

# 北戴河新区圈里村棚户区改造项目 专项债券实施方案

编制单位（部门）：秦皇岛北戴河新区规划建设局

咨询（编制）机构：北京中建政研信息咨询中心

二〇二一年十一月



## 目录

一、基本信息.....	1
（一）债券基本信息.....	1
（二）项目详细信息.....	1
（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.....	7
（一）区域概况.....	7
（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、项目基本情况.....	9
（一）项目概况.....	9
（二）项目的公益性和建设必要性.....	10
（三）项目经济社会效益.....	13
四、项目参与主体.....	14
（一）项目实施主体.....	14
（二）项目建设运营主体.....	15
五、项目投资估算及融资方案.....	15
（一）项目建设投资方案.....	15

(二) 资金筹措方案.....	16
(三) 项目资金管理方案.....	18
六、项目运营与预期收益估算.....	19
(一) 项目运营方案.....	19
(二) 项目运营收益估算.....	19
七、项目融资与收益平衡财务评估.....	23
(一) 融资成本测算.....	23
(二) 收益与融资平衡情况.....	25
八、项目风险评估及控制措施.....	26
(一) 风险评估情况及控制措施.....	26
(二) 敏感性分析.....	33
九、投资者保护措施（还款保障计划）.....	33
十、信息披露计划及主管部门责任.....	34
(一) 信息披露计划.....	34
(二) 主管部门责任.....	35
十一、编制文件依据.....	37

# 北戴河新区圈里村棚户区改造项目

## 地方政府专项债券实施方案

### 一、基本信息

#### (一) 债券基本信息

债券基本信息表

项目名称	北戴河新区圈里村棚户区改造项目
发行规模	5,600.00 万元
募集资金用途	北戴河新区圈里村棚户区改造项目建设
债券期限	15 年
债券利率	4%
还本付息方式	本债券发行期限 15 年，在存续期内每半年付息一次，第六年至第十五年每年偿还本金 560.00 万元。已兑付本金自兑付日起不另付利息。

#### (二) 项目详细信息

项目类型	棚改								
本只专项债券用于该项目的金额	0.56 亿元								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	-								
项目简要描述	-								
项目建设期	2019 年-2022 年								
项目运营期	2022 年-2036 年								
债券存续期内项目总投资	3.7032 亿元								
其中：不含专项债券的项目资本金	0.7432 亿元								
专项债券融资	2.96 亿元								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	... ..				
专项债券融资	1 亿元	0.9 亿元	0.5 亿元	0.56 亿元					
其他债务融资									

债券存 续期内总 收益	8.4568 亿元								
债券存续期内项目分年收益									
2022 年	0.5638 亿 元	2023 年	0.5638 亿 元	2024 年	0.5638 亿元	2025 年	0.5638 亿元	2026 年	0.5638 亿元
2026 年	0.5638 亿 元	2027 年	0.5638 亿 元	2028 年	0.5638 亿元	2029 年	0.5638 亿元	2030 年	0.5638 亿元
2031 年	0.5638 亿 元	2032 年	0.5638 亿 元	2033 年	0.5638 亿元	2034 年	0.5638 亿元	2035 年	0.5638 亿元
		债券存续期内项目总收益/项目总投资							2.28
债券存 续期内项 目总债务 融资本息	3.8278 亿 元	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息							2.21
债券存 续期内项 目总债务 融资本金	2.96 亿元	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金							2.86
债券存 续期内项 目总地方 债券融资 本息	3.8278 亿元	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息							2.21
债券存 续期内项 目总地方 债券融资 本金	2.96 亿 元	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金							2.86
项目收 益预测依 据	经批复的项目可行性研究报告及政府收费标准								

### (三) 项目立项审批情况

项目基本信息【2019-130372-70-01-000037】



核准目录	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	北戴河新区圈里村棚户区改造项目		
项目类别	审批	建设性质	新建

国标行业	其他房地产业	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	民间固定资产投资项 目	总建筑面积	76791.45 m <sup>2</sup>
建设地点	秦皇岛市-北戴河新区	详细地址	北戴河新区滨海新大道北侧、洋河景观路西侧、规划路南侧、规划学府路东侧
建设规模及内容	项目总占地面积 34153.05 m <sup>2</sup> ，总建筑面积 76791.45 m <sup>2</sup> ，其中地上建筑面积 57350.84 m <sup>2</sup> ，包括安置住房 51716.72 m <sup>2</sup> ，配套及商业 3138.12 m <sup>2</sup> ，村公产 2240 m <sup>2</sup> ，开闭所 256 m <sup>2</sup> ，地下建筑面积 19440.61 m <sup>2</sup> ，包括车库、下房、人防工程、设备用房等。以及配套实施小区绿化、亮化、道路硬化、安防等工程。		
拟开工日期	2020-02-29	拟建成日期	2022-12-31

## 项目资金情况

总投资（万元）	37032.19	项目资本金（万元）	37032.19
固定资产投资(万元)	37032.19	铺底流动资金(万元)	0
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)	37032.19		
资金说明	财政投资		

## 项目（法人）单位信息

项目（法人）单位	秦皇岛北戴河新区多维拓升城市建设有限公司	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	91130392MA07YB105G
法定代表人	王利		
法定代表人联系电话	4057700	法定代表人联系手机	13933657700
项目负责人	黄安虹		
负责人联系电话	4057066	负责人联系手机	18033557079
负责人邮箱	jcjstz@126.com	传真	
通讯地址	秦皇岛北戴河新区环海路 82 号		

## （四）项目事前绩效评估情况

### 1. 项目绩效目标表

本项目专项债券项目绩效目标如下表：

河北省政府专项债券项目绩效目标表（参考）

填报单位：秦皇岛北戴河新区规划建设局（盖章）

单位：万元

项目名称	北戴河新区圈里村棚户区改造项目	地债系统编码	P19130300-0016	发改委审批监管平台代码	2019-130372-70-01-000037
项目主管部门	秦皇岛北戴河新区规划建设局			统一社会信用代码	11130300593579707X
项目实施主体	秦皇岛北戴河新区多维拓升城市建设有限公司			统一社会信用代码	91130392MA07YB105G
项目负责人	黄安虹			联系电话	4057066
项目资金（万元）	投资总额：37,032.19				
	一、政府专项债券资金：29,600.00				
	二、其他资金：7,432.19				
债券资金用途	北戴河新区圈里村棚户区改造项目建设				
绩效目标	改善当地居民生活居住环境和居住水平，提升当地旅游环境，使得北戴河新区能够更加快速有序的健康发展。				
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	建设内容	项目新建建筑面积 76791.45 m <sup>2</sup> ，占地面积：34153.05 m <sup>2</sup> ，其中地上建筑面积：57350.84 m <sup>2</sup> ，地下总建筑面积 19440.61 m <sup>2</sup> ，项目预计土石方工程量 51229.58 万 m <sup>3</sup> 。配套进行小区绿化、亮化、道路硬化、安防等工程的实施。	可行性研究报告
		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	≤ 37,032.19 万元	项目立项批复
	绩效指标	经济效益指标	指标 1: 债券存续期间项目净收益	≥ 84567.24 万元	可行性研究报告
		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	资产设计年限	可行性研究报告
			指标 2: 对本行业未来可持续发展的影响	改善当地居民生活居住环境和居住水平, 提升当地旅游环境, 使得北戴河新区能够更加快速有序的健康发展。	项目可研报告
		还本付息指标	指标 1: 还本付息方式及金额	本债券发行期限 15 年, 在存续期内每半年付息一次, 第六至第十五年每年偿还本金 560.00 万元。	项目可行性研究报告、债券申请材料
			指标 2: 还本付息资金来源	本项目收入主要收益为土地出让收入。	项目可行性研究报告、债券申请材料
	满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	指标 1: 社会公众满意度	≥ 95%	问卷调查

## 2. 事前绩效评估

经第三方评估, 本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。事前绩效评估表如下:



## 北戴河新区圈里村棚户区改造项目事前绩效评估表

一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
项目实施的必要性、公益性、收益性（15分）	项目实施必要性	①项目是否与国家、省、市，以及相关行业宏观政策相关。②项目是否具有现实需求，需求是否迫切。	5	5	
	项目实施公益性	项目是否属于公益性项目。	5	5	
	项目实施收益性	项目是否具有投资收益。	5	5	
项目建设投资合规性与项目成熟度（15分）	项目建设投资合规性	①项目建设审批是否合规；②项目投资审批是否合规。	10	10	
	项目成熟度	项目实施进展是否按建设周期进行。	5	5	
项目资金来源和到位可行性（10分）	项目资金来源和到位可行性	①项目资金来源渠道是否符合相关规定；②项目资金到位是否得到有效落实。	10	10	
项目收入、成本、收益预测合理性（30分）	项目收入、成本、收益预测合理性	项目收入、成本、收益估算依据是否合理。	30	30	
债券资金需求合理性（10分）	债券资金需求合理性	项目对债券资金的需求是否合理。	10	10	
项目偿债计划可行性和偿债风险点（10分）	项目偿债计划可行性	项目偿债计划是否完整、切实可行。	5	5	
	项目偿债风险点	①项目是否实现偿债来源与融资自求平衡；②项目申报额度是否在批准限额内；③债券使用、还款制度是否落实到位。	5	5	
绩效目标合理性（10分）	目标合理性	①项目是否有绩效目标；②绩效目标与部门职责、长期规划目标及年度工作目标是否一致；③绩效目标与实际工作内容是否具有相关性。④依据绩效目标设定的绩效指标是否清晰、细化、可衡量	10	7	个别绩效指标设置不够细化、可衡量。

## 北戴河新区圈里村棚户区改造项目事前绩效评估表

一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
		等。			
综合分数及等级				97	
备注：绩效评估等级分为优秀、良好、一般、较差四个等级，满分 100 分，其中 90 分-100 分为“优秀”、80 分-90 分(不含)为“良好”、70 分-80 分(不含)为“一般”、60 分-70 分(不含)为“较差”。					

## 二、项目基本背景情况

### （一）区域概况

北戴河新区圈里村棚户区改造项目，位于北戴河新区南戴河片区圈里村，滨海新大道北侧、洋河景观路西侧、规划路南侧、规划学府路东侧。

北戴河新区北临戴河，南接滦河，西起京哈铁路和沿海高速公路，东至渤海海域，总面积 425.8 平方公里，海岸线长 82 公里，人口 16.9 万。2006 年 12 月经省政府批准设立黄金海岸保护建设管理区，2009 年 6 月更名为北戴河新区。

北戴河新区紧邻京哈高速、沿海高速、京哈铁路、津秦客专等交通干线，距北戴河高铁站 10 公里、北戴河国际机场 15 公里、秦皇岛港 25 公里、京唐港 68 公里，京秦直达高铁开通后与北京形成一小时经济圈。

北戴河新区生态优美，环境宜人，拥有沙细滩缓、水清潮平的黄金海岸，22 万亩茂密葱郁的森林湿地，12 条蜿蜒入海的河流，8 平

方公里华北最大的七里海潟湖，绵延 20 公里、高达 45 米的天然沙坪，形成世界罕见的海洋大漠风光，被誉为“中国最美八大海岸之一”。这里昼夜气候湿润、凉爽宜人，年平均气温 10.3 摄氏度，盛夏平均气温 23 摄氏度。海水质量达到一类以上水质标准，每立方厘米负氧离子含量是一般城市的 40 倍以上，堪称“天然氧吧”。

2016-2018 年，秦皇岛市北戴河新区分别实现一般公共预算收入 25.96 亿元、17.34 亿元和 18.59 亿元，政府性基金收入分别为 8.87 亿元、10.55 亿元和 36.51 亿元。

## （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。

《秦皇岛市城市总体规划（2008-2020 年）》（以下简称“总体规划”）中明确指出要综合考虑京津冀协同发展、环渤海地区合作发展和国家振兴东北战略的等宏观环境的影响，以及秦皇岛市自身资源和行政区划调整等新的发展条件，对秦皇岛市的发展定位、发展规模、空间结构、产业选择等进行全方面分析研究，提出科学发展策略。本

着“高标严控”的原则和生态优先的理念，总规划按照新的区域背景和发展态势，重点对滨海地区的各项市政基础设施进行统筹部署，结合海绵城市、城市综合管廊建设等新理念、新技术，同时考虑城市暑期的基础设施压力，对城市的基础设施进行了科学的规划。

根据《河北省人民政府关于秦皇岛市城市总体规划(2008-2020年)的批复》（冀政函〔2008〕133号）文：城市建设要与滨海自然风光相协调，突出滨海城市特色，沿海地带全部用于旅游休闲度假项目建设。大力发展高新技术产业、装备制造业和现代服务业，严格限制高污染、高耗能项目。充分利用好生态资源优势，加强对自然保护区、风景名胜区和历史文化遗产的保护。要以总规划为依据，加快专项规划、详细规划和村镇规划的制订，形成完善的城乡规划体系；要坚持集中统一的规划管理，各类城乡规划及城市规划区内的一切建设活动都必须符合总规划要求。

### （三）拟申报项目列入规划情况

本期债券募投项目已被纳入河北省棚户区改造计划：

棚改项目具体情况

序号	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）
1	北戴河新区圈里村棚户区改造项目	秦皇岛市	《河北省住房和城乡建设厅关于确认棚改项目纳入全省棚改计划的函》	550

## 三、项目基本情况

### （一）项目概况

#### （1）项目名称

北戴河新区圈里村棚户区改造项目（以下简称项目、本项目）

## （2）项目规模和建设内容

本项目主要对北戴河新区圈里村进行棚户区改造，项目拆迁数 175 户，安置人口 436 人，拆迁占地面积约 144 亩。

项目新建建筑面积 76791.45 m<sup>2</sup>，占地面积：34153.05 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积：57350.84 m<sup>2</sup>，地下总建筑面积 19440.61 m<sup>2</sup>，项目预计土石方工程量 51229.58 万 m<sup>3</sup>。配套进行小区绿化、亮化、道路硬化、安防等工程的实施。

项目基本信息如下表：

表 主要经济技术指标

项目		计量单位	数量	备注
规划总用地		m <sup>2</sup>	34153.05	
总建筑面积		m <sup>2</sup>	76791.45	
其中	地上总建筑面积	m <sup>2</sup>	57350.84	
	地下总建筑面积	m <sup>2</sup>	19440.61	
地上建筑	120 户型（安置住房）	m <sup>2</sup>	18652.48	154 户
	90 户型（安置住房）	m <sup>2</sup>	9972.6	110 户
	80 户型（安置住房）	m <sup>2</sup>	23091.64	286 户
	配套及商业	m <sup>2</sup>	3138.12	
	村公产	m <sup>2</sup>	2240	
	开闭所	m <sup>2</sup>	256	
地下建筑	车库、下房、人防工程、换热	m <sup>2</sup>	19440.61	

## （二）项目的公益性和建设必要性

### 1. 项目的公益性

北戴河海滨风景区，依山面海，气候宜人，由于国家机关暑期在此办公，素有“夏都”之称，成为北京市的“后花园”。作为开放的海滨城市，美化城市、美化生活环境、改变市民居住条件是城市建设中的首要任务。棚户区改造项目建设将会进一步改善居民生活质量，

进一步推进城乡一体化的发展，为塑造特色鲜明的城市形象，打造优质环境，实现全面协调发展，为构建和谐社会环境做出更大贡献。

圈里村棚户区整体改造项目的建设将以建设美丽乡村、改善和优化农村经济为目的，还能进一步改善投资环境，将充分借助周边既有旅游资源吸引力的优势将旅游地产和城市发展相结合，打造秦皇岛的居住、旅游互融开发模式的旅游地产项目新地标。

项目建成将为北戴河开发建设增砖添瓦，改善当地居民生活居住环境和居住水平，提升当地旅游环境，为进一步建设海滨旅游名城，打造“绿色、和谐、活力、魅力秦皇岛”发挥力量，为加快构建和谐社会起到积极的作用。

## 2. 项目的必要性

国家实施“一带一路”和京津冀协同发展战略、推进环渤海地区合作发展、北京携手张家口承办 2022 年冬奥会等为河北旅游业在更高水平上实现跨越发展提供了千载难逢的历史机遇。河北省委、省政府对旅游工作高度重视，明确提出以超常规的举措推动旅游业跨越发展，把旅游业打造成河北省重要的战略支柱性产业。为推动建立京津冀大旅游格局，加快把旅游业打造成河北省新的经济增长点和重要支柱产业，自 2016 年起每年举办一次河北省旅游产业发展大会，第二届河北省旅游产业发展大会 2017 年 9 月在秦皇岛市成功举办，作为主会场的北戴河新区位于戴河以南，渤海之滨以西，南邻滦河，其生态本底得天独厚，海陆物产十分丰富，田-林-河-湖-岸-城-村一应俱全，还有纯净空气、万顷绿野、鸟徙千里，堪称京津冀区域最优质

的生态新区。

北戴河新区以创建国家级绿色建筑示范区为契机，以低碳生态建设为理念，以旅游和现代服务业等新型高端产业为支撑，建设绿色生态示范新区为发展目标，而棚户区改造是创建优美人居环境的重要组成部分，然而赤洋口片区及小蒲河片区现状房屋建筑布局无序凌乱，大部分村庄没有排水设施和垃圾收集转运设施，村内普遍存在着垃圾杂物乱堆、污水横流、电力电讯线路乱拉和路面不平整等现状，这严重影响北戴河新区的整体开发建设行为，通过棚户区改造使得北戴河新区能够更加快速有序的健康发展。

圈里村片区现状老旧房屋建筑较多，基础设施、公共服务设施严重缺乏，对居民的居住和生活环境造成较大影响。通过棚户区改造，可加快保障性住房建设、改善居民居住条件、优化居民居住环境、提高居民生活品质、提升居民幸福指数；可促进城市功能进一步完善、防灾能力进一步增强、城市品位进一步提升。因此，圈里村片区棚户区改造是北戴河新区改善民生、保障居民生命财产安全的重要措施，是加快城市化进程、提升城市品位的有效途径。

棚户区改造可为圈里村片区居民提供一个舒适宜居现代化居住小区，使其融入城市生活，提高其生活品质，是市委、市政府贯彻“以人为本，构建和谐社会”方针的具体体现，有利于秦皇岛市坚持可持续发展战略，建成一个功能完善、经济社会协调发展，人与自然和谐共处的滨海宜居城市。

近三年来，秦皇岛市委、市政府认真落实中央和省委、省政府决

策部署，以创建全国文明城市统揽各项工作，坚持以人民为中心的发展理念，坚持创城为民，创城利民，创城惠民，举全市之力、聚全市之智，全力推进创建，有效改善了城市环境，补强了城市功能，提升了市民文明素质。在此背景下，加大了全市棚户区改造力度，极大地改善居民生活环境。

综合上所述，项目的建设实施，将大力推进城镇化建设进程，彻底改变居住空间无序拓展、居住建筑密度低、产业布局杂乱分散等问题，将北戴河新区建设成为京津周边宜居宜业宜游的卫星之城、绿色生态的园林之城、近海亲河的水上之城，不断提高北戴河新区的知名度，促进社会和谐发展。

### **（三）项目经济社会效益**

本项目对本区域的经济和社会发展将会产生较大的影响。

1. 项目的实施有利于城市形象的建设，加快城市规划实施的进度，塑造独具特色的城市形象。

2. 对区域经济的影响。

（1）直接影响。项目建成后，将为广大中低收入者提供一个现代化、城市化的生活环境，加快全面建设小康社会的进程，是一项民生工程， 德政项目。

（2）间接影响。本项目建设所需的大部分建筑材料和设备将由本地区供应，这将给建筑业和设备制造业带来一定的发展机遇，这将直接促进区域经济的发展。

3. 有利于资源的整合开发和利用，提高了土地的利用价值，圈里



村棚户区改造项目建成后，旧村址范围内土地可以通过市场运作升值，为城市建设、城市定位发挥作用。

4. 本项目建设是对棚户区改造运作的积极探索，对开发商而言，可以增加新的项目，增加经济增长点，刺激消费，提高人民生活水平。

5. 有利于促进区域经济繁荣发展，形成新的人流、物流、信息流，带动当地旅游产业提高新的服务水平，带动新的经济增长。

通过以上分析可以看出，本项目的实施可以促进京津冀地区内旅游与休闲养老事业的长足发展，与所在地有较强的互适性，社会可行性良好。

#### **四、项目参与主体**

##### **关于本项目立项与债券申报主体不一致的说明：**

本项目前期立项阶段，出于由“秦皇岛北戴河新区多维拓升城市建设有限公司”作为项目建设运营主体，故立项批复给该公司，但出于以下考虑，债券申报主体为秦皇岛北戴河新区规划建设局：

1. 根据政策要求，政府专项债券需由政府相关职能部门申请，
2. 同时为了更好实现本地方政府专项债券发行及存续期间，积极按地方财政要求，及时上报项目建设进度、运营情况、项目收益情况、专项债券资金使用情况，由当地所属财政部门汇总至河北省财政，通过地方政府门户网站或财政部地方政府债务平台或专栏予以公开等工作。

详见附件《关于北戴河新区圈里村棚户区改造项目立项与债券申报主体不一致的说明》。

### **（一）项目实施主体**

秦皇岛北戴河新区规划建设局

统一社会信用代码：11130300593579707X

机构地址：河北省秦皇岛市北戴河新区老沿海公路东段北戴河新区行政中心

负责人：王晓新

机构性质：机关（内设机构）

赋码机关：秦皇岛市机构编制委员会办公室

有效期限：2018 年 10 月 9 日至 2021 年 10 月 9 日

### **（二）项目建设运营主体**

名称：秦皇岛北戴河新区多维拓升城市建设有限公司

类型：有限责任公司

法定代表人：王利

成立日期：2016 年 11 月 25 日

住所：秦皇岛北戴河新区南戴河环海路 82 号

## **五、项目投资估算及融资方案**

### **（一）项目建设投资方案**

#### **1. 投资方案的编制依据及原则**

河北省北戴河新区圈里村棚户区改造项目投资编制依据为：

（1）国家发展改革委、建设部审定出版的《建设项目经济评价方法与参数》[发改投资(2006)1325 号]（第三版）。

（2）建筑工程费：2018 版河北省建筑工程概算定额、秦皇岛

2019 年 3 月建筑工程造价信息。

(3) 设备购置费：设备按生产厂家出厂价或参考同类工程估算，运杂费含在设备费中。

(4) 安装工程费：根据设备类别按一定的比例计取，给排水管道、供热管道、供电线路等的安装工程费按定额计取；

(5) 其他费用

参照《河北省建设项目概算其它费用定额》及其他有关规定计列。

## 2. 项目总投资

项目总投资 37,032.19 万元，其中工程费用 22,376.58 万元，工程建设其他费用 12,892.17 万元，预备费 1,763.44 万元。

### 投资估算表

单位：万元

序号	名称	估算价值				
		工程费用	工程建设其他费用	预备费	建设期利息	合计
一	项目建设投资					
1	北戴河新区圈里村棚户区改造项目	22,376.58	12,892.17	1,763.44		37,032.19
二	总投资合计	22,376.58	12,892.17	1,763.44		37,032.19

## (二) 资金筹措方案

### 1. 项目资金来源

项目估算总投资 37,032.19 万元，其中项目资本金 7,432.19 万元，占总投资的 20.07%，已申请专项债券 24,000.00 万元，此次拟申请专项债券 5,600.00 万元。计划在建设期按进度逐年使用。

### 资金来源表

单位：万元

序号	项目	总投资	项目资本金	专项债券资金	
				已发行专项债券资金	此次拟专项债券资金
1	北戴河新区圈里村棚户区改造项目	37,032.19	7,432.19	24,000.00	5,600.00
合计	-	37,032.19	7,432.19	24,000.00	5,600.00

## 2. 项目前期工作及实施计划

### (1) 已完成前期工作

本项目已编制工程可行性报告并取得批复，同时取得如下审批文件，已取得用地预审意见、规划选址意见、建筑工程规划许可证、建设用地规划许可证，正在办理施工许可证。

### (2) 项目实施计划

本项目拟用建设期为 3 年。为了提高工程建设速度，采用各环节前后紧密衔接、有的环节同时开展、有的环节交叉进行的方式建设。

## 3. 资金使用计划

说明建设期项目资金使用计划，建议分投资内容说明。

### 分年度投资计划表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
一、资本金流入					-

政府专项债券	10,000.00	9,000.00	5,000.00	5,600.00	29,600.00
资本金			3,716.10	3,716.10	7,432.19
合计	10,000.00	9,000.00	8,716.10	9,316.10	37,032.19
二、资金流出					-
工程费用	8,000.00	7,000.00	5,000.00	2,376.58	22,376.58
工程建设其他费用	2,000.00	2,000.00	3,716.10	5,176.08	12,892.17
预备费				1,763.44	1,763.44
合计	10,000.00	9,000.00	8,716.10	9,316.10	37,032.19

### （三）项目资金管理方案

秦皇岛北戴河新区规划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. 项目资金实行区财政监管制，资金拨付资料报区财政审批。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发执行，不准任意改变；
4. 严格专项资金初审、审核、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。

**资金管理计划表**

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	合计
一、资本金流入					-
政府专项债券	10,000.00	9,000.00	5,000.00	5,600.00	29,600.00
资本金			3,716.10	3,716.10	7,432.19
合计	10,000.00	9,000.00	8,716.10	9,316.10	37,032.19
二、资金流出					-
工程费用	8,000.00	7,000.00	5,000.00	2,376.58	22,376.58
工程建设其他费用	2,000.00	2,000.00	3,716.10	5,176.08	12,892.17
预备费				1,763.44	1,763.44
合计	10,000.00	9,000.00	8,716.10	9,316.10	37,032.19

## 六、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

本项目收入主要为土地出让收入，属于政府基金收入。

### （二）项目运营收益估算

#### 1. 项目收入预测

本项目拆迁后的土地，土地性质均为集体所有，经过规划，可整理出有效建设用地 144 亩，将北戴河新区棚改项目拆迁整理后 760.00

亩土地出让收入用于偿还本项目债券本息。可出让/划拨土地总数为 904.00 亩。可出让土地四至为：东至洋河景观路，西至规划学府路，南至滨海新大道，北至规划路。

秦皇岛市北戴河新区 2018-2020 年以来的土地市场情况

指标	2020 年	2019 年	2018 年
土地出让总面积（万亩）	0.24	0.17	0.28
其中：住宅用地	0.07	0.08	0.03
商服用地	0.13	0.07	0.24
工业用地	0.03	0.02	0.01
土地出让总价（亿元）	26.59		36.63
其中：住宅用地	14.41	15.05	5.50
商服用地	11.34	11.33	30.93
工业用地	0.84	0.49	0.20
土地出让均价（万元/亩）	111.78		
其中：住宅用地	205.16	181.00	183.33
商服用地	85.02	165.00	128.88
工业用地	24.50	29.00	20.00

2018 年北戴河新区土地级别及基准地价（单位：万元/亩）：

项目 \ 级别	I	II	III
商服用地	115	92	74
住宅用地	157	126	105
工业用地	-	24	20
旅游用地	67	56	44
公共管理与公共服务用地（营利性）	82	66	53
公共管理与公共服务用地（非营利性）	67	56	44

本项目整理出土地为二类用地，即商服用地价格为 92.00 万元/亩，住宅用地为 126.00 万元/亩。加权计算土地均价为 117.52 万元/亩。考虑北戴河新区 2018 年商服、住宅及公共建筑用地土地价格上涨趋势，增长率按照 5%考虑，债券存续期间土地出让价格平均为 144.83 万元/亩，计算 15 年内土地出让总额如下：

项目土地出让收入表（单位：万元）

年份	2022-2026	2027-31	2032-2036	合计
出让土地数（亩）	301.33	301.33	301.33	904.00
土地均价（万元/亩）	144.83	144.83	144.83	-
土地出让金总额（万元）	43,640.85	43,640.85	43,640.85	130,924.00

未来 15 年，项目土地出让收入总额为 130,924.00 万元。

## 2. 项目成本

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（秦皇岛市北戴河区为 59 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。

土地出让计提基金明细如下表：

序号	项目	提取比例	金 额（ 万 元）
1	土地出让收入		130,924.00
2	政策提留		46,356.76
2.1	国有土地收益基金	成交价的 5%	6,546.20
2.2	保障性安居工程资金	土地出让净收益 10%	13,092.40
2.3	农田水利建设资金	土地出让净收益 10%	13,092.40
2.4	教育资金	土地出让净收益 10%	13,092.40
2.5	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（59 元/平方米）*土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）。	533.36
3	土地出让收益		84,567.24

其中，按年度土地出让政策提留资金如下：

年份	2022-2026	2027-31	2032-2036	合计
土地出让政策提留资金(万元)	15,452.25	15,452.25	15,452.25	46,356.76

土地出让计提基金合计 46,356.76 万元。

### 3. 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。

### 4. 项目收益

根据对项目收入成本的预测，在债券存续期内（10 年），土地出让收入合计 130,924.00 万元，土地出让计提基金 46,356.76 万元，收益 84,567.24 万元。具体如下表：

## 土地出让收益表

单位：万元

年份	2022-2026	2027-31	2032-2036	合计
土地出让收入	19,584.00	54,340.00	57,000.00	130,924.00
政策预留资金	15,452.25	15,452.25	15,452.25	46,356.76
土地出让净收益	4,131.75	38,887.75	41,547.75	84,567.24

## 七、项目融资与收益平衡财务评估

### （一）融资成本测算

#### 1. 已发行债券

##### （1）2019 年已发行债券

北戴河新区圈里村棚户区改造项目 2019 年发行政府专项债 10,000.00 万元，融资利率为 3.33%，期限 10 年，在存续期内每半年付息一次，后五年每年偿还本金 2,000.00 万元，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	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2019		10,000.00		10,000.00	333.00	333.00
2020	10,000.00			10,000.00	333.00	333.00
2021	10,000.00			10,000.00	333.00	333.00
2022	10,000.00			10,000.00	333.00	333.00
2023	10,000.00			10,000.00	333.00	333.00
2024	10,000.00		2,000.00	8,000.00	333.00	2,333.00
2025	8,000.00		2,000.00	6,000.00	266.40	2,266.40
2026	6,000.00		2,000.00	4,000.00	199.80	2,199.80
2027	4,000.00		2,000.00	2,000.00	133.20	2,133.20
2028	2,000.00		2,000.00	-	66.60	2,066.60
合计	-	10,000.00	10,000.00	-	2,664.00	12,664.00

##### （2）2020 年已发行债券

北戴河新区圈里村棚户区改造项目 2020 年发行政府专项债 9,000.00 万元，融资利率为 3.22%，期限 10 年，在存续期内每半年

付息一次，后五年每年偿还本金 1,800.00 万元，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	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2020		9,000.00		9,000.00	289.80	289.80
2021	9,000.00			9,000.00	289.80	289.80
2022	9,000.00			9,000.00	289.80	289.80
2023	9,000.00			9,000.00	289.80	289.80
2024	9,000.00			9,000.00	289.80	289.80
2025	9,000.00		1,800.00	7,200.00	289.80	2,089.80
2026	7,200.00		1,800.00	5,400.00	231.84	2,031.84
2027	5,400.00		1,800.00	3,600.00	173.88	1,973.88
2028	3,600.00		1,800.00	1,800.00	115.92	1,915.92
2029	1,800.00		1,800.00	-	57.96	1,857.96
合计	-	9,000.00	9,000.00	-	2,318.40	11,318.40

### (3) 2021 年已发行债券

北戴河新区圈里村棚户区改造项目 2021 年发行政府专项债 5,000.00 万元，融资利率为 3.36%，期限 10 年，在存续期内每半年付息一次，后五年每年偿还本金 1,000.00 万元，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	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2021		5,000.00		5,000.00	168.00	168.00
2022	5,000.00			5,000.00	168.00	168.00
2023	5,000.00			5,000.00	168.00	168.00
2024	5,000.00			5,000.00	168.00	168.00
2025	5,000.00			5,000.00	168.00	168.00
2026	5,000.00		1,000.00	4,000.00	168.00	1,168.00
2027	4,000.00		1,000.00	3,000.00	134.40	1,134.40
2028	3,000.00		1,000.00	2,000.00	100.80	1,100.80
2029	2,000.00		1,000.00	1,000.00	67.20	1,067.20
2030	1,000.00		1,000.00	-	33.60	1,033.60

合计	-	-	5,000.00	-	1,344.00	6,344.00
----	---	---	----------	---	----------	----------

## 2. 本次拟发行债券

北戴河新区圈里村棚户区改造项目本次拟发行政府专项债 5,600.00 万元，融资利率按 4% 估算，期限 15 年，在存续期内每半年付息一次，后十年每年偿还本金 560.00 万元，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	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2022	-	5,600.00		5,600.00	224.00	224.00
2023	5,600.00			5,600.00	224.00	224.00
2024	5,600.00			5,600.00	224.00	224.00
2025	5,600.00			5,600.00	224.00	224.00
2026	5,600.00			5,600.00	224.00	224.00
2027	5,600.00		560.00	5,040.00	224.00	784.00
2028	5,040.00		560.00	4,480.00	201.60	761.60
2029	4,480.00		560.00	3,920.00	179.20	739.20
2030	3,920.00		560.00	3,360.00	156.80	716.80
2031	3,360.00		560.00	2,800.00	134.40	694.40
2032	2,800.00		560.00	2,240.00	112.00	672.00
2033	2,240.00		560.00	1,680.00	89.60	649.60
2034	1,680.00		560.00	1,120.00	67.20	627.20
2035	1,120.00		560.00	560.00	44.80	604.80
2036	560.00		560.00	-	22.40	582.40
合计	-	5,600.00	5,600.00	-	2,352.00	7,952.00

## （二）收益与融资平衡情况

### 1. 项目收益情况

如上所述，经测算，项目在债券存续期间收益总额为 84,567.24 万元。

### 2. 收益与融资平衡情况

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项

目在政府债券存续期间总收益为 84,567.24 万元，本项目拟发行和已发行所有债券本息合计 38,278.40 万元，本息覆盖倍数为 2.21。

本息偿还计划详见还本付息表。

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	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
北戴河新区圈里村棚户区改造项目	37,032.19	84,567.24	29,600.00	8,678.40	2.21
合计	37,032.19	84,567.24	29,600.00	8,678.40	2.21

八、项目风险评估及控制措施

在项目全生命周期内充分识别各种风险，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）风险评估情况及控制措施

1. 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，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当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、发包方、承包方、监理方不行形成高效的合作机制；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：**在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，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的交底。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、签定合同、出厂合格证、进场检测、现场保管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，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）资金落实情况

风险识别：资金落实风险主要是因融资、拨款等环节的各种客、主观原因，资金不能及时到位，导致项目建设停工或拖延；或是利率变化导致融资成本升高而形成的。

风险控制措施：准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

#### （7）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；对危险性较大分部分项工程，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。

## 2. 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。

## 3. 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，应当符合秦皇岛北戴河新区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，尽可能的减小人为误差到可控范围。

## （2）利率波动风险

风险识别：利率波动风险是指因利率变动，导致付息资产（如贷款或债券）而承担价值波动的风险。由于在本项目中，融资收益平衡专项债属于固定利率债券。若未来市场利率下降，政府的融资成本相较于当时的市场利率水平则偏高，对其产生不利影响。

风险控制措施：可约定提前还债，降低利率波动带来融资成本变高的风险；若市场利率降低，可通过债券置换对冲利率风险。

## （3）存续债券置换不畅风险

风险识别：存续债券置换不畅风险，因债券置换有助于推动我国地方政府债务管理体制变革，有效化解地方政府存量债务风险，减轻地方政府的偿债压力，降低债务成本。债券置换过程中，可能存在操作性的风险，债权人、债务人等利益相关方不能达成一致共识，造成置换不畅的后果。

风险控制措施：该项目与地区民生发展具有重大意义，对建成投产后的收入以及专项债券的偿付进行跟踪管理，积极与主管部门沟通汇报，提前锁定专项债券额度，同时积极与债券发行相关单位堆积额，通过完善发行方案，确保债券置换成功。

## （二）敏感性分析

经对项目土地出让产生的收益变动分析,当项目收益下降 15%时,项目本息覆盖率等于 1.88, 具有较好的稳定性和抗风险能力。

本项目债券存续期间经营收益	收益变动幅度	本项目债券本息合计	本息覆盖倍数
84,567.24	0%	38,278.40	2.21
	-5%		2.10
	-10%		1.99
	-15%		1.88

## 九、投资者保护措施（还款保障计划）

### 1. 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。

### 2. 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。

### 3. 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。

### 4. 资金管理方案

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，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、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）规定，专项债券发行所在地的分财政部门、行业主管部门和项目单位，应及时对外披露债券发行及存续期间信息。

#### 1. 财政部门

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，应于债券存续期间的每年6月底前披露截至上年末本项目专项债券资金使用情况、对应项目建设进度、运营情况、专项债

券项目收益及对应形成的资产等情况。

## 2. 行业主管部门及项目建设单位

本项目行业主管部门为秦皇岛北戴河新区规划建设局，作为行业主管部门在本专项债券发行及存续期间，应积极按地方财政要求，及时上报项目建设进度、运营情况、项目收益情况、专项债券资金使用情况，由当地所属财政部门汇总至省财政，通过地方政府门户网站或财政部地方政府债务平台或专栏予以公开。项目建设单位，应在积极做好项目管理的基础上，积极配合行业主管部门，积极提供有关债券使用及生产、运营情况的相关资料，由主管财政部门定期予以公开披露。

## （二）主管部门责任

本项目严格执行非标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。

### 1. 主管部门及职责

本项目的项目单位为秦皇岛北戴河新区规划建设局，主要职责为负责按照建设要求并根据建设任务、成本等因素，做好入库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系统的衔接，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。

本项目专项债券资金由区财政统一管理，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债券资金管理专用账户(以下简称债券资金专户)，用于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，用于本项目债券本息的偿付。

### 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、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，由区财政组织准备需要到期支付的债券本息。由区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债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目专项债的再次申报批复。

秦皇岛市北戴河新区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。秦皇岛市北戴河新区将积极培植财源，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。区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。秦皇岛北戴河新区将严格债务资金管理，合理控制债务规模，做到政府性债务风险总体可控。

## 十一、编制文件依据

1. 项目可行性研究报告；
2. 项目可行性研究报告批复；
3. 《河北省住房和城乡建设厅关于确认棚改项目纳入全省棚改计划的函》；
4. 秦皇岛北戴河新区规划建设局出具的规划选址意见；
5. 秦皇岛市国土资源局北戴河新区分局出具的用地预审说明；
6. 建设用地规划许可证；
7. 关于北戴河新区圈里村棚户区改造项目立项与债券申报主体不一致的说明；
8. 绩效目标表（盖章）。



# 秦皇岛北戴河新区 行政审批局文件

秦北新审批立〔2019〕39号

## 秦皇岛北戴河新区行政审批局 关于北戴河新区圈里村棚户区改造项目 项目建议书（代可行性研究报告）的批复

秦皇岛北戴河新区多维拓升城市建设有限公司：

你单位报来的《关于北戴河新区圈里村棚户区改造项目项目建议书（代可行性研究报告）的请示》（秦北新拓升【2019】14号）及报告文本收悉。经研究，原则同意该项目项目建议书（代可行性研究报告）。现批复如下：

一、项目名称：北戴河新区圈里村棚户区改造项目

二、项目建设地点：项目位于滨海新大道北侧，洋河景观路西侧，规划路南侧，规划学府路东侧

— 1 —

三、项目主要建设内容及规模：项目总占地面积 34153.05 m<sup>2</sup>，总建筑面积 76791.45 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 57350.84 m<sup>2</sup>，包括安置住房 51716.72 m<sup>2</sup>，配套及商业 3138.12 m<sup>2</sup>，村公产 2240 m<sup>2</sup>，开闭所 256 m<sup>2</sup>；地下建筑面积 19440.61 m<sup>2</sup>，包括车库、下房、人防工程、设备用房等，以及配套实施小区绿化、亮化、道路硬化、安防等工程。

四、项目总投资及资金来源：总投资 37032.19 万元，资金来源为财政投资。

请据此抓紧委托有相应设计资质的单位编制项目初步设计，报我局审批。

自本批复之日起，原批复秦北新审批立【2019】34 号文件失效。

秦皇岛北戴河新区行政审批局

2019 年 6 月 12 日



---

抄送：综合办公室、发展改革局（统计科）、财政局、自然资源和规划局

北戴河新区分局、规划建设局、环保分局

---

秦皇岛北戴河新区行政审批局办公室      2019 年 6 月 12 日印发

---

# 秦皇岛北戴河新区规划建设局

---

## 秦皇岛北戴河新区规划建设局 关于圈里村棚户区改造项目的规划选址意见

依据《秦皇岛北戴河新区 X-NDH-02 单元控制性详细规划》及新区领导议事会会议纪要精神（秦北新议纪〔2018〕37号），圈里村棚户区改造项目选址于北戴河新区南戴河片区，滨海新大道北侧、洋河景观路西侧、规划路南侧、规划学府路东侧。总用地面积约 34153.05 平方米。

秦皇岛北戴河新区规划建设局

2019 年 3 月 6 日

（联系人：王雅杰；联系电话：0335-3590251）

## 秦皇岛市国土资源局北戴河新区分局

---

### 秦皇岛市国土资源局北戴河新区分局 关于北戴河新区圈里村棚户区改造项目用地 预审的说明

北戴河新区圈里村棚户区改造项目，位于圈里村老村址，滨海新大道北侧，洋河景观路西侧，规划路南侧，规划学府路东侧，占地 34153.05 平方米。

经审查，该项目用地已经省政府批准，转用征收为国有建设用地，根据《河北省国土资源厅关于印发〈河北省建设项目用地预审办法〉的通知》（冀国土资规〔2017〕2 号）规定，不涉及新增建设用地，在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内使用已批准的建设用地，不再进行建设项目用地预审。

特此说明。

秦皇岛市国土资源局北戴河新区分局

2019 年 4 月 26 日

用地单位	秦皇岛北戴河新区多维拓升城市建设有限公司
用地项目名称	北戴河新区圈里村棚户区改造项目
用地位置	北戴河新区南戴河片区，洋河四街东侧、洋河路观澜南侧、学府路北侧
用地性质	二类居住用地 R2 商业用地 B1
用地面积	34152.65 平方米
建设规模	
附图及附件名称 界址点成果表：GR01012（1张）； 规划用图：1:500（1张） 规划总用地面积：2399.34 平方米。 规划条件通知书：新规划条[2019]6号 注：以上材料均盖有“秦皇岛北戴河新区规划建设和自然资源科专用章”，否则视为无效。	

本证自核发之日起，壹年内有效。逾期失效。  
国有土地使用证，本证自行失效。

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 130300201902012号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。

发证机关 秦皇岛市自然资源和规划局  
日期 2019年7月15日

## 秦皇岛北戴河新区规划建设局 关于北戴河新区圈里村棚户区改造项目 立项与债券申报主体不一致的说明

**专家审核意见：**项目立项与债券申报主体不一致。

**说明：**本项目前期立项阶段，出于由“秦皇岛北戴河新区多维拓升城市建设有限公司”作为项目建设运营主体，故立项批复给该公司，但出于以下考虑，申报主体为秦皇岛北戴河新区规划建设局：

- 1.根据政策要求，政府专项债券需由政府相关职能部门申请。
- 2.同时为了更好实现本地方政府专项债券发行及存续期间，积极按地方财政要求，及时上报项目建设进度、运营情况、项目收益情况、专项债券资金使用情况，由当地所属财政部门汇总至河北省财政，通过地方政府门户网站或财政部地方政府债务平台或专栏予以公开等工作。

特此说明

秦皇岛北戴河新区规划建设局

2022年2月27日







河北省政府专项债券项目绩效目标表（参考）

单位：万元

项目名称	雄安新区市民服务中心配套设施项目（运营）		实施机构名称	河北雄安市民服务中心有限公司	实施机构统一社会信用代码	2019-130172-79-01-000037	
建设单位	雄安新区市民服务中心		统一社会信用代码	111301000000000000			
项目主管部门	雄安新区市民服务中心		统一社会信用代码	91130100MA07Y3106G			
项目负责人	李安新		联系电话	8087066			
项目预算（万元）	投资总额：27,032.19 一、政府专项债券资金：26,908.00 二、其他资金：1,124.19						
债券资金用途	雄安新区市民服务中心配套设施项目运营						
绩效目标	改善市民服务中心周边环境和居住水平，提升市民服务中心配套设施运营管理水平，保障雄安新区配套设施运营有序健康发展。						
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	指标数据来源		
	产出指标	数量指标	建设内容	项目新建建筑面积70791.40㎡，占地面积：24155.00㎡，其中地上建筑面积：17755.40㎡，地下建筑面积16445.91㎡，项目预计总投资12239.84万元，配置运行小型客车、危化、特种作业、保安等工程的水路。	可行性研究报告		
		质量指标	指标1：验收合格率	100%	竣工验收报告		
		指标2：项目建成运营情况	运营				
		时效指标	指标1：相关手续完成情况	100%	工程正式开工		
		成本指标	指标1：建设进度	按照工期批复进度建设	竣工验收报告		
	质量指标	指标1：总投资	≤27,032.19万元	项目立项批复			
		经济绩效指标	指标1：运营周期和项目投资	≥9000.24万元	可行性研究报告		
		社会效益指标	指标1：安全生产事故发生率	100%	可行性研究报告		
		社会效益指标	指标1：空气质量优良率	100%	可行性研究报告		
		社会效益指标	指标1：项目运营维护费用控制	按户设计标准	可行性研究报告		
		可持续影响指标	指标1：对本行业未来可持续发展的影响	改善市民服务中心周边环境和居住水平，提升市民服务中心配套设施运营管理水平，保障雄安新区配套设施运营有序健康发展。	项目可研报告		
		社会效益指标	指标1：运营成本及费用	本项目运营期限15年，在运营期内每年运营费用：约10000万元/年，运营总费用150000万元。	项目可行性研究报告、运营维护费用		
		社会效益指标	指标1：运营成本及费用	本项目收入主要来源于土地出让收入。	项目可行性研究报告、运营维护费用		
	满意度指标	社会效益或服务对象满意度指标	指标1：社会公益满意度	≥90%	问卷调查		