

湖南省怀化市 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

怀化市 2019 年第二批棚户区改造专项债券共涉及项目 6 个，拟使用政府专项债券资金总额为 2.808 亿元。其中芷江县项目 1 个，芷江县老公安局东西片区棚户区改造项目拟使用 4,900.00 万元；洪江市项目 1 个，洪江市 2018 年城中村棚户区改造项目拟使用 5,500.00 万元；靖州县项目 2 个，项目一靖州县渠阳片区棚户区改造项目使用 4,000.00 万元，项目二靖州县贮木场棚户区改造项目拟使用 1,580.00 万元；通道县项目 1 个，通道县城市棚改项目拟使用 8,000.00 万元；洪江区项目 1 个，洪江区城镇棚户区改造项目拟使用 4,100.00 万元；

芷江县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

芷江侗族自治县位于湖南省西部,地处武陵山系南麓云贵高原东部余脉延伸地带。县城芷江镇距怀化市主城区仅 39 公里。素有“滇黔门户、黔楚咽喉”之称。全县总面积 2098.9 平方公里,其中:耕地面积 25.71 千公顷(水田 22.01 千公顷,旱土 3.7 千公顷),占 12.72%,林地面积 129.06 千公顷,占 61.48%,水域面积 4.89 千公顷,占 2.33%。总面积约占全省 1%。2018 年末全县常住人口 35.36 万人,城镇化率 38.8%。

2018 年全县地区生产总值 997886 万元,比上年增长 8.6%。其中,第一产业增加值 169197 万元,增长 3.9%;第二产业增加值 358577 万元,增长 7.8%;第三产业增加值 470112 万元,增长 11.2%。按常住人口计算,人均地区生产总值 28277 元。全县三次产业结构为 17:35.9:47.1。第一、二、三次产业对经济增长的贡献率分别为 7.9%、34.5%和 57.6%。其中,工业增加值占地区生产总值的比重为 34.2%,对经济增长的贡献率为 32.3%。全县公共财政收入 72975 万元,比上年增长 12.1%。地方财政收入 48456 万元,增长 14.1%。其中,税收收入 58726 万元,增长 20.9%。上划收入 24519 万元,增长 8.3%。全县公共财政预算支出 280010 万元,增长 10.9%。

芷江县 2016-2018 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	92.17	94.52	99.79
居民人均可支配收入（元）	10982.9	12224	13586
一般公共预算收入（扣除上划中央和省级的）	5.19	4.25	4.85
政府性基金收入	5.08	6.16	3.25
其中：国有土地出让收入	4.99	5.84	3.12
政府性基金支出	5.69	5.03	3.32
其中：国有土地出让支出	4.90	5.00	3.18

（二）项目基本信息

1、芷江县老公安局东西片区棚户区改造项目初步确定的实施范围为芷江县城城区。涉及棚户区改造户数 350 户，拆迁人口 1740 人，总拆迁面积 67000 平方米，计划采用货币补偿的方式进行安置。项目建设期 3 年，项目实施单位为芷江侗族自治县住房和城乡建设局。目前项目已取得《关于<芷江县原公安局西片区棚户区改造（货币化安置）项目可行性研究报告>的批复》芷发改项[2018]32 号等项目批文。

芷江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	芷江县老公安局东西片区棚户区改造项目	总投资 2.03 亿，实施范围在芷江县城城区。涉及棚户区改造户数 350 户，全部纳入 2018 年国家棚改计划，拆迁人口 1740 人，总拆迁面积 67000 平方米。计划采用货币补偿的方式进行安置，建设期为 3 年。	芷江侗族自治县住房和城乡建设局	《关于<芷江县原公安局西片区棚户区改造(货币化安置)项目可行性研究报告>的批复》（芷发改项[2018]32 号）

根据《湖南省住房和城乡建设厅等五部门关于第二次调

整 2018 年部分棚户区改造项目的通知》(湘建保函[2018]330 号),芷江县老公安局东西片区棚户区改造项目已列入湖南省 2018 年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

芷江县棚户区改造项目已经通过湖南启元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、带动区域经济发展

棚户区改造不仅创造空前的社会效益,也带来了可观的经济效益。该棚改项目区域许多房屋陈旧破败,电线老化、危楼危房等现象随处可见,且该地区道路狭窄,路面凹凸不平,导致很多车辆难以通过,严重影响了该区域居民的生活,已完全不能满足城镇居民日益增长的物质需求,因此棚户区改造迫在眉睫。按照该区域棚户区改造计划,在今后将通过招商引资方式吸引较为优质的企业进行土地开发,届时周边配套基础设施将得到有力完备,环境也将得到极大改善,不仅促进了怀化市整体形象的提升,也更完善了城镇功能,城镇的综合承载能力和辐射带动作用进一步增强,极大地提升了怀化市的对外影响力和吸引力。经过棚改腾空土地后,排除了老旧电线等老化的安全隐患,路面也将扩宽改造,原来老旧小区也将旧貌换新颜,无人改造或低收益的地块将变成高收益的热点地块。按照城市总体规划和片区控制性详细规

划的要求，对棚户区区域进行统一规划、统一设计、统一建设，有效的整合、利用有限的土地资源，增强片区的土地利用价值，有利于城市经济规模的进一步扩大，区域经济结构得到进一步优化，对区域经济和社会发展将起到极大的推动作用。

2、有利于扩大供给、平抑房价

城市棚户区改造不但有利于改善这部分居民的居住条件、提升生活质量，改善舆论压力；而且有利于集约土地，盘活土地资源，增加部分商品房的供给，间接为控房价做出贡献。

（二）社会效益分析

本建设项目属民生工程，项目的社会效益主要体现在人民生活水平提高以及由项目带来的社会稳定与进步。

1、有效解决棚户区居民住房困难问题

通过本次棚户区改造项目的实施，将有效改善部分片区群众住房条件，缓解了城镇内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。一方面，通过棚户区改造极大解决了片区人民生活困难问题；另一方面，也将丰富当地居民收入来源渠道，不断增加当地人民的经济收入，帮助当地居民增产增收，脱贫致富奔小康，提高生活水平和生活质量。

2、创造大量就业机会、提高人民生活水平

该项目建设投资大、周期长，对当地的相关行业具有巨

大的带动作用，项目建设涉及多个行业，可直接拉动建筑业、建材业发展，带动运输业、金融业、服务业等多个相关产业发展，为从事建筑施工、物业管理、社区服务等方面的人员提供了就业机会，扩大了就业范围，这对于安置大量农业剩余劳动力，拓宽了一条理想而现实的就业、生存和致富之路。

3、有助于缓解社会的矛盾，促进社会稳定

恶劣的生活条件使棚户区孕育着深刻的社会矛盾，成为极易发生群体冲突的地区。棚户区改造是一项安居工程，同时也适时化解社会矛盾，预防了冲突的发生，取得了良好的社会效益，成为城市转型中社会的稳定器。项目的实施将改善棚户区片区整体环境，带动区域的经济发展，推进平安和谐社区的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

4、通过棚户区改造项目，实践了政府对于棚户区居民的承诺，增强了群众对政府的信任。

在国家的扶持下建设本项目，加快步伐解决城市棚户区群体住房困难问题，让全体人民共享改革发展成果，让广大人民群众可以享有可靠的社会保障，实现安居乐业，构建社会主义和谐社会、维护社会稳定的目标任务，提高党和政府的威信，增强人们群众的向心力和凝聚力。

综上所述，棚户区改造，能让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

芷江县 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 20,300.00 万元，主要为房屋征收补偿费。估算的依据包括：（1）《投资项目可行性研究指南》（计办投资<2002>15 号文）（2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（3）《芷江县城规划区集体土地与房屋征收补偿安置办法》（4）怀化市人民政府关于印发《怀化市集体土地与房屋征收补偿安置办法》的通知（怀政发〔2016〕9 号）。

芷江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
1	芷江县老公安局东西片区棚户区改造项目	20,300	959	10,101	9,240
	合计	20,300	959	10,101	9,240

（二）资金筹措方案

芷江县棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。项目总投资 20,300 万元，其中用于项目支出的资本金 4,060.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 16,240.00 万元。资本金将根据项目进度逐步到位，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。

芷江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	本次申请发行 政府专项债券 名称	本次 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	芷江县老公安局东西片区棚户区改造项目	4,060	16,240		4,900	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
	合计	4,060	16,240		4,900		

四、预期收益

（一）收入预测依据

芷江县棚户改造项目收益主要来源于土地使用权出让收入。

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，以标地的均价计算本次棚户改造项目的地价。

芷江县项目具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积 (m ²)	土地用途	出让年限(年)	成交价 (万元)	成交日期	平均地价
芷江镇社塘坪村（飞虎体育中心西侧）	12,840.39	其他普通商品住房用地	商服 40 年、住宅 70 年	2,720.00	2018 年	2,118.32
芷江镇东门口村飞虎路旁	4,243.00	其他商服用地	40 年	1,290.00	2017 年	3,040.30

（二）项目收入预测

芷江县棚户区改造项目收益主要来源于土地使用权出

让收入，合计 24,886.00 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 24,886.00 万元。本项目的收入来源为土地出让收入，出让时间按照预期完工状态确定，预测出让单价参考项目周边土地平均价。

芷江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	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
芷江县老公安局东西片区棚户区改造项目	土地出让		3,100.00	4,000.00	5,400.00	6,286	6,100.00		24,886.00	24,886.00
	合计		3,100.00	4,000.00	5,400.00	6,286	6,100.00		24,886.00	24,886.00

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

上述预测已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所编制的《关于湖南省怀化市 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》审计通过。

五、融资平衡方案

项目总投资金额为 20,300.00 万元，该项目已于 2019 年 3 月申请发行七年期棚户区改造专项债券 7,000.00 万元，发行利率为 3.81%，本次拟申请政府专项债券 4,900.00 万元，后续拟申请政府专项债 4,340.00 万元，偿还方式为每年偿还

利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 7 年期的预测利率为 4.35%。每年需偿付利息 668.64 万元，7 年本息共计 20,920.48 万元。偿还资金来源主要为土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 24,886.00 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.19。

芷江县棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金 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
芷江县老 公安局东 西片区棚 户区改造 项目	2019	7,000.00		11,900.00		
	2020	11,900.00		16,240.00	479.85	479.85
	2021	16,240.00		16,240.00	668.64	668.64
	2022	16,240.00		16,240.00	668.64	668.64
	2023	16,240.00		16,240.00	668.64	668.64
	2024	16,240.00		16,240.00	668.64	668.64
	2025	16,240.00		16,240.00	668.64	668.64
	2026	16,240.00	11,900.00	4,340.00	668.64	12,568.64
	2027	4,340.00	4,340.00		188.76	4,528.76
	合计		16,240.00		4,680.48	20,920.48

芷江县棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平 衡的相关收益	项目预计 融资本金	项目预计 融资本息	项目相关收益 对融资成本覆 盖倍数
芷江县老公安局东西片 区棚户区改造项目	24,886.00	16,240	20,920.48	1.19
合计	24,886.00	16,240	20,920.48	1.19

芷江县棚户区改造项目融资平衡情况已经通过中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过

六、潜在风险评估

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

1、拆迁安置风险

风险描述：该类风险具体表现为房屋征收、拆迁、补偿及相关利益群体生活就业等方面问题。若项目前期文明征收工作不到位，未妥善安置当地居民、单位，为其解决生产经营重新选址问题，或者未按照国家、地方现有标准，综合周边征收、拆迁项目将相关补偿落实到位，项目当地原居民、单位将对项目开展产生负面情绪，甚至抵制房屋征收的有序进行。在建设实施过程中，若未做好依法、文明征收工作，还会导致其产生抵触情绪，影响本批项目的进一步推进。

应对措施：对棚户改造涉及的房屋征收补偿进行全面的社会稳定风险评估，在征收过程中，使用科学有效的方法，注重对被征收人切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。加强征收政策的宣传，做好征收前、征收中及征收后的全过程协调工作。通过

电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因征收工作影响区域稳定与和谐。秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关房屋征收补偿法律、法规、政策、文件的相关标准，公开建设用地征收补偿标准及安置方式等详细信息，切实维护被征收户的知情权、参与权、受益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。对相关补偿宜优先拨款并公示，并逐户建卡、及时足额发放，协调协助施工单位负责人和工程所在地的村组负责人建立联系机制,减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

2、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：本项目在建设过程中可能因资金到位、投资建设进度以及拆迁安置等问题使项目施工面临一定的竣工延期风险，项目现金流存在一定不确定性。

应对措施：项目实施单位在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了建设项目周围可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑各方面因素。减少并避免不必要的设计变更，制定工程进度控制计划，做好项目内部协调工作。在工程实施中确保工程质量加强对工程建设项目的监理，避免施工过程中的工程延期和施工缺陷等风险，确保项目能够如期按质竣工和及时投放市场。实施

主体将协调项目施工单位购买相关保险以切实降低项目实施风险。

3、工程建设风险

风险描述：项目建设周期较长，在工程建设进程中，土地储备“三通一平”、“五通一平”等基础设施建设施工出现差错或执行方案不到位等原因会导致建造成本攀升、工期滞后等不良结果，使项目运营期限延长而发生不必要的损失。情况严重时，可能使工程无法竣工或项目停工待建。此外，突发事件、工程建设期间的质量问题也会构成一定风险。

应对措施：施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

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。芷江县棚改主管部门为芷江侗族自治县住房和城乡建设局。

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

洪江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

洪江市位于湖南省西南部，沅水上游，云贵高原东部边缘的雪峰山区，东接溆浦县、洞口县，南邻绥宁县、会同县，西界芷江侗族自治县，北依怀化市。总面积 2173.54 平方公里，其中陆地 2105.36 平方公里，水面 68.18 平方公里。

2018 年全市实现地区生产总值（GDP）1244320 万元，按可比价格计算，比上年增长 7.0%。其中，第一产业增加值完成 213683 万元，增长 4.1%；第二产业增加值完成 364826 万元，增长 7.5%；第三产业增加值完成 665811 万元，增长 7.7%。三次产业结构调整为 17.2：29.3：53.5，其中第三产业占 GDP 比重比上年提高 2.5 个百分点；三次产业对经济增长的贡献率分别为 10.4%、36.3%和 53.3%。

2018 年，全市一般公共预算收入完成 83951 万元，增长 6.0%。其中，地方财政收入完成 47579 万元，增长 4.2%。在地方税收收入中，其中税收收入完成 33307 万元，非税收入完成 14272 万元，地方收入税占比为 70.0%。2018 年，全市一般公共预算支出完成 289017 万元，增长 2.2%。其中，教育支出 55576 万元，增长 10.0%；科学技术支出 4389 万元，增长 12.4%；社会保障和就业支出 57453 万元，增长 10.1%；医疗卫生支出 37333 万元，增长 10.9%；农林水事务支出

44130 亿元，增长 0.3%。

洪江市 2016-2018 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	107.21	115.58	124.43
居民人均可支配收入（元）	13314	14566	16103
一般公共预算收入（扣除上划中央和省级的）	7.14	7.92	8.40
政府性基金收入	1.21	2.43	5.99
其中：国有土地出让收入	1.12	2.36	5.87
政府性基金支出	1.60	2.90	3.55
其中：国有土地出让支出	0.81	1.92	3.22

（二）项目基本信息

1、洪江市 2018 年城中村棚户区改造项目初步确定的实施范围为洪江市黔城镇小江村高速公路连接线旁。涉及棚户区改造户数 200 户，总拆迁面积 23075 平方米，计划采用实物补偿的方式进行安置。项目建设期 1.5 年，项目实施单位为洪江市房产管理局。目前项目已取得《关于第二次调整<洪江市安江老城区及黔城小江城中村棚户区改造项目可行性研究报告的批复>部分内容的通知》洪发改[2018]74 号等项目批文。

洪江市棚户区改造项目基本情况表

序号	项目名称	项目概况	实施单位	批复文件
1	洪江市 2018 年城中村棚户区改造项目	总投资 6973.59 万元，实施范围为洪江市黔城镇小江村高速公路连接线旁。涉及棚户区改造户数 200 户，总拆迁面积 23075 平方米。项目建设期 1.5 年，全部	洪江市房产管理局	《关于第二次调整<洪江市安江老城区及黔城小江城中村棚户区改造项目可行性研究报告的批复>部分内容的通知》洪发改[2018]74 号

		纳入 2018 年国家棚改计划。计划采用实物补偿的方式进行安置，建设期为 1.5 年。		究报告的批复>部分内容的通知》 (洪 发 改 [2018]74 号)
--	--	---	--	--

注：此次棚改项目为洪江市 2018 年城中村棚户区改造项目中实物安置的部分

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)，洪江市 2018 年城中村棚户区改造项目已列入湖南省 2018 年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

洪江市棚户区改造项目已经通过湖南启元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、带动区域经济发展

棚户区改造不仅创造空前的社会效益，也带来了可观的经济效益。该棚改项目区域许多房屋陈旧破败，电线老化、危楼危房等现象随处可见，且该地区道路狭窄，路面凹凸不平，导致很多车辆难以通过，严重影响了该区域居民的生活，已完全不能满足城镇居民日益增长的物质需求，因此棚户区改造迫在眉睫。按照该区域棚户区改造计划，在今后将通过招商引资方式吸引较为优质的企业进行土地开发，届时周边配套基础设施将得到有力完备，环境也将得到极大改善，不仅促进了怀化市整体形象的提升，也更完善了城镇功能，城镇的综合承载能力和辐射带动作用进一步增强，极大地提升

了怀化市的对外影响力和吸引力。经过棚改腾空土地后，排除了老旧电线等老化的安全隐患，路面也将扩宽改造，原来老旧小区也将旧貌换新颜，无人改造或低收益的地块将变成高收益的热点地块。按照城市总体规划和片区控制性详细规划的要求，对棚户区区域进行统一规划、统一设计、统一建设，有效的整合、利用有限的土地资源，增强片区的土地利用价值，有利于城市经济规模的进一步扩大，区域经济结构得到进一步优化，对区域经济和社会发展将起到极大的推动作用。

2、有利于扩大供给、平抑房价

城市棚户区改造不但有利于改善这部分居民的居住条件、提升生活质量，改善舆论压力；而且有利于集约土地，盘活土地资源，增加部分商品房的供给，间接为控房价做出贡献。

（二）社会效益分析

本建设项目属民生工程，项目的社会效益主要体现在人民生活水平提高以及由项目带来的社会稳定与进步。

1、有效解决棚户区居民住房困难问题

通过本次棚户区改造项目的实施，将有效改善部分片区群众住房条件，缓解了城镇内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。一方面，通过棚户区改造极大解决了片区人民生活困难问题；另一方面，也将丰富当地居民收入来源渠道，不断增加当地人民的经济收

入，帮助当地居民增产增收，脱贫致富奔小康，提高生活水平和生活质量。

2、创造大量就业机会、提高人民生活水平

该项目建设投资大、周期长，对当地的相关行业具有巨大的带动作用，项目建设涉及多个行业，可直接拉动建筑业、建材业发展，带动运输业、金融业、服务业等多个相关产业发展，为从事建筑施工、物业管理、社区服务等方面的人员提供了就业机会，扩大了就业范围，这对于安置大量农业剩余劳动力，拓宽了一条理想而现实的就业、生存和致富之路。

3、有助于缓解社会的矛盾，促进社会稳定

恶劣的生活条件使棚户区孕育着深刻的社会矛盾，成为极易发生群体冲突的地区。棚户区改造是一项安居工程，同时也适时化解社会矛盾，预防了冲突的发生，取得了良好的社会效益，成为城市转型中社会的稳定器。项目的实施将改善棚户区片区整体环境，带动区域的经济发展，推进平安和谐社区的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

4、通过棚户区改造项目，实践了政府对于棚户区居民的承诺，增强了群众对政府的信任。

在国家的扶持下建设本项目，加快步伐解决城市棚户区群体住房困难问题，让全体人民共享改革发展成果，让广大人民群众可以享有可靠的社会保障，实现安居乐业，构建社会主义和谐社会、维护社会稳定的目标任务，提高党和政府的威信，增强人们群众的向心力和凝聚力。

综上所述，棚户区改造，能让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

洪江市 2019 年第二批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，项目总投资为 6973.59 万元。其中工程费 6140.48 万元，工程建设其他费为 501.03 万元，预备费 332.08 万元。估算的依据包括：（1）《投资项目可行性研究指南》（计办投资<2002>15 号文）（2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（3）关于印发《怀化市区国有土地上房屋征收与补偿实施办法》的通知（怀政发〔2016〕14 号）（4）关于印发《怀化市区国有土地上房屋征收奖励和补助办法》的通知（怀政办发〔2016〕26 号）。

洪江市棚户区改造项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年
1	洪江市 2018 年城中村棚户区改造项目	6,973.59	1,473.59	5,500.00
	合计	6,973.59	1,473.59	5,500.00

（二）资金筹措方案

洪江市棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。项目总投资 6,973.59 万元，其中用于项目支出的资本金 1,473.59 万元，拟申请发行政府专项债券资金 5,500.00 万元。资本金将根据项目进度逐步到位，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。

洪江市棚户区改造项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请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	洪江市 2018 年城中村棚户区改造项目	1,473.59	5,500.00		5,500	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
	合计	1,473.59	5,500.00		5,500		

四、预期收益

（一）收入预测依据

洪江市棚户改造项目收益主要来源于土地使用权出让收入。

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，以标地的均价计算本次棚户区改造项目的地价。

洪江市具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积 (m ²)	土地用途	出让年限(年)	成交价 (万元)	成交日期	平均地价
洪江市安江镇稻路西侧	8,186.37	城镇住宅用地	70	1,042.00	2019 年	1,272.85
安江镇桔园西路与油菜园路交汇处东侧	6,625.06	其他普通商品住房用地	70 年	760.00	2018 年	1,147.16

(二) 项目收入预测

洪江市棚户户区改造项目收益主要来源于土地使用权出让收入，合计 7,901.90 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 7,901.90 万元。本项目的收入来源为土地出让收入，出让时间按照预期完工状态确定，预测出让单价参考项目周边土地平均价。

洪江市棚户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	2026 年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
洪江市 2018 年城中村棚户户区改造项目	土地出让		1,793.26	1,982.64	2,026.00	2,100.00			7,901.90	7,901.90
	合计		1,793.26	1,982.64	2,126.00	2,100.00			7,901.90	7,901.90

注：上述收入测算中，土地出让收入对应出让时间仅为实施机构预测，具体出让时间将

根据当地土地市场实际情况进行调整

上述预测已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所编制的《关于湖南省怀化市 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》审计通过。

五、融资平衡方案

项目总投资金额为 7,901.90 万元，本次拟申请政府专项债券 5,500.00 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 7 年期的预测利率为 4.35%。每年需偿付利息 239.25 万元，7 年本息共计 5,739.25 万元。偿还资金来源主要为土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 7,901.90 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.10。

洪江市棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金 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
洪江市 2018 年城 中村棚户 区改造项 目	2019			5,500.00		
	2020	5,500.00		5,500.00	239.25	239.25
	2021	5,500.00		5,500.00	239.25	239.25
	2022	5,500.00		5,500.00	239.25	239.25
	2023	5,500.00		5,500.00	239.25	239.25
	2024	5,500.00		5,500.00	239.25	239.25
	2025	5,500.00		5,500.00	239.25	239.25
	2026	5,500.00	5,500.00		239.25	5,739.25
	合计		5,500.00		1,674.75	7,174.75

洪江市棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	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
洪江市 2018 年城中村棚户区改造项目	7,901.90	5,500.00	7,174.75	1.10
合计	7,901.90	5,500.00	7,174.75	1.10

洪江市棚户区改造项目融资平衡情况已经通过中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过

六、潜在风险评估

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

1、拆迁安置风险

风险描述：该类风险具体表现为房屋征收、拆迁、补偿及相关利益群体生活就业等方面问题。若项目前期文明征收工作不到位，未妥善安置当地居民、单位，为其解决生产经营重新选址问题，或者未按照国家、地方现有标准，综合周边征收、拆迁项目将相关补偿落实到位，项目当地原居民、单位将对项目开展产生负面情绪，甚至抵制房屋征收的有序进行。在建设实施过程中，若未做好依法、文明征收工作，还会导致其产生抵触情绪，影响本批项目的进一步推进。

应对措施：对棚户改造涉及的房屋征收补偿进行全面的
社会稳定风险评估，在征收过程中，使用科学有效的方法，
注重对被征收人切身利益的保护。项目建设期需建立相关文
明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民沟通，
确保项目对民众生活的影响降至最低。加强征收政策的宣
传，做好征收前、征收中及征收后的全过程协调工作。通过
电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避
免因征收工作影响区域稳定与和谐。秉承“公平、公正、公开”
的原则，严格落实国家及地方有关房屋征收补偿法律、法规、
政策、文件的相关标准，公开建设用地征收补偿标准及安置
方式等详细信息，切实维护被征收户的知情权、参与权、受
益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了解
政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。对
相关补偿宜优先拨款并公示，并逐户建卡、及时足额发放，
协调协助施工单位负责人和工程所在地的村组负责人建立
联系机制,减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐
患。

2、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：本项目在建设过程中可能因资金到位、投资
建设进度以及拆迁安置等问题使项目施工面临一定的竣工
延期风险，项目现金流存在一定不确定性。

应对措施：项目实施单位在项目实施前的勘察设计工作

中充分考虑了建设项目周围可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑各方面因素。减少并避免不必要的设计变更，制定工程进度控制计划，做好项目内部协调工作。在工程实施中确保工程质量加强对工程建设项目的监理，避免施工过程中的工程延期和施工缺陷等风险，确保项目能够如期按质竣工和及时投放市场。实施主体将协调项目施工单位购买相关保险以切实降低项目实施风险。

3、工程建设风险

风险描述：项目建设周期较长，在工程建设进程中，土地储备“三通一平”、“五通一平”等基础设施建设施工出现差错或执行方案不到位等原因会导致建造成本攀升、工期滞后等不良结果，使项目运营期限延长而发生不必要的损失。情况严重时，可能使工程无法竣工或项目停工待建。此外，突发事件、工程建设期间的质量问题也会构成一定风险。

应对措施：施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落

实项目建设的事前、事中、事后管理。

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。洪江市棚改主管部门为洪江市房产管理局。

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，如期实现专项收入等后续工作。

洪江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

洪江区位于湖南省西南部，怀化市以南，沅水与巫水交汇处，距怀化主城区 70 公里，地理坐标为北纬 $27.5^{\circ} \sim 27.13^{\circ}$ ，东经 $109.45^{\circ} \sim 110.3^{\circ}$ 。东、西、北与洪江市接壤，南与会同区毗连，南北纵长 19 公里，东西横跨 31 公里，总面积 115 平方公里。中心城区范围：北到岩门、茅头园，东至洪江区东部山麓，南、北抵洪江区边界线，西至密岩尖，面积约 43 平方公里，其中城市建设用地 12 平方公里。

洪江区是五省周边的工业重镇，湘西南的旅游基地，怀化市“鹤中洪芷”城市带中的一颗明珠，是以工业为基础、旅游业为发展重点的历史文化名城。加上秀美的山川，宜人的气候，优良的人居环境，洪江区以“打造生态宜居和旅游目的地城市、建设湘西南特色生态循环工业基地”为发展目标。

洪江区 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	341068	365419	334449
居民人均可支配收入（元）	17417.5	18898	20495
一般公共预算收入	16335	18083	19499
政府性基金收入	8476	11790	15279
其中：国有土地出让收入	7606	10720	14723

政府性基金支出	9840	7948	14787
其中：国有土地出让支出	7613	5618	13547

（二）项目基本信息

1、洪江区城镇棚户区改造项目实施范围为：东至城东片区、西至城西、北至城中、南至城南，土地为国有土地。改造面积 39600 平方米，总投资 19624 万元，总拆迁 450 户约 1125 人，其中：货币补偿 74 户，实物安置 376 户，项目建设期为 1.5 年。现已办理《关于 2019 年洪江区城镇棚户区改造项目可行性研究报告的批复》洪区发改[2019]36 号、《关于洪江区川山新区安置区（仁园小区）建设项目可行性研究报告的批复》洪区发改[2018]113 号、<关于《洪江区川山新区仁园小区安置区及道路改造工程项目环境影响报告表》的批复>洪区环审[2015]4 号及等相关审批文件。

洪江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	洪江区城镇棚户区改造项目	总投资 19624 万元，项目实施范围东至城东片区、西至城西、北至城中、南至城南，土地为国有土地。总拆迁 450 户约 1125 人，其中：货币补偿 74 户，实物安置 376 户，项目建设期为 1.5 年。	洪江区房产管理局	《关于 2019 年洪江区城镇棚户区改造项目可行性研究报告的批复》洪区发改[2019]36 号、《关于洪江区川山新区安置区（仁园小区）建设项目可行性研究报告的批复》洪区发改[2018]113 号、<关于《洪江区川山新区仁园小区安置区及道路改造工程项目环境影响报告表》的批复>洪区环审[2015]4 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)，洪江区 2019 年棚户区改造项目已列入湖南省 2019 年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

洪江区棚户区改造项目已经通过湖南启元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、带动区域经济发展

棚户区改造不仅创造空前的社会效益，也带来了可观的经济效益。该棚改项目区域许多房屋陈旧破败，电线老化、危楼危房等现象随处可见，且该地区道路狭窄，路面凹凸不平，导致很多车辆难以通过，严重影响了该区域居民的生活，已完全不能满足城镇居民日益增长的物质需求，因此棚户区改造迫在眉睫。按照该区域棚户区改造计划，在今后将通过招商引资方式吸引较为优质的企业进行土地开发，届时周边配套基础设施将得到有力完备，环境也将得到极大改善，不仅促进了怀化市整体形象的提升，也更完善了城镇功能，城镇的综合承载能力和辐射带动作用进一步增强，极大地提升了怀化市的对外影响力和吸引力。经过棚改腾空土地后，排除了老旧电线等老化的安全隐患，路面也将扩宽改造，原来老旧小区也将旧貌换新颜，无人改造或低收益的地块将变成高收益的热点地块。按照城市总体规划和片区控制性详细规划的要求，对棚户区区域进行统一规划、统一设计、统一建

设，有效的整合、利用有限的土地资源，增强片区的土地利用价值，有利于城市经济规模的进一步扩大，区域经济结构得到进一步优化，对区域经济和社会发展将起到极大的推动作用。

2、有利于扩大供给、平抑房价

城市棚户区改造不但有利于改善这部分居民的居住条件、提升生活质量，改善舆论压力；而且有利于集约土地，盘活土地资源，增加部分商品房的供给，间接为控房价做出贡献。

（二）社会效益分析

本建设项目属民生工程，项目的社会效益主要体现在人民生活水平提高以及由项目带来的社会稳定与进步。

1、有效解决棚户区居民住房困难问题

通过本次棚户区改造项目的实施，将有效改善部分片区群众住房条件，缓解了城镇内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。一方面，通过棚户区改造极大解决了片区人民生活困难问题；另一方面，也将丰富当地居民收入来源渠道，不断增加当地人民的经济收入，帮助当地居民增产增收，脱贫致富奔小康，提高生活水平和生活质量。

2、创造大量就业机会、提高人民生活水平

该项目建设投资大、周期长，对当地的相关行业具有巨大的带动作用，项目建设涉及多个行业，可直接拉动建筑业、

建材业发展，带动运输业、金融业、服务业等多个相关产业发展，为从事建筑施工、物业管理、社区服务等方面的人员提供了就业机会，扩大了就业范围，这对于安置大量农业剩余劳动力，拓宽了一条理想而现实的就业、生存和致富之路。

3、有助于缓解社会的矛盾，促进社会稳定

恶劣的生活条件使棚户区孕育着深刻的社会矛盾，成为极易发生群体冲突的地区。棚户区改造是一项安居工程，同时也适时化解社会矛盾，预防了冲突的发生，取得了良好的社会效益，成为城市转型中社会的稳定器。项目的实施将改善棚户区片区整体环境，带动区域的经济发展，推进平安和谐社区的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

4、通过棚户区改造项目，实践了政府对于棚户区居民的承诺，增强了群众对政府的信任。在国家的扶持下建设本项目，加快步伐解决城市棚户区群体住房困难问题，让全体人民共享改革发展成果，让广大人民群众可以享有可靠的社会保障，实现安居乐业，构建社会主义和谐社会、维护社会稳定的目标任务，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

综上所述，棚户区改造，能让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

洪江区 2019 年第二批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，本项目总投资估算为 19624 万元，其中：新建安置区工程费用 11683.69 万元，工程建设其它费用 7018.46 万元，预备费用 921.85 万元，估算的依据包括：（1）《投资项目可行性研究指南》（计办投资<2002>15 号文）（2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（3）关于印发《怀化市区国有土地上房屋征收与补偿实施办法》的通知（怀政发〔2016〕14 号）（4）关于印发《怀化市区国有土地上房屋征收奖励和补助办法》的通知（怀政办发〔2016〕26 号）。

洪江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	洪江区城镇棚户区改造项目	19,624.00	3,925.00	4,100.00	11,599.00
	合计	19,624.00	3,925.00	4,100.00	11,599.00

（二）资金筹措方案

洪江区棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。项目总投资 19,624.00 万元，其中用于项目支出的资本金 3,925.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 15,699.00 万元。资本金将根据项目进度逐步到位，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。

洪江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	洪江区城镇棚户区改造项目	3,925.00	15,699.00		4,100	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
	合计	3,925.00	15,699.00		4,100		

四、预期收益

（一）收入预测依据

洪江区棚户改造项目收益主要来源于土地使用权出让收入。

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，以标地的均价计算本次棚户区改造项目的地价。

洪江区具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积 (m ²)	土地用途	出让年限(年)	成交价 (万元)	成交日期	平均地价
洪江区城南人力资源与社会局旁	4,426.00	其他普通商品住房用地	商服 40 住宅 70	1,362.00	2018 年	3,077.27
洪江区大桥桥头巫水路	1,719.60	其他商服用地	40 年	944.00	2018 年	5,489.65

（二）项目收入预测

洪江区棚户区改造项目收益主要来源于土地使用权出让收入，合计 30,777.00 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 30,777.00 万元。本项目的收入来源为土地出让收入，出让时间按照预期完工状态确定，预测出让单价参考项目周边土地平均价。

洪江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	2026年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
洪江区城镇棚户区改造项目	土地出让		2,500.00	6,500.00	7,500.00	7,500.00	6,777.00		30,777.00	30,777.00
	小计		2,500.00	6,500.00	7,500.00	7,500.00	6,777.00		30,777.00	30,777.00
	合计		2,500.00	6,500.00	7,500.00	7,500.00	6,777.00		30,777.00	30,777.00

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

上述预测已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所编制的《关于湖南省怀化市 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》审计通过。

五、融资平衡方案

项目总投资金额为 19,624.00 万元，本次拟申请政府专项债券 4,100.00 万元，后续拟申请政府专项债券 11,599.00

万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 7 年期的预测利率为 4.35%。每年需偿付利息 689.21 万元，7 年本息共计 20,479.36 万元。偿还资金来源主要为土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 30,777.00 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.50。

洪江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
洪江区 城镇棚 户区改 造项目	2019			4,100.00		
	2020	4,100.00		15,699.00	178.35	178.35
	2021	15,699.00		15,699.00	682.91	682.91
	2022	15,699.00		15,699.00	682.91	682.91
	2023	15,699.00		15,699.00	682.91	682.91
	2024	15,699.00		15,699.00	682.91	682.91
	2025	15,699.00		15,699.00	682.91	682.91
	2026	15,699.00	4,100.00	11,599.00	682.91	4,782.91
	2027	11,599.00	11,599.00		504.54	12,103.54
	合计		15,699.00		4,780.35	20,479.36

洪江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
洪江区城镇棚户区改造项目	30,777.00	15,699.00	20,479.36	1.50
合计	30,777.00	15,699.00	20,479.36	1.50

洪江区棚户区改造项目融资平衡情况已经通过中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过

六、潜在风险评估

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

1、拆迁安置风险

风险描述：该类风险具体表现为房屋征收、拆迁、补偿及相关利益群体生活就业等方面问题。若项目前期文明征收工作不到位，未妥善安置当地居民、单位，为其解决生产经营重新选址问题，或者未按照国家、地方现有标准，综合周边征收、拆迁项目将相关补偿落实到位，项目当地原居民、单位将对项目开展产生负面情绪，甚至抵制房屋征收的有序进行。在建设实施过程中，若未做好依法、文明征收工作，还会导致其产生抵触情绪，影响本批项目的进一步推进。

应对措施：对棚户改造涉及的房屋征收补偿进行全面的社会稳定风险评估，在征收过程中，使用科学有效的方法，注重对被征收人切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。加强征收政策的宣传，做好征收前、征收中及征收后的全过程协调工作。通过

电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因征收工作影响区域稳定与和谐。秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关房屋征收补偿法律、法规、政策、文件的相关标准，公开建设用地征收补偿标准及安置方式等详细信息，切实维护被征收户的知情权、参与权、受益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。对相关补偿宜优先拨款并公示，并逐户建卡、及时足额发放，协调协助施工单位负责人和工程所在地的村组负责人建立联系机制,减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

2、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：本项目在建设过程中可能因资金到位、投资建设进度以及拆迁安置等问题使项目施工面临一定的竣工延期风险，项目现金流存在一定不确定性。

应对措施：项目实施单位在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了建设项目周围可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑各方面因素。减少并避免不必要的设计变更，制定工程进度控制计划，做好项目内部协调工作。在工程实施中确保工程质量加强对工程建设项目的监理，避免施工过程中的工程延期和施工缺陷等风险，确保项目能够如期按质竣工和及时投放市场。实施

主体将协调项目施工单位购买相关保险以切实降低项目实施风险。

3、工程建设风险

风险描述：项目建设周期较长，在工程建设进程中，土地储备“三通一平”、“五通一平”等基础设施建设施工出现差错或执行方案不到位等原因会导致建造成本攀升、工期滞后等不良结果，使项目运营期限延长而发生不必要的损失。情况严重时，可能使工程无法竣工或项目停工待建。此外，突发事件、工程建设期间的质量问题也会构成一定风险。

应对措施：施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

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。洪江区棚改主管部门为洪江区房产管理局。

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，如期实现专项收入等后续工作。

靖州县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

靖州苗族侗族自治县，隶属于湖南省怀化市。位于湖南省西南，怀化市南部，湘、黔、桂交界地区。地处云贵高原东部斜坡边缘，雪峰山脉西南端，沅水上游之渠江流域。北连会同县，东接绥宁县，南抵通道侗族自治县，西与贵州省黎平县、锦屏县、天柱县毗邻。下辖 5 乡、6 镇、1 个国有林场。面积 2211.8495 平方千米，截至 2017 年末人口 27.51 万人。有苗、侗、汉等 30 个民族，其中苗、侗族人口占 74%，是全国唯一的苗族侗族自治县。

2018 年全县地区生产总值 883717 万元，比上年增长 8.5%。其中，第一产业增加值 121303 万元，比上年增长 3.8%；第二产业增加值 309264 万元，比上年增长 7.5%；第三产业增加值 453150 万元，比上年增长 10.8%。按常住人口计算，人均地区生产总值 34266 元，比上年增长 7.2%。全县三次产业结构为 13.7：34.9：51.4。第一、二、三产业对经济比上一年增长的贡献率分别为 2.4%、29.9%和 67.7%。

2018 年全县一般公共预算收入 51279 万元，比上年增长 10%。其中，地方收入 29711 万元，同口径比上年增长 11.1%。地方收入中，税收收入 22402 万元，比上年增长 20.6%；非税收入 7309 万元，下降 10.4%。上划中央“两税” 11276 万

元，下降 0.5%；上划中央所得税 5994 万元，比上年增长 56.3%。一般公共预算支出 243490 万元，比上年增长 6.4%。其中，社会保障和就业支出 45403 万元，比上年增长 10.4%；城乡社区事务支出 9142 万元，比上年增长 295.9%；科学技术支出 1618 万元，比上年增长 2.1%；住房保障支出 4389 万元，比上年增长 5.1%。

靖州县 2016-2018 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	74.53	82.96	88.37
居民人均可支配收入（元）	12475	13685	15238
一般公共预算收入（扣除上划中央和省级的）	2.64	2.67	2.97
政府性基金收入	1.76	0.37	2.41
其中：国有土地出让收入	1.55	0.27	2.24
政府性基金支出	2.23	0.78	2.36
其中：国有土地出让支出	1.55	0.30	2.07

（二）项目基本信息

1、靖州县渠阳片区棚改项目初步确定的实施范围为靖州县新建路与红星路交叉口至绕城公路。涉及棚户户改造户数 531 户，总拆迁面积 94697 平方米，总投资 8463 万元，计划采用实物补偿的方式进行安置。项目建设期为 1.5 年。项目实施单位为靖州县房产局。目前项目已取得《关于吉祥南路棚户户改造建设项目可行性研究报告的批复》（靖发改[2016]136 号）、《关于老建行（棚户户改造）建设项目可行性研究报告的批复》（靖发改[2016]137 号）、《关于王家井（棚

户区改造）建设项目可行性研究报告的批复》（靖发改[2016]138号）等项目批文。

2、靖州县贮木场棚户区改造项目初步确定的实施范围为靖州县渠阳镇贮木场工业园内。涉及棚户区改造户数 304 户，总拆迁面积 18360 平方米，总投资 1980 万元，计划采用货币补偿的方式进行安置。项目建设期为 1.5 年。项目实施单位为靖州县房产局。目前项目已取得《关于贮木场（棚户区改造）建设项目可行性研究报告的批复》（靖发改[2016]139号）等项目批文。

靖州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	靖州县渠阳片区棚改项目	总投资 8643 万元，实施范围靖州县新建路与红星路交叉口至绕城公路。涉及棚户区改造户数 531 户，全部纳入 2016 年国家棚改计划。总拆迁面积 94697 平方米，计划采用实物补偿的方式进行安置。项目建设期为 1.5 年。计划采用实物补偿的方式进行安置。	靖州县房产局	《关于吉祥南路棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（靖发改[2016]136号）、《关于老建行（棚户区改造）建设项目可行性研究报告的批复》（靖发改[2016]137号）、《关于王家井（棚户区改造）建设项目可行性研究报告的批复》（靖发改[2016]138号）
2	靖州县贮木场棚户区改造项目	总投资 1980 万元，实施范围为靖州县渠阳镇贮木场工业园内。涉及棚户区改造户数 304 户，全部纳入 2019 年国家棚改计划。总拆迁面积 18360 平方米，计划采用货币补偿的方式进行安置。项目建设期为 1.5 年。计划采用货币补偿的方式进行安置。	靖州县房产局	《关于贮木场（棚户区改造）建设项目可行性研究报告的批复》（靖发改[2016]139号）

《湖南省住房和城乡建设厅湖南省财政厅关于印发

2016 年城市棚户区改造项目和 2015 年超任务完成的公共租赁》(湘建保[2016]77 号),靖州县渠阳片区棚改项目已列入湖南省 2016 年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

《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),靖州县贮木场棚户区改造项目已列入湖南省 2019 年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

靖州县棚户区改造项目已经通过湖南启元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、带动区域经济发展

棚户区改造不仅创造空前的社会效益,也带来了可观的经济效益。该棚改项目区域许多房屋陈旧破败,电线老化、危楼危房等现象随处可见,且该地区道路狭窄,路面凹凸不平,导致很多车辆难以通过,严重影响了该区域居民的生活,已完全不能满足城镇居民日益增长的物质需求,因此棚户区改造迫在眉睫。按照该区域棚户区改造计划,在今后将通过招商引资方式吸引较为优质的企业进行土地开发,届时周边配套基础设施将得到有力完备,环境也将得到极大改善,不仅促进了怀化市整体形象的提升,也更完善了城镇功能,城镇的综合承载能力和辐射带动作用进一步增强,极大地提升

了怀化市的对外影响力和吸引力。经过棚改腾空土地后，排除了老旧电线等老化的安全隐患，路面也将扩宽改造，原来老旧小区也将旧貌换新颜，无人改造或低收益的地块将变成高收益的热点地块。按照城市总体规划和片区控制性详细规划的要求，对棚户区区域进行统一规划、统一设计、统一建设，有效的整合、利用有限的土地资源，增强片区的土地利用价值，有利于城市经济规模的进一步扩大，区域经济结构得到进一步优化，对区域经济和社会发展将起到极大的推动作用。

2、有利于扩大供给、平抑房价

城市棚户区改造不但有利于改善这部分居民的居住条件、提升生活质量，改善舆论压力；而且有利于集约土地，盘活土地资源，增加部分商品房的供给，间接为控房价做出贡献。

（二）社会效益分析

本建设项目属民生工程，项目的社会效益主要体现在人民生活水平提高以及由项目带来的社会稳定与进步。

1、有效解决棚户区居民住房困难问题

通过本次棚户区改造项目的实施，将有效改善部分片区群众住房条件，缓解了城镇内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。一方面，通过棚户区改造极大解决了片区人民生活困难问题；另一方面，也将丰富当地居民收入来源渠道，不断增加当地人民的经济收

入，帮助当地居民增产增收，脱贫致富奔小康，提高生活水平和生活质量。

2、创造大量就业机会、提高人民生活水平

该项目建设投资大、周期长，对当地的相关行业具有巨大的带动作用，项目建设涉及多个行业，可直接拉动建筑业、建材业发展，带动运输业、金融业、服务业等多个相关产业发展，为从事建筑施工、物业管理、社区服务等方面的人员提供了就业机会，扩大了就业范围，这对于安置大量农业剩余劳动力，拓宽了一条理想而现实的就业、生存和致富之路。

3、有助于缓解社会的矛盾，促进社会稳定

恶劣的生活条件使棚户区孕育着深刻的社会矛盾，成为极易发生群体冲突的地区。棚户区改造是一项安居工程，同时也适时化解社会矛盾，预防了冲突的发生，取得了良好的社会效益，成为城市转型中社会的稳定器。项目的实施将改善棚户区片区整体环境，带动区域的经济发展，推进平安和谐社区的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

4、通过棚户区改造项目，实践了政府对于棚户区居民的承诺，增强了群众对政府的信任。

在国家的扶持下建设本项目，加快步伐解决城市棚户区群体住房困难问题，让全体人民共享改革发展成果，让广大人民群众可以享有可靠的社会保障，实现安居乐业，构建社会主义和谐社会、维护社会稳定的目标任务，提高党和政府的威信，增强人们群众的向心力和凝聚力。

综上所述，棚户区改造，能让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

靖州县 2019 年第二批棚户区改造专项债券包含 2 个项目，总投资金额 10,623.00 万元，主要为工程费用。估算的依据包括：（1）《投资项目可行性研究指南》（计办投资<2002>15 号文）（2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（3）关于印发《怀化市区国有土地上房屋征收与补偿实施办法》的通知（怀政发〔2016〕14 号）（4）关于印发《怀化市区国有土地上房屋征收奖励和补助办法》的通知（怀政办发〔2016〕26 号）。

靖州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
1	靖州县渠阳片区棚户区改造	8,643.00	1,843.00	4,000.00	2,800.00
2	靖州县贮木场棚户区改造	1,980.00	400.00	1,580.00	
	合计	10,623.00	2,243.00	5,580.00	2,800.00

（二）资金筹措方案

靖州县棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发

行政府专项债券。项目总投资 10,623.00 万元，其中用于项目支出的资本金 2,243.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 8,380.00 万元。资本金将根据项目进度逐步到位，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。

靖州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	本次申请发行政府专项债券名称	本次债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	靖州县渠阳片区棚户区改造	1,843.00	6,800.00		4,000.00	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
2	靖州县贮木场棚户区改造	400.00	1,580.00		1,580.00	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
	合计	2,243.00	8,380.00		5,580.00		

四、预期收益

（一）收入预测依据

靖州县棚户改造项目收益主要来源于土地使用权出让收入。

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。

靖州县具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积 (m ²)	土地用途	出让年限(年)	成交价 (万元)	成交日期	平均地价
梅林路以南、吉祥南路	5,293.79	商住用地	商服 40 住宅 70	925.00	2019 年	1,747.33
新建南路以西	8,538.45	商住用地	商服 40 住宅 70	1,155.00	2018 年	1,352.70
环城南路以北原天逸公司	36,778.00	商住用地	商服 40 住宅 70	4,430.00	2019 年	1,204.52

(二) 项目收入预测

靖州县棚户区改造项目收益主要来源于土地使用权出让收入，合计 12,100.00 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 12,100.00 万元。本项目的收入来源为土地出让收入，出让时间按照预期完工状态确定，预测出让单价参考项目周边土地平均价。

靖州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	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
靖州县渠阳片区棚户区改造	土地出让		500.00	2,500.00	2,500.00	3,000.00	1,300.00		9,800.00	9,800.00

靖州县 贮木场 棚户区 改造	土地 出让		300.00	700.00	800.00	500.00			2,300.00	2,300.00
	合计		800.00	3,200.00	3,300.00	3,500.00	1,300.00		12,100.00	12,100.00

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

上述预测已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所编制的《关于湖南省怀化市 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》审计通过。

五、融资平衡方案

项目总投资金额为 10,623.00 万元，本次拟申请政府专项债券 5,580.00 万元，后续拟申请政府专项债 2,800.00 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 7 年期的预测利率为 4.35%。每年需偿付利息 364.53 万元，7 年本息共计 10,931.71 万元。偿还资金来源主要为土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 12,100.00 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.10。

靖州县棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金	本期偿还	期末本金	当年偿还	当年还本
----	----	------	------	------	------	------

		余额	本金	余额	利息	付息合计
靖州县渠阳片区棚户区改造	2019			4,000.00		
	2020	4,000.00		6,800.00	174.00	174.00
	2021	6,800.00		6,800.00	295.80	295.80
	2022	6,800.00		6,800.00	295.80	295.80
	2023	6,800.00		6,800.00	295.80	295.80
	2024	6,800.00		6,800.00	295.80	295.80
	2025	6,800.00		6,800.00	295.80	295.80
	2026	6,800.00	4,000.00	2,800.00	295.80	4,295.80
	2027	2,800.00	2,800.00		121.80	2,921.80
靖州县贮木场棚户区改造	2019			1,580.00		
	2020	1,580.00		1,580.00	68.73	68.73
	2021	1,580.00		1,580.00	68.73	68.73
	2022	1,580.00		1,580.00	68.73	68.73
	2023	1,580.00		1,580.00	68.73	68.73
	2024	1,580.00		1,580.00	68.73	68.73
	2025	1,580.00		1,580.00	68.73	68.73
	2026	1,580.00	1,580.00		68.73	1,648.73
	...					
	合计	-	8,380.00	-	2,551.71	10,931.71

靖州县棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
靖州县渠阳片区棚户区改造	9,800.00	1,843.00	8,870.60	1.10
靖州县贮木场棚户区改造	2,300.00	400.00	2,061.11	1.12
合计	12,100.00	2,243.00	10,931.71	1.11

靖州县棚户区改造项目融资平衡情况已经通过中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过

六、潜在风险评估

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

1、拆迁安置风险

风险描述：该类风险具体表现为房屋征收、拆迁、补偿及相关利益群体生活就业等方面问题。若项目前期文明征收工作不到位，未妥善安置当地居民、单位，为其解决生产经营重新选址问题，或者未按照国家、地方现有标准，综合周边征收、拆迁项目将相关补偿落实到位，项目当地原居民、单位将对项目开展产生负面情绪，甚至抵制房屋征收的有序进行。在建设实施过程中，若未做好依法、文明征收工作，还会导致其产生抵触情绪，影响本批项目的进一步推进。

应对措施：对棚户改造涉及的房屋征收补偿进行全面的社会稳定风险评估，在征收过程中，使用科学有效的方法，注重对被征收人切身利益的保护。项目建设期需建立相关文明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民沟通，确保项目对民众生活的影响降至最低。加强征收政策的宣传，做好征收前、征收中及征收后的全过程协调工作。通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避免因征收工作影响区域稳定与和谐。秉承“公平、公正、公开”的原则，严格落实国家及地方有关房屋征收补偿法律、法规、

政策、文件的相关标准，公开建设用地征收补偿标准及安置方式等详细信息，切实维护被征收户的知情权、参与权、受益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了解政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。对相关补偿宜优先拨款并公示，并逐户建卡、及时足额发放，协调协助施工单位负责人和工程所在地的村组负责人建立联系机制,减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐患。

2、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：本项目在建设过程中可能因资金到位、投资建设进度以及拆迁安置等问题使项目施工面临一定的竣工延期风险，项目现金流存在一定不确定性。

应对措施：项目实施单位在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了建设项目周围可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑各方面因素。减少并避免不必要的设计变更，制定工程进度控制计划，做好项目内部协调工作。在工程实施中确保工程质量加强对工程建设项目的监理，避免施工过程中的工程延期和施工缺陷等风险，确保项目能够如期按质竣工和及时投放市场。实施主体将协调项目施工单位购买相关保险以切实降低项目实施风险。

3、工程建设风险

风险描述：项目建设周期较长，在工程建设进程中，土地储备“三通一平”、“五通一平”等基础设施建设施工出现差错或执行方案不到位等原因会导致建造成本攀升、工期滞后等不良结果，使项目运营期限延长而发生不必要的损失。情况严重时，可能使工程无法竣工或项目停工待建。此外，突发事件、工程建设期间的质量问题也会构成一定风险。

应对措施：施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

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。靖州县棚改主管部门为靖州县房产局。

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

通道县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

通道侗族自治县是湖南省最早成立的少数民族自治县之一,是全国最主要的侗族聚居地。该县位于湖南省西南边陲的怀化市南端,地处湘、桂、黔三省(区)交界处,是通往祖国大西南的要道。县境东邻湖南绥宁、城步,南毗广西三江、龙胜,西连贵州黎平,北接怀化市靖州,在历史上为楚越分界的走廊地带,素有“南楚极地”、“百越襟喉”之称。县城距怀化 230 公里,全境南北长 68 公里,东西宽 53 公里。全县总面积 2239 平方公里,辖 21 个乡镇,有侗、汉、苗、瑶等 13 个民族,少数民族占人口总数的 81.3%,其中侗族占总人口的 78.3%。

2018 年全县地区生产总值 436276 万元,按可比价格计算,比上年增长 9.0%。其中,第一产业增加值 65898 万元,增长 4.0%;第二产业增加值 127472 万元,增长 7.7%;第三产业增加值 242906 万元,增长 11.6%。人均地区生产总值 20629 元。单位 GDP 能耗下降 1.96%。

一般公共预算收入完成 44011 万元,增长 10.03%,全口径税占比为 86.13%,地方收入中非税占比 24.54%。地方收入完成 24871 万元,增长年末全县金融机构各项存款余额 61.62 亿元,增长(与年初比,同下)-10.37%。其中,住户存款年末余额 47.55 亿元,增长 7.90%。各项贷款余额 30.82

万元，增长 10.55%。住户贷款年末余额 21.22 亿元，增长 32.93%。10.01%。一般公共预算支出完成 212650 万元。

通道县 2016-2018 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	36.6	41.8	46.2
居民人均可支配收入（元）	9049	10207	11660
一般公共预算收入（扣除上划中央和省级的）	2.22	2.26	2.49
政府性基金收入	0.55	0.84	4.99
其中：国有土地出让收入	0.47	0.71	4.75
政府性基金支出	0.68	0.71	3.13
其中：国有土地出让支出	0.39	0.42	2.64

（二）项目基本信息

1. 通道县城市棚改项目实施范围位于通道县双江镇黄柏村和通道县公安局交通警察大队院内。改造面积 11000 平方米，总投资 10,116.50 万元，总拆迁 100 户，计划采用实物补偿的方式进行安置，项目建设期为 1 年。现已办理《关于<通道县 2019 年城市棚户区改造（一期）建设项目可行性研究报告>的批复》（通发改投[2019]4 号），《关于<通道县 2019 年城市棚户区改造（二期）建设项目可行性研究报告>的批复》（通发改投[2019]5 号）。

洪江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	通道县城市棚改项目	项目实施范围位于通道县双江镇黄柏村，改造面积 11000 平方米，总投资 10,116.50 万元。总拆迁 100 户，全部纳入 2019 年	通道县房产管理局	通道侗族自治县发展和改革委员会《关于<通道县 2019 年城市棚户区改

		国家棚改计划，计划采用实物补偿的方式进行安置。项目建设期为 1 年。		造（一期）建设项目可行性研究报告>的批复》（通发改投[2019]4 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），通道县 2019 年棚户区改造项目已列入湖南省 2019 年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

通道县棚户区改造项目已经通过湖南启元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、带动区域经济发展

棚户区改造不仅创造空前的社会效益，也带来了可观的经济效益。该棚改项目区域许多房屋陈旧破败，电线老化、危楼危房等现象随处可见，且该地区道路狭窄，路面凹凸不平，导致很多车辆难以通过，严重影响了该区域居民的生活，已完全不能满足城镇居民日益增长的物质需求，因此棚户区改造迫在眉睫。按照该区域棚户区改造计划，在今后将通过招商引资方式吸引较为优质的企业进行土地开发，届时周边配套基础设施将得到有力完备，环境也将得到极大改善，不仅促进了怀化市整体形象的提升，也更完善了城镇功能，城镇的综合承载能力和辐射带动作用进一步增强，极大地提升了怀化市的对外影响力和吸引力。经过棚改腾空土地后，排

除了老旧电线等老化的安全隐患，路面也将扩宽改造，原来老旧小区也将旧貌换新颜，无人改造或低收益的地块将变成高收益的热点地块。按照城市总体规划和片区控制性详细规划的要求，对棚户区区域进行统一规划、统一设计、统一建设，有效的整合、利用有限的土地资源，增强片区的土地利用价值，有利于城市经济规模的进一步扩大，区域经济结构得到进一步优化，对区域经济和社会发展将起到极大的推动作用。

2、有利于扩大供给、平抑房价

城市棚户区改造不但有利于改善这部分居民的居住条件、提升生活质量，改善舆论压力；而且有利于集约土地，盘活土地资源，增加部分商品房的供给，间接为控房价做出贡献。

（二）社会效益分析

本建设项目属民生工程，项目的社会效益主要体现在人民生活水平提高以及由项目带来的社会稳定与进步。

1、有效解决棚户区居民住房困难问题

通过本次棚户区改造项目的实施，将有效改善部分片区群众住房条件，缓解了城镇内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。一方面，通过棚户区改造极大解决了片区人民生活困难问题；另一方面，也将丰富当地居民收入来源渠道，不断增加当地人民的经济收入，帮助当地居民增产增收，脱贫致富奔小康，提高生活水

平和生活质量。

2、创造大量就业机会、提高人民生活水平

该项目建设投资大、周期长，对当地的相关行业具有巨大的带动作用，项目建设涉及多个行业，可直接拉动建筑业、建材业发展，带动运输业、金融业、服务业等多个相关产业发展，为从事建筑施工、物业管理、社区服务等方面的人员提供了就业机会，扩大了就业范围，这对于安置大量农业剩余劳动力，拓宽了一条理想而现实的就业、生存和致富之路。

3、有助于缓解社会的矛盾，促进社会稳定

恶劣的生活条件使棚户区孕育着深刻的社会矛盾，成为极易发生群体冲突的地区。棚户区改造是一项安居工程，同时也适时化解社会矛盾，预防了冲突的发生，取得了良好的社会效益，成为城市转型中社会的稳定器。项目的实施将改善棚户区片区整体环境，带动区域的经济发展，推进平安和谐社区的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

4、通过棚户区改造项目，实践了政府对于棚户区居民的承诺，增强了群众对政府的信任。

在国家的扶持下建设本项目，加快步伐解决城市棚户区群体住房困难问题，让全体人民共享改革发展成果，让广大人民群众可以享有可靠的社会保障，实现安居乐业，构建社会主义和谐社会、维护社会稳定的目标任务，提高党和政府的威信，增强人们群众的向心力和凝聚力。

综上所述，棚户区改造，能让更多困难群众的住房条件

早日得到改善，同时，有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

通道县 2019 年第二批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，经投资估算,本项目总投资为 10116.5 万元,其中工程费用 8024.66 万元，预备费用 2091.84 万元。估算的依据包括：（1）《投资项目可行性研究指南》（计办投资<2002>15 号文）（2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）（3）关于印发《怀化市区国有土地上房屋征收与补偿实施办法》的通知（怀政发〔2016〕14 号）（4）关于印发《怀化市区国有土地上房屋征收奖励和补助办法》的通知（怀政办发〔2016〕26 号）。

通道县棚户区改造项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年
1	通道县城市棚户区改造项目	10,116.50	2,116.50	8,000.00
	合计	10,116.50	2,116.50	8,000.00

（二）资金筹措方案

通道县棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券。项目总投资 10,116.50 万元，其中用于项

目支出的资本金 2,116.50 万元，拟申请发行政府专项债券资金 8,000.00 万元。资本金将根据项目进度逐步到位，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。

通道县棚户区改造项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本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	通道县城市棚改项目	2,116.50	8,000.00		8,000.00	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
	合计	2,116.50	8,000.00		8,000.00		

四、预期收益

（一）收入预测依据

通道县棚户改造项目收益主要来源于土地使用权出让收入。

通过选取与本次预测涉及项目的 4 个周边地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本次棚户区改造项目的地价。

通道县具体可比地块信息如下：

土地坐落	土地面积（㎡）	土地用途	出让年限（年）	成交价（万元）	成交日期	平均地价
------	---------	------	---------	---------	------	------

通道县双江镇城西老干局	7,759.81	居住用地	住宅 70	920.00	2019 年	1,185.60
通道县双江镇黄柏工业园	157,163.91	工业用地	工业 50 年	4,762.15	2018 年	303.01
通道县双江镇萨岁路以北、体育馆以东	21,039.35	居住用地	70 年	2,304.00	2018 年	1,095.09
通道县双江镇商贸物流中心北侧	5,050.00	街巷用地	50 年	220.00	2018 年	435.64

（二）项目收入预测

通道县棚户区改造项目收益主要来源于土地使用权出让收入，合计 21,000.70 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 21,000.70 万元。本项目的收入来源为土地出让收入，出让时间按照预期完工状态确定，预测出让单价参考项目周边土地平均价。

通道县棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
通道县城市棚户区改造项目	土地出让		3,500.00	4,000.00	4,000.00	5,000.70	4,500.00		21,000.70	21,000.70
	合计		3,500.00	4,000.00	4,000.00	5,000.70	4,500.00		21,000.70	21,000.70

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

上述预测已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所编制的《关于湖南省怀化市 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》审计通过。

五、融资平衡方案

项目总投资金额为 10,116.50 万元，本次拟申请政府专项债券 8,000.00 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 5 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 30% 确定。据此，本次债券 7 年期的预测利率为 4.35%。每年需偿付利息 348.00 万元，7 年本息共计 10,436.00 万元。偿还资金来源主要为土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 21,000.70 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.01。

通道县棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

项目	年度	期初本金 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
通道县 城市棚 改项目	2019			8,000.00		
	2020	8,000.00		8,000.00	348.00	348.00
	2021	8,000.00		8,000.00	348.00	348.00
	2022	8,000.00		8,000.00	348.00	348.00
	2023	8,000.00		8,000.00	348.00	348.00
	2024	8,000.00		8,000.00	348.00	348.00
	2025	8,000.00		8,000.00	348.00	348.00
	2026	8,000.00	8,000.00		348.00	8,348.00

	...					
	合计		8,000.00		2,436.00	10,436.00

通道县棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于资金平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	项目相关收益对融资成本覆盖倍数
通道县城市棚改项目	21,000.70	8,000.00	10,436.00	2.01
合计	21,000.70	8,000.00	10,436.00	2.01

通道县棚户区改造项目融资平衡情况已经通过中审华会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过

六、潜在风险评估

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

1、拆迁安置风险

风险描述：该类风险具体表现为房屋征收、拆迁、补偿及相关利益群体生活就业等方面问题。若项目前期文明征收工作不到位，未妥善安置当地居民、单位，为其解决生产经营重新选址问题，或者未按照国家、地方现有标准，综合周边征收、拆迁项目将相关补偿落实到位，项目当地原居民、单位将对项目开展产生负面情绪，甚至抵制房屋征收的有序进行。在建设实施过程中，若未做好依法、文明征收工作，

还会导致其产生抵触情绪，影响本批项目的进一步推进。

应对措施：对棚户改造涉及的房屋征收补偿进行全面的
社会稳定风险评估，在征收过程中，使用科学有效的方法，
注重对被征收人切身利益的保护。项目建设期需建立相关文
明施工评价标准，并严格执行，同时积极与周边居民沟通，
确保项目对民众生活的影响降至最低。加强征收政策的宣
传，做好征收前、征收中及征收后的全过程协调工作。通过
电视、广播、报纸多种新闻媒体，宣传项目的正面影响，避
免因征收工作影响区域稳定与和谐。秉承“公平、公正、公开”
的原则，严格落实国家及地方有关房屋征收补偿法律、法规、
政策、文件的相关标准，公开建设用地征收补偿标准及安置
方式等详细信息，切实维护被征收户的知情权、参与权、受
益权等合法权益。并及时解答群众的疑问，使群众真正了解
政策，了解自身合法权益，减少他们的后顾之忧与阻力。对
相关补偿宜优先拨款并公示，并逐户建卡、及时足额发放，
协调协助施工单位负责人和工程所在地的村组负责人建立
联系机制,减少工程施工中和劳务用工中形成的安全稳定隐
患。

2、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：本项目在建设过程中可能因资金到位、投资
建设进度以及拆迁安置等问题使项目施工面临一定的竣工
延期风险，项目现金流存在一定不确定性。

应对措施：项目实施单位在项目实施前的勘察设计工作中充分考虑了建设项目周围可能出现的特殊及突发情况，在项目可行性研究和施工方案设计时，综合考虑各方面因素。减少并避免不必要的设计变更，制定工程进度控制计划，做好项目内部协调工作。在工程实施中确保工程质量加强对工程建设项目的监理，避免施工过程中的工程延期和施工缺陷等风险，确保项目能够如期按质竣工和及时投放市场。实施主体将协调项目施工单位购买相关保险以切实降低项目实施风险。

3、工程建设风险

风险描述：项目建设周期较长，在工程建设进程中，土地储备“三通一平”、“五通一平”等基础设施建设施工出现差错或执行方案不到位等原因会导致建造成本攀升、工期滞后等不良结果，使项目运营期限延长而发生不必要的损失。情况严重时，可能使工程无法竣工或项目停工待建。此外，突发事件、工程建设期间的质量问题也会构成一定风险。

应对措施：施工前期，通过招投标选择社会信誉好、技术力量强、管理能力高的设计、施工、监理单位，明确各方责任，建立全面完善的项目质量管理体系，对项目设计、人员安排、施工工序、原料供应进行精细化过程管理。按监理规划、监理实施细则的要求对施工过程进行定期的监督与检查，并及时纠正违规操作，消除质量隐患。对于工程进度与

质量进行全面的检查评定验收，保证项目有序推进，全面落实项目建设的事前、事中、事后管理。

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。通道县棚改主管部门为通道县房产管理局。

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

点发行棚户区改造专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好棚改专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入等后续工作。



2019 年 6 月 17 日