

滦南县一实小周边区域棚户区改造项目  
实施方案

编制单位（部门）：滦南县住房和城乡建设局

咨询（编制）机构：财达证券股份有限公司

2021年12月28日



# 目录

一、基本情况	1
(一) 债券基本信息	1
(二) 项目详细信息	1
(三) 项目立项审批情况	2
(四) 项目事前绩效评估情况	3
二、项目基本背景情况	6
(一) 区域概况	6
(二) 区域规划和土地利用概况	8
(三) 拟申报项目列入规划情况	9
三、项目主体情况	10
(一) 项目概况	10
(二) 项目的公益性和建设必要性	10
(三) 项目经济社会效益	12
四、项目主体情况	13
(一) 项目实施主体	13
(二) 项目运营主体	13
五、项目投资规模、计划及资金方案	13
(一) 项目建设投资方案	13
(二) 资金筹措方案	14
(三) 项目资金管理方案	16
六、项目运营与预期收益估算	17
(一) 项目运营收入	17
(二) 项目运营成本	19
(三) 项目运营损益表	20
七、项目融资与收益平衡财务评估	20
(一) 融资成本测算	20
(二) 项目收益情况	21
(三) 项目收益与融资平衡情况	22
八、项目风险评估及控制措施	23
(一) 主要风险	23
(二) 风险控制措施	24
(三) 敏感性分析	24
九、投资者保护措施(还款保障计划)	25
(一) 本期专项债券偿债保障措施	25
(二) 本期专项债券的投资者保护措施	26
十、信息披露计划及主管部门责任	27
(一) 信息披露计划	27
(二) 主管部门责任	27
十一、编制文件依据	28

# 滦南县一实小周边区域棚户区改造项目

## 实施方案

### 一、基本情况

#### (一) 债券基本信息

项目名称	滦南县一实小周边区域棚户区改造项目
发行规模	2.10 亿元(RMB:210,000,000.00 元)
募集资金用途	本期专项债券共计发行人民币 2.10 亿元(RMB:210,000,000.00 元), 募集资金拟用于滦南县一实小周边区域棚户区改造项目
债券期限	10 年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	在存续期内每半年支付一次利息, 在本期债券存续期的第 6-10 年每年的还本日分别偿还债券本金 20%

#### (二) 项目详细信息

#### 唐山市滦南县一实小周边区域棚户区改造项目

项目类型	棚户区改造
本只专项债券用于该项目的金额	2.1000 亿
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.0000 亿
项目简要描述	滦南县一实小周边区域棚户区改造项目位于滦南县城南大街以南, 和平路以西, 拟征收搬迁区域占地 196.76 亩, 建筑总面积 52,783.97 平方米, 拟对该区域棚户区拆除改造, 涉及住户 451 户。村(居)民住宅补偿安置方式为原址实物安置, 回迁安置房用地面积 33,511.50 平方米(约 50.27 亩), 新建回迁安置房 11F/-1F 住宅楼 10 栋, 2F 配套公建 1 栋, 总面积为 76429.00 平方米, 其中地上建筑面积 68,104.00 平方米, 地下建筑面积 8325.00 平方米; 硬化路面 15,148.97 平方米, 绿化面积 11,729.03 平方米; 配套建设室内外管网。
项目建设期	2021 年至 2024 年
项目运营期	2024 年至 2032 年
债券存续期内项目总投资	3.0240 亿
其中:不含专项债券的项目资本金	0.9240 亿
专项债券融资	2.1000 亿
其他债务融资	0.0000 亿
项目分年融资计划	

			2019 年及 以前年度	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年		
专项债券融资						2.1000 亿			
其他债务融资									
债券存续期内总收益			4.0074 亿						
债券存续期内项目分年收益									
2020 年		2021 年		2022 年		2023 年		2024 年	4.0074 亿
2025 年		2026 年		2027 年		2028 年		2029 年	
2030 年		2031 年							
				债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.33
债券存续期内项目总债务融资本息			2.7720 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.45
债券存续期内项目总债务融资本金			2.1000 亿	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.91
债券存续期内项目总债务融资本金			2.7720 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.45
债券存续期内项目总地方债券融资本金			2.1000 亿	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.91
项目收益预测依据			本项目的运营收入来源为土地出让收入						

### (三) 项目立项审批情况



#### 1、项目基本信息【2012-130224-89-01-498131】

核准目录	政府投资县本级保障性住房、棚户区改造项目和县本级城市规划区内的其他市政公用设施、城市交通设施和防灾减灾设施项目		
项目名称	滦南县一实小周边区域棚户区改造项目		
项目类别	审批	建设性质	新建
国标行业	住宅房屋建筑	所属行业	城建
产业结构调整指导目录	允许类		
项目属性	国有控股项目	总建筑面积	67,023 m <sup>2</sup>
建设地点	唐山市-滦南县	详细地址	河北省唐山市滦南县南大街以南、和平路以西。
建设规模及内容	一实小周边区域现状建筑总面积 51,783.97 平方米，拟对该区域棚户区拆除改造，涉及住户 451 户。村（居）民住宅补偿安置方式为原址实物安置，回迁用地面积 31,511.50 平方米（约 50.27 亩），新建回迁安置房面积为 61,023 平方米，665 套。		
拟开工日期	2020-11-30	拟建成日期	2022-11-30

## 2、项目资金情况

总投资（万元）	30240	项目资本金（万元）	9240
固定资产投资(万元)	30240	铺底流动资金(万元)	0
资金来源	□企业自有资金政府补助□银行贷款		
政府补助金额(万元)	30240		
资金说明	全部为县财政投资		

## 3、项目（法人）单位信息

项目（法人）单位	滦南县住房和城乡建设局	项目单位性质	其他
项目法人证照类型	统一社会信用代码	项目法人证照号码	1113022400030125XB
法定代表人	冯俊平		
法定代表人联系电话	0315-4122773	法定代表人联系手机	15613871818
项目负责人	冯俊平		
负责人联系电话	0315-4122773	负责人联系手机	15613871818
负责人邮箱	lnfangjiansuo@126.com	传真	0315-4111619
通讯地址	滦南县崇法大街6号		

## （四）项目事前绩效评估情况

### 1、设定情况

结合项目实际的产出数量、质量、时效、成本，围绕经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标。该项目绩效情况如下：

河北省政府专项债券项目绩效目标表

项目名称	滦南县一实小周边区域棚户区改造项目	地债系统编码	P20130224-0085	发改委审批监管平台代码	2012-130224-89-01-498131
项目主管部门	滦南县住房和城乡建设局			统一社会信用代码	1113022400030125XB
项目实施主体	滦南县住房和城乡建设局			统一社会信用代码	1113022400030125XB
项目负责人	冯俊平			联系电话	0315-4122773

项目资金 (万元)	投资总额: 30240 万元				
	一、政府专项债券资金: 21000 万元				
	二、其他资金: 9240 万元				
债券资金 用途	建设回迁安置住房 665 套 6.70 万平方米				
绩效目标	目标 1: 为工程实施提供保障。 目标 2: 统筹资金使用, 确保顺利实施。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	指标值确定依据
	产出指标	数量指标	指标 1: 回迁安置房建设面积	6.70 万平方米	可行性研究报告及批复
			指标 2: 回迁安置房建设套数	665 套	
		质量指标	指标 1: 完成年度目标任务	确保财政资金规范使用	
			指标 2: 工程质量	合格	
		时效指标	指标 1: 年度目标完成率	100%	
			指标 2: 资金按照工程进度拨款	100%	
		成本指标	指标 1: 总投资	30240 万元	
			指标 2: 减少不必要建设成本	节约资源	数据统计及民意调查
		社会效益指标	指标 1: 改善群众的居住环境	改善群众的居住环境	数据统计及民意调查
		生态效益指标	指标 1: 对周边环境没有污染	对周边环境没有污染	数据统计及民意调查
			指标 2: 达到绿色产业标准	达到绿色产业标准	数据统计及民意调查
		可持续影响指标	指标 1: 基础设施、市容环境是否改善	从根本上解决了基础设施陈旧问题, 改善了城市面貌。	数据统计及民意调查
			指标 2: 群众的居住环境有无改善	提升了群众的居住环境。	数据统计及民意调查
	满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	指标 1: 群众满意度	100%	

## 2、审核情况

根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）的相关要求，项目单位针对本项目制定

了《河北省政府专项债券项目绩效目标表》，唐山市滦南县财政局出具了《专项债券项目审核情况表》，审核意见为同意实施本项目。本项目前期手续合规，债券资金需求合理，偿债计划可行。

### **3、评估方式、方法**

#### **（1）评估方式**

1) 资料分析。通过查阅关于滦南县一实小周边区域棚户区改造项目相关的文件政策，结合项目可行性研究报告、项目前期批复文件及项目实施备案等资料，为评估结论提供支撑。

2) 电话咨询。通过电话对评估对象及其他相关方进行咨询，充分了解项目实施内容，对沟通交流过程中发现的问题进行汇总整理，并提出相关意见和建议，最终形成评估报告初稿。

#### **（2）评估方法**

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下：

1) 成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

2) 因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

## 4、总体结论

评估工作组从项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点等七个方面对滦南县一实小周边区域棚户区改造项目进行综合分析后，结论如下：滦南县一实小周边区域棚户区改造项目事前绩效评估得分 97 分，评价等级为“优秀”。对该项目“予以支持”申请政府专项债券资金。

## 二、项目基本背景情况

### （一）区域概况

唐山市位于环渤海经济区中心地带，是京津冀经济区和城市群中的重要组成部分；南临渤海，北背燕山，西与北京、南与天津为邻，东与秦皇岛接壤，是联接华北、东北两大地区的咽喉要地，是京、津、唐经济金三角的主要组成部分。唐山市现辖 3 市（迁安市、遵化市、滦州市）、4 县（乐亭县、玉田县、滦南县、迁西县）、7 区（曹妃甸区、古冶区、丰南区、开平区、丰润区、路南区、路北区）和 4 个开发区（河北唐山芦台经济开发区、唐山市汉沽管理区、唐山高新技术产业开发区、河北唐山海港经济开发区）。市区面积 3,874 平方公里，人口 308.80 万；总面积 13,472 平方公里，常住人口达到 796.4 万人，是全国较大城市之一。



2017-2019 年，唐山市分别实现一般公共预算收入 380.35 亿元、432.43 亿元、465.35 亿元，政府性基金收入分别为 248.78 亿元、313.16 亿元和 382.00 亿元。

### 2017 年至 2019 年唐山市财政经济状况

单位：亿元

项目	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值	5,916.95	6,300.03	6,890.03
一般公共预算收入	380.35	432.43	465.35
政府性基金收入	248.78	313.16	382.00
其中：国有土地出让收入	207.39	269.37	337.03
政府性基金支出	250.29	364.04	479.41
其中：国有土地出让支出	212.21	314.40	435.53

滦南县位于唐山市东南部，南临渤海湾，毗邻曹妃甸，地处环渤海经济圈和京津冀都市圈的核心区域，是唐山“一港双城”建设的直接腹地，拥有海岸线 41 公里，海域 840 平方公里，紧临曹妃甸港、京唐港两大出海通道，迁曹铁路、唐港高速、沿海高速、迁曹高速公路等交通干线过境而过，海陆运输畅通便捷。

滦南县农业经济特色鲜明，形成奶牛、肉鸡、生猪、果菜、水产五大龙型产业，是中国奶牛之乡、中国生猪之乡、中国肉鸡之乡，获评中国生态农业先进县；工业经济步伐稳健，拥有 1 个省级经济开发区，现有规上工业企业 102 家，聚集了泰国万浦、香港玖龙、蒙牛乳业、北京同仁堂等国内外知名企业；地产开发、商贸餐饮、电子商务、现代物流、文化旅游等服务业稳步发展，三产服务业占比高于一二产。域内物产资源丰富，铁矿探明储量 20 亿吨，远景储量 50 亿吨，其中马城铁矿储量 10.44 亿吨，为亚洲最大的地下单体铁矿，已匹配给首

钢集团开发建设，规划的矿业经济循环利用产业园已完成土地规划调整，吸引了北京昱邦新型建材项目落地。

2017-2019 年，滦南县分别实现一般公共预算收入 11.01 亿元、12.67 亿元和 14.00 亿元，政府性基金收入分别为 5.43 亿元、9.05 亿元和 11.34 亿元。

### 2017 年至 2019 年滦南县财政经济状况

单位：亿元

项目	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值	332.29	248.11	271.05
一般公共预算收入	11.01	12.67	14.00
政府性基金收入	5.43	9.05	11.34
其中：国有土地出让收入	4.60	7.91	9.95
政府性基金支出	8.87	12.97	19.34
其中：国有土地出让支出	7.93	11.84	8.86

### （二）区域规划和土地利用概况

《河北省人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见》该意见指出：要以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，适应新型城镇化发展和县城扩容提质要求，坚持政府组织引导和市场化运作相结合，全面加快各类棚户区改造，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造。按照全省“双创双服”活动总体部署，为改善棚户区居民住房条件，河北省制定《2018 年全省棚户区改造工程实施方案》，提出：按照“2018 年、2019 年重点攻坚，2020 年扫尾”原则，加大棚户区改造工作力度。2018 年全省完成棚改开工 23 万套任务，其中唐山市城镇棚户区改造开工 21,367 套，基本建成 1,816 套。

《唐山市城市总体规划（2011-2020）》（以下简称“总体规划”）中将唐山市各片区的建设用地，进行严格规划管理，科学划定为适宜建设区、限制建设区、禁止建设区，合理确定城镇建设用地规模，优化城市功能分区；引导人口向城镇集中，企业向园区集中，住宅向社区集中。在地质适宜的条件下，鼓励建设多、高层住宅，提高土地利用效率；坚持集约化配置资源，鼓励建设多层标准厂房，轻工、电子、医药等项目提倡建设 3-5 层厂房；积极引导农民统一建设多层住宅，鼓励农田向种植大户和农业示范园区集中，实现土地资源利用由外延粗放型向内涵集约型转变。

根据《国务院关于唐山市城市总体规划的批复》（国函【2011】29 号）文：要在《总体规划》确定的 1,918 平方公里城市规划区范围内，实行城乡统一规划管理。到 2020 年，中心城区城市人口控制在 220 万人以内，城市建设用地控制在 210 平方公里以内。将廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房和中低价位、中小户型普通商品住房的建设目标纳入近期建设规划。

### （三）拟申报项目列入规划情况

本期债券募投项目已被列入棚户区改造计划：

#### 棚改项目具体情况

项目名称	所处地区	纳入计划依据（文件名称、文号）	纳入计划情况（套）
滦南县一实小周边区域棚户区改造项目	滦南县		【】

三、项目主体情况

（一）项目概况

滦南县一实小周边区域棚户区改造项目位于滦南县城南大街以南,和平路以西,拟征收搬迁区域占地 196.76 亩,建筑总面积 52,783.97 平方米,拟对该区域棚户区拆除改造,涉及住户 451 户。村(居)民住宅补偿安置方式为原址实物安置,回迁安置房用地面积 33,511.50 平方米(约 50.27 亩),新建回迁安置房 11F/-1F 住宅楼 10 栋,2F 配套公建 1 栋,总面积为 76429.00 平方米,其中地上建筑面积 68,104.00 平方米,地下建筑面积 8325.00 平方米;硬化路面 15,148.97 平方米,绿化面积 11,729.03 平方米;配套建设室内外管网。项目总投资估算 30,240.00 万元,计划建设期为 2021 年 8 月至 2024 年 9 月。项目基本信息如下表:

主要经济技术指标

项目	序号	项目名称	数量	单位
唐山市滦南县一实小周边区域棚户区改造项目	1	总占地面积	196.76	亩
	2	总建筑面积	52,783.97	平方米
	3	住宅建筑面积	32,323.14	平方米
	3.1	非住宅建筑面积	20,460.83	平方米
	3.2	住宅实物安置补偿面积	67,023.00	平方米

（二）项目的公益性和建设必要性

1、项目的公益性

根据《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》(财预[2010]412 号)规定,“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的,且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目,如

市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育教育、保障性安居工程、供水、污水处理等基本建设项目。

滦南县一实小周边区域棚户区改造项目的主要建设主要内容为保障性安居工程。按照《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预[2010]412号）对公益性项目的定义，滦南县一实小周边区域棚户区改造项目具有公益性的特征。

## **2、项目建设的必要性**

根据国务院国发〔2013〕25号《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》：在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。市、县人民政府应结合当地实际，合理界定城市棚户区具体改造范围。要加快城镇旧住宅区综合整治，加强环境综合整治和房屋维修改造，完善使用功能和配套设施。同时棚户区改造项目要按照有关规定规划建设相应的商业和综合服务设施。各级政府要拓宽融资渠道，加大投入力度，加快配套基础设施和公共服务设施的规划、建设和竣工交付进度。要加强安置住房管理，完善社区公共服务，确保居民安居乐业。

滦南县一实小周边区域棚户区改造项目所涉区域历史上属于农村，受各方面的制约和限制，区域内设施老化，简易结构房屋较多并且建筑密度大，存在使用年限久、房屋质量差、建筑安全隐患多等问题，不利于保护人民群众的生命和财产安全；供水、供热等配套设施

不健全，是限制该区域人民生活水平提高的重要因素。因此，实施滦南县棚户区改造项目，是从根本上解决上述问题的关键，是加快建设现代化城市、提高城市品位的迫切需要，更是广大老百姓的殷切期盼。

### **（三）项目经济社会效益**

#### **1、项目的经济效益**

滦南县一实小周边区域棚户区改造项目可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，实现土地的集约利用，极大节约土地的开发成本；同时项目为滦南县提供大量建设用地，为滦南县招商引资拓展空间，助力滦南县经济快速发展，实现国有土地资本良性运营。

此外，房地产业具有很高的产业关联度，通过建设滦南县一实小周边区域棚户区改造项目，可以促进上游的钢材、水泥等建材的消耗，并可以刺激人们家庭用品的消费需求，带动家电、纺织等相关行业的发展；同时，项目的建成可提升附近人民群众的平均居住水平和居住质量，解决了部分低收入群体难以通过市场解决住房的问题。

#### **2、项目的社会效益**

滦南县一实小周边区域棚户区改造项目的建设将改善农村环境，解决了交通不便、污水乱排、垃圾乱倒等长期困扰农村发展的社会问题，既是普通居民告别低矮破旧房屋发展的实际做法，又避免对自然资源以及风景资源的破坏，有助于改善当地生态环境；社区规划布局合理，有利于改善城市面貌，提高城区形象；通过统一的规划建设，使基础设施更加完备，城市供水排水、道路交通、垃圾处理以及供电、

通讯等设施实现了集约化改造，改变了过去分散建设，效率不高的问题，提高了项目所在片区基础设施综合利用水平，符合建设资源节约型、环境友好型社会的要求；项目有效改善了困难群众住房条件及水系，缩小了城市不同群体、不同区域之间的生活差距，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，具有明显的社会效益。

#### 四、项目主体情况

##### （一）项目实施主体

滦南县一实小周边区域棚户区改造项目的实施主体是滦南县住房和城乡建设局，具体情况如下：

名称：滦南县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：1113022400030125XB

机构地址：滦南县倭城镇崇法大街 6 号行政办公中心 0474 室

负责人：王文成

机构类型：机关

赋码机关：滦南县机构编制委员会办公室

##### （二）项目运营主体

滦南县一实小周边区域棚户区改造项目的运营主体是滦南县住房和城乡建设局。

#### 五、项目投资规模、计划及资金方案

##### （一）项目建设投资方案

##### 1、投资方案的编制依据及原则

(1) 《唐山市征收土地地上附着物补偿标准暂行规定》（政府令【2013】1号）；

(2) 发改价格〔2015〕299号文件；

(3) 《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）；

(4) 计标〔85〕352号文件；

(5) 《河北省建筑工程概算定额》及其配套费用定额；

(6) 《河北省建筑安装工程概算定额》及其配套费用定额；

(7) 1999年9月颁布的《河北省土地管理条例》。

## 2、项目总投资

本次融资项目总投资为人民币 30,240.00 万元，主要包含工程建设费、工程建设其他费、工程预备费、其他费用等。

### 投资估算表

单位：万元、%

序号	名称	估算价值					
		住宅安置房建设费用	土地平整费用	场地围挡工程	建设其他费用	预备费	合计
一	项目建设投资						
1	滦南县一实小周边区域棚户区改造项目	26,802.75	682.10	57.96	1,257.19	1,440.00	<b>30,240.00</b>
二	总投资合计	26,802.75	682.10	57.96	1,257.19	1,440.00	<b>30,240.00</b>
三	占比	88.63%	2.26%	0.19%	4.16%	4.76%	<b>100.00%</b>

## (二) 资金筹措方案

### 1、项目资金来源



溧南县一实小周边区域棚户区改造项目总投资 30,240.00 万元，自有资金 9,240.00 万元，拟使用专项债券资金 21,000.00 万元，债券占总投资比例为 69.44%。

项目资金筹措计划表

单位：万元、%

项目名称	自有资金	其他融资	拟使用专项债券资金	项目总投资	债券占总投资比例
溧南县一实小周边区域棚户区改造项目	9,240.00	0.00	21,000.00	30,240.00	69.44
合计	9,240.00	0.00	21,000.00	30,240.00	69.44

### 2、项目前期工作及实施计划

溧南县一实小周边区域棚户区改造项目前期工作包括项目立项，可行性研究报告的编制及审批；拆除建筑物；一系列的招标工作，确定代理机构；方案设计；初步设计；施工图设计；选定监理单位、施工单位。严格按照国家相关法律法规履行基本建设程序，并取得相关审批文件。在债券资金到位后全力推动项目进行，确保资金充分发挥作用，保证在规定日期完成项目建设。根据可研报告，本项目建设期需 38 个月，于 2021 年 8 月开始，2024 年 9 月完成建设。

### 3、资金使用计划

溧南县一实小周边区域棚户区改造项目总投资为 30,240.00 万元，其中 2022 年计划投资 21,000.00 万元，2023 年计划投资 9,240.00 万元。

分年度投资计划

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	合计
资本金	0.00	9,240.00	<b>9,240.00</b>
政府专项债券	21,000.00	0.00	<b>21,000.00</b>
合计	<b>21,000.00</b>	<b>9,240.00</b>	<b>30,240.00</b>

### （三）项目资金管理方案

（1）棚改项目承接主体及项目实施单位负责专项债券资金使用、管理工作。配合政府审计机关、财政机关、行业主管机关开展现场和非现场检查。按照项目实施方案，如期完成项目建设任务，保障项目建设进度，如期实现项目收入。

（2）唐山市滦南县财政局、唐山市滦南县住建局负责按照《预算法》、《地方政府专项债务预算管理办法》及财政部相关规定，复核区专项债券发行需求，做好专项债券额度管理、预算管理、发行准备、使用监管等工作。负责将专项债券收入、支出、还本付息、发行费用纳入相关预算科目，监督和指导项目各相关单位依法依规使用资金。在年度终了，编制棚改专项债券收支决算，在政府性基金预算决算报告中全面、准确反映当年专项债券收入、安排的支出、还本付息和发行费用等情况。

（3）唐山市滦南县住建局负责审核棚改项目承接主体提交的资金使用计划安排，统筹安排项目建设进度，确定项目资金使用时间和需求额度。负责监督项目按计划开展并按期完成项目，如期实现土地出让，保证按期归还债券本息。

（4）唐山市滦南县审计局对专项债券使用定期开展审计工作，确保资金合规使用。

#### 滦南县一实小周边区域棚户区改造项目资金使用计划表

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	合计
<b>一、资本金流入</b>			
资本金	0.00	9,240.00	<b>9,240.00</b>
政府专项债券	21,000.00	0.00	<b>21,000.00</b>
合计	<b>21,000.00</b>	<b>9,240.00</b>	<b>30,240.00</b>
<b>二、资金流出</b>			
住宅安置房建设费用	21,000.00	5,802.75	<b>26,802.75</b>
土地平整费用	0.00	682.10	<b>682.10</b>
场地围挡工程	0.00	57.96	<b>57.96</b>
建设其他费用	0.00	1,257.19	<b>1,257.19</b>
预备费	0.00	1,440.00	<b>1,440.00</b>
合计	<b>21,000.00</b>	<b>9,240.00</b>	<b>30,240.00</b>

## 六、项目运营与预期收益估算

### （一）项目运营收入

#### 1、土地出让价格预测

##### ①土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取近期唐山市滦南县土地出让情况，本次评价参考上述土地出让情况进行预测。

唐山市滦南县商住土地出让情况表

序号	地块性质	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/m <sup>2</sup> )	权重	计算 权重	日期
1	商住用地	20,651.43	41,303	4,956	1200	0.25	300	2021-7-2
2	商住用地	61,394.08	110,509	29,653	2683	0.25	671	2020-11-23
3	商住用地	44,419.50	79,955	25,053	3133	0.25	783	2020-11-26
4	商住用地	24,785.14	37,178	7,436	2000	0.25	500	2019-5-21
综合楼面地价						<b>1</b>	<b>2,254</b>	

##### ②项目区土地出让价格及出让金收入预测

滦南县一实小周边区域棚户区改造项目商住用地参考上述土地出让情况进行预测。

根据上述近期土地市场情况及项目出让区域周边土地价格，结合土地价格增长率为近三年唐山市 GDP 平均增速（6.9%），现预测项目出让区域土地价格如下：

项目出让区域土地价格预测表

单位：元

区位	土地性质	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
滦南县	商住用地	2,254	2398	2551	2714	2888

2、土地出让收入预测

根据近期项目周边出让土地容积率情况，取周边地块和政府相关部门确定的容积率作为商住地块预期容积率。结合上表预测土地价格，计算得出土地出让收入为 50,768 万元。

项目出让区域土地收入表

单位：万元

项目	可出让面积（亩）	容积率	楼面价（元）	2024 年收入
滦南县一实小周边区域棚户区改造项目	146.49	1.8	2888	50,768

3、土地出让收益预测

按自融资开始日起第 3 年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕。本项目第三年完成土地出让时，可实现土地出让收入 50,768.00 万元，八项政策提留为 10,693.79 万元，土地出让收益为 40,074.21 万元，其中用于资金平衡土地相关收益的比例为 100%，具体情况如下：

滦南县一实小周边区域棚户区改造项目

序号	项目	基数	比例/标准	金额（万元）
1	土地出让收入			50,768.00

序号	项目	基数	比例/标准	金额（万元）
2	八项政策预留			10,693.79
2.1	国有土地收益基金	50,768.00	5%	2,538.40
2.2	城镇廉租住房保障资金	50,768.00	5%	2,538.40
2.3	铁路建设资金	50,768.00	3%	1,523.04
2.4	农田水利建设资金	14,196.57	10%	1,419.66
2.5	教育资金	14,196.57	10%	1,419.66
2.6	用于农业开发的土地出让金	292.98	15%	43.95
2.7	土地出让业务费	50,768.00	2%	1,015.36
2.8	新增建设用地有偿使用费	97,660.00	20	195.32
3	用于资金平衡土地相关收益		100%	40,074.21

## （二）项目运营成本

根据河北省财政厅、河北省国土资源厅《关于明确国有土地收益基金提取比例等有关事宜的通知》（冀财综[2007]47号）、河北省人民政府《关于加快保障性安居工程建设的实施意见》（冀政[2011]28号）、河北省国土资源厅、河北省财政厅关于印发《河北省铁路建设费征收使用管理办法》的通知（冀国土资发[2011]11号）、河北省财政厅、河北省水利厅关于印发《土地出让收益计提农田水利建设资金管理办法》的通知（冀财综[2011]88号）、河北省财政厅、河北省教育厅关于印发《土地出让收益计提教育资金管理办法》的通知（冀财综[2011]81号）、河北省财政厅、河北省国土资源厅关于印发《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》的通知（冀财建[2004]170号）、河北省财政厅、物价局、国土资源厅《关于严格执行征地管理费征收和土地出让业务费使用规定的通知》（冀财综[2002]63号）、财政部、国土资源部、中国人民银行《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号）等相关文件规定，土地出让收入共有八项扣除项目。土地储备项目出让收益扣除上述八

项政策提留后形成的基金性收入将按照相关文件规定要求，专项用于偿还本期融资本息。

### 项目运用成本费用明细表

单位：万元

序号	项目名称	滦南县一实小周边区域棚户区改造项目	合计
1	国有土地收益基金	2,538.40	2,538.40
2	城镇廉租住房保障资金	2,538.40	2,538.40
3	铁路建设资金	1,523.04	1,523.04
4	农田水利建设资金	1,419.66	1,419.66
5	教育资金	1,419.66	1,419.66
6	用于农业开发的土地出让金	43.95	43.95
7	土地出让业务费	1,015.36	1,015.36
8	新增建设用地有偿使用费	195.32	195.32
八项政策提留合计		<b>10,693.79</b>	10,693.79

### （三）项目运营损益表

项目利润情况预测如下：

### 项目利润表

单位：万元

项目名称	土地出让收入	政策提留	利息支出	项目利润
滦南县一实小周边区域棚户区改造项目	50,768.00	10,693.79	6,720.00	33,354.21
合计	50,768.00	10,693.79	6,720.00	33,354.21

## 七、项目融资与收益平衡财务评估

### （一）融资成本测算

滦南县一实小周边区域棚户区改造项目本期计划融资金额 2.1 亿元，假设本期融资利率 4%，期限 10 年，在存续期内每半年支付一次利息，在本期债券存续期的第 6-10 年每年的还本日分别偿还债券本金 20%，已兑付本金不再支付利息。自融资之日起还本付息情况如下：

## 滦南县一实小周边区域棚户区改造项目

### 还本付息表

单位：万元、%

年度	年初本金	本年发行	本年偿还	年末本金	应付利息	当年还本付息
2022 年		21,000.00		21,000.00	420.00	420.00
2023 年	21,000.00			21,000.00	840.00	840.00
2024 年	21,000.00			21,000.00	840.00	840.00
2025 年	21,000.00			21,000.00	840.00	840.00
2026 年	21,000.00			21,000.00	840.00	840.00
2027 年	21,000.00			21,000.00	840.00	840.00
2028 年	21,000.00		4,200.00	16,800.00	756.00	4,956.00
2029 年	16,800.00		4,200.00	12,600.00	588.00	4,788.00
2030 年	12,600.00		4,200.00	8,400.00	420.00	4,620.00
2031 年	8,400.00		4,200.00	4,200.00	252.00	4,452.00
2032 年	4,200.00		4,200.00	0.00	84.00	4,284.00
合计		21,000.00	21,000.00		6,720.00	27,720.00

### （二）项目收益情况

依据滦南县棚户区改造项目土地出让计划，假设按自融资开始日起第三年开始土地挂牌交易，且全部于一年内出让完毕，预计土地出让收益 40,074.21 万元，净现金流量 12,354.21 万元。

### 项目投资现金流量表

单位：万元

序号	项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
一	现金流入						
1-1	自筹资金流入		9,240.00				
1-2	债券资金流入	21,000.00	-				
1-3	运营收入			50,768.00			
	现金流入合计	21,000.00	9,240.00	50,768.00			
二	现金流出						
2-1	固定资产投资	21,000.00	9,240.00				
2-2	运营成本			10,693.79			
2-3	税费						
2-4	利息支出	420.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
2-5	债券本金						
	现金流出小计	21,420.00	10,080.00	11,533.79	840.00	840.00	840.00
三	净现金流量	-420.00	-840.00	39,234.21	-840.00	-840.00	-840.00

四	累计净现金流量	-420.00	-1,260.00	37,974.21	37,134.21	36,294.21	35,454.21
五	累计可支配收益						
序号	项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
一	现金流入						
1-1	自筹资金流入						9,240.00
1-2	债券资金流入						21,000.00
1-3	运营收入						50,768.00
	现金流入合计						81,008.00
二	现金流出						-
2-1	固定资产投资						30,240.00
2-2	运营成本						10,693.79
2-3	税费						-
2-4	利息支出	756.00	588.00	420.00	252.00	84.00	6,720.00
2-5	债券本金	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	21,000.00
	现金流出小计	4,956.00	4,788.00	4,620.00	4,452.00	4,284.00	68,653.79
三	净现金流量	-4,956.00	-4,788.00	-4,620.00	-4,452.00	-4,284.00	12,354.21
四	累计净现金流量	30,498.21	25,710.21	21,090.21	16,638.21	12,354.21	
五	累计可支配收益						40,074.21

### （三）项目收益与融资平衡情况

中兴财光华会计师事务所对滦南县一实小周边区域棚户区改造项目进行了评估，认为本项目能够合理保证偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

债券存续期内，接近三年唐山市 GDP 平均增速 6.4% 的比例计算土地价格的增速的情况下：滦南县一实小周边区域棚户区改造项目土地出让收益为 40,074.21 万元，项目融资总本息为 27,720.00 万元，覆盖倍数为 1.45 倍。

### 收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

项目	项目净现金流入	融资本金	融资利息	债券本息合计	覆盖倍数
滦南县一实小周边区域棚户区改造项目	40,074.21	21,000.00	6,720.00	27,720.00	1.45

### 项目偿债计划表



单位：万元

年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
本年发行额度	21,000.00					
本年偿还本金						
应付利息	420.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
当年还本付息	420.00	840.00	840.00	840.00	840.00	840.00
年度	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
本年发行额度						21,000.00
本年偿还本金	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	4,200.00	21,000.00
应付利息	756.00	588.00	420.00	252.00	84.00	6,720.00
当年还本付息	4,956.00	4,788.00	4,620.00	4,452.00	4,284.00	27,720.00

## 八、项目风险评估及控制措施

### （一）主要风险

#### 1、经济环境风险

棚户区改造不仅涉及对现有土地及地上物的整理开发，同时还涉及到未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境的变化，不仅对土地的有形增值和无形增值产生影响，未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响棚户区改造所带来的效益。因此，经济环境的变化为不可控因素。

#### 2、社会稳定风险

安置补偿与房地产市场价格和居民的消费水平有着较强的相关性和敏感性，拆迁安置过程中，容易触发利益群体的抵触情绪，造成补偿协议签订工作推进困难，也带来一定的社会稳定风险。同时安置房源不能满足拆迁居民要求、没能按时入住等问题若不能妥善解决容易引发社会不稳定事件发生。

### 3、项目管理风险

棚户区改造项目实施复杂，成本影响因素也方方面面，若项目管理无法合理加快进度控制成本，极有可能拖延整体改造进度，提高改造成本。

#### （二）风险控制措施

针对项目实施，项目主管部门加强制度建设。建立健全征地拆迁安置管理制度，财务管理制度，严格根据当地对土地价格、补偿标准、补偿程序等的规定，制定出内容详实、执行标准统一、操作性强的实施细则。

棚户区改造行业对经济周期的敏感性弱于其他行业。投资项目区域集中河北省内，在我国目前具有一定区位优势，保持较快经济发展速度、具备一定发展潜力的区域，财政支持力度较大。

同时，棚户区改造项目实施主体或参与主体可通过建立重大灾害预警机制、风险防控机制，与河北省各级政府相关部门、各社会相关机构建立预灾、救灾等风险联动机制，积累风险处理经验，可有效缓释或有经济社会因素对投资项目带来的冲击。

#### （三）敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来期间的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，对债券存续期内收入向下波动及成本向上波动、债券利率提高进行敏感性分析。

1、当项目增长率为预期 90% 时，相关数据测算如下：

滦南县一实小周边区域棚户区改造项目土地出让收益为 39,268.11 万元，项目融资总本息为 27,720.00 万元，覆盖倍数为 1.42 倍。

2、当项目增长率为预期 80% 时，相关数据测算如下：

滦南县一实小周边区域棚户区改造项目土地出让收益为 38,059.62 万元，项目融资总本息为 27,720.00 万元，覆盖倍数为 1.37 倍。

3、当债券利率比预测上升 10% 时，相关数据测算如下：

滦南县一实小周边区域棚户区改造项目土地出让收益为 40,074.21 万元，项目融资总本息为 28,392.00 万元，覆盖倍数为 1.41 倍。

依据分析，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

### 本息覆盖倍数及敏感性分析表

单位：万元、倍

项目名称	变动因素	预期净现金流入	融资本金	融资利息	债券本息合计	覆盖倍数
滦南县一实小周边区域棚户区改造项目	正常值	40,074.21	21,000.00	6,720.00	27,720.00	1.45
	增长率为预期 90%	39,268.11	21,000.00	6,720.00	27,720.00	1.42
	增长率为预期 80%	38,059.62	21,000.00	6,720.00	27,720.00	1.37
	利率上升 10%	40,074.21	21,000.00	7,392.00	28,392.00	1.41

## 九、投资者保护措施（还款保障计划）

### （一）本期专项债券偿债保障措施

本期专项债券募集资金投资项目自身收益可与专项债券本息可实现自求平衡。经测算，滦南县一实小周边区域棚户区改造项目实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖项目融资本息，实现项目收益与融资区内自求平衡。本期债券募集资金投资项目形成的腾空土地国有土地使用权出让收入，将结合项目对应的棚户区改造专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还融资本息。唐山市财政局按照财政专项资金管理要求，保证本期专项债券募集资金投资项目自身收益与平衡地块的返还政府收益将优先用于专项债券本息偿付。

必要时河北省人民政府可发行新一期地方政府专项债券用于偿还债券本金。若滦南县一实小周边区域棚户区改造项目土地出让收益无法按照预期实现，不能偿还到期债券本金时，河北省政府将按照财预【2017】89 号和财预【2018】28 号文件规定，在专项债券债务限额内发行专项债券周转偿还，确保债券本金偿付。

## （二）本期专项债券的投资者保护措施

根据《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）和《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），河北省政府先后制定《河北省人民政府关于深化政府性债务管理改革的意见》（冀政〔2014〕115 号），规范政府债务举债融资机制；《河北省人民政府办公厅关于印发河北省政府性债务风险应急处置预案的通知》（冀政办字〔2017〕27 号），全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。

唐山市滦南县财政局、唐山市滦南县住建局已建立起完善的棚户区改造专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。

## **十、信息披露计划及主管部门责任**

### **（一）信息披露计划**

#### **1、每期债券存续期内定期披露（每年6月30日前）**

（1）河北省唐山市滦南县最近年度经济、财政及债务情况说明。

（2）滦南县一实小周边区域棚户区改造项目施工/运营最新情况说明。

（3）滦南县一实小周边区域棚户区改造项目的跟踪评级报告。

（4）滦南县一实小周边区域棚户区改造项目的资金使用情况说明。

#### **2、每期债券存续期内随时披露内容**

可能影响到滦南县一实小周边区域棚户区改造项目按期足额兑付的重大事项随时披露。

### **（二）主管部门责任**

本次专项债券募投项目滦南县一实小周边区域棚户区改造项目的主管部门为滦南县住建局。滦南县住建局将加强对使用棚改专项债券项目的管理和监督，做好项目建设期限规划、投资计划、收益和融资测算等工作，确保项目收益和融资自求平衡，并严格按照政策实施棚户区改造项目范围内的征迁工作，腾空的土地及时交由国土资源部门按照有关规定统一出让。

河北省唐山市财政局将会同唐山市住建局，监督指导各区县财政局、住建局，把棚改专项债券对应项目形成的国有资产，纳入各区县国有资产管理，加强资产日常统计和动态监控。各区县住建局将认真履行资产运营维护责任，并做好资产的会计核算管理工作。棚改专项债券对应项目形成的国有资产，将严格按照棚改专项债券发行时约定的用途使用，不用于抵押、质押。唐山市滦南县财政局将会同唐山市滦南县住建局建立和完善相关制度，加强对本地区棚改专项债券发行、使用、偿还的管理和监督。

## 十一、编制文件依据

1、滦南县人民政府关于滦南县一实小周边区域棚户区改造项目的批复（[2019]52号）；

2、滦南县人民政府关于滦南县一实小周边区域棚户区改造项目的批复（[2019]53号）；

3、滦南县人民政府关于滦南县原县医院南侧区域棚户区改造项目的批复（[2019]54号）。