

湖南省张家界市 2023 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 2023 年保障性安居工程专项债券项目 1 个，本次拟发行政府专项债券资金总额为 15000.00 万元。其中永定区 15,000.00 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
永定区	八米桥至空港新城城市棚户区改造项目	15,000.00	5 年
合计		15,000.00	-

张家界市永定区 2023 年保障性安居工程专项债券

八米桥至空港新城城市棚户区改造项目
预期收益与融资平衡方案

张家界地区八米桥至空港新城城市棚户区改造项目拟发行保障性安居工程专项债券 15,000.00 万元，具体信息如下：

单位：万元

项目名称	债券名称	本次发行金额	本次发行期限	实施机构
八米桥至空港新城城市棚户区改造项目	2023 年湖南省保障性安居工程专项债券（一期）-2023 年湖南省政府专项债券（二十四期）	15,000.00	5 年	张家界市永定区住房和城乡建设局

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 $28^{\circ} 52'$ 至 $29^{\circ} 48'$ ，东经 $109^{\circ} 40'$ 至 $111^{\circ} 20'$ 。东与常德市的石门县、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、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。

“十三五”时期，面对错综复杂的国际形势和艰巨繁重的改革发展稳定任务，面对 2020 年新冠肺炎疫情严重冲击，

市委坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚决贯彻习近平总书记重要讲话指示精神和党中央、省委决策部署，团结带领全市人民，大力实施“三高四新”战略，坚持对标提质旅游强市和“11567”总体思路，攻坚克难、砥砺前行，推动全市经济社会发展取得巨大成就。综合实力不断增强，旅游经济高质量发展态势进一步巩固，以“锦绣潇湘”为品牌全域旅游基地的龙头地位逐步凸显；旅游融合发展，带动工业提质升级、农业基础夯实、新经济活力强劲；统筹新冠肺炎疫情防控和社会经济发展成效明显，成为全省确诊病例最晚、病例人数最少、治疗周期最短、病例清零最早的市州，做好“六稳”工作、落实“六保”任务扎实有效；防范化解重大风险有力有序，脱贫攻坚目标任务圆满完成，以大鲵国家级自然保护区水电项目整改为重点的污染防治攻坚战取得决定性成果，成功创建国家森林城市、国家环境空气质量达标城市、省级园林城市，国家卫生城市创建通过公示、即将正式命名；重点领域关键环节改革实现突破，对外开放水平显著提升；城乡面貌明显改善，实现县县通高速、村村通公路，步入高铁时代；民生保障全面加强，法治张家界、平安张家界、清廉张家界建设有力推进，社会和谐稳定。

3.发展目标

根据《张家界市“十四五”规划和2035年远景目标的建议》，未来五年经济社会发展的主要目标是：围绕“建设国内外知名的旅游胜地”总目标，立足国内外发展趋势、张

张家界市发展基础条件和阶段性特征，突出目标导向和问题导向，推动经济发展取得新成效，地区生产总值增速高于全省平均水平 1 个百分点以上，经济总量接近 1 千亿元；推动改革开放迈出新步伐、社会文明程度得到新提高、生态文明建设实现新进步、民生福祉达到新水平、治理效能得到新提升，基本建成旅游强市、生态强市、文化强市、健康张家界和国际精品旅游城市。

4.发展规划

《张家界市“十四五”规划和 2035 年远景目标的建议》提出，加快城镇老旧小区改造，配套完善社区、小区功能，提高居民自治和管理水平。以协调推进乡村振兴战略和新型城镇化战略为抓手，以缩小城乡发展差距和居民生活水平差距为目标，建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系。

张家界市永定区 2020-2022 年财政经济情况

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值（GDP）	230.66	239.67	239.27
居民人均可支配收入（元）	22,871.00	24,723.00	25,590.00
一般公共预算收入	6.02	6.74	6.37
政府性基金收入	5.07	13.08	1.06
其中：国有土地出让收入	5.00	13.04	0.95
政府性基金支出	6.52	15.41	8.05
其中：国有土地出让支出	1.19	8.85	0.41

数据来源：永定区财政局。

（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
八米桥至空港新城城市棚户区改造项目	项目总投资 50,000.00 万元，征收安置采用实物安置方式；建设地点位于张家界市永定区南庄坪街道大悲庵社区，融山西路南侧，荷花国际机场北侧，机场北路西侧。项目建设期限为 44 个月，即 2020 年 5 月至 2023 年 12 月。	项目建设内容包括征地拆迁和安置房及配套设施建设。征拆范围内的用地面积 253,460.00 平方米（380.19 亩），征收户数 327 户，征收房屋建筑面积 67,000.00 平方米；安置小区总占地面积 30.19 亩，总建筑面积 86,658.44 m ² ，其中：住宅建筑面积 66,428.41 m ² ，配套用房建筑面积 3,208.62 m ² ，物业等其他用房 919.99 m ² ，地下室 16,101.42 m ² ，地下车位 371 个。配套建设给排水、供配电、燃气、消防、绿化、硬化等设施。	张家界市永定区住房和城乡建设局	《张家界市永定区发展和改革局关于八米桥至空港新城城市棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（张定发改审批[2020]62 号）；《张家界市永定区发展和改革局关于八米桥至空港新城城市棚户区改造项目可行性研究报告的补充批复》（张定发改审批[2020]69 号）；《张家界市自然资源和规划局关于永定区八米桥至空港新城城市棚户区改造等 4 个招商项目的踏勘选址意见》（2019 年 5 月 15 日）；《湖南省住房和城乡建设厅等五部门关于下达 2018 年保障性安居工程建设计划和项目的通知》（湘建保[2018]18 号）；《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》（湘建保函[2018]191 号）；《湖南省住房和城乡建设厅等五部门关于第二次调整 2018 年部分城镇棚户区改造项目的通知》（湘建保函[2018]330 号）；《张家界市永定区人民政府关于将月亮湾小区西侧万家溶周边、八米桥至空港新城两个城市棚户区改造项目安置方式由货币化调整为实物安置的请示》张定政[2020]106 号；《不动产权证书》湘（2020）张定不动产权第 0002149 号；《建设用地规划许可证》建规〔地〕字第 SY201811005 号；《建设工程规划许可证》建字第 430800202030029；《建筑工程施工许可证》编号 430802202101140201。

八米桥至空港新城城市棚户区改造项目已经通过湖南泓锐律师事务所合法性审查。

安置小区规划指标表

序号	名称		单位	数量	备注
1	规划用地面积		m²	20,126.77	约 30.19 亩
2	总建筑面积		m²	86,658.44	
3	地下室建筑面积		m²	16,101.42	
4	计容建筑面积		m²	70,232.45	
5	其中	住宅	m²	66,428.41	
6		配套用房	m²	3,208.62	
7		物业用房	m²	287.53	
		消防控制室	m²	25.48	
		养老服务设施	m²	172.36	
		架空层	m²	90.05	
		门卫	m²	20	
8	屋顶机房		m²	324.57	不计容
9	容积率			3.49	
10	建筑占地面积		m²	4,288.72	
11	建筑密度		%	21.31	
12	绿地面积		m²	7,748.81	
13	绿地率		%	38.5	
14	总户数		户	350	
15	居住人口		个	1,120	3.2 人/户
16	车位数		辆	407	
	其中	地面停车位	辆	36	
		地下停车位	辆	371	

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。

八米桥至空港新城城市棚户区改造项目已列入 2018 年度国家棚改计划。项目征收范围内土地面积为 253,460.00 平方米（合计 380.19 亩），安置房建设用地面积 30.19 亩，可出让的腾空土地面积 350 亩（均为项目内的土地）。该项目全部采用实物安置，安置小区的住宅 66,428.41 m²用于安置户安置，配套用房 3,208.62 m²及停车位 371 个可出售，腾空的土地 350 亩可出让。宗地图如下：



二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本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

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。加快棚户区改造是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。该项目的实施有利于南庄坪街道加强基础设施建设，完善城市功能；有利于有缓解南庄坪街道住房紧张问题，改善城镇低收入家庭的住房困难状况，促进房地产业的和谐健康发展，对促进社会稳定和构建和谐社会起到良好的作用，其社会效益明显。项目与所在地的社会环境、人文条件相适应，无环保、宗教、民族等社会矛盾。且对当地资源的需求不会造成供应压力，项目社会风险程度很小。

（三）项目投资合规性与项目成熟度

项目按照建设审批流程，已办理立项批复、环评批复、《湖南省住房和城乡建设厅等五部门关于下达 2018 年保障性安居工程建设计划和项目的通知》（湘建保[2018]18 号）；《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》（湘建保函 [2018]191 号）；《湖南省住房和城乡建设厅等五部门关于第二次调整 2018 年部分城镇棚户区 改造项目的通知》（湘建保 函[2018]330 号）；《张家界市永定区人民政府关于将月亮湾小区西侧万家溶周边、八米桥至空港新城两个城市棚户区改造项目安置方式由货币化调整为实物安置的请示》张定政[2020]106 号；建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。项目已开工建设。

（四）债券资金需求合理性分析

项目资金来源包括财政资金 19,000.00 万元，占项目总投资的 38%；申请专项债券资金 31,000.00 万元，占项目总投资的 62%。自有资金比例符合项目融资要求，资金用于保障性安居工程建设，符合专项债券资金使用方向，债券资金需求合理。

（五）项目事前绩效评价结果

经张家界市财政局根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》(中发〔2018〕34号)、《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《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)、《财政部关于印发<项目支出绩效管理办法>的通知》(财预〔2020〕10号)、《财政部关于印发<地方政府专项债券项目资金绩效管理办法>的通知》(财预〔2021〕61号)和《中共湖南省委办公厅湖南省人民政府办公厅关于全面实施预算绩效管理的实施意见》(湘办发〔2019〕10号)、湖南省财政厅关于印发《湖南省政府债务项目绩效管理暂行办法》的通知(湘财绩〔2020〕12号)等文件对项目《项目绩效目标表》和实施方案进行审核，认定本项目事前绩效评估通过且将项目专项债偿还计划纳入财政每年收支计划。

（六）项目存续期

项目为保障性安居工程，根据同类项目建设和运营经验，结合项目实施的具体情况，项目建设期：2020年5月至

2023 年 12 月，项目运营期：2024 年 1 月至 2028 年 12 月。
项目建设运营期长于专项债券发行期限。

(七) 项目绩效目标

项目预期产出：采用实物安置，安置小区建筑面积 86,658.44 m²。项目建成后从整体改善项目居民的生活环境，提高城市精神面貌，促进张家界市旅游产业发展。项目收入主要来源于可供出售收入、停车位销售收入、腾空土地出让收入返还，预期净收益 54,257.89 万元。项目计划申请专项债券资金 31,000.00 万元，期限 5 年，还本付息总额 36,157.50 万元。融资符合项目本身的投资运营特点，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.50，偿债计划可行，偿债风险主要为收益预期的不确定性，但通过采取措施，风险可控。

项目绩效目标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	安置小区建筑面积	86,658.44 m²
		安置户数	350 户
	质量指标	合格率	≥95%
	时效指标	完工时间	44 月
	成本指标	项目总投资	50,000.00 万元
效益指标	经济效益指标	集约用地	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。
	社会效益指标	对居民经济影响	改善安置户的居住环境
		对居民就业影响	增加居民就业机会
	生态效益指标	改善市容环境	改善张家界的居住环境
满意度指标	服务对象满意度	公众社会满意度	≥95%

三、项目投资估算及资金筹措计划

(一) 项目投资估算

总投资估算详细情况如下：

项目投资估算表

单位：万元

序号	工程或费用名称	建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用	合计	经济技术指标		
							单位	数量	指标 (元/ m ²)
一	工程费用	19,711.34	3,287.88	4,226.95	0.00	27,226.17			
1	地上建筑面积	14,464.19	1,905.04	3,386.74	0.00	19,755.97			
1.1	主体工程	11,289.12				11,289.12	m ²	70,557.02	1600
1.2	装饰装修工程	3,175.07	1,905.04	1,270.03		6,350.13	m ²	70,557.02	900
1.3	电气安装工程			846.68		846.68	m ²	70,557.02	120
1.4	给排水安装工程			423.34		423.34	m ²	70,557.02	60
1.5	消防安装工程			493.90		493.90	m ²	70,557.02	70
1.6	暖通安装工程			352.79		352.79	m ²	70,557.02	50
2	地下室建筑面积	4,105.86	48.30	515.25	0.00	4,669.41			
2.1	主体工程	4,025.35				4,025.35	m ²	16,101.42	2500
2.2	装饰装修工程	80.51	48.30	32.20		161.01	m ²	16,101.42	100
2.3	电气安装工程			193.22		193.22	m ²	16,101.42	120
2.4	给排水安装工程			96.61		96.61	m ²	16,101.42	60
2.5	消防安装工程			112.71		112.71	m ²	16,101.42	70
2.6	暖通安装工程			80.51		80.51	m ²	16,101.42	50
3	室外工程	1,141.29	1,334.54	324.97	0.00	2,800.80			
3.1	土石方工程	196.24				196.24	m ³	26,164.80	75.00
3.2	室外供配电工程		883.92	155.99		1,039.90	m ²	86,658.44	120.00
3.3	室外给排水工程	506.95	450.62	168.98		1,126.56	m ²	86,658.44	130.00
3.4	硬化工程	283.12				283.12	m ²	8,089.24	350.00
3.5	绿化工程	154.98				154.98	m ²	7,748.81	200.00
二	工程建设其他费用				3,913.41	3,913.41			

序号	工程或费用名称	建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用	合计	经济技术指标		
							单位	数量	指标 (元/ m ²)
1	配套设施建设费				1,500.00	1,500.00			
2	建设单位管理费				187.35	187.35	财建[2016]504 号		
3	工程监理费				304.28	304.28	发改价格[2007]670 号、湘监协[2016]2 号		
4	前期咨询费				14.47	14.47	国家计委价格（1999）1283		
5	工程勘察费				103.99	103.99	计价格[2002]10 号文，湘价服[2013]131		
6	工程设计费				519.95	519.95	计价格[2002]10 号文，湘价服[2013]131		
7	工程造价咨询费				163.36	163.36	参考湘建价协[2016]25 号		
8	招标代理费				5.17	5.17	计价格[2002]1980 号文		
9	环境影响咨询费				5.04	5.04	计价格[2002]125 号		
10	质量检验费				20.42	20.42	湘质安协字[2016]19 号		
11	工程保险费				40.84	40.84			
12	劳动安全卫生评审费				13.61	13.61			
13	场地准备及临时设施费				81.68	81.68			
14	报建费				953.24	953.24	m ²	86658.44	110
三	基本预备费				3,113.96	3,113.96	(一+二)*10%		
四	建设期利息				935.45	935.45			
五	征地拆迁费				14,811.01	14,811.01			
六	项目总投资	19,711.34	3,287.88	4,226.95	22,773.83	50,000.00			

本次拟发行专项债券资金不用于项目征地拆迁、货币化安置及土地储备，也不用于无收益部分。

项目土地成本 14,811.01 万元。

八米桥至空港新城城市棚户区改造项目总投资 50,000.00 万元，2023 年投入金额 22,000.00 万元，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	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年及以后
八米桥至空港新城城市棚户区改造项目	50,000.00	8,000.00	18,500.00	1,500.00	22,000.00	0

2023 年度，八米桥至空港新城城市棚户区改造项目分月投资计划具体如下表所示：

项目投资分月计划表

单位：万元

项目名称	总投资金额	前期投入 (2020-2022年)	1月	2月	3月	4月	5月	6月
八米桥至空港新城城市棚户区改造项目	投资金额	28,000.00	500.00	500.00	500.00	5,500.00	5,500.00	5,500.00
	其中：专项债金额	16,000.00	0.00	0.00	0.00	5,000.00	5,000.00	5,000.00

项目名称	总投资金额	7月	8月	9月	10月	11月	12月
八米桥至空港新城城市棚户区改造项目	投资金额	1,000.00	1,000.00	500.00	500.00	500.00	500.00
	其中：专项债金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（二）资金筹措方案

八米桥至空港新城城市棚户区改造项目资金来源主要为资本金/自有资金 19,000.00 万元、政府专项债券资金 31,000.00 万元。项目总投资 50,000.00 万元，其中：用于项目支出的资本金/自有资金 19,000.00 万元，占投资总额的

38%；拟申请发行政府专项债券资金 31,000.00 万元。八米桥至空港新城城市棚户区改造项目已于 2020 年 9 月发行保障性安居工程专项债券 4,000.00 万元，发行利率 3.43%；2021 年 11 月发行保障性安居工程专项债券 12,000.00 万元，发行利率 3.39%，本次申请发行专项债券 15,000.00 万元，未来拟继续申请发行 0.00 万元。

项目资金筹措表

单位：万元

项目名称	总投资	资金来源							本次拟发行专项债券期限
		资本金/自有资金	已发行专项债券金额	本次拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	未来拟发行专项债券金额	其中：用作资本金金额	其他融资	
八米桥至空港新城城市棚户区改造项目	50,000.00	19,000.00	16,000.00	15,000.00	0	0	0	0	5 年

四、项目收入和成本预测

（一）项目收入预测

八米桥至空港新城城市棚户区改造项目收入主要来源于可供出售收入、停车位销售收入、腾空土地出让收入返还。

1.可供出售收入

根据调研当地同类物业价格如下表所示:

序号	位置	销售单价(万元/m ²)	相关链接	相关截图
1	南庄坪高盛庄园	1.99	https://zjj.58.com/shangpu/53351195061299x.shtml?prd=3he%2FdbQWqXdDnuMTat6IRQ%3D%3D&houseId=2906911283977220&legourl=%2F%2Flegoclick.58.com%2Fjump%3Ftarget%3DsZqlphC8PH98mvqVsLPCmyOM0ZNfPHn1PHDQrHNkPWDzrH-3sMPCIAAd_TyEVnvmQnWckmymVrj-WPiYYrj03sHbdmvnVuHPWmW-WmHmLrAc3THNdPHcvrHN3n1N3PHE3TEDzrHTvrHDQnW91rH0LnWckTHNknjTKPHTknTDQsjckTHmLrj9KnHmLrjm3nH93P1nOnTDQTHN3sRKjsXykbXpgCrXebSpXMprJrBPbTDQTHDKTiYQTEDQPWcLnWmOPjNvnWmYP1nvP1mOTHmKTHDKujbQuWE3mH9VuAnzPiYYmHDvsy7hn1DVmHRBnW93PvnYPyDLTHDvnW0zPWbYPHm1PjEYnW9dPjEKnHmzP1cvrHedPWcdPWnvjEYrTDKTEDKtiYKTEDKEvqWiNCzNjRM0DOiHZI-NA6Fw76Ku1YqTHDLPi33sWcdna3zPjDKsHDKnTDKnkQPE7exEDQnjT1PTDQnjTzn1D3TyF-myRWujRBsynkmHbVPjP-raY3m1u6sy7Wnj9QuARWrHFBmEDKnTDKTHTKPW03rakvP19Osjnkn1nOTHDKUMR_UTDQnymdrHFbrHEOP1NYPHFb&referinfo=false&utm_source=&spm=&positionType=legojingxuanhouse&lgtid_shangyetic=beaec5b-c0a9-43e8-8c6a-ac081dec92ba&from=pc_sydc_recommend%40noresult&filterJson=e30&jx_abtest=cHRyX2ZhbmduYnVkZ2V0X2JvdHRvbXwx&list_type=main&PGTID=0d306b36-0019-eddf-0bee-b53db81d91d2&ClickID=2	
2	永定区丽景天下	1.62	https://zjj.58.com/shangpu/52385222659762x.shtml?prd=58%2FN5MSzIWcXreoLcZ50%2FQ%3D%3D&houseId=2783266816369675&positionType=commoninfo&from=pc_sydc_recommend%40noresult&filterJson=e30&jx_abtest=&list_type=main&PGTID=0d306b36-0019-eddf-0bee-b53db81d91d2&ClickID=2	

序号	位置	销售单价(万元/m²)	相关链接	相关截图
3	永定区世纪花园	2.73	https://zjj.58.com/shangpu/50367394109602x.shtml?prd=y9tXQ%2F4XLS01L1TBV91lwg%3D%3D&houseId=2524984762065925&positionType=commoninfo&from=pc_sydc_recommend%40noresult&filterJson=e30&jx_abtest=&list_type=main&PGTID=0d306b36-0019-eddf-0bee-b53db81d91d2&ClickID=2	 <p>90 万元 2.73万/m²</p> <p>32.92m² 商业街店铺</p> <p>建筑面积 物业类型</p> <p>区域: 永定区</p> <p>地址: 地下商业街 地图</p> <p>陈女士 个人 已在58注册7年 已实名认证</p>

综合市场调查数据及本项目区位条件,从谨慎角度预测,本项目可供出售价格按 1.5 万元/m²计算,本项目可供出售的面积为 3,208.62 m²。

2.停车位销售收入

根据调研,当地住宅小区停车位销售价格如下表所示:

序号	位置	价格(万元/个)	相关链接	相关截图
----	----	----------	------	------

序号	位置	价格（万元/个）	相关链接	相关截图
1	月亮湾东路 鑫成·君泰	10.25	https://www.rmfysszc.gov.cn/statichtml/rm_xmdetail/5003547.shtml	<p>湖南省张家界市中级人民法院 拍 卖 公 告 (第一次拍卖)</p> <p>湖南省张家界市中级人民法院（以下简称张家界市中级人民法院）将于2022年8月15日10时至2022年8月16日10时止（延时的除外）在张家界市中级人民法院淘宝网司法拍卖网络平台上https://sf.taobao.com/0744/057spm户名：湖南省张家界市中级人民法院，进行公开拍卖活动，现公告如下：</p> <p>一、拍卖标的：</p> <p>湖南省张家界市永定区大庸桥办事处且住岗居委会（鑫成-君泰）C1-011地下停车位。</p> <p>起拍价：102500元，保证金：12500元，增价幅度：200元。</p>
2	万和家园小区	7.0	https://zjj.58.com/fangchan/53416120743725x.shtml?prd=3he%2FdbQWqXdDnuMTat6IRQ%3D%3D&houseId=2915221770824707&gpos=1&keyword=%E7%AB%8B%E4%BD%93%E5%81%9C%E8%BD%A6%E4%BD%8D&iuType=p_0&PGTID=0d30576e-0000-0b72-1267-dfddb2d6f695&ClickID=1	 <p>7万元 7000元/m² （费用可面议）</p> <p>10m² 建筑面积 地下车库 车位类型</p> <p>区 域：永定区 地 址：鲤鱼池 地图</p> <p>彭先生 个人 已在58注册2年 已实名认证</p>

综合市场调查数据及本项目区位条件，从谨慎角度预测，本项目停车位销售按 7 万元/个计算，可销售地下停车位 371 个。

3.腾空土地出让收入返还

从本项目周边已成交地块挂牌交易价格作为参照，项目周边土地市场交易信息如下：

序号	摘牌单位名称	电子监管号	土地位置	成交日期	出让面积（亩）	成交总价（万元）	成交单价（万元/亩）	用途	相关链接	相关截图																																																							
1	张家界湘辉建设开发有限公司	4308002022B00548	且住岗组团高远路以北,天问路以东,市武警支队南侧	2022.12.9	28.13	12668	450.37	普通商品住房用地	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=e67d3c36-049f-4d83-abfa-2ae059728e2b&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0	<table><tr><td>行政区：</td><td>湖南省张家界市本级</td><td>电子监管号：</td><td>4308002022B00548</td></tr><tr><td>项目名称：</td><td colspan="3">且住岗组团QZG03-01-05（地块一）</td></tr><tr><td>项目位置：</td><td colspan="3">且住岗组团高远路以北，天问路以东，市武警支队南侧</td></tr><tr><td>面积(m²)：</td><td>18761.50</td><td>土地来源：</td><td>新增建设用地</td></tr><tr><td>土地用途：</td><td>城镇住宅-普通商品住房用地</td><td>供地方式：</td><td>挂牌出让</td></tr><tr><td>土地使用年限：</td><td>城镇住宅-普通商品住房用地70年; 零售商业用地40年;</td><td>行业分类：</td><td>房地产业</td></tr><tr><td>土地级别：</td><td>二级</td><td>成交价格(万元)：</td><td>12668</td></tr><tr><td rowspan="2">分期支付约定：</td><td>支付期号</td><td>约定支付日期</td><td>约定支付金额</td></tr><tr><td>1</td><td>2022-12-24</td><td>12668</td></tr><tr><td colspan="4">土地使用权人：张家界湘辉建设开发有限公司</td></tr><tr><td>约定容积率：</td><td>下限：1</td><td>上限：3</td><td>约定交地时间：2022-12-16</td></tr><tr><td>约定开工时间：</td><td colspan="2">2023-12-15</td><td>约定竣工时间：2026-12-14</td></tr><tr><td>实际开工时间：</td><td colspan="2">--</td><td>实际竣工时间：--</td></tr><tr><td>批准单位：</td><td colspan="2">张家界市</td><td>合同签订日期：2022-12-09</td></tr></table>	行政区：	湖南省张家界市本级	电子监管号：	4308002022B00548	项目名称：	且住岗组团QZG03-01-05（地块一）			项目位置：	且住岗组团高远路以北，天问路以东，市武警支队南侧			面积(m²)：	18761.50	土地来源：	新增建设用地	土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让	土地使用年限：	城镇住宅-普通商品住房用地70年; 零售商业用地40年;	行业分类：	房地产业	土地级别：	二级	成交价格(万元)：	12668	分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	1	2022-12-24	12668	土地使用权人：张家界湘辉建设开发有限公司				约定容积率：	下限：1	上限：3	约定交地时间：2022-12-16	约定开工时间：	2023-12-15		约定竣工时间：2026-12-14	实际开工时间：	--		实际竣工时间：--	批准单位：	张家界市		合同签订日期：2022-12-09
行政区：	湖南省张家界市本级	电子监管号：	4308002022B00548																																																														
项目名称：	且住岗组团QZG03-01-05（地块一）																																																																
项目位置：	且住岗组团高远路以北，天问路以东，市武警支队南侧																																																																
面积(m²)：	18761.50	土地来源：	新增建设用地																																																														
土地用途：	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式：	挂牌出让																																																														
土地使用年限：	城镇住宅-普通商品住房用地70年; 零售商业用地40年;	行业分类：	房地产业																																																														
土地级别：	二级	成交价格(万元)：	12668																																																														
分期支付约定：	支付期号	约定支付日期	约定支付金额																																																														
	1	2022-12-24	12668																																																														
土地使用权人：张家界湘辉建设开发有限公司																																																																	
约定容积率：	下限：1	上限：3	约定交地时间：2022-12-16																																																														
约定开工时间：	2023-12-15		约定竣工时间：2026-12-14																																																														
实际开工时间：	--		实际竣工时间：--																																																														
批准单位：	张家界市		合同签订日期：2022-12-09																																																														

序号	摘牌单位名称	电子监管号	土地位置	成交日期	出让面积(亩)	成交总价(万元)	成交单价(万元/亩)	用途	相关链接	相关截图																																																				
2	张家界宏盟置业有限公司	4308002022B0105	沙堤街道办事处莲花社区,沙堤大道东侧、向家岗路南侧	2022.2.18	43.48	6650.00	152.94	普通商品住房用地	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=64cf9e01-7385-4f6a-a769-adb62a7a6530&type=%E4%BE%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0	<table><tr><td>行政区:</td><td>湖南省张家界市本级</td><td>电子监管号:</td><td>4308002022B00105</td></tr><tr><td>项目名称:</td><td colspan="3">沙堤片区沙堤大道两侧、桂花路北侧(二期)地块六</td></tr><tr><td>项目位置:</td><td colspan="3">沙堤街道办事处莲花社区,沙堤大道东侧、向家岗路南侧</td></tr><tr><td>面积(m²):</td><td>29002.55</td><td>土地来源:</td><td>现有建设用地</td></tr><tr><td>土地用途:</td><td>城镇住宅-普通商品住房用地</td><td>供地方式:</td><td>挂牌出让</td></tr><tr><td>土地使用年限:</td><td>城镇住宅-普通商品住房用地70年;零售商业用地40年;</td><td>行业分类:</td><td>房地产业</td></tr><tr><td>土地级别:</td><td>三级</td><td>成交价格(万元):</td><td>6650</td></tr><tr><td>分期支付约定:</td><td>支付期号 1</td><td>约定支付日期 2022-02-28</td><td>约定支付金额 6650</td></tr><tr><td>土地使用权人:</td><td colspan="3">张家界宏盟置业有限公司</td></tr><tr><td>约定容积率:</td><td>下限: 1</td><td>上限: 2.5</td><td>约定交地时间: 2022-02-18</td></tr><tr><td>约定开工时间:</td><td colspan="2">2023-02-17</td><td>约定竣工时间: 2026-02-16</td></tr><tr><td>实际开工时间:</td><td colspan="2">--</td><td>实际竣工时间: --</td></tr><tr><td>批准单位:</td><td colspan="2">张家界市</td><td>合同签订日期: 2022-02-18</td></tr></table>	行政区:	湖南省张家界市本级	电子监管号:	4308002022B00105	项目名称:	沙堤片区沙堤大道两侧、桂花路北侧(二期)地块六			项目位置:	沙堤街道办事处莲花社区,沙堤大道东侧、向家岗路南侧			面积(m²):	29002.55	土地来源:	现有建设用地	土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式:	挂牌出让	土地使用年限:	城镇住宅-普通商品住房用地70年;零售商业用地40年;	行业分类:	房地产业	土地级别:	三级	成交价格(万元):	6650	分期支付约定:	支付期号 1	约定支付日期 2022-02-28	约定支付金额 6650	土地使用权人:	张家界宏盟置业有限公司			约定容积率:	下限: 1	上限: 2.5	约定交地时间: 2022-02-18	约定开工时间:	2023-02-17		约定竣工时间: 2026-02-16	实际开工时间:	--		实际竣工时间: --	批准单位:	张家界市		合同签订日期: 2022-02-18
行政区:	湖南省张家界市本级	电子监管号:	4308002022B00105																																																											
项目名称:	沙堤片区沙堤大道两侧、桂花路北侧(二期)地块六																																																													
项目位置:	沙堤街道办事处莲花社区,沙堤大道东侧、向家岗路南侧																																																													
面积(m²):	29002.55	土地来源:	现有建设用地																																																											
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地	供地方式:	挂牌出让																																																											
土地使用年限:	城镇住宅-普通商品住房用地70年;零售商业用地40年;	行业分类:	房地产业																																																											
土地级别:	三级	成交价格(万元):	6650																																																											
分期支付约定:	支付期号 1	约定支付日期 2022-02-28	约定支付金额 6650																																																											
土地使用权人:	张家界宏盟置业有限公司																																																													
约定容积率:	下限: 1	上限: 2.5	约定交地时间: 2022-02-18																																																											
约定开工时间:	2023-02-17		约定竣工时间: 2026-02-16																																																											
实际开工时间:	--		实际竣工时间: --																																																											
批准单位:	张家界市		合同签订日期: 2022-02-18																																																											

序号	摘牌单位名称	电子监管号	土地位置	成交日期	出让面积（亩）	成交总价（万元）	成交单价（万元/亩）	用途	相关链接	相关截图
3	张家界三泰置业有限公司	4308002022B00215	西溪坪永和路与老院子路交叉口东北侧	2022.1.27	46.31	11210.00	242.07	普通商品住房用地	https://www.landchina.com/#/landSupplyDetail?id=bd8b2b2c-40d7-4baa-ab65-0ca3022eb438&type=%E4%B5%9B%E5%9C%B0%E7%BB%93%E6%9E%9C&path=0	<div>行政区：湖南省张家界市本级</div> <div>电子监管号：4308002022B00215</div>
										<div>项目名称：西溪坪控规XXP-1-04地块（田富金）</div> <div>项目位置：西溪坪永和路与老院子路交叉口东北侧</div>
										<div>面积(m²)：30888.85</div> <div>土地来源：新增建设用地</div>
										<div>土地用途：城镇住宅-普通商品住房用地</div> <div>供地方式：挂牌出让</div>
										<div>土地使用年限：城镇住宅-普通商品住房用地70年; 零售商业用地40年;</div> <div>行业分类：房地产业</div>
										<div>土地级别：一级</div> <div>成交价格(万元)：11210</div>
										<div>分期支付约定：<div>支付期号1</div></div> <div>约定支付日期2022-01-27</div> <div>约定支付金额11210</div>
										<div>土地使用权人：张家界三泰置业有限公司</div>
										<div>约定容积率：<div>下限：1</div><div>上限：3</div></div> <div>约定交地时间：2022-01-27</div>
										<div>约定开工时间：2023-01-26</div> <div>约定竣工时间：2026-01-25</div>
										<div>实际开工时间：--</div> <div>实际竣工时间：--</div>
										<div>批准单位：张家界市</div> <div>合同签订日期：2022-01-27</div>

根据周边可比地块出让价，综合本项目具体情况，从谨慎的角度，本次测算取 150 万元/亩，征收范围内土地面积为 253,460.00 平方米（合计 380.19 亩），安置房建设用地面积 30.19 亩，可出让土地面积 350 亩。根据《中共湖南省委 湖南省人民政府关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的实施意见》和张家界市、永定区的相关政策，土地出让收益需计提用于农业农村的资金。

(二十八)强化农业农村优先发展投入保障。继续把农业农村作为一般公共预算优先保障领域。逐年提高土地出让收入支持乡村振兴的比例,2021年土地出让收益计提用于农业农村的资金占比达到30%,且计提数不低于土地出让收入的4%,确保到“十四五”期末分别达到50%以上、不低于8%。

本项目总投资 50,000.00 万元，可出让的腾空用地面积 350 亩，按 150 万元/亩的出让价格，则出让收入为 52,500.00 万元，土地出让收益 2,500.00 万元，若按土地出让收益的 50% 计算，则计提用于农业农村的资金为 1,250.00 万元。若按土地出让收入的 8% 计算，则计提用于农业农村的资金为 4,200.00 万元。所以，本项目按腾空土地出让收入的 8% 计提，剩余的可以返还用于本项目资金平衡。

项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期				
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一	营业收入（万元）	55,709.93	12,230.92	10,687.03	11,300.44	9,378.39	12,113.15
1	可供出售收入	4,812.93	1,925.17	1,443.88	1,443.88	0.00	0.00
	可销售面积（m²）	3,208.62	3,208.62	3,208.62	3,208.62	3,208.62	3,208.62
	销售比率（%）		40.00%	30.00%	30.00%		
	销售价格（元/m²）		15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00

序号	项目	合计	运营期				
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
2	腾空土地出让收入返还	48,300.00	9,780.75	8,718.15	9,331.56	8,853.39	11,616.15
2.1	土地出让收入	52,500.00	10,631.25	9,476.25	10,143.00	9,623.25	12,626.25
	土地面积（亩）	350.00	70.88	63.18	67.62	64.16	84.1750
	出让价格（万元/亩）		150.00	150.00	150.00	150.00	150.00
2.2	计提用于农业农村的资金	4,200.00	850.50	758.10	811.44	769.86	1,010.10
3	停车位收入	2,597.00	525.00	525.00	525.00	525.00	497.00
	车位数量（个）	371	75	75	75	75	71.00
	销售价格（元/个）		70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00	70,000.00

预计债券存续期内的收入为 55,709.93 万元。

（二）项目预期成本预测

本项目的成本包括运营成本和税金及附加，运营成本主要包括人员工资、维修费以及管理费用等。具体成本预测依据及明细见下：

1.人员工资

本项目定员 6 人，根据国家、省统计局核定结果，2021 年张家界市城镇非私营单位从业人员年平均工资 7.96 万元，本项目的职工工资及福利费在运营期第一年按 8 万元，根据当地平均工资增长情况，预计本项目人员工资每年上涨 5%。

2.管理费用

管理费用包括办公费用、差旅费、法律顾问费用等，按照销售收入的 1% 计算。

3.税金及附加

本项目相关税费主要包括增值税、城市维护建设税、教育附加费、地方教育费附加等。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）、《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），本项目的增值税率为9%；根据《中华人民共和国城市维护建设税法》，本项目的城市维护建设税按增值税的7%计算；根据《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令第448号）、《关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综[2010]98号），本项目的教育费附加及地方教育附加按应纳增值税的3%、2%计算。

项目预期成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	运营期				
			2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一	经营成本	822.33	170.31	157.27	165.92	149.35	179.48
1	人员工资	265.23	48.00	50.40	52.92	55.57	58.34
2	管理费用	557.10	122.31	106.87	113.00	93.78	121.13
二	税金及附加	2,514.51	0.00	0.00	527.03	867.29	1120.19
1	增值税	2,245.09	0.00	0.00	470.56	774.36	1000.17
2	城市维护建设税	157.16	0.00	0.00	32.94	54.21	70.01
3	教育费附加	112.25	0.00	0.00	23.53	38.72	50.01
三	经营成本及税费合计	3,336.84	170.31	157.27	692.96	1016.64	1299.66

预计债券存续期内的成本费用为 3,336.84 万元。

五、项目融资平衡情况

（一）项目净收益

八米桥至空港新城城市棚户区改造项目预期总收入 55,709.93 万元，预期运营成本 3,336.84 万元，项目净收益 52,373.09 万元。

（二）项目融资还本付息情况

八米桥至空港新城城市棚户区改造项目，已于 2020 年 9 月发行保障性安居工程专项债券 4,000.00 万元，发行利率 3.43%；2021 年 11 月发行保障性安居工程专项债券 12,000.00 万元，发行利率 3.39%；本次拟发行专项债券 15,000.00 万元，未来拟发行专项债券 0 万元，根据 2023 年 2 月相同待偿期国债收益率算术平均值上浮 20%进行预测，预测利率为 3.25%，债券偿付方式为每 1 年付息一次，到期一次性还本，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

八米桥至空港新城城市棚户区改造项目还本付息情况如下表所示：

项目专项债券还本付息情况表

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
八米桥至空港新城	2020 年 9 月		4,000.00		4,000.00		
	2021 年 3 月	4,000.00			4,000.00	137.20	137.20
	2021 年 11 月	4,000.00	12,000.00		16,000.00		-
	2022 年 5 月	16,000.00			16,000.00	203.40	203.40

城市棚户区改造项目	2022 年	16,000.00			16,000.00	340.60	340.60
	2023 年 3 月	16,000.00	15,000.00		31,000.00		-
	2023 年 9 月	31,000.00			31,000.00	243.75	243.75
	2023 年	31,000.00			31,000.00	544.00	544.00
	2024 年	31,000.00			31,000.00	1,031.50	1,031.50
	2025 年 9 月	31,000.00		4,000.00	27,000.00	137.20	4,137.20
	2025 年	27,000.00			27,000.00	894.30	894.30
	2026 年 11 月	27,000.00		12,000.00	15,000.00	406.80	12,406.80
	2026 年	15,000.00			15,000.00	487.50	487.50
	2027 年	15,000.00		-	15,000.00	487.50	487.50
	2028 年 3 月	15,000.00		15,000.00	-	243.75	15,243.75
	合计	-	31,000.00	31,000.00	-	5,157.50	36,157.50

（三）项目融资平衡情况

八米桥至空港新城城市棚户区改造项目偿债资金来源为土地使用权出让收入、可供出售收入、停车位收入，考虑运营成本后，预计用于融资平衡的相关收益为 52,373.09 万元，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 1.45。

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
八米桥至空港新城城市棚户区改造项目	52,373.09	31,000.00	36,157.50	1.45

八米桥至空港新城城市棚户区改造项目融资平衡情况

已经通过中喜会计师事务所湖南分所审计。

(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	1.29	1.45	1.60
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息覆盖倍数	1.46	1.45	1.44

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 1.29，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 1.44，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，对项目申请债券资金情况进行分析，根据项目现金流预测表，本项目期末现金结存额大于 0，项目存在资金缺口的风险较小。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			
			2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
1	现金流入	105,709.93	8,000.00	18,500.00	1,500.00	22,000.00
1.1	资本金	19,000.00	4,000.00	6,500.00	1,500.00	7,000.00
1.2	债券资金流入	31,000.00	4,000.00	12,000.00	0.00	15,000.00
1.3	营业收入	55,709.93				
2	现金流出	88,025.39	8,000.00	18,500.00	1,500.00	22,000.00
2.1	建设投资	48,531.05	8,000.00	18,362.80	956.00	21,212.25
2.2	经营成本	822.33				
2.3	税金及附加	2,514.51				
2.4	债券利息	5,157.50		137.20	544.00	787.75
2.5	债券资金	31,000.00				
3	净现金流量	17,684.54	0.00	0.00	0.00	0.00
4	累计净现金流量	17,684.54	0.00	0.00	0.00	0.00

序号	项目	运营期				
		2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
1	现金流入	12,230.92	10,687.03	11,300.44	9,378.39	12,113.15
1.1	资本金					
1.2	债券资金流入					
1.3	营业收入	12,230.92	10,687.03	11,300.44	9,378.39	12,113.15
2	现金流出	1,201.81	5,188.77	13,587.26	1,504.14	16,543.41
2.1	建设投资					
2.2	经营成本	170.31	157.27	165.92	149.35	179.48
2.3	税金及附加	0.00	0.00	527.03	867.29	1,120.19
2.4	债券利息	1,031.50	1,031.50	894.30	487.50	243.75
2.5	债券资金		4,000.00	12,000.00	0.00	15000.00
3	净现金流量	11,029.11	5,498.26	-2,286.82	7,874.25	-4,430.26
4	累计净现金流量	11,029.11	16,527.37	14,240.55	22,114.81	17,684.54

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风险分析评价，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：项目主要受益来源于腾空土地出让收入返还、可供出售收入、停车位出租收入。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

本项目主管部门是张家界市永定区住房和城乡建设局。

主管部门负责按照保障性安居工程项目工作要求并根据专项债券项目建设任务、成本等因素，建立本地区发行专项债券项目库，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《八米桥至空港新城城市棚户区改造项目
预期收益与融资平衡方案》之盖章页)



张家界市永定区财政局



张家界市永定区住房和城乡建设局

2023 年 3 月 14 日