

广西壮族自治区财政厅

2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（一期） 信息披露文件

一、债券概况

（一）基本情况。

在国务院批准的发债规模限额内，2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（一期）计划发行总额为50亿元，品种为记账式固定利率附息债券，全部为新增专项债券。本次公开招标发行的2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（一期）期限为7年期。7年期广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券利息按年支付，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所市场上市流通，债券到期后一次性偿还本金。

（二）发行方式。

2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（一期）通过公开招标方式发行。广西壮族自治区财政厅于招标日通过财

政部政府债券发行系统组织招投标工作，参与投标机构为2019年广西壮族自治区政府债券承销团成员。招标发行具体安排详见《广西壮族自治区政府债券招标发行规则》《广西壮族自治区政府债券发行兑付办法》和《关于发行2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（一期）有关事项的通知》。

（三）募集资金投向说明。

按照财政部要求，2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（一期）资金纳入政府性基金预算管理，主要用于广西壮族自治区所辖南宁市、柳州市、桂林市、梧州市等11个设区市市本级或所辖部分县区的棚户区改造项目（详见附件）。本批棚户区改造专项债券偿债来源为房屋销售收入、出租收入、棚户区改造出租专项补贴收入和国有土地使用权出让等其他收入。

二、信用评级情况

经广西壮族自治区财政厅委托中债资信评估有限责任公司综合评定，2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（一期）信用评级级别为AAA，在2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（一期）存续期内，广西壮族自治区财政厅将委托评级机构每年开展一次跟踪评级。

三、地方经济状况

（一）中长期经济规划情况。

近年来，广西壮族自治区结合区域经济发展和实际情况，根据《中共广西壮族自治区委员会关于制定国民经济和社会发展的第十三个五年规划的建议》，制定了《广西壮族自治区国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》。按照规划纲要，“十三五”期间，广西壮族自治区按照“四个全面”战略布局和“五位一体”总体布局，坚持发展第一要务，以提高发展质量和效益为中心，牢固树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开发、共享发展理念，紧紧围绕“三大定位”新使命和“五个扎实”新要求，深入实施创新驱动、开放带动、双核驱动、绿色发展四大战略，强力推进防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治三大攻坚战，全力推动供给侧结构性改革，加快发展、赶超跨越，形成引领经济发展新常态的体制机制和发展方式，构建面向国内外开放合作新格局，推动沿海沿江沿边地区协调发展，确保实现“两个建成”目标。国家“一带一路”倡议将广西定位为构建面向东盟国际大通道，打造西南中南地区开放发展新的战略支点，形成“一带一路”有机衔接的重要门户。国家扶持中西部地区培育新的增长点，支持贫困地区加快脱贫致富奔小康，为广西补齐全面建成小康社会短板提供了历史性机遇。广西将由低中等收入向中上等收入跨越，由乡村社会向城市社会转型，产业由中低端向中高端水平提升，工业化由中期阶段向中后期阶段发展，人民生活由总体小康向全面小康迈进，进入新的发展阶段，保持经济持续较快发展的空间广阔、潜力巨大。广西将

按照国家战略部署，实行更加积极主动的开放战略，构建更有活力的开放型经济体系，扩大和深化以东盟地区为重点的开放合作，走活广西发展这盘棋。

《广西壮族自治区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》内容参见广西壮族自治区人民政府网站和广西壮族自治区发展和改革委员会网站。

（二）广西壮族自治区经济、财政和债务有关数据¹。

一、地方经济状况				
2015 - 2017 年经济基本状况				
项目	年份	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）		16870.04	18317.64	20396.25
地区生产总值增速（%）		8.1	7.3	7.3
第一产业（亿元）		2565.45	2796.8	2906.87
第二产业（亿元）		7766.34	8273.66	9297.84
第三产业（亿元）		6538.25	7247.18	8191.54
产业结构				
第一产业（%）		15.21	15.27	14.25
第二产业（%）		46.04	45.17	45.59
第三产业（%）		38.75	39.56	40.16
固定资产投资（亿元）		16227.78	18236.78	19908.27
进出口总额（■亿元 □亿美元）		3190.31	3170.42	3866.34
出口额（■亿元 □亿美元）		1739.86	1523.83	1855.2
进口额（■亿元 □亿美元）		1450.45	1646.59	2011.14
社会消费品零售总额（亿元）		6348.06	7027.31	7813.03
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）		26416	28324	30502

¹注：2015、2016年、2017年数据根据广西壮族自治区统计局印发的《广西统计年鉴》整理，2018年统计数据待公布后在后续发行时披露。

农村（常住）居民人均纯收入（元）	9466.105	10359	11325			
居民消费价格指数（上年=100）	101.5	101.6	101.6			
工业生产者出厂价格指数（上年=100）	97.0	99.1	107.6			
工业生产者购进价格指数（上年=100）	95.7	98.3	106.5			
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	22793.54	25477.80	27899.64			
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	18119.3	20640.54	23226.14			
二、财政收支状况（亿元）						
（一）近三年一般公共预算收支						
项目	2017年		2018年		2019年	
	自治区 本级	全区	自治区 本级	全区	自治区 本级	全区
一般公共预算收入	342.46	1615.13	348.63	1681.48	342.00	1731.80
一般公共预算支出	854.76	4908.55	932.69	5310.89	840.31	5235.63
地方政府一般债券收入	936.75	936.75	849.87	849.87	609.01	609.01
地方政府一般债券还本支出	35.00	79.00	58.00	227.44	10.22	159.41
转移性收入	3757.62	4126.2	3898.43	4327.12	3658.75	3904.17
转移性支出	3245.32	832.78	3314.37	697.71	3160.44	400.34
（二）近三年政府性基金预算收支						
政府性基金预算收入	114.14	966.67	119.68	1436.06	30.57	1417.52
政府性基金预算支出	123.48	894.89	215.71	1390.42	144.54	1737.30
地方政府专项债券收入	779.82	779.82	553.20	553.20	415.42	415.42
地方政府专项债券还本支出	0	0	0	0	0	0
（三）近三年国有资本经营预算收支						
国有资本经营预算收入	7.07	18.49	13.73	21.20	23.46	31.51
国有资本经营预算支出	6.68	12.62	8.94	13.53	19.39	30.04
三、地方政府债务状况（亿元）						
截至2017年底地方政府债务余额						4836.72
2017年地方政府债务限额						5312.80
截至2018年底地方政府债务余额						5488.97
2018年地方政府债务限额						5975.80

四、广西壮族自治区财政收支状况²

(一) 一般公共预算收入、转移性收入、地方政府债券收入。

2017年,广西全区一般公共预算收入完成1615.13亿元,转移性收入完成4126.2亿元。转移性收入中,一般债券收入936.75亿元。自治区本级一般公共预算收入完成342.46亿元,转移性收入完成3757.62亿元。其中一般债券收入936.75亿元。

2018年,广西全区一般公共预算收入完成1681.48亿元,转移性收入完成4327.12亿元。转移性收入中,一般债券收入849.87亿元。自治区本级一般公共预算收入完成348.63亿元,转移性收入完成3898.43亿元。其中一般债券收入849.87亿元。

2019年,广西全区一般公共预算收入安排1731.80亿元,转移性收入安排3904.17亿元。转移性收入中,一般债券收入609.01亿元。自治区本级一般公共预算收入安排342.00亿元,转移性收入安排3658.75亿元。其中一般债券收入609.01亿元。

(二) 一般公共预算支出、转移性支出、地方政府债券还本支出。

2017年,广西全区一般公共预算支出完成4908.55亿元,一般债券还本支出完成79亿元。自治区本级一般公共预算支出完成854.76亿元,自治区本级转移性支出完成3245.32

² 财政收支状况数据中,2017年数据为决算口径,2018年数据为执行数,2019年数据为预算安排数。

亿元。转移性支出中，一般债券转贷支出完成 603.01 亿元，一般债券还本支出完成 35 亿元。

2018 年，广西全区一般公共预算支出完成 5310.89 亿元，一般债券还本支出完成 227.44 亿元。自治区本级一般公共预算支出完成 932.69 亿元，自治区本级转移性支出完成 3314.37 亿元。转移性支出中，一般债券转贷支出完成 620.01 亿元，一般债券还本支出完成 58 亿元。

2019 年，广西全区一般公共预算支出安排 5235.63 亿元，一般债券还本支出安排 159.41 亿元。自治区本级一般公共预算支出安排 840.31 亿元，自治区本级转移性支出安排 3160.44 亿元。转移性支出中，一般债券转贷支出安排 412.48 亿元，一般债券还本支出安排 10.22 亿元。

（三）政府性基金预算收支。

2017 年，广西全区政府性基金预算收入完成 966.67 亿元，其中国有土地使用权出让金收入完成 779.53 亿元，车辆通行费收入完成 82.71 亿元，专项债券收入完成 779.82 亿元（其中国有土地使用权出让金收入等对应 704.17 亿元、车辆通行费收入对应 75.65 亿元）。全区政府性基金预算支出完成 894.89 亿元，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完成 660.83 亿元、车辆通行费及对应专项债务收入安排的支出完成 87.1 亿元。自治区本级政府性基金预算收入完成 114.14 亿元，其中国有土地使用权出让金收入完成 3.50 亿元、车辆通行费收入完成 80.4 亿元。专项债券收入完成 779.82 亿元。自治区本级政府性基

金预算支出完成 123.48 亿元，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完成 11.23 亿元、车辆通行费及对应专项债务收入安排的支出完成 85.66 亿元。专项债券转贷支出安排完成 643.6 亿元。

2018 年，广西全区政府性基金预算收入完成 1436.06 亿元，其中国有土地使用权出让金收入完成 1217.89 亿元，车辆通行费收入完成 90.12 亿元，专项债券收入完成 553.20 亿元（国有土地使用权出让金收入等对应 448.20 亿元，车辆通行费收入对应 54 亿元，其他政府性基金收入对应 51 亿元）。全区政府性基金预算支出完成 1390.42 亿元，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完成 1024.55 亿元、车辆通行费及对应专项债务收入安排的支出完成 141.63 亿元。自治区本级政府性基金预算收入完成 119.68 亿元，其中国有土地使用权出让金收入完成 0 亿元、车辆通行费收入完成 87.64 亿元。专项债券收入完成 553.20 亿元。自治区本级政府性基金预算支出完成 215.71 亿元，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完成 15.64 亿元、车辆通行费及对应专项债务收入安排的支出完成 138.51 亿元。专项债券转贷支出完成 419.20 亿元。

2019 年，广西全区政府性基金预算收入安排 1417.52 亿元，其中国有土地使用权出让金收入安排 1280.00 亿元，车辆通行费收入安排 3.00 亿元，专项债券收入安排 415.42 亿元。全区政府性基金预算支出安排 1737.30 亿元，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安排 1309.71 亿元、车辆通行费及对应专项债务收入安排的支出安排 3.00 亿元。自治区本级政府性基金预算收入安排 30.57 亿元，其中国有土地使用权出让金收入安排 0 亿元、车辆通行费收入安排 0 亿元。专项债券收入安排 415.42 亿元。自治区本级政府性基金预算支出安排 144.54 亿元，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安排 23.02 亿元、车辆通行费及对应专项债务收入安排的支出安排 0 亿元。专项债券转贷支出安排 314.32 亿元。

（四）国有资本经营预算收支。

2017 年，广西全区国有资本经营预算收入完成 18.49 亿元，国有资本经营预算支出完成 12.62 亿元。自治区本级国有资本经营预算收入完成 7.07 亿元，国有资本经营预算支出完成 6.68 亿元。

2018 年，广西全区国有资本经营预算收入完成 21.20 亿元，国有资本经营预算支出完成 13.53 亿元。自治区本级国有资本经营预算收入完成 13.73 亿元，国有资本经营预算支出完成 8.94 亿元。

2019 年，广西全区国有资本经营预算收入安排 31.51 亿元，国有资本经营预算支出安排 30.04 亿元。自治区本级国有资本经营预算收入安排 23.46 亿元，国有资本经营预算支出安排 19.39 亿元。

五、地方政府债务状况

（一）全区政府性债务总体情况。

2017 年末，广西壮族自治区各级政府性债务余额为 5935.24 亿元，其中政府债务（即政府负有偿还责任的债务）余额为 4836.72 亿元，按偿还资金来源渠道不同可分为一般债务 3049.68 亿元、专项债务 1787.04 亿元。或有债务余额 1098.52 亿元，其中政府负有担保责任的债务 726.56 亿元、政府可能承担一定救助责任的债务 371.96 亿元。

2017 年末，从地区分布来看全区政府债务中自治区本级、市本级、县本级所占比例分别为 22.24%、63.35%和 14.41%，政府负有偿还责任的债务主要以市本级为主。从举债主体来看，政府部门和机构、政府融资平台、事业单位占比分别为 86.55%、9%和 4.23%。从资金来源看，发行政府债券、银行贷款和 BT 占比分别为 86.71%、6.74%和 1.92%，随着存量政府债务逐渐置换为政府债券，今后广西政府债务将全部为政府债券形式。从债务投向来看，主要用于基础设施建设和公益性项目，其中市政建设、交通运输、保障性住房和土地收储形成的债务分别为 1621.39 亿元、1003.86 亿元、438.22 亿元和 437.29 亿元，合计占比约 72.38%。从期限结构来看，广西壮族自治区政府性债务期限比较均衡且年偿债比例分布相对比较平均，2018 年—2021 年到期债务规模分别为 386.43 亿元、317.57 亿元、653.22 亿元和 610.33 亿元，占比分别为 8%、7%、14%和 13%，2022 年及以后到期 2,845.11 亿元，占 59%，不存在债务大规模集中到期现象。

2018 年末，广西壮族自治区各级政府性债务余额预计为 6414.63 亿元，其中政府债务（即政府负有偿还责任的债务）

余额预计为 5488.97 亿元，按偿还资金来源渠道不同可分为一般债务 3398.81 亿元、专项债务 2090.16 亿元。或有债务余额预计为 925.66 亿元，其中政府负有担保责任的债务 612.80 亿元、政府可能承担一定救助责任的债务 312.86 亿元。

2018 年末，从地区分布来看全区政府债务中自治区本级、市本级、县本级所占比例分别为 23.67%、59.31%和 12.28%，政府负有偿还责任的债务主要以市本级为主。从资金来源看，政府债券和非政府债券形式的债务占比分别为 97.8%和 2.2%，随着存量政府债务逐渐置换为政府债券，今后广西政府债务将全部为政府债券形式。从债务投向来看，主要用于基础设施建设和公益性项目，其中市政建设、交通运输、保障性住房和土地收储形成的债务分别为 1674.66 亿元、1199.69 亿元、461.57 亿元和 599.55 亿元，合计占比约 71.7%。从期限结构来看，广西壮族自治区政府性债务期限比较均衡且年偿债比例分布相对比较平均，2019 年—2022 年到期债务规模分别为 199.80 亿元、576.45 亿元、677.89 亿元和 809.86 亿元，占比分别为 4%、11%、12%和 15%，2023 年及以后到期 3198.99 亿元，占 59%，不存在债务大规模集中到期现象。

（二）自治区本级债务情况。

2017 年末自治区本级政府性债务余额为 1619.9 亿元，其中政府债务（即政府负有偿还责任的债务）余额为 1075.86 亿元，按偿还资金来源渠道不同可分为一般债务 667.41 亿

元、专项债务 408.45 亿元。或有债务余额 544.04 亿元，其中政府负有担保责任的债务 331.69 亿元、政府可能承担一定救助责任的债务 212.35 亿元。

2018 年末自治区本级政府性债务余额预计为 1796.28 亿元，其中政府债务（即政府负有偿还责任的债务）余额预计为 1299.41 亿元，按偿还资金来源渠道不同可分为一般债务 808.95 亿元、专项债务 490.46 亿元。或有债务余额预计为 496.87 亿元，其中政府负有担保责任的债务 307.77 亿元、政府可能承担一定救助责任的债务 189.10 亿元。

上述债务主要用于基础设施建设和公益性项目，不仅较好地保障了地方经济社会发展的资金需求，推动了民生改善和社会事业发展，而且形成了大量优质资产，大多有经营收入作为偿债来源。

（三）全区和自治区本级政府债务限额情况。

2017 年广西全区政府债务限额为 5312.8 亿元，一般债务限额为 3329.6 亿元，专项债务限额为 1983.2 亿元。2018 年广西全区地方政府债务限额为 5975.8 亿元，一般债务限额为 3678.68 亿元，专项债务限额为 2297.12 亿元。

2017 年自治区本级政府债务限额为 1292.54 亿元，一般债务限额为 821 亿元，专项债务限额为 471.54 亿元。2018 年自治区本级政府债务限额为 1502.52 亿元，一般债务限额为 949.06 亿元，专项债务限额为 553.46 亿元。

（四）全区政府债务风险情况。

广西全区各级政府债务余额严格控制在政府债务限额

以内，政府债务风险总体可控，政府债务率低于全国平均水平，且低于国际通行的警戒线。

（五）加强债务管理，防范债务风险的政策措施。

一是注重制度建设。在2014年出台《广西壮族自治区人民政府关于进一步加强政府性债务管理的意见》基础上，2015年制定出台《政府一般债券预算管理实施细则》《政府专项债券预算管理实施细则》，指导市县将新举借政府债务收支纳入预算管理，制定《全区政府债务风险评估和预警暂行办法》。2017年6月，自治区政府办公厅印发了《广西壮族自治区政府性债务风险应急处置预案》（桂政办发〔2017〕73号），切实防范和化解财政金融风险，守住不发生区域性系统性风险的底线。2017年8月，自治区财政厅分别印发了《全区政府一般债务预算管理实施细则》（桂财预〔2017〕169号）和《全区政府专项债务预算管理实施细则》（桂财预〔2017〕170号）。2018年1月自治区财政厅印发《自治区本级新增政府债券使用管理办法的通知》（桂财预〔2018〕8号），提请出台《广西壮族自治区人民政府办公厅关于进一步加强政府性债务管理防范化解政府性债务风险的意见》（桂政办发〔2018〕6号），进一步规范了我区政府债券管理使用和各级政府融资举债行为，明确了政府性债务风险的规则和底线，切实防范和化解政府性债务风险。2018年5月，自治区财政厅全面搜集整理中央和自治区出台的法律法规、政策文件，印刷出版《广西壮族自治区政府债务管理政策制度汇编》，为我区各级财政部门、债务单位等规范管理使用债券

资金提供了系统参考。广西政府债务管理制度初步建立，为明确政府债务改革方向、规范政府债务管理提供了坚实保障。

二是注重队伍建设。强化对各级政府性债务管理干部的培训，组织人员积极参加财政部组织的各类政府债务管理业务培训班，及时了解和掌握中央最新政策精神，提高干部的管理意识和专业素质。近年来持续组织全区性政府债务管理培训班和软件系统操作培训班，强化市县债务管理干部对相关政策和业务学习和理解，为债务管理改革奠定良好基础。积极推动各市县财政部门整合职能，结合机构调整进程，推动组建政府性债务管理专职机构并加强人员力量配备。

三是注重绩效考核。将政府债务风险控制作为一项重要考核指标，列入市县经济社会发展绩效考核，与市县党政领导班子和党政正职政绩考核评价挂钩，从责任上强化市县党政领导班子和党政正职对政府债务风险的控制。

四是注重风险防控。落实政府债务限额管理政策，在自治区人大常委会审议批准政府债务限额的基础上，确定自治区本级及市县政府债务限额并下达各市县。测算评估各级政府债务风险，研究并探索政府债务风险预警机制与保持经济稳增长的关系。加强政府性债务统计管理和风险预警与动态监控，对部分债务高风险地区实行风险预警和提示，加强债务高风险地区监控，严格控制新增债务和限额。全区各地市均已制定政府性债务应急处置预案，高风险地区已制定政府债务风险中长期化解方案。

五是注重资金管理。依法接受人大监督。严格按照预算法的规定要求及时将年度举借新增债务及全区政府债务限额报送广西区人大审议，并积极落实广西区人大及其常委会相关决议，按要求报送政府债券发行兑付情况，接受询问和监督。配合财政部驻广西专员办开展政府置换债券资金管理使用专项核查工作，指导整改存在问题。建立全区政府债券支出进度统计月报制度，对支出进度较慢的地区进行督促指导，促进债券资金支出进度，提高资金使用效益。

- 附件：1. 2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（一期）项目汇总表
2. 广西壮族自治区部分市（县、区）2018年政府性基金预算收支情况表
- 3-1. 2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（一期）南宁市棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案
- 3-2. 2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（一期）柳州市棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案
- 3-3. 2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府

专项债券（一期）桂林市棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案

3-4. 2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（一期）梧州市棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案

3-5. 2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（一期）贵港市棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案

3-6. 2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（一期）玉林市棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案

3-7. 2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（一期）贺州市棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案

3-8. 2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府专项债券（一期）百色市棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案

3-9. 2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府

专项债券（一期）河池市棚户区改造项目收益
与融资自求平衡方案

3-10. 2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项
债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府
专项债券（一期）来宾市棚户区改造项目收益
与融资自求平衡方案

3-11. 2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项
债券（一期）——2019年广西壮族自治区政府
专项债券（一期）崇左市棚户区改造项目收益
与融资自求平衡方案

广西壮族自治区财政厅
2019年2月18日



附件 1

2019 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项债券（一期）

——2019 年广西壮族自治区政府专项债券（一期）项目汇总表

金额单位：万元

序号	行政区域	单位名称	项目名称	此次拟发行债券金额	项目预期收益	预期收益覆盖此次拟发行债券本息倍数
	南宁市小计			19,000.00		
1	南宁市本级	南宁市城乡建设委员会	南宁市 2018-2020 年棚户区改造项目（第三批）——青秀区（青山凤岭、三屋、三岸）园艺场农民安置项目	12,000.00	153,000.00	9.96
2	南宁市西乡塘区	南宁市西乡塘区住房和城乡建设局	北湖北路 4 号片区（二期）旧城区改建项目	5,000.00	48,794.40	7.62
3	南宁市武鸣区	南宁市武鸣区住房和城乡建设局	武鸣县平陆片区改造项目	2,000.00	19,888.55	2.78
	柳州市小计			27,500.00		9.04
4	柳州市柳东新区	柳州市住房和城乡建设委员会柳东建设局	柳东新区洛埠村棚户区改造（蚂蟥屯居住安置）项目	3,000.00	22,846.00	5.95
5	鹿寨县	鹿寨县住房和城乡建设局	鹿寨县鹿寨镇片区棚户区改造	7,500.00	98,597.25	10.27

6	融安县	融安县住房和城乡建设局	融安县长安镇北府寨片区棚户区改造工程	5,000.00	14,400.00	2.25
7	三江县	三江侗族自治县住房和城乡建设局	三江县2015-2017年城市棚户区(城中村)改造项目	12,000.00	30,818.66	2.01
	桂林市小计			12,600.00		
8	资源县	资源县房产管理局	资源县城城中村棚户区改造项目(中峰镇、梅溪镇、瓜里乡片区)	12,600.00	25,200.00	1.56
	梧州市小计			100,000.00		
9	梧州市本级	梧州市住房和城乡建设委员会	梧州市富民片区棚户区改造项目	20,000.00	102,608.00	4.01
10	梧州市本级	梧州市住房和城乡建设委员会	梧州市两龙片区棚户区改造项目	60,000.00	166,700.00	2.17
11	梧州市本级	梧州市住房和城乡建设委员会	梧州市长洲岛棚户区改造(一期)项目	20,000.00	97,420.00	3.81
	贵港市小计			13,000.00		
12	贵港市本级	贵港市住房和城乡建设委员会	贵港市六八村棚户区改造项目(园博园第一安置区南区)	8,000.00	16,504.23	1.61
13	贵港市本级	贵港市住房和城乡建设委员会	贵港市园博园棚户区改造项目(第一安置区北区)	5,000.00	10,648.12	1.66
	玉林市小计			65,400.00		

14	玉林市本级	玉林市住房和城乡建设委员会	玉林市火车站片区棚户区改造项目	13,600.00	29,688.76	1.71
15	玉林市本级	玉林市住房和城乡建设委员会	玉林市石棠社区棚户区改造项目	4,500.00	24,293.67	4.22
16	玉林市玉东新区	玉林市玉东新区规划建设局	玉林市玉东新区下久岭城市棚户区改造项目	1,500.00	53,328.34	27.78
17	玉林市玉州区	玉林市玉州区住房和城乡建设局	玉林市清宁路棚户区改造项目	20,000.00	87,898.90	3.43
18	容县	容县住房和城乡建设局	2018-2020年容县棚户区改造项目	10,000.00	57,054.27	4.46
19	陆川县	陆川县住房和城乡建设局	陆川县城区陆兴路片区危旧房改造项目	2,800.00	19,000.00	5.30
20	陆川县	陆川县住房和城乡建设局	陆川县城区九州江县城一段一江两岸危旧房改造综合整治项目	5,000.00	13,300.00	2.08
21	陆川县	陆川县住房和城乡建设局	陆川县 2018-2020 年棚户区改造项目	8,000.00	21,357.16	2.09
	贺州市小计			18,000.00		
22	钟山县	钟山县住房和城乡建设局	钟山县 2016 年城区棚户区改造项目	18,000.00	84,956.56	3.69
	百色市小计			87,600.00		
23	百色市本级	百色市房产管理局	百色市拉域片区棚户区改造项目	28,200.00	55,145.05	1.53

24	百色市右江区	百色市右江区住房制度改革委员会办公室	百色市右江区那毕片区城中村改造（一期）项目	20,000.00	125,479.16	4.90
25	百色市右江区	百色市右江区住房制度改革委员会办公室	百色市那马片区棚户区改造项目	20,000.00	78,193.40	3.05
26	田东县	田东县住房制度改革委员会办公室	田东县祥周镇危房（城中村）改造项目	5,500.00	10,954.50	1.56
27	田东县	田东县住房制度改革委员会办公室	田东县城江城镇城中村改造项目	2,900.00	5,735.76	1.55
28	凌云县	凌云县住房和城乡建设规划局	凌云县东、西片区危旧房拆除新建项目和城中村改造建设项目	11,000.00	35,490.74	2.52
	河池市小计			29,500.00		
29	罗城县	罗城仫佬族自治县住房和城乡建设局	罗城仫佬族自治县西福安小区城市棚户区改造项目	1,500.00	9,822.49	5.12
30	凤山县	凤山县住房和城乡建设局	凤山县县城棚户区及风貌改造项目	8,000.00	28,719.99	2.80
31	东兰县	东兰县住房和城乡建设局	东兰县2017年城市棚户区改造项目	20,000.00	43,638.00	1.70
	来宾市小计			27,000.00		
32	来宾市本级	来宾市住房和城乡建设委员会	来宾市滨河北片区棚户区改造项目（一期）	10,000.00	67,757.24	5.29

33	武宣县	武宣县住房和城乡建设局	武宣县城东新区（城中村）改造项目	2,000.00	50,000.00	19.53
34	武宣县	武宣县住房和城乡建设局	武宣县城东新区（城中村）改造项目	15,000.00	94,709.05	4.74
	崇左市小计			100,400.00		
35	崇左市本级	崇左市住房和城乡建设委员会	崇左市城区棚户区改造项目旧城棚户区安置点工程（B工程）	2,000.00	177,120.87	69.19
36	崇左市本级	崇左市住房和城乡建设委员会	崇左市城区棚户区改造项目城南安置小区一期	3,500.00	289,885.27	64.71
37	崇左市本级	崇左市住房和城乡建设委员会	中泰崇左产业园棚户区改造项目A区	34,300.00	188,878.32	4.30
38	大新县	大新县住房和城乡建设局	大新县城东区棚户区改造项目（一期）	5,000.00	15,735.02	2.46
39	大新县	大新县住房和城乡建设局	大新县城东区棚户区改造项目（二期）	3,000.00	9,018.01	2.35
40	龙州县	龙州县住房和城乡建设局	龙州县城2019年棚户区改造项目	27,600.00	250,911.50	7.10
41	宁明县	宁明县住房和城乡建设局	宁明县2018-2020年棚户区改造安置一区项目	25,000.00	52,440.35	1.56
合计				500,000.00		

附件 2

广西壮族自治区部分市（县、区）2018 年政府性基金预算收支情况表

单位：万元

行政区划	政府性基金预算收入		政府性基金预算支出	
	合计	其中：国有土地 使用权出让 收入	合计	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
南宁市本级	4,250,472	3,944,099	2,795,455	2,473,263
西乡塘区			140,116	136,315
武鸣区	169,032	155,735	195,207	184,872
柳州市本级	1,212,959	1,114,217	1,121,385	927,888
鹿寨县	57,952	53,099	74,851	66,744
融安县	21,111	18,963	26,942	21,504
三江县	44,407	41,970	46,960	40,412
资源县	3,500	3,500	5,108	3,558
梧州市本级	747,123	727,822	607,339	511,138
贵港市本级	524,933	502,329	392,186	363,558
玉林市本级	396,951	367,954	300,250	249,413
玉东新区				
玉州区			29,300	27,961
容县	65,336	62,407	66,773	59,902
陆川县	45,996	43,488	33,064	22,118
钟山县	49,658	47,238	43,128	40,611
百色市本级	223,261	204,033	205,459	168,582
右江区	135	4	25,034	19,247
田东县	42,163	38,030	39,226	34,245
凌云县	1,977	1,653	8,980	6,801
罗城仫佬族自治县	3,601	2,539	6,586	7,842
凤山县	4,953	4,615	6,409	4,567
东兰县	3,506	3,100	14,206	7,795
来宾市本级	86,370	80,495	137,105	120,168
武宣县	53,214	51,329	45,904	43,340
崇左市本级	545,438	541,532	193,580	151,171
大新县	26,575	25,598	11,998	7,266
宁明县	27,046	26,648	25,990	24,293
龙州县	13,014	11,676	33,115	21,521

备注：上表中数据为 2018 年预算执行数。

附件 3-1

2019 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项
债券（一期）——2019 年广西壮族
自治区政府专项债券（一期）
南宁市棚户区改造项目收益
与融资自求平衡方案



2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2019年广西壮族 自治区政府专项债券（一期） 南宁市本级棚户区改造项目 收益与融资自求平衡方案

2019年本期南宁市本级棚户区改造项目共1个，拟使用政府专项债券资金总额为12,000万元，期限为7年期。

一、项目概况

（一）区域介绍。

南宁市位于广西壮族自治区南部偏西，是广西壮族自治区首府及广西政治、经济、文化中心，辖七区五县，共84个镇、15个乡、3个民族乡、22个街道。截至2017年末全市户籍人口756.87万，其中市区人口375.38万。

南宁市地处亚热带，地形地貌为典型的山地、丘陵和盆地，气候温和，雨量充沛，年均降雨量1,298毫米。南宁市森林覆盖率达47.66%，绿化覆盖率达43.10%。南宁市拥有青秀山、大明山风景区等4A级以上旅游景区21家，拥有顶蛳山遗址、昆仑关战役旧址、伏波庙遗址等各级文物保护单位243处，拥有壮族歌圩、壮族三声部民歌、邕剧、宾阳炮龙节、百鸟衣、广西粤剧（南派粤剧）、壮族三月三7项国家级非物质文化遗产保护项目。

2015年至2017年，南宁市本级分别实现一般公共预算收入588.84亿元、583.24亿元和593.06亿元，政府性基金收入分别为212.31亿元、269.15亿元和306.49亿元。受益于区域经济

增长，政府性基金收入及土地出让收入实现稳步增长。

南宁市本级 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	3,410.09	3,703.39	4,118.83
一般预算收入（亿元）	588.84	583.24	593.06
政府性基金收入（亿元）	212.31	269.15	306.49
其中：国有土地出让收入（亿元）	191.53	251.45	296.56
政府性基金支出（亿元）	202.58	225.15	340.33
其中：国有土地出让支出（亿元）	181.50	207.45	330.41

（二）项目基本信息。

南宁市 2018-2020 年棚户区改造项目(第三批)--青秀区(青山凤岭、三屋、三岸)园艺场农民安置项目位于南宁市青秀区的三屋园艺场、三岸园艺场和青山凤岭园艺场。规划总用地面积为 11,003.66 亩，项目总建筑面积 1,075,773.5 平方米。项目为在建项目，建设工期 36 个月，计划总投资 512,723.52 万元，目前已累计投入 298,691.72 万元。建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于下达 2018 年度棚户区(危旧房)改造项目建设计划的通知》(桂建保〔2018〕8 号)，上述项目均已列入自治区 2018 年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析。

该项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析。

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

2019 年本期南宁市本级棚户区改造项目包含 1 个项目，总投资为 512,723.52 万元，累计已投入金额 298,691.72 万元，2019 年预计投入 214,031.80 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年
1	南宁市 2018-2020 年棚户区改造项目（第三批）—青秀区（青山凤岭、三屋、三岸）园艺场农民安置项目	512,723.52	298,691.72	214,031.80
合计		512,723.52	298,691.72	214,031.80

（二）资金筹措方案。

2019 年本期南宁市本级棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资为 512,723.52 万元，其中用于项目支出的业主自有资金 102,923.52 万元，拟申请政府专项债券资金 12,000 万元，其他融资 397,800.00 万元。

资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资	
1	南宁市 2018-2020 年棚户区改造项目（第三批）—青秀区（青山凤岭、三屋、三岸）园艺场农民安置项目	102,923.52	12,000.00	397,800.00	12,000.00
合计		102,923.52	12,000.00	397,800.00	12,000.00

四、预期收益

南宁市本级棚户区改造建设项目采取“政府主导、市场运作”的模式运作。南宁市本级棚户区改造项目收益主要来源于土地出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 153,000 万元。

南宁市本级棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
南宁市 2018-2020 年棚户区 改造项目 (第三批) —青秀区 (青山凤 岭、三屋、 三岸)园艺 场农民安 置项目	土地出 让收入	153,000.00							153,000.00
	其他 收入								
	小计	153,000.00							153,000.00
合计		153,000.00							153,000.00

五、融资平衡方案

南宁市本级棚户区改造项目总投资为 512,723.52 万元，本年度拟申请政府专项债券 12,000 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 480 万元，七年本息共计 15,360 万元。偿还资金来源为土地出让收入，共计 153,000 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 9.96。

南宁市本级棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	12,000.00		12,000.00	480.00	480.00
第二年	12,000.00		12,000.00	480.00	480.00
第三年	12,000.00		12,000.00	480.00	480.00

第四年	12,000.00		12,000.00	480.00	480.00
第五年	12,000.00		12,000.00	480.00	480.00
第六年	12,000.00		12,000.00	480.00	480.00
第七年	12,000.00	12,000.00		480.00	12,480.00
合计		12,000.00		3,360.00	15,360.00
覆盖倍数	9.96				

南宁市本级棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券本金	申请政府专项债券本息和	预计出让收入	覆盖倍数
南宁市 2018-2020 年棚户区改造项目（第三批）--青秀区（青山凤岭、三屋、三岸）园艺场农民安置项目	12,000.00	15,360.00	153,000.00	9.96
合计	12,000.00	15,360.00	153,000.00	9.96

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

此外，考虑到收入变动因素，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	9.46	9.96	10.46

以上考虑了收入从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为9.46到10.46。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

考虑到利率变动，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（利率）变动压力测试

利率变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	10.07	9.96	9.85

以上考虑了利率从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为10.07到9.85。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县级政府确定的棚改主管部门。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、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，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、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，配合做好棚改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。



2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2019年广西壮族自治区 政府专项债券（一期）南宁市西乡塘区 棚户区改造项目收益与融资 自求平衡方案

2019年本期南宁市西乡塘区棚户区改造项目共1个，拟使用政府专项债券资金总额为5,000万元，期限为7年期。

一、项目概况

（一）区域介绍。

西乡塘区隶属于广西壮族自治区南宁市，地处南宁市西北部，东连兴宁区，西北接隆安县，南靠江南区，东北与武鸣县接壤，西南接扶绥县。西乡塘区下辖10个街道，3个镇，76个社区、69个行政村，372个自然村（坡、屯）。2017年末，西乡塘区户籍总人口约77.74万。

西乡塘区处在大西南出海大通道上，有发达的交通路网，位于南宁市新建的快速环道、高速外环连接城区东南两端。凭借优越的地缘优势，西乡塘区已成为大西南出海大通道的重要一环。随着广西“南北钦防”和“两廊一圈”经济发展战略的全面实施和南宁市经济发展战略部署的调整，西乡塘区已逐步发展成商品流通的集散地、工业发展的集中区、城郊型经济的重点区域。

2015年至2017年，西乡塘区分别实现一般公共预算收入10.25亿元、7.83亿元和8.02亿元，政府性基金收入分别为3.21亿元、10.21亿元、30.85亿元。受益于区域经济增长，政府性

基金收入及土地出让收入实现稳步增长。

南宁市西乡塘区 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值 (亿元)	807.00	803.00	888.00
一般预算收入 (亿元)	10.25	7.83	8.02
政府性基金收入 (亿元)	3.21	10.21	30.85
其中: 国有土地使用权出让收入 (亿元)	2.85	9.79	28.88
政府性基金支出 (亿元)	1.66	9.15	28.52
其中: 国有土地使用权出让收入安排的支出 (亿元)	1.60	8.75	26.91

(二) 项目基本信息。

北湖北路 4 号片区 (二期) 旧城区改建项目位于南宁市西乡塘区。规划总用地面积为 69.46 亩, 项目总建筑面积 119,831.28 平方米。项目为在建项目, 建设工期 5 年, 目前项目正在征收签约阶段。计划总投资 67,020.47 万元, 建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于调整 2017 年度城市棚户区改造项目建设计划的通知》(桂建保〔2017〕26 号), 该项目已列入自治区 2017 年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析。

该项目对片区进行整体开发, 统一管理, 充分利用项目片区优势, 在有效解决居民住房问题的同时, 优化盘活土地资源, 促进土地整合和集约化用地, 实现土地资源的使用价值, 增加城市就业人数, 能够获得良好的经济效益。

(二) 社会效益分析。

该项目能够改善居民生活环境, 确保居住安全, 群众生活水平将有明显提高, 不仅有利于改善城市面貌和城市环境, 而且对

于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算。

2019年本期南宁市西乡塘区棚户区改造项目包含1个项目，总投资为67,020.47万元，其中2019年预计投入6,500万元，2020年预计投入22,086.92万元，2021年预计投入7,686.71万元，2022年预计投入26,903.49万元，2023年预计投入3,843.35万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
1	北湖北路4号片区(二期)旧城区改建项目	67,020.47	6,500.00	22,086.92	7,686.71	26,903.49	3,843.35
合计		67,020.47	6,500.00	22,086.92	7,686.71	26,903.49	3,843.35

(二) 资金筹措方案。

2019年本期南宁市西乡塘区棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资为67,020.47万元，其中用于项目支出的业主自有资金30,000万元，拟申请政府专项债券资金5,000万元，其他融资32,020.47万元。

资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资	
1	北湖北路4号片区(二期)旧城区改建项目	30,000.00	5,000.00	32,020.47	5,000.00
合计		30,000.00	5,000.00	32,020.47	5,000.00

四、预期收益

南宁市西乡塘区棚户区改造建设项目采取“政府主导、市场运作”的模式运作。南宁市西乡塘区棚户区改造项目收益主要来源于土地出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 48,794.40 万元。

南宁市西乡塘区棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
北湖北路4号片区(二期)旧城区改建项目	土地出让收入		48,794.40						48,794.40
	小计		48,794.40						48,794.40
合计			48,794.40						48,794.40

五、融资平衡方案

南宁市西乡塘区棚户区改造项目总投资为 67,020.47 万元，本年度拟申请政府专项债券 5,000 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 200 万元，七年本息共计 6,400 万元。偿还资金来源为土地出让收入，共计 48,794.40 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 7.62。

南宁市西乡塘区棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	5,000.00		5,000.00	200.00	200.00
第二年	5,000.00		5,000.00	200.00	200.00
第三年	5,000.00		5,000.00	200.00	200.00
第四年	5,000.00		5,000.00	200.00	200.00
第五年	5,000.00		5,000.00	200.00	200.00
第六年	5,000.00		5,000.00	200.00	200.00
第七年	5,000.00	5,000.00		200.00	5,200.00
合计		5,000.00		1,400.00	6,400.00
覆盖倍数	7.62				

南宁市西乡塘区棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项 债券本金	申请政府专项债券 本息和	预计收入	覆盖倍数
北湖北路4号片区（二期）旧城区改建项目	5,000.00	6,400.00	48,794.40	7.62
合计	5,000.00	6,400.00	48,794.40	7.62

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

此外，考虑到收入变动因素，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	7.24	7.62	8.01

以上考虑了收入从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为7.24到8.01。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

考虑到利率变动，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（利率）变动压力测试

利率变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	7.71	7.62	7.54

以上考虑了利率从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为7.71到7.54。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县级政府确定的棚改主管部门。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、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，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、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，配合做好棚改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。

南宁市西乡塘区财政局

2019年2月15日



南宁市西乡塘区住房和城乡建设局

2019年2月15日



2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2019年广西壮族自治区 政府专项债券（一期）南宁市武鸣区 棚户区改造项目收益与融资 自求平衡方案

2019年本期南宁市武鸣区棚户区改造项目共1个，拟使用政府专项债券资金总额为2,000万元，期限为7年期。

一、项目概况

（一）区域介绍。

武鸣区隶属于广西壮族自治区南宁市，地处广西中南部，西接隆安县，南靠南宁市，东邻宾阳县，北连马山县，武鸣区面积3,378平方公里，辖13个镇、198个村、21个社区、1,796个自然村（屯），目前总人口约为71.6万。

武鸣区资源独特、物产丰富，是有名的粮食生产、生猪调猪大县和蔬菜生产基地。2017年武鸣区粮食产量达34.9万吨，生猪出栏125.45万头，肉类总产量达14.63万吨，其中猪肉产量达9.29万吨，蔬菜产量133.85万吨，水果产量100.5万吨。

2015年至2017年，武鸣区分别实现一般公共预算收入48.32亿元、41亿元和38.84亿元，政府性基金收入分别为7.98亿元、7.87亿元和12.81亿元。受益于区域经济增长，政府性基金收入及土地出让收入实现稳步增长。

南宁市武鸣区 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值 (亿元)	295.12	320.44	353.20
一般预算收入 (亿元)	48.32	41.00	38.84
政府性基金收入 (亿元)	7.98	7.87	12.81
其中: 国有土地使用权出让收入 (亿元)	4.11	5.79	11.42
政府性基金支出 (亿元)	6.30	7.62	11.10
其中: 国有土地使用权出让收入安排的支出 (亿元)	4.00	5.70	10.13

(二) 项目基本信息。

武鸣县平陆片区改造项目位于南宁市武鸣区文江路 11 号, 规划总用地面积为 20.51 亩, 项目总建筑面积 68,061.48 平方米。项目为在建项目, 建设工期 2.5 年, 计划总投资 25,056.19 万元, 目前已累计投入 3,312.46 万元。建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于下达关于广西壮族自治区 2013-2017 年棚户区改造项目 (二期) 纳入国家计划的函》(桂建函〔2014〕1451 号), 本项目已列入自治区 2013-2017 年棚户区改造项目计划。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析。

该项目对片区进行整体开发, 统一管理, 充分利用项目片区优势, 在有效解决居民住房问题的同时, 优化盘活土地资源, 促进土地整合和集约化用地, 实现土地资源的使用价值, 增加城市就业人数, 能够获得良好的经济效益。

(二) 社会效益分析。

该项目能够改善居民生活环境, 确保居住安全, 群众生活水平将有明显提高, 不仅有利于改善城市面貌和城市环境, 而且对

于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算。

2019 年本期南宁市武鸣区棚户区改造项目包含 1 个项目，总投资为 25,056.19 万元，其中前期投入 471.6 万元，2019 年预计投入 11,395.4 万元，2020 年预计投入 9,512.1 万元，2021 年预计投入 3,677.09 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年	2021 年
1	武鸣县平陆片区改造项目	25,056.19	471.60	11,395.40	9,512.10	3,677.09
	合计	25,056.19	471.60	11,395.40	9,512.10	3,677.09

(二) 资金筹措方案。

2019 年本期南宁市武鸣区棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资为 25,056.19 万元，其中用于项目支出的业主自有资金 9,451.52 万元，拟申请政府专项债券资金 2,000 万元，其他融资 13,604.67 万元（其中 9,732 万元为国家开发银行政策性贷款）。

资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额
		资本金	计划申请发行政政府专项债券金额	其他融资	
1	武鸣县平陆片区改造项目	9,451.52	2,000.00	13,604.67	2,000.00
	合计	9,451.52	2,000.00	13,604.67	2,000.00

四、预期收益

南宁市武鸣区棚户区改造建设项目采取“政府主导、市场运作”的模式运作。南宁市武鸣区棚户区改造项目收益主要来源于房屋销售收入，预计收入合计 19,888.55 万元。

南宁市武鸣区棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
武鸣县平陆片区改造项目	房屋销售收入				9,944.28	9,944.28			19,888.55
	小计				9,944.28	9,944.28			19,888.55
合计					9,944.28	9,944.28			19,888.55

五、融资平衡方案

南宁市武鸣区棚户区改造项目总投资为 25,056.19 万元，本年度拟申请政府专项债券 2,000 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 80 万元，七年本息共计 2,560 万元。偿还资金来源为房屋销售收入，共计 19,888.55 万元，扣减国家开发银行贷款本息 12,760.11 万元，预计收益可用于本期债券资金平衡部分额度为 7,128.44 万元，对债券本息的覆盖倍数为 2.78。

南宁市武鸣区棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	2,000.00		2,000.00	80.00	80.00
第二年	2,000.00		2,000.00	80.00	80.00
第三年	2,000.00		2,000.00	80.00	80.00
第四年	2,000.00		2,000.00	80.00	80.00
第五年	2,000.00		2,000.00	80.00	80.00
第六年	2,000.00		2,000.00	80.00	80.00
第七年	2,000.00	2,000.00		80.00	2,080.00
合计		2,000.00		560.00	2,560.00
覆盖倍数	2.78				

南宁市武鸣区棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项 债券本金	申请政府专项 债券本息和	前期存量债务本 息和	预计收入	覆盖倍数
武鸣县平陆片 区改造项目	2,000.00	2,560.00	12,760.11	19,888.55	2.78
合计	2,000.00	2,560.00	12,760.11	19,888.55	2.78

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

此外，考虑到收入变动因素，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	2.40	2.78	3.17

以上考虑了收入从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为2.40到3.17。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

考虑到利率变动，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（利率）变动压力测试

利率变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	2.82	2.78	2.75

以上考虑了利率从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为2.82到2.75。从这个角度看，该项目能够实现收益

与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县级政府确定的棚改主管部门。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、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，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、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，配合做好棚改专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



附件 3-2

**2019 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项
债券（一期）——2019 年广西壮族自治区
政府专项债券（一期）柳州市棚户区
改造项目收益与融资自求平衡方案**



2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2019年广西壮族自治区 政府专项债券（一期）柳州市柳东新 区棚户区改造项目收益与 融资自求平衡方案

2019年本期柳州市柳东新区棚户区改造项目共1个，拟使用政府专项债券资金总额为3,000万元，期限为7年期。

一、项目概况

（一）区域介绍。

柳东新区位于柳州市东北部，西临柳江，东南至桂海高速公路，北达北环高速公路，南至阳和，统辖柳州国家高新区，整建制托管雒容镇和洛埠镇，实行“两块牌子、一套人马”和“统分结合、多区并存”的管理体制，是自治区党委、政府重点发展的三大城市新区之一，是柳州市“一主三新”城市发展战略的重要承载地，承担着拉大城市框架，打造广西柳州汽车城，建设创新型特色园区的庄严使命，辖区总面积约381.50平方公里，规划面积203平方公里，建设面积138平方公里，2018年常住总人口18.84万人。

柳东新区坚持“产城融合”发展路径，以产促城，以城固产，相辅相成。经过十年发展，构建了“一主六副”的现代产业体系，形成以汽车工业为龙头，高新技术产业协同发力，现代服务业蓬勃兴起的产业发展新格局。新区上汽通用五菱宝骏基地一期、二期项目和东风柳汽乘用车新基地一期项目相继建成投产，东风柳

汽商用车项目加速推进，百万整车先进制造基地布局顺利完成，以联合电子、轨道交通、柳医药、久日机械等为龙头的新能源汽车、高端装备制造、新一代信息技术、新材料、节能环保、生物医药等六大战略性新兴产业竞相发展。宜居宜业新城崭露头角，拥有高效便捷交通网络，通车里程约 150 公里，打通与主城区及外部通道，外联内通骨架路网成型。公共服务设施完善，拥有西南地区最大的职教基地，建成大专中院校 7 所，在建 4 所，师生近 10 万多人，小初高优质教育资源集聚，打造了完备的教育体系。以园博园、儿童医院、会展中心一期、广西最大的文化产业项目卡乐星球等城市配套设施相继投入使用为标志，新区医疗、商业服务配套、人居环境、公用设施等进一步增强，城市建设初具规模。

柳东新区荣膺全国“十佳最具投资竞争力园区”，成为国家小微企业创业创新示范基地、国家产城融合示范区、国家级知识产权试点园区，是粤桂黔高铁经济带合作实验园广西园的主战场，目前辖区规上企业 112 家，入驻企业 1,230 家，在 145 家国家级高新区中，综合排名 45 位。据统计，2018 年一季度新区规上工业总产值完成 207 亿元，同比增长 12.03%；固定资产投资完成 82.56 亿元（统计改革方法统计），略高于 17 年同期水平；财政收入完成 11.74 亿元，同比增长 24.20%；招商引资内资到位 35 亿元，同比增长 16.70%；外资到位 2,979 万美元，同比增长 15.30%。此外，辖区汽车产量 19.44 万辆。经济发展继续保持快速推进的良好态势，朝着全年实现规上工业总产值 1,010 亿元的目标奋力迈进。

2015 年至 2017 年，柳东新区分别实现一般公共预算收入 3.94 亿元、4.82 亿元和 6.00 亿元，政府性基金收入分别为 0.03 亿元、

10.14 亿元和 17.19 亿元。

柳州市柳东新区 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值 (亿元)	621.28	758.98	854.30
一般预算收入 (亿元)	3.94	4.82	6.00
政府性基金收入 (亿元)	0.03	10.14	17.19
其中: 国有土地使用权出让收入 (亿元)	0.00	9.48	16.24
政府性基金支出 (亿元)	0.94	9.98	5.56
其中: 国有土地使用权出让收入安排的支出 (亿元)	0.92	9.54	5.40

(二) 项目基本信息。

柳东新区洛埠村棚户区改造 (蚂蟥屯居住安置) 工程项目拟建地点位于柳州市柳东新区官塘大道以西, 石冲小区以南地块, 规划总用地面积 17,240.73 平方米 (约合 25.86 亩), 项目总建筑面积 64,162 平方米 (其中地上建筑面积 43,662.13 平方米, 地下建筑面积 20,499.87 平方米), 规划住宅 347 套; 主要建设 4 栋高层建筑和 1 个地下室。项目为新建项目, 建设工期 3 年, 目前项目已完成前期勘探、设计及土地招拍挂工作, 项目计划总投资 23,271.03 万元, 目前已投入资金约为 13,203.03 万元, 其中单位自有资本金 12,231.03 万元, 财政投入 972 万元; 预计 2019 年 1 季度投资规模 1,000 万元左右, 全年投资额度 5,688 万元, 建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于调整 2018 年度棚户区 (危旧房) 改造项目建设计划的通知》(桂建保〔2018〕10 号), 本项目已列入自治区 2018 年棚户区改造项目计划。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析。

该项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。

(二) 社会效益分析。

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算。

2019年本期柳州市柳东新区棚户区改造项目包含1个项目，合计总投资为23,271.03万元，其中前期已投入13,203.03万元，2019年预计投入5,688万元，2020年预计投入4,380万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期已投入	2019年	2020年
1	柳东新区洛埠村棚户区改造 (蚂蟥屯居住安置)项目	23,271.03	13,203.03	5,688.00	4,380.00

(二) 资金筹措方案。

2019年本期柳州市柳东新区棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他资金。项目总投资为23,271.03万元，其中用于项目支出的资本金13,271.03万元，拟申请政府专项债券资金10,000万元，本期拟申请政府专项债券资

金 3,000 万元。

资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资	
1	柳东新区洛埠村棚户区改造（蚂蟥屯居住安置）项目	13,271.03	10,000.00		3,000.00
	合计	13,271.03	10,000.00		3,000.00

四、预期收益

柳东新区洛埠村棚户区改造（蚂蟥屯居住安置）项目采取“政府主导、市场运作”的模式运作。柳州市柳东新区棚户区改造项目收益来源于房屋销售收入，预计用于资金平衡相关收益为 22,846 万元。

柳州市柳东新区棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
柳东新区洛埠村棚户区改造（蚂蟥屯居住安置）项目	房屋销售收入				5,712.00	5,712.00	5,712.00	5,710.00	22,846.00
	小计				5,712.00	5,712.00	5,712.00	5,710.00	22,846.00
合计					5,712.00	5,712.00	5,712.00	5,710.00	22,846.00

五、融资平衡方案

项目总投资为 23,271.03 万元，本年度拟申请政府专项债券 3,000 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 120 万元，七年本息共计 3,840 万元。偿还资金

来源为房屋销售收入，共计 22,846 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 5.95。

柳州市柳东新区棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	3,000.00		3,000.00	120.00	120.00
第二年	3,000.00		3,000.00	120.00	120.00
第三年	3,000.00		3,000.00	120.00	120.00
第四年	3,000.00		3,000.00	120.00	120.00
第五年	3,000.00		3,000.00	120.00	120.00
第六年	3,000.00		3,000.00	120.00	120.00
第七年	3,000.00	3,000.00		120.00	3120.00
合计		3,000.00		840.00	3,840.00
覆盖倍数	5.95				

柳州市柳东新区棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项 债券本金	申请政府专项债 券本息和	预计收入	覆盖倍数
柳东新区洛埠村棚户区改造（蚂蟥屯居住安置）项目	3,000.00	3,840.00	22,846.00	5.95
合计	3,000.00	3,840.00	22,846.00	5.95

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经

评估项目风险可控。

此外，考虑到收入变动因素，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	5.65	5.95	6.25

以上考虑了收入从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为5.65到6.25。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。考虑到利率变动，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（利率）变动压力测试

利率变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	6.02	5.95	5.89

以上考虑了利率从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为6.02到5.89。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县政府确定的棚改主管部门。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、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，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、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，配合做好棚改专

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

柳州市柳东新区财政局
2019年2月15日



柳州市住房和城乡建设委员会
柳东建设局
2019年2月15日



2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2019年广西壮族 自治区政府专项债券（一期） 鹿寨县棚户区改造项目收益 与融资自求平衡方案

2019年本期鹿寨县棚户区改造项目共1个，拟使用政府专项债券资金总额为7,500万元，期限为7年期。

一、项目概况

（一）区域介绍。

鹿寨县隶属于广西壮族自治区柳州市，位于广西中部，是广西工业重镇柳州市的东大门，东与桂林市的荔浦县、永福县和来宾市的金秀瑶族自治县为邻，南隔柳江与柳州市的柳江区、来宾市的象州县相望，西与柳州市的柳东新区和柳城县相接，北与柳州市的融安县相连，素有“桂中宝地”之称。县域总面积2,974.80平方公里，辖6镇3乡118个村（社区），2017年末，鹿寨县户籍总人口40.97万人，比2016年降低0.16万人，全县常住人口35.20万人，有汉、壮、苗、瑶、回等34个民族。曾荣获广西经济发展十佳县称号，并两次入围全国西部百强县。

鹿寨县区位凸显，毗邻广西工业重镇柳州市，距世界旅游名城桂林市115公里、广西首府南宁市260公里，是广西主体功能区重点开发区之一，是珠江-西江经济带的重要节点，是粤桂黔高铁经济带合作试验区（柳州）广西园的重要组团，也是柳州市

都市经济圈的副中心。鹿寨县资源丰富，森林覆盖率达 66.14%， “十三五”期间森林采伐限额达 87 万立方米，在全区县居第九位。已探明的矿产资源有数十种，以铁矿、锰矿、重晶石矿居多。境内有大小河流 64 条，河段总长 103 公里，水能可开发量约 5 万千瓦。拥有国家 4A 级旅游景区香桥岩溶国家地质公园，国家历史文化古镇和中国特色小镇中渡镇，自治区级自然保护区拉沟原始森林等风景名胜 83 处，是广西特色旅游名县创建县。

2015 年至 2017 年，鹿寨县分别实现一般公共预算收入 5.72 亿元、5.89 亿元和 5.94 亿元，政府性基金收入分别为 3.15 亿元、1.88 亿元和 2.58 亿元。

鹿寨县 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	124.53	138.24	162.50
一般公共预算收入（亿元）	5.72	5.89	5.94
政府性基金收入（亿元）	3.15	1.88	2.58
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	2.96	1.70	2.32
政府性基金支出（亿元）	3.46	2.21	3.26
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	2.99	1.86	2.67

（二）项目基本信息。

鹿寨县鹿寨镇片区棚户区改造项目位于鹿寨县鹿寨镇龙田村屯结屯（碧桂园旁），规划总用地面积为 127.01 亩，项目总建筑面积 309,997.06 平方米。项目为在建项目，建设工期 3 年，目前项目已获得相关批复，正在施工。计划总投资 122,386.59 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于提前下达 2019 年度棚户区（危旧房）改造项目建设计划的通知》（桂建保〔2019〕1 号），

本项目已列入自治区 2019 年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析。

该项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析。

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

2019 年本期鹿寨县棚户区改造项目包含 1 个项目，合计总投资为 122,386.59 万元，其中前期已投入 25,480.80 万元（5,480.80 万元为财政预算资金投入，20,000 万元为银行融资），2019 年预计投入 56,905.79 万元，2020 年预计投入 40,000 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年
1	鹿寨县鹿寨镇片区棚户区改造	122,386.59	25,480.80	56,905.79	40,000.00
合计		122,386.59	25,480.80	56,905.79	40,000.00

（二）资金筹措方案。

2019 年本期鹿寨县棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资为 122,386.59 万元，其中用于项目支出的业主自有资金 74,886.59 万元，拟申请发行政府专项债券资金 27,500 万元，其他融资 20,000 万元。

资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资	
1	鹿寨县鹿寨镇片区棚户区改造	74,886.59	27,500.00	20,000.00	7,500.00
合计		74,886.59	27,500.00	20,000.00	7,500.00

四、预期收益

鹿寨县鹿寨镇片区棚户区改造建设项目采取“政府主导、市场运作”的模式运作。项目收益主要来源于房屋销售收入，预计用于资金平衡相关收益为 98,597.25 万元。

鹿寨县棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
鹿寨县鹿寨镇片区棚户区改造	房屋销售收入			9,859.72	39,438.90	19,719.45	19,719.45	9,859.73	98,597.25
	小计			9,859.72	39,438.90	19,719.45	19,719.45	9,859.73	98,597.25
合计				9,859.72	39,438.90	19,719.45	19,719.45	9,859.73	98,597.25

五、融资平衡方案

项目总投资为 122,386.59 万元，本年度拟申请政府专项债券 7,500 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 300 万元，七年本息共计 9,600 万元。偿还资金来源为房屋销售收入，共计 98,597.25 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 10.27。

鹿寨县棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	7,500.00		7,500.00	300.00	300.00
第二年	7,500.00		7,500.00	300.00	300.00
第三年	7,500.00		7,500.00	300.00	300.00
第四年	7,500.00		7,500.00	300.00	300.00
第五年	7,500.00		7,500.00	300.00	300.00
第六年	7,500.00		7,500.00	300.00	300.00
第七年	7,500.00	7,500.00		300.00	7,800.00
合计		7,500.00		2,100.00	9,600.00
覆盖倍数	10.27				

鹿寨县棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券本金	申请政府专项债券本息和	预计收入	覆盖倍数
鹿寨县鹿寨镇片区棚户区改造	7,500.00	9,600.00	98,597.25	10.27
合计	7,500.00	9,600.00	98,597.25	10.27

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的

风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

此外，考虑到收入变动因素，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	9.76	10.27	10.78

以上考虑了收入从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为9.76到10.78。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

考虑到利率变动，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（利率）变动压力测试

利率变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	10.38	10.27	10.16

以上考虑了利率从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为10.38到10.16。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县政府确定的棚改主管部门。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、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，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收

益和融资平衡方案、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，配合做好棚改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。



2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2019年广西壮族 自治区政府专项债券（一期） 融安县棚户区改造项目收益 与融资自求平衡方案

2019年本期融安县棚户区改造项目共1个，拟使用政府专项债券资金总额为5,000万元，期限为7年期。

一、项目概况

（一）区域介绍。

融安县隶属于广西壮族自治区柳州市。位于广西北部，东面与永福、临桂等县接壤，南面与柳城、鹿寨等县毗邻，西面与融水县相邻，北面与三江、龙胜县交界。全县总面积2,900平方公里，其中陆地面积占97.96%，水域面积占2.04%。县境东西最大横距44.50公里，南北最大纵距89公里。全县辖6镇6乡，153个村民委员会（社区）。县境地势东高西低，由东北向西南倾斜。全县总人口35万人，有壮、侗、苗等25个少数民族，人口为14.15万人，人口自然增长率为6.48%。耕地面积2.56万公顷，农田有效灌溉面积1.46万公顷。宜林面积22.81万公顷，有林面积17.89万公顷，活立木总蓄积量472.62万立方米，森林覆盖率为76.39%。交通方便，县境拥有等级公路529公里，其中二级公路75公里。2018年12月，农业农村部确定融安县为第二批中国特色农产品优势区。

2015年至2017年，融安县本级分别实现一般公共预算收入

2.68 亿元、2.71 亿元和 2.70 亿元，政府性基金收入分别为 2.37 亿元、2.97 亿元和 2.39 亿元。

融安县 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	59.50	63.00	71.05
一般预算收入（亿元）	2.68	2.71	2.70
政府性基金收入（亿元）	2.37	2.97	2.39
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	0.92	1.58	0.76
政府性基金支出（亿元）	1.40	2.30	2.39
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	0.88	1.63	0.98

（二）项目基本信息。

融安县长安镇北府寨片区棚户区改造工程项目位于柳州市融安县长安镇北府寨片区、火车站片区、红卫片区等地块，包括片区内土地的征地拆迁平整，总体达到三通一平的状态，建设包括新建安置房小区 270,030 平方米，规划道路 4,380 米，规划总用地面积为 179.62 亩，项目总建筑面积 270,030 平方米。项目为新建项目，建设工期 3 年，目前项目已完成前期勘探、设计及征地拆迁动员工作，项目计划总投资 105,619.18 万元，目前已投入 26,933 万元，预计 2019 年 1 季度投资规模 2,000 万元左右，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于提前下达 2019 年度棚户区（危旧房）改造项目建设计划的通知》（桂建保〔2019〕1 号），本项目已列入自治区 2019 年棚户区改造项目计划。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析。

该项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析。

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

2019 年本期融安县棚户区改造项目包含 1 个项目，合计总投资为 105,619.18 万元，其中 2018 年已投入 26,933 万元，2019 年预计投入 18,290 万元，2020 年预计投入 60,396.18 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年
1	融安县长安镇北府寨片区棚户区改造工程	105,619.18	26,933.00	18,290.00	60,396.18
合计		105,619.18	26,933.00	18,290.00	60,396.18

（二）资金筹措方案。

2019 年本期融安县长安镇北府寨片区棚户区改造工程项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他资金。项目总投资为 105,619.18 万元，其中用于项目支出的资本金 98,519.18 万元，拟申请发行政府专项债券资金 7,100 万元。

资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资	
1	融安县长安镇北府寨片区棚户区改造工程	98,519.18	7,100.00		5,000.00
	合计	98,519.18	7,100.00		5,000.00

四、预期收益

融安县长安镇北府寨片区棚户区改造工程项目采取“政府主导、市场运作”的模式运作。融安县棚户区改造项目收益主要来源于土地出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 14,400 万元。

融安县棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
融安县长安镇北府寨片区棚户区改造工程	土地出让收入				4,000.00	4,000.00	4,000.00	2,400.00	14,400.00
	小计				4,000.00	4,000.00	4,000.00	2,400.00	14,400.00
	合计				4,000.00	4,000.00	4,000.00	2,400.00	14,400.00

五、融资平衡方案

项目总投资为 105,619.18 万元，本年度拟申请政府专项债券 5,000 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年

4%测算，每年需偿付利息 200 万元，七年本息共计 6,400 万元。偿还资金来源为土地出让收入，共计 14,400 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 2.25。

融安县棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	5,000.00		5,000.00	200.00	200.00
第二年	5,000.00		5,000.00	200.00	200.00
第三年	5,000.00		5,000.00	200.00	200.00
第四年	5,000.00		5,000.00	200.00	200.00
第五年	5,000.00		5,000.00	200.00	200.00
第六年	5,000.00		5,000.00	200.00	200.00
第七年	5,000.00	5,000.00		200.00	5,200.00
合计		5,000.00		1,400.00	6,400.00
覆盖倍数	2.25				

融安县棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券	申请政府专项债券	预计收入	覆盖倍数
	本金	本息和		
融安县长安镇北府寨片区棚户区改造工程	5,000.00	6,400.00	14,400.00	2.25
合计	5,000.00	6,400.00	14,400.00	2.25

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的

风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

此外，考虑到收入变动因素，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	2.14	2.25	2.36

以上考虑了收入从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为2.14到2.36。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

考虑到利率变动，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（利率）变动压力测试

利率变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	2.27	2.25	2.23

以上考虑了利率从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为2.27到2.23。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县级政府确定的棚改主管部门。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、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，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、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，配合做好棚改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。



2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2019年广西壮族自 治区政府专项债券（一期）三江 侗族自治县棚户区改造项 目收益与融资自求 平衡方案

2019年本期三江侗族自治县棚户区改造项目共1个，拟使用政府专项债券资金总额为12,000万元，期限为7年期。

一、项目概况

（一）区域介绍。

三江侗族自治县隶属于广西壮族自治区柳州市，地处广西北部，东连龙胜县，西接贵州从江县，北靠湖南通道县、贵州黎平县，南邻融安县、融水县。下辖15个乡（镇），三江侗族自治县是全国七个侗族自治县中侗族人口最多的一个县。全县总人口38万人，其中侗族人口约20.85万，占全县总人口的57.70%。同时又是一个多民族聚居的少数民族县，侗族以外，有汉、苗、瑶、壮等民族。2017年末，三江侗族自治县户籍总人口38万人。

三江侗族自治县是广西重要的木材基地县之一，也是全国重点林业县，属于山地重丘地带，山多平地少，森林覆盖率77.44%。植物种类繁多，有珍贵树种五针松、银杉等。土特产久负盛名，茶叶、茶油、油桐、罗汉果、猕猴桃、柑橘、香菇、木耳等在国内外都很有名气，其中茶叶年产近4,000吨，价值近2亿元。茶

油面积 76 万亩，曾被誉为“中国茶油之乡”。

2015 年至 2017 年，三江侗族自治县分别实现一般公共预算收入 2.04 亿元、2.07 亿元和 2.21 亿元，政府性基金收入分别为 1.72 亿元、2.08 亿元和 3.65 亿元。随着区域经济增长，政府性基金收入及土地出让收入实现稳步增长。

三江侗族自治县 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	42.70	47.10	51.80
一般预算收入（亿元）	2.04	2.07	2.21
政府性基金收入（亿元）	1.72	2.08	3.65
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	1.59	1.92	3.45
政府性基金支出（亿元）	1.98	2.83	4.13
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	1.60	2.07	3.63

（二）项目基本信息。

三江县 2015-2017 年城市棚户区（城中村）改造项目位于三江侗族自治县古宜镇，项目总建筑面积 42,540.64 平方米。项目为在建项目，建设工期 1 年，目前项目已获得相关审批文件，正在建设。计划总投资 15,708.79 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于下达 2016 年国家和自治区城市棚户区改造项目建设计划的通知》（桂建保〔2016〕25 号）和《自治区住房城乡建设厅关于调整 2016 年度城市棚户区改造项目建设计划的通知》（桂建保〔2017〕1 号），本项目已列入自治区 2015 和 2016 年城市棚户区改造目标任务项目计划。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析。

该项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析。

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

2019年本期三江侗族自治县棚户区改造项目包含1个项目，合计总投资为15,708.79万元，其中前期已投入2,708.79万元，2019年预计投入13,000万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019年
1	三江县 2015-2017年城市棚户区（城中村）改造项目	15,708.79	2,708.79	13,000.00
合计		15,708.79	2,708.79	13,000.00

（二）资金筹措方案。

三江县2015-2017年城市棚户区（城中村）改造项目的资金来源主要为财政资金和发行政府专项债券。项目总投资为15,708.79万元，其中用于项目支出的业主自有资金3,708.79

万元，拟申请政府专项债券资金 12,000 万元。

资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政 府专项债券金额
		资本金	计划申请发行政 府专项 债券金额	其他融资	
1	三江县 2015-2017 年城市棚 户区(城中 村)改造项 目	3,708.79	12,000.00		12,000.00
合计		3,708.79	12,000.00		12,000.00

四、预期收益

三江县 2015-2017 年城市棚户区（城中村）改造建设项目采取“政府主导、市场运作”的模式运作。三江侗族自治县棚户区改造项目收益主要来源于土地出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 30,818.66 万元。

三江侗族自治县棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
三江县 2015-20 17年城 市棚户 区(城 中村) 改造项 目	土地出 让收入			10,900.00	19,918.66				30,818.66
	小计			10,900.00	19,918.66				30,818.66
合计				10,900.00	19,918.66				30,818.66

五、融资平衡方案

项目总投资为 15,708.79 万元，本年度拟申请政府专项债券

12,000 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年偿还利息 480 万元，七年本息共计 15,360 万元。偿还资金来源为土地出让收入，共计 30,818.66 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 2.01。

三江侗族自治县棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期偿还本 金	期末本金余 额	当年偿还利 息	当年还本付 息合计
第一年	12,000.00		12,000.00	480.00	480.00
第二年	12,000.00		12,000.00	480.00	480.00
第三年	12,000.00		12,000.00	480.00	480.00
第四年	12,000.00		12,000.00	480.00	480.00
第五年	12,000.00		12,000.00	480.00	480.00
第六年	12,000.00		12,000.00	480.00	480.00
第七年	12,000.00	12,000.00		480.00	12,480.00
合计		12,000.00		3,360.00	15,360.00
覆盖倍数	2.01				

三江侗族自治县棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债 券本金	申请政府专项债 券本息和	预计收入	覆盖倍数
三江县 2015-2017 年城市棚户区（城中村）改造项目	12,000.00	15,360.00	30,818.66	2.01
合计	12,000.00	15,360.00	30,818.66	2.01

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

此外，考虑到收入变动因素，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	1.91	2.01	2.11

以上考虑了收入从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为1.91到2.11。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

考虑到利率变动，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（利率）变动压力测试

利率变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	2.03	2.01	1.98

以上考虑了利率从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为2.03到1.98。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县级政府确定的棚改主管部门。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、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，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、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，配合做好棚改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。

三江侗族自治县财政局

2019年2月15日



三江侗族自治县住房和城乡建设局

2019年2月15日



附件 3-3

**2019 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项
债券（一期）——2019 年广西壮族
自治区政府专项债券（一期）
桂林市棚户区改造项目收益
与融资自求平衡方案**



2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2019年广西壮族 自治区政府专项债券（一期） 资源县棚户区改造项目收益 与融资自求平衡方案

2019年本期资源县棚户区改造项目共1个，拟使用政府专项债券资金总额为12,600万元，期限为7年期。

一、项目概况

（一）区域介绍。

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，距桂林市区98公里，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。资源县东西横距65.5公里，南北纵距63.4公里，总面积1,941.01平方公里，是一个少数民族聚居县。全县辖资源镇、中峰镇、梅溪镇、瓜里乡、车田苗族乡、两水苗族乡、河口瑶族乡等四乡三镇，共74个村（街）委。截至2017年底，全县总人口18.03万，其中有苗、瑶、壮、侗、回、蒙古、彝、朝鲜、满、土家、毛南、么佬、仡佬、黎等14个少数民族，少数民族人口3.91万，占全县总人口的21.69%。

资源县拥有独特的旅游资源优势、良好的生态环境及深厚的文化底蕴，荣登“2014最美中国榜”，荣获了“最美中国·文化旅游、生态旅游、特色旅游目的地城市”的称号。民俗节庆品牌—

一“七月半”民族传统河灯歌节被国家旅游局列为“中国百姓生活游”十大主题之一，2014年成功入选为国家非物质文化遗产。

2015年至2017年，资源县分别实现一般公共预算收入1.65亿元、1.87亿元和1.95亿元，政府性基金收入分别为0.58亿元、0.10亿元和0.43亿元。

桂林市资源县2015-2017年财政经济情况

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值(亿元)	49.10	53.35	57.29
一般公共预算收入(亿元)	1.65	1.87	1.95
政府性基金收入(亿元)	0.58	0.10	0.43
其中:国有土地使用权出让收入(亿元)	0.58	0.10	0.35
政府性基金支出(亿元)	0.76	0.39	0.67
其中:国有土地使用权出让收入安排的支出(亿元)	0.60	0.12	0.36

(二) 项目基本信息。

资源县城城中村棚户区改造项目(中峰镇、梅溪镇、瓜里乡片区)位于资源县,规划总用地面积为125.44亩,项目总建筑面积46,800平方米。项目为在建项目,建设工期3年,计划静态总投资24,496万元,目前该项目的前期工作已全部完成,建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于下达2018年度棚户区(危旧房)改造项目建设计划的通知》(桂建保〔2018〕10号),本项目已列入自治区2018年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析。

该项目对片区进行整体开发,统一管理,充分利用项目片区优势,在有效解决居民住房问题的同时,优化盘活土地资源,促进土地整合和集约化用地,实现土地资源的使用价值,增加城市

就业人数，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析。

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

2019年本期资源县棚户区改造项目包含1个项目，静态总投资为24,496万元，其中前期已投入3,546万元，2019年预计投入14,253万元，2020年预计投入6,697万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019年	2020年	2021年
1	资源县城中心村棚户区改造项目（中峰镇、梅溪镇、瓜里乡片区）	24,496.00	3,546.00	14,253.00	6,697.00	
合计		24,496.00	3,546.00	14,253.00	6,697.00	

（二）资金筹措方案。

2019年资源县棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目静态总投资为24,496万元，其中用于项目支出的业主自有资金11,246万元，拟申请政府专项债券资金12,600万元，其他融资650万元。

资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资	
1	资源县城城中村棚户区改造项目（中峰镇、梅溪镇、瓜里乡片区）	11,825.00	12,600.00	650.00	12,600.00
合计		11,825.00	12,600.00	650.00	12,600.00

注：资源县城城中村棚户区改造项目（中峰镇、梅溪镇、瓜里乡片区）资金来源合计 25,075 万元，覆盖项目静态总投资额和全部融资成本。

四、预期收益

资源县城城中村棚户区改造项目（中峰镇、梅溪镇、瓜里乡片区）采取“政府主导、市场运作”的模式运作。资源县本级棚户区改造项目收益主要来源于土地出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 25,200 万元。

桂林市资源县棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
资源县城城中村棚户区改造项目（中峰镇、梅溪镇、瓜里乡片区）	土地出让收入	1,500.00	2,700.00	3,950.00	5,350.00	2,800.00	4,900.00	4,000.00	25,200.00
合计		1,500.00	2,700.00	3,950.00	5,350.00	2,800.00	4,900.00	4,000.00	25,200.00

五、融资平衡方案

项目静态总投资为 24,496 万元，本年度拟申请政府专项债券 12,600 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 504 万元，七年本息共计 16,128 万元。偿还资金来源为土地出让收入，共计 25,200 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 1.56。

桂林市资源县棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元 年度	期初本金 余额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息 合计
第一年	12,600.00		12,600.00	504.00	504.00
第二年	12,600.00		12,600.00	504.00	504.00
第三年	12,600.00		12,600.00	504.00	504.00
第四年	12,600.00		12,600.00	504.00	504.00
第五年	12,600.00		12,600.00	504.00	504.00
第六年	12,600.00		12,600.00	504.00	504.00
第七年	12,600.00	12,600.00		504.00	13,104.00
合计		12,600.00		3,528.00	16,128.00
覆盖倍数	1.56				

桂林市资源县棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债 券本金	申请政府专项债 券本息和	预计收入	覆盖倍数
资源县城城中村棚户区改造项目（中峰镇、梅溪镇、瓜里乡片区）	12,600.00	16,128.00	25,200.00	1.56
合计	12,600.00	16,128.00	25,200.00	1.56

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

此外，考虑到收入变动因素，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	1.48	1.56	1.64

以上考虑了收入从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为1.48到1.64。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

考虑到利率变动，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（利率）变动压力测试

利率变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	1.57	1.56	1.54

以上考虑了利率从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为1.57到1.54。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县政府确定的棚改主管部门。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据

棚户区改造任务、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，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、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，配合做好棚改专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



附件 3-4

**2019 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项
债券（一期）——2019 年广西壮族
自治区政府专项债券（一期）
梧州市棚户区改造项目收益
与融资自求平衡方案**



2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2019年广西壮族自治区 政府专项债券（一期）梧州市 本级棚户区改造项目收益 与融资自求平衡方案

2019年本期梧州市本级棚户区改造项目共3个，拟使用政府专项债券资金总额为100,000万元，期限为7年期。

一、项目概况

（一）区域介绍。

梧州市为广西壮族自治区下辖地级市，是古苍梧郡、古广信县所在地，是粤语的发源地之一，岭南文化发源地之一。梧州有“绿城水都”“百年商埠”“世界人工宝石之都”之美称，是国家森林城市、国家园林城市、全国双拥模范城市、中国优秀旅游城市。

梧州市位于广西东部，扼浔江、桂江、西江总汇，是广西的东大门，是中国西部大开发十二个省中最靠近粤港澳的城市，东邻封开县、郁南县，东南与罗定接壤，南接容县，西连平南县，北通昭平县、荔浦县，东北与贺州接壤，西北与金秀县毗邻。

梧州市下辖万秀区、长洲区、龙圩区、苍梧县、岑溪市、藤县和蒙山县，全境东西长115公里，南北长196公里，总面积12,588平方公里。梧州市是以汉族为主的多民族聚居地区，截至2017年末户籍人口数349.10万人，2017年度实现地区生产

总值 1,338.10 亿元。

2015 年至 2017 年，梧州市本级分别实现一般公共预算收入 57.39 亿元、60.68 亿元和 53.41 亿元，政府性基金收入分别为 4.93 亿元、8.37 亿元和 26.43 亿元。随着区域经济增长，政府性基金收入及土地出让收入实现稳步增长。

梧州市本级 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	539.63	562.72	624.77
一般公共预算收入（亿元）	57.39	60.68	53.41
政府性基金收入（亿元）	4.93	8.37	26.43
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	2.81	6.82	24.67
政府性基金支出（亿元）	4.08	6.42	8.13
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	2.33	4.62	5.72

（二）项目基本信息。

1. 梧州市富民片区棚户区改造项目

梧州市富民片区棚户区改造项目位于梧州市万秀区富民路地段，规划总用地面积为 816.21 亩，项目总建筑面积 601,075.50 平方米。项目为在建项目，建设工期 3 年，计划总投资 123,421.43 万元，目前累计完成工程投资 69,895.37 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据自治区住房城乡建设厅《关于同意将梧州市棚户区改造建设项目计划纳入自治区 2013 年-2017 年棚户区改造项目计划的批复》（桂建保〔2013〕26 号），本项目已列入自治区 2013-2017 年棚户区改造项目计划。

2. 梧州市两龙片区棚户区改造项目

梧州市两龙片区棚户区改造项目位于梧州市长洲区龙平、龙

华及红岭片区,规划总用地面积为 4,269.25 亩,项目总建筑面积 324,471.35 平方米。项目为新建项目,建设工期 3 年,计划总投资 303,517.80 万元,目前累计完成工程投资 34.17 万元,项目建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于同意将梧州市河东旧城棚户区改造(二期)等七个项目纳入自治区 2018-2020 年棚户区改造三年计划的复函》(桂建函〔2018〕451 号),本项目已列入自治区 2018-2020 年棚户区改造项目计划。

3. 梧州市长洲岛棚户区改造(一期)项目

梧州市长洲岛棚户区改造(一期)项目位于梧州市长洲岛岛中,规划总用地面积为 3,318.94 亩,项目总建筑面积 177,100 平方米。项目为新建项目,建设工期 3 年,计划总投资 150,917.24 万元,目前累计完成工程投资 26.55 万元,项目建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于同意将梧州市长洲岛棚户区改造(一期)项目和藤县藤州镇田寮片区棚户区改造项目纳入自治区 2018-2020 年棚户区改造年度计划的复函》(桂建便函〔2018〕122 号),本项目已列入自治区 2018-2020 年棚户区改造项目计划。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析。

该项目对片区进行整体开发,统一管理,充分利用项目片区优势,在有效解决居民住房问题的同时,优化盘活土地资源,促进土地整合和集约化用地,实现土地资源的使用价值,增加城市就业人数,能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析。

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

2019年本期梧州市棚户区改造项目包含3个项目，合计总投资为577,856.47万元，其中前期已投入69,956.09万元，2019年预计投入100,000万元，2020年预计投入135,966.79万元，2021年预计投入135,966.79万元，2022年预计投入135,966.79万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019年	2020年	2021年	2022年
1	梧州市富民片区棚户区改造项目	123,421.43	69,895.37	20,000.00	11,175.35	11,175.35	11,175.35
2	梧州市两龙片区棚户区改造项目	303,517.80	34.17	60,000.00	81,161.21	81,161.21	81,161.21
3	梧州市长洲岛棚户区改造（一期）项目	150,917.24	26.55	20,000.00	43,630.23	43,630.23	43,630.23
合计		577,856.47	69,956.08	100,000.00	135,966.79	135,966.79	135,966.79

注：因四舍五入，部分计算结果与表中数值存在尾数差异。

（二）资金筹措方案。

2019年梧州市棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资为577,856.47万元，其中用于项目支出的自有资金123,240.01万元，拟申请政府专

项债券资金 100,000 万元，其他融资 354,616.46 万元。

资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资	
1	梧州市富民片区棚户区改造项目	32,353.00	20,000.00	71,068.43	20,000.00
2	梧州市两龙片区棚户区改造项目	60,703.56	60,000.00	182,814.24	60,000.00
3	梧州市长洲岛棚户区改造（一期）项目	30,183.45	20,000.00	100,733.79	20,000.00
合计		123,240.01	100,000.00	354,616.46	100,000.00

四、预期收益

梧州市本级棚户区改造建设项目采取“政府主导、市场运作”的模式运作。梧州市本级棚户区改造项目收益主要来源于土地出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 366,728 万元。

梧州市本级棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
梧州市富民片区棚户区改造项目	居住用地出让收入	23,320.00	9,328.00	18,656.00	9,328.00	13,992.00	18,656.00	9,328.00	102,608.00
	小计	23,320.00	9,328.00	18,656.00	9,328.00	13,992.00	18,656.00	9,328.00	102,608.00
梧州市两龙片区棚户区改造项目	居住用地出让收入			22,760.00	34,140.00	51,210.00	17,070.00	22,760.00	147,940.00
	商业用地出让收入			2,680.00	6,700.00	2,010.00	3,350.00	4,020.00	18,760.00
	小计			25,440.00	40,840.00	53,220.00	20,420.00	26,780.00	166,700.00
梧州市长洲岛棚户区改造（一期）项目	居住用地出让收入			11,380.00	17,070.00	11,380.00	11,380.00	22,760.00	73,970.00
	商业用地出让收入			5,360.00	6,700.00	2,010.00	5,360.00	4,020.00	23,450.00
	小计			16,740.00	23,770.00	13,390.00	16,740.00	26,780.00	97,420.00
合计		23,320.00	9,328.00	60,836.00	73,938.00	80,602.00	55,816.00	62,888.00	366,728.00

五、融资平衡方案

项目总投资为 577,856.47 万元，本年度拟申请政府专项债券 100,000 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 4,000 万元，七年本息共计 128,000 万元。偿还资金来源为土地出让收入，共计 366,728 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 2.87。

梧州市本级棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	100,000.00		100,000.00	4,000.00	4,000.00
第二年	100,000.00		100,000.00	4,000.00	4,000.00
第三年	100,000.00		100,000.00	4,000.00	4,000.00
第四年	100,000.00		100,000.00	4,000.00	4,000.00
第五年	100,000.00		100,000.00	4,000.00	4,000.00
第六年	100,000.00		100,000.00	4,000.00	4,000.00
第七年	100,000.00	100,000.00		4,000.00	104,000.00
合计		100,000.00		28,000.00	128,000.00
覆盖倍数	2.87				

梧州市本级棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券本金	申请政府专项债券本息和	预计收入	覆盖倍数
梧州市富民片区棚户区改造项目	20,000.00	25,600.00	102,608.00	4.01
梧州市两龙片区棚户区改造项目	60,000.00	76,800.00	166,700.00	2.17
梧州市长洲岛棚户区改造（一期）项目	20,000.00	25,600.00	97,420.00	3.81
合计	100,000.00	128,000.00	366,728.00	2.87

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益

的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

此外，考虑到收入变动因素，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	2.72	2.87	3.01

以上考虑了收入从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为2.72到3.01。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

考虑到利率变动，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（利率）变动压力测试

利率变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	2.90	2.87	2.83

以上考虑了利率从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为2.90到2.83。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县级政府确定的棚改主管部门。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、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，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、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，配合做好棚改专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



附件 3-5

**2019 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项
债券（一期）——2019 年广西壮族
自治区政府专项债券（一期）
贵港市棚户区改造项目收益
与融资自求平衡方案**



2019年2月15日

2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2019年广西壮族自治区 政府专项债券（一期）贵港市 本级棚户区改造项目收益 与融资自求平衡方案

2019年本期贵港市本级棚户区改造项目共2个，拟使用政府专项债券资金总额为13,000万元，期限为7年期。

一、项目概况

（一）区域介绍。

贵港市位于广西壮族自治区东南部，西江流域中游，浔郁平原中部，是大西南出海通道的重要门户，中缅油气管道天然气管道终点。西江黄金水道流经市境，东临梧州、南临玉林和钦州、西接南宁、北邻来宾。贵港市下辖桂平市、平南县、港北区、港南区、覃塘区，总面积10,602平方公里，其中市中心城区建成面积73.10平方公里。2017年末，全市户籍总人口555.71万，比上年末增加8,147人，常住人口437.54万。

贵港市区位优势得天独厚，西江黄金水道贯穿全境，现代农业加快发展，是广西重要的商品粮、蔗糖、林果和禽畜水产生产基地，素有广西“鱼米之乡”的美誉。贵港市也是新兴的工业城市和广西重点发展的桂东南历史文化宗教名胜旅游中心。

2015年至2017年，贵港市本级分别实现一般公共预算收入53.16亿元、56.61亿元和68.25亿元，政府性基金收入分别为

8.35 亿元、12.22 亿元和 21.88 亿元。随着区域经济增长，政府性基金收入及土地出让收入实现稳步增长。

贵港市本级 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	865.20	958.76	1,082.18
一般预算收入（亿元）	53.16	56.61	68.25
政府性基金收入（亿元）	8.35	12.22	21.88
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	5.59	10.78	19.09
政府性基金支出（亿元）	10.23	27.23	31.36
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	7.44	26.93	31.30

（二）项目基本信息。

1. 贵港市六八村棚户区改造项目（园博园第一安置区南区）

贵港市六八村棚户区改造项目（园博园第一安置区南区）位于贵港市港南中心城区江南大道与同济大道交汇处，规划总用地面积为 109.57 亩，项目总建筑面积 337,471 平方米。项目为在建项目，建设工期 3 年，计划总投资 112,428 万元，目前已投资 58,681.60 万元，项目建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于下达 2016 年国家和自治区城市棚户区改造项目建设计划的通知》（桂建保〔2016〕25 号），本项目已列入自治区 2016 年棚户区改造项目计划。

2. 贵港市园博园棚户区改造项目（第一安置区北区）

贵港市园博园棚户区改造项目（第一安置区北区）位于贵港市江南大道与同济大道交汇处，规划总用地面积为 133.20 亩，项目总建筑面积 422,545.47 平方米。项目为在建项目，建设工

期 3 年,计划总投资 139,756 万元,目前已投资 65,096.18 万元,项目建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于调整 2017 年度城市棚户区改造项目建设计划的通知》(桂建保〔2017〕26 号),本项目已列入自治区 2017 年棚户区改造项目计划。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析。

该项目对片区进行整体开发,统一管理,充分利用项目片区优势,在有效解决居民住房问题的同时,优化盘活土地资源,促进土地整合和集约化用地,实现土地资源的使用价值,增加城市就业人数,能够获得良好的经济效益。

(二) 社会效益分析。

该项目能够改善居民生活环境,确保居住安全,群众生活水平将有明显提高,不仅有利于改善城市面貌和城市环境,而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算。

2019 年本期贵港市本级棚户区改造项目包含 2 个项目,合计总投资为 252,184 万元,其中前期已投入 123,777.78 万元,2019 年预计投入 13,000 万元,2020 年预计投入 57,703.11 万元,2021 年预计投入 57,703.11 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019年	2020年	2021年
1	贵港市六八村棚户区改造项目（园博园第一安置区南区）	112,428.00	58,681.60	8,000.00	22,873.20	22,873.20
2	贵港市园博园棚户区改造项目（第一安置区北区）	139,756.00	65,096.18	5,000.00	34,829.91	34,829.91
合计		252,184.00	123,777.78	13,000.00	57,703.11	57,703.11

（二）资金筹措方案。

2019年贵港市本级棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资为252,184万元，其中用于项目支出的业主自有资金139,184万元，拟申请政府专项债券资金13,000万元，其他融资100,000万元。

资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资	
1	贵港市六八村棚户区改造项目（园博园第一安置区南区）	64,428.00	8,000.00	40,000.00	8,000.00
2	贵港市园博园棚户区改造项目（第一安置区北区）	74,756.00	5,000.00	60,000.00	5,000.00
合计		139,184.00	13,000.00	100,000.00	13,000.00

四、预期收益

贵港市本级棚户区改造项目收益主要来源于房屋租赁收入和财政补贴收入，预计用于资金平衡相关收益为27,152.35万元。

贵港市本级棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
贵港市六八村棚户区改造项目（园博园第一安置区南区）	房屋租赁收入			1,700.85	1,700.85	1,700.85	1,700.85	1,700.85	8,504.23
	财政补贴收入	8,000.00							
	小计	8,000.00		1,700.85	1,700.85	1,700.85	1,700.85	1,700.85	16,504.23
贵港市园博园棚户区改造项目（第一安置区北区）	房屋租赁收入			2,129.62	2,129.62	2,129.62	2,129.62	2,129.62	10,648.12
	小计			2,129.62	2,129.62	2,129.62	2,129.62	2,129.62	10,648.12
合计		8,000.00		3,830.47	3,830.47	3,830.47	3,830.47	3,830.47	27,152.35

五、融资平衡方案

项目总投资合计为 252,184 万元，本年度拟申请政府专项债券 13,000 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 520 万元，七年本息共计 16,640 万元。偿还资金来源为房屋租赁收入和财政补贴收入，共计 27,152.35 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 1.63。

贵港市本级棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
第一年	13,000.00		13,000.00	520.00	520.00
第二年	13,000.00		13,000.00	520.00	520.00
第三年	13,000.00		13,000.00	520.00	520.00
第四年	13,000.00		13,000.00	520.00	520.00
第五年	13,000.00		13,000.00	520.00	520.00
第六年	13,000.00		13,000.00	520.00	520.00
第七年	13,000.00	13,000.00		520.00	13,520.00
合计		13,000.00		3,640.00	16,640.00
覆盖倍数	1.63				

贵港市本级棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债 券本金	申请政府专项债券 本息和	预计收入	覆盖倍数
贵港市六八村棚户区改造项目(园博园第一安置区南区)	8,000.00	10,240.00	16,504.23	1.61
贵港市园博园棚户区改造项目(第一安置区北区)	5,000.00	6,400.00	10,648.12	1.66
合计	13,000.00	16,640.00	27,152.35	1.63

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经

评估项目风险可控。

此外，考虑到收入变动因素，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	1.55	1.63	1.71

以上考虑了收入从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为1.55到1.71。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

考虑到利率变动，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（利率）变动压力测试

利率变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	1.65	1.63	1.61

以上考虑了利率从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为1.65到1.61。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县政府确定的棚改主管部门。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、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，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、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，配合做好棚改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。



2019年2月15日



贵港市住房和城乡建设委员会

2019年2月15日

附件 3-6

**2019 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项
债券（一期）——2019 年广西壮族
自治区政府专项债券（一期）
玉林市棚户区改造项目收益
与融资自求平衡方案**



2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2019年广西壮族自治区 政府专项债券（一期）玉林市 本级棚户区改造项目收益与 融资自求平衡方案

2019年本期玉林市本级棚户区改造项目共2个，拟使用政府专项债券资金总额为18,100万元，期限为7年期。

一、项目概况

（一）区域介绍。

玉林有“千年古州，岭南都会”的美誉，下辖玉州区、福绵区、北流市、容县、陆川县、博白县、兴业县和玉东新区，总面积1.28万平方公里。玉林是全国改革发展试点城市，全国九个海峡两岸农业合作试验区之一，是广西北部湾经济区、珠江—西江经济带成员城市。

截至2017年末，玉柴工业园现有入园企业55家、项目80个，项目合同总投资149.28亿元，人口规模12.60万人，2017年工业总产值达到600亿元，是自治区A类园区，国家新型工业化产业示范基地。

2015年至2017年，玉林市本级分别实现一般公共预算收入26.24亿元、28.30亿元和27.97亿元，政府性基金收入分别为17.35亿元、21.96亿元和16.33亿元。

玉林市本级 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	1,446.13	1,553.91	1,699.54
一般预算收入（亿元）	26.24	28.30	27.97
政府性基金收入（亿元）	17.35	21.96	16.33
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	15.76	20.89	15.54
政府性基金支出（亿元）	15.69	13.96	13.02
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	14.18	12.22	11.52

（二）项目基本信息。

1. 玉林市火车站片区棚户区改造项目

玉林市火车站片区棚户区改造项目位于玉林市火车站广场前苗园路与中秀路之间地段，规划总用地面积为 510.21 亩，项目总建筑面积 272,136 平方米。项目为在建项目，建设工期 3 年，计划总投资 120,106 万元，目前已投资 75,000 万元，项目建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于调整 2018 年度棚户区（危旧房）改造项目建设计划的通知》（桂建保〔2018〕10 号），本项目已列入自治区 2018 年棚户区改造项目计划。

2. 玉林市石棠社区棚户区改造项目

玉林市石棠社区棚户区改造项目位于玉林市人民东路东 118 号，规划总用地面积为 51.16 亩，项目总建筑面积 186,153.44 平方米。项目为在建项目，建设工期 3 年，计划总投资 59,908.35 万元，目前已投资 11,517 万元，项目建设期债券利息由自有资

金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于调整 2017 年度城市棚户区改造项目建设计划的通知》（桂建保〔2017〕26 号），本项目已列入自治区 2017 年棚户区改造项目计划。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析。

该项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析。

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

2019 年本期玉林市本级棚户区改造项目包含 2 个项目，合计总投资为 180,014.35 万元，其中前期已投入 86,517 万元，2019 年预计投入 18,100 万元，2020 年预计投入 37,698.68 万元，2021 年预计投入 37,698.68 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019年	2020年	2021年
1	玉林市火车站片区棚户区改造项目	120,106.00	75,000.00	13,600.00	15,753.00	15,753.00
2	玉林市石棠社区棚户区改造项目	59,908.35	11,517.00	4,500.00	21,945.68	21,945.68
合计		180,014.35	86,517.00	18,100.00	37,698.68	37,698.68

注：因四舍五入，部分计算结果与表中数值存在尾数差异。

(二) 资金筹措方案。

2019年玉林市本级棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资为180,014.35万元，其中用于项目支出的业主自有资金86,517万元，拟申请政府专项债券资金18,100万元，其他融资75,397.35万元。

资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资	
1	玉林市火车站片区棚户区改造项目	75,000.00	13,600.00	31,506.00	13,600.00
2	玉林市石棠社区棚户区改造项目	11,517.00	4,500.00	43,891.35	4,500.00
合计		86,517.00	18,100.00	75,397.35	18,100.00

注：因四舍五入，部分计算结果与表中数值存在尾数差异。

四、预期收益

玉林市本级棚户区改造项目收益主要来源于土地出让收入、房屋销售收入和安置房补差价收入，预计用于资金平衡相关收益为53,982.43万元。

玉林市本级棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
玉林市火车站片区棚户区改造项目	土地出让收入	1,500.00							1,500.00
	房屋销售收入	15,500.00	8,618.98						24,118.98
	房屋出租收入	334.75	334.75	334.75	390.54	390.54	390.54	446.33	2,622.18
	停车位收入	206.80	206.80	206.80	206.80	206.80	206.80	206.80	1,447.60
	小计	17,541.55	9,160.53	541.55	597.34	597.34	597.34	653.13	29,688.76
玉林市石棠社区棚户区改造项目	土地出让收入	18,721.48							18,721.48
	安置房补差价收入		835.83	1,114.44	1,393.05	1,393.05	835.83		5,572.19
	小计	18,721.48	835.83	1,114.44	1,393.05	1,393.05	835.83		24,293.67
合计		36,263.03	9,996.36	1,655.99	1,990.39	1,990.39	1,433.17	653.13	53,982.43

注：因四舍五入，部分计算结果与表中数值存在尾数差异。

五、融资平衡方案

项目总投资合计为 180,014.35 万元，本年度拟申请政府专项债券 18,100 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 724 万元，七年本息共计 23,168 万元。偿还资金来源为土地出让收入、房屋销售收入和安置房补差价收入，共计 53,982.43 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 2.33。

玉林市本级棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
第一年	18,100.00		18,100.00	724.00	724.00
第二年	18,100.00		18,100.00	724.00	724.00
第三年	18,100.00		18,100.00	724.00	724.00
第四年	18,100.00		18,100.00	724.00	724.00
第五年	18,100.00		18,100.00	724.00	724.00
第六年	18,100.00		18,100.00	724.00	724.00
第七年	18,100.00	18,100.00		724.00	18,824.00
合计		18,100.00		5,068.00	23,168.00
覆盖倍数	2.33				

玉林市本级棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债 券本金	申请政府专项债 券本息和	预计收入	覆盖倍数
玉林市火车站片区棚户区改造项目	13,600.00	17,408.00	29,688.76	1.71
玉林市石棠社区棚户区改造项目	4,500.00	5,760.00	24,293.67	4.22
合计	18,100.00	23,168.00	53,982.43	2.33

注：因四舍五入，部分计算结果与表中数值存在尾数差异。

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经

评估项目风险可控。

此外，考虑到收入变动因素，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	2.21	2.33	2.45

以上考虑了收入从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为2.21到2.45。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

考虑到利率变动，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（利率）变动压力测试

利率变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	2.36	2.33	2.30

以上考虑了利率从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为2.36到2.30。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市级政府确定的棚改主管部门。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、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，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、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，配合做好棚改

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。



2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2019年广西壮族自治区 政府专项债券（一期）玉林市 玉东新区棚户区改造项目收 益与融资自求平衡方案

2019年本期玉林市玉东新区棚户区改造项目共1个，拟使用政府专项债券资金总额为1,500万元，期限为7年期。

一、项目概况

（一）区域介绍。

玉林市玉东新区成立于2009年12月，与海峡两岸（广西玉林）农业合作试验区、广西玉林经济开发区、广西玉林高新技术产业开发区实行“四个牌子”“一套人马”“行政区+开发区”复合模式的特区式管理。玉林市玉东新区辖区面积143平方公里，是规划玉林高铁新城所在地，代管茂林镇，现有22个社区。玉林市玉东新区规划定位为：玉林城市新中心、玉北同城化核心区、玉林市综合交通枢纽中心、玉林高新技术产业集聚地、海峡两岸农业合作样板区、创业宜居生态田园新城。玉林市玉东新区自成立以来，经济社会发展成就辉煌。

2015年至2017年，玉林市玉东新区分别实现一般公共预算收入7.77亿元、8.28亿元和8.24亿元，政府性基金收入分别为9.61亿元、9.68亿元和7.11亿元。

玉林市玉东新区 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值 (亿元)	56.62	64.25	73.28
一般预算收入 (亿元)	7.77	8.28	8.24
政府性基金收入 (亿元)	9.61	9.68	7.11
其中: 国有土地使用权出让收入 (亿元)	9.61	9.43	6.81
政府性基金支出 (亿元)	9.17	9.65	7.78
其中: 国有土地使用权出让收入安排的支出 (亿元)	9.16	9.64	7.29

(二) 项目基本信息。

玉林市玉东新区下久岭城市棚户区改造项目位于玉林市玉东新区石棠路与文体路交叉口西南侧。本项目规划总用地面积 264.72 亩, 总建筑面积 65,839.90 平方米。项目为在建项目, 建设工期 3 年, 计划总投资 39,828.40 万元, 项目建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于下达 2015 年全区城市棚户区(危旧房)改造项目计划的通知》(桂建保〔2015〕27 号), 本项目已列入自治区 2015 年棚户区改造项目计划。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析。

该项目对片区进行整体开发, 统一管理, 充分利用项目片区优势, 在有效解决居民住房问题的同时, 优化盘活土地资源, 促进土地整合和集约化用地, 实现土地资源的使用价值, 增加城市就业人数, 能够获得良好的经济效益。

(二) 社会效益分析。

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算。

2019年本期玉林市玉东新区棚户区改造项目包含1个项目，总投资为39,828.40万元，其中前期已投入10,000万元，2019年预计投入1,500万元，2020年预计投入28,328.40万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019年	2020年
1	玉林市玉东新区下久岭城市棚户区改造项目	39,828.40	10,000.00	1,500.00	28,328.40
合计		39,828.40	10,000.00	1,500.00	28,328.40

(二) 资金筹措方案。

2019年玉林市玉东新区棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资为39,828.40万元，其中用于项目支出的业主自有资金7,965.68万元，申请政府专项债券资金1,500万元，其他融资30,362.72万元。

资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资	
1	玉林市玉东新区下久岭城市棚户区改造项目	7,965.68	1,500.00	30,362.72	1,500.00
合计		7,965.68	1,500.00	30,362.72	1,500.00

四、预期收益

玉林市玉东新区棚户区改造项目收益主要来源于土地出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 53,328.34 万元。

玉林市玉东新区棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
玉林市玉东新区下久岭城市棚户区改造项目	土地出让收入		26,664.17	26,664.17					53,328.34
合计			26,664.17	26,664.17					53,328.34

五、融资平衡方案

项目总投资合计为 39,828.40 万元，本年度拟申请政府专项债券 1,500 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 60 万元，七年本息共计 1,920 万元。偿还资金来源为土地出让收入，共计 53,328.34 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 27.78。

玉林市玉东新区棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	1,500.00		1,500.00	60.00	60.00
第二年	1,500.00		1,500.00	60.00	60.00
第三年	1,500.00		1,500.00	60.00	60.00
第四年	1,500.00		1,500.00	60.00	60.00
第五年	1,500.00		1,500.00	60.00	60.00
第六年	1,500.00		1,500.00	60.00	60.00
第七年	1,500.00	1,500.00		60.00	1,560.00
合计		1,500.00		420.00	1,920.00
覆盖倍数					27.78

玉林市玉东新区棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项 债券本金	申请政府专项债 券本息和	预计收入	覆盖倍数
玉林市玉东新区下久岭 城市棚户区改造项目	1,500.00	1,920.00	53,328.34	27.78
合计	1,500.00	1,920.00	53,328.34	27.78

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

此外，考虑到收入变动因素，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	26.39	27.78	29.16

以上考虑了收入从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为26.39到29.16。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

考虑到利率变动，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（利率）变动压力测试

利率变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	28.08	27.78	27.47

以上考虑了利率从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为28.08到27.47。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县级政府确定的棚改主管部门。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、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，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、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，配合做好棚改专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

玉林市玉东新区财政局

2019年2月15日



玉林市玉东新区规划建设局

2019年2月15日



2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2019年广西自治 区政府专项债券（一期）玉林市 玉州区棚户区改造项目收益 与融资自求平衡方案

2019年本期玉林市玉州区棚户区改造项目共1个，拟使用政府专项债券资金总额为20,000万元，期限为7年期。

一、项目概况

（一）区域介绍。

玉州区是玉林市中心城区，全区总面积464平方公里，居民以汉族为主，辖玉城、南江、城西、名山、城北5个街道，茂林、仁东、仁厚、大塘4个镇，有49个社区和59个行政村，2017年末总人口75.60万人。在《人民日报》发布的“2017年中国中小城市科学发展指数研究成果”中，荣获全国投资潜力百强区，成为广西进入全国百强的6个县（市、区）之一。玉林市玉州区是全国科普示范县（市、区）、中国南方药都、中华诗词之乡、全国老年人气排球之乡，成功创建“全国绿化模范城市”“国家森林城市”“国家园林城市”和“国家公共文化服务体系示范区”。

玉林市玉州区作为千年古州，自古是西南交通要道和商品集散地，有悠久的商贸历史，素有“岭南都会”之美誉，现拥有银丰中药港、宏进农副产品批发市场、毅德国际商贸城、中鼎义乌小商品批发城、玉林国际汽车城、红星美凯龙玉林家居商城等

一批专业批发市场。

2015年至2017年，玉林市玉州区分别实现一般公共预算收入15.39亿元、15.55亿元和15.44亿元。

玉林市玉州区2015-2017年财政经济情况

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值(亿元)	330.57	365.81	414.68
一般公共预算收入(亿元)	15.39	15.55	15.44
政府性基金收入(亿元)	0.00	0.00	0.00
其中:国有土地使用权出让收入(亿元)	0.00	0.00	0.00
政府性基金支出(亿元)	0.41	0.60	0.43
其中:国有土地使用权出让收入安排的支出(亿元)	0.07	0.51	0.43

(二) 项目基本信息。

玉林市清宁路棚户区改造项目位于玉林市清宁路延长线东西两侧。本项目规划总用地面积180,338平方米,总建筑面积502,199.83平方米,其中安置房建筑面积292,995.51平方米;商品房建筑面积209,204.32平方米。项目为在建项目,建设工期3年,计划总投资98,018万元,已投资金额48,574万元,项目建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据自治区住房城乡建设厅《关于调整我区2014年部分保障性安居工程项目的通知》(桂建保〔2014〕44号),本项目已列入自治区2014年棚户区改造项目计划。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析。

该项目对片区进行整体开发,统一管理,充分利用项目片区

优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析。

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

2019 年本期玉林市玉州区棚户区改造项目包含 1 个项目，总投资为 98,018 万元，其中前期已投入 48,574 万元，2019 年预计投入 20,000 万元，2020 年预计投入 29,444 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年
1	玉林市清宁路棚户区改造项目	98,018.00	48,574.00	20,000.00	29,444.00
	合计	98,018.00	48,574.00	20,000.00	29,444.00

（二）资金筹措方案。

2019 年玉林市玉州区棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资为 98,018 万元，其中用于项目支出的自有资金 19,603.60 万元，申请政府专项债券资金 20,000 万元，其他融资 58,414.40 万元。

资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资	
1	玉林市清宁路棚户区改造项目	19,603.60	20,000.00	58,414.40	20,000.00
合计		19,603.60	20,000.00	58,414.40	20,000.00

四、预期收益

玉林市玉州区棚户区改造项目收益主要来源于房屋销售收入、安置房补差价收入、物业费收入、停车位收入和广告收入，预计用于资金平衡相关收益为 87,898.90 万元。

玉林市玉州区棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
玉林市清宁路棚户区改造项目	房屋销售收入		81,027.82						81,027.82
	安置房补差价收入	1,861.50	142.20	334.75	390.54	390.54	390.54	446.33	3,956.39
	物业费收入		162.45	162.45	162.45	162.45	162.45	162.45	974.70
	停车位收入		1,820.00						1,820.00
	广告收入		20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	120.00
合计		1,861.50	83,172.47	517.20	572.99	572.99	572.99	628.78	87,898.90

注：因四舍五入，部分计算结果与表中数值存在尾数差异。

五、融资平衡方案

项目总投资合计为 98,018 万元，本年度拟申请政府专项债

券 20,000 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 800 万元，七年本息共计 25,600 万元。偿还资金来源为房屋销售收入、安置房补差价收入、物业费收入、停车位收入和广告收入，共计 87,898.90 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 3.43。

玉林市玉州区棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
第一年	20,000.00		20,000.00	800.00	800.00
第二年	20,000.00		20,000.00	800.00	800.00
第三年	20,000.00		20,000.00	800.00	800.00
第四年	20,000.00		20,000.00	800.00	800.00
第五年	20,000.00		20,000.00	800.00	800.00
第六年	20,000.00		20,000.00	800.00	800.00
第七年	20,000.00	20,000.00		800.00	20,800.00
合计		20,000.00		5,600.00	25,600.00
覆盖倍数	3.43				

玉林市玉州区棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债 券本金	申请政府专项债 券本息和	预计收入	覆盖倍数
玉林市清宁路棚户区 改造项目	20,000.00	25,600.00	87,898.90	3.43
合计	20,000.00	25,600.00	87,898.90	3.43

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

此外，考虑到收入变动因素，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	3.26	3.43	3.61

以上考虑了收入从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为3.26到3.61。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

考虑到利率变动，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（利率）变动压力测试

利率变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	3.47	3.43	3.40

以上考虑了利率从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为3.47到3.40。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县级政府确定的棚改主管部门。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、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，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收

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


玉林市玉州区财政局
2019年2月15日


玉林市玉州区住房和城乡建设局
2019年2月15日

2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2019年广西壮族 自治区政府专项债券（一期） 容县棚户区改造项目收益 与融资自求平衡方案

2019年本期容县棚户区改造项目共1个，拟使用政府专项债券资金总额为10,000万元，期限为7年期。

一、项目概况

（一）区域介绍。

容县是玉林市所辖的县级市，是全国著名的广西最大侨乡，旅居海外华侨、华人和港澳台同胞有150多万，分布在世界30个国家和地区，80%聚居在东盟国家，有“海内一个容县，海外两个容县”之称。

容县是“中国最佳生态文化旅游县”，旅游资源富集，特色鲜明，重点旅游资源有天下奇楼真武阁、道教二十洞天都峤山、民国将军故居别墅群、杨贵妃故里、天堂湖温泉、绣江湖生态景区等，现已建成国家AAAA级景区3个，AAA级旅游区8个。

2015年至2017年，容县分别实现一般公共预算收入9.04亿元、9.79亿元和10.24亿元，政府性基金收入分别为3.70亿元、6.90亿元和7.03亿元。随着区域经济增长，政府性基金收入及土地出让收入实现稳步增长。

容县 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值 (亿元)	172.34	191.21	216.09
一般预算收入 (亿元)	9.04	9.79	10.24
政府性基金收入 (亿元)	3.70	6.90	7.03
其中: 国有土地使用权出让收入 (亿元)	3.64	6.79	6.86
政府性基金支出 (亿元)	3.88	7.05	7.02
其中: 国有土地使用权出让收入安排的支出 (亿元)	3.64	6.80	6.86

(二) 项目基本信息。

2018-2020 年容县棚户区改造项目拆迁位置位于容县容城镇东郊及东外街, 项目位于容县石寨镇合柳村, 属于异地安置点。本项目规划总用地面积 32,897.43 平方米 (约 49.35 亩), 其中建筑占地面积 6,306.05 平方米, 总建筑面积 116,439.75 平方米。项目分两部分, 一部分是住宅区工程, 另一部分是配套设施工程。项目建设工期 2 年, 计划总投资 43,940 万元, 建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于调整 2018 年度棚户区(危旧房)改造项目建设计划的通知》(桂建保〔2018〕10 号), 本项目已列入自治区 2018 年棚户区改造项目计划。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析。

该项目对片区进行整体开发, 统一管理, 充分利用项目片区优势, 在有效解决居民住房问题的同时, 优化盘活土地资源, 促进土地整合和集约化用地, 实现土地资源的使用价值, 增加城市

就业人数，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析。

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

2019 年本期容县棚户区改造项目包含 1 个项目，总投资为 43,940 万元，其中 2019 年预计投入 10,000 万元，2020 年预计投入 33,940 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2019 年	2020 年
1	2018-2020 年容县棚户区改造项目	43,940.00	10,000.00	33,940.00
合计		43,940.00	10,000.00	33,940.00

（二）资金筹措方案。

2019 年容县棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资为 43,940 万元，其中用于项目支出的业主自有资金 8,788 万元，申请政府专项债券资金 10,000 万元，其他融资 25,152 万元。

资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府 专项债券金额
		资本金	计划申请发行政 府专项债券金额	其他融资	
1	2018-2020年容县 棚户区改造项目	8,788.00	10,000.00	25,152.00	10,000.00
合计		8,788.00	10,000.00	25,152.00	10,000.00

四、预期收益

容县棚户区改造项目收益主要来源于土地出让收入、房屋销售收入和停车位收入，预计用于资金平衡相关收益为 57,054.27 万元。

容县棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
2018-2020年容县 棚户区改 造项目	土地出 让收入	17,674.08							17,674.08
	房屋销 售收入	8,991.95	8,991.95	8,991.96	6,054.33				33,030.20
	停车位 收入			1,000.00	1,000.00	2,000.00	2,350.00		6,350.00
合计		26,666.03	8,991.95	9,991.96	7,054.33	2,000.00	2,350.00		57,054.27

注：因四舍五入，部分计算结果与表中数值存在尾数差异。

五、融资平衡方案

项目总投资合计为 43,940 万元，本年度拟申请政府专项债券 10,000 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 400 万元，七年本息共计 12,800 万元。偿还资金来源为土地出让收入、房屋销售收入和停车位收入，共

计 57,054.27 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 4.46。

容县棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
第一年	10,000.00		10,000.00	400.00	400.00
第二年	10,000.00		10,000.00	400.00	400.00
第三年	10,000.00		10,000.00	400.00	400.00
第四年	10,000.00		10,000.00	400.00	400.00
第五年	10,000.00		10,000.00	400.00	400.00
第六年	10,000.00		10,000.00	400.00	400.00
第七年	10,000.00	10,000.00		400.00	10,400.00
合计		10,000.00		2,800.00	12,800.00
覆盖倍数	4.46				

容县棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债 券本金	申请政府专项债 券本息和	预计收入	覆盖倍数
2018-2020 年容县棚户 区改造项目	10,000.00	12,800.00	57,054.27	4.46
合计	10,000.00	12,800.00	57,054.27	4.46

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

此外，考虑到收入变动因素，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	4.23	4.46	4.68

以上考虑了收入从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为4.23到4.68。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

考虑到利率变动，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（利率）变动压力测试

利率变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	4.53	4.46	4.41

以上考虑了利率从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为4.53到4.41。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县政府确定的棚改主管部门。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、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，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、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，配合做好棚改

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。



2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2019年广西壮族 自治区政府专项债券（一期） 陆川县棚户区改造项目收 益与融资自求平衡方案

2019年本期陆川县棚户区改造项目共3个，拟使用政府专项债券资金总额为15,800万元，期限为7年期。

一、项目概况

（一）区域介绍。

陆川县位于广西东南端，北接岭南都会玉林，南邻广东廉江、化州两市。陆川县下辖14个镇、164个村（社区），行政区域面积1,551平方公里，总人口109万，是客家人聚居大县，是桂东南抗日武装起义打响第一枪的红土地。唐朝武德天宝年间，陆川县因温水多而质好，素有“温泉之乡”的美誉。

陆川县资源丰富，品牌众多。陆川是广西第一批对外开放旅游县，陆川温泉被美为“岭南第一泉”，国家AAAA级旅游景区谢鲁山庄是保留最完整的中国四大私人名庄之一，国家AAA级旅游景区龙珠湖素有“桂林之山，西湖之水”美称。

2015年至2017年，陆川县分别实现一般公共预算收入10.13亿元、11.21亿元和11.37亿元，政府性基金收入分别为3.37亿元、3.87亿元和5.46亿元。随着区域经济增长，政府性基金收入及土地出让收入实现稳步增长。

陆川县 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值 (亿元)	218.93	234.04	249.26
一般预算收入 (亿元)	10.13	11.21	11.37
政府性基金收入 (亿元)	3.37	3.87	5.46
其中: 国有土地使用权出让收入 (亿元)	3.32	3.72	5.29
政府性基金支出 (亿元)	3.92	4.60	6.39
其中: 国有土地使用权出让收入安排的支出 (亿元)	3.17	3.71	5.12

(二) 项目基本信息。

1. 陆川县城城区陆兴路片区危旧房改造项目

陆川县城城区陆兴路片区危旧房改造项目位于陆川县城城区内陆兴路, 规划总用地面积为 140,244.60 平方米, 项目总建筑面积 26,936.60 平方米。项目建设工期 3 年, 计划总投资 23,497 万元, 目前已投资 1,200 万元, 项目建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于同意玉林市陆川县调整 2015-2017 年棚户区改造项目建设内容与改造方式的函》(桂建函〔2016〕698 号), 本项目已列入自治区 2016 年棚户区改造项目计划。

2. 陆川县城城区九洲江县城城区段一江两岸危旧房改造综合整治项目

陆川县城城区九洲江县城城区段一江两岸危旧房改造综合整治项目位于陆川县城城区东西滨路、西滨中路、温汤路、汇丰街、陆中南路、温泉路, 规划总用地面积为 374,423.34 平方米, 项目总建筑面积 50,993.34 平方米。项目建设工期 3 年, 计划总投资

48,535 万元，目前已投资 3,000 万元，项目建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于同意玉林市陆川县调整 2015-2017 年棚户区改造项目建设内容与改造方式的函》（桂建函〔2016〕698 号），本项目已列入自治区 2016 年棚户区改造项目计划。

3. 陆川县 2018-2020 年棚户区改造项目

陆川县 2018-2020 年棚户区改造项目位于陆川县县南和县北两个片区，规划总用地面积为 359,272.94 平方米（约合 323.35 亩），项目总建筑面积 275,000 平方米。项目建设工期 3 年，计划总投资 156,540.29 万元，项目建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于同意将玉林市陆川县棚户区改造项目及其配套基础设施建设纳入自治区棚户区改造年度计划的复函》（桂建函〔2018〕106 号），本项目已列入自治区 2018 年棚户区改造项目计划。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析。

该项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析。

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算。

2019年本期陆川县棚户区改造项目包含3个项目，合计总投资为228,572.29万元，其中前期已投入4,200万元，2019年预计投入15,800万元，2020年预计投入104,286.14万元，2021年预计投入104,286.15万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019年	2020年	2021年
1	陆川县城陆兴路片区危旧房改造项目	23,497.00	1,200.00	2,800.00	9,748.50	9,748.50
2	陆川县城九洲江县城段一江两岸危旧房改造综合整治项目	48,535.00	3,000.00	5,000.00	20,267.50	20,267.50
3	陆川县2018-2020年棚户区改造项目	156,540.29		8,000.00	74,270.14	74,270.15
合计		228,572.29	4,200.00	15,800.00	104,286.14	104,286.15

(二) 资金筹措方案。

2019年陆川县棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资为228,572.29万元，其中用于项目支出的业主自有资金45,714.46万元，拟申请政府专项债券资金15,800万元，其他融资167,057.83万元。

资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资	
1	陆川县城陆兴路片区危旧房改造项目	4,699.40	2,800.00	15,997.60	2,800.00
2	陆川县城九洲江县城段一江两岸危旧房改造综合整治项目	9,707.00	5,000.00	33,828.00	5,000.00
3	陆川县2018-2020年棚户区改造项目	31,308.06	8,000.00	117,232.23	8,000.00
合计		45,714.46	15,800.00	167,057.83	15,800.00

四、预期收益

陆川县棚户区改造项目收益主要来源于土地出让收入和房屋销售收入，预计用于资金平衡相关收益为53,657.16万元。

陆川县棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
陆川县城陆兴路片区危旧房改造项目	土地出让收入	3,000.00							3,000.00
	房屋销售收入	4,000.00	6,000.00	6,000.00					16,000.00
	小计	7,000.00	6,000.00	6,000.00					19,000.00
陆川县城九洲江县城段一江两岸危旧房改造综合整治项目	土地出让收入	3,300.00							3,300.00
	房屋销售收入	4,000.00	4,000.00	2,000.00					10,000.00
	小计	7,300.00	4,000.00	2,000.00					13,300.00
陆川县2018-2020年棚户区改造项目	土地出让收入	5,357.16							5,357.16
	房屋销售收入	4,000.00	6,000.00	6,000.00					16,000.00
	小计	9,357.16	6,000.00	6,000.00					21,357.16
合计		23,657.16	16,000.00	14,000.00					53,657.16

五、融资平衡方案

项目总投资合计为 228,572.29 万元，本年度拟申请政府专项债券 15,800 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 632 万元，七年本息共计 20,224 万元。偿还资金来源为土地出让收入和房屋销售收入，共计 53,657.16 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 2.65。

陆川县棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
第一年	15,800.00		15,800.00	632.00	632.00
第二年	15,800.00		15,800.00	632.00	632.00
第三年	15,800.00		15,800.00	632.00	632.00
第四年	15,800.00		15,800.00	632.00	632.00
第五年	15,800.00		15,800.00	632.00	632.00
第六年	15,800.00		15,800.00	632.00	632.00
第七年	15,800.00	15,800.00		632.00	16,432.00
合计		15,800.00		4,424.00	20,224.00
覆盖倍数	2.65				

陆川县棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债 券本金	申请政府专项债 券本息和	预计收入	覆盖倍数
陆川县城区陆兴路片区危旧房改造项目	2,800.00	3,584.00	19,000.00	5.30
陆川县城区九洲江县城城区段一江两岸危旧房改造综合整治项目	5,000.00	6,400.00	13,300.00	2.08
陆川县 2018-2020 年棚户区改造项目	8,000.00	10,240.00	21,357.16	2.09
合计	15,800.00	20,224.00	53,657.16	2.65

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

此外，考虑到收入变动因素，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	2.52	2.65	2.78

以上考虑了收入从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为2.52到2.78。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

考虑到利率变动，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（利率）变动压力测试

利率变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	2.68	2.65	2.62

以上考虑了利率从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为2.68到2.62。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县级政府确定的棚改主管部门。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、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，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、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，配合做好棚改专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



附件 3-7

**2019 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项
债券（一期）——2019 年广西壮族
自治区政府专项债券（一期）
贺州市棚户区改造项目收益
与融资自求平衡方案**



2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2019年广西壮族 自治区政府专项债券（一期） 钟山县棚户区改造项目收益 与融资自求平衡方案

2019年本期钟山县棚户区改造项目共1个，拟使用政府专项债券资金总额为18,000万元，期限为7年期。

一、项目概况

（一）区域介绍。

钟山县隶属于广西壮族自治区贺州市，地处广西东部，西接桂林平乐县，南靠昭平县，东邻平桂区，北连富川县，辖10镇2乡116个行政村（社区）。2017年末，钟山县户籍总人口47万，比2016年增加4.67万，全县常住人口37.12万。

2015年至2017年，钟山县分别实现一般公共预算收入2.82亿元、3.25亿元和3.19亿元，政府性基金收入分别为2.52亿元、1.52亿元和4.12亿元。

钟山县2015-2017年财政经济情况

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值（亿元）	76.50	80.34	89.10
一般公共预算收入（亿元）	2.82	3.25	3.19
政府性基金收入（亿元）	2.52	1.52	4.12
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	2.42	1.41	3.94
政府性基金支出（亿元）	2.68	3.03	2.33
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	2.33	1.12	2.03

（二）项目基本信息。

钟山县 2016 年城区棚户区改造项目位于钟山县城城区，规划总用地面积为 55.24 亩，项目总建筑面积 115,360 平方米。项目为在建项目，建设工期 3.5 年，计划静态总投资 63,164.57 万元，目前已完成建设投资 36,928 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于调整 2016 年度城市棚户区改造项目建设计划的通知》（桂建保〔2017〕1 号），本项目已列入自治区 2016 年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析。

该项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析。

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

2019 年本期钟山县棚户区改造项目包含 1 个项目，静态总投资为 63,164.57 万元，其中前期已投入 36,928 万元，2019 年预计投入 22,107.76 万元，2020 年预计投入 2,526.58 万元，2021

年预计投入 1,602.13 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年	2021 年
1	钟山县 2016 年城区棚户区改造项目	63,164.57	36,928.00	22,107.76	2,526.58	1,602.13
合计		63,164.57	36,928.00	22,107.76	2,526.58	1,602.13

(二) 资金筹措方案。

2019 年钟山县棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目静态总投资为 63,164.57 万元，其中用于项目支出的业主自有资金 8,458.72 万元，拟申请政府专项债券资金 18,000.00 万元，其他融资 36,705.85 万元。

资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资	
1	钟山县 2016 年城区棚户区改造项目	16,884.57	18,000.00	36,705.85	18,000.00
合计		16,884.57	18,000.00	36,705.85	18,000.00

注：钟山县 2016 年城区棚户区改造项目资金来源合计 71,590.42 万元，覆盖项目静态总投资额和全部融资成本。

四、预期收益

钟山县 2016 年城区棚户区改造项目采取“政府主导、市场运作”的模式运作。钟山县本级棚户区改造项目收益主要来源于土地出让收入、房屋销售收入、其他收入（停车位销售）等，预计用于资金平衡相关收益为 97,124.91 万元。

钟山县棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
钟山县 2016年城 区棚户区 改造项目	土地出让 收入	28,618.07	19,078.71	14,309.03	9,539.36	4,769.68	4,769.68	4,769.68	85,854.21
	房屋销售 收入	2,906.40	1,937.60	1,453.20	968.80	484.40	484.40	484.40	8,719.20
	其他收入	850.50	567.00	425.25	283.50	141.75	141.75	141.75	2,551.50
合计		32,374.97	21,583.31	16,187.48	10,791.66	5,395.83	5,395.83	5,395.83	97,124.91

五、融资平衡方案

项目静态总投资为 63,164.57 万元，本年度拟申请政府专项债券 18,000 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 720 万元，七年本息共计 23,040 万元。偿还资金来源为土地出让收入、房屋销售收入、其他收入等，共计 97,124.91 万元，扣减本期政府专项债券存续期内应付国家开发银行贷款本息 12,168.35 万元，预计收益可用于本期政府专项债券资金平衡部分额度为 84,956.56 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 3.69。

钟山县棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期偿还本 金	期末本金余 额	当年偿还利 息	当年还本付 息合计
第一年	18,000.00		18,000.00	720.00	720.00
第二年	18,000.00		18,000.00	720.00	720.00
第三年	18,000.00		18,000.00	720.00	720.00
第四年	18,000.00		18,000.00	720.00	720.00
第五年	18,000.00		18,000.00	720.00	720.00
第六年	18,000.00		18,000.00	720.00	720.00
第七年	18,000.00	18,000.00		720.00	18,720.00
合计		18,000.00		5,040.00	23,040.00
覆盖倍数	3.69				

钟山县棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券本金	申请政府专项债券本息和	预计收入	覆盖倍数
钟山县 2016 年城区棚户区改造项目	18,000.00	23,040.00	84,956.56	3.69
合计	18,000.00	23,040.00	84,956.56	3.69

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

此外，考虑到收入变动因素，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	3.50	3.69	3.87

以上考虑了收入从-5%到 5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为 3.50 到 3.87。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

考虑到利率变动，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（利率）变动压力测试

利率变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	3.73	3.69	3.65

以上考虑了利率从-5%到 5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为 3.73 到 3.65。从这个角度看，该项目能够实现收益

与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县级政府确定的棚改主管部门。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、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，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、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，配合做好棚改专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



附件 3-8

**2019 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项
债券（一期）——2019 年广西壮族自治区
政府专项债券（一期）百色市棚户区
改造项目收益与融资自求平衡方案**



百色市财政局

2019 年 2 月 15 日

2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2019年广西壮族自治区 政府专项债券（一期）百色市 本级棚户区改造项目收益 与融资自求平衡方案

2019年本期百色市本级棚户区改造项目共1个，拟使用政府专项债券资金总额为28,200万元，期限为7年期。

一、项目概况

（一）区域介绍。

百色市位于广西壮族自治区西部，右江上游。总面积3.65万平方公里。全市共辖12个县（市、区），总人口421.34万人，有壮族、汉族、瑶族、苗族、彝族、仡佬族、回族等7个民族，少数民族人口占总人口的87%，其中，壮族人口占总人口的80%。百色市官方语言是普通话和壮语，境内流行壮语等语言。壮民族布洛陀文化、黑衣壮文化、壮族织锦文化、北路壮剧文化、壮族嘹歌文化等，被列入国务院非物质文化遗产名录。

百色市是西南地区出海出境的大通道，被交通运输部确定为国家公路运输枢纽，已基本形成高速公路、铁路、航空、航运、口岸五位一体的立体交通格局，成为中国与东盟双向开放的前沿。百色市是以铝为主的广西壮族自治区新工业基地、广西壮族自治区卫生城市、全国双拥模范城、中国优秀旅游城市，同时也是一个集革命老区、少数民族地区、边境地区、大石山区、贫困

地区、水库移民区六位一体的特殊区域。

2015年至2017年，百色市本级分别实现一般公共预算收入16.91亿元、18.01亿元和18.82亿元，政府性基金收入分别为15.15亿元、13.74亿元和27.73亿元。

百色市本级2015-2017年财政经济情况

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值(亿元)	205.51	225.71	287.21
一般公共预算收入(亿元)	16.91	18.01	18.82
政府性基金收入(亿元)	15.15	13.74	27.73
其中:国有土地使用权出让收入(亿元)	13.27	12.38	25.63
政府性基金支出(亿元)	10.08	7.74	18.70
其中:国有土地使用权出让收入安排的支出(亿元)	8.86	6.39	16.51

(二) 项目基本信息。

百色市拉域片区棚户区改造项目位于百色市迎龙区YL01-03-16-02地块,规划总用地面积为45.30亩,项目总建筑面积116,269.56平方米。项目为新建项目,建设工期3年,目前完成立项和规划选址。计划总投资46,930万元,建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于提前下达2019年棚户区(危旧房)改造项目建设计划的通知》(桂建保〔2019〕1号),本项目已列入自治区2019年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析。

该项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析。

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

2019年本期百色市本级棚户区改造项目包含1个项目，合计总投资为46,930万元，其中2019年预计投入28,591万元，2020年预计投入9,169.50万元，2021年预计投入9,169.50万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2019年	2020年	2021年
1	百色市拉域片区棚户区改造项目	46,930.00	28,591.00	9,169.50	9,169.50
合计		46,930.00	28,591.00	9,169.50	9,169.50

（二）资金筹措方案。

2019年本期百色市本级棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资为46,930

万元，其中用于项目支出的业主自有资金 9,386 万元，拟申请政府专项债券资金 28,200 万元，其他融资 9,344 万元。

资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资	
1	百色市拉域片区棚户区改造项目	9,386.00	28,200.00	9,344.00	28,200.00
合计		9,386.00	28,200.00	9,344.00	28,200.00

四、预期收益

百色市拉域片区棚户区改造项目采取“政府主导、市场运作”的模式运作。项目收益主要来源于土地出让收入、房屋销售收入、财政补贴收入、其他收入（如附属设施）等，预计用于资金平衡相关收益为 55,145.05 万元。

百色市本级棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
百色市拉域片区棚户区改造项目	土地出让收入	9,060.00							9,060.00
	房屋销售收入			12,710.35	12,710.35	12,710.35			38,131.05
	财政补贴收入			1,554.00					1,554.00
	其他收入			1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	1,280.00	6,400.00
合计		9,060.00		15,544.35	13,990.35	13,990.35	1,280.00	1,280.00	55,145.05

五、融资平衡方案

项目总投资为 46,930 万元，本年度拟申请政府专项债券 28,200 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 1,128 万元，七年本息共计 36,096 万元。偿还资金来源为土地出让收入、房屋销售收入、财政补贴收入和其他收入等，共计 55,145.05 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 1.53。

百色市本级棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	28,200.00		28,200.00	1,128.00	1,128.00
第二年	28,200.00		28,200.00	1,128.00	1,128.00
第三年	28,200.00		28,200.00	1,128.00	1,128.00
第四年	28,200.00		28,200.00	1,128.00	1,128.00
第五年	28,200.00		28,200.00	1,128.00	1,128.00
第六年	28,200.00		28,200.00	1,128.00	1,128.00
第七年	28,200.00	28,200.00		1,128.00	29,328.00
合计		28,200.00		7,896.00	36,096.00
覆盖倍数	1.53				

百色市本级棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券本金	申请政府专项债券本息和	预计收入	覆盖倍数
百色市拉域片区棚户区改造项目	28,200.00	36,096.00	55,145.05	1.53
合计	28,200.00	36,096.00	55,145.05	1.53

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

此外，考虑到收入变动因素，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	1.45	1.53	1.60

以上考虑了收入从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为1.45到1.60。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

考虑到利率变动，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（利率）变动压力测试

利率变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	1.54	1.53	1.51

以上考虑了利率从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为1.54到1.51。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县级政府确定的棚改主管部门。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、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，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、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，配合做好棚改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。



2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2019年广西壮族自治区 政府专项债券（一期）百色市 右江区棚户区改造项目收益 与融资自求平衡方案

2019年本期百色市右江区棚户区改造项目共2个，拟使用政府专项债券资金总额为40,000万元，期限为7年期。

一、项目概况

（一）区域介绍。

右江区隶属于广西壮族自治区百色市，地处广西西部，珠江流域西江水系的右江上游，是云南、贵州、广西三省（区）结合部的交通枢纽和边境物资集散地，是大西南出海的重要通道。

百色市右江区是百色市委、市政府所在地，是百色市政治、经济、文化中心，具有特殊的区位优势。百色市右江区辖2个街道、4个镇、2个乡、1个民族乡，总人口35万人，城市人口15万人，境内矿资源丰富，水能资源丰沛，电力充足。百色市右江区已发现20余种矿产，褐煤矿基础储量7376.20万吨，钛铁砂储量19万吨，仅阳圩六沙矿石矿资源储量就达290万立方米。

2015年至2017年，百色市右江区分别实现一般公共预算收入5.83亿元、5.91亿元和6.41亿元，政府性基金收入分别为2.05亿元、1.82亿元和1.98亿元。受区域经济增长影响，百色市右江区近年来土地出让收入及政府性基金收入保持平稳。

百色市右江区 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	205.51	225.71	287.21
一般预算收入（亿元）	5.83	5.91	6.41
政府性基金收入（亿元）	2.05	1.82	1.98
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	2.04	1.82	1.97
政府性基金支出（亿元）	2.19	1.28	0.53
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 （亿元）	1.56	0.52	0.10

（二）项目基本信息。

1. 百色市右江区那毕片区城中村改造（一期）项目

百色市右江区那毕片区城中村改造（一期）项目位于百色市环岛一路与龙腾路交汇以南、东洲大道以北、那毕旧村以东、经一路以西的 LJ02-03-04 地块，规划总用地面积为 118.36 亩，项目总建筑面积 271,560 平方米。项目为新建项目，建设工期 2 年，目前项目已具备开工条件。计划总投资 86,614.92 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

2. 百色市右江区那马片区棚户区改造项目

百色市右江区那马片区棚户区改造项目位于百色市祥云路与平安路交叉口西侧的 YL01-05-14-01 和 YL01-05-20 地块，规划总用地面积为 62.14 亩，项目总建筑面积 164,000 平方米。项目为新建项目，建设工期 2 年，目前已完成土地收储，正在报建。计划总投资 57,500 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于提前下达 2019 年棚户区（危旧房）改造项目建设计划的通知》（桂建保〔2019〕1 号），本

项目已列入自治区 2019 年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析。

该项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析。

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

2019 年本期百色市右江区棚户区改造项目包含 2 个项目，合计总投资为 144,114.92 万元，其中 2019 年预计投入 49,884.30 万元，2020 年预计投入 94,230.62 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2019 年	2020 年
1	百色市右江区那毕片区城中村改造（一期）项目	86,614.92	28,782.70	57,832.22
2	百色市右江区那马片区棚户区改造项目	57,500.00	21,101.60	36,398.40
合计		144,114.92	49,884.30	94,230.62

(二) 资金筹措方案。

2019年本期百色市右江区棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资为144,114.92万元,其中用于项目支出的业主自有资金31,414.92万元,拟申请政府专项债券资金40,000万元,其他融资72,700万元。

资金筹措表

单位:万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资	
1	百色市右江区那毕片区城中村改造(一期)项目	19,914.92	20,000.00	46,700.00	20,000.00
2	百色市右江区那马片区棚户区改造项目	11,500.00	20,000.00	26,000.00	20,000.00
合计		31,414.92	40,000.00	72,700.00	40,000.00

四、预期收益

百色市右江区那毕片区城中村改造一期项目、百色市右江区那马片区棚户区改造项目采取“政府主导、市场运作”的模式运作。百色市右江区棚户区改造项目收益主要来源于房屋销售收入和财政补贴收入等,预计用于资金平衡相关收益为203,672.56万元。

百色市右江区棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
百色市右江区那毕片区城中村改造(一期)项目	房屋销售收入		60,848.23	60,848.23					121,696.46
	财政补贴收入		3,782.70						3,782.70
	小计		64,630.93	60,848.23					125,479.16
百色市右江区那马片区棚户区改造项目	房屋销售收入		38,545.90	38,545.90					77,091.80
	财政补贴收入		1,101.60						1,101.60
	小计		39,647.50	38,545.90					78,193.40
合计			104,278.43	99,394.13					203,672.56

五、融资平衡方案

项目总投资为 144,114.92 万元，本年度拟申请政府专项债券 40,000 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 1,600 万元，七年本息共计 51,200 万元。偿还资金来源为房屋销售收入和财政补贴收入等，共计 203,672.56 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 3.98。

百色市右江区棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期偿还本 金	期末本金余 额	当年偿还利 息	当年还本付 息合计
第一年	40,000.00		40,000.00	1,600.00	1,600.00
第二年	40,000.00		40,000.00	1,600.00	1,600.00
第三年	40,000.00		40,000.00	1,600.00	1,600.00
第四年	40,000.00		40,000.00	1,600.00	1,600.00
第五年	40,000.00		40,000.00	1,600.00	1,600.00
第六年	40,000.00		40,000.00	1,600.00	1,600.00
第七年	40,000.00	40,000.00		1,600.00	41,600.00
合计		40,000.00		11,200.00	51,200.00
覆盖倍数	3.98				

百色市右江区棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债 券本金	申请政府专项债 券本息和	预计收入	覆盖倍数
百色市右江区那毕片 区城中村改造（一期） 项目	20,000.00	25,600.00	125,479.16	4.90
百色市右江区那马片 区棚户区改造项目	20,000.00	25,600.00	78,193.40	3.05
合计	40,000.00	51,200.00	203,672.56	3.98

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理

可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

此外，考虑到收入变动因素，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	3.78	3.98	4.18

以上考虑了收入从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为3.78到4.18。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

考虑到利率变动，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（利率）变动压力测试

利率变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	4.02	3.98	3.93

以上考虑了利率从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为4.02到3.93。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县政府确定的棚改主管部门。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、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，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、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，配合做好棚改专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

百色市右江区财政局

2019年2月15日

百色市右江区住房制度改革
委员会办公室

2019年2月15日

2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2019年广西壮族 自治区政府专项债券（一期） 田东县棚户区改造项目收益 与融资自求平衡方案

2019年本期田东县棚户区改造项目共2个，拟使用政府专项债券资金总额为8,400万元，期限为7年期。

一、项目概况

（一）区域介绍。

田东县隶属于广西壮族自治区百色市，地处广西西部，全县辖9镇1乡167个行政村（街道、社区），总面积2816平方公里，2017年末常住人口44万。2015年至2017年，田东县分别实现一般公共预算收入6.90亿元、6.37亿元和7.32亿元，政府性基金收入分别为2.33亿元、2.05亿元和2.61亿元，土地出让收入及政府性基金收入基本保持稳定。

田东县2015-2017年财政经济情况

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值（亿元）	131.22	140.10	160.01
一般公共预算收入（亿元）	6.90	6.37	7.32
政府性基金收入（亿元）	2.33	2.05	2.61
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	2.02	1.84	2.34
政府性基金支出（亿元）	3.60	2.96	2.77
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 （亿元）	2.10	1.87	2.34

（二）项目基本信息。

1. 田东县祥周镇危房（城中村）改造项目，项目分 A、B、C 三个地块进行建设，A 地块位于祥周镇人民政府西面，B 地块位于祥周镇中学东面，C 地块位于祥周镇加油站东面，规划总用地面积为 16.25 亩，项目总建筑面积 34,935.30 平方米。项目为新建项目，建设工期 3 年，目前项目已完成 EPC 总承包招标，已开工。计划总投资 11,600 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

2. 田东县江城镇城中村改造项目，项目分 A、B 两个地块进行建设，A 地块位于江城镇政府大院内，B 地块位于江城镇加油站西面，规划总用地面积为 12.61 亩，项目总建筑面积 17,677.10 平方米。项目为新建项目，建设工期 3 年，目前项目已开工拆除红线内危房。计划总投资 5,000 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于调整 2018 年度棚户区（危旧房）改造项目建设计划的通知》（桂建保〔2018〕10 号），本项目已列入自治区 2018 年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析。

该项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析。

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算。

2019年本期田东县棚户区改造项目包含2个项目，合计总投资为16,600万元，其中2019年预计投入10,382万元，2020年预计投入3,350万元，2021年预计投入2,868万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2019年	2020年	2021年
1	田东县祥周镇危房(城中村)改造项目	11,600.00	7,426.00	2,200.00	1,974.00
2	田东县江城镇城中村改造项目	5,000.00	2,956.00	1,150.00	894.00
合计		16,600.00	10,382.00	3,350.00	2,868.00

(二) 资金筹措方案。

2019年本期田东县棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资为16,600万元，其中用于项目支出的业主自有资金3,320万元，拟申请政府专项债券资金8,400万元，其他融资4,880万元。

资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资	
1	田东县祥周镇危房（城中村）改造项目	2,320.00	5,500.00	3,780.00	5,500.00
2	田东县江城镇城中村改造项目	1,000.00	2,900.00	1,100.00	2,900.00
合计		3,320.00	8,400.00	4,880.00	8,400.00

四、预期收益

田东县祥周镇危房（城中村）改造项目和田东县江城镇城中村改造项目采取“政府主导、市场运作”的模式运作，田东县棚户区改造项目收益主要来源于房屋销售收入和财政补贴收入，预计用于资金平衡相关收益为 16,690.26 万元。

田东县棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
田东县祥周镇危房（城中村）改造项目	房屋销售收入			10,260.50					10,260.50
	财政补贴收入			694.00					694.00
	小计			10,954.50					10,954.50
田东县江城镇城中村改造项目	房屋销售收入			5,191.76					5,191.76
	财政补贴收入			544.00					544.00
	小计			5,735.76					5,735.76
合计				16,690.26					16,690.26

五、融资平衡方案

项目总投资为 16,600 万元，本年度拟申请政府专项债券 8,400 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 336 万元，七年本息共计 10,752 万元。偿还资金来源为房屋销售收入和财政补贴收入，共计 16,690.26 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 1.55。

田东县棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	8,400.00		8,400.00	336.00	336.00
第二年	8,400.00		8,400.00	336.00	336.00
第三年	8,400.00		8,400.00	336.00	336.00
第四年	8,400.00		8,400.00	336.00	336.00
第五年	8,400.00		8,400.00	336.00	336.00
第六年	8,400.00		8,400.00	336.00	336.00
第七年	8,400.00	8,400.00		336.00	8,736.00
合计		8,400.00		2,352.00	10,752.00
覆盖倍数	1.55				

田东县棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券 本金	申请政府专项债券 本息和	预计收入	覆盖倍数
田东县祥周镇危房（城中村）改造项目	5,500.00	7,040.00	10,954.50	1.56
田东县江城镇城中村改造项目	2,900.00	3,712.00	5,735.76	1.55
合计	8,400.00	10,752.00	16,690.26	1.55

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

此外，考虑到收入变动因素，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	1.47	1.55	1.63

以上考虑了收入从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为1.47到1.63。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

考虑到利率变动，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（利率）变动压力测试

利率变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	1.57	1.55	1.54

以上考虑了利率从-5%到 5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为 1.57 到 1.54。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县级政府确定的棚改主管部门。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、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，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、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，配合做好棚改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。



2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2019年广西壮族自治区 政府专项债券（一期）凌云县棚户区 改造项目收益与融资 自求平衡方案

2019年本期凌云县棚户区改造项目共1个，拟使用政府专项债券资金总额为11,000万元，期限为7年期。

一、项目概况

（一）区域介绍。

凌云县隶属于广西壮族自治区百色市，地处广西西北部，东连凤山县、巴马县，西接田林县，南邻右江区，北与乐业县相连，辖4镇4乡110个行政村（社区）、2622个自然屯。全县总人口22.50万，其中汉族、壮族、瑶族分别占总人口的45%、33%和22%。

“十三五”时期，凌云县以生态建设为主线，以脱贫奔康为核心，全力实施脱贫攻坚战、基础设施建设攻坚战、旅游富民攻坚战这“三大攻坚战”，深入开展国家生态县、全国有机农业示范基地、广西特色旅游名县、广西新型城镇化示范县和广西文明城市这“五大创建”工作，努力实现经济综合实力显著增强，社会事业全面进步，人民生活水平明显提高，确保同步全面建成小康社会和基本建成西部生态强县。

2015年至2017年，凌云县分别实现一般公共预算收入1.26亿元、1.30亿元和1.42亿元，政府性基金收入分别为1.29亿

元、0.90 亿元和 0.48 亿元。

凌云县 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	27.90	31.03	35.38
一般预算收入（亿元）	1.26	1.30	1.42
政府性基金收入（亿元）	1.29	0.90	0.48
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	1.26	0.88	0.44
政府性基金支出（亿元）	1.51	0.88	0.96
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	1.32	0.74	0.51

（二）项目基本信息。

凌云县东、西片区危旧房拆除新建项目和城中村改造建设项目包括凌云县泗城东片区棚户区改造项目、凌云县泗城西片区和镇洪片区棚户区改造项目。凌云县泗城东片区棚户区改造项目位于凌云县镇洪体育馆旁，凌云县泗城西片区和镇洪片区棚户区改造项目位于泗城百花。项目规划总用地面积为 55 亩，项目总建筑面积 123,100 平方米。项目为在建项目，建设工期 2 年，目前泗城东片区棚户区改造项目已建成，泗城西片区和镇洪片区棚户区改造项目在规划设计等前期工作阶段。计划总投资 35,740 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于调整 2018 年度棚户区（危旧房）改造项目建设计划的通知》（桂建保〔2018〕10 号），本项目已列入自治区 2018 年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析。

该项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析。

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

2019年本期凌云县棚户区改造项目包含1个项目，合计总投资为35,740万元，其中2019年预计投入14,000万元，2020年预计投入17,530万元，2021年预计投入4,210万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2019年	2020年	2021年
1	凌云县东、西片区危旧房拆除新建项目和城中村改造建设项目	35,740.00	14,000.00	17,530.00	4,210.00
合计		35,740.00	14,000.00	17,530.00	4,210.00

（二）资金筹措方案。

2019年本期凌云县棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资为35,740万元，其中用于项目支出的业主自有资金7,148万元，拟申请政府

专项债券资金 11,000 万元，其他融资 17,592 万元。

资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资	
1	凌云县东、西片区危旧房拆除新建项目和城中村改造建设项目	7,148.00	11,000.00	17,592.00	11,000.00
合计		7,148.00	11,000.00	17,592.00	11,000.00

四、预期收益

凌云县东、西片区危旧房拆除新建项目和城中村改造建设项目采取“政府主导、市场运作”的模式运作。凌云县本级棚户区改造项目收益主要来源于房屋销售收入和财政补贴收入等，预计用于资金平衡相关收益为 35,490.74 万元。

凌云县棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
凌云县东、西片区危旧房拆除新建项目和城中村改造建设项目	房屋销售收入	5,837.26	5,837.26	6,879.41	6,879.41	6,879.40			32,312.74
	财政补贴收入	3,178.00							3,178.00
合计		9,015.26	5,837.26	6,879.41	6,879.41	6,879.40			35,490.74

五、融资平衡方案

项目总投资为 35,740 万元，本年度拟申请政府专项债券 11,000 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4%

测算，每年需偿付利息 440 万元，七年本息共计 14,080 万元。偿还资金来源为房屋销售收入和财政补贴收入，共计 35,490.74 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 2.52。

凌云县棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	11,000.00		11,000.00	440.00	440.00
第二年	11,000.00		11,000.00	440.00	440.00
第三年	11,000.00		11,000.00	440.00	440.00
第四年	11,000.00		11,000.00	440.00	440.00
第五年	11,000.00		11,000.00	440.00	440.00
第六年	11,000.00		11,000.00	440.00	440.00
第七年	11,000.00	11,000.00		440.00	11,440.00
合计		11,000.00		3,080.00	14,080.00
覆盖倍数	2.52				

凌云县棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券本金	申请政府专项债券本息和	预计收入	覆盖倍数
凌云县东、西片区危旧房拆除新建项目和城中村改造建设项目	11,000.00	14,080.00	35,490.74	2.52
合计	11,000.00	14,080.00	35,490.74	2.52

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取

合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

此外，考虑到收入变动因素，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	2.39	2.52	2.65

以上考虑了收入从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为2.39到2.65。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

考虑到利率变动，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（利率）变动压力测试

利率变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	2.55	2.52	2.49

以上考虑了利率从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为2.55到2.49。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县级政府确定的棚改主管部门。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、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，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、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，配合做好棚改专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



附件 3-9

**2019 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项
债券（一期）——2019 年广西壮族自治区
政府专项债券（一期）河池市棚户区
改造项目收益与融资自求平衡方案**



2019 年 2 月 15 日

2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2019年广西壮族自治区 政府专项债券（一期）罗城仫佬族 自治县棚户区改造项目收益与 融资自求平衡方案

2019年本期罗城仫佬族自治县棚户区改造项目共1个，拟使用政府专项债券资金总额为1,500万元，期限为7年期。

一、项目概况

（一）区域介绍。

罗城仫佬族自治县位于广西北部，枝柳、岔罗铁路和S204省道过境。下辖7个镇4个乡，2018年末人口38.32万人，其中乡镇人口26.75万人。有仫佬、壮、苗、瑶、侗等少数民族29.08万人，其中仫佬族人口12.47万人，占总人口的33.16%。

罗城仫佬族自治县重要矿产资源有煤、铁、锡、铜、镍、锑、铅锌、金、硫、硅、水晶、重晶石，其中煤储量1.01亿吨。著名地方产品有野生毛葡萄酒、依饭奶酒、烤烟、茶叶、香菇、黑木耳、牛肉条、干切粉、金玉柚、大肉香姜、红香蒜、珍珠糯玉米头等。罗城仫佬族自治县是中国野生毛葡萄之乡、全国文化信息资源共享工程试点县、自治区春烤烟生产基地、自治区实施妇女儿童发展规划示范单位和自治区社会文化先进县，也是壮族歌仙刘三姐的第一故乡和清朝一代廉吏于成龙的入仕地。

2015年至2017年，罗城仫佬族自治县分别实现一般公共预算

算收入 2.06 亿元、1.53 亿元和 1.87 亿元，政府性基金收入分别为 0.71 亿元、1.52 亿元和 0.17 亿元。

罗城仫佬族自治县 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值 (亿元)	40.61	43.67	46.46
一般预算收入 (亿元)	2.06	1.53	1.87
政府性基金收入 (亿元)	0.71	1.52	0.17
其中: 国有土地使用权出让收入 (亿元)	0.42	1.36	0.10
政府性基金支出 (亿元)	0.76	1.32	0.99
其中: 国有土地使用权出让收入安排的支出 (亿元)	0.39	1.02	0.33

(二) 项目基本信息。

罗城仫佬族自治县城西福安小区城市棚户区改造项目位于罗城仫佬族自治县原外贸总公司火车站仓库院内, 规划总用地面积为 10 亩, 项目总建筑面积 43,224 平方米。项目为在建项目, 建设工期 5 年, 计划总投资 7,900 万元, 目前项目已投资 4,000 万元, 建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《广西壮族自治区住房和城乡建设厅关于确认 2015 年新开工棚户区改造项目及 2016 年棚户区改造项目前期安排的函》, 本项目已列入自治区 2015 年棚户区改造新开工项目清单。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析。

该项目对片区进行整体开发, 统一管理, 充分利用项目片区优势, 在有效解决居民住房问题的同时, 优化盘活土地资源, 促进土地整合和集约化用地, 实现土地资源的使用价值, 增加城市就业人数, 能够获得良好的经济效益。

(二) 社会效益分析。

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算。

2019年本期罗城仫佬族自治县棚户区改造项目包含1个项目，合计总投资为7,900万元，其中前期已投入4,000万元，2019年预计投入3,900万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019年
1	罗城仫佬族自治县城西福安小区城市棚户区改造项目	7,900.00	4,000.00	3,900.00
合计		7,900.00	4,000.00	3,900.00

(二) 资金筹措方案。

2019年本期罗城仫佬族自治县棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他资金。项目总投资为7,900万元，其中业主自有资金6,400万元，拟申请政府专项债券资金1,500万元，无其他融资。

资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资	
1	罗城仫佬族自治县城西福安小区城市棚户区改造项目	6,400.00	1,500.00		1,500.00
合计		6,400.00	1,500.00		1,500.00

四、预期收益

2019 年本期罗城仫佬族自治县棚户区改造项目采取“政府主导、市场运作”的模式运作。罗城仫佬族自治县城西福安小区城市棚户区改造项目收益主要来源于安置房补差价收入、预计房屋租赁收入、车位出售收入等，预计用于资金平衡相关收益为 9,822.49 万元。

罗城仫佬族自治县棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
罗城仫佬族自治县城西福安小区城市棚户区改造项目	安置房补差价收入		8,829.79						8,829.79
	预计房屋租赁税后收入		326.70						326.70
	车位出售税后收入		666.00						666.00
	小计		9,822.49						9,822.49
合计		9,822.49						9,822.49	

五、融资平衡方案

项目总投资为 7,900 万元，本年度拟申请政府专项债券 1,500 万元，偿还方式为每年偿还利息，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 60 万元，七年本息共计 1,920 万元。偿还资金来源于安置房补差价收入、预计房屋租赁收入、车位出售收入等，共计 9,822.49 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 5.12。

罗城仫佬族自治县棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	1,500.00		1,500.00	60.00	60.00
第二年	1,500.00		1,500.00	60.00	60.00
第三年	1,500.00		1,500.00	60.00	60.00
第四年	1,500.00		1,500.00	60.00	60.00
第五年	1,500.00		1,500.00	60.00	60.00
第六年	1,500.00		1,500.00	60.00	60.00
第七年	1,500.00	1,500.00		60.00	1,560.00
合计		1,500.00		420.00	1,920.00
覆盖倍数	5.12				

罗城仫佬族自治县棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券本金	申请政府专项债券本息和	预计收入	覆盖倍数
罗城仫佬族自治县城西福安小区城市棚户区改造项目	1,500.00	1,920.00	9,822.49	5.12
合计	1,500.00	1,920.00	9,822.49	5.12

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

此外，考虑到收入变动因素，分析政府专项债券资金覆盖倍

数如下表:

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	4.86	5.12	5.37

以上考虑了收入从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为4.86到5.37。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

考虑到利率变动，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表:

单因素（利率）变动压力测试

利率变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	5.17	5.12	5.06

以上考虑了利率从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为5.17到5.06。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县政府确定的棚改主管部门。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、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，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、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，配合做好棚改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。

罗城仫佬族自治县财政局

2019年2月15日

罗城仫佬族自治县住房和城乡
建设和城乡建设局

2019年2月15日

2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2019年广西壮族 自治区政府专项债券（一期）凤 山县棚户区改造项目收益 与融资自求平衡方案

2019年本期凤山县棚户区改造项目共1个，拟使用政府专项债券资金总额为8,000万元，期限为7年期。

一、项目概况

（一）区域介绍。

凤山县隶属于广西壮族自治区河池市，位于广西西北部、河池市西部，东与东兰县毗邻，南与巴马县接壤，西与百色市凌云、乐业县交界，北与天峨县会合。辖3镇6乡98个行政村（社区）。2017年末，总人口21.50万人，行政区域面积1,738平方公里。

凤山县地处云贵高原南部边缘地带，地势由西北向东南倾斜，山多地少，典型的喀斯特岩溶地貌，自然旅游资源异常丰富，70%面积为大石山区，30%面积为土山区，耕地面积101,726亩。属亚热带季风气候区，雨量充沛，光照充足，温和湿润，年平均气温20.1℃，全年降雨量1,564毫米，无霜期362天。

凤山县矿产资源丰富，已发现金矿、硫铁矿、方解石、褐铁矿、白云岩、冰洲石、雄黄矿、铜矿、锑矿、粘土、煤、等矿产17种，其中金矿、硫铁矿、方解石、褐铁矿是主要矿产。凤山县林产品深加工增值潜力大，现有林业用地面积211.50万亩，

有林面积 208.90 万亩，其中，森林面积 143.40 万亩，森林覆盖率 55%，活立木总蓄积 510 万立方米。八角、油茶、杉木和核桃是林业的主导产品。其中大红八角荣获河池市第二届“巨人杯”绿色生态长寿名特优农产品推介会名牌产品称号，大泡核桃荣获优质产品称号。现有八角面积 27 万亩，油茶面积 22 万亩，杉木用材林面积 20 万亩，核桃面积 9.20 万亩。年产干八角 250 万公斤，干茶籽 80 万公斤，杉木商品材 10 万立方米，核桃开始进入挂果期。同时，区域内还有 77.37 万亩生态公益林，主要分布于石山灌木林区域，公益林内猕猴等野生动物逐步增多，生物多样性丰富。凤山县旅游资源丰富，是我国大西南喀斯特旅游的富集带，聚集了品位高、品种全的喀斯特旅游资源，主要有天窗群、大型洞穴群、峰丛、天生桥、天坑、地下河等全部类型喀斯特景观，孕育出优美的绿色山水风情。这些景观形态奇特、类型丰富、体量巨大。有世界唯一水上天窗（三门海天窗群），世界第一高洞穴（马王洞）—三门海景区，中国最大天然洞穴博物馆及洞天剧场（穿龙岩）—桃花源景区，有千古之谜鸳鸯泉、中国最多最高石笋的鸳鸯洞—鸳鸯泉景区，有中国第二跨度天生桥（江洲仙人桥）、中国第三长洞（江洲地下长廊）—江洲仙人桥景区。旅游资源非常丰富，有很好的开发价值。2007 年凤山国家地质公园正式挂牌开园，珍稀的岩溶景观为越来越多的世人熟知。

2015 年至 2017 年，凤山县分别实现一般公共预算收入 0.87 亿元、0.77 亿元和 0.92 亿元，政府性基金收入分别为 1.47 亿元、1.91 亿元和 1.89 亿元。

凤山县 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值 (亿元)	19.63	21.24	22.86
一般预算收入 (亿元)	0.87	0.77	0.92
政府性基金收入 (亿元)	1.47	1.91	1.89
其中: 国有土地使用权出让收入 (亿元)	0.77	1.03	0.15
政府性基金支出 (亿元)	1.19	0.88	1.25
其中: 国有土地使用权出让收入安排的支出 (万元)	30.00	40.00	30.00

(二) 项目基本信息。

凤山县县城棚户区及风貌改造项目位于凤山县城城区, 规划总用地面积为 28,454.83 平方米, 项目总建筑面积 106,112.26 平方米。项目为新建项目, 建设工期 3 年。本次凤山县县城棚户区及风貌改造项目共涉及三个片区, 分别为中波台片区、久文林场、百货公司片区以及粮食局片区。项目计划总投资 35,870.18 万元, 目前已完成投资约 2,000 万元, 预计 2019 年投资 8,500 万元, 2020 年投资 14,370.18 万元, 2021 年投资 11,000 万元, 建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《关于下达 2015 年全区城市棚户区 (危旧房) 改造项目计划的通知》(桂建保〔2015〕27 号), 本项目已列入 2015 年城市棚户区改造国家目标任务项目计划。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析。

该项目对片区进行整体开发, 统一管理, 充分利用项目片区优势, 在有效解决居民住房问题的同时, 优化盘活土地资源, 促进土地整合和集约化用地, 实现土地资源的使用价值, 增加城市就业人数, 能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析。

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

2019 年本期凤山县棚户区改造项目包含 1 个项目，合计总投资为 35,870.18 万元，其中前期已投入财政资金 2,000 万元，2019 年预计投入 8,500 万元，2020 年预计投入 14,370.18 万元，2021 年预计投入 11,000 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年	2021 年
1	凤山县县城棚户区及风貌改造项目	35,870.18	2,000.00	8,500.00	14,370.18	11,000.00
合计		35,870.18	2,000.00	8,500.00	14,370.18	11,000.00

（二）资金筹措方案。

2019 年本期凤山县棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他资金。项目总投资为 35,870.18 万元，其中用于项目支出的业主自有资金 27,870.18 万元，拟申请政府专项债券资金 8,000 万元，无其他融资。

资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资	
1	凤山县县城棚户区及风貌改造项目	27,870.18	8,000.00		8,000.00
	合计	27,870.18	8,000.00		8,000.00

四、预期收益

2019 年本期凤山县棚户区改造项目采取“政府主导、市场运作”的模式运作。凤山县县城棚户区及风貌改造项目收益主要来源于房屋销售收入、车位销售收入及商铺销售收入等，预计用于资金平衡相关收益为 28,719.99 万元。

凤山县棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
凤山县县城棚户区及风貌改造项目	房屋销售税后收入				5,321.34	12,144.02			17,465.36
	车位销售税后收入				295.20	741.60			1,036.80
	商铺销售税后收入				2,437.02	7,780.81			10,217.83
	小计				8,053.56	20,666.43			28,719.99
合计					8,053.56	20,666.43			28,719.99

五、融资平衡方案

项目总投资为 35,870.18 万元，本年度拟申请政府专项债券 8,000 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测

算，每年需偿付利息 320 万元，七年本息共计 10,240 万元。偿还的资金来源为房屋销售收入、车位销售收入及商铺销售收入等，共计 28,719.99 万元，预计相关收入对总融资成本的覆盖倍数为 2.80。

凤山县棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
第一年	8,000.00		8,000.00	320.00	320.00
第二年	8,000.00		8,000.00	320.00	320.00
第三年	8,000.00		8,000.00	320.00	320.00
第四年	8,000.00		8,000.00	320.00	320.00
第五年	8,000.00		8,000.00	320.00	320.00
第六年	8,000.00		8,000.00	320.00	320.00
第七年	8,000.00	8,000.00		320.00	8,320.00
合计		8,000.00		2,240.00	10,240.00
覆盖倍数	2.80				

凤山县棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债 券本金	申请政府专项债 券本息和	预计出让收入	覆盖倍数
凤山县县城棚户区及 风貌改造项目	8,000.00	10,240.00	28,719.99	2.80
合计	8,000.00	10,240.00	28,719.99	2.80

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理

可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

此外，考虑到收入变动因素，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	2.66	2.80	2.94

以上考虑了收入从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为2.66到2.94。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

考虑到利率变动，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（利率）变动压力测试

利率变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	2.84	2.80	2.77

以上考虑了利率从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为2.84到2.77。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县级政府确定的棚改主管部门。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、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，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收

益和融资平衡方案、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，配合做好棚改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。



2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2019年广西壮族 自治区政府专项债券（一期）东 兰县棚户区改造项目收益 与融资自求平衡方案

2019年本期东兰县棚户区改造项目共1个，拟使用政府专项债券资金总额为20,000万元，期限为7年期。

一、项目概况

（一）区域介绍。

东兰县隶属于广西壮族自治区河池市，地处广西西北部，西邻凤山县，南接巴马都安县，北连天峨、南丹县，东傍河池市，辖6个镇、7个乡、1个民族乡、149个行政村（含2个社区）、2,954个自然屯。2017年末，东兰县户籍总人口31万人，全县常住人口29.69万人。

东兰县历史悠久，资源丰富，素有“四乡”（长寿之乡、将军之乡、铜鼓之乡、板栗之乡）之美称。

2015年至2017年，东兰县分别实现一般公共预算收入1.01亿元、1.32亿元和1.45亿元，政府性基金收入分别为0.22亿元、0.11亿元和0.09亿元。

东兰县 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值 (亿元)	23.76	26.03	28.40
一般预算收入 (亿元)	1.01	1.32	1.45
政府性基金收入 (亿元)	0.22	0.11	0.09
其中: 国有土地使用权出让收入 (亿元)	0.19	0.11	0.07
政府性基金支出 (亿元)	1.00	0.64	0.30
其中: 国有土地使用权出让收入安排的支出 (亿元)	0.19	0.11	0.05

(二) 项目基本信息。

东兰县 2017 年城市棚户区改造项目位于东兰县向阳新城片区, 规划总用地面积为 19.62 亩, 项目总建筑面积 113,390.93 平方米。项目为在建项目, 建设工期 3 年, 目前项目完成立项、取得施工许可证、工程规划许可证、项目选址意见书。项目计划总投资 28,763 万元, 前期已投入资金 2,042 万元, 预计 2019 年投资规模为 26,721 万元, 建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于调整 2018 年度棚户区(危旧房)改造项目建设计划的通知》(桂建保〔2018〕10 号), 本项目已列入 2018 年棚户区(危旧房)改造国家目标任务项目计划。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析。

该项目对片区进行整体开发, 统一管理, 充分利用项目片区优势, 在有效解决居民住房问题的同时, 优化盘活土地资源, 促进土地整合和集约化用地, 实现土地资源的使用价值, 增加城市就业人数, 能够获得良好的经济效益。

(二) 社会效益分析。

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 项目投资估算。

2019 年本期东兰县棚户区改造项目包含 1 个项目，合计总投资为 28,763 万元，其中前期已投入 2,042 万元，2019 年预计投入 26,721 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年
1	东兰县 2017 年城市棚户区改造项目	28,763.00	2,042.00	26,721.00
合计		28,763.00	2,042.00	26,721.00

(二) 资金筹措方案。

2019 年本期东兰县棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他资金。项目总投资为 28,763 万元，其中用于项目支出的业主自有资金 8,763 万元，拟申请政府专项债券资金 20,000 万元，无其他融资。

资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资	
1	东兰县 2017 年城市棚户区改造项目	8,763.00	20,000.00		20,000.00
合计		8,763.00	20,000.00		20,000.00

四、预期收益

2019 年本期东兰县棚户区改造项目采取“政府主导、市场运作”的模式运作。东兰县 2017 年城市棚户区改造项目收益主要来源于安置房销售收入、房屋销售收入、车位销售收入、土地出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 43,638 万元。

东兰县棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
东兰县 2017 年 城市棚 户区改 造项目	安置房 销售收 入	5,000.00	12,000.00	10,592.00					27,592.00
	房屋销 售税后 收入		2,000.00	3,500.00	1,334.00				6,834.00
	车位销 售税后 收入		500.00	2,000.00	1,000.00				3,500.00
	土地出 让收入				5,712.00				5,712.00
	小计	5,000.00	14,500.00	16,092.00	8,046.00				43,638.00
合计		5,000.00	14,500.00	16,092.00	8,046.00				43,638.00

五、融资平衡方案

项目总投资为 28,763 万元，本年度拟申请政府专项债券 20,000 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 800 万元，七年本息共计 25,600 万元。偿还资金主要来源于安置房销售收入、房屋销售收入、车位销售收入、土地出让收入，共计 43,638 万元，预计相关收入对债券

本息的覆盖倍数为 1.70。

东兰县棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
第一年	20,000.00		20,000.00	800.00	800.00
第二年	20,000.00		20,000.00	800.00	800.00
第三年	20,000.00		20,000.00	800.00	800.00
第四年	20,000.00		20,000.00	800.00	800.00
第五年	20,000.00		20,000.00	800.00	800.00
第六年	20,000.00		20,000.00	800.00	800.00
第七年	20,000.00	20,000.00		800.00	20,800.00
合计		20,000.00		5,600.00	25,600.00
覆盖倍数	1.70				

东兰县棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券 本金	申请政府专项债券 本息和	预计收入	覆盖倍数
东兰县 2017 年城市棚 户区改造项目	20,000.00	25,600.00	43,638.00	1.70
合计	20,000.00	25,600.00	43,638.00	1.70

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

此外，考虑到收入变动因素，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	1.62	1.70	1.79

以上考虑了收入从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为1.62到1.79。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

考虑到利率变动，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（利率）变动压力测试

利率变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	1.72	1.70	1.69

以上考虑了利率从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为1.72到1.69。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县级政府确定的棚改主管部门。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、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，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、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，配合做好棚改

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



附件 3-10

2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项
债券（一期）——2019年广西壮族
自治区政府专项债券（一期）
来宾市棚户区改造项目收益
与融资自求平衡方案



2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2019年广西壮族 自治区政府专项债券（一期） 来宾市本级棚户区改造项目 收益与融资自求平衡方案

2019年本期来宾市本级棚户区改造项目共1个，拟使用政府专项债券资金总额为10,000万元，期限为7年期。

一、项目概况

（一）区域介绍。

来宾市位于广西中部，故有“桂中”之称，辖四县一市一区（即兴宾区、忻城县、象州县、武宣县、金秀瑶族自治县和合山市）。2017年末，全市总人口为268.11万，常住人口为221.86万，占总人口比重为82.7%，城镇人口97.08万，城镇化率43.76%。

来宾市总面积13,411平方公里，处桂中低山丘陵区，地貌类型以山地丘陵为主。

来宾市地处桂中，素有“中国糖都”“世界瑶都”“盘古文化之都”“中国观赏石之城”等美称。全市耕地面积322万亩，人均近1.5亩，居广西之首；全市已探明各种矿藏达20多种；甘蔗、蚕茧、水果、食用菌、茶叶、八角、金银花、绞股兰等物产丰富。来宾市旅游资源丰富，民族风情浓郁，有美丽神奇的金秀圣堂山风景区，有被誉为“中南第一泉”的象州温泉，有被誉为世界罕见峡谷风光的武宣百崖大峡谷，有“壮乡故宫”的忻城

莫氏土司衙署，这是亚洲目前现存规模最大、保存最完整的土司建筑。

2015年至2017年，来宾市本级分别实现一般公共预算收入11.61亿元、12.13亿元和9.98亿元，政府性基金收入分别为6.54亿元、2.82亿元和4.29亿元。

来宾市本级2015-2017年财政经济情况

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值(亿元)	557.70	589.11	663.69
一般公共预算收入(亿元)	11.61	12.13	9.98
政府性基金收入(亿元)	6.54	2.82	4.29
其中:国有土地使用权出让收入(亿元)	5.89	2.31	3.62
政府性基金支出(亿元)	7.06	3.20	3.18
其中:国有土地使用权出让收入安排的支出(亿元)	5.90	2.59	2.43

(二) 项目基本信息。

来宾市滨河北片区棚户区改造项目(一期)位于来宾市滨河北片区,规划总用地面积为72.79亩,项目总建筑面积126,556.65平方米。项目为新建项目,建设工期3年,目前项目完成立项、可研、环评、林地、用地预审等前期批复,现1和2号楼进行桩基础施工。计划总投资64,285.83万元,建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于调整2017年度城市棚户区改造项目建设计划的通知》(桂建保〔2017〕26号),本项目已列入自治区2017年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析。

该项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析。

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

2019 年本期来宾市本级棚户区改造项目包含 1 个项目，总投资为 64,285.83 万元，其中，2019 年预计投入 13,085.83 万元，2020 年预计投入 28,000 万元，2021 年预计投入 23,200 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2019 年	2020 年	2021 年
1	来宾市滨河北片区棚户区改造项目（一期）	64,285.83	13,085.83	28,000.00	23,200.00
	合计	64,285.83	13,085.83	28,000.00	23,200.00

（二）资金筹措方案。

2019 年本期来宾市本级棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金，发行政府专项债券和其他融资。项目总投资为 64,285.83 万元，其中用于项目支出的业主自有资金 14,285.83

万元，拟申请政府专项债券资金 50,000 万元。

资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资	
1	来宾市滨河北片区棚户区改造项目（一期）	14,285.83	50,000.00		10,000.00
	合计	14,285.83	50,000.00		10,000.00

四、预期收益

来宾市本级棚户区改造建设项目采取“政府主导、市场运作”的模式运作。来宾市本级棚户区改造项目收益主要来源于土地出让收入和房屋销售收入，预计用于资金平衡相关收益为 67,757.24 万元。

来宾市本级棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
来宾市滨河北片区棚户区改造项目（一期）	土地出让收入	15,200.80	15,200.80	15,200.80	11,400.60				57,003.00
	房屋销售收入							10,754.24	10,754.24
	小计	15,200.80	15,200.80	15,200.80	11,400.60			10,754.24	67,757.24
合计		15,200.80	15,200.80	15,200.80	11,400.60			10,754.24	67,757.24

五、融资平衡方案

项目总投资为 64,285.83 万元，本年度拟申请政府专项债券 10,000 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次偿还本金，利率按每

年 4% 测算，每年需偿付利息 400 万元，七年本息共计 12,800 万元。偿还资金来源为土地出让收入、房屋销售收入，共计 67,757.24 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 5.29。

来宾市本级棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
第一年	10,000.00		10,000.00	400.00	400.00
第二年	10,000.00		10,000.00	400.00	400.00
第三年	10,000.00		10,000.00	400.00	400.00
第四年	10,000.00		10,000.00	400.00	400.00
第五年	10,000.00		10,000.00	400.00	400.00
第六年	10,000.00		10,000.00	400.00	400.00
第七年	10,000.00	10,000.00		400.00	10,400.00
合计		10,000.00		2,800.00	12,800.00
覆盖倍数	5.29				

来宾市本级棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券 本金	申请政府专项债券 本息和	预计收入	覆盖倍数
来宾市滨河北片区棚户区改造项目（一期）	10,000.00	12,800.00	67,757.24	5.29
合计	10,000.00	12,800.00	67,757.24	5.29

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发

生，经评估项目风险可控。

此外，考虑到收入变动因素，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	5.03	5.29	5.56

以上考虑了收入从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为5.03到5.56。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

考虑到利率变动，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（利率）变动压力测试

利率变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	5.35	5.29	5.24

以上考虑了利率从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为5.35到5.24。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县级政府确定的棚改主管部门。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、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，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、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

合做好棚改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。



2019年2月15日



2019年2月15日

2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2019年广西壮族 自治区政府专项债券（一期） 武宣县棚户区改造项目收益 与融资自求平衡方案

2019年本期武宣县棚户区改造项目共2个，拟使用政府专项债券资金总额为17,000万元，期限为7年期。

一、项目概况

（一）区域介绍。

武宣县又称仙城，隶属于广西壮族自治区来宾市，位于自治区中部，来宾市东南部，东北面与金秀县交界，西南面与桂平市、贵港市毗邻，西面与来宾市兴宾区接壤，北面与象州县交界，是重要的交通枢纽。2017年末，武宣县户籍总人口45.49万，全县常住人口37.13万。

武宣县矿产资源有石灰石、白云石等24种，其中白云石潜在储量近100亿吨。武宣县是全国原料蔗生产基地县、商品粮生产基地县、广西奶水牛生产基地县、来宾市最大的食用菌生产基地。此外，武宣还是中国观赏石之乡。

2015年至2017年，武宣县分别实现一般公共预算收入4.97亿元、5.25亿元和4.89亿元，政府性基金收入分别为2.76亿元、2.21亿元和1.95亿元。

武宣县 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值 (亿元)	98.60	105.64	119.21
一般预算收入 (亿元)	4.97	5.25	4.89
政府性基金收入 (亿元)	2.76	2.21	1.95
其中: 国有土地使用权出让收入 (亿元)	1.55	0.73	0.70
政府性基金支出 (亿元)	2.07	1.07	1.10
其中: 国有土地使用权出让收入安排的支出 (亿元)	1.55	0.73	0.70

(二) 项目基本信息。

1. 武宣县城东新区 (城中村) 改造项目

武宣县城东新区 (城中村) 改造项目位于武宣县城东新区, 规划总用地面积为 505.98 亩, 项目总建筑面积 45,000 平方米。项目为新建项目, 建设工期 1 年。计划总投资 30,732 万元, 目前与银行贷款到位资金 22,946 万元, 已使用 22,946 万元, 并已还清贷款。建设期债券利息由自有资金统筹安排。

2. 武宣县城东新区 (湖畔华庭 A 区) 项目

武宣县城东新区 (湖畔华庭 A 区) 项目位于武宣县城东新区, 规划总用地面积为 65.45 亩, 项目总建筑面积 122,494.55 平方米。项目为在建项目, 建设工期 3 年。计划总投资 39,720.25 万元, 目前已投资 2,800 万元。前期存量债务本息和建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于下达 2018 年度棚户区 (危旧房) 改造项目建设计划的通知》(桂建保〔2018〕8 号), 本项目已列入自治区 2018 年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析。

该项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析。

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

2019年本期武宣县棚户区改造项目包含2个项目，合计总投资为70,452.25万元，其中前期已投入31,520万元，2019年预计投入26,720.25万元，2020年预计投入12,200万元。

投资估算表

单位：万元					
序号	项目名称	总投资	前期投入	2019年	2020年
1	武宣县城东新区（城中村）改造项目	30,732.00	28,732.00	2,000.00	
2	武宣县城东新区（城中村）改造项目（湖畔华庭A区）项目	39,720.25	2,800.00	24,720.25	12,200.00
合计		70,452.25	31,532.00	26,720.25	12,200.00

（二）资金筹措方案。

2019年本期武宣县棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资为70,452.25万元，其中业主自有资金18,800.25万元，拟申请政府专项债券资金32,000万元，其他融资19,652万元。

资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资	
1	武宣县城东新区（城中村）改造项目	9,080.00	2,000.00	19,652.00	2,000.00
2	武宣县城东新区（城中村）改造项目	9,720.25	30,000.00		15,000.00
合计		18,800.25	32,000.00	19,652.00	17,000.00

四、预期收益

武宣县棚户区改造建设项目采取“政府主导、市场运作”的模式运作。武宣县城东新区（城中村）改造项目收益主要来源于土地出让收入，预计用于资金平衡相关收益为 50,000 万元。武宣县城东新区（城中村）改造项目收益主要来源于土地出让收入、房屋销售收入、物业收入，预计收入合计 144,709.05 万元。

武宣县棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
武宣县城东新区（城中村）改造项目	土地出让收入	50,000.00							50,000.00
	小计	50,000.00							50,000.00
武宣县城东新区（城中村）改造项目	土地出让收入	26,285.00	31,027.50						57,312.50
	房屋销售收入			37,062.44					37,062.44
	物业费收入			66.82	66.82	66.82	66.82	66.82	334.11
	小计	26,285.00	31,027.50	37,129.26	66.82	66.82	66.82	66.82	94,709.05
合计		76,285.00	31,027.50	37,129.26	66.82	66.82	66.82	66.82	144,709.05

五、融资平衡方案

项目总投资为 70,452.25 万元，本年度拟申请政府专项债券 17,000 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 680 万元，七年本息共计 21,760 万元。偿还资金来源为土地出让收入、房屋销售收入、物业费收入，共计 144,709.05 万元，扣除前期存量债务本息 3,760.40 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 6.48。

武宣县棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	17,000.00		17,000.00	680.00	680.00
第二年	17,000.00		17,000.00	680.00	680.00
第三年	17,000.00		17,000.00	680.00	680.00
第四年	17,000.00		17,000.00	680.00	680.00
第五年	17,000.00		17,000.00	680.00	680.00
第六年	17,000.00		17,000.00	680.00	680.00
第七年	17,000.00	17,000.00		680.00	17,680.00
合计		17,000.00		4,760.00	21,760.00
覆盖倍数	6.48				

武宣县棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券本金	申请政府专项债券本息和	前期存量债务本息和	预计收入	覆盖倍数
武宣县城东新区（城中村）改造项目	2,000.00	2,560.00		50,000.00	19.53
武宣县城中村改造（湖畔华庭 A 区）项目	15,000.00	19,200.00	3,760.40	94,709.05	4.74
合计	17,000.00	21,760.00	3,760.40	144,709.05	6.48

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

此外，考虑到收入变动因素，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	6.14	6.48	6.81

以上考虑了收入从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为6.14到6.81。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

考虑到利率变动，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（利率）变动压力测试

利率变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	6.55	6.48	6.41

以上考虑了利率从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为6.55到6.41。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县级政府确定的棚改主管部门。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、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，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、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，配合做好棚改专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现专项收入，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。



附件 3-11

**2019 年广西壮族自治区政府棚户区改造专项
债券（一期）——2019 年广西壮族自治区
政府专项债券（一期）崇左市棚户区
改造项目收益与融资自求平衡方案**



崇左市财政局

2019 年 2 月 15 日

2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2019年广西壮族自治区 政府专项债券（一期）崇左市本级 棚户区改造项目收益与融资 自求平衡方案

2019年本期崇左市本级棚户区改造项目共3个，拟使用政府专项债券资金总额为39,800万元，期限为7年期。

一、项目概况

（一）区域介绍。

崇左市地处广西西南部，东部和东南部与南宁市、钦州市、防城港市相连，南部和西部与越南社会主义共和国接壤，北部与百色市相邻，辖7个县（市、区）75个乡镇（41个镇、34个乡）。2017年末，崇左市户籍总人口249.94万人，比2016年减少0.60万人。全市常住人口208.68万人。

崇左市是中国通往东盟最便捷的陆路大通道，是中越两廊一圈和南宁—新加坡经济走廊的重要节点城市、广西北部湾经济区城市之一，设有国家一类口岸3个、二类口岸4个、边民互市点13个，是中国边境口岸最多的城市。

2015年至2017年，崇左市本级分别实现一般公共预算收入5.68亿元、5.44亿元和5.99亿元，政府性基金收入分别为2.52亿元、14.11亿元和17.85亿元。受区域经济增长，土地出让收入及政府性基金收入呈现增长趋势。

崇左市本级 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	140.13	159.66	193.62
一般预算收入（亿元）	5.68	5.44	5.99
政府性基金收入（亿元）	2.52	14.11	17.85
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	2.02	4.94	10.65
政府性基金支出（亿元）	4.01	8.45	12.69
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	3.82	4.94	4.65

（二）项目基本信息。

1. 崇左市城区棚户区改造项目旧城棚户区安置点工程（B 工程）

崇左市城区棚户区改造项目旧城棚户区安置点工程(B 工程)项目位于崇左市江北片区 B-14 地块，场址北临规划路、西临糖厂旧宿舍、东临壶滨路、南临新庆街，规划总用地面积为 123.70 亩，项目总建筑面积 205,707.86 平方米。项目为新建项目，建设工期 3 年，计划总投资 97,767 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

2. 崇左市城区棚户区改造项目城南安置小区一期

崇左市城区棚户区改造项目城南安置小区一期项目位于崇左市城南新区环城东路与东盟大道交叉口东南侧，规划总用地面积为 263.03 亩，项目总建筑面积 411,949.20 平方米。项目为新建项目，建设工期 3 年，计划总投资 183,460 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

3. 中泰崇左产业园棚户区改造项目 A 区

中泰崇左产业园棚户区改造项目 A 区位于中泰崇左产业园棚户区改造 A 区地块内，广西中泰崇左产业园经南一路与工业大道相交处东北侧，项目规划总用地面积为 106.58 亩，项目总建筑面积 181,547.12 平方米。项目为新建项目，建设工期 3 年，目前已完成前期工作，并投入建设，计划总投资 79,945 万元，2018 年度已完成投资 15,000 万元。建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于提前下达 2019 年棚户区（危旧房）改造项目建设计划的通知》（桂建保〔2019〕1 号），崇左市城区棚户区改造项目旧城棚户区安置点工程（B 工程）、崇左市城区棚户区改造项目城南安置小区一期（A、B 工程）项目已列入自治区 2019 年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。根据《自治区住房城乡建设厅关于调整 2018 年度棚户区（危旧房）改造项目建设计划的通知》（桂建保〔2018〕10 号），中泰崇左产业园棚户区改造项目 A 区、崇左市城区棚户区改造项目城南安置小区一期（C 工程）项目已列入自治区 2018 年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析。

该项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促

进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析。

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

2019 年本期崇左市本级棚户区改造项目包含 3 个项目，合计总投资为 361,172 万元，2018 年已投入 15,000 万元，2019 年预计投入 134,039 万元，2020 年预计投入 116,084 万元，2021 年预计投入 96,049 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	前期投入	2019 年	2020 年	2021 年
1	崇左市城区棚户区改造项目旧城棚户区安置点工程(B 工程)	97,767.00		32,589.00	32,589.00	32,589.00
2	崇左市城区棚户区改造项目城南安置小区一期	183,460.00		60,000.00	60,000.00	63,460.00
3	中泰崇左产业园棚户区改造项目 A 区	79,945.00	15,000.00	41,450.00	23,495.00	
合计		361,172.00	15,000.00	134,039.00	116,084.00	96,049.00

（二）资金筹措方案。

2019 年本期崇左市本级棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资为 361,172 万元，其中用于项目支出的业主自有资金 72,240.40 万元，项目计划申请政府专项债券资金 46,950 万元，其他融资 241,981.60 万元。

资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资	
1	崇左市城区棚户区改造项目旧城棚户区安置点工程（B 工程）	19,553.40	2,000.00	76,213.60	2,000.00
2	崇左市城区棚户区改造项目城南安置小区一期	36,692.00	3,500.00	143,268.00	3,500.00
3	中泰崇左产业园棚户区改造项目 A 区	15,995.00	41,450.00	22,500.00	34,300.00
合计		72,240.40	46,950.00	241,981.60	39,800.00

四、预期收益

崇左市本级棚户区改造建设项目采取“政府主导、市场运作”的模式运作。崇左本级棚户区改造项目收益主要来源于土地出让收入、房屋销售收入、财政补贴收入和其他收入等，预计用于资金平衡相关收益为 655,884.46 万元。

崇左市本级棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
崇左市城区棚户区改造项目旧城棚户区安置点工程（B工程）	土地出让收入	27,013.89	27,013.89	27,013.89	27,013.89	27,013.89	27,010.99		162,080.44
	房屋销售收入			3,485.64	871.41	871.41	871.41	871.40	6,971.27
	财政补贴收入			1,466.51					1,466.51
	其他收入			2,641.06	1,320.53	1,320.53	1,320.53		6,602.65
	小计	27,013.89	27,013.89	34,607.10	29,205.83	29,205.83	29,202.93	871.40	177,120.87
崇左市城区棚户区改造项目城南安置小区一期	土地出让收入	43,221.93	43,221.93	43,221.93	43,221.93	43,221.93	43,219.04		259,328.69
	房屋销售收入			7,707.39	1,926.85	1,926.85	1,926.85	1,926.85	15,414.79
	财政补贴收入			2,751.90					2,751.90
	其他收入			4,955.96	2,477.98	2,477.98	2,477.98		12,389.90
	小计	43,221.93	43,221.93	58,637.18	47,626.76	47,626.76	47,623.86	1,926.85	289,885.27
中泰崇左产业园棚户区改造项目A区	土地出让收入				29,000.00	72,500.00	43,500.00		145,000.00
	房屋销售收入				4,670.71	11,676.77	7,006.06		23,353.54
	财政补贴收入				8,732.78				8,732.78
	其他收入				4,716.80	4,716.80	2,358.40		11,792.00
	小计				47,120.29	88,893.57	52,864.46		188,878.32
合计	70,235.82	70,235.82	93,244.28	123,952.88	165,726.16	129,691.25	2,798.25	655,884.46	

五、融资平衡方案

项目总投资为 361,172 万元，本年度拟申请政府专项债券 39,800 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自

有资金统筹安排，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 1,592 万元，七年本息共计 50,944 万元。偿还资金来源为土地出让收入、房屋销售收入、财政补贴收入和其他收入等，共计 655,884.46 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 12.87。

崇左市本级棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期偿还本 金	期末本金余 额	当年偿还利 息	当年还本付 息合计
第一年	39,800.00		39,800.00	1,592.00	1,592.00
第二年	39,800.00		39,800.00	1,592.00	1,592.00
第三年	39,800.00		39,800.00	1,592.00	1,592.00
第四年	39,800.00		39,800.00	1,592.00	1,592.00
第五年	39,800.00		39,800.00	1,592.00	1,592.00
第六年	39,800.00		39,800.00	1,592.00	1,592.00
第七年	39,800.00	39,800.00	39,800.00	1,592.00	41,392.00
合计		39,800.00		11,144.00	50,944.00
覆盖倍数	12.87				

崇左市本级棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券 本金	申请政府专项债券 本息和	预计收入	覆盖倍数
崇左市城区棚户区改造项目旧城棚户区安置点工程（B工程）	2,000.00	2,560.00	177,120.87	69.19
崇左市城区棚户区改造项目城南安置小区一期	3,500.00	4,480.00	289,885.27	64.71
中泰崇左产业园棚户区改造项目 A 区	34,300.00	43,904.00	188,878.32	4.30
合计	39,800.00	50,944.00	655,884.46	12.87

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

此外，考虑到收入变动因素，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	12.23	12.87	13.52

以上考虑了收入从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为12.23到13.52。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

考虑到利率变动，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（利率）变动压力测试

利率变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	13.02	12.87	12.74

以上考虑了利率从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为13.02到12.74。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县级政府确定的棚改主管部门。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、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，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、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，配合做好棚改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。

The seal is circular with a red border. Inside, there is a red star in the center. The text around the star includes 'CHONGZUO SHI' and 'CHONGZUO SHI CAIZHENGJU' in English, and '崇左市财政局' in Chinese. At the bottom, the number '45140000015' is visible.
崇左市财政局
2019年2月15日

The seal is circular with a red border. Inside, there is a red star in the center. The text around the star includes 'CHONGZUO SHI ZHUFANG WUCHANGJIANSHE WEIYUANHUI' in English, and '崇左市住房和城乡建设委员会' in Chinese. At the bottom, the number '45140000015' is visible.
崇左市住房和城乡建设委员会
2019年2月15日

2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2019年广西壮族 自治区政府专项债券（一期） 大新县棚户区改造项目收益 与融资自求平衡方案

2019年本期大新县棚户区改造项目共2个，拟使用政府专项债券资金总额为8,000万元，期限为7年期。

一、项目概况

（一）区域介绍。

大新县隶属于广西壮族自治区崇左市，地处广西西南部，东南接崇左市江州区，东北邻隆安县，北面与天等县接壤，西北同靖西县相接，西南靠龙州县，西面与越南毗连，辖14个乡（镇）1个华侨经济管理区，146个行政村（社区），1,356个自然屯。2017年末，大新县户籍总人口38.26万人，比2016年减少0.08万人。全县常住人口38.09万人。

大新县资源独特、物产丰富，境内主要有锰、铅锌、铀、铁等矿产，其中锰矿储量1.36亿吨，占广西的一半，居全国首位；有国家双边性常年开放公路客货运输口岸一硕龙口岸，和岩应、硕龙、德天三个边贸互市点；有亚洲第一大的德天跨国瀑布和明仕田园、恩城山水、安平仙河等40多处高品位景区景点，全县4A级以上旅游景区达5家（其中5A级景区1个），排在全区111个县（市、区）第一位；随着崇靖高速路的建成通车，隆硕高速

公路、中国德天通用机场、防城港经崇左至百色铁路（大新段）的交通路网项目相继开展，大新沿边、达海、临首府、接东盟的交通优势日益凸显。

2015年至2017年，大新县分别实现一般公共预算收入5.00亿元、3.27亿元和2.36亿元，政府性基金收入分别为0.28亿元、0.34亿元和0.70亿元。

大新县2015-2017年财政经济情况

项目	2015年	2016年	2017年
地区生产总值（亿元）	99.43	109.38	128.73
一般预算收入（亿元）	5.00	3.27	2.36
政府性基金收入（亿元）	0.28	0.34	0.70
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	0.23	0.30	0.43
政府性基金支出（亿元）	1.69	0.76	0.55
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	0.22	0.29	0.28

（二）项目基本信息。

1. 大新县城东区棚户区改造项目（一期）

大新县城东区棚户区改造项目（一期）位于大新县环城东路东侧地块，规划总用地面积为23.05亩，项目总建筑面积49,525.86平方米。项目为新建项目，建设工期3年。计划总投资13,000万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

2. 大新县城东区棚户区改造项目（二期）

大新县城东区棚户区改造项目（二期）位于大新县环城东路

东侧地块，规划总用地面积为 7 亩，项目总建筑面积 31,770.68 平方米。项目为新建项目，建设工期 3 年。计划总投资 7,500 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于调整 2017 年度城市棚户区改造项目建设计划的通知》（桂建保〔2017〕26 号）以及《自治区住房城乡建设厅关于调整 2018 年度棚户区（危旧房）改造项目建设计划的通知》（桂建保〔2018〕10 号），大新县城东区棚户区改造项目（一期）已列入自治区 2017 年棚户区改造项目计划与国家棚改计划，大新县城东区棚户区改造项目（二期）已列入自治区 2018 年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析。

该项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析。

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

2019 年本期大新县棚户区改造项目包含 2 个项目，合计总

投资为 20,500 万元, 2019 年预计投入 8,000 万元, 2020 年预计投入 12,500 万元。

投资估算表

单位: 万元

序号	项目名称	总投资	2019 年	2020 年
1	大新县城东区棚户区改造项目 (一期)	13,000.00	5,000.00	8,000.00
2	大新县城东区棚户区改造项目 (二期)	7,500.00	3,000.00	4,500.00
合计		20,500.00	8,000.00	12,500.00

(二) 资金筹措方案。

2019 年本期大新县棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资为 20,500 万元, 其中用于项目支出的业主自有资金 4,100 万元, 拟申请政府专项债券资金 8,000 万元, 其他融资 8,400 万元。

资金筹措表

单位: 万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资	
1	大新县城东区棚户区改造项目 (一期)	2,600.00	5,000.00	5,400.00	5,000.00
2	大新县城东棚户区改造项目 (二期)	1,500.00	3,000.00	3,000.00	3,000.00
合计		4,100.00	8,000.00	8,400.00	8,000.00

四、预期收益

大新县棚户区改造建设项目采取“政府主导、市场运作”的

模式运作。大新县本级棚户区改造项目收益主要来源于土地出让收入、房屋销售收入、财政补贴收入和其他收入等，预计用于资金平衡相关收益为 24,753.03 万元。

大新县棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	合计
大新县城 东区棚户 区改造项 目（一期）	土地出让收入	1,747.87	1,600.78					3,348.65
	房屋销售收入			1,724.80	3,828.00	3,546.40	2,162.16	11,261.36
	财政补贴收入			973.76				973.76
	其他收入			151.25				151.25
	小计	1,747.87	1,600.78	2,849.81	3,828.00	3,546.40	2,162.16	15,735.02
大新县城 东区棚户 区改造项 目（二期）	土地出让收入	1,017.03						1,017.03
	房屋销售收入			739.20	3,317.60	3,273.60		7,330.40
	财政补贴收入			620.16				620.16
	其他收入			50.42				50.42
	小计	1,017.03		1,409.78	3,317.60	3,273.60		9,018.01
合计		2,764.90	1,600.78	4,259.59	7,145.60	6,820.00	2,162.16	24,753.03

五、融资平衡方案

项目总投资为 20,500 万元，本年度拟申请政府专项债券 8,000 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自有资金统筹安排，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年共需偿付利息 320 万元，七年本息共计 10,240 万元。

偿还资金来源为土地出让收入、房屋销售收入、财政补贴收入和其他收入等，共计 24,753.03 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 2.42。

大新县棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	8,000.00		8,000.00	320.00	320.00
第二年	8,000.00		8,000.00	320.00	320.00
第三年	8,000.00		8,000.00	320.00	320.00
第四年	8,000.00		8,000.00	320.00	320.00
第五年	8,000.00		8,000.00	320.00	320.00
第六年	8,000.00		8,000.00	320.00	320.00
第七年	8,000.00	8,000.00		320.00	8,320.00
合计		8,000.00		2,240.00	10,240.00
覆盖倍数	2.42				

大新县棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券本金	申请政府专项债券本息和	预计收入	覆盖倍数
大新县城东棚户区改造项目（一期）	5,000.00	6,400.00	15,735.02	2.46
大新县城东棚户区改造项目（二期）	3,000.00	3,840.00	9,018.01	2.35
合计	8,000.00	10,240.00	24,753.03	2.42

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理

可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

此外，考虑到收入变动因素，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	2.30	2.42	2.54

以上考虑了收入从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为2.30到2.54。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

考虑到利率变动，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（利率）变动压力测试

利率变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	2.44	2.42	2.39

以上考虑了利率从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为2.44到2.39。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县级政府确定的棚改主管部门。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、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，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、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，配合做好棚改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。



2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2019年广西壮族 自治区政府专项债券（一期） 龙州县棚户区改造项目收益 与融资自求平衡方案

2019年本期龙州县棚户区改造项目共1个，拟使用政府专项债券资金总额为27,600万元，期限为7年期。

一、项目概况

（一）区域介绍。

龙州县隶属于广西壮族自治区崇左市，地处广西西南部，东邻崇左市江州区，南接宁明县、凭祥市，东北面与大新县相连，西北与越南接壤，辖12个乡镇，123个村(居)委会。2017年末，龙州县户籍总人口27万人，比2016年增加0.16万人。全县常住人口29.65万人。

龙州县资源独特、物产丰富，矿产资源主要矿产有铝、铜、铁、锰等，其中以铝藏量较为丰富。旅游资源丰富有“南疆长城”之称的小连城，红八军纪念馆、中山公园、法国领事馆旧址、花山壁画、紫霞洞、陈英烈祠等。有国家一级口岸——水口口岸，国家二级口岸——科甲口岸，3个边民互市点，具有优越的沿边开放优势。

2015年至2017年，龙州县分别实现一般公共预算收入6.24亿元、4.75亿元和3.17亿元，政府性基金收入分别为1.64亿

元、1.23 亿元和 0.79 亿元。

龙州县 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	92.60	103.91	121.60
一般预算收入（亿元）	6.24	4.75	3.17
政府性基金收入（亿元）	1.64	1.23	0.79
其中：国有土地使用权出让收入（亿元）	1.56	1.14	0.71
政府性基金支出（亿元）	2.92	1.06	1.15
其中：国有土地使用权出让收入安排的支出（亿元）	1.56	0.59	0.70

（二）项目基本信息。

龙州县城 2019 年棚户区改造项目位于龙州县县城，规划总用地面积为 910.79 亩，项目总建筑面积 564,000 平方米。项目为新建项目，建设工期 3 年，目前处于征地和施工图设计阶段。计划总投资 157,036 万元，建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于提前下达 2019 年棚户区（危旧房）改造项目建设计划的通知》（桂建保〔2019〕1 号），本项目已列入自治区 2019 年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析。

该项目对片区进行整体开发，统一管理，充分利用项目片区

优势，在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，促进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析。

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

2019年本期龙州县棚户区改造项目包含1个项目，总投资为157,036万元，其中2019年预计投入35,000万元，2020年预计投入64,000万元，2021年预计投入58,036万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2019年	2020年	2021年
1	龙州县城 2019年棚户区 改造项目	157,036.00	35,000.00	64,000.00	58,036.00
合计		157,036.00	35,000.00	64,000.00	58,036.00

（二）资金筹措方案。

2019年本期龙州县棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资为157,036万元，其中用于项目支出的业主自有资金31,407.20万元，拟申请政府专项债券资金27,600万元，其他融资98,028.80万元。

资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资	
1	龙州县城 2019 年棚户区改造项目	31,407.20	27,600.00	98,028.80	27,600.00
合计		31,407.20	27,600.00	98,028.80	27,600.00

四、预期收益

龙州县城 2019 年棚户区改造项目采取“政府主导、市场运作”的模式运作。龙州县棚户区改造项目收益主要来源于土地出让收入、房屋销售收入、财政补贴收入和其他收入等，预计用于资金平衡相关收益为 250,911.50 万元。

龙州县棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
龙州县城 2019 年棚户区改造项目	土地出让收入		9,062.50	12,687.50	4,812.50	6,125.00	25,000.00		57,687.50
	房屋销售收入			39,600.00	39,600.00	39,600.00	39,600.00	13,068.00	171,468.00
	财政补贴收入			5,916.00					5,916.00
	其他收入			3,520.00	3,520.00	3,520.00	3,520.00	1,760.00	15,840.00
合计			9,062.50	61,723.50	47,932.50	49,245.00	68,120.00	14,828.00	250,911.50

五、融资平衡方案

项目总投资为 157,036 万元，本年度拟申请政府专项债券 27,600 万元，偿还方式为每年偿还利息，建设期债券利息由自

有资金统筹安排，在债券到期时一次偿还本金，利率按每年 4% 测算，每年需偿付利息 1,104 万元，七年本息共计 35,328 万元。偿还资金来源为土地出让收入、房屋销售收入、财政补贴收入和其他收入等，共计 250,911.50 万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 7.10。

龙州县棚户区改造项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期偿还本 金	期末本金余 额	当年偿还利 息	当年还本付 息合计
第一年	27,600.00		27,600.00	1,104.00	1,104.00
第二年	27,600.00		27,600.00	1,104.00	1,104.00
第三年	27,600.00		27,600.00	1,104.00	1,104.00
第四年	27,600.00		27,600.00	1,104.00	1,104.00
第五年	27,600.00		27,600.00	1,104.00	1,104.00
第六年	27,600.00		27,600.00	1,104.00	1,104.00
第七年	27,600.00	27,600.00		1,104.00	28,704.00
合计		27,600.00		7,728.00	35,328.00
覆盖倍数	7.10				

龙州县棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项债券 本金	申请政府专项债券 本息和	预计收入	覆盖倍数
龙州县城 2019 年棚户区改造项目	27,600.00	35,328.00	250,911.50	7.10
合计	27,600.00	35,328.00	250,911.50	7.10

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取

合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

此外，考虑到收入变动因素，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	6.75	7.10	7.46

以上考虑了收入从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为6.75到7.46。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

考虑到利率变动，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（利率）变动压力测试

利率变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	7.18	7.10	7.03

以上考虑了利率从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为7.18到7.03。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县级政府确定的棚改主管部门。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、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，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、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，配合做好棚改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。



2019年广西壮族自治区政府棚户区改造专项 债券（一期）——2019年广西壮族 自治区政府专项债券（一期） 宁明县棚户区改造项目收益 与融资自求平衡方案

2019年本期宁明县棚户区改造项目共1个，拟使用政府专项债券资金总额为25,000万元，期限为7年期。

一、项目概况

（一）区域介绍。

宁明县隶属于广西壮族自治区崇左市，地处广西西南部，西临凭祥、龙州，东邻防城港，南与越南共和国交界，北临崇左、扶绥，辖7镇6乡162个行政村（社区）、1,086个自然屯。2017年末，宁明县户籍总人口44万人，比2016年增加0.26万人。全县常住人口35.08万人。

宁明县资源丰富、生态优良，耕地面积125万亩，年产粮食10万吨、甘蔗300万吨，森林总面积335万亩，森林覆盖率60.40%，是“全国粮食生产先进县”“全国蔗糖生产基地”“中国八角之乡”和“中国松香之乡”。宁明县历史悠久、文化厚重，拥有2,000多年历史的花山岩画是中国首个岩画类世界遗产、广西首个世界文化遗产。

2015年至2017年，宁明县分别实现一般公共预算收入6.28亿元、5.27亿元和3.75亿元，政府性基金收入分别为0.13亿

元、0.79 亿元和 0.74 亿元。

宁明县 2015-2017 年财政经济情况

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值 (亿元)	108.34	116.90	138.05
一般预算收入 (亿元)	6.28	5.27	3.75
政府性基金收入 (亿元)	0.13	0.79	0.74
其中: 国有土地使用权出让收入 (亿元)	0.00	0.75	0.61
政府性基金支出 (亿元)	0.69	0.94	0.82
其中: 国有土地使用权出让收入安排的支出 (亿元)	0.02	0.29	0.69

(二) 项目基本信息。

宁明县 2018-2020 年棚户区改造安置一区项目位于宁明县城巾镇浦江经联社, 规划总用地面积为 77.82 亩, 项目总建筑面积 190,569.53 平方米。项目建设工程期 2 年, 目前项目已完成 3#楼承台钢筋绑扎、7#承台钢筋及底板浇筑、5#楼承台钢筋绑扎 70.00%。计划总投资 54,384.40 万元, 建设期债券利息由自有资金统筹安排。

根据《自治区住房城乡建设厅关于调整 2018 年度棚户区(危旧房)改造项目建设计划的通知》(桂建保〔2018〕10 号), 本项目已列入自治区 2018 年棚户区改造项目计划与国家棚改计划。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析。

该项目对片区进行整体开发, 统一管理, 充分利用项目片区优势, 在有效解决居民住房问题的同时, 优化盘活土地资源, 促

进土地整合和集约化用地，实现土地资源的使用价值，增加城市就业人数，能够获得良好的经济效益。

（二）社会效益分析。

该项目能够改善居民生活环境，确保居住安全，群众生活水平将有明显提高，不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且对于维护社会稳定、体现社会公平、建设和谐社会具有重要意义。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目投资估算。

2019年本期宁明县棚户区改造项目包含1个项目，合计总投资为54,384.40万元，其中2019年预计投入33,384.40万元，2020年预计投入10,000万元，2021年预计投入11,000万元。

投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	总投资	2019年	2020年	2021年
1	宁明县 2018-2020年棚户区改造安置一区项目	54,384.40	33,384.40	10,000.00	11,000.00
合计		54,384.40	33,384.40	10,000.00	11,000.00

（二）资金筹措方案。

2019年本期宁明县棚户区改造项目的资金来源主要为财政资金、发行政府专项债券和其他融资。项目总投资为54,384.40万元，其中用于项目支出的业主自有资金10,876.88万元，计划申请政府专项债券资金30,000万元，其他融资13,507.52万元。

资金筹措表

单位：万元

序号	项目名称	资金来源			本期申请发行政府专项债券金额
		资本金	计划申请发行政府专项债券金额	其他融资	
1	宁明县 2018-2020年 棚户区改造安置一区项目	10,876.88	30,000.00	13,507.52	25,000.00
合计		10,876.88	30,000.00	13,507.52	25,000.00

四、预期收益

宁明县 2018-2020 年棚户区改造安置一区项目采取“政府主导、市场运作”的模式运作。宁明县本级棚户区改造项目收益主要来源于房屋销售收入、房屋租赁收入和财政补贴收入等，预计用于资金平衡相关收益为 52,440.35 万元。

宁明县棚户区改造项目预期收入测算表

单位：万元

项目名称	收入类别	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
宁明县 2018-20 20年棚 户区改 造安置 一区项 目	房屋销 售收入		4,565.34	9,130.68	19,275.88	9,637.94	2,409.49	2,536.30	47,555.63
	房屋租 赁收入			200.32	200.32	200.32	225.36	250.40	1,076.72
	财政补 贴收入			3,808.00					3,808.00
合计			4,565.34	13,139.00	19,476.20	9,838.26	2,634.85	2,786.70	52,440.35

五、融资平衡方案

项目总投资为 54,384.40 万元,前期存量债券本金 1,400 万元,发行利率 3.87%,发行期限 5 年,每年偿还利息金额 54.18 万元。本年度拟申请政府专项债券 25,000 万元,偿还方式为每年偿还利息,建设期债券利息由自有资金统筹安排,在债券到期时一次偿还本金,利率按每年 4% 测算,每年需偿付利息 1,000 万元,本次申请政府专项债券七年本息共计 32,000 万元。偿还资金来源为房屋销售收入、房屋租赁收入和财政补贴收入等,共计 52,440.35 万元,预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为 1.56。

宁明县棚户区改造项目还本付息情况表

单位:万元

年度	期初本金余额	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年	25,000.00		25,000.00	1,000.00	1,000.00
第二年	25,000.00		25,000.00	1,000.00	1,000.00
第三年	25,000.00		25,000.00	1,000.00	1,000.00
第四年	25,000.00		25,000.00	1,000.00	1,000.00
第五年	25,000.00		25,000.00	1,000.00	1,000.00
第六年	25,000.00		25,000.00	1,000.00	1,000.00
第七年	25,000.00	25,000.00		1,000.00	26,000.00
合计		25,000.00		7,000.00	32,000.00
覆盖倍数	1.56				

宁明县棚户区改造项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项 债券本金	申请政府专项 债券本息和	预计收入	前期存量债务 本息	覆盖倍数
宁明县 2018-2020 年棚户区改造安置 一区项目	25,000.00	32,000.00	52,440.35	1,670.90	1.56
合计	25,000.00	32,000.00	52,440.35	1,670.90	1.56

六、潜在风险评估

项目存在影响项目施工进度或正常运营的风险、项目收益的风险、影响融资平衡结果的风险等因素，通过实施单位采取合理可控的风险控制措施能够有效地规避、减轻相关风险的发生，经评估项目风险可控。

此外，考虑到收入变动因素，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（收入）变动压力测试

收入变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	1.48	1.56	1.64

以上考虑了收入从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖倍数范围为1.48到1.64。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

考虑到利率变动，分析政府专项债券资金覆盖倍数如下表：

单因素（利率）变动压力测试

利率变动百分比	-5%	0%	5%
覆盖倍数	1.57	1.56	1.54

以上考虑了利率从-5%到5%变动，收入对总融资成本的覆盖

倍数范围为 1.57 到 1.54。从这个角度看，该项目能够实现收益与融资自求平衡，不能还本付息的风险较小。

七、主管部门责任

本级棚改主管部门是指各级住房城乡建设部门以及市县级政府确定的棚改主管部门。

市县级棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、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，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、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，配合做好棚改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。

