

2019年陕西省安康市宁陕县棚户区 改造专项债券——老街片区二期棚 改项目实施方案



本级政府：宁陕县人民政府

编制单位：宁陕县住房和城乡建设局

编制日期：二零一九年四月



目录

前言.....	3
一、项目基本情况.....	4
(一) 项目总体情况介绍.....	4
(二) 项目实施的具体方案.....	4
二、项目投资估算及资金筹措方案.....	8
(一) 项目概算.....	8
(二) 资金筹措方案.....	10
三、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	11
(一) 与项目相关的收支情况.....	11
(二) 资金测算平衡表.....	15
(三) 其他需要说明的事项.....	18
四、项目风险评估及控制措施.....	18
(一) 影响项目收益和融资平衡结果的风险因素.....	18
(二) 主要风险控制措施.....	21
五、债券发行方案.....	22
(一) 发行依据.....	22
(二) 发行计划.....	23
(三) 发行场所.....	24
(四) 品种和数量.....	24
(五) 时间安排.....	24
(六) 上市安排.....	24
(七) 兑付安排.....	24
(八) 发行费.....	24
(九) 招投标.....	24
(十) 分销.....	25
(十一) 发行款缴纳.....	25
六、信息披露计划.....	25
(一) 每期债券发行日五个工作日之前披露.....	25
(二) 每期债券发行结束当日披露.....	25

（三）每期债券付息、兑付日五个工作之前披露.....	26
（四）每期债券存续期内定期披露内容.....	26
（五）每期债券存续期内随时披露内容.....	26

前言

2017年，财政部印发了《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），围绕健全规范的地方政府举债融资机制，依法完善专项债券管理，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种。同时，在2018年3月份，财政部和住房城乡建设部联合发布《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预〔2018〕28号），对完善地方政府专项债券管理，规范棚户区改造融资行为，坚决遏制地方政府隐性债务增量，有序推进试点发行地方政府棚户区改造专项债券工作，探索建立棚户区改造专项债券与项目资产、收益相对应的制度提供了政策性依据文件，进一步发挥政府规范适度举债改善群众住房条件的积极作用。根据省住房和城乡建设厅和省财政厅统一部署，组织各市、县（区）棚改部门、财政局开展2019年陕西省地方政府专项债券需求项目的上报工作。

陕西省财政厅和陕西省住房和城乡建设厅严格按照上报需求、项目评审、信用评级、项目绩效、偿债分析、风险预警、债务公开、监督使用、责任追究等程序，对全省申请棚户区改造专项债券的项目进行严格筛选管理。同时，棚改专项债券资金纳入政府性基金预算管理，并由本级棚改主管部门专项用于棚户区改造具体项目，明确棚户区改造专项债券资金不得用于棚户区改造以外的项目，不得用于经常性支出，禁止任何单位和个人截留、挤占和挪用专项债券资金，违反以上规定，严肃问责。

新《中华人民共和国预算法》实施以来，陕西省严格落实《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）等文件精神，在风险可控的前提下依法依规适度举债，保障基础设施和民生工程合理融资需求，确保政府融资在本级财政可承受能力范围内量力而行。本次发行棚户区改造专项收益债券（以下简称“专项债券”），是按照《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）和《财政部试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）要求，在遵循市场规则的基础上，积极探索地方政府棚户区改造资金筹措的又一重大举措。本次专项债券还本付息来源于项目拆迁腾空土地使用权出让收入及相关租赁、物业收入，债务风险锁定在项目之内，并按照市场规则向投资者进行详细的项目信息披露，保障投资者权益，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。

一、项目基本情况

（一）项目总体情况介绍

本项目拟拆迁区域范围东至卢家槽西坡沿线，南至老防疫站防洪渠，西至河堤东街沿线，北至百司巷沿线。拆迁区域总占地面积 208.88 亩，拆迁后其中 62 亩用于新建安置房；拆迁腾空用地面积 146.88 亩，可用于出让。该拆迁范围内不含耕地，拆迁对象为该区域内私人住宅房屋及其他所有建（构）筑物。本项目涉及被拆迁户 700 户 2450 人，拆迁总建筑面积 51,000 m²。

项目拆迁区域可腾空土地占地面积 139,254 m²（约合 208.88 亩），其中新建安置小区占地 41,333.54 m²（约合 62 亩），可出让土地面积 97,919 m²（约合 146.88 亩）；其中：建筑物基底面积 9,920 m²；广场面积 1,500 m²，道路及地面硬化 17,513.54 m²；绿地面积 12,400 m²；化粪池 8 座。

安置区总建筑面积 87,700 m²，其中：地上建筑面积 72,700 m²（包含住宅建筑面积 46,620 m²，配套商业建筑面积 26080 m²），地下建筑面积 15,000 m²（规划地下车位 560 个）。住宅面积 46,620 m²中，38,920 m²用于安置，其余 7,700 m²可用于出售。配套商业建筑面积 26,080 m²中，用于商业安置面积 12,080 m²，其余 14,000 m²可用于销售。项目新建安置小区建筑密度 24%，容积率 1.76，绿化率 30%。

（二）项目实施的具体方案

（1）项目安置面积

本项目全部采用原地实物安置，安置地点位于老街二期棚户区改造区域内。本项目共拆除原有房屋总建筑面积 51,000 m²，其中住宅建筑面积 38,920 m²，商业建筑面积 12080 m²。按照拆迁安置补偿方案需安置住宅面积 38,920 m²，商业面积 12,080 m²。

表 1-1 拆迁安置占地情况

拆迁腾空土地	安置住宅占地	可出让土地
208.88 亩	62 亩	146.88 亩

（2）项目工期

项目承建单位为宁陕县住房和城乡建设局，项目建设期为 30 个月。即从 2019 年 3 月至

2021年9月。

(3) 项目实施的具体方案

本项目建设内容包括棚户区改造拆迁及安置小区的建设两部分内容。工程包括：宁陕县老街片区二期棚户区的改造拆迁；安置用房建设地块范围内的住宅、商业及公共建筑的建安工程；建设地块范围内的公用及附属工程，包括给排水工程、电力及通讯工程、室外照明、燃气工程、绿化工程、环卫设施等。

① 拆迁安置基本原则

A. 以人为本、民生优先。从维护社会稳定、构建和谐社会的大局出发，以棚户区广大群众的利益为重，充分考虑妥善解决棚户区低收入住房困难家庭的住房问题，促进住房保障体系进一步完善，确保“住有所居”。

B. 公开公正、和谐拆迁。结合区情，因地制宜，依法维护棚户区各类房屋被拆迁居民的合法权益，做到群众参与、社会监督、阳光操作，减少拆迁矛盾和纠纷。

C. 统筹兼顾、合理补偿。结合实际、因地制宜，妥善处理好房屋拆迁过程中的各种利益关系，做到既合法又合理。

D. 统一政策、规范补偿。与中央、省、市拆迁法规和政策相统一，保持全区棚户区改造拆迁异地安置补偿工作的连续性和稳定性。本着客观、公正、实事求是的原则，统一征收政策、统一补偿标准、统一集中管理。

② 项目总平面布置图如下：



（三）经济社会效益分析

①社会效益分析

让居民住得安心，是棚户区改造带来的社会效益。从“忧居”到“安居”、从“安居”到“乐业”，统筹考虑棚户区居民的拆迁安置和就业问题，可以帮助失业人员再就业，提高居民生活水平，使他们真正过上安定、安心的生活。通过本项目建设，让棚户区改造家庭从中感受到了新旧变化，生活质量明显提高，成为政府进行棚户区改造的最大受益者。

本项目建成后将安置居民 700 户 2450 人，安置小区配套建设商业用房、活动广场等，为居民提供良好的消费和活动场所。本项目的建设将在很大程度上改变周边居住环境，完善区域基础配套设施。改变原居民的生活方式，培养积极健康的生活态度，改善人居环境，提高人民生活水平，建设美好新家园。

②经济收益分析

项目建设对当地居民及社会经济的发展均具有积极带动作用。首先，项目建设时的大量用工，可为当地居民提供大量的临时就业机会；其次，项目营运后，投资环境的极大改善，将促使城市其它产业的迅速发展，其它产业的迅速发展将会提供大量的就业机会，也会改善原来相对单一的就业结构，居民就业扩大到服务业等领域；最后，从宁陕县的发展来看，棚户区的改造和运营都是非常必要和有意义的。并且人口的集聚能够有效促进宁陕县老街片区周边现代服务业的发展；增加就业创业机会，提高当地居民收入，促进地区经济的发展，提升区域竞争能力。

③环境效益分析

棚户区内公用及市政基础设施落后，建筑陈旧，“脏、乱、差”特征明显，公共基础设施等落后。加快推进棚户区改造，是破解城市二元结构的关键举措，也是加快推进城市化过程中绕不过去的一道坎。加快棚户区的改造，可以加快区域基础设施建设，改善区域基础设施条件，完善区域功能，改变区域落后面貌，提升城市形象。

本项目区房屋基本为低层，土地利用效率很低，且随着周边商品房的开发，其已经不符合城市发展品位。通过本项目的实施，可以腾空土地 146.88 亩，新开发后必然提高土地使用价值，盘活了存量土地，为城市发展提供了空间。

(四) 项目立项、批复情况

表 1-1 项目批复情况一览表

序号	批复文件	批文号	备注
1	关于下达 2019 年城市棚户区改造（第二批）项目计划的通知	陕建发（2019）1059 号	
2	宁陕县人民政府关于同意《宁陕县老街片区二期棚户区改造项目房屋征收补偿安置方案》的批复	宁政函（2018）96 号	
3	宁陕县人民政府关于对宁陕县老街片区二期棚户区改造范围内房屋进行征收的决定	宁政字（2018）57 号	
4	宁陕县发展和改革局关于宁陕县老街片区二期棚户区改造项目可行性研究报告的批复	宁发改投资（2018）526 号	
5	宁陕县国土资源局关于对《宁陕县老街片区二期棚户区改造项目用地预审》的函	宁国土函字（2018）271 号	

(五) 项目实施绩效目标

该项目最终实现拆迁面积 51,000 平方米，安置人数 2,450 人，项目腾空土地 139260 m² 208.88 亩，可出让土地 146.88 亩，出让和实物安置总收入为 39,452.97 万元，项目建成将为宁陕县全面推进统筹城乡发展积累丰富的经验，树立示范。

表 1-2 绩效指标表

	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
绩效指标	产出指标	数量指标	拆除面积	51,000 m ²
			安置面积	51,000 m ²
			可腾空土地面积	208.88 亩
			可出让土地面积	146.88 亩
		质量指标	工程验收合格率	100%
		时效指标	预计完工时间	2021 年 9 月
	项目管理	资金管理指标	是否合规使用债券资金	是
			2019 年底债券资金使用百分比	100%
		项目进度指标	2019 年底项目完成进度	30%
	效益指标	社会效益	增加就业人数	850 人
			拆迁人口	2,450 人
			安置户满意度	100%
		经济效益	债券存续期内项目收益	39,452.97 万元
			其中：1. 土地出让收入	17,157.97 万元
2. 专项收入			16,695.00 万元	
3. 其他收入	5,600.00 万元			

二、项目投资估算及资金筹措方案

（一）项目概算

1.编制依据及原则

（1）估算依据及原则

①估算依据

1、建安工程参照陕西省（2009）建筑、装饰、安装工程消耗量定额参考价目表，并结合当地情况按指标计价法估算；

2、工程建设其他费用参考《陕西省建设工程其他费用定额》（陕发改投资【2012】241号）；

3、工程监理费、工程勘察设计费、招标代理服务费、项目前期咨询费、环境影响评价费：按国家发展改革委关于《进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格【2015】299号计取；

4、建设单位管理费：执行财政部2016年7月下发的《基本建设项目建设成本管理规定》（财建【2016】504号文）；

5、主要材料价格执行《陕西工程造价管理信息》（材料信息价）（2017年第五期），地材价格参考当地市场价格；

6、人工费及材料费执行陕建发〔2017〕270号文件；

7、设备价参考市场调查价；

8、《陕西省建设工程概算定额》；

9、国家物价局、统计局公布的物价上涨指数（CPI指数）；

10、参照当地类似工程的概预算指标。

②估算原则

1、严格按照估算依据和标准进行估算。

2、参照上述依据，并结合当地类似工程的概预算价格确定本工程的估算单价。

2.项目概算总额和分项目安排表

（1）估算总额

经过估算,老街二期棚户区改造项目总投资额为42,600.00万元,其中,拆迁投资4,210.44万元,新建工程及工程建设其他费32,748.52万元,基本预备费3,121.04万元。建设期利息2,520.00万元。

具体项目投资估算如下表所示:

表 2-1 建设项目投资估算表

单位: 万元

序号	项目名称	投资估算
1	拆迁投资	4,210.44
1.1	拆迁工程费	209.00
1.1.1	房屋拆除费	153.00
1.1.2	评估费	56.00
1.2	拆迁奖励费	765.00
1.3	拆迁过渡费	3,236.44
1.3.1	房屋装修补偿费	1,002.56
1.3.2	房屋附属设施补偿费	210.00
1.3.3	住宅过渡安置补偿费	1,165.12
1.3.4	临街门面房停业补偿及搬迁费	718.76
1.3.5	水电网补偿费	140.00
2	货币化安置费用	
3	土地征收与补偿费	
4	新建工程及工程建设其他费用	32,749.42
4.1	新建工程费	28,664.29
4.2	土地整理费	1,488.00
4.3	前期工程咨询费	60.00
4.4	建设单位管理费	575.20
4.5	其他有关规费	1,961.93
5	预备费	3,120.14
6	建设期利息	2,520.00
	项目总投资	42,600.00

表 2-2 分年度投资计划表

单位: 万元

序号	项目	小计	2019年	2020年	2021年
1	拆迁投资	4,210.44	4,210.44		
2	货币化安置费用	-	-	-	-
3	土地征收与补偿费	-	-	-	-

4	新建工程及工程建设其他费用	32,749.42	13,099.41	16,375.26	3,274.75
5	预备费	3,120.14	1,248.42	1,560.52	311.20
	支出合计	40,080.00	18,558.27	17,935.78	3,585.95

注：本表所示支出合计为静态总投资，未包含建设期利息。

（二）资金筹措方案

1.资金筹措原则

本项目资金筹措考虑以下原则：

- （1）项目投入一定的资本金，保证项目顺利开工及后续融资的可能。
- （2）通过项目实施，可以进一步推动土地的增值，从而通过土地出让收入实现融资平衡。
- （3）发行专项债券从社会融资。

2.项目投资额、自有资本金及资本金到位情况、已有融资情况

本项目总投资 42,600 万元，建设资金主要通过自有资金和债券融资等方式来筹集。

- （1）自有资金筹集 14,600 万元，中省补助 1,050 万元，其他由地方财政安排，分三年到位。2019 年到位 7,000 万元，2020 年到位 3,600 万元，2021 年到位 4,000 万元。
- （2）计划通过发行地方政府债券融资 28,000 万元。其中 2019 年发行债券 12,000 万元，发行期限为 7 年；2020 年发行债券 16,000 万元，发行期限为 5 年。

3.专项债券的拟发行计划

表 2-3 债券发行计划表

单位：万元

发行年份	发行金额	发行期限
2019 年	12,000.00	7 年期
2020 年	16,000.00	5 年期
合计	28,000.00	

4.已开工项目建设资金的到位及使用、结余情况

本项目为新建项目，项目目前在前期准备阶段，资金尚未到位，中省补助 1050 万已下达计划。

三、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 与项目相关的收支情况

1. 项目未来预期的各项收入预测

宁陕县老街二期棚户区改造项目的预期收入主要为土地出让收入、商业用房销售收入和车位销售收入。

本项目采用实物安置的补偿方式，项目拆迁土地面积为 208.88 亩，本次规划安置区占地 62 亩，可出让土地面积约为 146.88 亩。出让土地规划用途为商住商服用地。预计土地在 2022 年~2026 年分 5 年出让。

通过项目所在地块自身资质分析与价值评估，保守确定 2019 年商土地出让价格约为 100 万元/亩，之后每年递增 3%，2022 年出让价格为 109.27 万元/亩。每年出让土地亩数与出让收入见表 3-1。土地出让总收入为 17,157.97 万元。

表 3-1 老街片区棚改项目土地出让计划表

年份	合计	2022	2023	2024	2025	2026
出让计划（亩）	146.88	20	30	30	30	36.88
出让价格（万元）	-	109.27	112.55	115.93	119.41	122.99
出让收益（万元）	17,157.97	2,185.40	3,376.50	3,477.90	3,582.30	4,535.87

受安置区所在的小区总体规划及户型设计等因素的影响，本项目安置区共修建住宅面积 46,620 m² 中，38,920 m² 用于安置，其余 7,700 m² 可通过补差出让，出让期为 2022 年到 2026 年。根据前述征收房屋补偿标准，目前宁陕县商品房市场均价为 3160 元/m²，楼层房型差价约在 -10% 至 +10% 之间。考虑到房价的增长，保守估计 2022 年~2026 年期间商品房均价为 3500 元/m²。按此估算，本项目住宅出让收入为 2,695.00 万元。

表 3-2 老街片区棚改项目住宅出让计划表

年份	合计	2022	2023	2024	2025	2026
销售计划（m ² ）	7,700	1,500	1,500	1,500	1,600	1,600
销售价格（元/m ² ）	-	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
销售收入（万元）	2,695.00	525.00	525.00	525.00	560.00	560.00

本项目配套商业建筑面积 26,080 m²，用于商业安置面积 12,080 m²，其余 14,000 m²可用于销售，销售期为 2022 年到 2026 年。宁陕县目前市场上新建小区配建的商业用房出让均价约在 9,000 元/m²左右。考虑到商铺价格增长，保守估计 2022 年~2026 年期间商业用房均价为 10,000 元/m²。按此估算，本项目商业用房出让收入为 14,000.00 万元。

表 3-3 老街片区棚改项目商铺出让计划表

年份	合计	2022	2023	2024	2025	2026
销售计划 (m ²)	14,000	800	1,000	4000	4,200	4,000
销售价格 (元/m ²)	-	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
销售收入 (万元)	14,000.00	800.00	1,000.00	4,000.00	4,200.00	4,000.00

本项目安置区配建有 560 个地下停车位，销售期为 2022 年~2026 年。宁陕县目前市场上新建小区配建的停车位出让均价约在 90,000 元/个左右。考虑到车位价格增长，保守估计 2022 年~2026 年期间车位销售均价为 100,000 元/个。按此估算，本项目车库出让收入为 5,600.00 万元。

表 3-4 老街片区棚改项目车位出让计划表

年份	合计	2022	2023	2024	2025	2026
销售计划 (个)	560	100	100	100	100	160
销售价格 (元/个)	-	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
销售收入 (万元)	5,600.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,600.00

土地、住宅、商铺和车库的出让收入合计 39,452.97 万元，到 2026 年全部实现。

表 3-5 项目预期收入表

单位：万元

项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1. 土地出让收入	17,157.97	2,185.40	3,376.50	3,477.90	3,582.30	4,535.87
1.1 住宅用地	17,157.97	2,185.40	3,376.50	3,477.90	3,582.30	4,535.87
1.2 商服用地						
1.3 工业用地						
1.4 其他用地						
2. 专项收入	16,695.00	1,325.00	1,525.00	4,525.00	4,760.00	4,560.00
2.1 商品房销售	16,695.00	1,325.00	1,525.00	4,525.00	4,760.00	4,560.00
2.2 商业用房租赁						
3. 其他收入	5,600.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,600.00
合计	39,452.97	4,510.40	5,901.50	9,002.90	9,342.30	10,695.87

2.与项目实施发生的各类支出预测

(1) 项目建设成本

宁陕县老街片区二期棚户区改造项目预计静态总投资 40,080.00 万元，具体支出项目与分年度支出计划见下表。

表 3-6 分年度支出计划表

单位：万元

序号	项目	小计	2019 年	2020 年	2021 年
1	拆迁投资	4,210.44	4,210.44		
2	货币化安置费用	-	-	-	-
3	土地征收与补偿费	-	-	-	-
4	新建工程及工程建设其他费用	32,749.42	13,099.41	16,375.26	3,274.75
5	预备费	3,120.14	1,248.42	1,560.52	311.20
	支出合计	40,080.00	18,558.27	17,935.78	3,585.95

表 3-7 2019 年项目建设支出计划表

单位：万元

项目	小计	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
1. 拆迁投资	4,210.44					1,052.61	1,052.61	1,052.61	1,052.61				
2. 货币化安置费用	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 土地征收与补偿费	-				-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 新建工程及工程建设其他费用	13,099.41							2,183.23	2,183.23	2,183.23	2,183.24	2,183.24	2,183.24
5. 预备费	1,248.42							208.07	208.07	208.07	208.07	208.07	208.07
合计	18,558.27					1,052.61	1,052.61	3,443.91	3,443.91	2,391.30	2,391.31	2,391.31	2,391.31

(2) 发行费

本项目债券发行费用3年期及以内为债券发行金额的0.5%，其他期限为债券发行金额的1%预计，为充分测算相关费用，本方案统一按债券发行金额的1%预计债券发行费用，为28万元。

(3) 债券利息

按照本项目专项债券发行计划，以年利率4.5%预计每年利息支出，7年期与5年期按照每年支付利息。本项目债券利息支出如下表所示：

表 3-82019-2026 年债券利息支出预测表

单位：万元

年 份	债务利息支出
2019 年	
2020 年	540.00
2021 年	1,260.00
2022 年	1,260.00
2023 年	1,260.00
2024 年	1,260.00
2025 年	1,260.00
2026 年	540.00
合计	7,380.00

(二) 资金测算平衡表

表 3-9 资金测算平衡表

(单位: 万元)

序号	年份	合计	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
一	项目现金流入	82,052.97	19,000.00	19,600.00	4,000.00	4,510.40	5,901.50	9,002.90	9,342.30	10,695.87
1	业务活动现金流入	39,452.97		-	-	4,510.40	5,901.50	9,002.90	9,342.30	10,695.87
1.1	土地出让收入	17,157.97				2,185.40	3,376.50	3,477.90	3,582.30	4,535.87
1.2	专项收入	16,695.00				1,325.00	1,525.00	4,525.00	4,760.00	4,560.00
1.3	其他收入	5,600.00				1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,600.00
2	融资活动现金流入	28,000.00	12,000.00	16,000.00	-					
2.1	债券融资款	28,000.00	12,000.00	16,000.00						
2.2	其他融资款									
3	资本金投入	14,600.00	7,000.00	3,600.00	4,000.00					
4	其他资金									
二	项目现金流出	75,488.00	18,570.27	18,491.78	4,845.95	1,260.00	1,260.00	1,260.00	17,260.00	12,540.00
1	业务活动现金流出	40,080.00	18,558.27	17,935.78	3,585.95	-	-			
1.1	拆迁投资	4,210.44	4,210.44							
1.2	货币化安置	-	-	-	-					
1.3	土地征收与补偿费	-	-	-	-					
1.4	新建工程及工程建设其他费用	32,749.42	13,099.41	16,375.26	3,274.75					
1.5	预备费	3,120.14	1,248.42	1,560.52	311.20					
2	融资活动现金流出	35,408.00	12.00	556.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	17,260.00	12,540.00
2.1	债券发行费用	28.00	12.00	16.00	-					
2.2	偿还债券本金	28,000.00							16,000.00	12,000.00

2.3	支付债券利息	7,380.00		540.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	1,260.00	540.00
2.4	偿还其他融资本金									
2.5	支付其他融资利息									
三	现金结余									
1	期初现金	-	-	429.73	1,537.95	692.00	3,942.40	8,583.90	16,326.80	8,409.10
2	期内变动		429.73	1,108.22	-845.95	3,250.40	4,641.50	7,742.90	-7,917.70	-1,844.13
3	期末现金		429.73	1,537.95	692.00	3,942.40	8,583.90	16,326.80	8,409.10	6,564.97

备注：按照项目预期收入和预期支出测算，本项目在存续期间能够产生持续稳定的净现金流。在项目存续期内各年度收入预测金额大于年度净现金流。按照预计条件的资金测算平衡结果，项目存续期内可达到的偿债资金覆盖率为 1.12 倍，还本付息资金有充分保障。

（三）其他需要说明的事项

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照省财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

四、项目风险评估及控制措施

（一）影响项目收益和融资平衡结果的风险因素

1.工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等。

风险控制措施：

（1）拆迁前准备工作要做细，合理安排工期，不允许低于成本的投标单位中标，使项目的技术风险降到最低。

（2）深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。

2.项目投资的变化产生的风险

本项目总投资的核算和后期腾空土地的利用是根据工程可行性研究报告的报批稿得出，市政府主管部门批复后可能会有小幅度的变动，影响资金项目资本金投入和发债计划安排。

3.工程事故产生的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

风险控制措施：选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，

可以达到抵御风险的目的。

4.收入变动风险

收入变动风险是指项目预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要来自于宁陕县土地出让价格的变动，其次地方政府财政收入的波动也对项目潜在收入带来一定的影响。

风险控制措施：

(1) 充分评估棚改腾出土地的价值，并谨慎评估当地经济实力与发展潜力，预测土地价格未来的走势。

(2) 对项目进行压力测试，并充分考虑压力情况下的本息偿付安排，如政府性基金收入的支持等。

(3) 如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定发行专项债券先行偿还。

5.支出变动风险

支出变动风险是指该项目实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出主要为人工、机械费及土地涨价，由于项目支出集中于项目的开始阶段，预测难度较小，因此支出变动风险总体较低。

6.后期运营管理风险

随着城市的发展，居民生活水平的提高，将影响人们对居住区配套服务质量的要求，居民追求更为快捷、安全的生活管理服务水平和安全、舒适、优美、便捷的生活环境。本项目建成后，如果达到预计的服务水平，将能吸引更多的业务前来居住或从事商业；反之，如果达不到预计的服务水平，将影响运行期收入预测的水平，给项目的经济收益带来风险。

7.自然风险

自然风险是指由于自然因素的不定性对公共配套建筑的生产过程和经营造成的影响，以及对其他建筑物产生的直接破坏，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：火灾风险、洪水风险。

8.政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业价值的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影

响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、土地使用制度改革风险、住房制度改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

9.经营风险

经营风险因国民经济状况变化风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定的因素。包括：财务风险、地价风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

10.社会风险

社会影响风险是指项目与所在地互适程度可能出现的问题，包括可能对人民群众、各利益集团及当地组织机构带来的负面影响。本项目的社会影响风险主要来自于因房屋拆迁与被拆迁户因拆迁补偿及安置措施产生的矛盾。

风险控制措施：

(1) 遵循公开、公平、公正、合法的拆迁补偿款分配方式，制订公开透明的拆迁补偿款发放程序，确保补偿资金专款专用，保证及时足额补偿到位；

(2) 按照国家拆迁相关补偿标准，及时缴纳拆迁相关费用，与相关征拆部门签订相应的拆迁补偿协议，确保拆迁补偿资金充足、及时足额发放。

(3) 项目开工前将项目拆迁补偿方案及发放程序进行在群众中充分公示，得到大多数群众的认可后再进行项目实施。

(4) 做好应急预案、预防突变事情发生。

11.利率波动风险

本项目的专项债券年利率按照 4.5%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：

(1) 为控制项目融资平衡风险，宁陕县需合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。

(2) 加强项目的现金流管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

（二）主要风险控制措施

1.由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，减少拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资。

2.深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

3.选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

4.开发经营周期越长，项目建成以后的经济形势就越难预测。其次，开发经营周期越长项目建成以后的政治形势就越难预测。所以，针对本项目管理处采取提高工作速度、利用法律手段、来保证工作的顺利进行、保证资金的充分供应，这样尽可能避免不必要因素的影响。

5.通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。

6.按照债券发行期限和额度，在项目区年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。可按此规定发行专项债券先行偿还。

7.加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

8.聘请专业的销售团队，做好前期宣传工作和后期销售策略，争取按照计划将房屋销售及租赁，确保尽早收益。在价格方面尽量以国家宏观调控的市场价格为依据，以陕西省XX市房屋售价及租赁价格为参考，以项目区周边人流生活水平为标准，指定合理的价格。

9.良好的项目管理是重要的保证。从投资开发来看，项目全过程的投资、进度和质量是

重点。工程设计方案应贯彻“以人为本”的理念，吸取国内外智能建筑的成功经营理念和优秀的管理模式，提高服务水平为将来运营的优质服务创造良好的硬件,让用户住的放心，活的惬意。聘请有经验的绿化、道路及房地产等方面的专家进行指导是非常必要的，可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

10.为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

11.改造项目将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

12.深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。

13.选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度;通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

五、债券发行方案

（一）发行依据

1.发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第四条规定，省、自治区、直辖市政府为专项债券的发行主体，具体发行工作由省财政部门负责。省政府依法承担专项债券的发行、管理及还本付息责任。

2.地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代

表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

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

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

3.地方政府债务预算管理

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

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

新增政府债券收支安排和预算调整方案，按照省政府批准的省级预算调整方案执行。

4.建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

为了加强政府债务管理，2016年陕西省发布了《陕西省人民政府关于印发陕西省政府性债务风险应急处置预案的通知》（陕财办〔2016〕172号）文件，建立陕西省政府债务应急处置机制，提前防范财政金融风险。

（二）发行计划

宁陕老街二期棚改项目2019年申请发行专项债券1.2亿元，其中7年期发行1.2亿元，专项债券融资成本按4.5%估算。债券发行计划见表4。

表4：债券发行计划表

单位：万元

发行年份	发行额度	发行期限
2019年	12,000	7年期

（三）发行场所

通过全国银行间债券市场或证券交易所债券市场发行。

（四）品种和数量

该项目专项债券计划2019年发7年期记账式固定利率付息债，债券发行总额1.2亿元，发行面值100元。

（五）时间安排

按照省财政厅确定的时间发行。

（六）上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

（七）兑付安排

利息按年支付，本金到期一次性偿还。

（八）发行费

2019年债券发行手续费为承销面值的1%，发行涉及的登记服务费、评级机构、律师事务所等费用，由市、县财政部门通过政府性基金预算安排支付。

（九）招投标

1. 招标方式

采用单一价格荷兰式招标方式，标的为利率，全场最高中标利率为各期债券的票面利率。

2. 标位限定

每一承销团成员最高、最低标位差为50个标位，无需连续投标。以后年度视情况进行调整。

3. 时间安排

按照规定时间，在竞争性招标结束后 15 分钟内为填制债权托管申请书时间。

4. 参与机构

陕西省政府债券公开发行承销团成员（以下简称“承销机构”）有资格参与本次投标。

5. 招标系统

陕西省财政厅借用相关债券发行系统招标发行。

（十）分销

本债券采取场内挂牌和场外签订分销合同的方式分销，可于招投标结束后（一般为招投标后一日）进行分销，承销机构根据市场情况自定分销价格，承销机构间不得分销。

（十一）发行款缴纳

承销机构于发行日第二日前，按照承销额度及缴款通知书上确定金额将发行款通过大额实时支付系统缴入陕西省国库。缴款日期以陕西省国库收到款项为准。承销机构未按时缴付发行款的，按规定将违约金通过大额实时支付系统缴入陕西省国库。

六、信息披露计划

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，本次专项债券信息披露文件通过陕西省财政厅官方网站（<http://czt.shaanxi.gov.cn/>）及中国债券信息网-中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

（一）每期债券发行日五个工作日之前披露

基本信息、信用评级报告和跟踪评级安排。

（二）每期债券发行结束当日披露

发行结果公告。

（三）每期债券付息、兑付日五个工作之前披露

还本付息公告。

（四）每期债券存续期内定期披露内容

1. 最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。
2. 棚户区改造建设项目施工/运营最新情况说明。
3. “棚户区改造建设项目专项债券”跟踪评级报告。

（五）每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到“棚户区改造建设项目项目专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。