

附件 2-1

**2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项
债券（四期）——2022 年广西壮族自治区
政府专项债券（二十六期）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（四期）——2022 年广西壮族自治区 政府专项债券（二十六期）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 5,000 万元已于 2022 年 5 月发行，债券发行期限 20 年，发行利率为 3.32%。三期计划于 2022 年 6 月发行 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。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8,000万元，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，马渭片区安置区计划建设安置房 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 75,508 万元，其中专项债券融资本息为 75,508 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	32,508.00	75,508.00	-	-	-	75,508.00

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 1.26。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	75,508.00	1.26
合计	95,114.28	75,508.00	1.26

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	1.18	1.26	1.33
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.27	1.26	1.25

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 1.18，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 1.25，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。



附件 2-2

2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（四期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（二十六期）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（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十六期）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。首期已于 2022 年发行 5,000 万元，发行期限为 20 年（后五年分期还本），发行利率为 3.32%；二期（本期）计划于 2022 年发行 1,400 万元，发行期限为 20 年（后五年分期还本），三期计划于 2023 年发行 1,100 万元，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）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，对国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 22,742.35 万元，预期总成本为 4,578.58 万元，项目总收益为 18,163.77 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 12,612 万元，其中债券本金为 7,500 万元，利息为 5,112 万元。 3. 融资平衡情况：针对专项债券的还本付息情

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		况，可用于覆盖本项目的总债务融资本息的收益为 18,163.77 万元，项目总债务融资本息为 12,612 万元，因此，项目总债务融资本息覆盖倍数为 1.44。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，确保建设出资方式、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 22,742.35 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 5,000 万元，本次拟发行 1,400 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 2,396.59 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 22,742.35 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	2,396.59	960.00	57.29	3,413.88
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

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
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	2,396.59	19,200.00	1,145.76	22,742.35

（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
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

时间	人员经费支出	修理费	税金及附加	当年总成本
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 22,742.35 万元，预期总成本为 4,578.58 万元，项目总收益为 18,163.77 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 12,612 万元，其中专项债券融资本息为 12,612 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	5,112.00	12,612.00	-	-	-	12,612.00

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
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	18,163.77	12,612.00	1.44

合计	18,163.77	12,612.00	1.44
----	-----------	-----------	------

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	1.35	1.44	1.53
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	1.43

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 1.35，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 1.43，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

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 2-3

2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十六期）贵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（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十六期）贵港市港城棚户区改造项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

贵港市港城棚户区改造项目专项债券计划发行规模 32,000 万元，共发行三期。首期 12,000 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 10,000 万元已于 2020 年发行，债券发行期限 15 年，发行利率为 3.67%；三期 10,000 万元计划于 2022 年发行，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）贵港市简介。

贵港市位于广西东南部、珠江流域干线西江中游，下辖桂平市、平南县、港北区、港南区、覃塘区，总面积 10,602 平方公里，其中市中心城区建成区面积 73.1 平方公里；全市总人口 555.71 万，人口密度约为每平方公里 413 人。贵港自古以来遍种荷花，花香四溢，此有“荷城”之美称。

贵港区位优势得天独厚。贵港面向粤港澳、靠大西南、南出北部湾,地处华南、西南及珠三角、北部湾经济圈的结合部,是“海上丝绸之路”起点城市和珠江-西江经济带战略重要节点城市之一。贵港交通便捷,贵港公路、铁路、水路纵横交错,实现县县通高速公路、高速铁路、等级航道。贵港,贵在有港,福在西江。贵港因江而名、因江而兴。西江黄金水道贯穿全境,辖区内航道一年四季可通行 2,000 吨级船舶。贵港是全国内河主要港口之一,是广西内河港口机械化程度最高的港口,也是大西南地区东向出海最便捷的通道。贵港是新兴的工业城市,2017 年,全市工业总产值突破千亿元,达 1,182.25 亿元,增长 19.5%;工业增加值同比增长 12.2%,排名全区第二。

贵港是资源丰富的大市。境内河流密布,水能总蕴藏量达 210 万千瓦以上,投资达 330 亿元的珠江流域防洪控制性枢纽工程、珠江-西江经济带标志性工程——大藤峡水利枢纽工程已全面开工建设。具有开发价值的矿产资源有 40 多种,其中三水铝储量达 2.2 亿吨以上,居全国前列。市森林覆盖率达 46.3%。

（二）贵港市财政收支情况。

2019 年至 2021 年,贵港市实现一般公共预算收入分别为 62.69 亿元、75.27 亿元和 85.65 亿元;一般公共预算支出分别为 293.09 亿元、306.9 亿元和 292.57 亿元。政府性基金收入分别为 99.16 亿元、83.15 亿元和 51.8 亿元;政府性基金支出分别为 82.8 亿元、99.34 亿元和 49.6 亿元。

贵港市 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	62.69	75.27	85.65
一般公共预算支出	293.09	306.90	292.57
政府性基金收入	99.16	83.15	51.80
其中：国有土地使用权出让收入	96.12	79.82	47.52
政府性基金支出	82.80	99.34	49.6
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	49.20	46.42	13.86

（三）项目情况。

1. 项目名称：贵港市港城棚户区改造项目。
2. 项目业主：广西贵港市城市投资发展集团有限公司。
3. 建设地点：贵港市港南绿色家居产业园区。

（四）项目业主介绍。

广西贵港市城市投资发展集团有限公司直属贵港市人民政府领导，由市国资委履行出资人职责的国有企业。集团公司主要从事政府公益性、准公益性项目的投融资、建设、管理和城市公共资源经营、产权交易服务等，主要业务包括棚户区改造项目及保障性住房项目的投资、建设及经营，学校、医院、城市基础设施、教育园区等项目的投融资、建设及经营，房地产开发经营、建材商贸，城市供水及污水处理、城市照明、园林绿化、户外广告、停车场与公共停车位经营，国有资产经营管理、资本运营、资产及产权交易服务等，以及市人民政府授权开发与经营的其他业

务。贵港城投集团成立以来，坚持“城市投资建设综合运营商”的战略发展定位和“聚焦主业、突出实业、创新发展”的工作思路，以“创新、品质、效益、安全、廉洁”为理念，重点在服务重大项目和城市发展上“做文章”。根据市政府的工作部署，支持了贵港市体育中心、罗泊湾大桥、青云大桥等项目的建设以及华奥新能源汽车等新兴产业的发展。

今后，贵港城投集团将继续贯彻落实贵港市委市政府决策部署，以打造“城市开发、准公益事业、资产经营、资本运作”四大平台为依托，全面构建“集团管控、组织管理、人才管理、风险管理”四大体系，全力打造名副其实的城市投资建设综合运营商，确保国有资产保值增值，积极为加快建成西江流域核心港口和战略性新兴产业城作出贡献。

（五）项目建设内容。

项目总用地 101.68 亩，总建筑面积 420,209.58 平方米，其中地上建筑面积 296,004.19 平方米、地下建筑面积 124,205.39 平方米，配套建设公建用房、地面及地下停车场、幼儿园、社区医疗服务站、警务值班室、物业管理用房、道路及场地硬化、供配电、供排水等配套设施。

（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	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	说明项目建设的投资方式的合规性	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、专项债券资金
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）项目的建设有利于改善安置居民的生活。

贵港市港城棚户区改造项目，是贵港市为加快城市建设步伐，调整城市布局，保障市民的居住条件，提高市民的居住环境，而确立的一批安置小区。项目全部竣工后可容纳所需异地安置居民，良好的环境将使住户的生活质量得到良好的改善，解决他们的后顾之忧，保证人民安居乐业和社会安定，对全面建设小康社会等具有较大的促进作用。项目建设能带动多个行业发展，扩大

内需，拉动经济，项目建设期能解决数百人的就业。同时大量的居民带来的消费、娱乐需要，会极大的刺激相关产业，快速形成居住、商业氛围，改良地区经济结构、增加区域人员密集度、重建区域社会关系。

（二）有助于拉动地方经济快速发展。

本项目建设有利于引导和促进房地产业持续稳定健康发展，有利于保持国民经济的平衡快速增长，有利于满足广大群众的基本住房消费需求，有利于实现全面建设小康社会的目标，有利于解决房地产业发展中的一些问题，进一步加强市场引导和调控。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《贵港市发展和改革委员会关于贵港市港城棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（贵发改投资〔2018〕808号），本项目总投资为150,829万元。

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	19,982.55	13.25
2	建筑安装工程费用	87,057.07	57.72
3	工程建设其他费用	26,473.46	17.55
4	预备费	6,675.43	4.43
5	建设期利息	10,640.49	7.05
项目总投资		150,829.00	100.00

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源

贵港市港城棚户区改造项目总投资 150,829 万元。项目资金来源如下:

(1) 不含专项债券的项目资本金 28,829 万元,资金来源为业主自筹,占比 19.11%;

(2) 专项债券资金 32,000 万元,占比 21.22%,本项目不存在专项债资金用作资本金的情况;

(3) 其他融资 90,000 万元。

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
不含专项债券的项目资本金	28,829.00	-	-
专项债券融资	22,000.00	-	10,000.00
其他债务融资	88,000.00	2,000.00	-
合计	138,829.00	2,000.00	10,000.00

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为 92 个月,已于 2015 年 5 月开工建设,预计于 2022 年 12 月底竣工。

单位: 人民币万元

类别	2020 年及以前	2021 年	2022 年
项目建设	138,829.00	2,000.00	10,000.00

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 2022 年为起始年测算。项目主要收入来源于安置房补助收入、土地出让收入、房屋销售收入、停车位收入、商铺销售收入等。

1. 安置房补助收入

根据《广西壮族自治区财政厅关于下达 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》（桂财综〔2019〕23 号），中央对 2019 年棚户区改造国家任务部分每户补助 2.6 万元，自治区对 2019 年棚户区改造国家任务部分每户补助 0.34 万元。债券存续期内，本项目所产生的安置房补助收入合计约为 8,952.3 万元。

2. 土地出让收入

项目预计可出让土地数量为 478.6 亩，其中棚户区土地 438 亩，安置区土地 47.6 亩。根据可研报告数据，土地计划于 2022-2024 年分五年出售完毕。债券存续期内，本项目所产生的土地出让收入合计约为 291,148.36 万元。

3. 房屋销售收入

本项目可销售的商品住宅建筑面积为 52,691.6 平方米，根据可研报告数据，债券存续期内，本项目所产生的房屋销售收入约为 42,100.6 万元。

4. 停车位销售收入

本项目可销售的停车位共 3100 个。根据可研报告数据，债券存续期内，本项目所产生的停车位销售收入约为 8,200 万元。

5. 商铺销售收入

本项目可销售的商铺建筑面积共 24,962 平方米，根据可研报告数据，债券存续期内，本项目所产生的商铺销售收入约为 64,901.2 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 415,302.46 万元。

项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	安置房补助收入	土地出让收入	房屋销售收入	停车位销售收入	商铺销售收入	当年总收入
2022 年	1,790.46	58,229.67	9,906.02	1,360.00	12,980.24	84,266.39
2023 年	1,790.46	58,229.67	9,906.02	1,360.00	12,980.24	84,266.39
2024 年	1,790.46	58,229.67	7,429.52	1,370.00	9,735.18	78,554.83
2025 年	1,790.46	58,229.67	7,429.52	1,370.00	9,735.18	78,554.83
2026 年	895.23	29,114.84	3,714.76	1,370.00	9,735.18	44,830.01
2027 年	895.23	29,114.84	3,714.76	1,370.00	9,735.18	44,830.01
合计	8,952.30	291,148.36	42,100.60	8,200.00	64,901.20	415,302.46

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为经营成本。具体测算依据如下：

1. 经营成本

根据可行性研究报告数据，项目债券存续期内，所产生的经营成本合计约为 40,228.66 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 40,228.66 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	运营管理费支出	当年总成本
2022 年	8,165.12	8,165.12
2023 年	8,165.12	8,165.12

时间	运营管理费支出	当年总成本
2024 年	7,599.67	7,599.67
2025 年	7,599.67	7,599.67
2026 年	4,349.54	4,349.54
2027 年	4,349.54	4,349.54
合计	40,228.66	40,228.66

(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，贵港市港城棚户区改造项目预期总收入为 415,302.46 万元，预期总成本为 40,228.66 万元，项目总收益为 375,073.8 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 158,282.52 万元，其中专项债券融资本息为 50,129 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	
32,000.00	18,129.00	50,129.00	90,000.00	18,153.52	108,153.52	158,282.52

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 2.37。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
贵港市港城棚户区改造项目	375,073.80	158,282.52	2.37

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	2.24	2.37	2.50
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.38	2.37	2.36

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 2.24 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 2.36，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

本项目主管部门是贵港市财政局以及贵港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贵港市港城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5月31日



广西贵港市城市投资发展集团有限公司

2022年5月31日



附件 2-4

2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（四期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（二十六期）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（四期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（二十六期）玉林市清宁路小区棚户区改造项目 实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

玉林市清宁路小区棚户区改造项目专项债券计划发行规模 32,000 万元，共发行 3 期。首期 20,000 万元已于 2019 年 2 月份发行，债券发行期限 7 年，发行利率为 3.34%。二期（本期）计划于 2022 年 6 月份发行 8,000 万元，三期计划于 2022 年发行 4,000 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）玉州区简介。

玉州区是玉林市中心城区，东接北流市，西南连福绵区，东南邻陆川县，北界兴业县。玉州历史悠久，古称郁林，宋至道二年（公元 996 年）设郁林州，迄今已超千年历史，有“千年古州”

之美誉。玉州区成立于1997年4月，全区总面积464平方公里，居民以汉族为主。辖玉城、南江、城西、名山、城北5个街道，茂林、仁东、仁厚、大塘4个镇，49个社区和59个行政村，2018年末总人口78.64万人，其中，户籍人口69.62万人，流动人口9.01万人。

玉州区是北部湾城市群商贸物流核心区。玉州素有“岭南都会”之美誉，近年来商贸业态不断完善，相继建成了骑楼街、美食街等商业街区 and 南城百货、玉林国际购物中心、盛世百汇、大润发广场、玉林国际汽车城、百花汇购物广场、万达广场、红星美凯龙家居商城等一大批重大商贸项目，市场体系日益健全，商贸、交通物流、商务会展等现代服务业不断壮大，玉州区正朝着区域性商贸物流中心城区的目标加快迈进。

（二）玉州区财政收支情况。

2019年至2021年，玉州区实现一般公共预算收入分别为16.12亿元、14.79亿元和8.75亿元；一般公共预算支出分别为29.42亿元、32.02亿元和23.26亿元。政府性基金收入分别为0.17亿元、0.69亿元和2.18亿元；政府性基金支出分别为6.59亿元、9.5亿元和4.72亿元。

玉州区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	16.12	14.79	8.75
一般公共预算支出	29.42	32.02	23.26
政府性基金收入	0.17	0.69	2.18

项目	2019 年	2020 年	2021 年
其中：国有土地使用权出让收入	-	-	-
政府性基金支出	6.59	9.5	4.72
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.41	3.63	3.54

（三）项目情况。

1. 项目名称：玉林市清宁路小区棚户区改造项目。
2. 项目业主：玉林市宏源资产经营有限责任公司。
3. 建设地点：玉林市清宁路延长线东、西两侧。

（四）项目业主介绍。

玉林市宏源资产经营有限责任公司成立于 2007 年 09 月 28 日，注册资本 1,000 万元人民币，法人代表为谢先能，公司主要经营范围为国有资产运营，经玉州区政府授权，对所持有的国有产权、股权进行管理和运作，运用国有资产的收益再投资等。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设玉林市清宁路小区棚户区安置房、商品房以及相关配套设施等。项目规划总用地面积为 180,338 平方米，总建筑面积为 502,199.83 平方米，其中安置房建筑面积为 292,995.51 平方米，商品房建筑面积为 209,204.32 平方米。

根据《自治区住房城乡建设厅关于提前下达 2019 年度棚户区（危旧房）改造专项债券项目建设计划的通知》（桂建保〔2019〕7 号），本项目已纳入 2018 年及以前年度国家棚户区改造项目计划和自治区 2019 年棚户区（危旧房）改造专项债券项目建设计划。

（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	该项目片区原为棚户区和部分危旧房，项目拆迁面积 261,800 平方米，计划安置户数为 748 户。本项目建设将在很大程度上改善旧城区、棚户区人们的居住条件，有利于我国社会保障体系的发展，是政府对低收入群体关爱的具体表现，同时有利于提升玉林市城市的整体形象。项目建设后预计项收益可以覆盖融资成本，保障程度较高，具有收益性。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目预计总收入为 187,545.46 万元，总成本预计需要 22,576.53 万元，本项目总债务融资本息覆盖倍数为 1.47 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。
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）符合国家城镇化建设、旧城区改造、棚户区改造及住房的政策，根据《自治区住房城乡建设厅关于提前下达 2019 年度棚户区（危旧房）改造专项债券项目建设计划的通知》（桂建保〔2019〕7 号），本项目已纳入 2018 年及以前年度国家棚户区改造项目计划和自治区 2019 年棚户区（危旧房）改造专项债券项目建设计划； （2）符合玉林市城市总体规划，布局合理； （3）该片区征收决定、补偿方案、征收公告等程序合法。
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	资金来源方式：拟通过申请专项债、银行融资及业主自筹等多种渠道进行资金筹措。 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。 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	根据玉林市清宁路小区棚户区改造项目的可行性研究报告相关数据与周边同类型项目价格进行预测。
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)项目的建设是解决玉林市低收入家庭和中等偏下收入家庭住房困难的需要。

项目的建设可为玉林市提供一定数量的保障性住房，能够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，将解决这些家庭的住房困难问题，项目建设是一项关心弱势群体的重要工程，因此项目建设具有必要性。

(二)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。

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工作之一。温家宝总理在 2011 年政府工作报告中提出：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达到 20%左右。因此，该项目的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。

四、项目投资估算及资金筹措方案

(一)项目投资估算。

根据玉林市玉州区发展和改革局《关于玉林市宏源资产经营有限责任公司清宁路小区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（玉区发改批〔2014〕75 号），本项目总投资为 98,018 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	75,271.90	76.80
2	建设工程其他费用	19,891.20	20.29
3	预备费	2,854.90	2.91
4	建设期利息	-	-
项目总投资		98,018.00	100.00

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源

玉林市清宁路小区棚户区改造项目总投资98,018万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金19,642万元，资金来源为业主自筹，占比20.04%；

（2）专项债券资金32,000万元，占比32.65%，其中已发行20,000万元，本次拟发行8,000万元。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46,376万元，占比47.31%，其中存量融资46,376万元，借款时间为2014年，资金来源于国家开发银行借款，借款利率5%（以五年以上人民币贷款基准利率为基础上浮10%），借款期限为15年。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2018年及以前	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
不含专项债券的项目资本金	2,998.77	3,000.00	3,700.00	-	-	4,943.23	5,000.00

类别	2018 年及以前	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
专项债券融资	-	20,000.00	-	-	12,000.00	-	-
其他债务融资	46,376.00	-	-	-	-	-	-
合计	49,374.77	23,000.00	3,700.00	-	12,000.00	4,943.23	5,000.00

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为 119 个月，已于 2015 年 2 月开工建设，预计于 2024 年 12 月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2018 年及以前	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
项目建设	49,374.77	23,000.00	3,700.00	-	12,000.00	4,943.23	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安置房出售收入、商品房出售收入、商业用房租赁收入、商业用房出售收入、停车位出售收入等。

1. 安置房出售收入

根据周边同类型项目的价格进行测算，项目建成后安置房面积共计为 292,995.51 平方米，预计安置房出售价格为 900 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安置房出售收入合计约为 27,028.84 万元。

2. 商品房出售收入

根据可行性研究报告内容以及周边同类型项目的价格进行测算,项目建成后商品房面积共计为 105,627.85 平方米,预计商品房出售价格为 4,500 元/平方米,此后每 3 年每平方米单价上涨 5%,预计六年内销售完。债券存续期内本项目所产生的商品房出售收入合计约为 48,720.84 万元。

3. 商业用房租赁收入

根据可行性研究报告内容以及周边同类型项目的价格进行测算,项目建成后第一年至第六年间商业用房可用于租赁,商业用房面积为 38,500.47 平方米,预计商业用房租赁价格为 3,000 元/平方米,此后每 3 年每平方米单价上涨 5%。债券存续期内本项目所产生的商业用房租赁收入合计约为 71,033.37 万元。

4. 商业用房出售收入

根据可行性研究报告内容以及周边同类型项目的价格进行测算,预计项目建成后第七年至第十二年间将商业用房出售完毕,商业用房面积为 38,500.47 平方米,预计商业用房出售价格为 8,000 元/平方米,此后每 3 年每平方米单价上涨 5%。债券存续期内本项目所产生的商业用房出售收入合计约为 31,570.41 万元。

5. 停车位出售收入

根据可行性研究报告内容以及周边同类型项目的价格进行测算,项目停车位初始售价为 5 万元/个,此后每 3 年上涨 1 万

元，可供出售车位共 1,671 个，预计六年内销售完毕。债券存续期内本项目所产生的停车位出售收入合计约为 9,192 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 187,545.46 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	商业用房租赁收入	商业用房出售收入	停车位出售收入	当年总收入
2025 年	4,394.93	7,922.09	11,550.14	-	1,390.00	25,257.16
2026 年	4,394.93	7,922.09	11,550.14	-	1,390.00	25,257.16
2027 年	4,394.93	7,922.09	11,550.14	-	1,390.00	25,257.16
2028 年	4,614.68	8,318.19	12,127.65	-	1,674.00	26,734.52
2029 年	4,614.68	8,318.19	12,127.65	-	1,674.00	26,734.52
2030 年	4,614.68	8,318.19	12,127.65	-	1,674.00	26,734.52
2031 年	-	-	-	5,133.40	-	5,133.40
2032 年	-	-	-	5,133.40	-	5,133.40
2033 年	-	-	-	5,133.40	-	5,133.40
2034 年	-	-	-	5,390.07	-	5,390.07
2035 年	-	-	-	5,390.07	-	5,390.07
2036 年	-	-	-	5,390.07	-	5,390.07
2037 年	-	-	-	-	-	0.00
2038 年	-	-	-	-	-	0.00
2039 年	-	-	-	-	-	0.00
2040 年	-	-	-	-	-	0.00
2041 年	-	-	-	-	-	0.00
合计	27,028.84	48,720.84	71,033.37	31,570.41	9,192.00	187,545.46

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、营运费用成本和税金及附加。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运营维护人员 5 人，按照每年 4 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 258.6 万元。

2. 营运费用成本

根据可行性研究报告内容进行测算，项目营运费用成本约为当年收入的 2%，债券存续期内本项目所产生的营运费用成本合计约为 3,750.9 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 18,567.03 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 22,576.53 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	营运费用成本	税金及附加	当年总成本
2025 年	20.00	505.14	2,500.46	3,025.60
2026 年	20.00	505.14	2,500.46	3,025.60
2027 年	20.00	505.14	2,500.46	3,025.60
2028 年	21.00	534.69	2,646.72	3,202.41
2029 年	21.00	534.69	2,646.72	3,202.41
2030 年	21.00	534.69	2,646.72	3,202.41
2031 年	22.05	102.67	508.21	632.93

时间	职工薪酬	营运费用成本	税金及附加	当年总成本
2032 年	22.05	102.67	508.21	632.93
2033 年	22.05	102.67	508.21	632.93
2034 年	23.15	107.80	533.62	664.57
2035 年	23.15	107.80	533.62	664.57
2036 年	23.15	107.80	533.62	664.57
2037 年	-	-	-	0.00
2038 年	-	-	-	0.00
2039 年	-	-	-	0.00
2040 年	-	-	-	0.00
2041 年	-	-	-	0.00
合计	258.60	3,750.90	18,567.03	22,576.53

（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，玉林市清宁路小区棚户区改造项目预期总收入为 187,545.46 万元，预期总成本为 22,576.53 万元，项目总收益为 164,968.93 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 112,254 万元，其中专项债券融资本息为 46,396 万元，其他债务融资本息金额为 65,858 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	
32,000.00	14,396.00	46,396.00	46,376.00	19,482.00	65,858.00	112,254.00

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 1.47。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
玉林市清宁路小区棚户区改造项目	164,968.93	112,254.00	1.47
合计	164,968.93	112,254.00	1.47

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	1.39	1.47	1.55
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.48	1.47	1.46

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 1.39，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 1.46，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州区住房和城乡建设局以及玉林市玉州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清宁路小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。

玉林市玉州区财政局
2022年6月1日



玉林市宏源资产经营有限责任公司
2022年6月1日



2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（四期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（二十六期）玉林市高新技术产业开发区棚户区（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开发区棚户区（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%。本期已于 2022 年 5 月发行 5,000 万元，债券发行期限 20 年（后五年分期还本），发行利率为 3.32%。本期计划于 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

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算支出	71.66	67.61	64.51
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分（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分改造安置房，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 1.31，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。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分（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18,000万元，本次拟发行7,500万元。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	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. 商品房出售收入

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商品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，预计八年内销售完，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	3,216.00	5,764.50	-	2,025.00	45.54	153.18	11,204.22
2025年	3,216.00	5,764.50	-	2,000.00	91.08	306.36	11,377.94
2026年	3,216.00	5,764.50	-	2,000.00	136.62	459.54	11,576.66
2027年	3,216.00	5,764.50	-	2,000.00	182.16	612.72	11,775.38
2028年	3,216.00	5,764.50	-	2,000.00	224.46	765.90	11,970.86
2029年	3,312.48	5,937.44	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	19,392.48	34,759.94	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 161,420.75 万元,其中专项债券融资本息为 161,420.75 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	68,420.75	161,420.75	-	-	-	161,420.75

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 1.31。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
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	161,420.75	1.31
合计	211,848.12	161,420.75	1.31

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	1.23	1.31	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	1.31	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。



北流市旺鑫建设投资发展有限公司

2022年6月1日



2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十六期）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。一期已于2022年5月发行5,000万元，债券发行期限20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%。本期计划于2022年6月发行1,700万元，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）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 1.44，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%，其中已发行5,000万元，本次拟发行1,700万元。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。

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 10,957 万元，其中专项债券融资本息为 10,957 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	4,257.00	10,957.00	-	-	-	10,957.00

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
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	10,957.00	1.44
合计	15,769.70	10,957.00	1.44

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	1.36	1.44	1.52

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
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	1.43

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 1.36，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 1.43，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。



附件 2-4

2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（四期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（二十六期）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（四期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（二十六期）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，共发行四期。首期已于 2020 年发行 8,000 万元，发行期限 15 年，发行利率 3.67%。二期已于 2022 年发行 5,000 万元，发行期限 20 年（后五年分期还本），发行利率 3.32%。三期（本期）计划于 2022 年发行 11,800 万元，四期计划于 2022 年发行 63,200 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。

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）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 263,428.72 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、配套公办用房及地下停车场、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 11,800 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	19,555.04	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11,800万元。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。4,190 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
2020 年	-	-	-	-	-	-	-

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
2021 年	-	-	-	-	-	-	-
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
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
2020 年	-	-
2021 年	-	-
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
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 190,352 万元，其中专项债券融资本息为 156,142 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	其他债务融资本息	
88,000.00	68,142.00	156,142.00	20,000.00	14,210.00	34,210.00	190,352.00

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 1.37。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	190,352.00	1.37
合计	260,962.00	190,352.00	1.37

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	1.29	1.37	1.45
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.38	1.37	1.36

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 1.29，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 1.36，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。

（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（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十六期）德保县棚户区改造百安小区项目实施方案》之盖章页）



广西德保县银发投资集团有限公司



2022年6月1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（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十六期）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（四期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（二十六期）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%。三期已于 2022 年发行 5,000 万元，发行期限为 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 12,600 万元，五期计划于 2022 年发行 22,400 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，第十六年至第二十年分期等额还本。

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、66.5 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 3.5 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

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	15.78	17.05	15.37
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；对文化产业的投资、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 85,000 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 50.4%，本次拟发行12,600 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。

本项目债券存续期为 2019 年至 2041 年。项目预计于 2022 年建成，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
2019 年	-	-	-	-
2020 年	-	-	-	-
2021 年	-	-	-	-
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
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
2019 年	-	-	-
2020 年	-	-	-
2021 年	-	-	-
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

时间	经营成本	其他成本	当年总成本
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 135,905.5 万元，其中专项债券融资本息为 135,905.5 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	50,905.50	136,967.50	-	-	-	135,905.50

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 2.44。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
靖西市新靖镇棚户区（城中村）改造项目（一期）	331,294.19	135,905.50	2.44
合计	331,294.19	135,905.50	2.44

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	2.31	2.44	2.56
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.44	2.44	2.43

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 2.31，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 2.43，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6月4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（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十六期）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 2-5

2022年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（四期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（二十六期）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（四期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（二十六期）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，二期已于 2022 年 5 月发行 5,000 万元，发行利率 3.32%，本期计划于 2022 年 6 月发行 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 and 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	说明项目建设的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2,000万元。

（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 29,164.75 万元，其中专项债券融资本息为 29,164.75 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	9,414.75	29,164.75	-	-	-	29,164.75

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 4.09。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	29,164.75	4.09
合计	119,358.72	29,164.75	4.09

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	3.87	4.09	4.32
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	4.12	4.09	4.07

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 3.87，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 4.07，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。



2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（四期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（二十六期）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，发行四期。首期已于 2022 年 2 月发行 10,000 万元，发行利率 3.32%，二期已于 2022 年 5 月发行 5,000 万元，发行利率 3.32%，本期计划于 2022 年 6 月发行 1,000 万元，四期计划于 2023 年发行 14,000 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 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1,000万元。

（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	-	16,000.00	14,000.00
其他融资	-	-	-
合计	43,970.00	26,000.00	115,589.00

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	26,000.00	115,589.00

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7%，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	-	-	-

年度	经营成本	管理费用	税金及附加
2034 年	-	-	-
2035 年	-	-	-
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 51,114 万元，其中专项债券融资本息为 51,114 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	21,114.00	51,114.00	-	-	-	51,114.00

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 1.81。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	51,114.00	1.81
合计	92,494.32	51,114.00	1.81

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	1.71	1.81	1.91
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.82	1.81	1.80

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 1.71，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 1.80，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（四期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（二十六期）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%，二期已于 2022 年 5 月发行 5,000 万元，三期计划于 2022 年 6 月发行 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 年城市棚户区域城中村改造项目。
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）是经平桂管理区管理委员会批准成立的具有独立法人资格的国有独资企业，直属平桂管理区管委领导，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	说明项目建设的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2,300万元。

(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 19,903.5 万元，其中专项债券融资本息为 19,903.5 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	7,603.50	19,903.50	-	-	-	19,903.50

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 2.43。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	19,903.50	2.43

合计	48,392.85	19,903.50	2.43
----	-----------	-----------	------

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	2.30	2.43	2.56
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.44	2.43	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。



附件 2-7

2022 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（四期）——2022 年广西壮族自治区政府专项债券（二十六期）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（四期）——2022 年广西壮族自治区 政府专项债券（二十六期）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，共发行六期。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%。第四期已于 2022 年 5 月发行 5,000 万元，债券发行期限为 20 年，发行利率为 3.32%。第五期（本期）计划于 2022 年 6 月发行 3,700 万元，债券发行期限为 20 年，测算利率为 4.5%。第六期计划于 2023 年发行 2,800 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、锰等 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 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23,500万元，本次拟发行3,700万元。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	-	-	12,200.00	2,800.00
其他债务融资	-	-	-	-	26,102.89
合计	17,729.00	400.00	-	23,096.72	28,902.89

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	17,729.00	400.00	-	23,096.72	28,902.89

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 万元/个出售,预计收入为 4,800 万元。非机动车位暂按 300 个,按照 100 元/个/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

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
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
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 100,427.78 万元，其中专项债券融资本息为 44,567.6 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	14,567.60	44,567.60	26,102.89	29,757.29	55,860.18	100,427.78

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
来宾市滨河北片区棚户区改造项目（一期）	136,082.25	100,427.78	1.36
合计	136,082.25	100,427.78	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	1.29	1.36	1.42
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.36	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 1.29，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。

《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。

