

湖南省湘西土家族苗族自治州2019年第二批棚户区改造 专项债券项目预期收益与融资平衡方案

湖南省湘西土家族苗族自治州2019年第二批棚户区改造专项债券共涉及项目3个，本次拟使用政府专项债券资金总额为12,300.00万元。其中，泸溪县项目1个，即武溪镇棚户区项目7,700.00万元；凤凰县项目1个，即凤凰县沱江镇2016年棚户区改造（城中村）项目2,500.00万元；龙山县项目1个，即龙山县民安街道北正街棚户区改造工程2,100.00万元。

泸溪县棚户区改造项目预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

泸溪县位于湖南省西部，湘西州东南端，沅水中游，东邻沅陵、辰溪两县，西连吉首市，北接古丈县，南界麻阳县，西南与凤凰县毗连，是湘西州的“南大门”。全县辖7镇4乡147个行政村（社区），总面积1,565.6平方公里，总人口32万人，其中农业人口占78%、少数民族人口占60%。

2018年预计全年实现地区生产总值58.2亿元，增长6%；财政收入5.86亿元，增长12.2%；固定资产投资25.8亿元，增长10.8%；社会消费品零售总额17.1亿元，增长9.8%；城镇居民人均可支配收入23,435元、农民人均可支配收入8,360元，

分别增长 9.2%、11.2%；金融机构存款余额、贷款余额分别实现 92.84 亿元、44.98 亿元，增长 9%和 11%。

2019 年发展总体目标是：生产总值增长 8%，固定资产投资增长 10%，财政收入增长 10%，规模工业增加值增长 10%，城乡居民人均可支配收入分别增长 10%、11%，城镇调查失业率 4%，单位地区生产总值能耗下降 8%。

2016-2018 年，泸溪县分别实现一般预算收入 3.42 亿元、3.21 亿元和 3.05 亿元，政府性基金收入分别为 1.87 亿元、0.72 亿元和 6.19 亿元，受土地出让收入增长带动，2018 年泸溪县政府性基金收入增长较快。

泸溪县 2016-2018 年财政经济数据

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	53.83	56.48	58.20
城镇居民人均可支配收入(元)	19,581	21,461	23,435
一般预算收入（亿元）	3.42	3.21	3.05
政府性基金收入（亿元）	1.87	0.72	6.19
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.79	0.67	6.12
政府性基金支出（亿元）	0.86	0.67	2.52
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.13	0.42	1.98

（二）项目基本信息

武溪镇棚户区分项目总投资 12,399.73 万元，位于泸溪县武溪镇，东至武溪原金马公司，西至武溪城南原妇保站，北至武溪滨江南路沅水段，南至武溪武沅大道。项目主要建设内容：用地范围内房屋征收拆迁，保障性安置房建设，配套给排水管网、绿化、道路硬化工程等。

改造涉及 857 户，其中货币安置 305 户，实物安置 552 户。项目总投资 12,399.73 万元，其中工程费用 8,701.44 万，其他费用 2,009.77 万元（其中征拆费用 1,350.00 万元），预备费用 1,071.01 万元，建设期利息 617.40 万元。建设期 2 年（2018 年 10 月至 2020 年 12 月）。

泸溪县棚户区改造项目基本情况表

序号	项目名称	项目概况	实施机构	批复文件
1	武溪镇棚户区项目	项目总投资 12,399.73 万元，位于泸溪县武溪镇，东至武溪原金马公司，西至武溪城南原妇保站，北至武溪滨江南路沅水段，南至武溪武沅大道。改造涉及 857 户，其中货币安置 305 户，实物安置 552 户。项目总投资 12,399.73 万元，其中工程费用 8,701.44 万，其他费用 2,009.77 万元（其中征拆费用 1,350.00 万元），预备费用 1,071.01 万元，建设期利息 617.40 万元。建设期 2 年（2018 年 10 月至 2020 年 12 月）。	泸溪县住房和城乡建设局	《关于泸溪县武溪镇城南保障性安置房工程可行性研究报告的批复》（泸发改投〔2018〕115 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）

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），项目已列入国家棚户区改造项目计划。

武溪镇棚户区项目已经通过湖南启元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

泸溪县的经济是新兴城市经济，而城市的发展往往取决于良好的城市环境，环境出形象、出效益、出生产力已成为人们的共识。泸溪县近几年的发展，无不得益于城市基础设施的改

善、环境形象的提升。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，项目的建设，可拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析

本项目按规划要求实施后，不仅可以提高安置居民的居住水平、丰富城区建筑景观，而且还可以节约大量的土地供城市建设的进一步发展，从而增加当地居民的就业机会和收入，更进一步提高他们的生活水平和生活质量，产生良性循环的效果。同时，本项目的实施有利于加快项目区内农民实现由农村到城市化的进程，有利于泸溪县总体规划和保持泸溪县非农建设用地的需求量与耕地总量保持动态平衡和土地利用总体规划的实施，加快推进泸溪县城镇化进程。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

泸溪县 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 12,399.73 万元。

本项目总投资金额 12,399.73 万元，其中：工程费用 8,701.44 万元，工程建设其他费用 2,009.77 万元（其中征拆费用 1,350.00 万元），预备费 1,071.12 万元，建设期利息 617.40 万元。目前，项目前期已投入资金 500.00 万元，2019 年拟投入 8,000.00 万元。

具体如下表所示：

泸溪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	武溪镇棚户区项目	12,399.73	500.00	8,000.00	3,899.73
	合计	12,399.73	500.00	8,000.00	3,899.73

（二）资金筹措方案

2019 年本期泸溪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 12,399.73 万元，其中用于项目支出的资本金 4,699.73 万元（资本金已到位 500.00 万元，剩余部分将根据项目进度陆续到位），拟申请发行政府专项债券资金 7,700.00 万元。

泸溪县棚户区改造项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	武溪镇棚户区项目	4,699.73	7,700.00	-	7,700.00	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
	合计	4,699.73	7,700.00	-	7,700.00	-	-

四、预期收益

（一）收入预测依据

项目收益预测的基本计算公式如下：

项目收益=项目土地出让总收益=Σ 项目土地出让面积×出

让单价

泸溪县棚户区改造项目收益主要来源于土地使用权出让收入。

经查询房地产交易中心买卖信息，选取 2017-2019 年泸溪县棚户区改造项目周边地块的销售情况（2017-2019 年无交易案例的选取最近几年）。

泸溪县棚户区改造项目周边地块的销售情况

项目	楼盘名称	区位	建筑面积	销售总价 (万元)	销售单价 (元/ m ²)	出售日期	用途
1	泸溪县 武溪镇 白沙杨 柳溪建设路	泸溪县 武溪镇 白沙杨 柳溪建设路	0.13	835.00	6,375.12	2018/5/10	住宅
2	泸溪县 白沙杨 柳溪开发区	泸溪县 白沙杨 柳溪开发区	2.58	6,280.00	2,430.53	2018/12/18	住宅

（二）项目收入预测

泸溪县棚户区改造项目土地出让收入参考上述地块出让情况进行预测。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率为 2019 年湘西土家族苗族自治州泸溪县经济增长预期目标，经查询，泸溪县 2016-2018 年的 GDP 增速分别为 0.20%、3.60%、6.00%，取泸溪县近三年 GDP 增速最低值做为预测基准，即 2019 年泸溪县 GDP 增速为 0.20%，现预测项目土地出让价格如下：

泸溪县棚户区改造项目土地出让价格预测表

单位：元/ m²

项目	用途	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

武溪镇棚户区项目	住宅	3,740.47	3,747.95	3,755.44	3,762.95	3,770.48	3,778.02	3,785.58
----------	----	----------	----------	----------	----------	----------	----------	----------

泸溪县棚户区改造项目预计可供出让地块面积 29,415.00 平方米，分别于 2021-2024 年完成销售，预计可获得收入 11,057.71 万元，预计用于资金平衡的相关收益 11,057.71 万元。

泸溪县棚户区改造项目土地出让面积计划表

单位：m²

项目	用途	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
武溪镇棚户区项目	住宅	-	7,353.75	7,353.75	7,353.75	7,353.75	-	-	29,415.00

泸溪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
武溪镇棚户区项目	土地出让	-	2,756.15	2,761.66	2,767.18	2,772.72	-	-	11,057.71	11,057.71
	合计	-	2,756.15	2,761.66	2,767.18	2,772.72	-	-	11,057.71	11,057.71

五、融资平衡方案

泸溪县本次棚户区改造项目总投资金额为 12,399.73 万元，本次拟申请政府专项债券 7,700.00 万元，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，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%。每年需偿付利息 334.95 万元，7 年本息共计 10,044.65 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 11,057.71 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.10。

泸溪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
武溪镇棚 户区项目	2019		7,700.00		7,700.00	-	-
	2020	7,700.00			7,700.00	334.95	334.95
	2021	7,700.00			7,700.00	334.95	334.95
	2022	7,700.00			7,700.00	334.95	334.95
	2023	7,700.00			7,700.00	334.95	334.95
	2024	7,700.00			7,700.00	334.95	334.95
	2025	7,700.00			7,700.00	334.95	334.95
	2026	7,700.00		7,700.00		334.95	8,034.95
	合计			7,700.00		2,344.65	10,044.65

泸溪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
武溪镇棚户区项目	11,057.71	7,700.00	10,044.65	1.10
合计	11,057.71	7,700.00	10,044.65	1.10

同时，泸溪县棚户区改造项目融资平衡情况已经通过大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所编制的《湖南省湘西土家族苗族自治州2019年第二批土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》审计通过。

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

1、社会稳定风险

风险描述：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题的出现的症结是发起者为了维护合法利益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成

不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：

根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

经前面的分析和说明，本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

（2）项目对占地方案及补偿标准不满的风险

该项目用地为国有土地。项目用地区域内涉及一定量拆迁工作，项目占地对单一个人或单位有影响，涉及第三方利益，存在对占地方案或补偿标准不满的风险，通过公开补偿方案，合理赔偿，此项风险可以得到控制。

（3）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的

影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

（4）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2、工程建设风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在成井过程，即成井过程中对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活生产的影响以及安全文明施工等几个方面。

应对措施：

施工期内，须严格按照有关规定，采用低噪施工机具、合理安排施工场地、加强各个环节施工管理，必能将施工对周边环境的影响降到最低，将由此带来的社会稳定风险降到最低。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：受到土地市场的影响及全市供地计划的影响，土地出让价格达不到预期或无法按时出让土地，导致土地出让收入受到影响。

应对措施：加大征拆力度，严格编排土地出让计划，按时按质出让土地，达到预期土地出让收入。

七、还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

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。泸溪县棚改主管部门为泸溪县房地产业管理局。

泸溪县房地产业管理局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。

凤凰县棚户区改造项目预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

凤凰县位于湖南省西部，云贵高原东侧，武陵山区腹地，总面积 1,745 平方公里，辖 17 个乡镇，截至 2017 年末全县总人口 43.18 万人，常住人口 32.99 万人（城镇人口 12.62 万人，农村人口 20.37 万人，全县城镇化率为 38.25%）。在总人口中，少数民族人口 34.11 万人，占总人口的 78.99%。

几年来，在县委、县政府的正确领导下，全县上下团结奋斗，攻坚克难，奋力拼搏，继续瞄准高寒山区精准脱贫试点县、国际旅游目的地、知名生态文化公园和“山上山下”全面建成小康社会总目标，坚持以精准脱贫、全域旅游总揽经济社会发展全局，县域经济持续稳步健康发展，脱贫攻坚取得实质性进展，文化旅游全域发展和转型升级不断加快，城乡面貌明显改观，民生福祉不断增进，进一步促进了县域经济社会持续健康发展，推动凤凰发展进入新时代。

2018 年，全县实现地区生产总值 81.03 亿元，增长 3.8%。其中，第一产业增加值 9.07 亿元，增长 3.7%；第二产业增加值 11.08 亿元，下降 6.9%；第三产业增加值 60.87 亿元，增长 6.0%。按常住人口计算，人均地区生产总值为 2.39 万元。精准脱贫工作取得决定性进展，全县新出列 65 个贫困村，4,239 户 17,737 人实现脱贫，贫困发生率降至 4.89%。

2016-2018 年，凤凰县分别实现一般预算收入 7.74 亿元、8.07 亿元和 8.58 亿元，政府性基金收入分别为 3.73 亿元、13.01

亿元和 10.08 亿元，主要为国有土地出让收入。

凤凰县 2016-2018 年财政经济数据

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	77.93	81.05	81.03
城镇居民人均可支配收入(元)	20,729	22,698	24,696
农村居民人均可支配收入（元）	8,213	9,142	10,129
一般预算收入（亿元）	7.74	8.07	8.58
政府性基金收入（亿元）	3.73	13.01	10.08
其中：国有土地出让收入（亿元）	3.44	11.94	9.03
政府性基金支出（亿元）	4.01	10.98	8.59
其中：国有土地出让支出（亿元）	3.18	9.90	7.94

（二）项目基本信息

凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造（城中村）项目总投资 94,927.00 万元，建设期 3 年（2018 年 1 月至 2021 年 2 月）。项目包括拆迁安置和综合整治两部分，其中拆迁安置包含凤凰南路、新田垅隧道口、田菜垅、古城区域、喜鹊坡、南华门隧道口、金水寨、民俗园等 8 个片区，综合整治包含三王阁片区、田寨垅片区、大坡脑及黄鳝坳等 4 个片区。

本项目合计拆迁安置 1,263 户，综合整治 771 户，改造道路（管网）2,000 米。项目征收户全部采用货币安置方式。

1、拆迁安置

对凤凰南路、新田垅隧道口、田菜垅、古城区域、喜鹊坡、南华门隧道口、金水寨、民俗园等 8 个片区存在一定消防安全隐患、外观破旧、房屋功能不完善的建筑物进行拆除。拆除总

户数 1,263 户，拆除总建筑面积 143,039 平方米，腾空土地面积 172,905.38 平方米。其中：拆除住宅 1,155 户，建筑面积 106,749 平方米；拆除住改非 108 户，建筑面积 5,978 平方米；拆除临时建筑面积 30,312 平方米。

2、综合整治

对三王阁片区、田寨垌片区、大坡脑及黄鳝坳片区 771 户住户（建筑面积 126,467.00 平方米）及 2 千米路网（含相应给水、排水、强弱电、通信等综合管网）进行综合整治。

凤凰县棚户区改造项目基本情况表

序号	项目名称	项目概况	实施机构	批复文件
1	凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造（城中村）项目	<p>本项目改造工程主要涉及凤凰县沱江镇旧城区“城中村”的拆迁安置和综合整治两项内容，其中拆迁安置分布在凤凰南路、新田垌隧道口、田菜垌、古城区域、喜鹊坡、南华门隧道口、金水寨、民俗园等 8 个片区；综合整治分布在三王阁片区、田寨垌片区、大坡脑及黄鳝坳等 4 个片区。</p> <p>项目总投资 94,927.00 万元，拆除总户数 1,263 户，拆除总建筑面积为 143,039 平方米。其中：拆除住宅 1,155 户，建筑面积 106,749 平方米；拆除住改非 108 户，建筑面积 5,978 平方米；拆除临时建筑面积 30,312 平方米。征地面积约 462 亩（具体以实测为准），全部为货币安置；综合整治 771 户，总建筑面积 126,467 平方米。</p> <p>建设期 3 年（2018 年 1 月至 2021 年 2 月）。</p>	凤凰县住房和城乡建设局	《凤凰县发展和改革局关于凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造（城中村）项目可行性研究报告的批复》（凤发改字〔2016〕156 号）、《湖南省住房和城乡建设厅关于湘西州凤凰县沱江镇棚户区改造项目纳入我省 2016 年棚户区改造计划有关情况的函》

根据《湖南省住房和城乡建设厅关于湘西州凤凰县沱江镇棚户区改造项目纳入我省 2016 年棚户区改造计划有关情况的函》，项目已纳入 2016 年国家棚改计划。

凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造（城中村）项目已经通过

湖南启元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

“城中村”棚户区改造是重大的扩大内需举措，是改善民生、促进经济、旅游发展的有机结合，有利于推动经济社会又好又快发展。棚户区改造不仅是一项民生工程，事关地方经济社会的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。项目的建设，可拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，同时带动凤凰县相关旅游业的增长，因此发展潜力很大；可充分增加以服务业为主的第三产业基础就业岗位，同时也是扩大居民消费最有效的途经。

（二）社会效益分析

“城中村”棚户区的改造是一项安居工程，同时也适时化解了社会矛盾，预防了冲突的发生，有良好的社会效益。项目的建设，解决了群众的现实困难。“城中村”棚户区的居民大多数无力改善居住状况。棚户区改造对拆迁的住户进行安置补偿，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，注重了“城中村”困难群众的基本生活保障，改变了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

凤凰县 2019 年第二批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，总投资 94,927.00 万元。

1、投资估算依据

(1) 投资估算按国家计委、建设部颁布的《建设项目经济评价的方法与参数（第三版）》中规定的有关投资估算编制方法及行业规定进行。

(2) 建筑安装费用按当地概算定额、近期当地工程造价价格信息及相近工程造价指标估列；其他费用按国家、省的相关政策文件计取。

(3) 工程预备费按工程费用及其他费用（不含土地费用）的 5%计。

(4) 根据国税发〔1999〕021 号文投资方向调节税按零税率计。

2、投资总额的具体构成

本项目总投资金额为 94,927.00 万元，其中：工程费用 8,421.00 万元，其它费用 86,046.00 万元（含征地拆迁费用 85,281.00 万元），预备费 460.00 万元。目前，项目前期已投入资金 15,686.69 万元，2019 年拟投入 2,500.00 万元。具体如下表所示：

凤凰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	凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造（城中村）项目	94,927.00	15,686.69	55,000.00	15,000.00	9,240.31

	合计	94,927.00	15,686.69	55,000.00	15,000.00	9,240.31
--	----	-----------	-----------	-----------	-----------	----------

（二）资金筹措方案

2019 年本期凤凰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 94,927.00 万元，其中用于项目支出的资本金 54,525.00 万元（资本金已到位 10,638.00 万元，剩余部分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 35,353.31 万元，其他已有融资 5,048.69 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。

凤凰县棚户区改造项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造（城中村）项目	54,525.00	35,353.31	5,048.69	2,500.00	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
	合计	54,525.00	35,353.31	5,048.69	2,500.00	-	-

四、预期收益

（一）收入预测依据

项目收益预测的基本计算公式如下：

项目收益=项目土地出让总收益=Σ 项目土地出让面积×出让单价

凤凰县棚户区改造项目收益来源为土地使用权出让收入。

经查询房地产交易中心买卖信息，选取 2017-2019 年凤凰县棚户区改造项目周边地块的销售情况（2017-2019 年无交易案例的选取最近几年）。

凤凰县棚户区改造项目周边地块的销售情况

项目	宗地名称	区位	占地面积 (公顷)	中标总地价 (万元)	土地价格 (元/ m ²)	出让日期	用途
1	凤凰古城旅游开发有限公司	湖南省凤凰县沱江镇喜鹊坡	0.61	4,693.00	7,651.29	2018/4/27	商住
2	凤凰古城旅游开发有限公司	湖南省凤凰县沱江镇登瀛街	1.56	10,100.00	6,462.76	2018/4/27	商住
3	湖南昌域展凤建设开发有限公司	凤凰县沱江镇民俗园	0.57	3,400.00	5,927.54	2019/2/14	商住

（二）项目收入预测

凤凰县棚改项目商住用地参考上述土地出让情况进行预测。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率为 2019 年湘西土家族苗族自治州凤凰县经济增长预期目标。经查询，凤凰县 2016-2018 年的 GDP 增速为别为 10.10%、6.30%、3.80%，根据谨慎性原则，取近三年 GDP 增速最低值做为预测基准，即 2019 年凤凰县 GDP 增速为 3.80%。现预测项目出让土地价格如下：

凤凰县棚户区改造项目土地出让价格预测表

单位：元/ m²

项目	地块	用途	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
凤凰县沱江镇 2016 年棚户区（城中村）改造	笔架山地块	商住	3,469.00	3,600.82	3,737.65	3,879.68	4,027.11	4,180.14	4,338.98

项目	土桥 沱地 块	商 住	3,232.33	3,355.16	3,482.66	3,615.00	3,752.37	3,894.96	4,042.97
	箭道 坪地 块	商 住	1,712.70	1,777.78	1,845.34	1,915.46	1,988.25	2,063.80	2,142.23
	江北 西路 地块	商 住	3,773.13	3,916.51	4,065.34	4,219.82	4,380.17	4,546.62	4,719.39
	喜鹊 坡地 块	商 住	3,752.37	3,894.96	4,042.97	4,196.60	4,356.07	4,521.60	4,693.42

凤凰县棚户区改造项目预计可出让土地面积 172,905.38m²，
分别于 2021-2025 年完成出让，预计可获得收入 60,565.51 万元，
预计用于资金平衡的相关收益 60,565.51 万元。

凤凰县棚户区改造项目土地出让面积计划表

单位：m²

项目	地块	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
凤 凰 县 沱 江 镇 2016 年 棚 户 区 (城 中 村) 改 造 项 目	笔 架 山 地 块	-	1,070.80	1,070.80	1,070.80	1,070.80	1,070.80	-	5,354.00
	土 桥 沱 地 块	-	28,713.48	28,713.48	28,713.48	28,713.48	28,713.48	-	143,567.38
	箭 道 坪 地 块	-	3,125.60	3,125.60	3,125.60	3,125.60	3,125.60	-	15,628.00
	江 北 西 路 地 块	-	381.20	381.20	381.20	381.20	381.20	-	1,906.00
	喜 鹊 坡 地 块	-	1,290.00	1,290.00	1,290.00	1,290.00	1,290.00	-	6,450.00

凤凰县棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目	收 入 类	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
----	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	--------	----------------------

	别									益
凤凰县沱江镇 2016年棚户区 (城中村)改 造项目	土 地 出 让	-	11,226.82	11,653.44	12,096.27	12,555.93	13,033.05	-	60,565.51	60,565.51
	合 计	-	11,226.82	11,653.44	12,096.27	12,555.93	13,033.05	-	60,565.51	60,565.51

五、融资平衡方案

凤凰县本次棚户区改造项目总投资金额为 94,927.00 万元，已申请政府专项债券资金 10,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 2,500.00 万元，后续拟申请政府专项债券 22,853.31 万元，其他融资 5,048.69 万元，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，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%。每年需偿付利息 1,703.49 万元，7 年本息共计 52,326.41 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 60,565.51 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.16。

凤凰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
凤凰县沱江镇 2016年 棚户区改 造(城中 村)项目	2019	5,048.69	35,353.31		40,402.00	219.62	219.62
	2020	40,402.00			40,402.00	1,703.49	1,703.49
	2021	40,402.00			40,402.00	1,703.49	1,703.49
	2022	40,402.00			40,402.00	1,703.49	1,703.49
	2023	40,402.00			40,402.00	1,703.49	1,703.49
	2024	40,402.00			40,402.00	1,703.49	1,703.49

	2025	40,402.00		5,048.69	35,353.31	1,703.49	6,752.18
	2026	35,353.31		35,353.31		1,483.87	36,837.18
	合计			35,353.31		11,924.41	52,326.41

凤凰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
凤凰县沱江镇 2016 年棚户区改造（城中村）项目	60,565.51	40,402.00	52,326.41	1.16
合计	60,565.51	40,402.00	52,326.41	1.16

同时，凤凰县棚户区改造项目融资平衡情况已经通过大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所编制的《湖南省湘西土家族苗族自治州 2019 年第二批土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》审计通过。

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

1、社会稳定风险

风险描述：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工安全事件时，

也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题的出现的症结是发起者为了维护合法利益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：

根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

经前面的分析和说明，本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

（2）项目对占地方案及补偿标准不满的风险

该项目用地为国有土地。项目用地区域内涉及一定量拆迁工作，项目占地对单一个人或单位有影响，涉及第三方利益，存在对占地方案或补偿标准不满的风险，通过公开补偿方案，

合理赔偿，此项风险可以得到控制。

（3）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

（4）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2、工程建设风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在成井过程，即成井过程中

对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活生产的影响以及安全文明施工等几个方面。

应对措施：

施工期内，须严格按照有关规定，采用低噪施工机具、合理安排施工场地、加强各个环节施工管理，必能将施工对周边环境的影响降到最低，将由此带来的社会稳定风险降到最低。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：受到土地市场的影响及全市供地计划的影响，土地出让价格达不到预期或无法按时出让土地，导致土地出让收入受到影响。

应对措施：加大征拆力度，严格编排土地出让计划，按时按质出让土地，达到预期土地出让收入。

七、还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财

政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

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。凤凰县棚改主管部门为凤凰县住房和城乡建设局。

凤凰县住房和城乡建设局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。

龙山县棚户区改造项目预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

龙山县位于湖南省西部，全县辖 21 个乡镇、397 个村，总人口 60.64 万人，其中以土家族为主的少数民族集居地，是国家扶贫重点县和全省 11 个深度贫困县之一。龙山县是土家族的发祥地之一，土家族织锦技艺、土家族摆手舞等 6 个项目列入国家级非物质文化遗产名录，有国家级代表性传承人 6 人。龙山县有“乌龙山国家地质公园”、“岩溶地质的百科全书”洛塔石林、“南方空中草原”八面山、“佛教圣地”太平山等自然风光；水利、森林、草场等自然资源丰富；煤炭、紫砂陶、石英砂、大理石、页岩气等矿产储量巨大；森林覆盖率达 71.2%，是湖南省首个林业碳汇工程试点县。

2018 年，龙山县实现生产总值 83.72 亿元，增长 6.4%；实现财政收入 9.12 亿元，增长 29.5%；城乡居民人均可支配收入为 21,939 元、9,412 元，分别增长 9.4%、10.8%。2019 年全县经济社会发展的主要预期目标是：生产总值增长 8%左右；社会消费品零售总额增长 12%以上；规模工业增加值增长 7%以上；财政总收入增长 10%以上；城乡居民可支配收入分别增长 10%、12%左右；农村综合贫困发生率控制在 1%以下，全县实现脱贫摘帽。

2016-2018 年，龙山县分别实现一般公共预算收入 4.75 亿元、5.20 亿元和 5.87 亿元，政府性基金收入分别为 2.90 亿元、6.35 亿元和 13.96 亿元，其中，国有土地出让收入分别为 1.72 万元、3.26 万元和 13.80 万元。受土地出让收入增长带动，龙山县最近三年政府性基金收入增长较快。

龙山县 2016-2018 年财政经济数据

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	74.05	80.08	83.72
居民人均可支配收入(元)	11,120	12,322	13,641
一般公共预算收入（亿元）	4.75	5.20	5.87
政府性基金收入（亿元）	2.90	6.35	13.96
其中：国有土地出让收入（亿元）	1.72	3.26	13.80
政府性基金支出（亿元）	3.00	5.80	11.70
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.72	2.49	10.48

（二）项目基本信息

龙山县民安街道北正街棚户区改造工程位于龙山县民安街道办事处城北路北侧原公安局地块，改造涉及 45 户，规划用地面积 11,457.30 平方米。项目征收户全部采用货币安置方式。

龙山县民安街道北正街棚户区改造工程总投资为 3,918.98 万元，建设期 2 年（2018 年 12 月至 2020 年 12 月）。

龙山县棚户区改造项目基本情况表

序号	项目名称	项目概况	实施机构	批复文件
1	龙山县民安街道北正街棚户区改造	项目位于龙山县民安街道办事处城北路北侧原公安局，规划用地面积 11,457.30 平方米；棚户区改造共计 45 户（货币安置），项目总投资 3,918.98 万	龙山县房地产管理局	《龙山县发展和改革委员会关于龙山县 2018 年城市棚户区改造项目工程可行性研究报告的批复》（龙发改投〔2017〕581 号）、《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

	工程	元，建设期限 2 年。		的通知》（湘建保函〔2018〕330 号）
--	----	-------------	--	-----------------------

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），项目已列入国家棚户区改造项目计划。

龙山县民安街道北正街棚户区改造工程已经通过湖南启元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

龙山县民安街道北正街棚户区改造工程不仅解决广大中低收入者的居住问题，还能进一步改善投资环境。棚户区改造建设以及与其相关的民生建设投入，将推动当地形成良好的社会生态，也有助于新生代大学生和外来务工人员拥有安定的生活环境和良好的工作状态，创造更高的社会、经济价值。这对大多数企业尤其是部分劳动密集型企业来说，无疑是一个长期的“利好”因素，企业和人才之间形成的良性发展又将推动当地经济社会更好更快发展。本项目的建设实施能有效改善项目区的投资环境，创造良好的就业安居环境，吸引更多社会经济发展所需人才，促进当地社会经济可持续发展。

（二）社会效益分析

龙山县北正街棚户区房屋年久失修、配套设施陈旧且不完善、环境脏乱差等问题突出，居住条件相对简陋；棚户区居住人口中老年人口多、下岗职工多。实施棚户区改造，将使相当

一部分群众享受到改革发展的成果，不仅大大改善困难群众的居住条件，还将推动住房制度改革的深化，进一步完善社会救助机制和保障体系，实现社会公平，促进社会和谐。同时，在棚户区改造中，还要按照城市总体规划，配套进行道路、绿化等基础设施建设，这将进一步完善城市整体功能，促进城市建设和发展，而且还有利于集约高效利用土地资源，避免城市规模无序扩张，实现可持续发展。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

龙山县 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 3,918.98 万元。

1、投资估算依据

（1）投资估算按国家计委、建设部颁布的《建设项目经济评价的方法与参数（第三版）》中规定的有关投资估算编制方法及行业规定进行。

（2）建筑安装费用按当地概算定额、近期当地工程造价价格信息及相近工程造价指标估列；其他费用按国家、省的相关政策文件计取。

（3）工程预备费按工程费用及其他费用（不含土地费用）的 5%计。

（4）根据国税发〔1999〕021 号文投资方向调节税按零税率计。

2、投资总额的具体构成

本项目总投资金额为 3,918.98 万元，其中：住宅征拆迁补偿费 1,446.48 万元，预备费用 1,000.00 万元，其他征拆迁补偿和奖励费用等 1,472.50 万元。目前，项目前期已投入 818.98 万元，2019 年拟投资 3,100.00 万元。具体如下表所示：

龙山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
1	龙山县民安街道北正街棚户区改造工程	3,918.98	818.98	3,100.00
	合计	3,918.98	818.98	3,100.00

（二）资金筹措方案

2019 年本期龙山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 3,918.98 万元，其中用于项目支出的资本金 1,818.98 万元（资本金已到位 818.98，剩余部分将根据项目进度情况陆续到位），拟申请发行政府专项债券资金 2,100.00 万元。

龙山县棚户区改造项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本次申请发行政府专项债券金额	本次申请发行政府专项债券名称	本次申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	龙山县民安街道北正街棚户区改造工程	1,818.98	2,100.00	-	2,100.00	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
	合计	1,818.98	2,100.00	-	2,100.00	-	-

四、预期收益

（一）收入预测依据

项目收益预测的基本计算公式如下：

项目收益=项目土地出让总收益=Σ项目土地出让面积×出让单价

龙山县棚户区改造项目收益来源为土地使用权出让收入。

经查询房地产交易中心买卖信息，选取 2017-2019 年龙山县棚户区改造项目周边地块的销售情况（2017-2019 年无交易案例的选取最近几年）。

龙山县棚户区改造项目周边地块的销售情况

项目	宗地名称	区位	占地面积 (公顷)	中标总地价 (万元)	土地价格 (元/ m ²)	出让日期	用途
1	龙山县誉盛置业有限公司	兴隆街道办事处新城社区居委会新城大道南侧	1.81	8,000.00	4,423.91	2018/4/14	商住
2	龙山县为民城市管理服务有限公司	民安街道办事处城郊社区	1.06	1,200.00	1,128.62	2018/4/8	商住
3	龙山县鹏程房地产开发有限公司	湘鄂路	0.89	1,918.00	2,158.79	2018/2/17	商住

（二）项目收入预测

龙山县棚改项目商住用地参考上述土地出让情况进行预测。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率为 2019 年湘西土家族苗族自治州龙山县经济增长预期目标。经查询，龙山县 2016-2018 年的 GDP 增速为别为 7.50%、8.50%、6.40%，根据谨慎性原则，取近三年 GDP

增速最低值做为预测基准,即2019年龙山县GDP增速为6.40%。
现预测项目出让土地价格如下:

龙山县棚户区改造项目土地出让价格预测表

单位: 元/ m²

项目	地块	用途	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
龙山县民安街道北正街棚户区改造工程	原公安局地块	商住	2,328.03	2,477.03	2,635.56	2,804.23	2,983.70	3,174.66	3,377.84

龙山县棚户区改造项目预计可出让土地面积 11,457.30m²,
分别于 2021-2024 年完成出让, 预计可获得收入 3,122.26 万元,
预计用于资金平衡的相关收益 3,122.26 万元。

龙山县棚户区改造项目土地出让面积计划表

单位: m²

项目	地块	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
龙山县民安街道北正街棚户区改造工程	原公安局地块	-	2,864.33	2,864.33	2,864.33	2,864.33	-	-	11,457.30

龙山县棚户区改造项目预期收入测算表

单位: 万元

项目	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
龙山县民安街道北正街棚户区改造工程	土地出让	-	709.50	754.91	803.22	854.63	-	-	3,122.26	3,122.26

程										
	合计	-	709.50	754.91	803.22	854.63	-	-	3,122.26	3,122.26

五、融资平衡方案

龙山县本次棚户区改造项目总投资金额为 3,918.98 万元，本次拟申请政府专项债券 2,100.00 万元，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，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%。每年需偿付利息 91.35 万元，7 年本息共计 2,739.45 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 3,122.26 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.14。

龙山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
龙山县民 安街道北 正街棚户 区改造工 程	2019		2,100.00		2,100.00		
	2020	2,100.00			2,100.00	91.35	91.35
	2021	2,100.00			2,100.00	91.35	91.35
	2022	2,100.00			2,100.00	91.35	91.35
	2023	2,100.00			2,100.00	91.35	91.35
	2024	2,100.00			2,100.00	91.35	91.35
	2025	2,100.00			2,100.00	91.35	91.35
	2026	2,100.00		2,100.00		91.35	2,191.35
	合计			2,100.00		639.45	2,739.45

龙山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
龙山县民安街道北正街棚户区改造工程	3,122.26	2,100.00	2,739.45	1.14
合计	3,122.26	2,100.00	2,739.45	1.14

同时，龙山县棚户区改造项目融资平衡情况已经通过大华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所编制的《湖南省湘西土家族苗族自治州2019年第二批土地储备专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》审计通过。

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或政策运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

1、社会稳定风险

风险描述：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题的出现的症结是发起者为了维护合法利益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：

根据类似项目实施过程中易发生的社会稳定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行分析评价，本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

（1）项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

经前面的分析和说明，本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

（2）项目对占地方案及补偿标准不满的风险

该项目用地为国有土地。项目用地区域内涉及一定量拆迁工作，项目占地对单一个人或单位有影响，涉及第三方利益，存在对占地方案或补偿标准不满的风险，通过公开补偿方案，合理赔偿，此项风险可以得到控制。

（3）对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

（4）其他因素引起的风险

项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能会出现设备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。该类问题将对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如此情况发生，为防止事态恶化，将立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

2、工程建设风险

风险描述：根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在成井过程，即成井过程中对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活

生产的影响以及安全文明施工等几个方面。

应对措施：

施工期内，须严格按照有关规定，采用低噪施工机具、合理安排施工场地、加强各个环节施工管理，必能将施工对周边环境的影响降到最低，将由此带来的社会稳定风险降到最低。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：受到土地市场的影响及全市供地计划的影响，土地出让价格达不到预期或无法按时出让土地，导致土地出让收入受到影响。

应对措施：加大征拆力度，严格编排土地出让计划，按时按质出让土地，达到预期土地出让收入。

七、还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

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。龙山县棚改主管部门为龙山县房地产管理局。

龙山县房地产管理局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。

