

# 湖南省娄底市 2019 年第一批棚户区改造 专项债券项目收益和融资平衡方案

娄底市 2019 年第一批棚户区改造专项债券共涉及项目 8 个，本次拟申请政府专项债券资金总额为 59,880.00 万元，后续拟申请政府专项债券 71,738.47 万元。其中市本级项目 4 个，娄底市狮子山区域棚户区改造项目（含涟钢南片区）13,200.00 万元，娄底市方石城中村棚户区改造项目 6,200.00 万元，经济技术开发区涟水河北岸棚户区改造黄金海岸片区

（二）城中村改造项目 8,200.00 万元，娄底市万宝新区新家棚户区改造项目 8,200.00 万元；冷水江市项目 1 个，罗家山城市棚户区改造项目 8,080.00 万元；涟源市项目 1 个，涟源市新建街、光文片区棚户区改造项目 9,000.00 万元；双峰县项目 2 个，双峰县东华棚户区改造项目 4,800.00 万元，双峰县城河中河城市棚户区改造项目 2,200.00 万元。

## 市本级棚户区改造项目实施方案

### 一、项目概况

#### （一）区域介绍

娄底市是湖南省重要的省辖地级市，位于湖南地理几何中心，是湘博会永久举办地，是湖南重要的工业城市，湖南

能源，区域级流通节点城市，原材料战略储备基地，是环长株潭城市群的重要组成部分，被誉为“湘中明珠”。辖娄星区、冷水江市、涟源市、娄底市本级、新化县等 3 县、2 市，总面积 8117 平方公里。据传，天上二十八星宿中的“娄星”和“氐星”在这里交相辉映，故而得名。

娄底是被后世尊为“战神”的中华民族三大始祖之一蚩尤的故里，是湖湘文化的主要发源地之一，有梅山龙宫、曾国藩故居、紫鹊界梯田、湄江国家地质公园四个国家级 4A 旅游景区，是湘中的新兴旅游目的地。此外娄底拥有国家森林城市、全国绿化模范城市、中国优秀旅游城市、国家园林城市、国家卫生城市、中国十大宜居城市等荣誉称号。

娄底区位优势，交通便捷。地处湖南几何中心，是南北通达、东西连贯的要衢，是环长株潭城市群一小时经济圈的重要城市。沪昆铁路和沪昆高铁横穿东西，洛湛铁路和娄邵铁路纵贯南北，成为湖南重要的“十字型”铁路枢纽。沪昆高速公路、娄怀高速、长韶娄高速公路、二广高速公路、娄衡高速公路、益娄高速相继全面贯通，娄底大道、龙琅高速、娄醴高速相继规划开工建设，娄底即将步入“高速”时代。娄底通用机场建设进入准备阶段，随着高速、高铁、航空等基础建设的全面推进，娄底已成为环长株潭城市群中极具发展潜力与活力的重要节点城市。

2018 年，娄底市实现地区生产总值 1540.41 亿元，同比增长 8.6%。其中：第一产业增加值 151.87 亿元，同比增长

3.8%；第二产业增加值 698.26 亿元，同比增长 7.9%；第三产业增加值 690.29 亿元，同比增长 10.8%。

“十三五”时期，娄底市的发展目标是：地区生产总值年均增长 8.5%，保持与湖南省同步，力争略高于湖南省平均水平；居民人均可支配收入年均增长 10%；固定资产投资年均增长 15%以上；一般公共预算收入年均增长 9%以上；城镇登记失业率控制在 4.6%以内。经济结构更加优化，融城发展加快推进，民生福祉普遍提高，生态环境持续改善，体制机制更加健全。努力将娄底市建成全国转型发展示范城市，打造成为大长沙的拓展区。

### 娄底市 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       | 14,001,392.00 | 15,449,779.00 | 15,404,137.00 |
| 居民人均可支配收入（元） | 15,306.00     | 16,813.00     | 18,544.00     |
| 一般公共预算收入     | 682,471.00    | 702,890.00    | 703,006.00    |
| 政府性基金收入      | 71,995.00     | 130,289.00    | 302,546.00    |
| 其中：国有土地出让收入  | 56,346.00     | 117,451.00    | 279,271.00    |
| 政府性基金支出      | 148,279.00    | 154,590.00    | 239,243.00    |
| 其中：国有土地出让支出  | 67,399.00     | 99,762.00     | 185,623.00    |

注：2018 年财政经济数据为快报数，下同。

## 娄底市本级 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       | 4,038,205.00 | 4,820,683.00 | 5,033,789.00 |
| 居民人均可支配收入（元） | 25,700.00    | 27,800.00    | 30,500.00    |
| 一般公共预算收入     | 293,122.00   | 311,828.0    | 307,541.00   |
| 政府性基金收入      | 33,191.00    | 68,605.00    | 125,147.00   |
| 其中：国有土地出让收入  | 23,171.00    | 60,565.00    | 113,528.00   |
| 政府性基金支出      | 42,006.00    | 66,963.00    | 97,430.00    |
| 其中：国有土地出让支出  | 29,835.00    | 53,174.00    | 85,663.00    |

### （二）项目基本信息

娄底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  | 娄底市狮子山区域棚户区改造项目（含涟钢南片区） | 总投资为 39,967.45 万元，棚改范围位于大汉大道以南、涟水北街以北、甘桂北路以东区域、涟钢南片区至娄底三大桥区域范围，涉及 300 户的拆迁改造。采用货币安置，建设期为 2 年。截至目前，已纳入国家棚改计划 300 户。 | 娄底市房地产管理局 | 《娄底市发展和改革委员会关于娄底市狮子山区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（娄改发行审〔2017〕85 号）；<br>《建设项目环境影响登记表》（201743130200000071）；<br>《关于娄底市狮子山区域棚户区改造项目的用地预审意见》（娄国土资预审字〔2017〕210 号）；<br>《娄底市狮子山区域棚户区改造项目相关地块规划条件说明》；<br>湖南省人民政府国家建设征（拨）用土地审批单：（98）政土字第 780 号；<br>《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》：（2010）政国土字第 456 号，（2010）政国土字第 792 号，（2016）政国土字第 1803 号，（2016）政国土字第 1804 号，（2010）政国土字第 476 号，（2016）政国土字第 827 号 |

|   |                                   |                                                                                        |           |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2 | 娄底市方石城中村棚户区改造项目                   | 总投资为39,809.66万元，棚改范围位于娄星区大科办事处，涉及190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190户。           | 娄底市房地产管理局 | 《娄底市发展和改革委员会关于娄底市方石城中村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（娄改发行审〔2019〕19号）；<br>《建设项目环境影响登记表》（2019431302000000023）；<br>《关于娄底市2017年第十批次用地项目中出让地块规划技术指标的说明》；<br>《关于娄底市2017年第九批次用地的预审意见》（娄国土资预审字〔2018〕29号）；<br>《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》：（2018）政国土字第1378号                                       |
| 3 | 经济技术开发区涟水河北岸棚户区改造黄金海岸片区（二）城中村改造项目 | 总投资为22,500.00万元，棚改范围位于娄底市经开区，涉及250户的拆迁改造。采用货币安置，建设期为2年。截至目前，已纳入国家棚改计划250户。             | 娄底市房地产管理局 | 《关于娄底市经济技术开发区涟水河北岸棚户区改造——黄金海岸片区（二）城中村改造项目可行性研究报告的批复》（娄经开发改〔2017〕48号）；<br>《建设项目环境影响登记表》（201943130001000000009）；<br>《关于娄底经济技术开发区涟水河北岸棚户区改造黄金海岸片区（二）城中村改造项目相关地块规划条件说明》；<br>《关于娄底经济技术开发区2015年第三批建设项目用地的预审意见》（娄国土资预审字〔2015〕22号）；<br>《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》：（2016）政国土字第969号； |
| 4 | 娄底市万宝新区新家棚户区改造项目                  | 总投资为26,737.43万元，棚改范围位于高丰路以东、大石山路以西、波月街以南，涉及250户的拆迁改造。采用货币安置，建设期为2年。截至目前，已纳入国家棚改计划250户。 | 娄底市房地产管理局 | 《关于娄底市万宝新区新家棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（娄发改行审（2）〔2019〕1号）；<br>《建设项目环境影响登记表》（201943130002000000004）；<br>《娄底市万宝新区新家棚户区改造项目相关地块规划条件说明》                                                                                                                                             |



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），娄底市狮子山区域棚户区改造项目（含涟钢南片区）已列入湖南省 2018 年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

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），娄底市方石城中村棚户区改造项目、经济技术开发区涟水河北岸棚户区改造黄金海岸片区（二）城中村改造项目及娄底市万宝新区新家棚户区改造项目已列入湖南省 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

娄底市本级 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 4 个项目，总投资 129,014.54 万元，其中，娄底市狮子山区域棚户区改造项目（含涟钢南片区）总投资为 39,967.45 万元，娄底市方石城中村棚户区改造项目总投资为 39,809.66 万元，经济技术开发区涟水河北岸棚户区改造黄金海岸片区（二）城中村改造项目总投资 22,500.00 万元，娄底市万宝新区新家棚户区改造项目总投资为 26,737.43 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。

娄底市狮子山区域棚户区改造项目（含涟钢南片区）总投资为 39,967.45 万元，其中工程建设费 630.97 万元，工程建设其他费用 20.00 万元，征地拆迁费 37,413.27 万元，预备

费 1,903.21 万元。

娄底市方石城中村棚户区改造项目总投资为 39,809.66 万元，其中工程费用 13,400.00 万元，工程建设其他费用（含土地征收及拆迁费用）22,790.60 万元，预备费 3,619.06 万元。

经济技术开发区涟水河北岸棚户区改造黄金海岸片区（二）城中村改造项目总投资为 22,500.00 万元，其中征地补偿费 1,062.00 万元，拆迁安置补偿 19,263.00 万元，土地报批费 2,175.00 万元。

娄底市万宝新区新家棚户区改造项目总投资为 26,737.43 万元，其中征地费用 4,052.61 万元，房屋征收拆迁补偿 7,564.13 万元，货币安置费 13,560.00 万元，房屋拆除工程费 169.20 万元，建设单位管理费 28.28 万元，预备费 1,273.21 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：

娄底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<br>及以后 |
|----|-------------------------|-----------|----------|-----------|----------|--------|--------|---------------|
| 1  | 娄底市狮子山区域棚户区改造项目（含涟钢南片区） | 39,967.45 | 8,000.00 | 30,000.00 | 1,967.45 | -      | -      | -             |
| 2  | 娄底市方石城中村棚户区改造项目         | 39,809.66 | 3,822.00 | 35,987.66 | -        | -      | -      | -             |
| 3  | 经济技术开发区涟水河北岸            | 22,500.00 | -        | 15,000.00 | 7,500.00 | -      | -      | -             |



|   |                            |            |           |           |           |   |   |   |
|---|----------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|---|---|---|
|   | 棚户区改造黄金海岸片区<br>(二) 城中村改造项目 |            |           |           |           |   |   |   |
| 4 | 娄底市万宝新区新家棚户区改造项目           | 26,737.43  | 3,476.36  | 14,918.47 | 8,342.60  | - | - | - |
|   | 合计                         | 129,014.54 | 15,298.36 | 95,906.13 | 17,810.05 | - | - | - |

## (二) 资金筹措方案

2019 年本期娄底市本级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 129,014.54 万元,其中用于项目支出的资本金 51,096.07 万元,拟申请发行政府专项债券资金 77,918.47 万元,其他融资 0 万元,资本金将根据项目进度逐步到位。

娄底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  | 娄底市狮子山区域棚户区改造项目(含涟钢南片区) | 9,967.45  | 30,000.00      | 0    | 13,200.00      | 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             |
| 2  | 娄底市方石城中村棚户区改造项目         | 20,809.66 | 19,000.00      | 0    | 6,200.00       | 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             |
| 3  | 经济技术开发区                 | 8,500.00  | 14,000.00      | 0    | 8,200.00       | 2019 年湖南省                                  | 10             |

|   |                            |           |           |   |           |                                          |    |
|---|----------------------------|-----------|-----------|---|-----------|------------------------------------------|----|
|   | 涟水河北岸棚户区改造黄金海岸片区（二）城中村改造项目 |           |           |   |           | 棚户区改造专项债券（三期）—2019年湖南省政府专项债券（四期）         |    |
| 4 | 娄底市万宝新区新家棚户区改造项目           | 11,818.96 | 14,918.47 | 0 | 8,200.00  | 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 |
|   | 合计                         | 51,096.07 | 77,918.47 | 0 | 35,800.00 |                                          |    |

#### 四、预期收益

娄底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 226,477.45 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 226,477.45 万元。通过选取与本次预测涉及项目的 7 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 <sup>2</sup> ) | 成交价（万元）   | 成交日期       |
|---------------------|-----------------------|-----------|------------|
| 吉星路与南龙街（规划道路）交叉口东南角 | 14,486.75             | 4,970.00  | 2017.09.04 |
| 尤莉街以南、元冲路以东         | 86,440.00             | 20,746.00 | 2019.01.03 |
| 永新街以北、元冲路以东         | 83,286.27             | 20,000.00 | 2019.01.03 |
| 吉星路与南龙街（规划道路）交叉口东南角 | 11,998.39             | 4,970.00  | 2017.08.21 |
| 吉星路以西、株山街南侧         | 5,492.36              | 1,376.00  | 2017.01.05 |
| 新星北路以东、新坪街北侧        | 6,846.01              | 1,350.00  | 2018.06.25 |
| 娄星南路与万宝大道交叉口西北角     | 10,595.11             | 2,150.00  | 2017.09.11 |

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。

娄底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       | 第八年       | 第九年 | 第十年       | 合计        | 预计用于资金平衡的相关收益 |
|-------------------------|--------|-----|-----|-----|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----|-----------|-----------|---------------|
| 娄底市狮子山区域棚户区改造项目（含涟钢南片区） | 土地出让收入 | 0   | 0   | 0   | 0   | 16,230.00 | 17,041.50 | 21,472.28 | 22,545.90 | 0   | 0         | 77,289.68 | 77,289.68     |
| 娄底市方石城中村棚户区改造项目         | 土地出让收入 | 0   | 0   | 0   | 0   | 0         | 0         | 0         | 14,137.15 | 0   | 28,515.32 | 42,652.47 | 42,652.47     |

|                                   |        |   |   |           |           |           |           |           |           |          |           |            |            |
|-----------------------------------|--------|---|---|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|------------|------------|
| 经济技术开发区涟水河北岸棚户区改造黄金海岸片区（二）城中村改造项目 | 土地出让收入 | 0 | 0 | 9,884.16  | 4,416.33  | 4,869.00  | 5,112.45  | 5,368.07  | 6,057.38  | 0        | 0         | 35,707.39  | 35,707.39  |
| 娄底市万宝新区新家棚户区改造项目                  | 土地出让收入 | 0 | 0 | 15,002.90 | 21,004.06 | 16,540.69 | 11,578.49 | 0         | 0.00      | 6,701.77 | 0         | 70,827.91  | 70,827.91  |
|                                   | 合计     | 0 | 0 | 24,887.06 | 25,420.39 | 37,639.69 | 33,732.44 | 26,840.35 | 42,740.43 | 6,701.77 | 28,515.32 | 226,477.45 | 226,477.45 |

五、融资平衡方案

项目总投资金额为 129,014.54 万元，本年度拟申请政府专项债券 77,918.47 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%，预测本息共计 109,971.04 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 226,477.45 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.06。

娄底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<br>余额 | 本期新增<br>本金 | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>余额 | 当年偿还<br>利息 | 当年还本<br>付息合计 |
|-----------------------------------------------------|------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 娄底市<br>狮子山<br>区域棚<br>户区改<br>造项目<br>(含涟<br>钢南片<br>区) | 2019 | 0.00       | 30,000.00  | 0.00       | 30,000.00  | 0.00       | 0.00         |
|                                                     | 2020 | 30,000.00  | 0.00       | 0.00       | 30,000.00  | 1,224.00   | 1,224.00     |
|                                                     | 2021 | 30,000.00  | 0.00       | 0.00       | 30,000.00  | 1,224.00   | 1,224.00     |
|                                                     | 2022 | 30,000.00  | 0.00       | 0.00       | 30,000.00  | 1,224.00   | 1,224.00     |
|                                                     | 2023 | 30,000.00  | 0.00       | 0.00       | 30,000.00  | 1,224.00   | 1,224.00     |
|                                                     | 2024 | 30,000.00  | 0.00       | 0.00       | 30,000.00  | 1,224.00   | 1,224.00     |
|                                                     | 2025 | 30,000.00  | 0.00       | 0.00       | 30,000.00  | 1,224.00   | 1,224.00     |
|                                                     | 2026 | 30,000.00  | 0.00       | 0.00       | 30,000.00  | 1,224.00   | 1,224.00     |
|                                                     | 2027 | 30,000.00  | 0.00       | 0.00       | 30,000.00  | 1,224.00   | 1,224.00     |
|                                                     | 2028 | 30,000.00  | 0.00       | 0.00       | 30,000.00  | 1,224.00   | 1,224.00     |
|                                                     | 2029 | 30,000.00  | 0.00       | 30,000.00  | 0.00       | 1,224.00   | 31,224.00    |
| 娄底市<br>方石城<br>中村棚<br>户区改<br>造项目                     | 2019 | 0.00       | 19,000.00  | 0.00       | 19,000.00  | 0.00       | 0.00         |
|                                                     | 2020 | 19,000.00  | 0.00       | 0.00       | 19,000.00  | 775.20     | 775.20       |
|                                                     | 2021 | 19,000.00  | 0.00       | 0.00       | 19,000.00  | 775.20     | 775.20       |
|                                                     | 2022 | 19,000.00  | 0.00       | 0.00       | 19,000.00  | 775.20     | 775.20       |
|                                                     | 2023 | 19,000.00  | 0.00       | 0.00       | 19,000.00  | 775.20     | 775.20       |
|                                                     | 2024 | 19,000.00  | 0.00       | 0.00       | 19,000.00  | 775.20     | 775.20       |
|                                                     | 2025 | 19,000.00  | 0.00       | 0.00       | 19,000.00  | 775.20     | 775.20       |
|                                                     | 2026 | 19,000.00  | 0.00       | 0.00       | 19,000.00  | 775.20     | 775.20       |
|                                                     | 2027 | 19,000.00  | 0.00       | 0.00       | 19,000.00  | 775.20     | 775.20       |
|                                                     | 2028 | 19,000.00  | 0.00       | 0.00       | 19,000.00  | 775.20     | 775.20       |
|                                                     | 2029 | 19,000.00  | 0.00       | 19,000.00  | 0.00       | 775.20     | 19,775.20    |
| 经济技<br>术开发<br>区涟水<br>河北岸<br>棚户区                     | 2019 | 0.00       | 10,250.00  | 0.00       | 10,250.00  | 0.00       | 0.00         |
|                                                     | 2020 | 10,250.00  | 3,750.00   | 0.00       | 14,000.00  | 418.20     | 418.20       |
|                                                     | 2021 | 14,000.00  | 0.00       | 0.00       | 14,000.00  | 571.20     | 571.20       |
|                                                     | 2022 | 14,000.00  | 0.00       | 0.00       | 14,000.00  | 571.20     | 571.20       |

|                        |      |           |           |           |           |           |            |
|------------------------|------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 改造黄金海岸片区<br>(二)城中村改造项目 | 2023 | 14,000.00 | 0.00      | 0.00      | 14,000.00 | 571.20    | 571.20     |
|                        | 2024 | 14,000.00 | 0.00      | 0.00      | 14,000.00 | 571.20    | 571.20     |
|                        | 2025 | 14,000.00 | 0.00      | 0.00      | 14,000.00 | 571.20    | 571.20     |
|                        | 2026 | 14,000.00 | 0.00      | 0.00      | 14,000.00 | 571.20    | 571.20     |
|                        | 2027 | 14,000.00 | 0.00      | 0.00      | 14,000.00 | 571.20    | 571.20     |
|                        | 2028 | 14,000.00 | 0.00      | 0.00      | 14,000.00 | 571.20    | 571.20     |
|                        | 2029 | 14,000.00 | 0.00      | 10,250.00 | 3,750.00  | 571.20    | 10,821.20  |
|                        | 2030 | 3,750.00  | 0.00      | 3,750.00  | 0.00      | 153.00    | 3,903.00   |
| 娄底市万宝新区新家棚户区改造项目       | 2019 | 0.00      | 8,500.00  | 0.00      | 8,500.00  | 0.00      | 0.00       |
|                        | 2020 | 8,500.00  | 6,418.47  | 0.00      | 14,918.47 | 346.80    | 608.67     |
|                        | 2021 | 14,918.47 | 0.00      | 0.00      | 14,918.47 | 608.67    | 608.67     |
|                        | 2022 | 14,918.47 | 0.00      | 0.00      | 14,918.47 | 608.67    | 608.67     |
|                        | 2023 | 14,918.47 | 0.00      | 0.00      | 14,918.47 | 608.67    | 608.67     |
|                        | 2024 | 14,918.47 | 0.00      | 0.00      | 14,918.47 | 608.67    | 608.67     |
|                        | 2025 | 14,918.47 | 0.00      | 0.00      | 14,918.47 | 608.67    | 608.67     |
|                        | 2026 | 14,918.47 | 0.00      | 0.00      | 14,918.47 | 608.67    | 608.67     |
|                        | 2027 | 14,918.47 | 0.00      | 0.00      | 14,918.47 | 608.67    | 608.67     |
|                        | 2028 | 14,918.47 | 0.00      | 0.00      | 14,918.47 | 608.67    | 608.67     |
|                        | 2029 | 14,918.47 | 0.00      | 8,500.00  | 6,418.47  | 608.67    | 9,108.67   |
|                        | 2030 | 6,418.47  | 0.00      | 6,418.47  | 0.00      | 261.87    | 6,680.34   |
|                        | 合计   | -         | 77,918.47 | 77,918.47 | -         | 31,790.70 | 109,971.04 |

娄底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 |
|-----------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------------|
| 娄底市狮子山区域棚户区改造项目<br>(含涟钢南片区) | 77,289.68     | 30,000.00 | 42,240.00 | 1.83            |
| 娄底市方石城中村棚户区改                | 42,652.47     | 19,000.00 | 26,752.00 | 1.59            |



|                                       |            |           |            |      |
|---------------------------------------|------------|-----------|------------|------|
| 造项目                                   |            |           |            |      |
| 经济技术开发区涟水河北岸棚户区改造黄金海岸片区<br>(二)城中村改造项目 | 35,707.38  | 14,000.00 | 19,712.00  | 1.81 |
| 娄底市万宝新区新家棚户区改造项目                      | 70,827.91  | 14,918.47 | 21,267.04  | 3.33 |
| 合计                                    | 226,477.45 | 77,918.47 | 109,971.04 | 2.06 |

同时，娄底市本级棚户区改造项目已经通过利安达会计师事务所（特殊普通合伙人）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级政府确定的棚改主管部门。娄底市棚改主管部门为娄底市房地产管理局。

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。

# 冷水江市 2019 年第一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

冷水江市位于中国华中湖南省中部、资水中游，雪峰山东麓，地处北纬  $27^{\circ}30'49''$  至  $27^{\circ}50'38''$ 、东经  $111^{\circ}18'57''$  至  $111^{\circ}36'40''$  之间。东抵冷水江市，南邻新邵县，西部接新化县。市中心城区东距娄底市 87 千米，南距邵阳市 83 千米，西距怀化市 244 千米，东北距长沙市 236 千米。市境周长 128.5 千米，南北最大纵长 39 千米，东西最大横跨 22 千米，总面积 439 平方千米。

2018 年，全市国内生产总值 267.9 亿元。其中，第一产业增加值 8.9 亿元，增长 4%；第二产业增加值 141.2 亿元，增长 7.6%；第三产业增加值 117.8 亿元，增长 11.5%。三次产业结构比为 3.3:52.7:44，三次产业对全市经济增长贡献率分别为 1.3%、56.5%、42.2%，分别拉动全市 GDP 增长 0.1 个、4.9 个、3.7 个百分点。

### 冷水江市 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       | 2,887,735.00 | 3,016,039.00 | 2,679,065.00 |
| 居民人均可支配收入（元） | 27,177.97    | 29,292.00    | 30,771.00    |
| 一般公共预算收入     | 169,981.00   | 176,330.00   | 203,651.00   |
| 政府性基金收入      | 5,315.00     | 7,320.00     | 15,807.00    |

|             |          |           |           |
|-------------|----------|-----------|-----------|
| 其中：国有土地出让收入 | 3,710.00 | 5,064.00  | 13,820.00 |
| 政府性基金支出     | 8,940.00 | 13,002.00 | 19,319.00 |
| 其中：国有土地出让支出 | 3,700.00 | 6,000.00  | 17,029.00 |

## （二）项目基本信息

冷水江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  | 罗家山城市棚户区改造项目 | 项目总投资34,485.00万元，棚改范围位于冷水江市沙塘湾街道办事处，总规划用地318.36亩。项目拆迁安置棚户区居民200户。采用货币安置，建设期为2年。截至目前，已纳入国家棚改计划200户。 | 冷水江市住房保障工作局 | 《关于冷水江市罗家山城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（冷发改办〔2018〕70号）；<br>《建设项目环境影响登记表》（201943138100000010）；<br>《冷水江市罗家山城市棚户区改造项目相关地块规划条件说明》；<br>《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》：（2007）政国土字第82号，（2011）政国土字第501号，（2012）政国土字第880号，（2012）政国土字第2299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

冷水江市 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，总投资 34,485.00 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 34,485.00 万元，包括工程费用 6,004.96 万元、工程建设其他费 26,837.90 万元、预备费 1,642.14 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：



冷水江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<br>及以后 |
|----|--------------|-----------|----------|-----------|-----------|--------|--------|---------------|
| 1  | 罗家山城市棚户区改造项目 | 34,485.00 | 5,263.00 | 12,550.00 | 16,672.00 | -      | -      | -             |

## (二) 资金筹措方案

2019 年本期冷水江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 34,485.00 万元，其中用于项目支出的资本金 6,985.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 27,500.00 万元，其他融资 0 万元，资本金将根据项目进度逐步到位。

冷水江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<br>发行政府<br>专项债券<br>金额 | 本期申<br>请发行<br>政府专<br>项债券<br>名称             | 本次申<br>请发行<br>政府专<br>项债券<br>期限 |
|----|--------------|----------|------------------------|----------|----------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|
|    |              | 资本金      | 计划申请发<br>行政府专项<br>债券金额 | 其他融<br>资 |                            |                                            |                                |
| 1  | 罗家山城市棚户区改造项目 | 6,985.00 | 27,500.00              | 0        | 8,080.00                   | 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                             |



四、预期收益

冷水江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 75,369.61 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 75,369.61 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：

| 土地坐落         | 土地面积(㎡) | 土地用途   | 成交价（万元）   | 成交日期       |
|--------------|---------|--------|-----------|------------|
| 冷水江市城东生态城    | 15200   | 住宅用地   | 4,404.00  | 2019.03.25 |
| 沙塘湾办事处群丰村内   | 29135   | 商服用地   | 7,008.00  | 2017.10.30 |
| 沙塘湾街道办事处群丰村内 | 69811   | 其他商服用地 | 17,166.00 | 2017.10.23 |

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。

冷水江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       | 第八年       | 合计        | 预计用于资金平衡的相关收益 |
|--------------|--------|-----|-----|----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|
| 罗家山城市棚户区改造项目 | 土地出让收入 | 0   | 0   | 6,945.36 | 2,700.97 | 7,267.02 | 12,983.31 | 28,762.14 | 16,710.80 | 75,369.61 | 75,369.61     |

## 五、融资平衡方案

项目总投资金额为 34,485.00 万元，本年度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 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%，预测本息共计 38,720.00 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 75,369.61 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.95。

冷水江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<br>余额 | 本期新增<br>本金 | 本期偿还<br>本金 | 期末本<br>金余额    | 当年偿还<br>利息 | 当年还本<br>付息合计 |
|--------------------------|------|------------|------------|------------|---------------|------------|--------------|
| 罗家山<br>城市棚<br>户区改<br>造项目 | 2019 | 0.00       | 10,000.00  | 0.00       | 10,000.0<br>0 | 0.00       | 0.00         |
|                          | 2020 | 10,000.00  | 17,500.00  | 0.00       | 27,500.0<br>0 | 408.00     | 408.00       |
|                          | 2021 | 27,500.00  | 0.00       | 0.00       | 27,500.0<br>0 | 1,122.00   | 1,122.00     |
|                          | 2022 | 27,500.00  | 0.00       | 0.00       | 27,500.0<br>0 | 1,122.00   | 1,122.00     |
|                          | 2023 | 27,500.00  | 0.00       | 0.00       | 27,500.0<br>0 | 1,122.00   | 1,122.00     |
|                          | 2024 | 27,500.00  | 0.00       | 0.00       | 27,500.0<br>0 | 1,122.00   | 1,122.00     |
|                          | 2025 | 27,500.00  | 0.00       | 0.00       | 27,500.0<br>0 | 1,122.00   | 1,122.00     |
|                          | 2026 | 27,500.00  | 0.00       | 0.00       | 27,500.0<br>0 | 1,122.00   | 1,122.00     |
|                          | 2027 | 27,500.00  | 0.00       | 0.00       | 27,500.0<br>0 | 1,122.00   | 1,122.00     |
|                          | 2028 | 27,500.00  | 0.00       | 0.00       | 27,500.0<br>0 | 1,122.00   | 1,122.00     |
|                          | 2029 | 27,500.00  | 0.00       | 10,000.00  | 17,500.0<br>0 | 1,122.00   | 11,122.00    |
|                          | 2030 | 17,500.00  | 0.00       | 17,500.00  | 0             | 714.00     | 18,214.00    |
|                          | 合计   | -          | 27,500.00  | 27,500.00  | -             | 11,220.00  | 38,720.00    |

冷水江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<br>的相关收益 | 项目预计<br>融资本金 | 项目预计<br>融资本息 | 项目相关收益<br>对融资成本覆<br>盖倍数 |
|----------------------|-------------------|--------------|--------------|-------------------------|
| 罗家山城<br>市棚户区<br>改造项目 | 75,369.61         | 27,500.00    | 38,720.00    | 1.95                    |

同时，冷水江市棚户区改造项目已经通过利安达会计师事务所（特殊普通合伙人）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。冷水江市棚改主管部门为冷水江市住房保障工作局。

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。



# 涟源市 2019 年第一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 | 2,906,000.00 |
| 居民人均可支配收入（元） | 11,50.00     | 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)；<br>《建设项目环境影响登记表》(201943138200000031)；<br>《建设用地设计规划条件通知书》(涟规条字【2019】010号)；<br>《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 | 2022 年 | 2023 年<br>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 19,404.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 12,000.00 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<br>发行政府<br>专项债券<br>金额 | 本期申<br>请发行<br>政府专<br>项债券<br>名称             | 本次申<br>请发行<br>政府专<br>项债券<br>期限 |
|----|--------------------|-----------|------------------------|----------|----------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------|
|    |                    | 资本金       | 计划申请发<br>行政府专项<br>债券金额 | 其他融<br>资 |                            |                                            |                                |
| 1  | 涟源市新建街、光文片区棚户区改造项目 | 19,404.00 | 12,000.00              | 0        | 9,000.00                   | 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券（四期） | 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，合计 26,424.37 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 26,424.37 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<br>(㎡) | 土地用途       | 成交价(万元)   | 成交日期       |
|--------------------------|-------------|------------|-----------|------------|
| 涟源高新区人和新村                | 967         | 其他普通商品住房用地 | 150.00    | 2017.08.29 |
| 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     | 17,220.00 | 2019.03.25 |
| 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     | 10,840.00 | 2019.02.02 |
| 涟源市龙塘镇上石村                | 376.70      | 其他普通商品住房用地 | 68.00     | 2017.01.06 |

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 |
|--------------|--------|-----|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|---------------|
| 涟源市新建街、光片区棚户 | 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 | 35,761.09 | 35,761.09     |

|       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| 区改造项目 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|-------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

## 五、融资平衡方案

项目总投资金额为 31,404.00 万元，本年度拟申请政府专项债券 12,000.00 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%，预计本息共计 16,896.00 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 35,761.09 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.12。

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<br>余额 | 本期新增<br>本金 | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>余额 | 当年偿还<br>利息 | 当年还本<br>付息合计 |
|--------------------------------------------|------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|
| 涟源市<br>新建<br>街、光<br>文片区<br>棚户区<br>改造项<br>目 | 2019 | 0.00       | 12,000.00  | 0.00       | 12,000.00  | 0.00       | 0.00         |
|                                            | 2020 | 12,000.00  | 0.00       | 0.00       | 12,000.00  | 489.60     | 489.60       |
|                                            | 2021 | 12,000.00  | 0.00       | 0.00       | 12,000.00  | 489.60     | 489.60       |
|                                            | 2022 | 12,000.00  | 0.00       | 0.00       | 12,000.00  | 489.60     | 489.60       |
|                                            | 2023 | 12,000.00  | 0.00       | 0.00       | 12,000.00  | 489.60     | 489.60       |
|                                            | 2024 | 12,000.00  | 0.00       | 0.00       | 12,000.00  | 489.60     | 489.60       |
|                                            | 2025 | 12,000.00  | 0.00       | 0.00       | 12,000.00  | 489.60     | 489.60       |
|                                            | 2026 | 12,000.00  | 0.00       | 0.00       | 12,000.00  | 489.60     | 489.60       |



|  |      |           |           |           |           |          |           |
|--|------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|
|  | 2027 | 12,000.00 | 0.00      | 0.00      | 12,000.00 | 489.60   | 489.60    |
|  | 2028 | 12,000.00 | 0.00      | 0.00      | 12,000.00 | 489.60   | 489.60    |
|  | 2029 | 12,000.00 | 0.00      | 12,000.00 | 0.00      | 489.60   | 12,489.60 |
|  | 合计   | -         | 12,000.00 | 12,000.00 | -         | 4,896.00 | 16,896.00 |

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项目 | 35,761.09     | 12,000.00 | 16,896.00 | 2.12            |

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（特殊普通合伙人）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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

# 双峰县 2019 年第一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

双峰县隶属于湖南省娄底市，成立于 1951 年，以县境内有两座山峰相对耸立而得名。双峰县东邻湘潭县、衡山县，南接衡阳县，西毗邵东县、涟源市，北界娄底市、湘乡市。东西宽 61 公里，南北长 59.2 公里。面积 1715.14 平方公里，占全省总面积的 0.81%。

2018 年，双峰县全年实现地区生产总值 233.57 亿元，同比增长 8.5%。其中，第一产业增加值 45.72 亿元，增长 3.9%；第二产业增加值 96.55 亿元，增长 8.2%；第三产业增加值 91.29 亿元，增长 11.6%。人均 GDP 为 28265 元，增长 4.4%。

### 双峰县 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       | 2,181,167.00 | 2,307,463.00 | 2,335,676.00 |
| 居民人均可支配收入（元） | 11,900.00    | 13,200.00    | 14,675.00    |
| 一般公共预算收入     | 61,520.00    | 63,350.00    | 66,477.00    |
| 政府性基金收入      | 8,418.00     | 13,557.00    | 83,880.00    |
| 其中：国有土地出让收入  | 7,371.00     | 13,168.00    | 81,914.00    |
| 政府性基金支出      | 27,991.00    | 13,507.00    | 39,277.00    |
| 其中：国有土地出让支出  | 10,396.00    | 7,306.00     | 33,643.00    |

## (二) 项目基本信息

双峰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  | 双峰县东华棚户区改造项目     | 总投资为30,347.00万元，棚改范围位于双峰县永丰县东华村，涉及700户的拆迁改造。采用货币安置及实物安置，建设期为3年。截至目前，已纳入国家棚改计划700户，2020年拟申请纳入110户。 | 双峰县住房和城乡建设局 | 《双峰县发展和改革局关于双峰县东华棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（双发改行审[2017]130号）；<br>《建设项目环境影响登记表》（201743132100000087）；<br>《关于双峰县东华棚户区改造项目用地预审意见》（双国土资预审字[2017]39号）；<br>《双峰县东华棚户区改造项目相关地块规划条件说明》；<br>《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》：（2015）政国土字第411号，（2015）政国土字第189号，（2016）政国土字第2035号，（2017）政国土字第1251号 |
| 2  | 双峰县城河中河城市棚户区改造项目 | 总投资为21,385.64万元，棚改范围位于双峰县永兴村，涉及430户的拆迁改造。采用实物安置，建设期为2年。截至目前，已纳入国家棚改计划430户，2020年拟申请纳入763户。         | 双峰县住房和城乡建设局 | 《双峰县发展和改革局关于双峰县城河中河城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（双发改行审[2019]23号）；<br>《建设项目环境影响登记表》（双环评[2019]9号）；<br>《关于双峰县城河中河城市棚户区改造项目用地预审意见》（双国土资预审字[2019]1号）；<br>《双峰县城河中河城市棚户区改造项目用地规划条件通知书》（双规条[2019]7号）；<br>《湖南省人民政府农用地转用、土地征收审批单》：（2013）政国土字第2149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），双峰县东华棚户区改造项目已列入湖南省2018年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

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），双峰县城河中河城市棚户区改造项目已列入湖南省 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**

双峰县 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 2 个项目，总投资 51,732.64 万元，其中双峰县东华棚户区改造项目总投资 30,347.00 万元，双峰县城河中河城市棚户区改造项目总投资 21,385.64 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。

双峰县东华棚户区改造项目总投资为 30347.00 万元，其中货币安置费 27,416.00 万元，工程费用 2,448.00 万元，工程建设其他费用 361.00 万元，预备费 122.00 万元。

双峰县城中和河城市棚户区改造项目总投资为 21,385.64 万元，其中征地拆迁及安置费 12,765.09 万元，建筑工程费用 7,308.56 万元，工程建设其它费 293.63 万元，预备费 1,018.36 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：

双峰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<br>及以后 |
|----|------------------|-----------|----------|-----------|----------|--------|--------|---------------|
| 1  | 双峰县东华棚户<br>区改造项目 | 30,347.00 | 6,684.00 | 15,000.00 | 8,663.00 | -      | -      | -             |



| 序号 | 项目名称             | 总投资       | 前期投入     | 2019 年    | 2020 年    | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年<br>及以后 |
|----|------------------|-----------|----------|-----------|-----------|--------|--------|---------------|
| 2  | 双峰县城中和河城市棚户区改造项目 | 21,385.64 | 0        | 13000.00  | 8,385.64  | -      | -      | -             |
|    | 合计               | 51,732.64 | 6,684.00 | 28,000.00 | 17,048.64 | -      | -      | -             |

## (二) 资金筹措方案

2019 年本期双峰县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和其他融资。项目总投资 51,732.64 万元。双峰县东华棚户区改造项目总投资 30,347.00 万元，其中用于项目支出的资本金 18,347.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 12,000.00 万元，其他融资 0 万元，资本金将根据项目进度逐步到位。双峰县城中和河城市棚户区改造项目总投资 21,385.64 万元。其中用于项目支出的资本金 19,185.64 万元，拟申请发行政府专项债券资金 2,200.00 万元，其他融资 0 万元，资本金将根据项目进度逐步到位。

双峰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<br>发行政府<br>专项债券<br>金额 | 本期申<br>请发行<br>政府专<br>项债券<br>名称     | 本次申<br>请发行<br>政府专<br>项债券<br>期限 |
|----|--------------------------|-----------|------------------------------------|----------|----------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
|    |                          | 资本金       | 计划申<br>请发<br>行政府<br>专项<br>债券<br>金额 | 其他<br>融资 |                            |                                    |                                |
| 1  | 双峰县<br>东华棚<br>户区改<br>造项目 | 18,347.00 | 12,000.00                          | 0        | 4,800.00                   | 2019 年<br>湖南省<br>棚户区<br>改造专<br>项债券 | 10                             |



|   |                                 |           |           |      |          |                                                                                      |    |
|---|---------------------------------|-----------|-----------|------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
|   |                                 |           |           |      |          | (三期)<br>—2019<br>年湖南省<br>政府专项<br>债券(四<br>期)                                          |    |
| 2 | 双峰县<br>城中河<br>城市棚<br>户区改<br>造项目 | 19,185.64 | 2,200.00  | 0    | 2,200.00 | 2019年<br>湖南省<br>棚户区<br>改造专<br>项债券<br>(三期)<br>—2019<br>年湖南<br>省政府<br>专项债<br>券(四<br>期) | 10 |
|   | 合计                              | 37,532.64 | 14,200.00 | 0.00 | 7,000.00 | -                                                                                    | -  |

#### 四、预期收益

双峰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 55,148.79 万元，其中，双峰县东华棚户区改造项目 50,402.06 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 50,402.96 万元；双峰县城河中河城市棚户区改造项目 4,746.73 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 4,746.73 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<br>(㎡) | 土地用途  | 成交价(万<br>元) | 成交日期       |
|--------|-------------|-------|-------------|------------|
| 双峰县城桃树 | 10326.67    | 住宅用地兼 | 2,480.00    | 2016.01.04 |

|               |         |        |          |            |
|---------------|---------|--------|----------|------------|
| 安置区临归朴街       |         | 容商服用地  |          |            |
| 双峰县永丰镇横塘村     | 2486.67 | 其他商服用地 | 928.00   | 2019.03.22 |
| 双峰县永丰镇井湾村、桃树村 | 7543.1  | 城镇住宅用地 | 1,592.00 | 2017.04.10 |
| 永丰镇五里居委会      | 2967.80 | 其他商服用地 | 1,735.00 | 2017.10.12 |

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。

双峰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       | 第八年 | 第九年       | 合计        | 预计用于资平衡的相关收益 |
|--------------|--------|-----|-----|----------|-----|----------|-----|-----------|-----|-----------|-----------|--------------|
| 双峰县东华棚户区改造项目 | 土地出让收入 | 0   | 0   | 7,657.98 | 0   | 7,915.24 | 0   | 19,879.08 | 0   | 24,517.57 | 59,969.87 | 59,969.87    |

| 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           | 合计            | 预计用于<br>资金平衡<br>的相关收益 |
|-----------------------------|--------|-----|-----|---------------|------|--------------|------|---------------|------|---------------|---------------|-----------------------|
| 双峰县城<br>中河城市棚<br>户区改造项<br>目 | 土地出让收入 | 0   | 0   | 2,791<br>.62  | 0    | 0            | 0    | 0             | 0    | 2,495<br>.28  | 5,286<br>.90  | 5,286<br>.90          |
|                             | 合计     | 0   | 0   | 10,44<br>9.60 | 0.00 | 7,915<br>.24 | 0.00 | 19,87<br>9.08 | 0.00 | 27,01<br>2.85 | 65,25<br>6.77 | 65,25<br>6.76         |

## 五、融资平衡方案

项目总投资金额为 51,732.64 万元，本年度拟申请政府专项债券 14,200.00 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 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%，预计本息共计 19,993.60 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 65,256.76 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 3.26。

双峰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<br>余额 | 本期新增<br>本金 | 本期偿还<br>本金 | 期末本<br>金余额    | 当年偿还<br>利息 | 当年还本<br>付息合计 |
|---------------------------------|------|------------|------------|------------|---------------|------------|--------------|
| 双峰县<br>东华棚<br>户区改<br>造项目        | 2019 | 0.00       | 12,000.00  | 0.00       | 12,000.0<br>0 | 0.00       | 0.00         |
|                                 | 2020 | 12,000.00  | 0.00       | 0.00       | 12,000.0<br>0 | 489.60     | 489.60       |
|                                 | 2021 | 12,000.00  | 0.00       | 0.00       | 12,000.0<br>0 | 489.60     | 489.60       |
|                                 | 2022 | 12,000.00  | 0.00       | 0.00       | 12,000.0<br>0 | 489.60     | 489.60       |
|                                 | 2023 | 12,000.00  | 0.00       | 0.00       | 12,000.0<br>0 | 489.60     | 489.60       |
|                                 | 2024 | 12,000.00  | 0.00       | 0.00       | 12,000.0<br>0 | 489.60     | 489.60       |
|                                 | 2025 | 12,000.00  | 0.00       | 0.00       | 12,000.0<br>0 | 489.60     | 489.60       |
|                                 | 2026 | 12,000.00  | 0.00       | 0.00       | 12,000.0<br>0 | 489.60     | 489.60       |
|                                 | 2027 | 12,000.00  | 0.00       | 0.00       | 12,000.0<br>0 | 489.60     | 489.60       |
|                                 | 2028 | 12,000.00  | 0.00       | 0.00       | 12,000.0<br>0 | 489.60     | 489.60       |
|                                 | 2029 | 12,000.00  | 0.00       | 12,000.00  | 0.00          | 489.60     | 12,489.60    |
| 双峰县<br>城中河<br>城市棚<br>户区改<br>造项目 | 2019 | 0.00       | 2,200.00   | 0.00       | 2,200.00      | 0.00       | 0.00         |
|                                 | 2020 | 2,200.00   | 0.00       | 0.00       | 2,200.00      | 89.76      | 89.76        |
|                                 | 2021 | 2,200.00   | 0.00       | 0.00       | 2,200.00      | 89.76      | 89.76        |
|                                 | 2022 | 2,200.00   | 0.00       | 0.00       | 2,200.00      | 89.76      | 89.76        |
|                                 | 2023 | 2,200.00   | 0.00       | 0.00       | 2,200.00      | 89.76      | 89.76        |
|                                 | 2024 | 2,200.00   | 0.00       | 0.00       | 2,200.00      | 89.76      | 89.76        |
|                                 | 2025 | 2,200.00   | 0.00       | 0.00       | 2,200.00      | 89.76      | 89.76        |
|                                 | 2026 | 2,200.00   | 0.00       | 0.00       | 2,200.00      | 89.76      | 89.76        |

|  |      |          |           |           |          |          |           |
|--|------|----------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|
|  | 2027 | 2,200.00 | 0.00      | 0.00      | 2,200.00 | 89.76    | 89.76     |
|  | 2028 | 2,200.00 | 0.00      | 0.00      | 2,200.00 | 89.76    | 89.76     |
|  | 2029 | 2,200.00 | 0.00      | 2,200.00  | 0.00     | 89.76    | 2,289.76  |
|  | 合计   | -        | 14,200.00 | 14,200.00 | -        | 5,793.60 | 19,993.60 |

双峰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 |
|----------------------------------|---------------|-----------|-----------|-----------------|
| 双峰县东华棚户区改造项目                     | 59,969.87     | 12,000.00 | 16,896.00 | 3.55            |
| 双峰县城中河城市棚户区改造<br>双峰县城中河城市棚户区改造项目 | 5,286.90      | 2,200.00  | 3,097.60  | 1.71            |
| 合计                               | 65,256.76     | 14,200.00 | 19,993.60 | 3.26            |

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（特殊普通合伙人）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，宏观因素风险相对较小。

## 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。双峰县棚改主管部门为双峰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。



2019 年 4 月 17 日