能会出现一定风险。

应对措施：加大棚改宣传力度，向群众说清说透政策，不断提高群众参与棚改的积极性；住户代表要发挥好桥梁沟通作用，积极向其他住户宣传解释棚改政策，并向政府反映其他住户的诉求；要重点解决困难户的安置问题，充分利用好政府相关优惠政策，帮助其解决安居问题，让困难群众早圆安居梦，在拆迁征收过程中，注重对被征收人切身利益的保护，制定切实可行、合理的安置办法，严格按照征收补偿标准执行。

### 2、工程建设风险

风险描述：本片区的拆除房屋可能对附近造成粉尘、噪声等方面的污染损害，导致附近居民不满，引发投诉、上访、

索赔等方面的矛盾纠纷，可能影响工程进度。

应对措施：加大政策宣传力度，镇、村、建设单位共同努力，做好被征地村民的思想工作，按照土地征收补偿标准尽快补偿到位，不影响工程施工；督促施工主体严格依法办理相关手续，并把握施工时段，做到不损民、不扰民。同时做好协调、教育、解释工作，取得片区邻近居民的理解、支持与配合。

### 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级政府确定的棚改主管部门。沅江市棚改主管部门是指沅江市住房保障服务中心。

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，如期实现专项收入后续工作。



2019年6月17日



2019年6月17日