

湖南省常德市 2019 年第一批棚户区改造专项债券项目预期收益和融资平衡方案

常德市 2019 年第一批棚户区改造专项债券共涉及项目 13 个,本次拟使用政府专项债券资金总额为 444,206.00 万元。本次拟申请政府专项债券 133,120.00 万元,后续拟申请政府专项债券 284,526.00 万元。其中常德市本级 2019 年第一批棚户区改造专项债券共涉及项目 1 个,为朝阳路 A 地块棚户区改造项目,本次拟使用政府专项债券资金总额为 30,000.00 万元。本次拟申请政府专项债券 30,000.00 万元,后续拟申请政府专项债券 0.00 万元;鼎城区 2019 年第一批棚户区改造专项债券共涉及项目 1 个,为鼎城区隆阳地块改造项目,本次拟使用政府专项债券资金总额为 50,000.00 万元。本次拟申请政府专项债券 16,000.00 万元,后续拟申请政府专项债券 34,000.00 万元;澧县 2019 年第一批棚户区改造专项债券共涉及项目 4 个,为澧县澧阳街道办棚户区改造四期、澧县澧西街道办棚户区改造四期、澧县澧浦街道办棚户区改造四期、澧县澧澹街道办棚户区改造四期项目,本次拟使用政府专项债券资金总额为 53,680.00 万元。本次拟申请政府专项债券 15,840.00 万元,后续拟申请政府专项债券 37,840.00 万元;津市市 2019 年第一批棚户区改造专项债券共涉及项目 1 个,为津港新城及溢多利周边棚户区改造项目,本次拟

使用政府专项债券资金总额为 21,120.00 万元。本次拟申请政府专项债券 5,760.00 万元，后续拟申请政府专项债券 15,360.00 万元；汉寿县 2019 年第一批棚户区改造专项债券共涉及项目 1 个，为银水路棚户区改造项目，本次拟使用政府专项债券资金总额为 19,000.00 万元。本次拟申请政府专项债券 15,840.00 万元，后续拟申请政府专项债券 3,160.00 万元；安乡县 2019 年第一批棚户区改造专项债券共涉及项目 2 个，为安乡县老城关镇棚户区改造一期棚改、安乡县北城片区棚改项目，本次拟使用政府专项债券资金总额为 56,846.00 万元。本次拟申请政府专项债券 10,720.00 万元，后续拟申请政府专项债券 46,126.00 万元；桃源县 2019 年第一批棚户区改造专项债券共涉及项目 1 个，为常德市桃源县桃纺片区棚户区改造项目，本次拟使用政府专项债券资金总额为 30,000.00 万元。本次拟申请政府专项债券 16,000.00 万元，后续拟申请政府专项债券 14,000.00 万元；临澧县 2019 年第一批棚户区改造专项债券共涉及项目 1 个，为安福片区棚改（二期）及配套基础设施建设项目，本次拟使用政府专项债券资金总额为 87,000.00 万元。本次拟申请政府专项债券 8,880.00 万元，后续拟申请政府专项债券 78,120.00 万元；石门县 2019 年第一批棚户区改造专项债券共涉及项目 1 个，为澧水以北棚户区改造（二期）项目，本次拟使用政府专项债券资金总额为 70,000.00 万元。本次拟申请政府专项债券 14,080.00 万元，后续拟申请政府专项债券 55,920.00 万元。

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

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	103.79
其中：国有土地出让支出	16.03	29.24	93.22

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	63.88
其中：国有土地出让支出	8.07	15.87	61.31

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，为朝阳路 A 地块棚户区改造项目，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	实施单位	批复文件
1	朝阳路 A 地块棚户区改造	项目总投资 37,500.00 万元，项目地点位于武陵区政府东侧，柳叶大道以北，沙港路以南，东风路以西合围区域，拟改造户数 176 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 176 户。	常德市武陵区住房和城乡建设局	《关于武陵区朝阳路 A 地块改造项目可行性研究报告的批复》（常武发改投字〔2019〕12 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五部门关于第二次调整 2018 年部分棚户区改造项目的通知》（湘建保函[2018]330 号），朝阳路 A 地块棚户区改造项目已列入国家棚改计划。

上述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 年第一批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，根据常德市武陵区发展和改革委员会《关于武陵区朝阳路 A 地块改造项目可行性研究报告的批复》（常武发改投字[2019]12 号），朝阳路 A 地块棚户区改造项目，总投资金额为 37,500.00 万元，总投资具体构成明细如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资		
	拆迁安置费	建筑工程费	其他费用
朝阳路 A 地块 棚户区改造	30,000.00	2,000.00	5,500.00

上述项目前期投入金额合计为 3,586.00 万元，分年度投资金额 33,914.00 万元。具体如下表所示：

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	2021 年	2022 年	2023 年 及以后
1	朝阳路 A 地块棚户区改造	37,500.00	3,586.00	33,914.00				
	合计	37,500.00	3,586.00	33,914.00				

（二）资金筹措方案

2019 年本期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 37,500.00 万元，用于项目支出的资本金 7,500.00 万元，项目资本金将由项目实施单位按计划落实，资本金将根据项目进度逐步到位。本次拟使用政府专项债券资金总额为 30,000.00 万元。本次拟申请政府专项债券 30,000.00 万元，后续拟申请政府专项债券 0.00 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	其他 融资			

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	其他 融资			
1	朝阳路 A 地块棚户 区改造	7,500.00	30,000.00	-	30,000.00	2019 年湖 南省棚户区 改造专项债 券（二期） —2019 年 湖南省政府 专项债券 （三期）	7 年
	合计	7,500.00	30,000.00	-	30,000.00	-	-

四、预期收益

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 69,947.55 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 69,947.55 万元。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。

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
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	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

朝阳路 A 地块棚户区改造项目用地面积 69.25 亩，于 2019 年挂牌交易。考虑到本项目的土地自第 4 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 growth。

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
朝阳路 A 地块棚户区改造	土地出让收入				19,276.69	20,786.05	29,884.81		69,947.55	69,947.55
	合计				19,276.69	20,786.05	29,884.81		69,947.55	69,947.55

五、融资平衡方案

常德市本级项目总投资金额为 37,500.00 万元，本次拟使用政府专项债券资金总额为 30,000.00 万元。本次拟申请政府专项债券 30,000.00 万元，后续拟申请政府专项债券 0.00 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 3 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 7 年期的预测利率为 4.10%，每年需偿付利息 1,230.00 万元，7 年本息共计 38,610.00 万元，偿还资金来源为土地使用权出让收入，共计 69,947.55 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 1.81。

常德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
朝阳路 A 地块 棚户区 改造	2019	-	30,000.00	-	30,000.00	-	-
	2020	30,000.00	-	-	30,000.00	1,230.00	1,230.00
	2021	30,000.00	-	-	30,000.00	1,230.00	1,230.00
	2022	30,000.00	-	-	30,000.00	1,230.00	1,230.00
	2023	30,000.00	-	-	30,000.00	1,230.00	1,230.00
	2024	30,000.00	-	-	30,000.00	1,230.00	1,230.00
	2025	30,000.00	-	-	30,000.00	1,230.00	1,230.00
	2026	30,000.00	-	30,000.00	-	1,230.00	31,230.00
	合计	-	30,000.00	30,000.00	-	8,610.00	38,610.00

常德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
朝阳路 A 地块棚户区改造	69,947.55	30,000.00	38,610.00	1.81
合计	69,947.55	30,000.00	38,610.00	1.81

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）湖南分所审计通过。

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级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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

鼎城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

鼎城区，属于湖南省常德市，原名常德县，位于锦绣江南的洞庭湖西滨。全区现辖 22 个乡镇(场)，4 个街道办事处，常住人口 83 万。总面积 2,340 平方公里，其中耕地 116.9 万亩。有湖泊 8 万亩，山林 107 万亩；有珍珠 10 万亩、油菜 60 万亩、油茶 45 万亩、楠竹 17.01 万亩。近年来，鼎城区高举“推进二次创业，建设现代鼎城”旗帜，深入推进城市经济发展战略，经济社会获得了全面快速发展。2016 年至 2018 年，鼎城区分别实现一般公共预算收入 11.82 亿元、13.56 亿元和 13.78 亿元。政府性基金收入分别为 3.18 亿元、4.16 亿元和 5.59 亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升，2016 年-2018 年鼎城区土地出让价快速增长，分别为 2.99 亿元、3.80 亿元和 5.30 亿元。

鼎城区 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	283.00	313.30	336.80
居民人均可支配收入（元）	28,362.00	30,915.00	33,511.00
一般公共预算收入	11.82	13.56	13.78
政府性基金收入	3.18	4.16	5.59
其中：国有土地出让收入	2.99	3.80	5.30
政府性基金支出	3.50	1.79	5.99
其中：国有土地出让支出	2.82	1.01	5.28

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鼎城区棚户区改造项目共计 1 个，为鼎城区隆阳地块改造项目，具体情况如下：

鼎城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	鼎城区隆阳地块改造项目	项目总投资 75,000.00 万元,项目地点位于江南片区，东至健康巷、西至幸福巷、南至花溪路、北至劳动巷，拟改造户数 262 户,其中实物安置 175 户,货币安置 87 户，建设期间为 2019 年至 2022 年。截至目前，已纳入国家棚改计划 262 户。	常德市鼎城区房地产管理局	《关于鼎城区隆阳地块改造建设项目可行性研究报告的批复》（常鼎发改审〔2019〕33 号）； 常德市规划局鼎城分局《关于隆阳地块棚改项目规划审查意见》； 常德市鼎城区国土资源局《关于鼎城区隆阳地块改造项目符合土地利用总体规划的证明》。

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计划任务的通知》（湘建保[2019]17 号），鼎城区隆阳地块改造项目已列入国家棚改计划。

上述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

常德市鼎城区 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，根据常德市鼎城区发展和改革局作出《关于鼎城区隆阳地块改造建设项目可行性研究报告的批复》（常鼎发改审[2019]33 号），鼎城区隆阳地块改造项目总投资金额 75,000.00 万元，总投资具体构成明细如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资		
	拆迁安置费	建筑工程费	其他费用
鼎城区隆阳地块改造项目	39,971.33	29,028.67	6,000.00

上述项目目前尚未开工，分年度投资金额合计为 75,000.00 万元。具体如下表所示：

鼎城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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年及以后
----	------	-----	------	--------	--------	--------	--------	-----------

1	鼎城区隆阳地块改造项目	75,000.00	-	75,000.00				
	合计	75,000.00	-	75,000.00				

(二) 资金筹措方案

2019 年本期鼎城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 75,000.00 万元，其中用于项目支出的资本金 25,000.00 万元，项目资本金将由项目实施单位按计划落实，资本金将根据项目进度逐步到位。本次拟使用政府专项债券资金总额为 50,000.00 万元。本次拟申请政府专项债券 16,000.00 万元，后续拟申请政府专项债券 34,000.00 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。具体情况如下：

鼎城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	其他融资			
1	鼎城区隆阳地块改造项目	25,000.00	50,000.00	-	16,000.00	2019 年湖南省棚户区改造专项债券（三期）—2019 年湖南省政府专项债	10 年

						券（四期）	
	合计	25,000.00	50,000.00	-	16,000.00	-	-

四、预期收益

常德市鼎城区棚户区改造项目收益主要来源于土地使用权出让以及配套商业房销售收入，合计 147,283.63 万元，扣除配套商业房销售相关税费（商业房销售按销售额的 9% 计提增值税，并相应计提城市建设税 7%，教育附加 3%，地方教育附加 2%，估计销售费用 3%，管理费用 2%）后预计用于资金平衡的相关收益为 140,627.60 万元。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前提。

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：

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
1	江南城区桃花源路与永安路交叉处西北角（红云街道红云社区）	14,195.60	批发零售、城镇住宅用地	批发零售 40 年、城镇住宅 70 年	6,000.00	常德市顺沅房地产开发有限公司	2018 年 9 月 27 日
2	江南城区祥云路与建新路交叉处西北角（红云街道红云社区）	33,797.50	批发零售、城镇住宅用地	批发零售 40 年、城镇住宅 70 年	15,600.00	常德市顺沅房地产开发有限公司	2018 年 10 月 22 日
3	江南城区滨江大道与花溪路交汇处东南角	36,784.20	批发零售、城镇住宅用地	批发零售 40 年、城镇住宅 70 年	17,200.00	常德市鼎城区朗泰住房建设开发有限公司	2018 年 12 月 17 日

通过选取与本次预测涉及项目的 3 个周边配套商业房交易价格作为标地，以标地的均价计算本次棚户区改造项目的配套商业房销售收入。具体可比信息如下：

序号	项目名称	套数	面积(m²)	用途	成交价 (万元)	成交均价 (万元/ m²)
1	万达广场	81	5,661.36	商业用房	7,176	12,676
2	美的碧桂园-柳叶府	11	745.52	商业用房	773	10,362
3	常德碧桂园	5	342.85	商业用房	369	10,760

鼎城区隆阳地块改造项目用地面积 247.84 亩，于 2019 年挂牌交易。考虑到本项目的土地自第 4 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 growth。

鼎城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	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
鼎城区隆阳地块改造	土地出让收入				12,783.15	13,784.07	14,863.36	16,027.17	17,282.09	18,635.28	20,628.36	114,003.48	114,003.48
	商业				9,979.05	9,979.05	13,322.05					33,280.15	26,624.12

造 项 目	配 套 收 入												
	合 计				22,762.20	23,763.12	28,185.41	16,027.17	17,282.09	18,635.28	20,628.36	147,283.63	140,627.60

五、融资平衡方案

项目总投资金额为 75,000.00 万元，本次拟使用政府专项债券资金总额为 50,000.00 万元。本次拟申请政府专项债券 16,000.00 万元，后续拟申请政府专项债券 34,000.00 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 3 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 10 年期的预测利率为 4.08%，每年需偿付利息 2,040.00 万元，10 年本息共计 70,400.00 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入与配套商业销售收入，共计 140,627.60 万元（净收益），预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.00。

鼎城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
鼎城区 隆阳地 块改造 项目	2019	-	50,000.00	-	50,000.00	-	-
	2020	50,000.00	-	-	50,000.00	2,040.00	2,040.00
	2021	50,000.00	-	-	50,000.00	2,040.00	2,040.00
	2022	50,000.00	-	-	50,000.00	2,040.00	2,040.00
	2023	50,000.00	-	-	50,000.00	2,040.00	2,040.00
	2024	50,000.00	-	-	50,000.00	2,040.00	2,040.00

	2025	50,000.00	-	-	50,000.00	2,040.00	2,040.00
	2026	50,000.00	-	-	50,000.00	2,040.00	2,040.00
	2027	50,000.00	-	-	50,000.00	2,040.00	2,040.00
	2028	50,000.00	-	-	50,000.00	2,040.00	2,040.00
	2029	50,000.00	-	50,000.00	-	2,040.00	52,040.00
	合计	-	50,000.00	50,000.00	-	20,400.00	70,400.00

鼎城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
鼎城区隆阳地块改造项目	140,627.60	50,000.00	70,400.00	2.00
合计	140,627.60	50,000.00	70,400.00	2.00

鼎城区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）湖南分所审计通过。

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、财产等与其切身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、偿付风险

风险描述：本期专项债券根据《地方政府专项债务预算管理办法》(财预(2016)155 号)第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期专项债券偿付资金主要来自于对应地块未来国有土地使用权出让收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期专项债偿付带来一定风险。

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。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，以提高土地出让成功率和收入。

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。常德市鼎城区棚改主管部门为常德市鼎城区房地产管理局。

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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

澧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

澧县位于湖南省西北部，常德市北部，与长江直线距离 80 公里，是枝柳铁路、二广高速和 207 国道跨越长江，进入湖南的第一县。澧县北连长江，南通潇湘，西控九澧，东出洞庭，自古就有“九澧门户”之称。是澧水流域和湖南省参与长江开发的一大战略要地。全县辖 4 个街道办事处，15 个镇，总面积 2,075.41 平方公里。2016 年至 2018 年，澧县分别实现一般公共预算收入 9.57 亿元、10.13 亿元和 10.60 亿元。政府性基金收入分别为 3.41 亿元、6.14 亿元和 12.07 亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升，2016 年-2018 年澧县土地出让价快速增长，土地出让收入分别为 3.15 亿元、5.72 亿元和 11.57 亿元。

澧县 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	311.09	350.49	358.03
居民人均可支配收入（元）	17,307.00	18,859.00	20,633.00
一般公共预算收入	9.57	10.13	10.60
政府性基金收入	3.41	6.14	12.07
其中：国有土地出让收入	3.15	5.72	11.57
政府性基金支出	4.25	6.28	10.98
其中：国有土地出让支出	3.20	6.14	9.91

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澧县棚户区改造项目共计 4 个，分别为澧县澧阳街道办棚户区改造四期、澧县澧西街道办棚户区改造四期、澧县澧浦街道办棚户区改造四期和澧县澧澹街道办棚户区改造四期，具体情况如下：

澧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	澧县澧阳街道办棚户区改造四期	项目总投资 9,300.00 万元，项目地点位于澧阳街道办境内津澧大道北侧，拟改造户数 262 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 262 户。	澧县住房保障办公室	《关于澧县澧澹、澧浦、澧阳、澧西四个街道办棚户区改造四期项目可行性研究报告的批复》（澧发改审[2019]35 号）
2	澧县澧西街道办棚户区改造四期	项目总投资 29,200.00 万元，项目地点位于澧西街道办境内古城西路南侧，拟改造户数 270 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 270 户。	澧县住房保障办公室	
3	澧县澧浦街道办棚户区改造四期	项目总投资 14,600.00 万元，项目地点位于澧浦街道办境内绕城线南侧，拟改造户数 238 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 238 户。	澧县住房保障办公室	
4	澧县澧澹街道办棚户区改造四期	项目总投资 14,000.00 万元，项目地点位于澧澹街道办境内津澧大道南侧，拟改造户数 200 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 200 户。	澧县住房保障办公室	

上述项目都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计划任务的通知》（湘建保[2019]17 号），常德市澧县的 4 个棚户区改造项目都已列入国家棚改计划。

上述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

常德市澧县 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 4 个项目，总投资金额为 67,100.00 万元。其中：

1、根据常德市澧县发展和改革局《关于澧县澧澹、澧浦、澧阳、澧西四个街道办棚户区改造四期项目可行性研究

报告的批复》（澧发改审[2019]35 号），澧县澧阳街道办棚户区改造四期项目，项目总投资 9,300.00 万元，总投资具体构成明细如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资		
	拆迁安置费	建筑工程费	其他费用
澧县澧阳街道办棚户区改造四期	9,300.00	-	-

2、根据常德市澧县发展和改革局《关于澧县澧澹、澧浦、澧阳、澧西四个街道办棚户区改造四期项目可行性研究报告的批复》（澧发改审[2019]35 号），澧县澧西街道办棚户区改造四期项目，总投资项目总投资 29,200.00 万元，总投资具体构成明细如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资		
	拆迁安置费	建筑工程费	其他费用
澧县澧西街道办棚户区改造四期	29,200.00	-	-

3、根据常德市澧县发展和改革局《关于澧县澧澹、澧浦、澧阳、澧西四个街道办棚户区改造四期项目可行性研究报告的批复》（澧发改审[2019]35 号），澧县澧浦街道办棚户区改造四期项目，项目总投资 14,600.00 万元，总投资具体构成明细如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资		
	拆迁安置费	建筑工程费	其他费用

项目名称	总投资		
	拆迁安置费	建筑工程费	其他费用
澧县澧浦街道办棚户区改造四期	14,600.00	-	-

4、根据常德市澧县发展和改革局《关于澧县澧澹、澧浦、澧阳、澧西四个街道办棚户区改造四期项目可行性研究报告的批复》（澧发改审[2019]35号），澧县澧澹街道办棚户区改造四期项目，项目总投资 14,000.00 万元，总投资具体构成明细如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资		
	拆迁安置费	建筑工程费	其他费用
澧县澧浦街道办棚户区改造四期	14,000.00	-	-

上述项目目前尚未开工，分年度投资金额 67,100.00 万元。具体如下表所示：

澧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	2022 年	2023 年及以后
1	澧县澧阳街道办棚户区改造四期	9,300.00	-	9,300.00				
2	澧县澧西街道办棚户区改造四期	29,200.00	-	29,200.00				
3	澧浦街道办棚户区改造四期	14,600.00	-	14,600.00				

4	澧澹街道办棚户区改造四期	14,000.00	-	14,000.00				
	合计	67,100.00	-	67,100.00				

（二）资金筹措方案

2019 年本期常德市澧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 67,100.00 万元，其中用于项目支出的资本金 13,420.00 万元，项目资本金将由财政预算资金计划投资（不含政府债务资金）和项目实施单位按计划落实，资本金将根据项目进度逐步到位。本次拟使用政府专项债券资金总额为 53,680.00 万元。本次拟申请政府专项债券 15,840.00 万元，后续拟申请政府专项债券 37,840.00 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：

澧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	其他融资			
1	澧县澧阳街道办棚户区改造四期	1,860.00	7,440.00	-	5,140.00	2019 年湖南省棚户区改造专项债券（一期）—2019 年湖南省政府专项	5 年
2	澧县澧西街道办棚户区改造	5,840.00	23,360.00	-	6,080.00		

	四期					债券（二期）	
3	澧县澧浦街道办棚户区改造四期	2,920.00	11,680.00	-	1,610.00		
4	澧县澧澹街道办棚户区改造四期	2,800.00	11,200.00	-	3,010.00		
	合计	13,420.00	53,680.00	-	15,840.00	-	-

四、预期收益

澧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 169,835.36 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 169,835.36 万元。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。

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
1	澧县澧西街道荣家居委会	26,671.74	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	5,603.00	大汉城镇建设有限公司	2018 年 8 月 20 日
2	澧阳街道澧阳居委会	18,578.02	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	5,870.00	湖南澧顺房地产开发有限公司	2018 年 12 月 21 日
3	澧阳街道澧阳居委会	19,358.20	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	6,130.00	湖南澧顺房地产开发有限公司	2018 年 12 月 21 日
4	澧浦街道三贤居委会	51,420.14	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	7,681.00	石门时代实业发展有限公司	2018 年 12 月 24 日

澧西街道办棚户区改造四期项目用地面积 240 亩，澧阳街道办棚户区改造项目用地面积 76.04 亩，澧澹街道办棚户

区改造项目用地面积 340.17 亩，澧浦街道办棚户区改造项目用地面积 492.39 亩，改造项目均于 2019 年挂牌交易，考虑到本项目的土地自第一年开始至第五年平均出让，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 growth。

澧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	合计	预计用于资金平衡的相关收益
澧县澧阳街道办棚户区改造四期	土地出让收入	3,244.29	3,447.06	3,751.21	4,055.36	4,359.51	18,857.43	18,857.43
澧县澧西街道办棚户区改造四期		8,640.00	9,280.00	10,240.00	10,880.00	11,840.00	50,880.00	50,880.00
澧县澧浦街道办棚户区改造四期		9,191.31	9,847.83	10,504.35	11,817.40	12,473.92	53,834.81	53,834.81
澧县澧澧街道办棚户区改造四期		7,710.52	8,617.64	9,071.20	9,978.32	10,885.44	46,263.12	46,263.12
	合计	28,786.12	31,192.53	33,566.76	36,731.08	39,558.87	169,835.36	169,835.36

五、融资平衡方案

项目总投资金额为 67,100.00 万元，本次拟使用政府专

项债券资金总额为 53,680.00 万元。本次拟申请政府专项债券 15,840.00 万元,后续拟申请政府专项债券 37,840.00 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 3 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30%确定。据此,本次债券 5 年期的预测利率为 3.95%。每年需偿付利息 2,120.36 万元,5 年本息共计 64,281.80 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入,共计 169,835.36 万元,预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.64。

澧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
2019	-	53,680.00	-	53,680.00	-	-
2020	53,680.00	-	-	53,680.00	2,120.36	2,120.36
2021	53,680.00	-	-	53,680.00	2,120.36	2,120.36
2022	53,680.00	-	-	53,680.00	2,120.36	2,120.36
2023	53,680.00	-	-	53,680.00	2,120.36	2,120.36
2024	53,680.00	-	53,680.00	-	2,120.36	55,800.36
合计	-	53,680.00	53,680.00	-	10,601.80	64,281.80

澧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
澧县澧阳街 道办棚户区 改造四期	18,857.43	7,440.00	8,909.40	2.12

澧县澧西街道办棚户区改造四期	50,880.00	23,360.00	27,973.60	1.82
澧县澧浦街道办棚户区改造四期	53,834.81	11,680.00	13,986.80	3.85
澧县澧澹街道办棚户区改造四期	46,263.12	11,200.00	13,412.00	3.45
合计	169,835.36	53,680.00	64,281.80	2.64

澧县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）湖南分所审计通过。

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县级政府确定的棚改主管部门。常德市澧县棚改主管部门为澧县住房保障办公室。

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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

津市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

津市市位于湖南省湘北地区，东与澧县洪湖区接壤，南与常德市鼎城交界，西与澧县城区毗邻，北接津市监狱，南距常德市区 90 公里。全市现辖 4 镇、5 个街道、1 个高新技术开发区，总面积 558 平方公里，人口 23.9 万。津市交通便捷，是湘西北水陆运输枢纽，洞庭湖区著名商埠。市区公路四通八达，207 国道贯市而过，北通鄂南，南接湘中，西抵湘西，与石长铁路、枝柳铁路和京广铁路相连；湘北公路连接常德机场，可飞抵京、沪、闽、粤等地的重要城市。傍市而过的澧水东入洞庭，西接长江，是湖南 6 大良港之一。2016 年至 2018 年，津市市分别实现一般公共预算收入 4.29 亿元、4.38 亿元和 4.32 亿元。政府性基金收入分别为 0.50 亿元、2.53 亿元和 1.84 亿元；2016 年-2018 年津市市土地出让收入分别为 0.06 亿元、2.28 亿元、1.52 亿元。

津市市 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	133.67	150.30	158.2
一般公共预算收入	4.29	4.38	4.32
政府性基金收入	0.50	2.53	1.84
其中：国有土地出让收入	0.06	2.28	1.52
政府性基金支出	0.48	2.53	1.84
其中：国有土地出让支出	0.06	2.28	1.52

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津市市棚户区改造项目共计 1 个，为津港新城及溢多利周边棚户区改造项目，具体情况如下：

津市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	津港新城及溢多利周边棚户区改造项目	项目总投资 26,720.00 万元，项目地点位于津市市城南区，分布在津市市清远路、襄窑路周边，拟改造户数 513 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 513 户。	津市市房地产管理局	《关于津港新城及溢多利周边棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（津发投[2019]53 号）；津市市住房和城乡建设局《规划审查意见回复单》。

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计划任务的通知》（湘建保函〔2019〕17 号），项目已列入国家棚改计划。

上述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

常德市津市市 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，根据津市市发展和改革局《关于津港新城及溢多利周边棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（津发投[2019]53 号），津港新城及溢多利周边棚户区改造项目，总投资金额为 26,720.00 万元，总投资具体构成明细如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资		
	拆迁安置费	建筑工程费	其他费用
津港新城及溢多利周边棚户区改造项目	26,720.00	-	-

上述项目目前尚未开工，分年度投资金额为 26,720.00 万元。具体如下表所示：

津市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	2022 年	2023 年及以后
1	津港新城	26,720.00	-	26,720.00				

	及溢多利 周边棚户区改造项目							
	合计	26,720.00	-	26,720.00				

（二）资金筹措方案

2019 年本期常德市津市市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 26,720.00 万元，其中用于项目支出的资本金 5,600.00 万元，项目资本金将由财政预算资金计划投资（不含政府债务资金）落实，资本金将根据项目进度逐步到位。本次拟使用政府专项债券资金总额为 21,120.00 万元。本次拟申请政府专项债券 5,760.00 万元，后续拟申请政府专项债券 15,360.00 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：

津市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	其他 融资			
1	津港新城 及溢多利 周边棚户区改造项目	5,600.00	21,120.00	-	5,760.00	2019 年湖南省棚户区改造专项债券（二期）—2019 年	7 年

						湖南省政府专项债券（三期）	
	合计	5,600.00	21,120.00	-	5,760.00	-	-

四、预期收益

津市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 113,455.89 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 113,455.89 万元。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。

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：

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
1	襄窑路东侧、五号路北侧	8,459.60	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	1,025.00	湖南银厦房地产开发有限公司	2016 年 9 月 27 日
2	汤家湖周边汤家湖以西	4,699.44	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	705.00	澧县瑞峰房地产开发有限责任公司	2019 年 2 月 27 日
3	车胤大道北侧、碧连天宾馆西侧	4,122.10	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	1,768.00	津市市鸿鹰祥房地产开发有限公司	2019 年 1 月 7 日

津市市津港新城及溢多利周边棚户区改造项目用地面积 316.00 亩，于 2019 年挂牌交易。考虑到本项目的土地自存续期第七年开始出让，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。

津市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	预计用于资金平衡的相关收益
津港新城及溢多利周边棚户区改造项目	土地出让收入							113,455.89	113,455.89	113,455.89
	合计							113,455.89	113,455.89	113,455.89

五、融资平衡方案

常德市津市市项目总投资金额为 26,720.00 万元，本次拟使用政府专项债券资金总额为 21,120.00 万元。本次拟申请政府专项债券 5,760.00 万元，后续拟申请政府专项债券 15,360.00 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 3 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 7 年期的预测利率为 4.10%。每年需偿付利息 865.92 万元，7 年本息共计 27,181.44 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入，共计 113,455.89 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 4.17。

津市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
津港新城及溢多利周边棚户区改造项目	2019	-	21,120.00	-	21,120.00	-	-
	2020	21,120.00	-	-	21,120.00	865.92	865.92
	2021	21,120.00	-	-	21,120.00	865.92	865.92
	2022	21,120.00	-	-	21,120.00	865.92	865.92
	2023	21,120.00	-	-	21,120.00	865.92	865.92
	2024	21,120.00	-	-	21,120.00	865.92	865.92
	2025	21,120.00	-	-	21,120.00	865.92	865.92
	2026	21,120.00	-	21,120.00	-	865.92	21,985.92
	合计	-	21,120.00	21,120.00	-	6,061.44	27,181.44

津市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
津港新城及溢多利周边棚户区改造项目	113,455.89	21,120.00	27,181.44	4.17
合计	113,455.89	21,120.00	27,181.44	4.17

津市市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）湖南分所审计通过。

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、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。常德市津市市棚改主管部门

为津市市房地产管理局。

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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

汉寿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

汉寿县位于洞庭湖西滨，沅澧水尾间，是常德市的南大门；全县辖 21 个乡镇（街道）1 个高新区管委会，278 个行政村（社区），总面积 2,021 平方公里；全县地势南高北低，平湖区、丘陵区、山区各占 1/3；自古就是“西楚唇齿，云贵门户”，现在陆上交通可通过石长铁路、319 国道、205 省道和长常、长张、长吉、常岳、二广 5 条高速，南到两广，北达京冀，西至成渝，东抵沪杭。水路可通过沅澧二水直达重庆、上海。空中交通可依托毗邻不足 30 分钟车程的常德桃花源机场，直飞北京、广州、深圳、上海、昆明等地；2016 年至 2018 年，汉寿县分别实现一般预算收入 6.21 亿元、7.07 亿元和 7.40 亿元，政府性基金收入分别为 0.67 亿元、0.69 亿元和 0.69 亿元。

汉寿县 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	245.95	279.71	297.73
一般预算收入	6.21	7.07	7.40
政府性基金收入	0.67	0.69	0.69
其中：国有土地出让收入	0.4	0.4	0.4
政府性基金支出	1.30	1.54	2.61
其中：国有土地出让支出	0.45	0.51	1.90

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汉寿县棚户区改造项目共计 1 个，为银水路棚户区改造项目，具体情况如下：

汉寿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	银水路棚户区改造	项目总投资 53,410.00 万元，项目地点位于龙阳街道办事处城南社区，拟改造户数 785 户，全部采用货币安置，建设期间为 2018 年-2020 年。截至目前，已纳入国家棚改计划 785 户。	汉寿县房地产管理局	《关于汉寿县 2018 年银水路棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（汉发改投[2018]118 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五部门关于第二次调整 2018 年部分棚户区改造项目的通知》（湘建保函[2018]330 号），项目已列入国家棚改计划。

上述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

常德市汉寿县 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，根据汉寿县发展和改革局《关于汉寿县 2018 年银水路棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（汉发改投[2018]118 号）银水路棚户区改造项目，总投资金额为 53,410.00 万元，总投资具体构成明细如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资		
	拆迁安置费	建筑工程费	其他费用
银水路棚户区改造	42,728.00	-	10,682.00

上述项目前期投入金额为 1,752.00 万元，分年度投资金额为 51,658.00 万元。具体如下表所示：

汉寿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	2022 年	2023 年及以后
1	银水路棚户区改造	53,410.00	1,752.00	29,000.00	22,658.00			
	合计	53,410.00	1,752.00	29,000.00	22,658.00			

（二）资金筹措方案

2019 年本期常德市汉寿县棚户区改造项目的资金来源

主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资 53,410.00 万元，用于项目支出的资本金 24,410.00 万元，项目资本金将由项目实施单位按计划落实，资本金将根据项目进度逐步到位。拟融资 29,000.00 万元，其中本次拟使用政府专项债券资金总额为 19,000.00 万元。本次拟申请政府专项债券 15,840.00 万元，后续拟申请政府专项债券 3,160.00 万元，拟采取其他方式融资 10,000.00 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。具体情况如下：

汉寿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	其他融资			
1	银水路棚户区改造	24,410.00	19,000.00	10,000.00	15,840.00	2019 年湖南省棚户区改造专项债券（一期）—2019 年湖南省政府专项债券（二期）	5 年
	合计	24,410.00	19,000.00	10,000.00	15,840.00	-	-

四、预期收益

汉寿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 48,097.47 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 48,097.47 万元。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。

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：

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
1	汉寿县汉寿大道东侧、纬十八路	21,845.00	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	3,933.00	深圳康尚投资控股有限公司	2018 年 8 月 31 日
2	汉寿县汉寿大道东侧、普安医院以西	35,504.00	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	6,390.00	汉寿紫东房地产开发有限公司	2019 年 2 月 2 日
3	汉寿县汉寿大道西侧、汉德大道南侧、八角西路北侧	53,392.30	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	10,280.00	湖南省诚信创业房地产开发有限公司	2019 年 1 月 28 日

汉寿县银水路棚户区改造项目用地面积 170.40 亩，于 2019 年挂牌交易。考虑到本项目的土地自存续期第五年开始出让，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。

汉寿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	合计	预计用于资金平衡的相关收益
银水路棚户区改造	土地出让收入					48,097.47	48,097.47	48,097.47
	合计					48,097.47	48,097.47	48,097.47

五、融资平衡方案

常德市汉寿县项目总投资金额为 53,410.00 万元，本次拟使用政府专项债券资金总额为 19,000.00 万元。本次拟申请政府专项债券 15,840.00 万元，后续拟申请政府专项债券 3,160.00 万元，拟采取其他方式融资 10,000.00 万元，假设偿还方式均为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，到期一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 3 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.95%，每年需偿付利息 1,145.50 万元，5 年本息共计 34,727.50 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入，共计 48,097.47 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.38。

汉寿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
银水路	2019	-	29,000.00	-	29,000.00	-	-

棚户区改造	2020	29,000.00	-	-	29,000.00	1,145.50	1,145.50
	2021	29,000.00	-	-	29,000.00	1,145.50	1,145.50
	2022	29,000.00	-	-	29,000.00	1,145.50	1,145.50
	2023	29,000.00	-	-	29,000.00	1,145.50	1,145.50
	2024	29,000.00	-	29,000.00	-	1,145.50	30,145.50
	合计	-	29,000.00	29,000.00	-	5,727.50	34,727.50

汉寿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
银水路棚户区改造	48,097.47	29,000.00	34,727.50	1.38
合计	48,097.47	29,000.00	34,727.50	1.38

汉寿县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）湖南分所审计通过。

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、财产等与其切身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。常德市汉寿县棚改主管部门为汉寿县房地产管理局。

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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

安乡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

安乡县隶属于湖南省常德市，位于湖南省北部，北顶湖北省公安县、石首市，南抵汉寿县，东连南县，西界鼎城区、澧县、津市市，安乡县辖 4 乡 8 镇、2 个农场，有 55.4 万人口，其中农业人口 40 万，区域面积 1,087 平方公里。属于洞庭湖生态经济区的核心圈层，是长江“三口”（太平口、藕池口、松滋口）泄洪与澧水注入洞庭湖的必经之地。市内交通便利，“五垸相连、八县相通”的目标逐步实现。2016 年至 2018 年，安乡县实现一般公共预算收入 3.18 亿元、3.20 亿元和 3.46 亿元。政府性基金收入分别为 0.08 亿元、0.15 亿元和 1.13 亿元。

安乡县 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	157.97	183.00	193.02
居民人均可支配收入（元）	33,616.00	36,396.00	39,251.00
一般公共预算收入	3.18	3.20	3.46
政府性基金收入	0.08	0.15	1.13
其中：国有土地出让收入	0.00	0.00	1.00
政府性基金支出	0.49	0.66	1.37
其中：国有土地出让支出	0.00	0.00	0.70

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安乡县棚户区改造项目共计 2 个，分别为安乡县老城关镇棚户区改造一期棚改项目和安乡县北城片区棚改项目，具体情况如下：

安乡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	安乡县老城关镇棚户区改造一期棚改项目	项目总投资 47,245.00 万元，项目地点位于深柳镇西门口社区，东至民主街，南至南城茗都，西至沿河路，北至东门街，拟改造户数 400 户，货币安置 100 户，实物安置 300 户，建设期间为 2019 年-2021 年。截至目前，已纳入国家棚改计划 400 户。	安乡县房地产管理局	《关于安乡县老城关镇棚户区改造一期项目可行性研究报告的批复》(安发改[2017]183 号)；安乡县住房和城乡建设局《关于安乡县老城关镇棚户区改造一期项目办理规划选址的说明》
2	安乡县北城片区棚改项目	项目总投资 23,812.50 万元，项目地点位于深柳镇书院洲社区，东起浙江路，西至沿河大堤，北起子龙大道，南至围庵路，拟改造户数 254 户，全部采用货币安置，建设期间为 2019 年度。截至目前，已纳入国家棚改计划 254 户。	安乡县房地产管理局	《关于安乡县北城片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(安发改[2019]63 号)；安乡县住房和城乡建设局《关于安乡县北城片区棚户区改造项目办理规划选址的说明》

上述项目都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计划任务的通知》(湘建保[2019]17 号)，项目已列入国家棚改计划。

上述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

常德市安乡县 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 2 个项目，总投资金额为 71,057.50 万元。其中：

1、安乡县老城关镇棚户区改造一期棚改项目，总投资金额为 47,245.00 万元，总投资具体构成明细如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资		
	拆迁安置费	建筑工程费	其他费用
安乡县老城关镇棚户区改造一期棚改项目	33,071.50	13,228.60	944.90

2、根据安乡县发展和改革局《关于安乡县北城片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(安发改[2019]63 号)，

安乡县北城片区棚改项目，总投资金额为 23,812.50 万元，总投资具体构成明细如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资		
	拆迁安置费	建筑工程费	其他费用
安乡县北城片区棚改项目	16,668.75	6,667.50	476.25

上述项目目前尚未开工，分年度投资金额合计 71,057.50 万元。具体如下表所示：

安乡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	2022 年	2023 年 及以后
1	安乡县老城关镇棚户区改造一期棚改项目	47,245.00	-	47,245.00				
2	安乡县北城片区棚改项目	23,812.50	-	23,812.50				
	合计	71,057.50	-	71,057.50				

（二）资金筹措方案

2019 年本期安乡县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 71,057.50 万元，用于项目支出的资本金 14,211.5 万元，项目资本金将由项目实施单位按计划落实，资本金将根据项目进度逐步到位。本次拟使用政府专项债券资金总额为 56,846.00 万元。本次拟申请政府专项债券 10,720.00 万元，后续拟申请政府专项债

券 46,126.00 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：

安乡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	其他融资			
1	安乡县老城关镇棚户区改造一期棚改项目	9,449.00	37,796.00	-	5,360.00	2019 年湖南省棚户区改造专项债券（一期）—2019 年湖南省政府专项债券（二期）	5 年
2	安乡县北城片区棚改项目	4,762.50	19,050.00	-	5,360.00		
	合计	14,211.50	56,846.00	-	10,720.00	-	-

四、预期收益

安乡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 85,949.06 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 85,949.06 万元。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。

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
1	安乡县深柳镇洞庭大道南端东侧	14,386.40	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	9,700.00	安乡宏泰房地产开发公司	2017 年 9 月 20 日
2	安乡县深柳镇洞庭大道南端东侧	501.20	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	345.00	安乡宏泰房地产开发公司	2017 年 9 月 20 日
3	安乡县深柳镇潺陵社区	21,511.12	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	13,600.00	湖南咸嘉建设工程集团有限公司	2018 年 11 月 30 日
4	安乡县深柳镇潺陵社区，东起环保巷、西至文艺路、南起文化花园小区、北至孱陵路	20,188.70	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	16,500.00	湖南众泰房地产开发有限公司	2015 年 9 月 7 日

安乡县老城关镇棚户区改造一期棚户区改造项目用地面积 72 亩，于 2019 年挂牌交易；安乡县北城片区棚户区改造项目用地面积 43.82 亩，于 2019 年挂牌交易。考虑到本项目的土地在存续期第五年出让，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。

安乡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	合计	预计用于资金平衡的相关收益
安乡县老城关镇棚户区改造一期棚户区改造项目	土地出让收入					53,432.90	53,432.90	53,432.90
安乡县北城	土地出让					32,516.16	32,516.16	32,516.16

片区棚改项目	收入							
	合计					85,949.06	85,949.06	85,949.06

五、融资平衡方案

常德市安乡县项目总投资金额为 71,057.50 万元，本次拟使用政府专项债券资金总额为 56,846.00 万元。本次拟申请政府专项债券 10,720.00 万元，后续拟申请政府专项债券 46,126.00 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 3 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.95%，每年需偿付利息 2,245.42 万元，5 年本息共计 68,073.10 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入，共计为 85,949.06 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26。

安乡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
2019	-	56,846.00	-	56,846.00	-	-
2020	56,846.00	-	-	56,846.00	2,245.42	2,245.42
2021	56,846.00	-	-	56,846.00	2,245.42	2,245.42
2022	56,846.00	-	-	56,846.00	2,245.42	2,245.42
2023	56,846.00	-	-	56,846.00	2,245.42	2,245.42
2024	56,846.00	-	56,846.00	-	2,245.42	59,091.42
合计	-	56,846.00	56,846.00	-	11,227.10	68,073.10

安乡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
安乡县老城关镇棚户区改造一期棚改项目	53,432.90	37,796.00	45,260.72	1.18
安乡县北城片区棚改项目	32,516.16	19,050.00	22,812.38	1.43
合计	85,949.06	56,846.00	68,073.10	1.26

安乡县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）湖南分所审计通过。

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、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。常德市安乡县棚改主管部门为安乡县房地产管理局。

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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

桃源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

桃源县位于湖南省西北部，常德市西南部，县西与怀化地区的沅陵县、张家界市的慈利县、永定区交界，东与常德市的临澧县、鼎城区接壤，北枕石门县，南抵益阳市的安化县。沅水、夷望溪、白洋河等主体水系孕育县域 4,443 平方公里平原、丘陵、山麓。全县辖 28 个乡、镇、街道，412 个村居、6,578 个组；人口 97 万人，其中农业人口 83.72 万；耕地面积 139 万亩，水面 50 万亩，丘岗山地 400 万亩，林木蓄积量 300 多万立方米，楠竹蓄积量 5,200 多万根，森林覆盖率达 54.1%。2016 年至 2018 年桃源县地区生产总值分别为 307.57 亿元、349.67 亿元和 368.73 亿元；一般预算收入分别为 11.16 亿元、11.44 亿元和 13.05 亿元；政府性基金收入分别为 2.3 亿元、7.31 亿元和 15.49 亿元；国有土地出让收入分别为 2.07 亿元、7.08 亿元和 15.23 亿元。

桃源县 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	307.57	331.85	368.73
居民人均可支配收入（元）	16,410.00	18,091.00	19,867.00
一般预算收入	11.16	11.44	13.05
政府性基金收入	2.30	7.31	15.49
其中：国有土地出让收入	2.07	7.08	15.23
政府性基金支出	1.28	4.12	8.92
其中：国有土地出让支出	0.35	3.66	8.26

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桃源县棚户区改造项目共计 1 个，为常德市桃源县桃纺片区棚户区改造项目，具体情况如下：

桃源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	常德市桃源县桃纺片区棚户区改造	项目总投资 173,693.85 万元，项目范围为纺城路社区、文星苑社区、杰新纺织厂和西苑社区，拟改造户数 3945 户，全部采用货币安置，建设期间为 2017 年-2020 年。截至目前，已纳入国家棚改计划 3945 户。	桃源县房地产管理局	《关于常德市桃源县桃纺片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（桃发改许[2017]281 号）； 《关于常德市桃源县桃纺片区棚户区改造项目的预审意见》（桃国土资预审字[2018]49 号）； 桃源县住房和城乡建设局出具《建设工程规划许可证》（编号（2018）桃住公建 070 号）； 《关于常德市桃源县桃纺片区棚户区改造项目环境影响报告表的批复》（桃环评[2017]25 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等五部门关于下达 2017 年保障性安居工程建设目标任务的通知》（湘建保[2017]23 号），项目已列入国家棚改计划。

上述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

常德市桃源县 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，根据桃源县发展和改革局《关于常德市桃源县桃纺片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（桃发改许[2017]281 号），常德市桃源县桃纺片区棚户区改造，总投资金额为 173,693.85 万元，总投资具体构成明细如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资		
	拆迁安置费	建筑工程费	其他费用
常德市桃源县桃纺片区棚户区改造	163,109.85	-	10,584.00

上述项目前期投入金额为 65,693.00 万元，分年度投资金额为 108,000.85 万元。具体如下表所示：

桃源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	2022 年	2023 年 及以后
1	常德市桃源县桃纺片区棚户区改造	173,693.85	65,693.00	60,000.00	48,000.85			
	合计	173,693.85	65,693.00	60,000.00	48,000.85			

（二）资金筹措方案

2019 年本期常德市桃源县棚户区改造项目的资金来源主要为发行政府专项债券和其他融资。项目总投资 173,693.85 万元，其中用于项目支出的资本金 113,693.85 万元，项目资本金将由项目实施单位按计划落实，资本金将根据项目进度逐步到位。拟融资金额 60,000.00 万元，其中拟由项目单位融资 30,000.00 万元，本次拟使用政府专项债券资金总额为 30,000.00 万元。本次拟申请政府专项债券 16,000.00 万元，后续拟申请政府专项债券 14,000.00 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。具体情况如下：

桃源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	其他融资			
1	常德市桃源县桃纺片区棚户区改造	113,693.85	30,000.00	30,000.00	16,000.00	2019 年湖南省棚户区改造专项债券（一期）—2019 年湖南省政府专项债券（二期）	5 年
	合计	113,693.85	30,000.00	30,000.00	16,000.00	-	-

四、预期收益

桃源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 215,398.86 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 215,398.86 万元。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。

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：

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
1	桃源县漳江镇义丰坊居委会	21,460.05	商品住房用地	商业 40 年、住宅 70 年	8,500.00	桃源县兴华房地产开发有限公司	2017 年 11 月 28 日
2	漳江镇梅溪桥居委会	70,000.35	商品住房用地	商业 40 年、住宅 70 年	12,296.64	桃源县诚信创业房地产开发有限公司	2017 年 5 月 8 日
3	桃源县漳江街道办事处漳江阁居委会，东临滨河路、北临横东街、南临黄花东路、西临后东街	69,546.53	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	41,176.80	湖南东建房地产开发有限公司	2018 年 8 月 15 日

常德市桃源县桃纺片区棚户区改造项目用地面积 492.45 亩，于 2019 年挂牌交易。考虑到本项目的土地自第一至三年出让，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。

桃源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	合计	预计用于资金平衡的相关收益
常德市桃源县桃纺片区棚户区改造	土地出让收入	56,407.49	78,202.55	80,788.81			215,398.85	215,398.85
	合计	56,407.49	78,202.55	80,788.81			215,398.85	215,398.85

五、融资平衡方案

项目总投资金额为 173,693.85 万元，本次拟使用政府专项债券资金总额为 30,000.00 万元。本次拟申请政府专项债券 16,000.00 万元，后续拟申请政府专项债券 14,000.00 万元，项目单位融资 30,000.00 万元，假设偿还方式均为每年偿还利息，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 3 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.95%，每年需偿付利息 2,370.00 万元，5 年本息共计 71,850.00 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入，共计 215,398.85 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 3.00。

桃源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
常德市 桃源县 桃纺片 区棚户 区改造	2019	-	60,000.00	-	60,000.00	-	-
	2020	60,000.00	-	-	60,000.00	2,370.00	2,370.00
	2021	60,000.00	-	-	60,000.00	2,370.00	2,370.00
	2022	60,000.00	-	-	60,000.00	2,370.00	2,370.00
	2023	60,000.00	-	-	60,000.00	2,370.00	2,370.00
	2024	60,000.00	-	60,000.00	-	2,370.00	62,370.00
	合计	-	60,000.00	60,000.00	-	11,850.00	71,850.00

桃源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
常德市桃源县桃纺片区棚户区改造	215,398.85	60,000.00	71,850.00	3.00
合计	215,398.85	60,000.00	71,850.00	3.00

桃源县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）湖南分所审计通过。

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、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。常德市桃源县棚改主管部门为桃源县房地产管理局。

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，确保还本付息资金及时足额上缴

财政部门等后续工作。

临澧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

临澧县地处湘西北，属环洞庭湖区丘陵县，素有“洞庭鱼米之乡”“非金属矿之都”美誉。全县辖 2 个街道、9 个乡镇、1 个省级经济开发区、160 个村（社区），总面积 1,203 平方公里，总人口 45.5 万。临澧交通便利，207 国道、东常高速纵穿南北，353 国道和即将建设的安慈高速横贯东西，枝柳、石长、洛湛铁路穿境而过。2016-2018 年，临澧县分别完成一般公共预算收入 4.44 亿元、4.46 亿元和 4.63 亿元；政府性基金收入分别完成 1.24 亿元、1.81 亿元和 2.17 亿元。

临澧县 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	155.50	171.00	178.2
居民人均可支配收入（元）	27,139.00	29,473.00	31,772.00
一般公共预算收入	4.44	4.46	4.63
政府性基金收入	1.24	1.81	2.17
其中：国有土地出让收入	0.86	1.51	1.89
政府性基金支出	1.09	1.26	2.13
其中：国有土地出让支出	0.23	0.52	1.32

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临澧县棚户区改造项目共计 1 个，为安福片区棚改（二期）及配套基础设施建设项目，具体情

况如下：

临澧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	安福片区棚改（二期）及配套基础设施建设项目	项目总投资 119,300.00 万元，项目地点位于安福片区，东至沅澧快速干线 1 号大道，南抵道水河、西至临岗公路、北到东常高速连接线，拟改造户数 740 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 740 户。	临澧县房地产管理局	《关于临澧县安福片区棚改（二期）建设项目可行性研究报告的批复》（临发改审批[2019]30 号）； 临澧县自然资源局出具《建设工程规划许可证》（编号临公建临 2019-50）； 临澧县自然资源局出具《规划审查意见回复》

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计划任务的通知》（湘建保[2019]17 号），项目已列入国家棚改计划。

上述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

常德市临澧县 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，根据临澧县发展和改革局《关于临澧县安福片区棚改（二期）建设项目可行性研究报告的批复》（临发改审批[2019]30 号），安福片区棚改（二期）及配套基础设施建设项目，总投资金额为 119,300.00 万元，总投资具体构成明细如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资		
	拆迁安置费	建筑工程费	其他费用
安福片区棚改（二期）及配套基础设施建设项目	107,370.00	9,544.00	2,386.00

上述项目前期投入金额为 9,650.00 万元，分年度投资金额共计为 109,650.00 万元。具体如下表所示：

临澧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	2022 年	2023 年及以后
1	安福片区棚改（二期）	119,300.00	9,650.00	69,600.00	40,050.00			

	及配套基础设施建设项目							
	合计	119,300.00	9,650.00	69,600.00	40,050.00			

（二）资金筹措方案

2019 年本期临澧县棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资 119,300.00 万元,其中用于项目支出的资本金 32,300.00 万元,项目资本金将由财政预算资金计划投资(不含政府债务资金)和项目实施单位按计划落实,资本金将根据项目进度逐步到位。本次拟使用政府专项债券资金总额为 87,000.00 万元。本次拟申请政府专项债券 8,880.00 万元,后续拟申请政府专项债券 78,120.00 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。具体情况如下表:

临澧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	其他融资			
1	安福片区棚改(二期)及配套基础设施建设项目	32,300.00	87,000.00	-	8,880.00	2019 年湖南省棚户区改造专项债券(三期)——2019 年湖南省政府专项债券(四期)	10 年

	合计	32,300.00	87,000.00	-	8,880.00	-	-
--	----	-----------	-----------	---	----------	---	---

四、预期收益

临澧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 417,773.93 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 417,773.93 万元。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。

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：

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
1	临澧县安福街道办金宝路	12,708.73	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	2,860.00	常德华远房地产开发有限公司	2018 年 8 月 27 日
2	临澧县安福街道办金宝路	16,234.70	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	3,653.00	常德华远房地产开发有限公司	2018 年 8 月 27 日
3	临澧县安福街道办金宝路	34,658.61	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	7,799.00	常德华远房地产开发有限公司	2018 年 12 月 6 日

临澧县安福片区棚改（二期）及配套基础设施建设项目用地面积 1700 亩，于 2019 年挂牌交易。考虑到本项目的土地自第 3 年开始至第 10 年出让，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 growth。

临澧县棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

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	第八年	第九年	第十年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
土地出让收入			16,510.43	26,611.09	28,694.74	41,182.75	44,407.35	71,700.00	77,314.11	111,353.46	417,773.93	417,773.93
合计			16,510.43	26,611.09	28,694.74	41,182.75	44,407.35	71,700.00	77,314.11	111,353.46	417,773.93	417,773.93

五、融资平衡方案

项目总投资金额为 119,300.00 万元，本次拟使用政府专项债券资金总额为 87,000.00 万元。本次拟申请政府专项债券 8,880.00 万元，后续拟申请政府专项债券 78,120.00 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 3 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 10 年期的预测利率为 4.08%。，每年需偿付利息 3,549.60 万元，10 年本息共计 122,496.00 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入，共计 417,773.93 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 3.41。

临澧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
安福片区棚改（二期）及配套基础设施建设项目	2019	-	87,000.00	-	87,000.00	-	-
	2020	87,000.00	-	-	87,000.00	3,549.60	3,549.60
	2021	87,000.00	-	-	87,000.00	3,549.60	3,549.60
	2022	87,000.00	-	-	87,000.00	3,549.60	3,549.60
	2023	87,000.00	-	-	87,000.00	3,549.60	3,549.60
	2024	87,000.00	-	-	87,000.00	3,549.60	3,549.60
	2025	87,000.00	-	-	87,000.00	3,549.60	3,549.60
	2026	87,000.00	-	-	87,000.00	3,549.60	3,549.60
	2027	87,000.00	-	-	87,000.00	3,549.60	3,549.60
	2028	87,000.00	-	-	87,000.00	3,549.60	3,549.60
	2029	87,000.00	-	87,000.00	-	3,549.60	90,549.60
	合计	-	87,000.00	87,000.00	-	35,496.00	122,496.00

临澧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
安福片区棚改（二期）及配套基础设施建设项目	417,773.93	87,000.00	122,496.00	3.41
合计	417,773.93	87,000.00	122,496.00	3.41

临澧县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）湖南分所审计通过。

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、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。常德市临澧县棚改主管部门为临澧县房地产管理局。

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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

石门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

石门县地处湘鄂边界，东望洞庭湖，南接桃花源，西邻张家界，北连长江三峡，有“武陵门户”与“潇湘北极”之称。全县国土面积 3,970 平方公里，辖 18 个乡镇区、4 个街道、4 个农林场，总人口 67 万。石门县区位优势明显，交通通讯发达。铁路：焦（焦作）—柳（柳州）线横贯县境，石（石门）—长（长沙）线与焦柳线在石门形成县城 T 型交汇，洛（洛阳）—湛（湛江）线途经石门，境内设有石门县站、石门北站、石门南站、七松站四座火车站，铁路运输十分便利。公路：石门距 207 国道澧县段仅 25 公里，距常张高速公路桃源入口 50 公里、慈利入口 40 公里。航空：石门至张家界国际机场 130 公里，可直达深圳、海南、昆明、重庆、北京等地。水运：在石门境内建有闫家坝水运码头，最大吨位为 100 吨级。2016 年至 2018 年，石门县分别实现一般公共预算收入 7.58 亿元、7.76 亿元和 8.78 亿元。政府性基金收入分别为 1.03 亿元、2.00 亿元和 11.85 亿元。

石门县 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	238.01	271.06	278.22
居民人均可支配收入（元）	13,743.00	15,091.00	-
一般公共预算收入	7.58	7.76	8.78

政府性基金收入	1.03	2.00	11.85
其中：国有土地出让收入	0.85	1.87	11.58
政府性基金支出	2.12	1.35	6.74
其中：国有土地出让支出	0.30	0.29	5.79

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，为澧水以北棚户区改造（二期）项目，具体情况如下：

石门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	澧水以北棚户区改造（二期）	项目总投资为 110,800.00 万元；项目地点位于楚江街道、永兴街道，拟改造户数为 1,346 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 1,346 户。	石门县住房和城乡建设局	《关于石门县 2019 年城镇棚户区改造澧水以北棚改（二期）项目可行性研究报告的批复》（石发改投[2019]12 号）；石门县发展和改革局《关于石门县 2019 年澧水以北棚户区改造项目（二期）立项的批复》（石发改投[2018]60 号）；石门县住房和城乡建设局出具《关于同意实施石门县澧水以北棚户区改造（二期）项目的回复》

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计划任务的通知》（湘建保[2019]17 号），项目已列入国家棚改计划。

上述项目已经通过湖南金州律师事务所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

常德市石门县 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，根据石门县发展和改革局《关于石门县 2019 年澧水以北棚户区改造项目（二期）立项的批复》（石发改投[2018]60 号），澧水以北棚户区改造（二期），总投资金额为 110,800.00 万元，总投资具体构成明细如下表所示：

单位：万元

项目名称	总投资		
	拆迁安置费	建筑工程费	其他费用
澧水以北棚户区改造（二期）	105,800.00	-	5,000.00

上述项目前期投入金额 19,000.00 万元，分年度投资金

额合计为 91,800.00 万元。具体如下表所示：

石门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	2022 年	2023 年及以后
1	澧水以北棚户区改造（二期）	110,800.00	19,000.00	70,000.00	21,800.00			
	合计	110,800.00	19,000.00	70,000.00	21,800.00			

（二）资金筹措方案

2019 年本期常德市临澧县棚户区改造项目的资金来源主要为发行政府专项债券。项目总投资 110,800.00 万元，其中用于项目支出的资本金 40,800.00 万元，项目资本金将由财政预算资金投入（不含政府债务资金）与项目实施单位按计划落实，资本金将根据项目进度逐步到位。本次拟使用政府专项债券资金总额为 70,000.00 万元。本次拟申请政府专项债券 14,080.00 万元，后续拟申请政府专项债券 55,920.00 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。具体情况如下表：

石门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	其他融资			
1	澧水以北	40,800.00	70,000.00	-	14,080.00	2019 年湖	10 年

	棚户区改造（二期）					南省棚户区改造专项债券（三期）—2019年湖南省政府专项债券（四期）	
	合计	40,800.00	70,000.00	-	14,080.00	-	-

四、预期收益

石门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 313,924.48 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 313,924.48 万元。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。

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：

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
1	石门县永兴街道永固社区	51,549.00	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	15,600.00	湖南六合置业有限责任公司	2019 年 3 月 4 日
2	石门县永兴街道永固、刘家坪社区	35,715.00	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	9,000.00	湖南省皓泽置业有限公司石门分公司	2018 年 3 月 8 日
3	石门县永兴街道永固社区	20,873.00	商业、住宅用地	商业 40 年、住宅 70 年	8,100.00	湖南恒隆置业有限公司	2018 年 3 月 14 日

澧水以北棚户区改造（二期）项目用地面积 752.41 亩，于 2019 年挂牌交易。考虑到本项目的土地自第 4 年开始出让至第 8 年，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。

石门县棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

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	第八年	第九年	第十年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
土地出让收入				42,689.27	89,723.08	84,129.04	68,037.26	29,345.83			313,924.48	313,924.48
合计				42,689.27	89,723.08	84,129.04	68,037.26	29,345.83			313,924.48	313,924.48

五、融资平衡方案

项目总投资金额为 110,800.00 万元，本次拟使用政府专项债券资金总额为 70,000.00 万元。本次拟申请政府专项债券 14,080.00 万元，后续拟申请政府专项债券 55,920.00 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 3 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30%确定。据此，本次债券 10 年期的预测利率为 4.08%。，每年需偿付利息 2,856.00 万元，10

年本息共计 98,560.00 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入,共计 313,924.48 万元,预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 3.19。

石门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
澧水以北棚户区改造 (二期)	2019	-	70,000.00	-	70,000.00	-	-
	2020	70,000.00	-		70,000.00	2,856.00	2,856.00
	2021	70,000.00	-		70,000.00	2,856.00	2,856.00
	2022	70,000.00	-		70,000.00	2,856.00	2,856.00
	2023	70,000.00	-		70,000.00	2,856.00	2,856.00
	2024	70,000.00	-		70,000.00	2,856.00	2,856.00
	2025	70,000.00	-		70,000.00	2,856.00	2,856.00
	2026	70,000.00	-		70,000.00	2,856.00	2,856.00
	2027	70,000.00	-		70,000.00	2,856.00	2,856.00
	2028	70,000.00	-		70,000.00	2,856.00	2,856.00
	2029	70,000.00	-	70,000.00	-	2,856.00	72,856.00
	合计	630,000.00	70,000.00	70,000.00	-	28,560.00	98,560.00

石门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
澧水以北 棚户区改造(二期)	313,924.48	70,000.00	98,560.00	3.19
合计	313,924.48	70,000.00	98,560.00	3.19

石门县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)湖南分所审计通过。

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、工程建设风险

风险描述：投资项目不但耗费大量资金、物资和人力等宝贵资源，且具有一次性和固定性的特点，一旦建成，难于更改。房屋拆迁、征收土地主要风险在房屋征收补偿工作，由于房屋征收涉及群众的切身利益，加上群众对房屋征收的政策缺乏理解，因此在房屋征收问题上往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制房屋征收。房屋征收项目中群众最敏感、最担忧的是公平合理补偿问题。

应对措施：在征收过程中，采取以预防为主的治安防范措施。在项目全过程加强综合治理工作，保持征收涉及区域日常治安环境的良好。密切关注极少数人可能的因对补偿不满意引发的上访、闹访、煽动群众、示威等动向，第一时间采取教育、说服、化解等措施，将问题消除在萌芽状态。

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。常德市石门县棚改主管部门为石门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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

