2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十二期）柳州市棚户区改造项目实施方案

柳州市财政局

2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2024年广西壮族自治政府专项债券（二十二期）柳州市胜利小区棚户区改造工程(一期)项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

柳州市胜利小区棚户区改造工程（一期）债券计划发行21,000万元，共发行二期。首期6,000万元已于2022年2月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.32%。二期（本期）计划于2024年9月发行1,900万元，剩余13,100万元计划于2025年发行，债券发行期限均为20年，测算利率均为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个工作日起开始计息，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）柳州市简介。

柳州市位于广西壮族自治区中部偏东北，地处亚热带北缘，夏长炎热，冬短不寒，雨量充沛，光照充足，无霜期长。柳州是多民族聚居城市，物产丰饶，风光绮丽，山水景观奇特，是国家历史文化名城、国家卫生城市。截至2019年，全市面积18,656.54

平方千米，常住人口407.8万人，城镇人口266.8万人，常住人口城镇化率65.42%、户籍人口城镇化率50.29%。柳州市辖城中区、鱼峰区、柳南区、柳北区、柳江区、柳城县、鹿寨县、融安县、融水苗族自治县、三江侗族自治县，另外，柳州市设立了以下经济管理区：柳州高新技术产业开发区、柳东新区(柳州汽车城)和阳和新区(阳和工业园)。

柳州市号称中国西部的工业重镇，是广西有名的工业城市。经过数十年的积淀和发展，形成以汽车及零部件、冶金、机械三大支柱产业为龙头，制糖、食品、纺织、烟草、造纸、制药、化工、建材、日用化工等优势产业并存发展，新材料、新能源汽车、节能环保、先进装备制造、电子信息、生物及制药等战略性新兴产业崛起的现代工业体系。柳州市是辐射大西南，是面向东部、南部沿海和东南亚的区域性制造业城市、我国唯一同时拥有四大汽车集团整车生产基地的城市，有国家汽车零部件生产基地、国家汽车及零部件出口基地和华南、西南地区最大的钢铁基地。

（二）柳州市财政收支情况。

2021年至2023年，柳州市实现一般公共预算收入分别为174.96亿元、151.19亿元和156.57亿元；一般公共预算支出分别为423.98亿元、362.05亿元和379.36亿元。政府性基金收入分别为270.21亿元211.81亿元和130.64亿元；政府性基金支出分别为267.13亿元、226.57亿元和133.66亿元。

柳州市2021-2023年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	174.96	151.19	156.57
一般公共预算支出	423.98	362.05	379.36
政府性基金收入	270.21	211.81	130.64
其中：国有土地使用权出让收入	248.63	194.76	120.52
政府性基金支出	267.13	226.57	133.66
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	199.29	151.14	61.18

（三）项目情况。

1.项目名称：柳州市胜利小区棚户区改造工程(一期)。

2.项目业主：柳州市房地产开发有限责任公司。

3.建设地点：柳州市柳北区胜利路南面。

（四）项目业主介绍。

柳州市房地产开发有限责任公司（中房集团柳州公司）成立于1994年，是柳州市第一家房地产开发公司，属房地产开发一级资质企业，原为市政府直属企业，于1999年变更为国有独资企业，现隶属于柳州市国资委管理。

许可项目：房地产开发经营；建设工程设计（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；住房租赁；建筑用钢筋产品销售；普通机械设备安装服务；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；市场营销策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；销售代理；会议及展览服务；房地产咨询；房地产经纪；社会经济咨询服务；物业管理；

停车场服务；信息系统集成服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

公司现有职工145人，其中：专业技术人员占75%；公司注册资金6,800万元，总资产68亿元，从1994年起一直被建设部审定为柳州市唯一具有一级房地产综合开发资质的公司，是以房地产开发为主，集施工、监理、建材、物业管理等多种经营为一体的大规模综合性企业。多年的发展历程展示出非凡的开发实力：白云小区、红光小区、龙潭小区、胜利小区、河西小区、屏山小区、潭中明园、金色世纪、金博园、金茂园以及2,800米河堤商住群，还有胜利小学、红光小学、壶西小学、天马派出所的建成，江滨公园的拆迁改造等等，为柳州市城市经济建设做出的巨大贡献。连续13年被评为社会主义建设和社会主义精神文明建设的先进单位。到目前为止，公司累计施工面积215万平方米，竣工面积135万平方米，房屋质量合格100%。多年的开发历程，也使公司获得了许多的荣誉，公司开发的白云小区获得“全国物业管理优秀住宅小区”和“全国青年文明新区”的称号。并且利用自身的品牌优势、资金、技术实力，树立良好的企业形象和信誉，创立了较强的品牌优势。继“中房·金色世纪状元福地”摘取最佳生态环境社区、中国风水名宅、中国最佳景观设计新区三项国家大奖后，其姐妹楼盘，与名校近在咫尺的“中房·世纪广场”又一次引领河东楼市的骄人风采。而正在开发当中的“中房·胜利小区”楼盘，更是掀起人们竞相购买的楼市热潮。柳州

市房地产开发有限责任公司的奉献者将继续发扬“团结进取、求实、守信、创新、奉献”的企业精神，不断开拓创新、再创公司辉煌，为柳州市的经济建设做出更大的贡献。

（五）项目建设内容。

柳州市胜利小区棚户区改造工程(一期)按总体规划，分期分区块实施。本项目包含三区一期工程、四区工程、五区工程。

本期专项债券资金主要用于胜利小区三区一期工程塔楼部分安装工程、四区工程塔楼部分安装、五区工程住宅(含架空层、配套公共建筑）建筑装修工程。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	1.必要性：项目位于柳州市柳北区，交通十分便利，贯彻落实党的十九大精神，构建和谐社会，解决城市被征地拆迁群众住房，加快推进柳州市城镇化进程，整合土地资源、合理利用国土资源。 2.公益性：本项目的建设，不仅能给建设单位带来可观的投资回报，给政府带来大量的税收，取得显著的经济效益，还能带动当地就业，改善和提高居民生活条件和环境，为政府排忧解难，在承担社会责任的同时，也会对当地发展产生积极影响。因此，社会效益显著。 3.收益性：根据项目情况，本项目可以获得住宅 销售收入、商铺销售收入、停车位销售收入，具 有一定的盈利能力。 资本性：项目投资入账国有资产。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	偿债计划的可行性：项目专项债券融资本息36,735.6万元，债券存续期内，项目总收益预估106,118.85万元，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为2.89。当整个项目的收入下降5%、成本上升5%，债券本息资金的覆盖倍数分别为2.7、2.85，均能够通过压力测试，能够保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡，考虑通过后期加强相关目收支管控，降低偿债风险。偿债风险点：一是工程资金短缺，工程资金短缺是基础设施建设过程中经常性的问题，存在重大风险。项目的融资风险主要表现为资金不落实。二是通货膨胀、物价上涨风险，工程预算和投标报价都在当时正常情况下作出，对通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常等

		经济形势可能预料不到，也预测不准。三是融资风险，本项目将通过采取融资等模式开展项目建设，投资金额较高，规模较大，对公司的资金筹措能力有较高的要求，特别是在公司前期建设资金不足，业绩积累不足， 面临的融资风险更大。
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.项目符合柳州市总体规划，项目用地符合规划要求。项目所在行业符合发行专项债相关政策文件的指导方向。 2.项目严格按照国家有关法律法规项目完成立项、可研报告编制及批复等审批手续，开展招投 标工作、报建工作以及施工和验收，工作程序合规。本项目投资后业主直接入账资产，并由项目业主投资运营。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	本项目自有资金 265,743 万元，占比约为 92.68%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）中关于城镇化项目资本金比例最低为 20%的规定。本项目为产业园区项目，属于《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）中“优先在重大区域发展以及乡村振兴、生态环保、保障性住房、公立医院、公立高校、交通、水利、市政基础设施等领域选择符合条件的项目，积极探索试点发行项目收益专项债券。”的市政基础设施行业，故资金投向符合相关政策要求。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目运营期内收入主要来源于住宅销售收入、商铺销售收入、停车位销售收入，均根据业主提供资料并结合现行市场行情进行编制，项目收入预测较为合理。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

住房作为一种商品，一方面住房产品是人民大众的生活必需品，另外一方面也不能否认住房及其他类型房地产产品的投资品属性。基本的居住需要，对于绝大多数中低收入家庭来说，住房是用来满足其基本居住需要的，因而是生活必需品。由于改革的分化，我国已经出现相当数量的贫困群体，城市已出现了不少买不起房的穷人。

根据国家统计局柳州调查队提供的数据，2014年柳州市城镇居民人均可支配收入为26,693元(含六县四城区)，柳州市农村居民人均纯收入为8,606元（含六县四城区），柳州市低收入住房困难家庭以购买公有住房为主，占70%以上的低收入家庭通过继承、购买等方式拥有私有住房；还有近30%的低收入家庭没有产权房，而是通过租赁私房等方式解决住房问题。

本项目建设，利用推进柳州市城镇化发展的，解决棚户区住房脏乱差顽疾。

市政工程的建设，为影响区居民提供了新的就业机会。同时，通过人口集中和居住环境的改善，以及生活水平的提高，居民的消费水平相应提高，也为影响区的居民增加了就业机会。

（二）社会效益。

棚户区改造项目从根本上改善了原棚户区居民的住宅条件，本项目通过道路、给排水、供热的市政工程，极大的改善了安置区居民的生活条件，从而提高了居民的生活水平和生活质量。

棚户区改造，基本上是面向弱势群体，解决其生活保障问题。与棚户区改造配套进行的市政工程建设，与棚户区改造的宗旨完全一样。本项目的建设，提高了弱势群体的生活质量，同时，提高了弱势群体的社会地位和自尊心。同时，安置区的原有住户，在本项目的建设过程中有利影响大于不利影响。对安置区原有居民的不利影响，主要表现在新居民与原有居民分享既有的公共交通设施等，但通过本项目扩建和新建市政工程项目的建设，不仅

使原有居民享受的公共服务恢复到原有水平，许多方面得到了改善。项目的实施，增加了项目影响区政府部门的管理工作量。

本项目为城市基础设施建设项目，直接提高了项目地区的城市基础设施水平和社会服务容量，大力促进了项目地区的城市化水平。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据柳州市柳北区发展和改革局《关于柳州市胜利小区棚户区改造工程（一期）项目可行性研究报告的批复》（柳北发改〔2021〕64号），本项目总投资为286,743万元。

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	215,282.51	75.08
2	建设工程其他费用	48,408.60	16.88
3	预备费	21,865.29	7.63
4	建设期利息	1,186.60	0.41
项目总投资		**286,743.00**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

柳州市胜利小区棚户区改造工程（一期）项目总投资286,743万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金265,743万元，资金来源为业主自筹，占比92.68%;

（2）专项债券资金21,000万元，占比7.32%,其中已发行6,000万元，本次拟发行1,900万元。本项目专项债券资金不作为项目资本金;

（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	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	28,674.30	31,276.59	86,022.90	98,460.05	21,309.16
专项债券融资	-	6,000.00	-	1,900.00	13,100.00
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	**28,674.30**	**37,276.59**	**86,022.90**	**100,360.05**	**34,409.16**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为51个月，已于2021年10月开工建设，预计于2025年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	28,674.30	37,276.59	86,022.90	100,360.05	34,409.16

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2026年为起始年测算。项目主要收入来源于住宅销售收入、商铺销售收入和停车位销售收入。

1.住宅销售收入

按照政策,参照周边住宅成交价格、项目建设成本及房价趋势,本项目除实物安置房外的住宅,全部作为低价销售房按4,500

元/平方米出售给原胜利小区其他区拆迁户及周边范围内符合条件的居民，暂不考虑涨幅。根据目前项目业主提供的项目可行性研究报告及初步设计评审报告等资料进行测算。本项目建成后可出售住宅建筑面积 300,197.04 平方米，预计销售周期为五年，每年销售 20%。债券存续期内本项目所产生的住宅销售收入合计约为 123,934.55 万元。

2. 商铺销售收入

参照周边商铺成交价格、项目建设成本及房价趋势，小区商业建筑按平均 8,000 元/平方米，暂不考虑涨幅。根据目前项目业主提供的项目可行性研究报告及初步设计评审报告等资料进行测算。本项目建成后可出售商铺共有 11,830.43 平方米，预计销售周期为五年，每年销售 20%。债券存续期内本项目所产生的商铺销售收入合计约为 8,682.9 万元。

3. 停车位销售收入

参照周围住宅和商铺市场行情，地下车库 2 万元/个估算销售，预计销售周期为五年，每年销售 20%。根据目前项目业主提供的项目可行性研究报告及初步设计评审报告等资料进行测算。本项目建成后车位共 2,534 个。债券存续期内本项目所产生的停车位销售收入合计约为 4,649.55 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 137,267 万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	住宅销售收入	商铺收入	停车位销售收入	当年总收入

2026 年	24,786.91	1,736.58	929.91	27,453.40
2027 年	24,786.91	1,736.58	929.91	27,453.40
2028 年	24,786.91	1,736.58	929.91	27,453.40
2029 年	24,786.91	1,736.58	929.91	27,453.40
2030 年	24,786.91	1,736.58	929.91	27,453.40
合计	**123,934.55**	**8,682.90**	**4,649.55**	**137,267.00**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、管理及其他费用、维护修理费、销售费用和税费支出。具体测算依据如下:

1.工资福利支出

根据可行性研究报告内容进行测算，定员 20 人，人均工资 10,000 元/月，每三年递增 3%。债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计约为 1,214.4 万元。

2.管理及其他费用

管理费用是企业在运营过程中必须支付的一类费用，用于支撑企业的管理需求，包括水电费、办公费、福利费等。本项目管理及其他费用按人员工资及福利费的 50%计提。债券存续期内本项目所产生的管理及其他费用合计约为 607.2 万元。

3.维护修理费

根据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)中关于固定资产修理费的估算的说明: 修理费是指为保持固定资产的正常运转和使用，充分发挥使用效能，对其进行必要修理所发生的费用，当按“生产要素法”估算总成本费用。维护修理费按折旧费的 2%计提。债券存续期内本项目所产生的维护修理费合计约为 375.25 万元。

4.销售费用

销售费用是指在销售业务推广和拓展过程中发生的各种费用，包括冠名费、营销策划服务费、销售代理费、房展会费用、营销活动费用、广告费用、销售物料制作费、营销设施费、物业管理费等。营销推广类费用一般与销售收入成正比。销售费用按收入5%计提。债券存续期内本项目所产生的销售费用合计约为6,863.35万元。

5.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

1.增值税税率取9%;

2.增值税附加税包括城市维护建设税7%、教育费附加3%和地方教育附加费2%;

3.所得税税率为25%;

4.印花税为0.05%。债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为22,087.95万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为31,148.15万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	管理及其他费用	维护修理费	销售费用	税费支出	当年总成本
2026年	240	120	75.05	1372.67	4418.67	6226.39
2027年	240	120	75.05	1372.67	4418.67	6226.39
2028年	240	120	75.05	1372.67	4418.67	6226.39

2029 年	247.2	123.6	75.05	1372.67	4415.97	6234.49
2030 年	247.2	123.6	75.05	1372.67	4415.97	6234.49
合计	**1,214.40**	**607.2**	**375.25**	**6,863.35**	**22,087.95**	**31,148.15**

（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，柳州市胜利小区棚户区改造工程（一期）项目预期总收入为 137,267 万元，预期总成本为 31,148.15 万元，项目总收益为 106,118.85 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 36,735.6 万元，其中专项债券融资本息为 36,735.6 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	
21,000	15,735.6	36,735.6	0	0	0	36,735.6

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 2.89。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
柳州市胜利小区棚户区改造工程（一期）	106,118.85	36,735.6	2.89
合计	**106,118.85**	**36,735.6**	**2.89**

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	2.7	2.89	3.08
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	2.93	2.89	2.85

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2.7，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2.85，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

本项目主管部门是柳州市国资委以及柳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柳州市胜利小区棚户区改造工程(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。

柳州市财政局　　柳州市房地产开发有限责任公司

2024年9月12日　　2024年9月12日

2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十二期）桂林市棚户区改造项目实施方案

桂林市财政局

2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十二期）永福县十字街旧城区棚户区改造项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

永福县十字街旧城区棚户区改造项目专项债券计划发行规模19,700万元，共发行4期。首期7,200万元已于2019年发行，债券发行期限10年，发行利率为3.77%。二期于2020年发行7,500万元，债券发行期限15年，发行利率为3.67%。三期（本期）计划于2024年发行2,400万元，四期计划于2025年发行2,600万元，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后第二个工作日起开始计息，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）永福县简介。

永福县位于广西东北部，县城距桂林市48公里，距桂林两江国际机场35公里，湘桂铁路和桂柳高速公路纵贯县境南北。

全县土地面积2,806平方公里，人均占有量居桂林各县之首。辖6镇3乡，人口22.86万，居住着壮、汉、瑶、苗、京、回等18个民族。

永福县具有良好的区位优势，北距中外著名的风景历史名城桂林市45公里，南离广西最大的工业城市柳州市108公里，距自治区首府南宁332公里，与桂林、柳州、南宁都有高速公路和铁路相通，还可直达北海、防城港、钦州、湛江等港口城市。

（二）永福县财政收支情况。

2021年至2023年，永福县实现一般公共预算收入分别为3.18亿元、2.93亿元和3.51亿元；一般公共预算支出分别为25.22亿元、21.6亿元和23.52亿元。政府性基金收入分别为10.12亿元、3.22亿元和6.99亿元；政府性基金支出分别为9.53亿元、4.71亿元和6.55亿元。

永福县2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	3.18	2.93	3.51
一般公共预算支出	25.22	21.60	23.52
政府性基金收入	10.12	3.22	6.99
其中：国有土地使用权出让收入	9.50	2.74	6.52
政府性基金支出	9.53	4.71	6.55
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	4.58	3.13	3.08

（三）项目情况。

1.项目名称：桂林市永福县十字街旧城区棚户区改造项

目。

2.项目业主：永福县经济建设投资有限公司。

3.建设地点：永福县永福镇滨江路以东，西江三桥东面地块内。

（四）项目业主介绍。

永福县经济建设投资公司是一家国有独资企业，其注册资本为人民币2,500万元。该公司的唯一股东为永福县财政局。2004年11月30日，根据永福县人民政府发布的文件《关于同意成立永福县经济建设投资公司的批复》（永政函〔2004〕155号），批准了永福县经济建设投资公司的成立，并明确了该公司隶属于苏桥新区管理委员会的管辖范围。

该公司的主要职能包括：负责桂林苏桥新区福龙工业园的开发与建设工作；积极开展对外招商引资活动；积极争取并承接国家开发银行的贷款，以构建融资平台；完善福龙工业园的基础设施，进行土地开发与建设，为入驻新区的企业提供服务；实行企业化管理，合理利用土地资源，实行独立核算、自主经营、自负盈亏的经营模式。

（五）项目建设内容。

本项目棚户区改造涉及拆迁户数549户，拆迁建筑面积共78,199平方米。安置区总用地面积66,551平方米，新建总建筑面积为153,409平方米。其中，安置房建筑面积101,658平方米，公共配套建筑面积24,751平方米，架空层建筑面积15,000平方

米，地下室建筑面积 12,000 平方米。项目配套建设安置区内西江三桥引桥和顺接道路、滨江路、道路及地面硬化、生态停车场、室外给排水、室外供电、消防等设施工程。

本期专项债券资金主要优先用于四项关键建设领域。首先，资金将投入到小区基础设施的建设中，包括室外给排水系统、室外电力和通讯工程、室外消防工程，路灯、化粪池以及道路铺设沥青和地面硬化等关键设施。其次，资金用于生态停车场和地下室进行建设。再次，资金将用于 23 号楼和 23A 号楼的建筑工程内部装修，包括但不限于给排水工程、采暖通风工程、强电工程、弱电工程，以及确保工程收尾所需的各项工作。同样，13 号楼和 13A 号楼的主体建设和内部装饰工程也将获得相应的资金支持。

（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	**必要性：**通过对永福县十字街旧城区棚户区进行改造，一是显著提升居民的居住条件，从而增强社区的社会凝聚力和居民的归属感；二是项目实施将有效提升永福县的城市形象和品质，为当地居民和外来游客展示一个更加现代化、更具吸引力的城市面貌；三是通过合理规划和土地资源的高效利用，可以优化城镇空间布局，提高土地的利用效率，促进城镇的可持续发展；四是改造工程将注重生态环境的保护与改善，通过绿色建筑和生态规划，实现环境的可持续发展，为居民创造一个更加宜居的生态环境。 **公益性：**本项目的实施不仅在改善居民生活条件方面发挥了重要作用，同时也为永福县的社会经济发展和公共资源的合理利用提供了有力支撑，展现了项目深远的社会价值和发展潜力。 **收益性：**项目建成后，通过土地出让收入、房屋销售收入、商铺销售收入和停车位销售收入等多元化的收益途径实现回报。项目本身具备强劲的盈利潜力，具备强大的市场竞争力和财务可持续性。 **资本性：**本项目可研批复总投资为 47,933.68 万元。资金来源多元化，包括业主自筹、专项债券发行以及银行贷

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		款等。资金筹措方式的多元化，提高了资金使用的效率，也增强了项目的资本安全性。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	可行性：根据对项目政府专项债券存续期内收支测算，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为 1.2，能够满足偿债需求。 偿债风险点：在债券存续期间，项目的实际运营收益未能达到预期水平，或遭遇成本的非预期上升，均可能对项目的还本付息能力造成不利影响。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目建设符合国家投资政策和投资方向，且已获得可研批复。
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	**本项目资金来源为:** ①业主自筹措资金; ②申请政府专项债券; ③银行贷款资金。 **债券资金需求的可行性、投向的合理性:** 本次债券资金的申请遵循国家相关政策的指导，其用途旨在改善永福县内低收入居民的居住环境，提升其生活品质，符合公共福祉及社会发展的宏观需求。项目的实施预期将带来积极的社会效益和经济效益，进一步促进地区经济的繁荣与社会和谐。 在项目规划与执行的全过程中，坚持收益与融资相平衡的原则，确保资金的合理配置和有效利用，以保障项目的长期可持续性。通过精细化管理与风险控制，本项目致力于实现经济效益与社会责任的双重目标，为地区发展注入新动力。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目收入为土地出让收入、房屋销售收入、商铺销售收入、停车位销售收入。测算时结合当地市场价格，并充分考虑项目市场定位和目标客户群体，符合行业的收入水平。
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。

本项目的实施对促进当地市场经济的健康发展和稳定具有重要作用，对于扩大内需、激发经济增长具有显著的推动效应。

项目的实施将显著提升当地就业率，创造丰富的就业机会，

进而直接提高居民的生活水平，增进社会福祉。此外，项目的实施拉动供应链上游产业，对钢铁、建材、水泥和运输等上游产业产生积极影响，带动行业的增长和发展，提供新的市场需求和发展机遇。同时，项目还将刺激下游产业发展，如家用电器、玻璃、窗帘、纺织品等，通过增加对这些产品的需求，进一步拓展相关产业的市场潜力。

（二）社会效益。

本项目的实施对提升当地低收入家庭的居住环境起到了关键作用，极大地改善了居民的日常生活条件，有效提高了居民的生活质量和幸福感，为构建和谐社会奠定了坚实基础。此外，项目的实施有助于缩小社会经济差距，通过解决低收入家庭的住房问题，减少了因住房困难引发的社会矛盾和不满，增强了社会成员之间的和谐与团结。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据永福县发展和改革局《关于永福县十字街旧城区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（永发改字〔2015〕16号），本项目总投资为47,933.68万元。

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	31,477.24	65.67
2	其他费用	7,932.35	16.55

序号	项目类型	金额（万元）	占总投资比例（%）
3	预备费	3,012.37	6.28
4	建设期利息	5,511.72	11.50
项目总投资		**47,933.68**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

永福县十字街旧城区棚户区改造项目总投资47,933.68万元。

（1）不含专项债券的项目资本金19,233.68万元，资金来源为自筹资金解决，占比40.12%;

（2）专项债券资金19,700万元，占比41.1%，其中已发行14,700万元，本次拟发行2,400万元，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9,000万元，占比18.78%。本项目使用市场化融资9,000万元，其中2015年提款4,000万元、2016年提款5,000万元，融资期限为25年期，其中融资宽限期3年，融资利率为4.245%，在融资存续期内每季度支付一次利息，2018年后每年还本408万元，2040年还本24万元。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	合计	2019年及以前	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	19,233.68	4,700.00	-	8,800.00	4,538.88	-	1,194.80	-
专项债券融资	19,700.00	7,200.00	7,500.00	-	-	-	2,400.00	2,600.00
其他债务融资	9,000.00	9,000.00	-	-	-	-	-	-
合计	**47,933.68**	**20,900.00**	**7,500.00**	**8,800.00**	**4,538.88**	**-**	**3,594.80**	**2,600.00**

2. 项目实施计划

项目建设总工期预计 76 个月，已于 2018 年 1 月开工建设，预计于 2025 年 4 月竣工。

单位：人民币万元

类别	合计	2019 年及以前	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
项目建设	47,933.68	20,900.00	7,500.00	8,800.00	4,538.88	-	3,594.80	2,600.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以 2025 年为起始年测算。项目主要收入来源于土地出让收入、房屋销售收入、商铺销售收入、停车位销售收入和广告牌收入等。

1. 土地出让收入

本项目的土地出让价格的制定基于对 2022 年至 2024 年期间永福县国有土地使用权招拍挂出让的历史成交价格。在定价过程中，综合考量了地块的地理位置、交通可达性、区域发展蓝图以及当前市场经济状况等多个关键因素，同时，为保持其收入测算谨慎性原则，项目土地出让定价设定为 200 万元/亩。根据可研批复文件，安置区总用地面积为 66,551 平方米（99.83 亩）。在项目前期规划阶段，结合当地目前的招商引资政策和市场条件，预计土地出让工作可在五年内顺利完成。考虑到土地出让的规模和市场吸收能力，每年出售 19.97 亩。预计在项目建设完成后五年内完成土地出让工作。考虑到该期限的时限性，以及土地市场

目前所展现的稳定性和可预测性，结合风险控制的需要，决定不对土地价值的年增长率进行预测。债券存续期内本项目所产生的土地出让收入合计约为 24,957.5 万元。

2. 房屋出售收入

在顺利完成 549 户拆迁户的安置工作之后，预计可释放出 21,751 平方米的房屋面积用于销售，并计划在接下来的五年内完成销售目标。参考了永福县 2024 年住宅交易市场的线上公布价格，并综合考虑了棚户区改造项目的特殊市场定位以及目标客户群体的具体需求和支付能力，房屋销售的收入定价为 3,800 元/平方米，暂不设定年增长率。预计项目建成后，分 5 年售完，首年销售 40%，随后的第二年至第三年，每年销售 20%，到了第四年至第五年每年销售将稳定在 10%。债券存续期内本项目所产生的房屋销售收入合计约为 8,265.39 万元。

3. 商铺销售收入

结合项目实际情况，以不高于同类门面房平均出售价格作为本项目的定价，初步拟定为每平方米 20,000 元，暂不设定年增长率。本项收入付费对象规模总共 18,000 平方米。预计项目建成后，分 5 年售完，首年销售 40%，随后的第二年至第三年，每年销售 20%，到了第四年至第五年每年销售将稳定在 10%。债券存续期内本项目所产生的商铺销售收入合计约为 36,000 万元。

4. 停车位销售收入

本项收入定价每个车位 8 万元，暂不设定年增长率。本项目

可提供 343 个停车位用于销售，预计项目建成后，分 5 年售完，首年销售 40%，随后的第二年至第三年，每年销售 20%，到了第四年至第五年每年销售将稳定在 10%。债券存续期内本项目所产生的停车位销售收入合计约为 2,744 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 71,966.89 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	房屋出售收入	商铺销售收入	停车位销售收入	当年总收入
2025 年	4,991.50	3,306.15	14,400.00	1,097.60	23,795.25
2026 年	4,991.50	1,653.08	7,200.00	548.80	14,393.38
2027 年	4,991.50	1,653.08	7,200.00	548.80	14,393.38
2028 年	4,991.50	826.54	3,600.00	274.40	9,692.44
2029 年	4,991.50	826.54	3,600.00	274.40	9,692.44
合计	**24,957.50**	**8,265.39**	**36,000.00**	**2,744.00**	**71,966.89**

七、项目运营成本分析

本项目成本主要为工资福利支出、动力材料支出、管理维护支出及税费支出。具体测算依据如下:

1.工资福利支出

本项目设立职员为 5 名，参考 2024 年第二季度广西人才网薪酬报告，广西人均工资为 7.27 万元/年。考虑到本项目运营内容主要为房产销售，而 2023 年广西房地产销售行业年均工资福利为 8.21 万元/人。鉴于永福县的经济环境和区位条件，本项目进入运营期后的首个年度即 2025 年人员工资及福利取上述二者的均值每年 7.74 万元/人计算，往后的 4 年内，年增长率按照

4.24%计。债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计约为210.61万元。

2.运营管理支出

本项目在运营期前五年完成土地出让、房屋、商铺以及停车场的销售工作，在此期间，运营管理费用将涵盖小区维护维修、办公费、宣传费、差旅费等主要开支。参考行业内同类项目的管理经验，并结合项目的具体需求与预期运营活动，本项目的运营管理费按年收入的1%计。运营期五年内，本项目运营管理支出共计719.65万元。

3.税费支出

根据国家现行税法规定，本项目增值税率（销项）按9%计算，增值税率（进项）按6%计算，城市维护建设税率按7%计算，教育费附加（含地方教育费附加）费率按5%计算，企业所得税按25%计，债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为18,276.47万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计19,206.73万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	运营管理支出	税费支出	当年总支出
2025年	38.70	237.95	5,956.41	6,233.06
2026年	40.34	143.93	3,637.84	3,822.11
2027年	42.05	143.93	3,641.74	3,827.72
2028年	43.83	96.92	2,484.38	2,625.13
2029年	45.69	96.92	2,556.10	2,698.71

时间	工资福利支出	运营管理支出	税费支出	当年总支出
合计	210.61	719.65	18,276.47	19,206.73

（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，永福县十字街旧城区棚户区改造项目预期总收入为71,966.89万元，预期总成本为19,206.73万元，项目总收益为52,760.16万元。

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43,998.44万元，其中专项债券融资本息为30,593.15万元，其他债务融资本息13,405.29万元。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	
19,700.00	10,893.15	30,593.15	9,000.00	4,405.29	13,405.29	43,998.44

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1.2。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
永福县十字街旧城区棚户区改造项目	52,760.16	43,998.44	1.20

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	1.14	1.20	1.26
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.22	1.20	1.18

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1.14，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1.18，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

本项目主管部门是永福县住房和城乡建设局以及永福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永福县十字街旧城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。

永福县财政局　　永福县经济建设投资有限公司

2024 年 9 月 14 日　　2024 年 9 月 14 日

2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十二期）梧州市棚户区改造项目实施方案

梧州市财政局

2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十二期）藤县县城河西区麻纺厂集中成片综合整治改造项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

藤县县城河西区麻纺厂集中成片综合整治改造项目专项债券计划发行规模18,400万元，共发行二期。一期13,400万元已于2022年5月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.32%。二期（本期）计划于2024年9月发行5,000万元，发行期限为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息，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）藤县简介。

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

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

（二）藤县财政收支情况。

2021年至2023年，藤县实现一般公共预算收入分别为11.39亿元、12.32亿元和12.98亿元；一般公共预算支出分别为48.87亿元、52.27亿元和59.33亿元。政府性基金收入分别为9.14亿元、17.63亿元和8.31亿元；政府性基金支出分别为16.29亿元、29.74亿元和10.9亿元。

表2-1 藤县2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	11.39	12.32	12.98
一般公共预算支出	48.87	52.27	59.33
政府性基金收入	9.14	17.63	8.31
其中：国有土地使用权出让收入	8.24	17.06	7.18
政府性基金支出	16.29	29.74	10.90
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	6.76	16.28	4.46

（三）项目情况。

1.项目名称：藤县县城河西区麻纺厂集中成片综合整治改造项目。

2.项目业主：藤县龙源国有资产营运有限公司。

3.建设地点：藤县麻纺厂生活区和行政办公区。

（四）项目业主介绍。

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

（五）项目建设内容。

项目总建筑面积151,237平方米，其中一至三期建筑面积为106,152平方米，续建部分面积45,085平方米。

1.拆旧建新。将麻纺厂生活区内378户的旧房全部拆除新建。采取原地安置、异地安置或货币补偿的方式，该项目计划建设10栋高层住宅楼，共1,033户，总建筑面积106,152平方米。配套建设道路、给排水、供配电、弱电、消防、停车场、边坡防护、电力线路迁移等附属工程。

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

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

4.对藤县县城河西区麻纺厂集中成片综合整治改造项目拆

旧建新部分进行续建，项目续建总面积为 45,085 平方米，包括在二期新建一栋 16 层住宅楼；在三期新建二栋 17 层住宅楼；对三期 1#、2#、3#、5#、6#原 18 层的住宅楼续建至 23 层；配套建设停车场、电梯、给排水工程、配电及动力照明工程、消防安全工程、迅雷工程、通风工程、管网工程等。

本期专项债券资金主要用于对藤县县城河西区麻纺厂集中成片综合整治改造项目拆旧建新部分进行续建，项目续建总面积为 45,085 平方米，包括在二期新建一栋 16 层住宅楼；在三期新建二栋 17 层住宅楼；对三期 1#、2#、3#、5#、6#原 18 层的住宅楼续建至 23 层；配套建设停车场、电梯、给排水工程、配电及动力照明工程、消防安全工程、迅雷工程、通风工程、管网工程等。

（六）项目事前绩效评估。

表 2-2 项目事前绩效评估表

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	项目建成后，社会与经济效益显著，可以改善藤县河西区城镇基础设施，人居环境。经济效益方面，可以优化配置土地资源，促进土地合理利用，盘活藤县河西区土地资源存量，最大限度提高出让收益、土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1. 麻纺厂棚户区改造可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时项目社会风险小，具有可操作性，各项建设条件已具备，因此偿债是可行的。 2. 存在一定运营风险，项目无法达到预期收益。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目的建设符合国家产业政策和藤县县城建设总体规划，项目编制符合相关编制依据，并获得相关部门的立项批复，是一个建设意义重大、符合国家及自治区相关政策

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		精神、切实可行的非盈利性建设项目。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目建设资金拟通过国家开发银行专项贷款以及上级对棚户区改造、公共租赁住房的补助资金，地方配套资金和地方政府专项债券筹措。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据目前可行性研究报告内容测算，麻纺厂棚户区改造项目总建筑面积为151237平方米，其中：对外销售135737平方米，回建面积15500平方米。对外销售面积包括：住宅面积120217 m²，商铺面积15520 m²，车位298个。总销售收入47,096万元。
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）经济效益。

藤县县城河西麻纺厂集中成片综合整治改造项目工程的建设提高人们的整体生活水平和生活方便程度，大幅度地改善麻纺厂居民的生活环境、提升居民的生活质量。

藤县县城河西区麻纺厂集中成片综合整治改造项目（续建）的建设，提升该区域的市容市貌，改善区域城市景观结构，增强了中心城市影响力和带动力，是建设现代化大都市的需要。麻纺厂棚户改造区实行集约化的居住、生活和工作。该项目可以较好带来土地使用权流转、重组，实现土地产权制度创新。实现农村经济的长足发展。本项目的建设使麻纺厂居民居住面积增多了，而房屋占地面积却减少了，使大量土地从宅基地中释放出来，藤县麻纺厂棚户区综合整治项目集中闲置出来的土地划分各种产

业小区，有效推进了农业产业化、集约化。项目具有较好的经济效益。

（二）社会效益。

藤县县城河西麻纺厂集中成片综合整治改造项目工程的建设是推进城乡一体化，构建和谐藤县的重大举措，对推动乡镇经济全面协调发展具有重要的战略意义。项目的建设有利于统筹城乡发展、改善城中村居民生产生活条件、提高农村居民生活质量。

项目的建成将使藤县县城河西区麻纺厂集中成片综合整治改造的面貌焕然一新，使其成为藤县一张新的城市名片。项目的建设有利于推动藤县城市品位的提升，提高藤县的美誉度和城市魅力，创建全国文明城市，从而吸引更多的投资者到藤县投资建设，社会效益和社会影响方面意义重大。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《藤县发展和改革局关于藤县县城河西区麻纺厂集中成片综合整治改造项目可行性研究报告的批复》（藤发改规[2015]129号）和《藤县发展和改革局关于藤县县城河西区麻纺厂集中成片综合整治改造(续建)项目可行性研究报告的批复》（藤发改投资〔2019〕221号），本项目总投资为42,633.81万元。

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	35,368.46	82.96
2	其他费用	3,173.66	7.44
3	预备费	1,862.98	4.37
4	建设期利息	2,228.71	5.23
项目总投资		42,633.81	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

藤县县城河西区麻纺厂集中成片综合整治改造项目总投资42,633.81万元。

（1）不含专项债券的项目资本金24,233.81万元，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56.84%;

（2）专项债券资金18,400万元，占比43.16%，其中已发行13,400万元，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;

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2019年及以前	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	2,000.00	3,000.00	3,871.13	2,513.03	-	5,000.00	7849.65
专项债券融资	-	-	-	13,400.00	-	5,000.00	-
其他债务融资	-	-	-	-	-	-	-
合计	2,000.00	3,000.00	3,871.13	15,913.03	-	10,000.00	7,849.65

2.项目实施计划

项目建设总工期预计74个月，已于2019年11月开工建设，预计于2025年12月竣工。

单位：人民币万元

类别	2019年及以前	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	2,000.00	3,000.00	3,871.13	15,913.03	-	10,000.00	7,849.65

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2026年为起始年测算。项目主要收入来源于房屋出售收入、门面房销售收入、停车位销售收入、物业收入和停车位管理收入。

1.房屋出售收入

本项收入定价每平方米3,011.66元。确定主要依据：参考藤县在售楼盘价格的均价。如藤县梧州市藤县河西田寮新区的宏达1五洲花城小区售价为每平方米4,600元，藤州镇河西衫木冲田寮四路藤县实验中学旁的藤县彰泰城售价为每平方米4,600元，藤县河西田寮大道中段西侧的江茂花园城售价为每平方米4,700元，县内楼盘的均价在每平方米4,633.33元左右。同时因参考的楼盘住房性质为商品房，结合项目实际情况，按县内同类楼盘平均售价4,633.33元下浮35%后的住房售价金额3,011.66元作为本项目的定价。根据项目规划，一至三期对外销售住宅面积75,132平方米，续建部分对外销售住宅面积45,085平方米，

合计 120,217 平方米。预计项目建成后，分 4 年售完，每年销售 25%,即每年销售 30,054.25 平方米。债券存续期内本项目所产生的房屋出售收入合计约为 36,205.28 万元。

2.门面房销售收入

本项收入定价每平方米售价 3,937.67 元。确定主要依据：根据藤县津北开发区、河西区、苍梧县苍梧城区的门面房出售价格在每平方米 3,000—5,100 元，平均售价在 3,937.67 元。同时结合项目实际情况，以不高于同类门面房平均出售价格作为本项目的定价，初步拟定为每平方米 3,937.67 元。根据项目规划，一楼作为门面，用于出售，面积总共 15,520 平方米。预计 4 年销售完成，每年销售 3,880 平方米。债券存续期内本项目所产生的门面房销售收入合计约为 6,111.28 万元。

3.停车位销售收入

本项收入定价每个车位 5 万元。确定主要依据：根据项目所在地的市场行情，在梧州市停车位销售价格基础上，对车位销售价格下浮一定比例，故预计售价在 50,000 元左右。同时结合项目实际情况，以不高于同类停车位的出售价格作为本项目的定价，初步拟定为每个车位售价 50,000 元。根据项目规划，项目可售停车位 298 个，预计在项目建成后 4 年完成出售，每年销售 25%。债券存续期内本项目所产生的停车位销售收入合计约为 1,490 万元。

4.物业收入

参考藤县在售普通商品房物业费，本项收入定价每月每平方米物业费为 1 元。本项收入付费对象规模总共 151237 平方米。确定主要依据：根据项目规划，住宅楼建设面积 135717 平方米，门面房建设面积 15520 平方米，每年物业费按已出售的住宅楼建设面积及门面房建设面积计取。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为 2,994.42 万元。

5.停车位管理收入

本项收入定价每月每个停车位管理费为 50 元。本项收入付费对象规模共 298 个。确定主要依据：根据项目规划，地下设置 298 个地下停车位，每年停车位管理费按已出售的停车位计取。债券存续期内本项目所产生的停车位管理收入合计约为 295.02 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 47,096 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	房屋出售收入	门面房销售收入	停车位销售收入	物业收入	停车位管理收入	当年总收入
2026 年	9,051.32	1,527.82	372.50	45.37	4.47	11,001.48
2027 年	9,051.32	1,527.82	372.50	90.74	8.94	11,051.32
2028 年	9,051.32	1,527.82	372.50	136.11	13.41	11,101.16
2029 年	9,051.32	1,527.82	372.50	181.48	17.88	11,151.00
2030 年	-	-	-	181.48	17.88	199.36
2031 年	-	-	-	181.48	17.88	199.36
2032 年	-	-	-	181.48	17.88	199.36
2033 年	-	-	-	181.48	17.88	199.36

时间	房屋出售收入	门面房销售收入	停车位销售收入	物业收入	停车位管理收入	当年总收入
2034 年	-	-	-	181.48	17.88	199.36
2035 年	-	-	-	181.48	17.88	199.36
2036 年	-	-	-	181.48	17.88	199.36
2037 年	-	-	-	181.48	17.88	199.36
2038 年	-	-	-	181.48	17.88	199.36
2039 年	-	-	-	181.48	17.88	199.36
2040 年	-	-	-	181.48	17.88	199.36
2041 年	-	-	-	181.48	17.88	199.36
2042 年	-	-	-	181.48	17.88	199.36
2043 年	-	-	-	181.48	17.88	199.36
合计	36,205.28	6,111.28	1,490.00	2,994.42	295.02	47,096.00

七、项目运营成本分析

本项目成本主要为工资福利支出、动力材料支出、管理维护支出及税费支出。具体测算依据如下:

1.工资福利支出

本项目设计定员为 15 人，其中 5 人为销售人员，主要在项目建成后前 4 年，第 5 年开始不设销售人员，其他 10 人为日常运营人员。参考广西地区统计局公布的 2023 年统计年鉴，广西地区该行业从业人员人均工资及福利为 52,302 元/年，年均增长率 9.24%。考虑近几年就业形势严峻，经济形势波动大等因素，本项目进入运营期后的首个年度即 2025 年人员工资及福利按近 5 年该行业的平均值 47,900 元/人/年计算，年增长率按照 4.27% 测算。债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计约为 1,361.48 万元。

2.动力材料支出

本项目年用电量20,000千瓦时，广西电网公示的非居民电价为0.7元/度，年均支出1.4万元；年用水量2,500吨，桂林地区非居民用水价为3.36元/吨，年均支出0.84万元。以上支出测算时，水价和电价增长率均按照每5年增长5%测算。债券存续期内本项目所产生的动力材料支出合计约为43.07万元。

3.管理维护等支出

管理及其他费用包括人员办公物资购置费、差旅费、培训费及其他经营管理费，管理及其他费用按人员工资及福利费的10%计提。维护修理费按建筑安装工程价值的0.2%估算。债券存续期内本项目所产生的管理维护等支出合计约为1,409.42万元。

4.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等，债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为2,466.9万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计5,280.87万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	动力材料支出	管理维护等支出	税费支出	当年总支出
2026年	71.85	2.24	77.92	576.27	728.28
2027年	74.92	2.24	78.23	578.88	734.27
2028年	78.12	2.24	78.55	581.49	740.40
2029年	81.45	2.24	78.88	584.10	746.67
2030年	56.62	2.24	76.40	10.44	145.70

时间	工资福利支出	动力材料支出	管理维护等支出	税费支出	当年总支出
2031年	59.04	2.35	76.64	10.44	148.47
2032年	61.56	2.35	76.89	10.44	151.24
2033年	64.19	2.35	77.16	10.44	154.14
2034年	66.93	2.35	77.43	10.44	157.15
2035年	69.79	2.35	77.72	10.44	160.30
2036年	72.77	2.47	78.01	10.44	163.69
2037年	75.88	2.47	78.32	10.44	167.11
2038年	79.12	2.47	78.65	10.44	170.68
2039年	82.50	2.47	78.99	10.44	174.40
2040年	86.02	2.47	79.34	10.44	178.27
2041年	89.69	2.59	79.71	10.44	182.43
2042年	93.52	2.59	80.09	10.44	186.64
2043年	97.51	2.59	80.49	10.44	191.03
合计	1,361.48	43.07	1,409.42	2,466.90	5,280.87

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

专项债券存续期内，藤县县城河西区麻纺厂集中成片综合整治改造项目预期总收入为47,096.00万元，预期总成本为5,280.87万元，项目总收益为41,815.13万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为30,457.84万元，其中专项债券融资本息为30,457.84万元，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	
18,400.00	12,057.84	30,457.84	-	-	-	30,457.84

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
藤县县城河西区麻纺厂集中成片综合整治改造项目	41,815.13	30,457.84	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	1.30	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 1.3，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.36，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

本项目主管部门是藤县住房和城乡建设局以及藤县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据藤县县城河西区麻纺厂集中成片综合整治改造项目建设任务、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。

藤县财政局　　藤县龙源国有资产营运有限公司

2024年9月11日　　2024年9月11日

2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十二期）藤县藤州镇（田寮片区）棚户区改造工程项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

藤县藤州镇（田寮片区）棚户区改造工程专项债券计划发行规模31,600.00万元，共发行六期。首期5,000.00万元已于2019年发行，债券发行期限10年，发行利率为3.77%。二期10,000.00万元，已于2020年发行，发行期限为15年，发行利率为3.67%。三期2,300.00万元，已于2021年发行，发行期限为20年，发行利率为3.52%。四期4,300.00万元，已于2022年发行，发行期限为20年，发行利率为2.38%。五期（本期）5,400.00万元，发行期限为20年（后五年分期还本），测算利率为4.5%。六期计划于2025年发行4,600.00万元，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工作日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本，每年还本1,080.00万元，已偿还本金部分不再计息。

二、项目基本情况

（一）藤县简介。

藤县位于中国广西壮族自治区东部，隶属于梧州市，是一个具有丰富历史底蕴和显著经济社会发展潜力的地区。藤县地理坐标大致在东经 110° 20′ 58″ ~111° 11′ 24″ ，北纬 23° 02′ 33″ ~24° 03′ 09″ 之间，东临梧州市龙圩区和长洲区，南接岑溪市、玉林市容县，西边与贵港市平南县相邻，北靠蒙山县和贺州市昭平县。东西最大距离 86 千米，南北最大距离 112 千米，总面积 3,946.19 平方千米。其中，陆地面积 3,781.02 平方千米，占 95.81%；水域面积 165.17 平方千米占 4.19%。

藤县地貌多样，自然资源丰富，属于南亚热带季风气候区，四季分明，夏长冬短，阳光充足，热量丰富，雨量充沛，适宜农作物生长和亚热带作物的发展。藤县境内河流纵横，浔江（西江中游的一段）及其支流北流江、蒙江流经此地，为该县提供了丰富的水资源和便利的水运条件。2023 年，全县辖藤州、塘步、埌南、同心、金鸡、新庆、象棋、岭景、天平、濛江、和平、太平、古龙、东荣、大黎 15 个镇，平福、宁康 2 个乡。共 15 个镇 2 个乡，村民委员会 266 个，社区居委会 36 个，自然村 3,675 个，村民小组 6,656 个，这些乡镇不仅自然风光旖旎，还拥有丰富的文化底蕴和历史遗迹。2023 年藤县总人口为 1,123,589 人，藤县人口民族构成中，少数民族人口约为 14,045 人，约占总人口的 1.25%。

经济社会发展方面，藤县展现出稳健的增长态势。截至2023年的数据，藤县在广西县域经济排名中列第12位，彰显了其在区域经济中的重要地位。藤县经济结构中，既有传统的农业基础，也积极发展工业和服务业，尤其是新材料、加工制造等产业。2023年，藤县地区生产总值首次突破300亿元大关，达到332.76亿元，三年间实现了净增超百亿元的快速增长，显示了强劲的经济发展动力。藤县在经济社会发展中展现出了良好的增长态势和积极的改革决心，通过优化营商环境、推进产业升级、发展文化旅游等多种措施，正逐步构建起一个更加繁荣、可持续的发展模式。

（二）藤县财政收支情况。

2021年至2023年，藤县实现一般公共预算收入分别为11.39亿元、12.32亿元和12.98亿元；一般公共预算支出分别为48.87亿元、52.27亿元和59.33亿元。政府性基金收入分别为9.14亿元、17.63亿元和8.31亿元；政府性基金支出分别为16.29亿元、29.74亿元和10.9亿元。

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	11.39	12.32	12.98
一般公共预算支出	48.87	52.27	59.33
政府性基金收入	9.14	17.63	8.31
其中：国有土地使用权出让收入	8.24	17.06	7.18
政府性基金支出	16.29	29.74	10.90
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	6.76	16.28	4.46

（三）项目情况。

1.项目名称：藤县藤州镇（田寮片区）棚户区改造工程。

2.项目业主：藤县城市建设投资开发有限公司。

3.建设地点：藤县藤州镇田寮片区。

（四）项目业主介绍。

藤县城市建设投资开发有限公司成立于2008年6月5日，注册地位于梧州市藤县藤州镇藤县东胜农贸市场二、三楼，法定代表人为莫柱植。经营范围包括一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；土地整治服务；水泥制品制造；砼结构构件制造；砼结构构件销售；水泥制品销售；建筑用石加工；物业管理；土地使用权租赁；住房租赁；房屋拆迁服务；停车场服务；规划设计管理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；市政设施管理；石油制品销售（不含危险化学品）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营；道路货物运输（不含危险货物）；矿产资源（非煤矿山）开采；港口经营；建设工程设计；燃气经营；燃气汽车加气经营（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准），藤县城市建设投资开发有限公司对外投资12家公司。

自成立以来，该公司凭借其在城市建设领域的专业能力和丰富的项目经验，参与并推动了多项关乎藤县城市发展和民生改善的重大项目，展现了较强的区域影响力和市场竞争力，对促进藤

县的城市化进程和经济发展起到了积极作用。

（五）项目建设内容。

项目建设内容为藤县藤州镇（田寮片区）棚户区改造，项目工程规划用地面积为 33,886.20 平方米，总建筑面积 144,625.13 平方米，其中地上建筑面积为 116,192.02 平方米，地下室建筑面积 28,433.11 平方米。建筑分别为 1#、2#、3#、5#、6#、7#、8#、9#楼，总户数 952 户，机动车位为 995 个。建设相关建筑工程、装饰装修工程、给排水排污工程、电气工程、道路工程等相关附属工程。

本期专项债券资金主要用于建设建筑工程、装饰装修工程、给排水工程、电气工程、道路工程及相关设施工程等。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	本项目的建设是在积极响应国家、自治区及地方关于棚户区改造的相关政策，大力加快藤县棚户区改造进度，服务低收入居民，改善城市低收入家庭的居住条件，提高生活水平，体现社会主义新中国共同富裕的精神，本项目是一项改善民生的德政工程、福利工程。根据财务平衡测算本项目运营期经济盈利能力良好。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目取决于收入稳定增长、成本有效控制、良好资金流管理，而收益覆盖债券本息倍数是在利息赚取倍数计算与分析的基础上，进一步考虑债务本金和可用于偿还本金的固定资产折旧而计算的反映偿债能力的指标，至少应该大于 1 才表明有偿付本息的能力。项目建成后可通过房屋销售、商铺出租、物业、停车位出租、充电桩充电服务等收入用于偿还本金和利息，经测算，收益覆盖债券本息倍数大于 1.2，项目具有一定的偿还本息能力。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	《藤县县城总体规划》（2009～2030 年）、《藤县土地利用总《梧州市城市棚户体规划（2006～2020 年）调整完善方案》、区改造项目国有土地上房屋征收与补偿安置指导意见》（梧政办发〔2014〕150 号）、广西壮族自治区人民政府办公厅《关于进一步加快推进城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		建设工作的通知》（桂政办发〔2016〕46号）、《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)、《城市居住区规划设计规范》B50180-93（2016年修订）等的相关规定。经国务院批准广西壮族自治区可发行地方政府债券，本项目依法申请地方政府债券。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	本项目总投资48,724.17万元，资金来源为自有资金17,124.17万元，占比35.15%；专项债券31,600万元，占比64.85%。本项目具有一定的收益，符合专项债券发行的要求。申请地方政府债券与业主自筹是建设项目最常规的项目资金方式，在对同类型项目情况进行调查后可知这是较为稳妥且常见的资金来源结构。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目建成后可通过房屋销售、商铺出租、物业、停车位出租、充电桩充电服务等收入。项目收入预测为参考同类型项目等渠道数据综合分析进行预测，基本合理可行。
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。

棚户区改造项目不仅符合我国当前的宏观经济政策导向，还能够有效地促进生产要素的优化配置。通过这类项目的实施，可以大幅提升土地的集约化利用程度，这对于缓解城市用地紧张状况、提高土地使用效率具有重要意义。此外，棚户区改造还有助于推进城市基础设施的现代化建设，比如完善供水、供电、供气、交通网络等基础设施，从而为居民提供更加舒适便捷的生活条件。对于藤县而言，这一项目更是具有战略意义。它不仅有助于保持当地经济持续健康发展，还将为藤县的城市化进程注入新的活力。通过吸引更多的投资和人才流入，可以有效推动地方产业结构升级，促进就业机会增加，进而带动整个地区的经济增长。长远来看，这将为藤县乃至梧州市的可持续发展奠定坚实基础。

（二）社会效益。

建设和谐社会始终是人类追求的理想。改革开放以来，中国经济取得了长足的进步，棚户区改造项目有助于加快落后地区的更新和发展，使项目受益居民能够享受到国家经济发展的成果。通过棚户区改造，可以提升公共服务水平、增强社区凝聚力，同时推动经济结构向更加多元化和可持续的方向发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据藤县发展和改革局《关于藤县藤州镇（田寮片区）棚户区改造工程项目初步设计的批复》（藤发改投资〔2022〕23号）本项目总投资48,724.17万元。

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	工程建设费用	38,721.12	79.47
2	工程建设其他费用	3,986.85	8.18
3	预备费	2,135.40	4.38
4	建设期利息	3,880.80	7.97
项目总投资		48,724.17	100.00

（二）资金筹措方案。

1.资金来源。

藤县藤州镇（田寮片区）棚户区改造工程总投资48,724.17万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金为17,124.17万元，资金来源为业主自筹，占比35.15%;

（2）专项债券资金31,600万元，占比64.85%，已发行21,600

万元，本次拟发行5,400.00万元，未来计划发行4,600.00万元，本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0.00%。

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	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	6,136.53	408.21	308.17	1,185.92	738.80	792.20	7,554.34
专项债券融资	5,000.00	10,000.00	2,300.00	4,300.00	0.00	5,400.00	4,600.00
其他债券融资	-	-	-	-	-	-	-
合计	11,136.53	10,408.21	2,608.17	5,485.92	738.80	6,192.20	12,154.34

2.项目实施计划。

项目计划建设周期为76个月，已于2019年9月开工建设，预计于2025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	2024年	2025年
项目建设	11,136.53	10,408.21	2,608.17	5,485.92	738.80	6,192.20	12,154.34

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2026年为起始年测算。项目主要收入来源于房屋销售收入、商铺出租收入，物业收入，停车位出租收入，充电桩充电服务收入等。

1.房屋销售收入：藤县内楼盘的均价在每平方米3,980.00元左右，结合项目实际情况，以县内同类楼盘平均售价3,980.00元作为本项目的定价。本项目市场化商品房面积为86,098.17平

方米。预计项目建成后，分 4 年售完，每年销售 25%，即每年销售 21,524.54 平方米。债券存续期内本项目所产生的房屋销售收入合计约为 34,267.08 万元。

2. 商铺出租收入：商铺出租单价定价 68 元/平方米·月。本项目商铺面积一共 12,476.19 平方米；本项目收入定价增长率设定为每 5 年增长 2.38%，进入运营期后商铺第一年负荷率为 70%，第二年负荷率为 80%，第三年负荷率达到 90%，之后不再增长。债券存续期内本项目所产生的商铺出租收入合计约为 17,701.00 万元。

3. 物业收入：物业收入初始定价 1 元/平方米·月，面积 98,574.36 平方米。本项目收入定价增长率设定为每 5 年增长 2.38%，进入运营期后房屋物业面积第一年负荷率为 25%，第二年负荷率为 50%，第三年负荷率达到 75%，第四年负荷率达到 100%；商铺物业面积第一年负荷率为 70%，第二年负荷率为 80%，第三年负荷率达到 90%，之后不再增长。债券存续期内本项目所产生的物业收入合计约为 2,135.76 万元。

4. 停车位出租收入：停车场初始定价 300 元/个·月，项目共设停车位 995 个。本项目收入定价增长率设定为每 5 年增长 2.38%，进入运营期后停车场第一年负荷率为 70%；第二年负荷率为 80%；第三年负荷率为 90%，之后不再增长。债券存续期内本项目所产生的停车位出租收入合计约为 6,228.04 万元。

5. 充电桩充电服务收入：本项目服务费收入定价首年按照

0.6 元/千瓦时收取，项目共设充电桩 200 个（60kw 快充）。本项目收入定价增长率设定为每 5 年增长 2.38%，进入运营期后停车场第一年负荷率为 70%；第二年负荷率为 80%；第三年负荷率为 90%，之后不再增长。债券存续期内本项目所产生的充电桩充电服务收入合计约为 24,902.75 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 85,234.63 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	房屋销售	商铺出租	物业收入	停车场收入	充电桩充电服务	当年总收入
2024	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026	8,566.77	712.64	36.31	250.74	1,002.58	10,569.04
2027	8,566.77	814.45	63.64	286.56	1,145.81	10,877.23
2028	8,566.77	916.25	90.96	322.38	1,289.03	11,185.39
2029	8,566.77	916.25	116.79	322.38	1,289.03	11,211.22
2030	0.00	916.25	116.79	322.38	1,289.03	2,644.45
2031	0.00	938.06	119.57	330.05	1,319.71	2,707.39
2032	0.00	938.06	119.57	330.05	1,319.71	2,707.39
2033	0.00	938.06	119.57	330.05	1,319.71	2,707.39
2034	0.00	938.06	119.57	330.05	1,319.71	2,707.39
2035	0.00	938.06	119.57	330.05	1,319.71	2,707.39
2036	0.00	960.38	122.42	337.91	1,351.12	2,771.83
2037	0.00	960.38	122.42	337.91	1,351.12	2,771.83
2038	0.00	960.38	122.42	337.91	1,351.12	2,771.83
2039	0.00	960.38	122.42	337.91	1,351.12	2,771.83
2040	0.00	960.38	122.42	337.91	1,351.12	2,771.83
2041	0.00	983.24	125.33	345.95	1,383.28	2,837.80
2042	0.00	983.24	125.33	345.95	1,383.28	2,837.80
2043	0.00	983.24	125.33	345.95	1,383.28	2,837.80
2044	0.00	983.24	125.33	345.95	1,383.28	2,837.80
合计	**34,267.08**	**17,701.00**	**2,135.76**	**6,228.04**	**24,902.75**	**85,234.63**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利、动力材料支出、管理维护、税费支出。具体测算依据如下:

1.工资福利。

本项目设计定员为 10 人，参考梧州地区统计局公布的梧州市统计年鉴报告,2023 年梧州市城镇非私营单位年平均工资人均工资及福利为 82,671 元/年，年均增长率 2.82%。考虑当地经济发展水平等因素，本项目进入运营期后的首个年度即 2026 年人员工资及福利按 8.0 万元/人/年计算，年增长率按照 2.5%测算。债券存续期内本项目所产生的工资福利合计约为 1,915.68 万元。

2.动力材料支出。

本项目为房屋水电费由使用者承担，商铺水电费由承租方承担，本项目仅需要承担部分物业水电费，满负荷运转时，由于本项目主要屋顶有光伏面板，为光伏发电项目，用电自产自销类型，电费不纳入计算；年用水量 0.3 万吨，藤县水价为 3.02 元/吨，第一年负荷率为 70%;第二年负荷率为 80%;第三年负荷率为 90%，不再增长。项目未达到满负荷时，动力材料支出按负荷率的同比例计算。主要依据是水电费相对较为稳定，一般五年才上浮 2%，以上支出测算时，年支出增长率均按照 0.5%测算。债券存续期内本项目所产生的动力材料支出合计约为 14.13 万元。

3.管理维护。

管理及其他费用包括差旅费、商务费、道路养护费、建筑保养维护费及停车场其他维护等，管理及其他费用按人员工资及福

利费的 20%计提。维护修理费按工程费用的 0.2%估算。债券存续期内本项目所产生的管理维护等支出合计约为 2,937.49 万元。

4.税费支出。

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税等，按现行国家有关法规，各项税费的计取标准如下:

（1）增值税税率取 9%（物业费增值税税率取 6%）；增值税附加税包括城市维护建设税 5%、教育费附加 3%、地方教育附加费 2%; 房产税 12%，共 7,222.50 万元。

（2）所得税税率为 25%; 债券存续期内本项目所产生的所得税支出合计约为 9,617.69 万元。

债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为 16,840.19 万元。

综上所述，本期政府专项债券存续期内本项目的支出合计为 21,707.49 万元。

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	动力材料支出	管护支出	税费支出	合计
2024	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2025	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2026	80.00	0.44	124.42	2,096.86	2,301.72
2027	82.00	0.58	133.93	2,191.79	2,408.30
2028	84.05	0.74	143.45	2,286.68	2,514.92
2029	86.15	0.74	152.48	2,543.68	2,783.05
2030	88.31	0.75	152.91	408.72	650.69
2031	90.51	0.75	154.73	418.46	664.45
2032	92.78	0.76	155.19	418.46	667.19
2033	95.09	0.76	155.65	418.46	669.96
2034	97.47	0.76	156.12	418.46	672.81
2035	99.91	0.77	156.61	466.13	723.42

时间	工资福利支出	动力材料支出	管护支出	税费支出	合计
2036	102.41	0.77	158.52	507.97	769.67
2037	104.97	0.78	159.03	511.24	776.02
2038	107.59	0.78	159.56	519.62	787.55
2039	110.28	0.78	160.10	527.98	799.14
2040	113.04	0.79	160.65	548.46	822.94
2041	115.86	0.79	162.65	603.04	882.34
2042	118.76	0.79	163.23	629.79	912.57
2043	121.73	0.80	163.83	651.40	937.76
2044	124.77	0.80	164.43	672.99	962.99
合计	1,915.68	14.13	2,937.49	16,840.19	21,707.49

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益。

债券存续期内，藤县藤州镇（田寮片区）棚户区改造工程预计总收入为85,234.63万元，总成本费用为21,707.49万元，项目预期收益为63,527.14万元。

2.项目总债务融资本息。

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额49,278.40万元，其中专项债券融资本息为49,278.40万元，无其他债务融资本息。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
31,600.00	17,678.40	49,278.40	-	-	-	49,278.40

3.融资平衡情况。

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

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
藤县藤州镇（田寮片区）棚户区改造工程	63,527.14	49,278.40	1.29

4.压力测试。

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.20	1.29	1.38
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.31	1.29	1.27

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1.20，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1.27，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

市辖区政府(以下简称市县级政府)确需发行专项债券的，由省、自治区、直辖市政府统一发行并转贷给市县级政府。

（二）地方政府债务限额管理。

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

《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）规定，各省、自治区、直辖市政府债务限额，由财政部在全国人大或其常委会批准的总限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家宏观调控政策、各地区建设投资需求等提出方案，报国务院批准后下达各省级财政部门。省级财政部门依照财政部下达的限额，提出本地区政府债务安排建议，编制预算调整方案，经省级政府报本级人大常委会批准；根据债务风险、财力状况等因素并统筹本地区建设投资需求提出省本级及所属各市县当年政府债务限额，报省级政府批准后下达各市县级政府。

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险。

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

2.流动性风险。

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

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是藤县住房和城乡建设局以及藤县人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据藤县藤州镇(田寮片区)棚户区改造工程建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库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。

藤县财政局　　藤县城市建设投资开发有限公司

2024年9月11日　　2024年9月11日

2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十二期）北海市棚户区改造项目实施方案

北海市财政局

2024 年 9 月 6 日

2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十二期）北海市棚户区(城中村)综合改造项目-西南大道回建区工程项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

北海市棚户区(城中村)综合改造项目-西南大道回建区工程专项债券计划发行规模12,000万元，共发行二期。首期（本期）计划于2024年9月发行1,000万元，二期计划于2025年发行11,000万元，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后第二个工作日起开始计息，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。2022年末，北海市户籍总人口183.38万人，全市常住人口188.1万人。

（二）北海市财政收支情况。

2021年至2023年，北海市本级实现一般公共预算收入分别为40.69亿元、38.74和42.39亿元；一般公共预算支出分别为81.77亿元、88.31亿元和84.29亿元。实现政府性基金收入分别为45.8亿元、43.45亿元和24.75亿元；实现政府性基金支出分别为40.38亿元、63.53亿元和28.75亿元。

北海市2021-2023年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	40.69	38.74	42.39
一般公共预算支出	81.77	88.31	84.29
政府性基金收入	45.80	43.45	24.75
其中：国有土地使用权出让收入	40.50	39.78	20.27
政府性基金支出	40.38	63.53	28.75
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	22.94	24.99	10.77

（三）项目情况。

1.项目名称：北海市棚户区(城中村)综合改造项目-西南大道回建区工程项目。

2.项目业主：北海市城市开发投资集团有限公司。

3.建设地点：项目地址位于南珠大道以东、西南大道东延线以北。

（四）项目业主介绍。

北海市城市开发投资集团有限公司，位于北部湾东北岸。中国最美的海滨城市之一；古代“海上丝绸之路”的重要始发港，国家历史文化名城。注册地址在广西北海市，公司性质属于国有企业，注册资本为 6,000 万元，自 2013 年 1 月 25 日成立。主要经营：市政府投资建设项目的投资管理，产业园的投资建设，企业投资开发咨询，市政府授权的国有资产经营管理、土地储备、土地开发、土地整理，市政府授权的资产和资本管理，企业资产重组和管理（以上项目凭北海市人民政府批复文件经营），面向全国提供优质的产品和良好的服务。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设：

项目总建筑面积约为 30.64 万平方米，计划建设回建安置房 1,933 套，总投资 136,877 万元，分两期实施，其中一期工程（3 栋 255 套）已开工。建设内容包括：住宅、公共配套（包含商业、公厕、地下室车库）等建筑物、构筑物，同时配套建设室外给排水、小区道路、电气等工程。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	1.国务院总理李克强在2017年5月24日召开的国务院常务会议中，听取了棚户区改造工作汇报，确定后三年棚改目标任务。会议认为，棚户区改造是体现以人民为中心发展思想的重大民生工程，是推动新型城镇化的重要举措。近年来棚改工作取得显著成绩，过去8年已使8,000多万住房困难群众“出棚进楼”，既改善了民生，也带动了有效投资消费和去库存。会议要求，针对目前一些地方棚改推进难度加大、配套建设滞后、融资困难等问题，要落实各项支持政策和地方责任，加大督查力度，管好用好棚改专项资金，完善水电气热路和教育、医疗等配套设施，提高入住率，在商品住房库存量大、市场房源充足的市县，进一步提高货币化安置比例，确保完成今年再开工改造600万套的棚改任务。会议确定，实施2018年到2020年3年棚改攻坚计划，再改造各类棚户区1,500万套，加大中央财政补助和金融、用地等支持，以改革创新的举措、坚持不懈的韧劲啃下“硬骨头”，兑现改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村的承诺。 2.2018年北海市年度棚户区住房改造开工建设1,893套，基本建成498套，分配入住公共租赁住房2045套，入住率达95%。自治区政府下达北海市2019年棚户区住房改造开工共680套（户）。其中：城市棚户区改造国家目标任务为2个项目241套（户）；自治区新增城市棚户区改造目标任务为3个项目439套（户），棚户区住房改造基本建成1,000套。截至2月底，北海市城市棚户区改造国家目标任务已开工建设2个项目241户（套），完成年度目标任务的100%。北海市城中村目前有着相当数量、居住条件极差的棚户区，这些棚户区内的房屋破旧简陋、安全隐患突出，严重影响人民生命财产安全，同时严重制约北海城市发展的进一步发展。棚户区居民中低收入家庭比例高，特别是低保家庭、下岗失业职工和退休职工家庭，他们无力通过市场解决住房困难，通过棚户区改造解决住房困难，是他们的迫切愿望和需求 3.项目建设将进一步完善北海市社会保障体系，进而推动社会稳定与和谐发展；项目建设

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		是北海市政府为改造北海市危旧住房、改善困难家庭；住房条件而推出的一项民心工程；加快北海市棚户区改造是完善北海市城市功能的客观要求；项目的实施是落实《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》的需要。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.项目预计总收入为 81,790.38 万元，总成本费用为 4,258.6 万元，项目预期收益为 77,531.78 万元。可用于融资平衡的项目收益对政府专项债券本息的覆盖倍数为 3.57,项目能够实现收益与融资平衡. 2.建设风险、资金筹措风险、设计变更风险、施工管理风险、材料供应风险、政策与法规风险、项目运营风险等。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	自治区住房城乡建设厅关于同意调整南宁市等棚户区(危旧房)改造年度建设计划部分项目的批复（桂建函〔2019〕428 号），北海市棚户区(城中村)综合改造项目-西南大道回建区工程项目主要安置咸田村委、白虎头村委、和平村委等安置户，合计 806 户。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目总投资 136,877.14 万元，资金来源为财政及业主多渠道筹措解决，其中专项债券计划发行规模 12,000 万元，共发行二期。剩余资金通过财政预算及业主多渠道筹措。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	1.项目收支预测以 2026 年为起始年测算。项目主要收入来源于车位租售收入、物业管理费收入、安置房出租收入。 2.依据来源收费标准、网络和市场调查、可研报告等。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）项目建设是改善居民生活环境的重要因素。

项目实施后，将拆除原有的破旧房屋，建设新的住宅小区，为居民提供更加舒适、安全、卫生的居住环境。改造后的回建区将配备完善的公共服务设施，如学校、医院、商业设施等，满足居民日常生活需求，提高居民生活质量。项目实施过程中，政府将充分考虑居民利益，妥善解决拆迁安置问题，减少社会矛盾，促进社会和谐稳定。

（二）项目建设有利于推动当地经济发展。

项目实施将带动大量基础设施建设，如道路、供水、供电等，吸引更多投资，推动地区经济发展。项目施工过程中，将提供大量就业岗位，缓解地区就业压力，提高居民收入水平。项目实施将提高土地利用率，优化土地资源配置，为地区经济发展提供更多空间。

（三）项目建设能有效提升城市品质。

项目实施将改善城市面貌，提升城市品质，增强城市竞争力。项目将有助于优化城市空间布局，提高城市整体规划水平。

总之，北海市棚户区（城中村）综合改造项目-西南大道回建区工程项目的社会经济效益显著，有利于推动地区经济发展，改善居民生活条件，提高城市品质，促进社会和谐稳定。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《北海市发展和改革委员会关于同意调整北海市棚户区(城中村)综合改造项目-西南大道回建区工程可行性研究报告的批复》(北发改投[2023]134号),项目总投资估算为136,877.14万元。项目总投资构成情况如下表所示。

项目投资详细构成情况如下表:

单位:人民币万元

序号	项目类型	金额	占总投资比例(%)
1	工程费用	80,773.15	59.01%
2	工程建设其他费用	45,115.36	32.96%
3	预备费用	6,294.43	4.60%
4	建设期利息	4,694.20	3.43%
项目总投资		**136,877.14**	**100.00%**

(二)资金筹措方案。

1.资金来源

本项目总投资为136,877.14万元。项目资金来源如下:

(1)不含专项债券的项目资本金124,877.14万元,资金来源为业主多渠道筹集,占比91.23%;

(2)专项债券资金12,000万元,占比8.77%,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	2020-2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	43,686.33	19,063.60	31,063.60	31,063.61

专项债券融资	-	-	1,000.00	11,000.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**43,686.33**	**19,063.60**	**32,063.60**	**42,063.61**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为56个月，已于2021年开工建设，预计于2025年12月竣工。

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	43,686.33	21,063.60	40,063.60	32,063.60

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

本项目从2024年开始发行政府专项债券融资，政府专项债券存续期为2024年至2043年。项目于2025年年底建成，收支预测以2025年为起始年测算。项目主要收入来源于车位租售收入、物业管理费收入以及安置房出租收入。

1.车位租售收入

目停车位暂按3,070个机动车位，15万元/个出售计算，第一年出售70%，第二年出售80%，第三年出售90%；非机动车位3,980个，按25元/月·个计算，第一年出租70%，第二年出租80%，第三年出租90%，第四年及之后则保持稳定。

2.物业管理费收入

项目住宅物业管理及垃圾处置费暂按1元/平方米·月，根据出租率确定物业管理费收入。按照第一年出租率为70%，第二年出租率为80%，第三年出租率为90%，以后每年保持稳定。

3. 安置房出租收入

本项目按 30 万平方米进行出租，租金按 5 元/平方米·月算，第一年出租率为 70%，第二年出租率为 80%，第三年出租率为 90%，以后每年保持稳定。

综上所述，该项目政府专项债券存续期内本项目的收入合计约为 81,790.38 万元。

时间	车位租售收入	物业管理费收入	安置房出租收入	当年总收入
2025 年	32,318.58	252.00	1,260.00	33,830.58
2026 年	4,700.52	288.00	1,440.00	6,428.52
2027 年	4,712.46	324.00	1,620.00	6,656.46
2028 年	107.46	324.00	1,620.00	2,051.46
2029 年	107.46	324.00	1,620.00	2,051.46
2030 年	107.46	324.00	1,620.00	2,051.46
2031 年	107.46	324.00	1,620.00	2,051.46
2032 年	107.46	324.00	1,620.00	2,051.46
2033 年	107.46	324.00	1,620.00	2,051.46
2034 年	107.46	324.00	1,620.00	2,051.46
2035 年	107.46	324.00	1,620.00	2,051.46
2036 年	107.46	324.00	1,620.00	2,051.46
2037 年	107.46	324.00	1,620.00	2,051.46
2038 年	107.46	324.00	1,620.00	2,051.46
2039 年	107.46	324.00	1,620.00	2,051.46
2040 年	107.46	324.00	1,620.00	2,051.46
2041 年	107.46	324.00	1,620.00	2,051.46

时间	车位租售收入	物业管理费收入	安置房出租收入	当年总收入
2042 年	107.46	324.00	1,620.00	2,051.46
2043 年	107.46	324.00	1,620.00	2,051.46
2044 年	107.46	324.00	1,620.00	2,051.46
合计	43,558.38	6,372.00	31,860.00	81,790.38

七、项目运营成本分析

本项目成本主要为人工工资福利、维修维护费、公共区域路灯电费及税费、管理费。具体测算依据如下:

1.人工工资福利

人工工资主要为配套基础设施维护人员的工资福利支出，按10人考虑，人均月工资按4,500元/月计算，计算期总支出1,080万元。

2.维修维护费

根据可行性研究报告内容进行测算，维修维护费按物业管理的5%计算。

3.公共区域路灯电费及税费

公共区域路灯的电费及税费暂按75万元/年进行测算。

4.管理费

年均管理费按建设投资的0.5%计算。

综上所述，该项目政府专项债券存续期内本项目的支出合计约为4,258.6万元。

时间	人工工资福利	维修维护费	公共区域路灯电费及税费	管理费	当年总成本
2025 年	54.00	12.60	75.00	68.00	209.60
2026 年	54.00	14.40	75.00	68.00	211.40
2027 年	54.00	16.20	75.00	68.00	213.20
2028 年	54.00	16.20	75.00	68.00	213.20
2029 年	54.00	16.20	75.00	68.00	213.20
2030 年	54.00	16.20	75.00	68.00	213.20
2031 年	54.00	16.20	75.00	68.00	213.20
2032 年	54.00	16.20	75.00	68.00	213.20
2033 年	54.00	16.20	75.00	68.00	213.20
2034 年	54.00	16.20	75.00	68.00	213.20
2035 年	54.00	16.20	75.00	68.00	213.20
2036 年	54.00	16.20	75.00	68.00	213.20
2037 年	54.00	16.20	75.00	68.00	213.20
2038 年	54.00	16.20	75.00	68.00	213.20
2039 年	54.00	16.20	75.00	68.00	213.20
2040 年	54.00	16.20	75.00	68.00	213.20
2041 年	54.00	16.20	75.00	68.00	213.20
2042 年	54.00	16.20	75.00	68.00	213.20
2043 年	54.00	16.20	75.00	68.00	213.20
2044 年	54.00	16.20	75.00	68.00	213.20
合计	1,080.00	318.60	1,500.00	1,360.00	4,258.60

（三）项目收益与融资平衡分析

1. 项目总收益

专项债券存续期内，北海市棚户区(城中村)综合改造项目-西南大道回建区工程项目预计总收入为 81,790.38 万元，总成本费用为 4,258.6 万元，项目预期总收益为 77,531.78 万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 21,720 万元，其中专项债券融资本息为 21,720 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	
12,000.00	9,720.00	21,720.00	-	-	-	21,720.00

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 3.57。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
北海市棚户区(城中村)综合改造项目-西南大道回建区工程项目	77,531.78	21,720.00	3.57
合计	77,531.78	21,720.00	3.57

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	3.38	3.57	3.76
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	3.58	3.57	3.56

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3.38，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为3.56，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

员会批准。

《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）规定，各省、自治区、直辖市政府债务限额，由财政部在全国人大或其常委会批准的总限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家宏观调控政策、各地区建设投资需求等提出方案，报国务院批准后下达各省级财政部门。省级财政部门依照财政部下达的限额，提出本地区政府债务安排建议，编制预算调整方案，经省级政府报本级人大常委会批准；根据债务风险、财力状况等因素并统筹本地区建设投资需求提出省本级及所属各市县当年政府债务限额，报省级政府批准后下达各市县级政府。

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

纳入政府性基金预算管理。第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。第十八条规定，专项债务转贷下级政府的，财政部门应当在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，及时将专项债务转贷的预算下达有关市县级财政部门。接受专项债务转贷的市县级政府在本级人民代表大会或其常务委员会批准后，应当及时与上级财政部门签订转贷协议。

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

3.设计变更风险。在项目建设过程中，可能会出现设计变更的情况，这可能是由于地质条件、技术更新或政策法规调整等原因引起的。设计变更不仅会增加工程成本，还可能导致工期延误。

4.施工管理风险。施工过程中可能会出现管理不善的问题，如施工队伍素质参差不齐、施工设备老化或维护不当、施工安全措施不到位等。这些问题都可能导致工程质量问题，甚至发生安全事故。

5. 材料供应风险。项目建设过程中需要大量的建筑材料，如果材料供应不稳定或价格上涨，将直接影响工程进度和成本。此外，材料质量问题也可能导致工程质量不达标。

6. 环境与社会风险。项目建设可能会对周边环境造成影响，如噪音、粉尘、废水和废气排放等，这可能会引起当地居民的不满和抗议。此外，项目征地拆迁也可能引发社会矛盾和纠纷。

7. 政策与法规风险。项目建设和运营过程中需要遵循国家和地方的相关政策法规，如果政策调整或法规变更，可能会对项目产生不利影响。例如，税收政策变化、环保标准提高等都可能增加项目成本。

8. 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. 利率波动风险是指在债券存续期内，由于国际和国内宏观经济环境的不断变化，以及国家经济政策的调整和变动等因素，资本市场上的利率可能会出现波动。这种波动会对本项目的财务成本产生直接的影响，进而可能会影响项目的收益情况和融资平衡。具体来说，如果市场利率上升，债券的利息支出将会增加，从而增加项目的财务负担；相反，如果市场利率下降，虽然可以降低财务成本，但也可能导致债券价格下跌，从而影响投资者对债券的需求和项目的整体收益。

2. 流动性风险是指在债券市场上，资金的供需状况和投资者

的投资偏好可能会发生变化，这些变化可能会影响本次发行债券的流动性。流动性是指资产在短时间内以合理价格买卖的能力，而流动性风险则是指在债券转让过程中，可能无法在短时间内找到合适的交易对手，导致债券难以在市场上流通，从而出现流动性不足的风险。这种风险的存在可能会使得投资者在需要资金时无法及时变现，从而影响其投资决策和资金安排。

（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。

4.在项目启动初期，进行全面的市政基础设施调研，确保所有配套设施均能满足建设需求。积极与政府部门沟通，争取政策

支持并确保配套设施建设的优先权。同时，制定应急计划，以便在配套设施出现问题时，能够迅速采取措施，保障项目顺利进行。

4. 构建多元化的融资策略，涵盖银行贷款、债券发行、政府补贴等多种途径。建立资金储备机制，以应对市场波动和融资难题。同时，与投资者保持密切沟通，确保资金链的稳定性。

5. 在设计阶段，充分考虑各种潜在情况，并进行风险评估与预案制定。建立快速响应机制，以便在设计发生变更时，能够迅速调整施工计划。此外，加强与设计团队的沟通，确保设计变更的合理性和可行性。

4. 选择经验丰富、信誉良好的施工队伍，并对其资质和能力进行严格审核。定期检查和维护施工设备，确保其正常运行。制定严格的施工安全管理制度，并加强现场安全监督。

5. 与多家供应商建立长期合作关系，确保材料供应的多样性和稳定性。实时监控材料价格，及时调整采购策略。对供应商进行质量审核，确保材料质量符合标准。

6. 在项目初期进行环境影响评估，并制定相应的环境保护措施。加强与当地居民的沟通，了解他们的需求和顾虑，并采取措施减轻项目对环境和社会的影响。依法依规进行征地拆迁，确保社会稳定。

7. 密切关注国家和地方政策法规的变动，及时调整项目策略。与政府部门建立有效的沟通机制，争取政策支持和优惠。在项目设计和运营中充分考虑政策法规的要求，确保项目符合法规标准。

8. 加强项目运营团队的培训和管理，提升其运营能力。制定灵活的运营策略，以适应政策调整和市场变化。建立风险监测和预警机制，及时发现并解决问题。

八、主管部门责任

本项目主管部门是北海市人民政府国有资产监督管理委员会、北海市住房和城乡建设局以及北海市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照北海市棚户区(城中村)综合改造项目-西南大道回建区工程工作要求并根据北海市棚户区(城中村)综合改造项目-西南大道回建区工程建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行社会领域(棚户区设施)专项债券项目库，做好入库社会领域(棚户区设施)项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

北海市财政局　　北海市城市开发投资集团有限公司

2024 年 9 月 6 日　　2024 年 9 月 6 日

2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十二期）防城港市棚户区改造项目实施方案

防城港市财政局

2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十二期）东兴市国门幸福里安置小区项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

东兴市国门幸福里安置小区项目专项债券计划发行规模21,200万元，共发行三期。首期已于2020年8月发行10,000万元，发行期限为15年，发行利率3.67%；二期已于2022年2月发行5,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率3.32%；三期2022年5月发行4,500万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率3.32%；四期（本期）计划于2024年9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后第二个工作日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额偿还本金。

二、项目基本情况

（一）东兴市简介。

东兴市是广西壮族自治区防城港市的县级市，位于我国大陆海岸线最西南端，因兴起于北仑河东岸而得名，与越南北方最大经济特区芒街市仅一河之隔，是我国通往越南乃至东盟国家最便捷的海陆通道。1958年被列为国家一类口岸，1996年成立县级

项目	2021年	2022年	2023年
政府性基金收入	9.13	4.87	1.83
其中：国有土地使用权出让收入	8.12	4.50	1.29
政府性基金支出	5.92	7.49	6.69
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	3.61	3.38	0.96

（三）项目情况。

1.项目名称：东兴市国门幸福里安置小区项目。

2.项目业主：东兴市开发投资集团有限公司。

3.建设地点：东兴市罗浮新区D-5-1#地块、D-5-2#地块。

（四）项目业主介绍。

东兴市开发投资集团有限公司是东兴市人民政府直属平台企业，成立于2013年9月，在2019年11月8日挂牌为集城市建设、旅游开发、文化体育、农业投资等业务于一体的综合性集团企业，注册地位于东兴市那超路699号，法定代表人为许海。目前，公司注册资本5亿元人民币，资产总值超44亿元人民币。下属有广西东兴边海旅游文化发展有限公司、东兴市边海农业开发投资有限公司、东兴市京岛旅游管理有限公司、东兴市悦动体育发展有限公司、东兴市市政工程有限公司、广西启晨工程咨询有限公司、东兴市众益人力资源有限公司等7个全资子公司。

（五）项目建设内容。

使用专项债券的建设内容共包含：建设安置楼17栋，幼儿园用房1栋，项目总用地面积85,478.09平方米（约128.22亩），总建筑面积330,237.3平方米。其中：

1.地上建筑面积261,221.79平方米。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	融资平衡情况：针对专项债券的还本付息情况，可用于覆盖本项目的总债务融资本息的收益为108,416.31万元，项目总债务融资本息金额为84,954.38万元,因此，项目总债务融资本息覆盖倍数为1.28。总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，偿债能力较好。
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、设计、勘察、监理等单位的确定方式均符合相关规定。本项目申请的专项债券资金和财政专项资金等均全部直接支付用于项目建设投资，确保建设投资方式、资金流向的合法合规。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目资金来源为多方筹措，其中申请专项债券2.12亿元，剩余部分由业主自筹和财政资金解决。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	营业收入项目包括非安置住房销售收入、非安置住房物业费收入、车位销售收入、配套用房出租收入、配套用房销售收入、充电桩充电服务费收入、广告位出租收入等，根据目前可行性研究报告、初步设计和项目实际情况进行测算，专项债券存续期内预期收入合计约为136,135.19万元。
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）经济效益。

项目的建设有利于繁荣地方经济，促进社会综合事业发展。投资环境的改善还将带动当地工商业的发展，吸引众多的投资商到东兴市投资。此外，各级党委政府也积极实施各项扩大就业政策，为周边居民提供再就业机会，在一定程度上增加了家庭财产性收入。

（二）社会效益。

项目建成后将直接解决当地棚改拆迁户安置问题，改善群众生活环境，提高生活品质，有利于维护基层和谐稳定，保障群众

（3）其他融资36,509万元，占比26.84%，其中存量融资36,509万元。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2022年及以前	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	26,444.62	-	8,300.00	43,596.86
专项债券融资	19,500.00	-	1,700.00	-
其他债务融资	20,523.00	6,267.00	9,719.00	-
合计	**66,467.62**	**6,267.00**	**19,719.00**	**43,596.86**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为64个月，已于2020年9月开工建设，预计于2025年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022年及以前	2023年	2024年	2025年
项目建设	66,467.62	6,267.00	19,719.00	43,596.86

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2020年开始发行政府专项债券融资，政府专项债券存续期为2020年至2043年。项目于2025年12月底建成，项目收支预测以2026年为起始年测算。项目主要收入来源于非安置住房销售收入、非安置住房物业费收入、车位销售收入、配套用房出租收入、配套用房销售收入、充电桩充电服务费收入、广告位出租收入等。

1.非安置住房销售收入

租金每五年上涨10%，出租时间设置为19年（第20年开放配套用房出售）；配套幼儿园预计租金按50元/平方米/月（含物业费）进行测算，每五年上涨8%，2026年起租。则债券存续期内本项目所产生的配套用房出租收入合计约为25,814.62万元。

5.配套用房销售收入

根据目前可行性研究报告、初步设计和项目实际情况进行测算，可供销售的配套用房（即底商）共22,378.24平方米，计划在2043年开放销售，销售价格按1.8万元/平方米进行测算（考虑通货膨胀），销售率预计为90%，则债券存续期内本项目所产生的配套用房销售收入合计约为38,266.79万元。

6.充电桩充电服务费收入

根据目前可行性研究报告、初步设计和项目实际情况进行测算，项目共设置260个新能源充电车位，功率60千瓦时，预计前六年每天充电3小时，第七年开始每天充电5小时。充电费按0.6元/千瓦时、每五年增长10%进行测算，充电率按第一年70%，第二年80%，第三年85%，第四年开始90%进行测算，则债券存续期内本项目所产生的充电桩充电服务费收入合计约为26,463.16万元。

7.广告位出租收入

根据目前可行性研究报告、初步设计和项目实际情况进行测算，项目共设置20个广告位，租金按4万元/月、每五年上涨5%进行测算，则债券存续期内本项目所产生的广告位出租收入合计约为18,561.21万元。

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为燃料及动力费、工资及福利费、修理费用、其他费用、土地使用税、充电桩电费成本和税金及附加等。具体测算依据如下：

1.燃料及动力费

根据目前可行性研究报告、初步设计和项目实际情况进行测算，本项目运营后燃料及动力费主要为公共区域的水电能耗，估算年用电量101.84万千瓦时，年用水量8.12万立方米，参考东兴市电力局、自来水供应公司定价折中选取电价为0.58元/度、水费价格为2.6元/立方米，则估算年燃料及动力费为80.17万元，按每5年上涨5%进行测算，则债券存续期内本项目所产生的燃料及动力费合计约为1,542.31万元。

2.工资及福利费

根据目前可行性研究报告、初步设计和项目实际情况进行测算，本项目设计定员为20人，参考东兴市统计局公布的2019-2023年国民经济和社会发展统计公报，该地区该城镇居民人均可支配收入，年均增长率4.72%。考虑名义增长等因素，本项目进入运营期后的首个年度即2026年人员工资按4.8万元/年，福利费按工资的14%计算，年增长率按照2%测算，则债券存续期内本项目所产生的工资及福利费合计约为2,343.36万元。

3.修理费用

根据目前可行性研究报告、初步设计和项目实际情况进行测算，修理费按固定资产原值扣减可抵扣建设投资进项税额及可出售固定资产部分后剩余的固定资产的0.1%计算，每年约27.92

加税需按增值税的 7%、3%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 8,876.71 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 27,718.88 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	燃料及动力费	工资及福利费	修理费用	其他费用	土地使用税	充电桩电费成本	税金及附加	当年总成本
2020 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2021 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2022 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2023 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2024 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-	-	-	-
2026 年	80.18	109.44	27.92	28.68	25.64	358.72	1,387.72	2,018.30
2027 年	80.18	111.63	28.76	29.00	25.64	409.97	627.68	1,312.86
2028 年	80.18	113.86	29.62	30.55	25.64	435.59	639.64	1,355.08
2029 年	80.18	116.14	30.51	30.89	25.64	461.21	387.08	1,131.65
2030 年	80.18	118.46	31.42	31.24	25.64	461.21	133.34	881.49
2031 年	84.19	120.83	32.37	32.89	25.64	507.34	146.16	949.42
2032 年	84.19	123.25	33.34	33.25	25.64	807.12	146.16	1,252.95
2033 年	84.19	125.71	34.34	33.62	25.64	807.12	146.16	1,256.78
2034 年	84.19	128.23	35.37	34.00	25.64	807.12	146.16	1,260.71
2035 年	84.19	130.79	36.43	34.38	25.64	807.12	146.16	1,264.71
2036 年	88.40	133.41	37.52	36.20	25.64	887.84	160.22	1,369.23
2037 年	88.40	136.07	38.65	36.60	25.64	887.84	160.22	1,373.42
2038 年	88.40	138.80	39.81	37.00	25.64	887.84	160.22	1,377.71
2039 年	88.40	141.57	41.00	37.42	25.64	887.84	160.22	1,382.09
2040 年	88.40	144.40	42.23	37.84	25.64	887.84	160.22	1,386.57
2041 年	92.82	147.29	43.50	39.75	25.64	976.62	174.75	1,500.37

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
合计	108,416.31	84,954.38	1.28

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.20	1.28	1.36
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.29	1.28	1.27

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.2，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.27，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、

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

主管部门负责按照地方政府棚户区改造专项债券项目工作要求并根据东兴市国门幸福里安置小区项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行棚户区改造专项债券项目库，做好入库东兴市国门幸福里安置小区项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行棚户区改造专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好棚户区改造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。

东兴市财政局

2024年9月12日

东兴市开发投资集团有限公司

2024年9月12日

2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十二期）玉林市棚户区改造专项债券项目实施方案

玉林市财政局

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十二期）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6期。首期13,000万元已于2019年发行，债券发行期限为10年，发行利率为3.77%。二期5,000万元已于2022年5月发行，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%。三期7,500万元已于2022年6月发行，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.28%。四期已于2023年2月发行10,000万元，发行利率为3.37%。五期（本期）计划于2024年发行2,700.00万元，六期计划于2025年发行54,800万元，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工作日起开始计息，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（县）财政收支情况。

2021年至2023年，北流市实现一般公共预算收入分别为18.64亿元、19.80亿元和19.89亿元；一般公共预算支出分别为64.51亿元、57.78亿元和64.12亿元。政府性基金收入分别为23.69亿元、4.97亿元和4.23亿元；政府性基金支出分别为30.77亿元、14.24亿元和20.03亿元。

北流市2021—2023年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	18.64	19.80	19.89
一般公共预算支出	64.51	57.78	64.12
政府性基金收入	23.69	4.97	4.23
其中：国有土地使用权出让收入	21.92	4.47	3.54
政府性基金支出	30.77	14.24	20.03
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	17.18	5.17	3.38

（三）项目情况。

1.项目名称：玉林市高新技术产业开发区棚户区（城中村）改造项目。

2.项目业主：北流市旺鑫建设投资发展有限公司。

3.建设地点：北流市新圩镇。

（四）项目业主介绍。

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

（五）项目建设内容。

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

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

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	纳入2020年自治区棚户区改造任务项目，实施后可一定程度上改善当地棚户区居民居住环境，起到保投资、拉消费、稳经济的作用，项目实施具有必要性及供应性。项目有安置房出售收入、商用住宅出售收入等收入来源，具有收益性。项目实施会形成固定资产，具有资本性。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目具有安置房出售收入、商用住宅出售收入、停车位出售出租收入等，项目收入约为249,658.62万元，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，有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（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
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35,500万元，本次拟发行2,700万元。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	2020年及以前	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金			32,199.23	32,199.23	32,199.23	32,199.25
专项债券融资	13,000.00	-	12,500.00	10,000.00	2,700.00	54,800.00
其他债务融资	-	-	-	-	-	

合计	13,000.00		44,699.23	42,199.23	34,899.25	86,999.23

2.项目实施计划

项目已于2020年8月开工建设，预计于2025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	2024年	2025年
项目建设	13,000.00		44,699.23	42,199.23	34,899.25	86,999.23

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、土地出让收入、停车位出售、出租收入、物业费收入等。

1.安置房出租、出售收入

根据项目住房性质及受众群体，并结合市政府关于安置房价格的相关政策和指导意见，确保项目定价合理合规。根据中国房价行情—发布全国各地房价房租实况（www.creprice.cn）可查数据，近五年以来北流市房租挂牌均价为15.55元/月/㎡，房价均价为4,749元/㎡。根据项目住房性质及受众群体，并结合市政府关于安置房价格的相关政策和指导意见，确保项目定价合理合规。拟定出租收入定价10元/月/㎡，出让收入定价2000元/㎡，远低于市场价格。不考虑增值率。项目可出售面积为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租、出售收入合计约为37,665.79万元。

本保障性租赁住房采取先租后售方式，借鉴武汉市“先租后售”优质范例，武汉推出该模式后，大受欢迎，首批住房一经推出全部订满。先租后售，指的是承租人租满5年后，可申请转为产权住房，购买房屋全部产权。5年内已交的租金可计入购房款，实际购房时将扣减5年租赁期交纳的租金。租户享受租售同权，享受享有就近入学等公共服务权益。

2.商品房出售收入

确定主要依据：根据中国房价行情－发布全国各地房价房租实况（www.creprice.cn）可查数据，近五年以来北流市房租挂牌均价为15.55元/月/m²，房价均价为4,749元/m²。根据项目住房性质及受众群体，并结合市政府关于安置房价格的相关政策和指导意见，确保项目定价合理合规。拟定出让收入定价3000元/m²。不考虑增长率。可出售面积为113,400平方米，预计五年内销售完，债券存续期内本项目所产生的商品房出售收入合计约为34,020.00万元。

3.土地出让收入

项目直线3公里的白鸠里土地开发项目的售价为9000-13000元/平方米。考虑高铁站经济圈地段优势，定价12000/平方米。随着高铁新城经济区日益成熟，每年售价增加5%。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179,472.47万元。

4.停车位出租收入

参考了北流市楼盘平均停车位租赁收入，如公园里250元/月、御景天下300元/月、荣旺1号300元/月、永顺公馆350元/月、万润城350元/月。考虑棚改房性质和住户，价格容易让住户接受且不影响收益平衡。租车定价每个200元/月，每三年增长5%。项目可供出售的机动车停车位共3,205个，项目竣工后第一年出租率60%，第二年70%，第三年80%，第四年起95%。债券存续期内本项目所产生的停车位出租收入合计约为16,292.97万元。

5.物业费收入

参考了北流市楼盘的物业费水平，如公园里1.2元/月、御景天下1.2元/月、荣旺1号1.3元/月、永顺公馆1.6元/月、万润城1.5元/月。考虑棚改房性质和住户，价格容易让住户接受且不影响收益平衡。此项目定价1.2元每月，每三年增长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9,744.04万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为277,195.27万元。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	停车位出租收入	物业费收入	当年总收入
2025年	1,736.64	6,804.00	-	461.52	241.06	9,243.22
2026年	1,968.19	6,804.00	-	538.44	301.50	9,612.13
2027年	2,315.52	6,804.00	-	615.36	375.84	10,110.72
2028年	2,315.52	6,804.00	-	767.28	428.92	10,315.72
2029年	2,315.52	6,804.00	-	767.28	463.22	10,350.02

2030 年	20,260.80	-	32,479.99	767.28	463.22	53,971.29
2031 年	2,701.44	-	34,103.99	805.64	485.27	38,096.34
2032 年	4,052.16	-	35,809.19	805.64	485.27	41,152.26
2033 年	-	-	37,599.65	805.64	485.27	38,890.56
2034 年	-	-	39,479.65	845.94	511.01	40,836.60
2035 年	-	-	-	845.94	511.01	1,356.95
2036 年	-	-	-	845.94	511.01	1,356.95
2037 年	-	-	-	888.21	536.74	1,424.95
2038 年	-	-	-	888.21	536.74	1,424.95
2039 年	-	-	-	888.21	536.74	1,424.95
2040 年	-	-	-	932.64	562.48	1,495.12
2041 年	-	-	-	932.64	562.48	1,495.12
2042 年	-	-	-	932.64	562.48	1,495.12
2043 年	-	-	-	979.26	591.89	1,571.15
2044 年	-	-	-	979.26	591.89	1,571.15
合计	**37,665.79**	**34,020.00**	**179,472.47**	**16,292.97**	**9,744.04**	**277,195.27**

（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

本项目设计定员为 20 人，参考玉林地区统计局公布的 2023 年统计年鉴，该地区该行业从业人员人均工资及福利为 4.32 万元/年，年均增长率 1.66%。考虑就业等因素，本项目进入运营期后的首个年度即 2025 年人员工资及福利按 4.32 万元/人/年计算，年增长率按照 1.66%测算。债券存续期内本项目所产生的工资福利支出约为 2,029.71 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1%，债券存续期内本项目所产生的运营管理费合计约为2,771.95万元。

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3,542.52万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为8,344.18万元。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
2025年	86.40	92.43		178.83
2026年	87.83	96.12		183.95
2027年	89.29	101.11		190.40
2028年	90.77	103.16		193.93
2029年	92.28	103.50		195.78
2030年	93.81	539.71		633.52
2031年	95.37	380.96		476.33
2032年	96.95	411.52		508.47
2033年	98.56	388.91		487.47
2034年	100.20	408.37	2,372.16	2,880.73
2035年	101.86	13.57	108.65	224.08
2036年	103.55	13.57	108.65	225.77
2037年	105.27	14.25	114.09	233.61
2038年	107.02	14.25	114.09	235.36
2039年	108.80	14.25	114.09	237.14
2040年	110.61	14.95	119.73	245.29
2041年	112.45	14.95	119.73	247.13
2042年	114.32	14.95	119.73	249.00

2043年	116.22	15.71	125.80	257.73
2044年	118.15	15.71	125.80	259.66
合计	**2,029.71**	**2,771.95**	**3,542.52**	**8,344.18**

（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277,195.27万元，预期总成本为8,344.18万元，项目总收益为268,851.09万元。

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157,958.00万元，其中专项债券融资本息为157,958.00万元，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	64,958.00	157,958.00	-	-	-	157,958.00

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1.70。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	268,851.09	157,958.00	1.70
合计	**268,851.09**	**157,958.00**	**1.70**

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	1.61	1.70	1.79
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.70	1.70	1.70

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1.61，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1.70，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方

案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

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

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

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

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

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

3.在项目建设过程中，项目实施单位要对项目设计单位、监

理单位、施工方、材料设备供应商等单位进行严格管控。

八、主管部门责任

本项目主管部门是北流市住房和城乡建设局以及北流市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据玉林市高新技术产业开发区棚户区（城中村）改造项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

北流市财政局　　北流市旺鑫建设投资发展有限公司

2024 年 9 月 10 日　　2024 年 9 月 10 日

2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十二期）百色市棚户区改造项目实施方案

百色市财政局

2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十二期）百色市右江区城西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。

百色市右江区城西片区棚户区改造项目专项债券计划发行规模32,638万元，共发行四期。首期8,000万元已于2019年发行，债券发行期限10年，发行利率为3.77%。2023年已调整11,338万元至该项目，债券剩余期限为12年，发行利率3.34%。二期（本期）计划于2024年9月发行3,000万元，三期计划于2024年四季度发行9,300万元，四期计划于2025年发行1,000万元，发行期限均为20年，测算利率均为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息，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）百色市简介。

百色市是广西壮族自治区下辖地级市，位于广西壮族自治区西部，右江上游，西与云南省相接，北与贵州省毗邻，东与广西

壮族自治区首府南宁市紧连，南与越南接壤。总面积3.63万平方公里，地形为南北高中间低，地势走向由西北向东南倾斜，属亚热带季风气候，全市共辖12个县(市、区)。百色市是西南地区出海出境的大通道，被交通运输部确定为国家公路运输枢纽。基本形成高速公路、铁路、航空、航运、口岸“五位一体”的立体交通格局，成为中国与东盟双向开放的前沿。

百色市是“全国生态型铝产业示范基地”“中国优秀旅游城市”“全国双拥模范城市”“国家园林城市”“国家卫生城市”“国家森林城市”，同时也是一个集革命老区、少数民族地区、边境地区、大石山区、贫困地区、水库移民区“六位一体”的特殊区域。

（二）百色市右江区财政收支情况。

2021年至2023年，百色市右江区实现一般公共预算收入分别为7.81亿元、6.32亿元和6.98亿元；一般公共预算支出分别为21.2亿元、22.76亿元和24.7亿元。政府性基金收入分别为0.17亿元、0.22亿元和0.35亿元；政府性基金支出分别为2.73亿元、5.23亿元和2.51亿元。

百色市右江区2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	7.81	6.32	6.98
一般公共预算支出	21.20	22.76	24.7
政府性基金收入	0.17	0.22	0.35
其中：国有土地使用权出让收入	-	0.19	0.34

项目	2021年	2022年	2023年
政府性基金支出	2.73	5.23	2.51
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.92	-	0.09

（三）项目情况。

1.项目名称：百色市右江区城西片区棚户区改造项目。

2.项目业主：广西景益置业有限公司。

3.建设地点：百色市右江区城西片区。

（四）项目业主介绍。

广西景益置业有限公司成立于2018年08月24日，由广西百色益众投资有限公司出资设立的国有独资公司，实际控制人为百色市右江区人民政府。

公司经营范围：许可项目：食品销售；自来水生产与供应；水利工程质量检测；水利工程建设监理；建设工程施工；房地产开发经营。一般项目：以自有资金从事投资活动；金属材料销售；金属结构销售；建筑材料销售；轻质建筑材料销售；建筑装饰材料销售；食品销售（仅销售预包装食品）；农副产品销售；食用农产品批发；林业产品销售；农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务；煤炭及制品销售；有色金属合金销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；建筑用钢筋产品销售；水泥制品销售；水果种植；新鲜水果批发；非居住房地产租赁；土地整治服务；工程管理服务；树木种植经营；企业管理；住房租赁；物业管理。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设城西片区棚户区改造项目，项目总用地面积40,285.55平方米(约合60.43亩，A区41.66亩、B区18.77亩)，拟建设高层住宅楼10栋共1,164套(A区6栋住宅668套、B区4栋住宅496套)，配套建设公共服务设施及配套用房等。总建筑面积186,327.71平方米,其中住宅建筑面积141,943.2平方米，住宅公共配套建筑面积2,083平方米，配套用房建筑面积5,912.76平方米，架空层建筑面积3,475.8平方米，地下室32,912.95平方米,建筑占地面积7657.42平方米。建设内容包括建筑、给排水、电气、消防、装饰、停车位等工程及相关配套设施。

本期专项债券资金主要用于5#、6#住宅楼主体封顶，7#、8#配套楼主体封顶，地下室建筑面积24,794.72平方米全部完成建设。建设内容包含主体工程、建筑安装工程以及道路地面硬化、停车位、给排水、电力电讯、消防工程和环卫等公共基础配套设施。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	项目的建设满足居民基本居住条件和物质文化生活的需要，是完善社会保障体系，推动社会稳定发展的需要；是关注民生、推进和谐社会建设的需要；是落实百色市右江区棚户区改造任务的需要；是百色市右江区切实改善低收入家庭住房的需要。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.可行性：项目建成后可通过房屋出售收入、配套楼出租收入，停车位销售收入，广告牌收入等收入偿还本金和利息，项目具有一定的偿还本息能力。按计划每年支付当年利息，后五年分期等额偿还本金。 2.风险点：期间主要偿债风险点在于每年收入是否能达到预期的收益。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目获得百色市发展和改革委员会审批的立项、可研批复、初设批复等文件，已获得土地权属证明、施工许可证等，建设投资实施方式合规。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	1.资金来源结构：资金来源包括自筹资金、申请专项债券资金等。 2.可行性、投向合理性：项目资金用于棚户区改造项目建设。资金投向合理、可行。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目主要收入来源包括房屋出售收入、配套楼出租收入，停车位销售收入，广告牌收入等，测算数据参考类似项目确定，可靠性强。
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。

项目建设对于促进当地房地产市场健康发展，扩大内需、促增长具有重要意义。我国政府加大保障性住房建设的力度，可以有效分流住房刚性需求，扭转房地产市场供求关系，刺激房价向理性价格回归，从而促使房地产市场健康发展。同时，房地产业是关联度较大的行业，房地产业的发展，上游可以拉动钢铁、建材水泥、运输业的发展，下游可以拉动到家用电器以及玻璃、窗帘、纺织品等发展，带动百色市右江区第三产业的发展，促进当地经济社会的和谐发展。

（二）社会效益。

就业问题是关系到社会主义和谐社会建设的重大问题，有效的解决就业不仅可以促进人民团结、社会稳定，更是人民生活水平不断提高的保证。项目建设规模较大，建设期可为当地提供大

量劳务工作日机会，可增加地方收入，对稳定社会秩序具有重大意义；项目建设需要大量建筑材料，对发展当地经济，提高人民生活水平推动作用也很大；项目建设需配套绿化等公共工程，可以绿化城市、美化环境；项目建成后，将增加物业管理等就业岗位需大量劳务人员。通过本项目实施，可以直接解决部分建筑工人的就业问题，同时项目的实施可吸引多家商户入驻，加大对不同层次劳动力的需求量，有助于缓解当地剩余劳动力就业压力，特别是为下岗职工提供再就业机会，吸纳本地剩余劳动力，利于社会长治久安。项目建成后，有利于提高人们的住房质量，提高小区人民的生活水平。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《百色市发展和改革委员会关于百色市右江区城西片区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（百发改投资〔2020〕74号），本项目总投资为73,924.8万元。

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	工程费用	47,604.60	64.40
2	工程建设其他费用	20,259.31	27.41
3	预备费	3,393.20	4.59
4	建设期利息	2,667.69	3.60
项目总投资		**73,924.80**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

百色市右江区城西片区棚户区改造项目总投资73,924.8万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金41,286.8万元，资金来源为业主自筹，占比55.85%;

（2）专项债券资金32,638万元，占比44.15%，其中已发行19,338万元，本次拟发行3,000万元，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-2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	9,470.00	9,924.80	9,700.00	12,192.00
专项债券融资	8,000.00	11,338.00	12,300.00	1,000.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**17,470.00**	**21,262.80**	**22,000.00**	**13,192.00**

2.项目实施计划

项目建设总工期预计72个月，已于2019年开工建设，预计于2025年12月竣工。

单位：人民币万元

类别	2019年-2020年	2021年-2023年	2024年	2025年
项目建设	17,470.00	21,262.80	22,000.00	13,192.00

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2026年为起始年测算。项目主要收入来源于房屋出售收入、配套楼出租收入、停车位销售收入、广告牌收入。

1.房屋出售收入

参考百色市右江区同类在售楼盘价格的均价。如百色市右江区的广安·公园里小区售价为每平方米4,150元，百色市右江区的阳光·学府澜湾小区售价为每平方米4,600元，百色市右江区的工投·昌泰城小区售价为每平方米4,888元，右江区内同类楼盘的均价在每平方米4,546元左右。同时结合项目实际情况，以右江区内同类楼盘平均售价4,546元/平方米作为本项目的售价。根据项目规划，项目将通过对多年形成的棚户区房屋进行征收并予以合理安置，预计安置棚户区改造户545户，剩余可销售户住宅数量为864户，即可用于销售住房建筑面积大约为106,457.4平方米。预计项目建成后，分10年售完，每年销售10%,即每年销售10,645.74平方米。债券存续期内本项目所产生的房屋出售收入合计约为51,372.05万元。

2.配套楼出租收入

根据百色市右江区一楼、二楼门面房月出租价格在每平方米30—63元，平均租金为每月每平方米49.4元。同时结合项目实际情况，以不高于同类门面房平均出租价格作为本项目的定价，初步拟定为每月每平方米49元，根据项目规划，一二楼作为门

面，用于出租，面积总共 5,912.76 平方米。前三年出租率为 70%，第四年及以后出租率为 85%。债券存续期内本项目所产生的配套楼出租收入合计约为 6,266.11 万元。

3.停车位销售收入

根据项目所在的百色市右江区车位拍卖价格确定为每个 8 万元，以此作为项目的定价。根据项目规划，地下设置 1,160 个地下停车位，预计在项目建成后 10 年完成出售，每年销售 116 个。债券存续期内本项目所产生的停车位销售收入合计约为 9,280 万元。

4.广告牌收入

根据易播网相关数据显示，大牌广告牌年租金为 16-28 万元/面，结合本项目的实际情况，基于谨慎性原则，本项目年租金按 16 万元/面测算。根据项目规划，设置 10 个单面中型及大型广告牌，前三年使用率为 70%，第四年及以后使用率均为 90%。债券存续期内本项目所产生的广告牌收入合计约为 2,640 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 69,558.16 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	房屋出售收入	配套楼出租收入	停车位销售收入	广告牌收入	当年总收入
2026 年	4,839.55	243.37	928.00	112.00	6,122.92
2027 年	4,839.55	243.37	928.00	112.00	6,122.92
2028 年	4,839.55	243.37	928.00	112.00	6,122.92
2029 年	5,081.21	310.09	928.00	144.00	6,463.30
2030 年	5,081.21	310.09	928.00	144.00	6,463.30
2031 年	5,081.21	310.09	928.00	144.00	6,463.30

时间	房屋出售收入	配套楼出租收入	停车位销售收入	广告牌收入	当年总收入
2032 年	5,335.64	325.68	928.00	144.00	6,733.32
2033 年	5,335.64	325.68	928.00	144.00	6,733.32
2034 年	5,335.64	325.68	928.00	144.00	6,733.32
2035 年	5,602.85	341.76	928.00	144.00	7,016.61
2036 年	-	341.76	-	144.00	485.76
2037 年	-	341.76	-	144.00	485.76
2038 年	-	358.85	-	144.00	502.85
2039 年	-	358.85	-	144.00	502.85
2040 年	-	358.85	-	144.00	502.85
2041 年	-	376.94	-	144.00	520.94
2042 年	-	376.94	-	144.00	520.94
2043 年	-	376.94	-	144.00	520.94
2044 年	-	396.04	-	144.00	540.04
合计	**51,372.05**	**6,266.11**	**9,280.00**	**2,640.00**	**69,558.16**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为日常运营人员工资支出、销售人员工资支出、动力材料支出、管理维护等支出、税费支出。具体测算依据如下：

1. 日常运营人员工资支出

本项目日常运营人员设计定员为 15 人。参考广西地区统计局公布的 2023 年统计年鉴，广西地区该行业从业人员人均工资及福利为 52,302 元/年，考虑近几年就业形势严峻，经济形势波动大等因素，本项目进入运营期后的首个年度即 2026 年日常运营人员工资及福利按近 5 年该行业的平均值 47,900 元/人/年计算，年增长率按照 2%测算。债券存续期内本项目所产生的日常运营人员工资支出合计约为 1,642.2 万元。

2. 销售人员工资支出

本项目在运营期前10年设置销售人员，定员15人，第11年开始不设销售人员，销售人员工资按房屋销售收入和车位销售收入的1%计提工资福利费。债券存续期内本项目所产生的销售人员工资支出合计约为1,819.59万元。

3. 动力材料支出

本项目年用电量16,000千瓦时，广西电网公示的非居民电价为0.7元/度，年均支出1.12万元；年用水量1,200吨，百色地区非居民用水价为2.8元/吨，年均支出0.34万元。以上支出测算时，水价和电价增长率均按照每5年增长5%测算。债券存续期内本项目所产生的动力材料支出合计约为29.8万元。

4. 管理维护等支出

管理维护支出包括人员办公物资购置费、差旅费、培训费、维修费及其他经营管理费，管理维护等支出按人员工资支出的10%计提。债券存续期内本项目所产生的管理维护等支出合计约为346.19万元。

5. 税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

（1）增值税税率取9%，考虑进项税后按综合税率3%计算；

（2）附加税包括城市维护建设税7%、教育费附加3%和地方

教育附加费 2%;

（3）房产税税率取 12%;

债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为 2,894.68 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 6,732.46 万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	日常运营人员工资支出	销售人员工资支出	动力材料支出	管理维护等支出	税费支出	当年总支出
2026 年	71.85	173.03	1.46	24.49	220.88	491.71
2027 年	73.35	173.03	1.46	24.64	220.88	493.36
2028 年	74.85	173.03	1.46	24.79	220.88	495.01
2029 年	76.35	180.28	1.46	25.66	239.01	522.76
2030 年	77.85	180.28	1.46	25.81	239.01	524.41
2031 年	79.35	180.28	1.53	25.96	239.01	526.13
2032 年	81.00	187.91	1.53	26.89	249.29	546.62
2033 年	82.65	187.91	1.53	27.06	249.29	548.44
2034 年	84.30	187.91	1.53	27.22	249.29	550.25
2035 年	85.95	195.93	1.53	28.19	260.03	571.63
2036 年	87.60	-	1.61	8.76	53.02	150.99
2037 年	89.40	-	1.61	8.94	53.02	152.97
2038 年	91.20	-	1.61	9.12	55.45	157.38
2039 年	93.00	-	1.61	9.30	55.45	159.36
2040 年	94.80	-	1.61	9.48	55.45	161.34
2041 年	96.75	-	1.70	9.68	58.00	166.13
2042 年	98.70	-	1.70	9.87	58.00	168.27
2043 年	100.65	-	1.70	10.07	58.00	170.42
2044 年	102.60	-	1.70	10.26	60.72	175.28
合计	**1,642.20**	**1,819.59**	**29.80**	**346.19**	**2,894.68**	**6,732.46**

（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，百色市右江区城西片区棚户区改造项目预期总收入为69,558.16万元，预期总成本为6,732.46万元，项目总收益为62,825.7万元。

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50,971.28万元，其中专项债券融资本息为50,971.28万元，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	
32,638.00	18,333.28	50,971.28	-	-	-	50,971.28

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1.23。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
百色市右江区城西片区棚户区改造项目	62,825.70	50,971.28	1.23
合计	**62,825.70**	**50,971.28**	**1.23**

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	1.16	1.23	1.30
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.24	1.23	1.23

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.16，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.23，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

纳入政府性基金预算管理。

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

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1.利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经

济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2.流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

2.加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是百色市右江区住房和城乡建设局以及百

色市右江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百色市右江区城西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。

百色市右江区财政局　　广西景益置业有限公司

2024年9月10日　　2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十二期）田东职业技术学校危旧房改造项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

田东职业技术学校危旧房改造项目专项债券计划发行规模1,500万元，共发行一期。计划于2024年9月发行1,500万元，发行期限为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息，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）田东县简介。

田东县位于广西西部，百色市东南部右江河谷中心地带，是一个以壮族为主体的多民族聚居县，全县辖9镇1乡172个行政村、街、社区（含易地搬迁安置点新设立4个社区），面积2,816平方公里，总人口43.73万人。境域版图颇似一只巨大的芒果，恰与被命名为“中国芒果之乡”巧合，物华天成。具有深厚的政治、历史、区位、气候、资源、产业等优势。

田东县地处北回归线上，属典型的亚热带季风气候区，因

独特的南亚热带季风气候和全年无霜期、无台风的优越条件，成为与海南、西双版纳相媲美的中国气候和光热条件最好的三个地方之一，特别适合种植甘蔗、芒果、香蕉等亚热带农作物。田东被农业部命名为“中国芒果之乡”和“第二批全国创建无公害农产品（种植业）生产示范基地县”。2011年7月获得“国家地理标志保护产品田东香芒”。

（二）田东县财政收支情况。

2021年至2023年，田东县实现一般公共预算收入分别为4.93亿元、5.06亿元和4.01亿元；一般公共预算支出分别为31.4亿元、37.75亿元和38.27亿元。政府性基金收入分别为5.86亿元、2.87亿元和1.04亿元；政府性基金支出分别为5.89亿元、5.2亿元和1.99亿元。

田东县2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	4.93	5.06	4.01
一般公共预算支出	31.40	37.75	38.27
政府性基金收入	5.86	2.87	1.04
其中：国有土地使用权出让收入	5.61	2.67	0.85
政府性基金支出	5.89	5.20	1.99
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	-	-	-

（三）项目情况。

1.项目名称：田东职业技术学校危旧房改造项目。

2.项目业主：田东职业技术学校。

3.建设地点：百色市田东县东宁西路田东职业技术学校内。

（四）项目业主介绍。

田东职业技术学校是由国家机关举办或者其他组织利用国有资产举办的，从事教育、科技、文化、卫生等活动的社会服务组织。负责人陆德官，开办资金198万元，统一社会信用代码12451022499478045 6，联系地址：田东县平马镇小龙村。

宗旨和业务范围：培养高中学历技术应用人才，提高社会职业素质。业务范围：开展中等职业教育，负责全县的职业教育，职工岗前的技术培训以及义务教育。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于新建1栋地上26层的住房总建筑面积13,477平方米（100户），新建1栋地上4层的机械停车库总建筑面积958.12平方米，新建1栋地上1层的配电房总建筑面积25.65平方米，建筑总占地面积755.47平方米。建设内容包括：建筑工程、给排水工程、电气工程、通风工程、消防工程、装饰工程及室外附属工程等。

本期专项债券资金主要用于建设1栋住宅楼、机械停车库和配电房的主体建设，包含建筑工程、给排水工程、电气工程、通风工程、消防工程、装饰工程及室外附属工程等。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	1.项目是落实国家对危旧房改造政策，解决田东职业技术学校教职工保障性住房问题的重要举措，是非常必要的。 2.项目具有稳定的收益来源，投资回报较好。 3.项目主要是建设投资，后续形成固定资产，具有资本

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		性，专项债发行全部用于资本性支出。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.可行性：项目建成后可通过房屋销售收入、物业费收入等收入偿还本金和利息，项目具有一定的偿还本息能力。按计划每年支付当年利息，后五年分期等额偿还本金。 2.风险点：期间主要偿债风险点在于每年收入是否能达到预 期的收益。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目获得田东县发展和改革局审批的立项、可研批复、初设批复等文件，已获得土地权属证明、施工许可证等，建设投资实施方式合规。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	1.资金来源结构：资金来源包括自筹资金、申请专项债券资金等。 2.可行性、投向合理性：项目资金用于危旧房改造项目建设。资金投向合理、可行。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目主要收入来源包括房屋销售收入、物业费收入等，测算数据参考类似项目确定，可靠性强。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益分析。

项目建设对于促进当地房地产市场健康发展，扩大内需、促增长具有重要意义。我国政府加大保障性住房建设的力度，可以有效分流住房刚性需求，扭转房地产市场供求关系，刺激房价向理性价格回归，从而促使房地产市场健康发展。同时，房地产业是关联度较大的行业，房地产业的发展，上游可以拉动钢铁、建材水泥、运输业的发展，下游可以拉动到家用电器以及玻璃、窗帘、纺织品等发展，带动田东县第三产业的发展，促进当地经济社会的和谐发展。

（二）社会效益分析。

就业问题是关系到社会主义和谐社会建设的重大问题，有

效的解决就业不仅可以促进人民团结、社会稳定，更是人民生活水平不断提高的保证。项目建设规模较大，建设期可为当地提供大量劳务工作日机会，可增加地方收入，对稳定社会秩序具有重大意义；项目建设需要大量建筑材料，对发展当地经济，提高人民生活水平推动作用也很大；项目建设需配套绿化等公共工程，可以绿化城市、美化环境；项目建成后，将增加物业管理等就业岗位需大量劳务人员。通过本项目实施，可以直接解决部分建筑工人的就业问题，同时项目的实施可吸引多家商户入驻，加大对不同层次劳动力的需求量，有助于缓解当地剩余劳动力就业压力，特别是为下岗职工提供再就业机会，吸纳本地剩余劳动力，利于社会长治久安。项目建成后，有利于提高教师的住房质量，提高教师的生活水平。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《田东县发展和改革局关于田东职业技术学校危旧房改造项目可行性研究报告的批复》（东发改投资〔2020〕70号），本项目总投资估算4,718.65万元。

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	工程费用	3,700.64	78.43
2	建设工程其他费用	793.31	16.81
3	预备费	224.70	4.76
项目总投资		**4,718.65**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

田东职业技术学校危旧房改造项目总投资4,718.65万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金3,218.65万元，资金来源为业主自筹，占比68.21%;

（2）专项债券资金1,500万元，占比31.79%,其中已发行0万元，本次拟发行1,500万元。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）其他融资资金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	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	1,400.00	100.00	-	1,718.65
专项债券融资	-	-	1,500.00	-
其他融资	-	-	-	-
合计	**1,400.00**	**100.00**	**1,500.00**	**1,718.65**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为42个月，已于2022年7月开工建设，预计于2025年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年	2025年
合计	1,400.00	100.00	1,500.00	1,718.65

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2026年为起始年测算。项目主要收入来源于房屋销售收入和物业费收入。

1.房屋销售收入

参照田东县及周边县同类危旧房改造项目价格水平，房屋销售价格按3,100元/平方米计算。危旧房改造后可用于出售的面积为13,477平方米，预计在5年内完成销售，每年销售20%，债券存续期内本项目所产生的房屋销售收入合计约为4,177.85万元。

2.物业费收入

根据项目规划，可收取物业费的面积13,477平方米，房屋预计在5年内完成销售，每年销售20%。物业费每月按1元/平方米计算。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为258.72万元。

综上所述，该项目政府专项债券存续期内本项目的收入合计约为4,436.57万元。

项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	房屋销售收入	物业费收入	当年总收入
2026年	835.57	3.23	838.80
2027年	835.57	6.47	842.04
2028年	835.57	9.70	845.27
2029年	835.57	12.94	848.51
2030年	835.57	16.17	851.74
2031年	-	16.17	16.17

时间	房屋销售收入	物业费收入	当年总收入
2032年	-	16.17	16.17
2033年	-	16.17	16.17
2034年	-	16.17	16.17
2035年	-	16.17	16.17
2036年	-	16.17	16.17
2037年	-	16.17	16.17
2038年	-	16.17	16.17
2039年	-	16.17	16.17
2040年	-	16.17	16.17
2041年	-	16.17	16.17
2042年	-	16.17	16.17
2043年	-	16.17	16.17
合计	**4,177.85**	**258.72**	**4,436.57**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、修理费支出、其他管理费用及税费支出。具体测算依据如下:

1.工资福利支出

本项目定员为4人。参考广西地区统计局公布的2023年统计年鉴，广西地区该行业从业人员人均工资及福利为52,302元/年，本项目进入运营期后的首个年度即2026年人员工资及福利按5万元/人/年计算，年增长率按照2%测算。债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计约为428.31万元。

2.修理费支出

本项目修理费注要是日常的维修维护费，按总投资的0.2%计算。债券存续期内本项目所产生的修理费支出合计约为169.92万元。

3.其他管理费用

其他管理费用包括办公水电费、办公物资购置费、差旅费、培训费等经营管理费，其他管理费用按工资福利支出的20%计算。债券存续期内本项目所产生的其他管理费用合计约为85.66万元。

4.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下:

（1）增值税税率为9%，考虑进项税后按综合税率5%计算;

（2）附加税包括城市维护建设税5%、教育费附加3%和地方教育附加费2%;

债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为223.91万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计907.8万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	修理费支出	其他管理费用	税费支出	当年总成本
2026年	20.00	9.44	4.00	42.32	75.76
2027年	20.40	9.44	4.08	42.49	76.41
2028年	20.81	9.44	4.16	42.65	77.06
2029年	21.23	9.44	4.25	42.81	77.73
2030年	21.65	9.44	4.33	42.98	78.40
2031年	22.08	9.44	4.42	0.82	36.76
2032年	22.52	9.44	4.50	0.82	37.28
2033年	22.97	9.44	4.59	0.82	37.82
2034年	23.43	9.44	4.69	0.82	38.38

时间	工资福利支出	修理费支出	其他管理费用	税费支出	当年总成本
2035年	23.90	9.44	4.78	0.82	38.94
2036年	24.38	9.44	4.88	0.82	39.52
2037年	24.87	9.44	4.97	0.82	40.10
2038年	25.37	9.44	5.07	0.82	40.70
2039年	25.88	9.44	5.18	0.82	41.32
2040年	26.40	9.44	5.28	0.82	41.94
2041年	26.93	9.44	5.39	0.82	42.58
2042年	27.47	9.44	5.49	0.82	43.22
2043年	28.02	9.44	5.60	0.82	43.88
合计	**428.31**	**169.92**	**85.66**	**223.91**	**907.80**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

债券存续期内，田东职业技术学校危旧房改造项目预期总收入为4,436.57万元，预期总成本为907.8万元，项目总收益为3,528.77万元。

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2,715万元，其中专项债券融资本息为2,715万元，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	
1,500.00	1,215.00	2,715.00	-	-	-	2,715.00

3.融资平衡情况

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

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
田东职业技术学校危旧房改造项目	3,528.77	2,715.00	1.30
合计	**3,528.77**	**2,715.00**	**1.30**

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表:

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.22	1.30	1.38
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.32	1.30	1.28

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.22,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.28，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

本项目主管部门是田东县住房和城乡建设局以及田东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田东职业技术学校危旧房改造项目建设任务、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。

田东县财政局

2024年9月10日

田东职业技术学校

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十二期）田东县田东中学危旧房改造项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

田东县田东中学危旧房改造项目专项债券计划发行规模3,500万元，共发行二期。首期（本期）计划于2024年9月发行1,000万元，二期计划于2024年四季度发行2,500万元，发行期限均为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息，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）田东县简介。

田东县位于广西西部，百色市东南部右江河谷中心地带，是一个以壮族为主体的多民族聚居县，全县辖9镇1乡172个行政村、街、社区（含易地搬迁安置点新设立4个社区），面积2,816平方公里，总人口43.73万人。境域版图颇似一只巨大的芒果，恰与被命名为“中国芒果之乡”巧合，物华天成。具有深厚的政治、历史、区位、气候、资源、产业等优势。

田东县地处北回归线上，属典型的亚热带季风气候区，因独特的南亚热带季风气候和全年无霜期、无台风的优越条件，成为与海南、西双版纳相媲美的中国气候和光热条件最好的三个地方之一，特别适合种植甘蔗、芒果、香蕉等亚热带农作物。田东被农业部命名为“中国芒果之乡”和“第二批全国创建无公害农产品（种植业）生产示范基地县”。2011年7月获得“国家地理标志保护产品田东香芒”。

（二）田东县财政收支情况。

2021年至2023年，田东县实现一般公共预算收入分别为4.93亿元、5.06亿元和4.01亿元；一般公共预算支出分别为31.4亿元、37.75亿元和38.27亿元。政府性基金收入分别为5.86亿元、2.87亿元和1.04亿元；政府性基金支出分别为5.89亿元、5.2亿元和1.99亿元。

田东县2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	4.93	5.06	4.01
一般公共预算支出	31.40	37.75	38.27
政府性基金收入	5.86	2.87	1.04
其中：国有土地使用权出让收入	5.61	2.67	0.85
政府性基金支出	5.89	5.20	1.99
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	-	-	-

（三）项目情况。

1.项目名称：田东县田东中学危旧房改造项目。

2.项目业主：田东县田东中学。

3.建设地点：田东县平马镇东宁西路70号，田东县田东中学校园内。

（四）项目业主介绍。

田东县田东中学是由国家机关举办或者其他组织利用国有资产举办的，从事教育、科技、文化、卫生等活动的社会服务组织。负责人唐旭杰，开办资金7,264万元，统一社会信用代码12451022499478029G，联系地址：田东县平马镇东宁西路70号。

宗旨和业务范围:实施高中学历教育,促进基础教育发展。业务范围:贯彻党的教育方针、进行高中学历教育,为高一级学校和社会输送合格人才,为社会培养有文化的劳动后备军。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设田东中学栖贤楼两栋，建筑高度99.15米，总共288套。建筑层数：地下1层，地上33层，一层为架空。1#楼住宅建筑占地面积为633.34平方米，总建筑面积为20179.2平方米，安排160户；2#楼住宅建筑占地面积为517.79平方米，总建筑面积为16933.43平方米，安排128户;地下建筑面积为3861.52平方米。

本期专项债券资金主要用于建设1#楼和2#楼住宅楼主体建设，涉及288套房，配套建设地下停车场、地面停车场、供配电、供排水等设施。

（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	1.项目是落实国家对危旧房改造政策，解决田东县中学教职工保障性住房问题的重要举措，是非常必要的。 2.项目具有稳定的收益来源，投资回报较好。 3.项目主要是建设投资，后续形成固定资产，具有资本性，专项债发行全部用于资本性支出。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.可行性：项目建成后可通过房屋销售收入、物业费收入等收入偿还本金和利息，项目具有一定的偿还本息能力。按计划每年支付当年利息，后五年分期等额偿还本金。 2.风险点：期间主要偿债风险点在于每年收入是否能达到预 期的收益。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目获得田东县发展和改革局审批的立项、可研批复、初设批复等文件，已获得土地权属证明、施工许可证等，建设投资实施方式合规。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	1.资金来源结构：资金来源包括自筹资金、申请专项债券资金等。 2.可行性、投向合理性：项目资金用于危旧房改造项目建设。资金投向合理、可行。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目主要收入来源包括房屋销售收入、物业费收入等，测算数据参考类似项目确定，可靠性强。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益分析。

项目建设对于促进当地房地产市场健康发展，扩大内需、促增长具有重要意义。我国政府加大保障性住房建设的力度，可以有效分流住房刚性需求，扭转房地产市场供求关系，刺激房价向理性价格回归，从而促使房地产市场健康发展。同时，房地产业是关联度较大的行业，房地产业的发展，上游可以拉动钢铁、建材水泥、运输业的发展，下游可以拉动到家用电器以及玻璃、窗帘、纺织品等发展，带动田东县第三产业的发展，促进当地经济社会的和谐发展。

（二）社会效益分析。

就业问题是关系到社会主义和谐社会建设的重大问题，有效的解决就业不仅可以促进人民团结、社会稳定，更是人民生活水平不断提高的保证。项目建设规模较大，建设期可为当地提供大量劳务工作日机会，可增加地方收入，对稳定社会秩序具有重大意义；项目建设需要大量建筑材料，对发展当地经济，提高人民生活水平推动作用也很大；项目建设需配套绿化等公共工程，可以绿化城市、美化环境；项目建成后，将增加物业管理等就业岗位需大量劳务人员。通过本项目实施，可以直接解决部分建筑工人的就业问题，同时项目的实施可吸引多家商户入驻，加大对不同层次劳动力的需求量，有助于缓解当地剩余劳动力就业压力，特别是为下岗职工提供再就业机会，吸纳本地剩余劳动力，利于社会长治久安。项目建成后，有利于提高教师的住房质量，提高教师的生活水平。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《田东县发展和改革局关于田东县田东中学危旧房改造项目可行性研究报告的批复》（东发改投资〔2020〕62号），本项目总投资估算10,496.46万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额	占总投资比例
1	工程费用	8,796.78	83.81

序号	项目类型	金额	占总投资比例
2	建设工程其他费用	1,199.94	11.43
3	预备费	499.74	4.76
项目总投资		**10,496.46**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

田东县田东中学危旧房改造项目总投资10,496.46万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金6,996.46万元，资金来源为业主自筹，占比66.66%;

（2）专项债券资金3,500万元，占比33.34%,其中已发行0万元，本次拟发行1,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%;

（3）其他融资资金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	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	725.00	2,350.00	2,621.46	1,300.00
专项债券融资	-	-	3,500.00	-
其他融资	-	-	-	-
合计	**725.00**	**2,350.00**	**6,121.46**	**1,300.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为42个月，已于2022年7月开工建设，预计于2025年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022年	2023年	2024年	2025年
合计	725.00	2,350.00	6,121.46	1,300.00

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2026年为起始年测算。项目主要收入来源于房屋销售收入和物业费收入。

1.房屋销售收入

参照田东县及周边县同类危旧房改造项目价格水平，房屋销售价格按3,100元/平方米计算。危旧房改造后可用于出售的面积为35,000平方米，预计在5年内完成销售，每年销售20%，债券存续期内本项目所产生的房屋销售收入合计约为10,850万元。

2.物业费收入

根据项目规划，可收取物业费的面积35,000平方米，房屋预计在5年内完成销售，每年销售20%。物业费每月按0.8元/平方米计算。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为537.6万元。

综上所述，该项目政府专项债券存续期内本项目的收入合计约为11,387.6万元。

项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	房屋销售收入	物业费收入	当年总收入
2026年	2,170.00	6.72	2,176.72
2027年	2,170.00	13.44	2,183.44
2028年	2,170.00	20.16	2,190.16
2029年	2,170.00	26.88	2,196.88
2030年	2,170.00	33.60	2,203.60
2031年	-	33.60	33.60
2032年	-	33.60	33.60
2033年	-	33.60	33.60
2034年	-	33.60	33.60
2035年	-	33.60	33.60
2036年	-	33.60	33.60
2037年	-	33.60	33.60
2038年	-	33.60	33.60
2039年	-	33.60	33.60
2040年	-	33.60	33.60
2041年	-	33.60	33.60
2042年	-	33.60	33.60
2043年	-	33.60	33.60
合计	**10,850.00**	**537.60**	**11,387.60**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为日常运营人员工资支出、销售人员工资支出、修理费支出、其他管理费用及税费支出。具体测算依据如下:

1.日常运营人员工资支出

本项目日常运营人员设计定员为5人。参考广西地区统计局公布的2023年统计年鉴，广西地区该行业从业人员人均工资及福利为52,302元/年，本项目进入运营期后的首个年度即

2026年日常运营人员工资及福利按6万元/人/年计算，年增长率按照2%测算。债券存续期内本项目所产生的日常运营人员工资支出合计约为642.37万元。

2.销售人员工资支出

本项目在运营期前5年设置销售人员，定员10人，第6年开始不设销售人员，销售人员工资按房屋销售收入的5%计提工资福利费。债券存续期内本项目所产生的销售人员工资支出合计约为542.5万元。

3.修理费支出

本项目修理费注要是日常的维修维护费，按总投资的0.3%计算。债券存续期内本项目所产生的修理费支出合计约为566.82万元。

4.其他管理费用

其他管理费用包括人员办公物资购置费、差旅费、培训费等经营管理费，其他管理费用按人员工资及福利费的20%计算。债券存续期内本项目所产生的其他管理费用合计约为236.97万元。

5.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下:

（1）增值税税率按综合税率6%计算;

（2）附加税包括城市维护建设税5%、教育费附加3%和地方教育附加费2%;

债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为 709.02 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2,697.68万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	日常运营人员工资支出	销售人员工资支出	修理费支出	其他管理费用	税费支出	当年总成本
2026年	30.00	108.50	31.49	27.70	135.53	333.22
2027年	30.60	108.50	31.49	27.82	135.95	334.36
2028年	31.21	108.50	31.49	27.94	136.37	335.51
2029年	31.83	108.50	31.49	28.07	136.79	336.68
2030年	32.47	108.50	31.49	28.19	137.21	337.86
2031年	33.12	-	31.49	6.62	2.09	73.32
2032年	33.78	-	31.49	6.76	2.09	74.12
2033年	34.46	-	31.49	6.89	2.09	74.93
2034年	35.15	-	31.49	7.03	2.09	75.76
2035年	35.85	-	31.49	7.17	2.09	76.60
2036年	36.57	-	31.49	7.31	2.09	77.46
2037年	37.30	-	31.49	7.46	2.09	78.34
2038年	38.05	-	31.49	7.61	2.09	79.24
2039年	38.81	-	31.49	7.76	2.09	80.15
2040年	39.59	-	31.49	7.92	2.09	81.09
2041年	40.38	-	31.49	8.08	2.09	82.04
2042年	41.19	-	31.49	8.24	2.09	83.01
2043年	42.01	-	31.49	8.40	2.09	83.99
合计	**642.37**	**542.50**	**566.82**	**236.97**	**709.02**	**2,697.68**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

债券存续期内，田东县田东中学危旧房改造项目预期总收

入为11,387.6万元，预期总成本为2,697.68万元，项目总收益为8,689.92万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为6,335万元，其中专项债券融资本息为6,335万元，其他债务融资本息金额为0万元。具体还本付息计划如下:

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
3,500.00	2,835.00	6,335.00	-	-	-	6,335.00

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.37。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
田东县田东中学危旧房改造项目	8,689.92	6,335.00	1.37
合计	**8,689.92**	**6,335.00**	**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	1.28	1.37	1.46
成本变动敏感性分析			

项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.39	1.37	1.35

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.28,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.35，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

《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

本项目主管部门是田东县住房和城乡建设局以及田东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田东县田东中学危旧房改造项目建设任务、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。

田东县财政局
2024年9月10日

田东县田东中学
2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十二期）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68,000万元，共发行六期。首期8,000万元已于2020年8月发行，债券发行期限15年，发行利率为3.67%。二期5,000万元已于2022年5月发行，发行期限为20年(后五年分期还本)，发行利率为3.32%。三期11,800万元已于2022年6月发行，发行期限为20年(后五年分期还本)，发行利率为3.28%。四期（本期）计划于2024年9月发行3,100万元，五期计划于2024年四季度发行16,900万元，六期计划于2025年发行23,200万元，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后第二个工作日起开始计息，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。

2021年至2023年，德保县实现一般公共预算收入分别为7.17亿元、6.01亿元和6.06亿元；一般公共预算支出分别为31.45亿元、35.45亿元和32.41亿元。政府性基金收入分别为0.64亿元、0.97亿元和0.97亿元；政府性基金支出分别为0.34亿元、2.66亿元和0.87亿元。

德保县2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	7.17	6.01	6.06
一般公共预算支出	31.45	35.45	32.41
政府性基金收入	0.64	0.97	0.97
其中：国有土地使用权出让收入	0.56	0.74	0.67
政府性基金支出	0.34	2.66	0.87
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	0.09	0.25	0.43

（三）项目情况。

1.项目名称：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经德保县人民政府同意，于2007年06年01日在广西壮族自治区德保县市场监督管理局注册成立的国有独资公司，由德保县国有资产管理中心履行出资人义务。公司注册资本为5亿元，注册地址为广西德保县城关镇云山大道银发大厦。

公司经营范围:资产营运和资本经营；市政设施及其附属资产开发经营；土地综合整治及土地储备；新城区建设，旧城镇和旧厂房改造，产业园区建设，城镇基础设施建设，学校、医院工程项目建设，农村基础设施、农业综合开发、粮食生产基地及其附属资产的投资与管理；融资信息咨询服务；房屋建筑工程施工、市政及市政道路建设工程；土地流转；旅游开发、经营；林业资源保护与开发仓储物流；房地产开发、建造、销售、出租和管理自建商品房及配套设施；自有房产的物业管理；出租办公用房、商业用房;光伏发电；国内商业贸易(除国家专项审批项目外)。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于项目规划总用地面积165,436.96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64,504.02平方米，总建筑面

积267,313.37平方米，建设16栋26层住宅楼，住宅建筑面积179,500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189,998.17平方米，建设11栋26层住宅楼，住宅建筑面积117,310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239,289.81平方米，建设11栋26层住宅楼，4栋25层住宅楼，住宅建筑面积162,800平方米。

本期专项债券资金主要用于建设11栋住宅楼主体建设，涉及2,104套房，配套公建用房及地下停车场、地面停车场、供配电、供排水等设施。

（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，将进一步完善德保县社会保障体系的建设，进而推动社会稳定与和谐发展，让德保市民拥有安全、优美的居住环境，过上更加健康、富裕的生活，为完成国家和自治区棚户区改造的任务打下坚实基础。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.可行性：项目建成后可通过土地置换收入、房屋销售收入、门面房销售收入，停车位销售收入，物业费收入等收入偿还本金和利息，项目具有一定的偿还本息能力。按计划每年支付当年利息，后五年分期等额偿还本金。 2.风险点：期间主要偿债风险点在于每年收入是否能达到预期的收益。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目获得德保县发展和改革局审批的立项、可研批复、初设批复等文件，已获得土地权属证明、施工许可证等，建设投资实施方式合规。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	1.资金来源结构：资金来源包括自筹资金、申请专项债券资金等。 2.可行性、投向合理性：项目资金用于棚户区改造项目建设。资金投向合理、可行。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目主要收入来源包括土地置换收入、房屋销售收入、门面房销售收入，停车位销售收入，物业费收入等，测算数据参考类似项目确定，可靠性强。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益分析。

项目建设对于促进当地房地产市场健康发展，扩大内需、促增长具有重要意义。我国政府加大保障性住房建设的力度，可以有效分流住房刚性需求，扭转房地产市场供求关系，刺激房价向理性价格回归，从而促使房地产市场健康发展。同时，房地产业是关联度较大的行业，房地产业的发展，上游可以拉动钢铁、建材水泥、运输业的发展，下游可以拉动到家用电器以及玻璃、窗帘、纺织品等发展，带动德保县第三产业的发展，促进当地经济社会的和谐发展。

（二）社会效益分析。

就业问题是关系到社会主义和谐社会建设的重大问题，有效的解决就业不仅可以促进人民团结、社会稳定，更是人民生活水平不断提高的保证。项目建设规模较大，建设期可为当地提供大量劳务工作日机会，可增加地方收入，对稳定社会秩序具有重大意义；项目建设需要大量建筑材料，对发展当地经济，提高人民生活水平推动作用也很大；项目建设需配套绿化等公共工程，可以绿化城市、美化环境；项目建成后，将增加物业

管理等就业岗位需大量劳务人员。通过本项目实施，可以直接解决部分建筑工人的就业问题，同时项目的实施可吸引多家商户入驻，加大对不同层次劳动力的需求量，有助于缓解当地剩余劳动力就业压力，特别是为下岗职工提供再就业机会，吸纳本地剩余劳动力，利于社会长治久安。项目建成后，有利于提高人们的住房质量，提高小区人民的生活水平。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《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），本项目总投资估算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	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	银行利息	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176,584.5万元，资金来

源为业主自筹，占比72.2%;

（2）专项债券资金68,000万元，占比27.8%,其中已发行24,800万元，本次拟发行3,100万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%;

（3）其他融资资金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	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	41,720.65	20,000.00	10,000.00	18,000.00	30,000.00	56,863.85
专项债券融资	8,000.00	-	16,800.00	-	20,000.00	23,200.00
其他融资	-	-	-	-	-	-
合计	**49,720.65**	**20,000.00**	**26,800.00**	**18,000.00**	**50,000.00**	**80,063.85**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为72个月，已于2020年1月开工建设，预计于2025年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
合计	49,720.65	20,000.00	26,800.00	18,000.00	50,000.00	80,063.85

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2026年为起始年测算。项目主要收入来源于土地置换收入、房屋销售收入、门面房销售收入、停车位销售收入和物业费收入。

1.土地置换收入

根据项目规划，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。安置后可腾出土地242,750平方米，预计在5年内完成出让，每年出让20%。根据2023年11月28日《德保县人民政府关于公布实施德保县城区及乡镇土地定级与基准地价更新成果的通知》（德政发〔2023〕26号），德保县城区基准地价为：商服用地Ⅰ级2,220元/平方米，Ⅱ级1,530元/平方米，住宅用地Ⅰ级1,980元/平方米，Ⅱ级1,420元/平方米。本项目的改造范围为德保县旧城区中部、北部以及城南片区中列村周边区域，综合各地块位置和用途，本项目土地置换销售定价1,500元/平方米。债券存续期内本项目所产生的土地置换收入合计约为36,412.5万元。

2.房屋销售收入

根据项目规划，安置后可可用于销售的房屋面积为229,805平方米，预计在5年内完成销售，每年销售20%。根据安居客网站显示，2024年8月德保县二手房挂牌均价为3,309元/平方米，考虑本项目新房销售价格高于二手房，本项目销售定价3,400元/平方米。债券存续期内本项目所产生的房屋销售收入合计约为78,133.7万元。

3.门面房销售收入

根据项目规划，本项目棚户区规划建设门面房19,719.94平方米，预计在5年内完成销售，每年销售20%。根据2024年8月阿

里资产司法拍卖广西德保县城关镇德盛路红山中央公园部分商铺，起拍价为6,680元/平方米，考虑到成交溢价、经济的逐步恢复和消费水平的提升，本项目门面房销售定价8,000元/平方米。债券存续期内本项目所产生的门面房销售收入合计约为15,775.95万元。

5.停车位销售收入

根据项目规划，本项目棚户区规划建设机动车停车位5,440个，预计在5年内完成销售，每年销售20%。根据德保县车位市场情况，本项目停车位销售定价5万元/个。债券存续期内本项目所产生的停车位销售收入合计约为27,200万元。

6.物业费收入

根据项目规划，可收取物业的面积包括房屋229,805平方米和门面房19,719.94平方米，合计249,524.94平方米。房屋和门面房预计在5年内完成销售，每年销售20%。物业费每月按1元/平方米计算。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为5,090.31万元。

综上所述，该项目政府专项债券存续期内本项目的收入合计约为162,612.46万元。

项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	土地置换收入	房屋销售收入	门面房销售收入	停车位销售收入	物业费收入	当年总收入
2026年	7,282.50	15,626.74	3,155.19	5,440.00	59.89	31,564.32
2027年	7,282.50	15,626.74	3,155.19	5,440.00	119.77	31,624.20
2028年	7,282.50	15,626.74	3,155.19	5,440.00	179.66	31,684.09

时间	土地置换收入	房屋销售收入	门面房销售收入	停车位销售收入	物业费收入	当年总收入
2029年	7,282.50	15,626.74	3,155.19	5,440.00	239.54	31,743.97
2030年	7,282.50	15,626.74	3,155.19	5,440.00	299.43	31,803.86
2031年	-	-	-	-	299.43	299.43
2032年	-	-	-	-	299.43	299.43
2033年	-	-	-	-	299.43	299.43
2034年	-	-	-	-	299.43	299.43
2035年	-	-	-	-	299.43	299.43
2036年	-	-	-	-	299.43	299.43
2037年	-	-	-	-	299.43	299.43
2038年	-	-	-	-	299.43	299.43
2039年	-	-	-	-	299.43	299.43
2040年	-	-	-	-	299.43	299.43
2041年	-	-	-	-	299.43	299.43
2042年	-	-	-	-	299.43	299.43
2043年	-	-	-	-	299.43	299.43
2044年	-	-	-	-	299.43	299.43
合计	**36,412.50**	**78,133.70**	**15,775.95**	**27,200.00**	**5,090.31**	**162,612.46**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为日常运营人员工资支出、销售人员工资支出、动力材料支出、管理维护支出及税费支出。具体测算依据如下：

1.日常运营人员工资支出

本项目日常运营人员设计定员为15人。参考广西地区统计局公布的2023年统计年鉴，广西地区该行业从业人员人均工资及福利为52,302元/年，考虑近几年就业形势严峻，经济形势波动大等因素，本项目进入运营期后的首个年度即2026年日常运营人员工资及福利按5万元/人/年计算，年增长率按照2%测算。债券存续期内本项目所产生的日常运营人员工资支出合计约为1,713.02万元。

2.销售人员工资支出

本项目在运营期前5年设置销售人员，定员15人，第6年开始不设销售人员，销售人员工资按房屋销售收入、门面房销售收入和车位销售收入的0.8%计提工资福利费。债券存续期内本项目所产生的销售人员工资支出合计约为968.9万元。

3.动力材料支出

本项目年用电量56,000千瓦时，广西电网公示的非居民电价为0.7元/度，年均支出3.92万元；年用水量7,200吨，百色地区非居民用水价为2.8元/吨，年均支出2.02万元。债券存续期内本项目所产生的动力材料支出合计约为112.86万元。

4.管理维护支出

管理支出包括人员办公物资购置费、差旅费、培训费、维修费及其他经营管理费，管理维护等支出按人员工资及福利费的10%计算。维护支出主要是修理费，按工程费用的0.05%计算。债券存续期内本项目所产生的管理维护支出合计约为2,196.59万元。

5.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

（1）增值税税率取9%，考虑进项税后按综合税率5%计算；

（2）附加税包括城市维护建设税5%、教育费附加3%和地方

教育附加费2%;

债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为 8,205.24 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 13,196.61万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	日常运营人员工资支出	销售人员工资支出	动力材料支出	管理维护支出	税费支出	当年总成本
2026年	75.00	193.78	5.94	128.37	1,592.70	1,995.79
2027年	76.50	193.78	5.94	128.52	1,595.72	2,000.46
2028年	78.03	193.78	5.94	128.67	1,598.74	2,005.16
2029年	79.59	193.78	5.94	128.83	1,601.76	2,009.90
2030年	81.18	193.78	5.94	128.99	1,604.78	2,014.67
2031年	82.80	-	5.94	109.77	15.11	213.62
2032年	84.46	-	5.94	109.94	15.11	215.45
2033年	86.15	-	5.94	110.11	15.11	217.31
2034年	87.87	-	5.94	110.28	15.11	219.20
2035年	89.63	-	5.94	110.46	15.11	221.14
2036年	91.42	-	5.94	110.64	15.11	223.11
2037年	93.25	-	5.94	110.82	15.11	225.12
2038年	95.12	-	5.94	111.01	15.11	227.18
2039年	97.02	-	5.94	111.20	15.11	229.27
2040年	98.96	-	5.94	111.39	15.11	231.40
2041年	100.94	-	5.94	111.59	15.11	233.58
2042年	102.96	-	5.94	111.79	15.11	235.80
2043年	105.02	-	5.94	112.00	15.11	238.07
2044年	107.12	-	5.94	112.21	15.11	240.38
合计	**1,713.02**	**968.90**	**112.86**	**2,196.59**	**8,205.24**	**13,196.61**

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

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162,612.46万元，预期总成本为13,196.61万元，项目总收

益为149,415.85万元。

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117,350.72万元，其中专项债券融资本息为117,350.72万元，其他债务融资本息金额为0万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
68,000.00	49,350.72	117,350.72	-	-	-	117,350.72

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.27。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	149,415.85	117,350.72	1.27
合计	**149,415.85**	**117,350.72**	**1.27**

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.20	1.27	1.34
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.28	1.27	1.27

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.2,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.27，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

本项目主管部门是德保县住房和城乡建设局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，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。

德保县财政局

2024年9月10日

广西德保县银发投资集团有限公司

2024年9月10日

2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十二期）那坡县人民医院棚户区改造项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

那坡县人民医院棚户区改造项目专项债券计划发行规模6,500万元，共发行二期。首期3,500万元已于2023年3月发行，债券发行期限20年，发行利率为3.37%。二期（本期）计划于2024年9月发行3,000万元，发行期限为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息，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）那坡县简介。

那坡县位于广西壮族自治区西南部。地跨东经105°31′至106°5′，北纬22°55′至23°32′。东及东北部与靖西县相连，南及西南部与越南社会主义共和国高平、河江两省接界，西及西北部与云南省富宁县接壤。东从坡荷乡照阳关起，西至百都乡白云山止，横宽直线距离38公里；南自平孟镇汤那山起，北

至城厢镇卡腊山止，纵长直线距离67公里。国界线长206.5公里，是广西陆上疆界线最长的县份之一，辖9个乡镇，全县国土面积2,231.11平方公里。县城所在地城厢镇距百色市254公里，距首府南宁405公里，距云南省昆明市700公里，平孟口岸距越南高平48公里，距越南首府河内200多公里。

（二）那坡县财政收支情况。

2021年至2023年，那坡县分别实现一般公共预算收入2.59亿元、1.29亿元、1.8亿元，一般公共预算支出27.38亿元、27.53亿元、29.79亿元，政府性基金收入1.98亿元、0.54亿元、0.2亿元，政府性基金支出0.62亿元、0.48亿元、1.2亿元。

表2-1 那坡县2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	2.59	1.29	1.80
一般公共预算支出	27.38	27.53	29.79
政府性基金收入	1.98	0.54	0.20
其中：国有土地使用权出让收入	0.13	0.47	0.10
政府性基金支出	0.62	0.48	1.20
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	-	0.37	0.10

（三）项目情况。

1.项目名称：那坡县人民医院棚户区改造项目。

2.项目业主：广西那坡东贸开发投资有限责任公司。

3.建设地点：广西那坡县城厢镇永宁村百大屯。

（四）项目业主介绍。

广西那坡东贸开发投资有限责任公司由那坡县人民政府批准筹办并依法于1991年6月30日登记注册成立，母公司为那坡县开发投资有限责任公司，隶属那坡县人民政府直接管理。广西那坡东贸开发投资有限责任公司是那坡县唯一具有一般贸易和边境小额贸易经营权资格的国有外贸企业，可自营或代理各类商品及技术进出口业务。

公司经营范围：许可项目：房地产开发经营；保税仓库经营；出口监管仓库经营；海关监管货物仓储服务（不含危险化学品、危险货物）；保税物流中心经营；非煤矿山矿产资源开采。一般项目：贸易经纪；国内贸易代理；货物进出口；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；低温仓储（不含危险化学品等需许可审批的项目）；供应链管理服务；互联网销售（除销售需要许可的商品）；园区管理服务；物业管理；工程管理服务；对外承包工程；土地整治服务；以自有资金从事投资活动；住房租赁；非居住房地产租赁；稀土功能材料销售；金属矿石销售；食品销售（仅销售预包装食品）；农副产品销售；畜牧渔业饲料销售；食用农产品批发；新鲜水果零售；日用百货销售；五金产品批发；五金产品零售；建筑材料销售；饲料添加剂销售；新鲜水果批发；木材销售；水产品批发；水产品零售；水产品收购；陆路国际货物运输代理；国际货物运输代理；国内货物运输代理；企业管理；金属材料销售。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于项目规划总户数172户，总建筑面积29,708.53平方米。地上建筑面积23,694.59平方米，其中1#楼建筑面积14,434.33平方米，2#楼建筑面积9,260.26平方米，门卫房建筑面积18平方米；地下室建筑面积6,013.94平方米；机动车停车位220个，非机动停车位180个。主要建设内容包括建筑装修工程、给排水工程、电气工程、暖通工程、消防工程、室外附属工程等。

本期专项债券资金主要用于完成1#楼和2#楼的建设，包括建筑装修工程、给排水工程、电气工程、暖通工程、消防工程、室外附属工程等。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	**评估内容**	**具体说明**
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	本项目的建设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，更推进了那坡棚户区改造工作的进度。项目已开工建设，建设任务数172户。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	可行性：项目建成后可通过房屋出售收入、门面房销售收入、停车位销售收入、物业费、广告牌收入等收入偿还本金和利息，项目具有一定的偿还本息能力。按计划每年支付当年利息，后五年分期等额偿还本金，具有可行性。 风险点：期间主要偿债风险点在于每年收入是否能达到预期的收益。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	已经主管部门立项审批、完成招标工作、环评、安评、征地拆迁，形成有效投资支出、实物工作量，并取得《建筑用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程施工许可证》。投资实施方式合规已经主管部门立项审批、完成招标工作、环评、安评、征地拆迁，形成有效投资支出、实物工作量，并取得《建筑用地规划许可证》、《国有土地使用证》、《建设工程施工许可证》。投资实施方式合规。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向	资金来源结构：资金来源包括自筹资金、申请专项债券资金等，详见四（二）资金筹措。 可行性、投向合理性：项目资金用于建设那坡县人民医院

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
	的合理性	棚户区项目。资金投向合理、可行。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目主要收入来源包括房屋出售收入、门面房销售收入、停车位销售收入、物业费、广告牌收入，测算数据参考类似项目确定，可靠性强。
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。

（二）社会效益。

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。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，具有较好的经济和社会效益。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据那坡县发展和改革局《关于那坡县人民医院棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（那发改批复〔2020〕245号），本项目总投资为9,827.66万元。

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	7,319.56	74.48
2	工程建设其他费用	1,965.12	20.00
3	预备费	464.23	4.72
4	建设期利息	78.75	0.80
项目总投资		**9,827.66**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

那坡县人民医院棚户区改造项目总投资9,827.66万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金3,327.66万元，资金来源为业主自筹，占比33.86%;

（2）专项债券资金6,500万元，占比66.14%，其中已发行3,500万元，本次拟发行3,000万元，本项目专项债券资金拟作

为项目资本金共 0 万元;

（3）其他融资0万元，占比0%。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
不含专项债券的项目资本金	1,205.50	1,694.50	427.66	-
专项债券融资	-	-	3,500.00	3,000.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**1,205.50**	**1,694.50**	**3,927.66**	**3,000.00**

2.项目实施计划

项目建设总工期预计 45 个月，已于 2021 年 4 月开工建设，预计于 2024 年 12 月竣工。

单位：人民币万元

类别	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
项目建设	1,205.50	1,694.50	3,927.66	3,000.00

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房屋出售收入、门面房销售收入、停车位销售收入、物业费收入和广告牌收入。

1.房屋出售收入

本项收入售价每平方米 3,400 元。确定主要依据：参考那坡县在售楼盘价格和周边县、市类似楼盘价格的均价。如那坡县周边小区售价为每平方米 4,861 元，田东县恩隆大道的田东碧桂

园·星河上城小区售价为每平方米3,900元，百色市凌云县泗城镇茶乡大道盛泗学府小区售价为每平方米4,388元，楼盘的均价在每平方米4,383元左右。同时参考的楼盘住房性质为商品房，结合项目实际情况，按楼盘的平均售价4,383元下浮22%后的金额3,400元作为本项目的定价。本项目可销售住宅建筑面积23,694.59平方米。预计项目建成后，分4年售完，每年销售25%，即每年销售5,923.65平方米。债券存续期内本项目所产生的房屋出售收入合计约为8,056.16万元。

2.门面房销售收入

本项收入售价每平方米售价8,531.94元。确定主要依据：根据参考百色市城区的门面房出售价格在每平方米7,000元至12,000元，门面房出售均价在10,037.57元左右。同时结合项目实际情况，按门面房出售均价下浮15%后的金额8,531.94元作为本项目的定价。参考当地市场行情和实际情况，运营期房屋销售单价每年增长2%。门面房销售规模总共1248.37平方米，预计4年销售完成，每年销售312.09平方米。债券存续期内本项目所产生的门面房销售收入合计约为1,097.47万元。

3.停车位销售收入

本项收入售价每个车位5万元。确定主要依据：那坡县周边县的停车位出售价格在45,000-57,000元，平均售价52,651.67元左右，根据项目所在地的市场行情，在周边县的停车位销售价格基础上，对那坡县车位销售价格下浮一定比例，以不高于同类

停车位的出售价格作为本项目的定价，初步拟定为每个车位售价50,000元。,参考市场行情和当地实际情况，运营期停车位销售单价每年增长2%。根据项目规划，地下设置220个地下停车位，预计在项目建成后4年完成出售,每年销售55个。债券存续期内本项目所产生的停车位销售收入合计约为1,133.44万元。

4.物业费收入

本项收入定价每月每平方米1元。确定主要依据：根据那坡县发展和改革局网站公布的桂发改收费规〔2021〕1224号、桂价格〔2018〕108号和桂发改价格〔2020〕192号的规定，结合该县经济社会发展和现行小区物业服务管理的实际，参考政府指导价以及当地市场行情价格,拟定物业服务收费每月每平方米1元。根据项目规划，本项目总建筑面积29,708.53平方米。预计项目建成后，分4年售完，每年销售25%,即每年增加收取物业服务面积7,427.13平方米。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为623.88万元。

5.广告牌收入

本项收入定价每月每广告牌租金为1万元。根据项目规划，设置20个单面大型广告牌，前三年使用率为75%，第四年使用率到85%不再增长。参考市场行情和当地实际情况，运营期广告牌租金单价每年增长2%。债券存续期内本项目所产生的广告牌收入合计约为4,586万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计

15,496.95 万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	房屋出售收入	门面房销售收入	停车位销售收入	物业费收入	广告牌收入	当年总收入
2025 年	2,014.04	266.27	275	8.91	180	2,744.22
2026 年	2,014.04	271.6	280.5	17.83	183.6	2,767.57
2027 年	2,014.04	277.03	286.11	26.74	187.27	2,791.19
2028 年	2,014.04	282.57	291.83	35.65	216.49	2,840.58
2029 年	-	-	-	35.65	220.82	256.47
2030 年	-	-	-	35.65	225.24	260.89
2031 年	-	-	-	35.65	229.74	265.39
2032 年	-	-	-	35.65	234.33	269.98
2033 年	-	-	-	35.65	239.02	274.67
2034 年	-	-	-	35.65	243.8	279.45
2035 年	-	-	-	35.65	248.68	284.33
2036 年	-	-	-	35.65	253.65	289.30
2037 年	-	-	-	35.65	258.72	294.37
2038 年	-	-	-	35.65	263.89	299.54
2039 年	-	-	-	35.65	269.17	304.82
2040 年	-	-	-	35.65	274.55	310.20
2041 年	-	-	-	35.65	280.04	315.69
2042 年	-	-	-	35.65	285.64	321.29
2043 年	-	-	-	35.65	291.35	327.00
合计	**8,056.16**	**1,097.47**	**1,133.44**	**623.88**	**4,586.00**	**15,496.95**

七、项目运营成本分析

本项目成本主要为工资福利支出、动力材料支出、管理维护支出及税费支出。具体测算依据如下:

1.工资福利支出

本项目设计定员为 10 人，其中 4 人为销售人员，主要在项

目建成后前4年，第5年开始不设销售人员，其他6人为日常运营人员。参考广西地区统计局公布的2023年统计年鉴，广西地区该行业从业人员人均工资及福利为52,302元/年，考虑近几年就业形势严峻，经济形势波动大等因素，本项目进入运营期后的首个年度即2025年人员工资及福利按近5年该行业的平均值47,900元/人/年计算，年增长率按照4.27%测算。债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计约为898.11万元。

2.动力材料支出

本项目年用电量10,000千瓦时，广西电网公示的非居民电价为0.7元/度，年均支出0.7万元；年用水量1,000吨，那坡县非居民用水价为3元/吨，年均支出0.3万元。以上支出测算时，水价和电价增长率均按照每5年增长5%测算。债券存续期内本项目所产生的动力材料支出合计约为20.39万元。

3.管理维护等支出

管理及其他费用包括人员办公物资购置费、差旅费、培训费及其他经营管理费，管理及其他费用按人员工资及福利费的5%计提。维护修理费按固定资产原值162.13万元的0.2%估算。债券存续期内本项目所产生的管理维护等支出合计约为51.07万元。

4.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加等，按现行国家有关法规，各项

税、费的计取标准如下:

（1）增值税按综合税率 5%计算;

（2）附加税包括城市维护建设税 5%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%;

债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为 811.75 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 1,781.32 万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	动力材料支出	管理维护等支出	税费支出	当年总支出
2025 年	47.90	1.00	2.72	143.74	195.36
2026 年	49.95	1.00	2.82	144.97	198.74
2027 年	52.08	1.00	2.93	146.21	202.22
2028 年	54.30	1.00	3.04	148.79	207.13
2029 年	33.97	1.00	2.02	13.43	50.42
2030 年	35.42	1.05	2.10	13.67	52.24
2031 年	36.93	1.05	2.17	13.90	54.05
2032 年	38.51	1.05	2.25	14.14	55.95
2033 年	40.15	1.05	2.33	14.39	57.92
2034 年	41.86	1.05	2.42	14.64	59.97
2035 年	43.65	1.10	2.51	14.89	62.15
2036 年	45.51	1.10	2.60	15.15	64.36
2037 年	47.45	1.10	2.70	15.42	66.67
2038 年	49.48	1.10	2.80	15.69	69.07
2039 年	51.59	1.10	2.90	15.97	71.56
2040 年	53.79	1.16	3.01	16.25	74.21
2041 年	56.09	1.16	3.13	16.54	76.92
2042 年	58.49	1.16	3.25	16.83	79.73

时间	工资福利支出	动力材料支出	管理维护等支出	税费支出	当年总支出
2043年	60.99	1.16	3.37	17.13	82.65
合计	**898.11**	**20.39**	**51.07**	**811.75**	**1,781.32**

（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，那坡县人民医院棚户区改造项目预期总收入为15,496.95万元，预期总成本为1,781.32万元，项目总收益为13,715.63万元。

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11,053.1万元，其中专项债券融资本息为11,053.1万元，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	
6,500.00	4,553.10	11,053.10	-	-	-	11,053.10

3.融资平衡情况

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

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
那坡县人民医院棚户区改造项目	13,715.63	11,053.10	1.24
合计	**13,715.63**	**11,053.10**	**1.24**

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表：

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.17	1.24	1.31
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.25	1.24	1.24

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.17，能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.24，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

本项目主管部门是那坡县住房保障管理中心以及那坡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那坡县人民医院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。

那坡县财政局　　广西那坡东贸开发投资有限责任公司

2024 年 9 月 10 日　　2024 年 9 月 10 日

2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十二期）贺州市棚户区改造项目实施方案

贺州市财政局

2024年9月11日

2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十二期）贺州市平安居棚户区改造项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

贺州市平安居棚户区改造项目专项债券计划发行规模14,500万元，共发行四期。首期5,000万元已于2019年发行，债券发行期限10年（到期一次还本），发行利率为3.77%。二期已于2022年2月发行2,500万元（后五年分期等额还本），债券发行期限20年，发行利率为3.32%。三期（本期）计划于2024年9月发行1,300万元，四期计划于2024年四季度发行5,700万元，发行期限均为20年，测算利率均为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息，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）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、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）贺州市本级财政收支情况。

2021年至2023年，贺州市本级实现一般公共预算收入分别为14.6亿元、17.79亿元和18.49亿元；一般公共预算支出分别为51.57亿元、46.83亿元和57.02亿元。政府性基金收入分别为34.83亿元、23.4亿元和24.62亿元；政府性基金支出分别为

35.27 亿元、26.07 亿元和 25.49 亿元。

表 2-1 贺州市本级 2021-2023 年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入	14.60	17.79	18.49
一般公共预算支出	51.57	46.83	57.02
政府性基金收入	34.83	23.40	24.62
其中：国有土地使用权出让收入	-	-	-
政府性基金支出	35.27	26.07	25.49
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	-	-	-

（三）项目情况。

1. 项目名称：贺州市平安居棚户区改造项目。

2. 项目业主：贺州市城投实业有限公司。

3. 建设地点：贺州市鞍山东路与滨泰一路交汇处西南侧地块。

（四）项目业主介绍。

贺州市城投实业有限公司（曾用名：广西贺州市正赢实业投资开发有限公司）经贺州市人民政府批准，于 2016 年 8 月 18 日在贺州市八步区市场监督管理局成立的国有独资公司，所属集团广西贺州城建投资集团有限公司，注册资本为 40,000 万元人民币，注册地址：广西贺州市鞍山西路 83-1 号。

公司经营范围：城市城建基础设施及公共设施建设；旅游项目策划、开发；旅游酒店投资与经营；旅游商品开发、生产与销售；会展与广告经营；矿业投资开发管理；物业管理；政府采购

项目代理、咨询服务；工程招标代理、造价咨询；建筑材料、钢材、木材的销售；绿化工程、景观工程设计与施工；企业管理咨询；建设工程检测、建设工程监理；房地产开发、经营；其他旅游相关场所投资与经营。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设平安居棚户区改造项目，项目一期工程总建筑面积 77,642.93 平方米。其中：计容建筑面积 61,155.05 平方米，包括住宅面积 58,075.57 平方米，配套面积 2,239.88 平方米，社区卫生服务站面积 354.06 平方米文化活动室面积 280.18 平方米，物业管理用房面积 94.19 平方米，公厕面积 39.68 平方米，消防控制室面积 39.71 平方米；不计容建筑面积 16,487.88 平方米，包括架空层、骑楼建筑面积 1,168.3 平方米，地下不计容建筑面积 15,319.58 平方米；设置机动车停车位 394 个（地面停车位 146 个，地下停车位 248 个）。主要建设内容包括：新建安置住宅，小区内范围内道路、供水、供电、给排水等基础设施及公共服务设施建设。

二期工程主要建设立体停车库，共设置停车位 222 个。

本期专项债券资金主要用于建设项目 6#、7#、8#、9#楼。建设内容包含主体工程、建筑安装工程、地下室工程以及道路地面硬化、停车位（含立体停车位）、给排水、电力电讯、消防工程和环卫等公共基础配套设施。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	项目的建设满足居民基本居住条件和物质文化生活的需要，是完善社会保障体系，推动社会稳定发展的需要；是关注民生、推进和谐社会建设的需要；是落实贺州市棚户区改造任务的需要；是贺州市切实改善低收入家庭住房的需要。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1.可行性：项目建成后可通过土地出让收入、配套房出租收入、停车位销售收入、停车位出租收入和广告牌收入等偿还本金和利息，项目具有一定的偿还本息能力。按计划每年支付当年利息，后五年分期等额偿还本金。 2.风险点：期间主要偿债风险点在于每年收入是否能达到预 期的收益。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目获得贺州市发展和改革委员会审批的立项、可研批复、初设批复等文件，已获得土地权属证明、施工许可证等，建设投资实施方式合规。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	1.资金来源结构：资金来源包括自筹资金、申请专项债券资金等，详见四（二）资金筹措方案。 2.可行性、投向合理性：项目资金用于贺州市平安居棚户区改造项目建设。资金投向合理、可行。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	本项目主要收入来源包括土地出让收入、配套房出租收入、停车位销售收入、停车位出租收入和广告牌收入等，测算数据参考类似项目确定，可靠性强。
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。

项目建设对于促进当地房地产市场健康发展，扩大内需、促增长具有重要意义。我国政府加大保障性住房建设的力度，可以有效分流住房刚性需求，扭转房地产市场供求关系，刺激房价向理性价格回归，从而促使房地产市场健康发展。同时，房地产业是关联度较大的行业，房地产业的发展，上游可以拉动钢铁、建材水泥、运输业的发展，下游可以拉动到家用电器以及玻璃、窗

帘、纺织品等发展。

（二）社会效益。

社会保障直接关系着百姓的切身利益，是全面建成小康社会，构建社会主义和谐社会的重要内容。社会保障问题是一个很重要的社会问题，也一直是全社会关注的热点问题，关系到民生及社会的稳定和发展。项目的实施过程，上游可以拉动钢铁、建材水泥、运输业的发展，下游可以拉动到家用电器以及玻璃、窗帘、纺织品等发展，对当地下岗的职工、设计院、施工单位、监理单位物业管理公司等产生积极的影响，提高当地居民的就业率。项目建成后，有利于提高人们的住房质量，提高小区人民的生活水平。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据贺州市发展和改革委员会《关于贺州市平安居棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（贺发改投资〔2021〕24号），本项目总投资为33,989.13万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元、%

序号	项目类型	金额	占总投资比例
1	工程费用	19,394.71	57.06
2	建设工程其他费用	12,152.46	35.75
3	预备费	1,510.76	4.44
4	建设期利息	931.20	2.75
项目总投资		**33,989.13**	**100.00**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

贺州市平安居棚户区改造项目总投资33,989.13万元。项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金19,489.13万元，资金来源为业主自筹，占比57.34%;

（2）专项债券资金14,500万元，占比42.66%，其中已发行7,500万元，本次拟发行1,300万元。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年及以前	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	7,437.00	2,583.00	2,506.00	1,396.00	5,567.13
专项债券融资	5,000.00	2,500.00	-	7,000.00	-
其他债务融资	-			-	-
合计	**12,437.00**	**5,083.00**	**2,506.00**	**8,396.00**	**5,567.13**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为78个月，已于2019年7月开工建设，预计于2025年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年及以前	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	12,437.00	5,083.00	2,506.00	8,396.00	5,567.13

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2026年为起始年测算。项目主要收入来源于房产定向销售收入、剩余房源销售收入、门面房销售收入，停车位销售收入。

1.房产定向销售收入

参考周边房地产项目行情价格及根据《贺州市人民政府关于贺州市八步区城东街道棚户区改造项目集体土地及房屋征收补偿安置方案的批复》（贺政函〔2020〕405号）、《贺州市人民政府办公室文件处理签》文件精神，其中定向安置房源销售面积940平方米，销售价格3,900元/平方米。项目拟在5年内完成出让，即每年销售188平方米。债券存续期内本项目所产生的房产定向销售收入合计约为366.6万元。

2.剩余房源销售收入

参考周边房地产项目行情价格及根据《贺州市人民政府关于贺州市八步区城东街道棚户区改造项目集体土地及房屋征收补偿安置方案的批复》（贺政函〔2020〕405号）、《贺州市人民政府办公室文件处理签》文件精神，其中剩余房源销售面积57,135.57平方米，销售价格为4,792元/平方米。项目拟在5年内完成出让，即每年销售11,427.11平方米。债券存续期内本项目所产生的剩余房源销售收入合计约为27,379.35万元。

3.门面房销售收入

参考贺州市八步区的门面房出售价格，售价在为1万元/平

方米以上，同时结合项目实际情况，本项目的定价一楼门面房每平方米销售 1 万元，二楼门面房每平方米销售 0.72 万元。一楼门面房面积总共 1,618.4 平方米，二楼门面房总共 621 平方米，拟在 5 年内销售完，则每年销售 20%。债券存续期内本项目所产生的门面房销售收入合计约为 2,065.5 万元。

4.停车位销售收入

根据贺州市八步区每个车位出售价格在 7.8—10 万元，平均售价为 8.7 万元，同时结合项目实际情况，以不高于同类车位出售平均价格作为本项目的定价，初步拟定为每个停车位售价 8 万元。可用于销售的车位有 605 个，5 年内售完，每年销售 121 个。债券存续期内本项目所产生的停车位销售收入合计约为 4,840 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 34,651.45 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	房产定向销售收入	剩余房源销售收入	门面房销售收入	停车位销售收入	当年总收入
2026 年	73.32	5,475.87	413.10	968.00	6,930.29
2027 年	73.32	5,475.87	413.10	968.00	6,930.29
2028 年	73.32	5,475.87	413.10	968.00	6,930.29
2029 年	73.32	5,475.87	413.10	968.00	6,930.29
2030 年	73.32	5,475.87	413.10	968.00	6,930.29
2031 年	-	-	-	-	-
2032 年	-	-	-	-	-
2033 年	-	-	-	-	-
2034 年	-	-	-	-	-
2035 年	-	-	-	-	-
2036 年	-	-	-	-	-
2037 年	-	-	-	-	-

时间	房产定向销售收入	剩余房源销售收入	门面房销售收入	停车位销售收入	当年总收入
2038 年	-	-	-	-	-
2039 年	-	-	-	-	-
2040 年	-	-	-	-	-
2041 年	-	-	-	-	-
2042 年	-	-	-	-	-
2043 年	-	-	-	-	-
合计	**366.60**	**27,379.35**	**2,065.50**	**4,840.00**	**34,651.45**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、动力材料支出、管理维护支出和税费支出。具体测算依据如下:

1.工资福利支出

本项目设计定员为 20 人，主要为销售人员，按销售收入的 2%计算工资福利支出。债券存续期内本项目所产生的工资福利支出合计约为 693.05 万元。

2.动力材料支出

本项目年用电量 56,000 千瓦时，广西电网公示的非居民电价为 0.7 元/度，年均支出 3.92 万元；年用水量 3,200 吨，贺州地区非居民用水价为 2.2 元/吨，年均支出 0.7 万元。债券存续期内本项目所产生的动力材料支出合计约为 23.1 万元。

3.管理维护支出

管理及其他费用包括人员办公物资购置费、差旅费、培训费及其他经营管理费，管理及其他费用按人员工资及福利费的 10%计提。维护修理费按固定资产原值的 0.2%估算。债券存续期内本项目所产生的管理维护支出合计约为 409.2 万元。

4. 税费支出

按现行国家有关法规，增值税税率取 9%；增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%。债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为 3,204.5 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 4,329.85 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	动力材料支出	管理维护支出	税费支出	当年总成本
2026 年	138.61	4.62	81.84	640.90	865.97
2027 年	138.61	4.62	81.84	640.90	865.97
2028 年	138.61	4.62	81.84	640.90	865.97
2029 年	138.61	4.62	81.84	640.90	865.97
2030 年	138.61	4.62	81.84	640.90	865.97
2031 年	-	-	-	-	-
2032 年	-	-	-	-	-
2033 年	-	-	-	-	-
2034 年	-	-	-	-	-
2035 年	-	-	-	-	-
2036 年	-	-	-	-	-
2037 年	-	-	-	-	-
2038 年	-	-	-	-	-
2039 年	-	-	-	-	-
2040 年	-	-	-	-	-
2041 年	-	-	-	-	-
2042 年	-	-	-	-	-
2043 年	-	-	-	-	-
合计	**693.05**	**23.10**	**409.20**	**3,204.50**	**4,329.85**

（三）项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，贺州市平安居棚户区改造项目预期总收入为 34,651.45 万元，预期总成本为 4,329.85 万元，项目总收

益为 30,321.6 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 23,549 万元，其中专项债券融资本息为 23,549 万元，其他债务融资本息金额为 0 万元。具体还本付息计划如下:

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
14,500.00	9,049.00	23,549.00	-	-	-	23,549.00

3.融资平衡情况

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

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
贺州市平安居棚户区改造项目	30,321.60	23,549.00	1.29
合计	**30,321.60**	**23,549.00**	**1.29**

4.压力测试

考虑到收入、成本因素变动对项目总债务融资本息覆盖倍数的影响，分析结果见下表:

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.21	1.29	1.36
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.30	1.29	1.28

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1.21，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1.28，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安居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。

贺州市财政局

2024年9月12日

贺州市城投实业有限公司

2024年9月12日

2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十二期）河池市棚户区改造项目实施方案

河池市财政局

2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十二期）广西宜配工贸有限责任公司棚户区（危旧房）改造项目（第一期）实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

广西宜配工贸有限责任公司棚户区（危旧房）改造项目（第一期）专项债券计划发行规模为10,000万元，共发行2期。首期（本期）计划于2024年发行2,800万元，发行期限为20年，测算利率为4.5%；二期计划于2025年发行7,200万元，发行期限为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息，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）河池市宜州区简介。

宜州区位于广西中部偏北，东及东北部与柳城县、柳江区、罗城县连境，南部及西南部与忻城县、都安县毗邻，西与金城江区接壤，北与环江县交界。介于东经108°4′11″—109°2′44″，北纬24°0′10″—245′25″之间，东西宽101.5千米，

南北长 95.64 千米，总面积 3,857.09 平方千米。区政府驻地沿铁路南至广西首府南宁市 344 千米（公路 266 千米）西北至河池市金城江区 72 千米（公路 76 千米），东至柳州市 89 千米（公路 125 千米）。

宜州区是壮族歌仙刘三姐的故乡，也是中国最具民俗文化特色旅游目的地、“全国文化先进市”“中国村民自治第一村”诞生地，2015 年 3 月，中国老年学学会授予宜州“中国长寿之乡”称号。宜州区资源独特、物产丰富，有蓄积量为 194 万立方米的林木和多种竹类及其产品，同时是中国粮食生产基地，还是广西商品粮、蔗糖、沙田柚、桑蚕和鱼类生产基地。2019 年，宜州区下辖 9 个镇、7 个乡。2018 年，宜州区常住人口 58.75 万人。

（二）河池市宜州区财政收支情况。

2021 年至 2023 年，宜州区本级实现一般公共预算收入分别为 5.99 亿元、6.23 亿元和 8.26 亿元；一般公共预算支出分别为 32.67 亿元、34.29 亿元和 35.39 亿元。政府性基金收入分别为 3.46 亿元、3.04 亿元和 1.7 亿元；政府性基金支出分别为 6.1 亿元、8.57 亿元和 11.63 亿元。

河池市宜州区 2021—2023 年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入	5.99	6.23	8.26
一般公共预算支出	32.67	34.29	35.39
政府性基金收入	3.46	3.04	1.7
其中：国有土地使用权出让收入	3.19	2.53	1.12

项目	2021年	2022年	2023年
政府性基金支出	6.1	8.57	11.63
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	2.62	2.95	1.51

（三）项目情况。

1.项目名称：广西宜配工贸有限责任公司棚户区（危旧房）改造项目（第一期）。

2.项目业主：广西宜配工贸有限责任公司。

3.建设地点：广西宜配工贸有限责任公司东厂区内（宜州区解放路与龙溪路交叉口的西南角）。

（四）项目业主介绍。

广西宜配工贸有限责任公司，前身为成立于1951年11月的、为广西机械工业系统重点企业之一的“广西宜州内燃机配件厂”，2018年12月完成公司制改造，并更名为“广西宜配工贸有限责任公司”（下文简称“广西宜配公司”），经营范围包括市场管理服务，房地产租赁经营；物业管理；内燃机、内燃机配件、摩托车、摩托车配件、电动车、电动车配件、农业机械、农机配件、汽车配件、日杂、百货、五金交电、建材销售；农机具、器具、机械修理服务。广西宜配公司拥有东、西两片厂区，东厂区为老厂区，占地面积约97亩，位于宜州区庆远镇解放路53号，地理位置优越，经过二十几年的改造，现东厂区已经被建设成为集建材装饰、家具、摩托车、电动车、农机及配件销售的综合性贸易市场；西厂区位于宜州城西经济开发区558号，占地面积约53亩，现阶段西厂区维持原生产厂房原状，全部已分别出租给两家

港商制衣公司、三家建材公司和一家机械制造公司搞生产经营。广西宜配公司设有两家二级全资子公司，分别为：1）广西河池市鑫强工贸有限责任公司，成立于2020年1月，主要负责管理公司西厂区和西厂区房屋租赁业务；2）广西河池市宜盛贸易有限责任公司，成立于2020年1月，主要负责公司经营贸易。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设广西宜配工贸有限责任公司棚户区（危旧房）改造项目第一期，建设用地面积8049.75平方米，总建筑面积60739.77平方米。新建地下1层，地上26层住宅楼4栋共365套住房，其中住宅建筑面积48573.85m²，（户型面积140m²以上169套，户型面积约128m²的196套），其他配套面积5390.96m²（商业建筑面积4449.74㎡，配套公建建筑面积941.22㎡），地下室建筑面积6774.96m²。建设内容包括住宅楼的建筑、排水、电气、燃气等安装工程，以及室外道路、总平给排水、总平电气、二次加压供水、变配电等基础设施配套。

本期专项债券资金主要用于建设：建设广西宜配工贸有限责任公司棚户区（危旧房）改造项目第一期，建设用地面积8049.75平方米，总建筑面积60739.77平方米（含地下建筑面积6,774.96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	项目建设是改善群众生活环境需要；是普惠民生、推动城镇化进程的需要；是贯彻落实中央关于棚户区、

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		危旧房改造的相关决策部署，全面建成小康社会的需要；是提升河池市人民政府所在地宜州区城市形象和城市综合竞争力。项目主要收益来源为住宅销售收入，收益稳定。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	根据项目相关情况分析，本项目具备偿还债券本息的能力。主要风险点有: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,可能导改项目不能按期完工;2.项目运营风险。如果发生政策调整或项目运营方经营不善，可能导致项目收益不能达到预期。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方案的合理性	项目建设程序的法定手续完善，建设方案和造价经专家评审论证合理，使用的施工工艺成熟，施工材料在当地供应有保障，业主单位有丰富的类似项目建设管理经验，项目建设得到政府与当地居民支持。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目建设资金来源于业主自有资金（资本金）和申请专项债券资金，其中自有资金占比 52.47%，申请专项债券资金占比 47.53%，符合构成比例要求。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体的数据来源	本项目旨在为棚户区及周边有需求的居民提供更好的居住环境，属于准公益性项目。项目具备一定的财务盈利能力，因此可以说项目经济合理，财务效益可行。主要收入来源于房屋销售收入、车位销售收入、物业及车位租赁收入和物业费收入。通过项目财务分析，项目具备一定的财务盈利能力。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

项目建成后，将显著提升老旧小区居民生活质量，提升居民生活品质，是构建和谐社区的需要，也是提高城市形象的需要，有利于促进经济社会协调发展。

（二）社会效益。

项目建成后，必然带动周边的各种相关服务，增加这一区域的人流量，对城市土地和周边土地优化，对其周边配套设施、道路交通状况、环境建设等基础设施也将会起到积极的推动作用，

同时有效提升区域的公共环境和整体价值。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《河池市宜州区发展和改革局关于广西宜配工贸有限责任公司棚户区（危旧房）改造项目（第一期）初步设计的批复》（宜发改项目〔2022〕132号），本项目总投资为21,039.98万元。

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	18130.67	86.17
2	建设工程其他费用	1907.41	9.07
3	预备费	1001.90	4.76
项目总投资		21,039.98	**100**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

广西宜配工贸有限责任公司棚户区（危旧房）改造项目（第一期）总投资21,039.98万元，项目资金来源如下:

（1）不含专项债券的项目资本金11,039.98万元，资金来源为业主自筹，占比52.47%;

（2）专项债券资金10,000万元，占比47.53%，其中已发行0万元，本次拟发行10,000万元。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	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
不含专项债券的项目资本金	2,142.00	720.00	8,177.98	-
专项债券融资	-	-	2,800.00	7,200.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	**2,142.00**	**720.00**	**10,977.98**	**7,200.00**

2.项目实施计划

项目属续(在)建工程,已于 2022 年 1 月开工建设,按计划于 2025 年 12 月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
广西宜配工贸有限责任公司棚户区(危旧房)改造项目(第一期)	2,142.00	720.00	10,977.98	7,200.00

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 2026 年为起始年测算。项目主要收入来源于住宅销售收入、其他配套建筑销售收入、车位销售收入、地面停车位租赁收入、物业费收入。

1.住宅销售收入

本项收入定价 4,700 元/平方米，还建住宅建筑面积为 54,840.54 平方米。依据《广西壮族自治区住房制度改革委员会广西壮族自治区物价局关于印发广西壮族自治区危旧房改住房改造价格管理指导意见的通知》（桂房改〔2011〕44 号）提出，危旧房改住房改造项目竣工后，建设单位应根据不同改造方式分

别向有关部门申请确认或审核批准非还建住房面积决算价格；非还建住房面积价格由整个项目（含还建住房和非还建住房）的改造成本、税金和利润三部分构成。本报告根据桂房改〔2011〕44号的规定，对非还建住宅销售价格进行初步估算，详见下表：

非还建住房改造总成本估算表

单位：人民币万元

序号	项目	总额（万元）	备注（桂房改〔2011〕44号的规定）
一	改造成本（不含税）	28,870.98	
1	建设投资	19,302.73	
2	贷款利息	8,150.40	
3	经营项目管理费	1,417.85	
4	其他成本		
二	增值税	1,737.25	指依照国家规定的税目和税率计算缴纳的税金。
三	利润	-	以限价住房方式进行危旧房改住房改造的，建设单位自行建设，无利润。
四	合计总成本	30,608.23	一+二+三

本工程非还建住房改造总成本为24,789.34万元。根据河房改函〔2020〕2号，本项目还建住宅建筑面积5,922.58平方米，余下非还建建筑面积54,840.54平方米，非还建建筑平均建设成本为30,608.23/54,840.54=5,581.31元/平方米。本工程以限价房形式改造，属保障性安居工程，住宅售价应适当优惠于市场价，结合近期宜州区普通住宅市场售价，本工程非还建住宅销售均价按4700元/㎡计，销售单价按均价测算，估不设增长率。

本项目住宅总建筑面积为48,573.85平方米，还建住宅建筑

面积 5,922.58 平方米，余下非还建住宅建筑面积 42,651.27 平方米。项目建成后，计划五年内售罄，第一年按销售 35%计，第二年按销售 30%计，第三年按销售 15%计，第四年按销售 10%计，第五年销售完毕。债券存续期内本项目所产生的住宅销售收入合计约 20,046.09 元。

2.商业建筑销售收入

本项收入定价 6,000 元/平方米，商业建筑面积为 4449.74 平方米，其中。根据建设成本单价 5,945.03 元/平方米，结合近期宜州区商业建筑市场售价，本工程其他配套建筑销售均价按 6000 元/平方米计，销售单价按均价测算，故不设增长率。项目建成后，计划五年内售罄，第一年按销售 35%计，第二年按销售 30%计，第三年按销售 15%计，第四年按销售 10%计，第五年销售完毕。债券存续期内本项目所产生的其他配套建筑销售收入合计约为 2,669.84 万元。

3.车位销售收入

本项收入定价 70,000 元/个，车位数量为 202 个。根据 58 同城等平台信息，并结合实地调查情况，本项目地理位置优，车位销售价格设定为 70,000 元/个，销售单价按均价测算，故不设增长率。项目建成后，计划五年内售罄，第一年按销售 35%计，第二年按销售 30%计，第三年按销售 15%计，第四年按销售 10%计，第五年销售完毕。债券存续期内本项目所产生的车位销售收入合计约为 1,414 万元。

4.地面停车位租赁收入

本项收入定价200元/个.月，地面设计停车位数量为22个。根据58同城等平台信息，并结合实地调查情况，本项目地理位置优，车位租赁价格设定为200元/个.月，并结合河池市近五年CPI的增长率来合理设置本项目租金增长率，基于谨慎性原则和对该地区经济趋势的分析，本项目收入按每5年递增5%进行测算。项目建成后，按整体承包方式出租运营，估不设置负荷率。债券存续期内本项目所产生的地面停车位租赁收入合计约为107.43万元。

5.住宅及商铺物业费收入

本项收入定价1.2元/平方米·月，规模为住宅建筑面积48,573.85平方米和商业建筑面积4449.74平方米。本项结合市场平均价格，物业费按1.2元/平方米·月，并结合小区物业费的增长率增长特性，基于谨慎性原则和对该地区经济趋势的分析，本项目收入按每10年递增5%进行测算。项目建成后，规划住宅建筑面积48,573.85平方米和商业建筑面积4449.74平方米，物业费收入按整体出售率测算物业收费面积。存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为1,385.78万元。

6.停车位物业费收入

本项收入定价50元/个·月，规模为202个停车位。本项结合市场平均价格，物业费按50元/个·月，并结合停车位物业费的增长率增长特性，基于谨慎性原则和对该地区经济趋势的分

析，本项目收入按每 10 年递增 5%进行测算。停车位物业费收入按整体出售率测算物业收费面积。存续期内本项目所产生的停车位物业费收入合计约为 220.02 万元。

综合以上，本项目在债券存续期内预期总收入合计为 25,843.16 万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

年份	住宅销售收入	其他配套建筑销售收入	车位销售收入	地面停车位租赁收入	住宅及商铺物业费收入	停车位物业费	当年总收入
2024 年	-	-	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-	-	-
2026 年	7,016.13	934.45	494.90	5.28	26.72	4.24	8,481.72
2027 年	6,013.83	800.95	424.20	5.28	49.63	7.88	7,301.77
2028 年	3,006.91	400.48	212.10	5.28	61.08	9.70	3,695.55
2029 年	2,004.61	266.98	141.40	5.28	68.72	10.91	2,497.90
2030 年	2,004.61	266.98	141.40	5.28	76.35	12.12	2,506.74
2031 年	-	-	-	5.54	76.35	12.12	94.01
2032 年	-	-	-	5.54	76.35	12.12	94.01
2033 年	-	-	-	5.54	76.35	12.12	94.01
2034 年	-	-	-	5.54	76.35	12.12	94.01
2035 年	-	-	-	5.54	76.35	12.12	94.01
2036 年	-	-	-	5.81	80.17	12.73	98.71
2037 年	-	-	-	5.81	80.17	12.73	98.71
2038 年	-	-	-	5.81	80.17	12.73	98.71
2039 年	-	-	-	5.81	80.17	12.73	98.71
2040 年	-	-	-	5.81	80.17	12.73	98.71
2041 年	-	-	-	6.07	80.17	12.73	98.97
2042 年	-	-	-	6.07	80.17	12.73	98.97
2043 年	-	-	-	6.07	80.17	12.73	98.97
2044 年	-	-	-	6.07	80.17	12.73	98.97
合计	**20,046.09**	**2,669.84**	**1,414.00**	**107.43**	**1,385.78**	**220.02**	**25,843.16**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为外购燃料及动力费支出、工资福利支出、管理及其他费支出、税费支出。具体测算依据如下:

1.外购燃料及动力费支出

（1）水费

本项目运营期用水主要为管理人员生活用水及绿化浇洒用水，根据可行性研究报告，年用水量为 2.5 万吨，河池市非居民用水水价为 1.82 元/吨。债券存续期内本项目所产生的水费支出合计为 86.45 万元。

（2）电费

根据可行性研究报告，年用电量 21.24 万 kwh，河池市非居民用电电价为 0.648 元/度。债券存续期内电费支出合计为 261.44 万元。

以上支出测算时，电价、水费定价暂不考虑年增长率，主要依据是通过查询政府公示历史调价信息，调价之间间隔年份较长且频次不确定。债券存续期内本项目所产生的外购燃料及动力费支出合计为 347.89 万元。

2.工资福利支出

项目建成后按新增 7 个就业岗位考虑。参考广西壮族自治区人民政府公布的相关数据，并结合项目所在区域本年度经济发展情况，本项目进入运营期后的首个年度即 2026 年人员工资及福利按 5 万元/人/年计算，年增长率按照每 2 年增长 2%测算。债券

存续期内本项目所产生的工资福利支出合计为 721.7 万元。

3.管理及其他费等支出

根据可行性研究报告，管理及其他费用包括销售费、营业费、宣传费、差旅费、劳动保险费、职工教育费、业务招待费、低值易耗品购置费等费用，管理及其他费用前五年包含销售收费、营业费及宣传费等销售成本按年经营收入的 6%计提，五年后按 3%计提。债券存续期内本项目所产生的管理及其他费支出合计为 1,510.14 万元。

4.税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、土地增值税、所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：1.不动产租赁收入增值税税率取 9%；2.增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%；3.所得税税率为 25%；4.无税收优惠。本项目因建设期留抵进项增值税已完全能够抵扣运营期增值税销项税，故运营期内无需缴纳增值税，债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为 0 万元。

综上所述，本项目在债券存续期内预期总成本合计为 2,579.73 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

年份	外购燃料及动力费	工资福利费	管理及其他费	税费支出	当年总成本
2024 年	-	-	-	-	-
2025 年	-	-	-	-	-

年份	外购燃料及动力费	工资福利费	管理及其他费	税费支出	当年总成本
2026 年	18.31	35.00	508.90	-	562.21
2027 年	18.31	35.00	438.11	-	491.42
2028 年	18.31	35.70	221.73	-	275.74
2029 年	18.31	35.70	149.87	-	203.88
2030 年	18.31	36.40	150.40	-	205.11
2031 年	18.31	36.40	2.83	-	57.54
2032 年	18.31	37.10	2.83	-	58.24
2033 年	18.31	37.10	2.83	-	58.24
2034 年	18.31	37.80	2.83	-	58.94
2035 年	18.31	37.80	2.83	-	58.94
2036 年	18.31	38.50	2.96	-	59.77
2037 年	18.31	38.50	2.96	-	59.77
2038 年	18.31	39.20	2.96	-	60.47
2039 年	18.31	39.20	2.96	-	60.47
2040 年	18.31	39.90	2.96	-	61.17
2041 年	18.31	39.90	2.97	-	61.18
2042 年	18.31	40.60	3.07	-	61.98
2043 年	18.31	40.60	3.07	-	61.98
2044 年	18.31	41.30	3.07	-	62.68
合计	347.89	721.70	1,510.14	0.00	2,579.73

（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，广西宜配工贸有限责任公司棚户区（危旧房）改造项目（第一期）预期总收入为 25,843.16 万元，预期总成本为 2,579.73 万元，项目总收益为 23,263.43 万元。

2.项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 18,150.4 万元，其中专项债券融资本息总额为 18,150.4 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			项目中债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
10,000.00	8,150.40	18,150.40	-	-	-	18,150.40

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 1.28 倍，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
广西宜配工贸有限责任公司棚户区（危旧房）改造项目（第一期）	23,263.43	18,150.40	1.28
合计	**23,263.43**	**18,150.40**	**1.28**

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	1.21	1.28	1.35
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.29	1.28	1.27

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 1.21 倍，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 1.27 倍，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

工程风险指因设计方案、工程地质、水文地质、施工与工期等存在的各种不确定性给项目带来的风险。尽管项目建设所在地的地质水文稳定，但由于项目工程建设期较长，项目的某些费用支出较难准确把握，因此，项目建设具有一定的工程风险。工程风险对本项目而言属于较低程度的风险。

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

本项目主管部门是河池市人民政府国有资产监督管理委员会以及河池市宜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广西宜配工贸有限责任公司棚户区（危旧房）改造项目（第一期）建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡

方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

（此页无正文，为《2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十二期）广西宜配工贸有限责任公司棚户区（危旧房）改造项目（第一期）实施方案》之盖章页）

河池市宜州区财政局　　广西宜配工贸有限责任公司

2024年9月11日　　2024年9月11日

2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十二期）项目实施方案

来宾市财政局

2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十二期）武宣县城中村改造（湖畔华庭A区)项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

武宣县城中村改造（湖畔华庭A区）项目专项债券计划发行规模41,800万元，共发行四期。首期于2019年2月发行15,000万元，发行期限7年，发行利率3.34%。二期于2020年7月发行10,000万元，发行期限15年，发行利率3.67%。三期（本期）计划于2024年9月发行5,500万元，四期计划于2025年发行11,300万元，发行期限均为20年，测算利率4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息，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）武宣县简介。

武宣，又称仙城，位于广西壮族自治区中部，来宾市东南部，东邻桂平市，南靠贵港市，西接来宾市，北连柳州市，柳江河与红水河在金鸡乡交汇后称黔江河，该河从县境腹地穿过，是珠江源头之一，千吨的船舶可以长年通航。全县水陆交通条件便利，是桂中地区的交通枢纽中心。武宣县辖10个乡镇，142

个村民委，6个居委会，2个区直单位。人口总数41.58万，有壮、苗、侗等少数民族26.83万人。武宣县地处北回归线上，属于亚热带气候区，是一个气候温和、光照充足、土地肥沃、资源丰富、环境宜人的好地方，拥有丰富的农业资源、矿产资源、旅游资源。全县共有233万亩土地用于农、林、牧、渔业生产。县境内蕴藏铅、锌、石灰石、铁、锰、重晶石、滑石、白云石、方解石、页岩石、草化石等丰富的矿产资源；有百崖大峡谷、八仙天池、犀牛岩、五马拦江、武宣文庙等一批著名的风景旅游景点。

（二）武宣县财政收支情况。

2021至2023年，武宣县本级实现一般公共预算收入分别为7.54亿元、8.26亿元和9.47亿元；一般公共预算支出分别为34.88亿元、32.94亿元和35.30亿元。政府性基金收入分别为5.67亿元、8.06亿元和3.58亿元；政府性基金支出分别为5.07亿元、15.41亿元和13.30亿元。

表2-1 武宣县2021-2023年财政收支情况表

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	7.54	8.26	9.47
一般公共预算支出	34.88	32.94	35.30
政府性基金收入	5.67	8.06	3.58
其中：国有土地使用权出让收入	5.44	5.54	3.08
政府性基金支出	5.07	15.41	13.30
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	2.54	4.88	1.81

（三）项目情况。

1. 项目名称：武宣县城中村改造（湖畔华庭A区）项目。

2. 项目业主：武宣县万融国有资产运营管理有限公司。

3. 建设地点：武宣县城东新区。

（四）项目业主介绍。

武宣县万融国有资产运营管理有限公司（以下简称国资公司），是武宣县直属国有企业广西仙城投资发展集团有限公司下属二级全资子公司，注册资本金18314.19万元，成立于2016年11月1日。公司经营范围包括：国有资产管理；土地、设备、房屋租赁服务；资产、不良金融债务的收购及处置；企业改制、产权交易咨询及代理；企事业单位改制中的资产管理和处置；土地（含宅基地）、标准厂房、棚改房收储、投资、开发及经营管理；高新技术、能源项目投资；开发规划区内居民和企业的资产、设施收储；物业管理；受委托代理国有资产收益、收缴业务；对公共文化、教育、卫生、体育、城乡基础设施的投资、开发、建设；提供福利、社会保障服务；代理记账业务服务；建筑钢架、建筑材料、机械设备销售、租赁等。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设1#、2#、3#、5#、6#住宅、商铺及配套建筑，总建筑面积168247.30平方米，其中商铺建筑面13736.55m²，住宅建筑面积128248.10m²，公共配套用房建筑面积400.25m²。

本期专项债券资金主要用于建设武宣县城中村改造（湖畔

华庭A区)项目专项债券资金主要用于建设1#、2#、3#、5#、6#住宅、商铺及配套建筑,,包括主体建筑工程、装饰装修工程、给排水工程、照明工程、消防工程、室外给排水、供电、消防等配套附属工程。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	本项目的建设有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，是加快武宣县城镇化进程的需要、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	1.通过建设内容、投资、财务分析，本项目贷款额度适中，在生产期内可满足还款需求，投资回收期大于社会平均水平，经济上是可行的； 2.存在项目运营风险点，因发生政策调整或项目运营不善导致项目收益与预期产生偏差。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目符合《广西壮族自治区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》、《来宾市城市总体规划》(2017-2035)、《自治区住房城乡建设厅关于提前下达2018年棚户区（危旧房）改造项目建设计划的通知》等要求，由武宣县万融国有资产运营管理有限公司作为项目业主，全过程掌控项目的规划、设计、融资、实施和运营，项目全生命周期的权责前后一致，整合程度高，建设投资实施方式符合相关规定。
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	资金筹措方式为申请地方政府专项债券、业主自筹等。申请地方政府债券与业主自筹是建设项目最常规的项目资金来源方式，在对同类型项目情况进行调查后可知这是较为稳妥且常见的资金来源结构。
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房屋销售、商铺销售、停车位销售、物业收入、地块出让收入等。本项目收入测算是在结合当地实际情况进行的，因此收入来源合理，且收入数据具有真实性。
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。

棚户区改造涉及的安置房，基础设施等建设工作，能够为

国民经济重要方面的建筑业及其配套上下游产业提供很好的发展机遇。另一方面，棚户区改造工作能较好的解决武宣县发展过程中面临的一些突出矛盾，例如通过优化城市空间环境和完善基础设施配套，改善城市形象，提升土地价值，为武宣县可持续，集约式发展创造条件。

（二）社会效益。

武宣县面临的区域发展不平衡等主要问题及随之而来的社会分化与矛盾，多是由于在过去一个特定的历史时期爆炸式、粗放式发展造成的。这一问题的典型反映，如城中村、棚户区等，普遍面临着房屋质量差、基础设施少、住房面积低，公共服务弱等问题，与邻近城市建成区的反差非常明显，由此带来的社会分化和社会矛盾也愈发凸显。通过政府大力推动的棚户区改造工作，棚户区居民的生存环境、生活质量得到明显提升的同时，区域平衡发展带来的新的社会交融的机会，也会为新时期的城市发展注入新的动力，使之获得一种持续的自我完善的机制。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据武宣县发展和改革局《武宣县发展和改革局关于武宣县城中村改造（湖畔华庭A区）项目初步设计的批复》（武发改复〔2022〕138号），本项目总投资估算56,051.16万元。

项目投资详细构成情况如下表:

单位：人民币万元

序号	项目类型	金额	占总投资比例
1	工程费用	47,885.75	85.43%
2	建设工程其他费用	2,692.83	4.80%
3	预备费	1,364.84	2.43%
4	银行利息	4,107.74	7.34%
项目总投资		56,051.16	100%

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

武宣县城中村改造（湖畔华庭A区）项目总投资56,051.16万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金11,451.16万元，资金来源为业主自筹和上级资金，占比20.43%；

（2）专项债券资金41,800.00万元，占比74.57%，其中已发行25,000万元，本次拟发行5,500万元。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）其他融资资金2,800.00万元，占比5%。

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	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	11,451.16			
专项债券融资	15,000.00	10,000.00	5,500.00	11,300.00
其他融资	2,800.00			
合计	29,251.16	10,000.00	5,500.00	11,300.00

2.项目实施计划

项目计划建设周期为54个月，已于2020年9月开工建设，预计于2025年3月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2019年	2020年	2024年	2025年
合计	29,251.16	10,000.00	5,500.00	11,300.00

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2025年为起始年测算。项目主要收入来源于房屋销售收入、商铺销售收入、机动车停车位销售收入、地块收入、物业费收入。

1.房屋销售收入

根据《武宣县发展和改革局关于武宣县城中村改造（湖畔华庭A区)项目初步设计的批复》（武发改复〔2022〕138号），项目建设住宅1,331套，面积124,781.20平方米，其中：安置住宅608套，面积75,702.74平方米；市场化销售住宅723套，面积49,078.46平方米。项目进入安置和可预售的阶段，第1年的安置率和销售率按40%，第2年安置率和销售率按30%，第3年安置率和销售率按30%。根据武宣县房产管理所2024年6月份商品房销售均价统计数据，武宣县住宅销售均价为4125.90元/平方米，参照上述销售均价，考虑本项目是棚改项目及区位优势，本项目住宅价格定价3,800元/平方米。债券存续期内本项目所产生的安置住宅收入28,767.04万，市场化住宅销售收入18,649.82万元，合计约为47,416.86万元。

2.商铺销售收入

根据《武宣县发展和改革局关于武宣县城中村改造（湖畔华庭A区）项目初步设计的批复》（武发改复〔2022〕138号），项目建设商铺面积15,126.55平方米。项目进入可预售的阶段，第1年的销售率按40%,第2年销售率按30%，第3年销售率按30%。根据武宣县房产管理所2024年6月份商品房销售均价统计数据，武宣县商铺销售均价为13,062元/平方米，参照上述销售均价，考虑本项目是棚改项目及区位优势，本项目商铺价格定价11,000元/平方米。债券存续期内本项目所产生的商铺销售收入合计约为16,639.20万元。

3.机动车停车位收入

根据项目的可行性研究报告，项目建设机动车停车数为622个。项目进入可预售的阶段，第1年的销售率按40%,第2年销售率按30%，第3年销售率按30%。根据武宣县商品房市场销售停车价格，武宣县机动车停车销售价为40,000至60,000元一个，参照上述销售定价，考虑本项目是棚改项目及区位优势，本项目机动车停车位定价50,000元/个。债券存续期内本项目所产生的机动车车位销售收入合计约为3,110.00万元。

4.地块收入

项目建成后可出让地块约229.25亩。本次测算按出让地块150亩计，第1年出让率按40%,第2年出让率按30%，第3年出让率按30%。根据项目对应征拆区域为县城基准地价三级范围内，估

算地价约为180万元/亩。债券存续期内本项目所产生的地块收入合计约为27,000.00万元。

5.物业费收入

根据《武宣县发展和改革局关于武宣县城中村改造（湖畔华庭A区）项目初步设计的批复》（武发改复〔2022〕138号），项目建设住宅面积124,781.2平方米，商铺面积15,126.55平方米。进入运营期后，第一年入住率按60%，第二年入住率按80%，第三年及以后年度入住率按90%。根据网站查询可知，武宣县住宅物业费标准在1-1.5元/平方米/月，如武宣裕达·仙湖壹号物业费为1.5元/平方米/月、武宣裕达·湖畔银邸物业费为1.5元/平方米/月、武宣碧桂园物业费为1.25元/平方米/月、武宣书香苑物业费为1元/平方米/月。本项目物业管理费按1.5元/平方米/月计算。根据广西壮族自治区统计局公布数据，2018-2022年来宾市居民消费价格上涨幅度分别为1.9%、4.2%、2%、0.5%、1.4%，5年平均涨幅为2%。本项目物业费定价年增长率设定为2%。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为5,405.79万元。

综上所述，该项目政府专项债券存续期内本项目的收入合计约为99,571.85万元。

项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	房屋销售收入	商铺销售收入	机动车停车位收入	地块收入	物业费收入	当年总收入
2025年	18,966.74	6,655.68	1,244.00	10,800.00	151.10	37,817.52

时间	房屋销售收入	商铺销售收入	机动车停车位收入	地块收入	物业费收入	当年总收入
2026年	14,225.06	4,991.76	933.00	8,100.00	205.50	28,455.32
2027年	14,225.06	4,991.76	933.00	8,100.00	235.81	28,485.63
2028年					240.52	240.52
2029年					245.33	245.33
2030年					250.24	250.24
2031年					255.25	255.25
2032年					260.35	260.35
2033年					265.56	265.56
2034年					270.87	270.87
2035年					276.29	276.29
2036年					281.81	281.81
2037年					287.45	287.45
2038年					293.20	293.20
2039年					299.06	299.06
2040年					305.04	305.04
2041年					311.14	311.14
2042年					317.37	317.37
2043年					323.71	323.71
2044年					330.19	330.19
合计	47,416.86	16,639.20	3,110.00	27,000.00	5,405.79	99,571.85

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利支出、管理维护费用、税费支出。具体测算依据如下：

1.工资福利支出

本项目销售期拟组建15人的管理及销售部门，参考广西壮族自治区统计局公布的2018-2022年统计年鉴，来宾市城镇单位从业人员人均工资及福利为7.30万元/年，年均增长率5.49%。本项目进入运营期后的3年度即2025年人员工资及福利按8万元/人/年计算，年增长率按照5.5%测算。本项目需配置物业管理人员10人，属于基层管理人员，根据目前武宣物业从业人员工资

水平按人均3.6万元/年，年增长率5%测算，则债券存续期内产生的工资福利支出合计约为 1,570.53 万元。

2.管理维护费用

管理维护费用包括日常办公费、差旅费、招待费、维修费等开支，按营业收入的1%估算，债券存续期内本项目所产生的管理维护费用合计约为995.71万元。

3.税费

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、附加税、印花税、所得税等，按现行国家有关法规，各项税费的计取标准如下：

（1）不动产销售收入增值税税率9%，物业服务费收入增值税税率6%；

（2）增值税附加税城市维护建设税5%、教育费附加3%和地方教育附加费2%；

（3）印花税税率1‰；

（4）所得税税率25%。

债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为3,406.03万元。

综上所述，本期政府专项债券存续期内本项目的支出合计约为5,972.27万元。

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	管理维护费用	税费	当年总成本
2025年	156.00	378.18	579.08	1,113.26
2026年	164.40	284.55	504.87	953.82

时间	工资福利支出	管理维护费用	税费	当年总成本
2027年	173.25	284.86	2,022.38	2,480.49
2028年	41.67	2.41	14.97	59.05
2029年	43.76	2.45	15.28	61.49
2030年	45.95	2.50	15.57	64.02
2031年	48.24	2.55	15.89	66.68
2032年	50.66	2.60	16.21	69.47
2033年	53.19	2.66	16.53	72.38
2034年	55.85	2.71	16.87	75.43
2035年	58.64	2.76	17.20	78.60
2036年	61.57	2.82	17.55	81.94
2037年	64.65	2.87	17.90	85.42
2038年	67.88	2.93	18.26	89.07
2039年	71.28	2.99	18.63	92.90
2040年	74.84	3.05	19.00	96.89
2041年	78.58	3.11	19.37	101.06
2042年	82.51	3.17	19.76	105.44
2043年	86.64	3.24	20.16	110.04
2044年	90.97	3.30	20.55	114.82
合计	1,570.53	995.71	3,406.03	5,972.27

（三）项目融资平衡情况测算。

1.项目总收益

债券存续期内，武宣县城中村改造（湖畔华庭A区）项目预期总收入为99,571.85万元，预期总成本为5,972.27万元，项目总收益为93,599.58万元。

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68,851.30万元，其中专项债券融资本息为64,420.00万元，其他债务融资本息金额为4,431.30万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券			其他债务融资			项目总债务融资本息
债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
41,800.00	22,620.00	64,420.00	2,800.00	1,631.30	4,431.30	68,851.30

3.融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.36。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
武宣县城中村改造（湖畔华庭A区）项目	93,599.58	68,851.30	1.36
合计	93,599.58	68,851.30	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	1.43
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.36	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

本项目主管部门是武宣县住房和城乡建设局以及武宣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武宣县城中村改造（湖畔华庭A区）项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的

衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

武宣县财政局　　武宣县万融国有资产运营管理有限公司

2024年9月12日　　2024年9月12日

2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十二期）崇左市棚户区改造项目实施方案

崇左市财政局

2024年9月11日

2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（二十二期）扶绥县城市棚户区改造项目六期（城南片区）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

扶绥县城市棚户区改造项目六期（城南片区）项目专项债券计划发行规模108,000万元，共发行六期。首期18,000万元已于2019年发行，债券发行期限10年，发行利率为3.77%；二期已于2020年发行10,000万元，债券发行期限15年，发行利率为3.67%；三期已于2022年2月发行24,000万元，债券发行期限20年发行利率为3.32%；四期已于2022年发行24,000万元，发行期限为20年，测算利率为3.37%；五期（本期）2024年9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%；六期计划于2025年发行30,300万元，发行期限为20年，测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日后第二个工作日起开始计息，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）扶绥县简介。

扶绥县隶属广西壮族自治区崇左市，位于广西壮族自治区西南部，南宁市西面，崇左市东部。有湘桂铁路、南宁至崇左高铁，南宁至友谊关高速公路、崇左至钦州高速公路、南宁沙井至吴圩高速公路、南宁吴圩至隆安高速公路，322、359国道，212、215、311省道和左江过境。全县行政区域面积2841平方公里。2023年，全县辖3个乡、8个镇、118个村委会、18个社区居委会、765个自然村。2023年末，全县总人口45.69万。

扶绥县是广西首府后花园，中国最佳养生休闲旅游名县，素有中国长寿之乡、中国乐养之乡、中国恐龙之乡、中国白头叶猴之乡、中国甘蔗之乡的美誉。先后荣获广西经济发展十佳县、广西科学发展进步县、中国最佳养生休闲旅游名县、中国最具投资潜力中小城市百强县市等一系列荣誉称号。

扶绥县紧邻南宁吴圩国际机场，地处南宁半小时经济圈、北部湾经济区、西江经济带和桂西资源富集区交汇点，交通便捷，具有近首府、近机场、近边境、可半小时进城、半小时飞天、一小时出海、一小时出国；沿左江、沿铁路、沿高速公路的“三近三沿”优势。

扶绥县拥有设施配套良好中国—东盟南宁空港扶绥经济区、广西中国—东盟青年产业园、广西山圩产业园三大产业园区，园区内道路四通八达，通讯、供水、供电、供气、排水、排污和学

校、医院、公园等其他设施逐步完善，园区发展实现了大突破、大变样，呈现出园区蓬勃发展的新形象、新气象。三大产业园区落户各类企业近千家。

（二）扶绥县财政收支情况。

2021年至2023年，扶绥县本级实现一般公共预算收入分别为10.03亿元、8.1亿元和10.05亿元；一般公共预算支出分别为42亿元、32.95亿元和35.94亿元。政府性基金预算收入分别为38.37亿元、9.34亿元和7.49亿元；政府性基金预算支出分别为31.34亿元、19.41亿元和15.12亿元。

扶绥县2021-2023年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	10.3	8.10	10.05
一般公共预算支出	42.00	32.95	35.94
政府性基金收入	38.37	9.34	7.49
其中：国有土地使用权出让收入	37.12	8.04	5.65
政府性基金支出	31.34	19.41	15.12
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	23.17	5.85	2.08

（三）项目情况。

1.项目名称：扶绥县城市棚户区改造项目六期（城南片区）。

2.项目业主：广西空港投资开发有限责任公司。

3.建设地点：扶绥县城南新区。

（四）项目业主介绍。

广西空港投资开发有限责任公司是经县人民政府批准，由扶绥县国有资产投资经营管理中心及广西扶绥县城市开发投资有限公司共同出资成立的国有公司，注册资本金3.5亿元。公司作为独立的法人实体和竞争主体，按照现代企业制度要求规范运作，自主经营，自负盈亏，创新投融资体制，搭建建设融资平台拓宽融资渠道和途径，使各县建设投资主体多元化、运行管理市场化，达到政府引导、社会参与、多元投资、市场运作的目的。公司设董事会、监事会、经理层及行政管理部、财务部、资产经营管理部、投融资部、工程部等职能部门。经营范围包括投资建设基础设施；土地、房地产开发经营；物业管理；房屋、商铺摊位、建筑机械设备、汽车租赁服务；仓储服务；企事业投资信息咨询服务；广告制作、策划、发布；建筑材料销售；农业、林业项目投资等。

（五）项目建设内容。

项目拟规划总用地面积约为163939.45平方米（合245.909亩），拟新建棚户区改造安置房4223套，新建总建筑面积约为723129.61平方米，其中地上总建筑面积585473.05平方米，地下建筑面积137656.56平方米，主要建设内容包括住宅、配套公建用房及地下室的建安工程、设备购置以及室外给排水、电气、道路铺装等附属工程。

本期专项债券资金主要用于建设地下室砌筑工程，防火门框安装，水电消防安装等以及主楼主体结构封顶、砌筑、抹灰、外墙涂料、门窗框、玻璃安装、水电消防安装。

（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	项目建成可以完善社会保障体系，推进扶绥县的新型城镇化进程，是改善民生的重大举措
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	收益覆盖债券本息倍数是在利息赚取倍数计算与分析的基础上，进一步考虑债务本金和可用于偿还本金的固定资产折旧而计算的反映偿债能力的指标，至少应该大于 1 才表明有偿付本息的能力。根据项目收益覆盖债券本息倍数公式，得出项目本息覆盖倍数为 1.61，说明本项目具有较强的偿付专项债本息能力。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目已列入自治区棚户区改造项目计划与国家棚改计划。项目获得扶绥县发展和改革局审批的立项、可研批复等文件，已获得土地权属证明、施工许可证等，建设投资实施方式合规。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	项目资本金 121,563.57 万元，资金来源为业主自筹，占比 52.95%；专项债券资金为 108000 万元，占比 47.05%。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目收支预测以 2026 年为起始年测算。参照项目可行性研究报告测算，项目主要收入来源于土地出让收入、房屋销售收入、停车位销售收入、停车位出租收入、物业管理费收入和其它收入。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	拟新建棚户区改造住房 3237 套，配套其余住房 986 套，主要建设内容包括住宅、配套公建用房及地下室的建安工程，设备购置以及室外给排水、电气、道路铺装等附属工程。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

形成商圈，带动周边产业发展。该项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，在有效解决居民住房问题的

同时。容易出现大商圈，促进项目周边学校、餐饮、住宿、交通、商业、体育等相关产业的开发。

促进就业，推动第三产业发展。本项目实施后，将拉动当地的经济发展，为周边地区经济的全面振兴和长远发展做出重要贡献，是加快城市化进程的必然要求。项目的实施，除了可以帮助棚改户群众就近就业，提高收入，也可导入大量外来人口来就业，对缓解项目区域社会就业压力有一定积极作用，还可促进周边土地价值得到提高。并推动扶绥县第三产业的发展，增加当地税收。

（二）社会效益。

首先，解决了群众的现实困难。棚户区的居民大多数无力改善居住状况。棚户区改造利用廉租房等形式，改变了棚户区居民的居住条件，使棚户区居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，改变了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。

其次，改变了城市的面貌，体现了人与环境的和谐发展。棚户区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。因此，棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，而

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。

再次，化解了社会的矛盾，促进了社会稳定。棚户区居住混乱、管理困难、生活贫困使这里成为犯罪的多发地区，人与人之间的关系也比较紧张，冲突不断，成为资源型城市转型过程中社会稳定的隐患。棚户区的改造，变无序为有序，不仅使棚户区群众的生存环境发生了巨大的变化，更方便了对于小区的管理，遏制犯罪的产生；人人有其屋，缓和了群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据扶绥县发展和改革局《关于扶绥县城市棚户区改造项目六期(城南片区)项目可行性研究报告的批复》（扶发改字〔2018〕106号），本项目总投资为229563.57万元。

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	173,039.23	75.38%
2	建设工程其他费用	32,946.07	14.35%
3	预备费	10,299.27	4.49%
4	建设期利息	13,279.00	5.78%
项目总投资		**229,563.57**	**100%**

（二）资金筹措方案。

1.资金来源

扶绥县城市棚户区改造项目六期(城南片区)项目总投资229,563.57万元。项目资金来源如下:

(1)不含专项债券的项目资本金121,563.57万元，资金来源为业主自筹，占比52.95%;

(2)专项债券资金108,000万元，占比47.05%，其中已发行76,000万元，本次拟发行1,700万元，2025年计划发行30,300万元。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。

项目资金筹措计划如下表所示:

单位：人民币万元

类别	2019年及以前	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	1,389.00	32,636.76	10,973.78	12,564.03	19,000.00	25,000.00	20,000.00
专项债券融资	18,000.00	10,000.00	-	48,000.00	-	1,700.00	30,300.00
其他债务融资	-	-	-	-	-	-	-
合计	**19,389.00**	**42,636.76**	**10,973.78**	**60,564.03**	**19,000.00**	**26,700.00**	**50,300.00**

2.项目实施计划

项目计划建设周期为76个月，已于2019年9月开工建设，预计于2025年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2019年及以前	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
项目建设	19,389.00	42,636.76	10,973.78	60,564.03	19,000.00	26,700.00	50,300.00

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2026年为起始年测算。项目主要收入来源于安置住房出售收入、其余住房出售收入、配套铺面出售收入、地下室车位出售收入、地下及地面停车场出租收入、物业管理费收入、其他收入（公共服务设施租赁）、土地出让收入。

1.安置住房、其余住房、配套铺面出售收入

根据可行性研究报告内容，并结合周边房屋销售均价进行测算。安置住房按照实际安置户数出售，即总建筑面积为412272.00平方米，定价为4370元/平方米；其余住房总建筑面积为95742.91平方米，定价为5000元/平方米；配套铺面总建筑面积为19387.45平方米，定价为11000元/平方米。预计项目建成后房屋分三年销售完毕，销售比例分别为50%、30%、20%。债券存续期内，本项目所产生的房屋销售收入合计约为249,360.52万元。

2.地下室车位出售收入

根据可行性研究报告内容，拟将80%的地下室车位（即3400个）售出，并结合周边停车位销售均价进行测算，预计项目建成后停车位分三年销售完毕，销售比例分别为50%、30%、20%。债券存续期内，本项目所产生的停车位销售收入合计约为25,500.00万元。

3.地下及地面停车场出租收入

根据可行性研究报告内容，并结合（扶发改价格〔2024]3号）价格进行测算，本项地下室车位出租定价为180元/月，地面车位出租定价为100元/月，此后每五年上涨3%，根据可行性研究报告地下室总车位为4250个，地面总车位为400个，拟将20%的地下室车位（即850个）及地面全部车位出租，进入运营期后，第1年负荷率为60%，第2年负荷率为80%，第3年及以后负荷率为90%。本项目所产生的地下及地面停车场出租收入收入合计约为4,281.01万元

4.物业管理费收入

根据可行性研究报告内容，并结合并结合（扶发改价格〔2024〕3号）价格进行测算，安置住房及其余住房物业管理费定价为1.1元/m²·月，其余配套住房物业管理费定价为1.5元/m²·月，此后每五年上涨3%，可物业管理面积为527402.36平方米，预计第1年负荷率为50%，第2年负荷率为80%，第3年及以后负荷率为100%。债券存续期内，本项目所产生的物业管理费收入合计约为14,263.41万元。

5.其他收入（公共服务设施租赁收入）

根据可行性研究报告内容，并结合周边室外活动及广告平均收入均价进行测算，公共服务设施租赁定价为60万元/年，此后每五年上涨3%，预计第1年负荷率为60%，第2年负荷率为80%，第3年及以后负荷率为95%。债券存续期内，本项目所产生的其他收入合计约为1,162.35万元。

6. 土地出让收入

根据可行性研究报告内容及土地出让计划等相关材料进行核算，土地出让地价为 220 万元/亩，按土地收入的 30%计取。债券存续期内，本项目所产生的土地出让（腾空土地）收入合计约为 33,000.00 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 327,567.29 万元。项目每年预期收入情况如下表:

单位：人民币万元

时间	安置住房、其余住房、配套铺面出售	地下室车位出售收入	地下及地面停车场出租收入	物业管理费收入	其他收入（公共服务设施租赁收入）	土地出让收入	当年总收入
2026 年	124,680.26	12,750.00	138.96	352.74	36.00	33,000.00	170,957.96
2027 年	74,808.16	7,650.00	185.28	564.38	48.00	-	83,255.82
2028 年	49,872.10	5,100.00	221.94	705.48	57.00	-	55,956.52
2029 年	-	-	208.44	705.48	57.00	-	970.92
2030 年	-	-	208.44	705.48	57.00	-	970.92
2031 年	-	-	214.69	726.64	58.71	-	1,000.04
2032 年	-	-	214.69	726.64	58.71	-	1,000.04
2033 年	-	-	214.69	726.64	58.71	-	1,000.04
2034 年	-	-	214.69	726.64	58.71	-	1,000.04
2035 年	-	-	214.69	726.64	58.71	-	1,000.04
2035 年	-	-	221.13	748.44	60.47	-	1,030.04
2037 年	-	-	221.13	748.44	60.47	-	1,030.04
2038 年	-	-	221.13	748.44	60.47	-	1,030.04
2039 年	-	-	221.13	748.44	60.47	-	1,030.04
2040 年	-	-	221.13	748.44	60.47	-	1,030.04
2041 年	-	-	227.77	770.89	62.29	-	1,060.95
2042 年	-	-	227.77	770.89	62.29	-	1,060.95
2043 年	-	-	227.77	770.89	62.29	-	1,060.95
2044 年	-	-	227.77	770.89	62.29	-	1,060.95
2045 年	-	-	227.77	770.89	62.29	-	1,060.95
合计	**249,360.52**	**25,500.00**	**4,281.01**	**14,263.41**	**1,162.35**	**33,000.00**	**327,567.29**

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为销售费、职工薪酬、动力材料、维护修理费用和税金及附加。

具体测算依据如下:

1.销售费

用于支付项目建成后销售推广、招商招租期间产生的推广宣传费用，参考同类型项目水平，以销售收入1%计取，建成后三年内分别按销售份额50%、30%、20%分摊。合计应支付3,078.60万元。

2.职工薪酬

项目共有经营管理及运营维护人员30人，管理层8人工资及福利按4.8万元/人/年计算，员工设置22人工资及福利按3.84万元/人/年计算，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2,643.00万元。

3.动力材料

本项目出售部分水电费用由各户自行承担，本次预测只考虑物业管理用房、社区服务用房、文化活动站、公共厕所、室外照明、室外绿化等附属部分的水电费用。满负荷运转时，年用预估电量100.28万kWh，崇左地区用电价为0.75元／kWh，年均支出75.21万元；年用水量19.14万吨，崇左地区水价为3.99元／m^3，年均支出76.37万元。考虑项目有未预计用量，本项目进入运营期后的首个年度即2026年水电按151.58万元/年计算。以

上支出测算时，每五年支出增长率均按照 3%测算。债券存续期内本项目所产生的动力材料费合计约为 3,170.75 万元。

4.维护修理费用

项目运营期间，售出部分的维护修理费用基本由各户自行承担，本预测只考虑室外配套设施等附属建筑部分的维护修理费用，预计年需约 50 万元。债券存续期内本项目所产生的修理费合计约为 1,000.00 万元。

5.税金及附加

根据国家现行税法规定，本项目增值税税率按 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 2%计算，土地增值税按 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 35,763.77 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 45,656.12 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	销售费成本	职工薪酬成本	动力材料	维护修理费用	税金及附加	当年总成本
2026 年	1,539.30	122.88	151.58	50.00	22,923.58	24,787.34
2027 年	923.58	122.88	151.58	50.00	7,299.60	8,547.64
2028 年	615.72	122.88	151.58	50.00	4,629.37	5,569.55
2029 年	-	122.88	151.58	50.00	50.86	375.32
2030 年	-	122.88	151.58	50.00	50.86	375.32
2031 年	-	131.26	156.13	50.00	52.38	389.77
2032 年	-	131.26	156.13	50.00	52.38	389.77
2033 年	-	131.26	156.13	50.00	52.38	389.77
2034 年	-	131.26	156.13	50.00	52.38	389.77
2035 年	-	131.26	156.13	50.00	52.38	389.77
2035 年	-	135.20	160.81	50.00	53.95	399.96

2037 年	-	135.20	160.81	50.00	53.95	399.96
2038 年	-	135.20	160.81	50.00	53.95	399.96
2039 年	-	135.20	160.81	50.00	53.95	399.96
2040 年	-	135.20	160.81	50.00	53.95	399.96
2041 年	-	139.26	165.63	50.00	55.57	410.46
2042 年	-	139.26	165.63	50.00	55.57	410.46
2043 年	-	139.26	165.63	50.00	55.57	410.46
2044 年	-	139.26	165.63	50.00	55.57	410.46
2045 年	-	139.26	165.63	50.00	55.57	410.46
合计	**3,078.60**	**2,643.00**	**3,170.75**	**1,000.00**	**35,763.77**	**45,656.12**

（三）项目融资平衡情况测算。

专项债券存续期内，扶绥县城市棚户区改造项目六期（城南片区）项目预期总收入为 327,567.29 万元，预期总成本为 45,656.12 万元，项目总收益为 281,911.17 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 175,111.8 万元，其中专项债券融资本息为 175,111.8 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**	
108,000.00	67111.80	175,111.80	0	0	0	175,111.80

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 1.61。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
绥县城市棚户区改造项目六期（城南片区）	281,911.17	175,111.80	1.61
合计	281,911.17	175,111.80	1.61

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	1.52	1.61	1.70
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.62	1.61	1.60

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1.52,能通过压力测试。当整个项目的成本上升5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为1.60，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

本项目主管部门是扶绥县住房和城乡建设局。

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扶绥县城市棚户区改造项目六期（城南片区）项目建设任务、成本等因素，建立本地区试点发行专项债券项目库，做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

扶绥县财政局

2024 年 9 月 11 日

广西空港投资开发有限责任公司

2024 年 9 月 11 日