

保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区  
改造项目

实施方案

编制单位（部门）：河北保定经济开发区管理委员会  
咨询（编制）机构：北京中明证启咨询管理有限公司

2021 年 6 月

保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区  
改造项目  
实施方案

一、基本情况

(一) 债券基本信息

|        |   |
|--------|---|
| 项目名称   | 保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目  |
| 发行规模   | 55,000.00 万元(RMB:550,000,000.00 元)  |
| 募集资金用途 | 本项目专项债券共计发行人民币 55,000.00 万元(RMB:550,000,000.00 元)，募集资金全部用于保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目            |
| 债券期限   | 10 年  |
| 债券利率   | 固定利率  |
| 还本付息方式 | 在项目存续期每半年支付一次利息，本金分年偿还，在债券存续期的第 6、7、8、9、10 年，每年的还本日分别偿还债券本金 11,000.00 万元。已兑付本金自兑付日起不另计利息。 |

(二) 项目详细信息

|                      |   |
|----------------------|---|
| 项目类型                 | 棚户区改造   |
| 本只专项债券用于该项目的金额       | 55,000.00 万元  |
| 其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额 | 0.00 万元   |
| 项目简要描述               | 保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目位于保定市莲池区，乐凯大街东侧，南提路南侧，晨光社区内，工程安置区安置房预计总建筑面积 68846.25 平方米。 |
| 项目建设期                | 2021 年 5 月至 2024 年 6 月底共计 36 个月   |
| 项目运营期                | 2024 年至 2032 年  |
| 债券存续期内项目             | 85,000.00 万元  |

|                           |  |           |                             |           |           |           |
|---------------------------|--|-----------|-----------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 总投资                       |  |           |                             |           |           |           |
| 其中：不含专项债券<br>的项目资本金       | 30,000.00 万元   |           |                             |           |           |           |
| 专项债券融资                    | 55,000.00 万元   |           |                             |           |           |           |
| 项目分年融资计划                  |  |           |                             |           |           |           |
|                           | 2021 年   | 2022 年    | 2023 年                      | 合计        |           |           |
| 专项债券融资                    |  | 55,000.00 |                             | 55,000.00 |           |           |
| 其他债务融资                    | 0  |           |                             | 0         |           |           |
| 债券存续期内总收<br>益             | 118,715.06   |           |                             |           |           |           |
| 债券存续期内项目分年收益              |  |           |                             |           |           |           |
|                           | 2022 年   | 2023 年    | 2024 年                      | 2025 年    | 2026 年    | 2027 年    |
|                           | -  | -         | -                           | -         | 22,336.73 | 23,019.09 |
|                           | 2028 年   | 2029 年    | 2030 年                      |           |           |           |
|                           | 23,721.92  | 24,445.84 | 25,191.47                   |           |           |           |
|                           |  |           | 债券存续期内项目总收益/项目总投<br>资       |           |           | 1.40      |
| 债券存续期内项目<br>总债务融资本息       | 72,600.00  |           | 债券存续期内项目总收益/项目总债<br>务融资本息   |           |           | 1.64      |
| 债券存续期内项目<br>总债务融资本金       | 55,000.00  |           | 债券存续期内项目总收益/项目总债<br>务融资本金   |           |           | 2.16      |
| 债券存续期内项目<br>总债务融资本息       | 72,600.00  |           | 债券存续期内项目总收益/项目总地<br>方债券融资本息 |           |           | 1.64      |
| 债券存续期内项目<br>总地方债券融资本<br>金 | 55,000.00  |           | 债券存续期内项目总收益/项目总地<br>方债券融资本金 |           |           | 2.16      |
| 项目收益预测依据                  | 《保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目可行性研究报告》；项目建设单<br>位提供的项目建设相关资料和技术数据 |           |                             |           |           |           |

### （三）项目立项审批情况

项目基本信息【2105-130671-89-01-98749】



|            |  |      |    |
|------------|--|------|----|
| 审批目录       | 政府投资县本级保障性住房、棚户区改造项目和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       | 保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目                                   |      |    |
| 项目类别       | 审批   | 建设性质 | 新建 |
| 国标行业       | 其他房屋建筑业  | 所属行业 | 城建 |
| 产业结构调整指导目录 | 允许类  |      |    |

|         |  |       |              |
|---------|--|-------|--------------|
| 项目属性    | 其他项目   | 总建筑面积 | 123919.25 m² |
| 建设地点    | 保定市-莲池区  | 详细地址  | 河北省保定市莲池区    |
| 建设规模及内容 | 保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目拆迁涉及拆迁户数 906 户，拆迁面积 55073 平方米。本工程安置区安置房预计总建筑面积 68846.25 平方米。依据控规图测算，本项目出让土地构成住宅 335.6 亩、商业 26.20 亩、学校 48.6 亩，本项目计划出让土地 410.40 亩。 |       |              |
| 拟开工日期   | 2021 年 5 月   | 拟建成日期 | 2024 年 6 月   |

项目资本金情况

|            |   |            |           |
|------------|---|------------|-----------|
| 总投资（万元）    | 85,000.00   | 项目资本金（万元）  | 30,000.00 |
| 固定资产投资（万元） | 85,000.00   | 铺底流动资金（万元） | 0         |
| 资金来源       | <input type="checkbox"/> 企业自有资金 <input type="checkbox"/> 政府补助 <input type="checkbox"/> 银行贷款 |            |           |
| 资金说明       | 河北保定经济开发区管理委员会筹集  |            |           |

项目（法人）单位信息

|           |                   |           |                    |
|-----------|-------------------|-----------|--------------------|
| 项目（法人）单位  | 河北保定经济开发区管理委员会    | 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  | 11130606063358843N |
| 法定代表人     | 田立新               |           |                    |
| 法定代表人联系电话 | 0312-2090080      | 法定代表人联系手机 | 18531240616        |
| 项目负责人     | 葛浩                |           |                    |
| 负责人联系电话   | 0312-2090080      | 负责人联系手机   | 18531240616        |
| 负责人邮箱     | 740835787@qq.com  | 传真        |                    |
| 通讯地址      | 河北省保定市南二环路 1336 号 |           |                    |

二、项目事前绩效评估情况

（一）事前绩效评估情况

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

项目建设是改善群众住房条件、构建和谐社会的需要。是促进社会经济协调发展的有效途径，有利于优化土地资源，是盘活城市存量土地，提高土地利用效率的需要。

（2）公益性

本项目结合保定市莲池区的城市发展规划，对晨光机械厂进行棚户区改造，是加快城市现代化建设步伐、构建和谐保定的实际行动，推动城镇快速发展和社会进步，因此本项目的建设具有公益性。

### （3）收益性

项目将产生土地收入，具有一定的收益性。

## 2、项目投资合规性与项目成熟度

该项目已完成项目建议书、可行性研究报告的编制，并取得了河北保定经济开发区经济发展局的批复，已取得项目选址意见函的回复、环境影响评价相关事宜的复函等，项目合法合规，成熟度高。

2021 年 5 月 31 日，取得河北保定经济开发区经济发展局关于保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目项目建议书的批复（经发审批[2021]9 号）；

2021 年 5 月 27 日，取得河北保定经济开发区建设局关于保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目用地预审与选址意见书（经开建字[2021]第 018 号）；

2021 年 6 月 3 日，取得河北保定经济开发区经济发展局关于保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目可行性研究报告的批复（经发审批[2021]10 号）。

## 3、项目资金来源和到位可行性

保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目的预计投资金额为 8.5 亿元，其中资本金金额 3 亿元，占比 35.29%，满足《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）的要求，5.5 亿元资金通过发行政府专项债券取得。

#### 4、项目收益预测合理性

该项目收入稳定，收入来源于土地出让收入，具有一定的科学性和合理性。项目收益预测和计算合理。

#### 5、债券需求资金合理性

该项目债券资金申请 55,000.00 万元，占总投资的 64.71%，资金需求合理。

#### 6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目本息覆盖倍数为 1.64，偿债计划可行。

#### 7、绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

#### 8、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

### （二）事前绩效评估

#### 1、评估方式方法

为进一步推进财政科学化、精细化管理，提高预算资金分配决策的科学性、公开性和公正性，河北保定经济开发区管理委员会根据河北省财政厅印发《河北省政府专项债券项目资金绩效管理办法》（冀财债〔2021〕41 号）等文件的规定，通过查阅资料、实地调研、召开评估会议等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目

立项必要性、投入经济性、绩效目标合理性、实施方案可行性、筹资合规性等方面进行了充分评估。

2、评价指标体系

依据专项债券绩效评价指标体系的相关内容，根据项目实施的具体情形，对项目绩效进行事前评估。

|          |  |         |                |          |                    |
|----------|--|---------|----------------|----------|--------------------|
| 项目名称     | 保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目   |         |                | 地债系统编码   | P20130628-0002     |
| 项目实施主体   | 河北高阳经济开发区管理委员会   |         |                | 统一社会信用代码 | 11130608MB113895XH |
| 项目资金（万元） | 投资总额： 85000  |         |                |          |                    |
|          | 一、政府专项债券资金： 55000  |         |                |          |                    |
|          | 二、其他资金：30000   |         |                |          |                    |
| 债券资金用途   | 用于该项目的拆迁及安置房建设   |         |                |          |                    |
| 绩效目标     | 目标 1：加强资金监管机制，落实资金拨付路径，严格按照程度及时拨付，保证资金合理合法使用<br>目标 2：按要求完成施工质量<br>目标 3：改善广大人民群众的生活环境 |         |                |          |                    |
| 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：安置房建设规模   | ≥95 百分比  | 施工验收资料             |
|          |  | 质量指标    | 指标 1：安置房建设质量情况 | ≥95 百分比  | 达到行业标准             |
|          |  | 时效指标    | 指标 1：建设进度      | ≥95 百分比  | 进度资料               |
|          |  | 成本指标    | 指标 1：项目建设成本    | ≥95 百分比  | 概算文件、结算文件          |
|          | 绩效指标   | 经济效益指标  | 指标 1：促进经济发展    | ≥95 百分比  | 达到行业标准             |
|          |  | 社会效益指标  | 指标 1：解决群众居住问题  | ≥95 百分比  | 达到行业标准             |
|          |  | 生态效益指标  | 指标 1：改善环境      | ≥95 百分比  | 达到行业标准             |
|          |  |         | 指标 2：改善居住条件    | ≥95 百分比  | 达到行业标准             |
|          |  | 可持续影响指标 | 指标 1：改善营商环境    | ≥95 百分比  | 达到行业标准             |
|          |  | 还本付息指标  | 指标 1：土地出让收入    | ≥95 百分比  | 土地出让收入             |

|  |       |                |            |          |        |
|--|-------|----------------|------------|----------|--------|
|  | 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 | >=95 百分比 | 达到行业标准 |
|--|-------|----------------|------------|----------|--------|

### 三、项目基本背景情况

#### （一）区域概况

莲池区，隶属于河北省保定市，是保定市中心城区之一，2015 年 5 月北市区和南市区合并为莲池区，莲池区是保定市最繁华的商业区，也是保定市商业、科技、教育、科研聚集区。

莲池区位于保定市中心城区东部，2015 年 5 月由原南市区、北市区合并而成，总面积 177.6 平方公里，辖 6 乡 1 镇、10 个街道（共 119 村、133 个社区）和 2 个园区（保定经济开发区、保定工业园区），常住人口 70.1 万。

莲池区是保定市中心城区的东部门户，位于保定市区和雄安新区中间地带，处于京津石半小时经济圈中心位置、京津保“金三角”的重要节点。北距北京 140 公里，东距天津 145 公里，南距石家庄 120 公里，拥有京广铁路保定火车站、京石高铁保定东站、保定市汽车客运中心站，京港澳高速公路、保沧高速公路保定出入口全部坐落辖区，是名符其实的陆港交通枢纽，人流、物流、资金流、信息流巨大。

保定市莲池区建有两个省级园区：保定经济开发区，规划面积 27.8 平方公里，基础设施“九通一平”，已入驻企业 105 家，其中“四上”企业（规模以上工业企业、资质等级建筑业企业、限额以



上批零住餐企业、规模以上服务业企业) 26 家, 2016 年迈入千亿元开发区序列, 先后获批河北省创新型特色园区示范试点、河北省新型工业化产业示范基地、国家新型工业化产业示范基地, 连续三年全省排名前 10、连续四年提升进位, 连续三年位居全市第 1。保定工业园区, 规划面积 8.77 平方公里, 基础设施“九通一平”, 已入驻企业 94 家, 正依托深圳园建设加快转型升级, 向着现代科技园区迈进。产业结构合理, 形成了三大特色主导产业群: 包括以长城汽车为龙头、立中车轮、中冀汽贸等为关联, 集研发、生产、销售为一体的完整汽车产业链, 以裕华路商业街、未来石城市综合体为代表的商贸业, 以金融电商、文化创意、生命健康、高端装备制造、新一代信息技术为主导的现代高端产业, 涌现出了长城汽车、立中车轮、三源纺织、瑞普生物医药等一批国内外名牌企业。

现有河北大学、华北电力大学等 12 所高等院校, 建有省部级以上重点实验室 76 个、院士工作站 7 家、创新平台 87 家, 拥有高新技术企业 73 家、科技型中小企业 462 家, 创新活力、创新实力、创新能力位居省市前列, 先后被评为全省创新型县(市、区)试点、全省“双创”示范基地、全省县域科技创新能力监测评价 A 类县(市、区)。聚焦打造创新发展先行区, 依托区位、高校、科技、产业、园区等优势, 倾力构建了“一圈两翼”创新发展格局。

2016-2018 年, 保定市分别实现一般公共预算收入 240.10 亿元、238.40 亿元和 278.75 亿元, 政府性基金收入分别为 167.94 亿元、253.65 亿元和 426.02 亿元。

## 2016 年至 2018 年保定市财政经济状况

单位：亿元

| 项目          | 2016 年   | 2017 年   | 2018 年   |
|-------------|----------|----------|----------|
| 地区生产总值      | 4,477.13 | 3,449.74 | 3,070.90 |
| 一般公共预算收入    | 240.10   | 238.40   | 278.75   |
| 政府性基金收入     | 167.94   | 253.65   | 426.02   |
| 其中：国有土地出让收入 | 152.54   | 228.94   | 392.68   |
| 政府性基金支出     | 181.87   | 253.01   | 381.46   |

莲池区，隶属于河北省保定市，是保定市中心城区之一，2015 年 5 月北市区和南市区合并为莲池区，莲池区是保定市最繁华的商业区，也是保定市商业、科技、教育、科研聚集区。

2017 年，莲池区新增商标数 3453 个，共获得国家、省、市科技支持资金 1933 万元，认定高新技术企业 24 家，新增科技型中小企业 88 家、科技小巨人企业 2 家，新增国家、省、市级各类创新平台 28 个。截至 2019 年，辖 10 个街道、6 乡 1 镇，行政区域总面积 177.6 平方公里，2019 年常住人口为 70.1 万。2018 年地区生产总值完成 380.1 亿元，增长 12.8%。

2018 年，莲池区地区生产总值 380.1 亿元，增长 12.8%。一般公共预算收入 9.1 亿元，增长 12.5%；固定资产投资增长 8.2%；规模以上工业增加值增长 93.9%。社会消费品零售总额 258.9 亿元，增长 7.1%；城乡居民人均可支配收入分别为 36259 元、20941 元，分别增长 8.6%、8.9%。

### （二）区域规划和土地利用概况

要介绍项目所在地的区域规划和土地利用概况以及土地的棚户区改造现状。

项目位于保定市莲池区范围内，结合保定市人民政府《关于加快推进主城区城市城中村改造工作的意见（试行）》（保政函【2018】81号）及河北保定经济开发区实际，开展晨光机械厂宿舍棚户区改造工作。土地整理并计划出让，安排安置房建设。

（三）拟申报项目列入规划情况

保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目已被纳入 2018 年国家棚户区改造计划：

| 序号 | 项目                   | 所处地区 | 纳入计划依据（文件名<br>称、文号）           | 纳入计划情况<br>（套） |
|----|----------------------|------|-------------------------------|---------------|
| 1  | 保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目 | 莲池区  | 《河北省住房和城乡建设厅关于棚改项目纳入国家计划的确认函》 | 900           |

四、项目基本情况

（一）项目概况

1. 项目基本情况

项目名称：保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目

建设地点：保定市莲池区，乐凯大街东侧，南提路南侧，晨光社区内，西起乐凯大街，东至朝阳大街，长 976 米，包含乌马庄周边绿化用地，总面积 27.1 万平方米。

建设内容：晨光机械厂宿舍拆迁与安置

建设规模：保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目拆迁涉及拆迁户数 906 户，拆迁面积 55073 平方米。

本项目出让土地构成为住宅 335.6 亩、商业 26.20 亩、学校 48.6 亩。如下图所示：

项目土地整理情况表

| 征地情况   |         |
|--------|---------|
| 区域     | 征地面积（亩） |
| 晨光片区   | 410.40  |
| 规划情况   |         |
| 规划     | 面积（亩）   |
| 二类居住用地 | 192.63  |
| 中小学用地  | 48.60   |
| 二类居住用地 | 108.43  |
| 商业用地   | 26.20   |
| 一类工业用地 | 34.54   |
| 合计     | 410.40  |

2. 晨光机械厂宿舍棚户区改造项目基本信息

| 项目                       | 序号 | 项目名称   | 数量        | 单位   | 备注 |
|--------------------------|----|--------|-----------|------|----|
| 保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户<br>区改造项目 | 1  | 总占地面积  | 27.1      | 万平方米 |    |
|                          | 2  | 建筑基底面积 | 410.40    | 亩    |    |
|                          | 3  | 总建筑面积  | 68,846.25 | 平方米  |    |
|                          | 4  | 户数     | 906       | 户    |    |

（二）项目的公益性和必要性

1、项目建设的公益性

本项目结合保定市莲池区的城市发展规划，对晨光机械厂进行棚户区改造，是加快城市现代化建设步伐、构建和谐保定的实际行动，推动城镇快速发展和社会进步，因此本项目的建设具有公益性。

2、项目建设的必要性

### 2.1、项目建设是改善群众住房条件、构建和谐社会的需要

本项目中居民相对比较复杂，收入均不高，绝大多数属于中低收入家庭，完全靠自身力量购买商品房解决问题不现实，群众要求对现有居住环境进行改造的呼声强烈，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，共享经济发展成果，提高党员和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力，可以有力促进和谐社会的建设。

### 2.2、项目建设是促进社会经济协调发展的有效途径

本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大就业，又可以发展公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要举措，可以促进经济社会协调发展，减少社会贫富两极分化现象，促进社会公平，体现了党和国家对人民群众的关怀。有助于人民群众安居乐业，项目建设是十分必要的。

### 2.3、项目建设有利于优化土地资源

实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约土地使用，提升周边土地价值，满足本地区经济发展和城市建设用地的需求；本项目通过科学规划，完善各种配套设施，加强绿化和美化，使新的小区面貌比原棚户区有根本的改善，促进城镇面貌的改善，加快实现城市化建设步伐，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力。

因此，本项目是贯彻落实以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，改善当地居民的住房条件，是构建和谐社会的具体实践和本质体现，本项目的实施建设是十分必要的。

#### 2.4、项目建设是盘活城市存量土地，提高土地利用效率的需要

随着目前城市基础设施和道路的不断完善，土地价值也得到了很大提高。政府部门逐步制定合理的收储计划，并签订合理的收储协议，将属于国有土地的收回，属于集体用地的进行报批转用，最终将土地归类整理，按照国家有关制度进行有偿出让。这样一来，国家对于土地实现了直接调控，避免了不法开发商的投机之举，有效保护了国有资产。

本项目通过进行土地整理，然后以市场为导向，将土地重新投入到市场，重新配置土地资源，既可以盘活城市存量土地，提高土地利用效益，避免国有土地资产的流失，又可以提高土地资源利用效率，达到集约利用土地目的，减轻了城市建设对耕地的压力。

该项目的实施，是坚持以人为本，落实科学发展观的具体体现，是加快城市现代化建设步伐、构建和谐保定的实际行动，是进一步改善城镇基础设施条件、提高人民群众幸福指数的重要举措。项目建成后能够有效改善区域环境，与整体环境相协调，提高土地利用率。项目的建设必将对保定的城市建设和人民居住环境改善产生积极而重要的推动作用。

本项目的建设符合国家产业政策和保定市城镇总体发展规划，不仅有利于合理利用城市土地，优化城镇空间布局，落实城镇规划，

而且有利于改善本村居民的居住生活环境，提升城市形象，加快城市现代化进程，推动城镇快速发展和社会进步，因此本项目建设是十分必要的。

**（三）项目经济社会效益**

**1、项目对当地居民生活水平和生活质量的影响**

项目建设后，将会全面提升当地棚户區居民的生活水平和生活质量。本项目建成后，拆迁还建的居民居住环境得到彻底改善，提高当地居民的生活质量。

**2、项目对当地产生的影响**

该项目建成后，在极大改善居住条件的同时，可以解决后顾之忧，激发工作热情，促进当地经济发展。

**五、项目参与主体**

**（一）项目实施主体**

保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户區改造项目实施主体是河北保定经济开发区管理委员会，具体情况如下：

|          |                     |
|----------|---------------------|
| 名称       | 河北保定经济开发区管理委员会      |
| 统一社会信用代码 | 11130606063358843N  |
| 住所       | 河北省保定市南二环路 1336 号   |
| 负责人      | 田立新                 |
| 机构性质     | 机关                  |
| 赋码机关     | 中共保定市莲池区委机构编制委员会办公室 |

**（二）项目建设运营主体**

保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目实施主体是河北保定经济开发区管理委员会，具体情况如下：

|          |                     |
|----------|---------------------|
| 名称       | 河北保定经济开发区管理委员会      |
| 统一社会信用代码 | 11130606063358843N  |
| 住所       | 河北省保定市南二环路 1336 号   |
| 负责人      | 田立新                 |
| 机构性质     | 机关                  |
| 赋码机关     | 中共保定市莲池区委机构编制委员会办公室 |

## 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及原则

- （1）《保定市莲池区晨光片区国有土地上房屋征收补偿安置方案》；
- （2）河北省住房和城乡建设厅 2017 年 12 月印发的《河北省住房和城乡建设厅关于棚改项目纳入国家计划的确认函》；
- （3）《全国市政工程投资估算指标》；
- （4）《市政工程投资估算编制办法》；
- （5）2018 年《河北省建筑工程概算定额》及现行概算指标；
- （6）2018 年《河北省建设项目概算其他费用定额》；
- （7）保定市《工程造价信息》及市场价格；
- （8）国家现行的相关技术规范、标准等。

#### 2、项目总投资

本项目总投资为 85,000.00 万元，投资成本明细如下：



项目投资成本明细表

单位：万元

| 序号 | 补偿项目   | 金额（万元）    |
|----|--------|-----------|
| 1  | 返迁房    | 68,846.25 |
| 2  | 临时安置费  | 4,956.93  |
| 3  | 仓房安置   | 4,077.00  |
| 4  | 签约奖励   | 4,530.00  |
| 5  | 装修补贴   | 56.63     |
| 6  | 搬家费    | 165.23    |
| 7  | 空调移机费  | 45.30     |
| 8  | 电话移机费  | 54.36     |
| 9  | 热水器移机  | 18.12     |
| 10 | 太阳能    | 45.30     |
| 11 | 土地整理部分 | 2,204.88  |
| 合计 |        | 85,000.00 |

## （二）资金筹措方案

### 1、项目资金来源

保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目总投资 85,000.00 万元，资金来源为财政资金，筹措方式包括专项债券资金及自筹资金。其中计划申请 2022 年专项债券资金 55,000.00 万元，合计占总投资的 64.71%。自筹资金 30,000.00 万元，占总投资的 35.29%，符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26 号）有关规定要求。

项目资金筹措计划表

单位：万元

| 项目   | 金额        | 比例      |
|------|-----------|---------|
| 自筹资金 | 30,000.00 | 35.29%  |
| 债券资金 | 55,000.00 | 64.71%  |
| 总计   | 85,000.00 | 100.00% |

## 2、项目前期工作及实施计划

项目计划实施周期为 36 个月，

(1) 2021 年 5 月—2021 年 6 月完成项目拆迁、过渡安置阶段；

(2) 2021 年 7 月—2024 年 6 月完成项目全面建设阶段。

## 3、资金使用计划

保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目合计总投资为 85,000.00 万元，资金使用计划如下表所示：

项目资金使用计划表

单位：万元

| 项目    | 2021 年    | 2022 年    | 2023 年    | 合计        |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 自筹资金  | 20,000.00 |           | 10,000.00 | 30,000.00 |
| 政府专项债 |           | 55,000.00 |           | 55,000.00 |
| 合计    | 20,000.00 | 55,000.00 | 10,000.00 | 85,000.00 |

注：最终实施以资金到位时间为准

## (三) 项目资金管理方案

1、项目资金的管理和使用坚持科学安排、合理配置、专款专用、严格监管的原则。

2、项目主管部门需按照项目专项资金预算范围按计划合理使用专项资金，项目负责部门必须严格按照批准的项目和用途使用专项资金，不得擅自改变项目和资金用途。

3、项目主管部门需提请有关部门组织对项目进行验收和评价，配合接受上级有关部门的检查、验收和评价工作。

4、财务部门需要按照相关规定报批后支付专项资金，负责编制专项资金项目的资金预算、财务决算，配合审计机构对专项资金项目的竣工决算审计工作，配合相关单位接受主管部门的检查、验收和评价工作。

5、主管部门应对专项资金实行项目管理，从项目申报、执行到完成进行全过程的管理、监督和考核。

6、主管部门应对专项资金的使用和管理情况进行跟踪检查，对专项资金项目目标效益进行评价。检查评价的内容包括：部门是否按批复的项目和用途使用专项资金，是否对项目进行有效的管理，是否达到预期的目标和效益，跨年度的项目是否按照总体建设计划施工以及后续工作的完成情况等。

项目资金使用计划表

单位：万元

| 项目        | 金额        |
|-----------|-----------|
| 一、资本金流入   |           |
| 1. 政府专项债券 | 55,000.00 |
| 2. 项目自筹资金 | 30,000.00 |

|                  |            |
|------------------|------------|
| 3. 土地出让收益        | 118,715.06 |
| 4. 银行贷款          |            |
| 二、资金流出           |            |
| 1. 项目建设支出        | 85,000.00  |
| 1.1 项目建设支出       | 85,000.00  |
| 1.2 项目建设支出中的利息支出 |            |
| 2. 银行借款利息支出      |            |
| 3. 债券利息支出        | 17,600.00  |
| 4. 债券资金归还        | 55,000.00  |
| 5. 银行借款归还        |            |
| 三、净现金流量          | 46,115.06  |

## 七、项目预期收益估算

### （一）项目收益及现金流入预测

#### 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，选取近期保定市商住用地和工业用地土地出让情况，本次评价参考上述土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

| 地块号       | 位置           | 占地面积 (m <sup>2</sup> ) | 容积率  | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 中标总地价 (万元) | 成交楼面地价 (元/m <sup>2</sup> ) | 出让日期     | 用途   |
|-----------|--------------|------------------------|------|------------------------|------------|----------------------------|----------|------|
| 2021-014号 | 朝阳大街东、百花路北   | 20742.3                | 4.51 | 93547.773              | 24,725.00  | 2,643.03                   | 2021.3.2 | 住宅   |
| 2021-016号 | 锦湖南大街东、东风东路北 | 70261.3                | 2.7  | 189705.51              | 55,700.00  | 2,936.13                   | 2021.3.2 | 住宅   |
| 2021-015号 | 朝阳大街东、百花路北   | 4239.1                 | 6.96 | 29504.136              | 6,235.00   | 2,113.26                   | 2021.3.2 | 商服用地 |
| 2021-020  | 经三路以         | 86548.3                | 2.5  | 216370.75              | 8,050.00   | 372.05                     | 2021.3.2 | 工业   |

|           |               |         |     |           |          |        |          |    |
|-----------|---------------|---------|-----|-----------|----------|--------|----------|----|
| 号         | 东、纬四路以北、经五路以西 |         |     |           |          |        |          |    |
| 2021-021号 | 纬二路北、经五路西     | 89291.1 | 2.5 | 223227.75 | 8,305.00 | 372.04 | 2021.3.2 | 工业 |

## （2）项目区土地出让价格预测

我们赋予上述查询价格一定的权重比例预测本次地块出让楼面地价：

- ① 住宅用地=2,643.03\*0.5+2,936.13\*0.5=2,789.58 元/m<sup>2</sup>；
- ② 商业用地=2,113.26\*1=2,113.26 元/m<sup>2</sup>；
- ③ 工业用地=372.05\*0.5+372.04\*0.5=372.04 元/m<sup>2</sup>

根据上述土地市场情况及土地价格增速情况，考虑 GDP 增长率及通胀指数，按照 3%土地价格增长率。

## （3）土地出让收入预测

假设自融资开始日起第五至九年进行土地挂牌交易，每年出让可出让住宅用地土地面积的 20%，且全部于当年出让完毕，计算得出本项目土地出让收入情况如下：

| 性质 | 2026 年    | 2027 年    | 2028 年    | 2029 年    | 2030 年    |
|----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 住宅 | 35,049.35 | 36,100.83 | 37,183.85 | 38,299.37 | 39,448.35 |
| 商业 | 855.72    | 881.39    | 907.83    | 935.06    | 963.12    |
| 工业 | 198.62    | 204.58    | 210.71    | 217.03    | 223.54    |
| 合计 | 36,103.68 | 37,186.79 | 38,302.40 | 39,451.47 | 40,635.01 |

## （二）项目成本

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。棚户区改造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。

项目成本费用明细表

| 序号 | 性质       | 单位 | 金额       |
|----|----------|----|----------|
| 1  | 国有土地收益基金 | 万元 | 9,583.97 |
| 2  | 铁路建设基金   | 万元 | 5,750.38 |
| 3  | 农业土地开发资金 | 万元 | 1,567.78 |
| 4  | 土地出让业务费  | 万元 | 3,833.59 |

|    |             |    |           |
|----|-------------|----|-----------|
| 5  | 新增建设用地有偿使用费 | 万元 | 1,350.70  |
| 6  | 城镇廉租住房保障资金  | 万元 | 16,959.29 |
| 7  | 水利基金        | 万元 | 16,959.29 |
| 8  | 教育基金        | 万元 | 16,959.29 |
| 合计 |             |    | 72,964.29 |

### （三）项目运营收益

依据本项目土地出让计划，假设按自融资开始日起第五至九年进行土地挂牌交易，每年出让可出让用地土地面积的 20%，且全部于当年出让完毕，预计土地出让收入 191,679.36 万元，项目成本 72,964.29 万元，实现项目土地出让净现金收益 118,715.06 万元。

#### 项目运营收益表

金额单位：万元

| 项目               | 金额         |
|------------------|------------|
| 一、资本金流入          |            |
| 1. 政府专项债券        | 55,000.00  |
| 2. 项目自筹资金        | 30,000.00  |
| 3. 土地出让收益        | 118,715.06 |
| 4. 银行贷款          |            |
| 二、资金流出           |            |
| 1. 项目建设支出        | 85,000.00  |
| 1.1 项目建设支出       | 85,000.00  |
| 1.2 项目建设支出中的利息支出 |            |
| 2. 银行借款利息支出      |            |
| 3. 债券利息支出        | 17,600.00  |
| 4. 债券资金归还        | 55,000.00  |
| 5. 银行借款归还        |            |
| 三、净现金流量          | 46,115.06  |

## 八、项目融资与收益平衡财务评估

### （一）融资成本测算

本期保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目拟使用政府专项债券 55,000.00 万元，假设融资利率 4%，期限 10 年，在存续期内按年支付利息，还本付息情况如下：

单位：万元

| 项目计算期  | 期初本金<br>金额 | 本期发行<br>金额 | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>金额 | 融资利率 | 应付利<br>息  | 应付本息<br>合计 |
|--------|------------|------------|------------|------------|------|-----------|------------|
| 2022 年 |            | 55,000.00  |            | 55,000.00  | 4.0% | 1,100.00  | 1,100.00   |
| 2023 年 | 55,000.00  |            |            | 55,000.00  | 4.0% | 2,200.00  | 2,200.00   |
| 2024 年 | 55,000.00  |            |            | 55,000.00  | 4.0% | 2,200.00  | 2,200.00   |
| 2025 年 | 55,000.00  |            |            | 55,000.00  | 4.0% | 2,200.00  | 2,200.00   |
| 2026 年 | 55,000.00  |            |            | 55,000.00  | 4.0% | 2,200.00  | 2,200.00   |
| 2027 年 | 55,000.00  |            |            | 55,000.00  | 4.0% | 2,200.00  | 2,200.00   |
| 2028 年 | 55,000.00  |            | 11,000.00  | 44,000.00  | 4.0% | 1,980.00  | 12,980.00  |
| 2029 年 | 44,000.00  |            | 11,000.00  | 33,000.00  | 4.0% | 1,540.00  | 12,540.00  |
| 2030 年 | 33,000.00  |            | 11,000.00  | 22,000.00  | 4.0% | 1,100.00  | 12,100.00  |
| 2031 年 | 22,000.00  |            | 11,000.00  | 11,000.00  | 4.0% | 660.00    | 11,660.00  |
| 2032 年 | 11,000.00  |            | 11,000.00  | -          | 4.0% | 220.00    | 11,220.00  |
| 合计     |            | 55,000.00  | 55,000.00  |            |      | 17,600.00 | 72,600.00  |

### （二）收益与融资平衡情况

保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目，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。

通过对项目还本付息的测算：保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目土地出让收益为 118,715.06 万元，融资本息为 72,600.00 万元，覆盖倍数为 1.64。

项目募投项目平衡情况

单位：万元



| 项目名称                 | 项目资金总需求   | 项目土地出让收益   | 融资金额      | 预计融资成本    | 项目预期收入对融资成本覆盖倍数 |
|----------------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------------|
| 保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目 | 85,000.00 | 118,715.06 | 85,000.00 | 17,600.00 | 1.64            |

## 九、项目风险评估及控制措施

### （一）风险评估情况

#### （1）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策及国际经济环境变化等因素的影响，在专项债券的存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于专项债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使专项债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

#### （2）流动性风险

专项债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现专项债券在相应的交易场所不活跃的情况，从而影响专项债券流动性。

#### （3）经济环境风险

本项目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，对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，从而影响本项目治所带来的效益。

#### （4）财务风险

实施主体或参与主体在未来投资项目建设中仍需承担一定的投融资压力。所投资的项目具有投资规模大、回收时间长的特点，可能对实施主体或参与主体现金流和债务偿付产生影响，从而使实施主体或参与主体面临一定财务压力。

#### （5）自然灾害风险

项目实施主体或参与主体主业运营受自然条件影响较显著。若在本期债券存续期内，区域出现水灾、火灾、大雾等重大自然灾害，或相关主体应对不当，将对投资项目运营带来负面影响。

### （二）风险控制措施

#### （1）利率风险控制措施

本期债券采用固定利率，不随市场利率波动而调整，可有效缓释利率波动对投资者预期收益率的影响。

#### （2）流动性风险控制措施

为减少流动性风险对本期债券收益率的影响，发行人将努力扩大投资者范围，通过充分的产品募集发行工作，使更多的投资者能够参与本期债券的投资。

#### （3）经济环境风险控制措施

本项目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。

#### （4）财务风险控制措施

实施主体或参与主体治理结构完善，能够持续获得河北省财政在政策和资金层面的持续有力支持，融资渠道畅通。

#### （5）自然灾害风险控制措施

实施主体或参与主体应建立重大灾害预警机制，与河北省各级政府相关部门、各社会相关机构建立预灾、救灾的联动机制，积累重大灾害处理经验，可有效缓释或有自然灾害对投资项目带来的冲击。

### （三）敏感性分析

1、在按照土地价格增速 3%的 90%，即 2.7%计算土地价格增长率时，相关数据测算如下：

债券存续期内，项目土地出让收益合计为 116,255.03 万元，项目融资本息合计 72,600.00 万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为 1.60 倍。

2、在按照土地价格增速 3%的 80%，即 2.4%计算土地价格增长率时，相关数据测算如下：：

债券存续期内，项目土地出让收益合计为 113,840.11 万元，项目融资本息合计 72,600.00 万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为 1.57 倍。

3、在按照土地价格增速 3%的 70%，即 2.1%计算土地价格增长率时，相关数据测算如下：：

债券存续期内，项目土地出让收益合计为 111,469.57 万元，项目融资本息合计 72,600.00 万元，项目净现金流入对债务本息的覆盖率下降为 1.54 倍。

| 序号 | 贷款本金      | 贷款利息      | 本息合计      | 土地出让收益     | 覆盖倍数 | 备注                |
|----|-----------|-----------|-----------|------------|------|-------------------|
| 1  | 55,000.00 | 17,600.00 | 72,600.00 | 116,255.03 | 1.60 | 预计土地价格增速 3% 的 90% |
| 2  | 55,000.00 | 17,600.00 | 72,600.00 | 113,840.11 | 1.57 | 预计土地价格增速 3% 的 80% |
| 3  | 55,000.00 | 17,600.00 | 72,600.00 | 111,469.57 | 1.54 | 预计土地价格增速 3% 的 70% |
| 4  | 55,000.00 | 18,480.00 | 73,480.00 | 118,715.06 | 1.62 | 利率增加 5%           |
| 5  | 55,000.00 | 19,360.00 | 74,360.00 | 118,715.06 | 1.6  | 利率增加 10%          |

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。

十、投资者保护措施

（一）本期专项债券偿债保障措施

债券存续期内本项目可支配收益现金流入 118,715.06 万元，债券还本付息总额 72,600.00 万元，通过对资金收支数据进行分析测算，本期债券的本息覆盖倍数为 1.64 倍。能够合理保证偿还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

## **（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。

保定市财政局已建立起完善的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。

## **十一、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）保定市财政局最近年度经济、财政及债务情况说明；

（2）保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目施工/运营最新情况说明；

(3) 保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目的跟踪评级报告；

(4) 保定市莲池区晨光机械厂宿舍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**

可能影响到保定市莲池区晨光机械厂宿舍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**

**1、项目主管部门责任**

本次专项债券募投项目的主管部门为保定市财政局。保定市财政局对项目有管理和监督责任，并确保项目收益与融资平衡；对项目信息的真实性、准确性、完整性负责，确保资金用于对应项目；并确保债券资金年度内支出，形成实物工作量。

**2、资产管理部门责任**

保定市财政部门会同资产管理部门（保定市财政局）做好资产管理管理工作，加强资产日常统计和动态监控，认真履行资产运营维护责任，做好资产的会计核算管理工作，不得改变使用用途，不得用于质押、抵押。

**十二、编制文件依据**

| 名称   | 文号            | 发文机关         |
|--|---------------|--------------|
| 《河北保定经济开发区经济发展局关于保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目可行性研究报告的批复》 | 经发审批[2021]10号 | 河北保定经济开发区发展局 |

|  |                      |              |
|--|----------------------|--------------|
| 《河北保定经济开发区建设局关于保定市莲池区晨光机械厂宿舍棚户区改造项目用地预审与选址意见书》 | 经开建字【2021】第<br>018 号 | 河北保定经济开发区建设局 |
|--|----------------------|--------------|