

# 湖南省长沙市 2019 年第二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 年第二批棚户区改造专项债券共涉及项目 7 个，本次拟使用政府专项债券资金总额为 49,660.00 万元。其中市本级项目 4 个，芙蓉区张公岭城中村改造项目 6,000 万元，西文庙坪周边零星地块棚户区改造项目 6,500 万元，长沙市天心区黑石村城中村改造项目（二期）7,340.00 万元，岳麓区联丰村和白鹤社区城中村改造 8,000.00 万元；望城区项目 1 个，靖港棚户区改造项目（续建）5,560.00 万元；浏阳市项目 1 个，城东片区棚改（二期）9,300.00 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 6,960.00 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

### 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 年第二批棚户区改造专项债券包含 4 个项目，总投资共计 800,742.19 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	芙蓉区张公岭城中村改造项目	本项目位于芙蓉区马坡岭街道张公岭村，东起京珠高速西辅道，西至双杨路，南临远大路，北达纬一路；总投资 86645.53 万元，为征地拆迁、安置及安置房建设，征收房屋面积约 56000 平方米，涉及改造户数 280 户，征收安置拟采用货币安置和安置房安置相结合的方式；建设期限 3 年；截至目前，已纳入国家棚改计划 111 户。	长沙市芙蓉区棚户区改造办公室	《芙蓉区发展和改革委员会关于同意芙蓉区张公岭村城中村改造项目立项的批复》（天发改【2018】61 号）；《芙蓉区发展和改革委员会关于张公岭村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（天发改投资【2018】68 号）。

2	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 308 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）。
3	长沙市天心区黑石村城中村改造项目（二期）	本项目四至范围东至新姚路，西依湘江景观带，北至志清路，南至炮兵学院；总投资 185588.66 万元，为房屋征收及部分地块安置房建设，拟用地总面积 433.76 亩，涉及安置人口 2507 人，征收安置拟采用货币补偿和实物安置相结合方式；建设期限 3 年；截至目前，已纳入国家棚改计划 150 户。	长沙市天心区人居环境局	《关于长沙市天心区黑石村城中村改造项目（二期）的立项批复》（天发改【2019】27 号）；《关于长沙市天心区黑石村城中村改造项目（二期）可行性研究报告的批复》（天发改投资【2019】11 号）。
4	岳麓区联丰村和白鹤社区城中村改造	本项目联丰村片区位于三环线以北，云栖路以南，含浦大道以西；白鹤社区片区，为位于云栖路以北，含浦大道以西；总投资 82,110.00 万元，为征地拆迁、房屋拆迁及安置用房、配套商业用房等建设，涉及征地拆迁面积 1152 亩；建设期限 3 年；截至目前，已纳入国家棚改计划 30 户。	长沙市岳麓区人居环境局	《长沙市岳麓区发展和改革局关于岳麓区联丰村和白鹤社区城中村改造项目建设立项的批复》（岳发改投字【2019】11 号）；《长沙市岳麓区发展和改革局关于岳麓区联丰村和白鹤社区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（岳发改投字【2019】38 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 4 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），西文庙坪周边零星地块棚户区改造项目和长沙市天心区黑石村城中村改造项目（二期）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。

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 4 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 年第二批棚户区改造专项债券包含 4 个项目，总投资金额 800,742.19 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	芙蓉区张公岭城中村改造项目	86,645.53	50,806.56	25,860.24	9,978.73
2	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
3	长沙市天心区黑石村城中村改造项目（二期）	185,588.66	95,007.08	67,635.18	22,946.40
4	岳麓区联丰村和白鹤社区城中村改造	82,110.00	66,494.00	8,898.00	6,718.00
	合计	800,742.19	632,352.04	114,461.32	53,928.83

上述 4 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	芙蓉区张公岭城中村改造项目	86,645.53		32,018.29	27,313.62	27,313.62
2	西文庙坪周边零星地块棚户区改造项目	446,398.00	337,240.00	22,000.00	31,220.00	55,938.00
3	长沙市天心区黑石村城中村改造项目（二期）	185,588.66	39,288.66	120,221.57	26,078.43	
4	岳麓区联丰村和白鹤社区城中村改造	82,110.00	22,110.00	8,000.00	30,000.00	22,000.00
	合计	800,742.19	398,638.66	182,239.86	114,612.05	105,251.62

## （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

800,742.19 万元，其中用于项目支出的资本金 176,671.99 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 340,830.20 万元，其他融资 283,240.00 万元。

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	芙蓉区张公岭城中村改造项目	25993.33	60652.2		6,000.00	2019 年湖南省棚户区改造专项债券（四期）—2019 年湖南省政府专项债券（七期）	5 年
2	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	6,500.00	2019 年湖南省棚户区改造专项债券（四期）—2019 年湖南省政府专项债券（七期）	5 年
3	长沙市天心区黑石村城中村改造项目（二期）	39,288.66	146,300.00		7,340.00	2019 年湖南省棚户区改造专项债券（五期）—2019 年湖南省政府专项债券（八期）	7 年
4	岳麓区联丰村和白鹤社区城中村改造	22,110.00	60,000.00		8,000.00	2019 年湖南省棚户区改造专项债券（四期）—2019 年湖南省政府专项债券（七期）	5 年
	合计	176,671.99	340,830.20	283,240.00	27,840.00		

#### 四、预期收益

##### （一）收入预测依据

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

1,329,183.43 万元,其中土地使用权出让收益 1,226,640.08 万元,专项收入产生的收益为 102,543.35 万元。

通过选取与本次预测涉及项目的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:

项目名称	土地坐落	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	出让年限 (年)	成交价 (万元)	受让人	成交日期	平均地 价(万/ 亩)
芙蓉区张公岭城中村改造项目	芙蓉区东岸街道东屯村	68,958.89	住宅	70 年	145,332.00	长沙龙湖房地产开发有限公司	2017 年 2 月 10 日	1,405.02
西文庙坪周边零星地块棚户区改造项目	天心区书院路	12,825.77	商住	商业 40 年 住宅 70 年	52,170.00	卓越置业集团(长沙)有限公司	2018 年 5 月 17 日	2,711.74
长沙市天心区黑石村城中村改造项目(二期)	长沙市天心区新开设街道办事处石人村	37,748.60	商住	商业 40 年, 住宅 70 年, 服务设施 50 年	51,100.00	湖南嘉华广悦房地产开发有限公司	2019 年 5 月 7 日	902.47
岳麓区联丰村和白鹤社区城中村改造项目	含浦大道以西,学士路以南	28,210.53	商住	商业 40 年, 住宅 70 年	27,148.00	中铁城建集团房地产开发有限公司	2018 年 11 月 27 日	641.56
	西、北临含浦大道,东临靳江河	4,855.36	商业	商业 40 年	5,462.00	长沙金昱隆置业发展有限公司	2017 年 10 月 31 日	749.97

## (二) 项目收入预测

长沙市本级 4 个项目预计可出让地 860.94 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
1	芙蓉区张公岭城中村改造项目	土地使用权出让收入				144,423.44			144,423.44	144,423.44
2	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
3	长沙市天心区黑石村城中村改造项目（二期）	土地使用权出让收入	88,279.18	71,173.39	65,121.14	46,342.39			270,916.10	270,916.10
		专项收入			15,385.01	20,513.35	35,886.68	30,758.31	102,543.35	102,543.35
		小计	88,279.18	71,173.39	80,506.15	66,855.74	35,886.68	30,758.31	373,459.45	373,459.45
4	岳麓区联丰村和白鹤社区城中村改造	土地使用权出让收入	23,095.92	49,583.91	72,862.11	93,534.08			239,076.02	239,076.02
	合计		111,375.10	120,757.30	153,368.26	877,037.78	35,886.68	30,758.31	1,329,183.43	1,329,183.43

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 年第二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 800,742.19 万元，已申请政府专项债券资金 15,500.00 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 297,490.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。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 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30% 进行预测，5 年期预测利率 4.07%，7 年期预测利率 4.35%。除长沙市天心区黑石村城中村改造项目（二期）发行债券期限为 7 年，其他 3 个项目本期发行债券期限为 5 年，上述 4 个项目总融资需求本息共计 772,597.49 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 1,329,183.43 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.72。

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
芙蓉区张公岭城中村改造项目	2019		60,652.00		60,652.00		
	2020	60,652.00			60,652.00	2,468.54	2,468.54
	2021	60,652.00			60,652.00	2,468.54	2,468.54
	2022	60,652.00			60,652.00	2,468.54	2,468.54
	2023	60,652.00			60,652.00	2,468.54	2,468.54
	2024	60,652.00		60,652.00		2,468.54	63,120.54
	2025						
	2026						
	小计		60,652.00	60,652.00		12,342.70	72,994.70

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	16,409.32	20,926.32
	2021	352,601.00		4,974.00	347,627.00	16,192.25	21,166.25
	2022	347,627.00		5,356.00	342,271.00	15,954.20	21,310.20
	2023	342,271.00		11,336.00	330,935.00	15,698.86	27,034.86
	2024	330,935.00		330,935.00		15,171.80	346,106.80
	2025						
	2026						
	小计		73,878.00	357,118.00		79,426.44	436,544.44
长沙市天心区黑石村城中村改造项目（二期）	2019		146,300.00		146,300.00		
	2020	146,300.00			146,300.00	6,364.05	6,364.05
	2021	146,300.00			146,300.00	6,364.05	6,364.05
	2022	146,300.00			146,300.00	6,364.05	6,364.05
	2023	146,300.00			146,300.00	6,364.05	6,364.05
	2024	146,300.00			146,300.00	6,364.05	6,364.05
	2025	146,300.00			146,300.00	6,364.05	6,364.05
	2026	146,300.00		146,300.00		6,364.05	152,664.05
	小计		146,300.00	146,300.00		44,548.35	190,848.35
岳麓区联丰村和白鹤社区城中村改造	2019		60,000.00				
	2020	60,000.00			60,000.00	2,442.00	2,442.00
	2021	60,000.00			60,000.00	2,442.00	2,442.00
	2022	60,000.00			60,000.00	2,442.00	2,442.00
	2023	60,000.00			60,000.00	2,442.00	2,442.00
	2024	60,000.00		60,000.00		2,442.00	62,442.00
	2025						
	2026						
	小计		60,000.00	60,000.00		12,210.00	72,210.00
	合计		340,830.00	624,070.00		148,527.49	772,597.49

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	1,329,183.43	624,070.00	772,597.49	1.72
1	芙蓉区张公岭城中村改造项目	144,423.44	60,652.00	72,994.70	1.98

2	西文庙坪周边零星地块棚户区改造项目	572,224.52	357,118.00	436,544.44	1.31
3	长沙市天心区黑石村城中村改造项目（二期）	373,459.45	146,300.00	190,848.35	1.96
4	岳麓区联丰村和白鹤社区城中村改造	239,076.02	60,000.00	72,210.00	3.31

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。

## 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。

## 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

芙蓉区张公岭城中村改造项目主管部门为长沙市芙蓉区棚户区改造办公室，西文庙坪周边零星地块棚户区改造项目主管部门为长沙市城市人居环境局，天心区黑石村城中村改造项目（二期）主管部门为长沙市天心区城市人居环境局，岳麓区联丰村和白鹤社区城中村改造项目主管部门为长沙市岳麓区城市人居环境局。长沙市棚改主管部门为长沙市城市人居环境局。

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，如期实现专项收入等后续工作。

# 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	6,714,200
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

### （二）项目基本信息

望城区 2019 年第二批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，总投资共计 12,000.00 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	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	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

	至目前，已纳入国家棚改计划 120 户。		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 年第二批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，总投资金额 12,000.00 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	靖港棚户区改造项目 (续建)	12,000.00	9,336.32	1,187.43	1,476.25

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：

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
1	靖港棚户区改造项目 (续建)	12,000.00		12,000.00

#### （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 12,000.00 万元，其中用于项目支出的资本金 2,400.00 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 9,600.00 万元。

## 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			
1	靖港棚户区改造项目（续建）	2,400.00	9,600.00	5,560.00	2019年湖南省棚户区改造专项债券（四期）——2019年湖南省政府专项债券（七期）	5年

### 四、预期收益

#### （一）收入预测依据

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 20,524.41 万元。

通过选取与本次预测涉及项目的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：

土地坐落	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	出让年限 (年)	成交价 (万元)	受让人	成交日期	平均地价 (万元/亩)
宗地位于月亮岛街道普瑞大道与潇湘北路交叉口东南角	79,642.67	商业	40年	31,840.00	湖南润和城实业有限公司,湖南长燃山河房地产开发有限公司	2018年1月17日	266.52

#### （二）项目收入预测

长沙市望城区本次发行项目预计可出让地 93.70 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 增长。

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	合计	预计用于资金平衡的相关收益
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

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 年第二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

长沙市望城区本次棚户区改造项目总投资金额为 12,000.00 万元，已申请政府专项债券资金 4,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 5,560.00 万元，后续拟申请政府专项债券资金 40.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。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 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30%进行预测，5 年期预测利率 4.07%，每年需偿付利息 367.12 万元，5 年本息共计 11,435.60 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 20,524.41 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
靖港棚户区改造项目 (续建)	2019		9,600.00		9,600.00		
	2020	9,600.00			9,600.00	367.12	367.12
	2021	9,600.00			9,600.00	367.12	367.12
	2022	9,600.00			9,600.00	367.12	367.12
	2023	9,600.00			9,600.00	367.12	367.12
	2024	9,600.00		9,600.00		367.12	9,967.12
	2025						
	2026						
	小计		9,600.00	9,600.00		1,835.60	11,435.60

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
靖港棚户区改造项目 (续建)	20,524.41	9,600.00	11,435.60	1.79

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。

## 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。

## 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，如期实现专项收入等后续工作。

# 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

## （二）项目基本信息

浏阳市 2019 年第二批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，总投资共计 27,300.00 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	城东片区棚改（二期）	本项目四至范围淮川办事处城东片区，起于天马大桥，止于复兴路，南临浏阳河中路，北至翠园路；项目总投资 27300 万元，建设内容为房屋拆迁 21000 平方米，拆迁货币补偿安置 70 户；建设期限 1 年；截至目前，已纳入国家棚改计划 70 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城东片区（二期）项目立项的批复》（浏发改前期【2019】2 号）；《浏阳市发展和改革局关于城东片区（二期）项目可行性研究报告的批复》（浏发改投【2019】23 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，上述浏阳市棚改项目实施对当地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**

浏阳市 2019 年第二批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，

总投资金额 27,300.00 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	城东片区棚改（二期）	27,300.00	24,366.58	1,014.60	1,918.82

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：

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	城东片区棚改（二期）	27,300.00		27,300.00

## （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 27,300.00 万元，其中用于项目支出的资本金 5,460.00 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 21,840.00 万元。

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			
1	城东片区棚改（二期）	5,460.0	21,840.00	9,300.00	2019 年湖南省棚户区改造专项债券（四期）——2019 年湖南省政府专项债券（七期）	5 年

## 四、预期收益

### （一）收入预测依据

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 62,071.35 万元。

通过选取与本次预测涉及项目的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：

土地坐落	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地 用途	出让年限 (年)	成交价 (万元)	受让人	成交 日期	平均地 价(万元 /亩)
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	商住 用地	居住 70 年，商业 40 年	33,530.00	浏阳市 创意实 业发展 有限公 司	2018 年 8 月 22 日	325.08

### （二）项目收入预测

浏阳市上述项目预计可出让地 115.47 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	合计	预计用于资金平衡的相关收益
城东片区棚改（二期）	土地使用权出让收入	16,183.80	17,478.50	18,876.78	9,532.27		62,071.35	62,071.35

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 年第二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 27,300.00 万元，本次拟申请政府专项债券 9,300.00 万元，后续拟申请政府专项债券 12,540.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。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 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30% 进行预测，5 年期预测利率 4.07%，每年需偿付利息 888.89 万元，5 年本息共计 26,284.45 万元。偿还资金来源为土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 62,071.35 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖

倍数为 2.36。

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
城东片区棚改（二期）	2019		21,840.00		9,600.00		
	2020	21,840.00			9,600.00	888.89	888.89
	2021	21,840.00			9,600.00	888.89	888.89
	2022	21,840.00			9,600.00	888.89	888.89
	2023	21,840.00			9,600.00	888.89	888.89
	2024	21,840.00		21,840.00		888.89	22,728.89
	2025						
	2026						
	小计		21,840.00	21,840.00		4,444.45	26,284.45

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
城东片区棚改（二期）	62,071.35	21,840.00	26,284.45	2.36

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。

## 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。

### 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，如期实现专项收入等后续工作。

# 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

### （二）项目基本信息

宁乡市 2019 年第二批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，总投资共计 150,000.00 万元，详细情况见下表：

## 宁乡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	宁乡市东沕溪片区棚户区改造项目一期	四至范围为西至文书路，东至东沕路，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。	宁乡市住房保障服务中心	宁乡市发展改革局《关于宁乡市东沕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《关于宁乡市东沕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）。

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 年第二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
1	宁乡市东沔溪片区棚户区改造项目一期	150,000.00		150,000.00

## （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），拟申请发行政府专项债券资金 120,000.00 万元。

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			
1	宁乡市东沕溪片区棚户区改造项目一期	30,000.00	120,000.00	6,960.00	2019 年湖南省棚户区改造专项债券（五期）—2019 年湖南省政府专项债券（八期）	7 年

## 四、预期收益

### （一）收入预测依据

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：

土地坐落	土地面积 (m <sup>2</sup> )	土地用途	出让年限 (年)	成交价 (万元)	受让人	成交日期	平均地价 (万元/亩)
宁乡市玉潭街道玉兴路与二环路交汇处	67,279.75	居住用地 (商业 ≤10%)	70 年	35,322.00	宁乡碧盛房地产开发有限公司	2018 年 3 月 29 日	350.00

## （二）项目收入预测

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
宁乡市东沔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 年第二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，已申请政府专项债券资金 27,840.00 万元，本次拟申请政府专项债券 6,960.00 万元，后续拟申请政府专项债券 85,200.00 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。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5月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮30%进行预测,7年期预测利率4.35%,每年需偿付利息4,920.00万元,七年本息共计155,487.62万元。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1.39。

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				5,069.66	5,069.66
	2021	120,000.00			120,000.00	5,069.66	5,069.66
	2022	120,000.00			120,000.00	5,069.66	5,069.66
	2023	120,000.00			120,000.00	5,069.66	5,069.66
	2024	120,000.00			120,000.00	5,069.66	5,069.66
	2025	120,000.00			120,000.00	5,069.66	5,069.66
	2026	120,000.00		120,000.00		5,069.66	125,069.66
	小计		120,000.00	120,000.00		35,487.62	155,487.62

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
东沕溪片区棚户区改造项目一期	215,691.61	120,000.00	155,487.62	1.39

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。

## 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。

## 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，如期实现专项收入等后续工作。



2019年6月18日