

湖南省永州市 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

湖南省永州市 2019 年第一批棚户区改造专项债券共涉及项目 10 个，本次拟使用政府专项债券资金总额为 86,900.00 万元。其中市本级项目 2 个，永州市阳甸安置小区项目 10,000.00 万元，宋家洲棚改二期棚户区改造项目 13,900.00 万元；零陵区项目 2 个，零陵区南津渡棚户区改造项目（一期）3,460.00 万元，零陵区阳明大道延伸段片区棚户区改造项目（一期）7,900.00 万元；祁阳县项目 1 个，祁阳县 2017 年芦家甸一期棚户区改造项目 14,480.00 万元；东安县项目 1 个，东安县紫水河两岸棚户区改造项目 11,440.00 万元；道县项目 2 个，道县城北片区棚户区改造项目 3,000.00 万元，道县城东片区棚户区改造项目 3,000.00 万元；宁远县项目 1 个，宁远县湘运车站片区棚户区改造 14,720.00 万元；蓝山县项目 1 个，蓝山县塔峰镇城区棚户区改造 5,000.00 万元。

一、永州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

1、区域介绍

永州市是湖南省下辖的地级市，位于湖南省南部，东连郴州，南接广东省清远市、广西壮族自治区贺州市，西接广西壮族自治区桂林市，北邻衡阳、邵阳两市，潇、湘二水汇合于城市南部，自古雅称

“潇湘”，为湘粤桂结合城市、湘西南口岸城市。永州文化底蕴深厚，是怀素、黄盖、周敦颐、李达、陶铸等历史名人的故乡，2016年12月26日，国务院同意将永州市列为国家历史文化名城。永州地处我国著名的“南岭多金属成矿带”，已探明的矿藏有55种，占湖南省矿种一半。永州市下辖2区9县，辖区总面积22,441平方千米，总人口642万人。永州市的发展实现了经济稳中有进，社会和谐稳定，改革落地生根，基本完成了“十二五”规划确定的主要目标和任务，为“十三五”时期加速发展奠定了坚实基础。永州市将打造建设生态引领、创新涌流、产业发达、生活殷实、城乡靓丽的品质活力永州。

2016-2018 年永州市财政经济数据

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	1,565.81	1,728.46	1,870.19
居民人均可支配收入（元）	16,764	18,371	20,163
一般预算收入	102.55	109.34	118.10
政府性基金收入	36.95	70.70	64.21
其中：国有土地出让收入	32.92	63.77	56.92
政府性基金支出	43.54	74.52	71.12
其中：国有土地出让支出	32.79	61.25	59.62

注：2018 年财政经济数据为快报数，下同

2016-2018 年永州市本级财政经济数据

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	241.79	267.12	283.28
一般预算收入	23.13	23.10	23.94
政府性基金收入	12.66	19.60	9.97
其中：国有土地出让收入	11.64	18.65	8.17
政府性基金支出	12.96	20.69	10.73
其中：国有土地出让支出	10.48	19.55	9.13

2、项目基本信息

本次债券涉及的永州市本级棚户区改造项目共计 2 个，分别为永州市阳甸安置小区项目及宋家洲棚改二期棚户区改造项目。具体情况如下：

永州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	永州市阳甸安置小区项目	项目总投资 35,348.50 万元；棚改范围东临永州大道对面是地税局和托中心、南临阳甸二路、西临鹤鸣大道距离湘江不到一公里、北临阳甸一路对面是市烟草局；项目户数为 572 户，337 户为货币化安置，235 户为实物安置，截至目前，572 户均已纳入国家棚改计划；建设期限为 4 年，自 2017 年 12 月至 2021 年 12 月。	永州市房产局	《关于核准永州市阳甸安置小区项目的批复》（永发改投〔2017〕5 号）；永州市国土资源局《关于永州市 2015 年第四批次用地项目的审查意见》
2	宋家洲棚改二期棚户区改造项目	项目总投资 83,312.56 万元；棚改范围位于永州市冷水滩区宋家洲大桥以南，宋家洲范围内；项目户数为 960 户，其中 605 户为货币化安置，355 户为实物安置，截至目前，960 户均已纳入国家棚改计划；建设期限为 3 年，自 2019 年 12 月至 2022 年 12 月。	永州市房产局	《关于宋家洲棚改二期棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（永发改投融〔2017〕294 号）

根据《湖南省住房和城乡建设厅 湖南省财政厅关于印发 2016 年城市棚户区改造项目和 2015 年超任务完成的公共租赁住房项目信息备案表的通知》（湘建保〔2016〕77 号）、《湖南省住房和城乡建设厅 湖南省财政厅关于印发<湖南省 2017 年城市棚户区改造项目信息备案表>的通知》（湘建保〔2017〕18 号）、《湖南省住房和城乡建设厅等六部门关于下达 2019 年保障性安居工程建设计划任务的通知》（湘建保〔2019〕17 号），永州市阳甸安置小区项目已列入国

家棚改计划。

根据《湖南省住房和城乡建设厅 湖南省财政厅关于印发<湖南省2017年城市棚户区改造项目信息备案表>的通知》（湘建保〔2017〕18号），宋家洲棚改二期棚户区改造项目已列入国家棚改计划。

永州市本级棚户区改造项目已经通过湖南金州（永州）律师事务所合法性审查。

（二）经济社会效益分析

1、经济效益分析

上述项目的建设将促进永州市城市土地的合理利用发展，加快城市的扩容提质，增强城区的辐射。本项目的实施将进一步完善城市功能，提升城市品位，带动周边土地开发，对改善困难家庭的住房问题产生积极而深远的影响。

2、社会效益分析

永州市虽然加大了对城市基础设施建设的力度，但由于资金有限，城市建设的任务还很大，基础设施还很不配套和完善，基础工程建设的工作量大。该项目建成后可以解决一定范围内的城市基础设施不完善及提供大量保障性住房问题，可缓解一部分住房紧张问题，使中心城市品位大大提高。

（三）项目投资估算及资金筹措方案

1、项目投资估算

永州市本级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118,661.06万元，其中：永州市阳甸安置小区项目总投资

金额 35,348.50 万元，宋家洲棚改二期棚户区改造项目总投资金额 83,312.56 万元。

永州市阳甸安置小区项目总投资金额 35,348.50 万元，其中拆迁安置费 2,715.59 万元，建筑工程费 20,697.50 万元，其他费用 11,935.41 万元。宋家洲棚改二期棚户区改造项目总投资金额 83,312.56 万元，其中拆迁安置费 48,180.70 万元，建筑工程费 27,364.00 万元，其他费用 7,767.86 万元。

投资计划具体如下表所示：

永州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	永州市阳甸安置小区项目	35,348.50	9,582.59	15,400.00	6,768.41	3,597.50	-	-
2	宋家洲棚改二期棚户区改造项目	83,312.56	-	30,562.51	12,750.05	20,000.00	20,000.00	-
合计		118,661.06	9,582.59	45,962.51	19,518.46	23,597.50	20,000.00	

2、资金筹措方案

2019 年本次永州市本级棚户区改造项目的资金来源主要为发行政府专项债券。永州市阳甸安置小区项目总投资 35,348.50 万元，其中用于项目支出的资本金 25,348.50 万元，资本金将根据项目进度逐步到位；本次拟申请发行政府专项债券资金 10,000.00 万元，本次申请的政府债券资金将按约定使用于已纳入国家棚改计划的改造户数。宋家洲棚改二期棚户区改造项目总投资 83,312.56 万元，其中用于项

目支出的资本金 69,412.56 万元，资本金将根据项目进度逐步到位；
 本次拟申请发行政府专项债券资金 13,900.00 万元，本次申请的政府
 债券资金将按约定使用于已纳入国家棚改计划的改造户数。

永州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	永州市 阳甸安置小区 项目	25,348.50	10,000.00	-	10,000.00	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
2	宋家洲 棚改二期棚户 区改造项目	69,412.56	13,900.00	-	13,900.00	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	94,761.06	23,900.00		23,900.00		

（四）预期收益

永州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。预计用于资金平衡的相关收益为 146,905.20 万元。

通过选取与本次预测涉及项目的 6 个周边地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本次棚户区改造项目的地价。具体可比地块信息如下：

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价 格(元/	简单平 均计算
----	----	----	---------------------------	---------------------------	---------------	-------------	------------

						平米)	综合楼面地价 (元/平米)
1	河东路网J-5-3号地	冷水滩	52,032.50	182,113.75	32,066.00	1,760.77	1,123.03
2	河东新区马路街片区A-18、A-19、B-02地块	永州市冷水滩区永州大道与中兴路交汇处东南角	241,018.80	723,056.40	68,700.00	950.13	
3	滨江新城G-9-1地块	永州大道与中江庙横路交汇处东南角	118,197.57	260,034.65	17,115.52	658.20	
4	冷水滩区曲河片区保障房项目(二期)地块	冷水滩区	19,159.20	47,898.00	9,282.36	1,937.94	1,746.02
5	沙州路西侧与天誉华府小区东侧地块	零陵区	29,927.00	104,744.50	14,000.00	1,336.59	
6	零陵区阳明大道东侧用地	零陵区	40,648.09	142,268.32	27,935.00	1,963.54	

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。

永州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
永州市阳 甸安	土地 出让 收入	-	-	-	-	-	17,423.18	-	17,423.18

置小区项目									
宋家洲棚改二期棚户区改造项目		-	-	-	-	62,672.81	66,809.21	-	129,482.02
合计						62,672.81	84,232.39		146,905.20

注：上述收入测算中，土地出让收入对应出让时间仅为实施单位预测，具体出让时间将根据当地土地市场实际情况进行调整。

（五）融资平衡方案

项目总投资金额为 118,661.06 万元，本次拟申请政府专项债券 23,900.00 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 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 4.1%，每年需偿付利息 979.90 万元，7 年本息共计 30,759.30 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 146,905.20 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 4.78 倍。

永州市本级棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019	-	-	23,900.00	-	-
2020	23,900.00	-	23,900.00	979.90	979.90
2021	23,900.00	-	23,900.00	979.90	979.90
2022	23,900.00	-	23,900.00	979.90	979.90
2023	23,900.00	-	23,900.00	979.90	979.90

2024	23,900.00	-	23,900.00	979.90	979.90
2025	23,900.00	-	23,900.00	979.90	979.90
2026	23,900.00	23,900.00	-	979.90	24,879.90
合计	-	23,900.00	-	6,859.30	30,759.30

永州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	申请政府专项 债券本金	项目预计融资 本息	预计收入	覆盖倍数
永州市阳甸安置 小区项目	10,000.00	12,870.00	17,423.18	1.35
宋家洲棚改二期 棚户区改造项目	13,900.00	17,889.30	129,482.02	7.24
合计	23,900.00	30,759.30	146,905.20	4.78

本级项目的预期收益与融资平衡情况已经由中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所编制的《中天运会计师事务所关于湖南省永州市 2019 年第一批棚户区改造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：征地拆迁安置信访问题，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。

应对措施：加大政策宣传力度，组织拆迁居民开会，做好拆迁居

民的思想工作。

2、工程建设风险

风险描述：附近居民阻工及工程建设安全问题。

应对措施：首先做好拆迁居民的思想工作，必要时联合城管等执法部门，维持项目建设的顺利开展；其次联合各部门维护工程安全进行定期检查保证工程安全。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：土地出让收益受市场影响具有不确定性。

应对措施：要求施工单位倒排工期，加快项目建设进度，务必于合同工期内完工，尽早实现销售，达到预期收益。

同时，永州市本级棚户区改造项目融资平衡情况已经通过中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（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。永州市本级棚改主管部门为永州市房产局。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、成本等因素，建立本地区试点发行棚户区改造专项债券项目库，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行棚户区改造专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好棚改专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

二、零陵区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

1、区域介绍

零陵区，是永州市辖区，为永州市两个城区之一，位于湖南省南部，北与冷水滩区、东与祁阳县、南与双牌县、西与东安县、广西全州县接壤。零陵区是湖南唯一与两广接壤的地区，市区到广州仅400多里，是“沿海的内地，内地的前沿”，是内地直达两广、两南的重要通道。零陵区下辖4个街道、8个镇、4个乡，总面积1,962平方千米，总人口63.84万人。零陵是一座具有两千多年历史的文明古城，是湖南四大历史文化名城之一。零陵区的发展总体情况稳中向好、稳居前列，但后续运行的压力大于预期，存在新增长点缺失、部

分先行指标低迷、经济效益下滑等问题。零陵区将继续推动全面从严治党，深化作风建设，不断增强履职能力，持续提升服务水平，为全区经济社会高质量发展提供强有力的保障，推动全区各项工作干在实处、走在前列，当好全市改革发展排头兵。坚持推动高质量发展，大力实施“开放兴区、产业强区”战略，深入开展“四个主题年”活动，全力打好“三大攻坚战”，加快建设开放文明富裕幸福美丽新零陵，为全面建成小康社会收官打下决定性基础。

零陵区 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	208.56	231.00	229.29
居民人均可支配收入（元）	24,572	27,003	29,574
一般公共预算收入	10.83	11.28	12.26
政府性基金收入	3.46	12.40	4.84
其中：国有土地出让收入	3.08	11.99	4.31
政府性基金支出	4.60	12.52	2.96
其中：国有土地出让支出	3.50	11.65	2.78

2、项目基本信息

本次债券涉及的零陵区本级棚户区改造项目共计 2 个，分别为零陵区南津渡棚户区改造项目（一期）、零陵区阳明大道延伸段片区棚户区改造项目（一期）。具体情况如下：

零陵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	零陵区南津渡棚户区	项目总投资 20,000.00 万元；棚改范围位于零陵区南津渡街道南津渡社区 7~12 组，东至潇水、西至南津南路、	永州市零陵区房产	《关于零陵区南津渡棚户区改造项目（一期）可行性研究报告的批复》（零发改投〔2018〕244 号）；《关于永

	区改造项目（一期）	南至潇水、北至自来水公司；项目户数为 200 户，全部为货币化安置，截至目前，200 户均已纳入国家棚改计划；建设期限为 2 年，自 2019 年 5 月至 2021 年 5 月。	局	州市零陵区城市用地（2014 年）第一批次建设用地项目预审意见》（永国土资预审字〔2014〕17 号）
2	零陵区阳明大道延伸段片区棚户区改造项目（一期）	项目总投资 10,000.00 万元；棚改范围位于零陵区七里店办事处日升社区、灵峰村、菱角塘镇六合官村，东至菱角塘梁木桥村、西至 322 国道、南至阳明大道、北至七里店灵峰村；项目户数为 100 户，全部为货币化安置，截至目前，100 户均已纳入国家棚改计划；建设期限为 2 年，自 2019 年 3 月至 2021 年 3 月。	永州市零陵区房产局	《关于零陵区阳明大道延伸段片区棚户区改造项目（一期）可行性研究报告的批复》（零发改投〔2018〕246 号）；《关于永州市零陵区城市用地（2017 年）第三批次用地项目预审意见》（永国土资预审字〔2017〕28 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），零陵区南津渡棚户区改造项目（一期）和零陵区阳明大道延伸段片区棚户区改造项目（一期）已列入国家棚改计划。

零陵区本级棚户区改造项目已经通过湖南金州（永州）律师事务所合法性审查。

（二）经济社会效益分析

1、经济效益分析

通过对本项目区棚户改造，场地平整、排水、排污等基础工程，项目区基础设施的建成，完善的基础设施将提升区域地块价值，项目建设对推进当地统筹城乡发展，有利于促进经济社会可持续发展，具有良好的经济效益。

2、社会效益分析

上述项目建设符合国家产业政策和发展方向，符合当地总体规划要求，具有良好的社会效益，有利于妥善解决当地因城市建设的需要而产生的征地拆迁居民安置问题，有利于社会和谐、稳定发展。项目建设将促进当地改造的步伐，对拉动当地的经济增长具有重要意义。

（三）项目投资估算及资金筹措方案

1、项目投资估算

零陵区 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 30,000.00 万元，其中：零陵区南津渡棚户区改造项目（一期）总投资金额 20,000.00 万元；零陵区阳明大道延伸段片区棚户区改造项目（一期）总投资金额 10,000.00 万元。

零陵区南津渡棚户区改造项目（一期）总投资金额 20,000.00 万元，其中拆迁安置费 18,023.10 万元，其他费用 1,976.90 万元。零陵区阳明大道延伸段片区棚户区改造项目（一期）总投资金额 10,000.00 万元，其中拆迁安置费 9,364.00 万元，其他费用 636.00 万元。

投资计划具体如下表所示：

零陵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	零陵区南津渡棚户区改造项目（一期）	20,000.00	-	16,423.15	3,576.85	-	-	-
2	零陵区阳明大道延伸段片区棚户区改	10,000.00	1,000.00	7,900.00	600.00	500.00	-	-

	造项目 (一期)							
	合计	30,000.00	1,000.00	24,323.15	4,176.85	500.00		

2、资金筹措方案

2019 年本次零陵区棚户区改造项目的资金来源主要为发行政府专项债券。零陵区南津渡棚户区改造项目（一期）总投资 20,000.00 万元，其中用于项目支出的资本金 16,540.00 万元，资本金将根据项目进度逐步到位；本次拟申请发行政府专项债券资金 3,460.00 万元，本次申请的政府债券资金将按约定使用于已纳入国家棚改计划的改造户数。零陵区阳明大道延伸段片区棚户区改造项目（一期）总投资 10,000.00 万元，其中用于项目支出的资本金 2,100.00 万元，资本金将根据项目进度逐步到位；本次拟申请发行政府专项债券资金 7,900.00 万元，本次申请的政府债券资金将按约定使用于已纳入国家棚改计划的改造户数。

零陵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	零陵区南津渡棚户区改造项目（一期）	16,540.00	3,460.00	-	3,460.00	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
2	零陵区阳明大道延伸段片区棚户区改造项目	2,100.00	7,900.00	-	7,900.00	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

	(一期)						
合计		18,640.00	11,360.00		11,360.00		

(四) 预期收益

零陵区棚户区改造项目收益主要来源于土地使用权出让收入。预计用于资金平衡的相关收益为 233,186.93 万元。

通过选取与本次预测涉及项目的 3 个周边地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本次棚户区改造项目的地价。具体可比地块信息如下：

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价 格(元/ 平米)	简单平 均计算 综合楼 面地价 (元/平 米)
1	零陵区芝山北路与迴龙塔路交汇处西北角地块	零陵区	22,429.76	59,438.86	8,620.00	1,450.23	1,315.88
2	零陵区芝山北路与日升路交汇处东南角	零陵区	51,441.20	180,044.20	15,539.00	863.07	
3	零陵区学苑路与神仙岭路交叉口西北角	零陵区	3,915.98	9,789.95	1,600.00	1,634.33	

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。

零陵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	合计
零陵区南津渡棚户区改造项目（一期）	土地出让收入	-	-	-	-	95,272.53	101,560.52	-	196,833.05
零陵区阳明大道延伸段片区棚户区改造项目（一期）		-	-	-	-	-	36,353.88	-	36,353.88
合计						95,272.53	137,914.40		233,186.93

注：上述收入测算中，土地出让收入对应出让时间仅为实施单位预测，具体出让时间将根据当地土地市场实际情况进行调整。

（五）融资平衡方案

项目总投资金额为 30,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 11,360.00 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 4.1%，每年需偿付利息 465.76 万元，7 年本息共计 14,620.32 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 233,186.93 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 15.95 倍。

零陵区棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019	-	-	11,360.00	-	-
2020	11,360.00	-	11,360.00	465.76	465.76
2021	11,360.00	-	11,360.00	465.76	465.76
2022	11,360.00	-	11,360.00	465.76	465.76
2023	11,360.00	-	11,360.00	465.76	465.76
2024	11,360.00	-	11,360.00	465.76	465.76
2025	11,360.00	-	11,360.00	465.76	465.76
2026	11,360.00	11,360.00	-	465.76	11,825.76
合计	-	11,360.00	-	3,260.32	14,620.32

零陵区棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券本金	项目预计融资本息	预计收入	覆盖倍数
零陵区南津渡棚户区改造项目（一期）	3,460.00	4,453.02	196,833.05	44.20
零陵区阳明大道延伸段片区棚户区改造项目（一期）	7,900.00	10,167.30	36,353.88	3.58
合计	11,360.00	14,620.32	233,186.93	15.95

本级项目的预期收益与融资平衡情况已经由中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所编制的《中天运会计师事务所关于湖南省永州市 2019 年第一批棚户区改造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：项目范围内房屋密集度大，设计拆迁户数和人口众多，且很多群众一直在该区域生活，对现有的居住的地方感情浓厚，现棚户区改造项目涉及到该区域内个人住房的切身利益，如果未按国家标准及永州市零陵区同类项目的标准进行补偿，甚至不到位、不及时极可能引起群体性事件，影响社会稳定。

应对措施：首先本项目的房屋征收及拆除必须依法、依规进行，补偿必须及时公正公开。其次项目各责任主体必须按要求落实好制定的相关防范措施，逐一落实项目的各评估分析中制定的预防和化解机制，防范风险的发生；然后要建立健全有效的监督机制，保障各项措施的执行，要落实责任追究制，对失职造成严重后果的，必须追求其责任；最后要加强项目的宣传，协调安排主流媒体公示项目的征收、建设信息，进行正面引导，及时疏导、化解负面影响，提高群众对棚户区改造的认识。

2、工程建设风险

风险描述：一是项目工程施工管理问题。项目建设中，群众对工程质量及修建建筑的配套设施、改造项目的施工进度是极其关注的，如没有达到群众的期许，容易产生社会风险；二是施工过程对群众生活影响。施工过程中，肯定会产生噪音、扬尘、渣土等环境问题，也势必会影响部分群众的出行、休息、用水用电等生活问题。

应对措施：首先必须严把质量关和时间关。特别是本项目工程涉

及建筑质量、建筑周围配套设施，施工单位和监理单位，必须落实相关责任制，严控施工质量。必须落实好安全生产责任、工程监理责任，对项目的五大员管理、施工期间各项工作制度、劳资纠纷、安全保卫纠纷等风险点进行密切防控，及时发现社会稳定风险苗头，及时采取预防和化解措施，制定紧急预案，确保项目施工管理过程顺畅。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目资金管理及政策运营风险。资金通过发行棚改专项债券、财政性资金等方式筹集，一是因项目的投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况，相关政策等影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定的问题。二是融资及资金安全的风险，导致影响项目的进展程度，而增加管理、人工等成本增加，给项目运营造成损失，降低预期收益。

应对措施：加强融资及资金的管理，避免因资金环节出现问题而影响的项目进度，造成工程量增加、成本提高。制定切实可行的成本控制措施，加快前期核准、规划设计等前期手续的办理进度。

同时，零陵区棚户户区改造项目融资平衡情况已经通过中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（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。零陵区本级棚改主管部门为永州市零陵区房产局。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、成本等因素，建立本地区试点发行棚户区改造专项债券项目库，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行棚户区改造专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好棚改专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

三、祁阳县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

1、区域介绍

祁阳县位于湖南省南部，地处永州之北。农林产品丰富，属传统农业大县，粮食、油茶、生猪等特色主导产业优势明显，是全国粮

食生产大县、全国生猪调出大县；现有油茶林面积 50 万亩，被国家林业局命名为“中国油茶之乡”。旅游资源得天独厚，境内森林覆盖率达 60.4%，有国家森林公园 1 个、省级自然保护区 1 个，湘江流经县境 100.8 公里，山清水秀，景色宜人，是旅游休闲的好地方。人力资源充裕，全县共有青壮年劳动力 40 多万人。全县总面积 2,538 平方公里，现辖 19 镇、3 个街道，人口 108 万。面对严峻复杂的宏观形势和繁重艰巨的改革发展稳定任务，祁阳县上下坚定贯彻“1353”总体发展思路，打好“六大战役”，推动改革创新，合力攻坚克难，经济发展稳中向好，完成了“十二五”期间的主要目标任务。祁阳县在“十三五”规划中，要突出祁阳县域经济发展问题导向，补齐发展短板，调节经济结构，实现转型升级；要体现精准扶贫，突出绿色经济，生态文明，建设一个富饶美丽幸福新祁阳，使祁阳经济更繁荣，人民生活更幸福。祁阳县在未来不断抓住发展重大机遇，进一步做好发展规划，主动对接优势项目和资源，加快推进县域产业转型升级，推动各项工作再上新台阶。

祁阳县 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	263.59	292.52	307.70
居民人均可支配收入（元）	26,143	28,504	31,013
一般公共预算收入	9.46	10.48	12.50
政府性基金收入	1.40	7.77	12.27
其中：国有土地出让收入	1.32	7.74	12.11
政府性基金支出	1.98	7.49	14.24
其中：国有土地出让支出	1.28	6.69	13.71

2、项目基本信息

本次债券涉及的祁阳县本级棚户区改造项目共计 1 个，为祁阳县 2017 年芦家甸一期棚户区改造项目。具体情况如下：

祁阳县棚户区改造项目基本情况表

序号	项目名称	项目概况	实施单位	批复文件
1	祁阳县 2017 年芦家甸一期棚户区改造项目	项目总投资 35,340.30 万元；棚改范围位于祁阳县县城，东至家宁路、南至人民东路、西至兴浯路、北至芦家甸市场；项目户数为 326 户，全部为货币化安置，截至目前，326 户均已纳入国家棚改计划；建设期限为 5 年，自 2017 年 6 月至 2021 年 12 月。	祁阳县房产局	《关于核准祁阳县 2017 年芦家甸一期棚户区改造项目的批复》（祁发改基字〔2017〕39 号）；《关于祁阳县芦家甸棚户区改造建设项目用地预审意见》（祁国土资预审字〔2016〕61 号）

根据《湖南省住房和城乡建设厅 湖南省财政厅关于调整部分保障性安居工程建设项目的通知》（湘建保函〔2016〕337 号），祁阳县 2017 年芦家甸一期棚户区改造项目已列入国家棚改计划。

祁阳县本级棚户区改造项目已经通过湖南金州（永州）律师事务所合法性审查。

（二）经济社会效益分析

1、经济效益分析

城市的发展依赖于经济的发展，城市的发展又可大大促进城市经济的发展。该项目可以为城市商业经济发展提供一个良好的平台和载体，为商贸、餐饮业创造一个很好的投资环境，可以大大发挥商贸产业的集聚效益，将会有力地促进城市经济的发展，拉动城市经济的快速增长，培植财政税源，增加财税收入。

2、社会效益分析

上述项目建设是践行科学发展观，体现以人为本，增强党的执政能力，加快和谐社会建设，切实把改革发展的成果惠及到广大人民群众，体现社会公平的重要举措。同时，项目建设对完善住房供应结构、改善居民住房条件、改变城市面貌具有积极意义，同时可以实现城市土地集约高效利用，有利于增强当地城市功能的辐射作用，符合当地未来的发展方向。

（三）项目投资估算及资金筹措方案

1、项目投资估算

祁阳县 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，总投资金额 35,340.30 万元，其中拆迁安置费 27,386.03 万元，其他费用 7,954.27 万元。

投资计划具体如下表所示：

祁阳县棚户区改造项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 及以后
1	祁阳县 2017 年芦 家甸一期 棚户区改 造项目	35,340.30	2,232.00	15,600.00	8,640.00	8,868.30	-	-

2、资金筹措方案

2019 年本次祁阳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。祁阳县 2017 年芦家甸一期棚户区改造项目总投资 35,340.30 万元，其中用于项目支出的资本金 20,860.30 万元（包含

财政预算资金投入（不含政府债务资金）932.00 万元），资本金将根据项目进度逐步到位；本次拟申请发行政府专项债券资金 14,480.00 万元，本次申请的政府债券资金将按约定使用于已纳入国家棚改计划的改造户数。

祁阳县棚户区改造项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本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	祁阳县 2017 年芦家甸一期棚户区改造项目	20,860.30	14,480.00	-	14,480.00	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

（四）预期收益

祁阳县棚户区改造项目收益主要来源于土地使用权出让收入。预计用于资金平衡的相关收益为 40,501.49 万元。

通过选取与本次预测涉及项目的 3 个周边地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本次棚户区改造项目的地价。具体可比地块信息如下：

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价(万元)	楼面价格 (元/平方米)	简单平均计算综合楼面地价 (元/平方米)

1	渡香路与长流路交汇处东北角	渡香路与长流路交汇处东北角	40,000.00	140,000.00	21,005.00	1,500.00	1,977.33
2	金盆路与长虹路交汇处东南角	金盆路与长虹路交汇处东南角	24,867.69	62,169.00	12,701.00	2,043.00	
3	银岭路与规划一路交汇处西北角	银岭路与规划一路交汇处西北角	33,490.47	83,725.00	20,003.00	2,389.00	

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。

祁阳县棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
祁阳县2017年芦家甸一期棚户区改造项目	土地出让收入	-	-	-	-	-	40,501.49	-	40,501.49
合计							40,501.49		40,501.49

注：上述收入测算中，土地出让收入对应出让时间仅为实施单位预测，具体出让时间将根据当地土地市场实际情况进行调整。

（五）融资平衡方案

项目总投资金额为 35,340.30 万元，本次拟申请政府专项债券

14,480.00 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 4.1%，每年需偿付利息 593.68 万元，7 年本息共计 18,635.76 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 40,501.49 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.17 倍。

祁阳县棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付息 合计
2019	-	-	14,480.00	-	-
2020	14,480.00	-	14,480.00	593.68	593.68
2021	14,480.00	-	14,480.00	593.68	593.68
2022	14,480.00	-	14,480.00	593.68	593.68
2023	14,480.00	-	14,480.00	593.68	593.68
2024	14,480.00	-	14,480.00	593.68	593.68
2025	14,480.00	-	14,480.00	593.68	593.68
2026	14,480.00	14,480.00	-	593.68	15,073.68
合计	-	14,480.00	-	4,155.76	18,635.76

祁阳县棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债 券本金	项目预计融资 本息	预计收入	覆盖倍数
祁阳县 2017 年 芦家甸一期棚 户区改造项目	14,480.00	18,635.76	40,501.49	2.17

本级项目的预期收益与融资平衡情况已经由中天运会计师事务所

所（特殊普通合伙）湖南分所编制的《中天运会计师事务所关于湖南省永州市 2019 年第一批棚户区改造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：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

应对措施：宣传好政策，制定好工作实施方案，做好突发事件的处置预案。坚持合理合法的征收补偿程序，严谨科学的可行性研究论证，建设规模、设计方案合理可行，公开补偿方案，合理确定补偿标准，确保项目按进度进行。

2、工程建设风险

风险描述：项目前期开发涉及土地收储补偿、员工分流安置、住户安置等问题。

应对措施：在设计、施工、采购的各个环节按照工程招标法的规定，以确保项目的工程质量和建设安全。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：工程设计、施工方案的变化、价格等不确定性因素，使投资增加的风险依然存在，受土地市场价格波动变化，可能影响土地出让收益水平。

应对措施：加快建设进度，尽早完成工期，实现销售达到收益。

同时，祁阳县棚户区改造项目融资平衡情况已经通过中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（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。祁阳县本级棚改主管部门为祁阳县房产局。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、成本等因素，建立本地区试点发行棚户区改造专项债券项目库，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡

方案、预期收入等测算，做好试点发行棚户区改造专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好棚改专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

四、东安县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

1、区域介绍

东安县位于湖南省西南部，地处“永州之野”，西南与广西桂林全州县接壤，西靠邵阳新宁县，是远近闻名的“千里湘江之源、舜德文武之乡、物产丰饶之地、生态宜居之城”。全县辖 1 个省级经济开发区、15 个乡镇、2 个国营林场，面积 2,219 平方公里，人口 65 万人。东安县上下按照推动高质量发展要求，坚持稳中求进工作总基调，以“三大攻坚战”、“六大战役”为统揽，突出抓重点、补短板、强弱项，兴产业、促改革、防风险，全面实施“六大战略”，经济运行呈现健康平稳发展态势。东安县将以抓政策研判提振工作信心，强工业生产巩固回稳基础，促项目建设发挥投资作用，扩消费需求激发市场活力为目标，保证经济工作稳中求进。东安县未来发展规划是打好防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治三大攻坚战，做大做强实体经济，实施乡村振兴战略，持续推进城镇提质，大力发展现代服务业，建设创新开放新高地。

东安县 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	164.56	183.42	186.91
居民人均可支配收入（元）	16,719	18,265	20,040
一般公共预算收入	6.55	7.49	8.27
政府性基金收入	0.52	0.97	5.03
其中：国有土地出让收入	0.39	0.91	4.70
政府性基金支出	0.90	1.49	5.07
其中：国有土地出让支出	0.39	1.03	4.52

2、项目基本信息

本次债券涉及的东安县本级棚户区改造项目共计 1 个，分别为东安县紫水河两岸棚户区改造项目。具体情况如下：

东安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	东安县紫水河两岸棚户区改造项目	项目总投资 50,567.53 万元；棚改范围位于东安县白牙市镇紫水河两岸湖塘村、东城村、白牙市村、林角村、铁炉村；项目户数为 700 户，全部为实物安置，截至目前，700 户均已纳入国家棚改计划；建设期限为 4 年，自 2019 年 6 月至 2023 年 6 月。	东安县房产局	《关于东安县紫水河两岸棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（东发改〔2018〕39 号）；《关于东安县紫水河两岸棚户区改造项目用地的意见》（东国土资审查字〔2018〕053 号）

根据《湖南省住房和城乡建设厅关于做好 2019—2020 年棚户区改造项目核实调整有关工作的通知》（湘建保函〔2018〕122 号），东安县紫水河两岸棚户区改造项目已列入国家棚改计划。

东安县本级棚户区改造项目已经通过湖南金州（永州）律师事务所合法性审查。

（二）经济社会效益分析

1、经济效益分析

随着棚户区改造项目的建设与发展，商业部分销售和出租可以直接带来经济效益，还将不断增加劳动就业的需求和就业岗位，与此相适应的服务性项目和岗位也会随着城区建设的发展而不断增多，这将为当地社会就业与再就业做出重大贡献。

2、社会效益分析

上述项目建成后，可以让棚改范围内的家庭住房条件早日得到改善，安置拆迁居住家庭。同时，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥推动经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应，将进一步改善拆迁区域内的面貌，优化投资环境，提升东安县的城市载体功能和品味。

（三）项目投资估算及资金筹措方案

1、项目投资估算

东安县 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，东安县紫水河两岸棚户区改造项目总投资金额 50,671.53 万元，其中拆迁安置费 10,598.98 万元，建筑工程费 36,554.77 万元，其他费用 3,517.78 万元，投资计划具体如下表所示：

东安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
1	东安县紫水河两岸棚户区改	50,671.53	-	20,624.32	12,000.00	17,109.13	469.04	469.04

	造项目							
--	-----	--	--	--	--	--	--	--

2、资金筹措方案

2019 年本次东安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。东安县紫水河两岸棚户区改造项目总投资 50,671.53 万元，其中用于项目支出的资本金 39,231.53 万元（包含财政预算资金计划投资（不含政府债务资金）4,817.53 万元），资本金将根据项目进度逐步到位；本次拟申请发行政府专项债券资金 11,440.00 万元，本次申请的政府债券资金将按约定使用于已纳入国家棚改计划的改造户数。

东安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	东安县紫水河两岸棚户区改造项目	39,231.53	11,440.00	-	11,440.00	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

（四）预期收益

东安县棚户区改造项目收益主要来源于土地使用权出让收入。预计用于资金平衡的相关收益为 33,304.62 万元。

通过选取与本次预测涉及项目的 3 个周边地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本次棚户区改造项目的地价。具体可

比地块信息如下：

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价 格(元/ 平米)	简单平 均计算 综合楼 面地价 (元/平 米)
1	东安大道 南侧、滨 江路南侧	东安县东安 大道与滨江 路交汇处	34,877.50	131,488.18	11,247.64	855.41	965.09
2	舜皇大道 南侧、职 业中专西 侧	东安县舜皇 大道南侧、 职业中专西 侧	32,924.50	124,125.37	19,620.57	1,580.71	
3	DAWG20 18015	东安县白牙 市镇广源路 北侧、金鸡 路东侧	12,385.20	46,692.20	2,143.88	459.15	

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。

东安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
东安县紫水河两岸棚户区改造项目	土地出让收入	-	-	-	-	33,304.62	-	-	33,304.62
合计						33,304.62			33,304.62

注：上述收入测算中，土地出让收入对应出让时间仅为实施单位预测，具体出让时间将根据当地土地市场实际情况进行调整。

（五）融资平衡方案

项目总投资金额为 50,671.53 万元，本次拟申请政府专项债券 11,440.00 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 4.1%，每年需偿付利息 469.04 万元，7 年本息共计 14,723.28 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 33,304.62 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.26 倍。

东安县棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2019	-	-	11,440.00	-	-
2020	11,440.00	-	11,440.00	469.04	469.04
2021	11,440.00	-	11,440.00	469.04	469.04
2022	11,440.00	-	11,440.00	469.04	469.04
2023	11,440.00	-	11,440.00	469.04	469.04
2024	11,440.00	-	11,440.00	469.04	469.04
2025	11,440.00	-	11,440.00	469.04	469.04
2026	11,440.00	11,440.00	-	469.04	11,909.04
合计	-	11,440.00	-	3,283.28	14,723.28

东安县棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券 本金	项目预计融资 本息	预计收入	覆盖倍数
东安县紫 水河两岸	11,440.00	14,723.28	33,304.62	2.26

棚户区改造项目				
---------	--	--	--	--

本级项目的预期收益与融资平衡情况已经由中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所编制的《中天运会计师事务所关于湖南省永州市 2019 年第一批棚户区改造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：涉及棚户区拆迁改造区域内住户安置，可能存在群众抵制，影响拆迁进度；临街临巷、院坝过道搭建，顶楼加层等在拆迁范围内较为突出，既要保其他被征收人的合法权益又要清理并拆除这些违章建筑可能会出现一定风险。

应对措施：加大棚改宣传力度，向群众说清说透政策，不断提高群众参与棚改的积极性；住户代表要发挥好桥梁沟通作用，积极向其他住户宣传解释棚改政策，并向政府反映其他住户的诉求；要重点解决困难户的安置问题，充分利用好政府相关优惠政策，帮助其解决安居问题，让困难群众早圆安居梦，在拆迁征收过程中，注重对被征收人切身利益的保护，制定切实可行、合理的安置办法，严格按照征收补偿标准执行。

2、工程建设风险

风险描述：本片区的拆除房屋和建设中可能对附近造成粉尘、噪声等方面的污染损害，导致附近居民不满，引发投诉、上访、索赔等方面的矛盾纠纷，可能影响工程建设进度。

应对措施：加大政策宣传力度，镇、村、建设单位共同努力，做好被征地村民的思想工作，按照土地征收补偿标准尽快补偿到位，不影响工程施工；督促施工主体严格依法办理相关手续，并把握施工时段，做到不损民、不扰民。同时做好协调、教育、解释工作，取得片区邻近居民的理解、支持与配合。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：工程设计、施工方案的变化、价格等不确定性因素，使投资增加的风险依然存在；若不能按期保质完成工程建设，可能会引起被征收人提出其他要求，加大支出，影响项目整体收益。

应对措施：为了防范风险给工程建设可能发生各种意外所带来的损失，在不同阶段对重要工程进行投保；项目建设单位严格按照施工程序，要求施工单位倒排工期，加快项目建设进度，争取在合同工期内完工。

同时，东安县棚户区分改造项目融资平衡情况已经通过中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（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。东安县本级棚改主管部门为东安县房产局。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、成本等因素，建立本地区试点发行棚户区改造专项债券项目库，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行棚户区改造专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好棚改专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

五、道县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

1、区域介绍

道县，隶属湖南省永州市，位于潇水中游，东邻宁远县，南界

江永县和江华县，西接广西全州县、灌阳县，北连双牌县，素有“襟带两广、屏蔽三湘”之称，是湖南通往广东、广西、海南及西南地区的交通要道，是珠三角产业转移的承接基地。全县面积 2,447.8 平方公里，总人口 83 万人，全县下辖 7 个街道、11 个镇、4 个乡，1 农场，369 个行政村（社区）。“十二五”期间道县地区发展取得显著成就，经济保持持续快速发展，人均地区生产总值迈上新台阶，经济结构不断优化，经济素质明显提升，科技进步对经济增长的贡献率稳步提高，发展后劲大为增强。道县以实现全面小康为目标，创新引领、开放崛起，落到实处、走在前列，加速推进“五城同创”，全面加快建设创新开放品质活力小康新道县。道县将强化战略引领狠抓落实，奋力打造永州次中心，落实协调发展理念，推动“千年道州、百年道县”在新一轮发展中再创辉煌。

道县 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	163.62	182.06	202.54
居民人均可支配收入（元）	16,850	18,498	20,348
一般公共预算收入	8.40	9.67	9.88
政府性基金收入	0.84	1.34	1.62
其中：国有土地出让收入	0.76	1.21	1.51
政府性基金支出	1.95	2.59	3.75
其中：国有土地出让支出	0.76	1.20	2.53

2、项目基本信息

本次债券涉及的道县棚户区改造项目共计 2 个，分别为道县城北片区棚户区改造项目、道县城东片区棚户区改造项目。具体情况如

下：

道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	道县城北片区棚户区改造项目	项目总投资 12,100.00 万元；棚改范围位于道县城北片区潇水北路两侧；项目户数为 400 户，全部为货币化安置，截至目前，400 户均已纳入国家棚改计划；建设期限为 3 年，自 2017 年 4 月至 2020 年 4 月。	道县房产管理局	《关于道县城北片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（道发改投〔2019〕12 号）
2	道县城东片区棚户区改造项目	项目总投资 12,100.00 万元；棚改范围位于道县城东片区 G207 国道两侧；项目户数为 239 户，全部为货币化安置，截至目前，239 户均已纳入国家棚改计划；建设期限为 3 年，自 2017 年 9 月至 2020 年 9 月。	道县房产管理局	《关于道县城东片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（道发改投〔2019〕13 号）

根据《湖南省住房和城乡建设厅 湖南省财政厅关于印发<湖南省 2017 年城市棚户区改造项目信息备案表>的通知》（湘建保〔2017〕18 号），项目已列入国家棚改计划。

道县本级棚户区改造项目已经通过湖南金州（永州）律师事务所合法性审查。

（二）经济社会效益分析

1、经济效益分析

上述项目的实施有利于拉动道县投资和消费，对构建和谐社会具有重要意义。可带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会，这对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

2、社会效益分析

本项目区域内房屋多为建成年限较长、质量较差的民房，且房屋配套基础设施很差，对居民的生产生活带来极大的安全隐患。通过本项目建设，能大大改善区域生活环境、区域文化教育条件、区域治安环境，提升区域发展品味，其对当地文化教育卫生等方面的影响是积极有益的。

（三）项目投资估算及资金筹措方案

1、项目投资估算

道县 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 24,200.00 万元，其中：道县城北片区棚户区改造项目总投资金额 12,100.00 万元，道县城东片区棚户区改造项目总投资金额 12,100.00 万元。

道县城北片区棚户区改造项目总投资金额 12,100.00 万元，其中拆迁安置费 10,934.20 万元，其他费用 1,165.80 万元。道县城东片区棚户区改造项目总投资金额 12,100.00 万元，其中拆迁安置费 10,492.75 万元，其他费用 1,607.25 万元，

投资计划具体如下表所示：

道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	道县城北 片区棚户 区改造项 目	12,100.00	1,440.00	5,420.00	5,240.00	-	-	-

2	道县城东片区棚户区改造项目	12,100.00	1,880.00	7,890.00	2,330.00	-	-	-
合计		24,200.00	3,320.00	13,310.00	7,570.00			

2、资金筹措方案

2019年本次道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。道县城北片区棚户区改造项目总投资12,100.00万元，其中用于项目支出的资本金9,100.00万元（包含财政预算资金投入（不含政府债务资金）1,440.00万元），资本金将根据项目进度逐步到位；本次拟申请发行政府专项债券资金3,000.00万元，本次申请的政府债券资金将按约定使用于已纳入国家棚改计划的改造户数。道县城东片区棚户区改造项目总投资12,100.00万元，其中用于项目支出的资本金9,100.00万元，资本金将根据项目进度逐步到位；本次拟申请发行政府专项债券资金3,000.00万元，本次申请的政府债券资金将按约定使用于已纳入国家棚改计划的改造户数。

道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	道县城北片区棚户区改	9,100.00	3,000.00	-	3,000.00	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	7年

	造项目					券（三期）	
2	道县城东片区棚户区改造项目	9,100.00	3,000.00	-	3,000.00	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		18,200.00	6,000.00		6,000.00		

（四）预期收益

道县棚户区改造项目收益主要来源于土地使用权出让收入。预计用于资金平衡的相关收益为 14,215.53 万元。

通过选取与本次预测涉及项目的 3 个周边地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本次棚户区改造项目的地价。具体可比地块信息如下：

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价 格(元/ 平米)	简单平均计算 综合楼面地 价(元/平 米)
1	2013012 号	道县工业大道以南、廉租路以西	10,865.40	48,894.30	2,612.00	534.21	534.16
2	道县出让 地块 2013011 号	工业大道以南、东环一路以西、创业路以东	19,907.80	69,677.30	2,220.00	318.61	
3	道县 2018015 地块	道县工业大道以南、富园一路以西	5,515.00	38,605.00	2,894.00	749.64	

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。

道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
道县城北片区棚户区改造项目	土地出让收入	-	-	-	-	-	7,941.09	-	7,941.09
道县城东片区棚户区改造项目		-	-	-	-	-	6,274.44	-	6,274.44
合计							14,215.53		14,215.53

注：上述收入测算中，土地出让收入对应出让时间仅为实施单位预测，具体出让时间将根据当地土地市场实际情况进行调整。

（五）融资平衡方案

项目总投资金额为 24,200.00 万元，本次拟申请政府专项债券 6,000.00 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 7 年期的预测利率为 4.1%，每年需偿付利息 246 万元，7 年本息共计 7,722.00 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 14,215.53 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.84 倍。

道县棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2019	-	-	6,000.00	-	-
2020	6,000.00	-	6,000.00	246.00	246.00
2021	6,000.00	-	6,000.00	246.00	246.00
2022	6,000.00	-	6,000.00	246.00	246.00
2023	6,000.00	-	6,000.00	246.00	246.00
2024	6,000.00	-	6,000.00	246.00	246.00
2025	6,000.00	-	6,000.00	246.00	246.00
2026	6,000.00	6,000.00	-	246.00	6,246.00
合计	-	6,000.00	-	1,722.00	7,722.00

道县棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券 本金	项目预计融资 本息	预计收入	覆盖倍数
道县城北 片区棚户区改造项 目	3,000.00	3,861.00	7,941.09	2.06
道县城东 片区棚户区改造项 目	3,000.00	3,861.00	6,274.44	1.63
合计	6,000.00	7,722.00	14,215.53	1.84

本级项目的预期收益与融资平衡情况已经由中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所编制的《中天运会计师事务所关于湖南省永州市 2019 年第一批棚户区改造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：征地拆迁安置信访问题。

应对措施：宣传好政策，制定好实施方案。

2、工程建设风险

风险描述：项目前期开发涉及土地收储补偿、员工分流安置、住户安置等问题。若前期征收工作不到位，未妥善安置住户等问题，可能存在群众抵制，影响项目施工进度。

应对措施：在征收过程中，注重对被征收人切身利益的保护。制定合理的住户安置办法，完善好拆迁户住房安置区的配套基础设施，严格落实国家及地方有关房屋征收补偿法律、法规、政策、文件的相关标准，并争取省政府相关;对搬迁的相关优惠政策支持，确保项目按进度进行。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：若土地市场供求关系、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益水平。

应对措施：项目本身具有较高的覆盖倍数，与城市发展规划高度契合，具有较强的可行性与可操作性。此外，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。

同时，道县棚户区改造项目融资平衡情况已经通过中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（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。道县本级棚改主管部门为道县房产管理局。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、成本等因素，建立本地区试点发行棚户区改造专项债券项目库，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行棚户区改造专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好棚改专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

六、宁远县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

1、区域介绍

宁远县位于湖南南部，总面积 2,526 平方千米。南有九疑山，北倚阳明山，东连新田、嘉禾、蓝山、南接江华，西邻道县、双牌，北界祁阳金洞林场。宁远县辖 16 个乡镇（其中少数民族乡 4 个）、3 个街道办事处，总人口 89.21 万。道县认真贯彻落实市委、市政府的决策部署，围绕“双过半”抓调度、补短板、促发展，全县经济社会发展总体平稳、稳中向好。道县未来的发展目标一是要聚力振兴实体经济，培育发展新动能；二是聚力打好三大攻坚战，开拓发展新局面；三是聚力推进乡村振兴，夯实发展新基础；四是聚力扩大有效投资，厚植发展新优势；五是聚力深化改革创新，增强发展新活力；六是聚力增进民生福祉，共享发展新成果。七是聚力加强政府建设，展现发展新形象。道县未来发展规划：一是优化工业结构，首先是扩大内需，其次是加快农产品加工转化，推进产业链融合发展，最后是继续加大规模工业企业入统力度，加强部门与企业之间的协调、沟通和配合；二是狠抓项目促进投资增长，首先是抓好项目前期工作，其次是抓好争资立项工作，最后是加快重大项目建设进度；三是培育消费新热点，首先是在巩固传统消费的同时，培育壮大体育、休闲、家政等新兴消费热点，营造良好的消费环境，其次是抓好电子商务物流快递协同发展，积极推进线上线下互动融合。

宁远县 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	135.57	152.78	163.60
居民人均可支配收入（元）	15,530	24,427	25,241
一般公共预算收入	10.08	11.28	12.69
政府性基金收入	1.61	4.97	9.84
其中：国有土地出让收入	0.45	0.53	5.68
政府性基金支出	1.84	5.54	8.29
其中：国有土地出让支出	0.44	0.54	3.77

2、项目基本信息

本次债券涉及的宁远县棚户区改造项目共计 1 个，为宁远县湘运车站片区棚户区改造。具体情况如下：

宁远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	宁远县湘运车站片区棚户区改造	项目总投资 38,705.40 万元；棚改范围东至九疑南路、南至冷江中路、西至水市路、北至老建委；项目户数为 495 户，340 户为货币化安置，155 户为实物安置，截至目前，495 户均已纳入国家棚改计划；建设期限为 2 年，自 2018 年 4 月至 2020 年 4 月。	宁远县住房和城乡建设局	《宁远县发展和改革委员会关于宁远县湘运车站片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（宁发改审批（2019）11 号）

根据《湖南省住房和城乡建设厅等五部门关于下达 2018 年城镇棚户区改造计划项目（第一批）的通知》（湘建保函〔2017〕422 号），项目已列入国家棚改计划。

宁远县本级棚户区改造项目已经通过湖南金州（永州）律师事务所合法性审查。

（二）经济社会效益分析

1、经济效益分析

上述项目的实施可以极大的提高社会居民收入。项目建成后，将带来区域房地产业、商业、餐饮业、社区服务业、公共服务业等城市产业的发展，从而为当地居民带来大量的就业岗位，可以提高居民收入从而促进经济发展。

2、社会效益分析

项目建成运营后，将大大改善项目区基础设施条件，改善原住民居住条件和生活环境，其对所在地基础设施和公共服务的影响是非常有利的。

（三）项目投资估算及资金筹措方案

1、项目投资估算

宁远县 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，总投资金额 38,705.40 万元，其中拆迁安置费 28,669.34 万元，建筑工程费 8,100.79 万元，其他费用 1,935.27 万元。

投资计划如下表所示：

宁远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	宁远县湘运车站片区棚户区改造	38,705.40	11,616.90	14,720.00	12,368.50	-	-	-

2、资金筹措方案

2019 年本次宁远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 38,705.40 万元，其中用于项目支出

的资本金 23,985.40 万元，资本金将根据项目进度逐步到位；本次拟申请发行政府专项债券资金 14,720.00 万元，本次申请的政府债券资金将按约定使用于已纳入国家棚改计划的改造户数。

宁远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	宁远县湘运车站片区棚户区改造	23,985.40	14,720.00	-	14,720.00	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

（四）预期收益

宁远县棚户区改造项目收益主要来源于土地使用权出让收入。预计用于资金平衡的相关收益为 40,261.77 万元。

通过选取与本次预测涉及项目的 3 个周边地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本次棚户区改造项目的地价。具体可比地块信息如下：

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价(万元)	楼面价格 (元/平方米)	简单平均计算综合楼面地价 (元/平方米)
1	宁远县	宁远县光明	41,639.65	145,738.78	9,800.00	672.44	1,044.10

	2014 年第一批次地块四	路旁					
2	宁远县园艺路、山水路旁地块一	宁远县园艺路、山水路	10,037.90	35,132.65	3,486.00	992.24	
3	园丁路人工湖旁地块二	园丁路人工湖旁	18,424.20	46,060.50	6,760.00	1,467.63	

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。

宁远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
宁远县湘运车站片区棚户区改造	土地出让收入	-	-	-	-	19,487.79	20,773.98	-	40,261.77
合计						19,487.79	20,773.98		40,261.77

注：上述收入测算中，土地出让收入对应出让时间仅为实施单位预测，具体出让时间将根据当地土地市场实际情况进行调整。

（五）融资平衡方案

项目总投资金额为 38,705.40 万元，本次拟申请政府专项债券 14,720.00 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 4.1%，每年需偿付利息 603.52 万元，7 年本息共计 18,944.64 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 40,261.77 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.13 倍。

宁远县棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019	-	-	14,720.00	-	-
2020	14,720.00	-	14,720.00	603.52	603.52
2021	14,720.00	-	14,720.00	603.52	603.52
2022	14,720.00	-	14,720.00	603.52	603.52
2023	14,720.00	-	14,720.00	603.52	603.52
2024	14,720.00	-	14,720.00	603.52	603.52
2025	14,720.00	-	14,720.00	603.52	603.52
2026	14,720.00	14,720.00	-	603.52	15,323.52
合计	-	14,720.00	-	4,224.64	18,944.64

宁远县棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券本金	项目预计融资本息	预计收入	覆盖倍数
宁远县湘运车站片区棚户区改造	14,720.00	18,944.64	40,261.77	2.13

本级项目的预期收益与融资平衡情况已经由中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所编制的《中天运会计师事务所关于湖南省永州市 2019 年第一批棚户区改造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：房屋征收是政府行为而不是市场行为，由政府发布公告，组织与实施，政府行为带有一定的强制性，对被征收人的影响是多方面的，主要有失去收益性房产、失去土地使用权及住宅、改变原有生活方式和邻里关系等，有可能会出现群众对其切实利益造成负面影响和损失的风险。在征收过程中有可能导致群众相互对比甚至盲目攀比，造成误解，产生不公平感，对建设方案和补偿标准不满的风险。

应对措施：一是充分调研，广泛征求意见，制订公平合理的补偿方案。二是加强与被征收群众联系沟通，向被征收人解答各项征收问题，宣传项目建设意义和征收政策；三是对关系到群众切身利益的补偿数据认真核对，积极帮助解决补偿问题。

2、工程建设风险

风险描述：建设项目的投资估算中计列一定的预备费，但工程设计和施工方案的变化；设备、劳动力、材料及机械使用费市场价格的提高以及有关取费标准的变动，存在投资增加的风险。

应对措施：在设计、施工和采购的各个环节按照工程招标法的规定，尽最大可能优化方案，实行招投标，建立多渠道风险化解机制，以确保项目的工程质量和建设安全。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：若土地市场供求关系、货币政策等出现不利变化，可能影响土地出让收益水平。

应对措施：在设计、施工、采购的各个环节按照工程招标法的规定，最大可能优化方案，实行招投标，确保项目的工程质量和建设安全，同时确保在合同工期内完工。

同时，宁远县棚户区改造项目融资平衡情况已经通过中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（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。宁远县本级棚改主管部门为宁远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。

七、蓝山县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

1、区域介绍

蓝山县位于湘南边陲，南岭山脉中段北侧，东与临武县接壤，南与江华县、广东省连州市毗邻，西与宁远县交界，北接嘉禾县，境内交通便利，政区位置优越。全县辖 14 个乡镇（其中少数民族乡镇 6 个）、1 个国家森林公园。县域总面积 1,806 平方公里，总人口 42.2 万人。蓝山县“十二五”期间保持了经济社会持续稳定发展，较好完成了“十二五”规划确定的主要目标和任务，为“十三五”时期经济社会发展奠定了坚实基础。蓝山县未来将调动各方面的积极因素，形成凝心聚力谋发展、奋勇争先建小康的强大合力，把蓝山建设成为湘粤生态工贸创新城市，经济发展质量明显提升，现代产业体系更加健全，生态与经济发展更加协调，新型城镇化推进更加有力，重点领域改革落实更加扎实，社会建设不断进步，民生改善卓有成效，政府职能转变

与依法治县取得积极进展。

蓝山县 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	97.01	111.06	121.24
居民人均可支配收入（元）	16,800	18,500	20,200
一般公共预算收入	5.18	8.64	9.62
政府性基金收入	3.06	2.64	1.77
其中：国有土地出让收入	2.99	2.61	1.58
政府性基金支出	3.23	1.38	2.81
其中：国有土地出让支出	2.99	1.10	2.35

2、项目基本信息

本次债券涉及的蓝山县棚户区改造项目共计 1 个，为蓝山县塔峰镇城区棚户区改造。具体情况如下：

蓝山县棚户区改造项目基本情况表

序号	项目名称	项目概况	实施单位	批复文件
1	蓝山县塔峰镇城区棚户区改造	项目总投资 18,000.00 万元；棚改范围位于蓝山县城东南路片区；项目户数为 300 户，全部为实物安置，截至目前，300 户均已纳入国家棚改计划；建设期限为 5 年，自 2018 年 1 月至 2022 年 12 月。	蓝山县住建局	《关于同意蓝山县塔峰镇城区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（蓝发改投〔2016〕222 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），蓝山县塔峰镇城区棚户区改造已列入国家棚改计划。

蓝山县本级棚户区改造项目已经通过湖南金州（永州）律师事务所合法性审查。

（二）经济社会效益分析

1、经济效益分析

上述项目的实施可以极大的提高社会居民收入。项目实施后，对当地居民就业和收入的影响主要反映在以下个方面，一是项目在建设过程中需要雇佣一些当地劳动力，从而产生收入效应，其收入规模通过劳动力成本体现出来。二是项目建设需要大量的钢材、水泥、木材、沥青、砂卵石等材料，对当地的相关行业具有带动作用，从而增加新的就业机会和收入机会。

2、社会效益分析

上述项目的实施，有利于改善民生，对促进当地社会稳定和构建和谐社会起到良好的作用，其社会效益明显。棚户区改造是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，是将城市建设发展成果惠及更多百姓，以更好地体现以人为本的执政理念。当地居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。因此，项目对社会公平的发展具有积极的推动作用。

（三）项目投资估算及资金筹措方案

1、项目投资估算

蓝山县 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，总投资金额 18,000.00 万元，其中拆迁安置费 2,736.00 万元，建筑工程费 14,349.00 万元，其他费用 915.00 万元。

投资计划具体如下表所示：

蓝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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 及以后
1	蓝山县塔峰镇城区棚户区改造	18,000.00	2,736.00	7,000.00	4,205.00	3,059.00	1,000.00	-

2、资金筹措方案

2019 年本此蓝山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 18,000.00 万元，其中用于项目支出的资本金 13,000.00 万元（财政预算资金计划投资（不含政府债务资金）2,000.00 万元），资本金将根据项目进度逐步到位；本次拟申请发行政府专项债券资金 5,000.00 万元，本次申请的政府债券资金将按约定使用于已纳入国家棚改计划的改造户数。

蓝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	蓝山县塔峰镇城区棚户区改造	13,000.00	5,000.00	-	5,000.00	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

（四）预期收益

蓝山县棚户区改造项目收益主要来源于土地使用权出让收入。预计用于资金平衡的相关收益为 12,310.33 万元。

通过选取与本次预测涉及项目的 3 个周边地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本次棚户区改造项目的地价。具体可比地块信息如下：

序号	地块	区位	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地价(万元)	楼面价格 (元/平方米)	简单平均计算综合楼面地价 (元/平方米)
1	蓝山县东方大道南侧商住用地	蓝山县	39,203.36	117,610.08	6,480.00	551.00	836.33
2	蓝山县承丰大道与龙泉路交叉口西南角地块二	蓝山县	22,957.28	59,688.92	3,220.00	539.00	
3	蓝山县湘粤路西侧荆竹林场小区东侧地块	蓝山县	4,603.90	18,875.99	2,678.00	1,419.00	

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。

蓝山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
蓝山	土地	-	-	-	-	12,310.33	-	-	12,310.33

县塔峰镇城区棚户区改造	出让收入								
合计						12,310.33			12,310.33

注：上述收入测算中，土地出让收入对应出让时间仅为实施单位预测，具体出让时间将根据当地土地市场实际情况进行调整。

（五）融资平衡方案

项目总投资金额为 18,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 5,000.00 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 7 年期的预测利率为 4.1%，每年需偿付利息 205.00 万元，7 年本息共计 6,435.00 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 12,310.33 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.91 倍。

蓝山县棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付息 合计
2019	-	-	5,000.00	-	-
2020	5,000.00	-	5,000.00	205.00	205.00
2021	5,000.00	-	5,000.00	205.00	205.00
2022	5,000.00	-	5,000.00	205.00	205.00
2023	5,000.00	-	5,000.00	205.00	205.00
2024	5,000.00	-	5,000.00	205.00	205.00
2025	5,000.00	-	5,000.00	205.00	205.00
2026	5,000.00	5,000.00	-	205.00	5,205.00

合计	-	5,000.00	-	1,435.00	6,435.00
----	---	----------	---	----------	----------

蓝山县棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券本金	项目预计融资本息	预计收入	覆盖倍数
蓝山县塔峰镇城区棚户区改造	5,000.00	6,435.00	12,310.33	1.91

本级项目的预期收益与融资平衡情况已经由中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所编制的《中天运会计师事务所关于湖南省永州市 2019 年第一批棚户区改造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：涉及棚户区拆迁改造区域内住户安置，可能存在群众抵制，影响拆迁进度。

应对措施：在拆迁征收过程中，注重对被征收人切身利益的保护，制定切实可行、合理的安置办法，严格按照征收补偿标准执行。

2、工程建设风险

风险描述：目前还有少部分插花地未征收完，可能影响工程建设进度。

应对措施：加大政策宣传力度，镇、村、建设单位共同努力，做好被征地村民的思想工作，按照土地征收补偿标准尽快补偿到位，不影响工程施工。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：若不能按期保质完成工程建设，可能会引起被征收人提出其他要求，加大支出，影响项目整体收益。

应对措施：项目建设单位严格按照施工程序，要求施工单位倒排工期，加快项目建设进度，争取在合同工期内完工。

同时，蓝山县棚户区改造项目融资平衡情况已经通过中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

（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。蓝山县本级棚改主管部门为蓝山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