

湖南省岳阳市 2021 年保障性安居工程专项债券 项目预期收益与融资平衡方案

湖南省岳阳市 2021 年保障性安居工程专项债券共涉及项目 1 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 7,500.00 万元，为华容县项目。各县市区具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元、年

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
华容县	华容县黄湖山棚户区改造建设项目	7,500.00	5
合计	-	7,500.00	-

岳阳市华容县 2021 年保障性安居工程专项债券 华容县黄湖山棚户区改造建设项目预期收益与融资 平衡方案

一、项目概况

（一）区域介绍

华容县位于湖南省北部边陲，岳阳市西境，地处东经 $112^{\circ}18'31''\sim 113^{\circ}1'32''$ ，北纬 $29^{\circ}10'18''\sim 29^{\circ}48'27''$ 。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，东北与湖北省监利县隔江而望。县境广袤均为 70 公里，境内东西最大横距 68 公里，南北最大纵距 80 公里。集雨面积 1612 平方公里，占全省面积的 0.76%。其中平原 1028 平方公里，占 56%；低山丘岗区 328.2 平方公里，占 17.8%；水面 255 平方公里，占 26.2%。2014 年，华容县辖三封寺、万庾、北景港、城关、宋家嘴、治河渡、注滋口、操军、梅田湖、插旗、鲇鱼须、东山等 12 个镇，团洲、护城、终南、幸福、南山、胜峰、新河、新建等 8 个乡，马鞍山新区、工业园管理区、小集成洪泛管理区 3 个区。2015 年底，华容县进行乡镇区划调整改革，将护城乡、胜峰乡与城关镇合并设立章华镇，镇政府驻地设在原城关镇政府所在地；将新建乡与梅田湖镇合并设立梅田湖镇，镇政府驻地设在原新建乡政府所在地；将终南乡与南山乡合并设立禹山镇，镇政府驻地设在原南山乡政府所在地；将宋家嘴镇与鲇

鱼须镇合并设立鲇鱼须镇，镇政府驻地设在原鲇鱼须镇政府所在地；将幸福乡与注滋口镇合并设立注滋口镇，镇政府驻地设在原注滋口镇政府所在地。

2018-2020 年，华容县地区年生产总值分别为 344.37 亿元、358.70 亿元和 371.00 亿元。

华容县 2018-2020 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值	344.37	358.70	371.00
居民人均可支配收入（元）	23,765.00	25,941.00	28,537.10
一般预算收入	10.10	10.53	9.42
政府性基金收入	14.39	12.27	15.61
其中：国有土地出让收入	13.79	11.54	14.53
政府性基金支出	13.31	13.88	22.18
其中：国有土地出让支出	12.72	12.57	14.21

（二）项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	项目概况	建设内容	实施机构	批复文件
华容县黄湖山棚户区改造建设项目	项目总投资 13,300.00 万元，项目位于章华镇水产场社区丝绸厂片区、人民医院老家属区，东临状元文化街，南抵张家湖路，西至华容河大堤，北靠一品华诚；建设期为 24 个月，即 2021 年 4 月~2023 年 3 月。	占地总面积 176.6 亩，拆迁房屋 264 户，拆迁面积 24056 m ² ，就地新建安置房 30000 m ² ，规划用地面积 25 亩，新建多层房屋 6 栋及配套公建。其中保障性安置住房 28140 m ² ，商业配套用房 1240 m ² ，小区物业配套用房 620 m ² 。项目容积率 1.8，绿化率 35%。	华容县住房保障服务中心	1、《华容县发展和改革局关于对华容县黄湖山棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（华发改投审〔2020〕155 号）； 2、《关于加强保障性安居工程建设的意见》（湘政发〔2011〕11 号）； 3、《湖南省住房和城乡建设厅关于下达 2020 年保障性安居工程建设计划任务的通知》（湘建保〔2020〕24 号）

本项目总投资包括货币化安置支出 5,800.00 万元，资金来源于财政资金；实物安置支出 7,500.00 万元，资金来源于单位自筹、财政资金及发行专项债券。本期债券募集资金不用于货币化安置。其中，征地拆迁工作由华容县章华镇人民政府实施。

华容县黄湖山棚户区改造建设项目已经通过湖南人和人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

近年来，加大社会保障性住房建设成为近几年中央“两会”商议讨论的热门话题，各地政府官员对此纷纷表达决心和信心，并提出了明确的目标和实施措施。由此可见，大力加强社会保障性住房建设，是社会进步的体现，将成为各级地方政府工作今后一个时期的重头戏。这对于在房价高涨重压下的低收入家庭来说，无疑重新燃起的新希望。

本项目的经济效益可以分为以下五点。一是为解决低收入家庭、新就业职工和农村进城的务工人员的住房问题，实现科学发展观提供实现路径；二是有利于改善民生；三是便于贯彻落实科学发展观、构建和谐社会；四是促进经济社会协调发展；五是盘活存量土地资源，实现城市高效发展。

（二）社会效益分析

党中央、国务院高度重视城镇棚户区改造工作，城镇棚户区改造是一件非常基层、基础性的工作，关系到棚户区小

区里面的每家每户每人，不仅是一个群众愿望特别强烈的民生工程，同时也是一个发展工程。华容县实施棚户区改造是构建社会主义和谐社会的重要举措，是政府关注民生，以人为本，执政为民的具体体现，是关心和维护人民群众切身利益的实际行动，是政府为人民办实事，履行政府责任的客观要求。

在我们的社会，任何人都应享有居住的权利，经济社会发展的成果，应该为全体社会成员所共享。项目的建设使棚户区居民能够住进新的房子，生活环境和生活状态将得到很大的改善。作为政府主导的一项住房工程，改变了低收入群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。

本项目有利于改变城市的面貌，体现人与环境的和谐发展。棚户区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。因此，棚户区改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，充

分体现了人与社会环境的和谐发展。

本项目有利于化解社会矛盾，促进社会稳定。棚户区居住混乱、管理困难、生活贫困使这里成为犯罪的多发地区，偷窃、抢劫时有发生，人与人之间的关系也比较紧张，冲突不断，成为资源型城市转型过程中社会稳定的隐患。棚户区改造，变无序为有序，不仅使棚户区群众的生存环境发生了巨大的变化，更方便了对于小区的管理，遏制犯罪的产生；人人有其屋，缓和了群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算

1、项目估算依据

华容县黄湖山棚户区改造建设项目投资估算依据：

（1）《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》湘建价〔2017〕54号；

（2）《湖南省建筑工程概算定额》湘建价〔2018〕43号；

（3）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院 590 号令）；

（4）建设单位管理费：财政部财建〔2016〕504号；

（5）建设工程监理费：湘监协[2016]2号文件，参照国家发改委、建设部发改价格[2007]670号；

（6）前期工作咨询费：参照国家计委计价格[1999]1283

号；

（7）工程勘察费：参照工程设计费国家计委、建设部计价格[2002]10号文；

（8）工程设计费：参照国家计委、建设部计价格[2002]10号；

（9）环境影响咨询服务费：参照国家计委、国家环保总局计价格[2002]125号；

（10）全过程造价咨询费：按照《湘建价协〔2016〕25号》；

（11）预备费：包括基本预备费和涨价预备费，均各按工程费用及工程建设其他费之和的3%计取。

2、项目投资估算具体情况

项目总投资金额 13,300.00 万元。投资明细如下表所示：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	单位	数量	测算价值（万元）					经济指标（元）	投资比例（%）	备注
				建筑工程	安装工程	设备购置	其他费用	合计			
一	建筑安装工程费用			5640	152	289	328.27	6409.27		48.19%	
1	建筑及装饰工程	m²	30000	5640				5640	1880		
2	电气工程	m²	30000		42	90		132	40		
3	给排水工程	m²	30000		40	74		114	38		
4	消防、喷淋工程	m²	30000		40	65		105	35		
5	弱电工程	m²	30000		30	60		90	30		
7	绿化工程（含喷灌）	m²	30000				300	300	100		
8	外接水电工程	项	1				28.27	28.27			
二	工程建设其他费用							665		5.0%	

1	建设单位 管理费	项					120	120			财建[2016]504 号
2	前期工作 咨询费	项					30	30			参照计价格[1999]1283 号
3	工程勘察、 设计费	项					80	80			参照计价格[2002]10 号
4	全过程造价 咨询费	项					60	60			湘价协[2016]25 号
5	环境影响 咨询服务费	项					24	24			参照计价格[2002]125 号
6	工程建设 监理费	项					125	125			湘监协[2016]2 号
7	其它不可 预见费	项					226	226			
三	预备费						、	425.73		3.20%	
1	基本预备费						425.73	425.73			按（一+二）×6%计取
四	拆迁补偿费	项						5800		43.61%	
1	拆迁安置成 本						5800	5800			
五	项目总投资			5640	152	289	7219	13300		100.00%	

分年投资计划具体如下表所示：

项目投资分年计划表

单位：万元

项目名称	总投资	2021 年	2022 年	2023
华容县黄湖山棚户区改造建设项目	13,300.00	8,000.00	4,000.00	1,300.00

项目 2021 年月度投资计划表

单位：万元

项目名称	月度	1-8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
华容县黄湖山棚户区改造建设项目	投资金额	500.00	1,000.00	2,000.00	2,000.00	2,500.00	8,000.00
	其中：专项债券金额	0	1,000.00	2,000.00	2,000.00	2,500.00	7,500.00

（二）资金筹措方案

华容县黄湖山棚户区改造建设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 13,300.00 万元，其中，财政资金 5,800.00 万元，占总投资 43.61%。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 7,500.00 万元。

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			
华容县黄湖山棚户区改造建设项目	5,800.00	7,500.00	-	7,500.00	2021 年湖南省保障性安居工程专项债券（五期）	5 年

					-2021 年 湖南省政 府专项债 券（四十 六期）	
--	--	--	--	--	--	--

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

华容县黄湖山棚户区改造建设项目收入来源为土地出让收入、棚改住宅销售收入及棚改商业配套租赁收入。

1、土地出让收入

2019-2020 年华容县土地成交价格调研表							
土地坐落	土地面积 (m ²)	折合 亩数	单价 (万元 /亩)	成交价格 (万元)	土地用途	成交日期及挂牌 编号	网址
人民医院西侧	20,900.00	31.35	163.19	5,116.00	城镇 住宅用地	2020/12/28 华土 网挂（2020）15 号	http://www.yueyang.gov.cn/cxjs/12112/24215/26637/42878/content_1779776.html
华容县田家湖 大道北侧	7,177.02	10.77	162.56	1,750.00	商服用地	2019 年 11 月 21 日华土网挂 （2019）11 号	http://www.yueyang.gov.cn/cxjs/12112/24215/26637/42878/content_1627704.html
华容县章华镇 风波岭	69,992.20	104.99	205.74	21,600.00	商住用地	2019 年 11 月 21 日华土网挂 （2019）12 号	http://www.yueyang.gov.cn/cxjs/12112/24215/26637/42878/content_1627760.html

2、棚改住宅销售收入

参照《华容县风波岭片区棚户区改造建设安置房销售办法》（华风棚指[2020]03 号）标准。

3、棚改商业配套销售收入

华容县社区底商租金价格参考表				
区域及地址	建筑面积	租金（元/月）	租金单价（元/ 月.m ² ）	网址
华容周边/领 秀东城	70.00	1,200.00	17.14	安居客： https://hr.sydc.anjuke.com/sp-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=2044868655931401&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&uniqid=8ee4bb6b56094c9bae92c96d03e8f8b0&gpos=1&

华容周边/祥云春晓	140.00	1,375.00	9.82	安居客： https://hr.sydc.anjuke.com/sp-zu/0/?legoHuiDu=0&houseid=1074866772451329&pt=0&zhidingLegoHuiDu=0&unqid=7d0156d6f30547589955f76409734019&gpos=2&
华容华鲇路/碧桂园	150.00	8,547.00	56.98	58 同城： https://huarong.58.com/shangpu/46517957227779x.shtml?prd=zuDAwxL57PrJ%2Fngfbi2ZiA%3D%3D&houseId=2032256840997902&gpos=2&keyword=&PGTID=0d306b32-0019-e4dd-15b9-66fea574c801&ClickID=5

（二）项目收入预测

1、土地出让收入

华容县黄湖山棚户区改造建设项目收益主要来源于土地出让收入，本项目共征拆 176.60 亩，其中 25 亩用于安置房建设，151.60 亩可用于出让，根据下表价格调研情况，考虑货币通货膨胀率，按照 100 元/亩测算本项目土地出让收入，预计项目拆除棚户区后 5 年内出让完毕，每年按照出让率 20%测算。

2、棚改住宅销售收入

本项目新建住宅总面积为 28,140 m²，其中 24,200 m²用于安置棚户区居民，剩余面积 3940 m²全部出售。考虑到本项目为安置小区，出售价格优惠于市场均价。住宅销售参照《华容县风波岭片区棚户区改造建设安置房销售办法》（华风棚指[2020]03 号）标准，其销售均价拟按照 1800 元/m²测算。

3、棚改商业配套销售收入

本项目商业配套为商铺，可出租面积为 1,240 m²，依据

项目实际情况，参考下表调研的项目周边同类型商铺租金，根据谨慎性原则，出租单价暂按 10 元/月.m²测算，出租率第一年按照 50%测算，第二年起出租率按照 90%测算。

按照前述收入测算依据，债券存续期内收益合计为 24,869.30 万元，具体情况如下表所示：

项目收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
	经营收入合计	25,770.81	5,002.80	5,719.44	5,016.19	5,016.19	5,016.19
1	土地出让收入）	25,014.00	5,002.80	5,002.80	5,002.80	5,002.80	5,002.80
	可出让土地面积（亩）		151.60	151.60	151.60	151.60	151.60
	出让率		20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	当年出让土地面积		30.32	30.32	30.32	30.32	30.32
	出让价格		165.00	165.00	165.00	165.00	165.00
2	棚改住宅销售收入	709.20		709.20			
	可出售面积			3,940.00			
	单价（万元/m²）			0.18			
3	棚改商业配套租赁收入	47.61		7.44	13.39	13.39	13.39
	可出租面积			1,240.00	1,240.00	1,240.00	1,240.00
	单价（元/m²/月）			10.00	10.00	10.00	10.00
	出租率			0.50	0.90	0.90	0.90

（三）项目预期成本预测

1、营业成本：

①人员工资薪金

主要包括工作人员工资、福利费等。根据岳阳市统计局公布的 2020 年在岗职工平均工资，2020 年岳阳市城镇单位

从业人员年平均工资为 62,688 元，月平均工资为 5,224 元；岳阳市全部在岗职工年平均工资为 64,825 元，月平均工资为 5,402 元。为维持项目正常运作，暂定工作人员 10 名，每年工资为 5 万元，福利等按照工资的 20% 计算，每年递增 2%。

② 计提的土地费金

以土地出让收入的 20% 为基数，按照 15% 计提农业土地开发资金；按照 5% 计提国有土地收益基金；按照 5% 计提其他费金。

2、营业费用：包括宣传费及国土资源系统服务收费等，参考《湖南省国土资源系统服务收费项目和标准》，按照收入的 1% 测算。

3、管理费用：本管理费用包括维护管理费用、办公费、差旅费等项目日常管理费用，按人员工资及福利的 10% 测算。

4、税金及附加

（1）增值税：本项目测算的相关的增值税税率依据《财政部、税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号）的规定确定。本项目收入为转让土地使用权及转让不动产收入，销项税税率按 9% 计算；建筑施工工程费用按照 9% 计算进项，工程其他费用按照 6% 计算进项，其他日常经营支出按照适用税率计算进项。

（2）城市维护建设税：按增值稅的 5%计算。

（3）教育費附加及地方教育附加：分別按增值稅的 3%、2%计算。

（4）土地增值稅：根据《关于城市和国有工矿棚户区改造项目有关稅收优惠政策的通知》规定企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为改造安置住房房源且增值額未超过扣除項目金額 20%的，免征土地增值稅。本項目安置房及商鋪預計均在免征土地增值稅的範圍內。測算項目运营期支出明細如下表：

項目运营成本及稅費測算表

金額單位：萬元

序號	項目	合計	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
	运营成本及税金总计	3,558.17	366.17	719.12	822.91	824.29	825.68
	运营成本支出合计	1,851.85	366.17	374.65	368.96	370.34	371.73
一	营业成本（1）	1,562.93	310.14	311.34	312.56	313.81	315.08
1	工资及福利费	312.23	60.00	61.20	62.42	63.67	64.94
2	土地计提费金	1,250.70	250.14	250.14	250.14	250.14	250.14
	农业土地开发资金（15%）	750.40	150.08	150.08	150.08	150.08	150.08
	国有土地收益基金（5%）	250.15	50.03	50.03	50.03	50.03	50.03
	其他计提（5%）	250.15	50.03	50.03	50.03	50.03	50.03
二	营业费用（2）	257.70	50.03	57.19	50.16	50.16	50.16
2	宣传费用等	257.70	50.03	57.19	50.16	50.16	50.16
三	管理费用（3）	31.22	6.00	6.12	6.24	6.37	6.49
3	各项管理经费	31.22	6.00	6.12	6.24	6.37	6.49
	税金及附加合计	1,706.32	-	344.47	453.95	453.95	453.95

四	应交增值税（4-5-6）	1,546.43	-	312.41	411.34	411.34	411.34
4	销项税额（9%）	2,127.87	413.08	472.25	414.18	414.18	414.18
5	运营期进项税额（13%，6%）	14.59	2.83	3.24	2.84	2.84	2.84
6	建设投资进项	566.85					
	增值税年度留抵	566.85	156.60				
五	营业税金及附加（7+8+9）	159.89		32.06	42.61	42.61	42.61
7	城建税（5%）	77.33		15.62	20.57	20.57	20.57
8	教育费附加（5%）	77.33		15.62	20.57	20.57	20.57
9	房产税（12%）	5.23		0.82	1.47	1.47	1.47

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

债券存续期内，华容县黄湖山棚户区改造建设项目预计总收入 25,770.81 万元，预计总成本 3,558.17 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 22,212.64 万元。

（二）项目融资还本付息情况

华容县黄湖山棚户区改造建设项目总投资为 13,300.00 万元，本次拟发行专项债券融资 7,500.00 万元。建设期债券利息由自有资金统筹安排，本金在债券到期时一次性偿还。根据目前市场行情谨慎考虑，债券预测利率根据 2021 年 8 月相同待偿期国债相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定。据此，5 年期债券的预测利率为 3.24%，每年付息一次，债券存续期内本息共计 8,715.00 万元。

综合考虑本次债券，华容县黄湖山棚户区改造建设项目发行地方政府专项债券还本付息情况如下表所示：

项目发行专项债券还本付息情况表

单位：万元

项目	年份	期初本金	本期发行	本期还本	期末本金	支付利息	还本付息合计
华容县黄湖山棚户区改造建设项目	2021	-	7,500.00	-	7,500.00	-	-
	2022	7,500.00	-	-	7,500.00	243.00	243.00
	2023	7,500.00	-	-	7,500.00	243.00	243.00
	2024	7,500.00	-	-	7,500.00	243.00	243.00
	2025	7,500.00	-	-	7,500.00	243.00	243.00
	2026	7,500.00	-	7,500.00	-	243.00	7,743.00
	合计	-	7,500.00	7,500.00	-	1,215.00	8,715.00

（三）项目融资平衡情况

华容县黄湖山棚户区改造建设项目偿债资金来源为土地出让收入。预计用于融资平衡的相关收益为 22,212.64 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 2.55。

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	项目本次预计融资本金	项目总预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
华容县黄湖山棚户区改造建设项目	22,212.64	7,500.00	8,715.00	2.55

同时，华容县黄湖山棚户区改造建设项目融资平衡情况已经通过湖南和瑞会计师事务所（特殊普通合伙）审计通过。

（四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-10%	0%	10%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.25	2.55	2.84

成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	2.59	2.55	2.51

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 10%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 2.25，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 2.51，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

（五）现金流模拟分析

按照国家相关政策规定，项目建设期内只付息不还本，项目计算期内按年还本付息，根据上述项目总投资、运营收入、成本情况、偿债资金来源，对项目申请新增债券资金情况分析，本项目现金流预测见下表。

项目现金流预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
一	现金流入	39,070.81	8,000.00	9,002.80	7,019.44	5,016.19	5,016.19	5,016.19
1	资本金流入	5,800.00	500.00	4,000.00	1,300.00			
2	融资资金流入	7,500.00	7,500.00					
3	运营期现金流入	25,770.81		5,002.80	5,719.44	5,016.19	5,016.19	5,016.19
二	现金流出	25,188.42	7,919.00	4,366.17	2,201.37	1,065.91	1,067.29	8,568.68
1	建设期资金流出	12,915.25	7,919.00	3,757.00	1,239.25			
2	运营期资金流出	1,851.85		366.17	374.65	368.96	370.34	371.73
3	融资还本付息	8,715.00		243.00	243.00	243.00	243.00	7,743.00
4	营业税金及附加	1,706.32			344.47	453.95	453.95	453.95
三	现金净流量	13,882.39	81.00	4,636.63	4,818.07	3,950.28	3,948.90	-3,552.49
四	期末累计现金结存		81.00	4,717.63	9,535.70	13,485.98	17,434.88	13,882.39

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。

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。

（一）项目潜在风险分析

1、工程风险

工程风险主要包括技术方案、施工与工期等存在的各种不确定性给项目带来的风险。

2、资金风险

项目建设资金不足，让工程无法正常完工。

3、外部协作风险

外部协作条件风险主要是供电、交通、给排水、通讯、消防等市政基础配套设施是否具备和完善，如果上述条件不具备，将会大大增加项目的投资，延误项目工期，对项目的建设和实施带来不利。

（二）风险应对措施

1、工程风险的应对措施

在项目实施阶段应对项目现状情况进行全面的现场勘察，以便为项目设计提供可靠的基础数据，以降低项目建设的工程风险。加强工程项目的过程管理，与施工方协调好，加强对工期进度的控制。

2、资金风险的应对措施

项目资金来源于政府专项资金，资金来源有保障。

3、外部协作风险的应对措施

目前各项目配套设施和条件已经具备。

综上所述，由于各项风险的风险程度均不大，不会对项目造成实质性影响。加上采取及时和有效的措施，是可以将上述风险降至最低。

七、还款保障措施

1、根据《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，专项债务应当有偿还计划和稳定的偿还资金来源。专项债务本金通过对应的政府性基金收入、专项收入、发行专项债券等偿还。专项债务利息通过对应的政府性基金收入、专项收入偿还，不通过发行专项债券偿还。专项债务收支按照对应的政府性基金收入、专项收入实现项目收支平衡。

2、根据《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。市县财政将根据《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

本级项目主管部门是指华容县住房保障服务中心和本级政府确定的主管部门。

主管部门负责按照债券项目工作要求并根据保障性安居工程专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行保障性安居工程专项债券项目库，做好项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好保障性安居工程专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好保障性安居工程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。

(本页无正文，为《岳阳市华容县 2021 年保障性安居工程专项债券华容县黄湖山棚户区改造建设项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



2021 年 9 月 2 日