

# 湖南省湘潭市 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

湘潭市 2019 年第一批棚户区改造专项债券共涉及项目 2 个，拟使用政府专项债券资金总额为 60,000 万元，拟使用本次政府专项债券资金总额为 28,300 万元。本次债券市本级项目 1 个，为湘钢大板房（城中村）改造项目二期工程，使用本次债券资金 15,300 万元，后续拟申请政府专项债券 12,700 万元；湘潭县项目 1 个，为湘潭县易俗河镇烟塘片区棚户区改造项目项目，使用本次债券资金 13,000 万元，后续拟申请政府专项债券 19,000 万元。

## 湘潭市本级 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

#### 一、项目概况

##### （一）区域介绍

湘潭市下辖雨湖区、岳塘区、湘乡市、韶山市、湘潭县和 1 个国家级经开区。全市总面积为 5,006 平方公里。湘潭市位于湖南中部，湘江中游，与长沙、株洲各相距约 40 公里，成“品”字状，构成湖南省政治、经济、文化最发达的“金三角”地区，是广大内陆地区通往广州、上海等沿海地区的重要通道之一。得益于独特的区位优势和发展基础，湘潭市是

湖南融入“泛珠三角”、对接长三角的前沿重镇，是国家长株潭城市群“两型社会”综合配套改革试验区中心城市。

湘潭市交通便利，境内公路四通八达，沪昆高速、京港澳高速、长潭西线高速穿城而过，辖区内与高速公路的接口达 18 个，湘潭作为全国地级市高速公路最密集的地区，公路密度大大高于全国和全省平均水平；水运方面，湖南省最大的河流湘江穿过市区，千吨级货轮常年可经洞庭湖，入长江，出上海；铁路方面，湘黔线横贯市境，京广线在市区经过，武广高铁、沪昆高铁拉近了湘潭与北上广深之间的距离；同时，湘潭至长沙黄花国际机场路程仅需 40 分钟。随着对接长沙、株洲的城际交通主干道芙蓉大道、红易大道、天易大道及长株潭城际铁路的竣工通车，市际和市内两个“1 小时经济圈”基本形成，长株潭融城发展的硬件基础进一步得到夯实。

湘潭市 2016-2018 年财政经济数据

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	1,866.79	2,055.76	2,161.40
居民人均可支配收入（万元）	2.53	2.74	2.98
一般预算收入（亿元）	125.35	126.60	126.26
政府性基金收入（亿元）	12.97	44.31	101.29
其中：国有土地出让收入（亿元）	10.00	37.99	95.92
政府性基金支出（亿元）	14.50	30.07	87.62
其中：国有土地出让支出（亿元）	10.02	23.86	81.23

注：2018 年财政经济数据为快报数，下同。

湘潭市本级 2016-2018 年财政经济数据

项目	2016年	2017年	2018年
一般预算收入(亿元)	69.74	68.70	67.33
政府性基金收入(亿元)	9.11	35.75	76.24
其中:国有土地出让收入(亿元)	7.02	30.90	73.46
政府性基金支出(亿元)	8.37	19.19	71.38
其中:国有土地出让支出(亿元)	6.86	17.56	70.26

## (二) 项目基本信息

1、湘钢大板房(城中村)改造项目二期工程总投资35,130.15万元,项目位于湘潭市岳塘区霞光路与潭下路交汇处西南角、东临潭下路、西临其他用地、南临河东支路、北临霞光路,涉及拆迁户数191户,截至目前已全部纳入国家棚改计划,面积41,823.31平方米、为全货币化安置、建设期限为2018年至2020年、实施单位为湘潭市住房和城乡建设局、项目已取得湘潭市发展和改革委员会《关于湘钢大板房(城中村)改造项目二期可行性研究报告的批复》(潭发改审〔2017〕99号);湘潭市国土资源局《关于统征地(2017)七号储备土地用地预审意见》(潭国土资预审字〔2017〕21号);建设项目环境影响登记表(备案号:201743030400000064)等批复文件。

湘潭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	湘钢大板房(城中村)改造项目二期工程	项目总投资35,130.15万元,棚改范围东临潭下路、西临其他用地、南临河东支路、北临霞光路,涉及拆迁户数191户,面积41,823.31平方米。全部采用货	湘潭市住房和城乡建设局	湘潭市发展和改革委员会《关于湘钢大板房(城中村)改造项目二期可行性研究报告的批复》(潭发改审〔2017〕99号);湘潭市国土资源局《关于统征地(2017)七号储备土地用地预审意见》(潭国土资预审字

		币化安置、建设期限为 2018 年-2020 年。截至目前纳入国家棚改计划 191 户。项目已投入 5,000 万元,计划 2019 年投入 15,300 万元,2020 年投入 14,830.15 万元。		( 2017 ) 21 号); 建设项目环境影响登记表(备案号: 201743030400000064)。
--	--	---	--	--

根据《湖南省住房和城乡建设的通知厅 湖南省财政厅关于调整部分城镇棚户区改造项目》(湘建保函〔2017〕355号),项目已列入 2017 年国家棚改计划。

湘钢大板房(城中村)改造项目二期工程已经通过湖南金州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

湘潭市本级 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，为湘钢大板房（城中村）改造项目二期工程。根据湘潭市发展和改革委员会《关于湘钢大板房（城中村）改造项目二期可行性研究报告的批复》（潭发改审〔2017〕99号），项目总投资金额 35,130.15 万元，包括工程费用 4,204.56 万元，征收房屋补偿费 23,053.59 万元，预备费 3,068.92 万元，建设期利息及其他费用 4,803.08 万元。

湘潭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
1	湘钢大板房（城中村）改造项目二期工程	35,130.15	5,000	15,300	14,830.15

## （二）资金筹措方案

2019 年本次湘潭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。项目总投资 35,130.15 万元，其中用于项目支出的资本金 7,130.15 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 28,000 万元，其他融资 0 万元；其中本次拟申请政府专项债券 15,300 万元，后续拟申请政府专项债券 12,700 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。

湘潭市本级棚户区改造项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额	本期申请发行政府专项债券名称	本期申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	湘钢大板房(城中村)改造项目二期工程	7,130.15	28,000	0	15,300	2019年湖南省棚户区改造专项债券(二期)—2019年湖南省政府专项债券(三期)	7年

#### 四、预期收益

湘潭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，合计 60,665.38 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 60,665.38 万元。本次预测结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2018 年 GDP 的增速等因素，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提。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 <sup>2</sup> )	土地用途	出让年限(年)	成交价(万元)	受让人	成交日期
潭市公土网挂(2018)080号	岳塘区霞光路以北，宝塔中路以西，电力南路以东	15,110.70	商业、住宅用地	商业 40年，住宅 70年	11,335.00	湘潭中地房地产开发有限公司	2019年1月11日
潭市公土网挂(2018)	岳塘区板塘十七路以西，	61,705.84	商业、住宅用地	商业 40年，住宅 70年	46,300.00	湘潭岳城盛和建设开发有限公司	2018年11月1日

049号	沃土路以北							
潭公土网挂(2018)020号	河东大道以北,片区支路四以南	66,602.72	商业、住宅用地	商业 40年,住宅 70年	72,196.60	武汉绮风集房地产开发有限公司	2018年5月26日	

湘钢大板房(城中村)改造项目二期工程用地面积 62.73 亩,于 2026 年挂牌交易。考虑到本项目的土地 2026 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湘潭市 2015-2017 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 9.6%、8.2%、8.3%,此次预测考虑近三年 GDP 增速,依据谨慎性原则按 8% 计算土地价格的生长。

湘潭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	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计	预计用于资金平衡的相关收益
湘钢大板房(城中村)改造项目二期工程	土地出让收入	—	—	—	—	—	—	60,665.38	60,665.38	60,665.38

## 五、融资平衡方案

项目总投资金额为 35,130.15 万元,拟使用债券募集资金 28,000 万元,拟使用本次专项债券资金 15,300 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 7 年期的预测利率为 4.1%，每年需偿付利息 1,148 万元，7 年本息共计 8,036 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 60,665.38 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.68。

湘潭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
湘钢大板房（城中村）改造项目二期工程	2019	0	15,300	0	15,300	0	0
	2020	15,300	12,700	0	28,000	627.30	627.30
	2021	28,000	0	0	28,000	1,148	1,148
	2022	28,000	0	0	28,000	1,148	1,148
	2023	28,000	0	0	28,000	1,148	1,148
	2024	28,000	0	0	28,000	1,148	1,148
	2025	28,000	0	0	28,000	1,148	1,148
	2026	28,000	0	15,300	12,700	1,148	16,448
	2027	12,700	0	12,700	0	520.70	13,220.70
	合计	—	—	—	—	—	<b>36,036</b>

湘潭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
湘钢大板房（城中村）改造项目二期工程	60,665.38	28,000	36,036	1.68

同时，湘潭市本级棚户区改造项目融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（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级政府确定的棚改主管部门。湘潭市棚改主管部门为湘潭市住房和城乡建设局。

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

## 湘潭县 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

#### 一、项目概况

##### （一）区域介绍

湘潭县隶属于湖南省湘潭市，位于南岳衡山北部，湘江下游西岸，长衡丘陵盆地北段，东临株洲市、株洲县，南接衡东县、衡山县、双峰县，西抵湘乡市、韶山市，北与湘潭市接壤。湘潭县县域总面积 2,134 平方公里，县域全境均属于长株潭两型社会综合配套改革试验区范围。全县辖 17 个

乡镇，总人口 103 万。湘潭县有“湘中明珠”之美誉，是中国湘莲之乡、湖湘文化发祥地，是湖南融入“泛珠三角”的前沿阵地。

湘潭县区位优势，交通便捷。与省会长沙接壤相连，与黄花国际机场 40 分钟车程，与株洲市相接相邻，与湘潭市区一江之隔。境内湘江、107 国道、长衡西线高速公路、武广高速铁路纵贯南北，320 国道、潭邵高速公路、湘黔铁路、天易高等级公路横亘东西，形成了四通八达的立体交通网络。湘潭县山川秀丽，物华天宝。素有“天下壮县”、“湘中明珠”、“湘莲之乡”、“楚南粮仓”等美誉，境内蕴含矿产资源 33 种，极具开采价值，煤、锰、海泡石等储量位列全国县市前列；是全国最大的湘莲集散市场，国内最大的槟榔加工基地，粮食和生猪产量更是多年稳居全省首位、全国前列。

湘潭县 2016-2018 年财政经济数据

项目	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	364.30	404.27	443.63
居民人均可支配收入（万元）	20,435	22,298	24,333
一般预算收入（亿元）	19.46	20.04	17.88
政府性基金收入（亿元）	2.89	4.79	16.62
其中：国有土地出让收入（亿元）	2.44	3.83	14.79
政府性基金支出（亿元）	2.47	3.90	4.58
其中：国有土地出让支出（亿元）	1.28	2.16	2.73

## （二）项目基本信息

1、湘潭县易俗河镇烟塘片区棚户区改造项目总投资 40,000 万元、项目位于湘潭县易俗河镇烟塘片区，涉及拆迁

户数 350 户,截至目前已全部纳入国家棚改计划,面积 61,538 平方米,为全货币化安置、建设期限为 2019 至 2020 年、实施单位为湘潭县住房和城乡建设局、项目已取得湘潭县发展和改革委员会《关于湘潭县易俗河镇烟塘片区棚户改造项目可行性研究报告的批复》(潭天易发改投〔2019〕1 号);湘潭县国土资源局天易分局《关于湘潭县易俗河镇烟塘片区棚户区改造项目用地预审意见》(潭天易国土资预审字〔2019〕02 号);建设项目环境影响登记表(备案号:201943032100000046)等批复文件。

湘潭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	湘潭县易俗河镇烟塘片区棚户区改造项目	项目总投资 40,000 万元,项目地点位于湘潭县易俗河镇烟塘片区,拟改造户数 350 户,全部采用货币安置,建设期间为 2019 年-2020 年。截至目前纳入国家棚改计划 350 户。 计划 2019 年投入 13,000 万元,2020 年投入 27,000 万元。	湘潭县住房和城乡建设局	湘潭县发展和改革委员会《关于湘潭县易俗河镇烟塘片区棚户改造项目可行性研究报告的批复》(潭天易发改投〔2019〕1 号); 湘潭县国土资源局天易分局《关于湘潭县易俗河镇烟塘片区棚户区改造项目用地预审意见》(潭天易国土资预审字〔2019〕02 号); 建设项目环境影响登记表(备案号:201943032100000046)。

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),项目已列入 2019 年国家棚改计划。

湘潭县易俗河镇烟塘片区棚户区改造项目已经通过湖南金州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

湘潭县 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 1 个项目，根据湘潭县发展和改革局《关于湘潭县易俗河镇烟塘片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（潭天易发改投〔2019〕1 号），项目总投资金额 40,000 万元，包含安置补偿相关费用 36,379.21 万元，预备费用 3620.79 万元。项目前期投入金额为 0，计划 2019 年至 2020 年分别投资 13,000 万元、27,000 万元。具体如下表所示：

湘潭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	湘潭县易俗河镇烟塘片	40,000	0	13,000	27,000

	区棚户区改造项目				
--	----------	--	--	--	--

## （二）资金筹措方案

2019 年本期湘潭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 40,000 万元，其中用于项目支出的资本金 8,000 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 32,000 万元，其他融资 0 万元。本次拟申请政府专项债券 13,000 万元，后续拟申请政府专项债券 19,000 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。

湘潭县棚户区改造项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额	本期申请发行政府专项债券名称	本期申请发行政府专项债券期限
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资			
1	湘潭县易俗河镇烟塘片区棚户区改造项目	8,000	32,000	0	13,000	2019 年湖南省棚户区改造专项债券（一期）—2019 年湖南省政府专项债券（二期）	5 年

## 四、预期收益

湘潭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 492,368.97 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 492,368.97 万元。本次预测结合项目的建设期、近几年

项目周边地块成交情况、2018年GDP的增速等因素，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提。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 <sup>2</sup> )	土地用途	出让年限(年)	成交价(万元)	受让人	成交日期
潭县公土网挂【2018】005号	易俗河镇大鹏西路以南、香樟路以西、湘南路以东、待建设用地以北	69971.73	商业、住宅用地	商业 40年，住宅 70年	40,300.00	大汉城镇建设有限公司	2018年3月15日

湘潭县易俗河镇烟塘片区棚户区改造项目可供出让用地面积800亩，于2024年挂牌交易。考虑到本项目的土地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，本项目的土地出让价格的预测考虑湘潭市2015-2017年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为9.6%、8.2%、8.3%，此次预测考虑近三年GDP增速，依据谨慎性原则按8%计算土地价格的增长。

湘潭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	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	合计	预计用于资金平衡的相关收益

湘潭县易俗河镇烟塘片区棚户区改造项目	土地出让收入	—	—	—	—	492,368.97	492,368.97	492,368.97
--------------------	--------	---	---	---	---	------------	------------	------------

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。

## 五、融资平衡方案

项目总投资金额为 40,000 万元，拟使用债券募集资金 32,000 万元，拟使用本期政府专项债券 13,000 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%，每年需偿付利息 1,264 万元，5 年本息共计 6,320 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 492,368.97 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 12.85。

湘潭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
湘潭县易	2019	0	13,000	0	13,000	0	0
	2020	13,000	19,000	0	32,000	513.5	513.5

俗河镇烟塘片区棚户区改造项目	2021	32,000	0	0	32,000	1264	1,264
	2022	32,000	0	0	32,000	1264	1,264
	2023	32,000	0	0	32,000	1264	1,264
	2024	32,000	0	13,000	19,000	1264	14,264
	2025	19,000	0	19,000	0	750.5	19,750.5
	合计	—	—	—	—	—	<b>38,320</b>

湘潭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
湘潭县易俗河镇烟塘片区棚户区改造项目	492,368.97	32,000	38,320	12.85

同时，湘潭县棚户区改造项目融资平衡情况已经通过中兴财光华会计师事务所（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。

同时，湘潭市本级棚户区改造项目融资平衡情况已经通

过中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计通过。

## 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政府确定的棚改主管部门。湘潭县棚改主管部门为湘潭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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

