

# 唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目 地方政府专项债券 实施方案

编制单位：唐县住房和城乡建设局

咨询机构：北京中建政研信息咨询中心

二〇二一年十月



## 目录

一、基本信息	1
(一) 债券基本信息	1
(二) 项目详细信息	1
(二) 项目立项审批情况	2
二、项目事前绩效评估情况	3
(一) 项目绩效目标	3
(二) 绩效评估方式与方法	5
(三) 绩效评估内容	8
(四) 绩效评估结论	8
三、项目基本背景情况	8
(一) 区域概况	9
(二) 拟申报项目列入规划情况	10
四、项目基本情况	10
(一) 项目概况	10
(二) 项目的公益性和建设必要性	12
(三) 项目经济社会效益	14
五、项目参与主体	15
(一) 项目实施主体	15
(二) 项目建设运营主体	16
六、项目投资规模、计划及资金方案	16
(一) 项目建设投资方案	16

(二) 资金筹措方案 .....	20
(三) 项目资金管理方案 .....	21
七、项目运营与预期收益估算 .....	23
(一) 项目运营方案 .....	23
(二) 项目收益估算 .....	23
八、项目融资与收益平衡财务评估 .....	29
(一) 融资成本测算 .....	29
(二) 收益与融资平衡情况 .....	32
九、项目风险评估及控制措施 .....	34
(一) 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 .....	34
(二) 影响项目收益的风险及控制措施 .....	39
(三) 影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....	40
(四) 敏感性分析 .....	41
十、投资者保护措施 .....	42
(一) 还款责任及保障 .....	42
(二) 项目资产管理 .....	42
(三) 项目收入管理 .....	42
(四) 资金管理方案 .....	43
十一、信息披露计划及主管部门责任 .....	43
(一) 信息披露计划 .....	43
(二) 主管部门责任 .....	43
(三) 资产管理部门责任 .....	46

十二、编制文件依据 ..... 46

附件 ..... 48

    （一）项目可行性研究报告的批复 ..... 48

    （二）规划说明 ..... 50

    （三）项目建议书的批复 ..... 51

    （四）用地预审意见 ..... 53

    （五）委托函 ..... 56

    （六）地块信息 ..... 57

# 唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目

## 地方政府专项债券实施方案

### 一、基本信息

#### (一) 债券基本信息

项目名称	唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目
发行规模	人民币壹亿贰仟万元整（RMB：120,000,000.00 元）
募集资金用途	本期专项债券拟全部用于唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目
债券期限	10 年期
债券利率	4%
还本付息方式	本债券发行期限 10 年，在存续期内按半年支付利息，本金分年偿还。在本期债券存续期的后 5 年，每年偿还债券本金 2,400.00 万元。已兑付本金自兑付日起不另付利息。

#### (二) 项目详细信息

单位：亿元

项目名称	唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目
项目类型	棚户区改造
本只专项债券用于该项目的金额	1.2000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.0000
项目简要描述	安置区占地 81.40 亩，拟规划建设 4 栋地上 18 层、7 栋地上 11 层安置楼及配套公建等，总建筑面积 154,412.00m <sup>2</sup> ，其中地上建筑面积 111,392.00m <sup>2</sup> （安置楼面积 103,572.00m <sup>2</sup> ，配套公建 7,820.00m <sup>2</sup> ），地下建筑面积 43,020.00m <sup>2</sup> ，同时进行绿化、道路硬化及其他配套工程的建设，总容积率为 2.05。
项目建设期	2021 年至 2023 年
项目运营期	2022 年至 2031 年
债券存续期内项目总投资	6.4821

其中：不含专项债券的项目资本金			3. 2321								
专项债券融资			3. 2500								
其他债务融资			0. 0000								
项目分年融资计划											
			2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年
专项债券融资					2. 0500	1. 2000					
其他债务融资											
债券存续期内总收益			5. 3662								
债券存续期内项目分年收益											
2020年		2021年		2022年	0. 5366	2023年	0. 5366	2024年	0. 5366	2025年	0. 5366
2026年	0. 5366	2027年	0. 5366	2028年	0. 5366	2029年	0. 5366	2030年	0. 5367	2031年	0. 5367
2032年		2033年		2034年		2035年		2036年		2037年	
2038年		2039年		2040年		2041年		2042年		2043年	
2044年		2045年		2046年		2047年		2048年		2049年	
2050年		2051年		2052年		2053年		2054年		2055年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资							0. 83
债券存续期内项目总债务融资本息			4. 0686	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息							1. 32
债券存续期内项目总债务融资本金			3. 2500	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金							1. 65
债券存续期内项目总债务融资本息			4. 0686	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息							1. 32
债券存续期内项目总地方债券融资本金			3. 2500	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金							1. 65
项目收益预测依据			项目单位提供的土地信息和项目可行性研究报告提供的收入等数据								

## (二) 项目立项审批情况

### 项目基本信息【2020-130627-47-01-000074】

核准目录	项目可研报告审批		
项目名称	唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目		
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	除以上条目外的城市基础设施业		



项目属性	其他项目	总建筑面积	154412 m²
建设地点	保定市-唐县	详细地址	唐县仁厚镇张盆村
建设规模及内容	规划建设 4 栋地上 18 层、7 栋地上 11 层安置楼及配套公建等。		
拟开工日期	2020-06-30	拟建成日期	2022-07-30

## 项目资金情况

总投资（万元）	64821.35	项目资本金（万元）	12965
固定资产投资(万元)	32826.12	铺底流动资金(万元)	80
资金来源	<input type="checkbox"/> 企业自有资金    政府补助 <input type="checkbox"/> 银行贷款		
政府补助金额(万元)	12965		
资金说明	县财政自筹 12965 万元，申请专项债券 51856.35 万元		

## 项目（法人）单位信息

项目（法人）单位	唐县仁厚镇人民政府	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	111306270008189967
法定代表人	蔺章慧		
法定代表人联系电话	03126424986	法定代表人联系手机	13730261288
项目负责人	杨友良		
负责人联系电话	0312-6413524	负责人联系手机	13331282919
负责人邮箱	yangyoul001@163.com	传真	
通讯地址	河北省保定市唐县南环路		

申报人承诺填写的信息真实、完整、准确，符合法律法规，如有违规情况，愿承担相关的法律责任。

## 二、项目事前绩效评估情况

### （一）项目绩效目标

#### 1. 总体目标

目标 1：完成项目建设；

目标 2：有效改善困难群众的住房问题，从而增强社会凝聚力，促进社会和谐稳定。

#### 2. 事前绩效评估目标表

## 河北省政府专项债券项目绩效目标表（参考）

填报单位：唐县住房和城乡建设局（盖章）

单位：万元

项目名称	唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目	地债系统编码	P20130627-0068	发改委审批监管平台代码	2020-130627-47-01-000074
项目主管部门	唐县住房和城乡建设局			统一社会信用代码	11130627000818953R
项目实施主体	唐县住房和城乡建设局			统一社会信用代码	11130627000818953R
项目负责人	杨友良			联系电话	0312-6413524
项目资金（万元）	投资总额： 64821.35				
	一、政府专项债券资金： 32500.00				
	二、其他资金： 32321.35				
债券资金用途	唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目建设				
绩效目标	目标 1：完成项目建设； 目标 2：有效改善困难群众的住房问题，从而增强社会凝聚力，促进社会和谐稳定。				
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：总建筑面积	154,412.00 平方米	可行性研究报告
			指标 2：实物安置	828 套	
		质量指标	指标 1：验收合格率	100%	竣工验收报告
			指标 2：项目建设质量情况	优秀	
		时效指标	指标 1：相关手续完成情况	100%	工程正式开工
			指标 2：建设进度	按照立项批复进度建设	竣工验收报告
		成本指标	指标 1：总投资	≤ 64,821.35 万元	项目立项批复
			指标 2：超概	小于 0	竣工决算报告
	绩效指标	经济效益指标	指标 1：提高农民人均收入	年增长率大于 1%	居民收入数据



	社会效益指标	指标 1: 安全生产事故下降率	100%	可行性研究报告
	生态效益指标	指标 1: 空气质量优良率	100%	可行性研究报告
	可持续影响指标	指标 1: 项目持续发挥作用的期限	70 年	可行性研究报告
		指标 2: 对本行业未来可持续发展的影响	有效改善困难群众的住房问题,从而增强社会凝聚力,促进社会和谐稳定。	项目可研报告
	还本付息指标	指标 1: 还本付息方式及金额	严格按照债券实际发行信息对债券进行还本付息。	债券申请资料、债券实际发行披露信息
		指标 2: 利息支付逾期率	0	项目可行性研究报告、债券申请资料
满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	指标 1: 公众满意度	≥ 95%	问卷调查

## (二) 绩效评估方式与方法

### 1. 评估方案

#### (1) 评估准备阶段

明确评估对象。本次事前绩效评估对象为拟申请 2022 年政府专项债券的唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目。

成立评估工作组。根据项目实际情况, 结合项目评估的需求, 评估机构组织专业人员成立评估工作组, 负责组织落实具体评估工作, 保障此次评估工作的顺利实施。

编制工作方案。依据事前绩效评估工作流程要求, 明确评估对象、内容、方式方法、时间安排和工作要求等其他事项。

#### (2) 评估实施阶段

前期沟通了解。评估工作组前期先对项目有关情况进行了解、核实, 对疑点问题进行询问, 听取并记录项目单位对有关问题的解释和

答复。

资料收集与审核。评估工作组全面收集与被评估项目有关的数据和资料，进行整理、审核与分析，并通过资料分析、电话沟通等方式，多渠道获取项目相关信息。

综合评估。评估工作组选择合适的评估方法，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进行综合评判。

### （3）评估报告阶段

形成初步评估意见。评估工作组通过对收集的资料和调研获得的信息进行综合分析，形成初步调研意见，并在汇总分析、论证后，形成最终评估结论。

撰写报告。评估工作组根据评估结果，结合前期收集的项目资料及询问记录撰写事前绩效评估报告，整理事前绩效评估资料，一并报送财政部门。

## 2. 评估思路

### （1）政策依据

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）；

河北省财政厅关于印发《河北省政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（冀财债〔2021〕41号）。

### （2）评估思路

在全面了解项目实施内容的基础上，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项目进行评估，并将资料分析及询查过程中发现的问题进行整理汇总后，对是否支持项目申请专项债券资金提出明确的意见和建议。

### 3. 评估方式、方法

#### （1）评估方式

资料分析。通过查阅关于唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目相关的文件政策，结合项目可行性研究报告、项目前期批复文件等资料，为评估结论提供支撑。

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。

现场调研。工作组进驻项目单位，项目单位按资料清单要求提供相关材料，工作组审核相关资料，视情况开展现场调研，实地勘测、核实、了解评估对象实施情况或实际工程量。

#### （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：

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。

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。

### （三）绩效评估内容

绩效评估内容包括：

1. 项目实施的必要性、公益性、收益性
2. 项目建设投资合规性与项目成熟度
3. 项目资金来源和到位可行性
4. 项目收入、成本、收益预测合理性
5. 债券资金需求合理性
6. 项目偿债计划可行性和偿债风险点
7. 绩效目标合理性
8. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

### （四）绩效评估结论

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唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目进行综合分析后，结论如下：唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目事前绩效评估得分 97 分，评估结果为对该项目“予以支持”申请政府专项债券资金。

## 三、项目基本背景情况

## （一）区域概况

### 1. 地理位置

唐县位于河北省中部，保定市西部，地理坐标为东经  $114^{\circ} 28'$  -  $115^{\circ} 03'$ ，北纬  $38^{\circ} 38'$  -  $39^{\circ} 10'$ ，地处太行山脉与华北平原的结合部，县域面积 1,417.00 平方公里，其中山区面积占 82%，下辖 20 个乡镇、345 个行政村，总人口 60 万。

唐县北倚巍巍太行山，南临华北大平原，县城距北京 190km，距天津 240km。距保定市 50km，总面积  $1,417.00\text{km}^2$ 。东与顺平县、望都县毗邻，西与曲阳县、阜平县相连，南与定州市相接，北与涞源县交界。

### 2. 社会经济

全县拥有工业企业 7000 余家，形成了建材、化工、电子、机械、轻纺、服装、塑料、采矿、造纸、食品加工等 20 多个行业，产品达 260 多个品种。主要产品有优质立德粉、包装印刷机械、农牧机械、水泥、枣制品、乳制系列产品、红薯淀粉及粉制品等已远销国外，成为主要出口创汇产品，为唐县的经济腾飞打下坚实的基础。对外开放以来，美国、日本、新加坡、韩国、德国、英国、台湾等十几个国家和地区的外商来到唐县投资兴业，促进了我县经济发展。

近年来，县委、县政府抢抓京津冀协同发展、军民融合发展和雄安新区建设等重大机遇，狠抓扶贫攻坚、项目园区、城镇建设、生态旅游、民生事业等重点工作，全县经济社会持续健康发展。

2017 年，全县地方生产总值完成 89.00 亿元、增长 6.4%。固定

资产投资、社会消费品零售总额分别完成 66.90 亿元、37.30 亿元，分别增长 14.6%、11.1%，增速居全市第 2 位、第 8 位。全部财政收入、一般公共预算收入分别完成 7.12 亿元、4.01 亿元，分别增长 23.3%、9.3%。城镇和农村居民人均可支配收入分别增长 10.3%、12.6%，均列全市第 2 位。

表 2-1 唐县 2018 年-2020 年财政经济状况表

单位：亿元

项目	2018 年	2019 年	2020 年
财政收入	8.52	10.23	9.37
一般公共预算收入	4.55	6.50	5.52
一般公共预算支出	32.09	31.74	35.74
政府性基金收入	8.93	5.07	5.23
政府性基金支出	2.98	5.86	10.65

## （二）拟申报项目列入规划情况

唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目已由唐县仁厚镇政府报唐县政府批准，并于 2016 年 11 月唐县棚户区拆迁改造工作领导小组以“唐棚改计字【2016】7 号”予以通知确认。

本期唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目已被纳入 2017 年度棚户区改造计划。

表 2-2 纳入棚改计划情况表

序号	项目名称	所处地区	纳入计划依据	纳入计划情况
1	唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目	唐县仁厚镇	唐棚改计字【2016】7 号	张盆村庄内西北，地处规划南二环北侧

## 四、项目基本情况

### （一）项目概况

#### 1. 项目名称

唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目（以下简称项目、本项目）

## 2. 项目区位

唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目，西侧为耕地，北侧为耕地，东侧为规划道路，南侧为规划南二环。

## 3. 项目基本信息（征收范围及补偿对象）

表 3-1 项目基本信息表

工程名称	建设内容	建设规模
唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目	安置区占地 81.40 亩，拟规划建设 4 栋地上 18 层、7 栋地上 11 层安置楼及配套公建等，总建筑面积 154,412.00m <sup>2</sup> ，其中地上建筑面积 111,392.00m <sup>2</sup> （安置楼面积 103,572.00m <sup>2</sup> ，配套公建 7,820.00m <sup>2</sup> ），地下建筑面积 43,020.00m <sup>2</sup> ，同时进行绿化、道路硬化及其他配套工程的建设，总容积率为 2.05。	本项目涉及的拆迁地块总面积 380.00 亩，其中住宅占地面积 231.96 亩，村集体土地 148.04 亩，地上房屋建筑面积 78,794.56m <sup>2</sup> 。本项目涉及的拆迁户数为 340 户。对拆迁户全部进行实物补偿安置，实物补偿安置主要为安置房补偿安置。

表 3-2 唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目统计表

序号	建筑类别	数量（m <sup>2</sup> ）
合计	总建筑面积	154,412.00
一	地上建筑面积	111,392.00
1	住宅	103,572.00
2	幼儿园	1,980.00
3	商业	2,960.00
4	居委会	1,680.00
5	礼堂	1,200.00
二	地下建筑面积	43,020.00
用地面积		54,268.50

具体拆迁补偿方案情况见下表：

表 3-3 唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目拆迁补偿方案

项目	安置房（套）	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	备注
实物安置	828	103,572.00	
总计	828	103,572.00	

## （二）项目的公益性和建设必要性

### 1. 项目的公益性

棚户区改造是中央政府为解决城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项工程。本项目的建设，能够改善唐县仁厚镇张盆村棚户区的居住环境，改善城乡居民生活条件。大力推进棚户区改造工程，完善县城功能配套，加快实施集中供水供气、污水处理等配套项目，是一项便民、促进城镇发展的民心工程。

### 2. 项目的必要性

#### （1）推进城市化进程的必然要求

棚户区改造涉及面广、政策性强，做好棚户区改造工作，加快城市改造步伐，改善城市形象，使居住在棚户区的居民居住水平和居住环境得到明显改善，是落实科学发展观，构建社会主义和谐社会的重要举措；对改善城市低收入居民的居住和生活条件，维护社会稳定，具有十分重要的意义。

棚户区由于历史和管理体制等原因，规划管理无序、布局结构混乱、基础设施缺失、环境卫生、消防安全、治安计生等问题突出，道路泥泞、污水横流、垃圾成堆、供水电力通讯杂乱等现象严重，极大地降低了居民的生活质量，影响了城市的整体面貌。棚户区改造是改善人居环境、提升城市品味、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构



建和谐社会的强力举措，是民心工程、德政工程、千秋工程。

## （2）满足住房消费的需求

住房是人们生活的基本要素之一，也是当前城乡居民最为关心的问题之一。随着社会经济的发展、人们生活水平的提高、消费个性化倾向发展等因素，促使人们对住房的需求无论在量和质上都日趋增强。住房制度改革以来，房地产开发发展迅速，人民群众通过购买商品房等不断改善居住环境和条件，但是棚户居民绝大多数都是低收入困难群体，他们改善居住条件的愿望十分强烈，通过棚户区改造，能够有效改善困难群众的住房问题，从而增强社会凝聚力，促进社会和谐稳定。

## （3）是促进经济社会协调发展的有效途径

实施棚户区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。既可以满足低收入居民家庭的住房需求，扩大住房消费，还可以改善住房供应结构，平抑房价，防止产生房地产“泡沫”。

## （4）是改善民生、促进社会和谐的重要举措

唐县仁厚镇张盆村棚户区位于唐县县城南部。目前小区存在脏、乱、差现象，与周边环境极不协调，蚊蝇孳生，卫生条件非常差；因此，彻底改变棚户区面貌，提高土地利用价值，改善居民居住条件，尽快落实棚户区改造项目建设，为居民排忧解难，提高居民的生活质量，给居民营造一个美好的居住环境成为当务之急。

同时该小区内居民中低收入家庭比例高，住房困难群体比较集中，环境卫生差，安全隐患突出，与城市现代化建设很不协调，群众要求改造的呼声强烈。实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。同时通过棚户区改造，提高人均住房面积，缩小了城市不同群体之间的住房差距与生活差距，消除了很多社会矛盾，有利于促进社会和谐。

在此背景下，唐县仁厚镇人民政府提出了该项目。本项目建成后将极大地改善当地居民的生活质量，同时有利于和谐、文明、生态、环保的城市建设。

### （三）项目经济社会效益

#### 1. 经济效益分析

本项目是建设宜居唐县的重要内容，是改善居民居住环境，促进城乡统筹发展的具体行动，是一项利民惠民、具有长远经济效益的民生工程。

依据唐县土地供求趋势，综合考虑地块稀缺性、市场行情、销售状况和销售策略，本着安全性、保守性的原则，预计出售土地面积约 323.36 亩。本地块位于唐县南部为空地，北侧为空地，东侧为规划道路，南侧为规划南二环。周围配套齐全、交通便利，为唐县位置比较优越的地块，结合上述因素，本项目根据建设单位保守预测土地价格可达 180.00 万元/亩。本项目土地出让面积 323.36 亩，该土地出让可取得收入约 58,204.80 万元。

## 2. 社会效益分析

### （1）整合土地资源，节约用地，为经济发展奠定基础

该项目建设工程的实施，既改变了居住面貌，又在保障居民利益的前提下，整合了土地资源，集约了集体土地，使有限的住宅占地转变为生产型集体用地，发挥最大的效益。

该项目建设的统一用地、统一规划、统一设计、统一管理，充分利用了空间。节约下来的土地可开发招商引资二、三产业项目，有利于加快产业结构调整的步伐和农村城乡一体化进程，为村经济发展奠定基础。

### （2）带动农民生产方式的改变，增加农民收入

随着产业结构调整的步伐，促使居民逐渐从一产业中分离出来，向二、三产业转移，全面带动居民生产方式的改变，并使农民逐渐转变为现代农业产业工人，切实增加农民的工资性收入。

### （3）有利于城市土地的合理利用及土地增值

由于棚户区是在历史城市化加速发展中自然形成的，普遍存在布局混乱，地域分区不明显，严重影响城市功能的正常发挥。通过棚户区改造及基础设施建设，极大地提高了该区域土地开发的成熟度、区域及个别因素，提高了土地利用价值。

## 五、项目参与主体

### （一）项目实施主体

唐县住房和城乡建设局

表 4-1 实施主体统一社会信用代码证

名称	唐县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11130627000818953R
负责人	周洪涛
机构性质	机关
赋码机关	中共唐县县委机构编制委员会办公室
颁证日期	2021 年 1 月 4 日
机构地址	保定市唐县国防西路

## （二）项目建设运营主体

唐县住房和城乡建设局

## 六、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原则

《投资项目可行性研究报告》(试用版)(计办投资〔2002〕15 号)；

《建设项目投资估算编审规程》CECA/GC 1-2015；

《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)发改投资〔2006〕1325 号)；

《基本建设财务管理规定》(财建〔2002〕394 号)；

2018 年《河北省建筑工程概算定额》及现行概算指标；

2018 年《河北省安装工程概算定额》及现行概算指标；

2018 年《河北省建设项目概算其他费用定额》；

国家和地方现行财税政策、会计制度与相关法规、规划等；

近期的工程造价信息；

建设单位管理费：依据《关于印发〈基本建设项目建设成本管理  
规定〉的通知》（财建〔2016〕504 号）；

前期工作咨询费：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）；

关于放开部分经营服务性收费标准的通知（冀价经费〔2016〕114号）；

工程勘察费：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）；

工程设计费：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）；

工程监理费：《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）；

招标代理费：《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）；

施工图审查费：依据《河北省深化工程建设项目审批制度改革实施方案》冀政办字〔2018〕181号文；

全过程造价咨询费：《河北省工程造价咨询服务收费管理暂行办法》（冀建市研〔2017〕2号），采取差额定率分档累进方法计算；

建设项目场地准备及建设单位临时设施费：《河北省省级政府投资项目概算管理办法》；

项目承担企业提供的项目技术资料、相关专业提供的估算资料；

近期的工程造价信息；

类似工程技术经济造价指标；

市场询价及价格分析。

表 5-1 项目总投资估算表（一）

序号	建筑名称	规模		平均造价		建筑工程	设备	安装	其它费用	合计
		建筑规模	单位	数量	单位					
1	工程费用					32826.12	3616.4	3127.94		39570.46
1.1	安置房	103572	m2	1800	元/m <sup>2</sup>	18642.96	2796.44	1864.3		23303.7
1.2	幼儿园	1980	m2	2500	元/m <sup>2</sup>	495	74.25	49.5		618.75
1.3	商业	2960	m2	2300	元/m <sup>2</sup>	680.8	102.12	68.08		851
1.4	居委会	1680	m2	2200	元/m <sup>2</sup>	369.6	55.44	36.96		462
1.5	礼堂	1200	m2	2800	元/m <sup>2</sup>	336	50.4	33.6		420
1.6	地下	43020	m2	2500	元/m <sup>2</sup>	10755	537.75	1075.5		12368.25
1.7	拆迁工程费	78794.56	m2	80	元/m <sup>2</sup>	630.36				630.36
1.8	室外道路	21050.15	m2	300	元/m <sup>2</sup>	631.5				631.5
1.9	绿化	18993.43	m2	150	元/m <sup>3</sup>	284.9				284.9
2	工程建设其他费用	计费基数	单位	指标					22164.15	22164.15
2.1	土地费	81.4	亩	135	万元/亩				10989	10989
2.2	房屋、附属物补偿费								6000	6000
2.3	临时安置补助费	78794.56	m2	72					567.32	567.32
2.4	搬迁补助费	78794.56	m2	30					236.38	236.38
2.5	搬迁奖励	340	户	3000	元/户				102	102
2.6	项目建设管理费	53736.22	万元		0.80%				569.89	569.89
2.7	前期工程咨询费	64821.35	万元						77.62	77.62

2.8	地质勘察费	14223.36	m2	10	元/m <sup>2</sup>				14.22	14.22
2.9	工程设计费	39570.46							1043.54	1043.54
2.1	工程建设监理费	39570.46							701.44	701.44
2.11	环境影响咨询费	64821.35	万元						19.89	19.89
2.12	招投标代理费	39570.46	万元		0.05%				45.34	45.34
2.13	图纸审查费	1043.54	万元		6.50%				67.83	67.83
2.14	临时设施费	35954.06	万元		0.50%				179.77	179.77
2.15	城市基础设施配套费	154412	m2	50	元/m <sup>2</sup>				772.06	772.06
2.16	全过程造价咨询费	64821.35							777.86	777.86
3	基本预备费用	61734.61	万元		5%				3086.73	3086.73
4	合计					32826.12	3616.4	3127.94	25250.88	64821.35

## 2. 项目总投资

本项目的总投资为 64,821.35 万元,其中:工程费用为 39,570.46 万元,约占总投资的 61.05%;工程建设其他费用为 22,164.15 万元,约占总投资的 34.19%;基本预备费为 3,086.74 万元,约占总投资的 4.76%。

表 5-2 项目投资估算表 (二)

单位: 万元

序	名称	估算价值	
---	----	------	--

号		工程费用	工程建设 其他费用	预备费	合计	占比
一	项目建设投资					
1	唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目	39,570.46	22,164.15	3,086.74	64,821.35	100.00%
二	总投资合计	39,570.46	22,164.15	3,086.74	64,821.35	100.00%
三	占比	61.05%	34.19%	4.76%	100.00%	—

## （二）资金筹措方案

### 1. 项目资金来源

本项目总投资为 64,821.35 万元，其中：项目资本金 12,965.00 万元，约占总投资 20.00%；其余地方配套资金 19,356.35 万元，约占总投资 29.86%；已发行专项债券 20,500.00 万元，约占总投资 31.63%；本次拟申请发行 12,000.00 万元，约占总投资 18.51%。本项目的资金来源及占比符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）有关规定要求。

项目资金来源具体明细见下表：

表 5-3 项目资金筹措计划表

单位：万元

项目		金额	比例
地方配套资金	项目资本金	12,965.00	20.00%
	其余地方配套资金	19,356.35	29.86%
政府专项债券	已发行专项债券	20,500.00	31.63%
	2022 年拟申请专项债券	12,000.00	18.51%
合计		64,821.35	100.00%

### 2. 项目前期工作及实施计划

#### （1）已完成前期工作



本项目已取得唐县发改委关于项目建议书与可行性研究报告的批复、唐县行政审批局关于项目用地的预审意见以及唐县自然资源和规划局关于本项目的规划说明。

## （2）项目实施计划

根据项目单位提供的实施计划，本项目计划建设期为 2021 年 9 月至 2023 年 3 月。

## 3. 项目资金使用计划

表 5-4 项目资金使用计划表

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	合计
项目资本金	6,000.00	6,965.00		12,965.00
其余地方配套资金		8,356.35	11,000.00	19,356.35
专项债券	20,500.00	12,000.00		32,500.00
合计	26,500.00	27,321.35	11,000.00	64,821.35

## （三）项目资金管理方案

唐县住房和城乡建设局高度重视债务管理工作，深入领悟并贯彻《预算法》以及《国务院关于加强地方性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）等法规文件精神，专门成立了领导小组来强化债务管理，防控政府债务风险，健全债务风险化解和应急处置机制，并严格按照制定的债务管理制度，控制和化解地方政府性债务风险，规范债务资金的借、管、用、还，并采取有效措施控制新债，偿还旧债，确保做好债券的还本付息工作。

为切实规范项目资金管理，保障资金安全、高效运行，发挥资金使用效益，特制定以下管理方案：

1. 项目资金实行“专人管理、专户储存、专账核算、专项使用”。
2. 项目资金实行县财政监管制，资金拨付资料报县财政审批。审批通过后资金拨付一律转账结算，杜绝现金支付。
3. 资金的拨付本着专款专用的原则，严格执行项目资金批准使用计划和项目批复内容，不准擅自调项、扩项、缩项，更不准拆借、挪用、挤占和随意扣压；资金拨付动向中，按不同专项资金的要求执行，不准任意改变。
4. 严格专项资金审核制度，不准缺项和越程序办理手续，各类专项资金审批程序，以该专项资金审批表所列内容和文件要求为准。
5. 项目资金报账拨付要附真实、有效、合法的凭证。
6. 积极引入第三方审计机构，加强审计监督，实行单项工程决算审计，整体项目验收审计，年度资金收支审计。
7. 对项目资金定期或不定期进行督查，确保项目资金专款专用。
8. 对工程项目资金所发生的隐蔽工程，负责资金结算的工作人员，必须至现场签证认可，否则不予结算。

债券存续期内详细资金流入流出明细入下表：

表 5-5 项目资金管理计划表

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	合计
<b>一、资本金流入</b>				
资本金	6,000.00	15,321.35	11,000.00	32,321.35
政府专项债券	20,500.00	12,000.00		32,500.00
<b>合计</b>	<b>26,500.00</b>	<b>27,321.35</b>		<b>53,821.35</b>
<b>二、资金流出</b>				

项目	2021 年	2022 年	2023 年	合计
工程费用	17,000.00	17,500.00	5,070.46	39,570.46
工程建设其他费用	9,500.00	9,821.35	2,842.80	22,164.15
基本预备费			3,086.74	3,086.74
合计	26,500.00	27,321.35	11,000.00	64,821.35

## 七、项目运营与预期收益估算

### （一）项目运营方案

本项目运营内容主要包括：土地出让收入和土地出让成本（即各项计提基金）。

### （二）项目收益估算

#### 1. 项目运营收入预测

本项目收入有两块土地的出让收入，总收入为 82,029.60 万元（58,204.80 万元+23,824.80 万元）。具体如下：

#### （1）项目土地出让收入

依据可研提供的资料，本项目拆迁占地面积 380.00 亩，去除规划道路用地等，可出让净地面积约为 313.36 亩，县政府在项目周边贴上 10.00 亩地，依据唐县土地供求趋势，综合考虑地块稀缺性、市场行情、销售状况和销售策略，本着安全性、保守性的原则，预计出售土地面积 323.36 亩。

本地块位于唐县南部为空地，北侧为空地，东侧为规划道路，南侧为规划南二环。周围配套齐全、交通便利，为唐县位置比较优越的地块，结合上述因素，并参考项目周边近三年土地出让情况，本项目根据建设单位保守预测土地价格 180.00 万元/亩。

本项目土地出让面积 323.36 亩，土地出让金作为本次拆迁收入，

共计 58,204.80 万元，本着谨慎性原则，预计该土地分十年出让。

参考近三年项目周边土地出让情况如下：

2018 年

位于唐县中山南大街东侧企业局家属院棚户区改造项目，面积为 11,647.51 平方米（17.47 亩），经唐县人民政府批准，公开出让该宗土地，用途为住宅用地。2018 年 6 月 15 日河北敏佳房地产开发有限公司竞得该宗土地，成交价 3,060.00 万元，单价 2,627.17 元/平方米（175.14 万元/亩）。

位于唐县张盆村东侧、坛下张村西北侧嘉禾阅府项目，面积 60,696.74 平方米（91.05 亩），经唐县人民政府批准，公开出让该宗土地，用途为住宅用地 45,696.74 平方米（68.55 亩）、商业用地 15,000.00 平方米（22.5 亩）。2018 年 9 月 14 日保定盛尧房地产开发有限公司竞得该宗土地，成交价 20,485.00 万元，单价 3,375.00 元/平方米（225.00 万元/亩）。

2019 年

位于唐县仁厚东路北侧、向阳南街东侧工商局家属院棚户区改造项目，面积 12,733.58 平方米（19.10 亩），经唐县人民政府批准，公开出让该宗土地，用途为住宅用地。2019 年 8 月 28 日唐县锦诚房地产开发有限公司竞得该宗土地，成交价 3,345.00 万元，单价 2,626.91 元/平方米（175.12 万元/亩）。

位于唐县中山南大街东侧、城北河南侧安和假日项目，面积 12,170.84 平方米（18.26 亩），经唐县人民政府批准，公开出让该

宗土地，用途为住宅用地。2019年8月29日河北晟唐房地产开发有限公司竞得该宗土地，成交价3,654.00万元，单价3,002.21元/平方米（200.15万元/亩）。

2020年

位于唐县钟鸣路北侧、中山大街东侧海棠湾项目，面积11,769.86平方米（17.65亩），经唐县人民政府批准，公开出让该宗土地，用途为住宅用地。2020年1月10日河北敏佳房地产开发有限公司竞得该宗土地，成交价2,911.8634万元，单价2,474.00元/平方米（165.00万元/亩）。

位于唐县张盆村东侧、坛下张村西北侧项目，面积64,714.35平方米（97.07亩），经唐县人民政府批准，公开出让该宗土地，用途为住宅用地。2020年12月3日河北望宏房地产开发有限公司竞得该宗土地，成交价16,502.1593万元，单价2,550.00元/平方米（170.00万元/亩）。

（2）指定土地出让收入（见附件（六））

该地块信息如下：

表 6-1 出让土地地块信息表

批次号	地块位置	征地面积	土地性质	征地成本	预计出让金
大马庄村、坛下张村、坛下屯村委会	纬六路东侧、经四路北侧、良行线西侧、仁厚路南侧	132.36 亩	住宅	1,522.14 万元	23,824.80 万元

该土地出让预计可获得收入 23,824.80 万元。

土地出让分年收入预测如下表：

表 6-2 土地出让收入预测表

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
土地出让收入	8,202.96	8,202.96	8,202.96	8,202.96	8,202.96	8,202.96
项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计	备注
土地出让收入	8,202.96	8,202.96	8,202.96	8,202.96	82,029.60	

## 2. 项目成本预测

项目成本主要为土地出让计提基金，包括国有土地收益基金、农业土地开发基金、农田水利建设基金、保障性安居工程基金、教育基金等。

**农业土地开发资金：**依据财政部国土资源部关于印发《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》的通知，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。农业土地开发资金=土地出让面积\*土地出让平均纯收益征收标准（唐县 25.00 元/平方米）\*土地出让金用于农业土地开发的（比例（15%））。

**农田水利建设资金：**依据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）。按土地出让净收益 10%的比例提取。

**教育资金：**依据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）。按土地出让净收益 10%的比例提取。

**国有土地收益基金：**依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》。招拍挂和协议

出让的土地使用权所取得的总成交价款中，按 5%的比例计提。

保障性安居工程资金：依据《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41 号）。按土地出让净收益 10%的比例提取。

(1) 项目土地出让计提基金

该项目土地出让计提基金为 20,452.52 万元，明细见下表：

表 6-3 政策性基金提留计算表（一）

项目	提取比例	金额（万元）
土地出让收入		58,204.80
<b>政策提留</b>		<b>20,452.52</b>
国有土地收益基金	成交价的 5%	2,910.24
保障性安居工程资金	土地出让净收益 10%	5,820.48
农田水利建设资金	土地出让净收益 10%	5,820.48
教育资金	土地出让净收益 10%	5,820.48
用于农业开发的土地出让金	土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准（25 元/平方米）*土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）。	80.84

注：土地出让净收益=土地出让收入-预计开发成本（本项目为 0）

(2) 指定地块出让计提基金

该土地出让计提基金合计为 7,915.13 万元，明细见下表：

表 6-4 政策性基金提留计算表（二）

项目	提取比例	金额（万元）
土地出让收入		23,824.80
<b>政策提留</b>		<b>7,915.13</b>
国有土地收益基金	成交价的 5%	1,191.24
保障性安居工程资金	土地出让净收益 10%	2,230.27
农田水利建设资金	土地出让净收益 10%	2,230.27
教育资金	土地出让净收益 10%	2,230.27
用于农业开发的土地出让金	土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准（25 元/平方米）*土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）。	33.09

土地出让分年计提基金明细见下表：

表 6-5 土地出让成本预测表

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
政策预留基金	2,836.76	2,836.76	2,836.76	2,836.76	2,836.76	2,836.77
项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计	备注
政策预留基金	2,836.77	2,836.77	2,836.77	2,836.77	28,367.65	

### 3. 项目运营收益

根据对项目收入成本的预测，在债券存续期内，土地出让收入为 82,029.60 万元，土地出让计提基金合计为 28,367.65 万元，总收益为 53,661.95 万元。

具体明细见下表：

表 6-6 土地出让收益预测表

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
土地出让收入	8,202.96	8,202.96	8,202.96	8,202.96	8,202.96	8,202.96
政策预留基金	2,836.76	2,836.76	2,836.76	2,836.76	2,836.76	2,836.77
土地出让收益	5,366.20	5,366.20	5,366.20	5,366.20	5,366.20	5,366.19
项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计	备注
土地出让收入	8,202.96	8,202.96	8,202.96	8,202.96	82,029.60	
政策预留基金	2,836.77	2,836.77	2,836.77	2,836.77	28,367.65	
土地出让收益	5,366.19	5,366.19	5,366.19	5,366.19	53,661.95	

### 4. 项目税费

本项目收入为国有土地出让收入，不涉及相关税费。

### 5. 项目债券本息偿还计划

项目债券本息偿还计划详见下表：



表 6-7 项目债券本息偿还计划表

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
现金流入						
资本金流入	6,000.00	7,321.35	17,000.00			
债券资金流入	20,500.00					
土地出让收入		8,202.96	8,202.96	8,202.96	8,202.96	8,202.96
小计	26,500.00	15,524.31	25,202.96	8,202.96	8,202.96	8,202.96
现金流出						
固定资产流出	26,500.00	7,321.35	17,000.00			
政策提留		2,836.76	2,836.76	2,836.76	2,836.76	2,836.76
相关税费						
运营期债券利息				1,128.15	1,063.58	999.00
债券本金				2,250.00	2,250.00	4,700.00
小计	26,500.00	10,158.11	19,836.76	6,214.91	6,150.34	8,535.76
净现金流量	—	5,366.20	5,366.20	1,988.05	2,052.63	-332.80
累计净现金流量	—	5,366.20	10,732.40	12,720.45	14,773.08	14,440.28
项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
现金流入						
资本金流入						30,321.35
债券资金流入						20,500.00
土地出让收入	8,202.96	8,202.96	8,202.96	8,202.96	8,202.96	82,029.60
小计	8,202.96	8,202.96	8,202.96	8,202.96	8,202.96	132,850.95
现金流出						
固定资产流出						50,821.35
政策提留	2,836.77	2,836.77	2,836.77	2,836.77	2,836.77	28,367.65
相关税费						
运营期债券利息	856.29	673.71	491.13	308.55	125.97	5,646.38
债券本金	5,000.00	673.71	5,000.00	5,000.00	3,300.00	28,173.71
小计	8,693.06	4,184.19	8,327.90	8,145.32	6,262.74	113,009.09
净现金流量	-490.10	4,018.77	-124.94	57.64	1,940.22	19,841.87
累计净现金流量	13,950.18	17,968.95	17,844.01	17,901.65	19,841.87	

## 八、项目融资与收益平衡财务评估

### （一）融资成本测算

唐县仁厚镇张盆村棚户户区改造安置房项目，2021 年已发行地方政府专项债券 20,500.00 万元，其中：已发行 10 年期地方政府专项

债券 8,500.00 万元(发行 19,000.00 万元,调剂到别的项目 10,500.00 万元,本项目使用债券额度为 8,500.00 万元),利率 3.33%,按半年付息,后 5 年还本,本息合计为 10,764.40 万元;已发行 5 年期地方政府专项债券 7,500.00 万元,利率 2.87%,按年付息,后 3 年还本,本息合计为 8,382.53 万元;已发行 10 年期地方政府专项债券 4,500.00 万元,利率 3.33%,在存续期内按半年支付利息,后 5 年还本,本息合计 5,698.80 万元。已发行债券本息共计 24,845.73 万元。

本次拟发行地方政府专项债券 12,000.00 万元,期限 10 年,假设利率 4%,在债券存续期后 5 年,每年偿还本金 2,400.00 万元。

自融资之日起还本付息情况如下:

1. 本项目申请政府专项债总额自融资之日起(包含已发行的 20,500.00 万元和本次拟发行的 12,000.00 万元)应还本付息如下:

表 7-1 本项目债券还本付息预测表

单位:万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当期偿还 利息	当年还本 付息合计
2021 年		20,500.00		20,500.00	283.05	283.05
2022 年	20,500.00	12,000.00		32,500.00	1,128.15	1,128.15
2023 年	32,500.00			32,500.00	1,128.15	1,128.15
2024 年	32,500.00		2,250.00	30,250.00	1,128.15	3,378.15
2025 年	30,250.00		2,250.00	28,000.00	1,063.58	3,313.58
2026 年	28,000.00		4,700.00	23,300.00	999.00	5,699.00
2027 年	23,300.00		5,000.00	18,300.00	856.29	5,856.29
2028 年	18,300.00		5,000.00	13,300.00	673.71	5,673.71
2029 年	13,300.00		5,000.00	8,300.00	491.13	5,491.13
2030 年	8,300.00		5,000.00	3,300.00	308.55	5,308.55
2031 年	3,300.00		3,300.00	0.00	125.97	3,425.97
合计		32,500.00	32,500.00		8,185.73	40,685.73

2. 本次申请政府专项债券自融资之日起年应还本付息情况如下：

表 7-2 本次债券还本付息预测表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	当期偿还 利息	当年还本 付息合计
2022 年		12,000.00		12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2023 年	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2024 年	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2025 年	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2026 年	12,000.00			12,000.00	4.00%	480.00	480.00
2027 年	12,000.00		2,400.00	9,600.00	4.00%	480.00	2,880.00
2028 年	9,600.00		2,400.00	7,200.00	4.00%	384.00	2,784.00
2029 年	7,200.00		2,400.00	4,800.00	4.00%	288.00	2,688.00
2030 年	4,800.00		2,400.00	2,400.00	4.00%	192.00	2,592.00
2031 年	2,400.00		2,400.00	0.00	4.00%	96.00	2,496.00
合计		12,000.00	12,000.00			3,840.00	15,840.00

3. 已发行 8,500.00 万元专项债自融资之日起 10 年应还本付息情况如下：

表 7-3 已发行债券还本付息预测表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	当期偿还 利息	当年还本 付息合计
2021 年		8,500.00		8,500.00	3.33%	283.05	283.05
2022 年	8,500.00			8,500.00	3.33%	283.05	283.05
2023 年	8,500.00			8,500.00	3.33%	283.05	283.05
2024 年	8,500.00			8,500.00	3.33%	283.05	283.05
2025 年	8,500.00			8,500.00	3.33%	283.05	283.05
2026 年	8,500.00		1,700.00	6,800.00	3.33%	283.05	1,983.05
2027 年	6,800.00		1,700.00	5,100.00	3.33%	226.44	1,926.44
2028 年	5,100.00		1,700.00	3,400.00	3.33%	169.83	1,869.83
2029 年	3,400.00		1,700.00	1,700.00	3.33%	113.22	1,813.22
2030 年	1,700.00		1,700.00	0.00	3.33%	56.61	1,756.61
合计		8,500.00	8,500.00			2,264.40	10,764.40

4. 已发行 7,500.00 万元专项债自融资之日起 5 年应还本付息情况如下：

表 7-4 已发行债券还本付息预测表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	当期偿还 利息	当年还本 付息合计
2021 年		7,500.00		7,500.00	2.87%		
2022 年	7,500.00			7,500.00	2.87%	215.25	215.25
2023 年	7,500.00			7,500.00	2.87%	215.25	215.25
2024 年	7,500.00		2,250.00	5,250.00	2.87%	215.25	2,465.25
2025 年	5,250.00		2,250.00	3,000.00	2.87%	150.68	2,400.68
2026 年	3,000.00		3,000.00	0.00	2.87%	86.10	3,086.10
合计		7,500.00	7,500.00			882.53	8,382.53

5. 已发行 4,500.00 万元专项债自融资之日起 10 年应还本付息情况如下：

表 7-5 已发行债券还本付息预测表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	半年偿 还利息	当期偿还 利息	当年还本 付息合计
2021 年		4,500.00		4,500.00			
2022 年	4,500.00			4,500.00	74.93	149.85	149.85
2023 年	4,500.00			4,500.00	74.93	149.85	149.85
2024 年	4,500.00			4,500.00	74.93	149.85	149.85
2025 年	4,500.00			4,500.00	74.93	149.85	149.85
2026 年	4,500.00			4,500.00	74.93	149.85	149.85
2027 年	4,500.00		900.00	3,600.00	74.93	149.85	1,049.85
2028 年	3,600.00		900.00	2,700.00	59.94	119.88	1,019.88
2029 年	2,700.00		900.00	1,800.00	44.96	89.91	989.91
2030 年	1,800.00		900.00	900.00	29.97	59.94	959.94
2031 年	900.00	4,500.00	900.00	0.00	14.99	29.97	929.97
合计		4,500.00	4,500.00			1,198.80	5,698.80

## （二）收益与融资平衡情况

### 1. 项目收益情况

通过测算，本项目在债券存续期内的土地出让收入为 82,029.60

万元，土地出让计提基金合计为 28,367.65 万元，共可实现总收益为 53,661.95 万元。

## 2. 收益与融资平衡情况

在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目在地方政府专项债券存续期间总收益为 53,661.95 万元。

本项目已发行 10 年期地方政府专项债券 8,500.00 万元（发行 19,000.00 万元，调剂到别的项目 10,500.00 万元，本项目使用债券额度为 8,500.00 万元），利率 3.33%，按半年付息，后 5 年还本，本息合计为 10,764.40 万元；已发行 5 年期地方政府专项债券 7,500.00 万元，利率 2.87%，按年付息，后 3 年还本，本息合计为 8,382.53 万元；已发行 10 年期地方政府专项债券 4,500.00 万元，利率 3.33%，在存续期内按半年支付利息，后 5 年还本，本息合计 5,698.80 万元。

本次拟发行 10 年期专项债券 12,000.00 万元，债券本息合计为 15,840.00 万元，本项目地方政府专项债券本息共计 40,685.73 万元，本息覆盖倍数为 1.32。

表 7-6 项目募投平衡情况表

单位：万元

项目名称	项目资金 总需求	项目预期 总收益	融资金额		预计融资 成本	项目预期收 益对融资本 息覆盖倍数
唐县仁厚镇张盆村 棚户区改造 安置房项目	648,221.35	53,661.95	2021 年	20,500.00	4,345.73	1.32
			2022 年	12,000.00	3,840.00	
合计	648,221.35	53,661.95	—	32,500.00	8,185.73	

## 九、项目风险评估及控制措施

唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目投资规模较大，工程的投资主要依靠地方财政资金以及地方政府发行专项债券，该地方政府专项债券的还本付息主要依靠项目实现的土地收益来解决，因此可能存在一定的风险。

在项目全生命周期内充分识别影响项目收益和融资平衡结果的各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失，达到整体项目风险最小化的目标。

### （一）影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

#### 1. 自然环境和施工条件

风险识别：自然环境和施工条件风险主要是指恶劣的自然条件，恶劣的气候和环境，恶劣的现场条件以及不利的地理环境等。项目存在因自然环境和施工条件的因素而形成的风险，如地震，风暴，异常恶劣的雨、雪、洪水暴发等；未能预测到的特殊地质条件，如泥石流、河塘、流沙、泉眼等；恶劣的施工现场条件或考古文物保护等都会造成工期的拖延和财产的损失。

风险控制措施：由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类，另针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

## 2. 来源于政府方的风险

风险识别：来源于政府方的风险主要是政府方作为项目管理的甲方，立项手续不完备、土地指标不明确、招标程序不合规、设计变更频繁、资金来源不落实、监管不到位、验收不及时等。

风险控制措施：政府方，尤其是项目实施主体，应做好项目前期立项手续，本项目前期立项手续已完备，不存在立项手续不完备的风险，下一步政府将合法合规选择施工实施主体，择优选择设计单位，并聘请工程监理公司，代表政府加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完成工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保本项目尽早投入使用，进入运营期。

## 3. 来源于施工方的风险因素

风险识别：施工方的风险因素主要由施工技术不当、管理方案不完善导致。管理者及工程人员的水平和工作态度的影响；施工管理不善和发包方、承包方、监理方没有形成高效的合作机制的影响；建筑原材料、成品、半成品质量的影响；施工所采用的技术方案、工艺流程、管理组织措施的影响。

风险控制措施：招标和工程实施中应确保相关人员素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分交底。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材，机械设备、电线电缆、管材以及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进

场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

#### 4. 来源于设计单位的风险因素

风险识别：设计风险主要体现在设计质量、设计变更两个方面。设计质量风险，因设计单位水平不足，导致项目设计不合理，技术方案表达不充分，质量达不到国家相关规范标准要求，或评审、验证不够充分，导致设计缺陷；设计变更会影响施工安排，会导致施工进度延误，造成承包人工期推延和经济损失。

风险控制措施：应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位因充分了解项目情况，勘察仔细，因地制宜，评估到位，设计合理、规范满足国家规范、标准，评审环节充分验证、复核仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到解决且有效控制，同时保证施工进度。

#### 5. 来源于供应商的风险因素

风险识别：来源于供应商的风险因素包括选择供应商不当，供应商自担风险的能力较低，劳动力市场、材料市场、设备市场等，这些



市场价格的变化，特别是价格的上涨，造成供应商违约，不能按质按量按期完成分包工程，从而影响整个工程的进度或发生经济损失。

风险控制措施：项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨风险情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

## 6. 工程事故

风险识别：工程事故风险主要存在于施工过程中，施工中人的不安全行为、物的不安全状态、作业环境的不安全因素和管理缺陷是项目发生工程事故的主要原因，必须采取有针对性的控制措施。

风险控制措施：工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大部分项目工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

## 7. 项目资金、质量和进度风险

### 风险识别

本项目在实施阶段，业主方要预防资金、质量、进度三大风险：

资金风险表现为资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

质量风险表现为施工工艺不合格导致工程质量问题，施工方偷工减料，材料不合格导致质量问题等。

进度风险表现为施工方没有按时完成预期进度，项目不能按时投入使用等。

#### 风险控制措施

资金、质量、进度三大风险一脉相承，资金风险是导致质量、进度风险的基础。为了确保项目能顺利实施，防止三大风险产生。建设单位可制定相应的对策：

针对资金风险。首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对项目分部分项工程验收时，业主方及监

理方、工程质量监督站、施工企业质检部门等同时现场确认。

建设单位及监理单位要对施工单位的进度计划进行仔细审核，落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

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。

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。

## （二）影响项目收益的风险及控制措施

### 1. 经营风险

风险识别：经营风险是指生产经营的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对地方政府专项债券还本付息产生影响。

风险控制措施：要求项目管理单位密切关注项目收入情况，保证还本付息及发行费用资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在地方政府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。

### 2. 市场风险

风险识别：在地方政府专项债券存续期内，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：要求项目单位合理安排地方政府债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

### 3. 财务风险

风险识别：在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

## （三）影响融资平衡结果的风险及控制措施

### 1. 投资测算不准确风险

风险识别：投资测算不准确风险是指在项目收益测算时，基于项目目前可行性研究报告及相关数据的假设，测算结果可能与实际结果存在一定的差距；此外，测算可能含有不可避免的人为误差。因此，投资测算不准确会影响到项目整体的收益、成本，对债券还本付息造成影响。

风险控制措施：对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合当地经济社会发展的现实情况，并进行压力测试；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能减小人为误差到可控范围。

## 2. 利率波动风险

风险识别：在本政府专项债券存续期内，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影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：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。

## （四）敏感性分析

经过对本项目土地出让产生的总收益变动分析，当项目净收益下降 15%时，项目本息覆盖倍数为 1.12，具有较好的稳定性和抗风险能力。

表 8-1 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

	敏感性变化比率						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
经营总收益	45,612.66	48,295.76	50,978.85	53,661.95	56,345.05	59,028.15	61,711.24
偿债资金合计	45,612.66	48,295.76	50,978.85	53,661.95	56,345.05	59,028.15	61,711.24
债券还本付息额	40,685.73	40,685.73	40,685.73	40,685.73	40,685.73	40,685.73	40,685.73
资本金偿还建设期利息	1,064.40	1,064.40	1,064.40	1,064.40	1,064.40	1,064.40	1,064.40
经营收入偿还的债券本息额	39,621.33	39,621.33	39,621.33	39,621.33	39,621.33	39,621.33	39,621.33
债券本息覆盖率	1.12	1.19	1.25	1.32	1.38	1.45	1.52

## 十、投资者保护措施

### （一）还款责任及保障

按照《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）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳地方政府专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

### （二）项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在地方政府专项债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

### （三）项目收入管理

按时完成项目的征拆和建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

在例行审计之外，项目业主须不定期对项目收入进行内部审计，

以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

#### （四）资金管理方案

项目建设单位建立起完善的地方政府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，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

### 十一、信息披露计划及主管部门责任

#### （一）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）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）有关规定，按照工作职责，明确财政部门、主管部门和项目单位信息披露分工，其中，主管部门和项目单位要按职责做好披露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、还本付息等信息公开相关工作。

地方各级财政部门应当组织开展本地区和本级地方政府专项债券存续期信息公开工作，应于债券存续期间的每年6月底前披露截至上年末唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目地方政府专项债券资金使用情况、对应项目建设进度、运营情况、地方政府专项债券收益及对应形成的资产等情况。

#### （二）主管部门责任

本项目严格执行非标地方政府专项债券资金专款专用的原则，将

建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照中发〔2018〕34号文的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

主管部门要组织项目单位做好项目建设期限规划、投资计划、收益和融资测算等工作，确保项目收益与融资平衡；组织项目单位做好债券发行准备工作，项目单位要真实、准确、合规、完整编制资料；要组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；要组织规范使用债券资金，加强监督管理，资金要用于所对应的项目，尽快形成实物工作量，确保债券资金按有关要求完全支出；要组织做好债券资金对应项目的资产登记、日常统计和动态监控等，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，按要求做好会计核算管理，严禁改变使用用途，不得用于质押、抵押；要组织做好债券相关信息公开及其他债券管理相关工作。

### 1. 主管部门及职责

本项目的主管部门为唐县住房和城乡建设局，主要职责为负责按照唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目的建设要求并根据建设任务、成本等因素，做好入库地方政府专项债项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好本项目地方政府专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，做好地方政府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。项目建设单位，应在积极做好项目管理的基础上，积极配合主管部门，积极提供有关地方



政府债券使用及生产、运营情况的相关资料，由主管财政部门定期予以公开披露。

## 2. 资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

本项目资本金来源于财政预算安排资金。每年及时按要求申报财政预算，使本项目资本金需求纳入财政预算安排。对于审批通过的项目资本金，严格按资金需求进度进行支付。

本项目地方政府专项债券资金由县财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。或者在商业银行开立独立于日常经营账户的地方政府专项债券资金管理专用账户(以下简称债券资金专户)，用于地方政府专项债券募集资金的接收、存储及划转。

本项目收入专款专用，用于项目地方政府专项债券本息的偿付。

## 3. 资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、流动资金支出等投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

关于建设投资等投资支出，负责实施的单位按照进度提出申请，并报送监理单位、项目单位，施工单位需如实填写地方政府专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并抄送财政局、项目单位，经项目单位、财政局同意后，方可从专用账户中拨付资金。

关于债券本息偿付，由县财政组织准备需要到期支付的债券本息。由县财政向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目运营成本严格按计划支出，预算外支出要上报审批。

#### 4. 资金预算绩效评价

财政局将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》中发〔2018〕34号文的要求，将地方政府专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定地方政府债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目地方政府专项债的再次申报批复。

唐县人民政府高度重视政府性债务管理工作，将积极采取有效措施完善相关制度，可有效防范地方金融债务风险。唐县政府将积极培植财源，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长。项目主管单位将加强项目的运营管理，提高管理效率，降低运营维护成本，以提升可偿债能力，缓解偿债压力。唐县政府将积极推进政府债务风险防控工作科学化、精细化，以切实防范和化解债务风险。唐县政府将严格债务资金管理，合理控制地方政府债务规模，做到政府性债务风险总体可控。

#### （三）资产管理部门责任

项目资产权属当前较为清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，将会定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

## 十二、编制文件依据

### 1. 《关于唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目可行性研究报告

告的批复》（唐县发改字〔2020〕93号）；

2. 《关于唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目的规划说明》  
（编号 2019-00-28）；

3. 《关于唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目建议书的批复》（唐县发改字〔2019〕80号）；

4. 《唐县行政审批局关于申请办理唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目用地预审意见》（唐行审预字〔2019〕11号）；

5. 《唐县住房和城乡建设局关于委托唐县仁厚镇人民政府参与张盆村棚户区改造的函》；

6. 《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）。

7. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）；

8. 《关于进一步支持贫困地区脱贫攻坚的通知》（冀国土资源规〔2018〕1号）；

9. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

10. 《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）。

## 附件

### （一）项目可行性研究报告的批复

# 唐县发展和改革局文件

唐县发改字〔2020〕93号

签发人：安同生

## 关于唐县张盆村棚户区改造安置房 可行性研究报告（代项目建议书）的 批 复

唐县仁厚镇人民政府：

你单位报来关于《唐县张盆村棚户区改造安置房可行性研究报告（代项目建议书）》及请示收悉，经研究，现批复如下：

一、原则同意《唐县张盆村棚户区改造安置房可行性研究报告（代项目建议书）》。

二、建设地点：唐县仁厚镇张盆村庄内西北，地处规划南二环北侧。

三、建设内容及规模：该项目拟规划建设4栋地上18层、7栋地上11层安置楼及配套公建等，总建筑面积154412m<sup>2</sup>。

四、投资估算及资金筹措：项目总投资为64821.35万元，

资金来源：县财政自筹 12965 万元，申请专项债券 51856.35 万元。

五、接文后，请抓紧商有关部门完善相关手续后方可开工建设，并严格按照有关规定执行。

六、本批复文件有效期为 2 年，自批复之日起计算。在批复文件有效期内未开工建设项目的，应在批复文件有效期届满 30 日前向我局申请延期。项目在批复文件有效期内未开工建设也未申请延期的，或虽提出延期申请但未获批准的，本批复文件自动失效。



## （二）规划说明

编号：2019-00-28

### 关于唐县张盆村棚户区改造安置房项目的 规 划 说 明

唐县张盆村棚户区改造安置房项目，位于唐县仁厚镇张盆村内西北侧，在县城规划区范围内，占地面积 5.4267 公顷，总投资 55855.62 万元，符合《唐县城乡总体规划（2012-2030）》。项目在规划设计时占地面积、退距、容积率等各项控制性指标以出具规划条件为准。



(三) 项目建议书的批复

## 唐县发展和改革局文件

唐县发改字〔2019〕80号

签发人：安同生

### 关于唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目 项目建议书的批复

唐县仁厚镇人民政府：

你单位报来关于《唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目项目建议书》及请示收悉，经研究现批复如下：

一、同意《唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目项目建议书》。

二、建设地点：唐县仁厚镇张盆村庄内西北，地处规划南二环北侧。

三、建设内容及规模：唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目，拟规划建设4栋地上18层、7栋地上11层安置楼及配套公建等，总建筑面积154412m。

四、投资估算及资金筹措：本项目总投资为55855.62万元，县财政资金11180万元，其余部分申请专项债券。

接文后，速商有关部门按程序办理各项手续，抓紧时间编制项目可行性研究报告报我局审批。

2019年11月15日





(四) 用地预审意见

# 唐县行政审批局文件

唐行审预字〔2019〕11号

## 唐县行政审批局 关于申请办理唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安 置房项目用地预审意见

唐县仁厚镇人民政府：

根据《建设项目用地预审管理办法》（国土资源部令第 68 号）和《河北省建设项目用地预审办法》（冀国土资规〔2017〕2 号）的规定，我局受理了关于申请办理唐县仁厚镇张盆村棚户区改造安置房项目用地预审申请及有关资料，经审查，提出预审意见如下：

### 一、项目基本情况

〔项目建设依据〕该项目已经唐县发展改革局批复项目建议书（唐县发改字〔2019〕80 号）。

〔项目建设意义〕通过项目建设对保护人民群众生命财产安全，改善城市居住环境，提高城市品质有着重要意义。项目建设有利于提高当地群众生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力，因此，本项目建设社会效益显著。该项目建设符合国家产业政策和国家土地供应政策。

〔项目建设地点〕该项目建设地点涉及唐县仁厚镇张盆村庄内西北，地处规划南二环北侧。项目在选址过程中，依据《唐县土地利用总体规划》（2010-2020年），坚持节约集约用地原则，尽量与当地土地利用总体规划和城市规划相衔接，通过多个方案的比选，最终确定选择本方案。

〔项目投资总额〕该项目总投资约为 5.5856 亿元。

## 二、项目符合规划情况

〔项目用地现状分类〕该项目用地总规模 5.4271 公顷，土地利用现状情况全部为建设用地 5.4271 公顷，其土地权属全部为仁厚镇张盆村集体土地，项目不涉及基本农田，不涉及未利用地，不涉及围填海。

〔符合规划情形〕该项目用地符合《唐县土地利用总体规划（2010—2020 年）》，不占用基本农田。

〔项目踏勘论证情况〕该项目总用地规模为 5.4271 公顷，未占用基本农田，按照相关要求不需要组织开展踏勘论证。

## 三、项目符合土地使用标准情况

〔项目用地功能分区〕该项目建设设施主要为安置楼及配套

设施。

〔项目用地规模符合土地使用标准情形〕该项目申请用地总面积符合《唐县土地利用总体规划（2010—2020 年）》的规定。

#### 四、落实用地相关费用情况

该项目用地为建设用地，不涉及占用耕地，不涉及耕地补充。根据《河北省人民政府关于实行征地区片价的通知》（冀政〔2008〕132 号）、《河北省人民政府关于修订征地区片价的通知》（冀政发〔2015〕28 号）文件规定，征地补偿安置费用已纳入工程总预算。

#### 五、小结

综上所述，根据《建设项目用地预审管理办法》（国土资源部令第 68 号）和《河北省建设项目用地预审办法》（冀国土资规〔2017〕2 号）规定，我局通过该项目用地预审。



## （五）委托函

### 唐县住房和城乡建设局 关于委托唐县仁厚镇人民政府参与 张盆村棚户区改造的函

为尽快拉大县城主体框架，进一步优化城市空间布局，提升城市整体功能及形象，改善居民生活环境质量，根据国家棚改政策和县城总体规划，县委县政府决定对仁厚镇张盆村进行整体升级改造。依据项目要求和相关规定，现委托唐县仁厚镇人民政府参与张盆村棚户区改造项目。

项目建设地址位于唐县县城东南部的张盆村，是县城东南新城建设的重要部分，本项目涉及的拆迁户数为 340 户，涉及拆迁地块总面积约 380 亩，其中住宅占地面积 231.96 亩，村集体土地 148.04 亩，拆除地上房屋建筑面积 78794.56 平方米。该村是唐县县城典型的城中村，基础设施不完善，卫生条件差，城市规划滞后，不仅影响城市的美观，也阻碍城市化进程，制约着城市的发展，急需整体改造。

本项目实行实物安置与货币补偿相结合的办法。

委托内容：参与征收补偿、安置房及配套基础设施建设融资、勘察、设计、施工等。

唐县住房和城乡建设局

2020 年 5 月 7 日

(六) 地块信息

**唐县人民政府**  
**关于同意使用指定地块预期可出让收益偿**  
**还项目债券本息的证明**

唐县张盆村棚户区改造安置房项目拟申请专项债券，由于该项目预期运营收益不能满足偿还本项目债券本息，经县政府研究，同意使用以下地块，建设用地预期可出让净收益来偿还该项目债券本息。

批次号：大马庄村、坛下张村、坛下屯村委会；地块位置：纬六路东侧、经四路北侧、良行线西侧、仁厚路南侧；征占地面积：132.36 亩；土地性质：住宅；征地成本  $132.36 \times 11.5 = 1522.14$  万元；预计出让金： $132.36 \times 180 = 23824.8$  万元。

特此证明。

