

2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（十八期）
桂林市棚户区改造
项目实施方案



2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2024年广西壮族自治区 政府专项债券（十八期）资源县资源镇 城中村棚户区改造项目 实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

资源县资源镇城中村棚户区改造项目专项债券计划发行规模 21,200 万元，共发行四期。首期 6,400 万元已于 2019 年 5 月发行，债券发行期限 10 年，发行利率为 3.77%。二期已于 2020 年 8 月发行 5,000 万元，债券发行期限 15 年，发行利率为 3.67%。三期已于 2022 年 2 月发行 3,600 万元，债券发行期限 20 年，发行利率为 3.32%。四期已于 2022 年 5 月发行 3,200 万元，债券发行期限 20 年，发行利率为 3.32%。五期（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）资源县简介。

资源县总人口数 18.1 万，总面积 1,961.14 平方公里，辖资

源县、中锋镇、梅溪镇、瓜里乡、车田苗族乡、两水苗族乡、河口瑶族乡等 3 镇 4 乡共 74 个村委会，是一个少数民族聚居县。资源县位于广西壮族自治区东北部越城岭山脉腹地，是广西的北大门，属桂林市管辖，距桂林市 98 千米。东面、南面、西南面分别与全州县、兴安县、龙胜县毗邻，西面、北面分别与湖南省城步苗族自治县、新宁县交界。境内有华南第一高峰猫儿山，是长江水系和珠江水系的发源地之一。

（二）资源县财政收支情况。

2021 年至 2023 年，资源县实现一般公共预算收入分别为 1.46 亿元、1.47 亿元和 1.54 亿元；一般公共预算支出分别为 20.89 亿元、19.94 亿元和 20.5 亿元。政府性基金收入分别为 2.43 亿元、2.01 亿元和 0.46 亿元；政府性基金支出分别为 2.51 亿元、2.09 亿元和 5.2 亿元。

资源县 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	1.46	1.47	1.54
一般公共预算支出	20.89	19.94	20.50
政府性基金收入	2.43	2.01	0.46
其中：国有土地使用权出让收入	2.40	1.89	0.34
政府性基金支出	2.51	2.09	5.20
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	1.24	1.12	1.34

（三）项目情况。

1. 项目名称：资源县资源镇城中村棚户区改造项目。

2. 项目业主：资源县飞腾建设投资有限公司。

3. 建设地点：资源县资源镇集镇。

（四）项目业主介绍。

资源县飞腾建设投资有限公司经资源县人民政府批准，于2017年12月27日成立的国有独资公司，由资源县机关后勤服务中心履行出资人责任，注册资本为1,000万元，办公地址位于资源县资源镇城北资江明珠新城7栋1层6号商铺。该公司主要经营范围：一般项目：对基础设施建设的投资；负责棚户区改造；县、乡（镇）、村基础设施建设；工业、农业、林业、旅游业设施建设；房地产开发；负责融资、财政拨入和上级专项扶持资金用于资源县城乡生态城市建设；土地综合整治；房屋租赁。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设资源镇捉口、城北、城中、城西以及城南5个片区安置房。安置区总建筑面积164,880平方米，其中：安置住房建筑面积129,360平方米，公共服务设施建筑面积9,060平方米，不计容地下室建筑面积26,460平方米，设置机动车停车位980个。

本期专项债券资金主要用于建设资源镇捉口、城北安置房。新建安置房5栋，总建筑面积31,637平米及道路地面硬化、给排水、电力电讯、消防工程等公共基础配套设施。

（六）项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	项目建设是完善社会保障体系，推动社会稳定发展的需要；是关注民生、推进和谐社会建设的需要；是落实资源县棚户区（城中村）改造任务的需要；是资源县切实改善低收入家庭住房的需要。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	可行性：项目建成后可通过土地出让收入、配套房出租，商品房销售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。 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	项目获得资源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	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，详见资金筹措方案。 可行性、投向合理性：项目资金用于资源县资源镇城中村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及商铺销售收入等，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。

社会保障直接关系到百姓的切身利益，是全面建成小康社会，构建社会主义和谐社会的重要内容。社会保障问题是一个很重要的社会问题，也一直是全社会关注的热点问题，关系到民生及社会的稳定和发展。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。

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

项目投资详细构成情况如下表：

单位：人民币万元

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

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源

资源县资源镇城中村棚户区改造项目项目总投资 63,164.53 万元。

（1）不含专项债券的项目资本金 41,964.53 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 66.44%；

（2）专项债券资金 21,200 万元，占比 33.56%，其中已发行 18,200 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；

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
不含专项债券的项目资本金	41,964.53	5,600.00	1,824.57	5,839.96	1500.00	2,000.00	25,200.00
专项债券融资	21,200	6,400.00	5,000.00	-	6,800.00	-	3,000.00
其他债务融资	-	-	-	-	-	-	-
合计	63,164.53	12,000.00	6,824.57	5,839.96	8,300.00	2,000.00	28,200.00

2. 项目实施计划

项目建设总工期预计 64 个月，已于 2019 年 9 月开工建设，预计于 2024 年 12 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
项目建设	63,164.53	12,000.00	6,824.57	5,839.96	8,300.00	2,000.00	28,200.00

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 2025 年为起始年测算。项目主要收入来源于土地出让收入、房屋出售收入、门面房销售收入、停车位销售收入和广告牌收入等。

1. 土地出让收入

本项收入定价每平方米 1,587 元。确定主要依据：根据广西桂林资源县人民政府官方网站公布的《资源县人民政府关于公布实施资源县城镇土地定级与基准地价更新成果的通知》（资政发〔2023〕3 号），Ⅱ级住宅用地基准地价为 1,587 元/平方米，同时结合项目实际情况，项目所在地位于资源镇，所属二级区域，故按Ⅱ级住宅用地基准地价 1,587 元/平方米。本项收入付费规模总共为 77.11 亩，4 年出让完，每年出让 12,852 平方米。债券存续期内本项目所产生的土地出让收入合计约为 8,158.44 万元。

2. 房屋出售收入

资源县内楼盘的均价在每平方米 3,290 元左右，结合项目实际情况，以县内同类楼盘平均售价 3,290 元作为本项目的定价。本项收入 2025 年付费对象规模 11,690.25 平方米。确定主要依据：根据项目规划，拆迁户数 1,068 户，其中：980 户采用住房安置方式；88 户采用货币补偿方式。安置完 1,068 户，剩余可出售面积为 46,761 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 11,690.25 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 15,384.36 万元。

3. 门面房销售收入

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 7,739 元。本项收入付费对象规模总共 21,930 平方米，预计 4 年销售完成，每年销售 5,482.5 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 16,971.64 万元。

4. 停车位销售收入

本项收入定价每个车位 8 万元。本项收入 2025 年付费对象规模每年 220 个。确定主要依据：根据项目规划，地下设置 882 个地下停车位，预计在项目建成后 4 年完成出售，每年销售 220 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 7,056 万元。

5. 广告牌收入

本项收入定价每月每广告牌租金为 1.5 万元。根据项目规划，设置 8 个单面大型广告牌，第一年使用率为 50%，以后使用率增加 10%，第 4 年使用率到 80% 不再增长。债券存续期内本项目所产生的广告牌收入合计约为 2,102.4 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计 49,672.84 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	土地出让收入	房屋出售收入	门面房销售收入	停车位销售收入	广告牌收入	当年总收入
2025年	2,039.61	3,846.09	4,242.91	1,760.00	72.00	11,960.61
2026年	2,039.61	3,846.09	4,242.91	1,760.00	86.40	11,975.01
2027年	2,039.61	3,846.09	4,242.91	1,760.00	100.80	11,989.41
2028年	2,039.61	3,846.09	4,242.91	1,776.00	115.20	12,019.81
2029年	-	-	-	-	115.20	115.20
2030年	-	-	-	-	115.20	115.20
2031年	-	-	-	-	115.20	115.20
2032年	-	-	-	-	115.20	115.20
2033年	-	-	-	-	115.20	115.20
2034年	-	-	-	-	115.20	115.20
2035年	-	-	-	-	115.20	115.20
2036年	-	-	-	-	115.20	115.20
2037年	-	-	-	-	115.20	115.20
2038年	-	-	-	-	115.20	115.20
2039年	-	-	-	-	115.20	115.20
2040年	-	-	-	-	115.20	115.20
2041年	-	-	-	-	115.20	115.20
2042年	-	-	-	-	115.20	115.20
2043年	-	-	-	-	115.20	115.20
合计	8,158.44	15,384.36	16,971.64	7,056.00	2,102.40	49,672.84

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40人，其中15人为销售人员，主要在项

目建成后前 5 年，第 6 年开始不设销售人员，其他 25 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 年人员工资及福利接近 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 3,783.25 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，桂林地区非居民用水价为 2.2 元/吨，年均支出 0.32 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 94.35 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等支出合计约为 2,778.57 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，债券存续期内本项

目所产生的税费支出合计约为 2,174.5 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 8,830.67 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	动力材料支出	管理维护等支出	税费支出	当年总支出
2025 年	191.60	4.62	145.49	519.67	861.38
2026 年	199.60	4.62	146.29	520.42	870.93
2027 年	208.00	4.62	147.13	521.18	880.93
2028 年	216.80	4.62	148.01	522.78	892.21
2029 年	226.00	4.62	148.93	6.03	385.58
2030 年	147.25	4.88	141.05	6.03	299.21
2031 年	153.50	4.88	141.68	6.03	306.09
2032 年	160.00	4.88	142.33	6.03	313.24
2033 年	166.75	4.88	143.00	6.03	320.66
2034 年	173.75	4.88	143.70	6.03	328.36
2035 年	181.25	5.09	144.45	6.03	336.82
2036 年	189.00	5.09	145.23	6.03	345.35
2037 年	197.00	5.09	146.03	6.03	354.15
2038 年	205.50	5.09	146.88	6.03	363.50
2039 年	214.25	5.09	147.75	6.03	373.12
2040 年	223.50	5.35	148.68	6.03	383.56
2041 年	233.00	5.35	149.63	6.03	394.01
2042 年	243.00	5.35	150.63	6.03	405.01
2043 年	253.50	5.35	151.68	6.03	416.56
合计	3,783.25	94.35	2,778.57	2,174.50	8,830.67

（三）项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，资源县资源镇城中村棚户区改造项目预期总收入为 49,672.84 万元，预期总成本为 8,830.67 万元，项目总收益为 40,842.17 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 32,840.13 万元，其中专项债券融资本息为 32,840.13 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	
21,200.00	11,640.13	32,840.13	-	-	-	32,840.13

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
资源县资源镇城中村棚户区改造项目	40,842.17	32,840.13	1.24

4. 压力测试

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

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.26	1.24	1.23

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.17，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.23，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能够实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）

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

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

在债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化和国家经济政策变动等因素，会引起资本市场利率的波动，进而对本项目

的财务成本产生影响，可能会影响项目收益与融资平衡。

2. 流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是资源县住房和城乡建设局以及资源县人民政府确定的主管部门。

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



2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2022年广西壮族自治区政府专项债券（十八期）荔浦市荔城镇棚户区改建工程（二期）项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

荔浦市荔城镇棚户区改建工程（二期）项目专项债券计划发行规模40,000万元，共发行四期。首期已于2022年发行3,800万元，债券发行期限20年，发行利率为3.32%。二期（本期）发行17,000万元，三期计划于2025年上半年发行4,200万元，四期计划于2025年下半年发行15,000万元，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第二个自然日起开始计息，每半年付息一次，第十六年至第二十年分期等额还本。

二、项目基本情况

（一）荔浦市简介。

荔浦市建制于汉元鼎六年即公元前111年，地处广西东北部、桂林市南部，居柳州、桂林、梧州、贺州、来宾五市之间，国道321、323线交汇于市区中部，“阳鹿、荔玉、贺巴”三大高速横

贯荔浦，交通极其便利。全市总面积 1,758.62 平方公里，辖 10 镇 3 乡，人口 38.5 万，有汉、壮、苗、瑶等 15 个民族，是广西 84 个革命老区之一，有着“无中生有、敢为人先、开放包容、大众创业”的荔浦精神。2018 年，荔浦成功实现了撤县设市，成为国家启动新一轮撤县设市后广西第一个、桂林市唯一的县级市，县域经济发展翻开了新的篇章。

荔浦工业经济发达，营商环境优越，是广西民营经济最活跃的县域之一，至今已有 30 多年工业发展史，拥有自治区 A 类产业园区，工业企业达 650 多家，形成了“衣架家居、食品药品、光电科技”三大主导产业，成为全世界最大的木衣架生产和出口基地，以及享誉中国的南方食品名城。

2023 年，全市规上企业达 84 家，总数位列桂林市各县（市、区）第一，光电科技、衣架家居、食品药品“三驾马车”齐头并进，其中光电产业不断壮大，入驻企业超 30 家。净增标准厂房 13 万平方米，修订出台“荔浦工业发展 27 条”，奖励 91 家工业企业，奖励金额超 4,000 万元。发挥好自治区级农产品加工集聚区优势，重点扶持荔浦芋、马蹄、砂糖桔三大地标产品，实现农业稳产、农民增收。积极融入桂林世界级旅游城市建设，推动旅游业复苏发展，接待国内游客数、旅游收入同比增长 34.92%、22.96%。

（二）荔浦市财政收支情况。

2021年至2023年，荔浦市（县）实现一般公共预算收入分别为5.74亿元、4.37亿元和5.27亿元；一般公共预算支出分别为26.15亿元、25.22亿元和26.18亿元。政府性基金收入分别为2.79亿元、3.16亿元和2.49亿元；政府性基金支出分别为4.51亿元、4.22亿元和4.36亿元。

荔浦市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	5.74	4.37	5.27
一般公共预算支出	26.15	25.22	26.18
政府性基金收入	2.79	3.16	2.49
其中：国有土地使用权出让收入	2.42	1.25	2.07
政府性基金支出	4.51	4.22	4.36
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	2.09	0.55	1.43

（三）项目情况。

1. 项目名称：荔浦市荔城镇棚户区改建工程（二期）。
2. 项目业主：荔浦兴荔投资集团有限公司。
3. 建设地点：荔浦市荔城镇沿江社区。

（四）项目业主介绍。

荔浦兴荔投资集团有限公司成立于2006年4月27日，是由荔浦市国有资产管理委员会全资控股的国有企业。公司位于荔浦市荔城镇滨江南路88号6楼，注册资本30亿元。主营业务为资产营运和资产经营；城市公共基础工程建设及附属资产的经营管理；城市公共基础工程建设偿债基金的管理和土地储备；污水处理

理等。是一家集土地开发、城市建设、高新技术产业投资、文旅投资、商贸物流、矿产开采、林产经营、资产管理等多元化、多板块投资开发的集团公司。

(五) 项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设保障性住房 1,000 套，总建筑面积 128,874 平方米，包括主体建筑安装工程，配套建设供电、给排水、消防、道路铺装、停车位等附属工程。

本期专项债券资金主要用于如下两个方面：一是对建设已封顶的 6 栋楼和已建成三层的 1 栋楼进行室内、室外装修以及相应配套设施（管网、车库、人防工程、道路、物业用房等）工程建设；二是建设剩余 7 栋楼的主体工程。

(六) 项目事前绩效评估。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
项目实施情况	说明项目实施的必要性、公益性、收益性、资本性	1. 必要性:项目是改善人居环境,增强社会凝聚力的需要;是治理“城市病”,提升城市品质的需要;是提高土地利用率,优化城镇空间的需要;是改善生态环境,实现可持续发展的需要。 2. 公益性:项目的建设是改善棚户区居民生活环境和条件,提高居民的生活质量,是一项惠民工程。将为构建和谐荔浦奠定重要基础,将为荔浦市带来显著的社会效益,将改善片区居民居住环境,将增加就业机会。 3. 收益性、资本性:项目是集社会效益、经济效、生态效益为一体的建设项目,项目建设有利于促进社会的稳定和健康发 展。项目的社会效益显著,建设意义重大。同时,项目设计标准、技术方案设计科学合理。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	1. 可行性:土地出让金及房屋出租收入作为主要偿债资金,按计划每年支付当年利息,后五年分期等额偿还本金。 2. 风险点:期间主要偿债风险点在于土地出让及房屋出租是否能达到预期的收益。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目获得荔浦市发展和改革局审批文件:《关于荔浦市荔城镇棚户区改建工程(二期)可行性研究报告的批复》(荔发改行审

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		字(2019)120号)、立项批复(荔发改行审字[2019]104号),三证齐备,项目建设投资实施方式的合规。
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:项目总投资为63,576.78万元,其中业主自筹资金23,576.78万元,拟申请专项债券资金40,000万元。 2.可行性、投向合理性:项目资金用于建设保障性住房1,000套和附属配套设施等。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	项目收入来源于土地出让收入、租赁收入等,土地出让价格以荔浦市近年来的土地出让价格为基准,出租价格以当地市场价为基础进行预测,数据来源合理。
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)提高居民生活水平。

项目的建设是响应国家棚户区改造政策、落实地方政府棚户区改造专项债券实施的需要。

2013年至2017年改造各类棚户区1,000万户,使居民住房条件明显改善,基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。2008年以来,各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署,将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程,大规模推进实施。本项目的建设,是响应国家关于棚户区改造的相关政策,落实地方政府棚户区改造专项债券实施的需要。

(二)改善荔浦市城市面貌。

项目的建设是改善人居环境、提升荔浦市城区形象的需要。本项目的建设,是以荔浦市整体统筹发展的眼光来规划用地,本着对民众负责的态度,站在荔浦市长远发展大局的高度,来营造荔浦市一流的人居和创业环境,全力打造崭新的城市形象,促进

荔浦市经济省会跨越式发展。

四、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算。

根据《荔浦市发展和改革局关于荔浦市荔城镇棚户区改建工程(二期)项目可行性研究报告的批复》(荔发改行审字[2019]120号), 本项目总投资为 63,576.78 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	45,745.52	71.95
2	建设工程其他费用	6,994.27	11.00
3	预备费	2,636.99	4.15
4	建设期利息	378.00	0.59
5	铺底流动资金	7,822.00	12.30
项目总投资		63,576.78	100.00

(二) 资金筹措方案。

1. 资金来源

荔浦市荔城镇棚户区改建工程(二期)项目总投资63,576.78万元。项目资金来源如下:

(1) 不含专项债券的项目资本金23,576.78万元, 资金来源为业主自筹, 占比37.08%;

(2) 专项债券资金40,000万元, 占比62.92%, 其中已发行3,800万元, 本次拟发行17,000万元。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	合计	2022年及以前	2023年	2024年	2025年
不含专项债券的项目资本金	23,576.78	7,889.00	4,000.00	5,000.00	6,687.78
专项债券融资	40,000.00	3,800.00	-	17,000.00	19,200.00
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	63,576.78	11,689.00	4,000.00	22,000.00	25,887.78

2. 项目实施计划

项目原计划建设周期为51个月，已于2020年10月开工建设，预计于2024年12月底竣工。在投建过程中受多方面因素影响，项目预计2025年上半年完工。

单位：人民币万元

类别	合计	2022年及以前	2023年	2024年	2025年
项目建设	63,576.78	11,689.00	4,000.00	22,000.00	25,887.78

五、项目预期收益及融资平衡情况

(一) 项目预期收入测算。

1. 土地出让收入

根据土地出让计划等相关材料，本项目主要用于安置荔浦市荔城镇城南、城西、城北、城东、沙洞、建新、沿江、中山、筭园等社区1,000户危旧房拆迁户，该项目实施后可腾空出让土地280亩。预测土地出让价格为每亩180万元，合计出让金为50,400万元。

2. 住房和商业门面销售收入

本项目建成后，除去回迁安置外可销售面积为 22,080 平方米，宅销售价格暂按 6,200 元/平方米计算。预计运营第 1 年售出总房量的 50%，第 2 年 30%，第 3 年售罄剩余 20%，计算得出保障性住房出售收入为 13,978 万元。

商业门面可出售面积 5,500 平方米，销售价格暂按 18,000 元/平方米计算，根据市场行情每年按 3%的比例幅度增长，预计出保障性住房出售收入为 10,109 万元。

住房和商业门面销售收入二者合计 24,087 万元。

3. 停车位出售和出租收入

项目建设地下停车 800 个。预计 2025 年及 2026 年之后，该项目地下停车位单价按 15 万元/个出售。计算得出地下停车位出售 12,000 万元。

临街的地面停车位 33 个可按每月 150 元/个进行出租。出租地上位按 20 年，每年按照 1.5%增长。项目存续期内，停车位出售和出租收入合计 12,137.36 万元。

4. 物业收入

该项目可收取物业费用的面积为 128,874 平方米，物业收费标准为 0.9 元/平方米/月。根据市场行情，每年按 1.5%的比例幅度增长。项目存续期内，物业收入预计 3,218.44 万元。

5. 其他收入设施租赁收入

根据建设规划、物价局及周边市场情况，主要包括公共服务设施租赁收入及幼儿园租赁收入等，按 400 万元/年计，每年按 1.5%的比例幅度增长。项目存续期内，预计收入为 9,249.48 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为 99,092.28 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	住房和商业门面销售收入	停车位出售和出租收入	物业收入	其他收入设施租赁收入	当年总收入
2026 年	50,400.00	11,794.00	12,005.94	139.19	400.00	74,739.13
2027 年	-	7,289.00	6.03	141.27	406.00	7,842.30
2028 年	-	5,004.00	6.12	143.39	412.09	5,565.60
2029 年	-	-	6.21	145.54	418.27	570.02
2030 年	-	-	6.30	147.73	424.55	578.58
2031 年	-	-	6.40	149.94	430.91	587.25
2032 年	-	-	6.50	152.19	437.38	596.07
2033 年	-	-	6.59	154.47	443.94	605.00
2034 年	-	-	6.69	156.79	450.60	614.08
2035 年	-	-	6.79	159.14	457.36	623.29
2036 年	-	-	6.89	161.53	464.22	632.64
2037 年	-	-	7.00	163.95	471.18	642.13
2038 年	-	-	7.10	166.41	478.25	651.76
2039 年	-	-	7.21	168.91	485.42	661.54
2040 年	-	-	7.32	171.44	492.70	671.46
2041 年	-	-	7.43	174.01	500.09	681.53
2042 年	-	-	7.54	176.62	507.59	691.75
2043 年	-	-	7.65	179.27	515.21	702.13

时间	土地出让收入	住房和商业门面销售收入	停车位出售和出租收入	物业收入	其他收入设施租赁收入	当年总收入
2044年	-	-	7.77	181.96	522.94	712.67
2045年	-	-	7.88	184.69	530.78	723.35
合计	50,400.00	24,087.00	12,137.36	3,218.44	9,249.48	99,092.28

(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，项目前3年按40人计，第4年及以后按20人计，人均工资6万/年，工资福利费每年增长2%计算。债券存续期内，本项目所产生的工资福利费合计约3,282.92万元。

2. 动力材料支出

根据可行性研究报告内容进行测算，项目动力费主要是物业管理、文化活动站、社区服务中心等的用水和用电，用电按0.83元/度计，用水按3元/吨计，每年按照3%增长，预计运营期年均动力费为2.84万元。债券存续期内，本项目所产生的燃料及动力费合计约为56.78万。

3. 维修综合支出

根据可行性研究报告内容进行测算，年维修综合费按项目总工程费用的1.5%计，经过估算年均为68.62万元，日常每年维修为20万，每5年大修一次。债券存续期内，本项目所产生的维修综合费合计约为1,372万元。

4. 销售费用

根据可行性研究报告内容进行测算，销售费用主要是项目运营期前3年产生，按房屋铺面和提车位销售收入的1%估算。债券存续期内，本项目所产生的销售费用合计约为361万元。

5. 管理费维护等支出

根据可行性研究报告内容进行测算，管理费按年维修综合费的20%计，经过估算年均为13.72万元。债券存续期内，本项目所产生的管理费合计约为274.4万元。

6. 税费支出

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经济业务6%、9%计算，城市维护建设税率按7%计算，教育费附加(含地方教育费附加)费率按5%计算。债券存续期内，本项所产生的税金及附加合计约6,163万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总支出合计为11,510.1万元。

单位：人民币万元

时间	工资福利支出	动力材料支出	维修综合支出	销售费用	管理费维护等支出	税费支出	当年总支出
2026年	240.00	3.62	30.00	238.00	6.00	4,374.00	4,891.62
2027年	244.80	3.63	30.00	73.00	6.00	868.00	1,225.43
2028年	249.70	3.64	30.00	50.00	6.00	593.00	932.34
2029年	127.34	2.65	30.00	-	6.00	17.00	182.99
2030年	129.89	2.66	223.00	-	44.60	17.00	417.15
2031年	132.49	2.66	30.00	-	6.00	18.00	189.15
2032年	135.14	2.67	30.00	-	6.00	18.00	191.81

时间	工资福利支出	动力材料支出	维修综合支出	销售费用	管理费维护等支出	税费支出	当年总支出
2033年	137.84	2.67	30.00	-	6.00	18.00	194.51
2034年	140.60	2.68	30.00	-	6.00	18.00	197.28
2035年	143.41	2.69	223.00	-	44.60	19.00	432.70
2036年	146.28	2.69	30.00	-	6.00	19.00	203.97
2037年	149.20	2.70	30.00	-	6.00	19.00	206.90
2038年	152.19	2.70	30.00	-	6.00	20.00	210.89
2039年	155.23	2.71	30.00	-	6.00	20.00	213.94
2040年	158.34	2.72	223.00	-	44.60	20.00	448.66
2041年	161.50	2.72	30.00	-	6.00	20.00	220.22
2042年	164.73	2.73	30.00	-	6.00	21.00	224.46
2043年	168.03	2.74	30.00	-	6.00	21.00	227.77
2044年	171.39	2.75	30.00	-	6.00	21.00	231.14
2045年	174.82	2.75	223.00	-	44.60	22.00	467.17
合计	3,282.92	56.78	1,372.00	361.00	274.40	6,163.00	11,510.10

(三) 项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，荔浦市荔城镇棚户区改建工程（二期）项目预期总收入为 99,092.28 万元，预期总成本为 11,510.1 万元，项目总收益为 87,582.18 万元。

2. 项目总债务融资本息

专项债券存续期内，项目总债务融资本息金额为 67,829.08 万元，其中专项债券融资本息为 67,829.08 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	
40,000.00	27,829.08	67,829.08	-	-	-	67,829.08

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
荔浦市荔城镇棚户区改建工程 (二期)项目	87,582.18	67,829.08	1.29

4. 压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.22	1.29	1.33
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.30	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 1.22，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 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。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

本项目主管部门是荔浦市住房和城乡建设局以及荔浦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荔浦市荔城镇棚户区改建工程(二期)项目建设任务、成本等因素,建立本地区试点发行专项债券项目库,做好入库专项债券项目的规划期限、投资计划、收益与融资平衡方案、预期收入等测算,做好试点发行专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接,配合做好专项债券发行各项准备工作,加强对项目实施情况的监控,并统筹协调相关部门保障项目建设进度,如期实现专项收入,确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

本页无正本，仅为《实施方案》之盖章页

荔浦市财政局

2024年8月30日



荔浦兴荔投资集团有限公司

2022年8月30日



2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（十八期）梧州市棚户区改造项目实施方案



2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2024年广西壮族自治区 政府专项债券（十八期）梧州市 长洲岛棚户区改造（一期） 项目实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

梧州市长洲岛棚户区改造（一期）项目专项债券计划发行规模32,800.00万元，共发行三期。首期20,000.00万元已于2019年2月发行，债券发行期限7年，发行利率为3.34%。二期5,000.00万元已于2020年8月发行，发行期限为15年，发行利率为3.67%。三期计划于2024年发行7,800.00万元，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）梧州市简介。

梧州市位于广西壮族自治区东部，是广西壮族自治区的东大门。东邻广东省肇庆市封开县、云浮市郁南县，东南与广东省云浮市的罗定市接壤，南接玉林市容县，西连贵港市平南县，北通贺州市昭平县、桂林市荔浦县，东北与贺州市八步区接壤，西北与来宾市金秀瑶族自治县毗邻。全境东西

距115公里，南北长196公里，总面积12,588平方公里。其中，市区面积1,097.17平方公里。

梧州是点燃广西红色革命火种的地方，位于梧州市民主二路维新里东一巷5号的广西特委旧址，是中国共产党早期在广西开展革命活动的重要遗址，也是梧州作为近代广西革命中心的重要历史见证。梧州由于靠近大革命时期的革命中心广州，素得革命风气之先，成为红色火种传入广西的第一站，中共广西第一个党支部，第一个市委、地委、临时省委先后在此成立。

改革开放以来，梧州工业农业获得较好发展，主要经济指标规模以上工业总产值和工业增加值总量分别在自治区排名第四；增幅排名分别在自治区的第四位和第三位。梧州培育并初步形成以轻工业、林业、食品、医药、机械船舶、六堡茶、工业园区等为主的一批优势产业，具备与国内外企业开展产业合作的良好基础。

（二）梧州市本级财政收支情况。

2021年至2023年，梧州市本级实现一般公共预算收入分别为35.38亿元、36.13亿元和34.73亿元；一般公共预算支出分别为88.72亿元、79.54亿元和86.63亿元。政府性基金收入分别为58.91亿元、20.60亿元和64亿元；政府性基金支出分别为65.97亿元、47.74亿元和78.12亿元。

梧州市本级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	35.38	36.13	34.73
一般公共预算支出	88.72	79.54	86.63
政府性基金收入	58.91	20.6	64.00
其中：国有土地使用权出让收入	55.74	17.9	61.32
政府性基金支出	65.97	47.74	78.12
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	36.56	15.1	46.78

（三）项目情况。

1. 项目名称：梧州市长洲岛棚户区改造（一期）项目。
2. 项目业主：梧州市城市建设投资开发有限公司。
3. 建设地点：梧州市长洲岛岛中。

（四）项目业主介绍。

根据梧州市委、市政府的部署，梧州市城市建设投资开发有限公司于2009年2月成立，其由广西梧州金鼎实业有限公司、广西梧州基础设施投资管理有限公司和梧州市锦源实业发展有限公司三家国有企业合并组建而成，是经梧州市人民政府授权，由梧州市国资委出资设立的国有独资企业。公司注册资本2亿元。自2009年成立以来，主要从事城市基础设施与城市改造建设项目的投资、建设以及房地产开发、国有资产经营管理等工作。

（五）项目建设内容。

梧州市长洲岛片区棚户区改造项目总拆户数1500户，拆迁建筑面积220,000平方米。建设安置区对本次工程1050户被拆迁户进行安置，拆迁面积154,000平方米，按1:1.15进行安置房的建设，安置房住宅建筑面积177,100平方米，

另外 450 户拆迁户进行货币化补偿。其中：安置区 1 占地 46,438 平方米，总建筑面积为 128,300 平方米，安置户数 613 户；安置区 2 占地 31,000 平方米，总建筑面积为 91,100 平方米，安置户数 437 户。

（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	梧州市长洲岛棚户区改造（一期）项目的实施，将进一步完善梧州社会保障体系的建设，进而推动社会稳定与和谐发展，改善改造区内家庭的居住条件，让梧州市民拥有安全、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. 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	梧州市长洲岛棚户区改造（一期）的实施是梧州市政府落实《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》梧州市棚户区改造工作的需要的重要工程项目，符合国家棚户区改造政策要求，具备政府专项债发行必备条件之一。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	资金来源通过政府专项债券、单位自筹及上级财政补助等多渠道筹措。本项目收入应优先保证债券本息的返还，经测算，在偿债期内，本项目总收入完全能覆盖债券本息。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目收益主要来源为土地出让、车位出租、安置房销售、物业收费等收入，根据改造项目建设标准进行测算。
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

长洲岛原本是以农业为主，随着城市发展进程日益被城市的发展所包围，城市棚户区问题愈加显著，脏乱差、公共

设施建设明显不足，急需综合治理。随着梧州市经济的发展，根据《梧州长洲岛控制性详细规划》要求，政府拟对长洲岛进行开发建设，以促进长洲岛城镇化建设。将长洲岛发展建设成为梧州的生态绿核、城市休闲旅游名片，配合实现城市经跨越及城市可持续发展。长洲岛岛东与岛中，以菜地、鱼塘与村庄为主，土地利用还不够集约，居民屋建设散乱无章，不按规划建设，土地浪费现象突出。本项目通过对梧州市长洲岛棚户区改造（一期）项目改造拆迁范围内的房屋进行拆迁以及安置区的建设，可以改变长洲岛内的居住环境，还可以避免一些基础设施的重复建设，合理化利用土地。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据《梧州市发展与改革委员会关于梧州市长洲岛棚户区改造（一期）项目可行性研究报告的批复》（梧发改投资〔2018〕34号），本项目总投资为150,917.24万元。

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	67,666.78	44.84
2	工程建设其他费用	63,124.18	41.83
3	预备费	10,463.28	6.93
4	建设期利息	9,663.00	6.40
项目总投资		150,917.24	100.00

（二）资金筹措方案

1. 资金来源

梧州市长洲岛棚户区改造（一期）项目总投资

150,917.24万元。项目资金来源如下：

(1) 不含专项债券的项目资本金65,617.24万元，资金来源为自有资金，占比43.48%；

(2) 专项债券资金32,800.00万元，占比21.73%，其中已发行25,000.00万元，本次拟发行78,00.00万元；

(3) 其他融资52,500.00万元，占比34.79%，根据项目单位与国家开发银行签订的人民币资金借款合同（用于棚改项目单一资金来源非PSL资金借款合同），本项目借款总金额52,500.00万元，借款期限为2020年7月至2026年2月，利率为5年期以上的LPR+0.05个基点，每满1年调整1次，调整日为7月16日，调整以后的基准利率为调整日前一个营业日所适用的LPR5Y报价。还款方式为：2024年7月15日还本8,000.00万元，2024年10月21日还本8,000.00万元，2025年4月21日还本8,000.00万元，2025年10月21日还本14,000.00万元，2026年2月13日还本14,500.00万元。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2019年	2020年	2021年	2022年	2024年
不含专项债券的项目资本金	37,000.00	28,617.24			
专项债券融资	20,000.00	5,000.00	-		7,800.00
其他债务融资		8,000.00	34,500.00	8,000.00	2,000.00
合计	57,000.00	41,617.24	34,500.00	8,000.00	9,800.00

2. 项目实施计划

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

单位：人民币万元

类别	2019年	2020年	2021年	2022年	2024年
----	-------	-------	-------	-------	-------

项目建设	57,000.00	41,617.24	34,500.00	8,000.00	9,800.00
------	-----------	-----------	-----------	----------	----------

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以 2025 年为起始年测算。项目主要收入来源于安置房销售收入、安置房定向销售收入、居住用地出让收入、商业用地出让收入、其他土地收入、车位出租收入和物业费收入等。

1. 安置房销售收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目安置房住宅建筑面积 177,100.00 平方米，其中 159,390 平方米（占比 90%）推向市场销售。根据当地行业主管部门、该行业市场公布的棚户区改造项目备案均价为参考，选取样本量算平均值计取，安置房出售价格按 5500 元/平方米进行测算，1-3 年经营期每年可出售的安置房为 53130 平方米。债券存续期内本项目所产生的安置房销售收入合计约 87,664.50 万元。

2. 安置房定向销售收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目安置房住宅建筑面积 177,100.00 平方米，其中 17,710.00 平方米（占比 10%）用于定向化销售。根据当地行业主管部门、该行业市场公布的棚户区改造项目备案均价为参考，选取样本量算平均值计取，安置房出售价格按 5500 元/平方米进行测算，1-3 年经营期每年可出售的安置房为 5903.33 平方米。债券存续期内本项目所产生的安置房销售收入合计约 9,740.50 万元。

3. 居住用地出让收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目可出让建设用地 955.81 亩，其中居住用地 431 亩，根据市场行情预估，债券存续期内可出让 107.73 亩。根据当地自然资源局公布的居住用地挂牌起始价为参考，选取样本量取平均值计取，出让价格按 262 万/亩计算，1-7 年经营期每年可出让的商业用地为 15.39 亩，债券存续期内本项目所产生的居住用地出让收入合计 28,225.26 万元。

4. 商业用地出让收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目可出让建设用地 955.81 亩，其中商业用地 290.24 亩，根据市场行情预估，债券存续期内可出让 66.78 亩。根据当地自然资源局公布的商业用地挂牌起始价为参考，选取样本量取平均值计取，出让价格按 262 万/亩计算，1-7 年经营期每年可出让的商业用地为 9.54 亩，债券存续期内本项目所产生的商业用地出让收入合计 17,496.36 万元。

5. 其他土地收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目可出让建设用地 955.81 亩，其中划拨土地 234.57 亩，根据市场行情预估，债券存续期内可出让 51.59 亩。根据当地自然资源局公布的公益类土地挂牌起始价为参考，选取样本量取平均值计取，按 89 万/亩计算，1-7 年经营期每年可出让的划拨用地 7.37 亩，债券存续期内本项目所产生的其他土地收入合计约为 4,591.51 万元。

6. 补贴收入

根据广西壮族自治区财政厅关于下达中央财政城镇保障性安居工程专项补助资金，广西壮族自治区发展和改革委员会广西壮族自治区住房和城乡建设厅关于下达保障性安居工程2022年第一批中央预算内投资计划，梧州市发展和改革委员会关于下达城市燃气管道等老化更新改造和保障性安居工程专项（保障性安居工程方向）2023年中央预算内投资，本项目共收到补贴额合计7,313.44万元。

7. 车位出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本工程共建设2个安置区，共建设约885个机动车位，每个车位每月租金300元，第一年出租率为40%，往后每年增加10%，直至90%。债券存续期内本项目所产生的车位出租收入合计约为4,970.16万元。

8. 物业费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目涉及安置户1,050户，安置房出售面积177,100平方米，按每平方米每月1.5元收取物业管理费。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为5,738.04万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总收入合计为165,739.77万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	安置房销售收入	安置房定向销售收入	居住用地出让收入	商业用地出让收入	其他土地收入	补贴收入	车位出租收入	物业费收入	当年总收入
2019年						664.44			664.44
2020年						2,500.00			2,500.00
2021年									-

时间	安置房销售收入	安置房定向销售收入	居住用地出让收入	商业用地出让收入	其他土地收入	补贴收入	车位出租收入	物业费收入	当年总收入
2022年						2,925.00			2,925.00
2023年						1,224.00			1,224.00
2024年									-
2025年	29,221.50	3,246.65	4,032.18	2,499.48	655.93		127.44	106.26	39,889.44
2026年	29,221.50	3,246.65	4,032.18	2,499.48	655.93		159.30	212.52	40,027.56
2027年	29,221.50	3,247.20	4,032.18	2,499.48	655.93		191.16	318.78	40,166.23
2028年			4,032.18	2,499.48	655.93		223.02	318.78	7,729.39
2029年			4,032.18	2,499.48	655.93		254.88	318.78	7,761.25
2030年			4,032.18	2,499.48	655.93		286.74	318.78	7,793.11
2031年			4,032.18	2,499.48	655.93		286.74	318.78	7,793.11
2032年							286.74	318.78	605.52
2033年							286.74	318.78	605.52
2034年							286.74	318.78	605.52
2035年							286.74	318.78	605.52
2036年							286.74	318.78	605.52
2037年							286.74	318.78	605.52
2038年							286.74	318.78	605.52
2039年							286.74	318.78	605.52
2040年							286.74	318.78	605.52
2041年							286.74	318.78	605.52
2042年							286.74	318.78	605.52
2043年							286.74	318.78	605.52
合计	87,664.50	9,740.50	28,225.26	17,496.36	4,591.51	7,313.44	4,970.16	5,738.04	165,739.77

(二) 项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资福利、维修费、税费支出。具体测算依据如下：

1. 工资福利

由于本项目主要为出售、出租项目，本项目设计定员为16人，其中：销售部10人、物业保安人员6人，参考梧州地区统计局公布的梧州市统计年鉴报，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8.27万元/年，年均

增长率 2.82%。结合项目实际情况，考虑经营、劳动力、地区差异等因素，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 8 万元/人/年计算，年增长率按照 2.5% 测算。项目在投入运营期后 7 年完成安置房销售后不再产生销售人员工资及福利。债券存续期内本项目所产生的工资福利合计约为 1,754.76 万元。

2. 维修费

根据可行性研究报告内容进行测算，维修费按每年 300 万元计算。债券存续期内本项目所产生的维修费合计约为 5,700.00 万元。

3. 税费支出

根据可行性研究报告内容进行测算，车位出租、安置房销售按 9% 计算增值税，物业费按 6% 计算增值税、维修费按 13% 计算增值税；附加税按 12% 计算。债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计 2,328.31 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 9,783.07 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	维修费	税费支出	当年总成本
2025年	128.00	300.00		428.00
2026年	131.20	300.00		431.20
2027年	134.56	300.00	2208.03	2,642.59
2028年	137.92	300.00	2.18	440.10
2029年	141.44	300.00	5.12	446.56
2030年	144.96	300.00	8.07	453.03
2031年	148.64	300.00	8.07	456.71
2032年	57.12	300.00	8.07	365.19
2033年	58.56	300.00	8.07	366.63
2034年	60.00	300.00	8.07	368.07
2035年	61.50	300.00	8.07	369.57

时间	工资福利	维修费	税费支出	当年总成本
2036年	63.06	300.00	8.07	371.13
2037年	64.62	300.00	8.07	372.69
2038年	66.24	300.00	8.07	374.31
2039年	67.92	300.00	8.07	375.99
2040年	69.60	300.00	8.07	377.67
2041年	71.34	300.00	8.07	379.41
2042年	73.14	300.00	8.07	381.21
2043年	74.94	300.00	8.07	383.01
合计	1,754.76	5,700.00	2,328.31	9,783.07

(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，梧州市长洲岛棚户区改造（一期）项目预期总收入为165,739.77万元，预期总成本为9,783.07万元，项目总收益为155,956.70万元。

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110,451.95万元，其中专项债券融资本息46,546.50万元，其他债务融资本息金额为63,905.45万元。

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	
32,800.00	13,746.50	46,546.50	52,500.00	11,405.45	63,905.45	110,451.95
32,800.00	13,746.50	46,546.50	52,500.00	11,405.45	63,905.45	110,451.95

3. 融资平衡情况

针对专项债券的还本付息情况，本项目的总债务融资本息覆盖倍数为1.41。

具体测算如下

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
梧州市长洲岛棚户区改造（一期）项目	155,956.70	110,451.95	1.41
合计	155,956.70	110,451.95	1.41

4. 压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.34	1.41	1.49
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.42	1.41	1.41

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1.34，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1.41，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. 拆迁安置风险

钉子户、强制征拆、拆迁后长期不能回迁、安置房户型不满意以及周边配套设施落后等。

2. 项目工期风险

棚户区本来居住的人员就比较多、户区建设复杂，同时

又是民生工程，每一个实施阶段的顺利与否都会引起政府拆迁群众等多方瞩目和关心。因此按时完工并交付使用是棚户区改造项目的重要目标之一。如果棚户区改造项目没有按照原定的目标完工并交付使用，那么拖延的时间越长，各种内外部环境条件的变化就越大，面临的风险因素就越大。

3. 改造环境风险

随着城镇化建设的日益完善，从棚户区改造现状和条件来看，群众要求改造的呼声越来越高，同时郊区城镇也有大量的危旧房急需改造。伴随着我国房地产市场整体低迷，群众购买商品房的积极性大大降低，因此选择在适当的时机启动棚户区改造既对促进建筑市场发展起到一定的推动作用，也符合国家政策和棚户区百姓的切身利益。另外，因为棚户区一般位于城郊结合部，地理位置较高，相关配套设施不完善。在此处进行改造，则实施单位需面对改造后销售业绩不佳、价格不理想等诸多风险。

（二）与项目资金筹措有关的风险。

该项目为新建项目，项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，筹措资金不到位或原定的融资方案发生变化以及资金运用不当而造成资金短缺。

（三）影响融资平衡结果的风险。

由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目

整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

（四）风险管理措施。

1. 与当地政府加强沟通，做好拆迁安置工作

一是建立沟通机制。设立专门的沟通渠道，如定期会议、热线电话、电子邮箱等，确保双方信息畅通，指派专人负责与政府部门的对接，提高沟通效率。二是深入了解政策。深入研究当地关于拆迁安置的相关法律法规和政策文件，确保拆迁工作符合政策要求，避免法律风险。三是制定合理的安置方案，根据居民的实际需求，制定多样化的安置选项，包括货币补偿、产权置换等，确保安置房的质量、位置和配套设施满足居民的基本生活需求。四是及时解决问题。对于拆迁过程中出现的各种问题和纠纷，要迅速响应、积极处理，寻求法律途径解决争议，确保公平公正。

2. 加强项目管理组织能力，争取按期完成交付

对于工程主体及配套设施建设，项目实施单位在开工时应该严格要求承建单位组成强有力的施工项目经理部，选派的项目经理和其他管理技术人员应具有一定的经验和水平。对于后期供水供电管网及规划、消防验收等阶段，项目实施单位应该提前介入与谋划，积极协调当地供水、供电、建设主管单位、公安消防等部门，要保证在自己负责的领域内，履行自己的职责，为项目顺利竣工验收及整体交付争取一定

时间。

3. 适度控制改造规模，避免未来项目前景低迷

为了降低未来的销售低迷，项目实施单位可以分片区分步开发，避免在开发的过程中因为国家政策、市场环境低迷等因素造成资金回笼问题，降低未来资金风险。项目实施单位不仅仅要做好项目改造的规模，保障自己的资金充足，同时也要有效避开国家限楼限售的政策，保证自己的切身利益。

4. 一是加大资金保障力度，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有力的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。加强资金使用的监督和管理，做到专款专用，使项目资金风险降到最低。

5. 一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营收率。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作运营督促项目

公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，梧州市财政部门将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务，坚决避免专项债券兑付风险。

八、主管部门责任

本项目主管部门是梧州市住房和城乡建设局以及梧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梧州市长洲岛棚户区改造（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。

梧州市长洲区财政局

2024年8月27日



梧州市城市建设投资开发有限公司

2024年8月27日



2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（十八期）北海市棚户区改造项目实施方案



2024年广西壮族自治区政府棚户区改造 专项债券（一期）——2024年广西壮族 自治区政府专项债券（十八期） 合浦县城老城区棚户区 改造（一期）项目 实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

合浦县城老城区棚户区改造（一期）项目专项债券计划发行规模30,500万元，共发行三期。首期已于2022年2月发行10,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%；二期已于2022年获得调整资金10,500万元，发行期限为20年（后五年分期还本），发行利率为3.32%；三期（本期）计划于2024年9月发行10,000万元，发行期限为20年（后五年分期还本），测算利率为4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个工作日起开始计息，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）合浦县简介。

合浦县隶属于北海市，位于广西南部，北部湾畔，南流江入海口，是古代“海上丝绸之路”始发港、中国南珠之乡、中国大月饼美食之乡、中国沿海开放县，拥有“千年汉郡、

海丝起点、廉吏名城、南珠之乡、开放前沿、生态福地”六张特色名片。合浦县行政区域面积 2,762 平方千米。2019 年年末户籍总人口 110.24 万人，其中乡村户籍人口 90.4 万人。

（二）合浦县财政收支情况。

2021 年至 2023 年，合浦县实现一般公共预算收入分别为 13.95 亿元、13.53 亿元和 14.54 亿元；一般公共预算支出分别为 55.14 亿元、57.43 亿元和 60.63 亿元；政府性基金收入分别为 3.91 亿元、6.8 亿元和 5.11 亿元；政府性基金支出分别为 13.95 亿元、24.59 亿元和 12.08 亿元。

合浦县 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	13.95	13.53	14.54
一般公共预算支出	55.14	57.43	60.63
政府性基金收入	3.91	6.80	5.11
其中：国有土地使用权出让收入	3.14	6.38	3.41
政府性基金支出	13.95	24.59	12.08
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	3.51	5.43	2.80

（三）项目情况。

1. 项目名称：合浦县城老城区棚户区改造（一期）项目。
2. 项目业主：合浦廉兴市政建设投资有限公司。

3. 建设地点：本项目拟建地址有三处，地块一位于合浦县城东新区公园路东延线与科园路交叉口南侧的公园路东延线地块；地块二位于合浦县龙门江村南面，廉阳大道与东较场路交叉口东侧的东较场路 1#地块；地块三位于合浦县龙门江村南面，廉阳大道与龙门东路交叉口东南侧的东较场路

2#地块。

（四）项目业主介绍。

合浦廉兴市政建设投资有限公司成立于2016年3月25日，成立初期为县市政局下属的国有独资企业，注册资本4,100万元。主要经营范围分为许可项目：各类工程建设活动；房地产开发经营；河道采砂；一般项目：园林绿化工程施工；建筑装饰材料销售；污水处理及其再生利用；防洪除涝设施管理；停车场服务；市政设施管理。

2021年5月17日由合浦县浦郡投资集团有限公司取得县政府股权划转批复，并接管廉兴公司的日常经营、项目管理工作。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设以下工程建设：

1. A标段总规划住宅2,082户，总建筑面积374,852.75平方米，其中：

（1）A标段--公园路东延线地块规划住宅1,252户，总建筑面积24,0361.55平方米，其中住宅面积158,636.34平方米，配套商铺面积38,921.07平方米，配套用房面积628.04平方米，架空层5,190.7平方米，地下室38,303.3平方米。红线外配套市政道路面积10,500平方米，其中东侧规划支路长270米，南侧规划支路长330米，路幅宽度均为20米。

（2）A标段--东较场路1#地块规划住宅830户，总建筑面积133,884.97平方米，其中住宅面积99,868.5平方米，配套商铺面积11,580.33平方米，架空层318.52平方米，

地下室 22,391.55 平方米，配套用房 404.32 平方米。红线外配套市政道路面积 24,904 平方米，其中，东较场延长线道路长度 403 米，路幅宽度 40 米；东侧规划支路长 210 米，路幅宽度 24 米；北侧规划支路长 312 米，路幅宽度 12 米。

2. B 标段--东较场路 2#地块规划住宅 1,144 户，总建筑面积 231,281 平方米，其中：

住宅面积 156,728 平方米，配套商业面积 19,552 平方米，架空层 4,932 平方米，地下室 49,699 平方米，配套用房 370 平方米。红线外配套市政道路面积 10,176 平方米，其中东侧规划支路长 164 米，路幅宽度 24 米；北侧规划龙门东路长 312 米，路幅宽度 20 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	为加快完善全城镇配套基础设施建设，有效改善困难群众住房条件，推进城市有序更新，提升县域城市综合承载力。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	本项目计划申请政府专项债券 30,500 万元，按照项目进度安排使用。项目运营效益良好，收益具有可持续性，对拟申请的专项债券还本付息能力强。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	资金来源于申请政府专项债券、申请上级补助资金及业主自筹等方式多渠道解决，资金来源有保障。业主单位成立运营多年，有一定的项目管理及债券资金管理经验。
资金来源	说明项目资金来源结构及债券资金需求的可行性、投向的合理性	资金来源为申请政府专项债券 30,500 万元，其余不足部分通过申请上级补助资金及业主自筹等多渠道筹措解决。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目主要收入来源于安置房销售收入、商业出租、出售收入、车位销售收入、物业费收入等，参考北海市同期项目。

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

(一) 项目建设是促进地区经济社会协调发展的需要。

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

(二) 项目建设是改善当地民生的重大举措。

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

棚户区改造就是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据合浦县发展和改革局《关于合浦县城老城区棚户区改造（一期）项目可行性研究报告的批复》（合发改字〔2020〕251号），本项目总投资为240,285万元。

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	192,613.91	80.16
2	工程建设其他费用	25,653.47	10.68
3	预备费	17,461.37	7.27
4	建设期利息	4,556.25	1.89
项目总投资		240,285.00	100.00

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源

合浦县城老城区棚户区改造（一期）项目总投资240,285万元。

（1）不含专项债券的项目资本金157,108.72万元，资金来源为资本金通过上级补助、地方配套和自筹资金解决，占比65.38%；

（2）专项债券资金30,500万元，占比12.71%，其中已发行20,500万元，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；

（3）其他融资52,676.28万元，占比21.91%，其中存量融资52,676.28万元，根据项目单位与中国农业发展银行签订的固定资产借款合同或融资意向函，本项目借款总金额52,676.28万元，借款期限为2021年8月至2036年8月，利率

为5年期以上的LPR+0个基点。还款方式为：分期还款。

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
不含专项债券的项目资本金	1,464.20	5,856.80	2,701.86	3,930.77	136,155.09
专项债券融资	-	-	20,500.00	-	10,000.00
其他债务融资	-	23,354.00	23,062.28	6,260.00	-
合计	1,464.20	29,210.80	46,264.14	10,190.77	153,155.09

2. 项目实施计划

项目建设总工期预计49个月，已于2020年9月开工建设，预计于2024年10月竣工。

单位：人民币万元

类别	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
项目建设	1,464.20	29,210.80	46,264.14	10,190.77	153,155.09

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

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2022年至2043年。项目于2024年年底建成，收支预测以2024年为起始年测算。项目主要收入来源于安置房销售收入、商铺出租、出售收入、车位出售收入、物业费收入、政府补贴收入等。

1. 安置房销售收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，本项目完成征拆安置后，可用于销售的安置房面积为119,269.35平方米，假设安置房的出售价格为4,000元/平方米，项目于2023年

开始销售，销售期为三年，三年的销售比例分别为 30%、30%、40%，债券存续期内本项目所产生的安置房销售收入合计约为 47,707.74 万元。

2. 商铺出租、出售收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目建成后，配套的商铺面积为 50,502 平方米，项目于 2024 年开始运营出租，于债券存续期最后一年一次性出售。假设商铺出租的价格为 45 元/平方米/月，每年平均出租率为 90%，商铺出售价格 12,000 元/平方米，债券存续期内本项目所产生商铺出租、出售收入合计约为 107,235.95 万元。

3. 车位销售收入

根据经自然资源局审批的总评进行测算，项目建成后，配套的机动车车位数量共计为 2,199 个，电动车车位 3,325 个，假设机动车车位的出售价格为 100,000 元/个；项目于 2024 年开始销售，销售期为三年，三年的销售比例分别为 30%、30%、40%，债券存续期内本项目所产生的车位销售收入合计约为 21,990 万元。

4. 物业费收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目建成后，住宅部分物业管理面积为 257,338.35 平方米，按均价 1.5 元/平方米/月收取物业管理费。商业部分物业管理面积为 1,312.78 平方米，按均价 2 元/平方米/月收取物业管理费。2,199 个机动车停车位管理费 30 元/月/位，债券存续期内本项目物业费收入合计约为 12,527.6 万元。

5. 政府补贴收入

该项目在 2022 年获取政府补贴收入合计约为 6,022.86 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 195,484.15 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	安置房销售收入	商铺出租、出售收入	车位销售收入	物业费收入	政府补贴收入	当年总收入
2022 年	-	-	-	-	6,022.86	6,022.86
2023 年	-	-	-	-	-	-
2024 年	14,312.32	2,454.40	6,597.00	626.38	-	23,990.10
2025 年	14,312.32	2,454.40	6,597.00	626.38	-	23,990.10
2026 年	19,083.10	2,454.40	8,796.00	626.38	-	30,959.88
2027 年	-	2,454.40	-	626.38	-	3,080.78
2028 年	-	2,454.40	-	626.38	-	3,080.78
2029 年	-	2,454.40	-	626.38	-	3,080.78
2030 年	-	2,454.40	-	626.38	-	3,080.78
2031 年	-	2,454.40	-	626.38	-	3,080.78
2032 年	-	2,454.40	-	626.38	-	3,080.78
2033 年	-	2,454.40	-	626.38	-	3,080.78
2034 年	-	2,454.40	-	626.38	-	3,080.78
2035 年	-	2,454.40	-	626.38	-	3,080.78
2036 年	-	2,454.40	-	626.38	-	3,080.78
2037 年	-	2,454.40	-	626.38	-	3,080.78
2038 年	-	2,454.40	-	626.38	-	3,080.78
2039 年	-	2,454.40	-	626.38	-	3,080.78
2040 年	-	2,454.40	-	626.38	-	3,080.78
2041 年	-	2,454.40	-	626.38	-	3,080.78
2042 年	-	2,454.40	-	626.38	-	3,080.78
2043 年	-	60,602.35	-	626.38	-	61,228.73

时间	安置房销售收入	商铺出租、出售收入	车位销售收入	物业费收入	政府补贴收入	当年总收入
合计	47,707.74	107,235.95	21,990.00	12,527.60	6,022.86	195,484.15

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为物业运营成本及税金及附加。具体测算依据如下：

1. 物业运营成本

本次棚户区项目建设完成后，将成立一个物业公司用于后期项目运营管理。预计组建 30 人物业团队，人均工资按照 5 万元/年进行估算。债券存续期内本项目所产生的物业运营成本合计约为 3,000 万元。

2. 税金及附加

本次棚户区项目建设完成后，运营期间所涉及到的税金主要为增值税、城市建设维护费、教育附加费和地方教育附加费等。债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 8,785 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 11,785 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	物业运营成本	税金及附加	当年总成本
2022 年	-	-	-
2023 年	-	-	-
2024 年	150.00	1,072.48	1,222.48
2025 年	150.00	1,072.48	1,222.48
2026 年	150.00	1,383.92	1,533.92
2027 年	150.00	138.16	288.16
2028 年	150.00	138.16	288.16

时间	物业运营成本	税金及附加	当年总成本
2029年	150.00	138.16	288.16
2030年	150.00	138.16	288.16
2031年	150.00	138.16	288.16
2032年	150.00	138.16	288.16
2033年	150.00	138.16	288.16
2034年	150.00	138.16	288.16
2035年	150.00	138.16	288.16
2036年	150.00	138.16	288.16
2037年	150.00	138.16	288.16
2038年	150.00	138.16	288.16
2039年	150.00	138.16	288.16
2040年	150.00	138.16	288.16
2041年	150.00	138.16	288.16
2042年	150.00	138.16	288.16
2043年	150.00	3,045.56	3,195.56
合计	3,000.00	8,785.00	11,785.00

(三) 项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，合浦县城老城区棚户区改造（一期）项目预期总收入为 195,484.15 万元，预期总成本为 11,785 万元，项目总收益为 183,699.15 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 123,028.81 万元，其中专项债券融资本息为 50,850.8 万元，其他债务融资本息 72,178.01 万元。具体还本付息计划如下：

单位：人民币万元

专项债券	其他债务融资	项目总债务融资本息
------	--------	-----------

债券本金	利息支出	专项债券融资本息	其他债务融资本金	利息支出	其他债务融资本息	
30,500.00	20,350.80	50,850.80	52,676.28	19,501.73	72,178.01	123,028.81

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 1.49。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
合浦县城老城区棚户区改造（一期）项目	183,699.15	123,028.81	1.49
合计	183,699.15	123,028.81	1.49

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	1.41	1.49	1.57
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.50	1.49	1.49

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 1.41，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 1.49，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

本项目主管部门是合浦县住房和城乡建设局以及合浦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合浦县城老城区棚户区改造（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。

合浦县财政局
2024年8月27日



合浦县住房和城乡建设局
2024年8月27日



合浦廉兴市政建设投资有限公司
2024年8月27日



2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项
债券（一期）——2024年广西壮族
自治区政府专项债券（十八期）
贵港市棚户区改造
项目实施方案



2024年8月31日

2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2024年广西壮族自治区 政府专项债券（十八期）贵港市 园博园棚户区改造项目 （第一安置区北区） 实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

贵港市园博园棚户区改造项目（第一安置区北区）专项债券计划发行规模18,500万元，共发行三期。首期5,000万元已于2019年2月发行，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，发行期限为15年，发行利率为3.67%。三期（本期）计划于2024年9月发行3,500万元，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）贵港市简介。

贵港市位于广西东南部、珠江流域干线西江中游，下辖桂平

市、平南县、港北区、港南区、覃塘区，总面积 10,602 平方公里，其中市辖区建成区面积 89.52 平方公里；全市总人口 566.8 万，常住人口 435.03 万，城镇常住人口 219.45 万，城镇化率超过 50%；成功创建国家森林城市、广西食品安全示范城市、自治区卫生城市，蝉联自治区文明城市“四连冠”。贵港自古以来遍种荷花，花香四溢，由此有“荷城”之称。

贵港区区位优势得天独厚。贵港面向粤港澳、靠大西南、南出北部湾，地处华南、西南及珠三角、北部湾经济圈的结合部，是“海上丝绸之路”起点城市和珠江-西江经济带战略重要节点城市之一。贵港交通便捷，贵港公路、铁路、水路纵横交错，实现县县通高速公路、高速铁路、等级航道。贵港，贵在有港，福在西江。贵港因江而名、因江而兴。西江黄金水道贯穿全境，辖区内航道一年四季可通行 2,000 吨级船舶。贵港是全国内河主要港口之一，是广西内河港口机械化程度最高的港口，也是大西南地区东向出海最便捷的通道。贵港是新兴的工业城市，全市积极推进工业稳增长和转型升级、实施技术改造成效明显，获国务院通报表扬，成为国家产融合作试点城市。“十三五”期间，全市规模以上工业总产值年均增长 17%、增加值年均增长 12.4%，获自治区定位为广西战略性新兴产业城，荣获“广西工业高质量发展先进市”“广西民营经济示范市”称号。近年来，贵港市着力推动产业迈向中高端，新兴产业产值年均增长 25%；规模以上工业企业总数达 1,028 家，5 家企业入选广西民营企业 100 强。主

动对接长江经济带、粤港澳大湾区建设等国家重大战略，强化产业链招商、精准招商，累计引进产业项目 1,668 个、合同投资额 5,000 多亿元，其中引进“三企入桂”项目 170 个、合同投资额 1,541.7 亿元，修正药业、中纺集团纺织产业园等一大批重大项目落户贵港。

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

（二）贵港市财政收支情况。

2021 年至 2023 年，贵港市实现一般公共预算收入分别为 85.66 亿元、70.01 亿元和 72.59 亿元；一般公共预算支出分别为 292.58 亿元、307.71 亿元和 326.64 亿元。政府性基金收入分别为 51.80 亿元、49.46 亿元和 40.54 亿元；政府性基金支出分别为 49.60 亿元、79.13 亿元和 91.29 亿元。

贵港市 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	85.66	70.01	72.59
一般公共预算支出	292.58	307.71	326.64
政府性基金收入	51.80	49.46	40.54
其中：国有土地使用权出让收入	47.51	44.61	34.14
政府性基金支出	49.60	79.13	91.29

项目	2021年	2022年	2023年
一般公共预算收入	85.66	70.01	72.59
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	13.86	31.09	24.10

（三）项目情况。

1. 项目名称：贵港市园博园棚户区改造项目（第一安置区北区）。

2. 项目业主：广西贵港市城市投资发展集团有限公司。

3. 建设地点：贵港市江南大道与同济大道交汇处。

（四）项目业主介绍。

广西贵港市城市投资发展集团有限公司（简称“贵港城投集团”）于2017年6月开始组建，2018年4月正式登记注册成立，注册资本5亿元人民币。贵港城投集团直属贵港市人民政府领导，由市国资委履行出资人职责，纳入银监会管理的融资类平台国有企业。截至2023年末，贵港城投集团资产总额337.58亿元，负债255.55亿元，员工187名。集团公司主要从事政府公益性、准公益性项目的投融资、建设、管理和城市公共资源经营、产权交易服务等，主要业务包括棚户区改造项目及保障性住房项目的投资、建设及经营，学校、医院、城市基础设施、教育园区等项目的投融资、建设及经营，房地产开发经营、建材商贸，城市供水及污水处理、城市照明、园林绿化、户外广告、停车场与公共停车位经营，国有资产经营管理、资本运营、资产及产权交易服务等，以及市人民政府授权开发与经营的其他业务。

贵港城投集团内设9个职能部门，其中党建工作部门2个：

党群工作部（党建办）、纪检监察室；业务职能部门 7 个：办公室、人力资源部、财务部、投资发展部、工程项目部、资产运营部、审计法务部；集团下辖全资子公司 8 家：港投商贸公司、港旭建设公司、港盛房开公司、安厦公司、祥安置业公司、金槌拍卖公司、城投水务公司、华恒产业公司；集团参股公司 6 家，项目公司 5 家；委托代管公司 2 家：港投商贸公司、港盛资产运营公司。

贵港城投集团成立以来，坚持“城市投资建设综合运营商”的战略发展定位和“聚焦主业、突出实业、创新发展”的工作思路，以“创新、品质、效益、安全、廉洁”为理念，重点在服务重大项目和城市发展上“做文章”，实现国有资产保值增值，为加快建成西江流域核心港口和战略性新兴产业城作出更大贡献。

（五）项目建设内容。

建设高层住宅 20 栋，住房套数 3,162 套，停车位约 3,585 个；总建筑面积约 422,545 平方米，其中地上建筑面积约 357,415 平方米，地下建筑面积约 63,730 平方米。主要建设内容配套建设公建用房、地面及地下停车场、道路及场地硬化、供排水等设施。

申请当期债券的建设内容：建造室外工程及配套设施；室外铺装工程；室外道路工程；小区供配电工程；项目水电、消防设备及配套设施安装。

(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	棚户区改造除了改善棚户区居民的生活质量外，还缓解了土地资源紧张的状况，提高了土地资源的利用效率，不但直接增加了住宅土地的供应，还增加了住宅有效供给，缓解了住房居民的赎回矛盾，从一定的意义上稳定了住房的价格。棚户区区域内大多数居民的生活环境非常复杂。不仅住房的建设面积小，标准低，并且由于住房密度大，因此生活环境在目前是很危险的，棚户区没有排水，没有燃气设施，卫生条件差。贫穷的生活条件，会积累深刻的社会矛盾，使得在该地区容易发生社会冲突，因此城市的转型在一定程度上影响社会的稳定。转型中的棚户区不但是一个住房项目，也是及时解决社会矛盾，防止冲突的重要举措，它能提供良好的社会效益。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	偿债计划中的资金来源主要是企业多渠道自筹资金及财政补贴等，项目资金风险较小，基本不存在资金风险。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目工程总投资 139,756.16 万元，其中土地费用 3,996 万元，工程费用 113,208.67 万元，工程建设其他费用 9,229.49 万元，预备费 6,322 万元，建设期利息 7,000 万元。本项目的资金来源项目承建单位自筹资金及市财政局补贴，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	本项目工程总投资 139,756.16 万元，其中土地费用 3,996 万元，工程费用 113,208.67 万元，工程建设其他费用 9,229.49 万元，预备费 6,322 万元，建设期利息 7,000 万元。本项目所需全部资金主要来源于项目承建单位自筹资金及市财政局资金，债券资金需求可行，投向合理。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据可行性研究报告，项目收益预测以 2025 年为起始年测算，项目主要收入资金来源主要是可销售服务网点的销售收入和原有棚户区土地出让金补偿部分。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益。

贵港市园博园棚户区改造项目（第一安置区北区）项目是一项为民办实事工程，是解决城市低收入家庭和中等偏下收入家庭住房困难，完善住房供应体系，优化投资环境，维持社会稳定和促进社会进步的需要，是关注民生、推进和谐社会建设的需要。

（二）社会效益。

本项目以加快贵港市城市建设为出发点，致力于解决贵港市低收入群众住房难、住房条件差的问题。其主要的社会效益有如下几点：

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。在我们的社会，任何人都应享有居住的权利，经济社会发展的成果，应该为全体社会成员所共享。棚户区改造利用政府补贴及廉租房的形式，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。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。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。

根据贵港市发展改革委《贵港市发展和改革委员会关于贵港市园博园棚户区改造项目（第一安置区北区）可行性研究报告的批复》（贵发改投资〔2014〕522号），本项目总投资为139,756.16万元。

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（万元）	占总投资比例（%）
1	建设用地费	3,996.00	2.86
2	建筑安装工程费用	113,208.67	81.01
3	工程建设其他费用	9,229.49	6.60
4	预备费	6,322.00	4.52
5	建设期利息	7,000.00	5.01
项目总投资		139,756.16	100.00

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源

贵港市园博园棚户户区改造项目（第一安置区北区）总投资139,756.16万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金单位自有资金63,934.16万元，占比45.74%；

（2）专项债券资金18,500万元，占比13.24%，其中已发行15,000万元，本次拟发行3,500万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%；

（3）其他融资57,322万元，占比41.02%。根据项目单位与国家开发银行广西壮族自治区分行签订的人民币资金借款合同，本项目借款总金额57,322万元，借款期限为2014年12月至2029年11月，利率为4.25%。还款方式为：等额本金方式。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2019年及以前	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
不含专项债券的项目资本金	-	-	-	-	42,587.29	21,346.87
专项债券融资	5,000.00	10,000.00	-	-	-	3,500.00
其他债务融资	57,322.00	-	-	-	-	-
合计	62,322.00	10,000.00	-	-	42,587.29	24,846.87

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为 91 个月，已于 2017 年 5 月开工建设，预计于 2024 年 12 月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2019年及以前	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
项目建设	62,322.00	10,000.00	-	-	42,587.29	24,846.87

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。项目主要收入来源包括其中安置房补助收入，房屋销售收入，停车位销售收入，商铺销售收入，物业费收入，广告位出租收入。

1. 安置房补助收入 5,200 万元

根据《贵港市园博园棚户区改造项目（第一安置区北区）可行性研究报告》，项目建设住宅总套数 3162 套，计划补偿安置拆迁户 2,000 户，根据《广西壮族自治区财政厅关于下达 2019 年中央和自治区财政城镇保障性安居工程专项补助资金的通知》（桂财综〔2019〕23 号），中央对 2019 年棚户区改造国家任务

部分每户补助 2.6 万元。本项目补助计划分三年完成，债券存续期内本项目所产生的安置房补助合计约为 5,200 万元。

2. 房屋销售收入

项目选址位于贵港市“一主四副，两廊五轴”空间布局的港南副中心和江南大道城市发展轴上，地理位置优势突出。周边有港南区第二初级中学，港南区第一小学的学位优势，对项目收入定价有较强的支撑作用，2023 年贵港市商品房的平均销售价格为 5,400 元/平方米，出于谨慎性考虑，本项目取市场价格的 85% 作为收入定价，即 4,590 元/平方米。根据项目可行性研究报告，可销售的商品住宅建筑面积为 317,897.87 平方米。计划分 8 年进行销售，每年销售面积约为 39,737.23 平方米。债券存续期内房屋销售收入合计约为 151,125.45 万元。

3. 停车位销售收入

根据贵港市商品房停车位销售市场价格，停车位销售收入 80,000 元/个。近五年居民消费价格平均涨幅为 1.7%，考虑本项目地理区位优势和学区优势，以及市场下行的可能性，停车位价格年增长率低于居民消费价格指数上涨幅度，年增长率设定为 0%。根据项目可行性研究报告，将建设停车位 3,585 个，计划分 8 年销售完成，每年销售数量为 448.13 个。债券存续期内停车位销售收入合计约为 28,600 万元。

4. 商铺销售收入

由于该项目周边有贵港市第二初级中学，商铺参考贵港市该

学区周边商铺销售均价（12,500元每平方米）的85%进行测算，商铺按照10,600元/平方米价格出售。近五年居民消费价格平均涨幅为1.7%，考虑本项目地理区位优势 and 学区优势，以及市场下行的可能性，商铺销售收入价格年增长率低于居民消费价格指数上涨幅度，年增长率设定为1%。根据项目可行性研究报告，本项目建设可销售的商铺面积为17,578.24平方米计划分8年进行销售，每年销售面积约为2,197.28平方米。债券存续期内商铺销售收入合计约为19,248.18万元。

5. 物业费收入

根据项目可行性研究报告，本项目建设可销售住宅面积为317,897.87平方米，可销售的商铺面积为17,578.24平方米。物业费收入负荷率与项目住宅和商铺每年的销售面积保持一致，直到2032年销售完成。根据项目周边小区物业费收入水平，本项目物业费收入定价1.2元/平方米/月，年增长率按照近五年居民消费价格上涨幅度1.6%进行测算。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为8,458.02万元。

6. 广告位出租收入

根据项目可行性研究报告，本项目建设电梯127个，每个电梯设2个电子投屏广告位，共计254个。广告位出租收入负荷率第一年20%，第二年40%，第三年60%，第四年80%，第五年负荷率达到95%后维持不变。根据项目周边小区电子广告位出租收入水平，本项目电子广告位出租收入定价2,000元/个/月，

年增长率按照近五年居民消费价格上涨幅度 1.6% 进行测算。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为 11,627.00 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 224,338.65 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	安置房补助收入	房屋销售收入	停车位销售收入	商铺销售收入	物业费收入	广告位出租收入	当年收入合计
2019年	-	-	-	-	-	-	-
2020年	-	-	-	-	-	-	-
2021年	-	-	-	-	-	-	-
2022年	-	-	-	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-	-	-	-
2025年	1,733.33	18,239.39	3,585.00	2,329.12	60.39	121.92	26,069.15
2026年	1,733.33	18,421.78	3,585.00	2,351.09	122.78	247.74	26,461.72
2027年	1,733.33	18,606.00	3,585.00	2,373.06	187.20	377.56	26,862.16
2028年	-	18,792.05	3,585.00	2,395.04	253.62	511.46	25,537.17
2029年	-	18,979.97	3,585.00	2,417.01	322.06	617.08	25,921.12
2030年	-	19,169.76	3,585.00	2,438.98	392.51	626.96	26,213.21
2031年	-	19,361.45	3,585.00	2,460.95	464.97	636.99	26,509.36
2032年	-	19,555.05	3,585.00	2,482.93	512.47	647.18	26,782.63
2033年	-	-	-	-	520.12	657.53	1,177.65
2034年	-	-	-	-	527.77	668.05	1,195.82
2035年	-	-	-	-	535.42	678.74	1,214.16
2036年	-	-	-	-	543.07	689.60	1,232.67
2037年	-	-	-	-	550.72	700.63	1,251.35
2038年	-	-	-	-	558.37	711.84	1,270.21
2039年	-	-	-	-	566.02	723.23	1,289.25
2040年	-	-	-	-	573.66	734.80	1,308.46
2041年	-	-	-	-	581.31	746.56	1,327.87
2042年	-	-	-	-	588.96	758.50	1,347.46
2043年	-	-	-	-	596.61	770.63	1,367.24
合计	5,200.00	151,125.45	28,680.00	19,248.18	8,458.02	11,627.00	224,338.65

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为人员支出、管理维护费用、税金及附加。具体测算依据如下：

1. 人员支出

根据可行性研究报告内容进行测算，项目设计定员 10 人，参考贵港地区统计局公布的 2023 年统计年鉴，该地区该行业从业人员人均工资及福利为 72,789 元/年，年均增长率 13.95%。考虑房地产市场环境及整体经济发展等因素，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 70,000 元/人/年计算，年增长率按照 5% 测算。债券存续期内本项目所产生的职工薪酬及福利合计约为 1,598.84 万元。

2. 管理维护等支出

管理维护费按建安工程费的 0.1% 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 2,655.37 万元。

3. 税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税取 9%、城市维护建设税 7%、教育费附加 3%、地方教育附加 2%、所得税 25% 等，债券存续期内本项目所产生的税费支出合计约为 76,711.78 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 81,867.12 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	人员支出	管理维护支出	税费支出	当年总成本
2022年	-	-	-	-
2023年	-	-	-	-
2024年	-	-	-	-
2025年	70.00	139.76	8,910.36	9,120.12
2026年	71.40	139.76	9,103.37	9,314.53
2027年	72.83	139.76	9,299.21	9,511.80
2028年	74.28	139.76	8,875.63	9,089.67
2029年	75.77	139.76	9,065.56	9,281.08
2030年	77.29	139.76	9,222.50	9,439.54
2031年	78.83	139.76	9,385.74	9,604.33
2032年	80.41	139.76	9,483.83	9,704.00
2033年	82.02	139.76	291.65	513.42
2034年	83.66	139.76	298.17	521.58
2035年	85.33	139.76	304.76	529.84
2036年	87.04	139.76	311.40	538.19
2037年	88.78	139.76	409.86	638.39
2038年	90.55	139.76	416.63	646.94
2039年	92.36	139.76	423.47	655.59
2040年	94.21	139.76	430.36	664.32
2041年	96.09	139.76	445.20	681.05
2042年	98.02	139.76	460.12	697.89
2043年	99.98	139.76	475.09	714.82
合计	1,598.84	2,655.37	77,612.91	81,867.12

（三）项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，贵港市园博园棚户户区改造项目（第一安置区北区）预期总收入为 224,338.65 万元，预期总成本为 81,867.12 万元，项目总收益为 142,471.53 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 110,567.57 万元，其中专项债券融资本息为 37,425.5 万元，其他债务融资本息金额为 81,287.07 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	
18,500.00	10,780.50	29,280.50	57,322.00	23,965.07	81,287.07	110,567.57

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
贵港市园博园棚户区改造项目 (第一安置区北区)	142,471.53	110,567.57	1.29
合计	142,471.53	110,567.57	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	1.19	1.29	1.39
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.33	1.29	1.25

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.19，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，

债券本息资金的覆盖倍数为 1.25，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

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

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

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

2. 流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是贵港市住房和城乡建设局以及贵港市人民政府确定的主管部门。

主管部门负责按照地方政府专项债券项目工作要求并根据贵港市园博园棚户区改造项目（第一安置区北区）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。



贵港市财政局
2024年8月31日



广西贵港市城市投资发展集团有限公司
2024年8月31日

2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2024年广西壮族自治区 政府专项债券（十八期）贵港市 覃塘区棚户区改造项目 实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

贵港市覃塘区棚户区改造项目专项债券计划发行规模59,100万元，共发行四期。首期35,000万元已于2019年6月发行，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，发行期限为15年，发行利率为3.67%，三期已于2022年发行9,100万元，发行期限为20年，发行利率为3.32%，四期（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）贵港市简介。

贵港市位于广西东南部、珠江流域干线西江中游，下辖桂平市、平南县、港北区、港南区、覃塘区，总面积10,602平方公

里，其中市辖区建成区面积 89.52 平方公里；全市总人口 566.8 万，常住人口 435.03 万，城镇常住人口 219.45 万，城镇化率超过 50%；成功创建国家森林城市、广西食品安全示范城市、自治区卫生城市，蝉联自治区文明城市“四连冠”。贵港自古以来遍种荷花，花香四溢，由此有“荷城”之称。

贵港区区位优势得天独厚。贵港面向粤港澳、背靠大西南、南出北部湾，地处华南、西南及珠三角、北部湾经济圈的结合部，是“海上丝绸之路”起点城市和珠江-西江经济带战略重要节点城市之一。贵港交通便捷，贵港公路、铁路、水路纵横交错，实现县县通高速公路、高速铁路、高等级航道。贵港，贵在有港，福在西江。贵港因江而名、因江而兴。西江黄金水道贯穿全境，辖区内航道一年四季可通行 2,000 吨级船舶。贵港港是全国内河主要港口之一，是广西内河港口机械化程度最高的港口，也是大西南地区东向出海最便捷的通道。贵港是新兴的工业城市，全市积极推进工业稳增长和转型升级、实施技术改造成效明显，获国务院通报表扬，成为国家产融合作试点城市。“十三五”期间，全市规模以上工业总产值年均增长 17%、增加值年均增长 12.4%，获自治区定位为广西战略性新兴产业城，荣获“广西工业高质量发展先进市”“广西民营经济示范市”称号。近年来，贵港市着力推动产业迈向中高端，新兴产业产值年均增长 25%；规模以上工业企业总数达 1,028 家，5 家企业入选广西民营企业 100 强。主动对接长江经济带、粤港澳大湾区建设等国家重大战略，强化

产业链招商、精准招商，累计引进产业项目 1,668 个、合同投资额 5,000 多亿元，其中引进“三企入桂”项目 170 个、合同投资额 1,541.7 亿元，修正药业、中纺集团纺织产业园等一大批重大项目落户贵港。

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

（二）贵港市财政收支情况。

2021 年至 2023 年，贵港市实现一般公共预算收入分别为 85.66 亿元、70.01 亿元和 72.59 亿元；一般公共预算支出分别为 292.58 亿元、307.71 亿元和 326.64 亿元。政府性基金收入分别为 51.80 亿元、49.46 亿元和 40.54 亿元；政府性基金支出分别为 49.60 亿元、79.13 亿元和 91.29 亿元。

表 2-1 贵港市 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	85.66	70.01	72.59
一般公共预算支出	292.58	307.71	326.64
政府性基金收入	51.80	49.46	40.54
其中：国有土地使用权出让收入	47.51	44.61	34.14
政府性基金支出	49.60	79.13	91.29
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	13.86	31.09	24.10

(三) 项目情况。

1. 项目名称：贵港市覃塘区棚户区改造项目。

2. 项目业主：贵港市荷美房地产开发有限公司。

3. 建设地点：贵港市覃塘区棚户区改造项目位于贵港市覃塘区，共分为三期，分别为荷美新区棚户区、荷美新区棚户区二期、荷美新区安置区。其中，荷美新区棚户区北邻布山支路，南临 25 米规划道路，东临旱河支路，西临旱河东路；荷美新区棚户区二期位于民贵东路与覃兴南路交叉处，西临民贵东路，南临覃兴南路，实验小学旁；荷美新区安置区西临旱河东路，南邻 25 米规划道路。

贵港市荷美房地产开发有限公司成立于 2016 年 7 月 28 日，注册资金 1 亿元人民币，是贵港市覃塘区建设投资发展有限公司旗下全资子公司，根据覃塘区委、区政府的工作部署，主要围绕覃塘区战略发展规划，发挥国有资本的基础性、引导性、战略性、公益性作用，是覃塘区重大基础设施、公益公用事业建设等政府性投资项目建设经营主体。目前已经竣工的项目有：贵港市覃塘区布山移民安置小区、“老乡家园”——贵港市覃塘区大岭金岭移民安置小区项目等。正在开发的项目有贵港市覃塘区覃塘镇特色小镇建设项目电子商贸街(一期)布山古郡文化旅游项目、贵港市覃塘区棚户区改造项目等，均为覃塘区政府重点扶持项目。同时，公司还负责开发覃塘区各个乡镇房地产项目，积极推进覃塘区城镇化建设，成为覃塘区城镇化建设的排头兵。

（五）项目建设内容。

专项债券资金主要用于建设拆迁改造城市棚户区 1,600 户，拆迁面积 189,090 平方米。拆迁安置用地面积 76,073.65 平方米，新建安置房总建筑面积 251,129.67 平方米，其中安置用房工程建筑面积 182,065.63 平方米，配套设施用房 12,800 平方米；地下室 56,264.04 平方米。建设内容主要有安置房、配套设施用房、硬化、管网等基础配套设施。

本期专项债券资金主要用于建设棚户区荷美新区改造工程的智能安装工程、标牌标识工程、光纤入户工程、地下室工程（含设备设施工程）、消防工程、室外总平工程、装饰装修工程、人防工程、住宅配套设备设施等工作内容；进行棚改二期的装饰装修工程、智能安装工程、地下室工程（含设备设施工程）、室外总平工程、消防工程、人防工程、光纤入户工程、标牌标识工程及主体工程的完善等建设内容。

（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	本项目的建设无论是对覃塘城镇融合发展，还是对城市环境品质的提升，健全社会保障体系，推动城市发展都具有十分重大的意义，打造棚改区建设的示范工程，促进基础设施建设、完善城市公共服务设施配套、改善居民生活环境品质，为地区经济的可持续发展提供技术支持和可持续发展的保障。同时，项目建设符合贵港市城市总体规划，项目的建设是很有必要的。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目建成后，将能够创造相当的综合经济效益，带动区域经济的快速发展，本项目申请专项债 59,100 万元，计划采用房屋销售、物业费收入、停车位出售收入等覆

评估要求		
评估指标	评估内容	具体说明
		盖专项债本息。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	本项目可行性研究报告、初步设计均已获发改部门批复，项目建设将严格按照各项相关要求执行。
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	本项目资金来源为申请专项债及单位自筹资金，债券资金需求的可行性、投向的合理。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	项目主要收入来源于房屋销售收入、物业费收入、停车位出售收入、配套用房出租收入、土地腾空收入、广告收入。
其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。

三、经济社会效益分析

1. 项目的建设符合贵港市城市发展总体规划。

贵港市覃塘区棚户区改造项目符合贵港市城市发展总体规划和土地利用规划，项目建成后将进一步完善城市基础设施，改善城市环境，美化城市。项目的建设对实现城市发展战略，推进城市提质扩容是有帮助的。

2. 项目的建设有利于周边商业的健康发展。

项目拟建于贵港市覃塘区，西邻旱河东路，南邻 25 米规划道路，项目周边仍然处于待开发状态，周边商业更是稀少，分布零散，也没有集中的商业，贵港市覃塘区棚户区改造（荷美新区安置区）配套设施的建设具有规模优势，在提高居住质量的同时，有利于促进土地的节约集约利用。对于该项目的实施，盘活了周边大面积土地，大幅度提升原有价值，对周边商业的发展起了一定的积极性作用，同时，也促进了周边其他商业的健康发展。

3. 项目的建设解决了大量农民工就业问题。

项目的建设过程中，也相应解决了建筑施工队伍中大量农民工的就业问题，使建筑业农民工得到相应经济收入，从而也相应解决了这部分人的家庭生活的困难，并促进社会的和谐稳定发展。

（二）社会效益。

1. 项目建设是完善区域功能的客观要求。

完善贵港市覃塘区棚户区改造（荷美新区安置区）配套设施，对于完善配套市政设施和公共服务设施，集约利用土地，意义深远。棚户区中一些脏、乱、差的死角得到了治理，在提高生活质量的同时，也改善了城市人居环境，提升了城市品位。通过改造荷美新区安置区，建设相应的配套设施，不仅使覃塘区荷美新区群众的居住条件得到了改善，还满足了人民的日常消费并且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，更有利于政府更好地规划、建设区域，为区域的进一步发展打下了良好的基础。

2. 项目的建设可以改善当地群众生活环境。

本项目的建设回应人民群众期待，满足人民群众需要，实现人民群众满意，直接面向群众，直接服务群众，是一项便民、利民、惠民的举措，对促进当地经济发展、社会稳定具有积极的现实意义。本项目的建设进一步完善当地配套，满足人们日益增长的住宅消费需求，改善人们生活条件和居住环境。

四、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

根据贵港市覃塘区发展改革委《关于贵港市覃塘区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》，本项目总投资为 101,126.47 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	69,834.70	69.06
2	建设工程其他费用	20,502.89	20.27
3	预备费	4,516.88	4.47
4	建设期利息	6,272.00	6.20
项目总投资		101,126.47	100.00

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源

贵港市覃塘区棚户区改造项目总投资101,126.47万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金42,026.47万元，资金来源为业主自筹，占比41.56%；

（2）专项债券资金59,100万元，占比58.44%，其中2019年发行35,000万元，2020年已发行10,000万元，2022年已发行9,100万元，本次拟发行5,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%；

（3）其他融资0万元，占比0%。

项目资金筹措计划如下表所示：

单位：人民币万元

类别	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
不含专项债券的项目资本金	1,690.30	1,037.00	2,182.70	350.00	20,866.47	15,900.00
专项债券融资	35,000.00	10,000.00	-	9,100.00	-	5,000.00
其他债务融资	-	-	-	-	-	-
合计	36,690.30	11,037.00	2,182.70	9,450.00	20,866.47	20,900.00

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为73个月，已于2018年12月开工建设，预计于2024年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
项目建设	36,690.30	11,037.00	2,182.70	9,450.00	20,866.47	20,900.00

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目预期收入测算。

项目收支预测以2025年为起始年测算。项目主要收入来源于房屋销售收入、物业费收入、配套用房出租收入、停车位出售收入、土地腾空收入、广告收入。

1. 房屋销售收入

据贵港市该行业市场数据分析，结合覃塘新区周边向南居及中粮楼盘售价进行测算，周边楼盘市场均价为5,000元/平方米，考虑房地产市场下行情况，基于谨慎性原则，故房屋销售价格按债券存续期间内不设增长率，本项目定价取低于周边楼盘的平均价格，按4,000元/平方米进行测算，项目可销售住房面积为

220,000 平方米,计划分八年销售,第一年至第六年分别销售 10%,第七年至第八年分别销售 20%。债券存续期内本项目所产生的房屋销售收入合计约为 88,000 万元。

2. 物业费收入

根据贵港市该行业市场收费情况,同时结合覃塘新区周边向南居及中粮楼盘物业费实际收费标准进行测算,周边项目物业费定价 1.5 元/平方米/月,考虑到房地产市场下行情况,本项目债券存续期间内收费单价不设增长率,本项目定价取低于周边楼盘的平均价格,按 1 元/平方米/月进行测算,物业费收费面积为 220,000 平方米。收费面积与房屋年度销售计划同步增长,即第一年至第六年销售 10%,第七年至第八年销售 20%。债券存续期内本项目所产生的物业费收入合计约为 3,168 万元。

3. 配套用房出租收入

根据目前本项目已签订租赁意向的配套用房平均单价进行测算,考虑到当前房地产市场下行情况,本项目定价在债券存续期间内不设增长率,本项收入定价 14 元/平方米/月,进入运营期后,第 1 年出租率为 60%,以后每年负荷率增长 5 个百分点,直至第八年之后负荷率不再增长。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 4,993.05 万元。

4. 停车位出售收入

根据贵港市覃塘区周边楼盘停车位市场平均价格测算,市场平均价为 10 万/个,本项停车位出售收入定价 5 万元/个,考虑到

房地产市场下行情况单价不设增长率，项目建成后预计有停车位 1,481 个，进入运营期后，第一年至第六年分别销售 10%，第七年至第八年分别销售 20%。债券存续期内本项目所产生的停车位出售收入合计约为 7,405 万元。

5. 土地腾空收入

根据近年来广西自然资源厅成交的项目所在区域住宅用地成交价格进行测算，本项目预计有 600 亩地可出售，定价为 100 万元/亩，年增长率为 2%，进入运营期后，土地计划分六年腾空，第 1 年比例为 5%，以后每年比例增长 5 个百分点，至第六年，不再增长。债券存续期内本项目所产生的土地腾空收入合计约为 64,015.79 万元。

6. 广告收入

根据覃塘新区周边向南居及中粮等楼盘的广告位现价格进行测算，本项收入定价 15,000 元/个/年，考虑到当前房地产市场情况，本项目广告位定价不设增长率。本项目建成后预计有 80 个广告位，第 1 年负荷率为 60%，以后每年负荷率增长 5 个百分点，至第八年，负荷率达 95%后，不再增长。债券存续期内本项目所产生的广告收入合计约为 1,998 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 169,579.84 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	房屋销售收入	物业费收入	配套用房出租收入	停车位出售收入	土地腾空收入	广告收入	合计
2025 年	8,800.00	26.40	179.93	740.50	3,000.00	72.00	12,818.83

时间	房屋销售收入	物业费收入	配套用房出租收入	停车位出售收入	土地腾空收入	广告收入	合计
2026年	8,800.00	26.40	194.92	740.50	6,120.00	78.00	15,959.82
2027年	8,800.00	26.40	209.92	740.50	9,363.60	84.00	19,224.42
2028年	8,800.00	26.40	224.91	740.50	12,734.50	90.00	22,616.31
2029年	8,800.00	26.40	239.90	740.50	16,236.48	96.00	26,139.28
2030年	8,800.00	26.40	254.90	740.50	16,561.21	102.00	26,485.01
2031年	17,600.00	52.80	269.89	1,481.00	-	108.00	19,511.69
2032年	17,600.00	52.80	284.89	1,481.00	-	114.00	19,532.69
2033年	-	264.00	284.89	-	-	114.00	662.89
2034年	-	264.00	284.89	-	-	114.00	662.89
2035年	-	264.00	284.89	-	-	114.00	662.89
2036年	-	264.00	284.89	-	-	114.00	662.89
2037年	-	264.00	284.89	-	-	114.00	662.89
2038年	-	264.00	284.89	-	-	114.00	662.89
2039年	-	264.00	284.89	-	-	114.00	662.89
2040年	-	264.00	284.89	-	-	114.00	662.89
2041年	-	264.00	284.89	-	-	114.00	662.89
2042年	-	264.00	284.89	-	-	114.00	662.89
2043年	-	264.00	284.89	-	-	114.00	662.89
合计	88,000.00	3,168.00	4,993.05	7,405.00	64,015.79	1,998.00	169,579.84

(二) 项目预期成本测算。

本项目成本主要为工资及福利、管理维护支出、税费支出。具体测算依据如下：

1. 员工工资及福利

根据贵港地区统计局公布的2018-2022年统计年鉴，对该地区该行业从业人员人均工资及福利进行测算，该地区该行业从业人员人均工资及福利为60,200元/年，年均增长率5.39%，项目共有经营管理及运营维护人员20人，考虑行业特征、物价上涨等因素，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60,000元/人/年计算，年增长率按照4%测算。债券存续

期内本项目所产生的员工工资及福利合计约为 3,320.54 万元。

2. 管理维护支出

根据可行性研究报告内容进行测算,管理及其他费用包括差旅费、办公费,管理及其他费用按人员工资及福利费的 1%计提。维护修理费按建设安装工程费用的 0.5%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 6,667.47 万元。

3. 税费支出

根据可行性研究报告内容进行测算,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 11%;

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. 税收优惠无。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。债券存续期内本项目所产生的税金及附加合计约为 54,829.87 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 64,817.88 万元。项目每年预期成本情况如下表:

单位:人民币万元

时间	员工工资及福利	管理维护支出	税金及附加	当年总成本
2025年	120.00	350.37	3,918.37	4,388.74
2026年	124.80	350.42	5,041.69	5,516.91
2027年	129.79	350.47	6,209.21	6,689.47
2028年	134.98	350.52	7,422.28	7,907.78
2029年	140.38	350.58	9,012.07	9,503.03
2030年	146.00	350.63	9,134.42	9,631.05
2031年	151.84	350.69	6,636.37	7,138.90
2032年	157.91	350.75	6,642.36	7,151.02
2033年	164.23	350.82	73.57	588.62
2034年	170.80	350.88	73.57	595.25
2035年	177.63	350.95	73.57	602.15
2036年	184.73	351.02	73.57	609.32
2037年	192.12	351.09	73.57	616.78
2038年	199.81	351.17	73.57	624.55
2039年	207.80	351.25	73.57	632.62
2040年	216.11	351.33	73.57	641.01
2041年	224.76	351.42	73.57	649.75
2042年	233.75	351.51	73.57	658.83
2043年	243.10	351.60	77.40	672.10
合计	3,320.54	6,667.47	54,829.87	64,817.88

(三) 项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，贵港市覃塘区棚户区改造项目预期总收入为 169,579.84 万元，预期总成本为 64,817.88 万元，项目总收益为 104,761.96 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 86,921.16 万元，其中专项债券融资本息为 86,921.16 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	
59,100.00	27,821.16	86,921.16	-	-	-	86,921.16

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 1.21。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
贵港市覃塘区棚户区改造项目	104,761.96	86,921.16	1.21
合计	104,761.96	86,921.16	1.21

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	1.11	1.21	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	1.21	1.17

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 1.11，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 1.17，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）政策风险

国家政策的调整对全国各个行业的影响都具有导向性作用。对棚户区改造项目而言国家及地方政府的政策变动，如产业投资、土地税收、金融政策等宏观政策的变化等，都会直接影响房地产行业的市场环境、商品供求变化，尤其是房地产项目开发周期比较长，因此房地产行业的兴衰受政策影响比较大。

（2）自然风险

主要是指由于不可抗力原因，如水灾，火灾、风灾、雪灾，地震、瘟疫等对房地产产业施工工期的延期影响或对施工建筑、工人等造成破坏或伤害的过程给房地产产业投资带来的经济损失风险。

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

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

2. 流动性风险

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

（三）项目风险管理措施。

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

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是贵港市覃塘区住房和城乡建设局以及贵港市覃塘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

贵港市覃塘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。

贵港市覃塘区财政局
2024年8月31日



贵港市荷美房地产开发有限公司
2024年8月31日



2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（十八期）玉林市棚户区改造专项债券项目实施方案



2024年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2024年广西壮族自治区政府专项债券（十八期）北流市玉北同城棚户区改造建设工程项目（二期） 实施方案

一、债券情况

（一）债券发行计划。

北流市玉北同城棚户区改造建设工程项目（二期）专项债券计划发行规模 21,500 万元，共发行 2 期。本期计划于 2024 年发行 10,000 万元，发行期限为 20 年（后五年分期还本），测算利率为 4.5%。第二期于 2024 年计划发行 11,500 万元，发行期限为 20 年（后五年分期还本），测算利率为 4.5%。

（二）还本付息安排。

本期专项债券自发行日第二个工作日起开始计息，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“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：北流市玉北同城棚户区改造建设工程项目（二期）。

2. 项目业主：北流市房地产开发公司。

3. 建设地点：北流市北流镇甘村会仙河片区北面。

（四）项目业主介绍。

北流市房地产开发公司于1984年10月6日经北流市人民政府批准成立，注册资金815万元。内设办公室、财务室、经营科、技术科、销售科、施工科等，主管部门为北流市住房和城乡建设局，托管于广西铜州控股有限公司。主要经营范围为房地产开发与商品房销售，以及水泥制品、建筑材料、陶瓷、铝钢门窗、钢材、五金交电、油漆、室内外装饰等材料的批发与零售。

（五）项目建设内容。

本期专项债券资金主要用于建设7#、9#楼的主体建筑工程、安装工程，以及1#-6#、8#、10#、12-14#楼的室内外安装工程。以及小区部分道路工程、室内外给排水工程、电力工程、燃气工程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2021年棚户区改造和公租房保障计划任务的通知》（桂建保〔2021〕1号），本项目已纳入自治区2021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	本项目纳入 2021 年棚户区改造任务。项目的建设有利于完善项目区及周边的配套设施，确保被征地农民的有序安置和征地工作的顺利推进，是维护社会和谐稳定的需要，项目的建设是贯彻落实国家宏观调控政策的要求。项目建设具有必要性和公益性。项目建成后可产生相应收益，项目建设具有收益性。项目建设后形成新增实物固定资产，项目建设具有资本性。
偿债计划	说明偿债计划的可行性和偿债风险点	项目有住宅出租、出售收入、公建配套设施出售收入、停车位出租收入、广告位出租收入、物业费收入等收入来源，偿债计划具有可行性。项目可能面临的偿债风险有利率风险及流动性风险等。
建设投资实施方式	说明项目建设投资实施方式的合规性	项目建设已获相关单位批复，《关于北流市玉北同城棚户区改造建设工程项目建议书的批复》（北发改许可〔2020〕320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	业主自筹、申请财政补助、地方政府专项债券资金等多渠道筹措资金。
收入预测	说明项目收入预测的合理性与具体数据来源	根据项目可行性研究报告中相应数据及同地区同类项目进行收入预测。

其他	说明其他需要事前绩效评估的事项	无。
----	-----------------	----

三、经济社会效益分析

(一) 项目建设有利于完善项目区及周边的配套设施，确保被征地农民的有序安置和征地工作的顺利推进，是维护社会和谐稳定的需要。

该项目将完善项目区内基础设施建设及周边等配套设施建设，同时，项目区内将建设相关商业配套。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。

项目建设有利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，将对提升北流的知名度、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) 项目建设是贯彻落实国家宏观调控政策的要求。

住房问题是重要民生问题，党中央、国务院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发展的根本目的。国家先后出台了《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》《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》等相关文件，其根本目的就是解决低收入群众的住房问题，使棚户区群众的居住条件尽快得到改善。项目的建设，

是北流市践行科学发展观的具体体现，更是北流市落实国家宏观经济调控政策的具体要求，是实施民生工程的一项重要举措。

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《关于北流市玉北同城棚户区改造建设工程项目初步设计的批复》（北发改许可〔2021〕362号），本项目总投资为68,112.91万元。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	54,415.79	79.89%
2	建设用地费	3,051.00	4.48%
3	其他工程费用	4,453.75	6.54%
4	预备费	3,096.03	4.54%
5	建设期利息	3,096.34	4.54%
项目总投资		68,112.91	100.00

（二）资金筹措方案。

1. 资金来源

北流市玉北同城棚户区改造建设工程项目（二期）总投资68,112.91万元。项目资金来源如下：

（1）不含专项债券的项目资本金46,612.91万元，资金来源为业主自筹，占比68.43%；

（2）专项债券资金21,500.00万元，占比31.56%，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	2021年及以前	2022年	2023年	2024年
不含专项债券的 项目资本金	-	17,360.00	20,000.00	9,252.91
专项债券融资	-	-	-	21,500.00
其他债务融资	-	-	-	-
合计	-	17,360.00	20,000.00	30,752.91

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为39个月，已于2021年9月开工建设，预计于2024年12月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2021年及以前	2022年	2023年	2024年
项目建设	3,360.00	14,000.00	20,000.00	30,752.91

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目预期收入测算。

项目收支预测以2025年为起始年测算。项目主要收入来源于住宅出让收入、公建配套设施出让收入、停车位出售、出租收入、广告位出租收入和物业费收入等。

1. 住宅出租、出让收入

本项出租收入定价 10 元/月/m²，出让收入定价 3850 元/平方米。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。拟定出租收入定价 10 元/月/m²，出让收入定价 3850 元/m²。该价格远低于北流市房价。项目建成后可供出售的住宅面积共计 165,232.94 平方米。

本保障性租赁住房采取先租后售方式。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 年租赁期缴纳的租金。租户享受租售同权，享受享有就近入学等公共服务权益。

债券存续期内本项目所产生的出租出让收益为 63,614.69 万元。

2. 公建配套商铺出让收入

本项收入定价 8,500 元/平方米。确定主要依据：参考了项目周边直线 3 公里范围内楼盘商铺的成交价格，如公园里 9,000 元/平方米、御景天下 9,800 元/平方米、荣旺 1 号 11,000 元/平方米、永顺公馆 13,000 元/平方米、万润城 11,800 元/平方米。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。项目建成后可供出售的公建配套商铺共计 6477.43 平方米。债券存续期内本项目所产生的公建配套商铺出让收入合计约为 5505.82 万元。

3. 停车位出租收入

本项机动车停车位出租收入定价 200 元/个/月，按每三年上涨 5%。确定主要依据：参考了项目周边直线 3 公里范围内楼盘的成交价格，如公园里 300 元/个/月、御景天下 250 元/个/月、荣旺 1 号 300 元/个/月、永顺公馆 250 元/个/月、万润城 300 元/个/月。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。项目建成后可供出售的机动车停车位共计 1,193 个。预计运营期第 1 年的出租率为 60%，第 2 年出租率为 70%，第 3 年出租率为 80%，从第 4 年起出租率均达到 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 5,700.31 万元。

4. 广告位出租收入

根据目前可行性研究报告内容进行测算，项目可供出租的广告位共 30 个，预计运营期第 1 年的出租率为 60%，第 2 年出租率为 70%，第 3 年出租率为 80%，从第 4 年起出租率均达到 95%。运营期第 1 年广告位出租价格为 30,000 元/个/年，此后每三年上涨 5%。债券存续期内本项目所产生的广告位出租收入合计约为 1,791.79 万元。

5. 物业费收入

本项目物业费为 1.2 元/平方米/月。确定主要依据：参考了项目周边直线 3 公里范围内楼盘的成交价格，如公园里 1.3 元/平方米/月、御景天下 1.5 元/平方米/月、荣旺 1 号 1.4 元/平方米/月、永顺公馆 1.8 元/平方米/月、万润城 1.6 元/平方米/月。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。此后三年上涨 5%，应收物业费的建筑面积为当年已出售的建筑面积。债券存续期内本项目产生的物业费收入约为 5,089.85 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 81,702.46 万元。项目每年预期收入情况如下表：

单位：人民币万元

时间	住宅出让收入	公建配套 商铺出让 收入	停车位出租 收入	广告位出 租收入	物业费收入	当年总收入
2025 年	1,487.10	1651.83	171.79	54.00	178.45	3,543.17
2026 年	1,784.52	1651.83	200.42	63.00	214.14	3,913.91
2027 年	1,982.80	2202.16	229.06	72.00	237.94	4,723.96
2028 年	1,982.80	-	285.60	89.78	249.83	2,608.01
2029 年	1,982.80	-	285.60	89.78	249.83	2,608.01
2030 年	40,796.00	-	285.60	89.78	249.83	41,421.21
2031 年	8,159.20	-	299.88	94.26	261.73	8,815.07
2032 年	5,439.47	-	299.88	94.26	261.73	6,095.34
2033 年	-	-	299.88	94.26	261.73	655.87
2034 年	-	-	314.89	98.98	275.61	689.48
2035 年	-	-	314.89	98.98	275.61	689.48

2036年	-	-	314.89	98.98	275.61	689.48
2037年	-	-	330.63	103.93	289.49	724.05
2038年	-	-	330.63	103.93	289.49	724.05
2039年	-	-	330.63	103.93	289.49	724.05
2040年	-	-	347.17	109.12	303.37	759.66
2041年	-	-	347.17	109.12	303.37	759.66
2042年	-	-	347.17	109.12	303.37	759.66
2043年	-	-	364.53	114.58	319.23	798.34
合计	63,614.69	5,505.82	5,700.31	1,791.79	5,089.85	81,702.46

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为职工薪酬、管理费用、税金及附加、不动产处置。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 1,911.56 万元。

2. 项目运营管理费

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 817.01 万元。

3. 税金及附加费用

根据可行性研究报告内容进行测算，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费用合计约为 5,680.47 万元。

4. 处置资产成本

根据项目住宅楼的建安成本均价，住宅楼每平方米建安成本在 1200 元/平方米。债券存续期内本项目所产生的处置资产成本合计约为 19,827.95 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 28,236.99 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	处置资产成本	当年总成本
2025 年	86.40	35.43	-	-	121.83
2026 年	87.83	39.14	-	-	126.97
2027 年	89.29	47.24	-	-	136.53
2028 年	90.77	26.08	-	-	116.85
2029 年	92.28	26.08	-	-	118.36
2030 年	93.81	414.21	3,555.80	14,870.96	18,934.78
2031 年	95.37	88.15	857.31	2,974.19	4,015.02

2032年	96.95	60.95	627.67	1,982.80	2,768.37
2033年	98.56	6.56	52.63	-	157.75
2034年	100.20	6.89	55.31	-	162.40
2035年	101.86	6.89	55.31	-	164.06
2036年	103.55	6.89	55.31	-	165.75
2037年	105.27	7.24	58.08	-	170.59
2038年	107.02	7.24	58.08	-	172.34
2039年	108.80	7.24	58.08	-	174.12
2040年	110.61	7.60	60.95	-	179.16
2041年	112.45	7.60	60.95	-	181.00
2042年	114.32	7.60	60.95	-	182.87
2043年	116.22	7.98	64.04	-	188.24
合计	1,911.56	817.01	5,680.47	19,827.95	28,236.99

(三) 项目融资平衡情况测算。

1. 项目总收益

专项债券存续期内，北流市玉北同城棚户区改造建设工程项目（二期）预期总收入为 81,702.46 万元，预期总成本为 28,236.99 万元，项目总收益为 53,465.47 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 38,915.00 万元，其中专项债券融资本息为 38,915.00 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	
21,500.00	17,415.00	38,915.00	-	-	-	38,915.00

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 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
北流市玉北同城棚户区改造建设 工程项目（二期）	53,465.47	38,915.00	1.37
合计	53,465.47	38,915.00	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	1.27	1.37	1.48
成本变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.41	1.37	1.34

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因

素，当整个项目的收入下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.27 能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.34，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

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

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

务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

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

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

（三）地方政府债务预算管理。

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

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

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十三条规定，增加举借专项债务收入，以下内容应当列入预算调整方案：（1）省、自治区、直辖市在新增专项债务限额内筹

措的专项债券收入；（2）市县级政府从上级政府转贷的专项债务收入。

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

七、潜在影响项目收益与融资平衡结果的各种风险评估

（一）与项目建设或运营有关的风险。

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

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

（二）影响融资平衡结果的风险。

1. 利率波动风险

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

2. 流动性风险

债券市场资金的供需状况和投资者的投资偏好变化，可能影

响本次发行债券的流动性，可能存在转让时无法找到交易对手而流动性不足的风险。

（三）项目风险管理措施。

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

2. 加强项目财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率。

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

八、主管部门责任

本项目主管部门是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北流市玉北同城棚户区改造建设工程项目（二期）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。



