

湖南省岳阳市 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

岳阳市 2019 年第一批棚户区改造专项债券共涉及项目 14 个,本次拟使用政府专项债券资金总额为 140,700.00 万元。其中市本级项目 5 个,其中九华山棚改项目三期(七里山周边)项目 8,880.00 万元,岳阳楼区王家河流域综合治理工程周边棚改项目 31,120.00 万元,赶山路周边区棚户区改造项目(一期) 20,000.00 万元,洞庭新城白水及磨子山二期棚改项目 10,000.00 万元,岳阳经济技术开发区白石岭城市棚改(二期)建设项目 7,100.00 万元;岳阳县项目 1 个,即岳阳县荣家湾镇街赵城市棚户区改造项目(城中村) 13,760.00 万元;华容县项目 2 个,其中华容县北街棚户区改造项目 4,680.00 万元,华容县城北路片区棚户区改造项目 7,320.00 万元;汨罗市项目 3 个,其中汨罗市合心棚户区改造项目 3,200.00 万元,汨罗市信芳路片区棚户区改造项目 3,100.00 万元,汨罗市西片区棚户区改造项目 6,580.00 万元;临湘市项目 2 个,其中临湘市福桥路片区棚改项目 4,400.00 万元,临湘市南正街片区棚改项目 6,000.00 万元;湘阴县项目 1 个,即湘阴县嵩煮棚户区改造项目(二期) 14,560.00 万元。

市本级棚户区改造项目预期收益和融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

岳阳市位于湘江下游流域，依长江、纳三湘四水，西临洞庭湖，处于湖南省北部偏东地区，北邻武汉，南接长沙；岳阳现辖汨罗市、临湘市 2 个县级市，岳阳县、华容县、平江县、湘阴县 4 个县，岳阳楼区、云溪区、君山区 3 个区，设有岳阳经济技术开发区、城陵矶新港区、南湖风景区和屈原管理区，总面积 15,019.00 平方公里。

岳阳古称巴陵，又作为“长株潭城市群”对接“武汉城市圈及长江、沿海经济带”的唯一国际贸易口岸城市，岳阳市依托优越的地理位置、丰富的资源等，以新型工业化为支撑，逐渐形成了以石油化工、航运物流、现代旅游为支柱产业的工业体系。

作为湖南省的门户城市，岳阳市经济实力雄厚，发展迅速，岳阳市综合经济实力稳居全省第二，仅次于省会长沙。2016-2018 年，岳阳市地区年生产总值分别为 3,100.87 亿元、3,258.03 亿元和 3,411.01 亿元。

岳阳市 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	3,100.87	3,258.03	3,411.01

项目	2016 年	2017 年	2018 年
城镇居民人均可支配收入（元）	27,546.00	30,009.00	32,425.00
农村居民人均可支配收入（元）	13,119.00	14,265.00	15,513.00
一般预算收入	152.04	152.14	143.89
政府性基金收入	35.84	93.87	254.29
其中：国有土地出让收入	20.78	67.71	229.42
政府性基金支出	41.28	73.77	204.57
其中：国有土地出让支出	20.82	42.95	182.29

注：2018 年财政经济数据为快报数，下同。

岳阳市本级 2016-2018 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
一般预算收入	90.6	90.28	78.95
政府性基金收入	5.32	36.48	127.77
其中：国有土地出让收入	0.93	32.21	123.99
政府性基金支出	8.84	30.42	101.91
其中：国有土地出让支出	2.18	17.02	95.57

（二）项目基本信息

岳阳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	九华山棚改项目三期（七里山周边）项目	项目总投资 43,900.00 万元，东至东风湖，南至东风湖电排，西至沿湖风光带，北至洞氮水厂，项目户数为 389 户，全部采用货币安置，建设期限 1 年。截至目前，已纳入国家棚改计划 389 户。	岳阳市住房和城乡建设局	（1）岳阳市发展和改革委员会印发《关于岳阳市中心城区 2018 年度棚户（旧城）区改造项目已列入国民经济和社会发展规划证明的函》及附件 （2）岳阳楼区棚户（旧城）区改造工作领导小组办公室盖章的《岳阳楼区 2019 年省定棚户（旧城）区改造实施项目计划表》 （3）岳阳市人民政府印发《岳阳市人民政府关于同意<岳阳市 2018 年第十四批次建设用地项目土地开发利用论证报告>的批复》及附件（岳政函[2018]120 号）（注：九华山棚改项目三期（七里山周边）部分地块在岳阳

序号	项目名称	项目概况	实施单位	批复文件
				市 2018 年第十四批次建设用地项目地块中) (4) 岳阳市住房和城乡建设局住房保障管理科盖章的《2019 年湖南省城镇棚户区改造项目表》
2	岳阳楼区王家河流域综合治理工程周边棚改项目	项目总投资 80,070.00 万元，东抵雷锋山路，西抵冷水铺路，北抵通海路，南抵茶园路，项目户数为 355 户，全部采用货币安置，建设期限 2 年。截至目前，已纳入国家棚改计划 355 户，	岳阳市住房和城乡建设局	(1) 2014 年 8 月 21 日，岳阳市发展和改革委员会印发《关于<岳阳市河湖连通工程（王家河流域）及水系生态综合治理可行性研究报告>的批复》（岳发改投[2014]379 号）；2013 年 12 月 5 日，岳阳市发展和改革委员会印发《关于岳阳市洛王茶叶交易市场项目可行性研究报告的批复》（岳发改审[2013]212 号）、《关于岳阳市王家河花卉交易市场项目可行性研究报告的批复》（岳发改审[2013]211 号）。 （注：岳阳楼区王家河流域综合治理工程周边棚改项目地块在岳阳市洛王茶叶交易市场项目、岳阳市王家河花卉交易市场项目、岳阳市河湖连通工程（王家河流域）及水系生态综合治理一期项目地块中） (2) 岳阳市住房和城乡建设局住房保障管理科盖章的《2018 年湖南省城镇棚户区改造项目调整后最终备案表》
3	赶山路周边区棚户区改造项目（一期）	项目总投资 25,000.00 万元，位于岳阳市南湖新区龙山管理处，项目户数为 198 户，全部采用货币安置，建设期限 3 年。截至目前，已纳入国家棚改计划 198 户，	岳阳市住房和城乡建设局	(1) 《岳阳市 2018 年棚户区（城中村）改造建设项目（赶山路周边棚户区（一期））可行性研究报告的批复》（岳南发[2018]19 号） (2) 《岳阳市南湖新区企业投资项目审批表》 (3) 岳阳市中心城区棚户（旧城）区改造工作领导小组印发的《关于印发<2018 年岳阳市中心城区棚户（旧城）区改造实施项目计划>（调整后）的通知》

序号	项目名称	项目概况	实施单位	批复文件
				及附件（岳棚字[2018]15号）
4	岳阳楼区白水及磨子山片区棚改项目（二期）	项目总投资 80,538.00 万元，位于东至云梦路，南至南津港小学，西至陈家巷，北至白水巷，项目户数为 950 户，全部采用货币安置，建设期限 2 年。截至目前，已纳入国家棚改计划 950 户。	岳阳市住房和城乡建设局	（1）岳阳市发展和改革委员会印发《关于岳阳市洞庭新城白水片区、磨子山片区棚改工程可行性研究报告的批复》（岳发改审[2016]105号） （2）岳阳市中心城区棚户（旧城）区改造工作领导小组印发《关于印发<加快推进 2017 年中心城区棚户（旧城）区改造项目的实施意见>的通知》 （3）岳阳市人民政府办公室印发《岳阳市人民政府办公室关于印发<岳阳市加速推进市中心城区棚户（旧城）区改造十大片区实施方案>的通知》
5	白石岭城市棚改（二期）建设项目	项目总投资 58,380.00 万元，位于岳阳经济开发区金凤桥管理处白石岭居民点，项目户数为 1085 户，全部采用货币安置，建设期限 2 年。截至目前，已纳入国家棚改计划 1085 户	岳阳市住房和城乡建设局	《关于岳阳经济技术开发区开发建设投资有限公司“白石岭城市棚改（二期）建设”项目可行性研究报告的批复》（岳经发审[2016]47号）

岳阳市棚户区改造项目已经通过北京市炜衡律师事务所合法性审查，具体如下：

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》及附件（湘建保[2019]17 号），九华山棚改项目三期（七里山周边）项目、赶山路周边区棚户区改造项目（一期）已列入国家棚改计划；根据《湖南省住房和城乡建设厅等五部门关于调整 2018 年部分城镇棚户区改造项目的通知》及附件（湘建保函

[2018]330 号)，岳阳楼区王家河流域综合治理工程周边棚改项目、岳阳楼区白水及磨子山片区棚改项目（二期）已列入国家棚改计划；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），白石岭城市棚改（二期）建设项目已列入国家棚改计划。

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

岳阳市本级 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 287,888.00 万元。其中九华山棚改项目三期（七里山周边）项目估算静态总投资 33,963.80 万元，

利息费用 6,936.20 万元；岳阳楼区王家河流域综合治理工程周边棚改项目估算静态总投资 67,430.00 万元，利息费用 12,640.00 万元；赶山路周边区棚户区改造项目（一期）以前年度已投资金额 2,500.00 万元，为财政资金，估算静态总投资 21,050.00 万元，利息费用 3,950.00 万元；岳阳楼区白水及磨子山片区棚改项目（二期）估算静态总投资 71,650.50 万元，利息费用 8,887.50 万元；岳阳经济技术开发区白石岭城市棚改（二期）建设项目估算静态总投资 49,155.96 万元，利息费用 9,224.04 万元。

具体如下表所示：

岳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	2023 年 及以后
1	九华山棚改项目三期（七里山周边）项目	43,900.00	-	4,600.00	30,311.80	4,387.24	1,387.24	3,213.72
2	岳阳楼区王家河流域综合治理工程周边棚改项目	80,070.00	-	32,000.00	36,062.00	2,528.00	2,528.00	6,952.00
3	赶山路周边区棚户区改造项目（一期）	25,000.00	2,500.00	18,550.00	790.00	790.00	790.00	1,580.00
4	岳阳楼区白水及磨子山片区棚改项目（二期）	80,538.00	-	26,000.00	46,045.50	1,777.50	1,777.50	4,937.50

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年 及以后
5	岳阳经济技术开发区白石岭城市棚改(二期)建设项目	58,380.00	-	10,000.00	39,436.41	1,844.81	1,844.81	5,253.98
	合计	287,888.00	2,500.00	91,150.00	152,645.71	11,327.55	8,327.55	21,937.20

(二) 资金筹措方案

2019 年本次岳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。项目总投资 287,888.00 万元，其中用于项目支出的资本金 77,064.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 210,824.00 万元，以前年度已经自筹资本金 27,350.00 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。

岳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	九华山棚改项目三期(七里山周边)项目	8,780.00	35,120.00	-	8,880.00	2019 年湖南省棚户区改造专项债券(一期)——2019 年湖南	5 年
2	岳阳楼区王家河流域综合治理工程周边棚改项目	16,070.00	64,000.00	-	31,120.00		

3	赶山路周边 区棚户区改 造项目（一 期）	5,000.00	20,000.00	-	20,000.00	省政府 专项债 券（二 期）	
4	岳阳楼区白 水及磨子山 片区棚改项 目（二期）	35,538.00	45,000.00	-	10,000.00		
5	岳阳经济技 术开发区白 石岭城市棚 改（二期）建 设项目	11,676.00	46,704.00	-	7,100.00		
	合计	77,064.00	210,824.00	-	77,100.00		

四、预期收益

岳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，合计 629,240.53 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 629,240.53 万元。通过选取与本次预测涉及项目的周边地块市场土地交易价格作为标地，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：

九华山棚改项目三期（七里山周边）项目、 岳阳楼区王家河流域综合治理工程周边棚改项目							
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
岳土网挂 (2018) 27 号	岳阳楼区 三眼桥街 道办事处	18,866.70	商服、城镇 住宅用地	商服用地 40 年，城 镇住宅用 地 70 年	19,200.00	岳阳家佳 乐置业有 限公司	2018 年 08 月 28 日
岳土网挂 (2019) 01 号	岳阳楼区 五里牌街 道办事处	131,627.90	金融、商 业、住宅、 公共服 务设施用地	金融用地 40 年，商 服用地 40 年，城镇住 宅用地 70 年，公共服 务设施用 地 50 年	197,540.00	岳阳祥源 实业有限 公司	2019 年 03 月 07 日
赶山路周边区棚户区改造项目（一期）							

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
岳土网挂(2017)26号	南湖新区赶山路北侧,湘北女校新校区西侧	23,790.00	商业、住宅用地	商业用地40年,住宅用地70年	8,150.00	岳阳市湘女房地产开发有限公司	2017年11月9日
岳土网挂(2017)29号	赶山路以南、曾家庄路以东、双龙路以西、马家屋路以北	81,935.00	商业、住宅用地	商业用地40年,住宅用地70年	53,310.00	岳阳南湖天碧房地产发展有限公司	2017年11月27日
岳阳楼区白水及磨子山片区棚改项目(二期)							
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
岳土网挂(2014)19号	磨子山路以西,京广铁路以东	98,310.00	商住、商服用地	商住用地70年,商服用地40年	39,050.00	岳阳金瑞置业有限公司	2015年4月13日
岳土网挂(2014)20号	磨子山路以西,京广铁路以东	95,618.00	商住、商服用地	商住用地70年,商服用地40年	40,050.00	岳阳金瑞置业有限公司	2015年4月13日
岳阳经济技术开发区白石岭城市棚改(二期)建设项目							
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
岳开土网挂【2018】01号	白石岭北路与营盘岭路交汇处	17,700.90	商住用地	商服用地40年、住宅用地70年	17,050.00	岳阳天邦房地产开发有限公司	2018年03月08日
岳开土网挂【2018】02号、03号	枣子山路以东、岳阳大道以北	25,209.20	商住用地	商服用地40年、住宅用地70年	12,070.00	深圳市数博环球电子有限公司	2018年03月08日

九华山棚改项目三期(七里山周边)项目用地面积 320.00 亩, 预计于 2021 年挂牌交易; 岳阳楼区王家河流域综合治理工程周边棚改项目用地面积 160.00 亩, 预计于 2022 年挂

牌交易；赶山路周边区棚户区改造项目（一期）用地面积 277.00 亩，预计于 2023 年挂牌交易；岳阳楼区白水及磨子山片区棚改项目（二期）用地面积 238.45 亩，预计于 2022 年挂牌交易；岳阳经济技术开发区白石岭城市棚改（二期）建设项目用地面积 260.00 亩，预计于 2023 年挂牌交易。考虑到本次棚户区改造项目的土地自 2021 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。在遵照谨慎性原则下，本次棚户区改造项目收益具体测算如下：

岳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	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
九华山棚改项目三期(七里山周边)项目	土地出让收入	-	-	268,632.00	-	-	268,632.00	268,632.00
	小计	-	-	268,632.00	-	-	268,632.00	268,632.00
岳阳楼区王家河流域综合治理工程周边棚改项目	土地出让收入	-	-	-	134,316.00	-	134,316.00	134,316.00
	小计	-	-	-	134,316.00	-	134,316.00	134,316.00
赶山路周边区棚户区改造项目（一期）	土地出让收入	-	-	-	-	62,225.28	62,225.28	62,225.28
	小计	-	-	-	-	62,225.28	62,225.28	62,225.28
岳阳楼区白水及磨子山片区	土地出让收入	-	-	-	64,865.55	-	64,865.55	64,865.55

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
棚改项目（二期）	小计	-	-	-	64,865.55	-	64,865.55	64,865.55
岳阳经济技术开发区白石岭城市棚改（二期）建设项目	土地出让收入	-	-	-	-	99,201.70	99,201.70	99,201.70
	小计	-	-	-	-	99,201.70	99,201.70	99,201.70
	合计	-	-	268,632.00	199,181.55	161,426.98	629,240.53	629,240.53

五、融资平衡方案

项目总投资金额为 287,888.00 万元，拟申请政府专项债券 210,824.00 万元（其中本次债券发行规模 77,100.00 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%。以九华山棚改项目三期（七里山周边）项目为例，项目 5 年本息共计 42,056.20 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 268,632.00 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 6.39。

岳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	当年偿还利息	当年还本付息合计
----	----	--------	--------	--------	--------	--------	----------

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
九华山棚 改项目三期（七里 山周边） 项目	2019	-	8,880.00	-	8,880.00	-	-
	2020	8,880.00	26,240.00	-	35,120.00	350.76	350.76
	2021	35,120.00	-	-	35,120.00	1,387.24	1,387.24
	2022	35,120.00	-	-	35,120.00	1,387.24	1,387.24
	2023	35,120.00	-	-	35,120.00	1,387.24	1,387.24
	2024	35,120.00	-	8,880.00	26,240.00	1,387.24	10,267.24
	2025	26,240.00	-	26,240.00	-	1,036.48	27,276.48
	合计	—	—	—	—	—	42,056.20
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
岳阳楼区 王家河流 域综合治 理工程周 边棚改项 目	2019	-	31,120.00	-	31,120.00	-	-
	2020	31,120.00	32,880.00	-	64,000.00	1,229.24	1,229.24
	2021	64,000.00	-	-	64,000.00	2,528.00	2,528.00
	2022	64,000.00	-	-	64,000.00	2,528.00	2,528.00
	2023	64,000.00	-	-	64,000.00	2,528.00	2,528.00
	2024	64,000.00	-	31,120.00	32,880.00	2,528.00	33,648.00
	2025	32,880.00	-	32,880.00	-	1,298.76	34,178.76
	合计	—	—	—	—	—	76,640.00
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	当年偿还利息	当年还本付息 合计
赶山路周 边区棚户 区改造项 目（一期）	2019	-	20,000.00	-	20,000.00	-	-
	2020	20,000.00	0	-	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
	2023	20,000.00	-	-	20,000.00	790.00	790.00
	2024	20,000.00	-	20,000.00	-	790.00	20,790.00
	2025	-	-	-	-	-	-
	合计	—	—	—	—	—	23,950.00
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	当年偿还利息	当年还本付息 合计
岳阳楼区 白水及磨 子山片区 棚改项目 （二期）	2019	-	10,000.00	-	10,000.00	-	-
	2020	10,000.00	35,000.00	-	45,000.00	395.00	395.00
	2021	45,000.00	-	-	45,000.00	1,777.50	1,777.50
	2022	45,000.00	-	-	45,000.00	1,777.50	1,777.50
	2023	45,000.00	-	-	45,000.00	1,777.50	1,777.50
	2024	45,000.00	-	10,000.00	35,000.00	1,777.50	11,777.50

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
	2025	35,000.00	-	35,000.00	-	1,382.50	36,382.50
	合计	—	—	—	—	—	53,887.50
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
岳阳经济 技术开发区白石岭 城市棚改 (二期) 建设项目	2019	-	7,100.00	-	7,100.00	-	-
	2020	7,100.00	39,604.00	-	46,704.00	280.45	280.45
	2021	46,704.00	-	-	46,704.00	1,844.81	1,844.81
	2022	46,704.00	-	-	46,704.00	1,844.81	1,844.81
	2023	46,704.00	-	-	46,704.00	1,844.81	1,844.81
	2024	46,704.00	-	7,100.00	39,604.00	1,844.81	8,944.81
	2025	39,604.00	-	39,604.00	-	1,564.36	41,168.36
	合计	—	—	—	—	—	55,928.04

岳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
九华山棚改项目三期（七里山周边）项目	268,632.00	35,120.00	42,056.20	6.39
岳阳楼区王家河流域综合治理工程周边棚改项目	134,316.00	64,000.00	76,640.00	1.75
赶山路周边区棚户区改造项目（一期）	62,225.28	20,000.00	23,950.00	2.60
岳阳楼区白水及磨子山片区棚改项目（二期）	64,865.55	45,000.00	53,887.50	1.20
岳阳经济技术开发区白石岭城市棚改（二期）建设项目	99,201.70	46,704.00	55,928.04	1.77
合计	629,240.53	210,824.00	252,461.74	13.72

上述测算已经由利安达会计师事务所（特殊普通合伙）编制的《湖南省岳阳市 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审核报告》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，实施单位通过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，经评估项目风险可控。

1、社会稳定风险

风险描述：涉及棚户区拆迁改造区域内住户安置，可能存在群众抵制，影响拆迁进度；临街临巷、院坝过道搭建，顶楼加层等在拆迁范围内较为突出，既要保其他被征收人的合法权益又要清理并拆除这些违章建筑可能会出现一定风险。

应对措施：加大棚改宣传力度，向群众说清说透政策，不断提高群众参与棚改的积极性；住户代表要发挥好桥梁沟通作用，积极向其他住户宣传解释棚改政策，并向政府反映其他住户的诉求；在拆迁征收过程中，注重对被征收人切身利益的保护，制定切实可行、合理的安置办法，严格按照征收补偿标准执行。

2、工程建设风险

风险描述：拆除房屋和建设中可能对附近造成粉尘、噪声等方面的污染损害，导致附近居民不满，引发投诉、上访、索赔等方面的矛盾纠纷，可能影响工程建设进度。

应对措施：加大政策宣传力度，镇、村、建设单位共同努力，做好被征地村民的思想工作，按照土地征收补偿标准

尽快补偿到位，不影响工程施工；督促施工主体严格依法办理相关手续，并把握施工时段，做到不损民、不扰民。同时做好协调、教育、解释工作，取得片区邻近居民的理解、支持与配合。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：工程设计、施工方案的变化、价格等不确定性因素，使投资增加的风险依然存在；若不能按期保质完成工程建设，可能会引起被征收人提出其他要求，加大支出，影响项目整体收益。

应对措施：在设计、施工、采购的各个环节按照工程招标法的规定，最大可能优化方案，确保项目的工程质量和建设安全；为了防范风险给工程建设可能发生各种意外所带来的损失，在不同阶段对重要工程进行投保；项目建设单位严格按照施工程序，要求施工单位倒排工期，加快项目建设进度，争取在合同工期内完工。

同时，岳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级政府确定的棚改主管部门。岳阳市棚改主管部门为岳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。

岳阳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

岳阳县地处湘北，濒临洞庭湖，东接湖北省通城县，东南连平江县，南抵汨罗市，西南以湖洲与沅江市、南县交界，西与华容县、君山区毗邻，北与临湘市、云溪区、岳阳楼区、君山区接壤。岳阳县县域总面积 2809 平方公里，辖 14 个乡镇，总人口 72 万，其中农业人口 61 万，是一个农业大县。

岳阳县交通便利快捷，物产资源丰富，发展前景广阔。建县 30 多年来，岳阳县经济社会快速发展，近几年主要经济指标增幅一直位居全市前列，多次被评为全省县域经济发展先进县。2016-2018 年，岳阳县地区年生产总值分别为 286.54 亿元、315.08 亿元和 32.98 亿元。

岳阳县 2016-2018 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
一般公共预算收入	5.59	5.63	6.06
政府性基金收入	2.74	4.98	13.47
其中：国有土地出让收入	2.43	3.51	9.75
政府性基金支出	3.86	5.85	10.94
其中：国有土地出让支出	2.51	3.18	8.19

（二）项目基本信息

岳阳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	岳阳县荣家湾镇街赵（城中村）城市棚户区改造项目	项目总投资 31,250.00 万元，位于东至长丰路，西至城南河，南至滨水东路北至富荣东路，项目户数为 625 户，全部采用货币安置，建设期限 2 年。截至目前，已纳入国家棚改计划 625 户	岳阳县住房和城乡建设局	（1）《关于岳阳县荣家湾镇街赵（城中村）城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（岳县发改[2017]335 号）； （2）《岳阳县人民政府办公室关于印发<岳阳县 2018 年度棚户区改造项目实施方案>的通知》（岳县政办函[2018]33 号）； （3）《岳阳市人民政府办公室关于印发 2018 年全市棚户（旧城）区改造实施项目计划的通知》（岳政办函[2018]21 号）。 （4）《2018 年岳阳市城市棚户区改造项目信息备案表》

岳阳县棚户区改造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、湖南省发展和改革委员会、湖南省财政厅、湖南省国土资源厅、湖南省农业委员会印发《湖南省住房和城乡建设厅等五部门关于调整 2018 年部分城镇棚户区改造项目的通知》及附件（湘建保函[2018]330 号），岳阳县荣家湾镇街赵（城中村）城市棚户区改造项目已列入国家棚改计划。

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

岳阳县 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 31,250.00 万元，估算静态总投资 26,804.27 万元，利息费用 4,445.73 万元。

具体如下表所示：

岳阳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	2021 年	2022 年	2023 年 及以后
1	岳阳县荣家湾镇街赵（城中村）城市棚户区改造项目	31,250.00	-	22,000.00	5,347.79	889.15	889.15	2,123.93
	合计	31,250.00	-	22,000.00	5,347.79	889.15	889.15	2,123.93

（二）资金筹措方案

2019 年本次岳阳县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 31,250.00 万元，其中用于项目支出的资本金 8,740.00 万元，拟申请发行政府

专项债券资金 22,510.00 万元，计划 2019 申请本期发行 5 年期棚户区改造专项债券 13,760.00 万元；计划 2020 年申请发行 5 年期棚户区改造专项债券 8,750.00 万元，以前年度已经自筹资本金 8,740.00 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。

岳阳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	岳阳县荣家湾镇街赵（城中村）城市棚户区改造项目	8,740.00	22,510.00	-	13,760.00	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
	合计	8,740.00	22,510.00	-	13,760.00	-	-

四、预期收益

岳阳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 111,170.52 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 111,170.52 万元。通过选取与本次预测涉及项目的周边地块市场土地交易价格作为标地，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：

岳阳县荣家湾镇街赵（城中村）城市棚户区改造项目							
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
岳土网挂(2017)25号	大塘路以东、置田庄路以南、分水垄路以西、瓦子坡路以北	79,723.60	商业、住宅用地	商业用地40年，住宅用地70年	57,300.00	岳阳碧城房地产发展有限公司	2017年11月3日
岳土网挂(2018)4号	新桥南路以东、农工商路以南	25,023.40	城镇住宅用地、商服用地	城镇住宅用地70年，商服用地40年	18,600.00	杭州中梁恒置业有限公司	2018年03月15日

岳阳县荣家湾镇街赵（城中村）城市棚户区改造项目用地面积 228.00 亩，预计于 2023 年挂牌交易。考虑到本次棚户区改造项目的土地自 2021 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。在遵照谨慎性原则下，本次棚户区改造项目收益具体测算如下：

岳阳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
岳阳县荣家湾镇街赵（城中村）城市棚户区改造项目	土地出让收入	-	-	-	-	111,170.52	111,170.52	111,170.52
	小计	-	-	-	-	111,170.52	111,170.52	111,170.52
	合计	-	-	-	-	111,170.52	111,170.52	111,170.52

五、融资平衡方案

项目总投资金额为 31,250.00 万元，拟申请政府专项债券 22,510.00 万元（其中本次债券发行规模 13,760.00 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%。项目 5 年本息共计 26,955.73 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 111,170.52 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 4.12。

岳阳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
岳阳县荣家湾镇街赵（城中村）棚户区改造项目	2019	-	13,760.00	-	13,760.00	-	-
	2020	13,760.00	8,750.00	-	22,510.00	543.52	543.52
	2021	22,510.00	-	-	22,510.00	889.15	889.15
	2022	22,510.00	-	-	22,510.00	889.15	889.15
	2023	22,510.00	-	-	22,510.00	889.15	889.15
	2024	22,510.00	-	13,760.00	8,750.00	889.15	14,649.15
	2025	8,750.00	-	8,750.00	-	345.63	9,095.63
	合计	—	—	—	—	—	26,955.73

岳阳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
------	---------------	----------	----------	-----------------

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
岳阳县荣家湾镇街赵（城中村）城市棚户区改造项目	111,170.52	22,510.00	26,955.73	4.12

上述测算已经由利安达会计师事务所（特殊普通合伙）编制的《湖南省岳阳市 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审核报告》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，实施单位通过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，经评估项目风险可控。

1、社会稳定风险

风险描述：涉及棚户区拆迁改造区域内住户安置，可能存在群众抵制，影响拆迁进度；临街临巷、院坝过道搭建，顶楼加层等在拆迁范围内较为突出，既要保其他被征收人的合法权益又要清理并拆除这些违章建筑可能会出现一定风险。

应对措施：加大棚改宣传力度，向群众说清说透政策，不断提高群众参与棚改的积极性；住户代表要发挥好桥梁沟通作用，积极向其他住户宣传解释棚改政策，并向政府反映其他住户的诉求；在拆迁征收过程中，注重对被征收人切身利益的保护，制定切实可行、合理的安置办法，严格按照征

收补偿标准执行。

2、工程建设风险

风险描述：拆除房屋和建设中可能对附近造成粉尘、噪声等方面的污染损害，导致附近居民不满，引发投诉、上访、索赔等方面的矛盾纠纷，可能影响工程建设进度。

应对措施：加大政策宣传力度，镇、村、建设单位共同努力，做好被征地村民的思想工作，按照土地征收补偿标准尽快补偿到位，不影响工程施工；督促施工主体严格依法办理相关手续，并把握施工时段，做到不损民、不扰民。同时做好协调、教育、解释工作，取得片区邻近居民的理解、支持与配合。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：工程设计、施工方案的变化、价格等不确定性因素，使投资增加的风险依然存在；若不能按期保质完成工程建设，可能会引起被征收人提出其他要求，加大支出，影响项目整体收益。

应对措施：在设计、施工、采购的各个环节按照工程招标法的规定，最大可能优化方案，确保项目的工程质量和建设安全；为了防范风险给工程建设可能发生各种意外所带来的损失，在不同阶段对重要工程进行投保；项目建设单位严格按照施工程序，要求施工单位倒排工期，加快项目建设进度，争取在合同工期内完工。

同时，岳阳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级政府确定的棚改主管部门。岳阳县棚改主管部门为岳阳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。

华容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

华容位于岳阳市境西北端，北倚长江，南滨洞庭湖。周邻 6 县（市）、场，东与岳阳市君山区交界，西与益阳市南县相邻，南连国营北洲子农场，北接湖北省石首市，东北与湖南省监利县隔江而望。县域 1606 平方公里，人口 72.46 万，现辖 14 个乡镇、3 个管理区、161 个村场(居委会)。是全国文明县城、国家卫生县城、国家现代农业示范区、中国棉纺织名城。

华容县通江达海、民富兴旺，居民人均储蓄存款、社会消费品零售总额连续多年居岳阳市第一，金融机构贷款余额连续多年居岳阳市前列。目前正大力推进沿江开发攻坚、产业发展升级、基础设施提质、城乡环境创优、社会事业同兴、体制机制创新“六大工程”建设，朝着建设“一极三宜”江湖名城的目标奋力前行。2016-2018 年，华容县地区年生产总值分别为 305.17 亿元、327.60 亿元和 344.37 亿元。

华容县 2016-2018 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
----	--------	--------	--------

项目	2016 年	2017 年	2018 年
一般预算收入	8.26	9.15	10.10
政府性基金收入	4.60	19.25	14.39
其中：国有土地出让收入	1.13	18.88	13.79
政府性基金支出	4.24	15.25	13.31
其中：国有土地出让支出	0.55	11.92	12.72

（二）项目基本信息

华容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	华容县北街棚户区改造项目	项目总投资 7,800.00 万元，位于华容县章华镇北街，项目户数为 120 户，全部采用货币安置，建设期限 1 年。截至目前，已纳入国家棚改计划 120 户。	华容县住房和城乡建设局	(1) 华容县发展和改革局印发的《华容县北街棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（华发改投审[2019]31 号） (2) 华容县发展和改革局印发《华容县城北路棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（华发改投审[2019]32 号） (3) 华容县规划局印发的《关于县北街棚户区改造建设项目符合城乡规划和棚户区改造专项规划的证明》（华规函[2019]034 号） (4) 华容县国土资源局印发《关于县北街棚户区改造建设项目符合章华镇土地利用总体规划（2006-2020 年）（2015 年修订版）的证明》 (5) 华容县规划局印发的《关于县北路片区棚户区改造建设项目符合城乡规划和棚户区改造专项规划的证明》（华规函[2019]033 号） (6) 华容县国土资源局印发《关于县北路片区棚户区改造建设项目符合章华镇土地利用总体规划（2006-2020 年）（2015 年修订版）的证明》
2	华容县城北路片区棚户区改造项目	项目总投 23,560.00 万元，位于华容县章华镇城北路，项目户数为 380 户，全部采用货币安置，建设期限 1 年。截至目前，已纳入国家棚改计划 380 户。		

华容县棚户区改造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》及附件（湘建保[2019]17 号），华容县北街棚户区改造项目、城北路片区棚户区改造项目已列入国家棚改计划。

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

华容县 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 2 个项目，总投资金额 31,360.00 万元。其中华容县北街棚户区改造项目估算静态总投资 6,567.60 万元，利息费用 1,232.40 万元；华容县城北路片区棚户区改造项目估算静态总投资 19,837.52 万元，利息费用 3,722.48 万元。

具体如下表所示：

华容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	2021 年	2022 年	2023 年 及以后
1	华容县北街棚户区改造项目	7,800.00	-	5,000.00	1,752.46	246.48	246.48	554.58
2	华容县城北路片区棚户区改造项目	23,560.00	-	7,000.00	13,126.66	744.5	744.5	1,944.36
	合计	31,360.00	-	12,000.00	14,879.12	990.98	990.98	2,498.94

（二）资金筹措方案

2019 年本次华容县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 31,360.00 万元，其中用于项目支出的资本金 6,272.00 万元，拟申请发行政府专项债券资金 25,088.00 万元，计划 2019 年申请本期发行 5 年期棚户区改造专项债券 12,000.00 万元；计划 2020 年申请发行 5 年期棚户区改造专项债券 13,088.00 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。

华容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	华容县北街棚户区改造项目	1,560.00	6,240.00	-	4,680.00	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
2	华容县城北路片区棚户区改造项目	4,712.00	18,848.00	-	7,320.00		
	合计	6,272.00	25,088.00	-	12,000.00	-	-

四、预期收益

华容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 43,373.12 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 43,373.12 万元。通过选取与本次预测涉及项目的周边地块市场土地交易价格作为标地，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
华土网挂 (2018) 33 号	华容县实验小学东侧，东门水码头南侧	13,342.91	城镇住宅用地	城镇住宅用地 70 年	2,890.00	华容县华城房地产开发有限公司	2018 年 12 月 27 日
华土网挂 (2018) 36 号	华容县沿河北路东侧	13,331.20	商住用地	住宅用地 70 年，商业用地 40 年	2,890.00	湖南省恒盛佳苑房地产开发有限公司	2019 年 01 月 08 日

华容县北街棚户区改造项目用地面积 80.00 亩，华容县城北路片区棚户区改造项目用地面积 220.16 亩，预计于 2023 年挂牌交易。考虑到本次棚户区改造项目的土地自 2021 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。在遵照谨慎性原则下，本次

棚户区改造项目收益具体测算如下：

华容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
华容县北街棚户区改造项目	土地出让收入	-	-	-	-	11,560.00	11,560.00	11,560.00
	小计	-	-	-	-	11,560.00	11,560.00	11,560.00
华容县城北路片区棚户区改造项目	土地出让收入	-	-	-	-	31,813.12	31,813.12	31,813.12
	小计	-	-	-	-	31,813.12	31,813.12	31,813.12
	合计	-	-	-	-	43,373.12	43,373.12	43,373.12

五、融资平衡方案

项目总投资金额为 31,360.00 万元，拟申请政府专项债券 25,088.00 万元（其中本次债券发行规模 12,000.00 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%。以华容县北街棚户区改造项目为例，5 年本息共计 7,472.40 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 11,560.00 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.55。

华容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
华容县北街棚户区改造项目	2019	-	4,680.00	-	4,680.00	-	-
	2020	4,680.00	1,560.00	-	6,240.00	184.86	184.86
	2021	6,240.00	-	-	6,240.00	246.48	246.48
	2022	6,240.00	-	-	6,240.00	246.48	246.48
	2023	6,240.00	-	-	6,240.00	246.48	246.48
	2024	6,240.00	-	4,680.00	1,560.00	246.48	4,926.48
	2025	1,560.00	-	1,560.00	-	61.62	1,621.62
	合计	—	—	—	—	—	7,472.40
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
华容县城北路片区棚户区改造项目	2019	-	7,320.00	-	7,320.00	-	-
	2020	7,320.00	11,528.00	-	18,848.00	289.14	289.14
	2021	18,848.00	-	-	18,848.00	744.50	744.50
	2022	18,848.00	-	-	18,848.00	744.50	744.50
	2023	18,848.00	-	-	18,848.00	744.50	744.50
	2024	18,848.00	-	7,320.00	11,528.00	744.50	8,064.50
	2025	11,528.00	-	11,528.00	-	455.36	11,983.36
	合计	—	—	—	—	—	22,570.48

华容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
华容县北街棚户区改造项目	11,560.00	6,240.00	7,472.40	1.55
华容县城北路片区棚户区改造项目	31,813.12	18,848.00	22,570.48	1.41
合计	43,373.12	25,088.00	30,042.88	2.96

上述测算已经由利安达会计师事务所（特殊普通合伙）
编制的《湖南省岳阳市 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审核报告》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，实施单位通过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，经评估项目风险可控。

1、社会稳定风险

风险描述：涉及棚户区拆迁改造区域内住户安置，可能存在群众抵制，影响拆迁进度；临街临巷、院坝过道搭建，顶楼加层等在拆迁范围内较为突出，既要保其他被征收人的合法权益又要清理并拆除这些违章建筑可能会出现一定风险。

应对措施：加大棚改宣传力度，向群众说清说透政策，不断提高群众参与棚改的积极性；住户代表要发挥好桥梁沟通作用，积极向其他住户宣传解释棚改政策，并向政府反映其他住户的诉求；在拆迁征收过程中，注重对被征收人切身利益的保护，制定切实可行、合理的安置办法，严格按照征收补偿标准执行。

2、工程建设风险

风险描述：拆除房屋和建设中可能对附近造成粉尘、噪声等方面的污染损害，导致附近居民不满，引发投诉、上访、索赔等方面的矛盾纠纷，可能影响工程建设进度。

应对措施：加大政策宣传力度，镇、村、建设单位共同努力，做好被征地村民的思想工作，按照土地征收补偿标准尽快补偿到位，不影响工程施工；督促施工主体严格依法办理相关手续，并把握施工时段，做到不损民、不扰民。同时做好协调、教育、解释工作，取得片区邻近居民的理解、支持与配合。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：工程设计、施工方案的变化、价格等不确定性因素，使投资增加的风险依然存在；若不能按期保质完成工程建设，可能会引起被征收人提出其他要求，加大支出，影响项目整体收益。

应对措施：在设计、施工、采购的各个环节按照工程招标法的规定，最大可能优化方案，确保项目的工程质量和建设安全；为了防范风险给工程建设可能发生各种意外所带来的损失，在不同阶段对重要工程进行投保；项目建设单位严格按照施工程序，要求施工单位倒排工期，加快项目建设进度，争取在合同工期内完工。

同时，华容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级政府确定的棚改主管部门。华容县棚改主管部门为华容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。

汨罗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

汨罗位于湖南省东北部，紧靠洞庭湖东畔、汨罗江下游，东部、东南部分别与长沙市长沙县、望城区接壤，西邻湘阴县和沅江市，北接岳阳县，东北与平江县交界。因境内有汨水、罗水会合，其下游名汨罗江，因以名市，是“中国龙舟名城”。总面积 1669.8 平方千米，城区面积近 10 平方公里。

汨罗市交通发达，京广铁路，京广高铁，107 国道，京珠高速纵贯市境；生态资源丰富，砂金、高岭土、花岗岩等 20 多种矿产星罗棋布于全市；农业经济基础坚实，农产品门类齐全、优质高产；高新工业步伐坚实，发展了先进制造业为主的高新技术产业，特别是汨罗市工业园已成为各种资源的聚集地。

2016-2018 年，汨罗市地区年生产总值分别为 347.40 亿元、378.70 亿元和 377.86 亿元。

汨罗市 2016-2018 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
一般预算收入	9.52	10.02	10.56
政府性基金收入	4.00	9.83	16.29

项目	2016 年	2017 年	2018 年
其中：国有土地出让收入	3.39	3.90	14.22
政府性基金支出	3.53	4.88	12.39
其中：国有土地出让支出	2.79	4.22	11.16

（二）项目基本信息

汨罗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	汨罗市合心棚户区改造项目	项目总投资 4,027.00 万元，东至武广高铁，南至张家塘路，西至武广高铁安置区，北至金塘路，项目户数为 60 户，全部采用货币安置，建设期限 1 年。截至目前，已纳入国家棚改计划 60 户	汨罗市房地产管理局	（1）《关于汨罗市合心棚户区改造项目可研报告的批复》（汨发改审[2018]164 号） （2）《关于汨罗市西片棚户区改造项目可研报告的批复》（汨发改审[2018]165 号） （3）《关于汨罗市信芳路片区棚户区改造项目可研报告的批复》（汨发改审[2018]168 号）
2	汨罗市西片棚户区改造项目	项目总投资 25,101.00 万元，东至沿湖路，南至相思塘路，西至 G240，北至通达路，项目户数 374 户，全部采用货币安置，建设期限 2 年。截至目前，已纳入国家棚改计划 374 户		（4）2《汨罗市财政局关于汨罗市 2019 年棚户区改造发行政府专项债券财政可承受能力评估报告》（汨财函(2018)34 号） （5）《汨罗市人民政府办公室关于实施 2019 年保障性安居工程项目的通知》（汨政办函[2018]145 号）
3	汨罗市信芳路片区棚户区改造项目	项目总投资 3,922.00 万元，东至求索北路，南至通达路，西至屈原大道，北至汨罗江大道，项目户数 70 户，全部采用货币安置，建设期限 1 年。截至目前，已纳入国家棚改计划 70 户。		（6）汨罗市自然资源局印发的《关于汨罗市合心棚户区改造项目、汨罗市信芳路片区棚户区改造项目、汨罗市西片棚户区改造项目用地审查意见》、《关于汨罗市合心棚户区改造项目、汨罗市信芳路片区棚户区改造项目、汨罗市西片棚户区改造项目选址意见》

汨罗市棚户区改造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》及附件（湘建保[2019]17 号），汨罗市合心棚户区改造项目、西

片棚户区改造项目及信芳路片区棚户区改造项目已列入国家棚改计划。

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

汨罗市 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 3 个项目，总投资金额 33,050.00 万元。其中汨罗市合心棚户区估算静态总投资 3,395.00 万元，利息费用 632.00 万元；汨罗市西片区棚户区改造项目估算静态总投资 21,317.27 万元，计划 2020 年建设投资 14,317.27 万元，利息费用 3,783.73 万元；汨罗市信芳路片区棚改项目估算静态总投资 3,309.75 万元，利息费用 612.25 万元。

具体如下表所示：

汨罗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	2022 年	2023 年 及以后
1	汨罗市合心棚户区改造项目	4,027.00	-	3,395.00	126.4	126.4	126.4	252.8
2	汨罗市西片棚户区改造项目	25,101.00	-	7,000.00	14,577.18	756.75	756.75	2,010.34
3	汨罗市信芳路片区棚户区改造项目	3,922.00	-	3,309.75	122.45	122.45	122.45	244.9
	合计	33,050.00	-	13,704.75	14,826.03	1,005.60	1,005.60	2,508.04

（二）资金筹措方案

本次申请发行政府专项债券的汨罗市棚户区改造项目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 33,050.00 万元，其中用于项目支出的资本金 7,591.86 万元，拟申请发行政府专项债券资金 25,458.14 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。

汨罗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	汨罗市合心棚户区改造项目	827.00	3,200.00	-	3,200.00	2019 年湖南省	5 年

2	汨罗市西片棚户区改造项目	5,942.86	19,158.14	-	6,580.00	棚户区改造专项债券（一期）—2019年湖南省政府专项债券（二期）	
3	汨罗市信芳路片区棚户区改造项目	822.00	3,100.00	-	3,100.00		
	合计	7,591.86	25,458.14	-	12,880.00	-	-

四、预期收益

汨罗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 80,446.49 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 80,446.49 万元。通过选取与本次预测涉及项目的周边地块市场土地交易价格作为标地，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：

汨罗市合心棚户区改造项目							
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
汨土挂(2018)09号	汨罗市山塘路与高泉北路交叉口东南角	35,140.58	商服用地	40年	15,050.00	汨罗先导置业有限公司	2018年05月11日
汨土挂(2018)16号	汨罗市汨罗江大道西延线百丈村	53,333.00	居住兼容商业用地	商业40年，住宅70年	16,050.00	湖南省碧桂园地产有限公司	2018年07月31日
汨罗市西片棚户区改造项目							
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
汨土挂(2017)12号	汨罗市沿湖路东侧	59,486.49	居住兼容商业用地	商业40年，住宅70年	27,060.00	湖南盛腾置业投资有限公司	2017年10月25日
汨罗市信芳路片区棚户区改造项目							

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
汨土挂(2018)18号	汨罗市归义镇人民路南侧	4,077.81	城镇住宅、商服用地	城镇住宅用地 70 年，商服用地 40 年	6,485.00	湖南共创利地房地产开发有限公司	2018 年 08 月 02 日

汨罗市合心棚户区改造项目用地面积 38.87 亩，汨罗市西片棚户区改造项目用地面积 138.22 亩，汨罗市信芳路片区棚户区改造项目用地面积 27.43 亩，预计于 2023 年挂牌交易。考虑到本次棚户区改造项目的土地自 2021 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。在遵照谨慎性原则下，本次棚户区改造项目收益具体测算如下：

汨罗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	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
汨罗市合心棚户区改造项目	土地出让收入	-	-	-	-	9,448.33	9,448.33	9,448.33
	小计	-	-	-	-	9,448.33	9,448.33	9,448.33
汨罗市西片棚户区改造项目	土地出让收入	-	-	-	-	41,916.60	41,916.60	41,916.60
	小计	-	-	-	-	41,916.60	41,916.60	41,916.60
汨罗市信芳路片区棚户区改造项目	土地出让收入	-	-	-	-	29,081.56	29,081.56	29,081.56
	小计	-	-	-	-	29,081.56	29,081.56	29,081.56
	合计	-	-	-	-	80,446.49	80,446.49	80,446.49

五、融资平衡方案

项目总投资金额为 33,050.00 万元，拟申请政府专项债券 25,458.14 万元（其中本次债券发行规模 12,880.00 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%。以汨罗市合心棚户区改造项目为例，项目 5 年本息共计 3,832.00 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 9,448.33 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.47。

汨罗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
汨罗市合心棚户区改造项目	2019	-	3,200.00	-	3,200.00	-	-
	2020	3,200.00	-	-	3,200.00	126.40	126.40
	2021	3,200.00	-	-	3,200.00	126.40	126.40
	2022	3,200.00	-	-	3,200.00	126.40	126.40
	2023	3,200.00	-	-	3,200.00	126.40	126.40
	2024	3,200.00	-	3,200.00	-	126.40	3,326.40
	2025	-	-	-	-	-	-
	合计	—	—	—	—	—	3,832.00
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	当年偿还利息	当年还本付息 合计
汨罗市西片棚户区改造项目	2019	-	6,580.00	-	6,580.00	-	-
	2020	6,580.00	12,578.14	-	19,158.14	259.91	259.91
	2021	19,158.14	-	-	19,158.14	756.75	756.75
	2022	19,158.14	-	-	19,158.14	756.75	756.75

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
	2023	19,158.14	-	-	19,158.14	756.75	756.75
	2024	19,158.14	-	6,580.00	12,578.14	756.75	7,336.75
	2025	12,578.14	-	12,578.14	-	496.84	13,074.98
	合计	—	—	—	—	—	22,941.87
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
汨罗市信 芳路片区 棚户区改 造项目	2019	-	3,100.00	-	3,100.00	-	-
	2020	3,100.00	-	-	3,100.00	122.45	122.45
	2021	3,100.00	-	-	3,100.00	122.45	122.45
	2022	3,100.00	-	-	3,100.00	122.45	122.45
	2023	3,100.00	-	-	3,100.00	122.45	122.45
	2024	3,100.00	-	3,100.00	-	122.45	3,222.45
	2025	-	-	-	-	-	-
	合计	—	—	—	—	—	3,712.25

汨罗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
汨罗市合心棚户区改造项目	9,448.33	3,200.00	3,832.00	2.47
汨罗市西片棚户区改造项目	41,916.60	19,158.14	22,941.87	1.83
汨罗市信芳路片区棚户区改造项目	29,081.56	3,100.00	3,712.25	7.83
合计	80,446.49	25,458.14	30,486.12	2.64

上述测算已经由利安达会计师事务所（特殊普通合伙）编制的《湖南省岳阳市 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审核报告》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，实施单位通过

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，经评估项目风险可控。

1、社会稳定风险

风险描述：涉及棚户区拆迁改造区域内住户安置，可能存在群众抵制，影响拆迁进度；临街临巷、院坝过道搭建，顶楼加层等在拆迁范围内较为突出，既要保其他被征收人的合法权益又要清理并拆除这些违章建筑可能会出现一定风险。

应对措施：加大棚改宣传力度，向群众说清说透政策，不断提高群众参与棚改的积极性；住户代表要发挥好桥梁沟通作用，积极向其他住户宣传解释棚改政策，并向政府反映其他住户的诉求；在拆迁征收过程中，注重对被征收人切身利益的保护，制定切实可行、合理的安置办法，严格按照征收补偿标准执行。

2、工程建设风险

风险描述：拆除房屋和建设中可能对附近造成粉尘、噪声等方面的污染损害，导致附近居民不满，引发投诉、上访、索赔等方面的矛盾纠纷，可能影响工程建设进度。

应对措施：加大政策宣传力度，镇、村、建设单位共同努力，做好被征地村民的思想工作，按照土地征收补偿标准尽快补偿到位，不影响工程施工；督促施工主体严格依法办理相关手续，并把握施工时段，做到不损民、不扰民。同时

做好协调、教育、解释工作，取得片区邻近居民的理解、支持与配合。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：工程设计、施工方案的变化、价格等不确定性因素，使投资增加的风险依然存在；若不能按期保质完成工程建设，可能会引起被征收人提出其他要求，加大支出，影响项目整体收益。

应对措施：在设计、施工、采购的各个环节按照工程招标法的规定，最大可能优化方案，确保项目的工程质量和建设安全；为了防范风险给工程建设可能发生各种意外所带来的损失，在不同阶段对重要工程进行投保；项目建设单位严格按照施工程序，要求施工单位倒排工期，加快项目建设进度，争取在合同工期内完工。

同时，汨罗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级政府确定的棚改主管部门。汨罗市棚改主管部门为汨罗市房地产管理局。

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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

临湘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

临湘市位于湘鄂两省交界处，长江中下游南岸，北临长江，西傍洞庭，东南蜿蜒着罗霄山的余脉，居武汉、长沙经济文化辐射的中心地带，素称“湘北门户”。市域总面积 1760 平方公里，辖 13 个乡镇（街道办事处），总人口 53 万。

临湘市内基础配套完备，在能源、交通、通信、防洪、市政等基础建设方面累计投入资金 30 多亿元。依托便利的交通，临湘成为鄂南、湘北、赣西区域的物流次中心，集仓储、物流中转、物流配送、出口办理于一体的综合物流基地正在加紧筹建。2016-2018 年，临湘市地区年生产总值分别为 233.17 亿元、255.65 亿元和 266.60 亿元。

临湘市 2016-2018 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
一般公共预算收入	4.37	5.19	5.43
政府性基金收入	6.67	8.02	15.07
其中：国有土地出让收入	5.30	0.79	3.24
政府性基金支出	9.81	8.02	15.07
其中：国有土地出让支出	3.56	0.80	3.25

（二）项目基本信息

临湘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	临湘市福桥路片区棚改项目	项目总投资 14,248.00 万元，东至福桥路，西至菜兰坡，南至伟业西街，北至长五路，项目户数为 274 户，全部采用货币安置，建设期限 2 年。截至目前，已纳入国家棚改计划 274 户。	临湘市住房和城乡建设局	（1）《关于临湘市 2019 年棚户区改造项目建设工程财政承受能力论证评估报告》。 （2）《关于同意 2019 年度临湘市福桥路片区棚改项目立项的通知》（临发改审[2018]291 号） （3）《关于同意 2019 年度临湘市南正街片区棚改项目立项的通知》（临发改审[2018]293 号）。
2	临湘市南正街片区棚改项目	项目总投资 17,212.00 万元，东至南太路，西至五尖山，南至金阳路，北至实验小学，项目户数为 331 户，全部采用货币安置，建设期限 2 年。截至目前，已纳入国家棚改计划 331 户。		

临湘市棚户区改造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》及附件（湘建保[2019]17 号），临湘市福桥路片区棚改项目、南正街片区棚改项目已列入国家棚改计划

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

临湘市 2019 年第一批棚户区改造专项债券包含 2 个项目，总投资金额 31,460.00 万元。其中临湘市福桥路片区棚改项目估算静态总投资 11,996.89 万元，利息费用 2,251.11 万元；临湘市南正街片区棚改项目估算静态总投资 14,492.50 万元，利息费用 2,719.50 万元。

具体如下表所示：

临湘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	2022 年	2023 年及以后
1	临湘市福桥路片区棚改项目	14,248.00	-	7,000.00	5,170.69	450.22	450.22	1,176.86
2	临湘市南正街片区棚改项目	17,212.00	-	9,000.00	5,729.50	543.9	543.9	1,394.70
	合计	31,460.00	-	16,000.00	10,900.19	994.12	994.12	2,571.56

（二）资金筹措方案

2019 年本次临湘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 31,460.00 万元，其中用于项目支出的资本金 6,292.40 万元，拟申请发行政府专项债券资金 25,167.60 万元，计划 2019 申请发行 5 年期棚户区改造专项债券 10,400.00 万元；计划 2020 申请本期发行 5 年期棚户区改造专项债券 14,768.00 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。

临湘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	临湘市福桥路片区棚改项目	2,850.00	11,398.00	-	4,400.00	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
2	临湘市南正街片区棚改项目	3,442.40	13,769.60	-	6,000.00		
	合计	6,292.40	25,167.60	-	10,400.00	-	-

四、预期收益

临湘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 43,228.77 万元，预计用于资金平衡的相关收

益为 43,228.77 万元。通过选取与本次预测涉及项目的周边地块市场土地交易价格作为标地，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：

临湘市福桥路片区棚改项目							
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
临土网挂(2018)6号	临湘市市长盛路164号(107国道北侧)	63,176.00	商住用地	商业 40 年、住宅 70 年	27,000.00	临湘市锦康房地产开发有限公司	2018 年 06 月 11 日
临土网挂(2018)08号	临湘市五里街道办事处(107国道南侧、京港澳高速北侧)	20,958.32	商业服务业设施、住宅用地	商服 40 年、住宅 70 年	4,700.00	湖南和立东升实业集团有限公司	2018 年 08 月 13 日

临湘市福桥路片区棚改项目用地面积 72.55 亩，临湘市南正街片区棚改项目用地面积 126.47 亩，预计 2023 年挂牌交易。考虑到本次棚户区改造项目的土地自 2021 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。在遵照谨慎性原则下，本次棚户区改造项目收益具体测算如下：

临湘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	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
临湘市福桥路片区棚改项目	土地出让收入	-	-	-	-	15,758.22	15,758.22	15,758.22

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
	小计	-	-	-	-	15,758.22	15,758.22	15,758.22
临湘市南正街片区棚改项目	土地出让收入	-	-	-	-	27,470.55	27,470.55	27,470.55
	小计	-	-	-	-	27,470.55	27,470.55	27,470.55
	合计	-	-	-	-	43,228.77	43,228.77	43,228.77

五、融资平衡方案

项目总投资金额为 31,460.00 万元，拟申请政府专项债券 25,167.60 万元（其中本次债券发行规模 10,400.00 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%。以临湘市福桥路片区棚改项目为例，项目 5 年本息共计 13,649.11 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 15,758.22 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 1.15。

临湘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
临湘市福桥路片区棚改项目	2019	-	4,400.00	-	4,400.00	-	-
	2020	4,400.00	6,998.00	-	11,398.00	173.80	173.80
	2021	11,398.00	-	-	11,398.00	450.22	450.22

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
	2022	11,398.00	-	-	11,398.00	450.22	450.22
	2023	11,398.00	-	-	11,398.00	450.22	450.22
	2024	11,398.00	-	4,400.00	6,998.00	450.22	4,850.22
	2025	6,998.00	-	6,998.00	-	276.42	7,274.42
	合计	—	—	—	—	—	13,649.11
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
临湘市南 正街片区 棚改项目	2019	-	6,000.00	-	6,000.00	-	-
	2020	6,000.00	7,769.60	-	13,769.60	237.00	237.00
	2021	13,769.60	-	-	13,769.60	543.90	543.90
	2022	13,769.60	-	-	13,769.60	543.90	543.90
	2023	13,769.60	-	-	13,769.60	543.90	543.90
	2024	13,769.60	-	6,000.00	7,769.60	543.90	6,543.90
	2025	7,769.60	-	7,769.60	-	306.90	8,076.50
	合计	—	—	—	—	—	16,489.10

临湘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
临湘市福桥路片 区棚改项目	15,758.22	11,398.00	13,649.11	1.15
临湘市南正街片 区棚改项目	27,470.55	13,769.60	16,489.10	1.67
合计	43,228.77	25,167.60	30,138.21	1.43

上述测算已经由利安达会计师事务所（特殊普通合伙）编制的《湖南省岳阳市 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审核报告》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，实施单位通过

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，经评估项目风险可控。

1、社会稳定风险

风险描述：涉及棚户区拆迁改造区域内住户安置，可能存在群众抵制，影响拆迁进度；临街临巷、院坝过道搭建，顶楼加层等在拆迁范围内较为突出，既要保其他被征收人的合法权益又要清理并拆除这些违章建筑可能会出现一定风险。

应对措施：加大棚改宣传力度，向群众说清说透政策，不断提高群众参与棚改的积极性；住户代表要发挥好桥梁沟通作用，积极向其他住户宣传解释棚改政策，并向政府反映其他住户的诉求；在拆迁征收过程中，注重对被征收人切身利益的保护，制定切实可行、合理的安置办法，严格按照征收补偿标准执行。

2、工程建设风险

风险描述：拆除房屋和建设中可能对附近造成粉尘、噪声等方面的污染损害，导致附近居民不满，引发投诉、上访、索赔等方面的矛盾纠纷，可能影响工程建设进度。

应对措施：加大政策宣传力度，镇、村、建设单位共同努力，做好被征地村民的思想工作，按照土地征收补偿标准尽快补偿到位，不影响工程施工；督促施工主体严格依法办理相关手续，并把握施工时段，做到不损民、不扰民。同时

做好协调、教育、解释工作，取得片区邻近居民的理解、支持与配合。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：工程设计、施工方案的变化、价格等不确定性因素，使投资增加的风险依然存在；若不能按期保质完成工程建设，可能会引起被征收人提出其他要求，加大支出，影响项目整体收益。

应对措施：在设计、施工、采购的各个环节按照工程招标法的规定，最大可能优化方案，确保项目的工程质量和建设安全；为了防范风险给工程建设可能发生各种意外所带来的损失，在不同阶段对重要工程进行投保；项目建设单位严格按照施工程序，要求施工单位倒排工期，加快项目建设进度，争取在合同工期内完工。

同时，临湘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级政府确定的棚改主管部门。临湘市棚改主管部门为临湘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。

湘阴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

湘阴县位于湖南省东北部，居湘资两水尾间、南洞庭湖滨，地处长沙、岳阳、益阳三市五县中心，紧邻湖南省省会长沙，县城距长沙中心城区 38 公里，处于“长株潭”半小时经济圈内。湘阴县区位优势、交通便捷、资源丰富，是四化两型、长江经济带、长江中游城市群、洞庭湖生态经济区等国家和区域经济发展战略的重要节点和支撑点，是长株潭城市群全国“两型社会”综合配套改革试验区滨湖示范区、湖南省承接产业转移试点县、湖南省最具投资吸引力县，现辖 14 个乡镇和 2 个街道办事处，土地总面积 1581.5 平方公里，耕地面积 63.21 千公顷。2016-2018 年，湘阴县地区年生产总值分别为 338.89 亿元、360.60 亿元和 331.82 亿元。

湘阴县 2016-2018 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
一般预算收入	9.48	9.81	10.45
政府性基金收入	4.90	4.37	34.82
其中：国有土地出让收入	2.93	3.32	32.41
政府性基金支出	7.17	4.61	30.95
其中：国有土地出让支出	4.65	2.72	27.72

（二）项目基本信息

湘阴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	湘阴县嵩焘棚户区改造项目（二期）	项目总投资 19,882.00 万元，东到芙蓉北路，西到旭东路，南到新世纪大道，北到远大路，项目户数为 180 户，全部采用货币安置，建设期限为 1 年。截至目前，已纳入国家棚改计划 180 户	湘阴县房地产管理局	（1）《关于湘阴县嵩焘棚户区改造项目（二期）可行性研究报告的批复》（湘阴发改[2019]15 号） （2）《关于嵩焘棚户区改造项目（二期）用地情况说明》 （3）《关于确认湘阴县临港棚户区改造项目（二期）符合政府性债务管理要求的函》。 （4）《岳阳市 2019 年湖南省城镇棚户区改造项目表》。 （5）湘阴县人民政府出具的《承诺书》（湘阴县政函[2019]4 号）。

湘阴县棚户区改造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》及附件（湘建保[2019]17 号），湘阴县嵩焘棚户区改造项目（二期）已列入国家棚改计划。

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

湘阴县 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 19,882.00 万元。其中湘阴县嵩焘棚户区改造项目(二期)估算静态总投资 16,740.64 万元，利息费用 3,141.36 万元。

具体如下表所示：

湘阴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	2021 年	2022 年	2023 年及以后
1	湘阴县嵩焘棚户区改造项目(二期)	19,882.00	-	16,740.64	575.12	628.27	628.27	1,309.69
	合计	19,882.00	-	16,740.64	575.12	628.27	628.27	1,309.69

（二）资金筹措方案

2019 年本次湘阴县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 19,882.00 万元，其中用于项目支出的资本金 3,976.40 万元，拟申请发行政府专项债券资金 15,905.60 万元，计划 2019 申请发行 5 年期棚户区改造专项债券 14,560.00 万元；计划 2020 申请本期发行

5 年期棚户区改造专项债券 1,345.60 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。

湘阴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	湘阴县嵩焘棚户区改造项目（二期）	3,976.40	15,905.60	-	14,560.00	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
	合计	3,976.40	15,905.60	-	14,560.00	-	-

四、预期收益

湘阴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 45,676.19 万元，预计用于资金平衡的相关收益为 45,676.19 万元。通过选取与本次预测涉及项目的周边地块市场土地交易价格作为标地，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：

湘阴县嵩煮棚户区改造项目 (二期)							
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
湘阴网挂 (2018)85 号	文星镇远 大路北侧	44,319.75	商业金融 业用地	40 年	14,225.00	湖南洞庭资源 控股集团有限 公司	2018 年 12 月 18 日
湘阴网挂 (2018)90 号	文星镇远 大路南侧	12,211.00	商业金融 业用地	40 年	3,912.00	湖南洞庭资源 控股集团有限 公司	2018 年 12 月 20 日

湘阴县嵩煮棚户区改造项目 (二期)用地面积 213.94 亩，预计于 2023 年挂牌交易。考虑到本次棚户区改造项目的土地自 2021 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。在遵照谨慎性原则下，本次棚户区改造项目收益具体测算如下：

湘阴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
湘阴县嵩 煮棚户区 改造项目 (二期)	土地出让 收入	-	-	-	-	45,676.19	45,676.19	45,676.19
	小计	-	-	-	-	45,676.19	45,676.19	45,676.19
	合计	-	-	-	-	45,676.19	45,676.19	45,676.19

五、融资平衡方案

项目总投资金额为 19,882.00 万元，拟申请政府专项债券 15,905.60 万元（其中本次债券发行规模 14,560.00 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%。湘阴县嵩焘棚户区改造项目（二期）5 年本息共计 19,046.96 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 45,676.19 万元，预计相关收益对债券本息的覆盖倍数为 2.40。

湘阴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
湘阴县嵩焘棚户区改造项目（二期）	2019	-	14,560.00	-	14,560.00	-	-
	2020	14,560.00	1,345.60	-	15,905.60	575.12	575.12
	2021	15,905.60	-	-	15,905.60	628.27	628.27
	2022	15,905.60	-	-	15,905.60	628.27	628.27
	2023	15,905.60	-	-	15,905.60	628.27	628.27
	2024	15,905.60	-	14,560.00	1,345.60	628.27	15,188.27
	2025	1,345.60	-	1,345.60	-	53.15	1,398.75
	合计	—	—	—	—	—	19,046.96

湘阴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
湘阴县嵩焘棚户区改造项目（二期）	45,676.19	15,905.60	19,046.96	2.40

上述测算已经由利安达会计师事务所（特殊普通合伙）编制的《湖南省岳阳市 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审核报告》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，实施单位通过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，经评估项目风险可控。

1、社会稳定风险

风险描述：涉及棚户区拆迁改造区域内住户安置，可能存在群众抵制，影响拆迁进度；临街临巷、院坝过道搭建，顶楼加层等在拆迁范围内较为突出，既要保其他被征收人的合法权益又要清理并拆除这些违章建筑可能会出现一定风险。

应对措施：加大棚改宣传力度，向群众说清说透政策，不断提高群众参与棚改的积极性；住户代表要发挥好桥梁沟通作用，积极向其他住户宣传解释棚改政策，并向政府反映其他住户的诉求；在拆迁征收过程中，注重对被征收人切身利益的保护，制定切实可行、合理的安置办法，严格按照征收补偿标准执行。

2、工程建设风险

风险描述：拆除房屋和建设中可能对附近造成粉尘、噪声等方面的污染损害，导致附近居民不满，引发投诉、上访、索赔等方面的矛盾纠纷，可能影响工程建设进度。

应对措施：加大政策宣传力度，镇、村、建设单位共同

努力，做好被征地村民的思想工作，按照土地征收补偿标准尽快补偿到位，不影响工程施工；督促施工主体严格依法办理相关手续，并把握施工时段，做到不损民、不扰民。同时做好协调、教育、解释工作，取得片区邻近居民的理解、支持与配合。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：工程设计、施工方案的变化、价格等不确定性因素，使投资增加的风险依然存在；若不能按期保质完成工程建设，可能会引起被征收人提出其他要求，加大支出，影响项目整体收益。

应对措施：在设计、施工、采购的各个环节按照工程招标法的规定，最大可能优化方案，确保项目的工程质量和建设安全；为了防范风险给工程建设可能发生各种意外所带来的损失，在不同阶段对重要工程进行投保；项目建设单位严格按照施工程序，要求施工单位倒排工期，加快项目建设进度，争取在合同工期内完工。

同时，湘阴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级政府确定的棚改主管部门。湘阴县棚改主管部门为湘阴县房地产管理局。

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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

