

2018 年第一批辽宁省政府棚改 专项债券项目情况汇总

一、基本情况

2018 年第一批辽宁省政府棚改专项债券发行总额为 9 亿元。品种为记账式固定利率附息债券，全部为项目收益与融资自求平衡的新增专项债券。此次辽宁省政府棚改专项债券涉及 4 个地区，共发行 4 期债券，债券年限分为 5 年和 10 年，其中 5 年期债券 6 亿元，10 年期债券 3 亿元。

二、棚改债券募投项目情况

（一）2018 年辽宁省（本溪市）棚改专项债券（一期）-2018 年辽宁省政府专项债券（八期）

1. 债券情况

2018 年辽宁省（本溪市）棚改专项债券（一期）-2018 年辽宁省政府专项债券（八期），期限为 5 年，发行规模 2 亿元，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。此次发行的债券资金将用于本溪市威宁棚户区项目（即本溪市明山区新型城镇化建设项目土地整理工程）。募集资金拟使用情况如下：

项目名称	项目总投资 (亿元)	计划发行专项 债券规模(亿 元)	计划本期债券 资金规模(亿 元)
本溪市威宁棚户区项目（即 本溪市明山区新型城镇化 建设项目土地整理工程）	10.39	2.00	2.00

2. 区域介绍

（1）本溪市

本溪市位于辽宁省东南部，是中国优秀旅游城市、国家森林城市、国家园林城市、中国温泉之城、全国民族团结先进市、全国依法治市先进市、全国双拥模范城市，素有“钢铁之都”、“中国医都”、“中国枫叶之都”之称。全境总面积 8411.3 平方公里，总人口 147.6 万人，下辖 5 个市辖区（平山区、明山区、溪湖区、南芬区、高新区），两个自治县（本溪满族自治县、桓仁满族自治县）。近年来，我市认真贯彻落实中央、省的决策部署，努力克服经济下行压力等不利影响，主动适应经济发展新常态，围绕《国务院关于深入推进实施新一轮东北振兴战略 加快推动东北地区经济企稳向好若干重要举措的意见》（国发〔2016〕62 号）为发展目标，聚焦产业和项目建设，全市经济持续稳定发展。本溪市近三年财政经济情况如下：

2015 年-2017 年本溪市财政经济状况

单位：万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值	11,646,197	7,544,601	8,100,699
一般预算收入	537,680	555,520	645,570
政府性基金收入	128,543	163,303	202,474
其中：国有土地出让收入	95,040	125,676	159,861
政府性基金支出	180,032	203,864	228,781
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	102,199	124,579	158,220

(2) 明山区

明山区，隶属于辽宁省本溪市，位于本溪市区东北部，区域面积 408.1 平方公里。明山区西南与平山区接壤，西北与溪湖区毗邻，南部与南芬区相接，东与本溪满族自治县相连。距省会沈阳 62 公里，距营口 150 公里，距大连 320 公里，距丹东 192 公里。明山区下辖 9 个街道办事处，包括高台子街道、金山街道、北地街道、高峪街道、明山街道、东兴街道、新明街道、牛心台街道、卧龙街道，24 个行政村，54 个社区居委会。

明山区属北温带半湿润大陆性气候区，年平均气温为 7.8℃，年太阳辐射 125.4 千卡/厘米，全年日照射时数为 2381.6 小时。雨量比较充足，年平均降水量 793.7 毫米，其中一半集中在七、八月份。综观全年，春天风和日丽，夏季稍热多雨，秋季秋高气爽，冬季冰封飘雪，四季分明。

明山区全区总人口 40 万人，总户数 10.2 万户，户平均人口 3.9 人。在总人口中，农业人口 4.5 万人，非农业人口 35.5 万人。经济总量及财政收入

2017 年，全区地区生产总值实现 122.3 亿元，增长 1.5%；一般公共预算收入实现 4.95 亿元，增长 4.4%；固定资产投资完成 39.9 亿元，增长 14%；社会消费品零售总额完成 89.8 亿元，增长 8.6%；规模工业增加值完成 5.1 亿元，增长 10.5%；城镇常住居民人均可支配收入 34403 元，增长 6.4%；城镇登记失业率控制在 3.72% 以内；人口自然增长率 6.6‰。明山区近三年财政经济情况如下：

2015 年-2017 年明山区财政经济状况

单位：万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年
一般预算收入	43300	47439	49531
政府性基金收入	-1313	4234	24576
其中：国有土地出让收入	-1346	4004	23144
政府性基金支出	822	4727	21291
其中：国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出	680	3939	20345

（3）威宁地区

威宁地区位于明山区北部，高台子街道办事处，太子河畔，毗邻沈本产业大道，威宁地区地理区位优势 and 行政区位优势十分显著，但该区域现状基础设施相对落后，房屋破旧，人居环境亟待改善。本溪市委、市政府为深入贯彻党的十八大和十八届三中全会精神，全面落实《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》，完善城镇化健康发展体制机制，推进明山区小城镇建设步伐，统筹城乡发展，集中解决威宁村城镇化转型中基本发展条件欠缺的问题，进一步加快农村城市化进程，着力改善明山生活环境，打造宜居明山，现研究实施本溪市威宁棚户区项目，以“改造、完善、提升”为原则，致力于保护环境、完善城市基础设施、优化城市功能布局、改善民生，早日成为现代产业发达、城市功能完善、生态环境优美、社会文明和谐、人民生活幸福的现代化新型城区。

3. 项目情况

此次本溪市棚户区改造专项债券募集资金计划用于本溪市威宁棚户区项目（即本溪市明山区新型城镇化建设项目土地整理工程），该项目已纳入 2016 年国家棚户区改造计划。项目以加快威宁地区的开发建设为前提，加快该区域的发展建设、改善居民基本居住条件为根本。项目建成后可以提升威宁地区区域形象，将为威宁地区居民提供更多居住保障、就业机会，大幅度改善、提高拆迁居民生活、居住条件；有利于城乡统筹战略的实施，为和谐社会的构建提供积极的支持和强有力的保障，为进一步提升威宁的区域形象做出一定贡献；有利于丰富完善威宁地区的商业内容和环境。

项目建设地点位于本溪市明山区威宁地区，用地东临老关水源地、西临沈丹高速公路、南临太子河、北至自然山体。工程内容包括征地拆迁及土地整理。土地整治面积 249.08 公顷，安置棚改户 1309 户，采用新型货币化方式安置（包括拿钱走人、自主购房、政府团购）。目前项目已于 2017 年置换出可出售土地 80.34 公顷，项目总投资 10.39 亿元，其中银行贷款 6.2 亿元，本期融资 2 亿元，自有资金 2.19 亿元。目前，该项目已经通过本溪平正律师事务所合法性审核。

4. 融资平衡情况

可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的 19 宗土地面积合计为 80.34 公顷，项目总投资 10.39 亿元，本期融资资金 8.2 亿元。其中向金融机构借款 6.2 亿，发行棚户区改造专项债券 2 亿元。地块计划于 2019 年起陆续出让，土地出让前，项目融资还本付息资金通过土地出让金政府净收益安排。按 2018 年 GDP 增速

1.5%的 100%情况下，预计出让收入 15.8433 亿，预计土地出让收入对融资成本的覆盖倍数为 1.54 倍。

具体预测如下：

（1）经调查本溪市威宁地区近期土地交易平均价 1853 元/平方米，此次预测按照 2017 年 GDP 增速 1.5%计算土地价格的增长。根据对可行性研究报告中预测的审核，以 2018 年 GDP 目标增速 1.5%计算土地价格的增长，债券存续期五年内土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关受益情况如下：

序号	地块编号	面积（公顷）	土地用途	预计交易单价 （亿元/公顷）	预计收益 （亿元）
1	B-05-2	0.52	二类居住用地	0.15	0.0793
2	B-06-2	4.34	二类居住用地	0.15	0.6716
3	B-17-2	6.08	二类居住用地	0.16	0.9829
4	B-22-2	5.29	二类居住用地	0.16	0.8597
5	C-11	8.08	二类居住用地	0.17	1.3358
6	B-14-1	1.54	商业用地	0.23	0.3553
7	B-14-4	3.75	商业用地	0.27	1.0302
8	B-17-1	5.07	商业用地	0.24	1.1921
9	B-22-1	1.87	商业用地	0.32	0.5944
10	B-11-1	0.46	加油站用地		0.0918

11	B-11-2	8.25	居住地		1.6466
12	B-18	3.71	居住地		0.7404
13	B-10	5.91	商住用地		1.1796
14	B-20-1	1.33	居住用地		0.2654
15	B-20-2	1.39	居住用地		0.2774
16	B-21	1.11	居住用地		0.2215
17	D1	21.64	商住用地		4.3193
18	D2				
19	D3				
合 计		80.34			15.8433

（2）融资成本测算方面，其中：假设债券票面利率 4.2%，期限五年，预计到期本息为 2.42 亿元。借入银行贷款 6.2 亿元，贷款年利率为 5.39%，期限 5 年，在借款合同期间每年支付贷款利息，预计到期本息为 7.871 亿元。预计土地出让收入对融资成本的覆盖倍数按 GDP 增速 100%情况下为 1.54 倍，土地出让收入对融资成本的覆盖倍数按 GDP 增速的 90%情况下为 1.53 倍，土地出让收入对融资成本的覆盖倍数按 GDP 增速的 80%情况下为 1.52 倍（详见下表）。

本溪市威宁棚户区改造项目融资还本付息情况汇总表

单位：亿元

年 度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	应付本息合计
第一年	8.2		8.2	0.4182	0.4182
第二年	8.2		8.2	0.4182	0.4182
第三年	8.2		8.2	0.4182	0.4182
第四年	8.2		8.2	0.4182	0.4182
第五年	8.2	8.2	0	0.4182	8.6182
合 计		8.2		2.091	10.291

本溪市威宁棚户区改造项目融资还本付息覆盖倍数

项目名称	借贷本息支付（亿元）			项目收益（亿元）			本息覆盖倍数		
	本金	利息	本息合计	按 GDP 增速的 100%	按 GDP 增速的 90%	按 GDP 增速的 80%	按 GDP 增速的 100%	按 GDP 增速的 90%	按 GDP 增速的 80%
2018 年辽宁省（本溪市）棚改专项债券（一期）-2018 年辽宁省政府专项债券（八期）	8.2	2.091	10.291	15.843 3	15.747 4	15.647 8	1.54	1.53	1.52

综上所述，2018 年辽宁省（本溪市）棚改专项债券（一期）-2018 年辽宁省政府专项债券（八期）预计土地出让收入对融资成本的覆盖倍数按 GDP 增速的 100%情况下为 1.54 倍，土地出让收入对融资成本的覆盖倍数按 GDP 增速的 90%情况下为 1.53 倍，土地

出让收入对融资成本的覆盖倍数按 GDP 增速的 80%情况下为 1.52 倍。目前，2018 年辽宁省（本溪市）棚改专项债券（一期）-2018 年辽宁省政府专项债券（八期）融资平衡情况已经本溪德信会计师事务所有限责任公司审计通过，不能偿还债券本息的风险较低。

5. 信用评级。东方金诚国际信用评估有限公司认为本期棚改专项债券到期不能偿还的风险较低，评定 2018 年辽宁省（本溪市）棚改专项债券（一期）-2018 年辽宁省政府专项债券（八期）的信用等级为 AAA。

（二）2018 年辽宁省（锦州市）棚改专项债券（一期）-2018 年辽宁省政府专项债券（九期）

1. 债券情况

2018 年辽宁省（锦州市）棚改专项债券（一期）-2018 年辽宁省政府专项债券（九期），合计发行 3.7 亿元。债券票面利率拟按 4.2%测算，期限五年，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。此次发行的债券资金将用于 2017 年古塔区东王屯棚户区（城中村）改造项目。募集资金拟使用情况如下：

项目名称	项目总投资 (万元)	计划发行专项债券规模 (万元)	计划本期债券资金规模 (万元)
2018 年辽宁省（锦州市） 棚改专项债券（一期）	38,430.00	37,000.00	37,000.00

2. 区域介绍

（1）锦州市

锦州位于辽宁省西南部、渤海北岸，北依松岭和医巫闾山山脉与朝阳市、阜新市接壤，东隔绕阳河同沈阳、盘锦、鞍山等市

毗邻，南临渤海辽东湾和营口市、大连市对望，西靠虹螺山与葫芦岛市相连。锦州市版图东北至西南斜长 188 公里，东西相距 143 公里，南北相距 114 公里。锦州市地处关内外咽喉要冲，是内蒙古东部、东北西部进入海路运输和通向祖国内地的重要通道。

锦州总面积 10301 平方公里，海岸线长 124 公里。地形概貌大体是“三山一水三分田，二分道路一庄园”，地势西北高、东南低，从海拔 400 米的山区，向南逐渐降到海拔 20 米以下的海滨平原。境内最高峰为医巫闾山的望海山，海拔 866.6 米，最低点位于凌海市阎家镇张家村，海拔 2.1 米。

锦州地域辽阔，资源丰富。地上 544 万亩耕地盛产高粱、玉米、小麦、水稻、花生等多种粮食、油料和蔬菜；丘陵山地盛产苹果、梨、葡萄等多种水果；300 万亩近海渔场，27 万亩沿海滩涂，盛产对虾、螃蟹、文蛤、赤贝等多种海鲜和经济鱼类。在广大农村，各种类型养殖场饲养着猪、牛、羊、鸡等多种畜类和禽类。锦州已成为辽宁省乃至东北地区的粮食生产基地和水果、蔬菜鲜储基地。锦州地区矿产资源也非常丰富，地下蕴藏着石油、天然气、煤炭、石灰石、膨润土、萤石、花岗石等 37 种矿藏资源，其中膨润土的储量为亚洲第二。丰富的矿产资源为锦州的工业提供了雄厚的物质基础。

锦州市近三年财政经济情况如下：

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地方生产总值（万元）	13, 575, 000	10, 351, 000	11, 288, 000
一般预算收入（万元）	755, 200	848, 000	912, 000
政府性基金收入（万元）	701, 400	349, 700	297, 000
其中：国有土地出让收入	639, 000	294, 300	249, 000

政府性基金支出（万元）	726,000	517,400	282,000
其中：国有土地出让支出	669,000	400,300	224,000

（2）锦州市古塔区

古塔区位于锦州市区中部，小凌河东北岸，西与太和区相邻，东与凌河区相邻，南与渤海大学相邻，北靠温滴楼满族乡，中心位置位于北纬 41° 06′ 54.62″，东经 121° 07′ 21.68″，总面积 70 平方千米。

区内山脉连绵起伏，地势特征是西北高，东南低，东北部义县和北镇市交界处有医巫闾山脉，西北部有松岭山脉，形成由西北向东南倾斜地势，依次为低山区、丘陵区、平原区。土地结构大体是“五山一水四分田”。

古塔区地理位置优越，自古商贾云集，有着深厚的商贸基础，尤以餐饮商贸最为繁荣，其规模、户数居辽西之首。市场体系健全，辖区内已形成了新华广场、大润发购物超市等大型专业市场和花鸟鱼市场、宠物市场、蔬菜批发市场、家具市场、辽西电子市场等特色化市场共同发展的市场体系。社会资源丰富，大中专、科研院所和大中型企事业单位较多，特别是占全市税收份额五分之二锦州石化公司坐落在该区，化工资源优势明显。民营经济发展迅猛，对地方财政贡献率达 82%，成为地方支柱经济。

古塔区近三年财政经济情况如下：

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地方生产总值（万元）	1,819,927	1,673,288	1,990,358
一般预算收入（万元）	37,858	42,963	50,561
政府性基金收入（万元）	13,674	16,981	56,431

其中：国有土地出让收入	9,515	13,759	54,832
政府性基金支出（万元）	4,794	12,158	54,821
其中：国有土地出让支出	4,176	10,215	53,833

3. 项目概况

可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的 1 宗地块情况如下：

位置	用途	面积	四至			
			东至	南至	西至	北至
古塔区东王屯棚改地块	其他普通商品住房用地	162,0000	五星村 18 家	王屯油库	锦朝路	松坡路

该项目征收规模为古塔区东王屯一个地块，占地面积为 162000 平方米（约 243 亩），拆迁建筑面积 81225.91 平方米，其中：有照房面积 63148.79 平方米，无照房面积 18077.10 平方米。此次棚改涉及总户数 645 户，居民 1800 人。

该项目位于锦州市松坡路以南、王屯油库以北、锦朝路以东、五星村 18 家以西的规划征收红线范围内。

项目总投资 38430.00 万元，其中：第一部分项目拆迁补偿费为 36509.77 万元；第二部分项目建设其他费为 1920.23 万元。本项目建设期为 24 个月，2017 年 11 月开始拆迁补偿前期工作，2019 年 10 月完成拆迁补偿工作。

项目资金来源：自有资本金 1430.00 万元，占总投资的 3.72%，剩余资金 37000.00 万元全部通过发行政府棚改专项债券方式募

集，占总投资的 96.28%。

本项目棚户区改造全部采用货币化补偿安置方式，项目自身收益为腾空土地出让收入。在债券存续期内，计划改造并腾空土地 243 亩，其中 23 亩作为规划道路、绿化等市政设施用地，剩余 220 亩用于出让，主要用途为普通商品住房用地。计划于 2020 年出让 100 亩，2021 年出让 120 亩。

4. 融资平衡情况

本次可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的 1 宗地块面积合计 162,000.00 平方米，地块将分别于 2020 年、2021 年进行出让。项目融资还本付息通过土地出让金收入偿还，在债券存续期每年支付债券利息，债券到期一次偿还本金并支付最后一期利息。本次评价参考宗地周边地块出让价格，并结合土地价格增长率进行预测。预计出让收入 63,936.93 万元。

(1) 土地出让价格预测

本次土地出让价格预测以近期土地市场情况及项目出让区域周边土地价格，结合土地价格增长率进行预测。考虑不同区域地块差异、项目规划、用途等差异做适当修正，现对本次可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的 1 宗地块价格进行预测。

序号	出让日期	地块编号	区域	地块位置	土地用途	出让年限(年)	土地面积(亩)	成交总价(万元)	平均价格(万元/亩)	平均价格(元/平方米)
1	2018/1/18	2018-2号	锦州市古塔区	东至人民街，南至锦绣家园小区三期北墙，西至锦绣家园小区三期东墙，北至北安路	中低价位、中小套型普通商品住房用地	70	30.54	11294	369.81	5,547.15
2	2017/6/23	2017-7号	锦州市古塔区	古塔区汉口街以东、人民街以西、北京路及现状住宅以南、重庆路以	其他普通商品住房用地	70	179.46	77927	434.23	6,513.45

				北						
3	2017/7/17	2017-10号	锦州市古塔区	东至西安里 32 号回民小学西墙、南至锦州北方电力安装工程公司、西至锦珍路通路红线、北至地块北侧现有 6 层住宅楼前自然路	中低价位、中小套型普通商品住房用地	70	11.72	4550	388.23	5,823.45
4	2017/10/13	2017-26号	锦州市古塔区	东至人民街、南至北方明珠小区二期，西至北方明珠小区一期、北至五交化北仓库地块改造 C 地块	中低价位、中小套型普通商品住房用地	70	21.29	2602	122.22	1,833.30
5	2015/11/25	2015-29号	锦州市古塔区	东到实华园小区，南到石化公司铁路专用线，西到石化公司铁路专用线，北到原欧仕包装机械厂及周边地块改造 B 区、C 区	其他普通商品住房用地	70	22.54	5099	226.22	3,393.30
参考均价							265.55	101472	382.12	4,622.13

2019 年至 2023 年土地出让价格预测表：

地块	土地性质	储备面积	参考平均土地单价（元/㎡）	修正系数	预测土地单价（元/㎡）
古塔区东王屯棚改地块	其他普通商品住房用地	162000	4,622.13	1.1	5,084.34

（2）土地出让收入预测

根据上述预测土地出让价格，结合土地价格增长率进行预测。近三年辽宁省 GDP 平均增速为 1.57%，锦州市 GDP 平均增速为 0.83%。本着谨慎性原则，本次预测以近三年辽宁省、锦州市 GDP

平均增速的均值 1.20%作为预测土地增长率，再考虑 100%、90%、80%的概率进行测算。

土地收入预测表（100%）

单位：万元

项目	年限	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
古塔区棚户区 (城中村)改造 项目	出让量 (亩)	0.00	0.00	100.00	120.00	0.00	0.00	220.00
	出让面积 (万平方米)	0.00	0.00	6.67	8.00	0.00	0.00	14.67
	出让单价 (元/平方米)	5,084.34	5,145.36	5,207.10	5,269.58	5,332.82	4,488.78	——
	出让收益 (万元)	0.00	0.00	28,873.25	35,063.68	0.00	0.00	63,936.93

土地收入预测表（90%）

单位：万元

项目	年限	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
古塔区棚户区 (城中村)改造 项目	出让量 (亩)	0.00	0.00	100.00	120.00	000	0.00	220.00
	出让面积 (万平方米)	0.0	0.00	6.67	8.00	0.00	0.00	14.67
	出让单价 (元/平方米)	5,084.34	5,139.25	5,194.76	5,250.86	5,307.57	4,462.23	——
	出让收益 (万元)	0.00	0.00	28,804.82	34,939.09	0.00	0.00	63,743.91

土地收入预测表（80%）

单位：万元

项目	年限	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	----

古塔区棚户区 (城中村)改造项目	出让量(亩)	0.00	0.00	100.00	120.00	0.0	0.00	220.00
	出让面积(万平方米)	0.00	0.0	6.67	8.00	0.00	0.00	14.67
	出让单价(元/平方米)	5,084.34	5,133.15	5,182.43	5,232.18	5,282.41	4,435.81	----
	出让收益(万元)	0.00	0.00	28,804.82	34,939.09	0.00	0.00	63,551.27
	出让收益(万元)	0.00	0.00	28,804.82	34,939.09	0.00	0.00	63,551.27

(3) 应付本息情况

发行人拟就 2017 年古塔区东王屯棚户区(城中村)改造项目一次性发行 2018 年辽宁省(锦州市)棚改专项债券(一期)-2018 年辽宁省政府专项债券(九期), 合计发行 3.7 亿元。假设债券票面利率为 4.2%, 期限五年, 在债券存续期每年支付债券利息, 债券到期还本付息, 自发行之日起五年债券存续期应还本付息情况如下:

还本付息情况表

单位: 万元

序号	年份	贷款额度	年初本金	年利率	本年应计利息	本年应还本金	本年应还利息	年末本金
实 施 期	1	2018	0.00		4.200%	0.00		0.00
	2	2019	37000.00	0.00	4.200%	1554.00		1554.00
	合计		37000.00			1554.00		
还 款 期	3	2020		37000.00	4.200%	1554.00		1554.00
	4	2021		37000.00	4.200%	1554.00	0.00	1554.00
	5	2022		37000.00	4.200%	1554.00	0.00	1554.00

	6	2023		37000.00	4.200%	1554.00	37000.00	38554.00	0.00
合计						7770.00	37000.00	44770.00	

(4) 土地出让收益预测

本项目可出让土地 220 亩，计划于 2020 年出让 100 亩，2021 年出让 120 亩。

土地出让收益预测表（100%）

项目	古塔区东王屯棚户区（城中村）改造项目
收入（万元）	63,936.93
项目融资（万元）	37,000.00
本息合计（万元）	44,770.00
本息覆盖倍数	1.43

土地出让收益预测表（90%）

项目	古塔区东王屯棚户区（城中村）改造项目
收入（万元）	63,743.91
项目融资（万元）	37,000.00
本息合计（万元）	44,770.00
本息覆盖倍数	1.42

土地出让收益预测表（80%）

项目	古塔区东王屯棚户区（城中村）改造项目
收入（万元）	63,551.27
项目融资（万元）	37,000.00

本息合计（万元）	44,770.00
本息覆盖倍数	1.42

经上述测算，古塔区东王屯棚户区（城中村）改造项目可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的 1 宗地块收益预测及其所依据的各项假设前提下，古塔区东王屯棚户区（城中村）改造项目，在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速(1.20%)的 100%、90%、80%比例增长时，预期可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的 1 宗地块出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

5. 信用评级。东方金诚国际信用评估有限公司认为本期棚改专项债券到期不能偿还的风险较低，评定 2018 年辽宁省（锦州市）棚改专项债券（一期）-2018 年辽宁省政府专项债券（九期）的信用等级为 AAA。

（三）2018 年辽宁省（盘锦市）棚改专项债券（一期）-2018 年辽宁省政府专项债券（十期）

1. 债券情况

2018 年辽宁省（盘锦市）棚改专项债券（一期）-2018 年辽宁省政府专项债券（十期）期限为 5 年，发行总额 0.3 亿元，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。此次发行的债券资金将用于盘锦市 2018 年度棚户区改造项目（第一批），其中：大洼 0.3 亿元。募集资金拟使用情况如下：

项目名称	项目总投资 （万元）	计划发和地专项债券规模（万元）	计划本期债券资金规模（万元）
------	---------------	-----------------	----------------

盘锦市 2015 年度棚户区改造（第二批）	44700.00	3000.00	3000.00
-----------------------	----------	---------	---------

2. 区域介绍

（1）盘锦市

盘锦市位于辽宁省西南部，地处辽河三角洲中心地带，1984年6月建市。全市总人口144万人，户籍人口129万人，区域总面积4071平方公里。辖盘山县一个县，双台子区和兴隆台区、大洼区3个区，辽东湾新区和辽河口生态经济区2个经济区。

盘锦境内有大、中、小河流21条，总流域面积3570平方公里。其中，大型河流4条：辽河、大辽河、绕阳河、大凌河。地势地貌特征是北高南低，由北向南逐渐倾斜，比降为万分之一，坡度在2°以内；地面海拔平均高度4米左右，最高18.2米，最低0.3米，地势平坦，多水无山。盘锦属暖温带大陆性半湿润季风气候，年均降水623.2毫米，年均日照2768.5小时，年均相对湿度68%。盘锦全年环境空气质量平均优良天数为348天，优级天数为104天，一直排在全省前列。各类功能区噪声平均等效声级均符合标准，建成区环境噪声平均值全省最低。城市污水处理率生活垃圾无害化处理率、用水普及率、燃气普及率均达到100%。

盘锦是“石化新城”。盘锦缘油而建、因油而兴，是中国最大的稠油、超稠油高凝油生产基地辽河油田总部所在地。辽河油田自上个世纪60年代初开始勘探开发，累计探明石油地质储量24亿吨，天然气地质储量2028亿立方米。40多年来，累计生产油气当量4亿吨以上。其中，1995年达到最高产量，然后逐年下降，2009年以来产量保持在1000万吨左右。油气资源的勘探开

发带动了石化产业的崛起，盘锦成为辽宁两大石化基地之一，石化及精细化工成为全省第一个千亿级产业集群同时油气钻采装备、天然气装备、自升式钻井平台等装备制造业取得重要进展。

盘锦是“鱼米之乡”。全市年产优质水稻近 100 万吨，盘锦大米 2007 年被评为“中国名牌产品”，荣获“中国驰名商标”。盘锦拥有 118 公里海岸线、930 万亩沿海滩涂，水产品年产量达到 33 万吨。其中，河蟹年产量 6.5 万吨，“大辽蟹”享誉海内外，盘锦是全国最大的中华绒螯蟹人工繁育养殖集散基地，是“中国北方河蟹之乡”“中国河蟹第一市”。盘锦是辽宁省著名的文蛤出口基地，正在建设“全国泥鳅鱼产业第一市”。

盘锦是“湿地之都”。总面积 8 万公顷的双台子河口国家级自然保护区被列入国际重要湿地名录、位居全国十大魅力湿地之首，丹顶鹤、黑嘴鸥等 260 多种鸟类在这里栖息、繁殖，因而盘锦又有“鹤乡”和“黑嘴鸥之乡”的美誉。全市苇田收割面积 55608 公顷，年产芦苇 50 万吨左右，列世界之先。以红海滩国家风景廊道为主的红海滩风景区是国家 4A 级景区、辽宁省优秀旅游景区。古镇田庄台是中日甲午陆战最后一仗的战场，已经成为重要的爱国主义教育基地。大洼县东风镇是奉系军阀张作霖和著名爱国将领张学良将军的祖居地。双台子区的“辽河碑林”是目前全国唯一的通代碑林。

盘锦市近三年财政经济情况如下：

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地方生产总值（万元）	12,679,000.00	10,071,000.00	11,540,000.00
一般预算收入（万元）	950,000.00	1,005,000.00	1,189,000.00

政府性基金收入（万元）	1,400,443.00	329,535.00	449,034.00
其中：国有土地出让收入	1,305,410.00	299,810.00	443,662.00
政府性基金支出（万元）	1,410,323.00	351,666.00	442,734.00
其中：国有土地出让支出	1,298,724.00	298,101.00	420,878.00

（2）大洼区

大洼区位于辽宁省西南部，大辽河、辽河下游，辽东湾东北部。大洼县于1975年建县，1988年被国务院确定为沿海开放县，是辽宁省15个县域经济发展重点县之一，是辽宁沿海经济带主轴与渤海翼上的重要节点。2010年盘锦市行政区划调整后，全县总面积1387平方公里，下辖14个镇和临港经济区、红海滩湿地旅游度假区，全县总人口35万。2010年大洼县域基本竞争力进入全国百强县（市）行列。2016年4月28日，经国务院批复辽宁省盘锦市大洼县撤县设区，大洼县告别了以农业为主的发展道路，迈上了城市化和工业化的新台阶。

大洼区区位优势，交通便捷。地处环渤海经济圈东北部，是联结辽南、辽西与辽中三大经济板块的重要节点，与辽宁省内各大城市构成“2小时经济圈”，是东北地区对外开放的最前沿。沈大、京沈、盘海营高速公路，沈山铁路、沟海铁路和京沈高速铁路、疏港铁路，305国道以及跨越环渤海六市的滨海公路、东北第一景观桥——跨辽河大桥、年吞吐量亿吨的盘锦新港，以及近在咫尺的营口支线机场，构成了县域发达的水陆空综合交通体系，进一步彰显了大洼独特的区位优势。

大洼区风光秀美，文化繁荣。天下奇观——红海滩嫣红似火，世界之最——绿苇荡苍翠欲滴，渤海金滩——蛤蜊岗溢彩流光，优越的生态环境吸引了丹顶鹤、黑嘴鸥等260多种珍惜鸟类在

这里驻足繁衍，湿地生态体系完备，是国家级一类生态示范区，境内的辽河三角洲湿地被列入《国际重要湿地名录》，被评为中国最美丽的六大沼泽湿地之一。这里是著名爱国将领张学良将军故里，是“感动中国人物”、“爱心大使”丛飞的家乡。这里有国家级、省级旅游景区景点 20 多处，被评为“辽宁省旅游强县”、“中国最具特色旅游目的地”和“中国旅游文化示范地”。

大洼区资源丰富，产业发达。盛产优质大米、河蟹、文蛤、对虾、海蜇等特色产品，是典型的“鱼米之乡”，素有“北国水乡、塞外江南”之美誉。地下蕴藏着丰富的石油、天然气、地热温泉等资源，是全国第三大油田——辽河油田的主产区。全县已经形成“一轴两城两区五园”经济发展空间布局：“一轴”即依托 305 国道和向海大道形成“北商中居南工”的发展轴线；“两城”即大洼温泉生态新城和临港生态新城；“两区”即北部综合商贸服务区和红海滩湿地旅游度假区；“五园”即新立石油管材机械加工产业园、新开数字印刷包装产业园、东风石油精细化工产业园、西安绿色食品加工产业园和清水鸭业循环经济产业园。各园区主导产业十分鲜明，都已具备良好的项目承载能力和配套服务功能，呈现项目集聚建设、产业集群发展态势，特别是规划面积 159 平方公里的临港经济区，已成为继辽滨沿海经济区之后牵动全县实现向海发展新突破的又一重要平台，进入边建设、边招商的快速发展阶段。

大洼区近三年财政经济情况如下：

项目	2015 年	2016 年	2017 年
一般预算收入（万元）	262, 627	290, 867	302, 117

政府性基金收入（万元）	1,132,865	250,726	408,438
其中：国有土地出让收入	1,088,873	144,886	400,571
政府性基金支出（万元）	1,147,373	264,535	306,892
其中：国有土地出让支出	1,086,852	260,135	302,262

3. 项目情况

本次盘锦市棚户区改造动迁和拆迁共涉及盘山县、大洼区、兴隆台区、辽河口经济区及辽东湾新区等 5 个县区，共 22 个动迁地块，动迁地块面积共 9677844 平方米。动迁棚户区居民共 11121 户，新建小区安置 6663 户，购买安置房安置 621 户，政府搭桥组织居民自主购房安置 1625 户，货币化安置 2112 户。拆迁居民房屋总建筑面积 1175174.04 平方米，其中拆迁居民住宅建筑面积共 1143762.04 平方米（有照房屋 937277 平方米，无照房屋 206485.04 平方米），拆迁居民底层商铺建筑面积 31412 平方米（有照 25346 平方米，无照 6066 平方米）。项目拆迁补偿费用共计 139647.39 万元，其中纯货币化费用 34421.12 万元，非住宅建筑拆迁补偿费用 10529.88 万元，其他补偿费用 94696.39 万元。

大洼区动迁地块面积 437740 平方米，动迁棚户区居民 1448 户，拆迁居民住宅建筑面积 186900 平方米，其中有照住宅房屋建筑面积 123080 平方米（新建小区安置 1000 户，拆迁有照住宅房屋建筑面积 80540 平方米，政府搭桥组织居民自主购房安置居民 448 户，拆迁有照住宅房屋建筑面积 42540 平方米）；无照住宅房屋建筑面积 63820 平方米。

大洼区动迁地块面积 437740 平方米，动迁棚户区居民 1448 户，拆迁居民住宅建筑面积 186900 平方米，其中有照住宅房屋建筑面积 123080 平方米（新建小区安置 1000 户，拆迁有照住宅房

屋建筑面积 80540 平方米，政府搭桥组织居民自主购房安置居民 448 户，拆迁有照住宅房屋建筑面积 42540 平方米）；无照住宅房屋建筑面积 63820 平方米。

该项目总需求共 44,700.00 万元，其中：自有资金 8400.00 万元，申请债券资金 3000 万元，融资资金 33,300.00 万元。项目采用新建安置房安置、政府搭桥组织居民自主购房安置两种方式安置。项目单位计划申请国家开发银行辽宁省分行融资资金 33300 万元，贷款期限 25 年，贷款利率 4.445%。

具体情况见拆迁村屯情况汇总表及各地块拆迁情况明细表，地上附属物拆迁情况见地上附属物明细表。拆迁补偿费用见拆迁补偿费用表。

拆迁地块情况汇总表

兴顺地块					
序号	项目		单位	数量	备注
1	住宅	拆迁房屋建筑面积	m²	186900	有照房屋 123080 m²，无照房屋 63820 m²
		居民	户	1448	新建安置房安置 1000 户，政府搭桥组织居民自主购房安置 448 户
2	拆迁地块面积		m²	437700	
3	地上附属物		万元	1683.33	地上附属物明细表

地上附属物明细表

兴顺地块					
序号	名称	单价	单位	数量	总计
1	砖石围墙	100	元/m	63960	6396000

2	水井	900	元/眼	2132	1918800
3	渗水井	300	元/个	1800	540000
4	厕所砖石木结构	750	元/座	1792	1344000
5	厕所简易结构	300	元/座	340	102000
6	禽（鸡、鸭）畜	300	元/座	950	285000
7	（狗、兔）圈舍	150	元/座	356	53400
8	猪圈	200	元/m²	14685	2937000
9	大门	1000	元/个	1448	1448000
10	有线电视	452	元/户	1448	654496
11	电表	180	元/块	1448	260640
12	水表	90	元/块	1448	130320
13	果树	40	元/棵	4895	195800
14	杂树	20	元/棵	14685	293700
15	葡萄树	40	元/棵	6853	274120
	合计				16833276

拆迁补偿费用明细表

兴顺地块						
序号	名称	数量	单位	单价	合计 (万元)	备注
1	无照住宅	63820	m²	500	3191	
2	地上附属物				1683.33	
3	搬迁费	123080	m²	10 元/m²	123.08	

4	临时安置费	1448	元/月	700 元/户	304.08	住宅一次性给 3 个月
5	搬迁奖励	1448		40000/户	5792	
6	原房屋装修补偿费	123080	m²	300 元/m²	3692.4	
	合计				14785.89	

兴顺地块动迁棚户居民 1448 户，其中 1000 户选择新建安置房安置，安置于兴顺小区（一期）；448 户选择政府搭桥组织居民自主购房安置，购置面积共 42540 平方米；

（1）小区建设规模

新建兴顺小区（一期），该小区已开工，目前已完成桩基础施工。

用地面积 79190 平方米，总建筑面积 99680 平方米，全部为地上建筑，包括：住宅建筑面积 80540 平方米，公建建筑面积 19140 平方米。建筑 30 栋，地上 1、3、6、9、11 层，小区新建住宅 1000 套。

主要指标情况

序号	名称		单位	数量
1	用地面积		m²	79190
2	总建筑面积		m²	99680
3	地上建筑面积		m²	99680
3.1	住宅		m²	80540
3.2	公建		m²	19140
	其中	商网	m²	4900
		1F 车库	m²	7240

		街坊中心	m ²	7000
4	地下建筑面积		m ²	0
5	层数		层	1、3、6、9、11
6	栋数		栋	30
7	建筑密度		%	35
8	容积率			1.26
9	绿化率		%	30
10	户数		户	1000
11	停车位		个	300
	其中	一层车库停车位	个	240
		地面停车位	个	60

(2) 小区红线外市政配套工程

本小区建设红线外配套基础设施工程，包括道路部分、排水部分等，工程总费用为 3263.39 万元，具体情况如下：

1) 兴顺地块至春江街工程，建设内容：车行道、人行道、雨水管线、污水管线等。起止范围：兴顺地块至春江街，道路全长 832 米。车行道 18 米，人行道两侧各 4 米。投资 1336.192 万元。

2) 兴顺地块至凤山路工程，建设内容：车行道、人行道、雨水管线、污水管线等。起止范围：兴顺地块至凤山路，道路全长 1200 米。车行道 18 米，人行道两侧各 4 米。投资 1927.2 万元。

拟新建路网位于大洼区兴顺棚改安置小区西、北侧，与新 305

国道环绕形成新建小区的外围道路，是进出小区的主干道路，同时新建路网配套的市政管网工程，是联系小区内部配套管网的外延工程。为满足小区居民入住条件，达到出行及居住的基本要素，外围市政工程建设是必要的，直接影响到小区建设规划及公用服务配套的可行性。

大洼区兴顺小区（一期）配套工程情况表

序号	项目	内容及规格	数量	单位造价 (元/米)	投资
					(万元)
1	兴顺地块至春江街				1336.192
1.1	道路	车行道 18 米，人行道 两侧各 4 米	832	8060	670.592
1.2	排水	雨水管线 砼承插管	1664	3000	499.2
		污水管线 砼承插管	832	2000	166.4
2	兴顺地块至凤山路				1927.2
2.1	道路	车行道 18 米，人行道 两侧各 4 米	1200	8060	967.2
2.2	排水	雨水管线 砼承插管	2400	3000	720
		污水管线 砼承插管	1200	2000	240
	总计				3263.392

政府搭桥组织居民自主购房小区情况表

序号	小区名称	四至	开工日期	竣工日期	总占地 面积	总建筑面 积
1	天格东湖湾 小区	东邻嵩山路，南邻双桥街，西 邻向海大道，北邻金源街	2011 年 10 月	2012 年 12 月	69348	46661.76
2	西山美郡小 区	东至 305 国道，西至凤山路， 南至商业街，北至红海滩大街	2015 年 3 月	2015 年 12 月	62525	218837.5
3	清河湾小区	东至凤山路，西至中华路，南 至双桥街，北至红海滩大街	2014 年 11 月	2015 年 12 月	120758	329435.5 4

4	兴顺小区二期项目 C 区	北邻春江街，西邻凤山路，东邻新区路，南邻永顺西街	2016 年 9 月	2017 年 5 月	17420	18763.89
5	胜利小区二期项目 E 区	宝山路以东，双桥街以北，疏港铁路以西，大南线以南	2016 年 9 月	2018 年 7 月	17362	26985.64
6	清华园小区	东至兴盛路，西至 305 国道，南至绿源小区，北至春江街	2013 年 8 月	2014 年 7 月	71947	181404.11
7	鑫华国际小区	东至向海大道，南至红海滩大街，西至中心路，北至春江街	2014 年 7 月	2016 年 1 月	105914	153471.81

可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的 1 宗地块情况如下：

盘锦市大洼区兴顺地块棚户区改造项目	位置	用途	面积 (万平方米)	四至			
				东至	南至	西至	北至
	大洼街道	商住用地	43.774	东临新区路，南临双桥街，西临凤山路，北临春江街。			

4. 融资平衡情况

本次可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的 1 宗地块面积 43.774 万平方米，地块将于 2019 年陆续出让。项目融资还本付息通过土地出让金收入并于专项债券到期一次性偿还。另外商网、车库、仓房、街坊中心销售收入也将于 2019 年陆续出售。

本次土地出让价格预测使用假设开发法作为参考价格。考虑不同区域地块差异、项目规划、用途等差异做适当修正，现对本次可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的 1 宗地块价格进行预测。

本次可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的地块周边

土地转让情如下:

序号	土地情况									
1	电子监管号	2111212018B00154	地块位置	大洼区大洼街道	土地用途	商住用地	出让日期	2018年9月7日	出让面积(m²)	平均价格(元/m²)
	土地面积(公顷)	0.5529	出让年限	住宅70年、商业40年	成交价(万元)	570			0.5529	1030
2	电子监管号	2111212018B00147	地块位置	大洼区大洼街道	土地用途	商住用地	出让日期	2018/9/7	出让面积(m²)	平均价格(元/m²)
	土地面积(公顷)	6.241	出让年限	住宅70年、商业40年	成交价(万元)	5009			6.241	803
3	电子监管号	2111212018B00182	地块位置	唐家乡胜利村	土地用途	商住用地	出让日期	2018/9/7	出让面积(m²)	平均价格(元/m²)
	土地面积(公顷)	4.4381	出让年限	住宅70年、商业40年	成交价(万元)	3562			4.4381	803
4	电子监管号	2111212018B00167	地块位置	田家街道田家村	土地用途	住宅用地	出让日期	2018/9/7	出让面积(m²)	平均价格(元/m²)
	土地面积(公顷)	3.3366	出让年限	住宅70年	成交价(万元)	2653			3.3366	803

大洼区销售收入分为两个部分，一部分为土地出让价格预测。本次预测参照土地项目周边市场成交价作为参考价。考虑不同区域地块差异、项目规划、用途等差异做适当修正，现对本次可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的1宗地块价格进行预测。另一部分为商网、车库、仓房、街坊中心销售收入也将于2019年陆续出售。两部分收入6.7504亿元。具体计算如下：

(1) 土地出让价格预测

预计出让面积43.774公顷，按照商住用地70万元/亩计算，预计出让后将实现收入4.596亿元。

(2) 商业销售收入预测

商业网点可销售面积为 6010.52 平方米,商网销售单价 10000 元/平方米,销售收入为 6010.52 万元。本项目可销售仓房 1292.3 平方米,销售单价 1 万元/平方米,销售收入共计 1292.3 万元。本项目可销售街坊中心面积 9805.5 平方米,销售单价 1 万元/平方米,销售收入共计 9805.5 万元。本项目可销售车库面积 7388.86 平方米,销售单价 6000 元/平方米,销售收入共计 4433.32 万元。

(3) 棚户区改造项目改造及开发周期预计为五年,第二年至第四年每年销售回迁楼商业配套的 30%,第五年销售剩余的 10%。土地出让收入预计前两年每年实现 50%。

(4) 2018 年辽宁省(盘锦市)棚改专项债券(一期)—2018 年辽宁省政府专项债券(十期)项目应还本付息情况如下:

年度	政府债券本息(万元)			其他融资本息支付(万元)			项目预计收入(万元)		
	本金	应付利息	应付本息合计	本金	应付利息	应付本息合计	土地出让收入	商网、车库、仓房、街坊中心销售收入	收入合计
2019 年		126.00	126.00	109.00	1,480.00	1,589.00	22,981.35		22,981.35
2020 年		126.00	126.00	109.00	1,475.00	1,584.00	22,981.35	6,462.492	29,443.842
2021 年		126.00	126.00	272.50	1,470.00	1,742.50		6,462.492	6,462.492
2022 年		126.00	126.00	272.50	1,458.00	1,730.50		6,462.492	6,462.492
2023 年	3000.00	126.00	3,126.00	545.00	1,446.00	1,991.00		2,154.164	2,154.164
2024 年				545.00	1,422.00	1,967.00			
2025 年				545.00	1,397.00	1,942.00			

					00	0			
2026 年				545.00	1,373.00	1,918.00			
2027 年				817.50	1,349.00	2,166.50			
2028 年				817.50	1,313.00	2,130.50			
2029 年				1,090.00	1,276.00	2,366.00			
2030 年				1,362.50	1,228.00	2,590.50			
2031 年				1,362.50	1,167.00	2,529.50			
2032 年				1,635.00	1,107.00	2,742.00			
2033 年				1,635.00	1,034.00	2,669.00			
2034 年				2,180.00	948.00	3,128.00			
2035 年				2,725.00	864.00	3,589.00			
2036 年				2,725.00	743.00	3,468.00			
2037 年				2,725.00	622.00	3,347.00			
2038 年				2,725.00	501.00	3,226.00			
2039 年				4,237.50	380.00	4,617.50			
2040 年				4,237.50	192.00	4,429.50			
2041 年				82.00	3.60	85.60			
合计	3000.00	630.00	3,630.00	33,300.00	24,248.60	57,548.60	45,962.70	21,541.64	67,504.34
覆盖倍数			18.59			1.17			

还本付息预测经上述测算，2018 年辽宁省（盘锦市）棚改专项债券（一期）—2018 年辽宁省政府专项债券（十期）项目可出

让用于偿还棚户区改造专项债券本息的 1 宗地块收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的盘锦市大洼区兴顺地块棚户区改造项目，预期可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的 1 宗地块出让收入对应的政府性基金收入和底商销售收入能够合理保障偿还融资资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。目前，融资平衡情况已经过盘锦龙盛联合会计师事务所的专项评价，不能偿还债券本息的风险较低。

5. 信用评级。东方金诚国际信用评估有限公司认为本期棚改专项债券到期不能偿还的风险较低，评定 2018 年辽宁省（盘锦市）棚改专项债券（一期）-2018 年辽宁省政府专项债券（十期）的信用等级为 AAA。

（四）2018 年辽宁省（葫芦岛市）棚改专项债券（一期）-2018 年辽宁省政府专项债券（十一期）

1. 债券情况

葫芦岛市 2018 年度棚户区改造项目（第一批）资金总需求为 200,590.11 万元，其中：葫芦岛市化工地区棚户区改造工程（一期）13,001.94 万元，兴城市永宁社区北二街、西关社区及西二村城中村棚户区改造项目 37,523.77 万元，兴城市西关社区西二村、城北片区北关村、东二村城中村棚户区改造项目 37,513.15 万元，兴城市南关村、西关社区及城南社区城中村棚户区改造项目 37,509.59 万元，兴城市东关社区及东二村城中村棚户区改造项目 37,508.94 万元，兴城市南甸子村、西一村、西二村、西关社区、北关村及城北社区城中村棚户区改造项目 37,532.72 万元。

项目自有资金 10,590.11 万元，银行贷款 160,000.00 万元，融资资金 30,000.00 万元。本期申请融资 30,000.00 万元，资金

总计 200,590.11 万元。

2018 年辽宁省（葫芦岛市）棚改专项债券（一期）-2018 年辽宁省政府专项债券（十一期），合计发行 3 亿元。债券票面利率拟按 4.5% 测算，期限十年，利息按半年支付，到期还本并支付最后一次利息。募集资金拟使用情况如下：

项目名称	项目总投资 (万元)	计划发行专项债券规模 (万元)	计划本期债券资金规模 (万元)
2018 年辽宁省（葫芦岛市）棚改专项债券（一期）	200,590.11	30,000.00	30,000.00

2. 区域介绍

（1）葫芦岛市

葫芦岛市是辽宁省下辖的一个地级市，原名锦西，地处辽宁省西南部，总面积 10434 平方公里，总人口 280 万，是环渤海最年轻的城市之一。葫芦岛中心地理方位为东经 120° 38'，北纬 40° 56'。葫芦岛依山傍海，位于辽西走廊中部、关内外之咽喉，地理位置优越，中国铁路京哈线秦沈客专、沈山线、国家高速公路 G1 京哈高速、102 国道等交通干线贯穿全境，是京沈线上重要的工业、旅游、军事城市之一。葫芦岛与天津、大连、营口、秦皇岛、青岛等市构成环渤海经济圈，是中国东北地区的西大门，山海关外第一市。

截至 2007 年 12 月 31 日，葫芦岛市辖龙港、连山、南票 3 个市辖区，绥中（在行政归葫芦岛市管辖的体制不变外，经济建设全权由省里管理，享受“市级特权城市”，实行“省管县”）、建昌 2 个县及兴城 1 个县级市。1 个国家级专利技术园区，7 个

省级开发区。全市划分 35 个街道、34 个镇、59 个乡（含 22 个民族乡，其中多为满族乡），207 个社区居委会、1064 个村民委员会。

葫芦岛市是中国优秀旅游城市、国家森林城市、国家级园林城市，是“中国国际泳装文化博览会”、“中国古筝艺术文化节”等活动的常驻举办城市，曾协办 2013 年中华人民共和国全国运动会。葫芦岛因其地理位置与丰富的旅游度假资源，被誉为关外第一市，北京后花园。

葫芦岛辖区内矿产资源颇丰富，拥有铅、锌、铜、钼等矿产。新中国成立后，党和国家把葫芦岛地区作为重要的工业地区建设，在 20 世纪中后期曾为全国知名强县，工业发展突飞猛进，工业基础雄厚。1989 年升级为地级市后，形成了以石油化工、有色金属、机械造船、能源电力为支柱产业的现代化工业体系。

葫芦岛市近三年财政经济情况如下：

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地方生产总值（万元）	7,202,000.00	6,459,000.00	7,179,000.00
一般预算收入（万元）	571,361.00	607,138.00	727,999.00
政府性基金收入（万元）	179,165.00	314,902.00	358,454.00
其中：国有土地出让收入	133,784.00	280,922.00	307,943.00
政府性基金支出（万元）	201,917.00	294,933.00	254,457.00
其中：国有土地出让支出	120,656.00	251,731.00	218,640.00

（2）兴城市

兴城市位于葫芦岛市的西南，在辽东湾西岸，居辽西走廊中

段。东南濒临渤海，西南依六股河与绥中县相邻，西北与建昌县接壤，北与东北毗邻葫芦岛市。地处东经 120° 06′ 至 120° 50′，北纬 40° 16′ 至 40° 50′ 之间。兴城市历史悠久，汉称柳城，明置宁远卫，清改宁远州，1914 年改称兴城县，1986 年改为兴城市。现辖 5 个镇，20 个乡。面积约 2100 平方公里，总人口约 53 万人。有汉、满、蒙、回、朝鲜、等 16 个民族。

兴城市境内地势为西北高、东南低，为松岭山脉延续分布丘陵地带。最高山峰黄顶山海拔 701.8 米，渤海沿岸为狭长的海滨平原，是沟通关内外的重要通道。较大河流有六股河、烟台河等。

自然条件。兴城市海岸线长 150 公里，气候属大陆性季风气候，年平均温度 9.2℃。雨量集中，日照充足，无霜期较长，四季分明，雨热同期。兴城市具有得天独厚的区域优势和资源优势，是集城、泉、山、海、岛五大景观为一体的旅游、观光、疗养城市。

房地产制度与房地产市场状况。银象宁远城正式营业，华联商厦、浩博创业广场主体完工，大红门物流集聚区成为省级服务业集聚示范区。兴城市举办了第二届房交会，全年房地产销售面积 37.7 万平方米，特别是近两年来，随着兴城市招商引资的不断深入，并制定了减免税收的优惠政策，又进一步改善了城市环境，同时牵动了房地产的大量开发，也逐步的完善了土地市场。

产业政策。大力发展招商引资，兴办新型工业企业。依托区位和资源优势，积极引进投资额度大、科技含量高、可持续发展能力强的新型工业企业。加快兴城临海工业园区建设步伐，充分发挥园区的牵动作用。积极扶持老企业改造，实现工业产业升级。滨海经济区成为“辽宁省新型工业化产业示范基地”，泳装产业

集群跻身“中国十大纺织工业产业集群”、“中国十大服装工业产业集群”，徐大堡核电列入国家新一轮东北振兴重点支持项目；“互联网+实体经济”、跨境电子商务等新业态快速兴起；红崖子等 5 个乡镇获得辽宁省特产之乡称号，建设了九股河牧业等一批农产品深加工企业。

城市规划与发展目标。首山南延路和海河大桥建成通车，改造街巷道路 5.2 公里，安装路灯 130 基，铺设人行步道 1.7 万平方米、给排水管道 51 公里，完成净水厂建设，新建和改造电力线路 85 公里。火车站改造工程完工，秦沈客运专线兴城西客站项目全面启动。古城城墙保护性维修和旱厕改造全面完工，宁远驿馆、戏院即将营业，东关生态停车场项目动迁基本完成。滨海温泉新城建设稳步推进。学府二次变、国际比基尼广场投入使用，比基尼博览中心、泉海御龙湾一期主体工程完工，邴家湾居民回迁楼二期工程开工建设。

城市社会经济发展状况。2015 年，地区生产总值实现 119.48 亿元，是 2010 年的 1.6 倍；公共财政预算收入 8.57 亿元，是 2010 年的 1.6 倍；社会消费品零售总额 75.59 亿元，是 2010 年的 1.9 倍；规模以上工业总产值 135 亿元，是 2010 年的 3.4 倍。“十二五”期间，全社会固定资产投资累计实现 532.5 亿元，是“十一五”期间的 3.5 倍。各项指标排名在全省 44 个县（市）中位次明显前移。

兴城市市近三年财政经济情况如下：

项目	2015 年	2016 年	2017 年
一般预算收入（万元）	85,719.00	92,401.00	11,593.00

政府性基金收入（万元）	33,946.00	38,595.00	147,781.00
其中：国有土地出让收入	30,404.00	34,163.00	124,460.00
政府性基金支出（万元）	45,237.00	36,388.00	79,958.00
其中：国有土地出让支出	33,280.00	27,796.00	71,505.00

3. 项目情况

可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的 6 宗地块情况如下：

序号	位置	用途	面积	四至			
				东至	南至	西至	北至
1	葫芦岛市连山区化工路与滨河路交汇处西南侧	住宅	12,409.10	惠民广场	五里河（采暖车间地块）	道路	化工街
2	兴城市永宁社区北二街、西关社区及西二村	商业	130,138.11	威远街	永宁街	永宁门北顺墙胡同	威远门西顺城胡同
3	兴城市西关社区西二村、城北片区北关村、东二村	商业	98,678.18	北关村村委会门前居民（村民）房	北城墙城北社区至原烟草公司往北约 60 米	新潘家胡同	北关村村委会门前路南南侧范围内
4	兴城市南关村、西关社区及城南社区	商业	87,844.62	古城南门西侧居民房	延辉胡同	水门洞	南门外西城墙
5	兴城市东关社区及东二村	商业	96,326.07	不动产登记中心西侧	东关街北侧	东门外北侧新修主干路西侧	东关村文明路

6	兴城市南甸子村、西一村、西二村、西关社区、北关村、城北社区	商业	84,063.55	南门外西侧水门洞	城墙往南约 60 米	西市场胡同路（原旧物市场路）	至西南角炮台往西约 45 米往北至原烟草公司北侧围墙（含烟草公司）
---	-------------------------------	----	-----------	----------	------------	----------------	-----------------------------------

(1) 葫芦岛市化工地区棚户区改造工程（一期）占地面积 12409.1 平方米。总建筑面积 46317 平方米：其中地上建筑面积 46046 平方米（住宅 41201 平方米；公建 2720 平方米；车库 575 平方米；储藏室 1550 平方米），地下建筑面积 271 平方米。容积率 3.74（含地下建筑面积），绿化面积 3164.32 平方米（绿化率 25.5%），建筑密度 23.5%，停车位 60 个（其中地上停车位 45 个，约占地 675 平方米，车库 15 个），道路及广场面积 5653.64 平方米。本项目共建 4 栋楼，其中 3 栋 17 层，1 栋 4 层。本小区共 596 户

(2) 兴城市永宁社区北二街、西关社区及西二村城中村棚户区改造工程涉及拆迁地块总占地面积为 130138.11 平方米(约 195.1 亩)，拆迁房屋总建筑面积约为 70908.95 平方米，其中有照房面积为 28577.81 平方米（住宅面积为 25021.37 平方米，非住宅面积 3556.44 平方米）、无照房面积为 42331.14 平方米。拆迁内的附属物有围墙、大门、树木、井、杂物棚等。涉及拆迁总户数为 300 户（住宅户数为 263 户，非住宅户数为 37 户），计 1100 人。

(3) 兴城市西关社区西二村、城北片区北关村、东二村城中村棚户区改造工程涉及拆迁地块总占地面积为 98678.18 平方米

(约 148 亩)。本次拆迁房屋总建筑面积约为 76055.11 平方米，其中有照房面积为 27141.16 平方米（其中住宅建筑面积为 24930.17 平方米，非住宅建筑面积 2210.99 平方米）、无照房面积为 48913.95 平方米。拆迁内的附属物有围墙、大门、树木、井、杂物棚等。涉及拆迁总户数为 300 户（住宅户数为 277 户，非住宅户数为 23 户），计 1050 人。

(4) 兴城市 南关村、西关社区及城南社区城中村改造项目涉及拆迁地块总占地面积为 87844.62 平方米（约 132 亩），拆迁房屋总建筑面积约为 69153.68 平方米，其中有照房面积为 29070.68 平方米、无照房面积为 40083.00 平方米、本次拆迁内的附属物有围墙、大门、树木、井、杂物棚等。涉及拆迁总户数为 300 户。

(5) 兴城市东关社区及东二村城中村棚户区改造项目涉及拆迁地块总占地面积为 96326.07 平方米（约 144.4 亩），拆迁房屋总建筑面积约为 71286 平方米，其中有照房面积为 28458 平方米（住宅面积为 25570.8 平方米，非住宅面积 2887.2 平方米）、无照房面积为 42828 平方米、本次拆迁内的附属物有围墙、大门、树木、井、杂物棚等。涉及拆迁总户数为 300 户（住宅户数为 264 户，非住宅户数为 36 户），计 960 人。

(6) 兴城市南甸子村、西一村、西二村、西关社区、北关村及城北社区城中村棚户区改造工程，涉及拆迁地块总占地面积为 84063.55 平方米（约 126 亩），拆迁房屋总建筑面积约为 67250.84 平方米，其中有照房面积为 29632.04 平方米（住宅面积为 26145.30 平方米，非住宅面积 3486.74 平方米）、无照房面积为 37618.80 平方米。本次拆迁内的附属物围墙、大门、树木、

井、杂物棚等。涉及拆迁总户数为 300 户（住宅户数为 265 户，非住宅户数为 35 户），计 960 人。

4. 融资平衡情况

本次可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的 6 宗地块面积合计 50.946 万平方米，地块将于 2028 年进行出让。项目融资还本付息通过土地出让金收入并于专项债券到期一次性偿还。

(1) 土地出让价格预测

本次土地出让价格预测使用假设开发法作为参考价格。考虑不同区域地块差异、项目规划、用途等差异做适当修正，现对本次可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的 6 宗地块价格进行预测。具体计算如下：

序号	地块	土地性质	储备面积 m2	预测方法	容积率	预测土地 单价（元 /m2）
1	葫芦岛市连山区化工路与滨河路交汇处西南侧	住宅用地	12,409.01	假设开发法	3.74	7,956.00
2	兴城市永宁社区北二街、西关社区及西二村	商业用地	130,138.11	假设开发法	1.5	7,956.00
3	兴城市西关社区西二村、城北片区北关村、东二村	商业用地	98,678.18	假设开发法	1.5	7,956.00
4	兴城市南关村、西关社区及城南社区	商业用地	87,844.62	假设开发法	1.5	7,956.00
5	兴城市东关社区及东二村	商业用地	96,326.07	假设开发法	1.5	7,956.00
6	兴城市南甸子村、西一村、西二村、西关社区、北关村、城北社区	商业用地	84,063.55	假设开发法	1.5	7,956.00
	合计		509,459.54			

2019 年至 2028 年土地出让价格预测（100%）：

地块 单价 年份	葫芦岛市连山区化工路与滨河路交汇处西南侧	兴城市永宁社区北二街、西关社区及西二村	兴城市西关社区西二村、城北片区北关村、东二村	兴城市南关村、西关社区及城南社区	兴城市东关社区及东二村	兴城市南甸子村、西一村、西二村、西关社区、北关村、城北社区
2018年	7,956.00	7,956.00	7,956.00	7,956.00	7,956.00	7,956.00
2019年	8,121.48	8,121.48	8,121.48	8,121.48	8,121.48	8,121.48
2020年	8,290.41	8,290.41	8,290.41	8,290.41	8,290.41	8,290.41
2021年	8,462.85	8,462.85	8,462.85	8,462.85	8,462.85	8,462.85
2022年	8,638.88	8,638.88	8,638.88	8,638.88	8,638.88	8,638.88
2023年	8,818.57	8,818.57	8,818.57	8,818.57	8,818.57	8,818.57
2024年	9,001.99	9,001.99	9,001.99	9,001.99	9,001.99	9,001.99
2025年	9,189.24	9,189.24	9,189.24	9,189.24	9,189.24	9,189.24
2026年	9,380.37	9,380.37	9,380.37	9,380.37	9,380.37	9,380.37
2027年	9,575.48	9,575.48	9,575.48	9,575.48	9,575.48	9,575.48
2028年	9,774.65	9,774.65	9,774.65	9,774.65	9,774.65	9,774.65

2019 年至 2028 年土地出让价格预测（90%）：

地块 单价 年份	葫芦岛市连山区化工路与滨河路交汇处西南侧	兴城市永宁社区北二街、西关社区及西二村	兴城市西关社区西二村、城北片区北关村、东二村	兴城市南关村、西关社区及城南社区	兴城市东关社区及东二村	兴城市南甸子村、西一村、西二村、西关社区、北关村、城北社区
2018年	7,956.00	7,956.00	7,956.00	7,956.00	7,956.00	7,956.00
2019年	8,104.94	8,104.94	8,104.94	8,104.94	8,104.94	8,104.94
2020年	8,256.66	8,256.66	8,256.66	8,256.66	8,256.66	8,256.66
2021年	8,411.23	8,411.23	8,411.23	8,411.23	8,411.23	8,411.23
2022年	8,568.68	8,568.68	8,568.68	8,568.68	8,568.68	8,568.68
2023年	8,729.09	8,729.09	8,729.09	8,729.09	8,729.09	8,729.09
2024年	8,892.50	8,892.50	8,892.50	8,892.50	8,892.50	8,892.50
2025年	9,058.97	9,058.97	9,058.97	9,058.97	9,058.97	9,058.97
2026年	9,228.55	9,228.55	9,228.55	9,228.55	9,228.55	9,228.55
2027年	9,401.31	9,401.31	9,401.31	9,401.31	9,401.31	9,401.31
2028年	9,577.30	9,577.30	9,577.30	9,577.30	9,577.30	9,577.30

2019 年至 2028 年土地出让价格预测（80%）：

地块 单价 年份	葫芦岛市连山区化工路与滨河路交汇处西南侧	兴城市永宁社区北二街、西关社区及西二村	兴城市西关社区西二村、城北片区北关村、东二村	兴城市南关村、西关社区及城南社区	兴城市东关社区及东二村	兴城市南甸子村、西一村、西二村、西关社区、北关村、城北社区
2018年	7,956.00	7,956.00	7,956.00	7,956.00	7,956.00	7,956.00
2019年	8,088.39	8,088.39	8,088.39	8,088.39	8,088.39	8,088.39
2020年	8,222.98	8,222.98	8,222.98	8,222.98	8,222.98	8,222.98
2021年	8,359.81	8,359.81	8,359.81	8,359.81	8,359.81	8,359.81
2022年	8,498.92	8,498.92	8,498.92	8,498.92	8,498.92	8,498.92
2023年	8,640.34	8,640.34	8,640.34	8,640.34	8,640.34	8,640.34
2024年	8,784.11	8,784.11	8,784.11	8,784.11	8,784.11	8,784.11
2025年	8,930.28	8,930.28	8,930.28	8,930.28	8,930.28	8,930.28
2026年	9,078.88	9,078.88	9,078.88	9,078.88	9,078.88	9,078.88
2027年	9,229.95	9,229.95	9,229.95	9,229.95	9,229.95	9,229.95
2028年	9,383.54	9,383.54	9,383.54	9,383.54	9,383.54	9,383.54

（2）土地出让收入预测

根据上述预测土地出让价格，结合土地价格增长率进行预测。
 近三年葫芦岛市 GDP 平均增速为 2.37%，兴城市 GDP 平均增速为

1.80%。本着谨慎性原则，本次预测以近三年葫芦岛、兴城市 GDP 平均增速的均值 2.08%作为预测土地增长率，再分别考虑 100%、90%、80%的概率进行测算。

土地收入预测表（100%）

单位：万元

地块 收入 年份	葫芦岛市连山区化工路与滨河路交汇处西南侧	兴城市永宁社区北二街、西关社区及西二村	兴城市西关社区西二村、城北片区北关村、东二村	兴城市南关村、西关社区及城南社区	兴城市东关社区及东二村	兴城市南甸子村、西一村、西二村、西关社区、北关村、城北社区	合计
2018年	9,872.68	103,537.88	78,508.36	69,889.18	76,637.02	66,880.96	405,326.08
2019年	10,078.03	105,691.47	80,141.33	71,342.87	78,231.07	68,272.08	413,756.86
2020年	10,287.65	107,889.85	81,808.27	72,826.81	79,858.28	69,692.14	422,363.01
2021年	10,501.64	110,133.96	83,509.89	74,341.60	81,519.33	71,141.74	431,148.16
2022年	10,720.07	112,424.75	85,246.89	75,887.91	83,214.93	72,621.49	440,116.04
2023年	10,943.05	114,763.18	87,020.03	77,466.38	84,945.80	74,132.02	449,270.45
2024年	11,170.66	117,150.25	88,830.04	79,077.68	86,712.68	75,673.96	458,615.28
2025年	11,403.01	119,586.98	90,677.71	80,722.49	88,516.30	77,247.98	468,154.48
2026年	11,640.20	122,074.39	92,563.80	82,401.52	90,357.44	78,854.74	477,892.09
2027年	11,882.31	124,613.54	94,489.13	84,115.47	92,236.87	80,494.92	487,832.24
2028年	12,129.47	127,205.50	96,454.51	85,865.08	94,155.40	82,169.21	497,979.16

土地收入预测表（90%）

单位：万元

收入 年份	地块 葫芦岛市连山区化工路与滨河路交汇处西南侧	兴城市永宁社区北二街、西关社区及西二村	兴城市西关社区西二村、城北片区北关村、东二村	兴城市南关村、西关社区及城南社区	兴城市东关社区及东二村	兴城市南甸子村、西一村、西二村、西关社区、北关村、城北社区	合计
2018年	9,872.68	103,537.88	78,508.36	69,889.18	76,637.02	66,880.96	405,326.08
2019年	10,057.50	105,476.11	79,978.04	71,197.51	78,071.67	68,132.97	412,913.79
2020年	10,245.77	107,450.62	81,475.23	72,530.32	79,533.17	69,408.42	420,643.53
2021年	10,437.57	109,462.10	83,000.44	73,888.09	81,022.03	70,707.75	428,517.98
2022年	10,632.97	111,511.23	84,554.21	75,271.28	82,538.76	72,031.40	436,539.84
2023年	10,832.01	113,598.72	86,137.06	76,680.35	84,083.89	73,379.82	444,711.86
2024年	11,034.79	115,725.29	87,749.55	78,115.81	85,657.94	74,753.49	453,036.87
2025年	11,241.36	117,891.66	89,392.22	79,578.14	87,261.45	76,152.88	461,517.72
2026年	11,451.80	120,098.60	91,065.64	81,067.84	88,894.99	77,578.46	470,157.33
2027年	11,666.18	122,346.84	92,770.39	82,585.43	90,559.10	79,030.73	478,958.67
2028年	11,884.57	124,637.17	94,507.06	84,131.43	92,254.37	80,510.19	487,924.78

土地收入预测表（80%）

单位：万元

地块 收入 年份	葫芦岛市连山区化工路与滨河路交汇处西南侧	兴城市永宁社区北二街、西关社区及西二村	兴城市西关社区西二村、城北片区北关村、东二村	兴城市南关村、西关社区及城南社区	兴城市东关社区及东二村	兴城市南甸子村、西一村、西二村、西关社区、北关村、城北社区	合计
2018年	9,872.68	103,537.88	78,508.36	69,889.18	76,637.02	66,880.96	405,326.08
2019年	10,036.96	105,260.75	79,814.74	71,052.14	77,912.26	67,993.86	412,070.71
2020年	10,203.98	107,012.29	81,142.86	72,234.44	79,208.72	69,125.28	418,927.56
2021年	10,373.77	108,792.97	82,493.07	73,436.42	80,526.75	70,275.52	425,898.52
2022年	10,546.39	110,603.29	83,865.76	74,658.41	81,866.72	71,444.91	432,985.47
2023年	10,721.88	112,443.73	85,261.28	75,900.72	83,228.98	72,633.75	440,190.35
2024年	10,900.29	114,314.79	86,680.03	77,163.71	84,613.91	73,842.38	447,515.12
2025年	11,081.68	116,216.99	88,122.39	78,447.71	86,021.89	75,071.11	454,961.77
2026年	11,266.07	118,150.84	89,588.74	79,753.08	87,453.29	76,320.30	462,532.33
2027年	11,453.54	120,116.87	91,079.50	81,080.18	88,908.51	77,590.27	470,228.87
2028年	11,644.13	122,115.62	92,595.06	82,429.35	90,387.95	78,881.37	478,053.48

(3) 应付本息情况

发行人拟就葫芦岛市 2018 年度棚户区改造项目（第一批）借入银行贷款 16 亿元，其中：兴城市 15 亿元，市本级 1 亿元。假设贷款利率实行银行基准利率为 4.9%，期限十年，在借款合同期间每年支付贷款利息，自签订借款合同之日起十年应还本付息情况如下：

年 度	期初本金 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	贷款利率	应付利息	应付本息 合计
第一年	160,000.00		160,000.00	4.9%	7,840.00	7,840.00
第二年	160,000.00		160,000.00	4.9%	7,840.00	7,840.00
第三年	160,000.00		160,000.00	4.9%	7,840.00	7,840.00
第四年	160,000.00		160,000.00	4.9%	7,840.00	7,840.00
第五年	160,000.00		160,000.00	4.9%	7,840.00	7,840.00
第六年	160,000.00		160,000.00	4.9%	7,840.00	7,840.00
第七年	160,000.00		160,000.00	4.9%	7,840.00	7,840.00
第八年	160,000.00		160,000.00	4.9%	7,840.00	7,840.00
第九年	160,000.00		160,000.00	4.9%	7,840.00	7,840.00
第十年	160,000.00	160,000.00		4.9%	7,840.00	167,840.00
合 计		160,000.00			78,400.00	238,400.00

发行人拟就葫芦岛市 2018 年度棚户区改造项目（第一批）分期发行 2018 年辽宁省（葫芦岛市）棚改专项债券（一期）-2018 年辽宁省政府专项债券（十一期），合计发行 3 亿元，其中：兴城市

2.7 亿元，市本级 0.3 亿元。假设债券票面利率为 4.5%，期限十年，在债券存续期每年支付债券利息，自发行之日起十年债券存续期应还本付息情况如下：

年 度	期初本金金 额	本期偿还本 金	期末本金金 额	融资利率	应付利息	应付本息 合计
第一年	30,000.00		30,000.00	4.5%	1,350.00	1,350.00
第二年	30,000.00		30,000.00	4.5%	1,350.00	1,350.00
第三年	30,000.00		30,000.00	4.5%	1,350.00	1,350.00
第四年	30,000.00		30,000.00	4.5%	1,350.00	1,350.00
第五年	30,000.00		30,000.00	4.5%	1,350.00	1,350.00
第六年	30,000.00		30,000.00	4.5%	1,350.00	1,350.00
第七年	30,000.00		30,000.00	4.5%	1,350.00	1,350.00
第八年	30,000.00		30,000.00	4.5%	1,350.00	1,350.00
第九年	30,000.00		30,000.00	4.5%	1,350.00	1,350.00
第十年	30,000.00	30,000.00		4.5%	1,350.00	31,350.00
合 计		30,000.00			13,500.00	43,500.00

（4）土地出让收益预测（按项目融资开始起第五年全部土地出让）

第十年土地出让收益预测表（100%）

项目	棚户区改造 6 块宗地
收入（万元）	497, 979. 16
项目融资（万元）	190, 000. 00

本息合计（万元）	281,900.00
本息覆盖倍数（万元）	1.77

第十年土地出让收益预测表（90%）

项目	棚户区改造 6 块宗地
收入（万元）	487,924.78
项目融资（万元）	190,000.00
本息合计（万元）	281,900.00
本息覆盖倍数（万元）	1.73

第十年土地出让收益预测表（80%）

项目	棚户区改造 6 块宗地
收入（万元）	478,053.48
项目融资（万元）	190,000.00
本息合计（万元）	281,900.00
本息覆盖倍数（万元）	1.70

经上述测算，葫芦岛市 2018 年度棚户区改造项目（第一批）可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的 6 宗地块收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的葫芦岛市 2018 年度棚户区改造项目（第一批），在土地挂牌出让价格分别以 2018 年 GDP 增速（2.08%）的 100%、90%、80%比例增长时，预期可出让用于偿还棚户区改造专项债券本息的 6 宗地块出让收入对应的政府性基

金收入能够合理保障偿还融资资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

5. 信用评级。东方金诚国际信用评估有限公司认为本期棚改专项债券到期不能偿还的风险较低，评定 2018 年辽宁省（葫芦岛市）棚改专项债券（一期）-2018 年辽宁省政府专项债券（十一期）的信用等级为 AAA。

三、风险评估

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本期专项债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证本期专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期专项债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期专项债券流动性。

（三）偿付风险

本期专项债券根据《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。本期专项债券偿付资金主要来自于对应棚改项目出让收益，偿债较有保障，偿付风

险极低。但棚改项目出让收益的实现易受到项目实施进度、市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险，如提前还款的可能性。

（四）税务风险

根据《财政部 国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期专项债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收政策发生调增，将导致投资者持有本期专项债券投资收益发生相应波动。