

湖南省长沙市 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

长沙市 2019 年第一批棚户区改造专项债券共涉及项目 21 个，本次拟使用政府专项债券资金总额为 332,080 万元。其中市本级项目 14 个，五里牌肉联厂及周边棚改项目 7,000 万元，劳动广场及周边零星地块棚户区改造项目 15,000 万元，芙蓉区蔡锷中路两厢棚户区改造项目 48,100 万元，望麓园巷及两厢地块棚改项目 2,100 万元，东风路汽电地块棚改项目 2,100 万元，省机械施工公司片区棚改项目 10,600 万元，王公塘、长钢片区地块棚改项目 13,400 万元，碧湘街周边地块棚户区改造项目 8,500 万元，西文庙坪周边零星地块棚户区改造项目 15,500 万元，牛角塘村城中村改造项目（一期）8,500 万元，高铁会展新城会展片区城中村改造项目（一期）44,200 万元，湘雅路口（花鸟虫鱼市场）地块棚户区改造项目 15,000 万元，金南家园三期 29,681 万元，真人桥家园 25,119 万元；望城区项目 3 个，望城经开区原佳-裕农片区棚户区改造项目 8,000 万元，滨江片区棚户区改造项目 10,240 万元，靖港棚户区改造项目（续建）4,000 万元；浏阳市项目 3 个，水佳片区棚改（二期）10,000 万元，道吾片区棚改（三期）17,200 万元，长兴片区棚改项目（四期）10,000 万元；宁乡市项目 1 个，宁乡市东沔溪片区棚户区改造项目一期 27,840 万元。

市本级棚户区改造项目预期收益和融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

长沙市，湖南省省会，是湖南省的政治、经济、文化、交通和科教中心，更是我国中南地区重要的交通和航运中心，京广高铁、沪昆高铁、长益常高铁在此交汇，2017 年黄花机场吞吐量位居中部机场第二。长沙是全国文明城市，两型社会试验区，中南地区重要工商业城市，长江中游城市群中心城市之一，也是长株潭城市群中的核心。湘江为长沙最重要的河流，境内长度约 75.00 公里，自南向北贯穿长沙城区，把城市分为河东和河西两大部分。河东以商业经济为主，河西以文化教育为主。位于河西岳麓山下的岳麓书院作为世界上最古老的学府之一，是湖南文化教育的象征。

长沙是首批国家历史文化名城，历经三千年城名、城址不变，有“屈贾之乡”、“潇湘洙泗”之称。存有马王堆汉墓、三国吴简、铜官窑等历史遗迹。凝练出“经世致用、兼收并蓄”的湖湘文化和“心忧天下、敢为人先”的长沙精神。长沙作为维新运动、旧民主主义革命、新民主主义革命策源地和发祥地之一，孕育和走出了曾国藩、左宗棠、谭嗣同、黄兴、蔡锷、毛泽东、刘少奇等名人。

截至 2018 年，长沙市下辖 9 个区（市）县分别为长沙市区（芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区、望城区）

及浏阳市、宁乡市、长沙县；拥有 5 个国家级开发区和 1 个国家级新区——湘江新区，全市国土总面积 11,819.50 平方公里，常住人口 815.00 万，实现地区生产总值（GDP）11,003.41 亿元，同比增长 8.50%。

长沙市 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	93,237,000	105,355,100	110,034,100
居民人均可支配收入（元）	37,792	41,131	44,647
一般预算收入	7,437,000	8,003,500	8,797,100
政府性基金收入	3,095,400	3,597,100	5,981,600
其中：国有土地出让收入	2,727,600	3,196,500	5,429,700
政府性基金支出	3,004,500	3,284,300	6,606,300
其中：国有土地出让支出	2,732,000	3,082,300	6,210,000

注：2018 年财政经济数据为快报数，下同。

长沙市本级 2016-2018 年财政经济数据

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
一般预算收入	3,165,900	3,548,800	4,111,100
政府性基金收入	1,664,600	1,838,900	3,087,600
其中：国有土地出让收入	1,369,200	1,549,900	2,801,700
政府性基金支出	1,454,800	1,488,500	3,497,100
其中：国有土地出让支出	1,310,700	1,428,800	3,336,500

（二）项目基本信息

长沙市本级 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 14 个项目，总投资共计 2,386,790.26 万元，其中城区棚户区拆迁项目 10 个，总投资 1,794,986.53 万元；城中村拆迁项目 2 个，总投资共计 315,816.30 万元；城中村拆迁加安置房建设 2 个，总投资共计 275,987.43 万元。详细情况见下表：

长沙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	五里牌肉联厂及周边棚改项目	本项目四至范围东起湘湖路，西至省军区五里牌干休所，南临远大路，北达长沙市湘湖管理局红线；总投资70250万元，改造房屋建筑面积35379平方米，改造住户222户，征收安置拟采用货币补偿方式；建设期限4年；截至目前，已纳入国家棚改计划219户。	长沙市城市人居环境局	《关于芙蓉区五里牌肉联厂及周边棚户区改造项目立项的批复》（长发改【2015】752号）；《关于芙蓉区五里牌肉联厂及周边棚户区改造项目（一期）可行性研究报告的批复》（长发改【2015】767号）。
2	劳动广场及周边零星地块棚户区改造项目	本项目四至范围东起白沙路、南接一师范、西至旭鸣里巷和福王墓、北邻劳动路；总投资95676万元，总征收面积58600平方米，征收房屋涉及居民696户，征收安置拟采用货币补偿方式；建设期限5年；截至目前，已纳入国家棚改计划265户。	长沙市城市人居环境局	《长沙市发展和改革委员会关于天心区劳动广场及周边零星地块棚户区改造项目立项的批复》（长发改【2014】688号）；《长沙市发展和改革委员会关于长沙市2014-2017年棚户区改造项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（长发改【2014】423号）。
3	芙蓉区蔡锷中路两厢棚户区改造项目	本项目四至范围黄兴路以东，中山路以南，五一大道以北，建湘北路以西；总投资435118.75万元，改造共涉及4548户，征收安置拟采用货币补偿方式；建设期限4年；截至目前，已纳入国家棚改计划4548户。	长沙市城市人居环境局	《长沙市发展和改革委员会关于芙蓉区蔡锷中路两厢棚户区改造项目立项的批复》（长发改【2015】751号）；《长沙市发展和改革委员会关于芙蓉区蔡锷中路两厢棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（长发改【2015】766号）。
4	望麓园巷及两厢地块棚改项目	本项目四至范围东起建湘路、南抵中山路、西至蔡锷北路、北到营盘路；总投资101135.3万元，总征收面积约59355.96平米，共涉及821户，征收安置拟采用货币补偿方式；建设期限4年；截至目前，已纳入国家棚改计划60户。	长沙市城市人居环境局	《长沙市发展和改革委员会关于开福区望麓园巷及两厢地块棚户区改造项目立项的批复》（长发改审【2017】5号）；《长沙市发展和改革委员会关于开福区望麓园巷及两厢地块棚改项目可行性研究报告的批复》（长发改审【2018】190号）。
5	东风路汽电地块棚改项目	本项目四至范围东地块与西地块两个地块。其中，东地块项目范围：东临东风小学，南临省民政厅，西至东风路，北至湖南汽车城；西地块项目范围：东至东风路，南至工商巷，西至规划中的精英北路，北至金垅嘉园；总投资125725.87万元，项目改造房屋建筑面积约78220平米，共涉及1427户，征收安置拟采用货币补偿方式；建设期限3年；截至目前，已纳入国家棚改计划20户。	长沙市城市人居环境局	《长沙市发展和改革委员会关于开福区东风路汽电地块棚户区改造项目立项的批复》（长发改审【2017】378号）；《长沙市发展和改革委员会关于开福区东风路汽电地块棚改项目可行性研究报告的批复》（长发改审【2018】262号）。

6	省机械施工公司片区棚改项目	本项目四至范围红星路以东，南冲山庄以西，红星安置小区以南，井湾路以北；总投资 51612.44 万元，总征收面积 34293 平米，共涉及 516 户，征收安置拟采用货币补偿方式；建设期限 3 年；截至目前，已纳入国家棚改计划 100 户。	长沙市城市人居环境局	《长沙市发展和改革委员会关于省机械化施工公司片区地块棚户区改造项目立项的批复》（长发改审【2017】116 号）；《长沙市发展和改革委员会关于省机械化施工公司片区地块棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（长发改审【2018】91 号）。
7	王公塘、长钢片区地块棚改项目	本项目四至范围曙光中路以东，车站南路以西，人民中路以南，城南东路以北；总投资 68876.17 万元，总征收面积约 47290.43 平米，共涉及 574 户，征收安置拟采用货币补偿方式；建设期限 3 年；截至目前，已纳入国家棚改计划 40 户。	长沙市城市人居环境局	《长沙市发展和改革委员会关于雨花区王公塘、长钢片区地块棚户区改造项目立项的批复》（长发改审【2017】115 号）；《长沙市发展和改革委员会关于雨花区王公塘、长钢片区地块棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（长发改审【2018】92 号）。
8	碧湘街周边地块棚户区改造项目	本项目四至范围东至书院路、南至劳动路、西至湘江大道、北至城南路；总投资 330194 万元，改造房屋建筑面积约 293500 平方米，征收房屋涉及居民 3242 户，征收安置拟采用货币补偿方式；建设期限 5 年；截至目前，已纳入国家棚改计划 550 户。	长沙市城市人居环境局	《长沙市发展和改革委员会关于天心区碧湘街周边地块棚户区改造项目立项的批复》（长发改【2014】687 号）；《长沙市发展和改革委员会关于长沙市 2014-2017 年棚户区改造项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（长发改【2014】423 号）。
9	西文庙坪周边零星地块棚户区改造项目	本项目四至范围东起步行街、南接城南西路、西至湘江大道、北邻人民西路；总投资 446398 万元，改造房屋总面积 288200 平米，改造共涉及约 3220 户，征收安置拟采用货币补偿方式；建设期限 4 年；截至目前，已纳入国家棚改计划 408 户。	长沙市城市人居环境局	《长沙市发展和改革委员会关于天心区西文庙坪周边地块棚户区改造项目立项的批复》（长发改【2015】636 号）；《长沙市发展和改革委员会关于天心区西文庙坪周边地块棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（长发改【2015】743 号）。
10	牛角塘村城中村改造项目（一期）	本项目四至范围西临 107 国道，东、南、北临牛角塘村；本期启动项目总投资 49875.4 万元，征地总面积 109 亩，拆迁房屋总面积 77350 平方米，涉及 221 户，征收安置拟采用货币补偿方式；建设期限 3 年；截至目前，已纳入国家棚改计划 200 户。	长沙市城市人居环境局	《长沙市发展和改革委员会关于天心区牛角塘村城中村改造项目批复》（长发改审【2016】101 号）；《长沙市发展和改革委员会关于长沙市牛角塘村城中村改造项目（一期）实施方案的复函》（长发改复【2017】488 号）。
11	高铁会展新城会展片区城中村改造项目（一期）	本项目四至范围东至东四线，南至来动东路，西至金桂路、北至滨河路；总投资 265940.9 万元，总用地面积约 4710 亩，全部为集体土地，征收集体土地上房屋建筑面积 323000 平方米，涉及 710 户，征收安置拟采用货币补偿方式；建设期限 3 年；截至目前，已纳入国家棚改计划 400 户。	长沙市城市人居环境局	《关于高铁会展新城会展片区城中村改造项目（一期）立项的批复》（长高铁发改审【2019】1 号）；《关于同意启动长沙县敢胜村等 5 个村城中村改造工作的通知》（长城组发【2018】1 号）。

12	湘雅路口（花鸟虫鱼市场）地块棚户区改造项目	本项目四至范围东临芙蓉路，南临湘雅路，西邻省卫计委，西邻盛大金禧；总投资 70000 万元，用地面积为 13394 平方米，征收范围涉及被征收户 69 户，征收总面积 25482 平方米，征收安置拟采用货币补偿方式；建设期限 2 年；截至目前，已纳入国家棚改计划 69 户。	长沙市城市人居环境局	《长沙市发展和改革委员会关于湘雅路口（花鸟虫鱼市场）地块棚户区改造项目立项的批复》（长发改审【2017】155 号）；《长沙市发展和改革委员会关于湘雅路口（花鸟虫鱼市场）地块棚改项目可行性研究报告的复函》（长发改复【2019】132 号）。
13	金南家园三期	本项目四至范围金洲大道以南、黄桥大道以东、泉塘冲路（杨梅塘路）以北，协力路以西；总投资 100809.08 万元，项目净用地面积为 60648 平米，总建筑面积 178131.74 平米，征收安置拟采取实物安置与货币补偿方式；建设期限 3 年。总需改造户数 365 户，新建安置房 1224 套，截止目前，已纳入 2019 年国家棚改计划改造 80 户，新建安置房任务套数 80 套。	高新区住房和城乡建设管理局	《长沙高新技术产业开发区管理委员会关于长沙麓谷建设发展有限公司金南家园三期保障房项目立项的批复》（长高新管发计【2017】36 号）；《长沙高新技术产业开发区管理委员会关于长沙高新技术产业开发区征地办公室金南家园三期保障房项目立项内容变更的批复》（长高新管发计【2018】305 号）；《长沙高新技术产业开发区管理委员会关于长沙高新控股集团有限公司金南家园三期保障房项目立项内容二次变更的批复》（长高新管发计【2018】316 号）；《长沙高新技术产业开发区管理委员会关于长沙高新控股集团有限公司金南家园三期保障房项目立项内容三次变更的批复》（长高新管发计【2019】112 号）；《长沙高新技术产业开发区管理委员会关于长沙麓谷建设发展有限公司金南家园三期保障房工程建设项目可行性研究报告的批复》（长高新管发计【2018】87 号）；《长沙高新技术产业开发区管理委员会关于长沙高新技术产业开发区征地办公室金南家园三期保障房工程建设项目可行性研究报告变更的批复》（长高新管发计【2018】307 号）；《长沙高新技术产业开发区管理委员会关于长沙高新控股集团有限公司金南家园三期保障房项目可行性研究报告二次变更的批复》（长高新管发计【2018】317 号）；《长沙高新技术产业开发区管理委员会关于长沙高新控股集团有限公司长沙高新区雷锋片区城中村改造（二期）（金南家园三期）项目（调整）可行性研究报告的批复》（长高新管发计【2018】324 号）；《长沙高新技术产业开发区管理委员会关于长沙高新控股集团有限公司长沙高新区雷锋片区城中村改造（二期）（金南家园三期）项目（调整）可行性研究报告的批复》（长高新管发计【2019】107 号）。

14	真人桥家园	本项目四至范围合欢路以南、红枫路以北、三环线以西、松柏路以东（和润园一期东侧）地块；总投资为175178.35万元，净用地面积为83731平方米，总建筑面积299495.4平方米，征收安置拟采取实物安置与货币补偿方式；建设期限3年。总需改造户数455户，新建安置房1224套，截止目前，已纳入2019年国家棚改计划改造50户，新建安置房任务套数50套。	高新区住房和城乡建设管理局 《长沙高新技术产业开发区管理委员会关于长沙麓谷建设发展有限公司真人桥项目立项的批复》（长高新管发计【2017】109号）；《长沙高新技术产业开发区管理委员会关于长沙高新技术产业开发区征地办公室真人桥家园项目立项内容变更的批复》（长高新管发计【2018】306号）；《长沙高新技术产业开发区管理委员会关于长沙高新控股集团有限公司真人桥家园项目立项内容二次变更的批复》（长高新管发计【2018】315号）；《长沙高新技术产业开发区管理委员会关于长沙高新控股集团有限公司真人桥家园项目立项内容三次变更的批复》（长高新管发计【2019】114号）；《长沙高新技术产业开发区管理委员会关于长沙麓谷建设发展有限公司真人桥家园项目可行性研究报告的批复》（长高新管发计【2018】89号）；《长沙高新技术产业开发区管理委员会关于长沙高新技术产业开发区征地办公室真人桥家园项目可行性研究报告变更的批复》（长高新管发计【2018】308号）；《长沙高新技术产业开发区管理委员会关于长沙高新控股集团有限公司真人桥家园项目可行性研究报告第二次变更的批复》（长高新管发计【2018】318号）；《长沙高新技术产业开发区管理委员会关于长沙高新控股集团有限公司长沙高新区雷锋片区城中村改造（二期）（真人桥家园）项目（调整）可行性研究报告的批复》（长高新管发计【2018】325号）；《长沙高新技术产业开发区管理委员会关于长沙高新控股集团有限公司长沙高新区雷锋片区城中村改造（二期）（真人桥家园）项目（调整）可行性研究报告变更的批复》（长高新管发计【2019】109号）。
----	-------	---	--

备注：上述项目名称以项目立项批复或可研批复为准。

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），除五里牌肉联厂及周边棚改项目，上述13个项目已列入2019年国家棚户区改造计划。

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），劳动广场及周边零星地块棚户区改造项目、芙蓉区蔡锷中路两厢棚户区改造项目、碧湘街周边地块棚户区改造项目、西文庙坪周边零星地块棚户区改造项目已列入 2018 年国家棚户区改造计划。

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）和《湖南省住房和城乡建设厅 湖南省财政厅关于调整部分城镇棚户区改造项目的通知》，五里牌肉联厂及周边棚改项目、劳动广场及周边零星地块棚户区改造项目、芙蓉区蔡锷中路两厢棚户区改造项目、碧湘街周边地块棚户区改造项目、西文庙坪周边零星地块棚户区改造项目、牛角塘村城中村改造项目(一期) 已列入 2017 年国家棚户区改造计划。

上述项目已经通过上海建纬（长沙）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

1、促进经济发展，改善投资环境。上述项目建成将会促进本地区基础设施的改进，如：周边道路的建设、供电、供气、给排水以及服务网点的增加等。同时，项目建设能够促进社会经济发展，提升城市品位和人居环境，增加社会服务容量，进一步改善项目周边的开发投资环境，将在很大程

度上对长沙市本级快速发展起到积极的配合作用，从整体上进一步提升区域的核心竞争力，进一步提升其整体形象。

2、解决就业问题，缓解社会压力。上述项目开发实施涉及到项目区域周边拆迁和基础设施建设工作，拟在五年内开发建设完成，期间可吸纳大量劳动力。同时在项目建成后，也将提供一些社区服务工作，在一定程度上可以解决当地部分就业问题，缓解就业压力，带来较好的社会效益。

3、提升土地使用价值，提升发展竞争力。通过对长沙市本级棚户区进行改造，将腾出的土地进行科学规划开发，将彻底改变土地现状，极大提升土地使用价值，提高单位面积的产出效益，优化交通运输条件，规范房产交易；按照中长期建设规划要求，有利于长沙市本级整体发展，可优化城市卫生环境，提高城市品位和发展竞争力。

（二）社会效益分析

1、解决住房困难，提高生活质量。棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正。从拥挤、环境恶劣的棚户区，到宽敞、设备完善的高楼，棚户区改造项目的实施改善了困难群众恶劣的居住和生活条件，提高了群众的生活质量，改变了他们的精神风貌，也增强了他们对家庭、社会的责任感和对美好生活的信心。对棚户区居民来说，棚户区改造意味着崭新生活的开始，他们对个人、家庭以及国家发展的信心，悄然汇聚成实现中国梦的强大力量。

量。

2、改善城区面貌，促进和谐发展。棚户区改造项目在改善城区落后面貌、提升和完善城市功能的同时，还可优化配置土地资源，促进土地合理利用。棚户区改造对土地进行大规模的整合，把面积较小、缺乏规模效益的地块进行并转，以充分发挥土地的规模效益。棚户区改造项目在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。

综上所述，上述 14 个长沙市本级棚改项目实施对长沙市本级的经济社会发展具有十分积极的意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

长沙市本级 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 14 个项目，总投资金额 2,386,790.26 万元，包括土地征拆费用、工程费用及其他费用，具体如下表所示：

长沙市本级棚户区改造项目投资总额明细表

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	土地征拆费用	工程费用	其他费用
1	五里牌肉联厂及周边棚改项目	70,250.00	68,690.80	591.70	967.50
2	劳动广场及周边零星地块棚户区改造项目	95,676.00	87,863.00	0.00	7,813.00
3	芙蓉区蔡锷中路两厢棚户区改造项目	435,118.75	360,658.75	60,241.50	14,218.50

4	望麓园巷及两厢地块棚改项目	101,135.30	94,936.60	622.30	5,576.40
5	东风路汽电地块棚改项目	125,725.87	119,150.13	1,375.60	5,200.14
6	省机械施工公司片区棚改项目	51,612.44	49,010.04		2,602.40
7	王公塘、长钢片区地块棚改项目	68,876.17	65,883.60		2,992.57
8	碧湘街周边地块棚户区改造项目	330,194.00	280,865.00	12,730.00	36,599.00
9	西文庙坪周边零星地块棚户区改造项目	446,398.00	420,044.40	12,067.90	14,285.70
10	牛角塘村城中村改造项目（一期）	49,875.40	42,783.63	4,632.99	2,458.78
11	高铁会展新城会展片区城中村改造项目（一期）	265,940.90	221,800.10		44,140.80
12	湘雅路口（花鸟虫鱼市场）地块棚户区改造项目	70,000.00	69,452.24	492.28	55.48
13	金南家园三期	100,809.08	16,835.00	64,085.16	19,888.92
14	真人桥家园	175,178.35	27,559.46	111,492.11	36,126.78
	合计	2,386,790.26	1,925,532.75	268,331.54	192,925.97

上述 14 个项目前期投入及分年度投资金额具体情况如下表所示：

长沙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
1	五里牌肉联厂及周边棚改项目	70,250.00	51,238.00	19,012.00		
2	劳动广场及周边零星地块棚户区改造项目	95,676.00	63,621.00	15,000.00	17,055.00	
3	芙蓉区蔡锷中路两厢棚户区改造项目	435,118.75	318,095.00	48,100.00	68,923.75	
4	望麓园巷及两厢地块棚改项目	101,135.30	14,120.00	2,100.00	30,000.00	54,915.30

5	东风路汽电地块棚改项目	125,725.87		2,100.00	60,000.00	63,625.87
6	省机械施工公司片区棚改项目	51,612.44	5,426.00	30,000.00	16,186.44	
7	王公塘、长钢片区地块棚改项目	68,876.17		20,000.00	30,000.00	18,876.17
8	碧湘街周边地块棚户区改造项目	330,194.00	170,345.00	8,500.00	40,000.00	111,349.00
9	西文庙坪周边零星地块棚户区改造项目	446,398.00	337,240.00	15,500.00	31,220.00	62,438.00
10	牛角塘村城中村改造项目(一期)	49,875.40		12,302.00	19,413.00	18,160.40
11	高铁会展新城会展片区城中村改造项目(一期)	265,940.90		110,941.00	110,000.00	44,999.90
12	湘雅路口(花鸟虫鱼市场)地块棚户区改造项目	70,000.00		35,000.00	35,000.00	
13	金南家园三期	100,809.08		40,323.63	30,242.72	30,242.73
14	真人桥家园	175,178.35		70,071.34	51,544.67	53,562.34
	合计	2,386,790.26	960,085.00	428,949.97	539,585.58	458,169.71

(二) 资金筹措方案

2019 年本期长沙市本级棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资 2,386,790.26 万元，其中用于项目支出的资本金 521,670.99 万元（资本金将根据项目进度逐步到位），本次拟申请政府专项债券 244,800.00 万元，后续拟申请政府专项债券 765,392.27 万元，其他融资 854,927.00 万元。本次申请的政府债券资金按约定使用于已纳入国家棚改计划的改造户数。

长沙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	五里牌肉联厂及周边棚改项目	14,050.00	7,000.00	49,200.00	7,000.00	2019年湖南省政府棚改专项债券（一期）——2019年湖南省政府专项债券（二期）	5年
2	劳动广场及周边零星地块棚户区改造项目	19,135.00	22,920.00	53,621.00	15,000.00		5年
3	芙蓉区蔡锷中路两厢棚户区改造项目	87,023.75	50,000.00	298,095.00	48,100.00		5年
4	望麓园巷及两厢地块棚改项目	20,227.30	70,908.00	10,000.00	2,100.00		5年
5	东风路汽电地块棚改项目	25,145.87	100,580.00	0.00	2,100.00		5年
6	省机械施工公司片区棚改项目	10,322.00	35,864.44	5,426.00	10,600.00		5年
7	王公塘、长钢片区地块棚改项目	13,775.17	55,101.00		13,400.00		5年
8	碧湘街周边地块棚户区改造项目	66,038.00	108,811.00	155,345.00	8,500.00		5年
9	西文庙坪周边零星地块棚户区改造项目	89,280.00	73,878.00	283,240.00	15,500.00		5年
10	牛角塘村城中村改造项目（一期）	21,375.40	28,500.00		8,500.00		5年
11	高铁会展新城会展片区城中村改造项目（一期）	53,189.90	212,751.00		44,200.00		5年
12	湘雅路口（花鸟虫鱼市场）地块棚户区改造项目	20,000.00	50,000.00		15,000.00	2019年湖南省政府棚改专项债券（二期）——2019年湖南省政府专项债券（三期）	7年
13	金南家园三期	27,971.91	72,837.17		29,681.00	2019年湖南省政府棚改专项债	5年

14	真人桥家园	54,136.69	121,041.66		25,119.00	券（一期） ——2019 年湖南省政府专项债券（二期）	5 年
	合计	521,670.99	1,010,192.27	854,927.00	244,800.00		

四、预期收益

长沙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和专项收入，预计用于资金平衡的相关收益为 3,278,100.73 万元，其中土地使用权出让收益 3,220,546.05 万元，专项收入产生的收益为 57,554.68 万元。

通过选取与本次预测涉及项目的 9 个周边地块市场土地交易价格作为标地，对比参照标地结合项目预计规划指标、位置差异等作为调节系数，预测本次棚户区改造项目的地价。具体可比地块信息如下：

序号	挂牌编号	位置	出让面积(平米)	出让日期	用途	地价(万元/亩)
1	[2016]长土网 057 号	芙蓉区东岸街道东屯村	68,958.89	2017/2/10	住宅	1405.02
2	[2018]长沙市 025 号	天心区书院路	12,825.77	2018/5/17	商住	2,711.74
3	[2018]长沙市 044 号	开福区黄兴北路	5,255.83	2018/7/31	商业	4,799.14
4	[2017]长土网 031 号	开福区黄兴北路	28,356.62	2017/7/25	商业	3,418.37
5	[2018]长沙市 062 号	开福区体育馆路	6,515.70	2018/9/11	商业	4,596.72
6	[2017]长土网 064 号	雨花区时代阳光大道	108,194.34	2018/2/2	商业	692.71
7	[2018]长沙市 063 号	高新区望青路与青山路交汇处	9,432.14	2018/9/11	商住	563.05
8	[2017]长土网 068 号	雨花区劳动东路	58,805.17	2018/1/23	商住	868.40
9	[2017]长土网 002 号	天心区桂花坪街道	30,075.75	2017/2/16	商住	1,114.7

长沙市本级 14 个项目预计可出让地 1916.22 亩地，考虑

到土地自 2021 年—2024 年出让，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟。在遵照谨慎性原则下，本项目土地出让价格的预测参考 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 计算土地价格的增长。

长沙市本级棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目名称	收入类别	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计	预计用于资金平衡的相关收益	参考地块
1	五里牌肉联厂及周边棚改项目	土地使用权出让收入			95,738.59				95,738.59	95,738.59	[2016]长土网 057 号
2	劳动广场及周边零星地块棚户区改造项目	土地使用权出让收入				189,653.11			189,653.11	189,653.11	[2018]长沙市 025 号
3	芙蓉区蔡锷中路两厢棚户区改造项目	土地使用权出让收入				498,836.88			498,836.88	498,836.88	[2018]长沙市 044 号
4	望麓园巷及两厢地块棚改项目	土地使用权出让收入				113,587.22			113,587.22	113,587.22	[2018]长沙市 044 号
5	东风路汽电地块棚改项目	土地使用权出让收入				143,668.35			143,668.35	143,668.35	[2017]长土网 031 号
6	省机械施工公司片区棚改项目	土地使用权出让收入				73,466.40			73,466.40	73,466.40	[2017]长土网 064 号
7	王公塘、长钢片区地块棚改项目	土地使用权出让收入				77,684.31			77,684.31	77,684.31	[2018]长沙市 025 号

8	碧湘街周边地块棚户区改造项目	土地使用权出让收入				389,780.09			389,780.09	389,780.09	[2018]长沙市025号
9	西文庙坪周边零星地块棚户区改造项目	土地使用权出让收入				572,224.52			572,224.52	572,224.52	[2018]长沙市025号
10	湘雅路口（花鸟虫鱼）地块棚户区改造项目	土地使用权出让收入					118,081.08		118,081.08	118,081.08	[2018]长沙市062号
11	长沙高铁会展新城会展片区棚户区（城中村）改造项目	土地使用权出让收入			363,736.23	193,385.61			557,121.84	557,121.84	[2017]长土网068号
12	牛角塘村城中村改造项目	土地使用权出让收入		12,055.19	46,551.81	35,298.88			93,905.88	93,905.88	[2017]长土网002号
13	金南家园三期	土地使用权出让收入				114,131.57			114,131.57	114,131.57	[2018]长沙市063号
		专项收入		19,944.64					19,944.64	17,920.07	
14	真人桥家园	土地使用权出让收入				182,666.21			182,666.21	182,666.21	[2018]长沙市063号
		专项收入		44,149.21					44,149.21	39,634.61	
	合计			76,149.04	506,026.63	2,584,383.15	118,081.08		3,284,639.90	3,278,100.73	

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。

上述预测已经湖南华辉会计师事务所审核，并在其编制的《湖南华辉会计师事务所有限责任公司关于湖南省长沙市

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》中披露。

五、融资平衡方案

项目总投资金额为 2,386,790.26 万元，本次拟申请政府专项债券 244,800.00 万元，后续拟申请政府专项债券 765,392.27 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。考虑到未来融资时点的不确定性，假设项目未来计划融资均在 2019 年完成，不影响项目整体还本付息金额。根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 3 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.95%，7 年期的预测利率为 4.10%。除湘雅路口（花鸟虫鱼）地块棚户区改造项目发行债券期限为 7 年，其他 13 个项目本期发行债券期限为 5 年，本息共计 2,257,529.85 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入和专项收入，预计用于资金平衡相关收益为 3,278,100.73 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.45。

长沙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	期初本余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
五里牌肉联厂及 周边棚改项目	2019	49,200.00	7,000.00		56,200.00		
	2020	56,200.00		724.00	55,476.00	2,657.66	3,381.66
	2021	55,476.00		804.00	54,672.00	2,623.10	3,427.10
	2022	54,672.00		1,564.00	53,108.00	2,584.85	4,148.85

	2023	53,108.00		1,784.00	51,324.00	2,512.00	4,296.00
	2024	51,324.00		51,324.00		2,429.45	53,753.45
	2025						
	2026						
	小计		7,000.00	56,200.00		12,807.06	69,007.06
劳动广场 及周边零星 地块棚户 区改造 项目	2019	53,621.00	22,920.00		76,541.00		
	2020	76,541.00		1,160.00	75,381.00	3,342.41	4,502.41
	2021	75,381.00		1,378.00	74,003.00	3,289.69	4,667.69
	2022	74,003.00		1,594.00	72,409.00	3,227.06	4,821.06
	2023	72,409.00		1,810.00	70,599.00	3,154.62	4,964.62
	2024	70,599.00		70,599.00		3,072.35	73,671.35
	2025						
	2026						
	小计		22,920.00	76,541.00		16,086.13	92,627.13
芙蓉区蔡 锔中路两 厢棚户 区改造 项目	2019	298,095.00	50,000.00				
	2020	348,095.00		8,712.00	339,383.00	16,120.24	24,832.24
	2021	339,383.00		10,392.00	328,991.00	15,713.29	26,105.29
	2022	328,991.00		16,992.00	311,999.00	15,227.40	32,219.40
	2023	311,999.00		19,192.00	292,807.00	14,440.23	33,632.23
	2024	292,807.00		292,807.00		13,561.42	306,368.42
	2025						
	2026						
	小计		50,000.00	348,095.00		75,062.58	423,157.58
望麓园巷 及两厢地 块棚改 项目	2019	10,000.00	70,908.00			80,908.00	
	2020	80,908.00			80,908.00	3,255.37	3,255.37
	2021	80,908.00		181.00	80,727.00	3,255.37	3,436.37
	2022	80,727.00		362.00	80,365.00	3,247.14	3,609.14
	2023	80,365.00		362.00	80,003.00	3,230.69	3,592.69
	2024	80,003.00		80,003.00		3,214.24	83,217.24
	2025						
	2026						
	小计		70,908.00	80,908.00		16,202.81	97,110.81
东风路汽 电地块棚 改项目	2019		100,580.00		100,580.00		
	2020	100,580.00			100,580.00	3,972.91	3,972.91
	2021	100,580.00			100,580.00	3,972.91	3,972.91
	2022	100,580.00			100,580.00	3,972.91	3,972.91
	2023	100,580.00			100,580.00	3,972.91	3,972.91
	2024	100,580.00		100,580.00		3,972.91	104,552.91
	2025						
	2026						
	小计		100,580.00	100,580.00		19,864.55	120,444.55

省机械施工公司片区棚改项目	2019	5,426.00	35,864.44		41,290.44		
	2020	41,290.44		73.00	41,217.44	1,663.26	1,736.26
	2021	41,217.44		146.00	41,071.44	1,659.94	1,805.94
	2022	41,071.44		218.00	40,853.44	1,653.31	1,871.31
	2023	40,853.44		291.00	40,562.44	1,643.40	1,934.40
	2024	40,562.44		40,562.44		1,630.17	42,192.61
	2025						
	2026						
	小计		35,864.44	41,290.44		8,250.09	49,540.53
王公塘、长钢片区地块棚改项目	2019		55,101.00		55,101.00		
	2020	55,101.00			55,101.00	2,176.49	2,176.49
	2021	55,101.00			55,101.00	2,176.49	2,176.49
	2022	55,101.00			55,101.00	2,176.49	2,176.49
	2023	55,101.00			55,101.00	2,176.49	2,176.49
	2024	55,101.00		55,101.00		2,176.49	57,277.49
	2025						
	2026						
	小计		55,101.00	55,101.00		10,882.45	65,983.45
碧湘街周边地块棚户区改造项目	2019	155,345.00	108,811.00		264,156.00		
	2020	264,156.00		8,712.00	255,444.00	11,383.89	20,095.89
	2021	255,444.00		9,036.00	246,408.00	10,981.26	20,017.26
	2022	246,408.00		3,718.00	242,690.00	10,564.13	14,282.13
	2023	242,690.00		4,252.00	238,438.00	10,395.15	14,647.15
	2024	238,438.00		238,438.00		10,201.90	248,639.90
	2025						
	2026						
	小计		108,811.00	264,156.00		53,526.32	317,682.32
西文庙坪周边零星地块棚户区改造项目	2019	283,240.00	73,878.00		357,118.00		
	2020	357,118.00		4,517.00	352,601.00	16,412.12	20,929.12
	2021	352,601.00		4,974.00	347,627.00	16,195.05	21,169.05
	2022	347,627.00		5,356.00	342,271.00	15,957.00	21,313.00
	2023	342,271.00		11,336.00	330,935.00	15,701.66	27,037.66
	2024	330,935.00		330,935.00		15,174.60	346,109.60
	2025						
	2026						
	小计		73,878.00	357,118.00		79,440.44	436,558.44
牛角塘村城中村改造项目	2019		28,500.00		28,500.00		
	2020	28,500.00			28,500.00	1,125.75	1,125.75
	2021	28,500.00			28,500.00	1,125.75	1,125.75
	2022	28,500.00			28,500.00	1,125.75	1,125.75
	2023	28,500.00			28,500.00	1,125.75	1,125.75

	2024	28,500.00		28,500.00		1,125.75	29,625.75
	2025						
	2026						
	小计		28,500.00	28,500.00		5,628.75	34,128.75
长沙高铁 会展新城 会展片区 棚户区 (城中村) 改造 项目	2019		212,751.00		212,751.00		
	2020	212,751.00			212,751.00	8,403.66	8,403.66
	2021	212,751.00			212,751.00	8,403.66	8,403.66
	2022	212,751.00			212,751.00	8,403.66	8,403.66
	2023	212,751.00			212,751.00	8,403.66	8,403.66
	2024	212,751.00		212,751.00		8,403.66	221,154.66
	2025						
	2026						
	小计		212,751.00	212,751.00		42,018.30	254,769.30
湘雅路口 (花鸟虫 鱼)地块 棚户区改 造项目	2019		50,000.00		50,000.00		
	2020	50,000.00			50,000.00	2,050.00	2,050.00
	2021	50,000.00			50,000.00	2,050.00	2,050.00
	2022	50,000.00			50,000.00	2,050.00	2,050.00
	2023	50,000.00			50,000.00	2,050.00	2,050.00
	2024	50,000.00			50,000.00	2,050.00	2,050.00
	2025	50,000.00			50,000.00	2,050.00	2,050.00
	2026	50,000.00		50,000.00		2,050.00	52,050.00
	小计		50,000.00	50,000.00		14,350.00	64,350.00
金南家园 三期	2019		72,837.17		72,837.17		
	2020	72,837.17			72,837.17	2,877.07	2,877.07
	2021	72,837.17			72,837.17	2,877.07	2,877.07
	2022	72,837.17			72,837.17	2,877.07	2,877.07
	2023	72,837.17			72,837.17	2,877.07	2,877.07
	2024	72,837.17		72,837.17		2,877.07	75,714.24
	2025						
	2026						
	小计		72,837.17	72,837.17		14,385.35	87,222.52
真人桥家 园	2019		121,041.66		121,041.66		
	2020	121,041.66			121,041.66	4,781.15	4,781.15
	2021	121,041.66			121,041.66	4,781.15	4,781.15
	2022	121,041.66			121,041.66	4,781.15	4,781.15
	2023	121,041.66			121,041.66	4,781.15	4,781.15
	2024	121,041.66		121,041.66		4,781.15	125,822.81
	2025						
	2026						
	小计		121,041.66	121,041.66		23,905.75	144,947.41
	合计		1,010,192.27	1,865,119.27		392,410.58	2,257,529.85

长沙市本级棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

序号	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
	长沙市本级棚改项目	3,278,100.73	1,865,119.27	2,257,529.85	1.45
1	五里牌肉联厂及周边棚改项目	95,738.59	56,200.00	69,007.06	1.39
2	劳动广场及周边零星地块棚户区改造项目	189,653.11	76,541.00	92,627.13	2.05
3	芙蓉区蔡锷中路两厢棚户区改造项目	498,836.88	348,095.00	423,157.58	1.18
4	望麓园巷及两厢地块棚改项目	113,587.22	80,908.00	97,110.81	1.17
5	东风路汽电地块棚改项目	143,668.35	100,580.00	120,444.55	1.19
6	省机械施工公司片区棚改项目	73,466.40	41,290.44	49,540.53	1.48
7	王公塘、长钢片区地块棚改项目	77,684.31	55,101.00	65,983.45	1.18
8	碧湘街周边地块棚户区改造项目	389,780.09	264,156.00	317,682.32	1.23
9	西文庙坪周边零星地块棚户区改造项目	572,224.52	357,118.00	436,558.44	1.31
10	湘雅路口（花鸟虫鱼）地块棚户区改造项目	118,081.08	50,000.00	64,350.00	1.83
11	长沙高铁会展新城会展片区棚户区（城中村）改造项目	557,121.84	212,751.00	254,769.30	2.19
12	牛角塘村城中村改造项目	93,905.88	28,500.00	34,128.75	2.75
13	金南家园三期	132,051.64	72,837.17	87,222.52	1.51
14	真人桥家园	222,300.82	121,041.66	144,947.41	1.53

六、潜在风险评估

项目存在政策环境风险、工程建设风险、项目收益与预期存在差异风险等因素，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、政策环境风险

风险描述：本次发行的债券为地方政府专项债，受到国家政策、政府行政管理行为的影响与制约。在本次项目的开发期间，国家宏观经济政策、产业政策、环保政策、地方扶持优惠政策及棚户区改造管理政策的变化，都可能对棚户区改造项目的实施运营及收入产生直接影响，从而影响债券存续期内项目收益。

应对措施：密切关注国家政策和宏观经济形势的变化趋势，提前做好预案，尽量减轻对项目的不利影响。按时推进项目，提高项目实施效率，缩短经营建设周期，降低未来政策风险。

2、工程建设风险

风险描述：本次棚户区改造项目涉及项目众多、投资规模大、建设周期较长，在项目建设期间相关要素的变化将对项目的总体运营、收支产生重大影响。在项目建设期内，若出现资金未能及时足额到位，原材料、人力成本、征拆补偿标准的大幅变化，或遭遇不可抗拒的自然灾害等情形时，都有可能影响到建设工期，并致使实际建设成本超出工程概预算。

应对措施：做好资金规划，为项目实施提供有利保障；合理安排工期，加强组织协调，确保项目按计划推进、顺利

实施、及时完工；实施前，在深入研究、分析的基础上，充分评估项目各项成本变化的风险及财政承受能力。实施过程中，按照规定标准执行，将项目各项成本控制在合理水平。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：土地出让收入是本期专项债券主要偿债来源，出让收入的波动在很大程度也将影响本次债券的偿付能力。受国内外经济形势变化等因素的影响，房地产价格增速放缓，土地高溢价出让的情况减少，土地市场的供需更加平衡，作为项目收益的土地出让收入存在不能完全实现预期的风险。

应对措施：加强对房地产市场的宏观调控，适时调整土地供应时机和供应量，保持土地价格稳定；如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部住房城乡建设部关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预〔2018〕28号）规定，在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，待项目收入实现后再予以归还。

同时，长沙市本级棚户区改造项目融资平衡情况已经通过湖南华辉会计师事务所有限责任公司审计通过。

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

长沙市城市人居环境局负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、成本等因素，建立本地区试点发行棚户区改造专项债券项目库，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行棚户区改造专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好棚改专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入。

望城区棚户区改造项目预期收益和融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

望城区位于湖南省长沙市。望城是雷锋的故乡，被江泽民同志誉为“希望之城”，是历史文化名城长沙近郊一座正在崛起的新城。它扼湘西北门户，北连浩瀚洞庭，南毗麓山毓秀，总面积 969 平方公里。区域全境已纳入《长沙市城市总体规划（2003~2020）》，属长沙市河西经济发展的火车头。2011 年成为长沙市第六个城区。全境已纳入长株潭“两型社会”综合配套改革试验核心区。

望城区 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	5,821,906	6,587,617	6,710,000
居民人均可支配收入（元）	34,025	37,049	40,255
一般预算收入	700,108	800,318	903,098
政府性基金收入	308,137	456,350	671,127
其中：国有土地出让收入	27,529	429,520	541,952
政府性基金支出	368,296	460,441	637,084
其中：国有土地出让支出	33,140	430,715	570,748

注：2018 年财政经济数据为快报数，下同。

（二）项目基本信息

望城区 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 3 个项目，总投资共计 175,000.00 万元。详细情况见下表：

望城区棚户区改造项目基本情况表

序号	项目名称	项目概况	实施单位	批复文件
1	望城经开区原佳-裕农片区棚户区改造项目	本项目四至范围望城经济技术开发区乌山街道原佳村、裕农村，东临长塘路，西临黄桥大道，南临航空路，北临望京大道；总投资 83000 万元，征地拆迁涉及征地面积约 2073 亩，拆迁房屋总面积 89430 平方米，涉及总拆迁户数 271 户，征收安置拟采用货币补偿方式；建设期限为 2 年；截至目前，已纳入国家棚改计划 200 户，2020 年拟申请纳入 71 户。	望城区住房保障服务中心	《长沙市望城区发展和改革局关于批准望城经开区原佳-裕农片区棚户区改造项目立项的批复》（望发改经投【2019】6 号）；《长沙市望城区发展和改革局关于批准望城经开区原佳-裕农片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（望发改经投【2019】7 号）。
2	滨江片区棚户区改造项目	本项目四至范围北至浏水桥，南至星月路，西至雷锋大道及金星北路，东至潇湘大道；项目总投资 80000 万元，项目总用地面积 608 亩，均为集体用地，总拆迁户数 223 户，总拆迁建筑面积 70000 平方米，征收安置拟采用货币补偿方式；建设期限 1 年；截至目前，已纳入国家棚改计划 223 户。	望城区住房保障服务中心	《长沙市望城区发展和改革局关于滨江片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（望发改审【2019】703 号）；《长沙市望城区发展和改革局关于滨江片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（望发改审【2019】703 号）。
3	靖港棚户区改造项目（续建）	本项目位于望城区靖港镇，四至范围北至浏水堤，东至少先路，南至同仁堤与兴农堤，西至小义塘；项目总投资 12000 万元，总用地 93.7 亩，涉及拆迁户 120 户，拆迁房屋总建筑面积 12800 平方米，征收安置拟采用货币补偿方式；建设期限 1 年；截至目前，已纳入国家棚改计划 120 户。	望城区住房保障服务中心	《长沙市望城区发展和改革局关于靖港棚户区改造项目（续建）立项的批复（望发改审【2019】118 号）》；《长沙市望城区发展和改革局关于靖港棚户区改造项目（续建）可行性研究报告的批复》（望发改审【2019】704 号）。

备注：上述项目名称以项目立项批复或可研批复为准。

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），上述 3 个项目已列入 2019 年国家棚户区改造计划。

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），靖港棚户区改造项目（续建）已列入 2018 年国家棚户区改造计划。

上述项目已经通过上海建纬（长沙）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

1、促进经济发展，改善投资环境。上述项目建成将会促进本地区基础设施的改进，如：周边道路的建设、供电、供气、给排水以及服务网点的增加等。同时，项目建设能够促进社会经济发展，提升城市品位和人居环境，增加社会服务容量，进一步改善项目周边的开发投资环境，将在很大程度上对望城区快速发展起到积极的配合作用，从整体上进一步提升区域的核心竞争力，进一步提升其整体形象。

2、解决就业问题，缓解社会压力。上述项目开发实施涉及到项目区域周边拆迁和基础设施建设工作，拟在五年内开发建设完成，期间可吸纳大量劳动力。同时在项目建成后，也将提供一些社区服务工作，在一定程度上可以解决当地部分就业问题，缓解就业压力，带来较好的社会效益。

3、提升土地使用价值，提升发展竞争力。通过对望城区棚户区分进行改造，将腾出的土地进行科学规划开发，将彻底改变土地现状，极大提升土地使用价值，提高单位面积的产出效益，优化交通运输条件，规范房产交易；按照中长期建设规划要求，有利于望城区整体发展，可优化城市卫生环境，提高城市品位和发展竞争力。

（二）社会效益分析

1、解决住房困难，提高生活质量。棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正。从拥挤、环境恶劣的棚户区，到宽敞、设备完善的高楼，棚户区改造项目的实施改善了困难群众恶劣的居住和生活条件，提高了群众的生活质量，改变了他们的精神风貌，也增强了他们对家庭、社会的责任感和对美好生活的信心。对棚户区居民来说，棚户区改造意味着崭新生活的开始，他们对个人、家庭以及国家发展的信心，悄然汇聚成实现中国梦的强大力量。

2、改善城区面貌，促进和谐发展。棚户区改造项目在改善城区落后面貌、提升和完善城市功能的同时，还可优化配置土地资源，促进土地合理利用。棚户区改造对土地进行大规模的整合，把面积较小、缺乏规模效益的地块进行并转，以充分发挥土地的规模效益。棚户区改造项目在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。

综上所述，上述 3 个望城区棚改项目实施对本地区的经济社会发展具有十分积极的意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

望城区 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 3 个项目，总投资金额 175,000.00 万元，包括土地征拆费用、工程

费用及其他费用，具体如下表所示：

望城区棚户区改造项目投资总额明细表

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	土地征拆费用	工程费用	其他费用
1	望城经开区原佳-裕农片区棚户区改造项目	83,000.00	73,025.00		9975.00
2	滨江片区棚户区改造项目	80,000.00	57,480.64	2,744.97	19,774.39
3	靖港棚户区改造项目（续建）	12,000.00	9,336.32	1,187.43	1,476.25
	合计	175,000.00	139,841.96	3,932.40	31,225.64

上述3个项目前期投入及分年度投资金额具体情况如下表所示：

望城区棚户区改造项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019年	2020年
1	望城经开区乌山街道原佳-裕农片区棚户区改造项目	83,000.00		53812	29188
2	滨江片区棚户区改造项目	80,000.00		80000	
3	靖港棚户区改造项目（续建）	12,000.00		12,000.00	
	合计	175,000.00		145,812.00	29,188.00

（二）资金筹措方案

2019年本期望城区棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资175,000.00万元，其中用于项目支出的资本金38,400.00万元（资本金将根据项目进度逐步到位），本次拟申请政府专项债券22,240.00

万元，后续拟申请政府专项债券 114,360.00 万元。本次申请的政府债券资金按约定使用于已纳入国家棚改计划的改造户数。

望城区棚户区改造项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额	本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	望城经开区乌山街道原佳-裕农片区棚户区改造项目	20,000.00	63,000.00		8,000.00	2019 年湖南省政府棚改专项债券(一期)	5 年
2	滨江片区棚户区改造项目	16,000.00	64,000.00		10,240.00	——2019 年湖南省政府专项债券(二期)	5 年
3	靖港棚户区改造项目(续建)	2400	9600		4,000.00		5 年
	合计	38,400.00	136,600.00		22,240.00		

四、预期收益

长沙市望城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 292,530.01 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，对比参照标地结合项目预计规划指标、位置差异等作为调节系数，预测本次棚户区改造项目的地价。具体可比地块信息如下：

序号	挂牌编号	位置	出让面积(平方米)	出让日期	用途	地价(万元/亩)
1	网挂[2017]12 号	月亮岛街道	79,642.67	2018/7/5	商业	266.52
2	[2018]望城区 008 号	马桥河路与石长铁路交叉口东南角	13,343.80	2018/6/8	工业	25.08

3	网挂[2017]11号	黄金园街道	2,894.61	2018/1/11	商服（加油站）	351.69
4	网挂[2016]24号	高塘岭街道	56,532.17	2016/12/20	住宅	203.06
5	网挂[2016]26号	高塘岭街道	112,196.63	2017/1/23	商住	206.02
6	网挂[2017]16号	月亮岛街道	79,642.67	2018/7/5	商业	266.52

长沙市望城区3个项目预计可出让地2,607.21亩地，规划土地出让性质包含工业用地、商住用地等，考虑到土地自2020年—2023年出让，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟。在遵照谨慎性原则下，本项目土地出让价格的预测参考2019年长沙市GDP目标增速8%计算土地价格的增長。

望城区棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
原佳-裕农片区棚户区改造项目	土地使用权出让收入	7,695.00	8,310.60	8,975.45	89,610.21			114,591.26	114,591.26
	参考地块	商业：网挂[2017]12号；工业：[2018]望城区008号；商业加油站：网挂[2017]11号							
滨江片区棚户区改造项目	土地使用权出让收入	27,222.30	29,542.61	39,427.93	61,221.50			157,414.34	157,414.34
	参考地块	住宅：网挂[2016]24号；商住：网挂[2016]26号							
靖港棚户区改造项目（续建）	土地使用权出让收入	4,554.79	4,919.18	5,312.71	5,737.73			20,524.41	20,524.41
	参考地块	商业：网挂[2017]16号							
合计		39,472.09	42,772.39	53,716.09	156,569.44			292,530.01	292,530.01

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。

上述预测已经湖南华辉会计师事务所审核，并在其编制

的《湖南华辉会计师事务所有限责任公司关于湖南省长沙市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》中披露。

五、融资平衡方案

项目总投资金额为 175,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 22,240.00 万元，后续拟申请政府专项债券 114,360.00 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。考虑到未来融资时点的不确定性，假设项目未来计划融资均在 2019 年完成，不影响项目整体还本付息金额。根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 3 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.95%，每年需偿付利息 5,395.70 万元，5 年本息共计 163,578.50 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 292,530.01 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.79。

望城区棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
原佳-裕农片区棚户区改造项目	2019		63,000.00		63,000.00		
	2020	63,000.00			63,000.00	2,488.50	2,488.50
	2021	63,000.00			63,000.00	2,488.50	2,488.50
	2022	63,000.00			63,000.00	2,488.50	2,488.50
	2023	63,000.00			63,000.00	2,488.50	2,488.50
	2024	63,000.00		63,000.00		2,488.50	65,488.50

	2025						
	2026						
	小计		63,000.00	63,000.00		12,442.50	75,442.50
滨江片区棚户区改造项目	2019		64,000.00		64,000.00		
	2020	64,000.00			64,000.00	2,528.00	2,528.00
	2021	64,000.00			64,000.00	2,528.00	2,528.00
	2022	64,000.00			64,000.00	2,528.00	2,528.00
	2023	64,000.00			64,000.00	2,528.00	2,528.00
	2024	64,000.00		64,000.00		2,528.00	66,528.00
	2025						
	2026						
	小计		64,000.00	64,000.00		12,640.00	76,640.00
靖港棚户区改造项目（续建）	2019		9,600.00		9600		
	2020	9,600.00			9,600.00	379.20	379.20
	2021	9,600.00			9,600.00	379.20	379.20
	2022	9,600.00			9,600.00	379.20	379.20
	2023	9,600.00			9,600.00	379.20	379.20
	2024	9,600.00		9,600.00		379.20	9,979.20
	2025						
	2026						
	小计		9,600.00	9,600.00		1,896.00	11,496.00
	合计		136,600.00	136,600.00		26,978.50	163,578.50

望城区棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
长沙市望城区棚改项目	292,530.01	136,600.00	163,578.50	1.79
原佳-裕农片区棚户区改造项目	114,591.26	63,000.00	75,442.50	1.52
滨江片区棚户区改造项目	157,414.34	64,000.00	76,640.00	2.05
靖港棚户区改造项目（续建）	20,524.41	9,600.00	11,496.00	1.79

六、潜在风险评估

项目存在政策环境风险、工程建设风险、项目收益与预期存在差异风险等因素，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、政策环境风险

风险描述：本次发行的债券为地方政府专项债，受到国家政策、政府行政管理行为的影响与制约。在本次项目的开发期间，国家宏观经济政策、产业政策、环保政策、地方扶持优惠政策及棚户区改造管理政策的变化，都可能对棚户区改造项目的实施运营及收入产生直接影响，从而影响债券存续期内项目收益。

应对措施：密切关注国家政策和宏观经济形势的变化趋势，提前做好预案，尽量减轻对项目的不利影响。按时推进项目，提高项目实施效率，缩短经营建设周期，降低未来政策风险。

2、工程建设风险

风险描述：本次棚户区改造项目投资规模较大、建设周期较长，在项目建设期间相关要素的变化将对项目的总体运营、收支产生重大影响。在项目建设期内，若出现资金未能及时足额到位，原材料、人力成本、征拆补偿标准的大幅变化，或遭遇不可抗拒的自然灾害等情形时，都有可能影响到建设工期，并致使实际建设成本超出工程概预算。

应对措施：做好资金规划，为项目实施提供有利保障；合理安排工期，加强组织协调，确保项目按计划推进、顺利实施、及时完工；实施前，在深入研究、分析的基础上，充

分评估项目各项成本变化的风险及财政承受能力。实施过程中，按照规定标准执行，将项目各项成本控制在合理水平。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：土地出让收入是本期专项债券主要偿债来源，出让收入的波动在很大程度也将影响本次债券的偿付能力。受国内外经济形势变化等因素的影响，房地产价格增速放缓，土地高溢价出让的情况减少，土地市场的供需更加平衡，作为项目收益的土地出让收入存在不能完全实现预期的风险。

应对措施：加强对房地产市场的宏观调控，适时调整土地供应时机和供应量，保持土地价格稳定；如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部住房城乡建设部关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预〔2018〕28号）规定，在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，待项目收入实现后再予以归还。

同时，望城区棚户区改造项目融资平衡情况已经通过湖南华辉会计师事务所有限责任公司审计通过。

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

望城区住房保障服务中心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。

浏阳市棚户区改造项目预期收益和融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

浏阳市位于长沙市东部，处于宁乡—长沙—浏阳发展轴以及长浏高速产业集群发展轴带上，是“长株潭”一体化战略中产业发展的重要组成部分。浏阳市内交通便捷，是连接湖南、江西两省间最重要的交通枢纽，境内有长永、长浏、大浏和浏醴四条省级高速公路和永盛大道、浏大公路、319国道、106国道、210省道等5条国省级公路。浏阳市毗邻长沙黄花国际机场，该机场可直航北京、曼谷、大阪、首尔、广州、香港、上海、深圳等国内外中心城市，并且浏阳市距离武广、京广、沪昆高铁中部枢纽的长沙高铁南站仅40余公里，该站至北京、上海、广州等国内主要城市的时间均在5小时以内。与此同时，起始于长沙火车站，横跨星沙、黄花国际机场，终止浏阳市的长浏城际铁路业已开工建设，该城际铁路计划与中心城市地铁站、重要机场、铁路枢纽等节点衔接，将使浏阳市距离周边各交通节点的时间大大缩短，届时将成为“3+5”城市群城际轨道交通网的重要组成部分。凭借其显著的交通地理优势，浏阳市的社会经济将迎来跨越式发展。随着对外交通网络的日渐完善，浏阳市交通条件不断优化，区位优势成就了浏阳发展新的机遇。便利的交通网络体系的形成，加速了浏阳市人才、技术、资金、信息的

聚集，基本构成了“融入长株潭，对接长三角、辐射湘赣边”的格局，有助于未来进一步实现经济的大发展与大跨越。近年来，浏阳市经济保持较快发展，主要经济指标居长沙市各区县前列；浏阳市产业园区布局较好，依托支柱产业，园区经济增长较快。浏阳市是湖南省直管县级市，是长株潭城市的次中心城市和长沙东线经济走廊上的重要支点，区位条件较好。浏阳市下辖 4 个街道、25 个镇和 3 个乡，总面积 5,007 平方公里。截至 2018 年末，全市总人口 148.37 万人。

浏阳市 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	12,182,000	13,050,000	13,401,000
居民人均可支配收入（元）	33,492	36,437	39,608
一般预算收入	955,392	1,001,634	1,133,158
政府性基金收入	317,760	421,887	426,779
其中：国有土地出让收入	309,334	400,118	415,754
政府性基金支出	333,195	425,693	396,106
其中：国有土地出让支出	307,999	394,351	384,811

注：2018 年财政经济数据为快报数，下同。

（二）项目基本信息

浏阳市棚户区改造项目共计 3 个，总投资共计 156,110.00

万元，详细情况见下表：

浏阳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	水佳片区棚改（二期）	本项目四至范围关口水佳片区境内，复兴路以东，白沙路以南，浏阳河中路西面和北面；项目总投资 42250 万元，建设内容为域内房屋拆迁 42900 平方米，拆迁 130 户，征收安置拟采用货币补偿方式；建设期限 1 年；截至目前，已纳入国家棚改计划 130 户。	浏阳市住房保障服务中心	《浏阳市发展和改革局关于浏阳市水佳片区（二期）项目立项的批复》（浏发改前期【2019】5 号）；《浏阳市发展和改革局关于浏阳市水佳片区（二期）项目可行性研究报告的批复》（浏发改投【2019】19 号）。

2	道吾片区棚改（三期）	本项目四至范围集里办事处境内,西北环线的东面和南面,石霜路、燎原路以西,白沙路、龚家桥路以北;项目总投资为 65260 万元,建设内容为域内房屋拆迁 66000 平方米,拆迁 208 户,征收安置拟采用货币补偿方式;建设期限为 1 年;截至目前,已纳入国家棚改计划 208 户。	浏阳市住房保障服务中心	《浏阳市发展和改革局关于浏阳市道吾片区（三期）项目立项的批复》（浏发改前期【2019】1 号）;《浏阳市发展和改革局关于道吾片区棚改（三期）项目可行性研究报告的批复》（浏发改审【2019】16 号）。
3	长兴片区棚改项目（四期）	本项目四至范围长兴湖以东地块,东至水佳路,南至白沙路,西至复兴路,北至关口中;项目总投资为 48600 万元,建设内容为域内房屋拆迁及土地平整 49500 平方米,拆迁 165 户,征收安置拟采用货币补偿方式;建设期限为 1 年;截至目前,已纳入国家棚改计划 165 户。	浏阳市住房保障服务中心	《浏阳市发展和改革局关于浏阳市长兴片区棚改（四期）项目立项的批复》（浏发改前期【2019】10 号）;《浏阳市发展和改革局关于浏阳市长兴片区棚改（四期）项目可行性研究报告的批复》（浏发改投【2019】14 号）。

备注：上述项目名称以项目立项批复或可研批复为准。

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），上述 3 个项目已列入 2019 年国家棚户区改造计划。

上述项目已经通过上海建纬（长沙）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

1、促进经济发展，改善投资环境。上述项目建成将会促进本地区基础设施的改进，如：周边道路的建设、供电、供气、给排水以及服务网点的增加等。同时，项目建设能够促进社会经济发展，提升城市品位和人居环境，增加社会服务容量，进一步改善项目周边的开发投资环境，将在很大程度上对浏阳市快速发展起到积极的配合作用，从整体上进一步提升区域的核心竞争力，进一步提升其整体形象。

2、解决就业问题，缓解社会压力。上述项目开发实施涉及到项目区域周边拆迁和基础设施建设工作，拟在五年内开发建设完成，期间可吸纳大量劳动力。同时在项目建成后，也将提供一些社区服务工作，在一定程度上可以解决当地部分就业问题，缓解就业压力，带来较好的社会效益。

3、提升土地使用价值，提升发展竞争力。通过对浏阳市棚户区进行改造，将腾出的土地进行科学规划开发，将彻底改变土地现状，极大提升土地使用价值，提高单位面积的产出效益，优化交通运输条件，规范房产交易；按照中长期建设规划要求，有利于浏阳市整体发展，可优化城市卫生环境，提高城市品位和发展竞争力。

（二）社会效益分析

1、解决住房困难，提高生活质量。棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正。从拥挤、环境恶劣的棚户区，到宽敞、设备完善的高楼，棚户区改造项目的实施改善了困难群众恶劣的居住和生活条件，提高了群众的生活质量，改变了他们的精神风貌，也增强了他们对家庭、社会的责任感和对美好生活的信心。对棚户区居民来说，棚户区改造意味着崭新生活的开始，他们对个人、家庭以及国家发展的信心，悄然汇聚成实现中国梦的强大力量。

2、改善城区面貌，促进和谐发展。棚户区改造项目在改善城区落后面貌、提升和完善城市功能的同时，还可优化配置土地资源，促进土地合理利用。棚户区改造对土地进行大规模的整合，把面积较小、缺乏规模效益的地块进行并转，以充分发挥土地的规模效益。棚户区改造项目在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。

综上所述，上述 3 个浏阳市棚改项目实施对当地的社会发展具有十分积极的意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

浏阳市 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 3 个项目，总投资金额 156,110.00 万元，包括土地征拆费用、工程费用及其他费用，具体如下表所示：

浏阳市棚户区改造项目投资总额明细表

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	土地征拆费用	工程费用	其他费用
1	水佳片区棚改（二期）	42,250.00	38,186.64	3,411.02	652.34
2	道吾片区棚改（三期）	65,260.00	61,577.22	2,675.17	1,007.61
3	长兴片区棚改项目（四期）	48,600.00	47,085.00		1,515.00
	合计	156,110.00	146,848.86	6,086.19	3,174.95

上述 3 个项目前期投入及分年度投资金额具体情况如下表所示：

浏阳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
1	水佳片区棚改（二期）	42,250.00		42,250.00
2	道吾片区棚改（三期）	65,260.00		65,260.00
3	长兴片区棚改项目（四期）	48,600.00		48,600.00
	合计	156,110.00		156,110.00

（二）资金筹措方案

2019 年本期浏阳市棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 156,110.00 万元，其中用于项目支出的资本金 31,222.00 万元（资本金将根据项目进度逐步到位），本次拟申请政府专项债券 37,200.00 万元，后续拟申请政府专项债券 87,688.00 万元。本次申请的政府债券资金按约定使用于已纳入国家棚改计划的改造户数。

浏阳市棚户区改造项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额	本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			
20	水佳片区棚改（二期）	8,450.00	33,800.00		10,000.00	2019 年湖南省政府棚改专项债券（一期）——2019 年湖南省政府专项债券（二期）	5 年
21	道吾片区棚改（三期）	13,052.00	52,208.00		17,200.00		5 年
22	长兴片区棚改项目（四期）	9,720.00	38,880.00		10,000.00		5 年
	合计	31,222.00	124,888.00		37,200.00		

四、预期收益

浏阳市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 415,395.62 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，对比参照标地结合项目预计规划指标、位置差异等作为调节系数，预测本次棚户区改造项目的地价。具体可比地块信息如下：

序号	挂牌编号	位置	出让面积 (平米)	出让日期	用途	地价(万元/ 亩)
1	(2018) 浏阳市 032 号	水佳片区白沙路南侧，水佳湖北侧。复兴路东侧，泰安路西侧	68,762.37	2018/8/21	商住	325.08
2	CX-0402-01	新文学校以南，复兴路以东，道吾山路以北	16,584.08	2018/7/11	商住	356.97
3	CX-0314-01	锦程大道安置区以北，长兴湖以东，李畋路以西	24,013.45	2017/10/30	商住	276.68
4	CX-0515-02	白沙路以北，长兴湖以东，李畋路以西	56,746.95	2017/6/30	商住	286.40

浏阳市 3 个项目预计可出让地 1,313.80 亩地，规划土地出让性质包含工业用地、商住用地等，考虑到土地自 2020 年—2023 年出让，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟。在遵照谨慎性原则下，本项目土地出让价格的预测参考 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 计算土地价格的 growth。

浏阳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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计	预计用于资金平衡的相关收益	参考地块
水佳片区棚改（二期）	土地使用权出让收入	37,800.00	40,824.00	44,089.92	25,998.94			148,712.86	148,712.86	（2018）浏阳市 032 号
道吾片区棚改（三期）	土地使用权出让收入	30,240.00	32,659.20	35,271.94	23,808.56			121,979.70	121,979.70	CX-0402-01
长兴片区棚改（四期）	土地使用权出让收入	30,322.00	16,547.82	38,811.83	59,021.41			144,703.06	144,703.06	CX-0314-01、CX-0515-02
浏阳市棚改项目		98,362.00	90,031.02	118,173.69	108,828.91			415,395.62	415,395.62	

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。

上述预测已经湖南华辉会计师事务所审核，并在其编制的《湖南华辉会计师事务所有限责任公司关于湖南省长沙市 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》中披露。

五、融资平衡方案

项目总投资金额为 156,110.00 万元，本次拟申请政府专项债券 37,200.00 万元，后续拟申请政府专项债券 87,688.00 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。考虑到未来融资时点的不确定性，假设项目未来计划融资均在 2019 年完

成，不影响项目整体还本付息金额。根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 3 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.95%，每年需偿付利息 4,933.08 万元，5 年本息共计 149.553.40 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 415,395.62 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.78。

浏阳市棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
水佳片区棚改（二期）	2019		33,800.00		33,800.00		
	2020	33,800.00			33,800.00	1,335.10	1,335.10
	2021	33,800.00			33,800.00	1,335.10	1,335.10
	2022	33,800.00			33,800.00	1,335.10	1,335.10
	2023	33,800.00			33,800.00	1,335.10	1,335.10
	2024	33,800.00		33,800.00		1,335.10	35,135.10
	2025						
	2026						
	小计		33,800.00	33,800.00		6,675.50	40,475.50
道吾片区棚改（三期）	2019		52,208.00		52,208.00		
	2020	52,208.00			52,208.00	2,062.22	2,062.22
	2021	52,208.00			52,208.00	2,062.22	2,062.22
	2022	52,208.00			52,208.00	2,062.22	2,062.22
	2023	52,208.00			52,208.00	2,062.22	2,062.22
	2024	52,208.00		52,208.00		2,062.22	54,270.22
	2025						
	2026						
	小计		52,208.00	52,208.00		10,311.10	62,519.10
长兴片区棚改（四期）	2019		38,880.00		38,880.00		
	2020	38,880.00			38,880.00	1,535.76	1,535.76
	2021	38,880.00			38,880.00	1,535.76	1,535.76
	2022	38,880.00			38,880.00	1,535.76	1,535.76
	2023	38,880.00			38,880.00	1,535.76	1,535.76

	2024	38,880.00		38,880.00		1,535.76	40,415.76
	2025						
	2026						
	小计		38,880.00	38,880.00		7,678.80	46,558.80
	合计		124,888.00	124,888.00		24,665.40	149,553.40

浏阳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
浏阳市棚改项目	415,395.62	124,888.00	149,553.40	2.78
水佳片区棚改（二期）	148,712.86	33,800.00	40,475.50	3.67
道吾片区棚改（三期）	121,979.70	52,208.00	62,519.10	1.95
长兴片区棚改（四期）	144,703.06	38,880.00	46,558.80	3.11

六、潜在风险评估

项目存在政策环境风险、工程建设风险、项目收益与预期存在差异风险等因素，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、政策环境风险

风险描述：本次发行的债券为地方政府专项债，受到国家政策、政府行政管理行为的影响与制约。在本次项目的开发期间，国家宏观经济政策、产业政策、环保政策、地方扶持优惠政策及棚户区改造管理政策的变化，都可能对棚户区改造项目的实施运营及收入产生直接影响，从而影响债券存续期内项目收益。

应对措施：密切关注国家政策和宏观经济形势的变化趋势，提前做好预案，尽量减轻对项目的不利影响。按时推进项目，提高项目实施效率，缩短经营建设周期，降低未来政策风险。

2、工程建设风险

风险描述：本次棚户区改造项目投资规模较大，在项目建设期间相关要素的变化将对项目的总体运营、收支产生重大影响。在项目建设期内，若出现资金未能及时足额到位，原材料、人力成本、征拆补偿标准的大幅变化，或遭遇不可抗拒的自然灾害等情形时，都有可能影响到建设工期，并致使实际建设成本超出工程概预算。

应对措施：做好资金规划，为项目实施提供有利保障；合理安排工期，加强组织协调，确保项目按计划推进、顺利实施、及时完工；实施前，在深入研究、分析的基础上，充分评估项目各项成本变化的风险及财政承受能力。实施过程中，按照规定标准执行，将项目各项成本控制在合理水平。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：土地出让收入是本期专项债券主要偿债来源，出让收入的波动在很大程度也将影响本次债券的偿付能力。受国内外经济形势变化等因素的影响，房地产价格增速放缓，土地高溢价出让的情况减少，土地市场的供需更加平衡，作为项目收益的土地出让收入存在不能完全实现预期的风险。

应对措施：加强对房地产市场的宏观调控，适时调整土地供应时机和供应量，保持土地价格稳定；如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部住房城乡建设部关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预〔2018〕28号）规定，在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，待项目收入实现后再予以归还。

同时，浏阳市棚户区改造项目融资平衡情况已经通过湖南华辉会计师事务所有限责任公司审计通过。

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

浏阳市住房保障服务中心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。

宁乡市棚户区改造项目预期收益和融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

宁乡市地处湖南中部，是国家主席刘少奇、中共一大代表何叔衡故里，面积 2906 平方公里，人口 145 万，2017 年 12 月，宁乡经民政部批准撤县设市，区位优势明显，经济基础较好。从区位看，地处长株潭城市群与环洞庭湖生态经济圈结合部，省会长沙辐射带动湘中西和国家中西部地区发展的过渡带。

宁乡 2008 年首次进入全国百强县（市）阵容，从 2001 年第 233 位，到 2008 年的第 97 位，再到 2018 年的第 28 位。2014-2018 年，我市地区生产总值年均增长 56 亿元，五年平均增速 11%，比全省五年平均增速 8.4% 高 2.6 个百分点，2018 年我市地区生产总值达 1,113 亿元，同比增长 8%。

宁乡市 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	10,983,525	10,938,539	11,137,422
居民人均可支配收入（元）	29,446	32,208	34,887
一般预算收入	655,800	714,208	806,000
政府性基金收入	173,005	231,877	561,128
其中：国有土地出让收入	165,275	218,000	529,500
政府性基金支出	158,407	225,976	499,632
其中：国有土地出让支出	136,004	199,705	460,139

注：2018 年财政经济数据为快报数，下同。

（二）项目基本信息

宁乡市 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，为宁乡市东沔溪片区棚户区改造项目一期，四至范围为西至文书路，东至东沔路，北至一环北路，南至龙溪路；该项目总投资 150,000.00 万元，拆迁房屋总建筑面积 155,300 平方米，征收拆迁房屋 500 户，安置人口 2,500 人，征收安置拟采用货币补偿方式，建设期限为 2 年。截至目前，已纳入国家棚改计划 500 户。该项目实施单位为宁乡市住房保障局，批复文件包括：宁乡市发展改革局《关于宁乡市东沔溪片区棚户区改造项目一期立项的批复》（宁发改投【2018】382 号）、宁乡市发展改革局《关于宁乡市东沔溪片区棚户区改造项目一期可行性研究报告的批复》（宁发改审【2019】15 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），上述项目已列入 2019 年国家棚户区改造计划。

上述项目已经通过上海建纬（长沙）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

1、促进经济发展，改善投资环境。上述项目建成将会促进本地区基础设施的改进，如：周边道路的建设、供电、

供气、给排水以及服务网点的增加等。同时，项目建设能够促进社会经济发展，提升城市品位和人居环境，增加社会服务容量，进一步改善项目周边的开发投资环境，将在很大程度上对宁乡市快速发展起到积极的配合作用，从整体上进一步提升区域的核心竞争力，进一步提升其整体形象。

2、解决就业问题，缓解社会压力。上述项目开发实施涉及到项目区域周边拆迁和基础设施建设工作，拟在五年内开发建设完成，期间可吸纳大量劳动力。同时在项目建成后，也将提供一些社区服务工作，在一定程度上可以解决当地部分就业问题，缓解就业压力，带来较好的社会效益。

3、提升土地使用价值，提升发展竞争力。通过对宁乡市棚户区分进行改造，将腾出的土地进行科学规划开发，将彻底改变土地现状，极大提升土地使用价值，提高单位面积的产出效益，优化交通运输条件，规范房产交易；按照中长期建设规划要求，有利于宁乡市整体发展，可优化城市卫生环境，提高城市品位和发展竞争力。

（二）社会效益分析

1、解决住房困难，提高生活质量。棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正。从拥挤、环境恶劣的棚户区，到宽敞、设备完善的高楼，棚户区改造项目的实施改善了困难群众恶劣的居住和生活条件，提高了群众的生活质量，改变了他们的精神风貌，也增强了

他们对家庭、社会的责任感和对美好生活的信心。对棚户区居民来说，棚户区改造意味着崭新生活的开始，他们对个人、家庭以及国家发展的信心，悄然汇聚成实现中国梦的强大力量。

2、改善城区面貌，促进和谐发展。棚户区改造项目在改善城区落后面貌、提升和完善城市功能的同时，还可优化配置土地资源，促进土地合理利用。棚户区改造对土地进行大规模的整合，把面积较小、缺乏规模效益的地块进行并转，以充分发挥土地的规模效益。棚户区改造项目在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。

综上所述，上述棚改项目实施对宁乡市的经济社会发展具有十分积极的意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

宁乡市 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 150,000.00 万元，包括土地征拆费用、工程费用及其他费用，具体如下表所示：

宁乡市棚户区改造项目投资总额明细表

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	土地征拆费用	工程费用	其他费用
1	宁乡市东沔溪片区棚户区改造项目一期	150,000.00	121,593.50	10,009.00	18,397.50

上述项目前期投入及分年度投资金额具体情况如下表所示：

宁乡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
1	宁乡市东沔溪片区棚户区改造项目一期	150,000.00		120,000.00	30,000.00

（二）资金筹措方案

2019 年本期宁乡市棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 150,000.00 万元，其中用于项目支出的资本金 30,000.00 万元（资本金将根据项目进度逐步到位），本次拟申请政府专项债券 27,840.00 万元，后续拟申请政府专项债券 92,160.00 万元。本次申请的政府债券资金按约定使用于已纳入国家棚改计划的改造户数。

宁乡市棚户区改造项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额	本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	宁乡市东沕溪片区棚户区改造项目一期	30,000.00	120,000.00		27,840.00	2019 年湖南省政府棚改专项债券（二期）——2019 年湖南省政府专项债券（三期）	7 年

四、预期收益

宁乡市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 215,691.61 万元。

通过选取与本次预测涉及项目的 2 个周边地块市场土地交易价格作为标地，对比参照标地结合项目预计规划指标、位置差异等作为调节系数，预测本次棚户区改造项目的地价。具体可比地块信息如下：

挂牌编号	位置	出让面积 (平方米)	出让日期	用途	地价(万元/亩)
(2018) 宁乡市 011 号	宁乡市玉潭街道玉兴路与二环路交汇处	67,279.75	2018/5/7	商住	350.00
(2017) 宁乡市 073 号	玉潭东路以北、滨江路以东	92,279.71	2017/12/27	商住	467.9

宁乡市 1 个项目用地面积 336.96 亩地，规划土地出让性质为商住用地，考虑到土地自 2021 年—2025 年出让，届时项目周边的基础配套设施、市政配套设施将更加完善、商圈环境更加成熟。在遵照谨慎性原则下，本项目的土地出让价

格的预测考虑 2019 年长沙市 GDP 目标增速 8% 计算土地价格的的增长。

宁乡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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计	预计用于 资金平衡 的相关收 益
宁乡市东沩溪 片区棚户区改 造项目一期	土地使用权 出让收入		15,746.40	28,343.52	42,855.40	59,507.79	69,238.50	215,691.61	215,691.61

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。

上述预测已经湖南华辉会计师事务所审核，并在其编制的《湖南华辉会计师事务所有限责任公司关于湖南省长沙市 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》中披露。

五、融资平衡方案

项目总投资金额为 150,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 27,840.00 万元，后续拟申请政府专项债券 92,160.00 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。考虑到未来融资时点的不确定性，假设项目未来计划融资均在 2019 年完成，不影响项目整体还本付息金额。根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 3 月相同待偿期国债

收益率算数平均值上浮 30%确定。据此，本次债券 7 年期的预测利率为 4.10%，每年需偿付利息 4,920.00 万元，七年本息共计 154,440.00 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 215,691.61 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.40。

宁乡市棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
东沕溪片区棚户区改造项目一期	2019		120,000.00		120,000.00		
	2020	120,000.00				4,920.00	4,920.00
	2021	120,000.00			120,000.00	4,920.00	4,920.00
	2022	120,000.00			120,000.00	4,920.00	4,920.00
	2023	120,000.00			120,000.00	4,920.00	4,920.00
	2024	120,000.00			120,000.00	4,920.00	4,920.00
	2025	120,000.00			120,000.00	4,920.00	4,920.00
	2026	120,000.00		120,000.00		4,920.00	124,920.00
	小计		120,000.00	120,000.00		34,440.00	154,440.00

宁乡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
宁乡市棚改项目	215,691.61	120,000.00	154,440.00	1.40
东沕溪片区棚户区改造项目一期	215,691.61	120,000.00	154,440.00	1.40

六、潜在风险评估

项目存在政策环境风险、工程建设风险、项目收益与预期存在差异风险等因素，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、政策环境风险

风险描述：本次发行的债券为地方政府专项债，受到国家政策、政府行政管理行为的影响与制约。在本次项目的开发期间，国家宏观经济政策、产业政策、环保政策、地方扶持优惠政策及棚户区改造管理政策的变化，都可能对棚户区改造项目的实施运营及收入产生直接影响，从而影响债券存续期内项目收益。

应对措施：密切关注国家政策和宏观经济形势的变化趋势，提前做好预案，尽量减轻对项目的不利影响。按时推进项目，提高项目实施效率，缩短经营建设周期，降低未来政策风险。

2、工程建设风险

风险描述：本次棚户区改造项目投资规模大、建设周期较长，在项目建设期间相关要素的变化将对项目的总体运营、收支产生重大影响。在项目建设期内，若出现资金未能及时足额到位，原材料、人力成本、征拆补偿标准的大幅变化，或遭遇不可抗拒的自然灾害等情形时，都有可能影响到建设工期，并致使实际建设成本超出工程概预算。

应对措施：做好资金规划，为项目实施提供有利保障；合理安排工期，加强组织协调，确保项目按计划推进、顺利实施、及时完工；实施前，在深入研究、分析的基础上，充分评估项目各项成本变化的风险及财政承受能力。实施过程

中，按照规定标准执行，将项目各项成本控制在合理水平。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：土地出让收入是本期专项债券主要偿债来源，出让收入的波动在很大程度也将影响本次债券的偿付能力。受国内外经济形势变化等因素的影响，房地产价格增速放缓，土地高溢价出让的情况减少，土地市场的供需更加平衡，作为项目收益的土地出让收入存在不能完全实现预期的风险。

应对措施：加强对房地产市场的宏观调控，适时调整土地供应时机和供应量，保持土地价格稳定；如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部住房城乡建设部关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预〔2018〕28号）规定，在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，待项目收入实现后再予以归还。

同时，宁乡市棚户区改造项目融资平衡情况已经通过湖南华辉会计师事务所有限责任公司审计通过。

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

宁乡市住房保障局负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、成本等因素，建立本地区试点发行棚户区改造专项债券项目库，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行棚户区改造专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好棚改专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，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