

# 湖南省长沙市 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



湖南省长沙市 2021 年保障性安居工程专项债券共涉及项目 3 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 39,000.00 万元。其中长沙市本级 10,000.00 万元；芙蓉区 9,000.00 万元；雨花区 20,000.00 万元。具体项目及本次发行金额及期限如下：

单位：万元

区域	项目名称	本次发行金额	发行期限
长沙市本级	桥头家园三期	10,000.00	5 年
芙蓉区	芙蓉区东屯村城中村改造项目	9,000.00	5 年
雨花区	自然村城中村改造项目	20,000.00	5 年
合计		39,000.00	

# 长沙市本级 2021 年保障性安居工程专项债券 桥头家园三期项目 项目预期收益与融资平衡方案

## 一、项目概况

### （一）区域介绍

长沙市，湖南省省会，是湖南省的政治、经济、文化、交通和科教中心，更是我国中南地区重要的交通和航运中心，京广高铁、沪昆高铁、长益常高铁在此交汇，2019 年黄花机场吞吐量 2691 万人次，全国排名第 15 位。长沙是全国文明城市，两型社会试验区，中南地区重要工商业城市，长江中游城市群中心城市之一，也是长株潭城市群中的核心。湘江为长沙最重要的河流，境内长度约 75.00 公里，自南向北贯穿长沙城区，把城市分为河东和河西两大部分。河东以商业经济为主，河西以文化教育为主。位于河西岳麓山下的岳麓书院作为世界上最古老的学府之一，是湖南文化教育的象征。

长沙是首批国家历史文化名城，历经三千年城名、城址不变，有“屈贾之乡”、“潇湘洙泗”之称。存有马王堆汉墓、三国吴简、铜官窑等历史遗迹。凝练出“经世致用、兼收并蓄”的湖湘文化和“心忧天下、敢为人先”的长沙精神。

目前，长沙市下辖 9 个区（市）县分别为长沙市区（芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区、望城区）及浏阳市、宁乡市、长沙县；拥有 5 个国家级开发区和 1 个国家级新区——湘江新区，全市国土总面积 11,819.50 平方公里，



常住人口 839.45 万，2020 年实现地区生产总值（GDP）121,425,200.00 万元。

### 长沙市 2018-2020 年财政经济数据

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值	110,034,100.00	115,742,214.00	121,425,200.00
居民人均可支配收入（元）	44,647.00	48,724.00	51,477.60
一般公共预算收入	8,797,072.00	9,502,290.00	11,000,910.00
政府性基金收入	5,981,591.00	8,592,141.00	10,934,138.00
其中：国有土地出让收入	5,429,737.00	8,040,178.00	10,436,095.00
政府性基金支出	6,606,264.00	9,459,393.00	13,552,661.00
其中：国有土地出让支出	6,316,301.00	8,640,339.00	8,908,534.00

### 长沙市本级 2018-2020 年财政经济数据

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
一般公共预算收入	4,111,114.00	4,222,551.00	4,483,240.00
政府性基金收入	3,087,604.00	4,189,155.00	6,022,792.00
其中：国有土地出让收入	2,801,718.00	3,887,188.00	5,755,088.00
政府性基金支出	3,497,195.00	4,214,410.00	6,026,219.00
其中：国有土地出让支出	3,336,503.00	3,744,955.00	3,360,258.00

## （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
桥头家园三期项目	项目位于长沙高新区樱花路以西，规划剑兰路以东，规划国槐二路以北；项目总投资为 123,960.13 万元，征收安置拟采取实物安置方式，建设期限 24 个月，2020 年 12 月-2022 年 12 月，2020 年 12 月开工。	本项目主要为拆迁农民建设的保障性商品住房及相关附属配套设施工程，包括新建 12 栋高层住宅楼、1 栋商业楼，同时配套建设物业管理用房、停车位、以及给排水、供配电、燃气、消防、环卫、绿化景观、道路广场等设施。	长沙高新技术产业开发区管理委员会住房和建设管理局	1、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《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）； 2、长沙高新技术产业开发区管理委员会《关于桥头家园三期项目立项的批复》（长高新管发计[2020]463 号）； 3、长沙高新技术产业开发区管理委员会《关于桥头家园三期项目可行性研究报告的批复》（长高新管发计[2020]466 号）； 4、长沙高新技术产业开发区管理委员会《关于变更桥头家园三期项目可行性研究报告的批复》（长高新管发计[2021]632 号）； 5、长沙高新区自然资源和规划局《规划条件书》（案卷编号 20200068GXSP1）； 6、长沙高新技术产业开发区管理委员会自然资源

本期债券募集资金不用于偿还棚改债务，不用于货币化安置，不用于政策性补贴，不用于土地储备及房地产项目。其中，拆迁（含土地平整）、征地工作分别由长沙高新技术产业开发区征地服务中心、土地储备中心实施。

### （三）项目背景

项目所在地位于长沙高新区雷锋片区，在典型的城乡结合部地带。随着城市建设框架的不断拉大，特别是近年来高新区的快速发展，该地区逐渐被城市新建片区包围，加上已有建筑的自然老化和村落改建工作的滞后，该地区发展演变为旧住区、旧市场和城中村的混杂区域。

建筑老旧、破损较严重，大多为两层的低层建筑。房屋年代久远，整体比较脏乱，整体质量较差，且有少量房屋为砖土材质；房屋空间组合缺乏规律，整体协调性不足。部分房屋间距小，有些是“握手楼”、“接吻楼”，导致采光通风条件差。外部围墙老旧，墙体裂缝多，部分墙体外贴面脱落，缺乏造型。人行步道老旧，局部地段出现大量坑沟，积藏污水，影响了城市环境。广告设置随意，部分地段搭建了棚户，商铺摊位占据人行道；架空电线乱如蛛网；路边垃圾随意堆放，影响了城市形象。大部分路段没有种植行道树，也没有其他绿化小品供人观赏，部分地段树坛或杂草丛生，或被用于种植蔬菜。可识别的交通标志较为缺乏，车辆停放任意，占用人行道和机动车道。整体景观质量较低，亟待改善。



长沙高新区城中村的现实状况及与全区的发展态势愈来愈不协调，城中村的改造需求也愈来愈迫切。同时，按照省市产业推进部署一批省市政府重大产业项目落户长沙高新区雷锋片区，如中联智慧产业城、电咖天际汽车、杉杉新能源、桑德能源、中电科、半导体等这些项目的实施，对助推长沙高新区乃至长沙市的工业经济发展都具有十分重要的作用，为统筹解决城市低收入家庭住房的困难和省市重大招商产业项目迅速落地，加快推进产城融合发展，有效保障民生工程和产业升级，长沙高新区按计划推进雷锋片区城中村改造，本次桥头家园三期为拟计划实施的城中村改造项目之一。

#### （四）建设地点与建设规模

本项目建设地点位于长沙高新区樱花路以西，规划剑兰路以东，规划国槐二路以北。



本项目主要为拆迁农民建设的保障性商品住房及相关附属配套设施工程，包括新建 12 栋高层住宅楼、1 栋商业楼，同时配套建设物业管理用房、停车位、以及给排水、供配电、燃气、消防、环卫、绿化景观、道路广场等设施。

项目净用地面积 59651.46 平方米，总建筑面积 230936.64 平方米，其中计容建筑面积 172964.07 平方米，不计容建筑面积 57972.57 平方米。建筑功能为 12 栋住宅（为 26+1 层）、1 栋商业（2F）。住宅建筑面积 161568.02 平方米（户数 1580 户）、地下车库 53817.98 平方米，配套商业 9980.16 平方米，公共配建用房 1415.89 平方米。项目建筑密度 21.43%，绿地率 35.36%，容积率 2.90，停车位 1749 个（地下停车位 1574 个，地面停车位 175 个）。

2021 年 1 月 7 日，湖南省住房和城乡建设厅 湖南省发展和改革委员会 湖南省财政厅向湖南省各市州住建局、发改委、财政局、长沙市城市人居环境局印发《关于下达 2021 年棚户区改造及公租房建设计划任务的通知》（湘建保函[2021]3 号），桥头家园三期项目被列入 2021 年湖南省棚户区改造及公租房建设计划，其中，改造户数中新建安置房为 150 户，棚户区安置住房建设 150 套。

桥头家园三期项目已取得的上述审批文件及相关图表数据来源已经通过湖南湘军麓和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

一般拆迁地块建筑密度大，容积率低，土地利用不充分，对土地资源日益紧张的城市建设区来说，是一种资源的浪费。该项目依据城市规划，合理利用容积率，将地块这一稀缺资源的空间利用发挥到最大；且由于该项目的实施，盘活了周边大面积“城中村”土地，大幅度提升其原有价值，真正体现城市土地的价值。

本项目的实施将对保障性住房进行统一规划、统一设计、统一建设，有效的整合、利用有限的土地资源。

房地产场所提供的商品住房的供应对象和政府所提供的保障性住房覆盖的群体不相冲突。中国正在发展过程中，人均 GDP 水平和群众的收入群体无法在商品房市场中解决住房困难。

保障性住房供应的增加，一方面可以解决难以通过市场解决住房问题的这部分低收入群体的住房困难；另一方面，也使得住房市场的供应比较清晰，低收入群体通过政府提供帮助的方式来解决住房问题，其他群体更多地通过在市场上购买或租赁普通商品住房来解决。增加保障性住房的供应，不仅不会冲击商品房市场，反而会更加稳定商品房市场的秩序。随着大量保障性住房的投入，将使不少低收入群体不再掺杂在商品房市场的供应对象当中，有利于平稳商品房市场的价格，使商品房市场秩序更加良好。

## **（二）社会效益分析**

保障性安居工程对促进地方经济发展、安定民生有着至关重要的作用。本项目的实施将使分散的居民集中化，向城镇化靠近，极大程度上改善了拆迁居民的生活居住条件。本项目拆迁户多为散居的居民，居住环境相对较差。本项目的建设通过合理规划、布局，并建设公共设施、道路、停车场、绿化、市政生活管网等配套设施。项目的建设将彻底改变区域现状，成为规划布局合理、设施齐全的现代化的城市居住环境，大大改善安置居民的生活条件。

长沙高新区近几年的快速发展，无不得益于城市基础设施的改善、环境形象的提升。通过建设保障性住房，使住房困难的低收入家庭“居者有其屋”确保人民安居乐业，维护社会安定团结。本着对人民负责的态度，站在长沙高新区长远发展大局的高度，加快棚户区改造保障性住房建设，改善住房困难的低收入家庭的居住条件，进而提升长沙高新区城市环境吸引力，赢得新一轮发展机遇已迫在睫。

## **三、项目投资估算及资金筹措方案**

### **（一）项目估算总投资**

桥头家园三期项目估算总投资 123,960.13 万元，包含工程建设费、工程建设其他费用、预备费、征地拆迁费 and 建设期利息。



相关估算依据如下：

(1) 《湖南省建筑概算定额》及类似工程技术经济指标；

(2) 2020 年版《湖南省建筑工程消耗量标准》、《湖南省安装工程消耗量标准》、《湖南省市政工程消耗量标准》；

(3) 建筑工程投资参考《湖南省建设工程造价管理》指标计算；

(4) 材料价格参考 2021 年 5 月《长沙建设造价》或现行市场价格；关于印发《关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定》及《关于增值税条件下材料价格发布与使用的规定》的通知（湘建价〔2016〕72 号）；

(5) 工程建设其他费用：执行《湖南省工程建设其他费用定额》。建设单位管理费执行财建[2016]504 号；监理费参照湘监协[2016]2 号；设计费参照计价格[2002]10 号、造价咨询费参照湘建价[2009]81 号，设计费、监理费、招标代理费按发改价[2015]299 号文适当调整，湘建价函[2019]269 号《建筑工人实名制管理费用有关事项的通知》等。

(6) 预备费：基本预备费工程费用与工程建设其他费用之和的 5%进行估算，价差预备费按工程建设情况进行暂估；

(7) 建设期利息：本项目申请专项债券为 86000 万元，建设期 2 年，债券年化收益为 3.8%；

(8) 征地拆迁费：按 180 万元/亩计取。

(9) 场地土石方运距按 8km 考虑。

(10) 新建保障性安置房及其配套设施按 50%装配式建筑考虑。

(11) 小区保障性安置房、配套商业按室内毛坯考虑，公共区域及其配套物管和社区用房等设施按装修到可使用标准考虑。

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				合计
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用	
(一)	工程费用	69739.66	9084.85	6071.21	0	84895.73
1	12 栋住宅(26 层)	42007.69	5402.65	1350.66	0	48761
1.1	土建工程	32313.6				32313.6
1.2	装饰工程	9694.08				9694.08
1.3	电气及照明工程		1551.05	387.76		1938.82
1.4	给排水工程		1292.54	323.14		1615.68
1.5	消防工程		581.64	145.41		727.06
1.6	弱电工程		581.64	145.41		727.06
1.7	电梯		1008	252		1260
1.8	暖通工程		387.76	96.94		484.7
2	公共配建	297.34	46.44	11.61	0	355.39
2.1	建筑主体工程	198.22				198.22
2.2	装饰装修	99.11				99.11
2.3	电气照明工程		13.59	3.4		16.99
2.4	给排水工程		13.59	3.4		16.99
2.5	消防工程		5.1	1.27		6.37
2.6	通风工程		9.06	2.27		11.33
2.7	弱电工程		5.1	1.27		6.37
3	商业(2 层)及沿街商业	2265.5	151.7	37.92	0	2455.12
3.1	土建工程	1596.83				1596.83
3.2	装饰工程	548.91				548.91
3.3	电气及照明工程	119.76				119.76
3.4	给排水工程		55.89	13.97		69.86
3.5	消防工程		35.93	8.98		44.91
3.6	弱电工程		35.93	8.98		44.91
3.7	暖通工程		23.95	5.99		29.94
4	社区用房、架空、	1038.65	136.27	34.07	0	1208.99



	托儿所					
4.1	建筑主体工程	747.83				747.83
4.2	装饰装修	290.82				290.82
4.3	电气照明工程		39.88	9.97		49.86
4.4	给排水工程		39.88	9.97		49.86
4.5	消防工程		14.96	3.74		18.7
4.6	通风工程		26.59	6.65		33.24
4.7	弱电工程		14.96	3.74		18.7
<b>5</b>	<b>地下车库</b>	<b>22008.27</b>	<b>2411.05</b>	<b>602.76</b>	<b>0</b>	<b>25022.07</b>
<b>5</b>	<b>土建工程</b>	15062.21				15062.21
5.1	普通地下室	11661.53				11661.53
	人防工程	3400.68				3400.68
5.2	装饰装修工程	2690.9				2690.9
5.3	基坑支护	2690.9				2690.9
5.4	电气及照明工程		645.82	161.45		807.27
5.5	给排水工程		344.44	86.11		430.54
5.6	消防工程		516.65	129.16		645.82
5.7	通风工程		645.82	161.45		807.27
5.8	弱电工程		258.33	64.58		322.91
5.9	土方工程	1564.26	0	0	0	1564.26
	挖方工程	590.55				590.55
	填方	174.59				174.59
	挖方外弃	799.12				799.12
<b>6</b>	<b>总图及室外附属工程</b>	<b>2122.23</b>	<b>936.75</b>	<b>4034.19</b>	<b>0</b>	<b>7093.17</b>
6.1	大门	100				100
6.2	围墙	68				68
6.3	充电桩	375				375
6.4	燃气设施		227.52	56.88		284.4
6.5	雨水收集系统	30				30
6.6	海绵城市设施	144				144
6.7	绿化、景观工程	548.41				548.41
6.8	道路、广场、停车场工程	766.82				766.82
6.9	室外给排水管网		186.61	46.65		233.27
6.1	屋顶水箱		8	2		10
6.11	给水、排水、供电接入费			3800		3800
6.12	供配电设施		111.97	27.99		139.96
6.13	变压器		168	42		210
6.14	柴油机发电机组		24	6		30
6.15	高电压配电柜		40	10		50
6.16	室外消防设施		74.65	18.66		93.31

6.17	垃圾站设备		32	8		40
6.18	化粪池		64	16		80
6.19	挡土墙	90				90
(二)	工程建设其他费用				8357.12	8357.12
(三)	预备费				9325.28	9325.28
(四)	征地拆迁费				16100	16100
(五)	财务费用(建设期利息)				5282	5282
(六)	项目总投资	69739.66	9084.85	6071.21	39064.4	123960.13

备注：上述投资估算数据来源于《桥头家园三期项目可行性研究报告》

桥头家园三期项目分年度投资金额，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 年
桥头家园三期项目	123,960.13	73,220.88	20,739.25	30,000.00

其中，2021 年月度投资计划如下表所示：

2021 年度项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1-8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
桥头家园三期项目	投资金额	16,100.00	21,966.26	7,322.09	7,322.09	20,510.44	73,220.88
	其中：专项债券金额		21,966.26	7,322.09	7,322.09	16,389.56	53,000.00

## (二) 资金筹措方案

桥头家园三期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 123,960.13 万元，其中，用于项目支出的资本金 37,960.13 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 86,000.00 万元。截止目前，已发行政府专项债券 0.00 万元，本次拟申请发行



10,000.00 万元，未来拟申请 76,000.000 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

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			
桥头家园三期项目	37,960.13	86,000.00	10,000.00	2021年湖南省保障性安居工程专项债券（五期）-2021年湖南省政府专项债券（四十六期）	5

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）收入预测依据

桥头家园三期项目收入来源主要为项目建成的配套商业销售收入、小区停车位出租收入、腾空出让土地收入。

##### 1、配套商业销售收入

本项目为保障性住房项目，配套商业建筑面积为 9,980.16 m<sup>2</sup>，销售期为 3 年，各年度出售比例分别为 40%、40%和 20%，根据《长沙市人民政府关于明确长沙市征地补偿安置有关问题的通知》（长政发（2020）14 号）的相关规定，配套商业出售价格按 1400 元/m<sup>2</sup>考虑。则计算期内商业的销售收入为 1,397.22 万元。

##### 2、配套停车位租赁收入

项目配套地下停车位 1574 个。参考长沙高新区住宅小区的停车位租赁市场行情 300-400 元/个/月，本次测算时按 300 元/个/月。则计算期内停车位的租赁收入为 2,833.20 万元。

序号	位置	出租价格（元/月）	面积（m <sup>2</sup> ）	数据来源
1	恒大御景湾	300	15	58 同城
2	岳麓枫林三路	350	10	58 同城
3	岳麓梅溪青秀二期	300	10	58 同城

### 3、腾空出让土地收入

参本次项目可腾地 130 亩，土地出让收入返还比例为 91.5%（购地企业缴清全部土地价款后，长沙市财政在一个月内与长沙高新区财政办理完成全部价款返还，年底统一清算相关计提费用。计提费用：按照长沙市土地收入返还标准和长沙高新区财政体制结算文件，市财政按照土地出让金的 15%的 30%计提农土资金，按照土地收益的 4%上缴水利基金）。

项目周边地块近期土地挂牌出让成交价格信息示例如下表：

项目周边地块土地出让成交信息一览表（2021 年）

序号	摘牌单位名称	挂牌编号	土地位置	成交日期	总面积（亩）	出让面积（亩）	成交总价（万元）	成交单价（万元/亩）	用途	容积率
1	长沙若兴商务咨询有限公司	[2021]长沙市007号	岳麓区西三环与山杏路交会处西南角	2021-3-20	197.09	197.09	105115	533.34	居住用地、商业服务业设施用地	≤2.0
2	长沙旷百世置业发展有限公司	[2021]长沙市037号	岳麓区望雷大道与长川路交汇处东南角	2021-6-4	195.05	195.05	134949	1,063.34	居住用地、商业服务业设施用地	B1B2 ≤5.5、R2≤2.6



序号	摘牌单位名称	挂牌编号	土地位置	成交日期	总面积(亩)	出让面积(亩)	成交总价(万元)	成交单价(万元/亩)	用途	容积率
3	长沙博翠房地产开发有限公司	[2021]长沙市044号	岳麓区红枫路与紫荆路交会处东北角	2021-6-16	48.13	48.13	51180	691.86	居住用地	≤2.9

土地市场波动情况与政府宏观调控政策以及城市整体经济发展状况相关。按照谨慎性原则，结合国家房地产宏观调控政策及长沙市房地产市场行情，项目地块住宅用地出让单价参考以上案例，取平均值 762.85 万元/亩测算。

棚改项目的土地出让价格结合现有已成交出让土地的价格、项目的建设期、近期项目周边地块成交情况、GDP 增速等因素最终确定。本项目土地分为 2023 年、2026 年、2027 年三年出让，项目腾空地块将随着 GDP 的增长实现相应的增值，长沙市 2017-2019 年 GDP 增长速度分别为 9%、8.5%、8.5%，以长沙市 GDP 增速为基础，本项目保守测算土地价格的增长率为 8%，以 GDP 增长实现的概率 80%为调整系数，土地出让收入估算为 125,077.94 万元。

## （二）项目收入预测

根据上述收入预测依据桥头家园三期项目收入在运营期内逐步实现，债券存续期内总收入为 129,308.37 万元，具体收入预测情况如下表：

项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
----	----	----	--------	--------	--------	--------	--------

	营业收入	129,308.37	9,027.60	1,125.53	846.08	68,623.52	49,685.63
1	配套商业销售收入	1,397.22	558.89	558.89	279.44	0.00	
1.1	商业销售面积 (m²)	9,980.16	3,992.06	3,992.06	1,996.03	0.00	
1.2	销售价格 (元/m²)		1,400.00	1,400.00	1,400.00		
2	停车位出租收入	2,833.20	566.64	566.64	566.64	566.64	566.64
2.1	停车位数量 (个)		1,574.00	1,574.00	1,574.00	1,574.00	1,574.00
2.2	租赁价格 (元/个/月)		300.00	300.00	300.00	300.00	300.00
3	土地出让收入返还	125,077.94	7,902.07	0.00	0.00	68,056.88	49,118.99
3.1	出让面积 (亩)	130.00	10.00			71.50	48.50
3.2	出让价格 (万元/亩)		863.61			1,040.27	1,106.84
3.3	扣除计提费用比例 (%)		91.50%			91.50%	91.50%

### (三) 项目预期成本预测

桥头家园三期项目建成后运营期内的主要支出为经营成本及相关税费，经营成本包括职工薪酬、其他管理费用。

#### 1、经营成本

(1) 职工薪酬：项目共需要相关工作人员 10 人，人均工资及福利按 5.5 万元/年计算。

(2) 其他管理费用。按住宅、配套商业销售收入及停车位租赁收入的 0.5% 计。

#### 2、税费预测

本项目房屋为保障性住房，因此房屋出售增值税率不计；停车场的租赁增值税税率按 6%，城市维护建设税按增值税的 7% 计算，教育费附加按增值税的 5%（含 2% 的地方教育费附加）计算。房建工程施工增值税率按 9% 计，设备增值税率按 13% 计。经计算，税金及附加测算：经计算，项目建设期可抵扣增值税进项税额为 7,304.77 万元，本项目经营期增值税的销项税额为 160.37 万元，因此本项目不需要缴



纳增值税及其他税费。本项目保障房出售不考虑所得税。

### 项目运营成本及税费测算表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
	经营成本	296.15	60.63	60.63	59.23	57.83	57.83
1	工资及福利费	275.00	55.00	55.00	55.00	55.00	55.00
2	其他管理费用	21.15	5.63	5.63	4.23	2.83	2.83

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 129,308.37 万元，预期总成本 296.15 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 129,012.21 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

本次拟申请政府专项债券 10,000.00 万元，建设期债券利息由自有资金归还，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，债券预测利率以 2021 年 8 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 确定。据此，本次 5 年期债券的预测利率为 3.24%，每年需偿付利息 324.00 万元，债券存续期内本息共计 11,620.00 万元。

未来计划申请 5 年期专项债券 76,000.00 万元，预测利率 3.24%，每年需偿付利息 2,462.40 万元，债券存续期内本息共计 88,312.00 万元。

综合考虑本次债券发行 10,000.00 万元，未来发行

76,000.00 万元，桥头家园三期项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债还本付息情况表

单位：万元

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	发行利率	当年偿还 利息	当年还本付息 合计
2021.09		10,000.00		10,000.00	3.24%		
2021	10,000.00	43,000.00		53,000.00			
2022.09	53,000.00			53,000.00		324.00	324.00
2022	53,000.00	13,000.00		66,000.00	3.24%	1,393.20	1,393.20
2023	66,000.00	20,000.00		86,000.00	3.24%	2,138.40	2,138.40
2024	86,000.00			86,000.00		2,786.40	2,786.40
2025	86,000.00			86,000.00		2,786.40	2,786.40
2026.09	86,000.00		10,000.00	76,000.00		324.00	10,324.00
2026	76,000.00		43,000.00	33,000.00		2,462.40	45,462.40
2027	33,000.00		13,000.00	20,000.00		1,069.20	14,069.20
2028	20,000.00		20,000.00	0.00		648.00	20,648.00
合计		86,000.00	86,000.00			13,932.00	99,932.00

（三）项目融资平衡情况

桥头家园三期项目偿债资金主要来源于项目建成的保障性住房及配套商业的对外销售收入、小区停车位出租收入、棚户区拆迁后腾空土地出让收入返还，预计用于融资平衡的相关收益为 129,012.21 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.29。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
桥头家园三期项目	129,012.21	86,000.00	99,932.00	1.29

同时，桥头家园三期项目融资平衡情况已经通过湖南华



辉会计师事务所有限责任公司审计。

#### (四) 压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

	基准	收入下降 10%	成本上升 10%
现金流入	129,308.37	116,377.53	129,308.37
现金流出	296.15	296.15	325.77
净现流	129,012.21	116,081.38	128,982.60
本息和	99,932.00	99,932.00	99,932.00
本息覆盖率	1.29	1.16	1.29

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，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.16，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.29，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，项目建设期内所有融资拟只付息不还本，项目计算期内按计划还本付息，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：

项目现金流测算表

单位：万元

项目\年份	经营活动净现金流量	投资活动净现金流量	筹资活动净现金流量	净现金流量	累计盈余资金
合计	129,012.21	-122,242.93	24,028.13	30,797.41	30,797.41
2021 年		-73,220.88	73,220.88		
2022 年		-19,022.05	19,022.05		
2023 年	8,966.98	-30,000.00	27,861.60	6,828.58	6,828.58
2024 年	1,064.90		-2,786.40	-1,721.50	5,107.08

2025 年	786.85		-2,786.40	-1,999.55	3,107.53
2026 年	68,565.69		-55,786.40	12,779.29	15,886.82
2027 年	49,627.79		-14,069.20	35,558.59	51,445.41
2028 年			-20,648.00	-20,648.00	30,797.41

## 六、潜在风险评估

项目存在政策环境风险、工程建设风险、项目收益与预期存在差异风险等因素，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、政策环境风险

风险描述：本次发行的债券为地方政府专项债，受到国家政策、政府行政管理行为的影响与制约。在本次项目的开发期间，国家宏观经济政策、产业政策、环保政策、地方扶持优惠政策及棚户区改造管理政策的变化，都可能对棚户区改造项目的实施运营及收入产生直接影响，从而影响债券存续期内项目收益。

应对措施：密切关注国家政策和宏观经济形势的变化趋势，提前做好预案，尽量减轻对项目的不利影响。按时推进项目，提高项目实施效率，缩短经营建设周期，降低未来政策风险。

### 2、工程建设风险

风险描述：本次棚户区改造项目涉及项目众多、投资规模大、建设周期较长，在项目建设期间相关要素的变化将对项目的总体运营、收支产生重大影响。在项目建设期内，若



出现资金未能及时足额到位，原材料、人力成本、征拆迁补偿标准的大幅变化，或遭遇不可抗拒的自然灾害等情形时，都有可能影响到建设工期，并致使实际建设成本超出工程概预算。

应对措施：做好资金规划，为项目实施提供有利保障；合理安排工期，加强组织协调，确保项目按计划推进、顺利实施、及时完工；实施前，在深入研究、分析的基础上，充分评估项目各项成本变化的风险及财政承受能力。实施过程中，按照规定标准执行，将项目各项成本控制在合理水平。

### 3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目建成的配套商业销售收入、小区停车位出租收入、腾空出让土地收入是本期专项债券主要偿债来源，出让收入的波动在很大程度也将影响本次债券的偿付能力。受国内外经济形势变化等因素的影响，房地产价格增速放缓，土地高溢价出让的情况减少，土地市场的供需更加平衡，作为项目收益的土地出让收入存在不能完全实现预期的风险。

应对措施：加强对房地产市场的宏观调控，适时调整土地供应时机和供应量，保持土地价格稳定；如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部住房城乡建设部关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预〔2018〕28号）规定，在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，待项目收入实现后再予以归还。

## 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

本项目主管部门是长沙高新技术产业开发区管理委员会住房和建设管理局。



主管部门负责按照棚户区改造项目工作要求并根据棚户区改造项目建设任务、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《长沙市本级 2021 年保障性安居工程专项债券桥头家园三期项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页)

长沙市财政局高新技术产业开发区分局



长沙高新技术产业开发区管理委员会住房和城乡建设管理局



2021 年 9 月 2 日



# 长沙市芙蓉区 2021 年保障性安居工程专项债券

## 芙蓉区东屯村城中村改造项目

### 预期收益与融资平衡方案

#### 一、项目概况

##### (一) 区域介绍

芙蓉区是湖南省会长沙市的中心城区,因湖南省有“芙蓉国”的雅称而芙蓉区地处湖南省的政治、经济、文化中心而得名。区域面积 42.8 平方公里,常住人口 60 多万,下辖 13 个街道、1 个省级园区(隆平高科技园)。1949 年 10 月,长沙市人民政府设置城东区,成立城东区公所。1960 年 5 月改设为天心阁人民公社,1961 年 9 月复名为城东区,1968 年 9 月改设为东区,1996 年 7 月撤销东区,设立芙蓉区。

2011 年底实施街道行政区划调整,下辖 13 个街道。可以用三句话高度概括芙蓉区的过去、现在和将来:是浓缩中国城市发展历史的代表性城区;是彰显湖南经济社会发展成就的标志性城区;是引领长沙未来发展方向的示范性城区。芙蓉区是全省金融机构最密集的区域,已形成较为完整的金融产业体系,并影响、辐射、服务全省经济社会发展。

长沙市芙蓉区近 3 年财政经济数据如下表:

芙蓉区 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(GDP)	1,326.73	1,126.32	1,163.28

居民人均可支配收入（元）	54,354.00	59,033.00	61,985.00
一般公共预算收入	29.34	32.76	40.70
政府性基金收入	5.70	9.85	15.39
其中：国有土地出让收入	5.43	9.43	6.18
政府性基金支出	5.70	9.85	15.39
其中：国有土地出让支出	5.43	9.43	6.18

## （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
芙蓉区东屯村城中村改造项目	<p>本项目总投资26,289.07万元。</p> <p>项目选址于长沙市芙蓉区隆平新区东岸街道芙蓉区东屯村，东起天园假日中心，西至浏阳河岸，南临人民东路，北达远大路。</p> <p>项目建设总工期为3年（2018年10月-2022年9月）。</p> <p>建设地点为长沙市芙蓉区隆平新区东岸街道芙蓉区东屯村，东起天园假日中心，西至浏阳河岸，南临人民东路，北达远大路。</p>	<p>项目位于芙蓉区东岸街道芙蓉区东屯村，东起天园假日中心、西至浏阳河岸、南临人民东路、北达远大路。项目主要建设内容包括征地拆迁、安置及安置房建设。项目总用地31.5亩，项目总投资估算为26289.07万元。</p>	长沙市芙蓉区城市人居环境局	<ol style="list-style-type: none"> <li>《关于同意芙蓉区东屯村城中村改造项目立项的批复》（芙发改投[2018]64号）</li> <li>《关于东屯村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（芙发改投[2018]69号）</li> <li>《关于下达2021年棚户区改造及公租</li> </ol>



				<p>房建设计划任务的通知》（湘建保函[2021]3号）</p> <p>4. 《关于芙蓉生态新城三号安置小区二期项目环境影响评价报告表审批意见》长环管[2015]193号</p> <p>5. 《中华人民共和国建设用地规划许可证》地字第新[2009]0015号</p> <p>6. 《中华人民共和国国有土地使用权证》长国用（2012）第068959号、长国用（2014）第088399号</p>
--	--	--	--	--

本期债券募集资金不用于货币化安置。其中，征地拆迁（或土地平整）工作由长沙市土储中心等相应部门实施。

## 1、建设内容

本项目改造范围内土地性质为集体用地，项目总用地面积

为 31.5 亩；涉及房屋套数为 239 套；涉及拆迁建筑面积为 16800 平方米，全部为住宅面积；涉及拆迁户数为 75 户，涉及拆迁人数为 350 人，其中独生子女人数为 28 人；货币安置人数 115 人，安置房安置人数 235 人。

项目建设安置房小区总建筑面积为 23027 平方米，其中：住宅建筑面积 18800 平方米，物业用房 1175 平方米，地下车库及人防工程建筑面积 3052 平方米。建筑物占地面积 1850 平方米，建筑密度 25%；容积率 2.7；绿化面积 2330 平方米，绿化率 31.5%。建停车位 67 个，其中地上 6 个，地下 61 个。

## **2、建设时间**

本项目预估建设总工期为 4 年(2018 年 10 月-2022 年 9 月)。

## **3、建设地点**

项目选址于长沙市芙蓉区隆平新区东岸街道芙蓉区东屯村，东起天园假日中心，西至浏阳河岸，南临人民东路，北达远大路。

## **4、项目建设背景**

### **(1) 国家宏观政策背景**

城中村改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。国务院 2007 年下发了《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》。2011 年中央经济工作会议明确提出了“加快棚户区 and 农村危房改造”的任务。

2012 年，时任中共中央政治局常委、国务院副总理李克强



在全国资源型城市与独立工矿区可持续发展及城中村改造工作座谈会上强调，要加快资源型城市可持续发展，推动独立工矿区转型，加大城中村改造力度。

2013 年 7 月《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》正式发布，意见总体要求是“以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，加快推进各类棚户区改造，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造，稳步实施城中村改造”。

2013 年 7 月 4 日，国务院印发《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号），文件明确指出，各地要将城中村的改造纳入城市棚户区改造的范围，城中村改造要坚持科学规划、分布实施、政府主导、市场运作、因地制宜、注重实效、完善配套、同步建设的原则。《意见》强调要加强政策支持力度。一是要多渠道筹措资金。采取增加财政补助、加大银行信贷支持、吸引民间资本参与、扩大债券贷款、企业和群众自筹等办法筹集资金。二是确保建设用地供应。

2017 年 5 月 24 日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，听取棚户区改造工作汇报，确定后三年棚改目标任务。会议确定，实施 2018 年到 2020 年 3 年棚改攻坚计划，再改造各类棚户区 1500 万套，加大中央财政补助和金融、用地等支持，以改革创新举措、坚持不懈的韧劲啃下“硬骨头”，兑现改造约 1 亿人居住的城镇棚户区和城中村的承诺。

习近平总书记在党的十九大报告中指出，增进民生福祉是发展的根本目的。保证全体人民在共建共享发展中有更多获得感，住有所居等方面必须不断取得新进展。因此，做好城中村改造工作，使城中村的村民居住水平和居住环境得到明显改善，是贯彻总书记“让全体人民住有所居”的指示精神，构建社会主义和谐社会的重要举措，对改善低收入村民的居住和生活条件，维护社会稳定，具有十分重要的意义。

## （2）长沙市城中村改造背景及现状

随着长沙城区的不断扩大，过去的城乡结合部逐步变成了新城区，其中尚未开发的部分区域，成为一处处被城市包围的农村，沿用着农村的原有管理模式和生活方式。城乡并存的二元结构造成省会城市长沙一大新的“景观”，即伴生出一个新的城市单元---“城中村”。这些城市狭缝中的地带，也曾一度成为城市建设“被遗忘的角落”。在城中村里，其居住建筑多为原居民自行随意建设，建筑密度高，建筑间距小，居民为了各自利益，又使私搭乱建现象极为严重，“握手楼”、“一线天”等现象随处可见；且建筑层数以2层为主，极大地浪费了土地资源；由于建设过程中缺乏统一规划，布局混乱，导致道路、给排水、医疗、教育等基础配套设施建设极不完善，已与现代化城市建设格格不入。

2010年，长沙市人民政府出台关于《推进城中村改造试点工作的意见》，以统筹推进城乡一体化进程，加快了“城中村”



改造试点工作，确定了首批共 7 个城中村进行试点改造。2014 年 2 月，长沙市住房保障局召开长沙棚户区改造工作研究会议，就城中村改造工作推进过程中遇到的问题逐一探讨。同年，长沙召开城中村改造工作会议，下发《关于加快推进城中村改造工作的意见（征求意见稿）》，会上，长沙市委副书记、市长胡衡华强调说：“最核心的是让老百姓得实惠，要坚持阳光操作，让他们分享城市发展的成果。”胡衡华表示：“要加快推进现有 14 个试点村集体资产过户、集体土地房屋处置工作，还要新增 5 到 10 个村进行试点改造，明年对 20 个左右村进行改造，到 2018 年左右，力争三环以内 84 个城中村中，经自主申报纳入改造范围的村，全面实现改造，并形成较为完善的城中村改造模式。”

经过多年的积极改造，当前长沙市仍有 123 个城中村。2018 年 1 月 1 日，在长沙市政协十二届二次会议上，民建长沙市委提交集体提案建议，全面建设现代化长沙，推动高质量发展的新征程中，加快长沙市城中村改造。4 月 24 日，长沙市政府办公厅下发了《关于下达 2018 年城中村改造计划任务的通知》，明确提出，将力争 3 至 4 年完成一批城中村改造的思路，全面推进城中村改造工作。

本期债券募集资金不用于偿还棚改债务，不用于货币化安置，不用于政策性补贴，不用于土地储备及房地产项目。

芙蓉区东屯村城中村改造项目已经通过上海建纬（长沙）

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**

1、促进经济发展，改善投资环境。上述项目建成将会促进本地区基础设施的改进，如：周边道路的建设、供电、供气、给排水以及服务网点的增加等。同时，项目建设能够促进社会经济发展，提升城市品位和人居环境，增加社会服务容量，进一步改善项目周边的开发投资环境，将在很大程度上对长沙市本级快速发展起到积极的配合作用，从整体上进一步提升区域的核心竞争力，进一步提升其整体形象。

2、解决就业问题，缓解社会压力。上述项目开发实施涉及到项目区域周边拆迁和基础设施建设工作，建设期间可吸纳大量劳动力。同时在项目建成后，也将提供一些社区服务工作，在一定程度上可以解决当地部分就业问题，缓解就业压力，带来较好的社会效益。

3、提升土地使用价值，提升发展竞争力。通过对长沙市本级城中村进行改造，将腾出的土地进行科学规划开发，将彻底改变土地现状，极大提升土地使用价值，提高单位面积的产出效益，优化交通运输条件，规范房产交易；按照中长期建设规划要求，有利于长沙市本级整体发展，可优化城市卫生环境，提高城市品位和发展竞争力。

### **（二）社会效益分析**

1、解决住房困难，提高生活质量。城中村改造可以有效地

解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正。从拥挤、环境恶劣的城中村，到宽敞、设备完善的高楼，城中村改造项目的实施改善了困难群众恶劣的居住和生活条件，提高了群众的生活质量，改变了他们的精神风貌，也增强了他们对家庭、社会的责任感和对美好生活的信心。对城中村居民来说，城中村改造意味着崭新生活的开始，他们对个人、家庭以及国家发展的信心，悄然汇聚成实现中国梦的强大力量。

2、改善城区面貌，促进和谐发展。城中村改造项目在改善城区落后面貌、提升和完善城市功能的同时，还可优化配置土地资源，促进土地合理利用。城中村改造对土地进行大规模的整合，把面积较小、缺乏规模效益的地块进行并转，以充分发挥土地的规模效益。城中村改造项目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。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）项目投资估算

项目投资估算依据如下：

##### （一）法律法规依据

《长沙市人民政府关于调整征收农村集体土地地上附着物及青苗补偿标准的通知》（长政发〔2013〕23号）

《长沙市征地补偿实施办法》（长沙市人民政府令第103号）

《湖南省人民政府关于调整湖南省征地补偿标准的通知》



（湘政发〔2018〕5号）

《长沙市被征地农民就业培训和和社会保障办法》（长政发〔2008〕12号）

《关于鼓励被征地农民采取购买团购商品房方式安置的实施办法》

## （二）取价依据

### 1、工程费用

建筑、装饰装修、安装和室外工程依据 2014 年《湖南省建设工程消耗量标准》，道路工程依据 2014 年《湖南省市政工程消耗量标准》。

建筑、装饰、安装、市政工程人工费执行湘建价[2017]165号文，关于发布 2017 年湖南省建设工程人工工资单价的通知，建安工程人工工资按 100 元/工日计取，装饰工程人工工资按 120 元/工日计取。

①建筑、装饰、安装、市政工程费依据湘建价[2016]160 号文《关于增值税条件下材料价格发布与使用的规定》，材料价格参照《长沙建设造价》2018 年第 1 期计取。

### 2、工程建设其他费用

其它费用计列了建设单位管理费、项目前期工作咨询费、勘察设计的费、工程监理费、工程质量检测费、工程造价编制审核费、建设工程交易服务费、场地准备及临时设施费、环境影响评价费、水土保持评价费等。

本次拟发行债券棚改项目总投资 26,289.07 万元，其中：征地拆迁补偿费 11969.32 万元，安置房建设费 9394.85 万元，建设期利息 1474.90 万元。根据项目可行性研究报告，项目投资估算表如下：

芙蓉区东屯村城中村改造项目投资估算表

序号	工程或费用名称	估算价值(万元)				
		工程费	工程建设其他费	预备费	建设期利息	合计
一	征地拆迁费、安置费	7931.92	16186.34	695.91		24814.17
(一)	征地拆迁补偿费		11969.32			11969.32
(二)	安置费	7931.92	4217.02	695.91		12844.85
1	货币安置		3450.00			3450.00
2	安置房安置	7931.92	767.02	695.91		9394.85
2.1	安置房建设工程费	7931.92				7931.92
2.2	安置房工程建设其他费		767.02			767.02
2.3	安置房建设预备费			695.91		695.91
二	建设期利息				1474.90	1474.90
三	项目投入总资金	7931.92	16186.34	695.91	1474.90	26289.07

说明项目前期投入金额，分年度投资金额。具体如下表所示：

芙蓉区东屯村城中村改造项目投资分年计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2020 年	2021 年	2022 年
1	芙蓉区东屯村城中村改造项目	26,289.07	3,825.83	4,463.24	16,000.00	2,000.00

其中，2021 年年度分月投资计划如下表所示：

2021 年度项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1-8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
------	----	-------	-----	------	------	------	----

芙蓉区东屯村城中村改造项目	投资金额	5,800.00	3,000.00	3,200.00	1,600.00	2,400.00	16,000.00
	其中：专项债券金额	0.00	1,500.00	2,000.00	2,500.00	3,000.00	9,000.00

芙蓉区东屯村城中村改造项目的项目总投资为26,289.07万元，其中项目资本金17,289.07万元，计划申请发行政府专项债券9,000.00万元。截止目前，已发行政府专项债券0.00万元，本次拟申请发行债券9,000.00万元。

芙蓉区东屯村城中村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			
芙蓉区东屯村城中村改造项目	17,289.07	9,000.00	0.00	9,000.00	2021年湖南省保障性安居工程专项债券（五期）-2021年湖南省政府专项债券（四十六期）	5年

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）项目预期收入预测

芙蓉区东屯村城中村改造项目收入主要来源于土地使用权



出让收入、物业用房出售收入和地下车位销售收入。

### (1) 土地使用权出让收入

通过选取与本项目周边的 3 个地块市场土地交易价格作为标地，以标地的均价计算本次城中村改造项目的地价。具体可比地块信息如下：

序号	地块	土地位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	占地面积 (亩)	土地总价 (万元)	土地单价(元 /m <sup>2</sup> )	土地单价(万 元/亩)
1	[2019]长沙市068号	芙蓉区马王堆街道火炬村	76,703.36	115.06	169,670.00	22,120.00	1,474.62
2	[2018]长沙市029号	芙蓉区马王堆街道火炬村	32,094.95	48.14	54,760.00	17,062.00	1,137.52
3	[2016]长土网057号	芙蓉区东岸街道芙蓉区东屯村	68,958.89	103.44	145,332.00	21,075.00	1,404.99
	合计		177,757.20	266.64	369,762.00	20,802.00	1,386.75

根据以上案例，本项目可出让土地地价按 2020 年为 1,300.00 万元/亩估算。

在遵照谨慎原则下，本项目的土地出让价格的增长率预测根据“中国地价信息服务平台”中长沙地价增长率数据，长沙市地价增长率在 2020 年第 1 季度为 0.48%，第 2 季度为 0.72%，本次按全年增长率为 2.4%估算。

芙蓉区东屯村城中村改造项目建设期为 2018 年 10 月至 2021 年 9 月。项目完成拆迁后，除安置房建设用地与绿化用地等，预计可用于债券本息平衡相关出让土地为 12 亩，可出让土地地价按 2020 年为 1,300 万元/亩估算。

### (2) 物业用房出售收入

本项目建设完成后有非物业配套用房 1175 m<sup>2</sup>。通过对芙蓉

区参考58同城、安居客查询的项目附近商铺销售价格(见下表), 本项目销售单价按 12000 元/m<sup>2</sup>计算, 由于配套物业设施、地下车位等不动产的市场价格一般与地价密切相关且成正比关系, 因此本项目地下车位单价增长率参照地价增长率 2.4%估算。

项目周边商铺出售价格

地点	面积 (m <sup>2</sup> )	售价 (万元)	价格 (元/m <sup>2</sup> )	来源
芙蓉浏阳河畔	108	150	13888.89	安居客
人民东路-中交中央公园商铺	88	150	17045.45	58同城
农科院	56	90	16071.43	58同城



案例图

(3) 地下停车位销售收入

调查地块周边地下停车位售价，结果如下表所示。

可比案例调查表

地址	售价 (元/个)	来源
鑫远·湘府华城小区（北区）地下车库420号车位	100,000.00	拍卖公告
欧洲城地下停车场C-037号车位	80,000.00	拍卖公告
东方新城（东玺门）地下室-1429号车位	94,400.00	拍卖公告
星城世家一期六号车库025车位	150,600.00	拍卖公告

根据以上案例，本项目地下车位单价按 2020 年为 80,000.00 元/个估算。

由于商品房、地下车位等不动产的市场价格一般与地价密切相关且成正比关系，因此本项目地下车位单价增长率参照地价增长率 2.4%估算。

芙蓉区东屯村城中村改造项目收入具体情况如下：

芙蓉区东屯村城中村改造项目预期收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	1	2	3	4	5	6	7	8
一	经营收入	18,815.92	-	-	-	3,583.35	3,669.40	3,757.46	3,847.69	3,958.02
(一)	销售收入	18,815.92		-	-	3,583.35	3,669.40	3,757.46	3,847.69	3,958.02
1	土地出让收入	16,759.83				3,194.88	3,271.56	3,350.09	3,430.49	3,512.81
1.1	销售比例					0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
1.2	销售土地面积（亩）	12.00		-	-	2.40	2.40	2.40	2.40	2.40
1.3	销售单价（万元/亩）				1,300.00	1,331.20	1,363.15	1,395.87	1,429.37	1,463.67
2	物业用房销售收入	1,479.33				282.00	288.77	295.70	302.80	310.06
2.1	销售比例					0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
2.2	销售面积（m <sup>2</sup> ）	1,175.00		-	-	235.00	235.00	235.00	235.00	235.00
2.3	销售单价（元/m <sup>2</sup> ）					12,000.00	12,288.00	12,582.91	12,884.90	13,194.14
3	地下车位销售收入	576.76				106.47	109.07	111.67	114.40	135.15
3.1	销售比例					0.20	0.20	0.20	0.20	0.20
3.2	销售数量（个）	67.00		-	-	13.00	13.00	13.00	13.00	15.00
3.3	销售单价（万元/个）				8.00	8.19	8.39	8.59	8.80	9.01

按照上述测算，芙蓉区东屯村城中村改造项目在债券存续



期内，预计可产生收入 18,815.92 万元。

## （二）项目预期成本预测

测算芙蓉区东屯村城中村改造项目的主要成本包括经营成本及相关税费，债券存续期内，项目预计经营成本为 3,789.96 万元。具体如下：

### 1、经营成本

本项目总成本费用包括：销售费用、管理费用、土地出让计提资金等。

#### （1）销售费用与管理费用

销售费用是指企业销售商品和材料、提供劳务的过程中发生的各种费用。本项目销售产品为土地使用权，根据销售内容，通过项目可研单位现场调研了解，按经营收入的 1%估算。

管理费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，包括企业董事会和行政管理部门在企业的经营管理中发生的，或者应由企业统一负担的公司经费，根据行业经验和《中华人民共和国企业会计制度》，本项目根据项目经营内容，按经营收入的 1%估算。

#### （2）土地出让计提资金

根据《湖南省财政厅湖南省国土资源厅关于进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》（湘财综〔2007〕65 号）、《湖南省财政厅湖南省国土资源厅关于湖南省用于农

业土地开发的土地出让金管理办法》（湘财建〔2004〕46号）、《湖南省人民政府办公厅转发省劳动保障厅关于做好被征地农民就业培训和社会保障工作指导意见的通知》（湘政发办〔2007〕35号）、《湖南省财政厅湖南省水利厅关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（湘财综〔2011〕36号）、《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕63号）、《湖南省人民政府关于加强保障性安居工程建设的意见》（湘政发〔2011〕11号）等相关文件，本项目涉及国有土地收益基金、农业土地开发资金、被征收农民社会保障资金、农田水利建设资金、教育资金、保障性安居工程建设资金的计提。根据法规要求，上述部分计提资金根据土地出让平衡收益、土地出让纯收益计提，按照土地收入的20%进行估算。

### （3）营业税金及附加

本项目的营业税金及附加包含支付的增值税、城建税、教育费附加等。

增值税是指企业销售商品和材料、提供劳务的过程中产生的流转税。本项目采用销项税率为9%，销项税减去可抵扣的进项税为应纳的增值税。

城建税是指按实际缴纳的增值税计算的附加税，本项目城建税税率为7%。

教育费附加是指按实际缴纳的增值税计算的附加税，本项

目教育费附加税率为 5%（包含地方教育费附加）。

营业税金及附加合计为 61.69 万元。

项目成本费用测算表

单位：万元

序号	项目	合计	1	2	3	4	5	6	7	8
1	销售费用（1%）	188.15	-	-	-	35.83	36.69	37.57	38.48	39.58
2	管理费用（1%）	188.15	-	-	-	35.83	36.69	37.57	38.48	39.58
3	土地出让计提资金	3,351.97	-	-	-	638.98	654.31	670.02	686.10	702.56
4	经营成本合计（1+…+3）	3,728.27	-	-	-	710.64	727.69	745.16	763.06	781.72

相关税费估算表

单位：万元

序号	项目	合计	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
二	增值税	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1	销项税	169.78	0	0	0	32.08	32.85	33.64	34.45	36.76
1.1.1	销项税 [/(1+6%)*6%]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.1.2	销项税 [/(1+9%)*9%]	169.78	0	0	0	32.08	32.85	33.64	34.45	36.76
1.1.3	销项税 [/(1+13%)*13%]	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.2	进项税额	169.78	0	0	0	32.08	32.85	33.64	34.45	36.76
1.2.1	固定资产抵扣进项税	169.78	0	0	0	32.08	32.85	33.64	34.45	36.76
1.2.2	流通过程产生进项税	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.3	进项税额留抵		174.59	391.08	698.35	666.27	633.42	599.78	565.33	528.57
三	税金及附加	61.69	0	0	0	11.65	11.94	12.22	12.52	13.36
1	城市建设维护税（5%）	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	教育费附加（3%+2%）	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	房产税（12%）	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	土地增值税	61.69	0	0	0	11.65	11.94	12.22	12.52	13.36

五、项目融资平衡情况



（一）项目净收益

综上所述，芙蓉区东屯村城中村改造项目在债券存续期内预期总收入 18,815.92 万元；项目净收益即可用于融资平衡的资金为 15,025.96 万元。

（二）项目融资还本付息情况

芙蓉区东屯村城中村改造项目总投资金额为 26,289.07 万元，拟申请发行政府专项债券资金 9,000.00 万元，本次申请发行债券 9,000.00 万元，每年付息，在债券到期时一次性偿还本金。预测利率以 2021 年 08 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%确定，本次发行政府专项债券的预测利率按照 3.24% 进行测算，则债券存续期内本息共计 10,458.00 万元。综合考虑以上分析，芙蓉区东屯村城中村改造项目还本付息情况如下表所示：

芙蓉区东屯村城中村改造项目还本付息情况表

单位：万元

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	发行利 率	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2021年9月		9,000.00		9,000.00			
2022年3月	9,000.00			9,000.00	3.24%	145.80	145.80
2022年9月	9,000.00			9,000.00	3.24%	145.80	145.80
2023年3月	9,000.00			9,000.00	3.24%	145.80	145.80
2023年9月	9,000.00			9,000.00	3.24%	145.80	145.80
2024年3月	9,000.00			9,000.00	3.24%	145.80	145.80
2024年9月	9,000.00			9,000.00	3.24%	145.80	145.80
2025年3月	9,000.00			9,000.00	3.24%	145.80	145.80
2025年9月	9,000.00			9,000.00	3.24%	145.80	145.80
2026年3月	9,000.00			9,000.00	3.24%	145.80	145.80

2026年9月	9,000.00		9,000.00		3.24%	145.80	9,145.80
合 计		9,000.00	9,000.00			1,458.00	10,458.00

### （三）项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源主要来源于土地销售收入和住宅销售收入，预计用于融资平衡的相关收益为 15,025.96 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.44。

芙蓉区东屯村城中村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
芙蓉区东屯村城中村改造项目	15,025.96	9,000.00	10,458.00	1.44

同时，芙蓉区东屯村城中村改造项目融资平衡情况已经通过大信会计师事务所长沙分所通过。

### （四）压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。运营期内经营性现金流相关测试数据如下：

项目压力测试表

单位：万元

项目	收入下降10%	正常	成本上升10%
累计现金流入	16,934.33	18,815.92	18,815.92
累计现金流出	3,789.96	3,789.96	4,168.96
累计净现金	13,144.37	15,025.96	14,646.96
本息合计	10,458.00	10,458.00	10,458.00
本息覆盖倍数	1.26	1.44	1.40

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，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.26，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.40，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，项目建设期内所有融资拟只付息不还本，项目计算期内按计划还本付息，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：

芙蓉区东屯村城中村改造项目现金流测算表

单位：万元

年度	经营活动净 现金流量	投资活动净 现金流量	筹资活动净 现金流量	净现金流量	累计盈余 资金
2018 年		-2,423.66	17,289.07	14,865.41	14,865.41
2019 年		-1,402.17		-1,402.17	13,463.24
2020 年		-4,463.24		-4,463.24	9,000.00
2021 年	2,861.06	-16,000.00	9,000.00	-4,138.94	4,861.06
2022 年	2,929.77	-2,000.00	-291.60	638.17	5,499.23
2023 年	3,000.08		-291.60	2,708.48	8,207.71
2024 年	3,072.11		-291.60	2,780.51	10,988.22
2025 年	3,162.94		-291.60	2,871.34	13,859.56



2026 年			-9,291.60	-9,291.60	4,567.96
合 计	15,025.96	-26,289.07	15,831.07	4,567.96	

根据项目筹资活动、投资活动、运营活动资金流动进行测算，编制年度累计净现金流量明细。上述表格表明，在债券存续期间，项目营运后年度累计净现金流量均大于等于 0，项目收益产生的净现金流入，能使用于还本付息的资金稳定性得到充分保障。

## 六、潜在风险评估

### （一）潜在风险

本项目的社会稳定风险，主要来源于因以政府行为出现的征地拆迁，导致被征被拆当事人对其政策、制度、方案甚至工作作风、工作方法不认同，对自身诉求未得满足，对自己的切身利益已经造成损害或担心会造成损害而发生的抵触、反对甚至走向极端的行为。

因此，本项目可能存在一定的社会稳定风险，分析评价如下：

#### 1、群众抵制征收实施工作的风险及评价

风险内容：由于房屋征收涉及群众的切身利益，加上群众对征地的政策缺乏理解，因此在征地问题上群众往往会与政府站在对立面，以各种形式抵制征地。征地项目中群众最敏感、最担忧的问题是失去土地。

风险评价：项目征地拆迁按拆迁实际发生费用计算，财政给予拆迁安置费用。根据相关政策，征地拆迁补偿将于居民进行良

好协商。由此认为，项目遭群众抵制的风险很小，社会稳定风险为低风险级。

## 2、项目可能造成环境破坏的风险及评价

风险内容：可能造成环境破坏主要是旧有建构筑物在拆除过程中会产生大量粉尘，施工机械会有作业噪声，施工机械燃油或机油渗漏会引起油污染，施工物料堆场受降雨冲刷会引起地表径流污染，生活垃圾随意抛弃会引起污染，大型挖掘机械及运土车辆会对道路和环境卫生造成不同程度的损坏等等。

风险评价：项目造成环境破坏的社会稳定风险为低风险级。

## 3、群众对生活保障担忧的风险及评价

风险内容：征收前，相当一部分一楼的住户依靠门店经营维持生计，征收后面临暂时性失业，生活无法保障。另外，由于大多住户没有固定的收入来源，即使物业管理费较低，对于他们而言，仍有较大的经济负担。

风险评价：群众对生活保障担忧的社会稳定风险为低风险级。

## 4、项目的资金筹措风险。

风险内容：城中村改造项目工作量大，补偿资金及配套建设资金量大，存在资金短缺风险隐患。

风险评价：本项目为政府主导项目，有各种政策支持和解决措施，社会稳定风险为低风险级。

## （二）应对措施

1、加强征收政策的宣传，营造良好的社会舆论氛围。一是通过电视、广播、报纸多种新闻媒体，以及入户交流，切实加大宣传，使市委、市政府改善居民群众居住环境，为困难群众雪中送炭的意图深入人心。二是通过组织相关部门讨论，反复征求群众及专家的意见和建议，使征收补偿方案进一步完善合理。三是针对被征收户所提意见和关心的问题，以问答形式编辑制成资料，派发至各家各户。在征收指挥部设立征收政策法规咨询办公室，现场解答被征收住户对补偿方案的疑问。对抵触情绪较大的被征收对象，定人定时间做好宣传解释工作，尽量做到不引发、少引发被征收户的不满情绪。

2、采取以预防为主的防范措施，保障项目全过程安全稳定。一是采取定人定责制度，分栋分户包干，责任落实到人，做好被征收人的思想维稳工作，及时掌握和化解不稳定因素。二是维稳部门在项目全过程加强综治维稳工作，发现不稳定因素及时处理。三是密切关注极少数被征收人可能因对补偿不满意引发的上访闹访、煽动群众集访等动向，第一时间采取教育、说服、化解等措施，将问题消除在萌芽状态。

3、切实避免施工扰民。市、区指挥部，区直各相关职能部门密切配合，严格要求和监督项目建设实施单位，制定合理的施工方案，做到遵守操作规程，切实做到文明施工，确保施工人员安全，减少扰民。

4、对于群众抵制征收实施工作的两种风险情况，其化解措施是：认真细致做好宣传解释政策工作；按相关政策及被征收人要求进行补偿。

5、资金的筹措。本项目为政府主导实施项目，由建设单位筹集资金，负责拆迁和建设。长沙市住房保障服务局将通过银行信贷融资和资产处置等方式确保项目的正常运作。

## **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**



本项目主管部门是指长沙市芙蓉区城市人居环境局。

主管部门负责按照保障性安居工程项目工作要求并根据保障性安居工程项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行保障性安居工程项目专项债券项目库，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《长沙市芙蓉区 2021 年保障性安居工程专项债券芙蓉区东屯村城中村改造项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



2021 年 9 月 1 日

# 长沙市雨花区 2021 年保障性安居工程专项债券

## 自然村城中村改造项目

### 预期收益与融资平衡方案

#### 一、项目概况

##### (一) 区域介绍

长沙市雨花区名源自长沙城东南古佛道圣地之名雨花亭。它地处湖南省长沙市区东南方向，是长沙市六个市辖区之一，它北连芙蓉区，西接天心区，东部和南部与长沙县相邻。雨花区是省会长沙的“东南门户”，总面积 292.2 平方公里，辖 12 个街道、1 个镇（跳马镇）、1 个省级工业园区（雨花经济开发区）、1 个市级物流产业园区（雨花现代商务产业园区）。长沙市雨花区区位优势明显，京广、沪昆两条高铁大动脉在雨花交汇，可直达全国 20 余个省会城市、直辖市。雨花区经济发展情况良好，2020 年全年完成地区生产总值 2,193 亿元，同比增长 4.5%，位列长沙六区 GDP 排名榜首，主要指标稳居中部省会城区前列，综合实力位居全国百强区第 18 位，排名中部地区首位；全面小康连续 5 年保持全省一类地区第一。

##### 雨花区 2018-2020 年财政经济数据

单位：万元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值	18,881,569	20,757,656	21,932,400
居民人均可支配收入（元）	54,522	59,375	62,403
一般公共预算收入（不含上划上级收入）	546,864	613,618	651,125
政府性基金收入	196,757	272,163	528,228

其中：国有土地出让收入	151,595	231,613	403,068
政府性基金支出	196,757	272,163	528,228
其中：国有土地出让支出	181,595	233,180	403,068

## (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
自然村城中村改造项目	<p>总投资：57,961.52 万元。</p> <p>项目建设地：项目建设地点为雨花区自然村航空路以南、树木岭路以东、支路十以西。</p> <p>建设工期：2021 年 4 月至 2023 年 3 月</p>	<p>项目主要建设内容包括新建住宅(保障房安置小区)、公寓、配套商业建筑、物管用房、社区用房、幼儿园、公厕、垃圾站、人防楼梯、地下室以及室外配套工程等。</p>	长沙市雨花区城市人居环境局	<ol style="list-style-type: none"> <li>《关于下达 2021 年棚户区改造及公租房建设计划任务的通知》(湘建保函[2021]3 号)</li> <li>《关于自然村城中村改造项目立项的批复》(雨发改投[2020]124 号)</li> <li>《关于自然村城中村改造项目可行性研究报告的批复》(雨发改投[2021]189 号)</li> </ol>

注：本期债券募集资金不用于货币化安置。其中，项目征拆资金由项目资本金投入，征地拆迁工作由长沙市雨花区征地办公室实施。

自然村城中村改造项目已经通过上海建纬（长沙）律师事务所合法性审查。

## (三) 建设地址、内容和规模

自然村城中村改造项目建设地点为雨花区自然村航空路以南、树木岭路以东、支路十以西。

项目主要建设内容包括新建住宅(保障房安置小区)、公寓、配套商业建筑、物管用房、社区用房、幼儿园、公厕、垃圾站、



人防楼梯、地下室以及室外配套工程等。项目用地面积 75630.87 m<sup>2</sup>（113.45 亩），规划总用地面积 61334.62 m<sup>2</sup>，总建筑面积 320556.57 m<sup>2</sup>，地上建筑面积 278130.75 m<sup>2</sup>，其中包含已建 1A、1B、2#建筑面积 99127.63 m<sup>2</sup>，已建 3#、4#建筑面积 56396.08 m<sup>2</sup>，已建地下室面积 19384.71 m<sup>2</sup>，新建建筑面积 122607.04 m<sup>2</sup>。建筑占地面积 17118.49 m<sup>2</sup>。项目容积率 4.51，建筑密度 27.91，绿地率 38.16%，停车位 1201 个（其中地面停车位 252 个，地下停车位 949 个）。

本次新建建筑面积合计为 122607.04 m<sup>2</sup>（地上），包括住宅（保障性安置小区）建筑面积 66021.15 m<sup>2</sup>，公寓建筑面积 45257.28 m<sup>2</sup>，非物管用房建筑面积 6005.66 m<sup>2</sup>，物管用房 816.03 m<sup>2</sup>，社区用房建筑面积 1280.56 m<sup>2</sup>，幼儿园建筑面积 2986.15 m<sup>2</sup>，公厕、垃圾站建筑面积 75.64 m<sup>2</sup>，人防楼梯建筑面积 164.57 m<sup>2</sup>，地下室面积 23041.11 m<sup>2</sup>以及室外配套工程等。

#### **（四）建设工期及进度**

本项目建设期 2 年（2021 年 4 月至 2023 年 3 月）。

### **二、经济社会效益分析**

#### **（一）经济效益分析**

为落实国家和湖南省关于加快新型城镇化建设的需要，城镇化是伴随工业化发展、非农产业在城镇集聚、农村人口向城镇集中的自然历史过程，是人类社会发展的客观趋势，是国家现代化的重要标志。根据国家新型城镇化规划（2014-2020 年），该规划提出培育发展长江中游城市群在内的中西部地区城市群，使之

成为推进国土空间均衡开发、引领区域经济发展的重要增长极。鼓励引导产业项目在资源环境承载力强、发展潜力大的中小城市和区域布局，依托优势资源发展特色产业，夯实产业基础。加强市政基础设施和公共服务设施建设。2012年11月，湖南省人民政府出台《湖南省推进新型城镇化实施纲要（2012-2020年）》，纲要提出：以科学发展观为统领，以人口城镇化为核心，以城乡一体化为方向，大力提升城镇化水平和发展质量，坚持以人为本和改善民生，大力创造宜居宜业环境；加强城乡规划监管，消除“城中村”现象，提高基础设施建设投入产出效益。因此，本项目的建设是落实国家和湖南省关于加快新型城镇化建设的需要。

## **（二）社会效益分析**

安置小区的建设工作不仅关系到城市建设是否可以顺利进行和城市是否可持续发展的问题，而且还涉及低收入家庭的切身利益和社会稳定问题。对此，市委市政府对安置小区住房工作给予高度重视，将安置小区住房管理工作纳入重要议事日程，全市安置小区住房已纳入到法制化、规范化、科学化及管理有序的运行轨道。

近年来，长沙市不断加快安置小区住房建设步伐，但仍存在安置小区的建设速度跟不上低收入家庭要求改善住房条件的现象，建成并投入使用的安置小区还不能完全满足需要，在一定程度上影响社会安定。为此，长沙市市委市政府极力加快安置小区建设进度，进一步创新和发展安置小区建设模式，采取切实可行的办法和措施，鼓励和引导实力强、信誉好的开发建设单位参与

保障性住房建设，切实解决资金瓶颈问题。

本项目的建设顺应了长沙市安置小区住房的建设发展思路，开发建设的宗旨就是最大限度地满足当地居民的安置需求，加快工程建设，努力把安置小区建设成为群众满意的“精品工程”，力争让本项目地块需要安置的居民早日入住，满意入住。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）项目投资估算

项目总投资 57,961.52 万元，其中工程费用 34,864.86 万元，工程建设其他费用 5,880.61 万元，征地拆迁费用 13,006.78 万元，预备费及建设期利息 4,209.27 万元。

相关估算依据如下：

《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164 号）；

1) 《市政工程投资估算指标》（建标〔2007〕163 号）；

2) 《市政公用工程设计文件编制深度规定》（2013 版）

3) 《湖南省住房和城乡建设厅关于印发 2020 年<湖南省建设工程计价办法>》；

4) <湖南省建设工程消耗量标准>的通知》（湘建价〔2020〕56 号）；

5) 施工所需配套设备，按生产厂家询价资料估算；

6) 湘建价〔2014〕112 号文，关于发布湖南省各市州建设工程人工工资单价的通知；

7) 工程建设其他费用：建设单位管理费、工程监理费、项目前期工程咨询费、招标代理费等按相关文件的费率估算；



8)预备费按工程费用、工程其它费用的 5%进行估算;

9)征地拆迁费用根据《自然村城中村改造以及航空路修建安置用地项目征地拆迁补偿安置费用结算表》(23 号文);

项目投资估算表

单位: 万元

序号	项目名称	投资额
一	建设投资	
(一)	安置房建设费用	
1	工程费用	34,864.86
2	工程其他费用	5,880.61
3	预备费及建设期利息	4,209.27
	小计	44,954.74
(二)	征地拆迁费用	
1	征地补偿费(90%)	763.59
2	征地补偿社保资金(10%)	84.84
3	高附加值补偿费	85.58
4	青苗补偿费	11.19
5	个人房屋及设施补偿费	5,523.95
6	集体设施补偿费	82.18
7	住房保障补助费	1,288.00
8	380V 以下杆线迁移费	29.03
9	企业补偿费	4,432.93
10	工作费用	184.52
11	征地补偿社保资金	520.97
	小计	13,006.78
二	总投资合计	57,961.52
1	自筹资金	17,961.52
2	债务资金	40,000.00

本项目前期投入金额和分年度投资具体情况如下:

项目投资分年计划表



单位：万元

序号	项目名称	总投资	2021 年	2022 年
1	自然村城中村改造项目	57,961.52	31,408.24	26,553.28

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	月度	1-8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
自然村城中村改造项目	投资金额	0.00	10,000.00	8,000.00	6,757.42	6,605.82	31,408.24
	其中：专项债券金额	0.00	7,500.00	7,500.00	2,500.00	2,500.00	20,000.00

## （二）资金筹措方案

本项目计划筹集资金 57,961.52 万元，其中项目资本金 17,961.52 万元，占总投资的 30.99%；发行地方政府专项债券 40,000.00 万元，占总投资的 69.01%。

地方政府专项债券拟分两期发行 40,000.00 万元，债券利率根据 2021 年 08 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，设定 5 年期债券利率 3.24%。本次拟发行第一期 20,000.00 万元，债券期限为 5 年，债券利率按 3.24% 测算。第二期拟于 2022 年发行 20,000.00 万元，债券期限为 5 年，债券利率按 3.24% 测算。债券利息每年支付一次，本金到期一次性偿还。

自然村城中村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	本次申请	本次申请发
------	------	-------	------	-------

	资本金	计划申请发行政 府专项债券金额	其他融 资	行政府专项 债券金额	发行政府 专项债券 名称	行政府专项 债券期限
自然村城中村 改造项目	17,961.52	40,000.00	0.00	20,000.00	2021 年湖 南省保障 性安居工 程专项债 券（五期） -2021 年湖 南省政府 专项债券 （四十六 期）	5 年

#### 四、项目收入和成本预测

##### （一）收入预测依据

本项目经营收入主要来源于土地使用权出让收入和住宅及配套非物管用房收入等。

##### ①地下停车位出售收入

本项目可销售地下停车位 550 个，通过对雨花区区房地产市场情况的调查与分析研究，参考 58 同城查询的项目附近车位销售价格（见下表）销售价格按 135000 元/个。

##### 项目周边车位出售价格

地址	售价（元/个）	来源
新星小区	160,000.00	58 同城
亚华-香舍花都	160,000.00	58 同城
景湾小区	120,000.00	58 同城



## ②配套商业销售收入

本项目配套商业 6005.66 m<sup>2</sup>，根据《长沙市人民政府关于印发<征地补偿安置若干问题暂行规定>的通知》（长政发〔2008〕30号）定价相关规定，预计项目计划内配套商业按1400元/平方米计算。

## ③土地使用权出让收入

本项目完成拆迁后，减去安置房建设部分用地，预计可出让用地 74.54 亩，调查周边土地市场，近期同类土地成交案例如下：

序号	地块	区位	总面积 (m <sup>2</sup> )	占地面积 (亩)	成交总价 (万元)	土地单价 (万元/亩)	均价 (万元/亩)
1	雨花区自然村	雨花区	136757	205.14	254600	1241.1	1050.68
2	雨花区曲塘路北侧	雨花区	32118	48.18	50250	1042.96	

3	雨花区黎托街道	雨花区	57545	86.32	74925	867.99	
---	---------	-----	-------	-------	-------	--------	--

根据中国土地市场网提供的土地监测数据，长沙市 2020 年第 3 季度地价增长率为 0.7%，本项目地价增长率保守按 0% 计算。

### 长沙市近期地价监测指标

时间	水平值（元/m <sup>2</sup> ）	环比增长率（%）
2019 年第 3 季度	13409	0.46
2019 年第 4 季度	13476	0.5
2020 年第 1 季度	13541	0.48
2020 年第 2 季度	13638	0.72
2020 年第 3 季度	13734	0.7

## （二）项目收入预测

本项目收入来源可分为 2 个部分：本项目具体收入主要来源于土地使用权出让收入和住宅及非物管配套用房销售收入，债券存续期内总收入为 86,583.48 万元。

### 项目收入预测表

单位：万元

项目名称	序号	项目	合计	建设期			经营期		
				2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
自然村城中村改造项目	一	收入	86,583.48			21,657.87	21,657.87	21,657.87	21,609.86
		销售比例				25%	25%	25%	25%
	1	地下停车位出售收入	7,425.00			1,863.00	1,863.00	1,863.00	1,836.00
		车位数量（个）	550.00			138	138	138	136
		销售单价（个/元）				135,000.00	135,000.00	135,000.00	135,000.00
	2	配套非物管用房销售收入	840.79			210.20	210.20	210.20	210.20
	2.1	配套非物管用房销售收入	840.79			210.20	210.20	210.20	210.20



	出售面积 (m <sup>2</sup> )	6,005.66			1,501.42	1,501.42	1,501.42	1,501.42
	单价 (元/m <sup>2</sup> )				1,400.00	1,400.00	1,400.00	1,400.00
3	土地返还收入	78,317.69			19,584.68	19,584.68	19,584.68	19,563.66
	出售土地 (亩)	74.54			18.64	18.64	18.64	18.62
	单价 (万元/亩)				1,050.68	1,050.68	1,050.68	1,050.68

### (三) 项目预期成本预测

项目建成后，影响本次债券还本付息的支出包括：经营成本及相关税费，预计债券存续期内总成本为 19,727.81。

#### 1、管理费用

管理费用是指企业为组织和管理企业生产经营所发生的各种费用，包括企业董事会和行政管理部门在企业的经营管理中发生的，或者应由企业统一负担的公司经费，根据行业经验和《中华人民共和国企业会计制度》，同时根据项目经营内容，按经营收入的 1%估算。

#### 2、销售费用

销售费用是指企业销售商品和材料、提供劳务的过程中发生的各种费用。本项目销售产品为土地使用权，根据销售内容，按经营收入的 1%估算。

#### 3、税费预测

##### (1) 增值税税率

根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《中华人民共和国增值税暂行条例》、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）及《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），本项目 租赁与销售不动产收入征收增值税税率为 9%。本项目建设期进项税来自各项投资所含的增值税额。

### （2）税金及附加

城市维护建设税：以纳税人实际缴纳的增值税、消费税的税额为计税依据，依法计征的一种税。《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》第四条规定纳税人所在地在市的，税率为 7%。

教育费附加及地方教育附加：根据《国务院关于修改<征收教育 费附加的暂行规定>的决定》，教育费附加，以各单位和个人实际缴 纳的增值税、营业税、消费税的税额为计征依据，教育费附加率为 5%。

销售不动产应缴纳土地增值税，暂按 3%预缴。

项目成本预测表

单位：万元

项目名称	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计
自然村城中村改造项目	管理费用	216.58	216.58	216.58	216.10	865.83
	销售费用	216.58	216.58	216.58	216.10	865.83
	土地出让计提资金	3,916.94	3,916.94	3,916.94	3,912.73	15,663.54
	增值税、税金及附加	62.20	62.20	62.20	61.39	247.97
	所得税	521.75	521.75	521.75	519.38	2,084.63
	合计	4,934.04	4,934.04	4,934.04	4,925.70	19,727.81

## 五、项目融资平衡情况

### （一）项目净收益

债券存续期内，项目预期总收入 86,583.48 万元，预期总成本 19,727.81 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 66,855.67 万元。

### （二）项目融资还本付息情况

自然村城中村改造项目地方政府专项债券拟分两期发行 40,000.00 万元，债券利率根据 2021 年 08 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20% 进行预测，设定 5 年期债券利率 3.24%。本次拟发行第一期 20,000.00 万元，债券期限为 5 年，债券利率按 3.24% 测算。第二期拟于 2022 年发行 20,000.00 万元，债券期限为 5 年，债券利率按 3.24% 测算。债券利息每年支付一次，本金到期一次性偿还。

综合考虑已有融资、本次债券和未来融资，自然村城中村改造项目还本付息情况如下表所示：

自然村城中村改造项目还本付息情况表

单位：万元

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	发行利率	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
2021 年 9 月	-	20,000.00	-	20,000.00	3.24%		
2022 年 3 月	20,000.00	20,000.00	-	40,000.00	3.24%		
2022 年 9 月	40,000.00	-	-	40,000.00	3.24%	648.00	648.00
2023 年	40,000.00	-	-	40,000.00	3.24%	1,296.00	1,296.00
2024 年	40,000.00	-	-	40,000.00	3.24%	1,296.00	1,296.00
2025 年	40,000.00	-	-	40,000.00	3.24%	1,296.00	1,296.00
2026 年 3 月	40,000.00			40,000.00	3.24%	648.00	648.00
2026 年 9 月	40,000.00	-	20,000.00	20,000.00	3.24%	648.00	20,648.00



2027年3月	40,000.00	-	20,000.00	-	3.24%	648.00	20,648.00
合计		40,000.00	40,000.00			6,480.00	46,480.00

### （三）项目融资平衡情况

自然村城中村改造项目收益主要来源于土地使用权出让收入及配套商业销售收入等，预计用于融资平衡的相关收益为 66,855.67 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.44。

自然村城中村改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	预计用于融资平衡的相关收益	项目预计融资本金	项目预计融资本息	预计用于融资平衡的相关收益对融资本息的覆盖倍数
自然村城中村改造项目	66,855.67	40,000.00	46,480.00	1.44

同时，自然村城中村改造项目融资平衡情况已经通过湖南华辉会计师事务所有限责任公司审计通过。

### （四）压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

项目/条件	基准预测条件下	收入下降 10%	成本上升 10%
累计现金流入	86,583.48	77,925.13	86,583.48
累计现金流出	19,727.81	19,727.81	21,700.59
累计净现金	66,855.67	58,197.33	64,882.89
本息合计	46,480.00	46,480.00	46,480.00
本息保障倍数	1.44	1.25	1.40

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，对总融资本



息资金的覆盖倍数为 1.25，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 10%情况下，对总融资本息资金的覆盖倍数为 1.40，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

项目建设期内所有融资拟只付息不还本，项目计算期内按计划还本付息，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：

自然村城中村改造项目现金流测算表

单位：万元

项目	经营活动净现金流量	投资活动净现金流量	筹资活动净现金流量	净现金流量	累计盈余资金
合计	66,855.67	-57,313.52	11,481.52	21,023.67	21,023.67
2021 年		-31,408.24	31,408.24		
2022 年		-25,905.28	25,905.28		
2023 年	16,723.84		-1,296.00	15,427.84	15,427.84
2024 年	16,723.84		-1,296.00	15,427.84	30,855.67
2025 年	16,723.84		-1,296.00	15,427.84	46,283.51
2026 年	16,684.16		-21,296.00	-4,611.84	41,671.67
2027 年			-20,648.00	-20,648.00	21,023.67

根据项目现金流预测表，本项目期末累计现金结存额充足，项目流动性风险较小。

### 六、潜在风险评估

本项目可能会引发社会稳定风险的内容主要有以下几个方面：

#### 1. 项目合法性、合理性及可行性质疑的风险

经前面的分析和说明，本项目有充分的政策、法律依据，坚持严格的审查审批和报批程序，并经过严谨科学的可行性研究论证，立项合法，程序完备，建设规模、设计方案合理可行。因此，因质疑本项目合法性、合理性及可行性而引发社会稳定风险的可能性不存在。

## 2. 对施工期环境影响不适应的风险

根据工程施工步骤分析，本项目施工期可能引发社会稳定风险的因素大部分集中在成井过程，即成井过程中对周边环境的影响引发的风险，主要体现在噪声影响、废气排放、泥浆排放、材料堆放、交通影响等对附近居民和单位生活生产的影响以及安全文明施工等几个方面。施工期内，须严格按照有关规定，采用低噪施工机具、合理安排施工场地、加强各个环节施工管理，必能将施工对周边环境的影响降到最低，将由此带来的社会稳定风险降到最低。

## 3. 对运行期环境影响不适应的风险

项目在正常运行期不存在噪声、废气以及不经处理的废水排放，项目运行期间内对于周边交通等环境问题也不存在大的影响，不会引发上访或群体性事件，所以在工程运行期不存在社会稳定风险。

4. 其他因素引起的风险有些项目在落地建设过程中，可能会遇到当地施工队伍或非直接利益相关人以各种非正当理由设置障碍、恶意阻挠施工、刁难施工单位，意在谋取非正当或非法利益的情况；在项目正常运行期也可能会出现设

备仪器被盗或被破坏的社会治安问题。这会对项目建设的工期进度、工程质量、设备正常运行造成较大影响，带来极为不好的社会影响。如发生这些情况，为防止事态恶化须立即报告当地治安管理部门，依托治安管理部门的力量，为项目建设保驾护航。

本项目通过对以上几方面社会稳定风险内容的排查，对项目合法性、合理性及可行性的质疑及工程运行期环境影响都不会引发社会稳定风险；只有工程施工期环境影响及社会治安问题存在社会稳定风险的可能性，但都属于低风险，在采取相应措施后能够降低发生几率或消除风险，具有较高的可控性。

## 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

本项目主管部门是指长沙市雨花区城市人居环境局。

主管部门负责按照保障性安居工程项目工作要求并根据保障性安居工程项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行保障性安居工程项目专项债券项目库，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《长沙市雨花区 2021 年保障性安居工程  
专项债券自然村城中村改造项目预期收益与融资平衡方案》  
之盖章页)

长沙市雨花区财政局



长沙市雨花区城市人居环境局



2021 年 09 月 02 日