

湖南省邵阳市 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

邵阳市 2019 年第二批棚户区改造专项债券共涉及项目 7 个，本次拟申请政府专项债券资金总额 37,400.00 万元，后续拟申请政府专项债券 40,000.00 万元。其中隆回县项目共 1 个，本次使用政府专项债券规模为 10,000.00 万元；新邵县项目 1 个，本次使用政府专项债券规模 4,900.00 万元；邵阳县项目 1 个，本次使用政府专项债券规模 8,100.00 万元。洞口县项目 3 个，本次使用政府专项债券规模 8,200.00 万元；武冈市项目 1 个，本次使用政府专项债券规模为 6,200.00 万元。

隆回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

隆回县隶属于湖南省邵阳市，位于湖南省西南部，东临新邵县，南接邵阳县、武冈市，西抵洞口县，北界淑浦、新化县，县城距省会长沙 283 公里，距邵阳市区 56 公里。隆回资源丰富，生态优美。境内煤、金、锰等 25 种矿产储量居湖南省前列，土壤硒含量居“中国三大硒都”之首，盛产辣椒、生姜、大蒜“隆回三辣”和金银花、龙牙百合、苡米、玉竹“隆回四宝”等富硒农产品，是“中国金银花之乡”、“中国龙牙百合之乡”。隆回钟灵毓秀，人文浓厚，近代伟大思想家、“睁眼看世界第一人”魏源，中国舆地学奠基人邹汉勋等均出生于此。隆回产业兴旺，充满活力，隆回是“是国家辣椒、茶叶、柑桔生产基地县”、“全省生猪调出大县”。隆回县居住有汉、回、瑶、等 24 个民族，辖 26 个乡镇，区域总面积 2866 平方公里。2016 年至 2018 年，隆回县分别实现一般公共预算收入 11.01 亿元、12.04 亿元和 13.04 亿元。政府性基金收入分别为 1.38 亿元、2.38 亿元和 7.42 亿元。

隆回县 2016 年-2018 年财政经济情况（单位：亿元）

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	154.47	171.88	186.43

城乡居民人均可支配收入 (元)	11,570.00	13,055.00	14,550.00
一般预算收入	11.01	12.04	13.04
政府性基金收入	1.38	2.38	7.42
其中：国有土地出让收入	1.20	2.12	7.23
政府性基金支出	1.35	2.30	7.39
其中：国有土地出让支出	1.14	2.09	7.10

注：以上数据摘自地区国民经济和社会发展统计公告，下同

(二) 项目基本信息

隆回县改造项目共计一个，本次共计使用地方政府债券资金 10,000.00 万元，项目为隆回县城北（大花）棚户区改造项目。项目基本情况如下：

隆回县城北（大花）棚户区改造项目实施单位为隆回县房产局。项目位于隆回县桃洪镇龙门路与望云路交叉口东北侧地块（花门村），项目总投资 13,387.00 万元，共占地面积 43,500.00 平方米，约 65.25 亩，征拆面积 38,250.00 平方米，改造户数 306 户，已经全部纳入国家棚户区改造计划。建设周期 2 年。

隆回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	纳入国家棚改计划户数
1	隆回县城北（大花）棚	项目总投资为 13,387.00 万元；项目位置在隆回县桃洪镇龙门路与望云	隆回县房产局	《关于隆回县 2019 年大花棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（隆	306 户

	户区改造项目	路交叉口东北侧地块（花门村）；项目拟改造户数为 306 户。安置方式是实物安置；建设周期为 2 年。		发改审批[2018]61 号）、《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），隆回县本次项目已纳入 2019 年国家棚户区改造计划。

隆回县城北（大花）棚户区改造项目已经通过湖南泓锐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

隆回县 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 13,387.00 万元。具体如下表所示：

隆回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	隆回县城北（大花）棚户区改造项目	13,387.00	-	9,776.00	2,611.00	1,000.00
	合计	13,387.00	-	9,776.00	2,611.00	1,000.00

（二）资金筹措方案

2019 年隆回县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 13,387.00 万元，其中用于项目支出的资本金 3,387.00 万元，项目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，本次申请的政府债券资金将按约定使用于已纳入国家棚改计划的改造户数。

隆回县棚户区改造项目总投资构成情况表

所属区域	项目名称	总投资（万元）		
		合计	工程费用	其他费用
隆回县	隆回县城北（大花）棚户区改造项目	13,387.00	11,663.00	1,724.00
-	合计	13,387.00	11,663.00	1,724.00

隆回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
		资本金	计划申请发行 政府专项债券 金额			
1	隆回县城 北（大 花）棚户 区改造项 目	3,387.00	10,000.00	10,000.00	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	3,387.00	10,000.00	10,000.00		

四、预期收益

隆回县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 22,227.14 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 22,227.14 万元。

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。具体可比地块信息如下：

序号	地块	占地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	折合（地） 面价格（元/ m ² ）	成交时间	土地 用途
1	隆回县七江 镇千古坳居 委会	29,776.90	3,742.00	1,256.68	2017-11-27	商品 住房
2	隆回县县城 桃洪路、桃 花路参战结 合	33,852.00	7,213.90	2,131.01	2019-4-25	商业
3	桃洪镇横神 路	8,149.00	1,233.00	1,513.07	2017-08-28	商住 用地

本次预测以本次债券涉及棚户区改造项目预期土地出

让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018年GDP的增速等因素，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，综合考虑上述信息后，按稳健原则预测2019年及期后土地价格的年平均增长率为7.8%。

隆回县城北（大花）棚户区改造项目预测地价按上表可比地块（序号1-3）的均价计算，假设隆回县本次项目所涉及可挂牌出让地块在既定规划用途及出让计划的情况下，自2024年起开始出让，2年内出让完毕，项目收益预测情况如下：

隆回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	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
隆回县城北（大花）棚户区改造项目	土地出让收入	-				10,696.41	11,530.73	-	22,227.14	22,227.14
	合计	-				10,696.41	11,530.73		22,227.14	22,227.14

注：上述收入测算中，土地出让收入对应出让时间仅为实施单位预测时间，具体出让时间将以当地实际情况为准

隆回县项目预期收益预测已经通过湖南天平正大有限

责任会计师事务所《湖南省邵阳市 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审核报告》审核。

五、融资平衡方案

项目总投资金额为 13,387.00 万元，本次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 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%。该项目所有融资方式每年需偿付利息 435.00 万元，7 年本息共计 13,045.00 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 22,227.14 万元，预计相关收益对所有融资方式本息的平均覆盖倍数为 1.70。

隆回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	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
隆回县 城北 (大 花)棚 户区改 造项目	2019	-	-	10,000.00	-	-
	2020	10,000.00	-	10,000.00	435.00	435.00
	2021	10,000.00	-	10,000.00	435.00	435.00
	2022	10,000.00	-	10,000.00	435.00	435.00
	2023	10,000.00	-	10,000.00	435.00	435.00
	2024	10,000.00	-	10,000.00	435.00	435.00
	2025	10,000.00	-	10,000.00	435.00	435.00
	2026	10,000.00	10,000.00	-	435.00	10,435.00
	合计	-	10,000.00	-	3,045.00	13,045.00

隆回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	项目预计融资本息合计	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
隆回县城北（大花）棚户区改造项目	22,227.14	10,000.00	13,045.00	1.70
合计	22,227.14	10,000.00	13,045.00	1.70

同时，隆回县棚户区改造项目融资平衡情况已经通过湖南天平正大有限责任会计师事务所审核通过。

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：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、工程建设风险

风险描述：因棚户区改造项目的投资规模较大、涉及范围较广、周期较长，如果在项目管理和建设过程中出现重大问题，或出现某些不可抗因素，有可能影响项目按期完成，出现无法按期完工或提升投资成本的风险。

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，实行滚动开发，减少项目建设的资金压力，保障项目顺利实施。完善项目法人责任制、招标投标制和建设监理制，保障项目质量、进度目标和投资计划的实现。

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级政府确定的棚改主管部门。隆回县棚改主管部门为隆回县房产局。

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。

新邵县棚户区改造项目预期收益和融资平衡方案

（一）项目概况

1、区域介绍

新邵县隶属于湖南省邵阳市，位于湖南省中部，东北靠涟源市，东南邻邵东县，南邻邵阳市区和邵阳县，西毗隆回县，北连新化县、冷水江市。新邵资源丰富，生态优美。境内黄金、钨储量居湖南省第一，锑储量居湖南省第二，是全国“黄金万两县”和全省“有色金属之乡”。新邵钟灵毓秀，人文浓厚，毛主席的老师张干，当代著名作家谢冰莹等均出生于此。新邵产业兴旺，充满活力，新邵是“全国商品粮生产基地县”、“全省生猪调出大县”。新邵县辖 2 乡 13 镇，区域面积 1,763.00 平方公里。2016 年至 2018 年，新邵县分别实现一般公共预算收入 8.21 亿元、8.41 亿元和 6.25 亿元。政府性基金收入分别为 1.30 亿元、2.55 亿元和 7.86 亿元。

新邵县 2016 年-2018 年财政经济情况（单位：亿元）

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	127.20	137.98	145.26
城乡居民人均可支配收入 (元)	13,138.00	14,575.00	16,172.00
一般预算收入	8.21	8.41	6.25
政府性基金收入	1.30	2.55	7.86
其中：国有土地出让收入	1.22	2.45	7.66

政府性基金支出	1.50	3.83	9.44
其中：国有土地出让支出	0.93	2.68	8.55

2、项目基本信息

本次债券涉及的新邵县棚户区改造项目共计 1 个，为新邵县酿溪镇棚户区改造项目，项目实施单位为新邵县住房和城乡建设局。此项目涉及棚改居民 1601 户，拆迁建筑面积 208,069 平方米，建设年限三年。具体情况如下：

新邵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	纳入国家棚改计划户数
1	新邵县酿溪镇棚户区改造项目	项目总投资为 96,476.59 万元；项目位置为邵阳市新邵县酿溪镇；项目已纳入国家棚改计划 1832 户，本次拟改造户数为 1601 户；安置方式为货币安置和就地实物安置两种方式；建设周期为三年。已经全部纳入国家棚户区改造计划。	新邵县住房和城乡建设局	《新邵县发展和改革委员会关于新邵县酿溪镇棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（新发改投〔2017〕57 号）、《湖南省住房和城乡建设厅等五部门关于下达 2018 年保障性安居工程建设计划和项目的通知》（湘建保〔2018〕18 号）	项目已纳入国家棚改计划 1832 户，本次拟改造户数为 1601 户

根据《湖南省住房和城乡建设厅等五部门关于下达 2018 年保障性安居工程建设计划和项目的通知》（湘建保〔2018〕18 号），上述项目已列入 2018 年国家棚户区改造计划。

新邵县棚户区改造项目已经通过湖南泓锐律师事务所合法性审查。

（二）社会经济效益分析

1、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，在有效解决居民安置工作的同时，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。

2、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

1、项目投资估算

根据《新邵县发展和改革局关于新邵县酿溪镇棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（新发改投〔2017〕57号），新邵县酿溪镇棚户区改造项目总投资金额 96,476.59 万元。具体如下表所示：

新邵县棚户区改造项目总投资构成情况表

所属区域	项目名称	总投资（万元）			
		合计	拆迁安置费	建筑工程费	其他费用

新邵县	新邵县酿溪镇棚户区改造项目	96,476.59	88,221.00	6,200.00	2,055.59
-----	---------------	-----------	-----------	----------	----------

新邵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 年及以后
1	新邵县酿溪镇棚户区改造项目	96,476.59	-	29,476.60	36,999.99	30,000.00

2、资金筹措方案

新邵县酿溪镇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 96,476.59 万元，其中用于项目支出的资本金 55,476.59 万元，资本金将根据项目进度逐步到位。本次拟申请发行政府专项债券资金 4,900.00 万元。本次申请的政府债券资金将按约定使用于已纳入国家棚改计划的改造户数。

新邵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
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额			
1	新邵县酿溪镇棚户区改造项目	55,476.59	41,000.00	4,900.00	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	7 年

					券（八期）	
--	--	--	--	--	-------	--

（四）预期收益

新邵县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 **76,951.44** 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 **76,951.44** 万元。

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。具体可比地块信息如下：

序号	地块	占地面积（平方米）	容积率	建筑面积（平方米）	中标总地价（万元）	折合（地）面价格（元/m ² ）	成交时间	土地用途
1	新邵县 2018-25 号项目出让土地	12,712.57	3.20	40,680.22	1,662.00	1,307.37	2018/12/11	商住
2	新邵县酿溪镇柏树村项目出让土地	4,429.00	3.50	15,501.50	624.00	1,408.90	2018/3/4	商住
3	新邵县酿溪镇大坪项目出让土地	34,804.00	2.00	69,608.00	6,829.00	1,962.13	2018/9/6	商业

本次预测以本次债券涉及棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年 GDP 的增速等因素，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，综合考虑上述信息后，按稳健原则预测 2019 年及期后土地价格的年平均增长率为 7.8%。

假设新邵县本次 1 个项目所涉及可挂牌出让地块在既定规划用途及出让计划的情况下，自 2024 年起开始出让，2 年内出让完毕，项目收益预测情况如下：

新邵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	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
新邵县酿溪镇棚户区改造项目	土地出让收入	-		-	-	40,888.12	36,063.32	-	76,951.44

注：上述收入测算中，土地出让收入对应出让时间仅为实施单位预测时间，具体出让时间以实际情况为准

新邵县棚户区改造项目预期收益已经由湖南天平正大有限责任会计师事务所《关于湖南省邵阳市 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审核报告》审核。

（五）融资平衡方案

项目总投资金额为 96,476.59 万元，上期已获取 7 年期政府专项债券资金 11,000.00 万元，发行利率 3.81%。本次拟申请发行政府专项债券资金 4,900.00 万元，后续拟发行政府专项债券 25,100.00 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%。按照 41,000.00 万元的所有融资方式总额计算，每年需偿付利息 1,724.10 万元，7 年本息共计 53,068.70 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入，共计 76,951.44 万元，预计相关收入对融资本息的覆盖倍数为 1.45。

新邵县棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	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
第一年	-	-	41,000.00	1,724.10	1,724.10
第二年	41,000.00	-	41,000.00	1,724.10	1,724.10
第三年	41,000.00	-	41,000.00	1,724.10	1,724.10
第四年	41,000.00	-	41,000.00	1,724.10	1,724.10
第五年	41,000.00	-	41,000.00	1,724.10	1,724.10
第六年	41,000.00	-	41,000.00	1,724.10	1,724.10
第七年	41,000.00	41,000.00	-	1,724.10	42,724.10
合计	-	41,000.00	-	12,068.70	53,068.70

新邵县棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券本金	申请政府专项债券本息和	预计收入	覆盖倍数
新邵县酿溪镇棚户区改造项目	41,000.00	53,068.70	76,951.44	1.45

同时，新邵县棚户区改造项目融资平衡情况已经通过湖南天平正大有限责任公司会计师事务所审核通过。

（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：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、工程建设风险

风险描述：因棚户区改造项目的投资规模较大、涉及范围较广、周期较长，如果在项目管理和建设过程中出现重大问题，或出现某些不可抗因素，有可能影响项目按期完成，出现无法按期完工或提升投资成本的风险。

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，实行滚动开发，减少项目建设的资金压力，保障项目顺利实施。完善项目法人责任制、招标投标制和建设监理

制，保障项目质量、进度目标和投资计划的实现。

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级政府确定的棚改主管部门。新邵县棚改主管部门为新邵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，如期实现专项收入等后续工作。

邵阳县棚户区改造项目预期收益和融资平衡方案

（一）项目概况

1、区域介绍

邵阳县隶属于湖南省邵阳市下辖县，位于湖南省中西部偏西，东邻邵东县、祁东县，南连东安县、新宁县，西接武冈市、隆回县，北抵新邵县和邵阳市区。邵阳县工业基础较好，农业特色突出，是湖南省粮食、花生、油茶、柑橘、辣椒、烤烟、黄花、生猪、杂交奶牛等商品生产基地。邵阳县辖 10 个乡 12 个镇，区域面积 1,992.45 平方公里。2016 年至 2018 年，邵阳县分别实现一般公共预算收入 6.78 亿元、6.80 亿和 4.92 亿元。政府性基金收入分别为 2.20 亿元、5.09 亿元和 8.18 亿元。

邵阳县 2016 年-2018 年财政经济情况（单位：亿元）

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	132.83	143.75	156.18
城镇居民人均可支配收入 (元)	22,417.00	24,398.00	26,604.00
农村居民人均可支配收入 (元)	8,780.00	9,714.00	10,806.00
一般公共预算收入	6.78	6.80	4.92
政府性基金收入	2.20	5.09	8.18
其中：国有土地出让收入	2.13	4.36	8.00

政府性基金支出	4.20	5.29	8.13
其中：国有土地出让支出	3.83	4.41	7.45

2、项目基本信息

本次债券涉及的邵阳县棚户区改造项目共计 1 个，为邵阳县老城区（石湾片区）棚户区改造项目（邵阳县老城区棚户区改造项目（一期）配套基础设施建设项目），项目实施单位为邵阳县房产局。此项目占地面积约 158 亩，拟拆迁面积 2.34 万 m²，拆迁安置 260 户，安置方式全部为货币化安置，预计 2019 年 6 月开工，2020 年 6 月完成拆迁安置，2022 年 10 月竣工。具体情况如下：

邵阳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	纳入国家棚改计划户数
1	邵阳县老城区（石湾片区）棚户区改造项目	项目总投资为 86,072.82 万元；项目位置为邵阳县老城区（石湾片区）；项目拟改造户数为 260 户；安置方式为货币化安置；预计 2019 年 6 月开工，2020 年 6 月完成拆迁安置，2022 年 10 月竣工。	邵阳县房产局	《关于邵阳县老城区棚户区改造项目（一期）配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（邵发改审[2018]4 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）	260

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 2019 年国家棚户区改造计划。

邵阳县棚户区改造项目已经通过湖南泓锐律师事务所合法性审查。

（二）社会经济效益分析

1、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，在有效解决居民安置工作的同时，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。

2、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

1、项目投资估算

根据《关于邵阳县老城区棚户区改造项目（一期）配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（邵发改审[2018]4号），邵阳县老城区（石湾片区）棚户区改造项目（邵阳县老城区棚户区改造项目（一期）配套基础设施建设项目）总投资金额 86,072.82 万元。具体如下表所示：

邵阳县棚户区改造项目总投资构成情况表

所属区域	项目名称	总投资（万元）			
		合计	拆迁安置费	建筑工程费	其他费用
邵阳县	邵阳县老城区（石湾片区）棚户区改造项目	86,072.82	13,000.00	56,038.00	17,034.82

邵阳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 年及以后
1	邵阳县老城区（石湾片区）棚户区改造项目	86,072.82	-	16,046.82	30,026.00	40,000.00

2、资金筹措方案

邵阳县老城区（石湾片区）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 86,072.82 万元，其中用于项目支出的资本金 56,072.82 万元，项目资本金将根据项目进度逐步落实，本次拟申请发行政府专项债券资金 8,100.00 万元，未来拟发行政府专项债券 11,900.00 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。

邵阳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
		资本金	计划申请发行政府专项债券			

			金额			
1	邵阳县老城区 (石湾片区) 棚户区改造项目	56,072.82	30,000.00	8,100.00	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

(四) 预期收益

邵阳县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 61,322.88 万元, 预计用于资金平衡的相关收益为 61,322.88 万元。

通过选取与本次预测涉及项目的 6 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:

序号	地块	占地面积 (平方米)	中标总地 价(万元)	折合 (地) 面 价格 (元 /m ²)	成交时间	土地用途
1	邵阳县行政文化 片区土地项目	28,659.00	5,250.00	1,831.89	2018/4/11	商住
2	A-2-17 号	16,239.00	3,210.00	1,976.72	2018/8/13	其他商服 用地
3	邵阳县城东新区 行政文化 C-01- 07 号	43,786.00	9,160.00	2,091.99	2019/3/19	城镇住宅 用地
4	邵阳县城东新区 行政文化片区 B-03-02	9,519.00	2,429.00	2,551.74	2019/1/9	其他普通 商品住房 用地
5	邵阳县振羽新区 21-2#	6,647.99	2,388.00	3,592.06	-	城镇住宅 用地
6	邵阳县振羽新区 19-1	7,610.00	1,460.00	1,918.53	2018/2/28	城镇住宅 用地

本次预测以本次债券涉及棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018年GDP的增速等因素，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，综合考虑上述信息后，按稳健原则预测 2019 年及期后土地价格的年平均增长率为 7.8%。

假设邵阳县本次 1 个项目所涉及可挂牌出让地块在既定规划用途及出让计划的情况下，自 2024 年起开始出让，2 年内出让完毕，项目收益预测情况如下：

邵阳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	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
邵阳县老城区（石湾片区）棚户区改造项目	土地出让收入	-			-	35,680.50	25,642.38	-	61,322.88

注：上述收入测算中，土地出让收入对应出让时间仅为实施单位预测时间，具体出让时间以实际情况为准

邵阳县项目预期收益已经由湖南天平正大有限责任会计师事务所《湖南省邵阳市 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审核报告》审核。

（五）融资平衡方案

项目总投资金额为 86,072.82 万元，上期已获取 7 年期政府专项债券资金 10,000.00 万元，发行利率 3.81%。本次拟申请发行政府专项债券资金 8,100.00 万元，未来拟申请政府专项债券资金 11,900.00 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 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%。按照 30,000.00 万元的债券发行总额计算，每年需偿付利息 1,251.00 万元，7 年本息共计 38,757.00 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入，共计 61,322.88 万元，预计相关收入对融资本息的覆盖倍数为 1.58。

邵阳县棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	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
第一年	-	-	30,000.00	1,251.00	1,251.00
第二年	30,000.00	-	30,000.00	1,251.00	1,251.00
第三年	30,000.00	-	30,000.00	1,251.00	1,251.00
第四年	30,000.00	-	30,000.00	1,251.00	1,251.00
第五年	30,000.00	-	30,000.00	1,251.00	1,251.00
第六年	30,000.00	-	30,000.00	1,251.00	1,251.00
第七年	30,000.00	30,000.00	-	1,251.00	31,251.00
合计	-	30,000.00	-	8,757.00	38,757.00

邵阳县棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项 债券本金	申请政府专项 债券本息和	预计收入	覆盖倍数
邵阳县老城区（石湾片区）棚户区改造项目	30,000.00	38,757.00	61,322.88	1.58

同时，邵阳县棚户区改造项目融资平衡情况已经通过湖南天平正大有限责任会计师事务所审核通过。

（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：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、工程建设风险

风险描述：因棚户区改造项目的投资规模较大、涉及范围较广、周期较长，如果在项目管理和建设过程中出现重大问题，或出现某些不可抗因素，有可能影响项目按期完成，出现无法按期完工或提升投资成本的风险。

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，实行滚动开发，减少项目建设的资金压力，保障项目顺利实施。完善项目法人责任制、招标投标制和建设监理制，保障项目质量、进度目标和投资计划的实现。

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级政府确定的棚改主管部门。邵阳县棚改主管部门为邵阳县房产局。

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。

洞口县棚户区改造项目预期收益和融资平衡方案

（一）项目概况

1、区域介绍

洞口县位于湖南省西南部，洞口县隶属于湖南省邵阳市，位于湖南省中部偏西南，东接隆回县，南连武冈市、绥宁县，西枕怀化市洪江市，北邻溆浦县。全县区域面积 2,200.00 平方公里，辖 24 个乡镇（街道、管理区）。洞口是蔡锷将军故里，中国雪峰蜜橘之乡，中国绿色名县，全国双拥模范县，革命老区县，中国宗祠文化之都。2013 年 10 月 25 日正式被授予“中国楹联文化县”匾额。洞口山川秀丽，风光旖旎。著名景点有罗溪森林公园、廻龙洲、文昌塔、洞口塘崖、雪峰山、平溪水、县内森林覆盖率达 66%，活立木蓄积量 633.00 万立方米，绿色生态，宜居宜业，百岁老人数居全省之首，是全省的“长寿之乡”。洞口交通便利、区位优势。正形成以沪昆高速公路、洞新高速公路、洞溆高速公路和怀邵衡铁路为干线，以 320 国道和省道 S220、S221 线为辅线，以四通八达的县道、乡道、村道为支线的大交通网络，山水园林洲城格局更加凸显，区域性交通商贸物流中心地位进一步奠定。

洞口县 2016 年-2018 年财政经济情况（单位：亿元）

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

地区生产总值	151.14	168.22	172.21
城镇居民人均可支配收入（元）	22,830.00	24,803.00	26,921.00
农村居民人均可支配收入（元）	8,681.00	9,709.00	10,732.00
一般预算收入	7.14	6.48	6.18
政府性基金收入	3.50	0.85	5.11
其中：国有土地出让收入	3.43	0.85	5.01
政府性基金支出	5.22	2.45	3.85
其中：国有土地出让支出	4.71	1.81	2.31

2、项目基本信息

本次债券涉及的洞口县棚户区改造项目共计 3 个，为洞口县木材公司棚户区改造项目（二期）、洞口县黄桥镇建新小区棚户区改造项目和洞口县南泥园艺场棚户区改造项目（二区）。

洞口县木材公司棚户区改造项目（二期）实施单位为洞口县房产局。此项目占地面积约 4,089.96 m²，概算总投资约 5,000.00 万元，新建安置房 150 户，安置方式为实物安置，建设周期 1 年。

洞口县黄桥镇建新小区棚户区改造项目实施单位为洞口县房产局。此项目拟拆迁面积 13,600.00 m²，项目建设占地面积约 1,839.1 m²，概算投资 3,669.00 万元，总建筑面积

4,377.72 m²，拆迁安置 200 户，其中 150 户为货币安置，50 户为实物安置，建设周期 1 年。

洞口县南泥园艺场棚户区改造项目（二区）实施单位为洞口县房产局。此项目建设占地面积约 9,904.00 m²，概算投资 4,600.00 万元，拟拆迁面积 19,500 m²，拆迁安置 325 户，安置方式为 185 户货币安置，140 户实物安置，建设周期 3 年。

具体情况如下：

洞口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	纳入国家棚改计划户数
1	洞口县木材公司棚户区改造项目（二期）	项目总投资为 5,000.00 万元；项目位置为洞口县文昌街道华荣路；项目拟改造户数为 150 户；安置方式为实物安置；已经全部纳入国家棚户区改造计划；建设周期为 1 年。	洞口县房产局	《关于调整洞口县木材公司棚户区改造项目建设规模内容和总投资额的批复》（洞发改审〔2018〕169 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）	150 户
2	洞口县黄桥镇建新小区棚户区改造项目	项目总投资为 3,669.00 万元；项目位置为邵阳市洞口县黄桥镇建新街及新村路；项目拟改造户数为 200 户，已经全部纳入国家棚户区改造计划；	洞口县房产局	《关于洞口县黄桥镇棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（洞发改审〔2017〕401 号）、《湖南省	200 户

		安置方式为货币安置和实物安置。		住房和城乡建设厅等五部门关于下达 2018 年保障性安居工程建设计划和项目的通知》(湘建保〔2018〕18 号)	
3	洞口县南泥园艺场棚户区改造项目(二区)	项目总投资为 4,600.00 万元;项目位置为洞口县南泥园艺场;项目拟改造户数 325 户;安置方式为货币安置和实物安置。。	洞口县房产局	《关于洞口县南泥园艺场棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(洞发改审〔2016〕9 号)、《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)	325 户

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)及《湖南省住房和城乡建设厅等五部门关于下达 2018 年保障性安居工程建设计划和项目的通知》(湘建保〔2018〕18 号)上述项目已列入 2016、2018、2019 年国家棚户区改造计划。

洞口县棚户区改造项目已经通过湖南泓锐律师事务所合法性审查。

（二）社会经济效益分析

1、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，在有效解决居民安置工作的同时，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。

2、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

1、项目投资估算

根据《关于调整洞口县木材公司棚户区改造项目建设规模内容和总投资额的批复》（洞发改审[2018]169号）、《关于洞口县黄桥镇棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（洞发改审[2017]401号）和《关于洞口县南泥园艺场棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（洞发改审[2016]9号），洞口县木材公司棚户区改造项目（二期）总投资金额 5,000.00 万元，洞口县黄桥镇建新小区棚户区改造项目总投资金额 3,669.00

万元;洞口县南泥园艺场棚户区改造项目（二区）总投资金额4,600.00 万元。具体如下表所示：

洞口县棚户区改造项目总投资构成情况表

所属区域	项目名称	总投资（万元）			
		合计	拆迁安置费	建筑工程费	其他费用
洞口县	洞口县木材公司棚户区改造项目（二期）	5,000.00	500.00	4,500.00	-
洞口县	洞口县黄桥镇建新小区棚户区改造项目	3,669.00	2,857.22	811.78	-
洞口县	洞口县南泥园艺场棚户区改造项目（二区）	4,600.00	2,800.00	1,800.00	-

洞口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	洞口县木材公司棚户区改造项目（二期）	5,000.00	-	3,000.00	2,000.00
2	洞口县黄桥镇建新小区棚户区改造项目	3,669.00	-	2,100.00	1,569.00
3	洞口县南泥园艺场棚户区改造项目（二区）	4,600.00	970.00	3,630.00	-

2、资金筹措方案

洞口县木材公司棚户区改造项目（二期）、洞口县黄桥镇建新小区棚户区改造项目和洞口县南泥园艺场棚户区改造项目（二区）的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。洞口县木材公司棚户区改造项目（二期）总投资 5,000.00

万元，其中用于项目支出的资本金 2,000.00 万元，资本金将根据项目进度逐步落实，本次拟申请发行政府专项债券资金 3,000.00 万元。洞口县黄桥镇建新小区棚户区改造项目总投资 3,669.00 万元，其中用于项目支出的资本金 1,289.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券资金 2,380.00 万元。洞口县南泥园艺场棚户区改造项目（二区）总投资 4,600.00 万元，其中用于项目支出的资本金 1,780.00 万元，资本金将根据项目进度逐步落实，本次拟申请发行政府专项债券资金 2,820.00 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。

洞口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
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额			
1	洞口县木材公司棚户区改造项目（二期）	2,000.00	3,000.00	3,000.00	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
2	洞口县黄桥镇建新小区棚户区改造项目	1,289.00	2,380.00	2,380.00	2019 年湖南省棚户区改造专项债券（五期）	7 年

					—2019 年湖南省政府专项债券（八期）	
3	洞口县南泥园艺场棚户区改造项目（二区）	1,780.00	2,820.00	2,820.00	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

（四）预期收益

洞口县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 17,917.90 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 17,917.90 万元。

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。具体可比地块信息如下：

序号	地块	占地面积（平方米）	容积率	建筑面积（平方米）	中标总地价（万元）	折合（地）面价格（元/m ² ）	成交时间	土地用途
1	洞口县城南 CN-2-76 号地块项目	20,888.30	4.50	93,997.35	5,530.00	2,647.42	2019/1/29	城镇住宅用地
2	洞口县城南 CN-2-77 号地块项目	24,891.63	4.50	112,012.34	6,114.00	2,456.25	2019/2/27	城镇住宅用地
3	洞口县蔡锷南路与都梁路交界处用地项目	22,980.10	4.80	110,304.48	6,377.00	2,775.01	2019/2/4	城镇住宅用地

本次预测以本次债券涉及棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018年GDP的增速等因素，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，综合考虑上述信息后，按稳健原则预测2019年及期后土地价格的年平均增长率为7.8%。

假设洞口县本次3个项目所涉及可挂牌出让地块在既定规划用途及出让计划的情况下，自2021年起开始出让，4年内出让完毕，项目收益预测情况如下：

洞口县项目预期收益情况表

项目名称	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
洞口县木材公司棚户区改造项目（二期）	土地出让收入	-	1,473.41	1,588.34	1,712.23	1,845.78	-	-	6,619.76
洞口县黄桥镇建新小区棚户区改造项目	土地出让收入	-	1,093.72	1,179.04	1,271.00	1,370.14	-	-	4,913.90
洞口	土	-	1,360.07	1,466.16	1,712.23	1,845.78	-	-	6,384.24

县南泥园艺场棚户区改造项目（二区）	土地出让收入								
合计	-	-	3,927.20	4,233.54	4,695.46	5,061.70	-	-	17,917.90

注：上述收入测算中，土地出让收入对应出让时间仅为实施单位预测时间，具体出让时间将根据实际情况为准

洞口县项目预期收益已经由湖南天平正大有限责任会计师事务所《湖南省邵阳市 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审核报告》审核。

（五）融资平衡方案

以洞口县木材公司棚户区改造项目（二期）为例，该总投资金额为 5,000.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券资金 3,000.00 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，利息按每年 4.35% 测算，每年需偿付利息 130.50 万元，7 年本息共计 3,913.50 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入，共计 6,619.76 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 1.69。同理，可以得出洞口县黄桥镇建新小区棚户区改造项目和洞口县南泥园艺场棚户区改造项目（二区）预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 1.58 和 1.73。

洞口县棚户区改造项目还本付息情况表

项目	年度	期初本金余额	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
洞口县木材公司棚户区改造项目（二期）	第一年	-	-	3,000.00	130.50	130.50
	第二年	3,000.00	-	3,000.00	130.50	130.50
	第三年	3,000.00	-	3,000.00	130.50	130.50
	第四年	3,000.00	-	3,000.00	130.50	130.50
	第五年	3,000.00	-	3,000.00	130.50	130.50
	第六年	3,000.00	-	3,000.00	130.50	130.50
	第七年	3,000.00	3,000.00	-	130.50	3,130.50
	合计	-	3,000.00	-	913.50	3,913.50
洞口县黄桥镇建新小区棚户区改造项目	第一年	-	-	2,380.00	103.53	103.53
	第二年	2,380.00		2,380.00	103.53	103.53
	第三年	2,380.00		2,380.00	103.53	103.53
	第四年	2,380.00		2,380.00	103.53	103.53
	第五年	2,380.00		2,380.00	103.53	103.53
	第六年	2,380.00		2,380.00	103.53	103.53
	第七年	2,380.00	2,380.00	-	103.53	2,483.53
	合计	-	2,380.00	-	724.71	3,104.71
洞口县南泥园艺场棚户区改造项目（二区）	第一年	-	-	2,820.00	122.67	122.67
	第二年	2,820.00	-	2,820.00	122.67	122.67
	第三年	2,820.00	-	2,820.00	122.67	122.67
	第四年	2,820.00	-	2,820.00	122.67	122.67
	第五年	2,820.00	-	2,820.00	122.67	122.67
	第六年	2,820.00	-	2,820.00	122.67	122.67
	第七年	2,820.00	2,820.00	-	122.67	2,942.67
	合计	-	2,820.00		858.69	3,678.69

洞口县棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券本金	申请政府专项债券本息和	预计收入	覆盖倍数
洞口县木材公司棚户区改造项目	3,000.00	3,913.50	6,619.76	1.69

(二期)				
洞口县黄桥镇建新小区棚户区改造项目	2,380.00	3,104.71	4,913.90	1.58
洞口县南泥园艺场棚户区改造项目(二区)	2,820.00	3,678.69	6,384.24	1.73
合计	8,200.00	10,696.90	17,917.90	1.67

同时，洞口县棚户区改造项目融资平衡情况已经通过湖南天平正大有限责任会计师事务所审核通过。

(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：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、工程建设风险

风险描述：因棚户区改造项目的投资规模较大、涉及范围较广、周期较长，如果在项目管理和建设过程中出现重大问题，或出现某些不可抗因素，有可能影响项目按期完成，出现无法按期完工或提升投资成本的风险。

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，实行滚动开发，减少项目建设的资金压力，保障项目顺利实施。完善项目法人责任制、招标投标制和建设监理制，保障项目质量、进度目标和投资计划的实现。

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级政府确定的棚改主管部门。洞口县棚改主管部门为洞口县房产局。

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。

武冈市棚户区改造项目预期收益和融资平衡方案

（一）项目介绍

1、区域概况

武冈市隶属于湖南省邵阳市下辖市，位于湖南省西南部邵阳市西部中心，东南西北依次与邵阳县、新宁县、城步县、绥宁县、洞口县、隆回县交界。武冈物产丰富，武冈铜鹅乃世之名鹅，是“湖南三宝”之一；武冈卤菜历为皇家贡品，2007年武冈被命为“中国卤菜之都”，武冈无病毒脐橙连获农博会金奖，被中联部指定为馈赠外国元首的礼品。武冈旅游独特，有着“六九福地”、“楚南胜境”之称的国家森林公园—云山。武冈区位优势，位于“湘、桂、黔”交界之地，素有“三省通衢、黔巫重镇”之称，已成为邵阳市西部地区乃至湘、桂、黔边境地区重要物资集散地。经过近年来的逐步发展，武冈市形成了机械制造、能源、建材、医药、冶炼和农产品加工六大支柱产业，云峰水泥、华鹏卤菜等骨干企业已成为武冈工业的品牌。武冈市辖 14 个乡镇、4 个街道办事处，区域面积 1,549.00 平方公里。2016 年至 2018 年，武冈市实现一般公共预算收入 7.41 亿元、7.27 亿元和 10.61 亿元。政府性基金收入分别 7.83 亿元、3.66 亿元和 6.31 亿元。

武冈市 2016 年-2018 年财政经济情况（单位：亿元）

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	132.24	143.34	149.84

居民人均可支配收入 (元)	14,193.00	16,030.00	17,827.00
一般预算收入	7.41	7.27	10.61
政府性基金收入	7.83	3.66	6.31
其中：国有土地出让 收入	7.65	3.10	6.03
政府性基金支出	7.84	3.53	3.16
其中：国有土地出让 支出	7.20	3.07	2.68

2、项目基本信息

本次债券涉及的武冈市棚户区改造项目共计 1 个，为武冈市水西门城中村棚户区改造项目，该项目为武冈市 2018 年城中村棚户区改造项目的子项目。该项目的实施主体为武冈市房产管理局，项目拆迁面积 28,350 m²，安置 315 户，安置方式为货币安置，建设期限 2 年。具体情况如下：

武冈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	纳入国家棚改计划户数
1	武冈市水西门城中村棚户区改造项目	项目总投资为 13,500.00 万元；项目位置为邵阳市武冈市水西门城中村；拟改造户数为 315 户；安置方式为货币安置；建设周期为 2 年。	武冈市房产管理局	《关于武冈市 2018 年城中村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（武发改发〔2018〕76 号）、《湖南省住房和城乡建设厅等五部门关于下达 2018 年保障性安居工程建设计划	315 户

				和项目的通知》(湘建保〔2018〕18号)	
--	--	--	--	-----------------------	--

根据《湖南省住房和城乡建设厅等五部门关于下达 2018 年保障性安居工程建设计划和项目的通知》(湘建保〔2018〕18 号), 该项目已纳入 2018 年国家棚户区改造计划。

武冈市水西门城中村棚户区改造项目已经通过湖南泓锐律师事务所合法性审查。

(二) 社会经济效益分析

1、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, 在有效解决居民安置工作的同时, 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。

2、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

1、项目投资估算

根据《关于武冈市 2018 年城中村棚户区改造项目可行

性研究报告的批复》（武发改发〔2018〕76号），该项目总投资金额 13,500.00 万元。具体如下表所示：

武冈市棚户区改造项目总投资构成情况表

所属区域	项目名称	总投资（万元）		
		拆迁安置费	建筑工程费	其他费用
武冈市	武冈市水西门城中村棚户区改造项目	10,078.13	1,056.92	2,364.95

武冈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	武冈市水西门城中村棚户区改造项目	13,500.00	1,800.00	11,700.00

2、资金筹措方案

武冈市水西门城中村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 13,500.00 万元，其中用于项目支出的资本金 4,300.00 万元，资本金将根据项目进度逐步落实，本次拟申请发行政府专项债券资金 6,200.00 万元，未来拟发行政府专项债券 3,000.00 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，

武冈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		本期申请发行政府专项债券	本期申请发行政府专项债券	本期申请发行政府专
		资本金	计划申请			

			发行政府 专项债券 金额	金额	名称	项债券 期限
1	武冈市水西门 城中村棚户区 改造项目	4,300.00	9,200.00	6,200.00	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

(四) 预期收益

武冈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 25,766.09 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 25,766.09 万元。

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。具体可比地块信息如下：

序号	地块	占地面积 (平方米)	中标总地 价(万元)	折合 (地) 面 价格(元 /m ²)	成交时间	土地用途
1	武冈市阳光丽都小区以南出让土地	9,599.65	2,139.00	2,228.21	2018/12/21	商住
2	湖南省碧桂园地产有限公司	57,315.53	18,150.00	3,166.68	2018/8/6	商业兼住宅
3	武冈市华仁数码城开发有限公司	29,591.33	12,056.00	4,074.17	2018/9/27	商业兼住宅

本次预测以本次债券涉及棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、

近几年项目周边地块成交情况、2018 年 GDP 的增速等因素，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，综合考虑上述信息后，按稳健原则预测 2019 年及期后土地价格的年平均增长率为 7.8%。

假设武冈市本次 1 个项目所涉及可挂牌出让地块在既定规划用途及出让计划的情况下，自 2024 年起开始出让，2 年内出让完毕，项目收益预测情况如下：

武冈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	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
武冈市水西门城中村棚户区改造项目	土地出让收入	-	-	-	-	10,010.50	15,755.59	-	25,766.09

注：上述收入测算中，土地出让收入对应出让时间仅为实施单位预测时间，具体出让时间以实际情况为准

武冈市项目预期收益已经由湖南天平正大有限责任会计师事务所《湖南省邵阳市 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审核报告》审核。

（五）融资平衡方案

项目总投资金额为 13,500.00 万元，本次拟申请发行政府专项债券资金 6,200.00 万元，未来拟申请发行政府专项债

券资金 3,000.00 万元，共需筹资 9,200.00 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 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% 测算，对应融资每年需偿付利息 400.20 万元，7 年本息共计 12,001.40 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入，共计 25,766.09 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 2.14。

武冈市棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	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
第一年	-	-	9,200.00	400.20	400.20
第二年	9,200.00	-	9,200.00	400.20	400.20
第三年	9,200.00	-	9,200.00	400.20	400.20
第四年	9,200.00	-	9,200.00	400.20	400.20
第五年	9,200.00	-	9,200.00	400.20	400.20
第六年	9,200.00	-	9,200.00	400.20	400.20
第七年	9,200.00	9,200.00	-	400.20	9,600.20
合计	-	9,200.00	-	2,801.40	12,001.40

武冈市棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券本金	申请政府专项债券本息和	预计收入	覆盖倍数
武冈市水西门城中村棚户区改造项目	9,200.00	12,001.40	25,766.09	2.14

同时，武冈市棚户区改造项目融资平衡情况已经通过湖南天平正大有限责任会计师事务所审核通过。

（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：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、工程建设风险

风险描述：因棚户区改造项目的投资规模较大、涉及范围较广、周期较长，如果在项目管理和建设过程中出现重大问题，或出现某些不可抗因素，有可能影响项目按期完成，出现无法按期完工或提升投资成本的风险。

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，实行滚动开发，减少项目建设的资金压力，保障项目顺利实施。完善项目法人责任制、招标投标制和建设监理制，保障项目质量、进度目标和投资计划的实现。

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级政府确定的棚改主管部门。武冈市棚改主管部门为武冈市房产管理局。

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，如期实现专项收入等后续工作。



邵阳市住房和城乡建设局

