

湖南省娄底市 2019 年第二批棚户区改造

专项债券项目收益和融资平衡方案

娄底市 2019 年第二批棚户区改造专项债券共涉及涟源市项目一个，项目名称为新建街、光文片区棚户区改造项目，拟申请政府专项债券资金总额为 11,300.00 万元。

涟源市 2019 年第二批棚户区改造专项债券项目收益和融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

涟源市，隶属于湖南省娄底市，地处湖南省几何中心，是沟通经济走廊的咽喉之地。涟源市于 1951 年建县，1987 年撤县建市。涟源市辖 19 个乡镇、1 个街道，总面积 1897 平方公里。

2018 年，全市实现地区生产总值 290.6 亿元，按可比价计算，同比增长 8.2%。其中：第一产业增加值 36.3 亿元，增长 3.5%；第二产业增加值 126.9 亿元，增长 8.1%；第三产业增加值 127.4 亿元，增长 9.8%。三次产业结构比为 12.5:43.7:43.8，一、二、三产业对 GDP 增长的贡献率分别为 5.7%、46.8%、47.5%。

涟源市 2016-2018 年财政经济数据

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	2,633,069.00	2,863,100.00	2,905,910.00
居民人均可支配收入（元）	11,500.00	12,700.00	14,200.00
一般公共预算收入	79,598.00	77,439.00	69,800.00
政府性基金收入	2,003.00	974.00	3,622.00
其中：国有土地出让收入	1,011.00	247.00	2,166.00
政府性基金支出	20,339.00	7,694.00	15,573.00
其中：国有土地出让支出	902.00	961.00	9,025.00

（二）项目基本信息

涟源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	涟源市新建街、光文片区棚户区改造项目	总投资为 31,404.00 万元，棚改范围位于涟源市新建街、光文片区，涉及 530 户的拆迁改造。采用货币安置，建设期为 1 年。截至目前，已纳入国家棚改计划 530 户。	涟源市房地产管理局	《关于涟源市新建街、光文片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（涟发改审〔2018〕106 号）； 《建设项目环境影响登记表》（201943138200000031）； 《建设用地设计规划条件通知书》（涟规条字【2019】010 号）； 《涟源市国有土地上房屋征收中心关于拟征收新建街、光文片区棚户区改造项目国有土地上房屋的公告》（涟房征〔2019〕第 1 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），项目已列入湖南省 2019 年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

上述项目已经通过湖南晨晖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

涟源市 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，总投资 31,404.00 万元。项目总投资编制根据《湖南省建设工程消耗量标准》（2014）、《湖南省安装工程消耗量标准》（2014）、《湖南省市政工程消耗量标准》（2014）、《娄底市征地补偿安置条件》、《娄底市集体土地征收及其房屋拆迁补偿安置办法》（娄政发[2016]13 号）、《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[2018]5 号）、《城市房屋拆迁管理条例》（国务院 305 号令）、娄底市人民政府《关于印发〈娄底市征地补偿标准〉和〈娄

底市征地青苗补偿标准》的通知》(娄政发[2018]21号)等文件标准计算。其中：总投资估算为 31,404.00 万元，其中货币安置费用 18,232.00 万元，搬家奖励费用、临时安置补偿与搬迁补偿费用 4,744.50 万元，征地费用 1,575.80 万元，土地报批费用 3,334.10 万元，房屋拆除工程费用及其它工程费用为 2,022.20 万元，预备费 1,495.40 万元。

项目前期投入金额，分年度投资金额，其具体如下表所示：

涟源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	2020 年	2021 年 及以后
1	涟源市新建街、光文片区棚户区改造项目	31,404.00	0	31,404.00	-	-

(二) 资金筹措方案

2019 年本期涟源市棚户区改造项目的资金来源主要为自有资金、财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 31,404.00 万元，其中用于项目支出的资本金 11,104.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 20,300.00 万元，其他融资 0 万元，资本金将根据项目进度逐步到位。

涟源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金额	本期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	涟源市新建街、光文片区棚户区改造项目	11,104.00	20,300.00	0	11,300.00	2019年湖南省棚户区改造专项债券（六期）—2019年湖南省政府专项债券（九期）	10

四、预期收益

涟源市棚户区改造项目收益主要来源于土地使用权出让收入，为 35,761.07 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 35,761.07 万元。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：

土地坐落	土地面积(m ²)	土地用途	出让年限	成交价(万元)	受让人	成交日期	平均地价(万元/亩)
涟源高新区人和新村	967	其他普通商品住房用地	70 年	150.00	吴选华、吴县阳、谭曙光、吴寿昌、汤玉连、吴艳阳、姚吉娥、阙银	2017.08.29	103.41

土地坐落	土地面积(m ²)	土地用途	出让年限	成交价(万元)	受让人	成交日期	平均地价(万元/亩)
					辉、谭纯先、周秋君		
涟源市体育中心西侧、城市主干道人民路和福源路之间	70000	城镇住宅用地	城镇住宅用地 70 年; 其他商服用地 40 年	17,220.00	涟源市君天发展有限公司	2019.03.25	164.00
涟源市体育中心西侧、城市主干道人民路和福源路之间	70000	城镇住宅用地	城镇住宅用地 70 年; 其他商服用地 40 年	10,840.00	涟源市君天发展有限公司	2019.02.02	103.24
涟源市龙塘镇上石村	376.70	其他普通商品住房用地	其他商服用地 40 年; 其他普通商品住房用地 70 年;	68.00	王交平、吴望东	2017.01.06	120.34

届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将较为完善、商圈环境较为成熟。在遵照谨慎性原则下，土地出让单价按照每年 5% 的增速保守预估。涟源市棚户区改造项目预

计可出让土地面积为 261.3 亩,于 2020 年-2028 年挂牌交易,预计可获得收入 35,761.07 万元,预计用于资金平衡的相关收益为 35,761.07 万元。

涟源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	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
涟源市新建街、光片区棚户区改造项目	土地出让收入	0	3,237.75	3,399.64	3,569.62	3,748.10	3,935.51	4,132.28	4,338.90	4,555.84	4,843.43	35,761.07	35,761.07

五、融资平衡方案

项目总投资金额为 31,404.00 万元,本年度申请发行政府专项债券 20,300.00 万元,已发行政府专项债券 9,000.00 万元,票面利率为 3.89%,本次拟申请 11,300.00 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 10 年期的预测利率为 4.32%,预计本息共计 28,682.60 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 35,761.07 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25。

涟源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
涟源市 新建街、光 文片区 棚户区改 造项目	2019	0	20,300.00	0	20,300.00	0	0
	2020	20,300.00	0	0	20,300.00	838.26	838.26
	2021	20,300.00	0	0	20,300.00	838.26	838.26
	2022	20,300.00	0	0	20,300.00	838.26	838.26
	2023	20,300.00	0	0	20,300.00	838.26	838.26
	2024	20,300.00	0	0	20,300.00	838.26	838.26
	2025	20,300.00	0	0	20,300.00	838.26	838.26
	2026	20,300.00	0	0	20,300.00	838.26	838.26
	2027	20,300.00	0	0	20,300.00	838.26	838.26
	2028	20,300.00	0	0	20,300.00	838.26	838.26
	2029	20,300.00	0	20,300.00	0	838.26	21138.26
	合计	-	20,300.00	20,300.00	-	8,382.60	28,682.60

涟源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
涟源市新 建街、光 文片区棚 户区改造	35,761.07	20,300.00	28,682.60	1.25

项目				
----	--	--	--	--

同时，涟源市棚户区改造项目已经通过利安达会计师事务所（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：主要指本项目未来建设和运行过程中可能受到国家宏观经济调整、产业政策调整、融资利率调整、专项债券政策等相关政策变动等因素所带来的不确定性的影响。

应对措施：本项目为公益性民生项目，受产业结构调整、政策变化等宏观因素影响较小。因此，宏观因素风险较小。

2、工程建设风险

风险描述：主要指建设中工程地质条件、水文地质条件和工程设计本身发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长等所造成的损失。

应对措施：在建设施工前，应进行充分调研，对建设需求进行必要分析，做好前期地质勘查及相关设计工作。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：本项目运营期间不存在需求风险，棚改寄托着千万住房困难家庭改善居住条件的希望，是推进以人为核

心的新型城镇化建设的重要内容和抓手。

应对措施：棚户区改造工程是中国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。实施棚户区改造的根本目的是改善群众的居住条件，兼顾完善城市功能、改善城市环境。从这几年实践来看，扎实推进各类棚户区改造，既能改善民生，又是扩大内需的一项重要举措，建设前期可通过调研据实做好项目投入产出测算。（风险评估可根据实际情况调整）

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。涟源市棚改主管部门为涟源

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，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。



娄底市房地产管理局

2019年6月18日

