

湖南省衡阳市 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

衡阳市 2019 年第一批棚户区改造专项债券共涉及项目 7 个，本次拟使用政府专项债券资金总额 83,320.00 万元。其中市本级项目 5 个，衡阳石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目一期拟使用 20,000.00 万元、衡阳石鼓区学宫巷棚户区改造项目拟使用 3,800.00 万元、衡阳珠晖区酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡丰山安置点项目拟使用 15,000.00 万元、衡阳蒸湘区制钉厂棚户区改造一期（天和雅苑商住楼）项目拟使用 10,000.00 万元、衡阳雁峰区纺织新村棚户区改造项目拟使用 12,000.00 万元；衡山县项目 1 个，衡山县开云新城六期棚户区改造项目拟使用 9,520.00 万元；常宁市项目 1 个，常宁市培元片区虎溪棚户区改造项目拟使用 13,000.00 万元。

衡阳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

衡阳市是湖南省下辖地级市，湖南省省域副中心城市，湘南地区中心城市，下辖雁峰区、石鼓区、珠晖区、蒸湘区、南岳区 5 个市辖区，衡阳县、衡南县、衡山县、衡东县、祁

东县 5 个县，代管耒阳市、常宁市 2 市。位于湖南省中南部，湘江中游，衡山之南，东邻株洲市攸县，南接郴州市安仁县、永兴县、桂阳县，西毗永州市冷水滩区、祁阳县以及邵阳市邵东县，北靠娄底市双峰县和湘潭市湘潭县，总面积 15310 平方公里，城区横跨湘江，是湖南省以及中南地区重要的交通枢纽之一。

根据衡阳市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要，地区生产总值年均增长 9%左右，2020 年总量达到 4,000.00 亿元（按 2015 年可比价计算）。固定资产投资、社会消费品零售总额、进出口总额分别年均增长 16%、12%、15%。财政总收入年均增长 10%；到 2020 年，形成更加适应经济发展新常态要求的创新发展体系、制度支撑体系、开放发展体系和公共服务体系，经济、政治、文化、社会、生态文明和党的建设同步发展，建成全面小康社会。

衡阳市 2016-2018 年财政经济情况

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	28,530,200.00	31,324,800.00	30,460,300.00
居民人均可支配收入（元）	22,000.00	23,900.00	25,900.00
一般预算收入	2,046,698.00	1,624,102.00	1,613,489.00
政府性基金收入	1,692,276.00	2,034,862.00	2,417,921.00
其中：国有土地出让收入	1,620,500.00	1,920,939.00	2,267,933.00
政府性基金支出	1,385,163.00	1,814,678.00	1,979,699.00
其中：国有土地出让支出	1,284,632.00	1,685,553.00	1,906,858.00

注：2018 年数据均为快报数，最终数据以决算报告为准。

衡阳市（市本级）2016-2018 年财政经济情况

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
一般预算收入	983,199.00	783,355.00	754,184.00
政府性基金收入	1,217,980.00	999,759.00	1,731,521.00
其中：国有土地出让收入	1,132,446.00	903,202.00	1,612,187.00
政府性基金支出	992,675.00	859,544.00	1,448,309.00
其中：国有土地出让支出	951,164.00	829,600.00	1,435,137.00

注：2018 年数据均为快报数，最终数据以决算报告为准。

（二）项目基本信息

1.衡阳石鼓区雁栖湖片区棚户区改造工程总投资 233,639.74 万元，占地面积 1,981.44 亩，建设内容为房屋拆迁 373,092.00 平方米，建设安置房 147,906.00 平方米。共分两期开发,其中石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目一期位于黄沙湾街道团结管理处一至六组，计划总投资 25,744.00 万元，拟改造户数 300 户，拟拆除房屋占地面积总计 77.09 亩，拆除房屋建筑面积总计约 64,033.00 平方米，实物安置户数 300 户，新建安置房面积 25,384.00 平方米，项目建设期为 2 年。项目实施单位为石鼓区住房和城乡建设局，目前本项目已取得衡阳市石鼓区发改局的核准批复。

2.衡阳石鼓区学官巷棚户区改造项目（原项目名称为石鼓区西湖老干所棚户区改造项目和十四中周边危房项目）位于石鼓区莲湖路 14 号、学官巷 20-24 号、曾子巷 1-19 号、钱局巷 8-22 号，计划总投资 30,000.00 万元，总占地面积 21.33

亩，可开发用地共 19.68 亩，拆迁规模 117 户，拆迁面积 12,624 平方米，安置方式为货币与实物相结合，货币安置 34 户（原十四中周边危房项目范围曾子巷 1-19 号、钱局巷 8-22 号），实物安置 83 户（原西湖老干所棚户区改造项目范围莲湖路 14 号、学官巷 20-24 号），新建商品住宅 43,156.93 平方米（其中安置 10,983 平方米）、商业面积 4,544.27 平方米、物管用房 310.00 平方米、社区用房 265.00 平方米、地下车位 296 个（5,920 平方米）。建设期为 2 年。项目实施单位为石鼓区住房和城乡建设局，本项目已取得衡阳市石鼓区发改局的核准批复。

3.衡阳珠晖区酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡丰山安置点项目位于双江路以西、衡花路以北（原酃湖乡政府旁），计划总投资 22,630 万元，总建筑面积 98,421 平方米。安置方式为实物安置，该安置点已纳入国家棚改计划 289 户，建筑面积 58,550.68 平方米。项目建设期 3 年。项目实施单位为珠晖区住房和城乡建设局，本项目已取得可行性研究报告的批复、建设项目用地预审意见、建设用地规划许可证等批复。

4.衡阳蒸湘区制钉厂棚户区改造一期（天和雅苑商住楼）项目位于万达路以北，规划路以西，计划总投资 13,000 万元，占地面积 6,423.29 平方米，总建筑面积 25,200 平方米，安置方式为实物安置，根据棚改计划，可享受棚改相关优惠政策

的棚改回迁安置住宅 99 套，建筑面积约 11,000 平方米；商品房共计 90 套，建筑面积约 6,000 平方米，一二层配套商业建筑面积 2,700 平方米，地下停车场建筑面积约 5,500 平方米。项目建设期 2 年，一次性安置开发销售，项目实施单位为蒸湘区住房和城乡建设局。本项目已取得项目核准的批复、不动产权权证、建设用地规划许可证等批复。

5.衡阳雁峰区纺织新村棚户区改造项目位于雁峰区黄白路东侧，东至雁峰区图书馆前小巷，南至雁峰区博雅庭韵，西挨黄白路，北接规划路。计划总投资 15,155.44 万元，拆迁范围约 29,254.20 平方米，拆迁面积 28,290.50 平方米，拆迁户数 678 户。安置方式为实物安置，项目安置区域规划用地面积 12,434.77 平方米，总建筑面积 37,304.31 平方米，其中棚改面积 34,304.31 平方米，商业面积 3,000.00 平方米以及建设相关配套设施。项目建设期 3 年，一次性安置开发销售，项目实施单位为雁峰区住房和城乡建设局。本项目已取得可行性研究报告的批复、项目规划用地意见、项目的规划意见等批复。

衡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	衡阳石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目一期	衡阳石鼓区雁栖湖片区棚户区改造工程总投资 233,639.74 万元，占地面积 1,981.44 亩，建设内容为房屋拆迁 373,092 平方米，建设安置房 147,906 平方米，共分两期开发。其中，石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目一期位于黄沙湾街道团结管理处一至六组，计划总投资 25,744.00 万元，拟改	石鼓区住房和城乡建设局	1.《关于核准雁栖湖片区棚户区改造建设项目的批复》（石发改审(2019)4 号）； 2.《关于衡阳市雁栖湖公园黑臭水体治理工程环境影响报告表的初审意见》；

序号	项目名称	项目概况	实施单位	批复文件
		造户数 300 户，拟拆除房屋占地面积总计 77.09 亩，拆除房屋建筑面积总计约 64,033 平方米，实物安置户数 300 户，新建安置房面积 25,384 平方米，项目建设期为 2 年。截至目前，已纳入国家棚改计划 300 户，石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目二期 2020 年拟申请纳入 1448 户。		3.《衡阳市人民政府市长办公会议纪要》（〔2018〕第 15 次）。
2	衡阳石鼓区学宫巷棚户区改造项目	衡阳石鼓区学宫巷棚户区改造项目（原项目名称为石鼓区西湖老干所棚户区改造项目和十四中周边危房项目）位于石鼓区莲湖路 14 号、学宫巷 20-24 号、曾子巷 1-19 号、钱局巷 8-22 号，计划总投资 30,000.00 万元，总占地面积 21.33 亩，可开发用地共 19.68 亩，拆迁规模 117 户，拆迁面积 12,624 平方米，安置方式为货币与实物相结合，货币安置 34 户（原十四中周边危房项目范围曾子巷 1-19 号、钱局巷 8-22 号），实物安置 83 户（原西湖老干所棚户区改造项目范围莲湖路 14 号、学宫巷 20-24 号），新建商品住宅 43,156.93 平方米，（其中安置 10,983 平方米）、商业面积 4,544.27 平方米、物管用房 310 平方米、社区用房 265 平方米、地下车位 296 个 5,920 平方米。建设期限为 2 年。截至目前，已纳入国家棚改计划 117 户，2020 年拟申请纳入 2741 户	石鼓区住房和城乡建设局	《关于核准学宫巷棚户区改造建设项目的批复》（石发改审〔2019〕5 号）。
3	衡阳珠晖区酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡丰山安置点项目	本项目经衡发改备〔2017〕20 号文件备案，备案项目投资 22,630.00 万元，总建筑面积 98,421 平方米。安置方式为实物安置，建筑面积 58,550.68 平方米，其中：计容建筑面积 51,918.79 平方米，包含：高层住宅 34,681.14 平方米，多层住宅 16,277.65 平方米，社区服务用房 480 平方米，物业管理用房 480 平方米；不计容建筑面积 6,631.89 平方米，为要为地下停车场 6,631.89 平方米，停车位 409 个（地下停车位 287 个，地上停车位 122 个），居住户数 289 户。截至目前，该安置点已纳入国家棚改计划 289 户。	珠晖区住房和城乡建设局	1.《关于衡阳市珠晖区 2017 年棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（衡发改审〔2017〕85 号）； 2.《衡阳市珠晖区酃湖片棚改三期丰山安置点建设项目用地预审意见》（衡国土预审字〔2017〕21 号）。
4	衡阳蒸湘区制钉厂棚户区改	本项目位于万达路以北，规划路以西。本项目经衡发改审〔2018〕75 号文件核准，核准项目总投资 13,000.00 万元，占地面积 6,423.29 平方米，总建筑面积	蒸湘区住房和城乡建设局	1.《关于衡阳市制钉厂棚户区改造一期（天和雅苑商住楼）项目核准批复》（衡

序号	项目名称	项目概况	实施单位	批复文件
	造一期（天和雅苑商住楼）项目	25,200 平方米，共建设住宅约 189 套、商业建筑面积约 2,700 平方米及相关配套、附属设施。安置方式为实物安置，根据棚改计划，可享受棚改相关优惠政策的棚改回迁安置住宅 99 套，建筑面积约 11,000 平方米；商品房共计 90 套，建筑面积约 6,000 平方米，一二层配套商业建筑面积 2,700 平方米，地下停车场建筑面积约 5,500 平方米。截至目前，本项目已纳入国家棚改计划 99 户。		发改审〔2018〕75 号）； 2.《建设用地规划许可证》（衡规地字〔2018〕071 号）； 3. 不动产权证（湘 2019 衡阳市不动产权第 0008895 号）。
5	衡阳雁峰区纺织新村棚户区改造项目	本项目位于雁峰区黄白路东侧，东至雁峰区图书馆前小巷，南至雁峰区博雅庭韵，西挨黄白路，北接规划路。经衡发改审〔2018〕83 号文件核准，核准项目总投资 15,155.44 万元，拆迁范围约 29,254.2 平方米，拆迁面积 28,290.5 平方米，拆迁户数 678 户。安置方式为实物安置，项目安置区域规划用地面积 12,434.77 平方米，总建筑面积 37,304.31 平方米，其中棚改面积 34,304.31 平方米，商业面积 3,000 平方米以及建设相关配套设施。截至目前，已纳入国家棚改计划 678 户，2020 年拟申请纳入 1442 户。	雁峰区住房和城乡建设局	1.《关于纺织新村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（衡发改审〔2018〕83 号）； 2.《关于明确 2018 年棚户区改造项目规划用地意见的函》（衡国土资〔2018〕107 号）； 3.《关于 2018 年棚户区改造项目的规划意见》（衡规函〔2018〕90 号）。

根据《湖南省住房和城乡建设厅 湖南省财政厅关于印发<湖南省 2017 年城市棚户区改造项目信息备案表>的通知》（湘建保〔2017〕18 号），衡阳市珠晖区酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡丰山安置点项目已列入湖南省 2017 年棚户区改造项目计划与国家棚改计划，上述项目已经通过北京市炜衡律师事务所合法性审查。

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），衡阳石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目一期已列入湖南省 2019 年棚户区改造项目计划与国家棚改

计划，上述项目已经通过北京市炜衡律师事务所合法性审查。

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），衡阳石鼓区学官巷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，上述项目已经通过北京市炜衡律师事务所合法性审查。

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），衡阳市蒸湘区制钉厂棚户区改造一期（天和雅苑商住楼）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，上述项目已经通过北京市炜衡律师事务所合法性审查。

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），衡阳市雁峰区纺织新村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，上述项目已经通过北京市炜衡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

本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，在有效解决居民住房问题的同时，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。

（二）社会效益分析

本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

（一）项目投资估算

衡阳市本级 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 5 个项目，总投资金额 106,529.44 万元。根据《衡阳市人民政府办公室 关于加强市城区计提土地征地拆迁安置及资金结算管理工作的通知》（衡政办函〔2018〕8 号）、《衡阳市土地储备与经营管理委员会会议纪要》（2018 年第 4 次总第 31 次）等相关文件的规定，投资估算参考在同类项目上的开发成本以及地区同类建设项目《湖南省建设工程计价办法》、《湖南省市政工程消耗量标准》等经济技术标准，并结合项目自身情况，本着“客观、公正、谨慎”原则进行测算。

1. 衡阳石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目一期投资估算

本项目总投资为 25,744.00 万元。其中：征地拆迁补偿

费用 12,676.29 万元，土地报批费用 4,196.50 万元，安置房建设费用 7,388.36 万元，建设期利息费用 1,482.85 万元。

本项目 2019 年投资 24,000.00 万元，2020 年投资 1,744.00 万元。

2.衡阳石鼓区学官巷棚户区改造项目投资估算

本项目总投资为 30,000.00 万元。其中：货币安置补偿费用 900.00 万元，实物安置装修补偿、搬迁奖励、过渡费等费用 1,875.87 万元，房屋建设费用（含销售商品房及安置房）23,966.36 万元，房屋销售费用 1,529.77 万元，建设期利息费用 1,728.00 万元；

本项目 2019 年投资 8,000.00 万元，2020 年投资 20,000.00 万元，2021 年投资 2,000.00 万。

3.衡阳市珠晖区酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡丰山安置点项目投资估算

本项目经衡发改备〔2017〕20 号文件备案，项目总投资为 22,630.00 万元。其中：征地拆迁补偿费用 1,376.01 万元，工程费用 16,860.62 万元，工程建设其他费用 509.25 万元，预备费 519.50 万元，建设期利息 3,364.62 万元。

本项目前期已投入 111.00 万元，2019 年投资 15,742.00 万元，2020 年投资 6,777.00 万元。

4.衡阳市蒸湘区制钉厂棚户区改造一期（天和雅苑商住楼）项目投资估算

本项目估算总投资约 13,000.00 万元。其中：棚改回迁

住宅部分投资约 9,200.00 万元，商品住宅和商业部分投资约 3,800.00 万元。

本项目前期已投入 3,000.00 万元，2019 年投资 10,000.00 万元。

5.衡阳市雁峰区纺织新村棚户区改造项目投资估算

本项目估算总投资 15,155.44 万元，其中工程建设费用为 8,863.73 万元，其他费用为 5,605.25 万元，预备费用为 686.46 万元。

本项目前期已投入 85.00 万元，2019 年投资 1,2000.00 万元，2020 年投资 1,023.00 万元，2021 年投资 1,024.00 万元，2022 年投资 1,023.44 万元。

衡阳市本级各项目分年度投资计划具体如下表所示：

衡阳市本级棚户区改造项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年及以后
1	衡阳石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目一期	25,744.00		24,000.00	1,744.00		
2	衡阳石鼓区学宫巷棚户区改造项目	30,000.00		8,000.00	20,000.00	2,000.00	
3	衡阳珠晖区酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡丰山安置点项目	22,630.00	111.00	15,742.00	6,777.00		
4	衡阳蒸湘区制钉厂棚户区改造一期（天和雅苑商住楼）项目	13,000.00	3,000.00	10,000.00			
5	衡阳雁峰区纺织新村棚户区改造项目	15,155.44	85.00	12,000.00	1,023.00	1,024.00	1,023.44
	合计	106,529.44	3,196.00	69,742.00	29,544.00	3,024.00	1,023.44

（二）资金筹措方案

2019 年本批衡阳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 106,529.44 万元。其中，用于项目支出的资本金 26,559.44 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 79,900.00 万元；其他融资 70 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为 1483 户。

衡阳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（年）
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	衡阳石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目一期	5,744.00	20,000.00		20,000.00	2019 年湖南省棚户区改造专项债券（一）—2019 年湖南省政府专项债券（二期）	5

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 (年)
		资本金	计划申请发 行政府专项 债券金额	其他融 资			
2	衡阳石鼓区学 官巷棚户区改 造项目	10,200.00	19,800.00		3,800.00	2019 年湖 南省棚户 区改造专 项债券 (一) —2019 年 湖南省政 府专项债 券 (二期)	5
3	衡阳市珠晖区 酃湖片棚改三 期(城中村) 酃湖乡丰山安 置点项目	4,530.00	18,100.00		15,000.00	2019 年湖 南省棚户 区改造专 项债券 (一) —2019 年 湖南省政 府专项债 券 (二期)	5
4	衡阳市蒸湘区 制钉厂棚户区 改造一期(天 和雅苑商住 楼)项目	3,000.00	10,000.00		10,000.00	2019 年湖 南省棚户 区改造专 项债券 (一) —2019 年 湖南省政 府专项债 券 (二期)	5

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 (年)
		资本金	计划申请发 行政府专项 债券金额	其他融 资			
5	衡阳市雁峰区 纺织新村棚户 区改造项目	3,085.44	12,000.00	70.00	12,000.00	2019 年湖 南省棚户 区改造专 项债券 (一) —2019 年 湖南省政 府专项债 券 (二期)	5
	合计	26,559.44	79,900.00	70.00	60,800.00		

四、预期收益

衡阳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、公寓楼出售收入、住宅出售收入、配套商业用房出售收入、配套商业门面出售收入、停车位出售收入，合计 141,903.52 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 137,099.44 万元。在遵照谨慎性原则下，衡阳市本级棚户区改造项目的土地价格、公寓楼价格、住宅价格、配套商业用房价格、配套商业门面价格、停车位价格的预测考虑衡阳市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.90%、8.50%、8.60%，此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则每年按 7.9% 计算土地出让价格、公寓楼出售价格、住宅出售价格、配套商业用房出售价格、配套

商业门面出售价格、停车位出售价格的增长。

衡阳市雁峰区纺织新村棚户区改造项目收益来源于土地使用权出让收入，合计 18,381.27 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 18,381.27 万元。通过选取与本次预测涉及项目的 1 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：

可比地块编号	土地坐落	土地面积 (m²)	土地用途	出让年限 (年)	成交价 (万元)	受让人	成交日期
[2018]网挂 53 号	雁峰区岳屏镇隆桥村	7,697.81	商住	2018	6,927.52	衡阳市宏鑫房地产开发有限公司	2018 年 6 月 25 日

[2018]网挂 53 号地块用地面积 11.54 亩，于 2018 年挂牌交易。考虑到本项目的土地 2020 年、2021 年、2022 年、2023 年分期出让，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。

衡阳石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目一期收益来源于土地使用权出让收入，合计 37,735.13 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 37,735.13 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，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：

可比地块编号	土地坐落	土地面积 (m²)	土地用途	出让年限 (年)	成交价 (万元)	受让人	成交日期
网挂 [2018]4	石鼓区角山乡杨岭	79,400.50	商住	2018	47,642.40	衡阳市石鼓区城市	2018 年 5

2 号	村、茅茶亭村					建设投资有限公司	月 9 日
网挂[2017]94 号	石鼓区合江街道江霞村	35,387.00	商住	2017	21,581.40	衡阳市湘江流域治理来雁新城建设投资有限公司	2017 年 12 月 18 日

网挂[2018]42 号地块用地面积 119.10 亩，于 2018 年挂牌交易；网挂[2017]94 号地块用地面积 53.08 亩，于 2017 年挂牌交易。考虑到本项目的土地 2020 年、2021 年、2022 年、2023 年分期出让，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。

衡阳石鼓区学宫巷棚户区改造项目收益来源于项目服务型用房出售收入、住宅出售收入、配套商业用房出售收入、停车位出售收入等土地出让及配套收入，合计 39,073.02 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 36,884.93 万元。考虑到本项目的物业 2021 年、2022 年、2023 年开始出让，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。

珠晖区酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡丰山安置点项目收益来源于配套商业门面出售收入、配套商业用房出售收入、停车位出售收入等土地出让及配套收入，合计 31,499.50 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 29,735.53 万元。考虑到本项目的物业 2022 年开始出让，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。

蒸湘区制钉厂棚户区改造一期（天和雅苑商住楼）项目收益来源于公寓楼出售收入、住宅出售收入、配套商业用房出售收入、停车位出售收入等土地出让及配套收入，合计15,214.60 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 14,362.58 万元。考虑到本项目的物业 2023、2024 年分期出让，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。

衡阳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	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（扣除税费后净收益）
衡阳石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目一期	土地出让收入	8,386.60	9,049.14	9,764.02	10,535.38		37,735.13	37,735.13
	小计	8,386.60	9,049.14	9,764.02	10,535.38		37,735.13	37,735.13
衡阳石鼓区学官巷棚户区改造项目	项目服务型用房出售收入、住宅出售收入、配套商业用房出售收入、停车位出售收入等土地出让及配套收入		12,047.52	12,999.28	14,026.22		39,073.02	36,884.93
	小计		12,047.52	12,999.28	14,026.22		39,073.02	36,884.93
珠晖区酃湖片区棚改三期（城中村）	配套商业门面出售收入、配套商业用房出售收入、停车位出售收入等土地出让			31,499.50			31,499.50	29,735.53

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（扣除税费后净收益）
酃湖乡丰山安置点项目	及配套收入							
	小计			31,499.50			31,499.50	29,735.53
蒸湘区制钉厂棚户区改造一期(天和雅苑商住楼)项目	公寓楼出售收入、住宅出售收入、配套商业用房出售收入、停车位出售收入等土地出让及配套收入				7,318.23	7,896.37	15,214.60	14,362.58
	小计				7,318.23	7,896.37	15,214.60	14,362.58
雁峰区纺织新村棚户区改造项目	土地出让收入	4,085.22	4,407.95	4,756.18	5,131.92		18,381.27	18,381.27
	小计	4,085.22	4,407.95	4,756.18	5,131.92		18,381.27	18,381.27
	合计	12,471.82	25,504.61	59,018.98	37,011.75	7,896.37	141,903.52	137,099.44

五、融资平衡方案

衡阳市本级五个项目总投资金额为 106,529.44 万元，本次拟申请政府专项债券 60,800.00 万元，后续拟申请政府专项债券 19,100.00 万元。其中，衡阳石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目一期本次拟一次性申请政府专项债券 20,000.00 万元；衡阳石鼓区学官巷棚户区改造项目本次拟申请政府专项债券 3,800.00 万元，后续拟申请政府专项债券 16,000.00 万元；珠晖区酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡丰山安置点项目本次拟申请政府专项债券 15,000.00 万元，后

续拟申请政府专项债券 3,100.00 万元；蒸湘区制钉厂棚户区改造一期（天和雅苑商住楼）项目本次拟一次性申请政府专项债券 10,000.00 万元；雁峰区纺织新村棚户区改造项目本次拟一次性申请政府专项债券 12,000.00 万元。

政府专项债券的偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 3 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30% 确定，本次债券 5 年期的预测利率为 3.95%。利息按每年 3.95% 测算，每年需偿付利息 2,401.60 万元，5 年本息共计 72,808.00 万元；后续拟申请政府专项债券 19,100.00 万元，每年需偿付利息 754.45 万元，5 年本息共计 22,872.25 万元。本次及后续本息合计为 95,680.25 万元，偿还资金来源为土地使用权出让收入、公寓楼出售收入、住宅出售收入、配套商业用房出售收入、配套商业门面出售收入、停车位出售收入，预计用于资金平衡相关收益为 137,099.44 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.43。

衡阳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	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年还本付息	当年还本付息合计
衡阳石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目一期	2019		20,000.00		20,000.00		
	2020	20,000.00			20,000.00	790.00	790.00
	2021	20,000.00			20,000.00	790.00	790.00
	2022	20,000.00			20,000.00	790.00	790.00

项目	年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年还本付息	当年还本付息合计
	2023	20,000.00			20,000.00	790.00	790.00
	2024	20,000.00		20,000.00		790.00	20,790.00
衡阳市石鼓区学官巷棚户区改造项目	2019		3,800.00		3,800.00		
	2020	3,800.00	16,000.00		19,800.00	150.10	150.10
	2021	19,800.00			19,800.00	782.10	782.10
	2022	19,800.00			19,800.00	782.10	782.10
	2023	19,800.00			19,800.00	782.10	782.10
	2024	19,800.00		3,800.00	16,000.00	4,582.10	4,582.10
	2025	16,000.00		16,000.00		16,632.00	16,632.00
珠晖区酃湖片棚改三期(城中村)酃湖乡丰山安置点项目	2019		15,000.00		15,000.00		
	2020	15,000.00	3,100.00		18,100.00	592.50	592.50
	2021	18,100.00			18,100.00	714.95	714.95
	2022	18,100.00			18,100.00	714.95	714.95
	2023	18,100.00			18,100.00	714.95	714.95
	2024	18,100.00		15,000.00	3,100.00	714.95	15,714.95
	2025	3,100.00		3,100.00		122.45	3,222.45
蒸湘区制钉厂棚户区改造一期(天和雅苑商住楼)项目	2019		10,000.00		10,000.00		
	2020	10,000.00			10,000.00	395.00	395.00
	2021	10,000.00			10,000.00	395.00	395.00
	2022	10,000.00			10,000.00	395.00	395.00
	2023	10,000.00			10,000.00	395.00	395.00
	2024	10,000.00		10,000.00		395.00	10,395.00
雁峰区纺织新村棚户区改造项目	2019		12,000.00		12,000.00		
	2020	12,000.00			12,000.00	474.00	474.00
	2021	12,000.00			12,000.00	474.00	474.00
	2022	12,000.00			12,000.00	474.00	474.00
	2023	12,000.00			12,000.00	474.00	474.00
	2024	12,000.00		12,000.00	-0	474.00	12,474.00
	合计			79,900.00		35,580.25	95,680.25

衡阳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	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
衡阳石鼓区雁栖湖片区棚户区（城中村）改造项目一期	37,735.13	20,000.00	23,950.00	1.58
衡阳石鼓区学官巷棚户区改造项目	36,884.93	19,800.00	23,710.50	1.56
衡阳市珠晖区酃湖片棚改三期（城中村）酃湖乡丰山安置点项目	29,735.53	18,100.00	21,675.00	1.37
衡阳市蒸湘区制钉厂棚户区改造一期（天和雅苑商住楼）项目	14,362.58	10,000.00	11,975.00	1.20
衡阳市雁峰区纺织新村棚户区改造项目	18,381.27	12,000.00	14,370.00	1.28
合计	137,099.44	79,900.00	95,680.50	1.43

上述预测已经利安达会计师事务所编制的《利安达会计师事务所（特殊普通合伙）关于湖南省衡阳市 2019 年第一批棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》审计通过。

六、潜在风险评估

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

1. 社会稳定风险

风险描述：在棚户区改造项目施工过程中，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：对棚户区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.工程建设风险

风险描述：棚户区改造项目建设周期较长，在工程建设进程中，土地储备“七通一平”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。

3.项目收益与预期存在差异风险

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于建设成本和供地价格两个方面。

（1）建设成本超支风险。项目前期规划进程中，相关方案未进行科学合理设计，或未符合土地政策动态，可能会影响项目收益的计算指标，甚至导致土地收入无法覆盖土地

成本的风险。由于成本投入控制意识层面淡薄，对成本控制未有足够的重视而造成资金浪费。同时，市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：根据国土规划部门对于项目的功能定位和用地强度来确定合理的用地指标，确保项目土地出让收入覆盖土地储备成本。加强与政府各职能部门的衔接，依法合理控制项目征收补偿、项目投资。对无证房屋制定明确可行的统一补偿标准，对恶意违章建筑坚决不予补偿。加强项目跟踪审计，保证资金合理使用。加快项目征收和工程进度，缩短项目周期，减少项目财务成本。

（2）供地价格或商品房与商业用房价格不及预期风险。随着 2018 年国家对楼市的宏观政策调控力度不断加大，房地产投机热在一定程度上已得到控制，房地产去投机化效应显现，短期内土地价格将保持稳定。同时，由于湖南省还在加速城市化建设，预计衡阳市土地价格上涨仍然存在一定的空间。但若国家持续调整土地出让政策或加强房地产市场调控，影响土地出让，可能将造成资金回笼困难，导致项目建成后无法及时找到合适的开发商对项目进行开发，造成地块出让价格下降。

风险控制措施：密切关注土地和房地产市场动态和市场变化分析，掌握最佳时节出让土地和商品房，获取较好效益。

及时跟踪土地和房地产市场需求，尽早出让土地和商品房，回收投资，确保按时还本付息。为控制项目融资平衡风险，要做好专项债资金期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲价格波动损失。若土地未能按计划出让或土地出让收入暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，可考虑在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行棚户区改造专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

同时，衡阳市本级棚户区改造项目融资平衡情况已经通过利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审核通过。

七、还款保障措施

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

八、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市级政府确定的棚改主管部门。衡阳市棚改主管部门为衡阳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，如期实现土地出让收入、项目服务性用房出售收入、住宅出售收入、公寓楼出售收入、配套商业用房出售收入、配套商业门面出售收入、停车位出售收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

衡山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

衡山县地处湖南中部偏东、湘江中游，因境内有衡山而得名。东临衡东县，南接衡南县，西界衡阳县、双峰县，北

抵湘潭县，中部环绕衡阳市南岳区，总面积 944 平方公里，约占全省总面积的 0.46%。县域区位优势明显，以县城为中心点，北至长沙市区 121 公里，南至衡阳市区 65 公里，距南岳衡山核心风景区 15 公里。县域东部紧靠湘江，常年通航，湘江公路大桥横跨两岸，过桥即可上京广铁路和京珠高速公路。

根据衡山县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要发展目标，地区生产总值年均增长 9.5%左右，2020 年总量达到 212.41 亿元（按 2015 年可比价计算），人均 GDP 达到 54,131.00 元，与全省平均水平差距进一步缩小。固定资产投资、社会消费品零售总额年均增长 20%、12.5%。财政总收入年均增长 10.5%；到 2020 年，确保比全省提前一年即在 2019 年全面建成小康社会，确保“十三五”时期全县经济年均增速超过全市平均水平，确保生态建设领先全市平均水平。

衡山县 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	1,497,508.00	1,672,154.00	1,746,300.00
居民人均可支配收入（元）	21,290.00	23,057.00	25,060.00
一般公共预算收入	95,400.00	92,939.00	102,108.00
政府性基金收入	14,625.00	28,873.00	46,384.00
其中：国有土地出让收入	12,169.00	26,645.00	44,417.00
政府性基金支出	16,322.00	22,714.00	50,371.00
其中：国有土地出让支出	8,645.00	18,201.00	47,415.00

注：2018 年数据均为快报数，最终数据以决算报告为准。

（二）项目基本信息

衡山县开云新城六期棚户区改造项目总投资 17,500.00 万元。拟改造总户数 350 户，拆除房屋建筑面积总计约 35,000.00 平方米，实物安置户数 350 户。规划建筑总面积 38,500.00 平方米，其中安置面积 38,500.00 平方米。本项目建设期为 2 年。实施单位为衡山县住房和城乡建设局。本项目已取得可行性研究报告的批复、工程建设用地预审意见、项目环评等批复。

衡山县棚户区改造项目基本情况表

序号	项目名称	项目概况	实施单位	批复文件
1	衡山县开云新城六期棚户区改造项目	本项目总投资 17,500.00 万元。拟改造总户数 350 户，拆除房屋建筑面积总计约 35,000 平方米，实物安置户数 350 户。规划建筑总面积 38,500 平方米，其中安置面积 38,500 平方米。本项目建设期为 2 年。截至目前，已纳入国家棚改计划 350 户。	衡山县住房和城乡建设局	1. 《关于变更衡山县开云新城棚户区改造及配套基础设施工程建设项目内容的批复》（山发改〔2019〕21 号）； 2. 《关于核准衡山县开云新城棚户区改造及配套基础设施建设项目可行性研究报告的批复》（山发改〔2015〕65 号）； 3. 《关于衡山县开云新城棚户区改造及配套基础设施项目工程建设用地预审意见》（山国土资预审字〔2015〕30 号）； 4. 《关于衡山县开云新城棚户区改造及配套基础设施工程建设项目的环境影响评价批复》（山环评〔2015〕17 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），衡山县开云新城六期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，上述项目已经通过北京市炜衡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

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，在有效解决居民住房问题的同时，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。

（二）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

（一）项目投资估算

衡山县 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，总投资金额 17,500.00 万元。其中，征地拆迁安置费 8,023.45 万元，建筑工程费用 5,962.33 万元，其他费 3,514.22 万元。根据《衡阳市人民政府办公室关于加强市城区计提土地征地拆迁安置及资金结算管理工作的通知》（衡政办函〔2018〕8 号）、《衡阳市土地储备与经营管理委员会会议

纪要》（2018 年第 4 次总第 31 次）等相关文件的规定，投资估算参考在同类项目上的开发成本以及地区同类建设项目《湖南省建设工程计价办法》、《湖南省市政工程消耗量标准》等经济技术标准，并结合项目自身情况，本着“客观、公正、谨慎”原则进行测算。

本项目 2019 年投资 17,500.00 万元。具体如下表所示：

衡山县棚户区改造项目投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年及以后
1	衡山县开云新城六期棚户区改造项目	17,500.00		17,500.00	
	合计	17,500.00		17,500.00	

（二）资金筹措方案

2019 年本次衡山县开云新城六期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 17,500.00 万元。其中，用于项目支出的资本金 3,500.00 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 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为 350 户。

衡山县棚户区改造项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本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			

							(年)
1	衡山县开云新城六期棚户区改造项目	3,500.00	14,000.00		9,520.00	2019年湖南省棚户区改造专项债券(一)—2019年湖南省政府专项债券(二期)	5
	合计	3,500.00	14,000.00		9,520.00		

四、预期收益

衡山县棚户区改造项目收益主要来源于土地使用权出让收入，合计收入 41,471.53 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 41,471.53 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，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：

可比地块编号	土地坐落	土地面积(m ²)	土地用途	出让年限(年)	成交价(万元)	受让人	成交日期
[2017)12号地块	开云新城武广大道东侧	10065.40	商业	2017	907.90	衡山县人民防空办	2017年12月13日
[2017)21号地块	开云新城武广大道东侧	14906.20	商业	2018	1,433.98	衡山县民政局	2018年1月18日

[2017)12号地块用地面积 15.10 亩，于 2018 年挂牌交易；[2017)21 号地块用地面积 22.36 亩，于 2017 年挂牌交易。考虑到本项目的土地 2019、2020、2021、2022、2023 年分期出让，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衡阳市 2016-2018 年全市生产总值

(GDP) 同比增速按可比价格计算分别为 7.90%、8.50%、8.60%，此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则每年按 7.9% 计算土地价格的增长。

衡山县棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

衡山县开云新城六期棚户区改造项目	
2019 年	7,083.20
2020 年	7,642.77
2021 年	8,246.55
2022 年	8,898.03
2023 年	9,600.97
预计用于资金平衡的相关收益（扣除税费后净收益）	41,471.53

五、融资平衡方案

本项目总投资金额为 17,500.00 万元，本次拟申请政府专项债券 9,520.00 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 3 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30% 确定，据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.95%。利息按每年 3.95% 测算，每年需偿付利息 376.04 万元，5 年本息共计 11,400.20 万元。后续拟申请政府专项债券 4,480 万元，则每年需偿付利息 176.96 万元，5 年本息共计 5,364.80 万元，本次及后续本息合计 16,765.00 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 41,471.53 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.47。

衡山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
衡山县 开云新城六期 棚户区改造项 目	2019		14,000.00		14,000.00	—	—
	2020	14,000.00			14,000.00	553.00	553.00
	2021	14,000.00			14,000.00	553.00	553.00
	2022	14,000.00			14,000.00	553.00	553.00
	2023	14,000.00			14,000.00	553.00	553.00
	2024	14,000.00		14,000.00		553.00	14,553.00
	合计			14,000.00		2,765.00	16,765.00

衡山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
衡山县开云新城六期棚 户区改造项目	41,471.53	14,000.00	16,765.00	2.47
合计	41,471.53	14,000.00	16,765.00	2.47

上述预测已经利安达会计师事务所编制的《利安达会计师事务所（特殊普通合伙）关于湖南省衡阳市 2019 年第一批棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》审计通过。

六、潜在风险评估

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

1.社会稳定风险

风险描述：在棚户区改造项目施工过程中，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：对棚户区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.工程建设风险

风险描述：棚户区改造项目建设周期较长，在工程建设进程中，土地储备“七通一平”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。

3.项目收益与预期存在差异风险

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于建设成本和供地价格两个方面。

（1）建设成本超支风险。项目前期规划进程中，相关方案未进行科学合理设计，或未符合土地政策动态，可能会影响项目收益的计算指标，甚至导致土地收入无法覆盖土地成本的风险。由于成本投入控制意识层面淡薄，对成本控制未有足够的重视而造成资金浪费。同时，市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：根据国土规划部门对于项目的功能定位和用地强度来确定合理的用地指标，确保项目土地出让收入覆盖土地储备成本。加强与政府各职能部门的衔接，依法合理控制项目征收补偿、项目投资。对无证房屋制定明确可行的统一补偿标准，对恶意违章建筑坚决不予补偿。加强项目跟踪审计，保证资金合理使用。加快项目征收和工程进度，缩短项目周期，减少项目财务成本。

（2）供地价格或商品房与商业用房价格不及预期风险。随着 2018 年国家对楼市的宏观政策调控力度不断加大，房地产投机热在一定程度上已得到控制，房地产去投机化效应显现，短期内土地价格将保持稳定。同时，由于湖南省还在加速城市化建设，预计衡阳市土地价格上涨仍然存在一定的空间。但若国家持续调整土地出让政策或加强房地产市场调

控，影响土地出让，可能将造成资金回笼困难，导致项目建成后无法及时找到合适的开发商对项目进行开发，造成地块出让价格下降。

风险控制措施：密切关注土地和房地产市场动态和市场变化分析，掌握最佳时节出让土地和商品房，获取较好效益。及时跟踪土地和房地产市场需求，尽早出让土地和商品房，回收投资，确保按时还本付息。为控制项目融资平衡风险，要做好专项债资金期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲价格波动损失。若土地未能按计划出让或土地出让收入暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，可考虑在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行棚户区改造专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

同时，衡山县棚户区改造项目融资平衡情况已经通过利安达会计师事务所（特殊普通合伙）审核通过。

七、还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定

向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市级政府确定的棚改主管部门。衡山县棚改主管部门为衡山县住房和城乡建设局。

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

常宁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

常宁市位于湖南省南部，衡阳市西南部，湘江中游南岸。为全国第二批商务综合行政执法试点县级城市。东隔舂陵水与耒阳市为界，南与桂阳县相连，西与祁阳县接壤，北濒湘江与祁东、衡南二县相望。地处北纬 $26^{\circ} 07'$ - $26^{\circ} 36'$ ，东经 $112^{\circ} 07'$ - $112^{\circ} 41'$ 。市区中心位于北纬 $26^{\circ} 24'$ ，东经 $112^{\circ} 23'$ 。全市面积2046.6平方公里，约占全省总面积1%。

根据常宁市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要，到2020年，地区生产总值达到410.00亿元，年均增长9.2%；固定资产投资年均增长20%，达到396.00亿元；财政总收入达到29.00亿元，年均增长12%；社会消费品零售总额达到140.00亿元，年均增长12.5%。全面建成小康社会。城乡居民人居环境、出行条件较大改善，精神文化生活更加丰富。完善社会保障体系，着重解决好关系广大人民群众切身利益的重大问题。全面发展文化、教育、卫生、体育等各项社会事业，努力推进依法治市，让广大人民群众共享改革发展成果。

常宁市 2016-2018 年财政经济情况

单位：万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	2,966,707.00	3,309,569.00	3,465,000.00
居民人均可支配收入（元）	20,263.00	22,079.00	23,903.00
一般预算收入	134,073.00	95,374.00	95,662.00

项目	2016 年	2017 年	2018 年
政府性基金收入	120,333.00	136,100.00	145,574.00
其中：国有土地出让收入	109,845.00	133,820.00	141,723.00
政府性基金支出	85,911.00	27,703.00	52,720.00
其中：国有土地出让支出	79,899.00	21,173.00	46,971.00

注：2018 年数据均为快报数，最终数据以决算报告为准。

（二）项目基本信息

常宁市培元片区虎溪棚户区改造项目计划总投资 41,500.00 万元，该项目全部实行货币安置，棚改范围为常宁市培元办事处虎溪村，项目范围内拆迁 250 户，拆迁面积 65,839.8 平方米，建设期限 2 年；拆迁后可以整理出商住土地 320 亩出让规模，项目已经常宁市发改局常发改投资〔2019〕9 号批准可研立项，常宁市国土资源局出具了该项目的用地预审意见。实施单位是常宁市住房和城乡建设局。

常宁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	常宁市培元片区虎溪棚户区改造项目	本项目总投资 41,500.00 万元、棚改范围常宁市培元办事处虎溪村，安置方式为货币安置，项目范围内拆迁 250 户，拆迁面积 65,839.8 平方米，建设期限 2 年；拆迁后可以整理出商住土地 320 亩。截至目前，已纳入国家棚改计划 250 户，2020 年拟申请纳入 960 户。	常宁市住房和城乡建设局	1. 《关于常宁市培元片区虎溪区改造项目、泉峰片区曲市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（常发改投〔2019〕9 号）； 2. 《关于常宁市培元片区虎溪棚户区改造项目的用地的预审意见》（常国土资预审字〔2019〕12 号）等； 3. 《建设项目选址意见书》（选字第〔2019〕0018 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)，常宁市培元片区虎溪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，上述项目已经通过北京市炜衡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

本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，在有效解决居民住房问题的同时，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。

（二）社会效益分析

本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

（一）项目投资估算

常宁市 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 41,500.00 万元。根据《衡阳市人民政府办公室 关于加强市城区计提土地征地拆迁安置及资金结算管理工作的通知》（衡政办函〔2018〕8 号）、《衡阳市土地储备与经营管理委员会会议纪要》（2018 年第 4 次总第 31

次)等相关文件的规定,投资估算参考在同类项目上的开发成本以及地区同类建设项目《湖南省建设工程计价办法》、《湖南省市政工程消耗量标准》等经济技术标准,并结合项目自身情况,本着“客观、公正、谨慎”原则进行测算。

项目总投资 41,500.00 万元,涉及 250 户居民房屋需要拆迁,总成本 41,500.00 万元。其中房屋拆迁补偿款 41,500.00 万元。项目前期投入金额 100.00 万元,2019 年投入金额 16,150.00 万元,2020 年投入金额 25,250.00 万元。具体如下表所示:

常宁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	常宁市培元片区虎溪棚户区改造项目	41,500.00	100.00	16,150.00	25,250.00	
	合计	41,500.00	100.00	16,150.00	25,250.00	

(二) 资金筹措方案

2019 年本次常宁市棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资 41,500.00 万元。其中,用于项目支出的资本金 8,350.00 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 33,150.00 万元;其他融资 0 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为 250 户。

常宁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(年)
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	常宁市培元片区虎溪棚户区改造项目	8,350.00	33,150.00		13,000.00	2019年湖南省棚户区改造专项债券(一)——2019年湖南省政府专项债券(二期)	5
	合计	8,350.00	33,150.00		13,000.00		

四、预期收益

常宁市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 51,774.09 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 51,774.09 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：

可比地块编号	土地坐落	土地面积(m ²)	土地用途	出让年限(年)	成交价(万元)	受让人	成交日期
常储字(2016)27号-e-04-b地块	泉峰办事处学墙村、曲市村地段	9,068.00	商业	2017	1,671.23	常宁市融和投资有限公司	2017年3月10日
常储字(2017)025号a地块		5,417.70	商业	2018	1,191.50	个体	2018年1月10日
常储字(2017)025号b地块		2,994.10	商业	2018	658.50	个体	2018年1月10日

常储字(2016)27号-e-04-b地块用地面积 13.60 亩，于

2017 年挂牌交易；常储字(2017)025 号 a 地块用地面积 22.36 亩，于 2018 年挂牌交易；常储字(2017)025 号 a 地块用地面积 22.36 亩，于 2018 年挂牌交易。考虑到本项目的土地 2020、2021、2022 年分期出让，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衡阳市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.90%、8.50%、8.60%，此次预测考虑近三年 GDP 增速，依据谨慎性原则每年按 7.9% 计算土地价格的增长。

常宁市棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

常宁市培元片区虎溪棚户区改造项目	
2019 年	
2020 年	15,963.69
2021 年	17,224.82
2022 年	18,585.58
收入合计	51,774.09
预计用于资金平衡的相关收益（扣除税费后净收益）	51,774.09

五、融资平衡方案

本项目总投资金额为 41,500.00 万元，本次拟申请政府专项债券 13,000.00 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次性偿还本金。根据目前市场行情谨慎考虑，本次债券预测利率根据 2019 年 3 月相同待偿期国债收益率算数平均值上浮 30% 确定，据此，本次债券 5 年期的预测利率为 3.95%。利息按每

年 3.95%测算，每年需偿付利息 513.5 万元，5 年本息共计 15,567.50 万元。后续拟申请政府专项债券 20,150.00 万元，则每年需偿付利息 795.93 万元，5 年本息共计 24,129.63 万元，本次及后续本息合计 39,697.13 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 51,774.09 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.30。

常宁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
常宁市培元片区虎溪棚户区改造项目	2019		13,000.00		13,000.00		
	2020	13,000.00	20,150.00		33,150.00	513.50	513.50
	2021	33,150.00			33,150.00	1,309.43	1,309.43
	2022	33,150.00			33,150.00	1,309.43	1,309.43
	2023	33,150.00			33,150.00	1,309.43	1,309.43
	2024	33,150.00		13,000.00	20,150.00	1,309.43	14,309.43
	2025	20,150.00		20,150.00		795.93	20,945.93
	合计			33,150.00		6,547.13	39,697.13

常宁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
常宁市培元片区虎溪棚户区改造项目	51,774.09	33,150.00	39,697.13	1.30
合计	51,774.09	33,150.00	39,697.13	1.30

上述预测已经利安达会计师事务所编制的《利安达会计师事务所（特殊普通合伙）关于湖南省衡阳市 2019 年第一

批棚户区改造专项债券项目收益与融资自求平衡专项报告》审计通过。

六、潜在风险评估

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

1. 社会稳定风险

风险描述：在土地储备项目施工过程中，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：对土地储备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. 工程建设风险

风险描述：棚户区改造项目建设周期较长，在工程建设进程中，土地储备“七通一平”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。

3.项目收益与预期存在差异风险

对本项目而言，未来影响项目出让收益的关键点在于建设成本和供地价格两个方面。

（1）建设成本超支风险。项目前期规划进程中，相关方案未进行科学合理设计，或未符合土地政策动态，可能会影响项目收益的计算指标，甚至导致土地收入无法覆盖土地成本的风险。由于成本投入控制意识层面淡薄，对成本控制未有足够的重视而造成资金浪费。同时，市场利率波动将会对本项目财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：根据国土规划部门对于项目的功能定位和用地强度来确定合理的用地指标，确保项目土地出让收入覆盖土地储备成本。加强与政府各职能部门的衔接，依法合理控制项目征收补偿、项目投资。对无证房屋制定明确可行的统一补偿标准，对恶意违章建筑坚决不予补偿。加强项目跟踪审计，保证资金合理使用。加快项目征收和工程进度，

缩短项目周期，减少项目财务成本。

（2）供地价格或商品房与商业用房价格不及预期风险。随着 2018 年国家对楼市的宏观政策调控力度不断加大，房地产投机热在一定程度上已得到控制，房地产去投机化效应显现，短期内土地价格将保持稳定。同时，由于湖南省还在加速城市化建设，预计衡阳市土地价格上涨仍然存在一定的空间。但若国家持续调整土地出让政策或加强房地产市场调控，影响土地出让，可能将造成资金回笼困难，导致项目建成后无法及时找到合适的开发商对项目进行开发，造成地块出让价格下降。

风险控制措施：密切关注土地市场动态和市场变化分析，掌握最佳时节出让土地，获取较好效益。及时跟踪土地市场需求，尽早出让土地，回收投资，确保按时还本付息。为控制项目融资平衡风险，要做好专项债资金期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲价格波动损失。若土地未能按计划出让或土地出让收入暂时难以实现、不能偿还到期债券本金时，可考虑在专项债务限额内以及满足覆盖倍数的情况下发行土地储备专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还，或者由政府财政资金追加资本金来满足债券存续期间的还本付息责任。

同时，常宁市棚户区改造项目融资平衡情况已经通过利

安达会计师事务所（特殊普通合伙）审核通过。

七、还款保障措施

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

八、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县级政府确定的棚改主管部门。常宁市棚改主管部门为常宁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，如期实现土地出让收入，确保还本付息资金及时足额

上繳財政部門等後續工作。

