

湖南省张家界市 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

湖南省张家界市 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 42,700.00 万元。其中市本级 42,700.00 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
张家界市本级	沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区(B区)项目	42,700.00	10 年
合计		42,700.00	

张家界市 2021 年保障性安居工程专项债券 沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区(B 区)项目 预期收益与融资平衡方案

一、项目概况

(一) 区域介绍

1、地理位置

张家界市是湖南省辖地级市，辖 2 个市辖区（永定区、武陵源区）、2 个县（慈利县、桑植县），位于湖南西北部，澧水中上游，属武陵山区腹地。距省会长沙 398 公里（以市政府所在地永定区计算）。张家界距长沙全程高速 320 公里；它的地理位置坐标是：北纬 28° 52′ 至 29° 48′，东经 109° 40′ 至 111° 20′。东与常德市的石门县与桃源县交界，南与沅陵县毗连，西与永顺县、龙山县接壤，北与湖北省的鹤峰县与宣恩县为邻，总面积 9,516 平方公里，东西最长 167 公里，南北最宽 96 公里。

2、发展情况

张家界因旅游建市，是中国最重要的旅游城市之一，是湘鄂渝黔革命根据地的发源地和中心区域。近年来，张家界市全面实施“提质张家界，打造升级版”战略，真抓实干，攻坚克难，全面建设小康社会取得丰硕成果。

2013 年以来，张家界市适应经济发展新常态，稳增长、促转型，综合实力稳步提升。面对经济下行的影响和转型升级的任务，张家界市转变发展理念，突出项目建设，注重转型升级，落实重点部署，实现经济平稳较快增长。

2019 年，在省委省政府和市委的坚强领导下，大力实施“对

标提质、旅游强市”战略和“11567”总体思路，扎实做好“六稳”工作，着力推动高质量发展，经受了经济下行压力持续加大、多重困难层层叠加的严峻考验，保持了经济社会持续健康发展。这一年，全市经济发展迈出坚实步伐。经济运行总体平稳、稳中有进、进中趋优，地区生产总值增长 7.7%(预计数，下同)，固定资产投资增长 11%，社会消费品零售总额增长 10.5%，地方一般公共预算收入增长 8.76%，均高于全省平均水平；规模工业增加值增长 8%，为近五年最好水平；城乡居民人均可支配收入分别增长 8.1%和 10.4%。这一年，发展动能加速集聚。黔张常铁路建成运营，正式迈入高铁时代；接待入境游客 137.04 万人次(新统计口径)，增长 178.65%，增速居全国第二位；一批“三类 500 强”企业成功引进，产业发展后劲增强。这一年，张家界品牌效应不断彰显。一批国际性节会赛事成功举办，荣获“中国美丽山水城市”“中国绿色发展优秀城市”“湖南省文明城市”称号，居中国城市品牌评价(地级市)百强榜第 53 位，张家界知名度、美誉度、影响力不断扩大。这一年，全市发展氛围更加浓厚。成功举办庆祝中华人民共和国成立 70 周年系列活动，扎实开展“不忘初心、牢记使命”主题教育，“理旧事解难事办实事”集中攻坚行动取得实效，全市上下凝心聚力、共克时艰，汇聚了“万众一心加油干，越是艰险越向前”的强大合力。

3.发展目标和发展规划

根据《张家界市“十四五”规划和二〇三五年远景目标纲要》：

“十四五”时期，全市上下高举中国特色社会主义伟大旗

帜，以“三高四新”战略为引领，坚持创新引领开放崛起，坚持对标提质旅游强市和“11567”总体思路，坚持“建设国内外知名旅游胜地”总目标不动摇，统筹发展和安全，坚持党的全面领导、坚持以人民为中心、坚持新发展理念、坚持深化改革开放、坚持系统观念的发展原则，着力打造“两地两区一龙头一家园”，全面开启社会主义现代化建设新征程。

《纲要》明确，到 2025 年，实现经济发展迈入高质量，旅游发展跨越新高度，生态文明实现新进步，改革开放取得新成效，治理效能得到新提升，社会民生增进新福祉；到 2035 年，建成国内外知名旅游胜地，建成旅游强市、生态强市、文化强市、健康张家界和国际精品旅游城市，实现富饶美丽幸福美好愿景，基本实现社会主义现代化。

《纲要》中确定，“十四五”时期张家界市经济社会发展重点围绕十大任务，即以旅游高质量发展为引领，构建现代产业体系；坚持扩大内需战略，积极融入新发展格局；推进新型城镇化，建设国际精品旅游城市；坚持城乡融合发展，全面推进乡村振兴；加强基础设施建设，提升发展支撑能力；提升文化软实力，彰显文化底蕴魅力；推进绿色发展，打造“世界绿谷”；坚持全面深化改革创新，培育壮大发展新动能；增进民生福祉，满足人民对美好生活向往；统筹发展和安全，建设更高水平的平安张家界。。

张家界市 2018-2020 年财政经济数据

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（GDP）	578.92	552.10	556.68
居民人均可支配收入（元）	16,465.00	18,026.00	19139.00

一般公共预算收入	34.66	37.69	32.13
政府性基金收入	32.57	75.07	73.08
其中：国有土地出让收入	30.76	72.93	70.09
政府性基金支出	32.23	67.76	97.34
其中：国有土地出让支出	28.88	50.62	49.45

张家界市本级 2018-2020 年财政经济数据

项目	2018 年	2019 年	2020 年
一般公共预算收入	13.28	13.32	14.51
政府性基金收入	7.16	12.99	44.62
其中：国有土地出让收入	6.75	12.14	42.92
政府性基金支出	8.58	14.77	45.22
其中：国有土地出让支出	8.00	14.24	34.83

(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
沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区（B区）项目	本项目估算总投资102,309.00万元，项目地点位于张家界市永定区沿河社区滨河路。项目建设周期48个月，从2019年9月至2023年8月。目前项目已开工建设。	本项目总用地面积50.69亩，总建筑面积23.20万平方米，其中地上总建筑面积17.6万平方米，地下室建筑面积5.6万平方米，住宅户数1332套。拟建5栋安置房，4栋限价商品房，1栋幼儿园，1栋配套用房，两层地下室，及其他亮化、绿化等附属工程。	张家界市住房和城乡建设局	1、不动产权证书（湘（2020）张不动产权第002082号）； 2、《建设用地规划许可证》（地字第4308002002020002号）； 3、《建设工程规划许可证》（地字第430800202030047号）； 4、建设项目环境影响登记表完成备案，（备案

			<p>号 20194308020000 0170);</p> <p>5、《关于张家界市沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区(B区)项目节能报告的审查意见》(张发改资环〔2020〕147号);</p> <p>6、《关于张家界市沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区(B区)项目节能报告的审查意见》(张发改资环〔2020〕147号);</p> <p>7、《关于核准沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区B区项目的批复》(张发改审〔2019〕44号);</p> <p>8、《关于调整沿河城市棚户区南门口特色街区B区项目投资规模的批复》(张发改审〔2020〕51号);</p> <p>9、《建设工程施工许可证》(编号: 43080020210207 0199);</p>
--	--	--	---

沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区(B区)项目已经

通过北京市炜衡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

本项目产生的经济效益，主要表现在以下几方面。

1、本项目的实施可以实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约土地使用，提升周边土地价值，配合房地产建设，产生显著的经济效益。

2、项目实施后，将带动相关商旅、娱乐等产业的发展，逐年将有固定的投资回报。给优化空间功能布局、推进产业转型升级带来契机，能够有效解决土地资源约束，发展空间受限的问题，有利于推进当地产业转型升级；将加快本地区城市化进程，有效带动周边地区发展，进一步改善居民居住条件。

3、本项目的实施将改变区域产业结构，提升项目区域的形象、加速与周边区域间的交流，进一步改善投资环境，加快沿线区域的建设与开发，引导该区域产业结构和产业布局的调整，带动商业、建筑业、运输业等相关产业的迅速发展，从而促进项目影响区域的经济繁荣，推动社会经济的持续发展。

（二）社会效益分析

1、本项目为棚户区改造项目，是党中央、国务院作出的一项重大决策和惠及千家万户、造福子孙后代的民心工程。加快棚户区改造市改善民生的重要举措，是拉动经济增长的有效途径，是城市提质的现实需要。

2、本项目是张家界市实施“提质张家界打造升级版”战略

和“1656”行动计划、全力打造市中心城区澧水两岸景观风貌带和旅游产业带中的一项标志性工程，对改善城市面貌、完善城市功能和提高城市品位有着非常重要的意义。

3、项目实施后将会极大地改善澧水风貌带的人居环境，美化老城区的市容市貌，完善城市基础设施整体功能，使区域的经济发展得到提高，城市建设加快前进步伐。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算

1、编制依据

- 1) 本项目规划设计方案;
- 2) 国家计委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);
- 3) 《湖南省建筑工程消耗量标准》(2014年版);
- 4) 《湖南省安装工程消耗量标准》(2014年版);
- 5) 《湖南省园林工程消耗量标准》(2014年版);
- 6) 《工程勘察设计收费标准》计价格〔2002〕10号;
- 7) 《湖南省政府投资建设工程项目估算指标》(湘建价〔2017〕54号);
- 8) 湘建价〔2019〕47号、湘建价〔2019〕61号、湘建价〔2019〕130号文件;
- 9) 《湖南省建筑工程概算定额》(湘建价[2018]号);
- 10) 《招标代理服务收费规定》计价格〔2002〕1980号;
- 11) 建设单位管理费根据财建〔2016〕504号文计算;

12) 工程前期咨询费根据计价格〔1999〕1283号文计算;

13)《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》(国办发〔2014〕36号);

14)《中华人民共和国工程建设标准强制性条文》;

15)《湖南省城市保障性住房建设工作办公室关于印发2014年全省住房保障工作要点的通知》(湘住保〔2014〕1号);

16) 工程质量检测费根据湘建价〔2009〕3号文计算;

17) 工程建设投资按当地类似项目投资估算额采用扩大(缩小)系数法增减投资。

2、项目投资估算

本项目总投资估算为 102,309.00 万元, 其中建安工程费用为 68,144.80 万元; 工程建设其他费用为 25,954.96 万元; 预备费为 3,407.24 万元; 建设期利息为 4,802.00 万元。

项目投资估算表

单位: 万元

序号	工程费用名称	单位	数量	单价	合价(万元)	备注
一	工程费用				68,144.80	
(一)	地上建筑部分				41,235.14	
1	主体建筑工程费	m ²	174,418.00	1,550.00	27,034.79	
2	装饰工程费	m ²	174,418.00	450.00	7,848.81	外墙及室内简要装修
3	给排水工程	m ²	174,418.00	120.00	2,093.02	
4	电力照明系统工程	m ²	174,418.00	90.00	1,569.76	
5	弱电工程	m ²	174,418.00	70.00	1,220.93	
6	消防工程	m ²	174,418.00	75.00	1,308.14	自喷系统、自报系统

序号	工程费用名称	单位	数量	单价	合价(万元)	备注
7	附属用房工程	m ²	1,183.00	1,350.00	159.71	屋顶机房
(二)	地下车库部分				23,564.44	
1	主体建筑工程费	m ²	56,322.00	3,500.00	19,712.70	(含土石方、基坑围护、结构)
2	装饰工程	m ²	56,322.00	260.00	1,464.37	
3	给排水工程	m ²	56,322.00	70.00	394.25	
4	电气工程	m ²	56,322.00	95.00	535.06	
5	消防工程	m ²	56,322.00	140.00	788.51	自喷系统、自报系统
6	暖通工程	m ²	56,322.00	110.00	619.54	
7	交通工程	项	1.00		50.00	
(三)	附属工程				1,285.22	
1	大门、围墙	项	1.00		110.00	
2	广场、运动场	m ²	5,080.00	500.00	254.00	麻石地面 500 元/m ²
3	道路工程	m ²	6,727.00	850.00	571.80	
4	综合管网工程	m	1,500.00	640.00	96.00	户外给排水、电气管 线
5	绿化	m ²	10,137.10	250.00	253.43	250 元/m ²
(四)	配套设备购置费	项	1.00		2,060.00	
1	发电机组等配电设备				360.00	
2	电梯、环卫设施				1,380.00	
3	文体配套设施				200.00	
4	停车管理系统				120.00	
二	工程建设其他费				25,954.96	
1	土地费用	亩	50.69		20,609.00	拍卖费用及交纳税费
2	环境影响评估费用	亩			33.99	计价格〔2002〕125 号文

序号	工程费用名称	单位	数量	单价	合价（万元）	备注
3	建设单位管理费	项			1,192.61	财建[2002]394 号
4	工程建设监理费	项			1,160.32	发改价格[2007]670 号文
5	工程勘察设计费	项			1,159.23	计价格〔2002〕10 号文
6	施工图预算编制费	项			96.24	
7	施工图审查费	项			6.50	
8	前期项目工程咨询费	项	1.00		75.00	
9	招标代理费用	项	1.00		85.14	发改价格[2011]534 号文
10	项目报建费及其他	m²	174,418.00	70.00	1,536.93	
三	预备费				3,407.24	
1	基本预备费	项			3,407.24	建安工程的 5%
四	建设期利息				4,802.00	
五	投资总额				102,309.00	

本项目已完成前期工作并于 2021 年 2 月开工建设，前期投入全部使用自筹资金。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	2020 年及以前	2021 年	2022 年	2023 年
沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区（B 区）项目	102,309.00	8,000.00	76,000.00	9,000.00	9,309.00

其中 2021 年投资计划如下表所示：

2021 年度项目投资计划表

单位：万元

月度	1-8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合计
投资金额	2,000.00	34,000.00	12,000.00	24,000.00	4,000.00	76,000.00
其中：专项债券金额	-	32,000.00	10,700.00	24,000.00	3,300.00	70,000.00

（二）资金筹措方案

沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区（B 区）项目的资金来源主要为资本金和发行政府专项债券。项目总投资 102,309.00 万元，其中用于项目支出的资本金 32,309.00 万元，资本金将根据项目进度逐步到位。拟申请发行政府专项债券资金 70,000.00 万元，本次拟申请发行 42,700.00 万元。

沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区（B 区）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			
沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区（B 区）项目	32,309.00	70,000.00	42,700.00	2021 年湖南省保障性安居工程专项债券（七期）-2021 年湖南省政府专项债券（四十八期）	10

四、项目收入和成本预测

（一）收入预测依据

沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区（B 区）项目收益主要来源于住宅销售收入、商业出租收入、地下车库销售收入、物业服务收入和地上停车位出租收入。

1、购物中心租赁价格市场情况调查

张家界市及周边购物中心情况调查表

序号	企业名称/房源	所在位置	租赁价格 (元/m ² 月)
2	人民广场商业步行街	张家界市	130.00
3	广和购物中心	张家界市	150.00
4	梅尼购物中心	张家界市	120.00
5	均价		133.00

2、住宅和地下车库价格市场调查

张家界市南门口住宅和地下车库价格情况调查表

序号	项目名称	地下车库价格 (元/个)	市场价格 (元/m ²)
1	逸臣中央	130,000.00	8,925.00
2	山水印象	120,000.00	8,641.00
3	维港十字街	150,000.00	9,299.00
4	南门口特色街安置区	115,000.00	7,545.00
5	紫云小区	118,000.00	6,384.00
6	均价	126,600.00	8,158.80

(二) 项目收入预测

在对本项目各营收项目市场价格调研的基础上，对专项债券存续期内的各项目收入测算如下：

1、住宅销售收入：根据前述市场调查，张家界市市场房价均价为 8,158.80 元/m²，本项目住宅销售价格暂定为 7,800.00 元/m²，总住宅面积 163,009.00m²，总套数 1332 套，其中回迁房 120 套，可用于对外销售的面积为 148,323.50m²，计划 2023 年销售 20%，2024 年-2027 年每年销售 15%、2028 年-2031 年每年销售 5%。

2、商业出租收入：根据前述市场调研，周边类似商业租金平均价格在 133.00 元/m²·月，结合项目的区域位置，本项目经营期前两年的年租金按 130.00 元/m²·月，第三年开始每三年租金上调 7%。本项目商业建筑面积为 4,687.00 m²，经营期第一年出

租面积为可总建筑面积的 50%，第二年 60%、第三年 70%、第四年 80%、第五年 90%，第六年及以后各年均按 95% 计。2023 年营业收入按 4 个月计，2031 年营业收入按 7 个月计，年营业收入=租金×出租面积×年营业时间×出租率。

3、地下车库销售收入：参考住宅地下车库销售价格，每个车位销售价格暂定 125,000.00 元/个，共有 1,401 个地下车位，计划第一年销售 30%、第二年、第三年和第四年 20%、第五年 10%。

4、物业服务收入：根据《张家界市发展和改革委员会关于发布张家界市 2020 年版政府定价的经营服务性收费目录清单的公告》（2020 第 1 号）规定，物业费按房屋面积每平方米每月 1.0-2.5 元标准执行，本项目经营期前两年物业费按 1.50 元/m²·月收取，第三年开始每三年上调 7%，计费面积为每年出租及出售的建筑面积，计 167,696.00m²。2023 年营业收入按 4 个月计，2031 年营业收入按 7 个月计。

5、地上停车位出租收入：本项目共建设有停车位 300 个，根据《张家界市发展和改革委员会关于发布张家界市 2020 年版政府定价的经营服务性收费目录清单的公告》（2020 第 1 号）规定，停车收费指导价为 2~5 元/小时，单台车每天最高不超过 20 元，本项目按 15 元/车位·天测算停车位出租收入，第三年开始每三年上调 7%，第一年负荷率按 50%，第二年至第四年每年增长 10%，第五年 95%封顶。2023 年营业收入按 4 个月计，2031 年营业收入按 7 个月计，年营业收入=单价×车位数×年

营业时间 × 负荷率。

沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区（B区）项目

预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区（B区）项目	住宅销售收入	23,138.47	17,353.85	17,353.85	17,353.85	17,353.85
	商业出租收入	121.86	438.70	547.65	625.88	704.12
	地下车库销售收入	5,253.75	3,502.50	3,502.50	3,502.50	1,751.25
	物业服务收入	100.62	301.85	323.99	323.99	323.99
	地上停车位出租收入	27.38	98.55	123.02	140.60	166.96
	小计	28,642.08	21,695.45	21,851.01	21,946.82	20,300.17

（续上表）单位：万元

项目名称	收入类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区（B区）项目	住宅销售收入	5,784.62	5,784.62	5,784.62	5,784.62	115,692.35
	商业出租收入	795.28	795.28	795.28	496.39	5,320.44
	地下车库销售收入	-	-	-	-	17,512.50
	物业服务收入	346.12	346.12	346.12	215.99	2,628.79
	地上停车位出租收入	178.61	178.61	178.61	111.47	1,203.81
	小计	7,104.63	7,104.63	7,104.63	6,608.47	142,357.89

（三）项目预期成本预测

本项目的主要成本包括运营成本和税金及附加，运营成本包含公共区域燃料动力费、工资及福利费、维修费用和管理费用。债券存续期内总支出为 16,358.62 万元。

1、运营成本

（1）燃料动力费：水费按非居民用水 4.10 元/吨计算，公共区域耗水 1.02 万吨；电费按一般商业用电计算 0.59 元/kwh，公共区域耗电 2.35 万 kWh。水电价格从第三年开始按每 3 年增加 6%测算。

（2）工资及福利费：本项目人员初步确定 16 人，主要是物业管理人员，人均工资按照张家界地区同类型人员工资标准确定为 5 万元/年。从第三年开始每 3 年工资及福利增加 5%。

（3）修理费：按照项目工程建设投资的 0.1%测算。

（4）管理费：按照营业收入的 1.0%估计。

2、税金及附加

本项目相关税费主要包括增值税、房产税、城市建设维护税、教育费附加、地方教育费附加等。一般物业出租出售收入增值税税率为 9%，物业服务收入增值税税率为 6%，水费增值税税率 9%，电费增值税税率 13%，城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加税税率分别为增值税的 7%、3%、2%；房产税税率按 12%计。

沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区（B 区）项目

运营成本及税费测算表

单位：万元

项目名称	类别	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区（B 区）项目	（一）运营成本	336.59	367.46	373.19	374.15	357.68
	外购燃料及动力费	1.86	5.57	5.90	5.90	5.90
	工资及福利费	25.60	76.80	80.64	80.64	80.64
	修理费	22.71	68.14	68.14	68.14	68.14
	管理费	286.42	216.95	218.51	219.47	203.00
	（二）税费	2,659.03	2,045.28	2,071.00	2,088.46	1,944.81
	增值税	2,362.16	1,783.02	1,795.27	1,803.18	1,667.22
	城建税	165.35	124.81	125.67	126.22	116.71
	教育附加	70.86	53.49	53.86	54.10	50.02
	地方教育附加	47.24	35.66	35.91	36.06	33.34
	房产税	13.42	48.30	60.29	68.90	77.52
	小计	2,995.62	2,412.74	2,444.19	2,462.61	2,302.49

（续上表）单位：万元

项目名称	类别	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区（B 区）项目	（一）运营成本	230.12	230.12	230.12	189.95	2,689.38
	外购燃料及动力费	6.26	6.26	6.26	3.87	47.78
	工资及福利费	84.67	84.67	84.67	51.86	650.19
	修理费	68.14	68.14	68.14	68.14	567.83

	管理费	71.05	71.05	71.05	66.08	1,423.58
	(二) 税费	733.85	733.85	733.85	659.11	13,669.24
	增值税	577.06	577.06	577.06	539.70	11,681.73
	城建税	40.39	40.39	40.39	37.78	817.71
	教育附加	17.31	17.31	17.31	16.19	350.45
	地方教育附加	11.54	11.54	11.54	10.79	233.62
	房产税	87.55	87.55	87.55	54.65	585.73
	小计	963.97	963.97	963.97	849.06	16,358.62

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 142,357.89 万元，预期总成本 16,358.62 万元，项目净收益即可用于融资平衡的资金为 125,999.27 万元。

（二）项目融资还本付息情况

沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区（B区）项目拟申请政府专项债券 70,000.00 万元，本次拟申请政府专项债券 42,700.00 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 10 年期债券的预测利率为 3.43%，每年需偿付利息 2,401.00 万元，债券存续期内本息共计 94,010.00 万元。未来融资本息预测情况视项目情况而定。

综合考虑已有融资、本次债券和未来融资，沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区（B区）项目还本付息情况如下表所示：

沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区（B区）项目
还本付息情况表

单位：万元

沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区	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
	2021	-	70,000.00	-	70,000.00	-	-
	2022	70,000.00		-	70,000.00	2,401.00	2,401.00
	2023	70,000.00	-	-	70,000.00	2,401.00	2,401.00
	2024	70,000.00	-	-	70,000.00	2,401.00	2,401.00

(B 区)项目	2025	70,000.00	-	-	70,000.00	2,401.00	2,401.00
	2026	70,000.00	-	-	70,000.00	2,401.00	2,401.00
	2027	70,000.00	-	-	70,000.00	2,401.00	2,401.00
	2028	70,000.00	-	-	70,000.00	2,401.00	2,401.00
	2029	70,000.00	-	-	70,000.00	2,401.00	2,401.00
	2030	70,000.00	-	-	70,000.00	2,401.00	2,401.00
	2031	70,000.00	-	70,000.00	-	2,401.00	72,401.00
	合计	-	70,000.00	70,000.00	-	24,010.00	94,010.00

(三) 项目融资平衡情况

本项目偿债资金来源于综合楼租赁营业收入、标准厂房销售营业收入、标准厂房租赁营业收入、配套服务用房租赁营业收入、物业服务营业收入和停车场营业收入。预计用于融资平衡的相关收益为 125,999.27 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.34。

沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区（B 区）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
沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区（B 区）项目	125,999.27	70,000.00	94,010.00	1.34

同时，沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区（B 区）项目融资平衡情况已经通过利安达会计师事务所审计通过。

(四) 压力测试

考虑到收入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	1.19	1.34	1.49
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.36	1.34	1.32

基于上表，收入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 1.19，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 1.32，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，项目计算期内按半年付息，债券到期一次性偿还本金，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	建设期			运营期		
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	现金流入	244,666.89	8,000.00	76,000.00	9,000.00	37,951.08	21,695.45	21,851.01
1	资本金流入	32,309.00	8,000.00	6,000.00	9,000.00	9,309.00	-	-
2	融资资金流入	70,000.00	-	70,000.00	-	-	-	-
3	运营期现金流入	142,357.89	-	-	-	28,642.08	21,695.45	21,851.01
二	现金流出	209,076.12	8,000.00	76,000.00	9,000.00	13,505.12	4,813.74	4,845.19
1	建设期资金流出	98,707.50	8,000.00	76,000.00	6,599.00	8,108.50	-	-
2	运营期资金流出	16,358.62	-	-	-	2,995.62	2,412.74	2,444.19
3	融资还本付息	94,010.00	-	-	2,401.00	2,401.00	2,401.00	2,401.00
三	现金净流量	35,590.77	-	-	-	24,445.96	16,881.71	17,005.82
四	期末累计现金结存	-	-	-	-	24,445.96	41,327.67	58,333.49

(续上表) 单位: 万元

序号	项目	合计	运营期					
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	244,666.89	21,946.82	20,300.17	7,104.63	7,104.63	7,104.63	6,608.47
1	资本金流入	32,309.00	-	-	-	-	-	-
2	融资资金流入	70,000.00	-	-	-	-	-	-
3	运营期现金流入	142,357.89	21,946.82	20,300.17	7,104.63	7,104.63	7,104.63	6,608.47
二	现金流出	209,076.12	4,863.61	4,703.49	3,364.97	3,364.97	3,364.97	73,250.06
1	建设期资金流出	98,707.50	-	-	-	-	-	-
2	运营期资金流出	16,358.62	2,462.61	2,302.49	963.97	963.97	963.97	849.06
3	融资还本付息	94,010.00	2,401.00	2,401.00	2,401.00	2,401.00	2,401.00	72,401.00
三	现金净流量	35,590.77	17,083.21	15,596.68	3,739.66	3,739.66	3,739.66	-66,641.59
四	期末累计现金结存	-	75,416.70	91,013.38	94,753.04	98,492.70	102,232.36	35,590.77

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。

1、社会稳定风险

风险描述：社会稳定风险的形式包括社会治安、群众信访、安全生产施工等形式。一般情况下，本项目社会稳定问题产生之初，其表现多是电话、走访等形式中的一种或几种方式，比较缓和。但随着事态发展或者突发环境污染和施工安全事件时，也有可能朝着阻挠施工、上访等严重恶性社会稳定问题的发展，特殊情况下甚至发展为小规模群体性事件。

正常情况下，社会稳定问题出现的症结是发起者为了维护合法利益，表达诉求的一种方式之一，本身不会对社会造成不良的影响。但如果演变成恶性的群体性事件，其对社会稳定的影响将是无法估量的。对工程项目建设来讲可能会分散建设精力、增加投入、延迟工期、工程停工、甚至造成破坏；对社会来讲可能会打乱居民正常生活、妨碍社会正常运转、扰乱社会治安、影响社会稳定等。

应对措施：根据类似项目实施过程中易发生的社会稳

定风险的经验判断，并结合本项目对工程的具体要求进行分析评价，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

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。

（3）其他因素引起的风险

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。该类问题将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。如此情况发生，为防止事态恶化，将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。

2、工程建设风险

风险描述：工程建设风险是指在工程地质条件和工程设计发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期拖长造成损失，另一方面是工程过程管理不佳，导致工程质量不佳，经常需要整改等造成建设进度延长的风险。

应对措施：所选择的建设单位应具备良好的业务资质和项目建设能力，工程经验丰富，在项目启动建设时，充分考虑项目施工困难，提前做好各种预案，加强项目施工过程中的管理工作，提高工程质量，增加检查频次，确保项目安全生产，保障项目进度和质量。

3、项目收益与预期存在差异风险

风险描述：项目主要收入来源于房屋售卖、房屋租金、停车场及充电桩收入。相关收入受市场价格影响较大，若经济发展不及预期，将对项目后续收益产生影响，形成项目收益与预期存在差异的风险。

应对措施：谨慎评估好项目预期收益，做到合理预估项

目收益，尽量减少与预期差异的可能。加强项目实现收入的过程管理，尽可能实现预期收益。在项目收益与预期存在差异，收入无法覆盖本息时提前做好预案，由财政安排好政府性基金收入、专项收入偿还，确保债券本息偿还不出现风险。

4.项目完工风险

风险描述：在建设施工过程产生的风险，可能会出现建设标准、建设内容、施工进度和工程质量不达标的问题，影响项目如期完工，带来成本超支问题。

应付措施：针对上述可能出现的问题，项目单位将在项目建设期，对项目全部建设资金使用情况适时进行审计；在项目建成后，对相关成本进行专项审计。当项目总投资超过概算时，由项目单位负责筹集落实资金缺口，确保项目资金的及时投入和工程的顺利完成。

七、还款保障情况

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。

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。

八、主管部门责任

本项目主管部门是指张家界市住房和城乡建设局。

主管部门负责按照本项目工作要求并根据本项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行本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，做好本项目专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好本项目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。

（以下无正文）

（本页无正文，为《张家界市 2021 年保障性安居工程专项
债券张家界市沿河城市棚户区·南门口特色街区安置区（B 区）
项目预期收益与融资平衡方案》之盖章页）



张家界市财政局



张家界市住房和城乡建设局

2021 年 9 月 2 日