

湖南省株洲市 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

株洲市 2019 年第一批棚户区改造专项债券共涉及项目 7 个，本次拟申请债券资金总额为 73,700.00 万元，其中：株洲市本级涉及项目 3 个，拟申请债券规模为 42,700.00 万元；醴陵市涉及项目 3 个，拟申请债券规模为 17,000.00 万元；攸县涉及项目 1 个，拟申请债券规模为 14,000.00 万元。

一、株洲市本级

（一）项目概况

1、区域介绍

株洲，古称“建宁”，湖南省辖地级市，地处湖南省东部，湘江中游，是长株潭两型社会综合配套改革试验区的重要组成部分，总面积 1.12 万平方公里，总人口 405 万，市区面积 138 平方公里，常住人口 120 万。株洲是新中国成立后首批重点建设的八个工业城市之一，是中国老工业基地，经过多年的建设和发展，株洲市形成了以冶金、机械、化工、新材料、生物医药、绿色食品和陶瓷等产业为支柱，以国有大中型企业为骨干，以制造工业为主体，以高新技术为先导的工业体系。目前，全市拥有 12 家上市公司，16 家新三板挂牌公司，430 多家四板挂牌企业，企业上市、挂牌数量均居湖

南省第二。为落实科学发展观，推动省委、省政府“一点一线”和“加快实现工业化和城市化的进程”发展战略的实施，实现长株潭一体化的发展目标，促进株洲市城乡经济全面、协调、可持续发展，构建和谐社会，株洲市将坚持“稳中求进、进中争先”总基调，准确把握工作节奏和力度，推动“三大变革”，着力提升经济发展的质量和效益，全面对接全省“产业项目建设年”提出的“5个100”工程，重点推进“五个一批”计划，聚力实施“五大行动”，加快构建实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的产业体系。坚持以党的十九大精神为指引，在省委、省政府和市委的坚强领导下，不忘初心，牢记使命，奋勇前行，为加快建成“一谷三区”、实现“两个走在前列”等多个发展任务而不懈努力。

2016年至2018年，株洲市分别实现一般公共预算收入218.16亿元、224.09亿元和189.32亿元；其中，市本级分别实现一般公共预算收入55.30亿元、58.29亿元和65.99亿元。株洲市政府性基金收入分别为79.84亿元、87.30亿元和233.87亿元；其中，市本级政府性基金收入分别为63.32亿元、62.65亿元和143.36亿元。

2016-2018年株洲市财政经济数据

单位：亿元

项目	2016年	2017年	2018年
地区生产总值	2,465.99	2,530.01	2,631.54
居民人均可支配收入（元）	28,762	31,234	33,953
一般公共预算收入	218.16	224.09	189.32
政府性基金收入	79.84	87.3	233.87

其中：国有土地出让收入	74.92	81.49	219.17
政府性基金支出	80.76	76.3	196
其中：国有土地出让支出	71.28	68.97	187.84

注：地区生产总值和居民人均可支配收入由株洲市统计局提供；2018年财政经济数据为快报数，下同。

2016-2018 年株洲市本级财政经济数据

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
一般公共预算收入	55.3	58.29	65.99
政府性基金收入	63.32	62.65	143.36
其中：国有土地出让收入	58.93	57.5	129.84
政府性基金支出	57.92	51.49	119.05
其中：国有土地出让支出	53.71	47.92	114.02

2、项目基本信息

本次债券涉及的株洲市本级棚户区改造项目共计 3 个，分别为红旗广场西南片区棚改三期项目、燕山棚户区项目及株洲市荷塘区宋家桥城中村项目。具体情况如下：

株洲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	红旗广场西南片区棚改三期项目	项目总投资 6,000.00 万元，项目地点位于株洲市荷塘区新华东路以南红旗中路以西汽齿厂区以东，拟改造户数 54 户，截至目前，已纳入国家棚改计划 54 户，全部采用货币安置，建设期间为 2019 年-2020 年	株洲市住房和城乡建设局	《株洲市发展和改革委员会关于红旗广场西南片区棚户区改造三期项目可行性研究报告的批复》株发改审（2019）20 号
2	燕山棚户区项目	项目总投资 15,000.00 万元，项目地点位于株洲市石峰区规划响石西路以东、铜霞路以南、石峰山以西、规划 QST20 路以北，拟改造户数 100 户，截至目前，已纳入国家棚改计划 100 户，全部采用货币安置，建设期间为 2019 年-2020 年	株洲市住房和城乡建设局	《株洲市发展和改革委员会关于燕山棚户区改造项目可行性研究报告的批复》株发改审（2019）21 号

3	株洲市荷塘区宋家桥城中村项目	项目总投资 33,922.00 万元，项目地点位于株洲市荷塘区宋家桥，拟改造户数 58 户，截至目前，已纳入国家棚改计划 58 户，全部采用货币安置，建设期间为 2019 年	株洲市住房和城乡建设局	《株洲市发展和改革委员会关于荷塘区宋家桥城中村改造项目可行性研究报告的批复》株发改审（2019）19 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），上述项目已列入湖南省 2019 年棚户区改造项目计划与国家棚户区改造计划。

株洲市本级棚户区改造项目已经通过湖南誉翔律师事务所合法性审查。

（二）社会经济效益分析

1、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，在有效解决居民安置工作的同时，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。

2、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

1、项目投资估算

株洲市本级 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 54,922.00 万元，其中：

（1）根据《株洲市发展和改革委员会关于红旗广场西南片区棚户区改造三期项目可行性研究报告的批复》株发改审（2019）20 号，红旗广场西南片区棚改三期项目总投资金额 6,000.00 万元，包括项目拆迁补偿费 5,606.00 万元、建设期利息 394.00 万元。

（2）根据《株洲市发展和改革委员会关于燕山棚户区改造项目可行性研究报告的批复》株发改审（2019）21 号，燕山棚户区项目总投资金额 15,000.00 万元，包括拆迁补偿费 14,458.80 万元、建设期利息 541.20 万元。

（3）根据《株洲市发展和改革委员会关于荷塘区宋家桥城中村改造项目可行性研究报告的批复》株发改审（2019）19 号，株洲市荷塘区宋家桥城中村项目总投资金额 33,922.00 万元，包括拆迁补偿费 33,260.00 万元、建设期利息 662.00 万元。

上述项目前期投入金额合计 5,252.00 万元，分年度拟投资金额合计 49,670.00 万元。具体如下表所示：

株洲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 及以后
1	红旗广场西南片区棚改三期项目	6,000.00	-	6,000.00	-	-
2	燕山棚户区项目	15,000.00	-	15,000.00	-	-
3	株洲市荷塘区宋家桥城中村项目	33,922.00	5,252.00	28,670.00	-	-

	合计	54,922.00	5,252.00	49,670.00	-	-
--	----	-----------	----------	-----------	---	---

2、资金筹措方案

2019年本期株洲市本级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 54,922.00 万元，其中用于项目支出的资本金 12,222.00 万元，资本金将根据项目进度逐步到位，拟申请发行政府专项债券资金 42,700.00 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。

株洲市本级棚户区改造项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额	本期申请发行政府专项债券名称	本期申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	红旗广场西南片区棚改三期项目	2,300.00	3,700.00	-	3,700.00	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	燕山棚户区项目	3,000.00	12,000.00	-	12,000.00		
3	株洲市荷塘区宋家桥城中村项目	6,922.00	27,000.00	-	27,000.00		
	合计	12,222.00	42,700.00	-	42,700.00	-	-

（四）预期收益

株洲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，预计用于资金平衡相关收益为 259,023.01 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，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：

红旗广场西南片区棚改三期项目可比地价信息

序号	地块	区位	占地面积(亩)	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	荷塘区新塘路与迎风路交汇处以北地块	荷塘区	40.29	53,725.60	21,356.00	3,975.01	4,753.61
2	荷塘区升龙路与向阳路交汇处以西水竹湖综合开发项目出让项目	荷塘区	116.71	155,616.00	83,313.00	5,353.76	
3	荷塘区升龙大道与向阳路交汇处以北水竹湖综合开发用地项目 G 地块	荷塘区	126.78	211,297.50	104,213.00	4,932.05	

烟山棚户区项目可比地价信息

序号	地块	区位	占地面积(亩)	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	石峰区时代大道与禾田路交汇处以北，雪峰小镇 A+G 地块	石峰区	102.48	170,807.33	48,146.00	2,818.73	2,758.71
2	石峰区迎宾大道与藏龙路交汇处以西，雪峰小镇 E 地块	石峰区	52.92	88,199.10	20,476.00	2,321.57	
3	石峰区东至石峰山路，北至株洲制药厂生活区，西至规划道路，南至沿江北路区域	石峰区	84.10	84,102.44	26,373.00	3,135.82	

株洲市荷塘区宋家桥城中村项目可比地价信息

序号	地块	区位	占地面积 (亩)	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	荷塘区新塘路与迎风路交汇处以北地块	荷塘区	40.29	53,725.60	21,356.00	3,975.01	2,900.00
2	荷塘区大坪路与白云路交汇处西南角地块	荷塘区	41.32	99,166.32	26,031.00	2,624.98	
3	荷塘区金城东路与金达路交汇处以北地块	荷塘区	127.89	213,150.65	44,762.00	2,100.02	

株洲市 2016—2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.9%、8%、7.8%，近三年平均增速 7.9%，全国 2018 年 GDP 增速为 6.6%，此次预测考虑近三年平均增速与 2018 年全国 GDP 增速，依据谨慎性原则按 6.6% 计算土地价格的增长，即增速为 6.6%。具体预测情况如下：

株洲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	2019-2022	2023	2024	2025	合计
红旗广场西南片区棚改三期项目	土地出让收入	-	-	-	5,580.31	5,580.31
烟山棚户区项目		-	-	17,721.49	14,843.02	32,564.51
株洲市荷塘区宋家桥城中村项目		-	32,286.50	99,936.75	88,654.93	220,878.19
	合计	-	32,286.50	117,658.24	109,078.26	259,023.01

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

上述项目收入预测已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具《中天运会计师事务所关于湖南省株洲市 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评价报告》。

（五）融资平衡方案

项目总投资金额为 54,922.00 万元，项目拟申请政府专项债券 42,700.00 万元，偿还方式为每年偿还利息，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 3 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 7 年期的预测利率为 4.10%。依据上述利率，每年需偿付利息 1,750.70 万元，7 年本息共计 54,954.90 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入，共计 259,023.01 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 4.71。

株洲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 年	-	-	42,700.00	-	-
2020 年	42,700.00	-	42,700.00	1,750.70	1,750.70
2021 年	42,700.00	-	42,700.00	1,750.70	1,750.70
2022 年	42,700.00	-	42,700.00	1,750.70	1,750.70
2023 年	42,700.00	-	42,700.00	1,750.70	1,750.70
2024 年	42,700.00	-	42,700.00	1,750.70	1,750.70
2025 年	42,700.00	-	42,700.00	1,750.70	1,750.70
2026 年	42,700.00	42,700.00	-	1,750.70	44,450.70

合计	-	42,700.00	-	12,254.90	54,954.90
覆盖倍数	4.71				

株洲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	申请政府专项 债券本息和	预计收入	覆盖倍数
红旗广场西 南片区棚改 三期项目	3,700.00	4,761.90	5,580.31	1.17
烟台棚户区 项目	12,000.00	15,444.00	32,564.51	2.11
株洲市荷塘 区宋家桥城 中村项目	27,000.00	34,749.00	220,878.19	6.36
合计	42,700.00	54,954.90	259,023.01	4.71

（六）潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

风险描述：棚户区改造项目涉及到的房屋征收过程中，存在一定的社会稳定风险，即在执行房屋征收决策、实施房屋征收的过程中给被补偿人的生活、生产、财产等与其切实利益相关的各个方面造成的负面影响和损失的可能性。

应对措施：在项目实施前，确保落实该项目的决策有充足的政策、法律依据；坚持履行严格的审查审批和报批程序；对项目可行性进行严谨的研究论证，充分考虑项目在时间、

空间、人力、财力、物力等制约因素；完善征收工作措施及工作制度。

2、项目实施风险

风险描述：因棚户区改造项目的投资规模较大、涉及范围较广、周期较长，如果在项目实施过程中出现重大问题，或出现某些不可抗因素，有可能影响项目按期完成，出现无法按期完工或提升投资成本的风险。

应对措施：在项目实施前，重点做好项目有关各方的协调工作，减少项目建设的资金压力，保障项目顺利实施。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于受到国内外经济形势、房地产市场行情等相关因素影响，我国土地交易市场逐渐趋于理性，土地溢价率走低，流拍现象或将增加，优质地块竞争依然激烈，土地市场逐渐出现两极分化的趋势。因此，上述项目存在项目收益与预期存在差异的风险。

应对措施：根据政府制定的详细土地出让计划、确保可返还政府收益等能够顺利执行；用以预测的土地出让价格要符合目前土地出让行情，在合理范围内保守估计项目范围内的地块出让价格。根据相关土地时候收储进度和预算安排，完善出让土地计划，合理安排土地出让。

（七）还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急

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

（八）主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市级政府确定的棚改主管部门，株洲市本级棚改主管部门为株洲市住房和城乡建设局。

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。

二、醴陵市

（一）项目概况

1、区域介绍

醴陵市，醴陵地处湖南省东部，东邻江西省萍乡市湘东区、上栗县，北接浏阳市，西倚株洲市芦淞区、渌口区，南界攸县。全区面积 2157 平方公里，总人口 106 万人。2016 年至 2018 年，醴陵市分别实现一般预算收入 40.15 亿元、39.69 亿元和 26.84 亿元。政府性基金收入分别为 0.96 亿元、1.97 亿元和 18.29 亿元，受土地出让收入增长带动，2018 年政府性基金收入大幅上升。

2016-2018 年醴陵市财政经济数据

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	580.81	607.18	611.21
居民人均可支配收入（元）	28,236	30,664	33,424
一般预算收入	40.15	39.69	26.84
政府性基金收入	0.96	1.97	18.29
其中：国有土地出让收入	0.73	1.76	18.06
政府性基金支出	1.57	2.85	12.55
其中：国有土地出让支出	0.74	1.76	11.83

2、项目基本信息

本次债券涉及的株洲市（醴陵市）棚户区改造项目共计 3 个，分别为上洲村（城中村）棚户区项目、五里牌村（城中村）棚户区项目及长庆向阳棚户区（城中村）项目。具体情况如下：

株洲市（醴陵市）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	上洲村（城中村）棚户区项目	项目总投资 16,340.00 万元，项目地点位于来龙门街道办事处上洲村，拟改造户数 47 户，截至目前，已纳入国家棚改计划 47 户，全部采用货币安置，建设期间为 2018 年-2020 年	醴陵市房产管理局	《关于醴陵市上洲村（城中村）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》醴发改（2019）84 号
2	五里牌村（城中村）棚户区项目	项目总投资 3,100.00 万元，项目地点位于来龙门街道办事处五里牌村，拟改造户数 22 户，截至目前，已纳入国家棚改计划 22 户，全部采用货币安置，建设期间为 2018 年-2020 年	醴陵市房产管理局	《关于醴陵市五里牌村（城中村）棚户区项目可行性研究报告的批复》醴发改（2019）85 号
3	长庆向阳棚户区（城中村）项目	项目总投资 14,755.00 万元，项目地点位于醴陵市长庆示范区，拟改造户数 33 户，截至目前，已纳入国家棚改计划 33 户，全部采用货币安置，建设期间为 2019 年-2020 年	醴陵市房产管理局	《关于醴陵市长庆向阳棚户区（城中村）项目可行性研究报告的批复》醴发改（2019）92 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。

株洲市（醴陵市）棚户区改造项目已经通过湖南誉翔律师事务所合法性审查。

（二）社会经济效益分析

1、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，在有效解决居民安置工作的同时，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。

2、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

1、项目投资估算

株洲市（醴陵市）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 34,195.00 万元，其中：

（1）根据《关于醴陵市上洲村（城中村）棚户区改造项目可行性研究报告的批复》醴发改（2019）84 号，上洲村（城中村）棚户区项目总投资金额 16,340.00 万元，包括项目拆迁补偿费 15,101.66 万元、建设期利息 1,238.34 万元。

（2）根据《关于醴陵市五里牌村（城中村）棚户区项目可行性研究报告的批复》醴发改（2019）85 号，五里牌村（城中村）棚户区项目总投资金额 3,100.00 万元，包括项目拆迁补偿费 2,865.06 万元、建设期利息 234.94 万元。

（3）根据《关于醴陵市长庆向阳棚户区（城中村）项目可行性研究报告的批复》醴发改（2019）92 号，长庆向阳棚户区（城中村）项目总投资金额 14,755.00 万元，包括项目拆迁补偿费 13,636.78 万元、建设期利息 1,118.22 万元。

上述项目前期投入金额合计 3,935.50 万元，分年度拟投

资金额合计 30,259.50 万元。具体如下表所示：

株洲市（醴陵市）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 及以后
1	上洲村（城中村） 棚户区项目	16,340.00	1,200.00	15,140.00	-	-
2	五里牌村（城中 村）棚户区项目	3,100.00	100.00	3,000.00	-	-
3	长庆向阳棚户区 （城中村）项目	14,755.00	2,635.50	12,119.50	-	-
	合计	34,195.00	3,935.50	30,259.50	-	-

2、资金筹措方案

2019 年本期株洲市（醴陵市）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 34,195.00 万元，其中用于项目支出的资本金 10,755.00 万元，资本金将根据项目进度逐步到位，拟申请发行政府专项债券资金 23,440.00 万元，其中本次申请发行 17,000.00 万元，本次申请的政府债券资金按约定使用于已纳入国家棚改计划的改造户数。

株洲市（醴陵市）棚户区改造项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请 发行政府 专项债券 金额	本期申请 发行政府 专项债券 名称	本期 申请 发行政府 专项 债券 期限
		资本金	计划申 请发行 政府专 项债券 金额	其他融 资			
1	上洲村（城中 村）棚户区项	5,680.00	10,660.00	-	10,660.00	2019 年 湖南省棚	7 年

	目					户区改造 专项债券 (二期)	
2	五里牌村(城 中村)棚户区 项目	620.00	2,480.00	-	2,480.00	—2019 年湖南省 政府专项 债券(三 期)	
3	长庆向阳棚 户区(城中 村)项目	4,455.00	10,300.00	-	3,860.00		
	合计	10,755.00	23,440.00	-	17,000.00	-	-

(四) 预期收益

株洲市(醴陵市)棚户区改造项目收益主要来源于土地使用权出让收入,预计用于资金平衡相关收益为181,704.98万元。

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:

醴陵市上洲村(城中村)棚户区项目、五里牌村(城中村)棚户区项目及长庆向阳棚户区(城中村)项目可比地价信息

序号	地块	区位	占地面积 (亩)	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	醴陵大道 A-1	醴陵市来龙 门街道	51.52	85,875.20	18,400.00	2,142.64	1,786.85
2	醴陵大道 A-2	醴陵市来龙 门街道	49.27	82,118.15	15,800.00	1,924.06	
3	东岸村储备土 地	醴陵市来龙 门街道	81.98	153,031.20	19,800.00	1,293.85	

株洲市 2016—2018 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.9%、8%、7.8%,近三年平均增速

7.9%，全国 2018 年 GDP 增速为 6.6%，此次预测考虑近三年平均增速与 2018 年全国 GDP 增速，依据谨慎性原则按 6.6% 计算土地价格的增值，即增速为 6.6%。具体预测情况如下：

株洲市（醴陵市）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	2019-2022	2023	2024	2025	合计
上洲村（城中村）棚户区项目	土地出让收入	-	38,456.37	22,546.97	21,351.87	82,355.21
五里牌村（城中村）棚户区项目		-	-	-	4,567.54	4,567.54
长庆向阳棚户区（城中村）项目		-	22,304.69	38,124.87	34,352.67	94,782.23
	合计	-	60,761.06	60,671.84	60,272.09	181,704.98

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

上述项目收入预测已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具《中天运会计师事务所关于湖南省株洲市 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评价报告》。

（五）融资平衡方案

项目总投资金额为 34,195.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 23,440.00 万元，其中本次申请发行 17,000.00 万元，偿还方式为每年偿还利息，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据

2019年3月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮30%确定。据此，本次债券7年期的预测利率为4.10%。依据上述利率，每年需偿付利息961.04万元，7年本息共计30,167.28万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入，共计181,704.98万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为6.02。

株洲市（醴陵市）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年	-	-	23,440.00	-	-
2020年	23,440.00	-	23,440.00	961.04	961.04
2021年	23,440.00	-	23,440.00	961.04	961.04
2022年	23,440.00	-	23,440.00	961.04	961.04
2023年	23,440.00	-	23,440.00	961.04	961.04
2024年	23,440.00	-	23,440.00	961.04	961.04
2025年	23,440.00	-	23,440.00	961.04	961.04
2026年	23,440.00	23,440.00	-	961.04	24,401.04
合计	-	23,440.00	-	6,727.28	30,167.28
覆盖倍数	6.02				

注：其中本次债券申请发行17,000.00万元，计划于2019年下半年申请发行6,440.00万元

株洲市（醴陵市）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	申请政府专项债券本息和	预计收入	覆盖倍数
上洲村（城中村）棚户区项目	10,660.00	13,719.42	82,355.21	6.00
五里牌村（城中村）棚户区项目	2,480.00	3,191.76	4,567.54	1.43
长庆向阳棚户区（城中	10,300.00	13,256.10	94,782.23	7.15

村)项目				
合计	23,440.00	30,167.28	181,704.98	6.02

(六) 潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

风险描述：棚户区改造项目涉及到的房屋征收过程中，存在一定的社会稳定风险，即在执行房屋征收决策、实施房屋征收的过程中给被补偿人的生活、生产、财产等与其切实利益相关的各个方面造成的负面影响和损失的可能性。

应对措施：在项目实施前，确保落实该项目的决策有充足的政策、法律依据；坚持履行严格的审查审批和报批程序；对项目可行性进行严谨的研究论证，充分考虑项目在时间、空间、人力、财力、物力等制约因素；完善征收工作措施及工作制度。

2、项目实施风险

风险描述：因棚户区改造项目的投资规模较大、涉及范围较广、周期较长，如果在项目实施过程中出现重大问题，或出现某些不可抗因素，有可能影响项目按期完成，出现无法按期完工或提升投资成本的风险。

应对措施：在项目实施前，重点做好项目有关各方的协

调工作，减少项目建设的资金压力，保障项目顺利实施。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于受到国内外经济形势、房地产市场行情等相关因素影响，我国土地交易市场逐渐趋于理性，土地溢价率走低，流拍现象或将增加，优质地块竞争依然激烈，土地市场逐渐出现两极分化的趋势。因此，上述项目存在项目收益与预期存在差异的风险。

应对措施：根据政府制定的详细土地出让计划，确保可返还政府收益等能够顺利执行；用以预测的土地出让价格要符合目前土地出让行情，在合理范围内保守估计项目范围内的地块出让价格。根据相关土地收储进度和预算安排，完善出让土地计划，合理安排土地出让。

（七）还款保障措施

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

省级财政部门可以采取适当方式扣回。

（八）主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市级政府确定的棚改主管部门，株洲市（醴陵市）棚改主管部门为醴陵市房产管理局。

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。

三、攸县

（一）项目概况

1、区域介绍

攸县地处湘东南部，罗霄山脉中麓，南通粤港澳，北临长株潭，西屏衡阳南岳，东与江西萍乡、莲花接壤，古有“衡之径庭、潭之门户”之称。下辖 16 个镇、4 个乡，304 个村和社区（居委会），其中村 258 个，社区（居委会）46 个，全县土地总面积为 2648 平方公里；耕地总面积为 55828 公顷，

基本农田面积为 46966 公顷。2016 年至 2018 年，当地实现一般预算收入 24.01 亿元、25.69 亿元和 20.06 亿元。政府性基金收入分别为 2.57 亿元、2.97 亿元和 14.16 亿元，受土地出让收入增长带动，政府性基金收入逐年上升。

2016-2018 年攸县财政经济数据

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	374.00	385.00	413.50
居民人均可支配收入（元）	25,054	27,108	30,047
一般预算收入	24.01	25.69	20.06
政府性基金收入	2.57	2.97	14.16
其中：国有土地出让收入	2.49	2.91	14.12
政府性基金支出	3.01	3.52	6.04
其中：国有土地出让支出	2.40	2.80	5.66

2、项目基本信息

本次债券涉及的株洲市（攸县）棚户区改造项目共计 1 个，为 2019 年攸县老城区棚户区（城中村）项目。具体情况如下：

株洲市（攸县）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	2019 年攸县老城区棚户区（城中村）项目	项目总投资 38,800.00 万元，项目地点位于东至平汝高、西至谢家垄、南至流和村、北至高岭村，拟改造户数 240 户，截至目前，已纳入国家棚改计划 240 户，全部采用货币安置，建设期间为 2019 年-2020 年	攸县住房与城乡建设规划局	《关于 2019 年攸县老城区棚户区（城中村）改造项目可行性研究报告的批复》攸发改审（2019）34 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。

株洲市（攸县）棚户区改造项目已经通过湖南誉翔律师事务所合法性审查。

（二）社会经济效益分析

1、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，在有效解决居民安置工作的同时，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。

2、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

1、项目投资估算

株洲市（攸县）2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，根据《关于 2019 年攸县老城区棚户区（城中村）改造项目可行性研究报告的批复》攸发改审（2019）34 号，2019 年攸县老城区棚户区（城中村）项目总投资金额 38,800.00 万元，包括集体土地房屋货币补偿 34,910.00 万元、征收工作其他费用 2,665.00 万元、建设期利息 1,225.00 万元。

该项目目前尚未开工，项目拟投资金额合计 38,800.00 万元。
具体如下表所示：

株洲市（攸县）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 年及以后
1	2019 年攸县老城区棚户区（城中村）项目	38,800.00	-	38,800.00	-	-

2、资金筹措方案

2019 年本期株洲市（攸县）棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 38,800.00 万元，其中用于项目支出的资本金 13,800.00 万元，资本金将根据项目进度逐步到位，拟申请发行政府专项债券资金 25,000.00 万元，其中本次申请发行 14,000.00 万元，本次申请的政府债券资金按约定使用于已纳入国家棚改计划的改造户数。

株洲市（攸县）棚户区改造项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额	本期申请发行政府专项债券名称	本期申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			

1	2019 年攸县老城区棚户区（城中村）项目	13,800.00	25,000.00	-	14,000.00	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

株洲市（攸县）棚户区改造项目收益主要来源于土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 130,233.00 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：

2019 年攸县老城区棚户区（城中村）项目可比地价信息

序号	地块	区位	占地面积（亩）	建筑面积（m ² ）	中标总价（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	内环路与枫岭大道交叉口西北	攸县	92.94	167,299.48	26,500.00	1,583.99	1,340.02
2	联星街道胜利社区攸储 2018-05 号 B 地块	攸县	7.43	9,908.92	1,200.00	1,211.03	
3	联星街道胜利社区攸储 2018-05 号 A 地块	攸县	10.13	14,856.73	1,820.00	1,225.03	

株洲市 2016—2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.9%、8%、7.8%，近三年平均增速 7.9%，全国 2018 年 GDP 增速为 6.6%，此次预测考虑近三年

平均增速与 2018 年全国 GDP 增速，依据谨慎性原则按 6.6% 计算土地价格的增值，即增速为 6.6%。具体预测情况如下：

株洲市（攸县）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	2019-2022	2023	2024	2025	合计
2019 年攸县老城区棚户区（城中村）项目	土地出让收入	-	30,523.88	49,803.76	49,905.36	130,233.00

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

上述项目收入预测已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具《中天运会计师事务所关于湖南省株洲市 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评价报告》。

（五）融资平衡方案

项目总投资金额为 38,800.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 25,000.00 万元，其中本次申请发行 14,000.00 万元，偿还方式为每年偿还利息，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 3 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 7 年期的预测利率为 4.10%。依据上述利率，每年需偿付利息 1,025.00 万元，7 年本息共计 32,175.00 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入，共计 130,233.00 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 4.05。

株洲市（攸县）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 年	-	-	25,000.00	-	-
2020 年	25,000.00	-	25,000.00	1,025.00	1,025.00
2021 年	25,000.00	-	25,000.00	1,025.00	1,025.00
2022 年	25,000.00	-	25,000.00	1,025.00	1,025.00
2023 年	25,000.00	-	25,000.00	1,025.00	1,025.00
2024 年	25,000.00	-	25,000.00	1,025.00	1,025.00
2025 年	25,000.00	-	25,000.00	1,025.00	1,025.00
2026 年	25,000.00	25,000.00	-	1,025.00	26,025.00
合计	-	25,000.00	-	7,175.00	32,175.00
覆盖倍数	4.05				

注：其中本次债券申请发行 14,000.00 万元，计划于 2019 年下半年申请发行 11,000.00 万元

株洲市（攸县）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	申请政府专项 债券本息和	预计收入	覆盖倍数
2019 年攸县 老城区棚户 区（城中村） 项目	25,000.00	32,175.00	130,233.00	4.05

（六）潜在风险评估

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

1、社会稳定风险

风险描述：棚户区改造项目涉及到的房屋征收过程中，

存在一定的社会稳定风险，即在执行房屋征收决策、实施房屋征收的过程中给被补偿人的生活、生产、财产等与其切实利益相关的各个方面造成的负面影响和损失的可能性。

应对措施：在项目实施前，确保落实该项目的决策有充足的政策、法律依据；坚持履行严格的审查审批和报批程序；对项目可行性进行严谨的研究论证，充分考虑项目在时间、空间、人力、财力、物力等制约因素；完善征收工作措施及工作制度。

2、项目实施风险

风险描述：因棚户区改造项目的投资规模较大、涉及范围较广、周期较长，如果在项目实施过程中出现重大问题，或出现某些不可抗因素，有可能影响项目按期完成，出现无法按期完工或提升投资成本的风险。

应对措施：在项目实施前，重点做好项目有关各方的协调工作，减少项目建设的资金压力，保障项目顺利实施。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于受到国内外经济形势、房地产市场行情等相关因素影响，我国土地交易市场逐渐趋于理性，土地溢价率走低，流拍现象或将增加，优质地块竞争依然激烈，土地市场逐渐出现两极分化的趋势。因此，上述项目存在项目收益与预期存在差异的风险。

应对措施：根据政府制定的详细土地出让计划、确保可返还政府收益等能够顺利执行；用以预测的土地出让价格要

符合目前土地出让行情，在合理范围内保守估计项目范围内的地块出让价格。根据相关土地收储进度和预算安排，完善出让土地计划，合理安排土地出让。

（七）还款保障措施

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

（八）主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县级政府确定的棚改主管部门，株洲市（攸县）棚改主管部门为攸县住房与城乡建设规划局。

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。



株洲市财政局



株洲市住房和城乡建设局

2018 年 4 月 18 日