

湖南省株洲市 2019 年第二批棚户区改造 专项债券项目预期收益与融资平衡方案

株洲市 2019 年第二批棚户区改造专项债券共涉及项目 3 个，本次拟使用政府专项债券资金总额为 38,600.00 万元。其中市本级项目 2 个，株冶株化昊华等企业周边城中村项目拟使用本次政府专项债券资金 11,400.00 万元，湘江新城城中村（二）项目拟使用本次政府专项债券资金 24,700.00 万元；醴陵市项目 1 个，长庆向阳棚户区（城中村）项目拟使用本次政府专项债券资金 2,500.00 万元。

株洲市本级棚户区改造项目 预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

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

市拥有 12 家上市公司，16 家新三板挂牌公司，430 多家四板挂牌企业，企业上市、挂牌数量均居湖南省第二。为落实科学发展观，推动省委、省政府“一点一线”和“加快实现工业化和城市化的进程”发展战略的实施，实现长株潭一体化的发展目标，促进株洲市城乡经济全面、协调、可持续发展，构建和谐社会，株洲市将坚持“稳中求进、进中争先”总基调，准确把握工作节奏和力度，推动“三大变革”，着力提升经济发展的质量和效益，全面对接全省“产业项目建设年”提出的“5 个 100”工程，重点推进“五个一批”计划，聚力实施“五大行动”，加快构建实体经济、科技创新、现代金融、人力资源协同发展的产业体系。坚持以党的十九大精神为指引，在省委、省政府和市委的坚强领导下，不忘初心，牢记使命，奋勇前行，为加快建成“一谷三区”、实现“两个走在前列”等多个发展任务而不懈努力。

2016 年至 2018 年，株洲市分别实现一般公共预算收入 218.16 亿元、224.09 亿元和 189.32 亿元。株洲市政府性基金收入分别为 79.84 亿元、87.30 亿元和 233.87 亿元；其中，国有土地出让收入分别为 74.92 亿元、81.49 亿元和 219.17 亿元。

2016-2018 年株洲市财政经济数据

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值	2,465.99	2,530.01	2,631.54
居民人均可支配收入（元）	28,762	31,234	33,953
一般公共预算收入	218.16	224.09	189.32
政府性基金收入	79.84	87.3	233.87
其中：国有土地出让收入	74.92	81.49	219.17
政府性基金支出	80.76	76.3	196
其中：国有土地出让支出	71.28	68.97	187.84

备注：地区生产总值和居民人均可支配收入由株洲市统计局提供，其他数据由株洲市财政局提供。

2016-2018 年株洲市本级财政经济数据

单位：亿元

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

（二）项目基本信息

本次债券涉及的株洲市本级棚户区改造项目共计 2 个，分别为株冶株化昊华等企业周边城中村项目及湘江新城城中村（二）项目。具体情况如下：

株洲市本级棚户区改造项目基本情况表

序号	项目名称	项目概况	实施机构	批复文件
1	株冶株化昊华等企业周边城中村项目	项目总投资 28,000.00 万元，项目地点位于石峰区规划株冶路以南、规划口岸二路以东、铜霞路以北、规划喻家坪路以西，拟改造户数 150 户，截至目前，已纳入国家棚改计划 150 户，全部采用货币化安置，建设期间为 2019 年-2021 年。	株洲市住房和城乡建设局	《关于株冶株化昊华等企业周边城中村项目可行性研究报告的批复》株发改审〔2019〕87 号
2	湘江新城城中村（二）	项目总投资 49,940.74 万元，项目地点位于株洲市天元区湘江新城，拟改造户数 180 户，截至目前，已纳入国家棚改计划 180 户，全部采用货币化安置，建设期间为 2019 年-2021 年。	株洲市住房和城乡建设局	《关于湘江新城城中村（二）项目可行性研究报告的批复》株发改审〔2019〕88 号

根据《湖南省住房和城乡建设厅等六部门关于下达 2019 年保障性安居工程建设计划任务的通知》（湘建保〔2019〕17 号），

上述项目已列入国家棚户区改造项目计划。

株洲市本级棚户区改造项目已经通过湖南誉翔律师事务所合法性审查。

二、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，在有效解决居民安置工作的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。

（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

株洲市本级 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 77,940.74 万元，其中：

（1）根据《株洲市发展和改革委员会关于株冶株化昊华等企业周边城中村项目可行性研究报告的批复》株发改审〔2019〕87 号，株冶株化昊华等企业周边城中村项目总投资金额 28,000.00 万元，包括项目拆迁补偿费 27,165.65 万元、建设期利

息 834.35 万元。

(2) 根据《株洲市发展和改革委员会关于湘江新城城中村(二)可行性研究报告的批复》株发改审〔2019〕88号,湘江新城城中村(二)项目总投资金额 49,940.74 万元,包括拆迁补偿费 48,116.57 万元、建设期利息 1,824.17 万元。

上述项目前期尚未投入资金,分年度拟投资金额合计 77,940.74 万元。具体如下表所示:

株洲市本级棚户区改造项目投资估算表

单位: 万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年-2021 年
1	株冶株化昊华等企业周边城中村项目	28,000.00	-	20,900.00	7,100.00
2	湘江新城城中村(二)	49,940.74	-	34,640.74	15,300.00
	合计	77,940.74	-	55,540.74	22,400.00

(二) 资金筹措方案

2019 年本期株洲市本级棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 77,940.74 万元,其中用于项目支出的资本金 19,490.74 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 58,450.00 万元。

株洲市本级棚户区改造项目资金筹措表

单位: 万元

序号	项目名称	资金来源			本次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	株冶株化	9,500.00	18,500.00	-	11,400.00	2019 年湖	7 年

	昊华等企业周边城中村项目					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）	
2	湘江新城城中村（二）	9,990.74	39,950.00	-	24,700.00		
	合计	19,490.74	58,450.00	-	36,100.00		

四、预期收益

（一）收入预测依据

株洲市本级棚户区改造项目收益主要来源于土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 291,391.84 万元。

通过选取与本次预测涉及项目的 6 个周边地块市场土地交易价格作为标地，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：

株冶株化昊华等企业周边城中村项目可比地价信息

序号	地块	区位	占地面积(亩)	建筑面积(m ²)	中标总价(万元)	楼面价格(元/平方米)	简单平均计算综合楼面地价(元/平方米)
1	石峰区时代大道与禾田路交汇处以北，雪峰小镇 A+G 地块	石峰区	102.48	170,807.33	48,146.00	2,818.73	2,758.71
2	石峰区迎宾大道与藏龙路交汇处以西，雪峰小镇 E 地块	石峰区	52.92	88,199.10	20,476.00	2,321.57	
3	石峰区东至石峰山路,北至株洲制药厂生活区,西至规划道路,南至沿江北路区域	石峰区	84.10	84,102.44	26,373.00	3,135.82	

湘江新城城中村（二）项目可比地价信息

序号	地块	区位	占地面积(亩)	建筑面积(m ²)	中标总价(万元)	楼面价格(元/平方米)	简单平均计算综合楼面地价(元/平方米)
----	----	----	---------	-----------------------	----------	-------------	---------------------

序号	地块	区位	占地面积(亩)	建筑面积(m ²)	中标总地价(万元)	楼面价格(元/平方米)	简单平均计算综合楼面地价(元/平方米)
1	天元区北至宜浩路、南至新东路、西至黑龙江路、东至佳兆业路	天元区	81.09	135,157.50	38,925.00	2,879.97	2,857.52
2	天元区北至宜浩路、南至新东路、西至黑龙江路、东至佳兆业路	天元区	48.28	80,467.18	23,175.00	2,880.06	
3	天元区黄山西路以南、规划150路以东、规划155路以北、规划151路以西地块	天元区	40.39	75,391.54	21,204.00	2,812.52	

(二) 项目收入预测

考虑到上述项目的土地自 2022 年开始出让,届时上述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株洲市 2016 年至 2018 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.9%、8%、7.8%,近三年平均增速 7.9%,全国 2018 年 GDP 增速为 6.6%,此次预测考虑近三年平均增速与 2018 年全国 GDP 增速,依据谨慎性原则按 6.6%计算土地价格的增值,即增速为 6.6%。

株冶株化昊华等企业周边城中村项目预计可出让土地 42 亩,于 2024 年至 2025 年挂牌交易,预计可获得收入 27,417.68 万元,预计用于资金平衡的相关收益 27,417.68 万元。

湘江新城城中村(二)项目预计可出让土地 413.61 亩,于 2022 年至 2025 年挂牌交易,预计可获得收入 263,974.16 万元,预计用于资金平衡的相关收益 263,974.16 万元。

株洲市本级棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	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
株冶株化昊华等企业周边城中村项目	土地使用权出让收入	-	-	-	-	13,924.03	13,493.65	-	27,417.68	27,417.68
湘江新城城中村(二)	收入	-	-	57,691.41	62,114.03	66,869.14	77,299.58	-	263,974.16	263,974.16
合计		-	-	57,691.41	62,114.03	80,793.17	90,793.23	-	291,391.84	291,391.84

五、融资平衡方案

株洲市本级本次棚户区改造项目总投资金额为 77,940.74 万元，本次拟申请政府专项债券 36,100.00 万元，后续拟申请政府专项债券 22,350.00 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。根据目前市场行情谨慎考虑，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 1,570.35 万元，7 年本息共计 47,092.45 万元；同时假设后续拟申请政府专项债券资金按照 7 年期预测利率 4.35% 进行测算，每年需偿付利息 972.225 万元，7 年本息共计 29,155.58 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 291,391.84 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 3.82。

株洲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	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
株冶株化 昊华等企 业周边城 中村项目	2019	-	11,400.00	-	11,400.00	-	-
	2020	11,400.00	7,100.00	-	18,500.00	495.90	495.90
	2021	18,500.00	-	-	18,500.00	804.75	804.75
	2022	18,500.00	-	-	18,500.00	804.75	804.75
	2023	18,500.00	-	-	18,500.00	804.75	804.75
	2024	18,500.00	-	-	18,500.00	804.75	804.75
	2025	18,500.00	-	-	18,500.00	804.75	804.75
	2026	18,500.00	-	11,400.00	7,100.00	804.75	12,204.75
	2027	7,100.00	-	7,100.00	-	308.85	7,408.85
	小计		18,500.00	18,500.00		5,633.25	24,133.25
湘江新城 城中村 (二)	2019	-	24,700.00	-	24,700.00	-	-
	2020	24,700.00	15,250.00	-	39,950.00	1,074.45	1,074.45
	2021	39,950.00	-	-	39,950.00	1,737.83	1,737.83
	2022	39,950.00	-	-	39,950.00	1,737.83	1,737.83
	2023	39,950.00	-	-	39,950.00	1,737.83	1,737.83
	2024	39,950.00	-	-	39,950.00	1,737.83	1,737.83
	2025	39,950.00	-	-	39,950.00	1,737.83	1,737.83
	2026	39,950.00	-	24,700.00	15,250.00	1,737.83	26,437.83
	2027	15,250.00	-	15,250.00	-	663.38	15,913.38
	小计		39,950.00	39,950.00		12,164.78	52,114.78
	合计		58,450.00	58,450.00		17,798.03	76,248.03

株洲市本级棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	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
株冶株化昊华等企业周边城中村项目	27,417.68	18,500.00	24,133.25	1.14
湘江新城城中村（二）	263,974.16	39,950.00	52,114.78	5.07
合计	291,391.84	58,450.00	76,248.03	3.82

同时，株洲市本级棚户区改造项目融资平衡情况已经通过中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

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

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

人力、财力、物力等制约因素；完善征收工作措施及工作制度。

2、项目实施风险

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

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

3、项目收益与预期存在差异风险

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

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

七、还款保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，

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

八、主管部门责任

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

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

醴陵市棚户区改造项目 预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

醴陵市，醴陵地处湖南省东部，东邻江西省萍乡市湘东区、上栗县，北接浏阳市，西倚株洲市芦淞区、渌口区，南界攸县。全市面积 2,157 平方公里，总人口 106 万人。2016 年至 2018 年，醴陵市分别实现一般公共预算收入 40.15 亿元、39.69 亿元和 26.84 亿元。政府性基金收入分别为 0.96 亿元、1.97 亿元和 18.29 亿元，受土地出让收入增长带动，2018 年政府性基金收入大幅上升。

2016-2018 年醴陵市财政经济数据

单位：亿元

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

（二）项目基本信息

本次债券涉及的醴陵市棚户区改造项目共计 1 个，为长庆向阳棚户区（城中村）项目。具体情况如下：

醴陵市棚户区改造项目基本情况表

项目名称	项目概况	实施机构	批复文件
------	------	------	------

长庆向阳棚户区（城中村）项目	项目总投资 14,755.00 万元，项目地点位于醴陵市长庆示范区，拟改造户数 33 户，截至目前，已纳入国家棚改计划 33 户，全部采用货币安置，建设期间为 2019 年-2020 年	醴陵市房产管理局	《关于醴陵市长庆向阳棚户区（城中村）项目可行性研究报告的批复》醴发改〔2019〕92 号
----------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------	----------	----------------------------------------------

根据《湖南省住房和城乡建设厅等六部门关于下达 2019 年保障性安居工程建设计划任务的通知》（湘建保〔2019〕17 号），上述项目已列入国家棚户区改造项目计划。

醴陵市棚户区改造项目已经通过湖南誉翔律师事务所合法性审查。

二、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，在有效解决居民安置工作的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。

（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

醴陵市 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 14,755.00 万元，该项目根据《关于醴陵市长庆向阳

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

上述项目前期投入金额 2,635.50 万元，分年度拟投资金额 12,119.50 万元。具体如下表所示：

醴陵市棚户区改造项目投资估算表

单位：万元

项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年
长庆向阳棚户区（城中村）项目	14,755.00	2,635.50	10,000.00	2,119.50

（二）资金筹措方案

2019 年本期醴陵市棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资 14,755.00 万元，其中用于项目支出的资本金 4,455.00 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 10,300.00 万元。

醴陵市棚户区改造项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	资金来源			本次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			
长庆向阳棚户区（城中村）项目	4,455.00	10,300.00	-	2,500.00	2019 年湖南省棚户区改造专项债券（五期）—2019 年湖南省	7 年

					政府专项 债券（八 期）	
--	--	--	--	--	--------------------	--

四、预期收益

（一）收入预测依据

醴陵市棚户区改造项目收益主要来源于土地使用权出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 94,782.23 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：

长庆向阳棚户区（城中村）项目可比地价信息

序号	地块	区位	占地面积(亩)	建筑面积(m ²)	中标总地价(万元)	楼面价格(元/平方米)	简单平均计算综合楼面地价(元/平方米)
1	醴陵大道 A-1	醴陵市来龙门街道	51.52	85,875.20	18,400.00	2,142.64	1,786.85
2	醴陵大道 A-2	醴陵市来龙门街道	49.27	82,118.15	15,800.00	1,924.06	
3	东岸村储备土地	醴陵市来龙门街道	81.98	153,031.20	19,800.00	1,293.85	

（二）项目收入预测

考虑到上述项目的土地自 2023 年开始出让，届时上述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株洲市 2016 年至 2018 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.9%、8%、7.8%，近三年平均增速 7.9%，全国 2018 年 GDP 增速为 6.6%，此次预测考虑近三年平均增速

与 2018 年全国 GDP 增速，依据谨慎性原则按 6.6% 计算土地价格的增值，即增速为 6.6%。

长庆向阳棚户区（城中村）项目预计可出让土地 229.61 亩，于 2023 年至 2025 年挂牌交易，预计可获得收入 94,782.23 万元，预计用于资金平衡的相关收益 94,782.23 万元。

醴陵市棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	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
长庆向阳棚户区（城中村）项目	土地使用权出让收入	-	-	-	22,304.69	38,124.87	34,352.67	-	94,782.23	94,782.23

五、融资平衡方案

醴陵市本次棚户区改造项目总投资金额为 14,755.00 万元，已申请政府专项债券资金 3,860.00 万元，本次拟申请政府专项债券 2,500.00 万元，后续拟申请政府专项债券 3,940.00 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。根据目前市场行情谨慎考虑，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 108.75 万元，7 年本息共计 3,261.25 万元；同时假设后续拟申请政府专

项债券资金按照 7 年期预测利率 4.35%进行测算，每年需偿付利息 171.39 万元，7 年本息共计 5,139.73 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 94,782.23 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 7.13。

醴陵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
长庆向阳 棚户区 (城中 村)项目	2019	-	6,360.00*	-	6,360.00	-	-
	2020	6,360.00	3,940.00	-	10,300.00	255.82	255.82
	2021	10,300.00	-	-	10,300.00	427.21	427.21
	2022	10,300.00	-	-	10,300.00	427.21	427.21
	2023	10,300.00	-	-	10,300.00	427.21	427.21
	2024	10,300.00	-	-	10,300.00	427.21	427.21
	2025	10,300.00	-	-	10,300.00	427.21	427.21
	2026	10,300.00	-	6,360.00	3,940.00	427.21	6,787.21
	2027	3,940.00	-	3,940.00	-	171.39	4,111.39
	合计	-	10,300.00	10,300.00	-	2,990.47	13,290.47

注：其中包含该项目于 2019 年 4 月发行的湖南省 2019 年第一批棚户区改造专项债券中已申请政府专项债券资金 3,860.00 万元

醴陵市棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	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
长庆向阳棚户区 (城中村)项目	94,782.23	10,300.00	13,290.47	7.13

同时，醴陵市棚户区改造项目融资平衡情况已经通过中天运会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

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

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

2、项目实施风险

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

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

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：由于受到国内外经济形势、房地产市场行情等

相关因素影响，我国土地交易市场逐渐趋于理性，土地溢价率走低，流拍现象或将增加，优质地块竞争依然激烈，土地市场逐渐出现两极分化的趋势。因此，上述项目存在项目收益与预期存在差异的风险。

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

七、还款保障措施

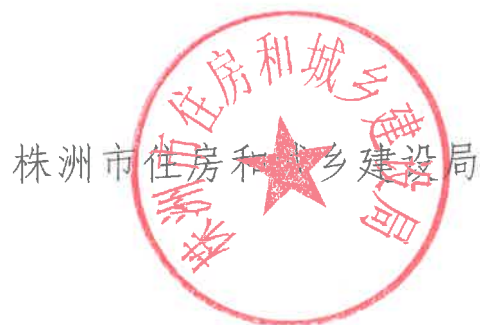
按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，对地方政府债券，地方政府依法承担全部偿还责任。市县财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定向省级财政部门缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级财政部门按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、调整预算支出等措施偿债。未及时足额向省级财政部门缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政部门可以采取适当方式扣回。

八、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县级

政府确定的棚改主管部门。株洲市棚改主管部门为株洲市住房和城乡建设局。

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



年 月 日