

定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区
(一期)项目
实施方案

编制单位(部门): 定兴县住房和城乡建设局

咨询(编制)机构: 中天运会计师事务所(特殊普通合伙)
河北分所



一、基本信息

（一）债券基本信息

项目名称	定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）项目
发行规模	壹仟万元整（RMB1,000.00 万元）
募集资金用途	本期专项债券共计发行人民币壹仟万元整（RMB1,000.00 万元），募集资金拟用于定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）项目。
债券期限	15 年
债券利率	4%
还本付息方式	利息按半年支付，本金分年偿还，在本期债券存续期后十年每年偿还本金的 10%。已兑付本金自兑付日起不另计利息。

（二）项目详细信息

项目名称	定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）项目
项目类型	棚户区改造
本只专项债券中用于该项目的金额	0.1000 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	<p>项目总用地面积 21007.00 m²（约合 31.51 亩），其中建筑基底面积 4796.23 m²，集中绿地面积 2318.54 m²，公共绿地面积 1517.68 m²，道路广场 8333.48 m²。</p> <p>项目总建筑面积 66247.35 m²。其中地，上建筑面积 46150.94 m²，包括住宅建筑面积 44201.3 m²，公共配套服务面积 1646.61 m²（物业管理用房、社区综合服务设施用房、社区党群服务中心用房、养老服务设施用房、便利店等），地下车库出地面部分面积 303.03 m²；地下建筑面积 20096.41 m²，地下车库建筑面积 13979.96 m²，储藏间建筑面积 6116.45 m²。</p> <p>配套建设智能信报箱、健身活动场地、室外多功能广场、垃圾集中收集点、垃圾收集点、再生资源回收站点、非机动车停放区等公共配套设施。</p> <p>容积率 2.1969，绿地率 37.50%。居住户数 466 户，居住人数 1495 人，户均人口 3.20，机动车停车位 466 个，非机动车停车位 953 个。</p>
项目建设期	2021 年至 2024 年
项目运营期	2024 年至 2037 年
债券存续期内项目总投资	3.4626 亿
其中：不含专项债券的	3.3626 亿

项目资本金											
专项债券融资			0.1000 亿								
其他债务融资			0.0000 亿								
项目分年融资计划											
			2017 年及以前年度	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年及以后年度
专项债券融资								0.1000 亿			
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益			1.2364 亿								
债券存续期内项目分年收益											
2020 年		2021 年		2022 年		2023 年	1.2364 亿	2024 年		2025 年	
2026 年		2027 年		2028 年		2029 年		2030 年		2031 年	
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					0.36	
债券存续期内项目总债务融资本息			0.1420 亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					8.71	
债券存续期内项目总债务融资本金			0.1000 亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					12.36	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			0.1420 亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					8.71	
债券存续期内项目总地方债券融资本金			0.1000 亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					12.36	
项目收益预测依据		根据当地近年土地出让情况，确定收入成本。									

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。

2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。

(三) 项目立项审批情况

项目基本信息【2108-130626-04-01-628221】



核准目录	县本级保障性住房项目和城市规划区内的其他市政公用设施、城市交通设施及防灾减灾设施项目		
项目名称	定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）项目		
项目类别	审批	建设性质	新建
国标行业	其他房地产业	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	66247.35 m ²
建设地点	保定市-定兴县	详细地址	位于定兴县城区中部东关片区，压缩机厂家属院原址。北至站前路，东临京广铁路火车站，西隔天马大街与燕城秀府小区相邻，南抵定兴县实验幼儿园。
建设规模及内容	项目总用地面积 21007.00 m ² （约合 31.51 亩），其中建筑基底面积 4796.23 m ² ，集中绿地面积 2318.54 m ² ，公共绿地面积 1517.68 m ² ，道路广场 8333.48 m ² 。项目总建筑面积 66247.35 m ² 。其中地上建筑面积 46150.94 m ² ，包括住宅建筑面积 44201.3 m ² ，公共配套服务面积 1646.61 m ² （物业管理用房、社区综合服务设施用房、社区党群服务中心用房、养老服务设施用房、便利店等），地下车库出地面部分面积 303.03 m ² ；地下建筑面积 20096.41 m ² 。包括地下车库建筑面积 13979.96 m ² ，储藏间建筑面积 6116.45 m ² 。		
拟开工日期	2021-07	拟建成日期	2024-04

项目资金情况

总投资（万元）	34626.43	项目资本金（万元）	34626.43
固定资产投资(万元)	34626.43	铺底流动资金(万元)	0

资金来源	<input type="checkbox"/> 企业自有资金 <input checked="" type="checkbox"/> 政府补助 <input type="checkbox"/> 银行贷款
政府补助金额(万元)	34626.43
资金说明	县级财政资金

项目（法人）单位信息

项目（法人）单位	定兴县建兴城市建设投资有限公司	项目单位性质	国有及国有控股
项目法人证照类型	统一社会信用代码	项目法人证照号码	91130626MA0CMBF89Q
法定代表人	陈玉柱		
法定代表人联系电话		法定代表人联系手机	13931370066
项目负责人	张志国		
负责人联系电话		负责人联系手机	18903323233
负责人邮箱		传真	
通讯地址			

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

根据河北方慧工程项目管理有限公司出具的定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）项目事前绩效评估报告，报告从项目实施的必要性、公益性、收益性，项目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、绩效目标合理性等方面进行综合分析后，结论如下：事前绩效评估得分 94 分，评估等级为“优秀”，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性，建议对该项目“予以支持”。

（二）绩效目标

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	定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）项目	地债系统编码		发改委审批监管平台代码	2108-130626-04-01-628221
项目主管部门	定兴县住房和城乡建设局			统一社会信用代码	111306260008126151
项目实施主体	定兴县住房和城乡建设局			统一社会信用代码	111306260008126151
项目负责人	张志国			联系电话	18903323233
项目资金（万元）	投资总额：34,626.43				
	一、政府专项债券资金：1,000.00				
	二、其他资金：33,626.43				
债券资金用途	用于定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）项目。				
绩效目标	目标 1：满足五个企业家属院拆迁安置居民的回迁居住需求。 目标 2：通过项目的实施，改变困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高困难群众的生活质量，改变城市面貌；化解群众之间以及政府和群众之间社会的矛盾，促进社会稳定与和谐。				
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	地上建筑面积	地上建筑面积为 46,150.94 m²，包括住宅建筑面积 44,201.30 m²，公共配套服务面积 1,646.61 m²(包括物业管理用房、社区综合服务设施用房、社区党群服务中心用房、养老服务设施用房、便利店等)；地下车库出地面部分面积 303.03 m²。	可行性研究报告
			地下建筑面积	地下建筑面积 20,096.41 m²，地下车库面积为 13,979.96 m²，储藏间面积为 6,116.45 m²。	可行性研究报告
			公共配套设施	配套建设智能信报箱、健身活动场地、室外多功能广场、垃圾集中收集点、再生资源回收站点、非机动车停放区等。	可行性研究报告
		质量指标	工程验收合格率(%)	100%	验收报告
		时效指标	工程按时完工率(%)	100%	验收报告
		成本指标	工程单位建设成本	≤34,626.43 万元	决算数据
	绩效指标	经济效益指标	项目运营收益	项目运营期内运营收入预计为 17,079.64 万元。	土地出让收入
		社会效益指标	回迁居住需求满足情况	满足五个企业家属院拆迁安置居民的回迁居住需求	项目实施效果
			居民生活质量提升情况	改变困难群众恶劣的居住和生活条件,显著提高困难群众的生活质量,改变城市面貌。	项目实施效果
		可持续影响指标	成果可持续性	该项目改造完成后,可使用年限较长,可持续性较好。	项目实施效果
		还本付息指标	还本付息方式	利率 4%，年限 15 年，利息按半年支付,本金分年偿还,在债券存续期内的后十年每年偿还本金 10%。已兑付本金自兑付日起不另计利息。	债券信息

			还本付息及 时性	按时还本付息	债券信息
	满意度指标	社会公 众或服 务对象 满意度 指标	公众的满意 度	90%	调查问卷

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》，当地财政局出具了《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。

三、项目基本背景情况

（一）区域概况

1.自然地理位置

定兴位于河北省中部，太行山东麓，地处北纬39°05'39"—39°20'04"，东经115°30'37"—115°58'06"，东邻高碑店市，西毗易县，南部和徐水区、容城县接壤，北接涑水县。全县东西长39.9公里，南北长26.6公里，总面积为713.97平方公里，占全市面积的3.5%。

2.地形地貌

定兴县东部处于太行山麓洪积扇扇缘地带，东部为河流冲积平原，地势较为平坦开阔，自西北向东南略有倾斜，海拔43.2—13.4米，坡降0.75%，坡比1/1339。定兴境内河流和洼地较多，河流属大清河

水系。主要行洪河道有三条，以南拒马河最大，中易水、北易水次之。另有周家庄小河、斗门河、张吴庄小河和鸡爪河。受洪积冲积成土影响，县境东部和南部形成四个扇缘交接洼地，以兰沟洼最大，另有江村洼、阎台洼、消村洼，易涝洼地面积 20.5 万亩，占全县总耕地的面积的 1/4。

3.水系

县境内有南拒马河、中易水、北易水等三条行洪河道，以南拒马河最大。1951 年起，河北省水利厅在北河店设有水文站。据资料统计，南拒马河月平均流量多年均值以 8 月份最大(64.5 立方米/秒)，5 月最小(4.26 立方米/秒)。年径流量均值为 5.37 亿立方米。中易水十年一遇流量为 1258 立方米/秒，二十年一遇流量为 1605 立方米/秒。

4.气象

定兴属东部暖温带半干旱季风性气候地区，大陆性气候特点显著，四季分明。春季干燥多风，夏季炎热多雨，秋季晴和高爽，冬季寒冷少雪。最大冻土深度 66 厘米，最大风速为 26 米 / 秒，年平均风速 2.94 米 / 秒，主导风向为西南风。夏至日受到太阳照射的时间为 13 时 27 分，冬至日为 7 时 36 分，相差近 6 个小时。日照总时数为 2985.8 小时，太阳年辐射总量为 130.829 千卡/平方厘米。年平均降水量 545.8 毫米，年最大降水量为 1023.2 毫米(1954 年)，年最小降水量 243.2 毫米(1975 年)。70 % 以上降水集中于六、七、八三个月，秋季(九、十、十一月)占 13.7 %，春季(三、四、五月)占 7.9 %，冬季(十二、一、

二月)占 2.9 %。年平均气温 11.7℃,最热月为七月,月平均气温 26.2℃。历年极端最高气温 40.3℃,地面极端最高温度 69.3℃。最冷月为一月,月平均气温-5.4℃,极端最低气温-21.1℃,地表极端最低-24.5℃。年平均地面温度 14.3℃,年蒸发量 1711.6 毫米。无霜期 185 天左右,全年大于等于 0℃ 的积温为 4632.6 小时,大于等于 3℃ 的积温为 4571.3 小时,大于等于 10℃ 的积温 4254.5 小时,大于等于 15℃ 的积温为 3805.1 小时。

四、项目基本情况

(一) 项目概况

定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区(一期)项目总投资为 34,626.43 万元。项目建设内容和规模如下:

项目总用地面积 21007.00 m²(约合 31.51 亩),其中建筑基底面积 4796.23 m²,集中绿地面积 2318.54 m²,公共绿地面积 1517.68 m²,道路广场 8333.48 m²。

项目总建筑面积 66247.35 m²。其中地上建筑面积 46150.94 m²,包括住宅建筑面积 44201.3 m²,公共配套服务面积 1646.61 m²(物业管理用房、社区综合服务设施用房、社区党群服务中心用房、养老服务设施用房、便利店等),地下车库出地面部分面积 303.03 m²;地下建筑面积 20096.41 m²,地下车库建筑面积 13979.96 m²储藏间建筑面积 6116.45 m²。

配套建设智能信报箱、健身活动场地、室外多功能广场、垃圾集

中收集点、垃圾收集点、再生资源回收站点、非机动车停放区等公共配套设施。

容积率 2.1969，绿地率 37.50%。居住户数 466 户，居住人数 1495 人，户均人口 3.20，机动车停车位 466 个，非机动车停车位 953 个。

（二）项目的公益性和建设必要性

1.项目的公益性

“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、保障性安居工程、供水、污水处理等基本建设项目。定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）项目满足以上定义，本项目的建设实施具备公益性。

2.项目建设的必要性

首先，解决了群众的现实困难。老旧小区居民大多数无力改善居住状况。在我们的社会，任何人都应享有居住的权利，经济社会发展的成果，应该为全体社会成员所共享。老旧小区改造利用政府补贴及廉租房的形式，改变了老旧小区居民的居住条件，使老旧小区居民花很少的钱就能住进新建的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程，改变了困难群众恶劣的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求。

其次，改变了城市的面貌，体现了人与环境的和谐发展。老旧小区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的老旧小区形成了鲜明的对比。它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。因此，老旧小区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。同时，老旧小区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会环境的和谐发展。

再次，化解了社会的矛盾，促进了社会稳定。老旧小区居住混乱、管理困难、生活贫困使这里成为犯罪的多发地区，偷窃、抢劫时有发生，人与人之间的关系也比较紧张，冲突不断，成为资源型城市转型过程中社会稳定的隐患。老旧小区的改造，变无序为有序，不仅使老旧小区群众的生存环境发生了巨大的变化，更方便了对于小区的管理，遏制犯罪的产生；人人有其屋，缓和了群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。

因此，本项目的建设是必要的。

（三）项目经济社会效益

1.经济效益分析

加快棚户区提质改造，可以加快定兴县城市基础设施建设，改善城市基础设施条件，完善城市功能，改变地区落后面貌，提升文明和谐社区的创建水平，从根本上改变定兴县城市形象，提升定兴县城市品位和承载功能，提高城市的管理水平，促进定兴县经济社会环境又好又快发展。

2.社会效益分析

棚户区改造项目是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，将城市建设发展成果惠及更多百姓，同时提升城市形象，为望都县整体城市品位的提升有很大的推动作用。该项目符合定兴县发展规划和望都县经济结构优化调整的要求，当地政府部门也给予了政策、税收等方面的支持，为项目营造了一个良好的政策环境。本项目的建设对城市建设和经济都有较大的促进作用，社会综合效益显著，社会积极影响显著，社会互适性较强。

五、项目参与主体

（一）项目实施主体

定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）项目实施主体为定兴县住房和城乡建设局：

名称	定兴县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	111306260008126151
负责人	史艳武
机构性质	机关
机构地址	定兴县开放路
登记管理机关	中共定兴县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）项目建设的投资方案

1.投资方案的编制依据及原则

编制依据：

①定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）项目可行性研究报告；

②《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）；

③《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）。

编制原则

本项目建设工期和进度安排是在建设资金按工程进度计划到位的前提下进行编制：

①综合性原则，全面系统地综合考察影响投资的各种因素；

②可操作性原则，拟定具有可操作性的实施方案；

③相关性和准确性原则，实现投资决策结论的客观性和公正性；

④实事求是原则，实事求是地设计和评价所有投资方案；

⑤科学性原则，选择系统合理的决策评价指标，使用科学的决策方法，并协调处理好投资决策与筹资行为、投资管理之间的关系。

2.项目总投资

本项目总投资估算为 34,626.43 万元，其构成按费用划分见下表：

投资估算表

单位：万元

序号	名称	估算价值				
		建筑工程费	设备购置及安装费	其他费用	基本预备费	合计
1	定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）项目	23,878.25	968.00	7,215.26	2,564.92	34,626.43
二	总投资合计	23,878.25	968.00	7,215.26	2,564.92	34,626.43
三	占比	68.96%	2.80%	20.84%	7.41%	100.00%

（二）资金筹措方案

1.项目资金来源

定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）项目的预计投资金额为 34,626.43 万元，其中资本金 33,626.43 万元，占比 97.11%，满足《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）的要求；拟申请债券资金 1,000.00 万元，占比 2.89%，资本金由当地财政统筹解决。

项目资金筹措计划表

单位：万元

项目	金额	比例
政府专项债券	1,000.00	2.89%
资本金	33,626.43	97.11%
合计	34,626.43	100.00%

2.项目前期工作及实施计划。

①已完成前期工作

已编制 2021 年棚户区改造和公租房保障计划及以后年度存量情况表，其中定兴县压缩机厂棚户区改造项目计划在原址拆除新建安置房建设 600 套。

2021 年 7 月 14 日，取得定兴县发展和改革局关于定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）项目可行性研究报告的批复（定兴发改投资[2021]159 号）。

经公开招标，2021 年 10 月 25 日，确定河北强力建筑集团有限公司为定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）项目施工一标段的中标人；10 月 28 日，签订了项目施工一标段的建设工程施工合同。

②项目实施计划

建设年限 2021 年 7 月至 2024 年 4 月。

3.资金使用计划。

项目资金使用计划表

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	合计
政府专项债券	1,000.00	0.00	0.00	1,000.00
资本金	13,839.90	14,839.90	4,946.63	33,626.43
合计	14,839.90	14,839.90	4,946.63	34,626.43

（三）项目资金管理方案

当地财政局和各相关部门已建立起完善的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，必要时引入第三方审计机构对资金进行监管，确保债券资金合规使用，编制应急预案，保障投资者合法权益。

本项目严格执行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《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发[2018]34 号）的要求进行绩效评

价，加强资金的使用与管理。

1.主管部门及职责

本项目主管部门及职责单位主要职责为负责按照项目的建设要求并根据建设任务、成本等因素，做好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，做好本项目专项债券年度项目库与政府债务管理体系的衔接，配合做好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。

2.资金流入流出管理

本项目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。

本项目资本金主要来源于财政资金。对于已到位的项目资本金，应严格按资金需求进度进行支付。本项目专项债券资金专款专用，不得挪用。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

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、项目运营成本和项目债券本息偿付等。

关于建设投资等投资支出，负责实施的施工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专项债券资金支付审批表、已完工程量、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并抄送财政局、项目主管部门，经项目单位、项目主管部门、财政局同意后，必要时引入第三方审计单位协助工程量及工程费用的支付，方可

从专用账户中拨付资金。关于债券本息偿付，由当地财政局组织准备需要到期支付的债券本息，向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。项目运营成本支出严格按照计划支出，预算外支出要上报审批。

债券存续期内详细资金流入流出明细如下表：

项目资金管理计划表

单位：万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	合计
一、资本金流入				
政府专项债券	1,000.00	0.00	0.00	1,000.00
资本金	13,839.90	14,839.90	4,946.63	33,626.43
合计	14,839.90	14,839.90	4,946.63	34,626.43
二、资金流出				
建筑工程费	10,233.54	10,233.54	3,411.18	23,878.25
设备购置及安装费	414.86	414.86	138.29	968.00
其他费用	3,092.25	3,092.25	1,030.75	7,215.26
基本预备费	1,099.25	1,099.25	366.42	2,564.92
合计	14,839.90	14,839.90	4,946.63	34,626.43

七、项目运营与预期收益估算

（一）项目运营方案

1.整体运营方案

项目总用地面积 21007.00 m²（约合 31.51 亩），其中建筑基底面积 4796.23 m²，集中绿地面积 2318.54 m²，公共绿地面积 1517.68 m²，道路广场 8333.48 m²。

项目总建筑面积 66247.35 m²。其中地，上建筑面积 46150.94 m²，包括住宅建筑面积 44201.3 m²，公共配套服务面积 1646.61 m²（物业管理用房、社区综合服务设施用房、社区党群服务中心用房、养老服务设施用房、便利店等），地下车库出地面部分面积 303.03 m²；地

下建筑面积 20096.41 m²，地下车库建筑面积 13979.96 m²储藏间建筑面积 6116.45 m²。

配套建设智能信报箱、健身活动场地、室外多功能广场、垃圾集中收集点、垃圾收集点、再生资源回收站点、非机动车停放区等公共配套设施。

容积率 2.1969，绿地率 37.50%。居住户数 466 户，居住人数 1495 人，户均人口 3.20，机动车停车位 466 个，非机动车停车位 953 个。

2.具体运营内容

本项目的运营维护内容主要是对定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）项目的运营维护，其资金收益来源于土地出让收入。

（二）项目运营收益估算

1.项目运营收入

根据《定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区项目土地出让说明》，压缩机厂项目拆出商住用地共计 216.67 亩，用于回迁房建设用地共计 52.56 亩（其中一期占地 31.51 亩、二期占地 21.05 亩），可用于出让建设用地 164.11 亩，该地块预计 2023 年 10 月份出让。其中，80 亩的土地出让收入用于一期工程还本付息。通过查询定兴县近年土地出让信息，计算得出已出让土地的平均单价，作为预计出让单价。本次测算土地出让价格以 213.50 万元/亩为基准价进行测算，则可实现项目土地出让收入 17,079.64 万元。

定兴县近年土地出让情况

单位：万元，万元/亩

地块名称	出让面积	出让价格	地块性质	单价	出让日期
定兴县职工医院南、规划泰安街东侧	43.27	9519.00	城镇住宅用地	220.01	2019/10/16
定兴县机场路北侧	50.95	11081.00	城镇住宅用地	217.47	2020/8/2
定兴县兴盛大街东侧、二中南侧	77.14	15984.00	城镇住宅用地	207.21	2019/7/18
均价				213.50	

确定预测期内收入情况如下：

项目收入表

单位：万元

项目名称	规划用途	预计出让面积	预计出让单价	预计出让收入
定兴县嘉会庄改造安置小区（一期）项目	商住	80.00	213.50	17,079.64

2.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，基金计提 4,716.04 万元。土地出让收入扣除上述政策性基金后形成的出让收益，专用于偿还本项目所申请专项债券融资本息。

政策性基金计提计算表

单位：万元

序号	基金名称	计提基金金额
1	国有土地收益基金	853.98
2	铁路建设费	512.39
3	土地出让业务费	341.59
4	农业土地开发资金	24.00
5	新增建设用地使用费	106.67
6	农田水利建设资金	1,438.70
7	教育基金	1,438.70
合计		4,716.04

确定预测期内成本情况如下：

项目成本明细表

单位：万元

序号	项目	2023	总计
1	政策性基金计提	4,716.04	4,716.04
2	合计	4,716.04	4,716.04

3.项目运营收益

项目运营收益表

单位：万元

序号	项目	2023	总计
1	运营收入	17,079.64	17,079.64
2	运营成本	4,716.04	4,716.04
3	运营收益	12,363.60	12,363.60

4.项目运营损益表

项目运营损益表

单位：万元

年份/项目	2022	2023	2024	2025	2026	2027
一、经营收入/成本/税金						
1. 项目收入		17,079.64				
2. 项目成本		4,716.04				
3. 税金及附加		0.00				
4. 税息折旧及摊销前利润		12,363.60				
二、折旧与摊销						
1. 总折旧和摊销		1,731.32	1,731.32	1,731.32	1,731.32	1,731.32
2. 息税前利润		10,632.28	-1,731.32	-1,731.32	-1,731.32	-1,731.32
三、利息支出						
1. 利息费用	20.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
2. 税前利润	-20.00	10,592.28	-1,771.32	-1,771.32	-1,771.32	-1,771.32
四、企业所得税						
五、净利润/净亏损	-20.00	10,592.28	-1,771.32	-1,771.32	-1,771.32	-1,771.32

续表

年份/项目	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、经营收入/成本/税金						
1. 项目收入						
2. 项目成本						
3. 税金及附加						
4. 税息折旧及摊销前利润						
二、折旧与摊销						
1. 总折旧和摊销	1,731.32	1,731.32	1,731.32	1,731.32	1,731.32	1,731.32
2. 息税前利润	-1,731.32	-1,731.32	-1,731.32	-1,731.32	-1,731.32	-1,731.32
三、利息支出						
1. 利息费用	38.00	34.00	30.00	26.00	22.00	18.00
2. 税前利润	-1,769.32	-1,765.32	-1,761.32	-1,757.32	-1,753.32	-1,749.32
四、企业所得税						
五、净利润/净亏损	-1,769.32	-1,765.32	-1,761.32	-1,757.32	-1,753.32	-1,749.32

续表

年份/项目	2034	2035	2036	2037	总计
一、经营收入/成本/税金					
1. 项目收入					17,079.64
2. 项目成本					4,716.04
3. 税金及附加					0.00
4. 税息折旧及摊销前利润					12,363.60
二、折旧与摊销					
1. 总折旧和摊销	1,731.32	1,731.32	1,731.32	1,731.32	25,969.80
2. 息税前利润	-1,731.32	-1,731.32	-1,731.32	-1,731.32	-13,606.20
三、利息支出					
1. 利息费用	14.00	10.00	6.00	2.00	420.00
2. 税前利润	-1,745.32	-1,741.32	-1,737.32	-1,733.32	-14,026.20
四、企业所得税					0.00
五、净利润/净亏损	-1,745.32	-1,741.32	-1,737.32	-1,733.32	-14,026.20

八、项目融资与收益平衡

（一）融资成本测算

定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）项目本次拟申请债券 1,000.00 万元，利率 4%，年限 15 年，利息按半年支付，本金分年偿还，在债券存续期内的后十年每年偿还本金 10%。已兑付本金自兑付日起不另计利息。本次申请政府专项债自融资之日起 15 年应还本付息情况如下：

还本付息表

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2022		1,000.00		1,000.00	4.0%	20.00	20.00
2023	1,000.00			1,000.00	4.0%	40.00	40.00
2024	1,000.00			1,000.00	4.0%	40.00	40.00
2025	1,000.00			1,000.00	4.0%	40.00	40.00
2026	1,000.00			1,000.00	4.0%	40.00	40.00
2027	1,000.00			1,000.00	4.0%	40.00	40.00

2028	1,000.00		100.00	900.00	4.0%	38.00	138.00
2029	900.00		100.00	800.00	4.0%	34.00	134.00
2030	800.00		100.00	700.00	4.0%	30.00	130.00
2031	700.00		100.00	600.00	4.0%	26.00	126.00
2032	600.00		100.00	500.00	4.0%	22.00	122.00
2033	500.00		100.00	400.00	4.0%	18.00	118.00
2034	400.00		100.00	300.00	4.0%	14.00	114.00
2035	300.00		100.00	200.00	4.0%	10.00	110.00
2036	200.00		100.00	100.00	4.0%	6.00	106.00
2037	100.00		100.00	0.00	4.0%	2.00	102.00
合计		1,000.00	1,000.00			420.00	1,420.00

（二）项目收益测算

1.项目收益

本项目债券存续期内运营收入为 17,079.64 万元，运营成本 4,716.04 万元，共可实现净收益为 12,363.60 万元。

2.收益与融资平衡情况

定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）项目专项债券项目，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：定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）项目专项债券项目用于资金平衡的相关收益为 12,363.60 万元，融资本息为 1,420.00 万元，覆盖倍数为 8.71。

定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）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	项目预期净收入	发债金额	预计融资成本	项目预期收入对融资成本覆盖倍数
------	---------	---------	------	--------	-----------------

定兴县压缩机厂家 属院片区改造安置 小区（一期）项目	34,626.43	12,363.60	1,000.00	1,420.00	8.71
合计	34,626.43	12,363.60	1,000.00	1,420.00	8.71

九、项目风险评估及控制措施

（一）风险评估情况

项目面临的主要风险包括财务风险、管理风险、经营风险、市场风险和政策风险等因素。

1.财务风险

一是由于项目建设周期较长，如果在项目建设过程中受市场因素影响，如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利息兑付，面临一定的财务风险。二是政策、法律、市场等因素的变化可能对估算投资产生影响，最终可能影响到在本项目上的具体实施。影响项目资本金投入和发债计划安排。

2.管理风险

本项目存在因管理者管理不善而达不到预期的效果，不能保证项目实施符合建设要求，造成承办单位的管理风险。

3.经营风险

经营风险主要为生产经营的不确定性带来的风险。如果项目收益未能达到预期值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也将降低偿债能力。

4.市场风险

在本项目专项债券存续期内，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。

5.政策风险

项目的建设需要政府的大力支持，国家土地政策、财税政策等政策法规影响到项目的建设。该项目用地范围已经划定，相关的手续可尽快办妥，政策风险对本项目属较小风险。

（二）风险控制措施

1. 财务风险的防范

一是项目可行性研究报告、初步设计成果编制中，在测算项目总投资时已考虑了相关风险因素。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，尽可能控制成本。二是项目建设中要定期对估算投资进行审核验证，如发现对投资估算产生重大影响的变化，应及时修正投资估算，并调整建设策略，并按照相应政府主管部门的批复结果及时调整项目资本金投入计划，保障项目顺利实施。

2.管理风险的防范

建设的过程中，建设单位应做好细致周密的部署，组织强有力的班子，保证高质量建设好本项目，同时要加强项目管理，同时将不定期的对项目进行绩效考核，进行项目监督，确保项目顺利进行。

3.经营风险的防范

项目管理单位要密切关注经营定价情况，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。

4.市场风险的防范

为控制项目资金平衡风险，做好还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，建立风险偿债资金制度，用资金使用效率的收益对冲由利率波动造成的损失。

5.政策风险的防范

一方面需要研究、关注相关的政策及其变动，以便根据变动了的政策做出有利于项目建设的措施和行动，另一方面则要尽快实施项目建设，减少因政策变动而给项目建设造成的不利后果。

（三）敏感性分析

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。

依据当前的市场状况及数据，对未来债券存续期内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，下面仅对债券存续期内收入向下波动、债券利率提高进行敏感性分析。

本项目收益与融资本息敏感性分析明细表如下：

项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-5%	0%	5%
偿债资金合计	11,509.62	12,363.60	12,363.60
经营净收益	11,509.62	12,363.60	12,363.60

债券还本付息额	1,420.00	1,420.00	1,441.00
经营收入偿还的债券本息额	1,420.00	1,420.00	1,441.00
债券本息覆盖率	8.11	8.71	8.58

（四）其他事项说明

无。

十、投资者保护措施（还款保障计划）

（一）项目预期现金净流量平衡本项目还本付息，能够与本期专项债券募集资金本息实现自求平衡。

（二）实行政府债务限额管理

2015 年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》，及时将财政部下达全省的政府债务限额向省人大常委会提请审议，严格履行预算调整程序，研究提出债务限额分配方案下达市、县，要求市、县政府举借债务不得突破批准的限额，确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借，2018 年制定《新增政府债务限额分配管理暂行办法》，科学分配新增政府债务限额，本项目募集资金在河北省政府批准的限额范围内发行。

（三）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专项债券还本付息资金的省财政采取适当方式扣回。

（四）落实政府债务预算管理，当地设立预算稳定调节基金，建立跨年度的预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度，强化项目资金的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算的统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。

（五）从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案。河北省委、省政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施、不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。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《河北省政府性债务风险应急处置预案》（冀政办字[2017]27号），明确了全省政府性债务风险事件处置组织体系，预警预防、处置措施等；印发《河北省省级政府性债务风险防控工作方案》（冀政债办[2017]8号），加强省本级政

府债务风险防控;印发《非政府债券形式存量政府债务分类处置方案》(冀政债办[2017]4号),推动全省非政府债券形式存量政府债务化解;印发《省对市、县政府债务管理工作绩效评价办法(试行)》(冀财债[2018]72号),对市、县落实风险管理、规范债务管理等工作开展绩效评价和考核,突出绩效导向,进一步防范政府债务风险。当地严格执行国务院、财政部及河北省债务风险防范措施举措,响应和落实债务风险应急预案。

(六)有效防范化解政府债务风险根据财政部通报的地方政府债务风险情况,对债务风险预警或提示地区实施通报。督促预警或提示地区制定《政府债务偿还和风险化解规划》,修订完善《政府性债务风险应急处置预案》,加强政府债务风险管控。督导省直部门切实履行债务偿还主体责任,建立各负其责的管理机制。开展政府性债务月报告、隐形债务统计监测和政府性债务投资项目资产清查登记,不断完善债务风险监控机制,牢牢守住不发生区域性、系统性风险的底线。虽然当地政府债务率在可控范围之内,但当地人民政府高度重视政府债务风险防范,积极配合省政府督导,并加强债务风险防控。

(七)建立完善的债券资金使用管理机制。项目建设单位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。

(八)若本项目预期现金净流量无法按照预期实现,不能偿还到期债券本金时,当地人民政府将按照财预[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。

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）规定：省级财政部门负责按照专项债务管理规定，审核确定分类发行专项债券实施方案和管理办法，组织做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。行业主管部门、项目单位负责配合做好专项债券发行准备工作，包括制定项目收益和融资平衡方案、提供必需的项目信息等，合理评估分类发行专项债券对应项目风险，切实履行项目管理责任。全套信息披露文件通过河北省财政厅官方网站及中国债券信息网、中央结算公司官方网站详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

（1）【债券发行安排公开】省级财政部门应当在每月二十日前公开本地区下一月度新增地方政府债券和再融资债券发行安排，鼓励有条件的地区同时公开多个月份地方政府债券发行安排。

（2）【新增专项债券发行公开】省级财政部门应当在新增专项债券发行前，提前5个以上工作日公开以下信息：①经济社会发展指标。包括本地区国内生产总值、居民人均可支配收入等；②地方政府性基金预算情况。包括本地区、本级或使用专项债券资金的市县级政府地方政府性基金收支、拟发行专项债券对应的地方政府性基金预算

收支情况；③专项债务情况。包括本地区专项债务限额及余额、地区分布、期限结构等；④拟发行专项债券信息。包括规模、期限及偿还方式等基本信息；⑤拟发行专项债券对应项目信息。包括项目概况、分年度投资计划、项目资金来源、预期收益和融资平衡方案、潜在风险评估、主管部门责任等；⑥第三方评估信息。包括财务评估报告（重点是项目预期收益和融资平衡情况评估）、法律意见书、信用评级报告等；⑦其他按规定需要公开的信息。省级财政部门应当在新增专项债券发行后 2 个工作日内，公布发行债券编码、利率等信息。

（3）【专项债券存续期公开】地方各级财政部门应当组织开展本地区和本级专项债券存续期信息公开工作，督促和指导使用专项债券资金的部门不迟于每年 6 月底前公开以下信息：①截至上年末专项债券资金使用情况；②截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；③截至上年末专项债券项目收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开的信息。

（4）【专项债券重大事项公开】专项债券存续期内，对应项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，专项债券资金使用部门和财政部门应当按照《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）等有关规定提出具体补救措施，经本级政府批准后向省级财政部门报告，并由省级财政部门公告或以适当方式告知专项债券持有人。

（5）【债券资金调整用途公开】地方政府债券存续期内确需调

整债券资金用途的，按规定履行相关程序后，由省级财政部门予以公告或以适当方式告知债券持有人。

（6）【财政经济信息】地方各级财政部门在公开政府债务信息时，应当根据本级政府及其相关部门信息公开进展，一并提供本级政府工作报告、预决算报告、预算执行和其他财政收支的审计工作报告等信息或其网址备查。

（7）【职责分工】财政部负责指导、监督全国地方政府债务信息公开工作。地方各级财政部门负责组织实施本地区和本级政府债务信息公开工作，指导、监督和协调本级使用债券资金的部门和下级政府债务信息公开工作。

（二）主管部门责任

本次专项债券项目的主管部门为定兴县住房和城乡建设局。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。

十二、编制文件依据

- 1.《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）；
- 2.《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)；
- 3.《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）；
- 4.定兴县压缩机厂家属院片区改造安置小区（一期）项目可行性研究报告。

定兴县住房和城乡建设局

2022年3月22日