

附件 1

2018 年湖北省政府第二批棚改专项债券 募投项目情况（十堰市）

本期债券情况：十堰市合计 6.6364 亿元，其中：十堰市本级 4.5000 亿元、茅箭区 0.3608 亿元、竹山县 0.6878 万元、房县 0.5878 亿元、丹江口市 0.5000 亿元。其中 7 年期 1.0878 亿元，10 年期 5.5486 亿元。

一、十堰市本级棚户区改造项目情况

（一）基本情况

本次十堰市本级财政局参与发行的棚户区改造政府专项债券发行总额为 4.5000 亿元，涉及上湾、双鸥郢发、四四厂、四堰等 4 个区块。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

湖北省十堰市，位于湖北省西北部。2015-2017 年，十堰市本级分别实现一般公共预算收入 35.14 亿元、39.97 亿元和 40.17 亿元，政府性基金收入分别为 27.04 亿元、26.05 亿元和 19.95 亿元。

表 1 十堰市本级 2015—2017 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	1,300.12	1,429.15	1,632.32
一般公共预算收入（亿元）	35.14	39.97	40.17
政府性基金收入（亿元）	27.04	26.05	19.95
其中：国有土地出让收入（亿元）	23.01	23.79	17.89

十堰市本级 2018 年第一批棚户区改造项目	2018		45,000.00		45,000.00		
	2019	45,000.00			45,000.00	1,957.50	1,957.50
	2020	45,000.00			45,000.00	1,957.50	1,957.50
	2021	45,000.00			45,000.00	1,957.50	1,957.50
	2022	45,000.00			45,000.00	1,957.50	1,957.50
	2023	45,000.00			45,000.00	1,957.50	1,957.50
	2024	45,000.00			45,000.00	1,957.50	1,957.50
	2025	45,000.00			45,000.00	1,957.50	1,957.50
	2026	45,000.00			45,000.00	1,957.50	1,957.50
	2027	45,000.00			45,000.00	1,957.50	1,957.50
	2028	45,000.00		45,000.00		1,957.50	46,957.50
	合计		45,000.00	45,000.00		19,575.00	64,575.00

同时，项目债券存续期内政府需支付购买服务资金 25.6690 亿元。根据土地价格预测数据，十堰市本级棚户区改造项目到期土地出让金为 46.8945 亿元，扣除四项基本政策成本和政策性成本后，可用于资金平衡的项目收益为 40.9602 亿元。

表 3-2 十堰市本级棚户区改造项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	468,945.12
1	可出让地的土地面积	公顷	91.18
2	土地均价	万元/公顷	5,143.07
二	土地扣减项目	万元	59,343.00
1	四项基本政策成本	万元	59,343.00
2	政策性成本	万元	0
三	其他收益	万元	0
四	用于资金平衡相关收益	万元	409,602.12

注：1. 出让土地回款=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目+其他收益

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 2.37 倍。

二、茅箭区棚户区改造项目情况

（一）基本情况

本次十堰市茅箭区财政局参与发行的棚户区改造政府专项债券发行总额为 0.3608 亿元，涉及站前新村、车站路沿线、施洋路沿线等 3 个区块。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

茅箭区是十堰市下辖的县级区，位于十堰地区中部。2015-2017 年，十堰市本级分别实现一般公共预算收入 10.80 亿元、9.30 亿元和 10.30 亿元，政府性基金收入分别为 5.60 亿元、1.90 亿元和 1.70 亿元。

表 1 十堰市茅箭区 2015—2017 年财政经济数据

项 目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	263.20	288.50	319.40
一般公共预算收入（亿元）	10.80	9.30	10.30
政府性基金收入（亿元）	5.60	1.90	1.70
其中：国有土地出让收入（亿元）	5.50	1.60	1.40
政府性基金支出（亿元）	5.60	1.90	1.70
其中：国有土地出让支出（亿元）	5.50	1.60	1.40

2. 项目情况

按照财政部要求，此次茅箭区棚户区改造专项债券纳入 2018 年政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于茅箭区棚户区改造项目十堰市火车站南片区棚户区（城中村）改造项目建设。该棚户区已纳入棚户区改造规划和棚户区改造计划。

表 2 茅箭区棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资(亿元)	计划出让时间	项目实施方
	涉及区域	项目面积(公顷)			
十堰市火车站南片区棚户区(城中村) 改造项目	站前新村、车站路沿线、施洋路沿线	25.93	8.65	2020-2027	十堰市宏投置业有限公司

3.资金平衡

十堰市火车站南片区棚户区(城中村)改造项目总投资 8.6463 亿元，项目融资 0.3608 亿元，其他资金安排 8.2855 亿元。按照资金募集计划，本期债券融资 0.3608 亿元，期限为 10 年，预计债券存续期本息累计 0.5177 亿元；其他融资尚需 0 亿元，预计到期本息累计 0 亿元。

表 3-1 茅箭区棚户区改造项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金余额	当年新增本金	当年偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
十堰市火车站南片区棚户区(城中村) 改造项目	2018		3,608.00		3,608.00		
	2019	3,608.00			3,608.00	156.95	156.95
	2020	3,608.00			3,608.00	156.95	156.95
	2021	3,608.00			3,608.00	156.95	156.95
	2022	3,608.00			3,608.00	156.95	156.95
	2023	3,608.00			3,608.00	156.95	156.95

	2024	3,608.00			3,608.00	156.95	156.95
	2025	3,608.00			3,608.00	156.95	156.95
	2026	3,608.00			3,608.00	156.95	156.95
	2027	3,608.00			3,608.00	156.95	156.95
	2028	3,608.00		3,608.00		156.95	3,764.95
	合计		3,608.00	3,608.00		1,569.48	5,177.48

根据土地价格预测数据，十堰市火车站南片区棚户区（城中村）改造项目到期土地出让金为 10.3372 亿元，扣除四项基本政策成本和政策性成本后，可用于资金平衡的项目收益为 10.0582 亿元。

表 3-2 茅箭区棚户区改造项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	103,372.20
1	可出让地的土地面积	公顷	25.93
2	土地均价	万元/公顷	3,986.59
二	土地扣减项目	万元	2,790.53
1	四项基本政策成本	万元	2,790.53
2	政策性成本	万元	0
三	其他收益	万元	0
四	用于资金平衡相关收益	万元	100,581.67

注：1. 出让土地回款=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目+其他收益

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 19.43 倍。

三、竹山县棚户区改造项目情况

（一）基本情况

本次十堰市竹山县财政局参与发行的棚户区改造政府专项债券发行总额为 0.6878 亿元，涉及城关镇、潘口乡、宝丰镇等 3 个区块。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

竹山县隶属湖北省十堰市。2015-2017 年，十堰市竹山县分别实现一般公共预算收入 35.51 亿元、35.41 亿元和 35.10 亿元，政府性基金收入分别为 4.15 亿元、0.88 亿元和 3.78 亿元。

表 1 竹山县 2015—2017 年财政经济数据

项 目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	81.00	87.00	94.50
一般公共预算收入（亿元）	35.51	35.41	35.10
政府性基金收入（亿元）	4.15	0.88	3.78
其中：国有土地出让收入（亿元）	0.74	0.07	1.43
政府性基金支出（亿元）	4.15	0.88	3.78
其中：国有土地出让支出（亿元）	0.74	0.07	1.43

2. 项目情况

按照财政部要求，此次竹山县棚户区改造专项债券纳入 2018 年政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于 2015 年竹山县城棚户区（集中成片）改造项目建设。该棚户区已纳入棚户区改造规划和棚户区改造计划。

表 2 竹山县棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资（亿元）	计划出让时间	项目实施方
	涉及区域	项目面积（公顷）			
2015 年竹山县	城关镇、潘	17.10	5.93	2020-202	竹山县民安房

项目名称	项目概况		项目总投资 (亿元)	计划出让 时间	项目实施方
	涉及区域	项目面积 (公顷)			
城市棚户区 (集中成片) 改造项目	口乡、宝丰镇			7	地产开发有限公司

3.资金平衡

2015 年竹山县城市棚户区(集中成片)改造项目总投资 5.9273 亿元，项目融资 0.6878 亿元，其他资金安排 5.2395 亿元。按照资金募集计划，本期债券融资 0.6878 亿元，期限为 10 年，预计债券存续期本息累计 0.9870 亿元；其他融资尚需 0 亿元，预计到期本息累计 0 亿元。

表 3-1 竹山县棚户区项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还利 息	当年还本付 息合计
2015 年竹山 县城市 棚户区 (集中 成片) 改造项 目	2018		6,878.00		6,878.00		
	2019	6,878.00			6,878.00	299.19	299.19
	2020	6,878.00			6,878.00	299.19	299.19
	2021	6,878.00			6,878.00	299.19	299.19
	2022	6,878.00			6,878.00	299.19	299.19
	2023	6,878.00			6,878.00	299.19	299.19
	2024	6,878.00			6,878.00	299.19	299.19
	2025	6,878.00			6,878.00	299.19	299.19
	2026	6,878.00			6,878.00	299.19	299.19
	2027	6,878.00			6,878.00	299.19	299.19
	2028	6,878.00		6,878.00		299.19	7,177.19
	合计		6,878.00	6,878.00		2,991.93	9,869.93

根据土地价格预测数据, 2015 年竹山县城市棚户区 (集中成片) 改造项目到期土地出让金为 6.4125 亿元, 扣除四项基本政策成本和政策性成本后, 可用于资金平衡的项目收益为 5.6109 亿元。

表 3-2 竹山县棚户区改造项目收益测算表

序号	项 目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	64,125.00
1	可出让地的土地面积	公顷	17.10
2	土地均价	万元/公顷	3,750.00
二	土地扣减项目	万元	8,015.96
1	四项基本政策成本	万元	8,015.96
2	政策性成本	万元	0
三	其他收益	万元	0
四	用于资金平衡相关收益	万元	56,109.04

注: 1. 出让土地回款=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目+其他收益

根据上述测算, 本项目的本息覆盖倍数为 5.68 倍。

四、房县棚户区改造项目情况

(一) 基本情况

本次房县财政局参与发行的棚户区改造政府专项债券发行总额为 0.5878 亿元, 涉及房县东关社区 1 个区块。

（二）募投项目情况

1.区域情况

湖北省房县，位于湖北省西北部。2015-2017 年，房县本级分别实现一般公共预算收入 4.60 亿元、5.10 亿元和 5.78 亿元，政府性基金收入分别为 2.39 亿元、1.79 亿元和 4.03 亿元。

表 1 房县 2015—2017 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	71.00	78.00	84.00
一般公共预算收入（亿元）	4.60	5.10	5.78
政府性基金收入（亿元）	2.39	1.79	4.03
其中：国有土地出让收入（亿元）	2.35	1.73	3.97
政府性基金支出（亿元）	2.39	1.79	4.03
其中：国有土地出让支出（亿元）	2.39	1.73	3.97

2.项目情况

按照财政部要求，此次房县棚户区改造专项债券纳入 2018 年政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于房县东关社区棚户区改造项目建设。房县东关社区棚户区改造项目已纳入湖北省棚户区改造规划和棚户区改造计划。

表 2 房县棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资 (亿元)	计划出让 时间	项目实施方
	涉及区域	项目面积 (公顷)			
房县东关社区棚户区改造项目	东关社区	11.53	3.76	2020-2023	房县宏大投资开发有限公司

3.资金平衡

房县东关社区棚户区改造项目概算总投资规模为 3.7755 亿元，项目融资 0.5878 亿元，其他资金安排 3.1877 亿元。按照资金募集计划，本期债券融资 0.5878 亿元，期限为 7 年，预计债券存续期本息累计 0.7672 亿元；其他融资尚需 0 亿元，预计到期本息累计 0 亿元。

表 3-1 房县棚户区改造项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还利 息	当年还本付 息合计
房县东 关社区 棚户区 改造项 目	2018		5,878.00		5,878.00		
	2019	5,878.00			5,878.00	256.28	256.28
	2020	5,878.00			5,878.00	256.28	256.28
	2021	5,878.00			5,878.00	256.28	256.28
	2022	5,878.00			5,878.00	256.28	256.28
	2023	5,878.00			5,878.00	256.28	256.28
	2024	5,878.00			5,878.00	256.28	256.28
	2025	5,878.00		5,878.00		256.28	6,134.28
	合计		5,878.00	5,878.00		2,306.53	7,671.97

根据土地价格预测数据，东关社区棚户区改造项目到期土地出让金为 1.3840 亿元，扣除四项基本政策成本和政策性成本后，可用于资金平衡的项目收益为 1.2802 亿元。

表 3-2 房县棚户区改造项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	13,840.04
1	可出让的土地面积：	公顷	11.53
2	土地均价	万元/公顷	1,200.35

二	土地扣减项目	万元	1,038.00
1	四项基本政策成本	万元	1,038.00
2	政策性成本	万元	0.00
三	其他收益	万元	0.00
四	用于资金平衡相关收益	万元	12,802.04

注：1. 出让土地回款=可出让的土地面积*土地均价

2. 四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3. 用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目+其他收益

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 1.67 倍。

五、丹江口市棚户区改造项目情况

（一）基本情况

本次丹江口市财政局参与发行的棚户区改造政府专项债券发行总额为 0.5000 亿元，涉及丹江口市三官殿办事处安乐河村 1 个区块。

（二）募投项目情况

1. 区域情况

湖北省丹江口市位于中国中部地区，是中国优秀旅游城市，也是南水北调中线工程调水源头、中心库区、坝区，有“中国水都”之美誉。2015-2017 年，丹江口市本级分别实现一般公共预算收入 13.21 亿元、12.95 亿元和 14.12 亿元，政府性基金收入分别为 5.59 亿元、1.83 亿元和 2.97 亿元。

表 1 丹江口市 2015—2017 年财政经济数据

项目	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	182.04	198.7	225.1

一般预算收入 (亿元)	13.21	12.95	14.12
政府性基金收入 (亿元)	5.59	1.83	2.97
其中：国有土地出让收入 (亿元)	5.25	1.68	2.87
政府性基金支出 (亿元)	10.74	4.64	13.84
其中：国有土地出让支出 (亿元)	5.53	3.03	10.41

2.项目情况

按照财政部要求，此次丹江口市三官殿办事处安乐河村棚户区改造项目专项债券纳入 2018 年政府性基金预算管理。债券募集资金计划用于丹江口市三官殿办事处安乐河村棚户区改造建设。以上棚户区改造项目均已纳入棚户区改造规划和棚户区改造计划。

表 2 丹江口市棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资 (亿元)	计划出让时 间	项目实施方
	四至范围	项目面积 (公顷)			
丹江口市三官殿办事处安乐河村棚户区改造项目	环库公路以北，三官大道以东，汉江大道以南，汉水河以西	3.67	0.63	2019-2023	丹江口市房产投资有限公司

丹江口市三官殿办事处安乐河村棚户区改造项目总投资规模为 0.6250 亿元，其中申请专项债券 0.5000 亿元，其他资金安排 0.1250 亿元。按照资金募集计划，本期债券融资 0.5000 亿元，期限为 7 年，预计债券存续期本息累计 0.6505 亿元；其他融资尚需 0 亿元，预计到期本息累计 0 亿元。

表 3-1 丹江口市棚户区改造项目融资还本付息情况表

单位：万元

项目名称	年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
丹江口市三 官殿办事处 安乐河村棚 户区改造项 目	2018		5,000.00		5,000.00		
	2019	5,000.00			5,000.00	215.00	215.00
	2020	5,000.00			5,000.00	215.00	215.00
	2021	5,000.00			5,000.00	215.00	215.00
	2022	5,000.00			5,000.00	215.00	215.00
	2023	5,000.00			5,000.00	215.00	215.00
	2024	5,000.00			5,000.00	215.00	215.00
	2025	5,000.00		5,000.00		215.00	5,215.00
	合计		5,000.00	5,000.00		1,505.00	6,505.00

根据土地价格预测数据，丹江口市三官殿办事处安乐河村棚户区改造项目到期土地出让金为 0.8681 亿元，扣除四项基本政策成本和政策性成本后，可用于资金平衡的项目收益为 0.8097 亿元。

表 3-2 丹江口市棚户区改造项目收益测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	8,680.98
1	可出让的土地面积：	公顷	3.67
2	土地均价	万元/公顷	2,365.39
二	土地扣减项目	万元	584.00
1	四项基本政策成本	万元	584.00
2	政策性成本	万元	0.00
三	其他收益	万元	0.00
四	用于资金平衡相关收益	万元	8,096.98

注：1.出让土地回款=可出让的土地面积*土地均价

2.四项基本政策成本包括农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金及保障性安居工程资金。

3.用于资金平衡土地相关收益=出让土地回款-土地扣减项目+其他收益

根据上述测算，本项目的本息覆盖倍数为 1.24 倍。

需要说明的是：按照 2018 年 8 月 24 日中债网公布的 7 年期、10 年期国债 5 日平均收益率的 1.2 倍作本次发行债券的测算利率，7 年期债券发行利率按 4.30%测算，10 年期债券发行利率按 4.35%测算。

综上所述，十堰市以上棚户区改造项目用于资金平衡的项目收益对融资成本覆盖倍数在 1.24—19.43 之间。同时，以上棚户区改造项目融资平衡情况已经通过德勤永华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所评估，项目收益可以覆盖融资成本，债券偿还安全度较高。

