

2026 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（二期）——2026 年广西壮族自治区政府专项债券（二十四期）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，共发行八期。首期 13,000 万元已于 2020 年 3 月发行，债券发行期限为 20 年（后五年分期还本），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，发行期限为 20 年（后五年分期还本），发行利率为 3.37%；五期已于 2024 年发行 2,700 万元，发行期限为 20 年（后五年分期还本），发行利率为 2.21%；六期已于 2025 年 5 月发行 36,600 万元，发行期限为 20 年（后五年分期还本），发行利率为 2.13%；七期（本期）计划于 2026 年 10 月发行 7,000 万元，八期计划于 2027 年发行 11,200 万元，发行期限均为 15 年（后五年分期还本），测算利率均为 3%。

（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，第十一年至第十五年分期等额偿还本金。

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，北流市拥有广西唯一的日用陶瓷工业技术研发中心、广西日用陶瓷检测中心和省级陶瓷工业园区。近年来，北流市工业企业快速崛起，工业园区规划面积达 52 平方公里，初步形成了以省级 A 类工业园区广西北流日用陶瓷工业园区为龙头，同步加快其他产业园区建设的“一条走廊、六个园区、八大产业”的产业园区发展格局。

（二）北流市财政收支情况。

2023 年至 2025 年，北流市实现一般公共预算收入分别为 19.89 亿元、22.33 亿元和 20.2 亿元；一般公共预算支出分别为 64.12 亿元、70.73 亿元和 73.56 亿元。政府性基金收入分别为 4.23 亿元和 7.13 亿元和 8.8 亿元；政府性基金支出分别为 20.03 亿元、24.06 亿元和 26.81 亿元。

北流市 2023—2025 年财政收支情况

单位：人民币亿元

项目	2023 年	2024 年	2025 年
一般公共预算收入	19.89	22.33	20.20
一般公共预算支出	64.12	70.73	73.56

项目	2023 年	2024 年	2025 年
政府性基金收入	4.23	7.13	8.80
其中：国有土地使用权出让收入	3.54	4.32	4.87
政府性基金支出	20.03	24.06	26.81
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出	3.38	4.22	4.77

（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。

使用专项债券的建设内容：

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。

申请当期债券的建设内容：

本期专项债券资金主要用于建设 7 地块 3 号楼、5 地块 4 号楼的主体建安工程及室内外配套工程、5 地块 1 号楼、5 号楼的

室内外装修配套工程，以及整个小区配套道路、电力工程、燃气工程、给排水等小区配套设施工程。

（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	本项目纳入 2020 年棚户区改造和公租房保障计划任务，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，因此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，因此项目建设具有收益性。项目建设后形成新增实物固定资产，因此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	项目有住宅出售收入、商铺出售收入、停车位出售收入和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	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	资金来源主要为业主自筹资金、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）经济效益。

本项目的建设不仅可直接带动当地房地产开发及配套基础设施投资增长，还能有效联动建材、建筑施工、家居装饰、家电销售、物业服务等上下游产业链协同发展，显著激活终端消费需求、提振市场活力；同时在项目建设及后期运营阶段为当地创造

大量就业岗位，切实拓宽居民增收渠道。此外，项目建成后将有效增加区域商品住房与安置住房有效供给，优化住房供应结构，对平抑区域房价、稳定住房市场预期发挥积极作用，有利于部分对冲房地产市场调控对固定资产投资带来的阶段性负面影响，真正发挥保投资、拉消费、稳经济、惠民生的综合效应，为北流市经济社会持续健康发展提供坚实支撑。

总体来看，项目以民生改善为核心，通过带动建筑施工、家装消费及区域服务业发展，形成多层次的经济拉动效应，对促进地方经济增长和财政增收具有积极作用。

（二）社会效益。

一是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。

二是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。

三是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	占总投资比例（%）
1	工程费用	118,139.07	53.26
2	建设工程其他费用	78,351.61	35.33
3	预备费	12,979.01	5.85
4	建设期利息	12,327.25	5.56
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74,800万元，本次拟发行7,000万元。本项目专项债券资金拟作为项目资本金共0万元，占比0%；

(3) 其他债务融资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	2023 年及以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
不含专项债券的项目资本金	57,019.15	17,634.45	29,753.65	24,389.69	-
专项债券融资	35,500.00	2,700.00	36,600.00	7,000.00	11,200.00
其他债务融资	-	-	-	-	-
合计	92,519.15	20,334.45	66,353.65	31,389.69	11,200.00

2. 项目实施计划

项目计划建设周期为85个月，已于2020年8月开工建设，预计于2027年8月底竣工。

单位：人民币万元

类别	2023 年及以前	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
项目建设	92,519.15	20,334.45	66,353.65	31,389.69	11,200.00

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。

项目于2027年建成，收支预测以2027年为起始年测算。项目主要收入来源于安置房出售收入、商品房销售收入、土地出让收入、物业费收入和停车位销售收入等。

1. 安置房出售收入

结合项目可行性研究报告内容和市场情况进行测算，住宅出售单价拟定价为2,800元/平方米，项目建成后可供出售的住宅

面积共计 138,460 平方米。债券存续期内本项目所产生的安置房出售收入为 38,768.8 万元。

2. 商品房销售收入

结合项目可行性研究报告内容和市场情况进行测算，住宅出售单价拟定价为 3,500 元/平方米，项目建成后可供出售的住宅面积共计 157,132.72 平方米。债券存续期内本项目所产生的商品房销售收入为 54,996.45 万元。

3. 土地出让收入

结合项目可行性研究报告内容和市场情况进行测算，土地出售单价拟定价为 7,500 元/平方米，项目可供出售的土地面积共计 135,983 平方米。债券存续期内本项目所产生的土地出让收入为 101,987.25 万元。

4. 停车位销售收入

结合项目可行性研究报告内容和市场情况进行测算，车位出售单价拟定价为 3 万元/个，项目建成后可供出售的车位共计 1,724 个。债券存续期内本项目所产生的停车位销售收入为 5,172 万元。

5. 物业费收入

结合项目可行性研究报告内容和市场情况进行测算，住宅物业服务费单价拟定价为 1.2 元/平方米/月，每三年上涨 2%，项目建成后可供出售的住宅面积共 295,592.72 平方米。债券存续期内本项目所产生的物业费收入为 7,511.22 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 208,435.72 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	商品房销售收入	土地出让收入	停车位销售收入	物业收入	当年总收入
2027 年	23,261.28	16,498.94	-	1,551.00	187.51	41,498.73
2028 年	15,507.52	13,749.11	-	1,293.00	323.83	30,873.46
2029 年	-	10,999.29	-	1,032.00	369.09	12,400.38
2030 年	-	8,249.47	-	774.00	411.09	9,434.55
2031 年	-	5,499.64	-	522.00	425.65	6,447.30
2032 年	-	-	20,397.45	-	425.65	20,823.10
2033 年	-	-	20,397.45	-	434.17	20,831.62
2034 年	-	-	20,397.45	-	434.17	20,831.62
2035 年	-	-	20,397.45	-	434.17	20,831.62
2036 年	-	-	20,397.45	-	442.85	20,840.30
2037 年	-	-	-	-	442.85	442.85
2038 年	-	-	-	-	442.85	442.85
2039 年	-	-	-	-	451.71	451.71
2040 年	-	-	-	-	451.71	451.71
2041 年	-	-	-	-	451.71	451.71
2042 年	-	-	-	-	460.74	460.74
2043 年	-	-	-	-	460.74	460.74
2044 年	-	-	-	-	460.73	460.73
合计	38,768.80	54,996.45	101,987.25	5,172.00	7,511.22	208,435.72

（二）项目预期成本测算。

本项目成本主要为销售费用、职工薪酬、管理费用和税金及附加。具体测算依据如下：

1. 销售费用

根据目前可行性研究报告内容和项目实际情况进行测算，项目产生的销售费用按当年总收入的 5% 计算。债券存续期内本项目所产生的销售费用合计为 4,946.85 万元。

2. 职工薪酬

本项目员工预计为 20 人，经查询北流市该行业从业人员人均工资及福利为 6.5 万元/年，年均增长率 2%。考虑就业等因素，本项目进入运营期后的首个年度即 2027 年人员工资及福利按 6.5 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职工薪酬为 2,783.6 万元。

3. 管理费用

根据目前可行性研究报告内容和项目实际情况进行测算，项目管理费用按当年总收入的 3% 计算。债券存续期内本项目所产生的管理费用合计为 6,253.07 万元。

4. 税金及附加

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 5% 计算，教育费附加为增值税的 3%，地方教育附加为增值税的 2% 计算。债券存续期内本项目所产生的税金及附加费用合计为 11,165.94 万元。

综上所述，本项目在专项债券存续期内预期总成本合计为 25,149.46 万元。项目每年预期成本情况如下表：

单位：人民币万元

时间	销售费用	职工薪酬	管理费用	税金及附加	合计
2027 年	2,065.56	130.00	1,244.96	4,296.63	7,737.15
2028 年	1,527.48	132.60	926.20	3,213.36	5,799.64

时间	销售费用	职工薪酬	管理费用	税金及附加	合计
2029 年	601.56	135.25	372.01	1,353.11	2,461.93
2030 年	451.17	137.96	283.04	1,028.13	1,900.29
2031 年	301.08	140.72	193.42	701.11	1,336.33
2032 年	-	143.53	624.69	42.14	810.36
2033 年	-	146.40	624.95	42.98	814.33
2034 年	-	149.33	624.95	42.98	817.26
2035 年	-	152.32	624.95	42.98	820.25
2036 年	-	155.36	625.21	43.84	824.41
2037 年	-	158.47	13.29	43.84	215.60
2038 年	-	161.64	13.29	43.84	218.77
2039 年	-	164.87	13.55	44.72	223.14
2040 年	-	168.17	13.55	44.72	226.44
2041 年	-	171.53	13.55	44.72	229.80
2042 年	-	174.96	13.82	45.61	234.40
2043 年	-	178.46	13.82	45.61	237.90
2044 年	-	182.03	13.82	45.62	241.46
合计	4,946.85	2,783.60	6,253.07	11,165.94	25,149.46

（三）项目融资平衡情况测算。

1. 项目预期收益

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 208,435.72 万元，预期总成本为 25,149.46 万元，预期总收益为 183,286.26 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 140,238.3 万元，其中专项债券融资本息为 140,238.3 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	47,238.30	140,238.30	-	-	-	140,238.30

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 1.31。具体测算如下表：

单位：人民币万元

项目名称	项目总收益	项目总债务融资本息	覆盖倍数
玉林市高新技术产业开发区棚 户区（城中村）改造项目	183,286.26	140,238.30	1.31
合计	183,286.26	140,238.30	1.31

4. 压力测试

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

单因素敏感性分析	-5%	0%	5%
收入变动敏感性分析			
项目总债务融资本息的覆盖倍数	1.23	1.31	1.38
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	1.31	1.30

基于上表，收入和成本变动是影响本项目资金平衡的敏感因素，当整个项目的收入下降 5%的情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.23，能通过压力测试。当整个项目的成本上升 5%情况下，债券本息资金的覆盖倍数为 1.3，仍然能通过压力测试。

总体看，项目收益与融资能实现自求平衡，不能还本付息的风险较小。

六、债券发行依据

（一）发行主体资格。

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

（二）地方政府债务限额管理。

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，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。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棚户区改造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棚户区改造专项债券项目库，做好入库玉林市高新技术产业开发区棚户区（城中村）改造项目的规划期限、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。

