


湖南省常德市 2019 年第二批棚户区改造专项债券项目 预期收益与融资平衡方案



常德市 2019 年第二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 27,500.00 万元，本次拟申请政府专项债券 9,400.00 万元，后续拟申请政府专项债券 18,100.00 万元。常德市 2019 年第二批棚户区改造专项债券所涉及项目为常德市本级的城东片区棚改（二期）项目。

常德市本级棚户区改造项目 预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

常德市是湖南省下辖的地级市，省域副中心城市。常德市位于湖南北部，江南洞庭湖西侧，武陵山下，史称“川黔咽喉，云贵门户”，是长江经济带、环洞庭湖生态经济圈的重要城市。常德市先后荣获全国文明城市、中国优秀旅游城市、国家卫生城市、国家园林城市、中国首届魅力城市、国际花园城市、全国交通管理模范城市、国家环境保护模范城市、中华诗词之市等称号。常德市辖两区六县及一个县级市，辖区总面积 18,189.80 平方公里。2016-2018 年，常德市分别实现一般公共预算收入 157.18 亿元、163.47 亿元、174.38 亿元，政府性基金收入分别

实现 23.76 亿元、49.02 亿元、121.31 亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。

总体上看，全市经济运行各项主要指标表现良好，在全省和副省级城市中实现了争先进位。

常德市 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	2,953.82	3,238.15	3,394.20
居民人均可支配收入（元）	18,838.00	20,548.00	22,465.00
一般公共预算收入	157.18	163.47	174.38
政府性基金收入	23.76	49.02	121.31
其中：国有土地出让收入	20.27	43.59	114.94
政府性基金支出	25.21	38.65	101.99
其中：国有土地出让支出	16.03	29.24	93.41

注：2018 年财政经济数据为快报数

常德市本级 2016-2018 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
一般公共预算收入	86.57	89.24	96.28
政府性基金收入	11.72	24.66	71.67
其中：国有土地出让收入	9.91	21.20	68.39
政府性基金支出	9.71	18.72	60.91
其中：国有土地出让支出	8.07	15.87	58.53

注：2018 年财政经济数据为快报数

（二）项目基本信息

本次债券涉及的常德市本级棚户区改造项目共计 1 个，为

城东片区棚改（二期），具体情况如下：

常德市本级棚户区改造项目基本情况表

序号	项目名称	项目概况	实施机构	批复文件
1	城东片区棚改（二期）	项目总投资 35,500.00 万元，项目地点位于常德市武陵区建设路以北，高专路以南，碑吉边路以东，常德大道以西合围区域，拟改造户数 300 户，全部采用货币安置，建设期间为 2019 年-2020 年。截至目前，已纳入国家棚改计划。	常德市武陵区住房和城乡建设局	《关于城东片区棚改（二期）液压件厂宿舍及周边改造项目可行性研究报告的批复》（常武发改投字〔2019〕107 号）

上述项目已列入国家棚改计划，并通过了相关部门的合法性审查。具体如下：

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任务计划的通知》（湘建保〔2019〕17 号），城东片区棚改（二期）棚户区改造项目已列入国家棚改计划。

常德市棚户区改造项目已经通过湖南金州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

常德市本级 2019 年第二批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，总投资金额为 35,500.00 万元，具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资	
	拆迁安置费	其他费用
城东片区棚改（二期）	35,000.00	5,000.00

上述项目分年度投资如下表所示：

常德市本级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	城东片区棚改（二期）	35,500.00	-	12,400.00	23,100.00
合计		35,500.00	-	12,400.00	23,100.00

（二）资金筹措方案

2019 年常德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。项目总投资 35,500.00 万元，用于项目支出的资本金 8,000.00 万元，拟使用政府专项债券资金总额为 27,500.00 万元。本次拟申请政府专项债券 9,400.00 万元，后

续拟申请政府专项债券 18,100.00 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。具体情况如下：

常德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	城东片区棚改（二期）	8,000.00	27,500.00	-	9,400.00	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
	合计	8,000.00	27,500.00	-	9,400.00	-	-

四、预期收益

（一）收入预测依据

常德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 86,675.51 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 86,675.51 万元。本次预测以预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，综合考虑项目建设期、近期项目周边地块成交情况、2018 年 GDP 增速等因素，以预测期间经济环境的最佳估计假设为前提。

通过选取与本次预测涉及项目的 4 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。具体可比地块信息如下：

可比地块编号	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(元/m ²)
1	新河渠路以东、新河路以北	50,051.16	商业、住宅用地	商业40年、住宅70年	51,650.00	湖南省诚信创业房地产开发有限公司	2018年7月16日	2,657.98
2	亲水路与扬谷路东北角交汇处	19,675.53	商业、住宅用地	商业40年、住宅70年	20,650.00	湖南宏祥房地产开发有限公司	2018年7月16日	
3	柳泉路与柳泉北路交汇处东南角	32,050.44	商业、住宅用地	商业40年、住宅70年	5,530.00	常德保利房地产开发有限公司	2018年9月28日	
4	桃花源路以东、桃荫路以北	50,390.94	商业、住宅用地	商业40年、住宅70年	34,100.00	湖南省诚信创业房地产开发有限公司	2018年8月10日	

注：平均地价为平均楼面价格，本次土地出让收入测算方法为根据近期项目周边出让土地容积率情况，取预期容积率作为商住项目地块预期容积率。结合楼面价格预测土地价格，进而计算得出土地出让收入规模。

（二）项目收入预测

考虑到本项目的土地自第7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。在遵照谨慎性原则下，本项目的土地出让价格的预测考虑常德市2016-2018年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为9.04%、9.63%、4.82%，此次预测考虑近三年GDP增速，依据谨慎性原则按7.83%计算土地价格的增长。

城东片区棚改（二期）项目预计可出让土地155.99亩，于

2026 年挂牌交易，预计可获得收入 86,675.51 万元，预计用于资金平衡的相关收益 86,675.51 万元。

常德市本级棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
城东片区棚改（二期）	出让土地收入	-	-	-	-	-	-	86,675.51	86,675.51	86,675.51
合计	-	-	-	-	-	-	-	86,675.51	86,675.51	86,675.51

五、融资平衡方案

2019 年常德市本级项目总投资金额为 35,500.00 万元，本次拟使用政府专项债券资金总额为 27,500.00 万元。本次拟申请政府专项债券 9,400.00 万元，后续拟申请政府专项债券 18,100.00 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 7 年期的预测利率为 4.35%，7 年本息共计 35,873.75 万元，偿还资金来源为土地使用权出让收入，共计 86,675.51 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 2.42。

常德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
----	----	--------	--------	--------	--------	--------	----------

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
城东片 区棚改 (二期)	2019	-	9,400.00	-	9,400.00	-	-
	2020	9,400.00	18,100.00	-	27,500.00	408.9	408.9
	2021	27,500.00	-	-	27,500.00	1,196.25	1,196.25
	2022	27,500.00	-	-	27,500.00	1,196.25	1,196.25
	2023	27,500.00	-	-	27,500.00	1,196.25	1,196.25
	2024	27,500.00	-	-	27,500.00	1,196.25	1,196.25
	2025	27,500.00	-	-	27,500.00	1,196.25	1,196.25
	2026	27,500.00	-	9,400.00	18,100.00	1,196.25	10,596.25
	2027	18,100.00		18,100.00		787.35	18,887.35
	合计		27,500.00	27,500.00	-	8,373.75	35,873.75

常德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
城东片区棚改 (二期)	86,675.51	27,500.00	35,873.75	2.42
合计	86,675.51	27,500.00	35,873.75	2.42

常德市市本级棚户区改造项目融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）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：棚户区改造项目涉及到的房屋征收过程中，存在一定的社会稳定风险，即在执行房屋征收决策、实施房屋征收的过程中给被补偿人的生活、生产、财产等与其切实利益相关的各个方面造成的负面影响和损失的可能性。

应对措施：在项目实施前，确保落实该项目的决策有充足的政策、法律依据；坚持履行严格的审查审批和报批程序；对项目可行性进行严谨的研究论证，充分考虑项目在时间、空间、人力、财力、物力等制约因素；完善征收工作措施及工作制度。

2、项目实施风险

风险描述：项目主要风险体现在资金落实方面、房屋拆迁、征收土地。资金短缺是当前发展中的重要瓶颈，项目需要很大的资金需求，虽然本项目有各级政府和主管部门大力支持具备较强的实力，但还需要切实落实到位，保证项目能顺利建成投产并正常运行。

应对措施：在项目实施前，重点做好项目有关各方的协调工作，减少项目建设的资金压力，保障项目顺利实施。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：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，我国土地交易市场逐渐趋于理性，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，土地市场逐渐出现两极分化的趋势。因此，上述项目存在项目收益与预

期存在差异的风险。

应对措施：根据政府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；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

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。常德市武陵区棚改主管部门为常德市武陵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。



2019 年 6 月 18 日