

附件 2-1

**2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项
债券（三期）——2022 年广西壮族自治区
政府专项债券（十五期）桂林市棚户区
改造项目实施方案**



2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（三期）——2022年广西壮族自治区 政府专项债券（十五期）桂林市资源县 资源镇城中村棚户区改造 项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

资源县资源镇城中村棚户区改造项目专项债券计划发行规模 24,400 万元，共发行五期。首期 6,400 万元已于 2019 年发行，债券发行期限 10 年，发行利率为 3.77%。二期已于 2020 年发行 5,000 万元，债券发行期限 15 年，发行利率为 3.67%。三期已于 2022 年 2 月发行 3,600 万元，债券发行期限 20 年，发行利率为 3.32%。四期计划于 2022 年 5 月发行 3,200 万元，五期计划于 2022 年发行 6,200 万元，发行期限为 20 年，测算利率为 4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）资源县简介。

资源县总人口数 18.1 万，总面积 1,961.14 平方公里，辖资源县、中锋镇、梅溪镇、瓜里乡、车田苗族乡、两水苗族乡、河

口瑶族乡等 3 镇 4 乡共 74 个村委会，是一个少数民族聚居县。资源县位于广西壮族自治区东北部越城岭山脉腹地，是广西的北大门，属桂林市管辖，距桂林市 98 千米。东面、南面、西南面分别与全州县、兴安县、龙胜县毗邻，西面、北面分别与湖南省城步苗族自治县、新宁县交界。境内有华南第一高峰猫儿山，是长江水系和珠江水系的发源地之一。

（二）资源县财政收支情况。

2019 年至 2021 年，资源县实现一般公共预算收入分别为 2.1 亿元、1.63 亿元和 1.46 亿元；一般公共预算支出分别为 20.55 亿元、22.63 亿元和 20.89 亿元。政府性基金收入分别为 1.4 亿元、1.26 亿元和 2.43 亿元；政府性基金支出分别为 2.54 亿元、2.45 亿元和 2.51 亿元。

资源县 2019-2021 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	2.10	1.63	1.46
一般公共预算支出	20.55	22.63	20.89
政府性基金收入	1.40	1.26	2.43
其中：国有土地使用权出让收入	1.40	-	2.40
政府性基金支出	2.54	2.45	2.51
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.47	-	1.24

（三）项目情况。

1. 项目名称：资源县资源镇城中村棚户区改造项目。
2. 项目业主：资源县飞腾建设投资有限公司。

3. 建设地点：资源县资源镇集镇。

（四）项目业主介绍。

资源县飞腾建设投资有限公司于2017年12月27日成立，注册资本壹仟万元人民币，出资单位是资源县机关后勤服务中心，主要经营业务：对基础设施建设的投资；负责棚户区改造；县、乡（镇）村基础设施建设；工业、农业、林业、旅游业设施建设；房地产开发；负责融资、财政拨入和上级专项扶贫资金用于资源县城乡生态城市建设；土地综合整治；房屋租赁等。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设安置用房、公共服务设施，以及道路地面硬化、给排水、电力电讯、消防工程和环卫等公共基础配套设施。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	项目建设是完善社会保障体系，推动社会发展的需要；是关注民生，推进和谐建设的需要；是落实资源县棚户区（城中村）改造任务的需要；是资源县切实改善低收入家庭住房的需要。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目收入能覆盖到债券本息与其他融资本息之和，没有偿债风险。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	（一）项目建址符合资源县相关规划和经济社会发展需要；（二）建设场地交通极为便利；（三）工程、水文地质条件满足项目建设要求，项目区内无压覆矿现象存在；（四）建筑所需材料在当地市场均可解决，施工技术和设备能满足项目建设需要。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	申请债券资金24,400万元，无其他融资，有地方配套资金。债券资金需求是根据项目的实际情况测算得出，具有合理性。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目收入主要是土地出让收入及商铺销售收入，数据参照以前年度发债方案及资源县同类行业收入。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

(一) 项目建设是完善社会保障体系，推动社会稳定发展的需要

社会保障直接关系到百姓的切身利益，是全面建成小康社会，构建社会主义和谐社会的重要内容。社会保障问题是一个很重要的社会问题，也一直是全社会关注的热点问题，关系到民生及社会的稳定和发展。自治区和桂林市政府非常重视棚户区改造工作，并下发相关文件和配套政策。因此，项目建设符合进一步完善我国社会保障体系的方针政策要求，通过项目建设可推动资源县社会稳定发展。

(二) 项目建设是资源县切实改善低收入家庭住房的需要

棚户区改造是政府针对住房困难的城镇低收入家庭实施的一种社会保障，是我国住房保障体系的重要组成部分。近年来，随着住房制度改革的进一步深化，资源县逐步建立和完善以经济适用房为主，商品房为补充的多层次城镇住房保障体系，使资源县住宅建设得到较快发展，县城居民居住条件得到改善，居住环境和居住质量得到较大的提高。但城镇房价较高，住房供应结构矛盾比较突出，大部分群众因为经济拮据而买不起住房，甚至租

不起房。面对这些问题，资源县政府坚持“改建一片旧区、复兴一片新区、造福一方百姓”原则，分级、分片、分布推进棚户区改造，作为深入住房制度改革，实现全面建成小康社会目标的重要目标。本项目就是为了解决以上的一系列问题，对推动资源县全面建成小康进程和促进社会和谐稳定将起到积极作用。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《资源县发展和改革局关于资源县资源镇城中村棚户区改造项目可行性研究报告的重新批复》（资发改行审字〔2018〕157号），本项目总投资为63,164.53万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	43,251.54	68.47
2	建设工程其他费用	11,038.56	17.48
3	预备费	4,343.21	6.88
4	建设期利息	4,531.22	7.17
项目总投资		63,164.53	100.00

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源

资源县资源镇城中村棚户区改造项目总投资63,164.53万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金38,764.53万元，资金来源为业主自筹，占比61.37%；

(2) 专项债券资金24,400万元,占比38.63%,其中已发行15,000万元,本次拟发行3,200万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元,占比0%;

(3) 其他融资0万元,占比0%。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位:人民币万元

类别	2019年及以前	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
不含专项债券的项目资本金	5,600.00	1,824.57	5,839.96	10,500.00	10,000.00	5,000.00
专项债券融资	6,400.00	5,000.00	-	13,000.00	-	-
其他债务融资	-	-	-	-	-	-
合计	12,000.00	6,824.57	5,839.96	23,500.00	10,000.00	5,000.00

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为64个月,已于2019年9月开工建设,预计于2024年12月底竣工。

单位:人民币万元

类别	2019年及以前	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
项目建设	12,000.00	6,824.57	5,839.96	23,500.00	10,000.00	5,000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目预期收入测算。

项目收支预测以2025年为起始年测算。项目主要收入来源于土地出让收入和商铺销售收入。

1. 土地出让收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,本项目每年的土地

出让收入为 19,590 万元，预计出让五年。债券存续期内本项目所产生的土地出让收入合计约为 97,950 万元。

2. 商铺销售收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目的商铺销售收入为 7,906 万元。债券存续期内本项目产生的商铺销售收入合计约为 7,906 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 105,856 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	土地出让收入	商铺销售收入	当年总收入
2025 年	19,590.00	988.25	20,578.25
2026 年	19,590.00	988.25	20,578.25
2027 年	19,590.00	988.25	20,578.25
2028 年	19,590.00	988.25	20,578.25
2029 年	19,590.00	988.25	20,578.25
2030 年	-	988.25	988.25
2031 年	-	988.25	988.25
2032 年	-	988.25	988.25
2033 年	-	-	-
2034 年	-	-	-
2035 年	-	-	-
2036 年	-	-	-
2037 年	-	-	-
2038 年	-	-	-
2039 年	-	-	-
2040 年	-	-	-
2041 年	-	-	-
合计	97,950.00	7,906.00	105,856.00

(二) 项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、销售费用、维修费用和税金及

附加。具体测算依据如下：

1. 职工薪酬

根据可行性研究报告内容进行测算，项目共有经营管理及工作人员 7 人，工资按照每人每月平均 3,000 元。债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为 428.4 万元。

2. 销售费用

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目每年的销售费用为 19.77 万元。债券存续期内本项目所产生的销售费用为 158.16 万元。

3. 维修费用

根据可行性报告研究内容进行测算，本项目每年的修理费用为 29.65 万元。债券存续期内本项目所产生的修理费用为 237.2 万元。

4. 税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，本项目增值税税率按 6% 计算，城市维护建设税率按 7% 计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按 5% 计算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 501.2 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 1,324.96 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	销售费用	维修费用	税金及附加	当年总成本
2025 年	25.20	19.77	29.65	62.65	137.27
2026 年	25.20	19.77	29.65	62.65	137.27

时间	职工薪酬	销售费用	维修费用	税金及附加	当年总成本
2027年	25.20	19.77	29.65	62.65	137.27
2028年	25.20	19.77	29.65	62.65	137.27
2029年	25.20	19.77	29.65	62.65	137.27
2030年	25.20	19.77	29.65	62.65	137.27
2031年	25.20	19.77	29.65	62.65	137.27
2032年	25.20	19.77	29.65	62.65	137.27
2033年	25.20	-	-	-	25.20
2034年	25.20	-	-	-	25.20
2035年	25.20	-	-	-	25.20
2036年	25.20	-	-	-	25.20
2037年	25.20	-	-	-	25.20
2038年	25.20	-	-	-	25.20
2039年	25.20	-	-	-	25.20
2040年	25.20	-	-	-	25.20
2041年	25.20	-	-	-	25.20
合计	428.40	158.16	237.20	501.20	1,324.96

(三) 项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，资源县资源镇城中村棚户区改造项目预期总收入为 105,856 万元，预期总成本为 1,324.96 万元，项目总收益为 104,531.04 万元。

2. 项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 39,330.66 万元，其中专项债券融资本息为 39,330.66 万元，其他债务融资本息金额为 0 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

债券本金	专项债券		其他债务融资			项目总债务融资本息
	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
24,400.00	14,930.66	39,330.66	-	-	-	39,330.66

3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 2.66。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
资源县资源镇城中村棚户区改造项目	104,531.04	39,330.66	2.66
合计	104,531.04	39,330.66	2.66

4. 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	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.52	2.66	2.79
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.66	2.66	2.66

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 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 2.52，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 2.66，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。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准

的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政

府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额，上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1. 项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2. 项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1. 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是资源县住房和城乡建设局以及资源县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据资源县资源镇城中村棚户区改造项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。


资源县财政局
2022年5月6日


资源县飞腾建设投资有限公司
2022年5月6日

2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目专项债券计划发行规模 41,200 万元，共发行四期。首期 21,200 万元已于 2019 年发行，债券发行期限 10 年，发行利率为 3.9%。二期已于 2022 年 2 月发行 4,800 万元，债券发行期限 20 年，发行利率为 3.32%。三期计划于 2022 年 5 月发行 5,200 万元，四期计划于 2023 年发行 10,000 万元，发行期限均为 20 年，测算利率为 4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每一年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）平乐县简介。

平乐县位于广西壮族自治区的东北部，桂林地区东南部。县境东临钟山县，南接昭平县，西靠荔浦县，西北毗邻阳朔县，东北连恭城瑶族自治县。陆路距桂林市 118 公里。县境南北纵长 71

公里，东西横跨 49 公里，面积 1,919.34 平方公里。境内水陆交通发达，国道 323 线和省道 305 线在境内纵横交汇，桂梧高速公路贯境而过，是桂林、柳州、广州三地间交通枢纽。漓江、茶江、荔江三江在县城汇成桂江，是桂北地区唯一通达粤港澳地区的水上出口运输通道，有“黄金水道”之称。桂林港平乐港区交通便利，323 线国道及三条省道纵贯全县南北，桂梧高速公路横穿境内 5 个乡镇，并设有 3 个进出口；穿越全境的桂江规划为 IV 级航道，可通航 500 吨级的船舶，上溯阳朔、桂林，下达梧州、广州、深圳、珠海，是沟通珠江—漓江水系的主要内陆航道。因此桂林港主要货运码头基本集中在平乐港区。

（二）平乐县财政收支情况。

2019 年至 2021 年，平乐县实现一般公共预算收入分别为 4.46 亿元、4.35 亿元和 4.05 亿元；一般公共预算支出分别为 25.87 亿元、28.18 亿元和 24.47 亿元。政府性基金收入分别为 1.66 亿元、2.13 亿元和 1.68 亿元；政府性基金支出分别为 3.26 亿元、4.93 亿元和 4.38 亿元。

平乐县 2019-2021 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	4.46	4.35	4.05
一般公共预算支出	25.87	28.18	24.47
政府性基金收入	1.66	2.13	1.68
其中：国有土地使用权出让收入	1.59	2.07	1.59
政府性基金支出	3.26	4.93	4.38

项目	2019年	2020年	2021年
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	3.08	3.01	1.61

（三）项目情况。

1. 项目名称：平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目。
2. 项目业主：平乐县昭州人居环境改善建设投资有限公司。
3. 建设地点：平乐县平乐镇。

（四）项目业主介绍。

平乐县昭州人居环境改善建设投资有限公司是经平乐县人民政府批准并由平乐县人民政府单独出资成立的国有独资公司。公司于2016年5月4日在平乐县工商行政管理和质量技术监督局登记注册。

公司经营范围：平乐县全县范围内土地的开发、综合治理及资本运营；城市公共基础设施项目投资；基础设施项目代建代管；棚户区改造和城乡人居环境改善项目建设、投资服务。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设安置房25,802.33平方米，对1,050户拆迁户进行安置，包括路基工程、路面工程、配套建设给排水、通信工程、电力工程、照明工程、交通安全设施等附属工程。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	1. 必要性： 项目是改善人居环境，增强社会凝聚力的需要；是治理“城市病”，提升城市品质的需要；是提高土地利用效率，优化城镇空间的需要；是改善

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		<p>生态环境，实现可持续发展的需要。</p> <p>2. 公益性：项目的建设是改善棚户区居民生活的重大举措，将为构建和谐平乐奠定重要基础，将为平乐县带来显著的社会效益，将改善片区居民居住环境，将增加就业机会。</p> <p>3. 收益性、资本性：项目是集社会效益、经济效、生态效益为一体的建设项目，项目建设有利于促进社会的稳定和健康发展。项目的社会效益显著，建设意义重大。同时，项目设计标准、技术方案设计科学合理。项目的建设是必要的，方案也是可行的。</p>
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	<p>1. 可行性：土地出让金及房屋出租收入作为主要偿债资金，按计划每年支付当年利息，后五年分期等额偿还本金。</p> <p>2. 风险点：期间主要偿债风险点在于土地出让及房屋出租是否能达到预期的收益。</p>
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目获得平乐县发展和改革委员会审批文件：《关于平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（平发改投资字〔2019〕39号）和立项批复（平发改投资字〔2019〕39号），已办理土地证，三证齐全，建设投资实施方式合规。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	<p>1. 资金来源结构：项目估算总投资为758,959.65万元，其中申请专项债券41,200万元，业主自筹717,759.65万元。</p> <p>2. 可行性、投向合理性：项目资金用于建设安置房25,802.33平方米以及相关的配套设施的建设。资金投向合理、可行。</p>
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目主要收入来源为土地出让收入、长租房租赁收入等。根据平乐县相关区域近年来的土地出让价格进行预测，租房价格根据当地行情进行预测，预测结果合理。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

(一)项目是响应国家棚户区改造政策、落实地方政府棚户区改造专项债券实施的需要。

2013年7月4日，国务院以国发〔2013〕25号全文下发《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》指出，棚户区改造是重大

的民生工程和发展工程，要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年至2017年改造各类棚户区1,000万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。2008年以来，各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。2008年至2012年，全国改造各类棚户区1,260万户，有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。2018年3月1日财政部、住房城乡建设部为完善地方政府专项债券管理，规范棚户区改造融资行为，2018年在棚户区改造领域开展试点，有序推进试点发行地方政府棚户区改造专项债券工作，探索建立棚户区改造专项债券与项目资产、收益相对应的制度，发挥政府规范适度举债改善群众住房条件的积极作用，联合印发了《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）。

本项目的建设，是响应国家关于棚户区改造的相关政策，落实地方政府棚户区改造专项债券实施的需要。

（二）项目的建设是改善人居环境、提升平乐县城区形象的需要。

城市化水平体现了一个地区的经济实力，体现了一个地区的外在形象，也体现了一个地区的投资环境。城市化不是简单意义上的人口向城市集中，而是生产、生活方式的城市化，体现着社

会较高的发展水平。城市作为人民群众生产和生产的中心，发挥着集聚和配置功能，使人口向城市集中，企业向工业园区集中，人群向舒适的环境集中。城市建设，就是解决城区功能布局不尽合理、定位不尽科学、人居环境不尽理想等问题，努力使整个城市的环境得到重构，形象得到重塑。通过加快城市建设步伐，以不断完善城市综合服务功能，创造一个投资者安心、放心、舒心的创业环境，真正把平乐市建设成为环境优美、生活舒适、人尽其才、物尽其用、地尽其利的最适宜创业的现代化城市。实施棚户区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社区就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要举措，可以促进经济社会协调发展。

本项目的建设，是以平乐整体统筹发展的眼光来规划用地，本着对民众负责的态度，站在平乐县长远发展大局的高度，来营造平乐县一流的人居和创业环境，全力打造崭新的城市形象，促进全县经济社会跨越式发展，平乐县各级政府、社会有识之士应审时度势，面向新世纪、迎接新挑战、谋求新发展。全力推进平乐县城市化进程步伐。

（三）项目的建设是加快地区经济发展，推进平乐县跨越式发展。

在平乐县 2018 年的政府报告中，提出 2018 年要加快推进县城新区建设，继续开展“城镇化建设大会战”，在重大项目推进、

征地、拆迁、治理违法违章建筑上求得新的重大突破。“未雨绸缪、超前谋划”是一个城市城市化建设规划发展必须具备的战略手段。城市作为接受经济辐射和产业转移的重要载体，更应超前应对加快建设。如果我们不加快推进城市建设，在基础条件上落后于周边地区，就会影响与先进地区、先进省份乃至国际化都市、区域接轨进程，就会在激烈的区域竞争中陷入被动。

在新的形势下，哪个地区城市的改革力度大、发展快，哪个地区城市的集聚、辐射功能就强，对内凝聚力和对外吸引力就大，对本地区改革开放和经济社会发展的导向作用和带动作用就显著。事实表明，没有城市建设的快速推进，就不可能有经济的高位起跳。土地储备制度的推进实施能够不断地推进城市建设，不断地放大城市功能，从而集聚更多的人气，带动区域经济的持续健康发展。本项目的建设顺应了时代发展的要求，强势推进城市化进程，奋力刷新城市面貌，进而提升城市综合竞争力，以便在日趋激烈的区域经济竞争中赢得主动，抢得先机，实现跨越式发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据平乐县发展和改革局《关于平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（平发改投资字〔2019〕39号），本项目总投资为 758,959.65 万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	建设用地费	54,726.19	7.21
2	建筑安装工程费用	595,114.24	78.41
3	工程建设其他费用	47,954.53	6.32
4	预备费	55,823.60	7.36
5	建设期利息	5,341.09	0.70
项目总投资		758,959.65	100.00

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源

平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目总投资758,959.65万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金717,759.65万元，资金来源为业主自筹，占比94.57%；

（2）专项债券资金41,200万元，占比5.43%，其中已发行26,000万元，本次拟发行5,200万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%；

（3）其他融资0万元，占比0%。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	57,424.86	190,848.20	191,248.20	169,020.27	109,218.12
专项债券融资	21,200.00	-	-	10,000.00	10,000.00
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	78,624.86	190,848.20	191,248.20	179,020.27	119,218.12

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为 60 个月，已于 2019 年 1 月开工建设，预计于 2023 年 12 月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
项目建设	78,624.86	190,848.20	191,248.20	179,020.27	119,218.12

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以 2024 年为起始年测算。项目主要收入来源于土地出让收入和长租房租赁收入等。

1. 土地出让收入

根据目前可行性研究报告的内容进行测算，项目土地出让价格以老街片区中华街区域、茶江区域、月城区域近年来的土地出让价格为基准，结合平乐县近年来的土地出让情况综合考虑。中华街区域几个地块位于平乐县平乐镇，用地面积 171.04 亩，出让金预计 250 万元/亩；茶江区域几个地块位于茶江桥以南，用地面积 274.48 亩，出让金大约 180 万元/亩；月城区域几个地块用地面积 438.31 亩，参考周边地块的出让情况，出让金大约 190 万元/亩。本项目土地出让面积共 589,225.99 平方米（883.83 亩），预计土地在 2024 年开始出让，分八年出让完成，每年出让 12.5%。债券存续期内本项目所产生的土地出让收入合计约为 175,445.28 万元。

2. 长租房租赁收入

根据目前可行性研究报告的内容进行测算，项目原政府大院安置区安置完成后，剩余 68 套可用于改造成长租房用于出租，每套面积按 110 平方米，每月租金按 15 元/平方米计算，第一年出租率 50%，第二年出租率 60%，第三年出租率 70%，第四年及以后出租率均为 80%。债券存续期内本项目所产生的长租房租赁收入为 1,965.71 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 177,410.99 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	土地出让收入	租赁收入	当年总收入
2024 年	21,930.66	67.32	21,997.98
2025 年	21,930.66	80.78	22,011.44
2026 年	21,930.66	94.25	22,024.91
2027 年	21,930.66	107.71	22,038.37
2028 年	21,930.66	107.71	22,038.37
2029 年	21,930.66	107.71	22,038.37
2030 年	21,930.66	107.71	22,038.37
2031 年	21,930.66	107.71	22,038.37
2032 年	-	107.71	107.71
2033 年	-	107.71	107.71
2034 年	-	107.71	107.71
2035 年	-	107.71	107.71
2036 年	-	107.71	107.71
2037 年	-	107.71	107.71
2038 年	-	107.71	107.71
2039 年	-	107.71	107.71
2040 年	-	107.71	107.71
2041 年	-	107.71	107.71
2042 年	-	107.71	107.71
合计	175,445.28	1,965.71	177,410.99

(二) 项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资及福利费、维修费、管理费、税金及附加。具体测算依据如下：

1. 工资及福利费

根据目前可行性研究报告的内容进行测算，项目管理人员按50人计算，人均每年9.6万元的工资及福利（含各类保险），此后每3年增长5%，人员配置运营期间按满员计算，债券存续期内本项目所产生的工资及福利费合计约为9,887.64万元。

3. 维修费

根据目前可行性研究报告的内容进行测算，项目每年维修费按项目设备采购费用的0.3%计取，初始年份为203.4万元，此后每3年增长5%，债券存续期内本项目所产生的维修费合计约为4,423.07万元。

4. 管理费

根据目前可行性研究报告的内容进行测算，项目管理费用包括办公费、交通差旅费、培训费等，预计第一年管理费用为320.4万元，此后每3年增长5%，债券存续期内本项目所产生的管理费合计约为6,967.36万元。

5. 税金及附加

根据目前可行性研究报告的内容进行测算，国家现行税法规定，本项目不动产租赁增值税率按9%，城市维护建设税率按7%计算，教育费附加3%，地方教育费附加费率按2%计算。债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为181.78万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 21,459.85 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	人员工资	维修费	管理费	税金及附加	当年总成本
2024 年	480.00	203.40	320.40	6.23	1,010.03
2025 年	480.00	203.40	320.40	7.47	1,011.27
2026 年	480.00	203.40	320.40	8.72	1,012.52
2027 年	494.40	213.57	336.42	9.96	1,054.35
2028 年	494.40	213.57	336.42	9.96	1,054.35
2029 年	494.40	213.57	336.42	9.96	1,054.35
2030 年	509.23	224.25	353.24	9.96	1,096.68
2031 年	509.23	224.25	353.24	9.96	1,096.68
2032 年	509.23	224.25	353.24	9.96	1,096.68
2033 年	524.51	235.46	370.90	9.96	1,140.83
2034 年	524.51	235.46	370.90	9.96	1,140.83
2035 年	524.51	235.46	370.90	9.96	1,140.83
2036 年	540.24	247.23	389.45	9.96	1,186.88
2037 年	540.24	247.23	389.45	9.96	1,186.88
2038 年	540.24	247.23	389.45	9.96	1,186.88
2039 年	556.45	259.59	408.92	9.96	1,234.92
2040 年	556.45	259.59	408.92	9.96	1,234.92
2041 年	556.45	259.59	408.92	9.96	1,234.92
2042 年	573.15	272.57	429.37	9.96	1,285.05
合计	9,887.64	4,423.07	6,967.36	181.78	21,459.85

（三）项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目预期总收入为 177,410.99 万元，预期总成本为 21,459.85 万元，项目总收益为 155,951.14 万元。

2. 项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 64,648.48

万元，其中专项债券融资本息为 64,648.48 万元，其他债务融资本息金额为 0 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
41,200.00	23,448.48	64,648.48	-	-	-	64,648.48

3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 2.41。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目	155,951.14	64,648.48	2.41
合计	155,951.14	64,648.48	2.41

4. 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	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.28	2.41	2.55
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.43	2.41	2.40

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 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 2.28，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 2.4，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。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）

第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）

第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1. 项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2. 项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1. 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是平乐县住房和城乡建设局以及平乐县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）平乐县马渭片区棚户区改造项目 实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

平乐县马渭片区棚户区改造项目专项债券计划发行规模43,000万元，共发行四期。首期3,000万元已于2019年发行，债券发行期限10年，发行利率为3.9%。二期计划于2022年5月发行5,000万元，三期计划于2022年发行5,000万元，四期计划于2023年发行30,000万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每一年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）平乐县简介。

平乐县位于广西壮族自治区的东北部，桂林地区东南部。县境东临钟山县，南接昭平县，西靠荔浦县，西北毗邻阳朔县，东北连恭城瑶族自治县。陆路距桂林市118公里。县境南北纵长71

公里，东西横跨 49 公里，面积 1,919.34 平方公里。境内水陆交通发达，国道 323 线和省道 305 线在境内纵横交汇，桂梧高速公路贯境而过，是桂林、柳州、广州三地间交通枢纽。漓江、茶江、荔江三江在县城汇成桂江，是桂北地区唯一通达粤港澳地区的水上出口运输通道，有“黄金水道”之称。桂林港平乐港区交通便利，323 线国道及三条省道纵贯全县南北，桂梧高速公路横穿境内 5 个乡镇，并设有 3 个进出口；穿越全境的桂江规划为 IV 级航道，可通航 500 吨级的船舶，上溯阳朔、桂林，下达梧州、广州、深圳、珠海，是沟通珠江—漓江水系的主要内陆航道。因此桂林港主要货运码头基本集中在平乐港区。

（二）平乐县财政收支情况。

2019 年至 2021 年，平乐县实现一般公共预算收入分别为 4.46 亿元、4.35 亿元和 4.05 亿元；一般公共预算支出分别为 25.87 亿元、28.18 亿元和 24.47 亿元。政府性基金收入分别为 1.66 亿元、2.13 亿元和 1.68 亿元；政府性基金支出分别为 3.26 亿元、4.93 亿元和 4.38 亿元。

平乐县 2019-2021 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	4.46	4.35	4.05
一般公共预算支出	25.87	28.18	24.47
政府性基金收入	1.66	2.13	1.68
其中：国有土地使用权出让收入	1.59	2.07	1.59
政府性基金支出	3.26	4.93	4.38

项目	2019年	2020年	2021年
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	3.08	3.01	1.61

（三）项目情况。

1. 项目名称：平乐县马渭片区棚户区改造项目。
2. 项目业主：平乐县昭州人居环境改善建设投资有限公司。
3. 建设地点：平乐县马渭片区。

（四）项目业主介绍。

平乐县昭州人居环境改善建设投资有限公司是经平乐县人民政府批准并由平乐县人民政府单独出资成立的国有独资公司。公司于2016年5月4日在平乐县工商行政管理和质量技术监督局登记注册。

公司经营范围：平乐县全县范围内土地的开发、综合治理及资本运营；城市公共基础设施项目投资；基础设施项目代建代管；棚户区改造和城乡人居环境改善项目建设、投资服务。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设安置区 63,658.84 平方米，路基工程、路面工程、配套建设给排水、通信工程、电力工程、照明工程、交通安全设施等附属工程。

三、经济社会效益分析

（一）项目是响应国家棚户区改造政策、落实地方政府棚户区改造专项债券实施的需要。

2013年7月4日，国务院以国发〔2013〕25号全文下发《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》指出，棚户区改造是重大

的民生工程和发展工程，要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年至2017年改造各类棚户区1,000万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。2018年3月1日财政部、住房城乡建设部为完善地方政府专项债券管理，规范棚户区改造融资行为，2018年在棚户区改造领域开展试点，有序推进试点发行地方政府棚户区改造专项债券工作，探索建立棚户区改造专项债券与项目资产、收益相对应的制度，发挥政府规范适度举债改善群众住房条件的积极作用，联合印发了《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）。本项目的建设，是响应国家关于棚户区改造的相关政策，落实地方政府棚户区改造专项债券实施的需要。

（二）项目的建设是改善人居环境、提升平乐县城区形象的需要。

城市化水平体现了一个地区的经济实力，体现了一个地区的外在形象，也体现了一个地区的投资环境。人民生活是否殷实，居住环境是否适宜，创业氛围是否浓烈，人气商机是否旺盛，投资经商是否安全，都通过城市这一窗口得以展示。城市化不是简单意义上的人口向城市集中，而是生产、生活方式的城市化，体现着社会较高的发展水平。城市作为人民群众生产和生产的中心，发挥着集聚和配置功能，使人口向城市集中，企业向工业园区集中，人群向舒适的环境集中。城市建设，就是解决城区功能

布局不尽合理、定位不尽科学、人居环境不尽理想等问题，努力使整个城市的环境得到重构，形象得到重塑。通过加快城市建设步伐，以不断完善城市综合服务功能，创造一个投资者安心、放心、舒心的创业环境，真正把平乐市建设成为环境优美、生活舒适、人尽其才、物尽其用、地尽其利的最适宜创业的现代化城市。实施棚户区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社区就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要举措，可以促进经济社会协调发展。

本项目的建设，是以平乐整体统筹发展的眼光来规划用地，本着对民众负责的态度，站在平乐县长远发展大局的高度，来营造平乐县一流的人居和创业环境，全力打造崭新的城市形象，促进全县经济社会跨越式发展，平乐县各级政府、社会有识之士应审时度势，面向新世纪、迎接新挑战、谋求新发展。全力推进平乐县城市化进程步伐。

（三）项目的建设是加快地区经济发展，推进平乐县跨越式发展。

平乐县 2018 年的政府报告提出 2018 年要加快推进县城新区建设，继续开展“城镇化建设大会战”，在重大项目推进、征地、拆迁、治理违法违章建筑上求得新的重大突破。“未雨绸缪、超前谋划”是一个城市城市化建设规划发展必须具备的战略手段。城市作为接受经济辐射和产业转移的重要载体，应超前应对加快

建设。

在新的形势下，哪个地区城市的改革力度大、发展快，哪个地区城市的集聚、辐射功能就强，对内凝聚力和对外吸引力就大，对本地区改革开放和经济社会发展的导向作用和带动作用就显著。事实表明，没有城市建设的快速推进，就不可能有经济的高位起跳。土地储备制度的推进实施能够不断地推进城市建设，不断地放大城市功能，从而集聚更多的人气，带动区域经济的持续健康发展。本项目的建设顺应了时代发展的要求，强势推进城市化进程，奋力刷新城市面貌，进而提升城市综合竞争力，以在日趋激烈的区域经济竞争中赢得主动，抢得先机，实现跨越式发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据平乐县发展和改革局《关于平乐县马渭片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（平发改投资字〔2019〕21号），本项目总投资为600,744.8万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	建设用地费	35,904.76	5.98
2	建筑安装工程费用	495,768.64	82.52
3	工程建设其他费用	36,183.73	6.02
4	预备费	28,392.86	4.73
5	建设期利息	4,494.81	0.75
项目总投资		600,744.80	100.00

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源

平乐县马渭片区棚户区改造项目总投资600,744.8万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金557,744.8万元，资金来源为业主自筹，占比92.84%；

（2）专项债券资金43,000万元，占比7.16%，其中已发行3,000万元，本次拟发行5,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%；

（3）其他融资0万元，占比0%。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	40,564.68	146,002.28	146,402.28	122,338.65	102,436.91
专项债券融资	3,000.00	-	-	10,000.00	30,000.00
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	43,564.68	146,002.28	146,402.28	132,338.65	132,436.91

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为59个月，已于2019年1月开工建设，预计于2023年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
项目建设	43,564.68	146,002.28	146,402.28	132,338.65	132,436.91

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以 2024 年为起始年测算。项目主要收入来源于土地出让收入和长租房租赁收入等。

1. 土地出让收入

根据目前可行性研究报告的内容进行测算，项目综合考虑平乐县城市快速发展等因素，并结合马渭片区近年来的土地出让情况，预计土地出让价格为每亩 130 万元。本项目土地出让面积共 552,113.56 平方米（828.17 亩）。预计土地在 2024 年开始出让，分八年出让完成，每年出让 12.5%。债券存续期内本项目所产生的土地出让收入合计约为 107,662.08 万元。

2. 长租房租赁收入

根据目前可行性研究报告的内容进行测算，马渭片区安置区规划建设安置房 528 套，计划安置 400 户安置户，安置完成后，剩余 128 套可用于改造成长租房，每套面积约为按 120 平方米，租金每月 15 元/平方米计算，此后每 3 年上涨 5%。债券存续期内本项目所产生的长租房租赁收入为 6,012.25 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 113,674.33 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	土地出让收入	长租房租赁收入	当年总收入
2024 年	13,457.76	276.48	13,734.24
2025 年	13,457.76	276.48	13,734.24
2026 年	13,457.76	276.48	13,734.24
2027 年	13,457.76	290.30	13,748.06
2028 年	13,457.76	290.30	13,748.06

时间	土地出让收入	长租房租赁收入	当年总收入
2029年	13,457.76	290.30	13,748.06
2030年	13,457.76	304.82	13,762.58
2031年	13,457.76	304.82	13,762.58
2032年	-	304.82	304.82
2033年	-	320.06	320.06
2034年	-	320.06	320.06
2035年	-	320.06	320.06
2036年	-	336.06	336.06
2037年	-	336.06	336.06
2038年	-	336.06	336.06
2039年	-	352.86	352.86
2040年	-	352.86	352.86
2041年	-	352.86	352.86
2042年	-	370.51	370.51
合计	107,662.08	6,012.25	113,674.33

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资及福利费、维修费、管理费、税金及附加。具体测算依据如下：

1. 工资及福利费

根据目前可行性研究报告的内容进行测算，项目管理人员按40人计算，人均每年8万元的工资及福利（含各类保险），此后每3年增长5%，人员配置运营期间按满员计算，债券存续期内本项目所产生的工资及福利费合计约为6,958.66万元。

2. 维修费

根据目前可行性研究报告的内容进行测算，项目维修费按项目设备采购费用的0.3%计取，初始年份为251.52万元，此后每3年，增长5%，债券存续期内本项目所产生的维修费合计约为5,469.62万元。

3. 管理费

根据目前可行性研究报告的内容进行测算，管理费包括办公费、交通差旅费、培训费等，预计第一年管理费为 264.5 万元，此后每 3 年，增长 5%，债券存续期内本项目所产生的管理费合计约为 5,751.79 万元。

4. 税金及附加

根据目前可行性研究报告的内容进行测算，国家现行税法规定，本项目增值税不动产租赁增值税率按 6%，城市维护建设税率按 7% 计算，教育费附加 3%，地方教育费附加费率按 2% 计算。债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 379.98 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 18,560.05 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	人员工资	维修费	管理费	税金及附加	当年总成本
2024 年	320.00	251.52	264.50	17.53	853.55
2025 年	320.00	251.52	264.50	17.53	853.55
2026 年	320.00	251.52	264.50	17.53	853.55
2027 年	336.00	264.10	277.73	18.40	896.23
2028 年	336.00	264.10	277.73	18.40	896.23
2029 年	336.00	264.10	277.73	18.40	896.23
2030 年	352.80	277.31	291.61	19.32	941.04
2031 年	352.80	277.31	291.61	19.32	941.04
2032 年	352.80	277.31	291.61	19.32	941.04
2033 年	370.44	291.17	306.19	20.29	988.09
2034 年	370.44	291.17	306.19	19.15	986.95
2035 年	370.44	291.17	306.19	20.29	988.09
2036 年	388.96	305.73	321.50	21.30	1,037.49
2037 年	388.96	305.73	321.50	21.30	1,037.49
2038 年	388.96	305.73	321.50	21.30	1,037.49
2039 年	408.41	321.02	337.58	22.37	1,089.38

时间	人员工资	维修费	管理费	税金及附加	当年总成本
2040年	408.41	321.02	337.58	22.37	1,089.38
2041年	408.41	321.02	337.58	22.37	1,089.38
2042年	428.83	337.07	354.46	23.49	1,143.85
合计	6,958.66	5,469.62	5,751.79	379.98	18,560.05

(三) 项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，平乐县马渭片区棚户区改造项目预期总收入为 113,674.33 万元，预期总成本为 18,560.05 万元，项目总收益为 95,114.28 万元。

2. 项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 76,570 万元，其中专项债券融资本息为 76,570 万元，其他债务融资本息金额为 0 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
43,000.00	33,570.00	76,570.00	-	-	-	76,570.00

3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.24。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
平乐县马渭片区棚户区改造项目	95,114.28	76,570.00	1.24
合计	95,114.28	76,570.00	1.24

4. 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	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.17	1.24	1.32
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.25	1.24	1.23

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5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.17，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.23，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。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、

直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1. 项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2. 项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不

善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1. 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是平乐县住房和城乡建设局以及平乐县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据平乐县马渭片区棚户区改造项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）恭城瑶族自治县2018-2020年棚户区（城中村）改造项目（一期）县城G、I地块安置房建设项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

恭城瑶族自治县2018-2020年棚户区（城中村）改造项目（一期）县城G、I地块安置房建设项目专项债券计划发行规模23,000万元，共发行三期。首期15,000万元已于2019年发行，债券发行期限10年，发行利率为3.77%；二期已于2022年2月发行2,200万元，债券发行期限20年，发行利率为3.32%，三期计划于2022年5月发行5,800万元，发行期限为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年每年等额还本。

二、项目基本情况

（一）恭城瑶族自治县简介。

恭城瑶族自治县位于桂林市东南部，距市区108公里，辖6

镇 3 乡 117 个行政村，总面积 2,149 平方公里，2020 年末全县常住人口 24.54 万人，管辖面积：2,149 平方公里，人口密度约为 112 人/平方公里。贵广高铁在恭城过境设站，直达桂林仅需半小时，2~3 小时可到达广州、贵阳、南宁 3 个省会城市和佛山、深圳等珠三角重要城市。

（二）恭城瑶族自治县财政收支情况。

2018 年至 2020 年，恭城瑶族自治县实现一般公共预算收入分别为 4.01 亿元、3.87 亿元和 2.58 亿元；一般公共预算支出分别为 21.74 亿元、22.63 亿元和 24.1 亿元；政府性基金收入分别为 1.64 亿元、1.97 亿元和 3.67 亿元；政府性基金支出分别为 1.86 亿元、1.75 亿元和 5.89 亿元。

恭城瑶族自治县 2018—2020 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
一般公共预算收入	4.01	3.87	2.58
一般公共预算支出	21.74	22.63	24.10
政府性基金收入	1.64	1.97	3.67
其中：国有土地使用权出让收入	1.59	1.71	3.48
政府性基金支出	1.86	1.75	5.89
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	1.73	0.00	2.39

（三）项目情况。

1. 项目名称：恭城瑶族自治县 2018-2020 年棚户区（城中村）改造项目（一期）县城 G、I 地块安置房建设项目。

2. 项目业主：桂林恭城宏源投资集团有限公司。

3. 建设地点：恭城瑶族自治县县城区域。

（四）项目业主介绍。

桂林恭城宏源投资集团有限公司由恭城瑶族自治县财政局出资设立，成立于2009年7月，原名恭城瑶族自治县宏源国有资产投资经营有限公司。2015年7月，经恭城瑶族自治县人民政府批准，更名为恭城瑶族自治县宏源投资管理有限公司。2020年6月经恭城瑶族自治县财政局批准，更名为桂林恭城宏源投资集团有限公司。公司类型为有限责任公司(国有独资)。公司设有行政管理部、财务管理部、国有资产管理部、投融资部、人力资源部五个部门，实行岗位责任制，职责明确，按各自职能负责公司业务的具体运作，目前公司整体运营情况良好。

公司经营范围：投资与资产管理；城乡基础设施建设；水利水电工程建设；土地储备；旅游开发投资管理；文化传媒、绿化景观工程投资；房地产开发；土地流转、土地改良、基本农田建设；停车场服务。

（五）主要建设内容。

本期专项债券资金主要用于新建安置房51,188平方米，配套用房建筑面积19,900平方米，地下室建筑面积18,000平方米。包括主体建设安装工程和附属配套设施等。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	<p>1. 必要性：项目是改善人居环境，增强社会凝聚力的需要；是治理“城市病”，提升城市品质的需要；是提高土地利用效率，优化城镇空间的需要；是改善生态环境，实现可持续发展的需要。</p> <p>2. 公益性：项目的建设是改善棚户区居民生活的重大举措，将为构建和谐恭城奠定重要基础，将为恭城瑶族自治县带来显著的社会效益，将改善片区居民居住环境，将增加就业机会。</p> <p>3. 收益性、资本性：项目是集社会效益、经济效益、生态效益为一体的建设项目，项目建设有利于促进社会的稳定和健康发展。项目的社会效益显著，建设意义重大。同时，项目设计标准、技术方案设计科学合理。项目的建设是必要的，方案也是可行的。</p>
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	<p>1. 可行性：土地出让金、配套商铺出租收入、物业收入、停车位销售收入作为主要偿债资金，按计划每年支付当年利息，后五年分期等额偿还本金。</p> <p>2. 风险点：项目资金风险的防范关键在于项目资金的落实。对于本项目而言，在稳妥落实财政资金的同时，加强项目业主与有关政府部门及银行的沟通、合作，尽快落实资金的来源。</p>
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目获得恭城瑶族自治县发展和改革局审批文件：《关于恭城瑶族自治县 2018-2020 年棚户区(城中村)改造项目(一期)县城 G、I 地块安置房建设项目立项的批复》(恭发改行审字[2018]61 号)、可研报告批复(恭发改行审字[2018]71 号)
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	<p>1. 资金来源结构：2018-2020 年恭城县棚户区改造项目的资金来源主要为业主自筹和发行地方政府专项债券。项目总投资为 34,093.09 万元，其中业主自筹资金 11,093.09 万元，拟申请专项债券资金 23,000 万元。</p> <p>2. 可行性、投向合理性：项目资金用于新建安置房 51,188 平方米，配套用房建筑面积 19,900 平方米，地下室建筑面积 18,000 平方米。包括主体建设安装工程和附属配套设施等。资金投向合理、可行。</p>
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目收入来源于土地出让收入、商铺出租收入、停车位销售销售收入等，价格参考当地的平均价格，预测合理。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

该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，实现土地资源的市场价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益。

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据恭城瑶族自治县发展和改革委员会《关于恭城瑶族自治县2018-2020年棚户区（城中村）改造项目（一期）县城G、I地块安置房建设项目可行性研究报告的批复》（恭发改行审字〔2018〕71号），本项目总投资为34,093.09万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	23,762.99	69.70
2	建设工程其他费用	7,125.49	20.90
3	预备费	2,471.08	7.25
4	铺地费用	733.53	2.15
项目总投资		34,093.09	100.00

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源

恭城瑶族自治县2018-2020年棚户区(城中村)改造项目(一期)县城G、I地块安置房建设项目总投资34,093.09万元。项目资金来源如下:

(1) 不含专项债券的项目资本金11,093.09万元,资金来源为业主自筹,占比32.54%;

(2) 专项债券资金23,000万元,占比67.46%,其中已发行17,200万元,本次拟发行5,800万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元,占比0%;

(3) 其他融资0万元,占比0%。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位:人民币万元

类别	2019年	2020年	2021年	2022年
不含专项债券的项目资本金	1,000.00	3,000.00	5,000.00	2,093.09
专项债券融资	15,000.00	-	-	8,000.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	16,000.00	3,000.00	5,000.00	10,093.09

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为40个月,已于2019年9月开工建设,预计2022年12月底竣工。

单位:人民币万元

类别	2019年	2020年	2021年	2022年
项目建设	16,000.00	3,000.00	5,000.00	10,093.09

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以 2023 年为起始年测算。项目主要收入来源于土地出让收入、商铺租赁收入、停车位销售收入和物业收入。

1. 土地出让收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本次棚户区项目建设完成后，安置滨江片区、城西片区、河南片区、河北片区居民，预计可以腾出 100 亩土地，腾空后的土地按市场价 190 万元/亩的价格进行出让，预计在 8 年内完成出让。债券存续期内本项目所产生的土地出让收入合计约为 19,000 万元。

2. 商铺租赁收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目商铺 19,900 平方米，租金每月为 36 元/平方米，预计每年增长 3%，债券存续期内按每年 90% 的出租率进行预测。债券存续期内本项目产生的商铺租赁收入合计约为 19,433.22 万元。

3. 停车位销售收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目停车位 487 个，每个售价按 10 万元计，预计在 5 年内出售完。债券存续期内本项目产生的停车位销售收入合计约为 5,357 万元。

4. 物业费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目收取物业费的面积为 71,088 平方米。物业费按每平方米 1 元/月收取，预计每 5 年增长 5%。债券存续期内本项目产生的物业费收入合计约为

1,739.65 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 45,042.87 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	土地出让收入	商铺租赁收入	停车位销售收入	物业费收入	当年总收入
2023 年	2,375.00	773.71	974.00	85.31	4,208.02
2024 年	2,375.00	796.92	974.00	85.31	4,231.23
2025 年	2,375.00	820.83	974.00	85.31	4,255.14
2026 年	2,375.00	845.46	974.00	85.31	4,279.77
2027 年	2,375.00	870.82	974.00	85.31	4,305.13
2028 年	2,375.00	896.94	-	89.57	3,361.51
2029 年	2,375.00	923.85	-	89.57	3,388.42
2030 年	2,375.00	951.57	-	89.57	3,416.14
2031 年	-	980.12	-	89.57	1,069.69
2032 年	-	1,009.52	-	89.57	1,099.09
2033 年	-	1,039.80	-	94.05	1,133.85
2034 年	-	1,071.00	-	94.05	1,165.05
2035 年	-	1,103.13	-	94.05	1,197.18
2036 年	-	1,136.22	-	94.05	1,230.27
2037 年	-	1,170.31	-	94.05	1,264.36
2038 年	-	1,205.42	-	98.75	1,304.17
2039 年	-	1,241.58	-	98.75	1,340.33
2040 年	-	1,278.83	-	98.75	1,377.58
2041 年	-	1,317.19	-	98.75	1,415.94
合计	19,000.00	19,433.22	4,870.00	1,739.65	45,042.87

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利费、管理费用和税金及附加。具体测算依据如下：

1. 工资福利费

根据可行性研究报告内容进行测算，项目暂定员 20 人，年人均工资及福利费为 4.5 万元，年工资总额为 90 万元。债券存续

期内本项目所产生的工资福利费合计约为 1,710 万元。

2. 管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，管理费包括办公费、交通差旅费、培训费等，预计每年管理费支出 20 万元。债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约为 380 万元。

3. 税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，本项目增值税综合税率按 3% 计算，城市维护建设税率按 7% 计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按 5% 计算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 690.67 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 2,780.67 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利费	管理费用	税金及附加	当年总成本
2023 年	90.00	20.00	28.02	138.02
2024 年	90.00	20.00	28.78	138.78
2025 年	90.00	20.00	29.56	139.56
2026 年	90.00	20.00	30.36	140.36
2027 年	90.00	20.00	31.19	141.19
2028 年	90.00	20.00	32.18	142.18
2029 年	90.00	20.00	33.06	143.06
2030 年	90.00	20.00	33.96	143.96
2031 年	90.00	20.00	34.89	144.89
2032 年	90.00	20.00	35.85	145.85
2033 年	90.00	20.00	36.99	146.99
2034 年	90.00	20.00	38.01	148.01
2035 年	90.00	20.00	39.05	149.05
2036 年	90.00	20.00	40.13	150.13
2037 年	90.00	20.00	41.25	151.25
2038 年	90.00	20.00	42.54	152.54

时间	工资福利费	管理费用	税金及附加	当年总成本
2039年	90.00	20.00	43.72	153.72
2040年	90.00	20.00	44.94	154.94
2041年	90.00	20.00	46.19	156.19
合计	1,710.00	380.00	690.67	2,780.67

(三) 项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，恭城瑶族自治县2018-2020年棚户区(城中村)改造项目(一期)县城G、I地块安置房建设项目预期总收入为45,042.87万元，预期总成本为2,780.67万元，项目总收益为42,262.2万元。

2. 项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为34,667.72万元，其中专项债券融资本息为34,667.72万元，其他债务融资本息金额为0万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
23,000.00	11,667.72	34,667.72	-	-	-	34,667.72

3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.22。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
恭城瑶族自治县2018-2020年棚户区(城中村)改造项目(一期)县城G、I地块安置房建设项目	42,262.20	34,667.72	1.22

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
合计	42,262.20	34,667.72	1.22

4. 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	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.15	1.22	1.28
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.22	1.22	1.22

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 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.15，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.22，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。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、

自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1. 项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2. 项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1. 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资

金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是恭城瑶族自治县住房和城乡建设局以及恭城瑶族自治县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据恭城瑶族自治县 2018-2020 年棚户区（城中村）改造项目（一期）县城 G、I 地块安置房建设项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

恭城瑶族自治县财政局

2022 年 5 月 6 日

桂林恭城宏源投资集团有限公司

2022 年 5 月 6 日

广西展邦律师事务所
关于
2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项
债券（三期）——2022年广西壮族自治区
政府专项债券（十五期）桂林市
棚户区改造项目
法律意见书

编号：（2022）展邦 法律意见书第 26 号

地址：南宁市青秀区竹溪大道 2 号荣恒国际 B 座 1308、708 室

邮编：530000

电话：0771-5783657

目录

释义	2
声明	5
正文	8
一、本次发行的主体资格	8
二、本次发行的募集资金用途	8
三、本次发行的募投项目	9
(一) 项目概况。	10
(二) 项目单位。	10
(三) 相关文件。	11
(四) 项目收益。	13
四、本次发行的发行文件及中介机构	14
(一) 《信息披露文件》。	14
(二) 会计师事务所。	14
(三) 信用评级机构。	15
(四) 律师事务所。	15
五、总体结论性意见	16

释义

在本法律意见书中除非文义另有所指，下列左栏中的术语或简称对应右栏中的含义或全称：

发行人/广西壮族自治区政府	指	广西壮族自治区人民政府
本所	指	广西展邦律师事务所
本期政府专项债券	指	2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）
本次发行	指	本期政府专项债券的发行
《信息披露文件》	指	《2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）信息披露文件》
《专项评价报告》	指	广西同瑞会计师事务所有限公司为本次发行出具的《2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）桂林市棚户区改造项目实施方案专项评价报告》（编号：同瑞审字（2022）第191号）
《预算法》	指	《中华人民共和国预算法》（2014年修正）
《加强地方债务管理意见》	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
《专项债券发行管理暂行办法》	指	财政部关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知（财库〔2015〕83号）
《对债务实行限额管理的意见》	指	《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
《专项债务预算管理办法》	指	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）
《新增债务限额分配管理办法》	指	财政部关于印发《新增地方政府债务限额分配管理暂行办法》的通知（财预〔2017〕35号）
《政府专项债券品种的通知》	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
《做好债券发行工作的意见》	指	《财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）
《债务信息公开办法（试行）》	指	财政部关于印发《地方政府债务信息公开办法（试行）》的通知（财预〔2018〕209号）
《项目支出绩效评价管理办法》	指	《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）
《加强政府性债务管理的意见》	指	《广西壮族自治区人民政府关于进一步加强政府性债务管理的意见》（桂政发〔2014〕73号）
《专项债务预算管理实施细则》	指	《广西壮族自治区财政厅关于印发全区政府专项债务预算管理实施细则的通知》（桂财预〔2017〕170号）
《债券发行使用及项目配套融资工作的实施意见》	指	《广西壮族自治区人民政府办公厅关于做好我区政府专项债券发行使用及项目配套融资工作的实施意见》（桂政办发〔2019〕91号）
《债务信息公开实施细则》	指	《广西壮族自治区财政厅关于印发广西政府债务信息公开实施细则的通知》（桂财规〔2019〕1号）
《加强政府债务风险监控预警》	指	《广西壮族自治区财政厅关于进一步加强政府债务风险监控预警工作的通知》（桂财债〔2020〕23号）

广西同瑞会计师事务所	指	广西同瑞会计师事务所有限公司
东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
全国人大	指	中华人民共和国第十三届全国人民代表大会
国务院	指	中华人民共和国国务院
财政部	指	中华人民共和国财政部
广西壮族自治区人大	指	广西壮族自治区第十三届人民代表大会
广西壮族自治区人大常委会	指	广西壮族自治区第十三届人民代表大会常务 委员会
元	指	人民币

广西展邦律师事务所
关于
2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项
债券（三期）——2022年广西壮族自治区
政府专项债券（十五期）桂林市
棚户区改造项目
法律意见书

致：广西壮族自治区人民政府/广西壮族自治区财政厅

广西展邦律师事务所受托担任 2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）桂林市棚户区改造项目的专项法律顾问，并出具本法律意见书。

声明

为出具本法律意见书，本所特作如下声明：

1、根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《新增地方政府债务限额分配管理暂行办法》（财预〔2017〕35号）、《关于试点发展项目收益与融

资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）、《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10号）、《广西壮族自治区人民政府关于进一步加强政府性债务管理的意见》（桂政发〔2014〕73号）、《全区政府专项债务预算管理实施细则》（桂财预〔2017〕170号）、《广西壮族自治区人民政府办公厅关于做好我区政府专项债券发行使用及项目配套融资工作的实施意见》（桂政办发〔2019〕91号）、《广西壮族自治区财政厅关于印发广西政府债务信息公开实施细则的通知》（桂财规〔2019〕1号）、《广西壮族自治区财政厅关于进一步加强政府债务风险监控预警工作的通知》（桂财债〔2020〕23号）等有关法律、法规、规范性文件的规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

2、本法律意见书是基于出具日以前已发生或存在的事实以及本所对事实的了解和对中国现行法律、法规和规则指引的理解而出具的；本所已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本次发行的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、在前述的尽职调查过程中，本所已得到发行人如下保证和承诺：即发行人及相关主体已提供了本所认为出具本法律意

见书所必需的真实、准确、完整的文件和材料，无隐瞒、虚假记载、误导性陈述及重大遗漏之处，有关材料上的签字和印章均是真实的，有关副本材料或者复印件均与正本材料或者原件一致。对于出具本法律意见书至关重要而又无法得到独立的证据支持的事实，本所依赖于政府有关主管部门、发行人或者其他有关机构出具的证明文件而出具相应的法律意见。

4、本所仅就与本次发行有关的法律问题发表法律意见，并不对有关会计审计、信用评级、资产评估、评价咨询等非法律的专业事项发表评论。在本法律意见书中如涉及会计审计、信用评级、资产评估、评价咨询等内容时，均为严格按照有关中介机构出具的报告引述，并不意味着本所对这些内容的真实性、准确性做出任何明示或默示的保证。

5、本所同意发行人部分或者全部在发行文件中自行引用或按主管部门要求引用本法律意见书的内容，但作上述引用时，不得因引用而导致法律上的歧义或曲解。

6、本法律意见书仅供发行人为本次发行之目的使用，未经本所书面同意，不得用作任何其他目的。本所同意将本法律意见书作为本期政府专项债券申请发行的法律文件，随同其他材料一同报送；愿意作为公开披露文件，并承担相应的法律责任。

正文

根据《预算法》《专项债券发行管理暂行办法》《对债务实行限额管理的意见》《专项债务预算管理办法》《政府专项债券品种的通知》等有关法律、法规、规范性文件的规定和要求，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，本所律师对本次发行的文件材料和有关事实进行了核查和验证，现出具法律意见如下：

一、本次发行的主体资格

经本所律师核查，本次发行的债券品种为地方政府发行的项目收益与融资自求平衡专项债券，广西壮族自治区人民政府作为发行主体。广西壮族自治区人民政府为广西壮族自治区的省级地方政府机关，作为具有独立经费的机关法人，自成立之日起具有法人资格，并依法存续。

本所律师认为，本次发行的债券品种为地方政府发行的项目收益与融资自求平衡专项债券，发行主体为省级人民政府，符合《预算法》《专项债券发行管理暂行办法》《政府专项债券品种的通知》的规定，广西壮族自治区人民政府具有本次发行的主体资格。

二、本次发行的募集资金用途

根据《信息披露文件》，本次发行的2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）桂林市棚户区改造项目，发行规模为1.92

亿元，债券期限为 20 年（后五年分期还本），募集资金将全部用于广西壮族自治区内的棚户区改造项目，其中涉及桂林市的募集资金用途具体情况如下：

序号	项目名称	本次发行规模 (万元)	期限 (年)	计划发行规模 (万元)	项目总投资 (万元)	本期发行 规模占总 投资比例
1	资源县资源镇城中村棚户区改造项目	3,200.00	20	24,400.00	63,164.53	5.07%
2	平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目	5,200.00	20	41,200.00	758,959.65	0.69%
3	平乐县马渭片区棚户区改造项目	5,000.00	20	43,000.00	600,744.80	0.83%
4	恭城瑶族自治县 2018-2020 年棚户区（城中村）改造项目（一期）县城 G、I 地块安置房建设项目	5,800.00	20	23,000.00	34,093.09	17.01%
总计		19,200.00	-	131,600.00	1,456,962.07	1.32%

本所律师认为，本次发行的募集资金用于广西壮族自治区内的棚户区改造项目，符合《预算法》《专项债券发行管理暂行办法》《政府专项债券品种的通知》的规定，募集资金用途合法合规。

三、本次发行的募投项目

经本所律师核查，本期政府专项债券的募集资金将全部用于广西壮族自治区内的棚户区改造项目，其中涉及桂林市的 4 个募投项目和 3 家项目单位；募投项目已取得现阶段所需的审批文件，项目实施没有法律障碍；募投项目属于带有自身收益的公益性项目，且项目的收益能够满足债券还本付息的要求；募投项目合法

合规，具体情况如下：

（一）项目概况。

经本所律师核查，本次发行涉及桂林市的募投项目均为带有自身收益的公益性项目，项目的有关概况如下：

序号	项目单位	项目名称	项目位置
1	资源县飞腾建设投资有限公司	资源县资源镇城中村棚户区改造项目	资源县资源镇集镇
2	平乐县昭州人居环境改善建设投资有限公司	平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目	平乐县平乐镇
3	平乐县昭州人居环境改善建设投资有限公司	平乐县马渭片区棚户区改造项目	平乐县马渭片区
4	桂林恭城宏源投资集团有限公司	恭城瑶族自治县 2018-2020 年棚户区（城中村）改造项目（一期）县城 G、I 地块安置房建设项目	恭城瑶族自治县县城区域

（二）项目单位。

经本所律师核查并查询国家市场监督管理总局主办的《国家企业信用信息公示系统》网站（<http://www.gsxt.gov.cn/>），上述募投项目所涉及的 3 家企业法人单位，均已办理工商登记手续并取得《营业执照》，具体情况如下：

1. 资源县飞腾建设投资有限公司

名称	资源县飞腾建设投资有限公司
统一社会信用代码	91450329MA5MYP2A4C
住所	资源县资源镇城北资江明珠新城 7 栋 1 层 6 号商铺
法定代表人	杨尊高
公司类型	有限责任公司（国有独资）
注册资本	1,000.00 万元
营业期限	长期

经营范围	一般项目：对基础设施建设的投资；负责棚户区改造；县、乡（镇）、村基础设施建设；工业、农业、林业、旅游业设施建设；房地产开发；负责融资、财政拨入和上级专项扶持资金用于资源县城乡生态城市建设；土地综合整治；房屋租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
------	--

2. 平乐县昭州人居环境改善建设投资有限公司

名称	平乐县昭州人居环境改善建设投资有限公司
统一社会信用代码	91450330MA5KC40A2E
住所	平乐县平乐镇中华街 34 号
法定代表人	邓元军
公司类型	有限责任公司（国有独资）
注册资本	29,500.00 万元
营业期限	长期
经营范围	平乐县全县范围内土地的开发、综合治理及资本运营；城市公共基础设施项目投资；基础设施项目代建代管；棚户区改造和城乡人居环境项目建设、投资服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

3. 桂林恭城宏源投资集团有限公司

名称	桂林恭城宏源投资集团有限公司
统一社会信用代码	9145033269275956X7
住所	恭城瑶族自治县恭城镇茶南路 3 号矿产公司综合办公楼六楼
法定代表人	王云
公司类型	有限责任公司（国有独资）
注册资本	10,000.00 万元
营业期限	长期
经营范围	投资与资产管理；城乡基础设施建设；水利水电工程建设；土地储备；旅游开发投资管理；文化传媒；绿地景观工程投资；房地产开发；土地流转、土地改良、基本农田建设；停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

（三）相关文件。

经本所律师核查，上述募投项目已经取得阶段所需的审批文

件，募投项目合法合规，具体情况如下：

序号	项目名称	相关文件
1	资源县资源镇城中村棚户区改造项目	资源县发展和改革局《关于资源县资源镇城中村棚户区改造项目可行性研究报告的重新批复》 (资发改行审字(2018)157号)； 资源县发展和改革局《关于资源县资源镇城中村棚户区改造项目建议书的重新批复》 (资发改行审字(2018)83号)； 资源县自然资源局《建设用地规划许可证》 (地字第450329202100012号)； 资源县自然资源局《建设用地规划许可证》 (地字第4523292020016号)； 资源县自然资源局《建设工程规划许可证》 (建字第450329202100016号)。
2	平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目	平乐县发展和改革局《关于平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目建议书的批复》 (平发改投资字(2019)36号)； 平乐县发展和改革局《关于平乐县中华街原政府大院安置房项目建议书的批复》 (平发改投资字(2019)74号)； 平乐县发展和改革局《关于平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》 (平发改投资字(2019)39号)； 平乐县发展和改革局《关于平乐县中华街原政府大院安置房项目可行性研究报告的批复》 (平发改投资字(2019)94号)； 桂(2020)平乐县不动产权第0003242号不动产权证书； 平乐县住房和城乡建设局《建筑工程施工许可证》 (编号：平2019-68号)； 平乐县自然资源局《建设用地规划许可证》 (地字第450330201900016号)； 平乐县自然资源局《建设工程规划许可证》 (建字第450330201900018号)； 平乐县自然资源局《平乐县中华街原政府大院9542.54m ² 地块的规划条件》。
3	平乐县马渭片区棚户区改造项目	平乐县发展和改革局《关于平乐县马渭片区棚户区改造项目建议书的批复》 (平发改投资字(2018)169号)； 平乐县发展和改革局《关于平乐县马渭片区危旧房改造配套基础设施项目建议书的批复》 (平发改投资字(2018)19号)； 平乐县发展和改革局《关于平乐县马渭片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》 (平发改投资字(2019)21号)； 平乐县发展和改革局《关于平乐县马渭片区危旧房改造

序号	项目名称	相关文件
		<p>配套基础设施项目可行性研究报告的批复》 （平发改投资字〔2018〕79号）； 平乐县发展和改革局《关于平乐县马渭片区危旧房改造 配套基础设施项目的初步设计及概算的批复》 （平发改投资字〔2018〕135号）； 平乐县人民政府《平乐县人民政府关于同意划拨县城南 州新区安置小区六期及公租房项目用地的批复》 （平致函〔2020〕31号）； 平乐县住房和城乡建设局《建筑工程施工许可证》 （编号：平2019-47号）。</p>
4	<p>恭城瑶族自治县 2018-2020 年 棚户区（城中村）改造项目（一 期）县城 G、I 地块安置房建设 项目</p>	<p>恭城瑶族自治县《关于恭城瑶族自治县 2018-2020 年棚 户区（城中村）改造项目（一期）县城 G、I 地块安置 房建设项目立项的批复》 （恭发改行审字〔2018〕61号）； 恭城瑶族自治县《关于恭城瑶族自治县 2018-2020 年棚 户区（城中村）改造项目（一期）县城 G、I 地块安置 房建设项目可行性研究报告的批复》 （恭发改行审字〔2018〕71号）； 恭城瑶族自治县住房和城乡建设局《恭城瑶族自治县 2018-2020 年棚户区（城中村）改造项目（一期）规划 选址意见》 （恭建选〔2018〕17号）； 恭城瑶族自治县住房和城乡建设局《建筑工程设计审查 意见书》 （恭建审〔2019〕13号）； 恭城瑶族自治县市场监督管理局《名称变更核准通知 书》 （恭城）登记企名准变字〔2020〕79号； 桂〔2019〕恭城县不动产权第 0003212 号不动产权证书； 恭城瑶族自治县住房和城乡建设局《建设用地规划许可 证》 （地字第 GX450332201800057 号）； 恭城瑶族自治县自然资源局《建设工程规划许可证》 （建字第 GX450332201900029 号）； 恭城瑶族自治县住房和城乡建设局《建筑工程施工许可 证》 （编号：450332201909240101）。</p>

（四）项目收益。

根据广西同瑞会计师事务所为本次发行出具的《专项评价报告》，本期政府专项债券涉及桂林市募投项目的收益能够满足债券还本付息的要求，符合《专项债务预算管理办法》《政府专项

债券品种的通知》等有关规定和要求。

基于上述，本所律师认为，本次发行涉及桂林市的募投项目为有自身收益的公益性项目，已取得相关审批文件，募投项目合法合规；募投项目的收益能够满足债券还本付息的要求，符合《专项债券发行管理暂行办法》《专项债务预算管理办法》《政府专项债券品种的通知》的规定。

四、本次发行的发行文件及中介机构

（一）《信息披露文件》。

经本所律师核查，发行人为本次发行制作了《2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）桂林市棚户区改造项目信息披露文件》，《信息披露文件》包含了债券概况（基本情况、发行方式、募集资金投向说明）、信用评级情况、地方经济状况、广西壮族自治区财政收支状况、地方政府债务状况以及附件等必备内容。

本所律师认为，发行人为本次发行制作的《信息披露文件》已经包含了本次发行所必须披露的内容，信息披露文件符合有关规定。

（二）会计师事务所。

本次发行的会计师事务所为广西同瑞会计师事务所，广西同瑞会计师事务所为本次发行出具了《专项评价报告》。

广西同瑞会计师事务所现持有南宁市工商行政管理局和质

量技术监督局核发的统一社会信用代码为“91450103667034516K”的《营业执照》、广西壮族自治区财政厅核发的证书序号为“45010046”的《会计师事务所执业证书》，具有为本次发行提供评价咨询服务的资格。

本所律师认为，广西同瑞会计师事务所为在中国境内依法登记注册的会计师事务所，具有从事会计评价咨询服务的资质，具备为本次发行提供评价咨询服务的主体资格。

（三）信用评级机构。

本次发行的信用评级机构为东方金诚国际信用评估有限公司，东方金诚评估公司现持有北京市丰台区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为“91110102780952490W”的《营业执照》；根据中国人民银行发布的《关于进一步扩大信贷资产证券化试点有关事项的通知》，东方金诚评估公司具有境内银行间债券市场信用评级资质以及资产证券化双评级资质。

本所律师认为，东方金诚国际信用评估有限公司作为在中国境内依法设立的信用评级机构，具有债券评级资质，具备为本次发行提供信用评级服务的主体资格。

（四）律师事务所。

本次发行的发行人律师为广西展邦律师事务所，本所为本次发行出具了《广西展邦律师事务所关于2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）桂林市棚户区改造项目法律意见书》。

本所现持有广西壮族自治区司法厅颁发的已经年检的统一社会信用代码为“31450000MD0210108”的《律师事务所执业许可证》，具有为本次发行提供法律服务的资格；出具本法律意见书的签字律师均持有经广西壮族自治区司法厅颁发的现行有效的《中华人民共和国律师执业证》，具备从事法律服务业务的资格。

本所律师认为，本所作为在中国境内依法成立的律师事务所，具有法律服务资质，具备担任本次发行的发行人律师的资格；出具本法律意见书的签字律师均具有从事法律服务业务的资质，具备担任本法律意见书签字律师的资格。

五、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为，广西壮族自治区人民政府具有本次发行的主体资格；本次发行的募集资金用于广西壮族自治区区内包括桂林市的棚户区改造项目，募集资金用途合法合规；募投项目已取得相关批复文件，募投项目合法合规；募投项目为带有自身收益的公益性项目，且项目收益能够覆盖债券本息，符合《预算法》《专项债券发行管理暂行办法》《专项债务预算管理办法》《政府专项债券品种的通知》的规定。

本次发行的《信息披露文件》《专项评价报告》《法律意见书》《信用评级报告》已经披露了政府专项债券发行所必备的内容；本次发行的会计师事务所、信用评级机构、律师事务所具备相应的从业资质，具备为本次发行提供相关服务的主体资格；本

期债券涉及桂林市的发行没有法律障碍；如发行人发行的本期债券拟上市交易流通，则还需获得有关证券交易场所或者其他主管部门的批准。

本法律意见书一式四份，经本所经办律师签字并加盖本所公章后生效。

——本《法律意见书》正文结束——

(本页无正文,为《广西展邦律师事务所关于2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券(三期)——2022年广西壮族自治区政府专项债券(十五期)桂林市棚户区改造项目法律意见书》签署页)

广西展邦律师事务所(盖章)



经办律师(签字):

叶茂昌

李燕英

2022年5月6日

附上营业执照等相关证明

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码：
31450000MD02101018



广西展邦
律师事务所，符合
《律师法》及《律师事务所管理办法》规定的条件，准
予设立并执业。



发证机关：
发证日期：

广西壮族自治区司法厅
2019年11月14日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证

(副本)

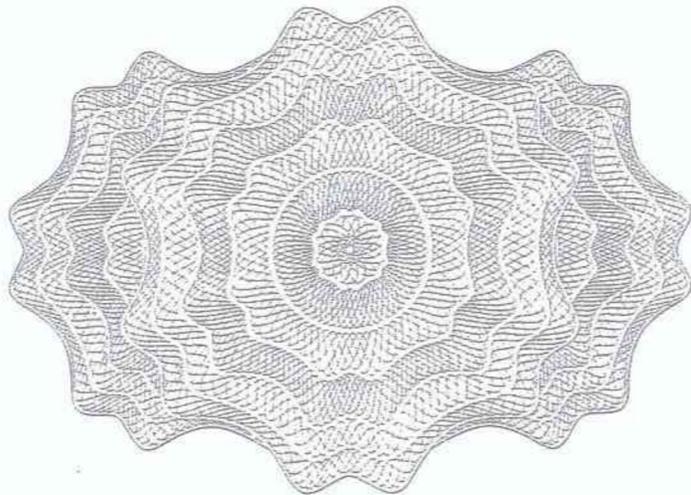
31450000MD02101018

统一社会信用代码:

广西展邦

律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件,准予设立并执业。



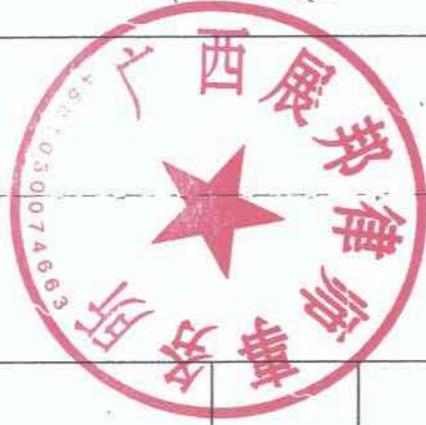
发证机关:

发证日期:

2019 年 11 月 14 日

律师事务所登记事项 (一)

名称	广西展邦律师事务所						
住所	广西壮族自治区南宁市青秀区民族大道127号铂宫国际1209号						
负责人	叶茂昌						
组织形式	普通合伙						
设立资产	30万元						
主管机关	南宁市司法局						
批准文号	桂司复【2019】177号						
批准日期	2019年11月11日						



律师事务所登记事项 (二)

叶茂昌, 贺婵娟, 李燕英

合 伙 人

律师事务所登记事项 (七)

序号	分所名称
一	
二	
三	
四	
五	
六	
七	
八	
九	
十	
十一	
十二	
十三	



律师事务所变更登记 (一)

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
	南宁市青秀区民族大道127号 铂宫国际 1407号	2021年11月11日
		年 月 日
住所	南宁市青秀区竹园大道2号荣恒 国际名都B栋7层08号房、13层08号房	2021年10月14日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

律师事务所变更登记 (二)

事项	变更	日期
负责人		年月日
		年月日
设立资产		年月日
		年月日
		年月日
主管机关		年月日
		年月日
		年月日
		年月日



律师事务所变更登记

加入合伙人姓名	年月日
卢进超	年月日
	年月日

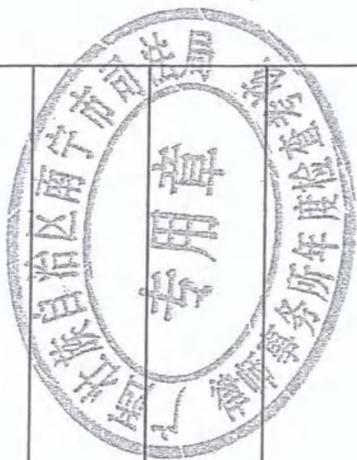


律师事务所变更登记（八）

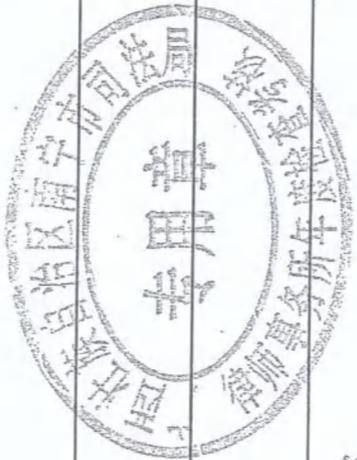
退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度考核记录

考核年度	2019年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2020年6月1日至 2021年5月31日



考核年度	2020年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2021年6月1日至 2022年5月31日



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

广西展邦律师事务所
执业机构

专职律师

执业证类别

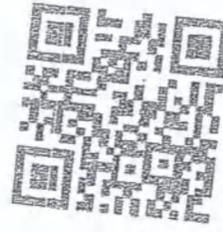
14501201310408848

执业证号

A20114501070019
法律职业资格
或律师资格证号

广西壮族自治区司法厅
发证机关

2019 11 14
发证日期 年 月 日



持证人 叶茂昌

性别 男

身份证号 450104197704112016



律师年度考核备案

考核年度	2019年度
考核结果	称职
备案机关	广西壮族自治区南宁市司法局 专用章
备案日期	2020年6月1日至 2021年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	2020年度
考核结果	称职
备案机关	广西壮族自治区南宁市司法局 专用章
备案日期	2021年6月1日至 2022年5月31日

广西展邦律师事务所
执业机构

专职律师
执业证类别

14501201511409897
执业证号

法律职业资格
或律师资格证号

广西壮族自治区司法厅
发证机关

2019 11 14
发证日期 年 月 日



李燕英
持证人

女
性别

450121198406160088
身份证号



律师年度考核备案

考核年度	2019年度
考核结果	称职
备案机关	广西壮族自治区司法厅 专用章
备案日期	2020年6月1日至 2021年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）桂林市棚户区改造项目实施方案专项评价报告

编号:同瑞审字(2022)第191号

广西同瑞会计师事务所有限公司

二〇二二年五月



2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（三期）——2022年广西壮族自治区 政府专项债券（十五期）桂林市棚户区 改造项目实施专项评价报告

我们接受委托，对2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）桂林市棚户区改造项目实施专项评价并出具专项评价报告。

2017年，财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），提出在法定专项债务额度内，各地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。

我们的评价依据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）。桂林市棚户区改造的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

经专项评价，我们认为，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的桂林市棚户区改造项目，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

一、项目概况

(一) 项目基本情况。

本期债券共包含等资源县资源镇城中村棚户区改造项目、平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目、平乐县马渭片区棚户区改造项目、恭城瑶族自治县 2018-2020 年棚户区（城中村）改造项目（一期）县城 G、I 地块安置房建设项目等 4 个项目，基本情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目建设内容	项目建设计划	总投资额
资源县	资源县飞腾建设投资有限公司	资源县资源镇城中村棚户区改造项目	本期专项债券资金主要用于建设安置用房、公共服务设施，以及道路地面硬化、给排水、电力电讯、消防工程和环卫等公共基础配套设施。	项目计划建设周期为 64 个月，已于 2019 年 9 月开工建设，预计于 2024 年 12 月底竣工。	63,164.53
平乐县	平乐县昭州人居环境改善建设投资有限公司	平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目	本期专项债券资金主要用于建设安置房 25,802.33 平方米，对 1,050 户拆迁户进行安置，包括路基工程，路面工程，配套建设给排水、通信工程、电力工程、照明工程、交通安全设施等附属工程。	项目计划建设周期为 60 个月，已于 2019 年 1 月开工建设，预计于 2023 年 12 月底竣工。	758,959.65
平乐县	平乐县昭州人居环境改善建设投资有限公司	平乐县马渭片区棚户区改造项目	本期专项债券资金主要用于建设安置区 63,658.84 平方米，路基工程，路面工程，配套建设给排水、通信工程、电力工程、照明工程，交通安全设施等附属工程。	项目计划建设周期为 59 个月，已于 2019 年 1 月开工建设，预计于 2023 年 12 月底竣工。	600,744.80
恭城瑶族自治县	桂林恭城宏源投资集团有限公司	恭城瑶族自治县 2018-2020 年棚户区（城中村）改造项目	本期专项债券资金主要用于新建安置房 51,188 平方米，配套用房建筑面积 19,900 平方米，地下室建筑面积 18,000 平方米。包括主体建设安装工程和附属配套设施等。	项目计划建设周期为 40 个月，已于 2019 年 9 月开工建设，预计 2022 年 12 月底竣工。	34,093.09

区划名称	项目单位	项目名称	项目建设内容	项目建设计划	总投资额
		(一期)县城G、I地块安置房建设项目		工。	
合计	-	-	-	-	1,456,962.07

(二) 项目资金筹措情况

本期拟发行的政府专项债券项目资金筹措情况如下表:

单位:人民币万元

项目名称	类别	2019年及以前	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
资源县资源镇城中村棚户区改造项目	不含专项债券的项目资本金	5,600.00	1,824.57	5,839.96	10,500.00	10,000.00	5,000.00	-
	专项债券融资	6,400.00	5,000.00	-	13,000.00	-	-	-
	其他债务融资	-	-	-	-	-	-	-
	小计	12,000.00	6,824.57	5,839.96	23,500.00	10,000.00	5,000.00	-
平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目	不含专项债券的项目资本金	57,424.86	190,848.20	191,248.20	169,020.27	109,218.12	-	-
	专项债券融资	21,200.00	-	-	10,000.00	10,000.00	-	-
	其他债务融资	-	-	-	-	-	-	-
	小计	78,624.86	190,848.20	191,248.20	179,020.27	119,218.12	-	-
平乐县马溜片区棚户区改造项目	不含专项债券的项目资本金	40,564.68	146,002.28	146,402.28	122,338.65	102,436.91	-	-
	专项债券融资	3,000.00	-	-	10,000.00	30,000.00	-	-
	其他债务融资	-	-	-	-	-	-	-
	小计	43,564.68	146,002.28	146,402.28	132,338.65	132,436.91	-	-
恭城瑶族自治县2018-2020年棚户区(城中村)	不含专项债券的项目资本金	1,000.00	3,000.00	5,000.00	2,093.09	-	-	-
	专项债券融资	15,000.00	-	-	8,000.00	-	-	-
	其他债务融资	-	-	-	-	-	-	-

项目名称	类别	2019年及以前	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
改造项目（一期）县城G、I地块安置房建设项目	小计	16,000.00	3,000.00	5,000.00	10,093.09	-	-	-

（三）专项债券的发行情况。

本期拟发行的政府专项债券共计 19,200 万元，本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。具体情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	发行规模	发行利率	发行期限	本息总额
资源县	资源县飞腾建设投资有限公司	资源县资源镇城中村棚户区改造项目	3,200.00	4.5%	20年期	5,792.00
平乐县	平乐县昭州人居环境改善建设投资有限公司	平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目	5,200.00	4.5%	20年期	9,412.00
平乐县	平乐县昭州人居环境改善建设投资有限公司	平乐县马溜片区棚户区改造项目	5,000.00	4.5%	20年期	9,050.00
恭城瑶族自治县	桂林恭城宏源投资集团有限公司	恭城瑶族自治县 2018-2020 年棚户区（城中村）改造项目（一期）县城 G、I 地块安置房建设项目	5,800.00	4.5%	20年期	10,498.00
合计	-	-	19,200.00	-	-	34,752.00

（四）专项债券项目预期收益。

本期拟发行的政府专项债券项目在债券存续期内的收益情况如下表：

单位：人民币万元

区划名称	项目单位	项目名称	项目预期总收入	项目预期总成本	项目总收益
资源县	资源县飞腾建设投资有限公司	资源县资源镇城中村棚户区改造项目	105,856.00	1,324.96	104,531.04
平乐县	平乐县昭州人居环境改善建设投资有限公司	平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目	177,410.99	21,459.85	155,951.14
平乐县	平乐县昭州人居环境改善建设投资有限公司	平乐县马渭片区棚户区改造项目	113,674.33	18,560.05	95,114.28
恭城瑶族自治县	桂林恭城宏源投资集团有限公司	恭城瑶族自治县2018-2020年棚户区（城中村）改造项目（一期）县城G、I地块安置房建设项目	45,042.87	2,780.67	42,262.20
合计	-	-	441,984.19	44,125.53	397,858.66

（五）专项债券项目总债务融资本息。

本期债券共包含资源县资源镇城中村棚户区改造项目、平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目、平乐县马渭片区棚户区改造项目、恭城瑶族自治县2018-2020年棚户区（城中村）改造项目（一期）县城G、I地块安置房建设项目等4个项目，项目总债务融资本息合计215,216.86万元，项目总债务融资本息情况如下表：

单位：人民币万元

项目名称	专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
	债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	

资源县资源镇城中村棚户区改造项目	24,400.00	14,930.66	39,330.66	-	-	-	39,330.66
平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目	41,200.00	23,448.48	64,648.48	-	-	-	64,648.48
平乐县马渭片区棚户区改造项目	43,000.00	33,570.00	76,570.00	-	-	-	76,570.00
恭城瑶族自治县2018-2020年棚户区(城中村)改造项目(一期)县城G、I地块安置房建设项目	23,000.00	11,667.72	34,667.72	-	-	-	34,667.72
合计	131,600.00	83,616.86	215,216.86	-	-	-	215,216.86

二、项目融资平衡测算

本期拟发行的政府专项债券以资源县资源镇城中村棚户区改造项目、平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目、平乐县马渭片区棚户区改造项目、恭城瑶族自治县2018-2020年棚户区(城中村)改造项目(一期)县城G、I地块安置房建设项目等4个项目总收益作为还本付息基础。根据《实施方案》中的相关数据,我们做了进一步测算,结果与《实施方案》一致,项目能够实现收益与融资平衡,具体情况如下表:

单位:人民币万元

项目单位	项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
资源县飞腾建设投资有限公司	资源县资源镇城中村棚户区改造项目	104,531.04	39,330.66	2.66

项目单位	项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
平乐县昭州人居环境改善建设投资有限公司	平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目	155,951.14	64,648.48	2.41
平乐县昭州人居环境改善建设投资有限公司	平乐县马溜片区棚户区改造项目	95,114.28	76,570.00	1.24
桂林恭城宏源投资集团有限公司	恭城瑶族自治县2018-2020年棚户区(城中村)改造项目(一期)县城G、I地块安置房建设项目	42,262.20	34,667.72	1.22
合计		397,858.66	215,216.86	-

广西壮族自治区及下属各级政府积极响应并遵循国务院在2014年发布的《关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号),建立规范的地方政府举债融资机制,并对地方政府债务实行规模控制和预算管理。

一方面,本次拟发行的项目收益与融资自求平衡的棚户区改造专项债券可满足各地区施工项目的融资需求,深化财政与金融互动,引导社会资本加大投入,更好地发挥专项债券促进经济社会持续健康发展的积极作用。另一方面,发行专项债券与现行地方政府债务限额管理、预算管理政策高度衔接,有利于防范化解债务风险,通过强化信用评级、信息披露、市场化定价等市场激励约束机制,推进地方政府债券的市场化改革。

三、专项评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求,并根据我们对当前国内融资环境的研究,我们认为

本次发行的资源县资源镇城中村棚户区改造项目、平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目、平乐县马渭片区棚户区改造项目、恭城瑶族自治县 2018-2020 年棚户区（城中村）改造项目（一期）县城 G、I 地块安置房建设项目等 4 个项目的预期收益为本期拟发行债券提供了充足、稳定的现金流入，充分满足专项债券还本付息的要求，可以实现项目收益与融资自求平衡。

四、报告使用限制

本评价报告仅供广西壮族自治区政府发行本期资源县资源镇城中村棚户区改造项目、平乐县平乐镇老街片区棚户区改造项目、平乐县马渭片区棚户区改造项目、恭城瑶族自治县 2018-2020 年棚户区（城中村）改造项目（一期）县城 G、I 地块安置房建设项目等 4 个项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

广西同瑞会计师事务所有限公司

2022 年 5 月 6 日

广西同瑞会计师事务所

有限公司

中国·南宁

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二二年五月六日



会计师事务所 执业证书

名称: 广西同瑞会计师事务所有限公司

主任会计师: 陈永利

办公场所: 南宁市民族大道 83-6 号 11 楼

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 45010046

注册资本(出资额): 50 万

批准设立文号: 桂财会〔2007〕49 号

批准设立日期: 2007 年 10 月 16 日



此复印件仅用于
_____, 再次复印无效

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 广西壮族自治区财政厅

二〇〇八年一月一日

中华人民共和国财政部制



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91450103667034516K (1-1)



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 广西同瑞会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 陈永利

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；
； 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基
本建设年度财务决算审计、代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨
询、会计培训、法律、法规规定的其他业务。（依法须经批准的项目
，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

注册资本 伍拾万圆整

成立日期 2007年10月30日

营业期限 长期

住所 南宁市民族大道83-6号11楼



登记机关

2021年09月07日





姓名: 陈永利
 性别: 男
 出生日期: 1973-12-31
 工作单位: 广西同瑞会计师事务所有限公司
 身份证号码: 310110197312318011



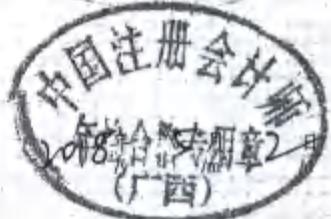
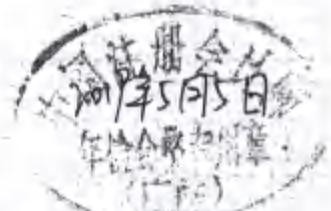
年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.





年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

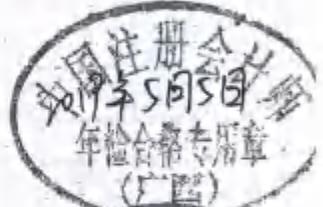
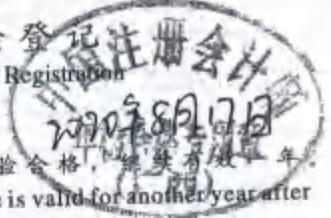


姓名	朱丽明
Full name	朱丽明
性别	女
Sex	女
出生日期	1976-09-16
Date of birth	1976-09-16
工作单位	广西同正联合会计师事务所 (普通合伙)
Working unit	广西同正联合会计师事务所 (普通合伙)
身份证号码	450104197609161522
Identity card No.	450104197609161522



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



复印件仅用于
再次复印无效

附件 2-2

2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）梧州市棚户区改造项目实施方案



2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2021年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）蒙山县2019-2020年棚户区改造工程项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

蒙山县2019-2020年棚户区改造工程总投资16,767.33万元，其中专项债券计划发行规模2,000万元，共发行2期。一期计划于2022年发行1,000万元，二期计划于2023年发行1,000万元，发行期限均为20年（后五年分期还本），发行利率均为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本，每年还本200万元，已偿还本金部分不再计息。

二、项目基本情况

（一）蒙山县简介。

蒙山县位于广西壮族自治区东部，处在鸡冠山脉与大瑶山山脉间的丘陵盆地中。东界昭平县，西连金秀瑶族自治县，南邻平南县、藤县，北与荔浦市相接。全县面积1,279平方公里，辖6镇3乡，其中夏宜、长坪是梧州市仅有的两个瑶族乡，共84个行政村（社区），总人口22万人，其中有瑶、壮、侗等12个少数民族5.02万余人。

蒙山县历史文化深厚，是抗法名将苏元春、无产阶级革命家陈漫远、新派武侠小说开山祖师梁羽生先生的故乡，以太平天国开国封王建制地闻名中外。近年来，蒙山县紧紧围绕“生态立县、特色兴县”发展战略，坚持“绿色农业、优势工业、特色旅游、品质城镇、福祉民生”工作思路。

（二）蒙山县财政收支情况。

2019年至2021年，蒙山县实现一般公共预算收入分别为3.02亿元、2.91亿元和4.02亿元；一般公共预算支出分别为20.94亿元、21.63亿元和19.41亿元。政府性基金收入分别为4.39亿元、3.2亿元和1.45亿元；政府性基金支出分别为1.9亿元、3.98亿元和2.58亿元。

蒙山县2019-2021年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	3.02	2.91	4.02
一般公共预算支出	20.94	21.63	19.41
政府性基金收入	4.39	3.20	1.45
其中：国有土地使用权出让收入	4.16	2.98	1.21
政府性基金支出	1.90	3.98	2.58
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.62	0.55	0.47

（三）项目情况。

1. 项目名称：蒙山县2019-2020年棚户区改造工程项目
2. 项目业主：蒙山县永安鑫泰城市建设投资有限公司

3. 建设地点：本棚户区改造工程地点位于梧州市蒙山县城内及文圩镇镇区内，包括原二化厂宿舍、林业局宿舍、商业总公司宿舍、企业局宿舍、鱼种场宿舍、农业局旧宿舍、旧县机关宿舍及蒙山县车站开发区等，拟建安置区场址位于蒙山县洲南村（县城南新区）地块、蒙山县城南新区（县水电局新址南面）地块等。

（四）项目业主介绍。

蒙山县永安鑫泰城市建设投资有限公司成立于2003年12月1日，位于广西壮族自治区梧州市蒙山县蒙山镇城北新区老乡家园移民安置小区二期综合楼，注册资本为6,300万元。公司经营范围包括：房地产开发经营；对城镇规划区内国有土地进行基础设施建设；乡镇污水处理收费；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：建筑材料批发、零售；建筑安装；停车场服务；市政设施管理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（五）项目建设内容。

棚户区旧房拆除工程，土地平整、安置区红线内建筑主体工程、消防、电气、室内给排水等安装工程、绿色建筑工程，以及棚户区和安置区红线外室外配套工程等。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	项目建成后,社会与经济效益显著,可以改善蒙山县城镇基础设施、人居环境。经济效益方面,可以优化配置土地资源,促进土地合理利用,盘活蒙山县土地资源存量,最大限度提高出让收益、土地价值,同时可以较好地解决资金投入问题,使稀缺的土地资源得以再生和利用,进一步焕发老城区的生机和活力。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	蒙山县 2019-2020 年棚户区改造工程资金来源为申请上级补助资金、地方政府专项债券及业主自筹等渠道解决,项目资金风险小;项目的实施符合国家政策,不存在政策风险;项目运营期间有收益可观,不存在技术风险。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目的建设符合国家产业政策和蒙山县城建设总体规划,项目编制符合相关编制依据,并获得相关部门的立项批复,是一个建设意义重大、符合国家及自治区相关政策精神、切实可行的建设项目。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	本项目总投资为 16767.33 万元,本项目资金来源为申请上级补助资金、专项债券、其他融资及业主自筹,投向公益性项目,投向合理。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据目前可行性研究报告内容测算,项目主要收入来源于财政补贴收入、销售收入等。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

(一)项目的建设有利于完善蒙山县城城市功能以及提升整体形象。

通过改造棚户区,使得县城中一些脏、乱、差的卫生死角得到治理,不仅能有效改善人居环境,提升城市品位,还能提升城市服务功能,优化投资环境,拓展城市的发展空间;更重要的是,其真正受益的是生活在此的每一位老百姓,它是实现百姓安居乐

业的民生工程，促进了人与社会环境的和谐发展。同时，通过加大城镇棚户区 and 城乡危房改造配套基础设施建设力度，使配套基础设施功能更加完善，布局更加合理，运行更加安全，群众生活更加便捷，既可以改善民生，有效刺激居民消费，强力带动建筑、建材、家具、交通运输等相关行业发展，又可以推动县城整体开发，提升蒙山县的整体形象，对拉动内需和促进经济平稳较快发展具有重大意义。

（二）项目的建设是促进蒙山县城镇化建设的需要。

项目的建设完善了基础配套设施的建设，改善了区域居住环境，对加快蒙山县发展及城镇化建设起到了积极的促进作用。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据蒙山县发展和改革局《关于蒙山县 2019-2020 年棚户区改造工程项目可行性研究报告的批复》（蒙发改〔2019〕178 号），本项目总投资 16,767.33 万元。项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	13,231.83	78.91%
2	建设工程其他费用	1,447.71	8.64%
3	预备费	1,161.69	6.93%
4	建设期利息	926.10	5.52%
项目总投资		16,767.33	100%

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源

蒙山县2019-2020年棚户区改造工程项目总投资16,767.33万元。项目资金来源如下:

(1) 不含专项债券的项目资本金12,767.33万元,资金来源为申请上级补助资金及业主自筹,占比76.14%;

(2) 专项债券资金2,000万元,占比11.93%,其中本次拟发行1,000万元,未来计划发行1,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元,占比0%;

(3) 其他融资2,000万元,占比11.93%。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位:人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	1,230.20	3,900.00	7,637.13
专项债券融资	-	1,000.00	1,000.00
其他债务融资	-	-	2,000.00
合计	1,230.20	4,900.00	10,637.13

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为36个月,已于2021年1月开工建设,预计于2023年12月底竣工。

单位:人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
项目建设	1,230.20	4,900.00	10,637.13

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目预期收入测算。

项目收支预测以 2024 年为起始年测算。项目主要收入来源于财政补贴收入、房屋销售收入等。

1. 财政补贴收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，债券存续期内本项目所产生的财政补贴收入为 12,000 万元。

2. 房屋销售收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，参照蒙山县土地交易单价，结合业主单位储备土地分布在蒙山县不同区域的实际情况，房屋出售单价按 5,000 元/平方米，经计算，房屋按 3,500 平方米出售，债券存续期内本项目所产生的房屋销售总收入为 1,750 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 13,750 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	财政补贴收入	房屋销售收入	当年总收入
2024 年	1200.00	350.00	1550.00
2025 年	600.00	350.00	950.00
2026 年	600.00	350.00	950.00
2027 年	600.00	350.00	950.00
2028 年	600.00	350.00	950.00
2029 年	600.00	-	600.00
2030 年	600.00	-	600.00
2031 年	600.00	-	600.00
2032 年	600.00	-	600.00
2033 年	600.00	-	600.00
2034 年	600.00	-	600.00
2035 年	600.00	-	600.00
2036 年	600.00	-	600.00
2037 年	600.00	-	600.00

时间	财政补贴收入	房屋销售收入	当年总收入
2038年	600.00	-	600.00
2039年	600.00	-	600.00
2040年	600.00	-	600.00
2041年	600.00	-	600.00
2042年	600.00	-	600.00
合计	12,000.00	1,750.00	13,750.00

(二) 项目预期成本测算。

本项目成本主要为人员经费、税金及附加。具体测算依据如下：

1. 人员经费

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目从2024年运营期开始共有经营管理5人，按照每月3000元/人的工资福利，债券存续期内本项目所产生的人员经费合计为342万元。

2. 税金及附加

根据可行性研究报告内容及我国税法规定进行测算，本项目增值税税率按综合税率5%计算，城市维护建设税率按5%计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按5%计算，土地增值税税率按综合税率5%计算，则债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为1,746.43万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为2048.43万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	人员经费	税金及附加	当年总成本
2024年	18.00	346.43	364.43
2025年	18.00	340.00	358.00
2026年	18.00	340.00	358.00

时间	人员经费	税金及附加	当年总成本
2027年	18.00	340.00	358.00
2028年	18.00	340.00	358.00
2029年	18.00	-	18.00
2030年	18.00	-	18.00
2031年	18.00	-	18.00
2032年	18.00	-	18.00
2033年	18.00	-	18.00
2034年	18.00	-	18.00
2035年	18.00	-	18.00
2036年	18.00	-	18.00
2037年	18.00	-	18.00
2038年	18.00	-	18.00
2039年	18.00	-	18.00
2040年	18.00	-	18.00
2041年	18.00	-	18.00
2042年	18.00	-	18.00
合计	342.00	1,746.43	2,048.43

(三) 项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，蒙山县 2019-2020 年棚户区改造工程项目预期总收入为 13,750 万元，预期总成本为 2,048.43 万元，项目总收益为 11,701.57 万元。

2. 项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 6,600 万元，其中专项债券融资本息为 3,620 万元，其他债务融资本息金额为 2,980 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
2,000.00	1,620.00	3,620.00	2,000.00	980.00	2,980.00	6,600.00

3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.77。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
蒙山县 2019-2020 年棚户区改造工程	11,701.57	6,600.00	1.77

4. 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	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.67	1.77	1.88
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.79	1.77	1.76

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 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.67，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.76，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。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可

以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点

分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1. 项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2. 项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1. 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发

《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位，监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是蒙山县住房和城乡建设局及蒙山县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据蒙山县2019-2020年棚户区改造工程项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）藤县县城河西区麻纺厂集中成片综合整治改造项目 项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

藤县县城河西区麻纺厂集中成片综合整治改造项目总投资39,437.16万元,其中专项债券计划发行规模14,000万元,共发行1期。一期已于2022年发行9,700万元,发行期限为20年,发行利率为3.22%;二期计划于2022年发行3,700万元,三期计划于2023年发行600万元,发行期限均为20年(后五年分期还本),发行利率均为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息,每半年付息一次,第十六年至第二十年分期等额还本,每年还本740万元,已偿还本金部分不再计息。

二、项目基本情况

（一）藤县简介。

藤县隶属于广西壮族自治区梧州市,东接苍梧县、长洲区、龙圩区,南界岑溪市、玉林市容县,西邻贵港市平南县,北与蒙山县、昭平县毗邻;2008年被评为“广西科学发展十佳县”。藤

县地势南北高，中部低，呈马鞍形。但西部高于东部，北部又高于南部。总的由西北向东南倾斜，地形以低山丘陵为主，平原和盆地所占比例较小。藤县属亚热带季风气候，夏长冬短，四季分明。

（二）藤县财政收支情况。

2019年至2021年，藤县实现一般公共预算收入分别为58.59亿元、61.07亿元和52.21亿元；一般公共预算支出分别为56.85亿元、59.1亿元和48.87亿元。政府性基金收入分别为23.76亿元、21.67亿元和20.04亿元；政府性基金支出分别为15.86亿元、16.48亿元和16.29亿元。

藤县 2019-2021 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	58.59	61.07	52.21
一般公共预算支出	56.85	59.10	48.87
政府性基金收入	23.76	21.67	20.04
其中：国有土地使用权出让收入	19.00	15.29	8.24
政府性基金支出	15.86	16.48	16.29
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	11.41	10.30	6.76

（三）项目情况。

1. 项目名称：藤县县城河西区麻纺厂集中成片综合整治改造项目

2. 项目业主：藤县龙源国有资产营运有限公司

3. 建设地点：藤县麻纺厂生活区和行政办公区

（四）项目业主介绍。

藤县龙源国有资产营运有限公司（以下简称龙源公司）成立于2003年6月。公司内设7个机构：办公室、资产管理部、资产营运一部、资产营运二部、项目管理部、财务部、市场拓展部。公司主要经营范围：对授权范围内的国有资产经营管理；市场设施租赁；城市基础设施投资；工业园区建设投资；水利电力投资；房地产开发。注册资本人民币1.072亿元。办公地址：藤县藤州镇西厚路139号。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设：

1、拆旧建新。拆旧建新区总占地面积为50.4亩。将麻纺厂生活区内378户的旧房全部拆除新建。采取原地安置、异地安置或货币补偿的方式，该项目计划建设10栋高层住宅楼，共1,033户，总建筑面积147,486.41平方米。配套建设道路、绿化给排水、供配电、弱电、消防、停车场、边坡防护、电力线路迁移等附属工程。

2、综合改造。将麻纺厂办公区内宿舍楼进行综合改造，含场地硬化、修补楼项、房屋外墙修缮、内部管线更新改造、避雷设施更新、修建围墙等。

3、完善麻纺厂片区及周边居民区的市政设施，含道路、排污、排水、管网改造、绿化及立面改造等。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	项目建成后, 社会与经济效益显著, 可以改善藤县河西区域镇基础设施, 人居环境。经济效益方面, 可以优化配置土地资源, 促进土地合理利用, 盘活藤县河西区土地资源存量, 最大限度提高出让收益、土地价值, 同时可以较好地解决资金投入问题, 使稀缺的土地资源得以再生和利用, 进一步焕发老城区的生机和活力。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	麻纺厂棚户区改造可以增加社会就业, 促进地区的产业结构调整。棚户区改造能够拉动建筑业的发展, 促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时项目社会风险小, 具有可操作性, 各项建设条件已具备, 因此偿债是可行的。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目的建设符合国家产业政策和藤县县城建设总体规划, 项目编制符合相关编制依据, 并获得相关部门的立项批复, 是一个建设意义重大、符合国家及自治区相关政策精神、切实可行的非盈利性建设项目。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目建设资金拟通过国家开发银行专项贷款以及上级对棚户区改造、公共租赁住房的补助资金, 地方配套资金和地方政府专项债券筹措。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据目前可行性研究报告内容测算, 麻纺厂棚户区改造项目总建筑面积为 147, 486. 41 平方米, 其中: 对外销售 90, 632 平方米, 回建面积 15, 300 平方米。对外销售面积包括: 住宅面积 120, 417 平方米, 商铺面积 15, 520 平方米, 车位 298 个。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）推进城乡一体化、构建和谐藤县的重大举措。

项目的建设够有利于是统筹城乡发展、改善城中村居民生产

生活条件、提高农村居民生活质量。城市化发展进程中，人越来越多，土地却越来越少，通过本项目的城中村改造和安置区建设，充分挖掘土地利用潜力，促进土地集约节约利用，激活存量土地，起到扩大土地供应的作用。减少藤县新的土地开发，有利于缓和“人地矛盾”，有利于生产服务集体化，进一步完善统分结合的双层经营体制，有利于推动公共事业发展。藤县县城河西麻纺厂集中成片综合整治改造项目的建设将实现政府、农民、企业的多方受利，是当地经济发展的必然趋势并具有良好的发展前景。

（二）项目的建设有利于推动藤县城市品位的提升，提高藤县的美誉度和城市魅力。

项目基础设施完成后，土地将逐步进行出让开发，将会有更多的房地产项目介入，吸收大量的就业人员，因此项目的建设将增加当地的就业岗位，提高劳动就业率。同时，项目实施藤县县城麻纺厂改造后，周边商业环境得到改善，人流、物流增加，促进相关行业的发展，有效提高当地居民的收入水平。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《藤县发展和改革局关于藤县县城河西区麻纺厂集中成片综合整治改造项目可行性研究报告的批复》，藤县县城河西区麻纺厂集中成片综合整治改造项目项目总投资 39,437.16 万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额	占总投资比例 (%)
1	工程费用	32,171.80	81.58
2	建设工程其他费用	3,173.67	8.05
3	预备费	1,862.98	4.72
4	建设期利息	2,228.71	5.65
项目总投资		39,437.16	100

(二) 资金筹措方案。

1. 资金来源

藤县县城河西區麻纺厂集中成片综合整治改造项目总投资39,437.16万元。项目资金来源如下：

(1) 不含专项债券的项目资本金9,737.16万元，资金来源为上级对棚户区改造专项资金、地方配套资金以及业主自筹，占比24.69%；

(2) 专项债券资金14,000万元，占比35.5%，其中已发行9,700万元，本次拟发行3,700万元，未来计划发行600万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金0元，占比0%；

(3) 其他融资16,300万元，占比41.33%，其中存量融资0万元。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2021年及以前	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	9,737.16	-	-
专项债券融资	-	13,400.00	600.00
其他债务融资	-	-	16,300.00
合计	9,737.16	13,400.00	16,900.00

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为 38 个月,已于 2019 年 11 月开工建设,预计于 2023 年 11 月底竣工。

单位:人民币万元

类别	2021 年及以前	2022 年	2023 年
项目建设	9,737.16	13,400.00	16,900.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目预期收入测算。

项目收支预测以 2024 年为起始年测算。项目主要收入来源于住宅销售收入、商铺销售收入、车位销售收入、扩建住宅销售收入等。

1. 住宅销售收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,住宅可出售面积为住宅面积 75,332 平方米,平均售价为 2,485.59 元/平方米,债券存续期内本项目所产生的住宅销售收入合计约为 18,724.43 万元。

2. 商铺销售收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,商铺可出售面积为 15,520 平方米,平均售价为 10,122.71 元/平方米,债券存续期内本项目所产生的商铺销售收入合计约为 15,376.4 万元。

3. 车位销售收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,车位可出售个数为298个,每个售价5万元。债券存续期内本项目所产生的车位销售收入合计约为1,490万元

4. 扩建住宅销售收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算,扩建后可售住宅房屋面积45,085平方米,平均售价7,000元/平方米。债券存续期内本项目所产生的车位销售收入合计约为31,559.5万元。

综上所述,本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为67,150.33万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位:人民币万元

时间	住宅销售收入	商铺销售收入	车位销售收入	扩建住宅销售收入	当年总收入
2024年	713.93	800.00	-	31,559.50	33,073.43
2025年	2,350.00	1,320.00	-	-	4,170.00
2026年	3,500.00	1,910.00	490.00	-	5,910.00
2027年	3,750.00	2,952.80	500.00	-	6,702.80
2028年	3,875.00	4,204.00	500.00	-	8,079.00
2029年	2,573.50	1,320.00	-	-	3,893.50
2030年	875.00	384.00	-	-	1,259.00
2031年	598.00	408.00	-	-	1,006.00
2032年	189.00	424.80	-	-	613.80
2033年	56.00	448.40	-	-	504.40
2034年	58.00	384.00	-	-	442.00
2035年	60.00	336.00	-	-	396.00
2036年	62.00	272.80	-	-	334.80
2037年	64.00	211.60	-	-	275.60
合计	18,724.43	15,376.40	1,490.00	31,559.50	67,150.33

(二) 项目预期成本测算。

本项目成本主要为运营费用、其他费用。具体测算依据如下:

1. 运营费用

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目从 2024 年开始，前三年每年运营费用为 50 万，三年后每年运营费用为 100 万，债券存续期内本项目所产生的运营费用合计约为 1,750 万元。

2. 其他费用

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目从 2023 年开始，每年其他费用为 20 万元，债券存续期内本项目所产生的其他费用合计约为 380 万元。

3. 税金及附加

根据可行性研究报告内容及我国税法规定进行测算，本项目增值税税率按综合税率 5% 计算，城市维护建设税率按 5% 计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按 5% 计算，土地增值税税率按综合税率 5% 计算，则债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 3,659.2 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 5,789.2 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	运营费用	其他费用	税金及附加	当年总成本
2024 年	50.00	20.00	1,205.78	1,275.78
2025 年	50.00	20.00	281.29	351.29
2026 年	50.00	20.00	400.52	470.52
2027 年	100.00	20.00	491.71	611.71
2028 年	100.00	20.00	623.38	743.38
2029 年	100.00	20.00	266.80	386.80

时间	运营费用	其他费用	税金及附加	当年总成本
2030年	100.00	20.00	84.23	204.23
2031年	100.00	20.00	72.12	192.12
2032年	100.00	20.00	52.38	172.38
2033年	100.00	20.00	47.77	167.77
2034年	100.00	20.00	41.44	161.44
2035年	100.00	20.00	36.74	156.74
2036年	100.00	20.00	30.53	150.53
2037年	100.00	20.00	24.51	144.51
2038年	100.00	20.00	-	120.00
2039年	100.00	20.00	-	120.00
2040年	100.00	20.00	-	120.00
2041年	100.00	20.00	-	120.00
2042年	100.00	20.00	-	120.00
合计	1,750.00	380.00	3,659.20	5,789.20

(三) 项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，藤县县城河西區麻纺厂集中成片综合整治改造项目预期总收入为 67,150.33 万元，预期总成本为 5,789.2 万元，项目总收益为 61,361.13 万元。

2. 项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 50,325.09 万元，其中专项债券融资本息为 23,070.2 万元，其他债务融资本息金额为 27,254.89 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
14,000.00	9,070.20	23,070.20	16,300.00	10,954.89	27,254.89	50,325.09

3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.48。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
藤县县城河西区麻纺厂集中成片综合整治改造项目	61,361.13	50,325.09	1.22

4. 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	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.20	1.22	1.25
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.24	1.22	1.21

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 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.2，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.21，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。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方

式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内

统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1. 项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2. 项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1. 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广

广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是藤县住房和城乡建设局以及藤县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据藤县县城河西區麻纺厂集中成片综合整治改造项目项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



附件 2-3

2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）北海市棚户区改造项目实施方案



2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）北海市银海区侨港越南归难侨棚户区改造项目一期工程项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

北海市银海区侨港越南归难侨棚户区改造项目一期工程项目专项债券计划发行规模7,500万元，共发行三期。首期（本期）计划于2022年发行5,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），二期计划于2022年发行1,400万元，三期计划于2023年发行1,100万元，发行期限均为20年，测算利率均为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）北海市简介。

北海市为广西壮族自治区地级市，地处广西南部，西北距首府南宁206公里，东距广东湛江198公里，东南距海南海口市147公里，下辖3区1县，共计23个乡镇、7个街道、341个村、86个社区。2020年10月末，北海市户籍总人口181.64万人，比2019年增加1.43万人，全市常住人口185.32

万人。

（二）北海市财政收支情况。

2019年至2021年，北海市本级实现一般公共预算收入分别为48.58亿元、50.13亿元和40.69亿元；一般公共预算支出分别为106.17亿元、111.11亿元和81.77亿元。实现政府性基金收入分别为107.3亿元、72.8亿元和45.8亿元；实现政府性基金支出分别为67.38亿元、52.22亿元和40.38亿元。

北海市 2019-2021 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	48.58	50.13	40.69
一般公共预算支出	106.17	111.11	81.77
政府性基金收入	107.30	72.80	45.80
其中：国有土地使用权出让收入	93.83	70.37	40.50
政府性基金支出	67.38	52.22	40.38
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	46.99	33.90	22.94

（三）项目情况。

1. 项目名称：北海市银海区侨港越南归难侨棚户区改造项目一期工程项目。

2. 项目业主：北海银海区投资管理有限公司。

3. 建设地点：位于北海市银海区侨港镇港口路东，红棉路西，环岛路北，派出所南路南。

（四）项目业主介绍。

北海银海区投资管理有限公司是经广西壮族自治区人民政府授权，北海市人民政府和北海市银海区政府批准设立

的国有独资有限责任公司，代表北海银海区政府对授权范围内的国有资产行使出资者权利，对有资产负保值增值责任，为北海市银海区的融资平台和投资主体、项目业主等方式进行资产运营；经济技术合作及咨询服务；建筑材料、陶瓷制品、电器机械产品、电子产品销售，房地产开发、经营。

（五）项目建设内容。

新建 1#、2#、3#、4#安置住房 5 栋（其中 1#为两栋连体），总用地面积 11,924.51 平方米，总建筑面积 57,599.67 平方米，建筑总占地面积 3,495.09 平方米。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	项目能解决目前北海市存在的棚户区居住混乱、管理困难以及中低收入群众生活贫困的局面，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。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。因此，项目建设对于平抑房价，促进房地产市场健康发展，扩大内需、促增长具有重要意义。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1. 项目总收益：专项债券存续期内，项目预期总收入 44,311.68 万元，预期总成本为 4,578.58 万元，项目总收益为 39,733.1 万元。 2. 项目总债务融资本息：专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 13,800 万元，其中债券本金为 7,500 万元，利息为 6,300 万元。 3. 融资平衡情况：针对专项债券的还本付息情况，可用于覆盖本项目的总债务融资本息的收益为 39,733.1 万元，项目总债务融资本息为 13,800 万元，因此，项目总债务融资本息覆盖倍数为 2.88。总体来看，项目收益与融资能实现自求平衡，偿债能力良好。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目的建筑工程、安装工程、设备、涉及、勘察、监理、工程造价咨询均采取委托招标的

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		组织形式，采用公开招标方式。前期费用、施工建安均由项目承建单位垫资完成建设，申请专项债券资金、业主自筹及财政专项资金等均专项且直接支付用于项目建设投资，确保建设投资方式、资金流向的合法合规。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	1. 项目资金来源上包括申请政府专项债券、上级资金及业主自筹等方式多渠道解决构成，根据项目收益测算项目拟申请 7,500 万元专项债券，项目收益覆盖倍数符合相关要求。2. 项目的投向符合《广西壮族自治区发展和改革委员会关于开展 2021 年政府专项债券项目申报的通知》（桂发改投资〔2022〕1222 号）要求。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目营业收入包括剩余住宅建筑出售收入、商业铺面租金、停车位租金收入等，根据项目可行性研究报告，参考广西及北海市同类型项目，预计项目每年营业收入共计约万元，专项债券存续期内预期总收入为 44,311.68 万元。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）项目建设是促进地区经济社会协调发展的需要。

棚户区改造不单纯是住房保障问题，还包括基础设施和公共服务设施的供给。棚户区改造不仅能带动经济发展，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是惠民生、保稳定的重要落脚点，进而形成参与各方相互促进、共同发展、促进经济社会和谐发展的良性循环。本项目的建设将能有效刺激合浦县经济发展，改善城区社会生活环境，是实现合浦县经济发展、社会稳定的重要结合点。

（二）项目建设是改善当地民生的重大举措。

通过本项目的建设能够满足北海市银海区侨港片区中低收入群众“住有所居”的基本需求，提高生活质量，改善

生活环境，以扩大就业、完善社会保障体系、提高人民生活水平、发展社会事业为着力点，完善社会利益协调和社会纠纷调处机制，认真解决人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题，完善社会保障性住房制度，帮助中低收入群众解决住房问题。

棚户区改造就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。实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据北海市银海区发展和改革局文件《关于北海市银海区侨港越南归难侨棚户区改造项目一期工程项目可行性研究报告的批复》（北银发改〔2017〕76251号），本项目总投资为21,490.9万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	建筑安装工程费用	15,876.80	73.88
2	工程建设其他费用	3890.80	18.10
3	预备费	988.30	4.60
4	建设期利息	735.00	3.42
项目总投资		21,490.90	100.00

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源

北海市银海区侨港越南归难侨棚户区改造项目一期工程项目总投资 21,490.9 万元。

(1) 不含专项债券的项目资本金 13,990.9 万元，资金来源为资本金通过上级补助、地方配套和自筹资金解决，占比 65.1%；

(2) 专项债券资金 7,500 万元，占比 34.9%，其中已发行 0 万元，本次拟发行 5,000 万元，本项目专项债券资金拟作为项目资本金共 0 万元；

(3) 其他融资 0 万元，占比 0%。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2021 年及以前	2022 年	2023 年
不含专项债券的项目资本金	5,000.00	5,000.00	3,990.90
专项债券融资	-	6,400.00	1,100.00
其他债务融资	-	-	-
合计	5,000.00	11,400.00	5,090.90

2. 项目实施计划

项目建设总工期预计 36 个月，已于 2020 年 4 月开工建设，预计于 2023 年 4 月竣工。

单位：人民币万元

类别	2021 年及以前	2022 年	2023 年
项目建设	5,000.00	11,400.00	5,090.90

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目预期收入测算。

本项目从 2022 年开始发行政府专项债券融资，政府专项债券存续期为 2022 年至 2042 年。项目于 2023 年年底建

成，收支预测以 2023 年为起始年测算。项目主要收入来源于剩余住宅建筑出售收入、商业铺面租金、停车位租金收入等。

1. 剩余住宅建筑出售收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目住宅建筑规划建设 45,000 平方米，实际需要安置的面积为 38,948 平方米，剩余用于销售的住宅建筑面积为 6,052 平方米。根据补偿安置方案，住宅建筑面积销售价格为 3,960 元/平方米，销售期为一年，债券存续期内本项目所产生的剩余住宅建筑出售收入合计约为 2,396.6 万元。

2. 商业铺面租金

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目建成后，配套的商业面积为 5,000 平方米，项目于 2023 年开始运营出租，根据侨港镇实际情况及项目所在的地理位置，本项目租金标准暂按市场价的 80%，即 160 元/平方米·月。债券存续期内本项目所产生商业铺面租金合计约为 19,200 万元。

3. 停车位租金收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目建成后，配套可供出租地下机动车位数量共计为 200 个，可供出租非机动车车位数量共计为 387 个。结合项目特点及所处的地理位置，假设出租机动车车位收费标准为 200 元/个·月，出租非机动车车位收费标准为 20 元/个·月，债券存续期内本项目所产生的停车位租金收入合计约为 1,145.76 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计

44,311.68 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	剩余住宅建筑 出售收入	商业铺面租金	停车场租金收入	当年总收入
2022 年	-	-	-	-
2023 年	23,965.92	960.00	57.29	24,983.21
2024 年	-	960.00	57.29	1,017.29
2025 年	-	960.00	57.29	1,017.29
2026 年	-	960.00	57.29	1,017.29
2027 年	-	960.00	57.29	1,017.29
2028 年	-	960.00	57.29	1,017.29
2029 年	-	960.00	57.29	1,017.29
2030 年	-	960.00	57.29	1,017.29
2031 年	-	960.00	57.29	1,017.29
2032 年	-	960.00	57.29	1,017.29
2033 年	-	960.00	57.29	1,017.29
2034 年	-	960.00	57.29	1,017.29
2035 年	-	960.00	57.29	1,017.29
2036 年	-	960.00	57.29	1,017.29
2037 年	-	960.00	57.29	1,017.29
2038 年	-	960.00	57.29	1,017.29
2039 年	-	960.00	57.29	1,017.29
2040 年	-	960.00	57.29	1,017.29
2041 年	-	960.00	57.29	1,017.29
2042 年	-	960.00	57.25	1,017.25
合计	23,965.92	19,200.00	1,145.76	44,311.68

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为人员经费支出、修理费及税金及附加。具体测算依据如下：

1. 人员经费支出

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目建成后，将会由物业管理及维护人员共计 20 人，人均月工资、福利及社会保障费等按 2800 元/人·月估算。债券存续期内本项目所产生的人员经费支出合计约为 1,344 万元。

2. 修理费

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目建成后，整个项目基础设施维护修理预计为 60 万元/年。债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为 1,200 万元。

2. 税金及附加

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目建成后，运营期间所涉及到的税金主要为城市维护建设税（当年总收入的 7%）、教育费附加（当年总收入的 3%）进行估算。债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 2,034.58 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 4,578.58 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	人员经费支出	修理费	税金及附加	当年总成本
2022 年	-	-	-	-
2023 年	67.20	60.00	101.73	228.93
2024 年	67.20	60.00	101.73	228.93
2025 年	67.20	60.00	101.73	228.93
2026 年	67.20	60.00	101.73	228.93
2027 年	67.20	60.00	101.73	228.93
2028 年	67.20	60.00	101.73	228.93
2029 年	67.20	60.00	101.73	228.93

时间	人员经费支出	修理费	税金及附加	当年总成本
2030年	67.20	60.00	101.73	228.93
2031年	67.20	60.00	101.73	228.93
2032年	67.20	60.00	101.73	228.93
2033年	67.20	60.00	101.73	228.93
2034年	67.20	60.00	101.73	228.93
2035年	67.20	60.00	101.73	228.93
2036年	67.20	60.00	101.73	228.93
2037年	67.20	60.00	101.73	228.93
2038年	67.20	60.00	101.73	228.93
2039年	67.20	60.00	101.73	228.93
2040年	67.20	60.00	101.73	228.93
2041年	67.20	60.00	101.73	228.93
2042年	67.20	60.00	101.71	228.91
合计	1,344.00	1,200.00	2,034.58	4,578.58

(三) 项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，北海市银海区侨港越南归难侨棚户区改造项目一期工程项目预期总收入为 44,311.68 万元，预期总成本为 4,578.58 万元，项目总收益为 39,733.1 万元。

2. 项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 13,800 万元，其中专项债券融资本息为 13,800 万元，其他债务融资本息 0 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
7,500.00	6,300.00	13,800.00	-	-	-	13,800.00

3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 2.88。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
北海市银海区侨港越南归难侨棚户区改造项目一期工程项目	39,733.10	13,800.00	2.88
合计	39,733.10	13,800.00	2.88

4. 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	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.72	2.88	3.04
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.89	2.88	2.87

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 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 2.72，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 2.87，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。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院

批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地

方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1. 项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2. 项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1. 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务

应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是北海市银海区住房和城乡建设局以及北海市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据北海市银海区侨港越南归难侨棚户区改造项目一期工程项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



附件2-4

2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）防城港市棚户区改造项目实施方案



2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）东兴市国门幸福里安置小区项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

东兴市国门幸福里安置小区项目专项债券计划发行规模45,000万元，共发行三期。首期已于2022年发行5,000万元，发行年限为20年，发行利率为3.32%。二期（本期）4,500万元计划于2022年发行，三期计划于2023年发行35,500万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）东兴市简介。

东兴市位于我国大陆海岸线最西南端，因兴起于北仑河东岸而得名，与越南北方最大经济特区芒街市仅一河之隔，是我国通往越南乃至东盟国家最便捷的海陆通道。1958年被列为国家一类口岸，1996年成立县级市，行政区域面积590平方公里，辖东兴、江平、马路三个镇和31个行政村11个社区，常住人口近30万，

是我国人口较少民族京族的唯一聚居地。

近年来，东兴市积极适应经济发展新常态，加快推进边海经济转型升级、提质增效，经济社会发展步入了新阶段。人均 GDP、人均财政收入、人均存款余额、城镇居民人均可支配收入和农民人均纯收入等经济指标保持全区前列，获得国家表彰 30 多项。先后荣获“中国最具海外影响力城市”“中国最具竞争力百强县”“中国电子商务百强县”“全国双拥模范城”“广西科学发展进步县”“广西特色旅游名县”等荣誉称号。

（二）东兴市财政收支情况。

2018 年至 2020 年，东兴市一般公共预算收入分别为 4.94 亿元、5.15 亿元和 5.9 亿元；一般公共预算支出分别为 20.85 亿元、21.18 亿元和 24.36。政府性基金收入分别为 6 亿元、6.91 亿元和 9.17 亿元；政府性基金支出分别为 4.84 亿元、3.99 亿元和 11.29 亿元。

东兴市本级 2019—2020 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2018年	2019年	2020年
一般公共预算收入	4.94	5.15	5.90
一般公共预算支出	20.85	21.18	24.36
政府性基金收入	6.00	6.91	9.17
其中：国有土地使用权出让收入	5.49	6.64	8.35
政府性基金支出	4.84	3.99	11.29
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	3.83	2.38	3.59

（三）项目情况。

1. 项目名称：东兴市国门幸福里安置小区项目。
2. 项目业主：东兴市开发投资集团有限公司。

3.建设地点：位于东兴镇楠木山片区，东郊片区，那超铺仔片区。

（四）项目业主介绍。

东兴市开发投资集团有限公司前身为东兴市开发投资有限责任公司，成立于2013年9月。公司于2019年11月8日挂牌成立为集融资、基建、文旅、体发、农业及运营管理于一体的综合性集团。目前，注册资本5亿元人民币，资产总值34.47亿元人民币。下属有广西东兴边海旅游文化发展有限公司、东兴市边海农业开发投资有限公司、东兴市悦动体育发展有限公司、东兴市市政工程有限公司、广西启晨工程咨询有限公司5个全资子公司。

公司成立以来，先后建成了东兴山海相连地标广场，东兴市体育中心体育馆、游泳馆，东兴国家重点开发开放试验区边境综合管控设施工程、东兴口岸二桥国门楼、东兴市污水处理厂二期工程等一批重要基础设施项目。目前正在加快推进高铁站前区配套路网、高铁站站房工程、东兴高铁站前广场工程、东兴高铁配套土石方工程等重大项目的建设及北仑河景区、国门景区运营管理工作。

（五）项目建设内容。

1.住宅楼17栋，建筑面积200,500平方米。包括棚改安置住宅楼13栋，安置房1,024套，建筑面积131,106平方米；商品房4栋，住房542套，建筑面积69,394平方米。

2.商业建筑面积52,500平方米，其中棚改配套32,500平方米。

3. 配套设施建筑面积1,050平方米。
4. 架空建筑面积1,200平方米。
5. 幼儿园用房建筑面积4,200平方米。
6. 地下车库及设备用房建筑面积71,000平方米,其中棚改配套20,500平方米。

本期专项债券资金4,500万元主要建设内容包括土石方工程、建筑主体工程、装饰装修工程、安装工程以及总平道路、场地硬化、给排水、供电、燃气、通信等相关附属配套工程。

(六)项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	项目建成后满足居民基本居住条件和物质文化生活的需要,完善城镇功能,推进城镇化健康发展,促进地区经济社会协调发展。项目建成后可以腾出足够土地空间,通过土地招拍挂实现地方财政平衡。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目投入运营后,计划以房屋销售收益、车位及广告等运营收入进行偿还。经测算,销售产生的收益可以足够覆盖项目本息。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目由地方业主出资以及发行专项债来满足投资额度需求,业主出资部分超过总投资25%。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	本项目总投资额度为131,969万元,拟申请专项债券资金45,000万元,其他资本金部分由业主出资,资本金比例50%以上。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	收入测算依据公开信息查询及可比案例。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

(一)经济效益分析。

该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，实现土地资源的市场价值，增加城市就业人数，获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析。

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据东兴市发展和改革局《关于调整东兴市国门幸福里安置小区项目可行性研究报告的批复》（港区发改〔2020〕168号），本项目总投资为131,969.63万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	87,680.95	66.44
2	建设工程其他费用	32,168.32	24.38
3	预备费	7,190.96	5.45
4	建设期利息	4,929.40	3.74
项目总投资		131,969.63	100.00

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源

东兴市国门幸福里安置小区项目总投资131,969.63万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金86,969.63万元，资金来源

为业主自筹，占比65.90%；

(2) 专项债券资金45,000万元，占比34.1%，本次拟发行4,500万元。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2021年及以前	2022年	2023年	合计
不含专项债券的项目资本金	20,000.00	20,000.00	46,969.63	86,969.63
专项债券融资	-	9,500.00	35,500.00	45,000.00
合计	20,000.00	29,500.00	82,469.63	131,969.63

2. 项目建设计划

项目计划建设周期为36个月，项目于2020年9月开工建设，预计于2023年8月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年及以前	2022年	2023年
项目建设	20,000.00	29,500.00	82,469.63

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目预期收入测算。

东兴市国门幸福里安置小区项目收益主要来源于销售收入、停车位出租收入、广告位出租收入等。

1. 销售收入

项目建成后，用于定向安置1,024户，安置面积131,106平方米，优惠价格为800元/平方米，分2年安置完毕，销售收入10,488.48万元；其中市场化住房销售面积69,394平方米，销售价格参考周边商品房价格，按照5,000元/平方米进行估算，分2年销售完毕，销售收入34,697万元；配套底商销售面积52,500平方

米，销售价格参照项目周边商圈价格10,000元/平方米进行估算，分4年销售完毕，销售收入52,500万元。

2. 停车位出租收入

本项目共2,110个机动车停车位，出租价格按照180元/个/月，运营初始年出租率按60%进行估算，第二年以后出租率按80%，第三年以后出租价格按照225元/个/月。

3. 广告位出租收入

本项目共设置广告位数量20个，出租价格参考东兴市周边商圈情况60万元/个/年进行估算。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为128,871.47万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	销售收入	停车位出租收入	广告位出租收入	当年总收入
2024年	38,342.74	273.46	1,200.00	39,816.20
2025年	38,342.74	364.61	1,200.00	39,907.35
2026年	10,500.00	455.76	1,200.00	12,155.76
2027年	10,500.00	455.76	1,200.00	12,155.76
2028年	-	455.76	1,200.00	1,655.76
2029年	-	455.76	1,200.00	1,655.76
2030年	-	455.76	1,200.00	1,655.76
2031年	-	455.76	1,200.00	1,655.76
2032年	-	455.76	1,200.00	1,655.76
2033年	-	455.76	1,200.00	1,655.76
2034年	-	455.76	1,200.00	1,655.76
2035年	-	455.76	1,200.00	1,655.76
2036年	-	455.76	1,200.00	1,655.76
2037年	-	455.76	1,200.00	1,655.76
2038年	-	455.76	1,200.00	1,655.76
2039年	-	455.76	1,200.00	1,655.76
2040年	-	455.76	1,200.00	1,655.76
2041年	-	455.76	1,200.00	1,655.76

时间	销售收入	停车位出租收入	广告位出租收入	当年总收入
2042年	-	455.76	1,200.00	1,655.76
合计	97,685.48	8,385.99	22,800.00	128,871.47

(二) 项目预期成本测算。

本项目运营成本主要包括燃料及动力费、工资及福利费、修理费用和其他费用等。具体测算依据如下：

1. 燃料及动力费

主要为公共区域的水电能耗，估算年用电量 178.21 万千瓦时，年用水量 22.06 万立方米，参考东兴市电力局、自来水供应公司定价选取电价为 0.58 元/度、2.6 元/吨，估算年燃料及动力费为 160.73 万元。

2. 工资及福利费

运营后按配备员工 18 人，其中领导 3 人，管理员人员 5 人，工作人员 10 人，年工资分别为 10 万元、6 万元、4.8 万元。福利费按工资收入 10% 计提，则年工资及福利费为 118.8 万元。

3. 修理费用

修理费按固定资产原值(扣除所含的建设期利息)费用的 0.1% 计算，每年 127.04 万元。

4. 其他费用

其他费用包括其他管理费用和其他营业费用。其中其他管理费用按工资福利费用的 15% 估算，其他营业费用按收入的 1% 估算。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 21,883.61 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	燃料及动力费	工资及福利费	修理费用	其他费用	当年总成本
2024年	160.72	118.80	127.04	4,117.77	4,542.15
2025年	160.72	118.80	127.04	4,133.05	4,557.43
2026年	160.72	118.80	127.04	1,337.54	1,761.92
2027年	160.72	118.80	127.04	1,337.54	1,761.92
2028年	160.72	118.80	127.04	277.54	701.92
2029年	160.72	118.80	127.04	277.54	701.92
2030年	160.72	118.80	127.04	277.54	701.92
2031年	160.72	118.80	127.04	277.54	701.92
2032年	160.72	118.80	127.04	277.54	701.92
2033年	160.72	118.80	127.04	277.54	701.92
2034年	160.72	118.80	127.04	277.54	701.92
2035年	160.72	118.80	127.04	277.54	701.92
2036年	160.72	118.80	128.04	88.31	514.69
2037年	160.72	118.80	129.04	88.31	516.69
2038年	160.72	118.80	130.04	88.31	518.69
2039年	160.72	118.80	131.04	88.31	520.69
2040年	160.72	118.80	132.04	88.31	522.69
2041年	160.72	118.80	133.04	88.31	524.69
2042年	160.72	118.80	134.04	88.31	526.69
合计	3,053.68	2,257.20	2,441.76	13,764.39	21,883.61

(三) 项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

本期债券存续期内，东兴市国门幸福里安置小区项目预期总收入为128,871.47万元，预期总成本为21,883.61万元，项目总收益为106,987.86万元。

2. 项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为80,388万元，其中专项债券融资本息为80,388万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
45,000.00	35,388.00	80,388.00	-			80,388.00

3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.33。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	总收益	总债务融资本息	覆盖倍数
东兴市国门幸福里安置小区项目	106,987.86	80,388.00	1.33
合计	106,987.86	80,388.00	1.33

4. 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	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.25	1.33	1.41
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.34	1.33	1.32

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5%的情况下，债券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5%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。

六、债券发行依据

(一) 发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

(二) 地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限

额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额，上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级

人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1. 项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2. 项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1. 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务

院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是东兴市住房和城乡建设局以及东兴市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据东兴市国门幸福里安置小区项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行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，确保

还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



附件 2-5

2022年广西壮族自治区政府产业园区专项债券
(三期)——2022年广西壮族自治区政府
专项债券(十五期)贵港市棚户区改造
项目实施方案

贵港市财政局

2022年5月8日

2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（三期）——2022年广西壮族自治区 政府专项债券（十五期）桂平市郁江 西堤园棚户区改造二期 项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

桂平市郁江西堤园棚户区改造二期项目专项债券计划发行规模1,200万元，计划于2022年5月发行，债券发行期限20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）桂平市简介。

桂平市位于中国广西壮族自治区东南部，地处广西最大的浔郁平原核心地带，黔江、郁江、浔江在城区交汇，北回归线横贯市境中部，市境地势为南北两端高，向中部平原倾斜。气候温和，雨量充沛，属南亚热带季风气候，年平均气温22.4摄氏度。全市辖21个镇5个乡437个村（社区），总面积4,074平方公里，聚居着汉、壮、瑶等12个民族，2019年末人口204.4万，是广

西第一人口大县。市政府驻地为西山镇。

桂平处于泛珠三角和泛北部湾两个经济圈的交集中心，是广西打造“亿吨西江黄金水道”的重要节点城市，也是大西南出海的重要水陆通道，区位优势明显。西江黄金水道过境 168 公里，溯黔、郁两江而上，直达南宁、柳州；顺江而下，可泊梧州、广州、香港、澳门及珠江三角洲各埠而通海外；千吨的轮船能从南宁、柳州经桂平直抵广州，素称“黄金水道”。并与铁路交通大动脉——南昆、湘桂、黎湛线连结，形成水陆交通大循环。昆明至广州高速铁路途经桂平并在桂平设站；梧州至贵港、桂平至来宾、贵港至隆安和荔浦至玉林等 4 条高速公路，以及南宁至梧州、武宣至平南、玉林至桂平等二级公路纵横交错，极大地提升了桂平的交通优势，桂平融入了珠三角两小时经济圈和南宁一小时经济圈内。辖区内的藤峡水利枢纽工程是国家重大水利工程、珠江流域关键控制性工程、广西最大的在建水利工程，目前已实现截流、发电，建成运营后，将极大提高黔江的通航能力，促进桂平加快形成四通八达的水陆交通网络。

2019 年，桂平市地区生产总值 342.91 亿元，增长 4.5%；财政收入 19.12 亿元，增长 6.2%；固定资产投资增长 8.4%；农林牧渔业总产值 124.32 亿元，增长 4.9%；社会消费品零售总额 150.33 亿元，增长 10.2%；城镇居民人均可支配收入 32,396 元，增长 7.4%；农村居民人均可支配收入 15,592 元，增长 11.2%。

（二）桂平市财政收支情况。

2019年至2021年，桂平市实现一般公共预算收入分别为11.05亿元、12.28亿元和12.99亿元；一般公共预算支出分别为81.84亿元、87.04亿元和75.13亿元。政府性基金收入分别为7.01亿元、6.13亿元和7.14亿元；政府性基金支出分别为2.42亿元、9.58亿元和5.77亿元。

桂平市 2019-2021 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	11.05	12.28	12.99
一般公共预算支出	81.84	87.04	75.13
政府性基金收入	7.01	6.13	7.14
其中：国有土地使用权出让收入	6.01	5.53	6.67
政府性基金支出	2.42	9.58	5.77
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.02	4.33	2.94

（三）项目情况。

1. 项目名称：桂平市郁江西堤园棚户区改造二期项目。
2. 项目业主：桂平市建设投资有限责任公司。
3. 建设地点：桂平市人民东路与规划西堤路交叉口西侧。

（四）项目业主介绍。

桂平市建设投资有限责任公司于2006年10月10日成立。公司经营范围包括：城乡基础设施建设投资；工业园区建设投资；公共（公益）建设投资；房地产开发与经营；对本市辖区内的地下管线的特许经营、交通（路网）、水利、港口项目的投资、建

设、运营、管理；物业投资及经营管理；广告业务；投资资金融资服务；经营管理经政府授权经营管理的国有资产等。

（五）项目建设内容。

本项目共两个地块，改造棚户区 500 户，安置人口约 1,500 人，拆迁建筑面积约 28,000 平方米。规划用地红线面积 10418 平方米，合 15.63 亩，新建总建筑面积为 99,510.77 平方米，其中新建住宅建筑面积 78,650.46 平方米，商业用房面积 1,337.2 平方米，配套公建建筑面积 342.39 平方米，地下建筑面积 17,759.28 平方米，架空层和顶层楼梯间建筑面积 1,421.44 平方米。配套供电工程、弱电工程、给排水工程、消防工程、绿化工程、小区道路、路灯工程等。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求

评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	本项目的建设可以加快区域的经济发展，促进当地建设，为居民营造了方便的出行环境，从而进一步提高了人民群众的生活水平，改善人民群众的生活环境，是完善社会保障体系的需要。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	偿债来源为房屋销售收入、商铺出租收入、停车费收入、土地腾空收益等；以上收入来源相对稳定，偿债风险较低。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目经市行政主管部门完成项目建设各项审批后实施。

资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目资金来源于业主自筹、专项债资金及银行融资
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	收入预测主要依据项目可行性研究报告、总体平面图、市场情况等。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	

三、经济社会效益分析

随着城市的发展，项目规划范围都是些年代已久的旧厂房以及一些结构简易、质量较差的房屋，是一个建筑安全隐患多，使用功能不完善、配套设施不健全的区域，其现状与目前桂平市的迅速发展不协调，破旧狭窄的道路、杂乱的环境，长期以来居住在脏、乱、差的环境，交通不便利、治安和消防隐患大。不仅严重影响该片区居民的生活环境和出行，同时还影响桂平市的城市形象。通过项目改造能加快贯通西堤路，提升郁江西岸沿线风貌，不仅可以妥善解决该片区历史遗留问题、而且能从根本上提高棚户区群众的住房质量和生活环境、完善棚户区配套基础设施，有利于新旧城区功能互补，协调发展，同时提升城市品位、还可以增加桂平市固定资产投资和促进消费，以投资带动经济稳增长，同时带动社会发展。

项目建成后，以前低矮破旧棚户地段，将建成大厦高耸、新

房成片的新城区。同时，棚户改造还为城市道路和基础设施建设腾出了空间，更全面拉动了地方的经济增长。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《桂平市发展和改革局关于桂平市郁江西堤园棚户区改造二期项目可行性研究报告的批复》（浔发改投资〔2019〕83号），本项目总投资为43,250万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	28,190.32	65.18
2	建设工程其他费用	9,123.32	21.09
3	预备费	3,731.36	8.62
4	建设期利息	2,205.00	5.11
项目总投资		43,250.00	100.00

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源

桂平市郁江西堤园棚户区改造二期项目总投资43,250万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金42,050万元，资金来源为业主自筹，占比97.23%；

（2）专项债券资金1,200万元，占比2.77%，其中已发行0万元，本次拟发行1,200万元。本项目不存在专项债资金用作资本金的情况。

(3) 本项目无其他融资

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	8,410.00	8,410.00	8,410.00	8,410.00	8,410.0
专项债券融资	-	-	-	1,200.00	-
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	8,410.00	8,410.00	8,410.00	9,610.00	8,410.0

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为 41 个月，已于 2019 年 9 月开工建设，预计于 2023 年 12 月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
项目建设	10,512.50	10,512.50	10,512.50	11,712.50	10,512.50

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目预期收入测算。

项目收支预测以 2024 年为起始年测算。项目主要收入来源于房屋销售收入、商铺出租收入、停车费收入。

1. 房屋销售收入

根据项目目前推进情况及可研报告预测数据，项目房屋销售面积 22,540 平方米，分三年销售完毕。债券存续期内本项目所产生的房屋销售收入合计约为 11,270.01 万元。

2. 商铺销售收入

项目共规划建设商铺面积 1,337.2 平方米。当前区域商铺销售均价为 18,000 元/平方米，分三年销售完毕。债券存续期内本项目所产生的商铺销售收入合计约为 2,406.96 万元。

3. 停车位收入

参照周边停车计费，预计出租率为 90%，2024 年停车费收入 121.5 万元，后续每三年增长 3%。债券存续期内本项目所产生的停车位收入合计约为 2,357.76 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 16,034.73 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	房屋销售收入	商铺销售收入	停车位收入	当年总收入
2024 年	3,756.67	802.32	121.50	4,680.49
2025 年	3,756.67	802.32	121.50	4,680.49
2026 年	3,756.67	802.32	121.50	4,680.49
2027 年	-	-	125.15	125.15
2028 年	-	-	125.15	125.15
2029 年	-	-	125.15	125.15
2030 年	-	-	128.90	128.90
2031 年	-	-	128.90	128.90
2032 年	-	-	128.90	128.90
2033 年	-	-	132.77	132.77
2034 年	-	-	132.77	132.77
2035 年	-	-	132.77	132.77
2036 年	-	-	136.75	136.75
2037 年	-	-	136.75	136.75
2038 年	-	-	136.75	136.75
2039 年	-	-	140.85	140.85
2040 年	-	-	140.85	140.85
2041 年	-	-	140.85	140.85
合计	11,270.01	2,406.96	2,357.76	16,034.73

(二) 项目预期成本测算。

本项目成本为人员经费、水电费和税金及附加。具体测算依据如下：

1. 人员经费

根据棚户总建筑面积计算，项目将聘用 20 名物业服务人员。参照当前物业服务招标人员均价，人员工资暂定为每人 3,000 元/月。债券存续期内，本项目所产生的人员经费成本合计约为 1,296 万元。

2. 水电及养护费

预计项目每年产生水电及养护费为 45.2 万元，债券存续期内，本项目所产生的人员经费成本合计约为 813.6 万元。

3. 税金及附加

债券存续期内，本项目所产生的税金及附加合计约为 855.15 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 2,964.75 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	人员经费	水电及养护费	税金及附加	当年总成本
2024 年	72.00	45.20	249.63	366.83
2025 年	72.00	45.20	249.63	366.83
2026 年	72.00	45.20	249.63	366.83
2027 年	72.00	45.20	6.67	123.87
2028 年	72.00	45.20	6.67	123.87
2029 年	72.00	45.20	6.67	123.87
2030 年	72.00	45.20	6.87	124.07
2031 年	72.00	45.20	6.87	124.07
2032 年	72.00	45.20	6.87	124.07
2033 年	72.00	45.20	7.08	124.28

2034年	72.00	45.20	7.08	124.28
2035年	72.00	45.20	7.08	124.28
2036年	72.00	45.20	7.29	124.49
2037年	72.00	45.20	7.29	124.49
2038年	72.00	45.20	7.29	124.49
2039年	72.00	45.20	7.51	124.71
2040年	72.00	45.20	7.51	124.71
2041年	72.00	45.20	7.51	124.71
合计	1,296.00	813.60	855.15	2,964.75

(三) 项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，项目预期总收入为 16,034.73 万元，预期总成本为 2,964.75 万元，项目总收益为 13,069.98 万元。

2. 项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 2,172 万元，其中专项债券融资本息为 2,172 万元，无其他债务融资。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
1,200.00	972.00	2,172.00	-	-	-	2,172.00

3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 6.02。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
桂平市郁江西堤园棚户区改造二期项目	13,069.98	2,172.00	6.02

4. 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	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	5.67	6.02	6.37
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	6.09	6.02	5.95

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5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为5.67，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为5.95，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。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、

直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1. 项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2. 项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不

善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1. 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是广西桂平市城市投资发展有限公司以及由贵港市桂平市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据桂平市郁江西堤园棚户区改造二期项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



桂平市市财政局
2022年5月10日



桂平市建设投资有限责任公司
2022年5月10日

附件 2-6

2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）玉林市棚户区改造项目实施方案



2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）玉林龙潭产业园南区棚户区改造项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

玉林龙潭产业园南区棚户区改造项目专项债券计划发行规模 33,200 万元，共发行 4 期。首期 9,000 万元已于 2019 年 5 月份发行，债券发行期限为 10 年（到期一次性还本），发行利率为 3.77%；二期已于 2020 年 8 月份发行 10,000 万元，发行期限为 15 年（到期一次性还本），发行利率为 3.67%。三期计划于 2022 年 5 月份发行 5,000 万元，四期计划于 2022 年发行 9,200 万元，发行期限均为 20 年（后五年分期还本），测算利率均为 4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）玉林市简介。

玉林市有“千年古州，岭南都会”的美誉，下辖玉州区、福绵区、北流市、容县、陆川县、博白县、兴业县和玉东新区，总

面积 1.28 万平方公里。玉林市是全国改革发展试点城市，全国九个海峡两岸农业合作试验区之一，是广西北部湾经济区、珠江—西江经济带成员城市。

玉林市东连广东省茂名市，西接广西壮族自治区钦州市，南邻广西壮族自治区北海市，北邻广西壮族自治区贵港市，东北与广西壮族自治区梧州市接壤。玉林市辖区全在北回归线以南，属典型的亚热带季风气候，气候适宜，雨量和光热充沛，年平均气温 21℃，一年“三熟”，特别适宜农作物生长，是我国重要的粮食生产基础和广西粮食主产区，也是全国和广西的荔枝、龙眼、沙田柚、香蕉、芒果等热带水果生产基地，是中国有名的“荔枝之乡”、“龙眼之乡”和“沙田柚之乡”。

（二）玉林市财政收支情况。

2019 年至 2021 年，玉林市本级实现一般公共预算收入分别为 24.05 亿元、19.68 亿元和 16.67 亿元；一般公共预算支出分别为 68.93 亿元、61.02 亿元和 70.54 亿元。政府性基金收入分别为 28.86 亿元、45.67 亿元和 18.07 亿元；政府性基金支出分别为 23.02 亿元、58.95 亿元和 24.84 亿元。

玉林市本级 2019-2021 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	24.05	19.68	16.67
一般公共预算支出	68.93	61.02	70.54
政府性基金收入	28.86	45.67	18.07

项目	2019年	2020年	2021年
其中：国有土地使用权出让收入	27.09	43.26	14.89
政府性基金支出	23.02	58.95	24.84
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	7.76	22.70	4.11

（三）项目情况。

1. 项目名称：玉林龙潭产业园南区棚户区改造项目。
2. 项目业主：玉林市玉开龙潭开发投资有限公司。
3. 建设地点：玉林龙潭产业园南区南北2号路东南侧。

（四）项目业主介绍。

玉林市玉开龙潭开发投资有限公司是根据玉林市委市政府有关文件精神指示，为解决龙潭产业园区基础设施配套建设资金融资问题建立而成。玉林市玉开龙潭开发投资有限公司具体负责对园区基础设施建设及房地产开发项目的投资，土地收购储备，土地初级开发整理；房地产开发与经营；环保工程、园林绿化工程、通讯工程、水电安装工程、室内外装饰工程的设计、施工及维护；投资房地产业、酒店业等工作。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设安置住宅楼、配套便民设施商业用房以及配套道路等基础服务设施。该项目异地安置拆迁户共计1,284户，总建筑面积约31.67万平方米。其中，建设联排式安置房多层住宅楼121栋，公寓式安置房11层商住楼2栋，三层高配套服务用房1栋。

根据《自治区住房城乡建设厅关于调整2017年度城市棚户

区改造项目建设计划的通知》（桂建保〔2017〕26号）以及《自治区住房城乡建设厅关于调整2018年度棚户区（危旧房）改造项目建设计划的通知》（桂建保〔2018〕10号），本项目已纳入2017年度与2018年度自治区棚户区改造项目计划和国家棚改计划。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	<p>1. 推动当地经济增长：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，实现土地资源的市场价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益；</p> <p>2. 改善居民生活水平：项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。</p>
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	<p>1. 可行性：项目建成投产后，预计总收入为12,064.51万元，总成本预计需要12,064.51万元，本项目专项债券覆盖倍数为1.29倍，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。</p> <p>2. 偿债风险点：项目或存在短期建设资金缺口、运营不可持续的风险，通过实施单位采取合理的风险控制措施，能够有效减轻、规避相关风险的发生，统筹协调相关部门保障项目建设进度，可如期实现收入，确保还本付息资金足额上缴财政部门。</p>
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	1.《关于玉林龙潭产业园南区棚户区改造项目初步设计的批复》（玉区发改批〔2016〕39号）；

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		2. 该项目已纳入2017年度与2018年度广西壮族自治区住房和城乡建设厅城市棚户区改造项目建设计划中，批文号分别为桂建保（2017）26号、桂建保（2018）10号，符合棚户区改造领域的申报条件。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	1. 资金来源方式：拟通过申请专项债、政策性银行贷款、各级财政补助资金及业主多种渠道筹措。 2. 债券资金需求的可行性：本项目专项债券需求额度不超过项目总投资的80%，符合申报要求。 3. 债券资金投向的合理性：用于本项目的建设和工程建设其他费用。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据玉林龙潭产业园南区棚户区改造项目周边近期的住宅价格进行测算。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	暂无。

三、经济社会效益分析

（一）项目的建设有利于改善玉林龙潭产业园南区棚户区居民的生活环境。

目前，玉林龙潭产业园南区棚户区的居住环境与产业园内的产业开发形成了巨大的反差，严重影响产业园经济的发展与规划。龙潭产业园南区内简易结构居住房屋较多、建筑密度较大，使用年限久，房屋质量差，建筑安全隐患多。本项目将通过异地安置、产权置换安置、货币补偿的方式对被拆迁居民实施住房补偿，并同步对玉林龙潭产业园南区安置区内的道路、景观、水、电、气、

通信等配套基础设施进行建设，有利于改善居民的居住条件，显著增强城镇综合服务功能。

（二）项目建设有利于进一步完善我国社会保障体系，构建和谐社会

随着我国社会经济的发展，住房保障已经成为我国政府的一项重要的工作。中央政治局在 2009 年 11 月 27 日召开的会议提出：要加快解决涉及人民群众切身利益的问题，加大促进就业的政策力度，加强住房保障，完善社会保障体系。2011 年政府工作报告提出：加快完善社会保障制度，进一步提高保障水平，全国城镇保障性住房覆盖面应达到 20% 左右。本项目的建设着眼于中等偏下收入民众的利益，很好地解决玉林龙潭产业园居民生活、生产问题，体现了政府对城市中低收入家庭的关怀。因此，该项目建设符合我国社会保障体系的政策要求，是落实科学发展观、构建和谐社会的需要。

综合上面所述，本项目建成后既有利于相关产业的发展，又有利于当地社会经济的发展，具有良好的经济社会效益。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据玉林市发展和改革委员会《关于玉林龙潭产业园南区棚户区改造项目初步设计的批复》（玉发改投资〔2016〕39 号），本项目总投资为 106,841.5 万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	73,472.81	68.77
2	建设工程其他费用	22,824.57	21.36
3	预备费	4,814.87	4.51
4	建设期利息	5,729.25	5.36
项目总投资		106,841.50	100.00

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源

玉林龙潭产业园南区棚户区改造项目总投资 106,841.5 万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金 46,641.5 万元，资金来源为业主自筹，占比约 43.65%；

（2）拟发行专项债券资金 33,200 万元，占比 31.07%，其中已发行 19,000 万元，本次拟发行 5,000 万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共 0 万元，占比 0%；

（3）其他融资 27,000 万元，占比 25.27%。其中存量融资 27,000 万元，借款时间为 2016 年和 2017 年，资金来源分别为中国农发重点建设基金有限公司和中国农业发展银行玉林分行，借款利率分别为 1.2% 和 4.9%，借款期限分别为 10 年和 20 年。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2019 年及以前	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
不含专项债券的 项目资本金	7,643.97	-	830.89	932.43	37,234.21
专项债券融资	9,000.00	10,000.00	-	14,200.00	-

类别	2019年及以前	2020年	2021年	2022年	2023年
其他债务融资	27,000.00	-	-	-	-
合计	43,643.97	10,000.00	830.89	15,132.43	37,234.21

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为 81 个月，已于 2017 年 1 月开工建设，预计于 2023 年 9 月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2019年及以前	2020年	2021年	2022年	2023年
项目建设	43,643.97	10,000.00	830.89	15,132.43	37,234.21

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以 2024 年为起始年进行测算。项目主要收入来源于联排式安置房销售收入、公寓式安置房销售收入、配套便民设施及商业用房销售收入、车位销售收入、财政补贴收入以及物业费收入。

1. 安置房销售收入

根据该项目一期安置房的销售价格进行测算，项目建成后联排式安置房销售面积总计 280,165 平方米，销售价格为 3,460 元/平方米，此后每 3 年每平方米单价上涨 5%，预计项目建成后六年内销售完毕。债券存续期内本项目所产生的联排式安置房销售收入合计约为 99,360.51 万元。

2. 公寓式安置房销售收入

根据可行性研究报告内容及周边同类型项目的价格进行测算,项目建成后联排式安置房销售面积总计 20,236.39 平方米,销售价格为 5,000 元/平方米,此后每 3 年每平方米单价上涨 5%,预计项目建成后六年内销售完毕。债券存续期内本项目所产生的公寓式安置房销售收入合计约为 10,371.15 万元。

3. 配套便民商业用房及服务用房销售收入

根据可行性研究报告内容及周边同类型项目的价格进行测算,项目建成后配套便民商业用房销售面积总计 7,420 平方米,配套便民服务用房销售面积总计 9,245.38 平方米,销售价格为 5,000 元/平方米,此后每 3 年每平方米单价上涨 5%,预计项目建成后六年内销售完毕。债券存续期内本项目所产生的配套便民商业用房及服务用房销售收入合计约为 8,540.82 万元。

4. 车位销售收入

根据可行性研究报告内容及周边同类型项目的价格进行测算,项目建成后规划机动车车位 188 个,每个机动车车位销售价格为 6 万元,此后每 3 年每个车位单价上涨 5%,预计项目建成后六年内销售完毕。债券存续期内本项目所产生的车位销售收入合计约为 1,156.8 万元。

5. 财政补贴收入

根据《玉林市财政局 玉林市住房和城乡建设局关于统筹下达 2019 年中央和自治区财政城镇保障性安居工程专项补助资金的通知》(玉市财综〔2019〕12 号),该项目每户获得上级补助

资金 2.94 万元，异地安置拆迁户共计 1,284 户，预计上级财政补助资金在五年内陆续下发至该项目。债券存续期内本项目所产生的财政补贴收入合计约为 3,774.96 万元。

6. 物业费收入

根据可行性研究报告内容及周边同类型项目的价格进行测算，项目建成后总建筑面积为 316,700 平方米，物业费单价按照 1.5 元/平方米计算。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为 1,617.51 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 124,821.75 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	联排式安置房销售收入	公寓式安置房销售收入	配套便民商业用房及服务用房销售收入	车位销售收入	财政补贴收入	物业费收入	当年总收入
2019 年	-	-	-	-	754.99	-	754.99
2020 年	-	-	-	-	754.99	-	754.99
2021 年	-	-	-	-	754.99	-	754.99
2022 年	-	-	-	-	754.99	-	754.99
2023 年	-	-	-	-	754.99	-	754.99
2024 年	16,156.18	1,686.37	1,388.75	180.00	-	79.27	19,490.57
2025 年	16,156.18	1,686.37	1,388.75	186.00	-	79.27	19,496.57
2026 年	16,156.18	1,686.37	1,388.75	186.00	-	79.27	19,496.57
2027 年	16,963.99	1,770.68	1,458.19	201.60	-	83.23	20,477.69
2028 年	16,963.99	1,770.68	1,458.19	201.60	-	83.23	20,477.69
2029 年	16,963.99	1,770.68	1,458.19	201.60	-	83.23	20,477.69
2030 年	-	-	-	-	-	87.39	87.39
2031 年	-	-	-	-	-	87.39	87.39
2032 年	-	-	-	-	-	87.39	87.39

时间	联排式安置房销售收入	公寓式安置房销售收入	配套便民商业用房及服务用房销售收入	车位销售收入	财政补贴收入	物业费收入	当年总收入
2033年	-	-	-	-	-	91.76	91.76
2034年	-	-	-	-	-	91.76	91.76
2035年	-	-	-	-	-	91.76	91.76
2036年	-	-	-	-	-	96.35	96.35
2037年	-	-	-	-	-	96.35	96.35
2038年	-	-	-	-	-	96.35	96.35
2039年	-	-	-	-	-	101.17	101.17
2040年	-	-	-	-	-	101.17	101.17
2041年	-	-	-	-	-	101.17	101.17
合计	99,360.51	10,371.15	8,540.82	1,156.80	3,774.96	1,617.51	124,821.75

（二）项目预期成本测算

本项目成本主要为营运费用与税金及附加。具体测算依据如下：

1. 营运费用

根据可行性研究报告中提供的成本费用进行测算，本项目营运费用按照当年物业费收入的5%估算，债券存续期内本项目所产生的营运费用合计为80.88万元。

2. 税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，本项目增值税税率按9%计算，附加税按增值税的12%计算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为11,983.63万元。

综上所述，本期政府专项债券存续期内本项目的支出合计约为12,064.51万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	营运费用成本	税金及附加	当年总成本
2024年	3.96	1,929.57	1,933.53
2025年	3.96	1,930.16	1,934.12
2026年	3.96	1,930.16	1,934.12
2027年	4.16	2,027.29	2,031.45
2028年	4.16	2,027.29	2,031.45
2029年	4.16	2,027.29	2,031.45
2030年	4.37	8.65	13.02
2031年	4.37	8.65	13.02
2032年	4.37	8.65	13.02
2033年	4.59	9.08	13.67
2034年	4.59	9.08	13.67
2035年	4.59	9.08	13.67
2036年	4.82	9.54	14.36
2037年	4.82	9.54	14.36
2038年	4.82	9.54	14.36
2039年	5.06	10.02	15.08
2040年	5.06	10.02	15.08
2041年	5.06	10.02	15.08
合计	80.88	11,983.63	12,064.51

（三）项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，玉林龙潭产业园南区棚户区改造项目预期总收入为 124,821.75 万元，预期总成本为 12,064.51 万元，项目总收益为 112,757.24 万元。

2. 项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 87,278 万

元，其中专项债券融资本息为 53,600 万元，其他债务融资本息为 33,678 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券		其他债务融资				项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
33,200.00	20,400.00	53,600.00	27,000.00	6,678.00	33,678.00	87,278.00

3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.29。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
玉林龙潭产业园南区棚户区改造项目	112,757.24	87,278.00	1.29
合计	112,757.24	87,278.00	1.29

4. 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	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.22	1.29	1.36
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.30	1.29	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 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.22，能通过压力测试。当整个项目的成本上 5%情况下，债券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。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）

第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）

第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1. 项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2. 项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1. 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是玉林市住房和城乡建设局以及玉林市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据玉林龙潭产业园南区棚户区改造项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）博白县粮食系统危房改造项目（那林镇、水鸣镇、新田镇、大坝镇）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

博白县粮食系统危房改造项目（那林镇、水鸣镇、新田镇、大坝镇）专项债券计划发行规模6,700万元，共发行两期。本期计划于2022年5月发行5,000万元，二期计划于2022年6月发行1,700万元，发行期限均为20年（后五年分期还本），测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）博白县简介。

博白县位于广西壮族自治区东南部，东与陆川县相邻，东南与广东省廉江市毗连，南与北海市合浦县相依，西与钦州市浦北县交界，北与玉林市福绵管理区接壤；全县版图总面积3,835平

方公里，介于东经 109° 38′ -110° 17′ ，北纬 21° 38′ -22° 28′ 之间。

（二）博白县财政收支情况。

2019 年至 2021 年，博白县实现一般公共预算收入分别为 11.7 亿元、10.84 亿元和 8.09 亿元；一般公共预算支出分别为 77.44 亿元、85.85 亿元和 72.97 亿元。政府性基金收入分别为 10.27 亿元、26.21 亿元和 18.06 亿元；政府性基金支出分别为 6.7 亿元、28.75 亿元和 11.93 亿元。

博白县 2019-2021 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	11.70	10.84	8.09
一般公共预算支出	77.44	85.85	72.97
政府性基金收入	10.27	26.21	18.06
其中：国有土地使用权出让收入	9.62	25.52	17.15
政府性基金支出	6.70	28.75	11.93
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	2.28	20.81	8.61

（三）项目情况。

1. 项目名称：博白县粮食系统危房改造项目（那林镇、水鸣镇、新田镇、大坝镇）。
2. 项目业主：博白县小城镇建设投资有限公司。
3. 建设地点：博白县那林镇、水鸣镇、新田镇、大坝镇。

（四）项目业主介绍。

博白县小城镇建设投资有限公司，成立于2015年10月25日，注册资本为15,226万人民币，经营范围包括一般项目：以自有资金从事投资活动；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；集中式快速充电站；餐饮管理；仓储设备租赁服务；柜台、摊位出租；房地产开发经营等。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设安置房236套，其中134套为安置棚户区改造住房，总建筑面积30,747.6平方米，及安置道路、绿化硬化、管网等配套基础设施。

根据《自治区住房城乡建设厅关于调整2018年度棚户区（危旧房）改造项目建设计划的通知》（桂建保〔2018〕10号），本项目已纳入自治区2018年棚户区改造计划和国家棚改计划。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	纳入2018年度棚户区（危旧房）改造项目建设计划。既是落实博白县委、县政府关于加快解决棚户区（危旧房）改造家庭住房问题的具体举措，又是维护群众利益、促进博白县发展的现实需要。项目完工后可通过安置房出售等获得收益，具有一定的收益性。项目建设可形成实物资产，具有一定的资本性。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	该项目主要收入来源于安置房出售收入、商品房出售收入、商铺出租及出售收入等，债券存续期项目总收入约为17,937.32万元，收益覆盖倍数为1.3，不能偿债的可能性较小。可能面临的偿债风险为流动性风险及利率风险。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	《关于博白县粮食系统危房改造项目（那林镇、水鸣镇、新田镇、大坝镇）项目建议书的批复》（博发改投资〔2020〕65号），项目建设投资实施方式具有合规性。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目资金来源为上级财政资金、业主自筹、申请专项债券资金。本项目专项债券需求额度不超过项目总投资的80%，符合申报要求。债券资金用于本项目的建设和工程建设其他费用，具有合理性。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据博白县粮食系统危房改造项目（那林镇、水鸣镇、新田镇、大坝镇）可行性研究报告数据进行收入预测。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）项目的建设是落实博白县粮食系统危房改造任务的需要。

博白县许多群众生活在棚户区（危旧房）内，居住条件相对简陋，配套设施陈旧且不完善，私搭乱建现象严重，环境脏乱差等问题突出，完全不符合建筑规范和消防要求，对居民的生命财产安全造成了一定的威胁，影响了城市的整体形象，也影响了和谐社会的整体形象。项目的建设是落实博白县粮食系统危房改造任务的需要，在一定程度上解决了博白县棚户区居民住房问题。

（二）项目的建设是完善社会保障体系、推动社会稳定发展的需要。

棚户区（危旧房）改造安置工作不仅关系到城镇建设是否可以顺利进行和城镇是否可持续发展的问題，而且还涉及低收入家庭的切身利益和社会的稳定问题。项目的建设顺应博白县棚户区（危旧房）改造安置房建设发展思路，所有新建棚户区（危旧房）改造安置房全部安置棚户区（危旧房）改造家庭，开发建设的宗

旨就是最大限度地满足棚户区（危旧房）改造家庭的住房条件。项目的建设是完善博白县社会保障体系、推动社会稳定发展的需要。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据博白县发展和改革局《关于博白县粮食系统危房改造项目（那林镇、水鸣镇、新田镇、大坝镇）可行性研究报告的批复》（博发改投资〔2020〕74号），本项目总投资为9,580.21万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	6,500.89	67.86
2	建设工程其他费用	1,871.12	19.53
3	预备费	418.60	4.37
4	建设期利息	789.60	8.24
项目总投资		9,580.21	100.00

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源

博白县粮食系统危房改造项目（那林镇、水鸣镇、新田镇、大坝镇）总投资9,580.21万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金2,880.21万元，资金来源为业主自筹，占比30.06%；

（2）专项债券资金6,700万元，占比69.94%，本次拟发行5,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占

比0%;

(3) 其他融资0万元, 占比0%。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位: 人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	1,000.00	1200.00	680.21
专项债券融资	-	6700.00	-
其他债务融资	-	-	-
合计	1,000.00	7,900.00	680.21

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为29个月, 已于2021年7月开工建设, 预计于2023年12月底竣工。

单位: 人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
项目建设	1,000.00	7,900.00	680.21

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目预期收入测算。

项目收支预测以2024年为起始年测算。项目主要收入来源于住宅出售收入、商铺出租、出售收入、停车位出让收入、物业费收入、财政补贴收入。

1. 住宅出售收入

根据可行性研究报告内容进行测算, 项目商品住宅单价为5,500元/平方米, 可出售面积为12,546平方米, 安置房单价为4,000元/平方米, 可出售面积为16,080平方米, 出售价格每三

年上涨 5%，项目建成后 6 年售卖完，债券存续期内本项目所产生的住宅出售收入合计约为 13,665.6 万元。

2. 商铺出租出售收入

根据可行性研究报告内容进行测算，项目商铺面积为 1,175.58 平方米，出租单价以 400 元/平方米/月进行测算，出租价格每三年上涨 5%，运营期第一年商铺出租率为 60%，第二年为 70%，第三年为 80%，第四年为 95%，第五年起出租率为 98%，2039 年起出售商铺，出售单价为 12,000 元/平方米，3 年售卖完，债券存续期内本项目产生的商铺出租出售收入约为 2,145.41 万元。

3. 停车位出让收入

根据可行性研究报告内容进行测算，项目共有停车位 26 个，出售单价为 6 万元/个，项目建成后 6 年售卖完，债券存续期内本项目产生的停车位出让收入约为 160.2 万元。

4. 物业费收入

根据可行性研究报告内容进行测算，项目物业费为 2.5 元/平方米/月，此后每三年上涨 5%，应收物业费的建筑面积为当年已出售的建筑面积，债券存续期内本项目产生的物业费收入约为 1,601.63 万元。

5. 财政补贴

根据可行性研究报告内容进行测算，项目为 2018 年新编入国家棚改项目，每套安置房可获得中央补助资金 2.38 万元及自

治区财政补助资金 0.34 万元，项目安置房共 134 套，债券存续期内本项目产生的财政补贴约为 364.48 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 17,937.32 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	住宅出售收入	商铺出租出售收入	停车位出让收入	物业费收入	财政补贴	当年总收入
2024 年	2,222.05	28.21	24.00	16.43	364.48	2,655.17
2025 年	2,222.05	32.92	24.00	31.09	-	2,310.06
2026 年	2,222.05	37.62	24.00	45.76	-	2,329.43
2027 年	2,333.15	46.91	25.20	63.63	-	2,468.89
2028 年	2,333.15	49.37	31.50	78.85	-	2,492.87
2029 年	2,333.15	49.37	31.50	93.87	-	2,507.89
2030 年	-	51.84	-	98.37	-	150.21
2031 年	-	51.84	-	98.37	-	150.21
2032 年	-	51.84	-	98.37	-	150.21
2033 年	-	54.44	-	103.29	-	157.73
2034 年	-	54.44	-	103.29	-	157.73
2035 年	-	54.44	-	103.29	-	157.73
2036 年	-	57.16	-	108.46	-	165.62
2037 年	-	57.16	-	108.46	-	165.62
2038 年	-	57.16	-	108.46	-	165.62
2039 年	-	470.23	-	113.88	-	584.11
2040 年	-	470.23	-	113.88	-	584.11
2041 年	-	470.23	-	113.88	-	584.11
合计	13,665.60	2,145.41	160.20	1,601.63	364.48	17,937.32

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬和税金及附加。具体测算依据如下：

1. 职工薪酬

根据可行性研究报告内容进行测算，项目员工 8 人，按照每年 2.4 万元/人的工资福利估算，此后每三年上涨 5%，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为 391.8 万元。

2. 税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，本项目增值税税率按 9% 计算，城市维护建设税率按 7% 计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按 3% 计算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 1,775.82 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 2,167.62 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	税金及附加	当年总成本
2024 年	19.20	262.86	282.06
2025 年	19.20	228.70	247.90
2026 年	19.20	230.61	249.81
2027 年	20.16	244.42	264.58
2028 年	20.16	246.79	266.95
2029 年	20.16	248.28	268.44
2030 年	21.17	14.87	36.04
2031 年	21.17	14.87	36.04
2032 年	21.17	14.87	36.04
2033 年	22.23	15.62	37.85
2034 年	22.23	15.62	37.85
2035 年	22.23	15.62	37.85
2036 年	23.34	16.40	39.74
2037 年	23.34	16.40	39.74
2038 年	23.34	16.40	39.74
2039 年	24.50	57.83	82.33
2040 年	24.50	57.83	82.33
2041 年	24.50	57.83	82.33
合计	391.80	1,775.82	2,167.62

(三) 项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，博白县粮食系统危房改造项目（那林镇、水鸣镇、新田镇、大坝镇）预期总收入为 17,937.32 万元，预期总成本为 2,167.62 万元，项目总收益为 15,769.7 万元。

2. 项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 12,127 万元，其中专项债券融资本息为 12,127 万元，其他债务融资本息金额为 0 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
6,700.00	5,427.00	12,127.00	-	-	-	12,127.00

3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.3。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
博白县粮食系统危房改造项目（那林镇、水鸣镇、新田镇、大坝镇）	15,769.70	12,127.00	1.30
合计	15,769.70	12,127.00	1.30

4. 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	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.23	1.30	1.37
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.31	1.30	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 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.23，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券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。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会

员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）

第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1. 项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2. 项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1. 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是博白县住房和城乡建设局以及博白县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据博白县粮食系统危房改造项目（那林镇、水鸣镇、新田镇、大坝镇）建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

博白县财政局

2022年5月7日



博白县小城镇建设投资有限公司

2022年5月7日



2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）玉林市高新技术产业园区棚户区（城中村）改造项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

玉林市高新技术产业园区棚户区（城中村）改造项目专项债券计划发行规模93,000万元，共发行5期。首期13,000万元已于2019年发行，债券发行期限10年，发行利率为3.77%。二期计划于2022年5月发行5,000万元，三期计划于2022年6月发行7,500万元，四期计划于2022年发行17,500万元，五期计划于2023年发行50,000万元，发行期限均为20年（后五年分期还本），测算利率均为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）北流市简介。

北流市，旧称“粤桂通衢”、“古铜州”，素有“小佛山”

和“金北流”之称。位于广西东南部，南与广东高州、化州市、信宜市接壤。地处北回归线以南，属典型的亚热带季风气候。是“国家园林城市”、“全国绿化模范县（市）”、中国陶瓷名城。

北流市是广西第二大侨乡，原籍北流的港、澳、台同胞和海外侨胞 30 多万人，分布在 40 多个国家和地区。此外，北流市是中国陶瓷名城，中国日用陶瓷出口基地、国家外贸转型升级专业型示范基地，拥有广西唯一的日用陶瓷工业技术研发中心、广西日用陶瓷检测中心和省级陶瓷工业园区。近年来，北流市工业企业快速崛起，工业园区规划面积达 52 平方公里，初步形成了以省级 A 类工业园区广西北流日用陶瓷工业园区为龙头，同步加快其他产业园区建设的“一条走廊、六个园区、八大产业”的产业园区发展格局。

（二）北流市财政收支情况。

2019 年至 2021 年，北流市本级实现一般公共预算收入分别为 17.38 亿元、19.2 亿元和 18.64 亿元；一般公共预算支出分别为 71.66 亿元、67.61 亿元和 64.51 亿元。政府性基金收入分别为 26.45 亿元、110.83 亿元和 23.69 亿元；政府性基金支出分别为 15 亿元、123.25 亿元和 30.77 亿元。

北流市 2019-2021 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	17.38	19.20	18.64
一般公共预算支出	71.66	67.61	64.51

项目	2019年	2020年	2021年
政府性基金收入	26.45	110.83	23.69
其中：国有土地使用权出让收入	24.96	108.53	21.92
政府性基金支出	15.00	123.25	30.77
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	6.08	108.45	17.18

（三）项目情况。

1. 项目名称：玉林市高新技术产业开发区棚户区（城中村）改造项目。

2. 项目业主：北流市旺鑫建设投资发展有限公司。

3. 建设地点：北流市新圩镇。

（四）项目业主介绍。

北流市旺鑫建设投资发展有限公司成立于2017年，注册资本5,000万元人民币，注册地址为北流市城南一路0048号，经营范围包括以自有资金从事投资活动、园林绿化工程施工、市政设施管理、建筑工程施工、房地产开发经营、城市配送运输服务（不含危险货物）、建筑装饰材料销售、涂料销售、食品销售、五金材料批发等。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设玉林市高新技术产业开发区棚户区改造安置房，部分商用住宅，配套建设道路、室内外给排水工程、电力工程、停车位及其他配套设施工程等。

根据《自治区住房城乡建设厅关于提前下达 2020 年棚户区改造项目建设计划的通知》（桂建保〔2020〕1 号），本项目已纳入自治区 2020 年棚户区改造项目计划和国家棚改计划。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	纳入 2020 年自治区棚户区改造任务项目，实施后可一定程度上改善当地棚户区居民居住环境，起到保投资、拉消费、稳经济的作用，项目实施具有必要性及供应性。项目有安置房出售收入、商用住宅出售收入等收入来源，具有收益性。项目实施会形成固定资产，具有资本性。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目具有安置房出售收入、商用住宅出售收入、停车位出售出租收入等，项目收入约为 253.413.14 万元，收益覆盖倍数为 1.3，不能偿债的可能性较小，可能面临的偿债风险为流动性风险及利率风险。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	《关于玉林市高新技术产业开发区棚户区（城中村）改造工程项目建议书的批复》（北发改许可〔2022〕316 号）
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目资金来源为上级财政资金，业主自筹，申请专项债券资金。本项目专项债券需求额度不超过项目总投资的 80%，符合申报要求。债券资金用于本项目的建设和工程建设其他费用，具有合理性。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据玉林市高新技术产业开发区棚户区（城中村）改造项目可行性研究报告相关数据进行预测。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）项目的建设是完善项目区及周边配套设施，确保被征地农民有序安置和征地工作顺利推进，维护社会和谐稳定的需要。

项目建设将完善项目区内基础设施建设及周边市政道路等配套设施，因此，项目建设对于加快拆迁安置工作，改善道路周

边的城市环境，提升小区的服务功能，加速片区的开发建设，有着重大意义。项目建设有助于被征地农民的安置工作有序开展，利于加快项目征地的推进，维护社会和谐稳定，对建设和谐北流，平安北流有重大意义，将对提高北流的知名度，展示北流新形象，完善城市服务功能，促进北流经济的快速发展和社会和谐起到重要的推动作用。

（二）项目的建设是关注民生、推进和谐社会建设的需要。

“住有所居”是民生中的大事，也是当前人民群众最关心、与群众利益最密切的问题。党中央、国务院高度重视解决城市居民住房问题，始终把改善群众居住条件作为城市住房制度改革和房地产业发展的根本目的。住房保障是专门针对低收入群体，为解决他们的住房困难问题而设置的，为低收入者提供住房是住房保障制度重要内容，也是我国构建和谐社会的必然要求。项目的实施将改善当地居民居住环境，有助于推进和谐社会建设。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据北流市发展和改革局《关于玉林市高新技术产业开发区棚户区（城中村）改造项目可行性研究报告的批复》（北发改许可[2020]360号），本项目总投资为 221,796.94 万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	122,339.07	55.16

序号	项目类型	金额(万元)	占总投资比例(%)
2	建设工程其他费用	77,504.75	34.94
3	预备费	11,990.63	5.41
4	建设期利息	9,962.49	4.49
项目总投资		221,796.94	100.00

(二) 资金筹措方案。

1. 资金来源

玉林市高新技术产业开发区棚户区(城中村)改造项目总投资221,796.94万元。项目资金来源如下:

(1) 不含专项债券的项目资本金128,796.94万元,资金来源为业主自筹,占比58.07%;

(2) 专项债券资金93,000万元,占比41.93%,其中已发行13,000万元,本次拟发行5,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元,占比0%;

(3) 其他融资0万元,占比0%。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位:人民币万元

类别	2020年及以前	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	32,199.23	32,199.23	32,199.23	32,201.25
专项债券融资	13,000.00	-	30,000.00	50,000.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	45,199.23	32,199.23	62,199.23	82,201.25

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为41个月,已于2020年8月开工建设,预计于2023年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年及以前	2021年	2022年	2023年
项目建设	45,199.23	32,199.23	62,199.23	82,201.25

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以 2024 年为起始年测算。项目主要收入来源于安置房出售收入、商品房出售收入、土地出让收入、机动车车位出售收入、非机动车车位出租收入、物业费收入等。

1. 安置房出售收入

根据可行性研究报告内容进行测算，项目安置房出售价格为 1,000 元/平方米，此后每 5 年上涨 3%，可出售面积为 192,960 平方米，预计六年内销售完，债券存续期内本项目所产生的安置房出售收入合计约为 19,392.48 万元。

2. 商品出售收入

根据可行性研究报告内容进行测算，项目商品房出售价格为 3,050 元/平方米，此后每 5 年上涨 3%，可出售面积为 113,400 平方米，预计六年内销售完，债券存续期内本项目所产生的安置房出售收入合计约为 34,759.94 万元。

3. 土地出让收入

根据可行性研究报告内容进行测算，项目投入运营第 6-10 年每年均有 32,480 万元的土地出让收入，债券存续期内本项目所产生的土地出让收入合计约为 162,400 万元。

4. 机动车车位出售收入

根据可行性研究报告内容进行测算，项目机动车车位初始售价为5万元/个，此后每5年上涨3%，可供出售机动车车位共3,205个，预计六年内销售完，债券存续期内本项目所产生的机动车车位出售收入合计约为16,205万元。

5. 非机动车车位出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算，项目非机动车车位初始出租价格为每月30元/个，可供出租非机动车车位7,593个，出租率与截至当年住宅出售率一致，债券存续期内本项目所产生的非机动车车位出租收入合计约为4,732.32万元。

6. 物业费收入

根据可行性研究报告内容进行测算，项目物业费为2.5元/平方米/月，此后每五年上涨3%，应收物业费的建筑面积为当年已出售的建筑面积，债券存续期内本项目产生的物业费收入约为15,923.4万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为253,413.14万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	安置房出售收入	商品房出售收入	土地出让收入	机动车车位出售收入	非机动车车位出租收入	物业费收入	当年总收入
2024年	5,764.50	3,216.00	-	2,025.00	45.54	153.18	11,204.22
2025年	5,764.50	3,216.00	-	2,000.00	91.08	306.36	11,377.94
2026年	5,764.50	3,216.00	-	2,000.00	136.62	459.54	11,576.66
2027年	5,764.50	3,216.00	-	2,000.00	182.16	612.72	11,775.38
2028年	5,764.50	3,216.00	-	2,000.00	224.46	765.90	11,970.86
2029年	5,937.44	3,312.48	32,480.00	2,060.00	281.55	946.65	45,018.12
2030年	-	-	32,480.00	2,060.00	281.55	946.65	35,768.20
2031年	-	-	32,480.00	2,060.00	281.55	946.65	35,768.20
2032年	-	-	32,480.00	-	281.55	946.65	33,708.20

时间	安置房出售收入	商品房出售收入	土地出让收入	机动车车位出售收入	非机动车车位出租收入	物业费收入	当年总收入
2033年	-	-	32,480.00	-	281.55	946.65	33,708.20
2034年	-	-	-	-	289.99	975.05	1,265.04
2035年	-	-	-	-	289.99	975.05	1,265.04
2036年	-	-	-	-	289.99	975.05	1,265.04
2037年	-	-	-	-	289.99	975.05	1,265.04
2038年	-	-	-	-	289.99	975.05	1,265.04
2039年	-	-	-	-	298.69	1,004.30	1,302.99
2040年	-	-	-	-	298.69	1,004.30	1,302.99
2041年	-	-	-	-	298.69	1,004.30	1,302.99
2042年	-	-	-	-	298.69	1,004.30	1,302.99
合计	34,759.94	19,392.48	162,400.00	16,205.00	4,732.32	15,923.40	253,413.14

(二) 项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、运营管理费、和税金及附加。具体测算依据如下：

1. 职工薪酬

根据可行性研究报告内容进行测算，项目共有职工 80 人，按照每年 2.4 万元/人的工资福利，此后每五年上涨 3%，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为 3,806.45 万元。

2. 运营管理费

根据可行性研究报告内容进行测算，项目运营管理费约为当年收入的 5%，债券存续期内本项目所产生的运营管理费合计约为 12,670.65 万元。

3. 税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，本项目增值税税率按 9% 计算，城市维护建设税率按 7% 计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按 3% 计算，债券存续期内本项

目所产生的税金及附加合计约为 25,087.92 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 41,565.02 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	运营管理费	税金及附加	当年总成本
2024年	192.00	560.21	1,109.22	1,861.43
2025年	192.00	568.90	1,126.42	1,887.32
2026年	192.00	578.83	1,146.09	1,916.92
2027年	192.00	588.77	1,165.76	1,946.53
2028年	192.00	598.54	1,185.12	1,975.66
2029年	197.76	2,250.91	4,456.79	6,905.46
2030年	197.76	1,788.41	3,541.05	5,527.22
2031年	197.76	1,788.41	3,541.05	5,527.22
2032年	197.76	1,685.41	3,337.11	5,220.28
2033年	197.76	1,685.41	3,337.11	5,220.28
2034年	203.69	63.25	125.24	392.18
2035年	203.69	63.25	125.24	392.18
2036年	203.69	63.25	125.24	392.18
2037年	203.69	63.25	125.24	392.18
2038年	203.69	63.25	125.24	392.18
2039年	209.80	65.15	129.00	403.95
2040年	209.80	65.15	129.00	403.95
2041年	209.80	65.15	129.00	403.95
2042年	209.80	65.15	129.00	403.95
合计	3,806.45	12,670.65	25,087.92	41,565.02

（三）项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，玉林市高新技术产业开发区棚户区（城中村）改造项目预期总收入为 253,413.14 万元，预期总成本为 41,565.02 万元，项目总收益为 211,848.12 万元。

2. 项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 162,476 万元，其中专项债券融资本息为 162,476 万元，其他债务融资本息金额为 0 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
93,000.00	69,476.00	162,476.00	-	-	-	162,476.00

3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.3。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
玉林市高新技术产业开发区棚户区（城中村）改造项目	211,848.12	162,476.00	1.30
合计	211,848.12	162,476.00	1.30

4. 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	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.23	1.30	1.38
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.32	1.30	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 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍

数为 1.23,能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下,债券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。

六、债券发行依据

(一) 发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定,经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金,可以在国务院确定的限额内,通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号)第四条规定,设区的市、自治州,县,自治县,不设区的市、市辖区政府(以下简称市县级政府)确需发行专项债券的,由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

(二) 地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定,举借债务的规模,由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号)第十条规定,财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内,根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等,提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案,报国务院批准后下达省级

财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债

务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1. 项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2. 项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而

流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1. 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制，应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方，材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是北流市住房和城乡建设局以及北流市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据玉林市高新技术产业开发区棚户区（城中村）改造项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案，预期

收入等测算，做好试点发行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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



北流市财政局
2022年5月7日



北流市旺鑫建设投资发展有限公司
2022年5月7日

2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）玉林市福绵区2018-2020年棚户区改造项目（一期）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

玉林市福绵区2018-2020年棚户区改造项目（一期）专项债券计划发行规模89,800万元，共发行5期。首期4,800万元已于2018年8月份发行，债券发行期限为5年（到期一次性还本），发行利率为3.87%；二期已于2019年5月份发行20,000万元，发行期限为10年（到期一次性还本），发行利率为3.77%；三期已于2020年8月份发行15,000万元，发行期限为15年（到期一次性还本），发行利率为3.67%。四期计划于2022年5月份发行4,900万元，五期计划于2022年发行45,100万元，发行期限均为20年（后五年分期还本），测算利率均为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）玉林市福绵区简介。

玉林市位于广西东南部，是南宁、柳州、梧州、湛江、北海5市的几何中心，是桂东南的经济、政治、文化、交通中心，亦是两广最重要的交通要道，有“岭南都会”之称。东部与岑溪市相邻，南部与广东省廉江、茂名、广西合浦等县（市）交界，西部与浦北县接壤，北部与贵港市毗连。玉林有“千年古州，岭南都会”的美誉，下辖玉州区、福绵区、北流市、容县、陆川县、博白县、兴业县和玉东新区，总面积1.28万平方公里。玉林是全国改革发展试点城市，全国九个海峡两岸农业合作试验区之一，是广西北部湾经济区、珠江—西江经济带成员城市。

福绵区，总人口47万人，位于广西南部，玉林城区西南部，距玉林中心城区8公里。东与玉州区相邻，南与陆川县接壤，南至西面与博白县、浦北县交界，北面与兴业县相连，辖福绵、成均、樟木、新桥、沙田、石和等6个镇，总面积829平方公里。

（二）玉林市福绵区财政收支情况。

2019年至2021年，福绵区实现一般公共预算收入分别为3.48亿元、3.06亿元和3.38亿元；一般公共预算支出分别为21.77亿元、22.43亿元和16.51亿元。政府性基金收入分别为10.64亿元、11.55亿元和5.6亿元；政府性基金支出分别为10.7亿元、13.37亿元和9.65亿元。

福绵区2019-2021年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	3.48	3.06	3.38

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算支出	21.77	22.43	16.51
政府性基金收入	10.64	11.55	5.60
其中：国有土地使用权出让收入	10.37	11.07	4.25
政府性基金支出	10.70	13.37	9.65
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	6.79	6.14	4.11

（三）项目情况。

1. 项目名称：玉林市福绵区2018-2020年棚户区改造项目（一期）。
2. 项目业主：玉林市福泰建设投资发展有限责任公司。
3. 建设地点：玉林市福绵区天河路两侧。

（四）项目业主介绍。

玉林市福泰建设投资发展有限责任公司成立于2007年06月06日，法定代表人为周强。企业的经营范围包括对市政基础设施及配套设施投资开发经营管理；对土地的开发投资经营；房地产开发经营；旅馆业与餐饮服务；商场项目投资；娱乐业、物业管理项目投资；停车场服务；装配式建筑材料制造及销售；发电、输电、供电业务；电力设施承装、承修、承试；电力工程设计、咨询、施工；节能技术推广服务；可再生能源领域技术咨询、技术服务；配电开关控制设备、电力设备、电线电缆、变压器安装及销售等。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设安置住宅楼以及商业配套等基础服务设施。该项目拟建住宅4,300套，总建筑面积644,000

平方米，其中，棚户区改造共 3,000 户。该项目住宅建筑面积为 487,000 平方米，商业配套建筑面积 30,000 平方米，地下室建筑面积 124,000 平方米，其他建设面积 3,000 平方米。

根据《自治区住房城乡建设厅关于调整 2018 年度棚户区(危旧房)改造项目建设计划的通知》(桂建保〔2018〕10 号)，本项目已纳入自治区 2018 年棚户区改造项目计划和国家棚改计划。

(六) 项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	<p>1. 必要性：项目的建设是落实福绵区棚户区改造工作的需要。福绵区政府全面贯彻落实党的十八大精神，坚持以“富民、惠民、利民”为根本出发点，按照工业发展与环境同步推进，国民经济与宜居城市同步发展，经济社会发展水平与人民生活水平同步提高的发展思路，解决人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题，努力构建民主法治、公平正义、诚信友爱、充满活力、安定有序、人与自然和谐相处的和谐社会，启动了城市棚户区改造工程项目建设。</p> <p>2. 公益性：项目建设是关注民生、推进和谐社会建设的需要。社会建设与人民群众的切身利益紧密相连，与千家万户的幸福安康息息相关。加强社会建设，必须解决人民群众最关心、最直接、最现实的利益为重点，使经济发展的成果更多体现到改善民生上。改革开放以来，我国社会建设取得了很大进步，社会事业有了很大发展，城乡居民的衣食住行用水平不断提高，享受的公共服务明显增强。住宅保障是专门针对低收入群体，为解决他们的住房困难问题而设置的，为低收入者提供住房是住房保障制度重要内容，也是我国构建和谐社会的必然要求。</p> <p>3. 收益性、资本性：从盈利能力分析的结果来看，财务内部收益率大于基本收益率 8%，盈利满足了项目的财务要求；从经营活动和筹资活动的全部净现金流量看，计算</p>

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		期内现金流出均大于现金流出。该项目的资本金财务内部收益率为 13.23%，说明各项资金运营情况良好，项目有足够的经营活动净现金流量，来维持正常的经营活动，项目财务状况良好。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	<p>1. 可行性：项目建成投产后，预计总收入为 431,474.31 万元，总成本预计需要 57,019.38 万元，本项目专项债券覆盖倍数为 1.33 倍，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。</p> <p>2. 偿债风险点：</p> <p>（一）与项目建设或运营有关的风险。</p> <p>①项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。</p> <p>②项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。</p> <p>（二）影响融资平衡结果的风险。</p> <p>①利率波动风险</p> <p>在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。</p> <p>②流动性风险</p> <p>债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。</p>
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	根据《广西壮族自治区发展和改革委员会转发国家发展改革委投资司关于做好 2022 年政府专项债券项目前期工作的通知》（桂发改投资函〔2021〕1949 号），项目属于申报项目领域中，符合申报条件。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	<p>1. 资金来源方式：拟通过申请专项债、银行贷款及业主多种渠道筹措。</p> <p>2. 债券资金需求的可行性：本项目专项债券需求额度不超过项目总投资的 80%，符合申报要求。</p> <p>3. 债券资金投向的合理性：用于本项目的建设和工程</p>

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		建设其他费用。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据玉林市福绵区 2018-2020 年棚户区改造项目（一期）可研报告提供的数据以及项目周边近期的销售与租赁价格进行测算。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	暂无。

二、经济社会效益分析

（一）项目建设将进一步完善我国社会保障体系，进而推动社会稳定与和谐发展。

当前我国的社会保障体系尚未完善，存在覆盖范围窄、保障水平低等问题。社会保障直接关系到亿万百姓的切身利益，是全面建设小康社会，构建社会主义和谐社会的重要内容。项目的建设解决了低收入群体的住房困难问题，为低收入者提供住房是住房保障制度重要内容，也是我国构建和谐社会的必然要求。因此，项目建设符合进一步完善我国社会保障体系的方针政策要求，推动玉林市社会稳定与和谐发展。

（二）项目的建设是落实福绵区棚户区改造工作的需要。

福绵区政府全面贯彻落实党的十八大精神，坚持以“富民、惠民、利民”为根本出发点，按照工业发展与环境同步推进，国民经济与宜居城市同步发展，经济社会发展水平与人民生活水平同步提高的发展思路，解决人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题，努力构建民主法治、充满活力、安定有序，人与自然

和谐相处的和谐社会，启动了城市棚户区改造工程项目建设。通过实施本项目，可使福绵区居住在棚户区的群众的居住条件和生活质量有较大提高，人居环境明显改善，城镇综合服务功能显著增强。

综合上面所述，本项目建成后既有利于相关产业的发展，又有利于当地社会经济的发展，具有良好的经济社会效益。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据玉林市福绵区发展和改革局《关于玉林市福绵区2018-2020年棚户区改造项目（一期）可行性研究报告的批复》（玉福发改投资〔2019〕10号），本项目总投资为242,005.5万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	194,506.27	80.37
2	建设工程其他费用	17,867.42	7.38
3	预备费	16,994.07	7.02
4	建设期利息	12,637.74	5.22
项目总投资		242,005.50	100.00

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源

玉林市福绵区2018-2020年棚户区改造项目（一期）总投资242,005.5万元。项目资金来源如下：

(1) 不含专项债券的项目资本金 62,205.5 万元，资金来源为业主自筹，占比约 25.7%；

(2) 拟发行专项债券资金 89,800 万元，占比 37.11%，其中已发行 39,800 万元，本次拟发行 4,900 万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共 0 万元，占比 0%；

(3) 其他融资 90,000 万元，占比 37.19%。预计借款时间为 2023 年，资金来源于银行借款，借款利率 4.95%，预借款期限为 10 年。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
不含专项债券的项目资本金	-	-	-	10,000.00	20,000.00	32,205.50
专项债券融资	4,800.00	20,000.00	15,000.00	-	50,000.00	-
其他债务融资	-	-	-	-	-	90,000.00
合计	4,800.00	20,000.00	15,000.00	10,000.00	70,000.00	122,205.50

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为 39 个月，已于 2019 年 9 月开工建设，预计于 2023 年 12 月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
项目建设	4,800.00	20,000.00	15,000.00	10,000.00	70,000.00	122,205.50

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目预期收入测算。

项目收支预测以 2024 年为起始年进行测算。项目主要收入来源于棚改住宅区出售收入、普通住宅区出售收入、商铺出售收入、车位出售收入、非机动车充电收入、物业费收入、广告牌出租收入以及土地出让收入。

1. 棚改住宅区出售收入

根据可行性研究报告内容及周边同类型项目的价格进行测算,项目建成后棚改住宅区出售面积为 200,000 平方米,出售单价为 1,000 元/平方米,预计项目建成后五年内销售完毕。债券存续期内本项目所产生的棚改住宅区出售收入合计约为 20,000 万元。

2. 普通住宅区出售收入

根据可行性研究报告内容及周边同类型项目的价格进行测算,项目建成后普通住宅出售面积为 287,000 平方米,出售单价为 3,500 元/平方米,预计项目建成后五年内销售完毕。债券存续期内本项目所产生的普通住宅区出售收入合计约为 100,450 万元

3. 商铺出售收入

根据可行性研究报告内容及周边同类型项目的价格进行测算,项目建成后商铺出售面积总计 33,000 平方米,出售单价为 4,000 元/平方米,预计项目建成后五年内销售完毕。债券存续期内本项目所产生的商铺出售收入合计约为 13,200 万元。

4. 车位出售收入

根据可行性研究报告内容及周边同类型项目的价格进行测算,项目建成后规划机动车车位 5,270 个,每个机动车车位销售价格为 5 万元,预计项目建成后五年内销售完毕。债券存续期内本项目所产生的车位出售收入合计约为 26,350 万元。

5. 非机动车充电收入

根据可行性研究报告内容及周边同类型项目的价格进行测算,项目建成后非机动车充电车位共 8,982 个,每个非机动车充电价格为 40 元/辆,预计第一年使用率达到 70%,第二年使用率达到 80%,第三年使用率达到 90%,第四年使用率达到 95%,从第五年起使用率达到 98%。债券存续期内本项目所产生的非机动车充电收入合计约为 1,074.31 万元。

6. 物业费收入

根据可行性研究报告内容及周边同类型项目的价格进行测算,项目建成后住宅与商铺总建筑面积为 520,000 平方米,物业费单价按照 2 元/平方米计算,预计第一年出售率达到 20%,第二年出售率达到 40%,第三年出售率达到 60%,第四年出售率达到 80%,第五年出售率达到 98%。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为 19,968 万元。

7. 广告牌出租收入

根据可行性研究报告内容及周边同类型项目的价格进行测算,项目建成后可出租广告牌数量为 4 个,项目每月广告牌出租价格为 5,000 元/个,预计债券存续期间广告位平均出租率达到

98%。债券存续期内本项目所产生的广告牌出租收入合计约为 432 万元。

8. 土地出让收入

根据可行性研究报告内容及周边同类型项目的价格进行测算,项目建成后可出让土地共 1,000 亩,土地出让单价为 250 万元/亩,预计项目建成后五年内出让完毕。债券存续期内本项目所产生的土地出让收入合计约为 250,000 万元。

综上所述,本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 431,474.31 万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位:人民币万元

时间	棚改住宅区 出售收入	普通住宅区 出售收入	商铺出售 收入	车位出售 收入	非机动车 充电收入	物业费收 入	广告牌出 租收入	土地出让收 入	当年总收入
2024 年	4,000.00	20,090.00	2,640.00	5,270.00	43.34	249.60	24.00	50,000.00	82,316.94
2025 年	4,000.00	20,090.00	2,640.00	5,270.00	49.54	499.20	24.00	50,000.00	82,572.74
2026 年	4,000.00	20,090.00	2,640.00	5,270.00	55.73	748.80	24.00	50,000.00	82,828.53
2027 年	4,000.00	20,090.00	2,640.00	5,270.00	58.82	998.40	24.00	50,000.00	83,081.22
2028 年	4,000.00	20,090.00	2,640.00	5,270.00	61.92	1,248.00	24.00	50,000.00	83,333.92
2029 年	-	-	-	-	61.92	1,248.00	24.00	-	1,333.92
2030 年	-	-	-	-	61.92	1,248.00	24.00	-	1,333.92
2031 年	-	-	-	-	61.92	1,248.00	24.00	-	1,333.92
2032 年	-	-	-	-	61.92	1,248.00	24.00	-	1,333.92
2033 年	-	-	-	-	61.92	1,248.00	24.00	-	1,333.92
2034 年	-	-	-	-	61.92	1,248.00	24.00	-	1,333.92
2035 年	-	-	-	-	61.92	1,248.00	24.00	-	1,333.92
2036 年	-	-	-	-	61.92	1,248.00	24.00	-	1,333.92
2037 年	-	-	-	-	61.92	1,248.00	24.00	-	1,333.92
2038 年	-	-	-	-	61.92	1,248.00	24.00	-	1,333.92
2039 年	-	-	-	-	61.92	1,248.00	24.00	-	1,333.92

时间	棚改住宅区 出售收入	普通住宅区 出售收入	商铺出售 收入	车位出售 收入	非机动车 充电收入	物业费收 入	广告牌出 租收入	土地出让收 入	当年总收入
2040年	-	-	-	-	61.92	1,248.00	24.00	-	1,333.92
2041年	-	-	-	-	61.92	1,248.00	24.00	-	1,333.92
合计	20,000.00	100,450.00	13,200.00	26,350.00	1,074.31	19,968.00	432.00	250,000.00	431,474.31

(二) 项目预期成本测算

本项目成本主要为职工薪酬、运营维护成本与税金及附加。具体测算依据如下：

1. 职工薪酬

根据可行性研究报告中提供的成本费用进行测算，项目共有经营管理及运营维护人员 80 人，按照每年 3 万元/人的工资福利，此后每三年上涨 5%。债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为 4,897.38 万元。

2. 运营维护成本

根据项目可行性研究报告中提供的成本费用，本项目运营维护费包括办公、水电、交通、通讯、维修、劳务及其他费用等，每年运营维护成本按照当年收入的 2% 估算。债券存续期内本项目所产生的运营维护成本合计约为 8,629.5 万元。

3. 税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，本项目增值税税率按 9% 计算，附加税按增值税的 12% 计算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 43,492.5 万元。

综上所述，本期政府专项债券存续期内本项目的支出合计约为 57,019.38 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬成本	运营维护成本	税金及附加	当年总成本
2024年	240.00	1,646.34	8,297.55	10,183.89
2025年	240.00	1,651.45	8,323.34	10,214.79
2026年	240.00	1,656.57	8,349.12	10,245.69
2027年	252.00	1,661.62	8,374.59	10,288.21
2028年	252.00	1,666.68	8,400.05	10,318.73
2029年	252.00	26.68	134.45	413.13
2030年	264.60	26.68	134.45	425.73
2031年	264.60	26.68	134.45	425.73
2032年	264.60	26.68	134.45	425.73
2033年	277.83	26.68	134.45	438.96
2034年	277.83	26.68	134.45	438.96
2035年	277.83	26.68	134.45	438.96
2036年	291.72	26.68	134.45	452.85
2037年	291.72	26.68	134.45	452.85
2038年	291.72	26.68	134.45	452.85
2039年	306.31	26.68	134.45	467.44
2040年	306.31	26.68	134.45	467.44
2041年	306.31	26.68	134.45	467.44
合计	4,897.38	8,629.50	43,492.50	57,019.38

（三）项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，玉林市福绵区 2018-2020 年棚户区改造项目（一期）预期总收入为 431,474.31 万元，预期总成本为 57,019.38 万元，项目总收益为 374,454.93 万元。

2. 项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 281,391 万

元，其中专项债券融资本息为 146,841 万元，其他债务融资本息为 134,550 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券		其他债务融资				项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
89,800.00	57,041.00	146,841.00	90,000.00	44,550.00	134,550.00	281,391.00

3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.33。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
玉林市福绵区 2018-2020 年棚户区改造项目（一期）	374,454.93	281,391.00	1.33
合计	374,454.93	281,391.00	1.33

4. 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	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.25	1.33	1.41
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.34	1.33	1.32

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 5%的情况下，债券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 5%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。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额，上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1. 项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2. 项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1. 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是玉林市福绵区住房和城乡建设局以及玉林市福绵区人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据玉林市福绵区2018-2020年棚户区改造项目（一期）建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。


玉林市福绵区财政局
2022年5月7日


玉林市福泰建设投资发展有限责任公司
2022年5月7日

2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）玉林市玉东新区下久岭城市棚户区改造项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

玉林市玉东新区下久岭城市棚户区改造项目专项债券计划发行规模14,000万元，共发行3期。首期10,000万元已于2018年8月份发行，债券发行期限为5年（到期一次性还本），发行利率为3.87%；二期已于2019年2月份发行1,500万元，发行期限为7年（到期一次性还本），发行利率为3.34%。三期计划于2022年5月份发行2,500万元，发行期限为20年（后五年分期还本），测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）玉东新区简介。

玉林市玉东新区成立于2009年12月，与海峡两岸（广西玉林）农业合作试验区、广西玉林经济开发区、广西玉林高新技术

产业开发区实行“四个牌子”、“一套人马”、“行政区+开发区”复合模式的特区式管理。辖区面积 143 平方公里，是规划玉林高铁新城所在地，代管茂林镇，现有 22 个社区，人口 20 多万。新区规划定位为：玉林城市新中心、玉北同城化核心区、玉林市综合交通枢纽中心、玉林高新技术产业集聚地、海峡两岸农业合作样板区、创业宜居生态田园新城。

（二）玉林市玉东新区财政收支情况。

2019 年至 2021 年，玉东新区实现一般公共预算收入分别为 7.4 亿元、7.81 亿元和 6.57 亿元；一般公共预算支出分别为 9.86 亿元、10.4 亿元和 9.89 亿元。政府性基金收入分别为 24.01 亿元、14.09 亿元和 14.51 亿元；政府性基金支出分别为 22.21 亿元、14.3 亿元和 14.46 亿元。

玉林市玉东新区 2019-2021 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	7.40	7.81	6.57
一般公共预算支出	9.86	10.40	9.89
政府性基金收入	24.01	14.09	14.51
其中：国有土地使用权出让收入	23.44	13.48	14.08
政府性基金支出	22.21	14.30	14.46
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	19.24	11.94	13.72

（三）项目情况。

1. 项目名称：玉林市玉东新区下久岭城市棚户区改造项目。
2. 项目业主：玉林市玉东新区房屋产权登记交易服务中心。

3. 建设地点：玉林市玉东新区石棠路与文体路交叉口西南侧。

（四）项目业主介绍。

玉林市玉东新区房屋产权登记交易服务中心成立于2010年08月10日，法定代表人为钟奇锋。企业经营范围包括房地产开发销售；为房屋登记提供房地产交易场所，房地产市场信息咨询，代办房地产交易手续以及与住房交易有关服务。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设联排式住宅及配套用房等基础设施。项目主要建设内容为独立住宅建筑面积65,539.9平方米，共安置拆迁户770户，配套用房面积5,757.2平方米；配套建设道路、围墙、停车位、给排水、电气、照明、消防、交通安全设施等附属工程。

根据《关于下达2014年广西城市棚户区改造项目计划的通知》（桂建保〔2014〕21号），本项目已纳入自治区2014年棚户区改造项目计划和国家棚改计划。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	1. 项目建设是推进和谐社会建设的需要，是一项关心弱势群体的重要工程，是一项民心工程、稳定工程、德政工程。 2. 项目建设对完善片区基础设施配套，维护社会和谐稳定具有重要意义。 3. 项目建设是完善城市社会保障体系的需要，是社会主义市场经济体制的重要支柱，关系改革、发展、稳定的全局。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		4. 项目建设是解决城市困难家庭住房问题的需要,在一定程度上缓解玉林市目前低收入家庭和中等偏下收入家庭的住房需求压力。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目存在短期建设资金缺口,运营不可持续的风险,通过实施单位采取合理的风险控制措施,能够有效减轻,规避相关风险的发生,统筹协调相关部门保障项目建设进度,如期实现土地出让专项收入,确保还本付息资金足额上缴财政部门。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目为政府资金项目,建设投资审批均按照《政府投资项目审批管理条例》进行立项,严格执行《玉林市人民政府关于印发玉林市深化工程建设项目审批制度改革实施方案的通知》及玉林市城市棚户区改造项目等规定开展项目投资建设审批工作。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	1. 资金来源方式:拟通过申请专项债、财政拨付及业主自筹的方式筹措。 2. 项目通过充分使用社会领域(棚户区改造)专项债券,有效解决项目建设资金问题,缓解财政收支矛盾,促进扩大有效投资。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目收入来源于土地出让金,根据广西自然资源网上交易系统提供的玉林市玉东新区下久岭周边的近期出让住宅用地成交价进行测算。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	暂无。

三、经济社会效益分析

(一)项目建设有利于大幅改善和提高拆迁居民的生活与居住条件。

原有居住条件比较恶劣,建筑摆放布局错乱,道路高陡不平,内部配套等居住条件十分不便。另外绝大多数房屋年久失修,墙壁斑驳,土木构件有不同程度的损坏,居住的安全性较差,急需改造革新。同时居民拆迁改造的意愿比较强烈,迫切希望改善生

活居住条件。基于以上种种原因，通过本项目的建设，重新规划建设并安置棚户区内的 770 户家庭，将会大大改善提高当地居民的生活环境。

(二) 项目建设有利于盘活土地资产，充分利用土地资源。

该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。

综合上面所述，本项目建成后既有利于区域相关产业的发展，又有利于当地社会的发展，具有良好的经济社会效益。

四、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算。

根据玉林市玉东新区经济发展局《关于玉林市玉东新区下久岭城市棚户区改造项目初步设计的批复》(玉东经发规字〔2014〕110号)，本项目总投资为 39,628.26 万元。项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额(万元)	占总投资比例(%)
1	工程费用	19,866.88	50.13%
2	建设工程其他费用	15,792.81	39.85%
3	预备费	1,782.98	4.50%
4	建设期利息	2,185.59	5.52%
项目总投资		39,628.26	100.00%

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源

玉林市玉东新区下久岭城市棚户区改造项目总投资39,628.26万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金25,628.26万元，资金来源为业主自筹，占比64.67%；

（2）专项债券资金14,000万元，占比35.33%，其中已发行11,500万元，本次拟发行2,500万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%；

（3）其他融资0万元，占比0%。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2017年及以前	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
不含专项债券的项目资本金	22,818.73	515.65	1,578.23	386.79	168.49	160.37
专项债券融资	-	10,000.00	1,500.00	-	-	2,500.00
其他债务融资	-	-	-	-	-	-
合计	22,818.73	10,515.65	3,078.23	386.79	168.49	2,660.37

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为96个月，已于2015年1月开工建设，预计于2022年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2017年及以前年度	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年
项目建设	22,818.73	10,515.65	3,078.23	386.79	168.49	2,660.37

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目预期收入测算。

项目收支预测以 2023 年为起始年进行测算。项目主要收入来源于土地出让金收入。

1. 土地出让金收入

根据项目初步设计内容及近期周边同类型项目的出让住宅用地成交价进行测算,项目可出让土地面积为 264.7 亩,出让价格为 200 万元/亩,分三年出让完毕。债券存续期内本项目所产生的土地出让金收入合计约为 52,940.01 万元。

综上所述,本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 52,940.01 万元。项目每年预期收入情况如下:

单位:人民币万元

时间	土地出让金收入	当年总收入
2023 年	17,646.67	17,646.67
2024 年	17,646.67	17,646.67
2025 年	17,646.67	17,646.67
2026 年	-	-
2027 年	-	-
2028 年	-	-
2029 年	-	-
2030 年	-	-
2031 年	-	-
2032 年	-	-
2033 年	-	-
2034 年	-	-
2035 年	-	-
2036 年	-	-
2037 年	-	-

时间	土地出让金收入	当年总收入
2038年	-	-
2039年	-	-
2040年	-	-
2041年	-	-
合计	52,940.01	52,940.01

(二) 项目预期成本测算

本项目成本主要为职工薪酬、运营维护费与税金及附加。具体测算依据如下：

1. 职工薪酬

根据项目初步设计内容进行测算，项目建成后预计聘请5名安保人员，按照每人每年4万元薪酬计算，此后每3年上涨5%。债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为434.92万元。

2. 运营管理费

根据项目初步设计内容进行测算，本项目运营维护费包括办公、水电、交通、通讯、维修及其他费用等，每年运营管理成本按照当年收入的5%估算。债券存续期内本项目所产生的运营管理成本合计约为2,646.99万元。

3. 税金及附加

根据国家现行税法规定，本项目增值税税率按9%计算，城市维护建设税率按7%计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按5%计算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为5,336.34万元。

综上所述，本期政府专项债券存续期内本项目的支出合计约为 8,418.25 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬成本	运营维护成本	税金及附加	当年总成本
2023 年	20.00	882.33	1,778.78	2,681.11
2024 年	20.00	882.33	1,778.78	2,681.11
2025 年	20.00	882.33	1,778.78	2,681.11
2026 年	21.00	-	-	21.00
2027 年	21.00	-	-	21.00
2028 年	21.00	-	-	21.00
2029 年	22.05	-	-	22.05
2030 年	22.05	-	-	22.05
2031 年	22.05	-	-	22.05
2032 年	23.15	-	-	23.15
2033 年	23.15	-	-	23.15
2034 年	23.15	-	-	23.15
2035 年	24.31	-	-	24.31
2036 年	24.31	-	-	24.31
2037 年	24.31	-	-	24.31
2038 年	25.53	-	-	25.53
2039 年	25.53	-	-	25.53
2040 年	25.53	-	-	25.53
2041 年	26.80	-	-	26.80
合计	434.92	2,646.99	5,336.34	8,418.25

（三）项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，玉林市玉东新区下久岭城市棚户区改造项目预期总收入为 52,940.01 万元，预期总成本为 8,418.25 万元，项目总收益为 44,521.76 万元。

2. 项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 17,924 万元，其中专项债券融资本息为 17,924 万元，其他债务融资本息为 0 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
14,000.00	3,924.00	17,924.00	-	-	-	17,924.00

3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 2.48。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
玉林市玉东新区下久岭城市棚户区改造项目	44,521.76	17,924.00	2.48
合计	44,521.76	17,924.00	2.48

4. 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	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.34	2.48	2.63
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.51	2.48	2.46

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5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为2.34，能通过压力测试。当整个项目的成本上5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为2.46，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债

务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等；提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹

措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1. 项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2. 项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影

响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1. 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是玉林市玉东新区建设局以及玉林市玉东新区人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据玉林市玉东新区下久岭城市棚户区改造项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项

目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

玉林市玉东新区财政局

2022年5月7日

玉林市玉东新区房屋
产权登记交易服务中心

2022年6月7日

附件 2-7

2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）百色市棚户区改造项目实施方案



2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）德保县棚户区改造百安小区项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

德保县棚户区改造百安小区项目专项债券计划发行规模88,000万元，共发行三期。首期已于2020年发行8,000万元，发行期限15年，发行利率3.67%。二期(本期)计划于2022年发行5,000万元，三期计划于2022年发行75,000万元，发行期限均为20年（后五年分期还本），测算利率均为4.5%。

（二）还本付息安排。

自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十年至第十五年分期等额还本，当期利息随本金一起支付。

二、项目基本情况

（一）德保县简介。

德保县隶属广西壮族自治区百色市，位于广西西南部，属南亚热带地区。德保县距百色市区129公里，距首府南宁市275公里。截至2017年，全县总面积2,575平方公里，总人口34.13万人，以壮族为主，此外还有汉族、瑶族等民族。

德保县打造以铝业为主的产业基地，2005-2006年连续两年进入“广西经济发展十佳县”行列，2008年荣获“广西科学发展进步县”，2009年荣获西部最具投资吸引力城市，2010年荣获“中国十佳生态休闲文化旅游县”称号。2017年10月，被住建部命名为国家园林县城。

（二）德保县财政收支情况。

2019年至2021年，德保县本级实现一般公共预算收入分别为7.32亿元、7.33亿元和7.17亿元；一般公共预算支出分别为37.45亿元、36.21亿元和31.45亿元。政府性基金收入分别为0.11亿元、0.43亿元和0.64亿元；政府性基金支出分别为0.77亿元、4.40亿元和0.34亿元。

德保县 2019-2021 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	7.32	7.33	7.17
一般公共预算支出	37.45	36.21	31.45
政府性基金收入	0.11	0.43	0.64
其中：国有土地使用权出让收入	0.08	0.37	0.56
政府性基金支出	0.77	4.40	0.34
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.38	1.20	0.09

（三）项目情况。

- 1.项目名称：百色市德保县棚户区改造百安小区项目。
- 2.项目业主：广西德保县银发投资集团有限公司。
- 3.建设地点：德保县城关镇。

(四) 项目业主介绍。

广西德保县银发投资集团有限公司所在地：德保县城关镇云山大道,主要建设业务:县屠宰厂、云山大道、城南、城东进城大道、银发大厦、德保县易地扶贫搬迁项目老乡家园一、二期小区等项目建设，目前作为业主承担实施德保县易地扶贫搬迁项目建设，作为项目第二业主推进德保县20户以上通屯道路、环城南路、矮马王国一期工程、第四小学、德保改善农村人居环境基础设施等项目建设。

(五) 项目建设内容。

项目规划总用地面积165,536.96平方米，总建筑面积696,601.35平方米，共分成3个地块进行建设。

1.百安小区1-1地块用地面积64,604.02平方米，总建筑面积263428.72平方米，其中:计容建筑面积195,839.02平方米，不计容建筑面积67,589.7平方米;地下室建筑面积63,915.64平方米。建设16栋26层住宅楼，住宅建筑面积181,725.63平方米。

2.百安小区1-2地块用地面积44,115.35平方米。总建筑面积188,114.82平方米，其中:计容建筑面积134,649.88平方米，不计容建筑面积53,988.32平方米;地下室建筑面积52,385.08平方米。建设11栋26层住宅楼,住宅建筑面积118,763.04平方米。

3.百安小区1-3地块用地面积56,817.59平方米。总建筑面积244,547.39平方米，其中:计容建筑面积175,809.71平方米，不计容建筑面积68,737.68平方米;地下室建筑面积68,737.68平

平方米。建设9栋26层住宅楼，6栋25层住宅楼，住宅建筑面积164,647.70平方米。

项目主要建设内容包括:住宅楼、商业综合体、幼儿园、配套公建用房及地下停车场、地面停车场、供配电、供排水及绿化等设施。

(六) 项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	本项目的建设不仅有效改善了当地困难群众的住房条件，提升了城镇综合承载能力，更推进了百色棚户区改造工作的进度。专项债券存续期内，德保县棚户区改造百安小区项目预期总收入为291,241.98万元，预期总成本为30,279.98万元，项目总收益为260,962万元。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目总收益260,962万元，总债务融资本息覆盖倍数为1.36，偿债具有可行性。 根据对项目收益与融资平衡情况分析，项目收益覆盖率达到 $1.36 > 1.2$ 。从财务角度分析，项目具有一定的抗风险能力，项目能够实现收益与融资平衡。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目规划总用地面积165,536.96平方米，总建筑面积696,601.35平方米，共分成3个地块进行建设，已获取项目相关批复。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	德保县棚户区改造百安小区项目总投资244,584.5万元，项目资金来源如下： (1) 不含专项债券的项目资本金136,584.5万元，资金来源为业主自筹，占比55.84%； (2) 专项债券资金88,000万元，占比35.97%，本次拟发行5,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%； (3) 其他债务融资20,000万元，占比8.18%。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目主要收入来源于土地置换销售收入、面积提升外售收入、沿街商业销售收入、商墅销售收入、停车位销售收入、物业等配套用房出租收入。专项债券存续期内，德保县棚户区改造百安小区项目预期总收入为291,241.98万元，预期总成本为30,279.98万元，项目总收益为260,962万元。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）项目的建设有助于社会经济发展。

城市棚户区改造是改善民生的重大举措，实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享经济发展成果，提高党员和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力，可以有力促进和谐社会的建设。因此，实施棚户区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社区就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要举措，可以促进经济社会协调发展。

（二）项目的建设有助于推进百色市的新型城镇化进程。

2018年，百色市住房和城乡建设委员会坚持规划引领积极推进百色市新型城镇化建设，编制完成《百色市新型城镇化规划（2014-2020年）》，同时加强新型城镇化示范县和百镇建设示范工程建设，激发县域经济活力，提升城镇水平。

加强新型城镇化示范县工程和百镇建设示范工程建设，提升城镇水平。深入发展新型城镇化建设，打造特色明显、基础设施配套、服务功能完善、人居环境良好的示范县、重点镇，逐步实现城乡一体化发展。本项目的建设不仅有效改善了当地困难群众的住房条件，提升了城镇综合承载能力，更推进了百色棚户区改造工作的进度。

（三）有利于促进德保县房地产市场平稳健康的发展。

棚户区多位于城市老城区，改造之后将形成新的供地，增加房地产市场的供应，但由于拆迁、改造、建设需要相当长的周期，因此短期内尚难以形成新的供应量。随着改造进程的深入，将增加市场供应量，缓和市场供求矛盾。因此，推进棚户区改造，直接增加了住房有效供应，有利于改善住房供应结构、缓解住房供需矛盾，稳定住房价格。棚户区改造需要建安置房、保障房，在解决居民住房问题的同时，也对房价起到平衡作用，至少可以摊薄整个市场房价，促进房地产市场平稳健康发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算。

根据《德保县发展和改革局关于德保县棚户区改造百安小区项目可行性研究报告的批复》（德发改〔2019〕208号），本项目总投资为244,584.5万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额(万元)	占总投资比例(%)
1	工程费用	202,987.60	82.99
2	建设工程其他费用	19,565.04	8.00
3	预备费	17,803.41	7.28
4	建设期贷款利息	4,238.45	1.73
项目总投资		244,584.50	100.00

(二) 资金筹措方案。

1. 资金来源

德保县棚户区改造百安小区项目总投资244,584.5万元。项目

资金来源如下：

(1) 不含专项债券的项目资本金136,584.5万元，资金来源为业主自筹，占比55.84%；

(2) 专项债券资金88,000万元，占比35.97%，本次拟发行5,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%；

(3) 其他债务融资 20,000 万元，占比 8.18%。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2020年	2021年	2022年
不含专项债券的项目资本金	41,720.65	69,951.61	24,912.24
专项债券融资	8,000.00		80,000.00
其他债务融资	10,000.00	10,000.00	-
合计	59,720.65	79,951.61	104,912.24

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为 30 个月，已于 2020 年 5 月开工建设，预计于 2022 年 11 月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年	2021年	2022年
项目建设	59,720.65	79,951.61	104,912.24

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目预期收入测算。

项目收支预测以 2022 年为起始年测算。项目主要收入来源于土地置换销售收入、面积提升外售收入、沿街商业销售收入、商墅销售收入、停车位销售收入、物业等配套用房出租收入。

1.土地置换销售收入

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目共建设棚户住宅4,190户，其中百安小区1-1地块1,600户、百安小区1-2地块1,098户、百安小区1-3地块1,492户。每户原居住面积按70平方米计，户均用地面积按150平方米计。4190户棚户可置换面积共计942,750平方米，按置换单价1,500元/平方米测算，第一年售出314,250平方米，第二年售出335,200平方米，第三年售出余下部分。综上所述，债券存续期内本项目所产生的土地置换销售收入合计约为142,087.5万元。

2.面积提升外售收入

根据可行性研究报告内容进行测算，提升面积124,410平方米，销售单价以3,500元/平方米计，2022年预计预售售出60%，2023年预计售价上涨10%，售出40%，则债券存续期内本项目所产生的面积提升外售收入合计约为45,285.24万元。

3.沿街商业销售收入

根据可行性研究报告内容进行测算，沿街商铺单价以8,000元/平方米售出19,719.94平方米，2022年预计预售售出60%，2023年预计售价上涨10%，售出40%，则债券存续期内本项目所产生的沿街商业销售收入合计约为14,909.39万元。

4.商墅销售收入

根据可行性研究报告内容进行测算，商墅共建成10,192平方米，销售单价按3.6万元/平方米计，2022年预计预售售出60%，

2023年预计售价上涨10%，售出40%，则债券存续期内本项目所产生的商墅销售收入合计约为38,158.85万元。

5. 停车位销售收入

根据可行性研究报告内容进行测算，停车位共建成6,383个平方米，销售单价按每个7万元计，2022年预计预售售出60%，2023年预计售价上涨10%，售出40%，则债券存续期内本项目所产生的停车位销售收入合计约为44,681万元。

6. 物业等配套用房出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算，配套用房共6,800平方米，出租单价按每年500元/平方米算，则债券存续期内本项目所产生的物业等配套用房出租收入合计约为6,120万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计约为291,241.98万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	土地置换销售收入	面积提升外售收入	沿街商业销售收入	商墅销售收入	停车位销售收入	物业等配套用房出租	当年总收入
2022年	-	-	-	-	-	-	-
2023年	-	26,126.10	8,601.57	22,014.72	26,808.60	-	83,550.99
2024年	47,137.50	19,159.14	6,307.82	16,144.13	17,872.40	340.00	106,960.99
2025年	50,280.00	-	-	-	-	340.00	50,620.00
2026年	44,670.00	-	-	-	-	340.00	45,010.00
2027年	-	-	-	-	-	340.00	340.00
2028年	-	-	-	-	-	340.00	340.00
2029年	-	-	-	-	-	340.00	340.00
2030年	-	-	-	-	-	340.00	340.00
2031年	-	-	-	-	-	340.00	340.00
2032年	-	-	-	-	-	340.00	340.00
2033年	-	-	-	-	-	340.00	340.00
2034年	-	-	-	-	-	340.00	340.00

时间	土地置换销售收入	面积提升外销售收入	沿街商业销售收入	商墅销售收入	停车位销售收入	物业等配套用房出租	当年总收入
2035年	-	-	-	-	-	340.00	340.00
2036年	-	-	-	-	-	340.00	340.00
2037年	-	-	-	-	-	340.00	340.00
2038年	-	-	-	-	-	340.00	340.00
2039年	-	-	-	-	-	340.00	340.00
2040年	-	-	-	-	-	340.00	340.00
2041年	-	-	-	-	-	340.00	340.00
合计	142,087.5	45,285.24	14,909.39	38,158.85	44,681.00	6,120.00	291,241.98

(二) 项目预期成本测算。

本项目成本主要为税金及附加。具体测算依据如下：

根据可行性研究报告内容及我国现行税法进行测算，本项目增值税税率按综合税率5%计算，城市维护建设税率按5%计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按5%计算，房产税税率按12%计算，土地增值税按税率按5%计算，则债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为30,279.98万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为30,279.98万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	税金及附加	合计
2022年	-	-
2023年	8,683.37	8,683.37
2024年	11,138.22	11,138.22
2025年	5,084.67	5,084.67
2026年	4,523.67	4,523.67
2027年	56.67	56.67
2028年	56.67	56.67
2029年	56.67	56.67
2030年	56.67	56.67
2031年	56.67	56.67
2032年	56.67	56.67

时间	税金及附加	合计
2033年	56.67	56.67
2034年	56.67	56.67
2035年	56.67	56.67
2036年	56.67	56.67
2037年	56.67	56.67
2038年	56.67	56.67
2039年	56.67	56.67
2040年	56.67	56.67
2041年	56.67	56.67
合计	30,279.98	30,279.98

(三) 项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，德保县棚户区改造百安小区项目预期总收入为 291,241.98 万元，预期总成本为 30,279.98 万元，项目总收益为 260,962 万元。

2. 项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 191,414 万元，其中专项债券融资本息为 157,204 万元，其他债务融资本息金额为 34,210 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券		其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	
88,000.00	69,204.00	157,204.00	20,000.00	14,210.00	191,414.00

3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.36。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
德保县棚户区改造百安小区项目	260,962.00	191,414.00	1.36
合计	260,962.00	191,414.00	1.36

4.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	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.28	1.36	1.43
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.37	1.36	1.35

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5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.28，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.35，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。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155

号)第四条规定,设区的市、自治州,县、自治县、不设区的市、市辖区政府(以下简称市县级政府)确需发行专项债券的,由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

(二) 地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定,举借债务的规模,由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号)规定,各省、自治区、直辖市政府债务限额,由财政部在全国人大或其常委会批准的总限额内,根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家宏观调控政策、各地区建设投资需求等提出方案,报国务院批准后下达各省级财政部门。省级财政部门依照财政部下达的限额,提出本地区政府债务安排建议,编制预算调整方案,经省级政府报本级人大常委会批准;根据债务风险、财力状况等因素并统筹本地区建设投资需求提出省本级及所属各市县当年政府债务限额,报省级政府批准后下达各市县级政府。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)规定,各地试点分类发行专项债券的规模,应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排,包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是德保县住房保障管理中心以及德保县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据德保县棚户区改造百安小区项目建设任务、成本等因素，做好入库债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好社会领域专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

广西德保县银发投资集团有限公司

2022年5月7日



(此页无正文,为《2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券(三期)——2022年广西壮族自治区政府专项债券(十五期)德保县棚户区改造百安小区项目实施方案》之盖章页)





2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券 (三期)——2022年广西壮族自治区政府专项 债券(十五期)靖西市新靖镇棚户区 (城中村)改造项目(一期) 项目实施方案

一、债券情况

(一) 债券发行计划。

靖西市新靖镇棚户区(城中村)改造项目(一期)专项债券计划发行规模85,000万元,共发行四期。首期已于2019年发行30,000万元,发行期限为10年,发行利率为3.77%。二期于2020年发行15,000万元,发行期限为15年,发行利率为3.67%。三期(本期)计划于2022年发行5,000万元,四期计划于2022年发行35,000万元,发行期限均为20年(后五年分期还本),测算利率均为4.5%。

(二) 还本付息安排。

自发行日第二个自然日起开始计息,每一年付息一次,到期后五年分期还本。

二、项目基本情况

(一) 靖西市简介。

靖西市为广西壮族自治区百色市代管的县级市,位于广西壮族自治区西南部,地处中越边境,边境线长152.5公里,南与越

南社会主义共和国高平茶岭县、重庆县山水相连，西与那坡县毗邻，北与百色市区和云南省富宁县交界，东与天等县、大新县接壤，东北紧靠德保县，总面积 3,322 平方公里。

靖西属亚热带季风气候，年均气温 19.1℃，素有气候“小昆明”之称。境内以溶蚀高原地貌为主，山明、水秀，以奇峰异洞、四季如春的自然风光闻名遐迩，又有山水“小桂林”之誉，是旅游、度假和避暑的理想胜地。

(二) 靖西市收支情况。

2019 年至 2021 年，靖西市实现一般公共预算收入分别为 15.78 亿元、17.05 亿元和 15.37 亿元；一般公共预算支出分别为 64.4 亿元、66.50 亿元和 58.27 亿元。政府性基金收入分别为 3.81 亿元、2.93 亿元和 3.50 亿元；政府性基金支出分别为 7.58 亿元、10.42 亿元和 6.44 亿元。

靖西市 2019-2021 年财政收支情况

单位：人民币亿元			
项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	15.78	17.05	15.37
一般公共预算支出	64.40	66.50	58.27
政府性基金收入	3.81	2.93	3.50
其中：国有土地使用权出让收入	3.48	2.63	3.21
政府性基金支出	7.58	10.42	6.44
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	3.28	2.36	2.83

(三) 项目情况。

1.项目名称：靖西市新靖镇棚户区（城中村）改造项目（一期）。

2.项目业主：广西靖西市新发展投资集团有限公司。

3.建设地点：靖西市新靖镇。

(四) 项目业主介绍。

广西靖西市新发展投资集团有限公司成立于2013年07月04日，注册地位于靖西市新靖镇城东路1031号，法定代表人为农天峰。注册资金为10,000万元人民币，统一社会信用代码为914510250737631721。

经营范围包括城乡水厂投资管理，市域矿产资源收储交易、工业区基础设施和维护，企业用地规划开发，工业区和工业厂房出租，市场设施租赁服务，城市基础设施，公用事业和基础产业的建设和营运，农业综合开发与农产品深加工项目建设，土地收购储备及开发经营，政府公共资源或产品的特许经营，市域内企（事）业产业及项目的融资、投资、委贷、咨询与评估服务，房产开发与经营，物业管理服务；通过边境小额贸易方式与毗邻国家开展各类商品及技术进出口业务（国家限制或禁止进出口的商品及技术除外）；自营和代理一般货物及技术进出口业务（国家限制或禁止进出口的货物及技术除外）；对旅游开发的投资；对市政交通建设的投资；对文化产业的开发、经营与管理；

对工业园区、工业项目的投资。广西靖西市新发展投资集团有限公司对外投资 25 家公司。

(五) 项目建设内容。

1. 投资规模项目总投资 168,656.65 万元。

2. 改造规模本项目共涉及改造 3,308 户（10,315 人），拆迁房屋占地面积 184.34 亩，拆迁房屋建筑面积 396,960.07 平方米，全部为住宅房屋。

3. 安置规模根据摸底调查和项目实际情况，本项目拟对靖西市新靖镇共 3,308 户（10,315 人）城中村拆迁户全部采取建房安置。

4. 安置房建设规模本项目拟新建 3 处安置房用于安置本项目棚户区改造范围内的 3,308 户（10,315 人），规划用地面积合计 244.47 亩，新建总建筑面积合计 536,119 平方米，包含住宅面积合计 516,049 平方米，其它用房面积合计 8,140 平方米，架空层面积合计 11,930 平方米，其中：

（1）宝珠安置房：规划用地面积约 26.92 亩，新建总建筑面积 68,199 平方米，其中，住宅面积 63,179 平方米，其它用房面积 2,390 平方米，架空层面积 2,630 平方米。

（2）那足安置房：规划净用地面积约 131.28 亩，新建总建筑面积 281,825 平方米，其中，住宅面积 273,825 平方米，其它用房面积 3,200 平方米，架空层面积 4,800 平方米。

（3）那耀安置房：规划净用地面积约 86.27 亩，新建总建筑

面积 186,095 平方米，其中，住宅面积 179,045 平方米，其它用房面积 2,550 平方米，架空层面积 4,500 平方米。

(六) 项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	本项目的建设改善项目区居民居住环境，提高生活水平；促进安置房周边相关行业发展、推动区域均衡发展；有利于改善城市环境，巩固已有文明城市发展成果。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目建成后，能带动就业，促进靖西市的当地消费，技术进步带来的经济提升，促进附属行业经济发展，改善靖西商业环境，促进投资。项目建成后，预计年收入 33.47 亿元，总债务融资本息覆盖倍数为 2.42，风险点较低。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目由广西靖西市新发展投资集团有限公司负责筹措资金建设，建成后通过整合土地以及租赁商业区的方式收取费用，用于项目偿债。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	本项目资金来源包括广西靖西市新发展投资集团有限公司自有资金、银行融资资金、政府专项债券资金以及财政补助等；计划申请专项债资金 85000 万元，主要用于棚户区及基础配套设施的建设。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目主要来源为政府性基金收入、商业区租赁收入以及商业区物业收入等，按整合土地共计 700 亩，每亩 400 万元计，每年整合土地 70 亩，共 10 年完成整合；按每年租赁商业区 10 万平方米，每月租赁费每平方米 30 元计；按每年租赁商业区 10 万平方米，每月物业费每平方米 6 元计。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

(一) 经济效益

项目的建设有利于带动就业；促进当地消费；由技术进步带来的经济提升；促进附属行业经济发展；改善当地商业环境促进投资，促进安置房周边相关行业发展、推动区域均衡发展；有利

于改善城市环境，巩固已有文明城市发展成果。

（二）社会效益

城中村目前现状基础设施配套不齐，人居环境差，卫生条件差，已成为影响城市容貌的重大问题，本项目的建设对项目区周边的环境有改善作用，农民的生活环境得到改善，生活污水、固体废弃物便于统一处理，有利于生态环境的治理保护，从而推动经济发展和社会进步，受到社会各界和广大人民群众的大力支持，进而产生积极的社会影响。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《关于靖西市新靖镇棚户区（城中村）改造项目（一期）项目可行性研究报告的批复》（靖发改规划〔2018〕91号），本项目总投资为168,656.65万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额	占总投资比例 (%)
1	建设安装工程费用	109,459.34	64.90
2	工程建设其他费用	17,007.74	10.09
3	预备费	7,543.61	4.47
4	建设期利息	10,241.00	6.07
5	建设用地费	24,404.96	14.47
项目总投资		168,656.65	100.00

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源

为上级补助资金、企业自筹及银行贷款。总投资168,656.65万元。项目资金来源如下：

(1) 不含专项债券的项目资本金83,656.65万元，资金来源为项目业主自筹及财政补贴，占比49.6%；

(2) 专项债券资金 85,000 万元，占比 50.40%，本次拟发行 5,000 万元；

(3) 其他债务融资 0 万元，占比 0%。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2019年	2020年	2021年	2022年
不含专项债券的项目资本金	20,914.16	20,914.16	20,914.16	20,914.17
专项债券融资	30,000.00	15,000.00		40,000.00
其他债务融资		-	-	-
合计	50,914.16	35,914.16	20,914.16	60,914.17

2.项目实施计划

项目计划建设周期为 4 年，已于 2019 年 9 月开工建设，预计于 2022 年 8 月竣工。

单位：人民币万元

类别	2019年	2020年	2021年	2022年
项目建设	50,914.16	35,914.16	20,914.16	60,914.17

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目预期收入测算。

项目收支预测以 2023 年为起始年测算。项目主要收入来源于政府性基金收入（整合土地）和商业区租赁收入、物业收入。

1.政府性基金收入（整合土地）收入

根据项目可研报告及相关材料内容测算，按整合土地共计 300 亩，每亩 400 万元计，每年整合土地 70 亩，共 10 年完成整合。在债券存续期内预期整合土地收入合计为 280,000 万元。

2.商业区租赁收入

根据项目可研报告及相关材料内容测算，按每年租赁商业区 100,000 平方米，每平方米 30 元计。在债券存续期内商业区租赁收入合计为 45,600 万元。

3.商业区物业收入

根据项目可研报告及相关材料内容测算，按每年租赁商业区 10 万平方米，每月每平方米 6 元计。在债券存续期内预期商业区物业收入合计为 9,120 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 334,720 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	政府性基金收入（整合土地）	商业区租赁收入	商业区物业收入	当年总收入
2022 年	-	-	-	-
2023 年	28,000.00	2,400.00	480	30,880.00
2024 年	28,000.00	2,400.00	480	30,880.00
2025 年	28,000.00	2,400.00	480	30,880.00

时间	政府性基金收入 (整合土地)	商业区租赁收入	商业区物业收入	当年总收入
2026年	28,000.00	2,400.00	480	30,880.00
2027年	28,000.00	2,400.00	480	30,880.00
2028年	28,000.00	2,400.00	480	30,880.00
2029年	28,000.00	2,400.00	480	30,880.00
2030年	28,000.00	2,400.00	480	30,880.00
2031年	28,000.00	2,400.00	480	30,880.00
2032年	28,000.00	2,400.00	480	30,880.00
2033年	-	2,400.00	480	2,880.00
2034年	-	2,400.00	480	2,880.00
2035年	-	2,400.00	480	2,880.00
2036年		2,400.00	480	2,880.00
2037年		2,400.00	480	2,880.00
2038年		2,400.00	480	2,880.00
2039年		2,400.00	480	2,880.00
2040年		2,400.00	480	2,880.00
2041年		2,400.00	480	2,880.00
合计	280,000.00	45,600.00	9,120.00	334,720.00

(二) 项目预期成本测算。

项目的运营成本主要包括运营成本（水电费、维修费等）、其他成本等。具体测算依据如下：

1. 运营成本（水电费、维修费等）。

根据项目可研报告及相关材料内容测算，按维修费每年支出15万元，燃力及动力费每年40万元，其他运营费用5万元，每年增长2%计。在债券存续期内预期运营成本合计为1,370.11万元。

2.其他成本

根据项目可研报告及相关材料内容测算，管理费用按工资及福利费每年 40 万元，水电费每年 30 万元，其他管理费用每年 20 万元，每年增长 2%计。在债券存续期内预期其他成本合计为 2,055.7 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 3,425.81 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	经营成本	其他成本	当年总成本
2022 年	-	-	-
2023 年	60.00	90.00	150.00
2024 年	61.20	91.80	153.00
2025 年	62.42	93.64	156.06
2026 年	63.67	95.51	159.18
2027 年	64.94	97.42	162.36
2028 年	66.24	99.37	165.61
2029 年	67.56	101.36	168.92
2030 年	68.91	103.39	172.30
2031 年	70.29	105.46	175.75
2032 年	71.69	107.57	179.26
2033 年	73.12	109.72	182.84
2034 年	74.58	111.91	186.49
2035 年	76.07	114.14	190.21
2036 年	77.59	116.42	194.01
2037 年	79.14	118.75	197.89
2038 年	80.72	121.13	201.85
2039 年	82.33	123.55	205.88
2040 年	83.98	126.02	210.00
2041 年	85.66	128.54	214.20
合计	1370.11	2055.70	3425.81

(三) 项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，靖西市新靖镇棚户区（城中村）改造项目（一期）项目预期总收入为334,720万元，预期总成本为3,425.81万元，项目总收益为331,294.19万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为136,967.5万元，其中专项债券融资本息为136,967.5万元，其他债务融资本息金额为0万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券		其他债务融资			项目总债务融资本息	
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出		其他债务融资本息
85,000.00	51,967.50	136,967.50	-	-	-	136,967.50

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为2.42。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
靖西市新靖镇棚户区（城中村）改造项目（一期）	331,294.19	136,967.50	2.42
合计	331,294.19	136,967.50	2.42

4.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	-5%	0%	5%
----------	-----	----	----

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.30	2.42	2.54
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.42	2.42	2.42

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5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为2.30，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为2.42，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会

员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）

第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1.项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2.项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

(三) 项目风险管理措施。

1.《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)第四条第(二)点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是靖西市住房和城乡建设局及靖西市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据靖西市新靖镇棚户区（城中村）改造项目（一期）项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

广西靖西市新发展投资集团有限公司

2022年5月7日



(此页无正文,为《2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券(三期)——2022年广西壮族自治区政府专项债券(十五期)靖西市新靖镇棚户区(城中村)改造项目(一期)项目实施方案》之盖章页)



附件 2-8

2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）贺州市棚户区改造项目实施方案



2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）贺州市平桂区黄田镇农贸园棚户区（城中村）改造项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

贺州市平桂区黄田镇农贸园棚户区（城中村）改造项目专项债券计划发行规模 19,750 万元，发行三期。首期已于 2019 年发行 12,750 万元，，本期计划于 2022 年 5 月发行 5,000 万元，三期计划于 2022 年继续发行 2,000 万元。发行期限均为 20 年，测算利率为 4.5%。

（二）还本付息安排。

本批次债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，最后五年分期还本，每年偿还 20%，已偿还本金部分不再计息。

二、项目基本情况

（一）贺州市简介。

贺州市位于广西壮族自治区东北部，地处湘粤桂三省（自治区）交界地。东邻广东省的怀集和连州等市县，北接湖南省的江永和江华两县，西靠桂林，南连梧州。全市总面积 1.18 万平方

千米，辖八步区、平桂区、钟山县、昭平县和富川瑶族自治县，共 47 个镇 5 个乡 5 个民族乡 4 个街道 46 个社区 707 个建制村，境内居住有汉、瑶、壮、苗、侗、仫佬、回、满、蒙古、土家和黎等 19 个民族。

贺州市有丰富的农林资源、水电资源和矿产资源，属亚热带南部季风气候，具有日照充足，雨量丰沛，雨热同季，干湿季节明显，无霜期长等特点，十分有利于花草树木的生长和繁育，是广西重点林区之一，全市森林覆盖率和绿化程度均远高于全国、全区平均水平。贺州境内河流多属珠江流域西江水系，主要河流有桂江、贺江、临江、思勤江和富群河等，水能资源理论蕴藏量为 108.83 万千瓦，可开发量为 86.05 万千瓦，可开发水电站 309 座。贺州发现煤、铁、锡、铜、铅、锌、钼、金、银、稀土和硫铁矿等有用矿产 60 多种，探明储量的有 28 种（含伴生矿种），其中大型矿床 13 处，中型 20 处，小型 115 处。饰面大理石、钨矿、锡矿、稀土矿和硅灰石等探明储量位居广西前列，稀土矿、饰面花岗岩、饰面大理石及硅灰石等保有资源量居广西第一位。

（二）贺州市财政收支情况。

2018 年至 2020 年，贺州市本级实现一般公共预算收入分别为 11.44 亿元、13.11 亿元和 14.06 亿元；一般公共预算支出分别为 44.73 亿元、44.77 亿元和 46.46 亿元。政府性基金收入分别为 27.77 亿元、23.33 亿元和 30.85 亿元；政府性基金支出分别为 17.3 亿元、16.51 亿元和 45.81 亿元。

贺州市本级 2018—2020 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
一般公共预算收入	11.44	13.11	14.06
一般公共预算支出	44.73	44.77	46.46
政府性基金收入	27.77	23.33	30.85
其中：国有土地使用权出让收入	25.99	22.50	29.75
政府性基金支出	17.30	16.51	45.81
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	13.77	15.29	20.07

（三）项目情况。

1. 项目名称：贺州市平桂区黄田镇农贸园棚户户区（城中村）改造项目。

2. 项目业主：广西贺州市农业投资集团有限公司。

3. 建设地点：贺州市平桂区黄田镇姑婆山大道与老家桐路及寨前街交叉口。

（四）项目业主介绍。

广西贺州市农业投资集团有限公司成立于 2016 年 06 月 23 日，法定代表人为罗辉，注册资本为 20000 万元人民币，企业地址位于广西贺州市八步区城东街道灵凤路 12 号东方广场 2 楼，所属行业为资本市场服务，经营范围包含：土地收储、开垦、整治、开发、交易、流转；农业投资、农业产业现代化项目投资；农产品加工、流通、配送服务，农机具维修；农业技术开发和技术转让；农业观光旅游；农业园区基础设施投资开发建设；农村基础设施建设；农贸市场投资开发与管理；普通货运；房地产开

发；房屋出租；林业开发及生产经营；牲畜、家禽养殖；畜牧业产品加工、销售；灌溉供水；水力发电；机电设备安装及检修；水利基础设施建设与管理；水利工程勘察与测绘；环境影响评价；环保技术开发；环境治理；环保设备生产、销售。

（五）项目建设内容。

新建安置房 536 套，总建筑面积 92,232.43 平方米，其中：住宅 59,171.85 平方米，配套用房 6,120.41 平方米，幼儿园 3,844.15 平方米，物业管理用房 282.35 平方米，公厕 46.69 平方米，消防控制室 54.92 平方米，卫生站 300 平方米，邮政所 102.74 平方米，架空层及地下室建筑面积 22,309.32 平方米。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	项目建成后满足居民基本居住条件和物质文化生活的需要，完善城镇功能，推进城镇化健康发展，促进地区经济社会协调发展。项目建成后可以腾出足够土地空间，通过土地招拍挂实现地方财政平衡。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目投入运营后，计划以腾空土地收益、车位及铺面销售收入、配套租金收入进行偿还。经测算，销售产生的收益可以足够覆盖项目本息。
建设投资实施方式	说明项目投资实施方式的合规性	本项目由地方业主出资以及发行专项债来满足投资额度需求，业主出资部分超过总投资 25%。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	本项目拟申请专项债券资金，其他资本金部分由业主出资，资本金达 25% 以上。资金全部投向棚户区改造项目。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目建成后将产生一定的土地出让收入、住房销售收入、地下停车位销售收入等，具体测算情况见预测部分。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

棚户区改造不单纯是住房保障问题，还包括基础设施和公共服务设施的供给。棚户区改造不仅能带动经济发展，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是惠民生、保稳定的重要落脚点，进而形成参与各方相互促进、共同发展、促进经济社会和谐发展的良性循环。本项目的建设将能有效刺激贺州市经济发展，改善城区社会生活环境，是实现贺州市经济发展、社会稳定的重要结合点。

（二）社会效益。

城市棚户区、城中村旧危房改造是改善民生的重大举措。在本次棚户区的居民中，中低收入家庭比例高，大部分居民及家庭以务农为主要职业，这些家庭的微薄收入只能维持基本生活，住房条件改善处于停滞状态，大多数居住在低矮昏暗的陈年旧房中。实施棚户区改造，有利于加快解决上述家庭的住房困难。实施棚户区改造，建设现代化小区，为居民增添健身设施、文化展示宣传栏及休闲娱乐场所等，将大大丰富居民的文化生活。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据贺州市发展和改革委员会《关于贺州市平桂区黄田镇农贸园棚户区（城中村）改造项目初步设计的批复》（贺发改投资〔2020〕111号），本项目总投资为41,053.89万元。

初步设计测算总投资额度为 41,053.89 万元，详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	项目金额	占总投资比例 (%)
1	工程费用	26,124.94	63.64
2	工程建设其他费	9,527.15	23.21
3	基本预备费	1,782.60	4.34
4	建设期利息	3,619.20	8.82
项目总投资		41,053.89	100.00

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源

贺州市平桂区黄田镇农贸园棚户户区（城中村）改造项目总投资 41,053.89 万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金 21,303.89 万元，资金来源为业主自筹或财政出资，占比 51.89%；

（2）专项债券资金 19,750 万元，占比 48.11%，本次拟发行 5,000 万元。

（3）其他债务资金 0 万元。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2021 年及以前	2022 年	2023 年
不含专项债券的项目资本金	11,303.89	5,000.00	5,000.00
专项债券	12,750.00	7,000.00	
其他融资	-	-	-
合计	24,053.89	12,000.00	5,000.00

2. 项目实施计划

项目于 2019 年开工建设，预计于 2023 年底前竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
项目建设	24,053.89	12,000.00	5,000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以 2024 年为起始年测算。总收入含土地出让收入、车位出售收入、车位出租收入。

1. 土地出让收入。

根据目前可行性研究报告、收益与融资自求平衡方案内容进行测算。根据规划，完成房屋征拆及土地征收之后，预计棚户区项目可腾空出让用地约 1,200 亩，包含商服用地、仓储工业用地、居住用地。按贺州市土地征收成本均价 20 万元/亩计算，土地征收成本合计 24,000 万元。商服用地约 590 亩，按贺州市商服用地出让均价 120 万元/亩计算，收益约为 70,800 万元；仓储工业用地约 125 亩，按贺州市仓储工业用地出让均价 40 万元/亩计算，收益约为 5,000 万元；居住用地约 485 亩，按贺州市居住用地出让均价 160 万元/亩计算，收益约为 77,600 万元；土地出让收益合计金额为 153,400 万元。根据上述测算，预计土地出让收益总和减去征收成本后，可取得土地收益金额合计为 129,400 万元；

2. 车位出售收入、车位出租收入。

建设机动车位 800 个，用于出售 400 个车位，预计按 6 万元/个出售，收入约 2400 万元；其余车位用于出租，按每个车位日

平均使用次数为 1 次，每次收取 5 元，按 360 天计算，使用数量按 60% 预测，建成后车位出租收入为 43.2 万元/年；

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 132,620.8 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

年度	土地出让收入	车位出售收入	车位出租收入
2024 年	17,810.00	1,200.00	43.20
2025 年	28,820.00	1,200.00	43.20
2026 年	29,200.00	-	43.20
2027 年	21,600.00	-	43.20
2028 年	12,730.00	-	43.20
2029 年	19,240.00	-	43.20
2030 年	-	-	43.20
2031 年	-	-	43.20
2032 年	-	-	43.20
2033 年	-	-	43.20
2034 年	-	-	43.20
2035 年	-	-	43.20
2036 年	-	-	43.20
2037 年	-	-	43.20
2038 年	-	-	43.20
2039 年	-	-	43.20
2040 年	-	-	43.20
2041 年	-	-	43.20
2042 年	-	-	43.20
合计	129,400.00	2,400.00	820.80

（二）项目预期成本测算。

1. 销售费用。

项目逐年产生一定的销售费用，预计占销售收入的 5%。

2. 管理费用。

项目产生一定的管理费用，预计占销售收入的 5%。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为13,262.08万元。

项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

年度	销售费用	管理费用
2024年	892.66	892.66
2025年	1503.16	1503.16
2026年	1522.16	1522.16
2027年	1082.16	1082.16
2028年	638.66	638.66
2029年	964.16	964.16
2030年	2.16	2.16
2031年	2.16	2.16
2032年	2.16	2.16
2033年	2.16	2.16
2034年	2.16	2.16
2035年	2.16	2.16
2036年	2.16	2.16
2037年	2.16	2.16
2038年	2.16	2.16
2039年	2.16	2.16
2040年	2.16	2.16
2041年	2.16	2.16
2042年	2.16	2.16
合计	6,631.04	6,631.04

(三) 项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，贺州市平桂区黄田镇农贸园棚户区（城中村）改造项目预期总收入为132,620.8万元，预期总成本为13,262.08万元，项目总收益为119,358.72万元。

2. 项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 30,226.75 万元，其中专项债券融资本息为 30,226.75 万元，银行贷款融资本息为 0 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
19,750.00	10,476.75	30,226.75	-	-	-	30,226.75

3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 3.95。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
贺州市平桂区黄田镇农贸园棚户区（城中村）改造项目	119,358.72	30,226.75	3.95
合计	119,358.72	30,226.75	3.95

4. 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	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	3.73	3.95	4.17
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	3.97	3.95	3.93

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 5% 的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 3.73，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5% 情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 3.93，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。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市，自治州，县，自治县，不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）规定，各省、自治区、直辖市政府债务限额，由财政部在全国人大或其常委会批准的总限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家宏观调控政策、各地区建设投资需求等提出方案，报国务院批准后下达各省级财政部门。省级财政部门依照财政部下达的限额，提出本地区政府债务安排建议，编制预算调整方案，经省级政府报本级人大常委会批

准；根据债务风险、财力状况等因素并统筹本地区建设投资需求提出省本级及所属各市县当年政府债务限额，报省级政府批准后下达各市县各级政府。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县政府从上级政府转贷的专项债务收入。第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县政府在本级人民代表大会或其常

务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1. 项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2. 项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1. 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国

发〔2014〕43号)第四条第(二)点“建立债务风险应急处置机制”规定,各级政府要制定应急处置预案,建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准,广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》,建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制,提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理,保持合理的资产负债比例,并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中,项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是贺州市住房和城乡建设局以及贺州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据贺州市平桂区黄田镇农贸园棚户区(城中村)改造项目建设任务、成本等因素,建立本地区试点发行专项债券项目库,做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算,做好试点发行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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



广西贺州市农业投资集团有限公司

2022年5月8日



2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）贺州市粤桂县域经济产业合作示范区信都镇棚户区改造项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

贺州市粤桂县域经济产业合作示范区信都镇棚户区改造项目专项债券计划发行规模 30,000 万元，发行三期。首期已于 2022 年 2 月发行 10,000 万元，发行利率 3.32%，本期计划于 2022 年 5 月发行 5,000 万元，三期计划于 2023 年发行 15,000 万元。发行期限均为 20 年，测算利率为 4.5%。

（二）还本付息安排。

本批次债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，最后五年分期还本，每年偿还 20%，已偿还本金部分不再计息。

二、项目基本情况

（一）贺州市简介。

贺州市位于广西壮族自治区东北部，地处湘粤桂三省（自治区）交界地。东邻广东省的怀集和连州等市县，北接湖南省的江

永和江华两县，西靠桂林，南连梧州。全市总面积 1.18 万平方千米，辖八步区、平桂区、钟山县、昭平县和富川瑶族自治县，共 47 个镇 5 个乡 5 个民族乡 4 个街道 46 个社区 707 个建制村，境内居住有汉、瑶、壮、苗、侗、仫佬、回、满、蒙古、土家和黎等 19 个民族。

贺州市有丰富的农林资源、水电资源和矿产资源，属亚热带南部季风气候，具有日照充足，雨量丰沛，雨热同季，干湿季节明显，无霜期长等特点，十分有利于花草树木的生长和繁育，是广西重点林区之一，全市森林覆盖率和绿化程度均远高于全国、全区平均水平。贺州境内河流多属珠江流域西江水系，主要河流有桂江、贺江、临江、思勤江和富群河等，水能资源理论蕴藏量为 108.83 万千瓦，可开发量为 86.05 万千瓦，可开发水电站 309 座。贺州发现煤、铁、锡、铜、铅、锌、锑、钼、金、银、稀土和硫铁矿等有用矿产 60 多种，探明储量的有 28 种(含伴生矿种)，其中大型矿床 13 处，中型 20 处，小型 115 处。饰面大理石、钨矿、锡矿、稀土矿和硅灰石等探明储量位居广西前列，稀土矿、饰面花岗岩、饰面大理石及硅灰石等保有资源量居广西第一位。

(二) 贺州市财政收支情况。

2018 年至 2020 年，贺州市本级实现一般公共预算收入分别为 11.44 亿元、13.11 亿元和 14.06 亿元；一般公共预算支出分别为 44.73 亿元、44.77 亿元和 46.46 亿元。政府性基金收入分

别为 27.77 亿元、23.33 亿元和 30.85 亿元；政府性基金支出分别为 17.3 亿元、16.51 亿元和 45.81 亿元。

贺州市本级 2018—2020 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
一般公共预算收入	11.44	13.11	14.06
一般公共预算支出	44.73	44.77	46.46
政府性基金收入	27.77	23.33	30.85
其中：国有土地使用权出让收入	25.99	22.50	29.75
政府性基金支出	17.30	16.51	45.81
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	13.77	15.29	20.07

（三）项目情况。

1. 项目名称：贺州市粤桂县域经济产业合作示范区信都镇棚户区改造项目。

2. 项目业主：广西贺州市正业发展有限公司。

3. 建设地点：贺州市八步区信都镇平龙村、信联村、两合村、新兴村、狮峰村、三联村。

（四）项目业主介绍。

广西贺州市正业发展有限公司成立于 2014 年 07 月 15 日，法定代表人为廖竟淋，注册资本为 64,788 万元人民币，企业地址位于广西贺州市八步区信都镇信灵路(工业大道 1 号)，所属行业为房地产业，经营范围包含：粤桂县域经济产业合作示范区范围内的房地产开发；基础设施建设；房地产经营及投资管理，物业管理；土地整理，知识产权交易服务；投资咨询服务；厂房租

赁；建材加工、销售；文化旅游产业开发；仓储服务、物流服务；货物道路运输。

（五）项目建设内容。

1. 棚户区改造项目

新建回迁安置住户 501 户，总建筑面积 72,000 平方米，改造范围内市政路网建设 7,110 米，综合整治棚户区改造范围内河及河堤 2,200 米。

2. 城中村改造

城中村房屋改造 432 户。

3. 旧住宅区综合整治项目

旧住宅综合整治 1,067 户，建设规模包括立面改造 150,000 平方米、道路硬化 10,000 米、整治排水排污渠道。

4. 配套基础服务设施项目

平龙安片区教育配套基础设施建筑面积 13,000 平方米；新建公租房 477 套，建筑面积 16,214 平方米，新建棚改基本公共服务配套用房，建筑面积 6,000 平方米，配套道路建设。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	项目建成后满足居民基本居住条件和物质文化生活的需要，完善城镇功能，推进城镇化健康发展，促进地区经济社会协调发展。项目建成后可以腾出足够土地空间，通过土地招拍挂实现地方财政平衡。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目投入运营后，计划以腾空土地收益、车位及铺面销售收入、配套租金收入进行偿还。经测算，销售产生的收益可以足够覆盖项目本息。

建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目由地方业主出资以及发行专项债来满足投资额度需求，业主出资部分超过总投资 25%。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	本项目总投资额度为 185,559 万元，拟申请专项债券资金 20,000 万元，其他资本金部分由业主出资，资本金达 50% 以上。资金全部投向棚户区改造项目。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目建成后将产生一定的土地出让收入、住房销售收入、地下停车位销售收入等，具体测算情况见预测部分。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

棚户区改造不单纯是住房保障问题，还包括基础设施和公共服务设施的供给。棚户区改造不仅能带动经济发展，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是惠民生、保稳定的重要落脚点，进而形成参与各方相互促进、共同发展、促进经济社会和谐发展的良性循环。本项目的建设将能有效刺激贺州市经济发展，改善城区社会生活环境，是实现贺州市经济发展、社会稳定的重要结合点。

（二）社会效益。

根据统计八步区现有 5,469 户，共 22,153 人，共 221,226 平方米的棚户区、城中村旧危房需要改造。香花村现有 700 户 3,150 人，共 64,890 平方米的棚户区、城中村旧危房急需改造。城市棚户区、城中村旧危房改造是改善民生的重大举措。在本次棚户区的居民中，中低收入家庭比例高，大部分居民及家庭以务农为主要职业，这些家庭的微薄收入只能维持基本生活，住房条

件改善处于停滞状态，大多数居住在低矮昏暗的陈年旧房中。实施棚户区改造，有利于加快解决上述家庭的住房困难。实施棚户区改造，建设现代化小区，为居民增添健身设施、文化展示宣传栏及休闲娱乐场所等，将大大丰富居民的文化生活。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据贺州市发展和改革委员会《关于贺州市粤桂县域经济产业合作示范区信都镇棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（贺发改投资〔2016〕396号），本项目总投资为185,559万元。

项目可行性研究报告测算总投资额度为185,559万元，详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	项目金额	占总投资比例（%）
1	工程费用	127,260.46	68.58
2	工程建设其他费	38,319.36	20.65
3	基本预备费	9,934.79	5.35
4	其他费用（含利息）	10,044.39	5.41
项目总投资		185,559.00	100.00

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源

贺州市粤桂县域经济产业合作示范区信都镇棚户区改造项目总投资185,559万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金155,559万元，资金来源为业主自筹或财政出资，占比83.83%；

（2）专项债券资金30,000万元，占比16.17%，本次拟发行

5,000万元。

(3) 其他债务资金0万元。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2021年及以前	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	43,970.00	10,000.00	101,589.00
专项债券	-	15,000.00	15,000.00
其他融资	-	-	-
合计	43,970.00	25,000.00	116,589.00

2. 项目实施计划

项目于2019年开工建设，预计于2023年底前竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年
项目建设	43,970.00	25,000.00	116,589.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目预期收入测算。

项目收支预测以2024年为起始年测算。总收入含土地出让收入、住房销售收入、车位销售收入。

1. 土地出让收入。

该项目可腾空650亩，均为商服用地，按每亩140万元出售，预计2024年可出售土地325亩，土地出让收入45,500万元；2025年可出售土地325亩，土地出让收入45,500万元，按土地均匀出让5年计算；

2. 住房销售收入。

该项目建成有商品房总面积 146,241 平方米,可销售的面积占总面积的 20%(即补差面积)29,248.2 平方米,单价 0.28 万元/平方米;

3. 地下停车位销售收入。

该项目建成有车位 790 个可销售,单价 5.8 万元/个,停车位出售总收入 4,582 万元;

综上所述,本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 103,771.5 万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位:人民币万元

年度	土地出让收入	住房销售收入	地下停车位销售收入
2024 年	21,000.00	2,589.50	916.40
2025 年	21,000.00	1,400.00	916.40
2026 年	21,000.00	1,400.00	916.40
2027 年	21,000.00	1,400.00	916.40
2028 年	7,000.00	1,400.00	916.40
2029 年	-	-	-
2030 年	-	-	-
2031 年	-	-	-
2032 年	-	-	-
2033 年	-	-	-
2034 年	-	-	-
2035 年	-	-	-
2036 年	-	-	-
2037 年	-	-	-
2038 年	-	-	-
2039 年	-	-	-
2040 年	-	-	-
2041 年	-	-	-
2042 年	-	-	-
合计	91,000.00	8,189.50	4,582.00

(二) 项目预期成本测算。

1. 经营成本。

项目经营期销售相关土地、房屋、车位，项目建成后经营期5年，每年108.27万元。

2. 管理费用。

项目建成后经营期5年，第四年管理费是第三年50%，管理费用包括办公费、交通差旅费、培训费等，每年的管理费用约为64.96万元。

3. 税费。本项目应缴纳营业税金及附加为增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加，增值税税率为6%，城市维护建设税税率为5%，教育费附加税率为3%，地方教育费附加税率为2%。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为11,277.18万元。

项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

年度	经营成本	管理费用	税金及附加
2024年	108.27	64.96	2,473.93
2025年	108.27	64.96	2,353.85
2026年	108.27	64.96	2,353.85
2027年	108.27	32.48	2,353.85
2028年	108.27	32.48	940.51
2029年	-	-	-
2030年	-	-	-
2031年	-	-	-
2032年	-	-	-
2033年	-	-	-
2034年	-	-	-
2035年	-	-	-

年度	经营成本	管理费用	税金及附加
2036年	-	-	-
2037年	-	-	-
2038年	-	-	-
2039年	-	-	-
2040年	-	-	-
2041年	-	-	-
2042年	-	-	-
合计	541.35	259.84	10,475.99

(三) 项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，贺州市粤桂县域经济产业合作示范区信都镇棚户区改造项目预期总收入为 103,771.5 万元，预期总成本为 11,277.18 万元，项目总收益为 92,494.32 万元。

2. 项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 52,176 万元，其中专项债券融资本息为 52,176 万元，银行贷款融资本息为 0 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
30,000.00	22,176.00	52,176.00	-	-	-	52,176.00

3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.77。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
贺州市粤桂县域经济产业合作示范区信都镇棚户区改造项目	92,494.32	52,176.00	1.77

合计	92,494.32	52,176.00	1.77
----	-----------	-----------	------

4. 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	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.67	1.77	1.87
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.78	1.77	1.76

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5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.67，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.76，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。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）规定，各省、自治区、直辖市政府债务限额，由财政部在全国人大或其常委会批准的总限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家宏观调控政策、各地区建设投资需求等提出方案，报国务院批准后下达各省级财政部门。省级财政部门依照财政部下达的限额，提出本地区政府债务安排建议，编制预算调整方案，经省级政府报本级人大常委会批准；根据债务风险、财力状况等因素并统筹本地区建设投资需求提出省本级及所属各市县当年政府债务限额，报省级政府批准后下达各市县各级政府。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1. 项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2. 项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1. 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是贺州市住房和城乡建设局以及贺州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据贺州市粤桂县域经济产业合作示范区信都镇棚户区改造项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）平桂区2019年城市棚户区城中村改造项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

平桂区2019年城市棚户区城中村改造项目专项债券计划发行规模12,300万元，发行三期。首期已于2020年发行5,000万元，发行利率3.67%，本期计划于2022年5月发行5,000万元，三期计划于2022年继续发行2,300万元。发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本批次债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，最后五年分期还本，每年偿还20%，已偿还本金部分不再计息。

二、项目基本情况

（一）贺州市简介。

贺州市位于广西壮族自治区东北部，地处湘粤桂三省（自治区）交界地。东邻广东省的怀集和连州等市县，北接湖南省的江永和江华两县，西靠桂林，南连梧州。全市总面积1.18万平方

千米，辖八步区、平桂区、钟山县、昭平县和富川瑶族自治县，共 47 个镇 5 个乡 5 个民族乡 4 个街道 46 个社区 707 个建制村，境内居住有汉、瑶、壮、苗、侗、仫佬、回、满、蒙古、土家和黎等 19 个民族。

贺州市有丰富的农林资源、水电资源和矿产资源，属亚热带南部季风气候，具有日照充足，雨量丰沛，雨热同季，干湿季节明显，无霜期长等特点，十分有利于花草树木的生长和繁育，是广西重点林区之一，全市森林覆盖率和绿化程度均远高于全国、全区平均水平。贺州境内河流多属珠江流域西江水系，主要河流有桂江、贺江、临江、思勤江和富群河等，水能资源理论蕴藏量为 108.83 万千瓦，可开发量为 86.05 万千瓦，可开发水电站 309 座。贺州发现煤、铁、锡、铜、铅、锌、钼、金、银、稀土和硫铁矿等有用矿产 60 多种，探明储量的有 28 种（含伴生矿种），其中大型矿床 13 处，中型 20 处，小型 115 处。饰面大理石、钨矿、锡矿、稀土矿和硅灰石等探明储量位居广西前列，稀土矿、饰面花岗岩、饰面大理石及硅灰石等保有资源量居广西第一位。

（二）贺州市财政收支情况。

2018 年至 2020 年，贺州市本级实现一般公共预算收入分别为 11.44 亿元、13.11 亿元和 14.06 亿元；一般公共预算支出分别为 44.73 亿元、44.77 亿元和 46.46 亿元。政府性基金收入分别为 27.77 亿元、23.33 亿元和 30.85 亿元；政府性基金支出分别为 17.3 亿元、16.51 亿元和 45.81 亿元。

贺州市本级 2018—2020 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
一般公共预算收入	11.44	13.11	14.06
一般公共预算支出	44.73	44.77	46.46
政府性基金收入	27.77	23.33	30.85
其中：国有土地使用权出让收入	25.99	22.50	29.75
政府性基金支出	17.30	16.51	45.81
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	13.77	15.29	20.07

（三）项目情况。

1. 项目名称：平桂区 2019 年城市棚户区城中村改造项目。
2. 项目业主：贺州市平桂城市建设投资有限公司。
3. 建设地点：平桂区公园西路和煤矿一支路交汇处东北侧。

（四）项目业主介绍。

贺州市平桂城市建设投资有限公司（以下简称公司）是经平桂区人民政府批准成立的具有独立法人资格的国有独资企业，直属平桂区人民政府领导，公司于 2010 年 1 月 6 日经贺州市工商行政管理局登记注册成立，注册资本为人民币 28,490 万元。主要职责为城市大型基础设施及公共设施建设项目的投融资、建设、经营和授权管理、房地产开发、资本经营。目前公司内设综合办公室、财务部、项目管理部、工程部、经营部。公司成立以来，大力开发城市建设，主要是基础设施建设，重大项目建设等。

（五）项目建设内容。

项目改造棚户区 464 户，新建实物安置点文华安置区占地面积约为 29.07 亩，规划建设总建筑面积约为 76,300 平方米，计容总建筑面积为 58,150 平方米，其中住宅建筑面积约为 54,500 平方米，配套附属用房及商业用房建筑面积约为 3,650 平方米；不计容面积为 18,150 平方米，其中地下室建筑面积为 16,700 平方米，架空层建筑面积为 1,450 平方米。

(六) 项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	项目建成后满足居民基本居住条件和物质文化生活的需要，完善城镇功能，推进城镇化健康发展，促进地区经济社会协调发展。项目建成后可以腾出足够土地空间，通过土地招拍挂实现地方财政平衡。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目投入运营后，计划以腾空土地收益、车位及铺面销售收入，配套租金收入进行偿还。经测算，销售产生的收益可以足够覆盖项目本息。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目由地方业主出资以及发行专项债来满足投资额度需求，业主出资部分超过总投资 25%。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	本项目拟申请专项债券资金，其他资本金部分由业主出资，资本金达 25% 以上，资金全部投向棚户区改造项目。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目建成后将产生一定的土地出让收入、住房销售收入、地下停车位销售收入等，具体测算情况见预测部分。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

(一) 经济效益。

棚户区改造不单纯是住房保障问题，还包括基础设施和公共服务设施的供给。棚户区改造不仅能带动经济发展，又可以发展

社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是惠民生、保稳定的重要落脚点，进而形成参与各方相互促进、共同发展、促进经济社会和谐发展的良性循环。本项目的建设将能有效刺激贺州市经济发展，改善城区社会生活环境，是实现贺州市经济发展、社会稳定的重要结合点。

（二）社会效益。

城市棚户区、城中村旧危房改造是改善民生的重大举措。在本次棚户区的居民中，中低收入家庭比例高，大部分居民及家庭以务农为主要职业，这些家庭的微薄收入只能维持基本生活，住房条件改善处于停滞状态，大多数居住在低矮昏暗的陈年旧房中。实施棚户区改造，有利于加快解决上述家庭的住房困难。实施棚户区改造，建设现代化小区，为居民增添健身设施、文化展示宣传栏及休闲娱乐场所等，将大大丰富居民的文化生活。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据贺州市平桂区发展和改革局《关于平桂区2019年城市棚户区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（贺平发改审〔2019〕79号），本项目总投资为31,965.17万元。

项目可行性研究报告测算总投资额度为31,965.17万元，详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	项目金额	占总投资比例（%）
1	建设用地费	2,034.91	6.37

2	工程费用	23,828.75	74.55
3	工程建设其他费	3,550.79	11.11
4	基本预备费	1,470.72	4.60
5	建设期利息	1,080.00	3.38
项目总投资		31,965.17	100.00

(二) 资金筹措方案。

1. 资金来源

平桂区2019年城市棚户区城中村改造项目总投资31,965.17万元。项目资金来源如下：

(1) 不含专项债券的项目资本金19,665.17万元，资金来源为业主自筹或财政出资，占比61.52%；

(2) 专项债券资金12,300万元，占比38.48%，本次拟发行5,000万元。

(3) 其他债务资金0万元。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2021年及以前	2022年
不含专项债券的项目资本金	14,665.17	5,000.00
专项债券	5,000.00	7,300.00
其他融资	-	-
合计	19,665.17	12,300.00

2. 项目实施计划

项目于2019年开工建设，预计于2023年底前竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年及以前	2022年
项目建设	19,665.17	12,300.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以 2024 年为起始年测算。总收入含安置房销售收入、车位出租收入、土地出让收入、物业费收入。

1. 商铺出租及出售收入

根据本项目可行性研究报告，项目的配套商业设施面积为 2,670 平方米；其中 50% 面积出售，50% 面积出租。配套商业设施暂定 2023 年、2024 年各销售 50%，出售均价按 1.5 万元 / 平方米测算。出租年均租金 480 元 / 平方米每年，并于 2034 年年末以 2 万 / 平方米一次性出售完毕。债券存续期内本项目所产生商铺出售收入合计约为 5,441.46 万元。

2. 安置房销售收入

根据本项目可行性研究报告，本项目新建住宅建筑面积为 54,500 平方米，实物安置户数 464 户。实物安置面积按户均 80 平方米进行测算，安置房补差面积销售价格按 6,000 元 / 平方米、2023 年、2024 年各销售 50% 计算。债券存续期内本项目所产生安置房销售收入合计约为 10,428 万元。

3. 车位出租及出售收入

根据本项目可行性研究报告，本项目地下车位共 388 个，按均价 10 万 / 个进行出售，暂定 2023 年、2024 年各销售 50%；地上车位 197 个，按逐年收取租金 3,000 元 / 个、出租率 100% 进行

计算。债券存续期内本项目所产生的车位出租及出售收入合计约为 5,002.9 万元。

4. 土地出让收入

根据本项目可行性研究报告，本次棚户区项目建设完成后，可以腾空土地 200 亩，腾空后的土地按照目前市场价 150 万/亩的价格进行出让。债券存续期内本项目土地出让收入合计约为 30,000 万元。

5. 物业费收入

根据本项目可行性研究报告，本项目的物业管理面积经统计为 57,170 平方米，按均价 18 元/平方米·年收取物业管理费。债券存续期内本项目物业费收入合计约为 1,955.29 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 52,827.65 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

年度	商铺出租及 出售收入	安置房出售收 入	车位出租及出售 收入	土地出让收入	物业费收入
2024 年	1,065.33	5,214.00	1,999.10	15,000.00	102.91
2025 年	1,065.33	5,214.00	1,999.10	15,000.00	102.91
2026 年	64.08	-	59.10	-	102.91
2027 年	64.08	-	59.10	-	102.91
2028 年	64.08	-	59.10	-	102.91
2029 年	64.08	-	59.10	-	102.91
2030 年	64.08	-	59.10	-	102.91
2031 年	64.08	-	59.10	-	102.91
2032 年	64.08	-	59.10	-	102.91
2033 年	64.08	-	59.10	-	102.91

2034年	64.08	-	59.10	-	102.91
2035年	64.08	-	59.10	-	102.91
2036年	2,670.00	-	59.10	-	102.91
2037年	-	-	59.10	-	102.91
2038年	-	-	59.10	-	102.91
2039年	-	-	59.10	-	102.91
2040年	-	-	59.10	-	102.91
2041年	-	-	59.10	-	102.91
2042年	-	-	59.10	-	102.91
合计	5,441.46	10,428.00	5,002.90	30,000.00	1,955.29

(二) 项目预期成本测算。

1. 管理费用。

项目运营期间，预计管理人员聘请30人，人均5万元费用每年。

2. 销售费用。项目运营期间，销售费用按项目总收入的3%。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为4,584.8万元。

项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

年度	管理费用	销售费用
2024年	150.00	701.44
2025年	150.00	701.44
2026年	150.00	6.78
2027年	150.00	6.78
2028年	150.00	6.78
2029年	150.00	6.78
2030年	150.00	6.78
2031年	150.00	6.78
2032年	150.00	6.78
2033年	150.00	6.78
2034年	150.00	6.78
2035年	150.00	6.78

年度	管理费用	销售费用
2036年	150.00	84.96
2037年	150.00	4.86
2038年	150.00	4.86
2039年	150.00	4.86
2040年	150.00	4.86
2041年	150.00	4.86
2042年	150.00	4.86
合计	2,850.00	1,584.80

(三) 项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，平桂区 2019 年城市棚户区城中村改造项目预期总收入为 52,827.65 万元，预期总成本为 4,434.80 万元，项目总收益为 48,392.85 万元。

2. 项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 20,966 万元，其中专项债券融资本息为 20,966 万元，银行贷款融资本息为 0 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
12,300.00	8,665.50	20,966.00	-	-	-	20,966.00

3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 2.31。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
平桂区 2019 年城市棚户区城中村改造项目	48,392.85	20,965.50	2.31

合计	48,392.85	20,965.50	2.31
----	-----------	-----------	------

4. 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	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.18	2.31	2.43
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.32	2.31	2.30

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 5% 的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 2.18，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5% 情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 2.30，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）规定，各省、自治区、直辖市政府债务限额，由财政部在全国人大或其常委会批准的总限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家宏观调控政策、各地区建设投资需求等提出方案，报国务院批准后下达各省级财政部门。省级财政部门依照财政部下达的限额，提出本地区政府债务安排建议，编制预算调整方案，经省级政府报本级人大常委会批准；根据债务风险、财力状况等因素并统筹本地区建设投资需求提出省本级及所属各市县当年政府债务限额，报省级政府批准后下达各市县各级政府。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方

案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市级政府从上级政府转贷的专项债务收入。第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1. 项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2. 项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经

济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1. 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是贺州市住房和城乡建设局以及贺州市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据平桂区2019年城市棚户区城中村改造项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



贺州市平桂城市建设投资有限公司



附件 2-9

2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）河池市棚户区改造项目实施方案



2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（三期）——2022年广西壮族自治区 政府专项债券（十五期）凤山县县城 棚户区及风貌改造项目（一期） 项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

凤山县县城棚户区及风貌改造项目（一期）专项债券计划发行规模 20,500 万元，共发行 5 期。首期 8,000 万元已于 2019 年发行，债券发行期限 7 年，发行利率为 3.34%。二期 4,500 万元已于 2021 年发行，债券发行期限 20 年（后五年分期还本），发行利率为 3.52%。三期 12,00 万元已于 2022 年发行，债券发行期限 20 年（后五年分期还本），发行利率为 3.32%，四期（本期）计划于 2022 年发行 1,900 万元，发行期限为 20 年（后五年分期还本），测算利率为 4.5%；五期计划于 2023 年发行 4,900 万元，发行期限为 20 年，测算利率为 4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）凤山县简介。

凤山县地处广西西北部，北回归线以北，位于云贵高原南麓，东与东兰县毗邻，南连巴马瑶族自治县，北倚天峨县，西与百色市的凌云、乐业两县接壤，是个内陆县份，行政区域面积 1,738 平方公里。

凤山全县森林覆盖率达到 80.94%。凤山不仅是世界喀斯特地貌典型的核心理带，还是“世界地质公园”景区和世界长寿之乡盘阳河之源头，是凤山、东兰、天峨、凌云、乐业生态系的中心。

凤山是世界地质公园，国际长寿养生基地，中国长寿之乡。早在 2013 年 12 月 24 日，中国老年学学会在北京授予广西河池市凤山县“中国长寿之乡”牌匾。凤山县成为全国第 48 个长寿之乡。

（二）凤山县财政收支情况。

2019 年至 2021 年，凤山县本级实现一般公共预算收入分别为 1.17 亿元、1.4 亿元和 1.74 亿元；一般公共预算支出分别为 28.07 亿元、28.13 亿元和 22.24 亿元。政府性基金收入分别为 1.26 亿元、2.1 亿元和 1.94 亿元；政府性基金支出分别为 2.29 亿元、5.41 亿元和 3.31 亿元。

凤山县 2019-2021 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	1.17	1.40	1.74
一般公共预算支出	28.07	28.13	22.24
政府性基金收入	1.26	2.10	1.94
其中：国有土地使用权出让收入	1.21	2.02	1.90

项目	2019年	2020年	2021年
政府性基金支出	2.29	5.41	3.31
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	1.02	1.91	1.95

（三）项目情况。

1. 项目名称：凤山县县城棚户区及风貌改造项目（一期）。
2. 项目业主：凤山县城建设投资发展有限责任公司。
3. 建设地点：凤山县城区内。

（四）项目业主介绍。

凤山县城建设投资发展有限责任公司，2010年3月10日成立，经营范围包括许可项目：房地产开发经营；矿产资源（非煤矿山）开采（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；酒店管理；餐饮管理；园区管理服务；企业管理；企业管理咨询；市政设施管理；城市公园管理；城市绿化管理；城乡市容管理；农村集体经济组织管理；商业综合体管理服务；土地使用权租赁；土地整治服务；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；建筑砌块销售；建筑工程用机械销售；建筑防水卷材产品销售；建筑用金属配件销售；建筑用钢筋产品销售；建筑工程机械与设备租赁；砼结构构件销售；园林绿化工程施工；水泥制品销售；陆路国际货物运输代理；石灰和石膏销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

（五）项目建设内容。

2022年的建设内容主要是中波台4号楼竣工验收并完成交房；3号楼竣工验收并完成交房；2号楼完成主体验收，建筑装饰装修、屋面层施工、建筑消防、水电、暖通及人防工程施工；1号楼主体封顶；剩余基坑支护完成施工。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	1. 项目建设是改善民生的迫切需要； 2. 项目建设是维护社会稳定的需要； 3. 项目建设是普惠民生、推动城镇化进程的需要； 4. 项目建设是拉动内需，促进经济增长的需要； 5. 项目建设是贯彻落实中央关于棚户区改造的相关决策部署，全面建成小康社会的需要； 6. 项目建设是提升凤山县城市形象和城市综合竞争力。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.23，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.3，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。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目在建设期成立工作领导小组，统筹负责整个项目建设的指挥及管理，领导小组下设项目建设办公室，具体负责项目财务、核算、资料以及日常工作，与各参建单位设置好对接平台。 在项目运营期间，根据实际情况，合理配备工作人员，保证项目正常运营。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	凤山县县城棚户区及风貌改造项目总投资35,870.18万元。项目资金来源如下： (1) 不含专项债券的项目资本金15,370.18万元，资金来源为业主自筹，占比42.85%； (2) 专项债券资金20,500万元，占比57.15%，其中已发行13,700万元，本次拟发行1,900万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%； (3) 其他融资0万，占比0%，其中存量融资0万元。项目资金独立建账，专款专用。根据项目的建设内容和建设进度计划，拟定项目资金投资使用计划，

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		根据建设内容需要及时安排资金，确保建设内容顺利实施和建设进度，不挪作他用。 项目资金专人管理，严格按国家财政部等有关资金的管理办法，严格管理。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目旨在为棚户区及周边有需求的居民提供更好的居住环境，属于准公益性项目。项目具备一定的财务盈利能力，因此可以说项目经济合理，财务效益可行。 项目收支预测以 2023 年为起始年测算。项目主要收入来源于房屋销售收入、车位销售收入和物业费收入，通过项目财务分析，项目具备一定的财务盈利能力。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

(一) 项目的建设是一项关系到群众切身利益的民生工程。

项目建成后，可解决城镇低收入家庭和干部职工的住房困难问题，提高居民的幸福感和获得感，促进社会和谐稳定。

(二) 对地方经济能够产生促进作用。

项目建成后，必然带动周边的各种相关服务，增加这一区域的人流量，对城市土地和周边土地优化，对其周边配套设、道路交通状况、环境建设等基础设施也将会起到积极的推动作用，同时有效提升区域的公共环境和整体价值。

四、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算。

根据凤山县发展和改革局《关于给予凤山县县城棚户区及风貌改造项目立项的批复》（凤发改复〔2016〕20号），本项目总投资为 35,870.18 万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	29,437.71	82.06
2	建设工程其他费用	4,724.37	13.18
3	预备费	1,708.10	4.76
4	建设期利息	-	-
项目总投资		35,870.18	100.00

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源

凤山县县城棚户区及风貌改造项目（一期）项目总投资35,870.18万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金15,370.18万元，资金来源为业主自筹，占比42.85%；

（2）专项债券资金20,500万元，占比57.15%，其中已发行13,700万元，本次拟发行1,900万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%；

（3）其他融资0万，占比0%，其中存量融资0万元。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
不含专项债券的项目资本金	2,000.00	2,000.00	3,000.00	4,370.18	4,000.00
专项债券融资	8,000.00	-	4,500.00	3,100.00	4,900.00
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	10,000.00	2,000.00	7,500.00	7,470.18	8,900.00

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为 48 个月，已于 2019 年 6 月开工建设，预计于 2023 年 6 月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
项目建设	10,000.00	2,000.00	7,500.00	7,470.18	8,900.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

本项目从 2019 年开始发行政府专项债券融资，政府专项债券存续期为 2019 年至 2042 年，项目于 2023 年建成，收支预测以 2023 年为起始年测算。项目主要收入来源于房屋销售收入、车位销售收入、物业费收入等。

1. 房屋销售收入

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目拟安置 392 户居民后，余下 75,174 平方米安置房拟采用限价销售方式出售，销售期限 3 年，结合周边商品房价格，销售单价拟定为 5,600 元/平方米。债券存续期内本项目所产生的房屋销售收入合计为 42,097.44 万元。

2. 车位销售收入

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目拟建地下车库面积 17,134 平方米，可形成约 428 个停车位，结合市场价格，停车位价格拟按 8 万元/个进行出售。债券存续期内本项目所产生的车位销售收入合计为 3,424 万元。

3. 物业费收入

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目规划总建筑面积 134,561.34 平方米，结合市场平均价格，物业费按每月 0.51 元/平方米计算。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计为 1,647 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 47,168.44 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	房屋销售收入	车位销售收入	物业费收入	当年总收入
2019 年	-	-	-	-
2020 年	-	-	-	-
2021 年	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-
2023 年	12,629.23	1,712.00	82.35	14,423.58
2024 年	12,629.23	1,024.00	82.35	13,735.58
2025 年	16,838.98	688.00	82.35	17,609.33
2026 年	-	-	82.35	82.35
2027 年	-	-	82.35	82.35
2028 年	-	-	82.35	82.35
2029 年	-	-	82.35	82.35
2030 年	-	-	82.35	82.35
2031 年	-	-	82.35	82.35
2032 年	-	-	82.35	82.35
2033 年	-	-	82.35	82.35
2034 年	-	-	82.35	82.35
2035 年	-	-	82.35	82.35
2036 年	-	-	82.35	82.35

时间	房屋销售收入	车位销售收入	物业费收入	当年总收入
2037年	-	-	82.35	82.35
2038年	-	-	82.35	82.35
2039年	-	-	82.35	82.35
2040年	-	-	82.35	82.35
2041年	-	-	82.35	82.35
2042年	-	-	82.35	82.35
合计	42,097.44	3,424.00	1,647.00	47,168.44

(二) 项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、销售费用和税金及附加。具体测算依据如下：

1. 职工薪酬

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目建成后拟聘用10名营运管理人员，工资拟按6,000元/月计算，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计为1,512万元。

2. 销售费用

根据可行性研究报告内容进行测算，销售费用主要包括营销、广告、推广、销售提成等费用，结合实际按销售收入的5‰计算，债券存续期内本项目所产生的销售费用合计为204.83万元。

3. 销售税金及附加

根据可行性研究报告内容进行测算，国家现行税法规定，本项目的销售税金及附加为11%（包含城市维护建设税、教育附加税和地方教育附加税），债券存续期内本项目所产生的销售税金及附加合计为4,506.27万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为6,223.1万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	销售费用	税金及附加	当年总成本
2019年	-	-	-	-
2020年	-	-	-	-
2021年	-	-	-	-
2022年	72.00	102.42	2,253.13	2,427.55
2023年	72.00	61.43	1,351.52	1,484.95
2024年	72.00	40.98	901.62	1,014.60
2025年	72.00	-	-	72.00
2026年	72.00	-	-	72.00
2027年	72.00	-	-	72.00
2028年	72.00	-	-	72.00
2029年	72.00	-	-	72.00
2030年	72.00	-	-	72.00
2031年	72.00	-	-	72.00
2032年	72.00	-	-	72.00
2033年	72.00	-	-	72.00
2034年	72.00	-	-	72.00
2035年	72.00	-	-	72.00
2036年	72.00	-	-	72.00
2037年	72.00	-	-	72.00
2038年	72.00	-	-	72.00
2039年	72.00	-	-	72.00
2040年	72.00	-	-	72.00
2041年	72.00	-	-	72.00
2042年	72.00	-	-	72.00

时间	职工薪酬	销售费用	税金及附加	当年总成本
合计	1,512.00	204.83	4,506.27	6,223.10

(三) 项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，凤山县县城棚户区及风貌改造（一期）项目预期总收入为 47,168.44 万元，预期总成本为 6,223.1 万元，项目总收益为 40,945.34 万元。

2. 项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 31,446.72 万元，其中专项债券融资本息为 31,446.72 万元，其他债务融资本息金额为 0 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
20,500.00	10,946.72	31,446.72	0	0	0	31,446.72

3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.3。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
凤山县县城棚户区及风貌改造项目（一期）	40,945.34	31,446.72	1.30
合计	40,945.34	31,446.72	1.30

4. 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	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.23	1.30	1.38
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.30	1.30	1.30

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 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.23，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.3，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。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规

模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1. 项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2. 项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1. 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是凤山县住房和城乡建设局以及凤山县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据凤山县县城棚户区及风貌改造项目（一期）项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（三期）——2022年广西壮族自治区 政府专项债券（十五期）都安县2018年 棚户区（城中村还建、自建部分） 改造项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

都安县2018年棚户区（城中村还建、自建部分）改造项目专项债券计划发行规模14,500万元，共发行3期。首期已于2019年发行8,000万元，债券发行期限10年，发行利率为3.77%。二期已于2022年发行2,500万元，债券发行期限20年，发行利率为3.32%。三期（本期）计划于2022年发行4,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）都安瑶族自治县简介。

都安瑶族自治县地处广西壮族自治区中部偏西、河池市南部，位于东经107°51′~108°30′，北纬23°47′~24°35′之间，县境东邻忻城县和宜州市，南隔红水河与马山县相望，西与大化瑶

族自治县接壤，北靠河池市金城江区。县域全境南北长 87 公里，东西宽 75 公里，幅员面积 4,095.2 平方公里。

都安瑶族自治县的地貌景观奇特，是全国岩溶地貌发育最为典型的地区之一。境内洼地密布、石山连绵，地下河天窗、峰丛、峰林等地貌单元千姿百态，绮丽壮观，山上岩石多为石灰岩，素有“石山王国”之称。

（二）都安瑶族自治县财政收支情况。

2019 年至 2021 年，都安瑶族自治县本级实现一般公共预算收入分别为 3.32 亿元、3.53 亿元和 4.05 亿元；一般公共预算支出分别为 58.45 亿元、73.83 亿元和 48.71 亿元。政府性基金收入分别为 2.51 亿元、2.14 亿元和 4.41 亿元；政府性基金支出分别为 2.93 亿元、6.88 亿元和 4.4 亿元。

都安瑶族自治县 2019-2021 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	3.32	3.53	4.05
一般公共预算支出	58.45	73.83	48.71
政府性基金收入	2.51	2.14	4.41
其中：国有土地使用权出让收入	2.38	2.01	4.27
政府性基金支出	2.93	6.88	4.40
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	2.10	3.24	4.00

（三）项目情况。

1. 项目名称：都安县 2018 年棚户区（城中村还建、自建部分）改造项目。

2. 项目业主：都安瑶族自治县国有资本投资集团有限公司。

3. 建设地点：都安县安阳镇镇南社区五里桥 148 号。

（四）项目业主介绍。

都安瑶族自治县国有资本投资集团有限公司成立于 2016 年 12 月，注册地位于广西河池都安瑶族自治县安阳镇翠屏路十三号，注册资本 20,000 万元，是都安县政府直属投资控股的国有独资企业，公司具有独立法人资格。

（五）项目建设内容。

3#楼铝合金门窗玻璃完成安装 85%，防火门、入户门安装完成 90%，外墙真石漆全部完成，外架全部拆除。楼梯及前室涂料装饰完成 90%。地下室涂料完成 100%。1-32 层水电预埋及排水系统完成，消防预埋及立管安装完成。

5#楼铝合金门窗框安装完成，玻璃安装完成 80%，防火门、入户门安装完成 90%，地下室涂料完成 100%。1-32 层水电预埋及排水系统完成，消防预埋及立管安装完成。外墙真石漆全部完成，外架全部拆除。抗裂砂浆及保温腻子施工完成。

6#楼塔楼斜屋面防水施工完成，外墙真石漆完成 10-32 层，铝合金门玻璃安装 15-32，外架拆除 10-32 层，阳台栏杆安装 2-32 层。消防立管安装完成，1-32 层排水系统完成，地下室涂料 90%。

（六）项目事前绩效评估

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	为解决我县城镇低收入家庭和干部职工的住房困难问题，改善居民生活环境，确保居住安全，提高居民的生活水平和生活质量，优化城市面貌和城市环境，体现社会公平，对建设和谐社会具有重要的意义。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	当整个项目的收入下降5%的情况下，债券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5%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，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	根据实施内容及金额依法进行招投标、施工工作。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	都安县2018年棚户区（城中村还建、自建部分）改造项目总投资21,698.18万元。项目资金来源如下： （1）不含专项债券的项目资本金7,198.18万元，资金来源为业主自筹，占比33.17%； （2）专项债券资金14,500万元，占比66.83%，其中已发行10,500万元，本次拟发行4,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%； （3）其他融资0万元，占比0%，其中存量融资0万元。 项目运营期收费的收入大于债券资金的需求数额，可以在规定期限内进行偿还。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据建设规模及预计房屋销售收入、商铺销售收入、车位销售收入进行预测，收入已大于成本。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）项目的建设是一项关系到群众切身利益的民生工程。

项目建成后，可解决城镇低收入家庭和干部职工的住房困难问题，提高居民的幸福感和获得感，促进社会和谐稳定。

（二）对地方经济能够产生促进作用。

项目建成后，必然带动周边的各种相关服务，增加这一区域的人流量，对城市土地和周边土地优化，对其周边配套设、道路交通状况、环境建设等基础设施也将会起到积极的推动作用，同时有效提升区域的公共环境和整体价值。

四、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算。

根据都安瑶族自治县发展和改革局《关于都安县 2018 年棚户区(城中村还建、自建部分)改造项目可行性研究报告的批复》(都发改〔2018〕261号)，本项目总投资为 21,698.18 万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额(万元)	占总投资比例(%)
1	工程费用	19,977.48	92.07
2	建设工程其他费用	1,400.00	6.45
3	预备费	320.70	1.48
4	建设期利息	-	-
项目总投资		21,698.18	100.00

(二) 资金筹措方案。

1. 资金来源

都安县 2018 年棚户区(城中村还建、自建部分)改造项目总投资 21,698.18 万元。项目资金来源如下：

(1) 不含专项债券的项目资本金 7,198.18 万元，资金来源为业主自筹，占比 33.17%；

(2) 专项债券资金 14,500 万元，占比 66.83%，其中已发行

10,500 万元，本次拟发行 4,000 万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共 0 万元，占比 0%；

(3) 其他融资 0 万元，占比 0%，其中存量融资 0 万元。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
不含专项债券的项目资本金	2,368.00	-	1,000.00	1,000.0	2,830.18
专项债券融资	-	8,000.00	-	-	6,500.00
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	2,368.00	8,000.00	1,000.00	1,000.00	9,330.18

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为 36 个月，已于 2019 年 6 月开工建设，预计于 2022 年 6 月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
项目建设	2,368.00	8,000.00	1,000.00	1,000.00	9,330.18

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目预期收入测算。

本项目从 2019 年开始发行政府专项债券融资，政府专项债券存续期为 2019 年至 2041 年。项目于 2022 年 6 月建成，收支预测以 2023 年为起始年测算。项目主要收入来源于房屋销售收入、物业费收入、车位销售收入。

1. 房屋销售收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目完成征拆安

置后，可用于销售的安置房面积为46,308.06平方米，销售期限2年，结合周边商品房价格，销售单价拟定为6,000元/平方米。债券存续期内本项目所产生的房屋销售收入合计为27,784.83万元。

2. 车位销售收入

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目拟建地下车库，可形成约213个停车位，结合市场价格，停车位价格拟按8万元/个进行出售。债券存续期内本项目所产生的车位销售收入合计为1,704万元。

3. 物业费收入

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目规划总建筑面积86,692.09平方米，按均价每月1.5元/平方米收取物业管理费。债券存续期内本项目物业费收入合计约为2,964.95万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为32,453.78万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	房屋销售收入	车位销售收入	物业费收入	当年总收入
2019年	-	-	-	-
2020年	-	-	-	-
2021年	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-
2023年	11,113.93	681.60	156.05	11,951.58
2024年	16,670.90	1,022.40	156.05	17,849.35
2025年	-	-	156.05	156.05
2026年	-	-	156.05	156.05
2027年	-	-	156.05	156.05

时间	房屋销售收入	车位销售收入	物业费收入	当年总收入
2028年	-	-	156.05	156.05
2029年	-	-	156.05	156.05
2030年	-	-	156.05	156.05
2031年	-	-	156.05	156.05
2032年	-	-	156.05	156.05
2033年	-	-	156.05	156.05
2034年	-	-	156.05	156.05
2035年	-	-	156.05	156.05
2036年	-	-	156.05	156.05
2037年	-	-	156.05	156.05
2038年	-	-	156.05	156.05
2039年	-	-	156.05	156.05
2040年	-	-	156.05	156.05
2041年	-	-	156.05	156.05
合计	27,784.83	1,704.00	2,964.95	32,453.78

(二) 项目预期成本测算。

本项目成本主要为物业运营成本、管理费用。具体测算依据如下：

1. 物业运营成本

本次棚户区项目建设完成后，将成立一个物业公司用于后期项目运营管理。预计组建30人物业团队，人均工资按照5万元/年进行估算。债券存续期内本项目所产生的物业运营成本合计约为2,850万元。

2. 管理费用

根据项目实际情况进行测算，项目的管理费用包括人员福利

费、差旅费、修理费、绿化费用。债券存续期内本项目所产生的管理费用合计约为190万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为3,040万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	物业运营成本	管理费用	当年总成本
2019年	-	-	-
2020年	-	-	-
2021年	-	-	-
2022年	-	-	-
2023年	150.00	10.00	160.00
2024年	150.00	10.00	160.00
2025年	150.00	10.00	160.00
2026年	150.00	10.00	160.00
2027年	150.00	10.00	160.00
2028年	150.00	10.00	160.00
2029年	150.00	10.00	160.00
2030年	150.00	10.00	160.00
2031年	150.00	10.00	160.00
2032年	150.00	10.00	160.00
2033年	150.00	10.00	160.00
2034年	150.00	10.00	160.00
2035年	150.00	10.00	160.00
2036年	150.00	10.00	160.00
2037年	150.00	10.00	160.00
2038年	150.00	10.00	160.00
2039年	150.00	10.00	160.00
2040年	150.00	10.00	160.00

时间	物业运营成本	管理费用	当年总成本
2041年	150.00	10.00	160.00
合计	2,850.00	190.00	3,040.00

(三) 项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，都安县2018年棚户区（城中村还建、自建部分）改造项目预期总收入为32,453.78万元，预期总成本为3,040万元，项目总收益为29,413.78万元。

2. 项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为22,250万元，其中专项债券融资本息为22,250万元，其他债务融资本息金额为0万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
14,500.00	7,750.00	22,250.00	-	-	-	22,250.00

3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.32。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
都安县2018年棚户区(城中村还建、自建部分)改造项目	29,413.78	22,250.00	1.32
合计	29,413.78	22,250.00	1.32

4. 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	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.25	1.32	1.39
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.33	1.32	1.32

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 5%的情况下，债券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 5%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。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方

案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1. 项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2. 项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1. 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监

理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是都安瑶族自治县财政局以及都安瑶族自治县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据都安县2018年棚户区（城中村还建、自建部分）改造项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

都安瑶族自治县财政局

2022年5月8日

都安瑶族自治县国有资本投资
集团有限公司

2022年5月8日

附件 2-10

2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）来宾市棚户区改造项目实施方案



2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（三期）——2022年广西壮族自治区 政府专项债券（十五期）来宾市滨河 北片区棚户区改造项目（一期） 实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

来宾市滨河北片区棚户区改造项目（一期）专项债券计划发行规模30,000万元，共发行五期。首期已于2019年发行10,000万元，发行期限为7年，发行利率为3.34%。第二期已于2019年发行5,000万元，债券发行期限为10年，发行利率为3.77%。第三期已于2022年2月发行3,500万元，债券发行期限为20年，发行利率为3.32%。第四期计划于2022年5月发行5,000万元，第五期计划于2022年发行6,500万元，后两期债券发行期限为20年，测算利率均为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）来宾市简介。

来宾市是2002年12月28日撤销柳州地区后新成立的地级

市，是广西最年轻的地级市之一，下辖兴宾区、象州县、武宣县、忻城县、金秀瑶族自治县和合山市 6 个县（市、区），总面积 1.34 万平方公里，总人口 270 万人，其中，壮、瑶等 18 个少数民族人口占 78.1%。地处广西中部，交通便利，高速路网四通八达，高铁可直达全国各大城市。水域面积 297.5 平方公里，是广西最大的水源林保护区。已探明矿藏 38 种，重晶石、镓等 7 种矿藏储量居广西首位，碳酸钙储量达 584.6 亿吨。甘蔗、桑蚕、大米、水果等物产丰富，是全国重要的产糖基地，蔗糖料产量居全国第二，桑园面积居广西第三。大瑶山等旅游资源优势明显，先后荣获“国家森林城市”“广西园林城市”荣誉称号，旅游、康养产业发展前景广阔。2019 年，城镇居民人均可支配收入 34,950 元，同比增长 6.2%，农村居民人均可支配收入 12,810 元，增长 9.0%。建市 17 年来，地区生产总值由 114.7 亿元提高到 654.15 亿元，年均增长 10.5%。是中国重晶石之乡；旅游资源独特，象州温泉富含 24 种对人体有益的微量元素，堪称“中南第一泉”。

（二）来宾市本级财政收支情况。

2019 年至 2021 年，来宾市本级实现一般公共预算收入分别为 11.78 亿元、15.25 亿元和 16.34 亿元；一般公共预算支出分别为 37.37 亿元、38.79 亿元和 46.11 亿元。政府性基金收入分别为 27.37 亿元、12.83 亿元和 34.14 亿元；政府性基金支出分别为 20.06 亿元、23.91 亿元和 39.05 亿元。

来宾市本级 2019-2021 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019年	2020年	2021年
一般公共预算收入	11.78	15.25	16.34
一般公共预算支出	37.37	38.79	46.11
政府性基金收入	27.37	12.83	34.14
其中：国有土地使用权出让收入	17.11	12.41	33.70
政府性基金支出	20.06	23.91	39.05
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	18.99	7.29	27.95

（三）项目情况。

1. 项目名称：来宾市滨河北片区棚户区改造项目（一期）。
2. 项目业主：广西西滨房地产开发有限公司。
3. 建设地点：来宾市滨河北区。

（四）项目业主介绍。

广西西滨房地产开发有限公司成立于2013年，公司法定代表人为彭飘殷，注册资本为21,942万元人民币。公司所属行业为房地产业，经营范围包含：房地产开发与经营；建材销售；物业管理；市政工程。调度工作；负责灌区内水库运行、维护和管理。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设以下内容：项目1#至5#楼主体框架、内墙砌筑、内外墙抹灰、铝合金窗安装、外墙涂料、消防和水电安装，公共管理用房、地下室及公共部分绿化、铺装、硬化等相关配套的建设施工等。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	本项目的建设可以加快滨河北片区的经济发展，促进滨河北片区的建设，为滨河北片区居民营造了方便的出行环境，从而进一步提高了人民群众的生活水平，改善人民群众的生活环境，是完善社会保障体系的需要。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	偿债来源为安置房销售收入、补贴收入和物业收入、停车位收入、幼儿园收入、其他收入等；以上收入来源相对稳定，偿债风险较低。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目经市行政主管部门完成项目建设各项审批后进行实施。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目总投资 70,128.61 万元，其中自筹资金 14,025.72 万元，占 20%；专项债券筹资 30,000 万元，占 42.78%；其他债务融资 26,102.89 万元，占 37.22%。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	收入预测主要依据项目可行性研究报告、总体平面图、市场情况等。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	-

三、经济社会效益分析

(一) 有利于提高就业率，产生良好经济效益。

项目建成后，将使棚户区居民得到妥善安置，周围配套设置的建立还提供新的就业岗位，从长远看，项目优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的市场价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。

(二) 对维护社会稳定有积极影响。

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定，体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

四、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算。

根据《来宾市发展和改革委员会关于来宾市滨河北片区棚户区改造项目（一期）初步设计的批复》（来发改审批〔2021〕149号），本项目总投资为70,128.61万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	33,053.68	47.13
2	建设工程其他费用	32,064.05	45.72
3	预备费	1,090.88	1.56
4	建设期利息	3,920.00	5.59
项目总投资		70,128.61	100.00

(二) 资金筹措方案。

1. 资金来源

来宾市滨河北片区棚户区改造项目（一期）项目总投资70,128.61万元。项目资金来源如下：

(1) 不含专项债券的项目资本金14,025.72万元，资金来源为业主自筹，占比20%；

(2) 专项债券资金30,000万元，占比42.78%，其中已发行18,500万元，本次拟发行5,000万元。本项目专项债券资金将不

作为项目资本金；

(3) 其他融资 26,102.89 万元，占比 37.22%。其中预计借款金额为 26,102.89 万元，预计借款时间为 2023 年。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
不含专项债券的项目资本金	2,729.00	400.00	-	10,869.72	-
专项债券融资	15,000.00	-	-	15,000.00	-
其他债务融资	-	-	-	-	26,102.89
合计	17,729.00	400.00	-	25,896.72	26,102.89

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为 54 个月，已于 2019 年 5 月开工建设，预计于 2023 年 10 月底竣工。项目原计划工期 36 个月，由于征地拆迁难度大及疫情影响，故实际建设周期超出计划建设周期。

单位：人民币万元

类别	2019 年及以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年
项目建设	5,000	6,000	6,581	15,000	37,547.61

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目预期收入测算。

项目收支预测以 2024 年为起始年测算。项目主要收入来源于有偿安置房源收入、物业收入、停车位收入、幼儿园收入和其他收入等。

1. 商铺和有偿安置房源出售收入

根据目前项目总平面图内容和来宾市当前的商铺出售价格进行测算,项目商铺面积约为 $6,157.75\text{m}^2$,按照 $8,966.78\text{元}/\text{m}^2$,商铺出售收入预计 $5,521.52$ 万元。有偿安置房源预计 492 套,约 $63,296.42\text{m}^2$,按照 $5,000\text{元}/\text{m}^2$,有偿安置房源出售收益预计 $31,648.21$ 万元。专项债券存续期内项目商铺和有偿安置房源出售收入预计 $37,169.73$ 万元。

2. 物业收入

根据项目总平面图内容和来宾市目前物业价格进行测算,项目计容建筑面积为 $86,715.38\text{m}^2$,按照 $1.5\text{元}/\text{m}^2/\text{月}$,一年物业收入约为 156.09 万元,费用年均 5% 上调,专项债券存续期内项目物业总收入为 $4,766.83$ 万元。

3. 停车位收入

根据目前项目总平面图内容和来宾市目前车位出售价格进行测算,项目机动车停车位 600 个,按照 $8\text{万元}/\text{个}$ 出售,预计收入为 $4,800$ 万元。非机动车位暂按 300 个,按照 $100\text{元}/\text{个}/\text{月}$ 出租,预计收入为 36 万元,费用年均 5% 上调,预计收入为 $1,099.4$ 万元。债券存续期内项目停车位收入合计为 $5,899.4$ 万元。

4. 幼儿园收入

根据目前项目总平面图内容和来宾市幼儿园收费标准,招生规模约为 180 人,保教费暂定为 600 元,其他收费按保教费的 50% 计,为 300 元,综合收费 900 元,一年按照 10 个月计算,年总收费为 162 万元,费用以年均 5% 上调,本债券存续期内项目幼儿

园收入为 4,947.32 万元。

5. 其他收入

如广告收入等，按照 50 万元/年，费用年均 5% 上调，项目在本债券存续期内项目其他收入为 1,526.95 万元。

6. 财政性收入（土地出让金、补贴收入等）

根据目前可行性研究报告内容和来宾市目前土地出让价格进行测算，可出让土地面积预计为 300 亩，按照 200 万元/亩，预计土地出让金收入为 60,000 万元。

已收到上级补助 2,720 万元。本债券存续期内项目财政性收入预计为 19,890 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 140,099.64 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	有偿安置 房源收入	物业收入	停车位收 入	幼儿园收 入	其他收入	土地出让 金收入	财政性收 入	当年总收入
2024 年	12,389.91	156.09	1,636.00	162.00	50.00	20,000.00	19,890.00	55,920.00
2025 年	12,389.91	163.89	1,637.80	170.10	52.50	20,000.00	-	36,052.00
2026 年	12,389.91	172.09	1,639.69	178.61	55.13	20,000.00	-	36,075.11
2027 年	-	180.69	41.67	187.54	57.88	-	-	509.46
2028 年	-	189.73	43.76	196.91	60.78	-	-	534.93
2029 年	-	199.21	45.95	206.76	63.81	-	-	561.68
2030 年	-	209.18	48.24	217.10	67.00	-	-	589.76
2031 年	-	219.63	50.66	227.95	70.36	-	-	619.25
2032 年	-	230.62	53.19	239.35	73.87	-	-	650.21
2033 年	-	242.15	55.85	251.32	77.57	-	-	682.72

时间	有偿安置 房源收入	物业收入	停车位收 入	幼儿园收 入	其他收入	土地出让 金收入	财政性收 入	当年总收入
2034年	-	254.25	58.64	263.88	81.44	-	-	716.86
2035年	-	266.97	61.57	277.07	85.52	-	-	752.70
2036年	-	280.32	64.65	290.93	89.79	-	-	790.34
2037年	-	294.33	67.88	305.48	94.28	-	-	829.86
2038年	-	309.05	71.28	320.75	99.00	-	-	871.35
2039年	-	324.50	74.84	336.79	103.95	-	-	914.92
2040年	-	340.72	78.58	353.63	109.14	-	-	960.66
2041年	-	357.76	82.51	371.31	114.60	-	-	1,008.69
2042年	-	375.65	86.64	389.87	120.33	-	-	1,059.13
合计	37,169.73	4,766.83	5,899.40	4,947.32	1,526.95	60,000.00	19,890.00	140,099.64

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、修理费、管理费用和税金及附加。具体测算依据如下：

1. 职工薪酬

根据项目实际进行测算，项目共有经营管理及运营维护人员10人，按照每年5万元/人的工资福利，每年的人员经费约为50万元，此后每五年上涨1%，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为1,040.54万元。

2. 修理费

根据项目实际进行测算，年均修理费约为50万元，债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为950万元。

3. 管理费用

根据可行性研究报告内容进行测算，管理费用包括办公费、

交通差旅费、培训费等，按职工薪酬的 17%，债券存续期内本项目所产生的日常管理费合计约为 176.89 万元。

4. 税金及附加

债券存续期内城镇年土地使用税每年 30 万元，房产税按照商铺的物业收入和停车位收入的 12% 测算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 1,849.95 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 4,017.39 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬成本	修理费用成本	管理费用	税金及附加	当年总成本
2024 年	50.00	50.00	8.50	245.05	353.55
2025 年	50.50	50.00	8.59	246.20	355.29
2026 年	51.01	50.00	8.67	247.41	357.09
2027 年	51.52	50.00	8.76	56.68	166.96
2028 年	52.03	50.00	8.85	58.02	168.89
2029 年	52.55	50.00	8.93	59.42	170.90
2030 年	53.08	50.00	9.02	60.89	172.99
2031 年	53.61	50.00	9.11	62.43	175.15
2032 年	54.14	50.00	9.20	64.06	177.40
2033 年	54.68	50.00	9.30	65.76	179.74
2034 年	55.23	50.00	9.39	67.55	182.17
2035 年	55.78	50.00	9.48	69.42	184.69
2036 年	56.34	50.00	9.58	71.40	187.32
2037 年	56.90	50.00	9.67	73.47	190.04
2038 年	57.47	50.00	9.77	75.64	192.88
2039 年	58.05	50.00	9.87	77.92	195.84
2040 年	58.63	50.00	9.97	80.32	198.91
2041 年	59.22	50.00	10.07	82.83	202.11
2042 年	59.81	50.00	10.17	85.47	205.45
合计	1,040.54	950.00	176.89	1,849.95	4,017.39

(三) 项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，来宾市滨河北片区棚户区改造项目（一期）项目预期总收入为 140,099.64 万元，预期总成本为 4,017.39 万元，项目总收益为 136,082.25 万元。

2. 项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 101,498.68 万元，其中专项债券融资本息为 45,638.5 万元，其他债务融资本息金额为 55,860.18 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
30,000.00	15,638.50	45,638.50	26,102.89	29,757.29	55,860.18	101,498.68

3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.33。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
来宾市滨河北片区棚户区改造项目（一期）	136,082.25	101,498.68	1.34
合计	136,082.25	101,498.68	1.34

4. 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	-5%	0%	5%
----------	-----	----	----

收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.27	1.34	1.41
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.34	1.34	1.34

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 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.27，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.34，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。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用

纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1. 项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2. 项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经

济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1. 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是来宾市住房和城乡建设局以及来宾市人

民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券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，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（三期）——2022年广西壮族自治区 政府专项债券（十五期）来宾市来华 投资区“三产”安置小区工程 项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

来宾市来华投资区“三产”安置小区工程项目专项债券计划发行规模 11,000 万元，共发行两期。首期已于 2019 年 5 月发行 6,000 万元，债券发行期限为 10 年，发行利率为 3.77%。二期计划于 2022 年 5 月发行 5,000 万元，发行期限为 20 年，测算利率为 4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）来宾市简介。

来宾市是 2002 年 12 月 28 日撤销柳州地区后新成立的地级市，是广西最年轻的地级市之一，下辖兴宾区、象州县、武宣县、忻城县、金秀瑶族自治县和合山市 6 个县（市、区），总面积 1.34 万平方公里，总人口 270 万人，其中，壮、瑶等 18 个少数民族

人口占 78.1%。地处广西中部，交通便利，高速路网四通八达，高铁可直达全国各大城市。水域面积 297.5 平方公里，是广西最大的水源林保护区。已探明矿藏 38 种，重晶石、镓等 7 种矿藏储量居广西首位，碳酸钙储量达 584.6 亿吨。甘蔗、桑蚕、大米、水果等物产丰富，是全国重要的产糖基地，蔗糖料产量居全国第二，桑园面积居广西第三。大瑶山等旅游资源优势明显，先后荣获“国家森林城市”“广西园林城市”荣誉称号，旅游、康养产业发展前景广阔。2019 年，城镇居民人均可支配收入 34,950 元，同比增长 6.2%，农村居民人均可支配收入 12,810 元，增长 9.0%。建市 17 年来，地区生产总值由 114.7 亿元提高到 654.15 亿元，年均增长 10.5%。是中国重晶石之乡；旅游资源独特，象州温泉富含 24 种对人体有益的微量元素，堪称“中南第一泉”。

（二）来宾市本级财政收支情况。

2019 年至 2021 年，来宾市本级实现一般公共预算收入分别为 11.78 亿元、15.25 亿元和 16.34 亿元；一般公共预算支出分别为 37.37 亿元、38.79 亿元和 46.11 亿元。政府性基金收入分别为 27.37 亿元、12.83 亿元和 34.14 亿元；政府性基金支出分别为 20.06 亿元、23.91 亿元和 39.05 亿元。

来宾市本级 2019-2021 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	11.78	15.25	16.34
一般公共预算支出	37.37	38.79	46.11

政府性基金收入	27.37	12.83	34.14
其中：国有土地使用权出让收入	17.11	12.41	33.70
政府性基金支出	20.06	23.91	39.05
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	18.99	7.29	27.95

（三）项目情况。

1. 项目名称：来宾市来华投资区“三产”安置小区工程。
2. 项目业主：来宾市来安房地产开发有限责任公司。
3. 建设地点：华侨大道与学院路交叉口西北角。

（四）项目业主介绍。

来宾市来安房地产开发有限责任公司成立于2010年1月7日，公司法定代表人为叶冠华，注册资本为4,737万元人民币。公司所属行业为房地产业，经营范围主要有：房地产开发；房地产咨询；房地产经纪服务；物业服务；建材销售。

（五）项目建设内容。

本项目建设规模和内容为：项目总建筑面积370,698平方米，涉及建设94栋三产安置用房和1栋农贸市场及配套建设小区道路、给排水消防、供电及绿化等。

本期专项债券资金主要用于建设项目剩余15栋三产安置用房基础设施及总平铺装、绿化、道路、给排水、电气等室外附属工程、配电工程等相关内容。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明

项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	本项目建设的安置用房属于政府主导的政策性保障住房，安置小区的修建在城市的快速发展和扩张中具有必要性，能够大幅度改善，提高拆迁居民生产、生活条件，符合城市发展规划需求，且项目获得所在地社会的支持，具有良好的外部设施及环境优势。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目偿债来源为商铺出租收入、停车位收入和物业收入，收入来源相对稳定，偿债风险较低。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目经市行政主管部门完成项目建设各项审批后进行实施。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目总投资 75,914.00 万元，其中不含专项债券的项目资本金 64,914.00 万元，资金来源为业主自筹，占比 85.51%；专项债券筹资 11,000.00 万元，占比 14.49%；无其他债务融资。本期专项债券资金计划全部用于项目建设，投向合理。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目主要收入来源于商铺出租收入、停车位收入和物业收入。收入预测主要依据项目可行性研究报告、总体平面图、市场情况等。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	-

三、经济社会效益分析

（一）有利于提高居民生活质量，树立城市良好形象。

本项目建成投入使用后，可使来宾市的部分拆迁群众得到妥善安置，保障被拆迁户的居住条件，维护拆迁户的合法权益。从长期来看，安置小区的建设，对城市人口、城区的正规化、规范化的管理，能够起到促进作用，有利于提高城市居民的生活质量，树立良好的地区形象，美化来宾城市风貌。

（二）有利于改善招商引资环境，促进城市向好发展。

本项目的建设，可以为来宾市今后的城市发展打下坚实的基础，改善来宾市城市居民的居住条件和居住环境，促进来宾市区

的市容、市貌向现代化城市改变、维护来宾市社会安定团结。良好的城市氛围有利于改善招商引资环境，加快来宾市国民经济和社会发展。对把来宾市建设成为新兴的现代化工业城市，区域性贸易中心和广西重要的内河港口城市起到一定的推动作用。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《来宾市发展和改革委员会关于来宾市来华投资区“三产安”安置小区工程初步设计的批复》（来发改审批〔2018〕195号），本项目总投资为 75,914 万元。

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	64,521.00	84.99
2	工程建设其他费用	6,329.00	8.34
3	预备费	3,542.00	4.67
4	建设期利息	1,522.00	2.00
项目总投资		75,914.00	100.00

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源

来宾市来华投资区“三产”安置小区工程项目总投资75,914万元。项目资金来源如下：

(1) 不含专项债券的项目资本金64,914万元，资金来源为业主自筹，占比85.51%；

(2) 专项债券资金 11,000 万元，占比 14.49%，其中已发行 6,000 万元，本次拟发行 5,000 万元。本项目专项债券资金将不作为项目资本金。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
不含专项债券的项目资本金	5,742.00	6,548.19	51,623.81	1,000.00
专项债券融资	6,000.00	-	-	5,000.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	11,742.00	6,548.19	51,623.81	6,000.00

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为 44 个月，已于 2019 年 5 月开工建设预计于 2022 年 12 月竣工。项目原计划工期为 16 个月，由于征地拆迁难度大及疫情影响，故实际建设周期超出计划建设周期。

单位：人民币万元

类别	2019	2022 年	2021 年	2022
项目建设	11,742.00	6,548.19	51,623.81	6,000.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目预期收入测算。

项目收支预测以 2023 年为起始年测算。项目主要收入来源于商铺出租收入、停车位收入和物业收入。

1. 商铺出租收入

根据目前项目总平面图内容和来宾市当前的商铺出租价格进行计算，安置小区一楼总面积约为 68,650m²，可用做商铺面积约为 22,083.3m²，商铺的出租价格为 50 元/m²/月，按照出租价格每 10 年上调 5%，出租率第一年 70%，第二年 80%，第三年及以后 90% 计算。专项债券存续期内项目商铺出租收入合计为 24,048.7 万元。

2. 停车位收入

根据目前项目总平面图内容和来宾市目前车位出租价格进行测算，项目机动车停车位 1,304 个，按照 250 元/个/月出租。出租价格每 10 年上调 5% 计算，出租率第一年 70%，第二年 80%，第三年及以后 90%。专项债券存续期内项目停车位收入合计为 7,064.24 万元。

3. 物业收入

根据目前项目总平面图内容和来宾市当前的物业费价格进行测算，项目总面积为 367,297.45 m²，其中安置面积为 363,447.45 m²，农贸市场面积为 3,850 m²，物业费按照 0.7 元/m²/月，价格每 10 年上调 5% 计算，预计年收入为 308.53 万元。专项债券存续期内项目物业收入合计为 6,324.9 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 37,437.84 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	商铺出租收入	停车位收入	物业收入	当年总收入
2023 年	927.50	273.84	308.53	1,473.87
2024 年	1,060.00	312.96	308.53	1,681.49

2025年	1,192.50	352.08	308.53	1,853.11
2026年	1,192.50	352.08	308.53	1,853.11
2027年	1,192.50	352.08	308.53	1,853.11
2028年	1,192.50	352.08	308.53	1,853.11
2029年	1,192.50	352.08	308.53	1,853.11
2030年	1,192.50	352.08	308.53	1,853.11
2031年	1,192.50	352.08	308.53	1,853.11
2032年	1,192.50	352.08	308.53	1,853.11
2033年	1,252.12	369.68	323.96	1,945.76
2034年	1,252.12	369.68	323.96	1,945.76
2035年	1,252.12	369.68	323.96	1,945.76
2036年	1,252.12	369.68	323.96	1,945.76
2037年	1,252.12	369.68	323.96	1,945.76
2038年	1,252.12	369.68	323.96	1,945.76
2039年	1,252.12	369.68	323.96	1,945.76
2040年	1,252.12	369.68	323.96	1,945.76
2041年	1,252.12	369.68	323.96	1,945.76
2042年	1,252.12	369.68	323.96	1,945.76
合计	24,048.70	7,064.24	6,324.90	37,437.84

(二) 项目预期成本测算。

本项目成本主要为水电费、管理费用和税金及附加。具体测算依据如下：

1. 水电费

根据项目实际进行测算，项目经营成本主要为水电费，每年约为200.3万元，以每10年上涨5%测算。债券存续期内本项目所产生的水电费合计为4,106.2万元。

2. 管理费用

根据项目实际进行测算，项目管理费主要为职工薪酬，人数约20人，平均工资为5,000元/月，每10年上涨5%。其他管理费用如交通差旅费、培训费等约为每年24万元，每10年上涨5%。债券存续期内管理费用成本合计为2,952万元。

3. 税金及附加

根据项目实际进行测算,项目税金及附加按照销售收入的13%进行测算,其中,房产税按照商铺以及车位费收入的12%进行测算,附加等税收以销售收入的1%进行测算。债券存续期内税金及附加成本合计为4,866.89万元。

综上所述,本期政府专项债券存续期内本项目的总成本合计为11,925.09万元。

单位:人民币万元

时间	经营成本	管理费用	税金及附加	当年总成本
2023年	200.30	144.00	191.60	535.90
2024年	200.30	144.00	218.59	562.89
2025年	200.30	144.00	240.90	585.20
2026年	200.30	144.00	240.90	585.20
2027年	200.30	144.00	240.90	585.20
2028年	200.30	144.00	240.90	585.20
2029年	200.30	144.00	240.90	585.20
2030年	200.30	144.00	240.90	585.20
2031年	200.30	144.00	240.90	585.20
2032年	200.30	144.00	240.90	585.20
2033年	210.32	151.20	252.95	614.47
2034年	210.32	151.20	252.95	614.47
2035年	210.32	151.20	252.95	614.47
2036年	210.32	151.20	252.95	614.47
2037年	210.32	151.20	252.95	614.47
2038年	210.32	151.20	252.95	614.47
2039年	210.32	151.20	252.95	614.47
2040年	210.32	151.20	252.95	614.47
2041年	210.32	151.20	252.95	614.47
2042年	210.32	151.20	252.95	614.47
合计	4,106.20	2,952.00	4,866.89	11,925.09

(三) 项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，来宾市来华投资区“三产”安置小区工程项目预计总收入为 37,437.84 万元，总成本费用为 11,925.09 万元，项目预期收益为 25,512.75 万元。

2. 债券应付本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 17,762 万元，其中专项债券融资金额为 17,762 万元，无其他债务融资。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
11,000.00	6,762.00	17,762.00	-	-	-	17,762.00

3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.44。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
来宾市来华投资区“三产”安置小区工程	25,512.75	17,762.00	1.44
合计	25,512.75	17,762.00	1.44

总体看，可用于融资平衡的项目收益对政府专项债券本息的覆盖倍数为 1.44，项目能够实现收益与融资平衡。

4. 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	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.33	1.44	1.54
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.45	1.44	1.42

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 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.33，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.42，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。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）规定，各省、自治区、直辖市政府债务限额，由财政部在全国人大或其常委会批准的总限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家宏观调控政策、各地区建设投资需求等提出方案，报国务院批准后下达各省级财政部门。省级财政部门依照财政部下达的限额，提出本地区政府债务安排建议，编制预算调整方案，经省级政府报本级人大常委会批准；根据债务风险、财力状况等因素并统筹本地区建设投资需求提出省本级及所属各市县当年政府债务限额，报省级政府批准后下达各市县各级政府。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市级政府从上级政府转贷的专项债务收入。第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1. 项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2. 项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

(三) 项目风险管理措施。

1. 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是来宾市住房和城乡建设局以及来宾市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据

来宾市来华投资区“三产”安置小区工程项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行棚户区改造专项债券项目库，做好入库棚户区改造的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（三期）——2022年广西壮族自治区 政府专项债券（十五期）来宾市西三 “三产”安置小区一期工程 项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

来宾市西三“三产”安置小区一期工程项目专项债券计划发行规模2,900万元，共发行两期。首期已于2019年5月发行900万元，债券发行期限为10年，发行利率为3.77%。二期计划于2022年5月发行2,000万元，债券发行期限为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）来宾市简介。

来宾市是2002年12月28日撤销柳州地区后新成立的地级市，是广西最年轻的地级市之一，下辖兴宾区、象州县、武宣县、忻城县、金秀瑶族自治县和合山市6个县（市、区），总面积1.34万平方公里，总人口270万人，其中，壮、瑶等18个少数民族

人口占 78.1%。地处广西中部，交通便利，高速路网四通八达，高铁可直达全国各大城市。水域面积 297.5 平方公里，是广西最大的水源林保护区。已探明矿藏 38 种，重晶石、锑等 7 种矿藏储量居广西首位，碳酸钙储量达 584.6 亿吨。甘蔗、桑蚕、大米、水果等物产丰富，是全国重要的产糖基地，蔗糖料产量居全国第二，桑园面积居广西第三。大瑶山等旅游资源优势明显，先后荣获“国家森林城市”“广西园林城市”荣誉称号，旅游、康养产业发展前景广阔。2019 年，城镇居民人均可支配收入 34,950 元，同比增长 6.2%，农村居民人均可支配收入 12,810 元，增长 9.0%。建市 17 年来，地区生产总值由 114.7 亿元提高到 654.15 亿元，年均增长 10.5%。是中国重晶石之乡；旅游资源独特，象州温泉富含 24 种对人体有益的微量元素，堪称“中南第一泉”。

（二）来宾市本级财政收支情况。

2019 年至 2021 年，来宾市本级实现一般公共预算收入分别为 11.78 亿元、15.25 亿元和 16.34 亿元；一般公共预算支出分别为 37.37 亿元、38.79 亿元和 46.11 亿元。政府性基金收入分别为 27.37 亿元、12.83 亿元和 34.14 亿元；政府性基金支出分别为 20.06 亿元、23.91 亿元和 39.05 亿元。

来宾市本级 2019-2021 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	11.78	15.25	16.34
一般公共预算支出	37.37	38.79	46.11

政府性基金收入	27.37	12.83	34.14
其中：国有土地使用权出让收入	17.11	12.41	33.70
政府性基金支出	20.06	23.91	39.05
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	18.99	7.29	27.95

（三）项目情况。

1. 项目名称：来宾市西三“三产”安置小区一期工程。
2. 项目业主：来宾市来安房地产开发有限责任公司。
3. 建设地点：来宾市盘古大道与柳来路交叉口东南面。

（四）项目业主介绍。

来宾市来安房地产开发有限责任公司成立于2010年1月7日，公司法定代表人为叶冠华，注册资本为4,737万元人民币。公司所属行业为房地产业，经营范围主要有：房地产开发；房地产咨询；房地产经纪服务；物业服务；建材销售。

（五）项目建设内容。

本项目建设规模和主要建设内容为：用地面积48,988.08平方米，折合73.48亩，共建设安置房户数219户（套），均为联排户型，总建筑面积为74,067.53平方米。配套建设小区内市场、公共管理用房、业务管理用房、社区管理用房、养老设施用房、垃圾转运站、公厕、道路、给排水、消防、供电及绿化等附属设施。

本期专项债券资金主要用于建设以下内容：建设17栋安置房基础设施，配套建设小区公共管理用房、业务管理用房、社区管理用房、养老设施用房、垃圾转运站、公厕、道路、给排水、

消防、供电及绿化等附属设施。

(六) 项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	本项目的建设可以进一步加快来宾市城镇化进程，大幅度改善，提高拆迁居民生活、生活条件，符合城市发展规划需求，且项目获得所在地社会的支持，具有良好的外部设施及环境优势。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目偿债来源为项目运营收入，收入来源相对稳定，偿债风险较低。
建设投资实施方式	说明项目建设和投资实施方式的合规性	项目经市行政主管部门完成项目建设各项审批后实施。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性，投向的合理性	项目总投资 20,388.46 万元，其中：自筹资金 17,488.46 万元，占比 85.78%；专项债券筹资 2,900 万元，占比 14.22%；无其他债务融资。本期专项债券资金计划全部用于项目建设，投向合理。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目资金来源为专项债券及业主自筹。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	

三、经济社会效益分析

(一) 有利于提高居民生活质量，树立城市良好形象。

本项目建成投入使用后，可使来宾市的部分拆迁群众得到妥善安置，保障被拆迁户的居住条件，维护拆迁户的合法权益。从长期来看，安置小区的建设，对城市人口、城区的正规化、规范化的管理，能够起到促进作用，有利于提高城市居民的生活质量，树立良好的地区形象，美化来宾城市风貌。

(二) 有利于改善招商引资环境，促进城市向好发展。

本项目的建设，可以为来宾市今后的城市发展打下坚实的基础，改善来宾市城市居民的居住条件和居住环境，促进来宾市区

的市容、市貌向现代化城市改变、维护来宾市社会安定团结。良好的城市氛围有利于改善招商引资环境，加快来宾市国民经济和社会发展。对把来宾市建设成为新兴的现代化工业城市，区域性贸易中心和广西重要的内河港口城市起到一定的推动作用。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据来宾市发展和改革委员会《关于来宾市西三“三产”安置小区一期工程初步设计的批复》（来发改审批〔2018〕61号），本项目总投资为20,388.46万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	12,735.53	62.46
2	工程建设其他费用	6,464.43	31.71
3	预备费	576.00	2.83
4	建设期利息	612.50	3.00
项目总投资		20,388.46	100.00

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源

来宾市西三“三产”安置小区一期工程项目总投资20,388.46万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金17,488.46万元，资金来源为业主自筹，占比85.78%；

（2）专项债券资金2,900万元，占比14.22%。其中，已发行

900万元，本次拟发行2,000万元。本项目专项债券资金将不作为项目资本金。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2019年	2020年	2021年	2022年
不含专项债券的项目资本金	11,627.04	2,980.96	207.00	2,673.46
专项债券融资	900.00	-	-	2,000.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	12,527.04	2,980.96	207.00	4,673.46

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为39个月，已于2019年10月开工建设，预计于2022年12月底竣工。项目原计划工期16个月，由于征地拆迁难度大及疫情影响，故实际建设周期超出计划建设周期。

单位：人民币万元

类别	2019年	2020年	2021年	2022年
项目建设	12,527.04	2,980.96	207.00	4,673.46

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目预期收入测算。

项目收支预测以2023年为起始年测算。项目主要收入来源于铺面租金收入和停车位收入。

1. 铺面租金收入

根据目前项目总平面图内容及来宾市当前的商铺出租价格进行计算进行测算，项目建筑占地面积为14,148m²，其中商铺面积为7,350.12m²，商铺的出租价格为50元/m²/月，每10年上调

5%，出租率按照第一年 70%，第二年 80%，第三年及以后 90% 计算。专项债券存续期内项目铺面租金收入预计为 8,004.3 万元。

2. 停车位收入

根据目前项目总平面图内容和来宾市目前车位出租价格进行计算，项目设置停车位 677 个，按照 250 元/月/个出租，出租价格每 10 年上调 5% 计算，出租率按照第一年 70%，第二年 80%，第三年及以后 90% 计算。专项债券存续期内项目停车位收入合计为 3,686.27 万元。

3. 物业收入

根据目前项目总平面图内容和来宾市当前的物业费价格进行测算，项目总面积为 73,543.73 m²，物业费按照 0.7 元/m²/月，价格每 10 年上调 5% 计算。专项债券存续期内项目物业收入合计为 1,266.5 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 12,957.07 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	铺面租金收入	停车位收入	物业收入	当年总收入
2023 年	308.71	142.17	61.78	512.66
2024 年	352.81	162.48	61.78	577.07
2025 年	396.91	182.79	61.78	641.48
2026 年	396.91	182.79	61.78	641.48
2027 年	396.91	182.79	61.78	641.48
2028 年	396.91	182.79	61.78	641.48
2029 年	396.91	182.79	61.78	641.48
2030 年	396.91	182.79	61.78	641.48

根据可行性研究报告内容进行测算,管理费用包括办公费、

3. 管理费用

期内本项目所产生的修理费合计约为1,000万元。

根据项目实际进行测算,年均修理费约为50万元,债券存续

2. 修理费

合计约为2,050万元。

20人,按照每年5万元/人的工资福利,每年的人员经费约为100

万元,每10年上涨5%,债券存续期内本项目所产生的职工薪酬

根据项目实际进行测算,项目共有经营管理及运营维护人员

1. 职工薪酬

测算依据如下:

本项目成本主要为职工薪酬、管理费用和税金及附加。具体

(二) 项目预期成本测算。

合计	8,004.30	3,686.27	1,266.50	12,957.07
2012年	416.75	191.93	64.87	673.55
2011年	416.75	191.93	64.87	673.55
2010年	416.75	191.93	64.87	673.55
2009年	416.75	191.93	64.87	673.55
2008年	416.75	191.93	64.87	673.55
2007年	416.75	191.93	64.87	673.55
2006年	416.75	191.93	64.87	673.55
2005年	416.75	191.93	64.87	673.55
2004年	416.75	191.93	64.87	673.55
2003年	416.75	191.93	64.87	673.55
2002年	396.91	182.79	61.78	641.48
2001年	396.91	182.79	61.78	641.48

交通差旅费、培训费等，按职工薪酬的 17% 计算，债券存续期内本项目所产生的日常管理费合计约为 348.5 万元。

4. 税金及附加

因无法得知每个收入项目的成本所能抵扣的进项税，无法测算应交增值税。债券存续期内按照收入的 13% 测算，债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 1,684.39 万元。

综上所述，本期政府专项债券存续期内本项目的总成本合计为 5,082.89 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	修理费	管理费用	税金及附加	当年总成本
2023 年	100.00	50.00	17.00	66.65	233.65
2024 年	100.00	50.00	17.00	75.02	242.02
2025 年	100.00	50.00	17.00	83.39	250.39
2026 年	100.00	50.00	17.00	83.39	250.39
2027 年	100.00	50.00	17.00	83.39	250.39
2028 年	100.00	50.00	17.00	83.39	250.39
2029 年	100.00	50.00	17.00	83.39	250.39
2030 年	100.00	50.00	17.00	83.39	250.39
2031 年	100.00	50.00	17.00	83.39	250.39
2032 年	100.00	50.00	17.00	83.39	250.39
2033 年	105.00	50.00	17.85	87.56	260.41
2034 年	105.00	50.00	17.85	87.56	260.41
2035 年	105.00	50.00	17.85	87.56	260.41
2036 年	105.00	50.00	17.85	87.56	260.41
2037 年	105.00	50.00	17.85	87.56	260.41
2038 年	105.00	50.00	17.85	87.56	260.41
2039 年	105.00	50.00	17.85	87.56	260.41

2040年	105.00	50.00	17.85	87.56	260.41
2041年	105.00	50.00	17.85	87.56	260.41
2042年	105.00	50.00	17.85	87.56	260.41
合计	2050.00	1,000.00	348.50	1,684.39	5,082.89

(三) 项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，来宾市西三“三产”安置小区一期工程预计总收入为12,957.07万元，总成本费用为5,082.89万元，项目预期收益为7,874.18万元。

2. 项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为5,039.3万元，其中专项债券融资本息为5,039.3万元，无其他债务融资本息。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券		其他债务融资				项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
2,900.00	2,139.30	5,039.30	-	-	-	5,039.30

3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.56。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
来宾市西三“三产”安置小区一期工程	7,874.18	5,039.30	1.56
合计	7,874.18	5,039.30	1.56

4. 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	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.43	1.56	1.69
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.59	1.56	1.53

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 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.43，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.53，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。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）规定，各省、自治区、直辖市政府债务限额，由财政部在全国人大或其常委会批准的总限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家宏观调控政策、各地区建设投资需求等提出方案，报国务院批准后下达各省级财政部门。省级财政部门依照财政部下达的限额，提出本地区政府债务安排建议，编制预算调整方案，经省级政府报本级人大常委会批准；根据债务风险、财力状况等因素并统筹本地区建设投资需求提出省本级及所属各市县当年政府债务限额，报省级政府批准后下达各市县各级政府。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方

案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1. 项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2. 项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目

的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1. 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是来宾市住房和城乡建设局以及来宾市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据来宾市西三“三产”安置小区一期工程项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行棚户区改造专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



来宾市来安房地产开发有限责任公司



2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）来宾市沙村“三产”安置小区工程项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

来宾市沙村“三产”安置小区工程项目专项债券计划发行规模3,500万元，共发行一期。一期计划于2022年5月发行，发行期限为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）来宾市简介。

来宾市是2002年12月28日撤销柳州地区后新成立的地级市，是广西最年轻的地级市之一，下辖兴宾区、象州县、武宣县、忻城县、金秀瑶族自治县和合山市6个县（市、区），总面积1.34万平方公里，总人口270万人，其中，壮、瑶等18个少数民族人口占78.1%。地处广西中部，交通便利，高速路网四通八达，高铁可直达全国各大城市。水域面积297.5平方公里，是广西最

大的水源林保护区。已探明矿藏 38 种，重晶石、锑等 7 种矿藏储量居广西首位，碳酸钙储量达 584.6 亿吨。甘蔗、桑蚕、大米、水果等物产丰富，是全国重要的产糖基地，蔗糖料产量居全国第二，桑园面积居广西第三。大瑶山等旅游资源优势明显，先后荣获“国家森林城市”“广西园林城市”荣誉称号，旅游、康养产业发展前景广阔。2019 年，城镇居民人均可支配收入 34,950 元，同比增长 6.2%，农村居民人均可支配收入 12,810 元，增长 9.0%。建市 17 年来，地区生产总值由 114.7 亿元提高到 654.15 亿元，年均增长 10.5%。是中国重晶石之乡；旅游资源独特，象州温泉富含 24 种对人体有益的微量元素，堪称“中南第一泉”。

（二）来宾市本级财政收支情况。

2019 年至 2021 年，来宾市本级实现一般公共预算收入分别为 11.78 亿元、15.25 亿元和 16.34 亿元；一般公共预算支出分别为 37.37 亿元、38.79 亿元和 46.11 亿元。政府性基金收入分别为 46.11 亿元、12.83 亿元和 34.14 亿元；政府性基金支出分别为 20.06 亿元、23.91 亿元和 39.05 亿元。

来宾市本级 2019-2021 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	11.78	15.25	16.34
一般公共预算支出	37.37	38.79	46.11
政府性基金收入	27.37	12.83	34.14
其中：国有土地使用权出让收入	17.11	12.41	33.70
政府性基金支出	20.06	23.91	39.05

其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	18.99	7.29	27.95
---------------------	-------	------	-------

（三）项目情况。

1. 项目名称：来宾市沙村“三产”安置小区。
2. 项目业主：来宾市来安房地产开发有限责任公司。
3. 建设地点：来宾市中南大道与翠屏东路交叉口西南角。

（四）项目业主介绍。

来宾市来安房地产开发有限责任公司（简称来安房开）系广西来宾城建投资集团有限公司投资组建的国有独资公司，成立于2010年1月7日，公司注册资本金3000万元，公司按照现代企业制度的规范组建运行，人员编制采用聘用制，人员编制为32人。公司的经营范围主要有：房地产开发咨询服务，房地产商品交易居间、代理服务以及房屋建筑、建材销售等。

公司投资开发建设的项目有：1. 投资73572万元、建筑面积为340613 m²的滨江园居住小区改造建设工程，该项目为公司自营项目。2. 投资7867.51万元、建筑面积54886.30 m²的来宾市安置小区一区一期1#楼工程；投资9797.85万元、建筑面积46646.29 m²的来宾市安置小区一区一期2、3#楼工程；投资51474.40万元、建筑面积179734.66 m²的来宾市安置小区一区二期工程；目前该项目已经竣工并移交兴宾区征地搬迁办。3. 投资88206.31万元、建筑面积322453.5m²的来宾市安置小区三区一期工程；目前该项目在建。公司秉承“以质量求生存，以信誉求发展”的经营宗旨，坚持“以人为本，以质量为生命，追求卓

越，努力打造精品安置三产用房，为来宾人民创造一流的生活环境”的经营理念，发扬“诚信、规范、高效、优质、和谐”的企业精神，不断强化内部管理，推进改革整顿，发展壮大企业。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设以下内容：建设 35 栋安置房基础设施，配套建设小区综合楼 1 栋、道路、给排水，消防、供电及绿化等附属设施。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	<p>（一）项目建设是进一步加快来宾市城镇化进程的需要。来宾市是一个新兴的城市，目前正处于快速发展阶段。随着城市的不断发展壮大，城市面貌也在不断改善。随着城市的快速发展，大规模的道路修建，新城区兴建及旧城改造项目的不断推进，不可避免的涉及到一系列的居民拆迁问题。因此，安置小区的修建在城市的快速发展和扩张中就凸显出它的重要性和必要性。</p> <p>（二）项目的实施可以大幅度改善、提高拆迁居民生活、生活条件。目前来宾市兴宾区还有部分困难家庭建筑面积狭小，住房结构性矛盾比较突出，商品住房价格上涨过快，影响了人民群众的切身利益。本项目建成后，不仅解决了拆迁户的住房问题，同时也解决了部分拆迁户家庭住房环境差的状况，逐步改善其生活条件。</p> <p>（三）项目的建设有利于盘活土地资产，充分利用土地资源。</p>
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目偿债来源为商铺出租收入、停车位收入和物业收入，收入来源相对稳定，偿债风险较低。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目已获得发改立项批复、选址意见书、环评批复等合规性文件。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目总投资 28,116 万元，其中不含专项债券的项目资本金 24,616.13 万元，占 87.55%；专项债券筹资 3,500 万元，占 12.45%。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数	收入预测主要依据项目可行性研究报告

	据来源	
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

(一) 项目建设是进一步加快来宾市城镇化进程的需要，为解决居民拆迁问题。

来宾市是一个新兴的城市，目前正处于快速发展阶段。随着城市的不断发展壮大，城市面貌也在不断改善。随着城市的快速发展，大规模的道路修建、新城区兴建及旧城改造项目的不断推进，不可避免的涉及到一系列的居民拆迁问题。因此，安置小区的修建在城市的快速发展和扩张中就凸显出它的重要性和必要性。

(二) 项目的实施可以大幅度改善、提高拆迁居民生活、生活条件。

住房问题是重要的民生问题，直接关系到老百姓生活水平的提高和生活质量的改善。目前来宾市兴宾区还有部分困难家庭建筑面积狭小，住房结构性矛盾比较突出，商品住房价格上涨过快，影响了人民群众的切身利益。本项目建成后，不仅解决了拆迁户的住房问题，同时也解决了部分拆迁户家庭住房环境差的状况，逐步改善其生活条件，是全面建设小康社会的客观需要，是促进房地产市场健康发展的重要途径，也是深入贯彻落实科学发展观、促进社会和谐的重要内容。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《来宾市发展和改革委员会关于市沙村“三产”安置小区工程初步设计的批复》（来发改审批〔2018〕211号），本项目总投资为28,116.13万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	工程费用	24,409.91	86.82
2	建设工程其他费用	2,094.42	7.45
3	预备费	795.13	2.83
4	建设期利息	816.67	2.90
项目总投资		28,116.13	100.00

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源

来宾市沙村“三产”安置小区工程项目总投资28,116.13万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金24,616.13万元，资金来源为财政拨款、企业自筹及银行贷款，占比87.55%；

（2）专项债券资金3,500万元，占比12.45%，其中已发行0万元，本次拟发行3,500万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%；

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2019	2020年	2021年	2022年
----	------	-------	-------	-------

不含专项债券的项目资本金	848.00	3,888.00	17,644.13	2,236.00
专项债券融资	-	-	-	3,500.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	848.00	3,888.00	17,644.13	5,736.00

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为 39 个月，已于 2019 年 10 月开工建设，预计于 2022 年 12 月竣工。项目原计划工期 16 个月，由于征地拆迁难度大及疫情影响，故实际建设周期超出计划建设周期。

单位：人民币万元

类别	2019	2020 年	2021 年	2022 年
项目建设	848.00	3,888.00	17,644.13	5,736.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以 2023 年为起始年测算。项目主要收入来源于商铺收入、停车费收入和物业费收入。

1. 商铺收入

根据项目总建设内容和来宾市当前商铺出售价格进行测算，商铺的面积为 7516.67 平方米，由于地理位置较好，并且处于未来规划商圈之内，商铺的出租价格为 40 元/平方米/月，假设第一年出租率 70%，第二年 80%，第三年 90%，第四年往后出租率 95%，每 10 年上涨 10%。债券存续期内本项目所产生的商铺出租收入合计约为 7,035.60 万元。

2. 停车费收入

根据项目总建设内容和来宾市当前商铺出售价格进行测算，停车费测算如下：547个车位，300元/月/个，假设第一年出租率70%，第二年80%，第三年90%，第四年往后出租率95%，按照每10年上涨15%计算。债券存续期内本项目所产生的停车费合计约为3,933.48万元。

3. 物业费收入

根据项目总建设内容和来宾市当前商铺出售价格进行测算，物业费收入测算如下：物业费为0.7元/平方/月，安置面积为183136.86平方米，假设第一年出租率70%，第二年80%，第三年90%，第四年往后出租率95%，每10年上涨10%。债券存续期内本项目所产生的物业费合计约为2,999.78万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为13,968.86万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	商铺收入	停车费收入	物业费收入	当年总收入
2023年	252.56	137.84	107.68	498.09
2024年	288.64	157.54	123.07	569.24
2025年	324.72	177.23	138.45	640.40
2026年	342.76	187.07	146.14	675.98
2027年	342.76	187.07	146.14	675.98
2028年	342.76	187.07	146.14	675.98
2029年	342.76	187.07	146.14	675.98
2030年	342.76	187.07	146.14	675.98
2031年	342.76	187.07	146.14	675.98
2032年	342.76	187.07	146.14	675.98

2033年	377.04	215.14	160.76	752.93
2034年	377.04	215.14	160.76	752.93
2035年	377.04	215.14	160.76	752.93
2035年	377.04	215.14	160.76	752.93
2037年	377.04	215.14	160.76	752.93
2038年	377.04	215.14	160.76	752.93
2039年	377.04	215.14	160.76	752.93
2040年	377.04	215.14	160.76	752.93
2041年	377.04	215.14	160.76	752.93
2042年	377.04	215.14	160.76	752.93
合计	7,035.60	3,933.48	2,999.78	13,968.86

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为税金及附加、职工薪酬、水电费用和管理费用。具体测算依据如下：

1. 职工薪酬

根据项目总建设内容和来宾市当前商铺出售价格进行测算，项目共有经营管理及运营维护人员 20 人，按照平均每月 4000 元/人的工资测算，此后每 10 年上涨 10%，债券存续期内本项目所产生的职工薪酬合计约为 2,016 万元。

2. 税金及附加

根据项目总建设内容和来宾市当前商铺出售价格进行测算，税金及附加按照销售收入的 13% 测算，每 10 年上涨 5%。债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 1,778.42 万元。

3. 水电费用

根据项目总建设内容和来宾市当前商铺出售价格进行测算，水电费每年约为 50 万元，债券存续期内本项目所产生的水电费合计约为 1,000 万元。

4. 管理费用

根据项目总建设内容和来宾市当前商铺出售价格进行测算，管理费用包括日常办公费，每年的管理费用约为 12 万元，债券存续期内本项目所产生的日常管理费合计约为 252 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 5,046.42 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	职工薪酬	税金及附加	水电费用	管理费用	当年总成本
2023 年	96.00	64.75	50.00	12.00	222.75
2024 年	96.00	74.00	50.00	12.00	232.00
2025 年	96.00	83.25	50.00	12.00	241.25
2026 年	96.00	83.25	50.00	12.00	241.25
2027 年	96.00	83.25	50.00	12.00	241.25
2028 年	96.00	83.25	50.00	12.00	241.25
2029 年	96.00	83.25	50.00	12.00	241.25
2030 年	96.00	83.25	50.00	12.00	241.25
2031 年	96.00	83.25	50.00	12.00	241.25
2032 年	96.00	83.25	50.00	12.00	241.25
2033 年	105.60	97.37	50.00	13.20	266.17
2034 年	105.60	97.37	50.00	13.20	266.17
2035 年	105.60	97.37	50.00	13.20	266.17
2035 年	105.60	97.37	50.00	13.20	266.17
2037 年	105.60	97.37	50.00	13.20	266.17

2038年	105.60	97.37	50.00	13.20	266.17
2039年	105.60	97.37	50.00	13.20	266.17
2040年	105.60	97.37	50.00	13.20	266.17
2041年	105.60	97.37	50.00	13.20	266.17
2042年	105.60	97.37	50.00	13.20	266.17
合计	2,016.00	1,778.42	1,000.00	252.00	5,046.42

(三) 项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，来宾市沙村“三产”安置小区工程项目预期总收入为13,968.86万元，预期总成本为5,046.42万元，项目总收益为8,922.44万元。

2. 项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为6,335万元，其中专项债券融资本息为6,335万元，其他债务融资本息金额为0万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
3,500.00	2,835.00	6,335.00	-	-	-	6,335.00

3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.41。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
来宾市沙村“三产”安置小区工程	8,922.44	6,335.00	1.41

4. 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	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.30	1.41	1.52
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.43	1.41	1.38

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 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.3，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.38，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常务委员会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十一条规定，省级财政部门在财政部下达的本地区专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑本地区公益性项目建设需求等，提出省本级及所辖各市县当年专项债务限额方案，报省、自治区、直辖市政府批准后下达市县级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、

直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1. 项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2. 项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不

善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

1. 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是来宾市住房和城乡建设局以及来宾市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据来宾市沙村“三产”安置小区工程项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库社会领域专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



来宾市来安房地产开发有限责任公司



附件 2-11

2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（三期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（十五期）崇左市棚户区改造项目实施方案



2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（三期）——2022年广西壮族自治区 政府专项债券（十五期）崇左市城区 棚户区改造项目城北棚改区安置点 一期工程项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

崇左市城区棚户区改造项目城北棚改区安置点一期工程专项债券计划发行规模10,000万元，共发行二期。本期计划于2022年5月发行2,100万元；二期计划于2022年发行7,900万元，发行期限均为20年，后五年分期等额还本，测算利率均为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本，每年还本420万元，已偿还本金部分不再计息。

二、项目基本情况

（一）崇左市简介。

崇左市为广西壮族自治区所辖地级市，位于广西壮族自治区西南部，东及东南部接南宁市、钦州市，北邻百色市，西与越南接壤，是广西边境线陆路最长的地级市，总面积17,440平方公里。

崇左市是全国壮族人口比例最高的城市。崇左是一块富有光荣革命传统的红色热土，是邓小平等老一辈无产阶级革命家早期活动的地区之一，是红八军的故乡。

崇左市是中国通往东盟最便捷的陆路大通道，是中越“两廊一圈”和“南宁—新加坡经济走廊”的重要节点城市、广西北部湾经济区城市之一，设有国家一类口岸 3 个、二类口岸 4 个、边民互市点 13 个，是中国边境口岸最多的城市。

（二）崇左市财政收支情况。

2018 年至 2020 年，崇左市本级实现一般公共预算收入分别为 5.93 亿元、7.7 亿元和 7.61 亿元；一般公共预算支出分别为 68.06 亿元、71.76 亿元和 53.79 亿元。政府性基金收入分别为 54.54 亿元、14.86 亿元和 16.2 亿元；政府性基金支出分别为 19.2 亿元、19.88 亿元和 22.73 亿元。

崇左市 2018-2020 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
一般公共预算收入	5.93	7.70	7.61
一般公共预算支出	68.06	71.76	53.79
政府性基金收入	54.54	14.86	16.20
其中：国有土地使用权出让收入	54.15	14.22	15.59
政府性基金支出	19.20	19.88	22.73
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	15.60	3.63	1.82

（三）项目情况。

1. 项目名称：崇左市城区棚户区改造项目城北棚改区安置点一期工程。

2. 项目业主：崇左市城鑫建设投资有限公司。

3. 建设地点：北纬二路以南，北纬三路以北，东临园区重一路，东面紧邻广西理工职业技术学院城北校区。

（四）项目业主介绍。

崇左市城鑫建设投资有限公司成立于2018年7月9日，注册资本为1000万元人民币，是崇左市国资委设立的广西崇左市城市建设投资发展集团有限公司的全资子公司，所属行业为批发业，经营范围包含：对棚户区改造项目开发的投資；对水利基础设施开发的投資；对边境城镇及口岸工程项目开发的投資；土地开发；房地产开发（凭资质证开展经营活动）；建筑材料（木材和危险化学品除外）销售等。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设崇左市城区棚户区改造项目城北棚改区安置点一期工程，项目拟建总建筑面积为389,037.45平方米，地上建筑面积319,946.01平方米，其中：住宅建筑面积312,981.11平方米，架空层建筑面积5,593.29平方米，物业管理、社区服务用房建筑面积1,040.49平方米，消防控制室建筑面积31.28平方米，公厕建筑面积63.24平方米，值班室面积45平方米，地下室楼梯间面积191.6平方米，地下建筑面积69,091.44平方米。建设内容为主体工程、地下室、附属设施工程、供配电、供排水、设备安装等工程。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求

评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	项目建设是解决崇左市棚户区（城中村）改造住房需求的迫切需要；项目建设是响应自治区政策，积极促进城市配套基础设施完善的具体表现；项目建设是崇左市提升城镇化质量，积极参与“一带一路”建设，加快实现“两加”“两成”目标的重要突破口。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目用于融资平衡的项目收益对政府专项债券本息覆盖倍数的9.05倍，项目能够实现收益与融资平衡。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	传统自建。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	本项目总投资150,598万元，项目资金来源如下： （1）不含专项债券的项目资本金140,598万元，资金来源为业主自筹及上级补助资金，占比93.36%； （2）专项债券资金10,000万元，占比6.64%。 本项目发行债券，符合国家及地方债券发行的规定，是合理可行的。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目收支预测以2023年为起始年测算，项目主要收入来源于商品房、安置房（限价房）及可转商住宅销售收入；地下室车位出售收入；地下室车位及地面车位出租收入；物业管理费收入；其他收入等，预期总收入为189,111.51万元。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

（一）项目建设是解决崇左市棚户区（城中村）改造住房需求的迫切需要。

崇左市近年经济、文化保持平稳较快发展，城市建设和中心城区的改造步伐日益加快，江州区的新型城镇化更是走在全市前列。城北片区位于江州区范围内，往西北方向依次坐落中信大锰崇左产业园、锰铝科技产业园、湘桂循环经济产业园、崇左市江州区经济产业园新河片区等工业园区，因此，作为崇左市依托园区优势打造的新城区，棚户区（城中村）改造的推进显得更为必要和迫切。

自 2013 年国家开发银行加大对广西棚户区改造的贷款支持以来，崇左市棚户区改造已全面加速，崇左市城市棚户区改造项目（一期）正在建设，但棚户区改造住房总体供应仍有较大缺口，城北区作为新城区，棚户区（城中村）改造住房建设量更是明显无法满足大部分中低收入、贫困家庭的住房需求。群众对住房质量、小区环境、配套设施等各方面都有良好保障的棚户区（城中村）改造小区的渴望依旧迫切。

项目的建成，将为城北片区解决一部分中低收入、贫困家庭对棚户区（城中村）改造住房的迫切需求，有利于加快解决该部分群众住房困难，提升住房水平，缩小保障性住房供应缺口。

（二）项目建设是响应自治区政策，积极促进城市配套设施完善的具体表现。

对群众而言，居住环境不仅指住宅小区内的生活配套，小区周边的城市基础配套完善水平直接影响小区居民的居住舒适度，城市道路和公共交通等基础设施配套直接关系到居民出行、生活等方方面面，故城市配套设施是否完善也成为城市规划地块是否实现其规划目标的重要体现。根据《广西壮族自治区住房和城乡建设厅 广西壮族自治区财政厅关于大力推进 2018 年棚户区改造工作的通知》（桂建保〔2017〕23 号），明确将加大棚户区改造政策支持力度，加大配套设施建设投入，对规模以上市县棚户区改造项目配套设施建设，棚户区改造小区红线范围内的配套设施投资补助不低于设施总投资的 80%，小区红线

范围外的配套基础设施投资补助不低于设施总投资的 30%。

项目的建设，不仅能解决一部分中低收入群众的住房困难，更能同步解决被改造区域脏乱差面貌和基础设施落后的现状，加快城中村改造，完善城市功能，提升城市品位，加大新型城镇化覆盖面。

（三）项目建设是崇左市提升城镇化质量，积极参与“一带一路”建设，加快实现“两加”“两成”目标的重要突破口。

近年来，崇左市抢抓机遇再开放强落实，积极参与“一带一路”建设，同时提出崇左陆路大通道的总体目标是“两加两成”：加力开放合作、加快南崇经济带建设，把崇左建设成为面向东盟开放合作的新高地，成为提升广西沿边开放水平的桥头堡。

为融入“一带一路”建设，实现“两加两成”目标，崇左必须进一步加快城镇化步伐，提高城市硬件设施水平，同时改善部分区域脏、乱、差的城镇面貌，提升城镇化质量，保证自身的城市功能完善、投资环境良好，才能进一步促进东盟开放合作，带动经济发展。项目的建设，是崇左利用好城市（镇）化的双刃剑，通过棚户区（城中村）改造推动城镇发展，妥善处理好经济建设与民生保障、社会稳定的平衡，促进经济社会协调发展，加快实现“两加”“两成”目标的重要突破口的重要突破口。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据崇左市发展和改革委员会《关于崇左市城区棚户区改造项目城北棚改区安置点一期工程可行性研究报告的批复》（崇发改投资〔2019〕59号），本项目总投资为150,598万元。

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额	占总投资比例（%）
1	建筑安装工程费用	106,830.00	71.52
2	工程建设其他费用	26,256.00	16.42
3	预备费	10,647.00	4.40
4	建设期利息	6,865.00	7.66
项目总投资		150,598.00	100.00

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源

崇左市城区棚户区改造项目城北棚改区安置点一期工程总投资150,598万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金140,598万元，资金来源为业主自筹及上级补助资金，占比93.36%；

（2）专项债券资金10,000万元，占比6.64%，其中已发行0万元，本次拟发行2,100万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%；

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2019年	2020年	2021年	2022年
不含专项债券的项目资本金	31,511.11	31,131.28	40,144.84	37,810.77

专项债券融资	-	-	-	10,000.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	31,511.11	31,131.28	40,144.84	47,810.77

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为 36 个月，已于 2019 年 12 月开工建设，预计于 2022 年 12 月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2019 年	2022 年	2021 年	2022 年
项目建设	31,511.11	31,131.28	40,144.84	47,810.77

五、项目预期收益及融资平衡情况

(一) 项目预期收入测算。

项目收支预测以 2023 年为起始年测算。项目主要收入来源于商品房、安置房（限价房）及可转商用住宅销售收入、地下室车位出售收入、地下室车位及地面车位出租收、物业管理费收入、其他收入等。具体测算依据如下：

1. 商品房、安置房（限价房）及可转商用住宅销售收入

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目商品房售价为 5,400 元/平方米，安置房（限价房）按商品房均价的九折水平即 4,860 元/平方米对拆迁户销售，余量可对外销售，少量可转商用的住宅售价为 17,000 元/平方米。则项目商品房、安置房（限价房）及可转商用的住宅销售收入如下：

序号	子项名称	类型	销售面积（平方米）	销售均价（元/平方米）	合计（万元）
1	A 工程	高层住宅	123,470.56	4,860.00	60,006.69

序号	子项名称	类型	销售面积 (平方米)	销售均价 (元/平方米)	合计 (万元)
2		低层住宅	58,632.27	4,860.00	28,495.28
3	小计	-	182,102.83	-	88,501.97
4	B工程	高层住宅	99,374.31	5,400.00	53,662.13
5		低层住宅	28,178	4,860.00	13,694.50
6		低层可转商用住宅	3,325.97	17,000.00	5,654.15
7	小计	-	130,878.28	-	73,010.78
8	合计	-	312,981.11	-	161,512.75

销售收入参照入住完成度,在建成后三年内分别按 65%、20%、15%分摊,则债券存续期内本项目所产生的商品房、安置房(限价房)及可转商用住宅销售收入合计约为 161,512.75 万元。

2. 地下室车位出售收入

根据可行性研究报告内容进行测算,项目拟将 70%的地下室车位(即 1,340 个)按 10 万元/个的价格对安置住户售出,车位收入参照入住完成度,分别按 65%、20%、15%分摊,债券存续期内本项目所产生的地下室车位出售收入合计约为 13,400 万元。

3. 地下室车位及地面车位出租收入

根据可行性研究报告内容进行测算,项目建成后,拟将剩余 30%地下室车位(即 574 个)及 70%的地面生态停车位(即 342 个)分别以每车位 300 元/月、160 元/月的价格出租。出租收入按建成后三年内,参照入住度,分别按 65%、85%、100%计算,建成第三年及以后按 100%计算。债券存续期内本项目所产生的地下室车位及地面车位出租收入合计约为 5,037.56 万元。

4. 物业管理费收入

根据可行性研究报告内容进行测算，本项目除物业管理、社区服务用房及公厕之外，运营期每月将收取一定的物业管理费，以维持项目日常的物业服务支出，考虑物业费为每月1元/平方米，物业费计费面积合计为387,665.84平方米。物业管理费建成后三年内，参照入住完成度，分别按65%、85%、100%计算，建成第三年及以后按100%计算。债券存续期内本项目所产生的物业管理费收入合计约为8,606.2万元。

5. 其他收入

根据可行性研究报告内容进行测算，小区以现代化标准建设，依托工业产业园发展优势，待项目投入运营后，临近配套服务的空旷场地可用于租赁做为临时户外宣传等活动场地，该部分收入预计每年约30万元。其他收入建成后三年内，参照入住完成度，分别按65%、85%、100%计算，建成第三年及以后按100%计算。债券存续期内本项目所产生的其他收入合计约为555万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为189,111.51万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	商品房、安置房 (限价房)及可 转商用住宅销 售收入	地下室车位出 售收入	地下室车位及 地面车位出租 收入	物业管理 费收入	其他收入	当年总收入
2023年	104,983.29	8,710.00	177.00	302.38	19.50	114,192.17
2024年	32,302.55	2,680.00	231.46	395.42	25.50	35,634.93
2025年	24,226.91	2,010.00	272.30	465.20	30.00	27,004.41
2026年	-	-	272.30	465.20	30.00	767.50

2027年	-	-	272.30	465.20	30.00	767.50
2028年	-	-	272.30	465.20	30.00	767.50
2029年	-	-	272.30	465.20	30.00	767.50
2030年	-	-	272.30	465.20	30.00	767.50
2031年	-	-	272.30	465.20	30.00	767.50
2032年	-	-	272.30	465.20	30.00	767.50
2033年	-	-	272.30	465.20	30.00	767.50
2034年	-	-	272.30	465.20	30.00	767.50
2035年	-	-	272.30	465.20	30.00	767.50
2036年	-	-	272.30	465.20	30.00	767.50
2037年	-	-	272.30	465.20	30.00	767.50
2038年	-	-	272.30	465.20	30.00	767.50
2039年	-	-	272.30	465.20	30.00	767.50
2040年	-	-	272.30	465.20	30.00	767.50
2041年	-	-	272.30	465.20	30.00	767.50
合计	161,512.75	13,400.00	5,037.56	8,606.20	555.00	189,111.51

(二) 项目预期成本测算。

项目主要成本来源于销售费用、水电费用支出、工资及福利费支出、维护修理费用支出、不可预见费和税金及附加。具体测算依据如下：

1. 销售费用

根据可行性研究报告内容进行测算，销售费用系支付项目建成后销售推广、招商招租期间产生的推广宣传费用，参考同类型项目水平，以销售收入2%计取，建成后三年内分别按销售份额65%、20%、15%分摊，则债券存续期内本项目所产生的销售费用合计约为3,230.26万元。

2. 水电费用支出

根据可行性研究报告内容进行测算，项目建成后，出租部分水电费用由各户自行承担，本预测只考虑物业管理用房、室外绿化等附属部分的水电费用。

崇左市用电价格在 0.9094 元/千瓦时(综合考虑枯水期和丰水期电价)，用水价格为 3.4 元/立方米，则预计每年水电年费用约为 60 万元。则债券存续期内本项目所产生的水电费用支出合计约为 1,140 万元。

3. 工资及福利费支出

根据可行性研究报告内容进行测算，参考崇左市住房保障和房产管理局现行职工工资水平估算，项目建成后拟组建 20 人的物业管理部门，每人每月工资约为 2,500 元，员工福利以工资的 15% 计取。债券存续期内本项目所产生的工资及福利费支出合计约为 1,311 万元。

4. 维护修理费用支出

根据可行性研究报告内容进行测算，项目运营期间，售出部分的维护修理费用基本由各户自行承担，本预测只考虑室外配套设施等附属建筑部分的维护修理费用，预计每年为 80 万元，则债券存续期内本项目所产生的维护修理费用支出约为 1,520 万元。

5. 不可预见费

根据可行性研究报告内容进行测算，该费用系项目运营期不

可预见的办公、接待等费用，预计每年为 20 万元，债券存续期内本项目所产生的不可预见费合计约为 380 万元。

6. 税金及附加

根据可行性研究报告内容我国现行税法规定进行测算，本项目增值税税率按综合税率 5% 计算，城市维护建设税率按 7% 计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按 5% 计算，土地增值税税率按综合税率 5% 计算，则债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 17,776.98 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 25,358.24 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	销售费用	水电费用支出	工资及福利费支出	维护修理费用支出	不可预见费	税金及附加	总成本
2023 年	2,099.67	60.00	69.00	80.00	20.00	11,089.45	13,418.12
2024 年	646.05	60.00	69.00	80.00	20.00	3,438.75	4,313.80
2025 年	484.54	60.00	69.00	80.00	20.00	2,593.90	3,307.44
2026 年	-	60.00	69.00	80.00	20.00	40.93	269.93
2027 年	-	60.00	69.00	80.00	20.00	40.93	269.93
2028 年	-	60.00	69.00	80.00	20.00	40.93	269.93
2029 年	-	60.00	69.00	80.00	20.00	40.93	269.93
2030 年	-	60.00	69.00	80.00	20.00	40.93	269.93
2031 年	-	60.00	69.00	80.00	20.00	40.93	269.93
2032 年	-	60.00	69.00	80.00	20.00	40.93	269.93
2033 年	-	60.00	69.00	80.00	20.00	40.93	269.93
2034 年	-	60.00	69.00	80.00	20.00	40.93	269.93
2035 年	-	60.00	69.00	80.00	20.00	40.93	269.93
2036 年	-	60.00	69.00	80.00	20.00	40.93	269.93
2037 年	-	60.00	69.00	80.00	20.00	40.93	269.93
2038 年	-	60.00	69.00	80.00	20.00	40.93	269.93
2039 年	-	60.00	69.00	80.00	20.00	40.93	269.93
2040 年	-	60.00	69.00	80.00	20.00	40.93	269.93

2041年	-	60.00	69.00	80.00	20.00	40.93	269.93
合计	3,230.26	1,140.00	1,311.00	1,520.00	380.00	17,776.98	25,358.24

(三) 项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，崇左市城区棚户区改造项目城北棚改区安置点一期工程预期总收入为 189,111.51 万元，预期总成本为 25,358.24 万元，预期总收益为 163,753.27 万元。

2. 项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 18,100 万元，其中专项债券融资本息为 18,100 万元，其他债务融资本息金额为 0 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
10,000.00	8,100.00	18,100.00	-	-	-	18,100.00

3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 9.05。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
崇左市城区棚户区改造项目城北棚改区安置点一期工程	163,753.27	18,100.00	9.05
合计	163,753.27	18,100.00	9.05

4. 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	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	8.57	9.05	9.52
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	9.12	9.05	8.98

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 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 8.57，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 8.98，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。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，设区的市、自治州，县、自治县、不设区的市、市辖区政府（以下简称市县级政府）确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）规定，各省、自治区、直辖市政府债务限额，由财政部在全国人大或其常委会批准的总限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家宏观调控政策、各地区建设投资需求等提出方案，报国务院批准后下达各省级财政部门。省级财政部门依照财政部下达的限额，提出本地区政府债务安排建议，编制预算调整方案，经省级政府报本级人大常委会批准；根据债务风险、财力状况等因素并统筹本地区建设投资需求提出省本级及所属各市县当年政府债务限额，报省级政府批准后下达各市县各级政府。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

1. 项目建设风险。如果发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，可能导致项目不能按期完工。

2. 项目运营风险。如果发生政策调整或者项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

(三) 项目风险管理措施。

1. 《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。经广西壮族自治区人民政府批准，广西壮族自治区财政厅印发《广西壮族自治区地方政府性债务风险应急处置预案》，建立广西壮族自治区人民政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3. 在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是崇左市住房和城乡建设局以及崇左市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照崇左市城区棚户区改造项目城北棚改区安置点一期工程项目工作要求并根据崇左市城区棚户区改造项目城北棚改区安置点一期工程建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库崇左市城区棚户区改造项目城北棚改区安置点一期工程项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

崇左市财政局
2022年5月8日



崇左市城鑫建设投资有限公司
2022年5月8日

