

赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司
赤城县经贸南路棚户区改造安置房A区项目
实施方案

编制单位（部门）：赤城县住房和城乡建设局

咨询（编制）机构：河北宏源会计师事务所（普通合伙）



一、基本信息

（一）债券基本信息

项目名称	赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司赤城县经贸南路棚户区改造安置房 A 区项目
发行规模	捌千万元整（RMB: 80,000,000.00 元）
募集资金用途	本期专项债券共计发行捌千万元整（RMB: 80,000,000.00 元），拟用于赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司赤城县经贸南路棚户区改造安置房 A 区项目
债券期限	20 年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	每半年付息，在债券存续期后十年分别偿还本金 800 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	市政设施管理
本只专项债券用于该项目的金额	捌千万元整（RMB: 80,000,000.00 元）
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	人民币零元整（RMB: 0.00 元）
项目简要描述	<p>本项目以住宅楼建设为主，配套相应的室外配套设施建设。</p> <p>项目区平面整体大致呈矩形。项目区位于选址位于赤城县赤城镇东龙村，经贸北路的东侧，经贸南路棚户区改造安置房 B 区的北侧，主入口位于项目区西侧，临近经贸北路，项目总体规划占地面积为 24892.57 平方米，项目总建筑面积 66608.52 平方米，其中地上建筑面积 45799.99 平方米，地下建筑面积 20808.53 平方米。拟建框剪结构住宅楼共计 7 栋，其中 11F 住宅楼 5 栋，5F/9F 住宅楼 1 栋，18F 住宅楼 1 栋；配套设施用房共计 3 栋，其中 2F 配套设施用房 2 栋，1F 配套设施用房 1 栋。楼宇之间为绿地及道路广场，主干道路宽 4-6 米，环形布置，便于消防。</p>
项目建设期	本项目总工期拟定为 66 个月，建设工期为 66 个月，自 2017 年 7 月

			-2022 年 12 月							
项目运营期			2023 年 1 月 1 日-2027 年 12 月 31 日							
债券存续期内项目总投资			人民币贰亿陆仟柒佰贰拾伍万玖仟捌佰元整（RMB: 267,259,800.00 元）							
其中：不含专项债券的项目资本金			人民币壹亿捌仟柒佰贰拾伍万玖仟捌佰元整（RMB: 187,259,800.00 元）							
专项债券融资			捌千万元整（RMB: 80,000,000.00 元）							
其他债务融资			无							
项目分年融资计划										
			2021 年	2022 年						
专项债券融资			0 万元	8,000.00 万						
其他债务融资										
债券存续期内项目分年收益（单位：万元）										
2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031-2042 年	合计	
2,102.12	2,102.12	2,102.12	2,102.12	2,102.12	449.29	449.29	449.29	5,391.49	17,249.94	
			债券存续期内项目总收益/项目总投资						0.65	
债券存续期内项目总债务融资本息			12,960.00	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.33
债券存续期内项目总债务融资本金			8,000.00	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						2.16
债券存续期内项目总地方债券融资本息			12,960.00	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.33
债券存续期内项目总地方债券融资本金			8,000.00	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						2.16
项目收益预测依据			项目从 2023 年开始销售运营，冀价政调【2018】42 号进行分析与评价，项目运营期内实现总收入为 2,476.80 万元/年。其中，售房收入：单价 7,000.00 元/平方米，可供出售面积 14,198.83 平方米，5 年内销售完成，年收入合计 1,987.84 万/年；物业收入：单价 1.2 元/平方米/月，面积 43,727.74 平方米，年收入合计 62.97 万/年；社区广告牌收入：单价 70,000.00 元/个/年，数量 4 个，年收入合计 28.00 万元；楼体广告收入：单价 50,000.00 元/个/年，数量 14 个，年收入合计 70.00 万元；楼							

	梯间广告收入：单价 10,000.00 元/个/年，数量 328 个，年收入合计 328.00 万元/年，综合年收入合计 2,476.80 万元。
--	---

(三) 项目立项审批情况

项目基本信息[2017-130732-70-02-000063]			
审批目录	政府投资的县本级其他城建项目		
项目名称	赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司赤城县经贸南路棚户区改造安置房 A 区项目		
项目类别	审批	建设性质	新建
国标行业	市政设施管理	所属行业	城建
产业结构调整指导目录			
项目属性	其他项目	总建筑面积	43,727.74 平方米
建设地点	赤城县经贸南路 A 区	详细地址	赤城县经贸南路
建设规模及内容	<p>本项目以住宅楼建设为主，配套相应的室外配套设施建设。</p> <p>项目区平面整体大致呈矩形。项目区位于选址位于赤城县赤城镇东龙村，经贸北路的东侧，经贸南路棚户区改造安置房 B 区的北侧，主入口位于项目区西侧，临近经贸北路，项目总体规划占地面积为 24892.57 平方米，项目总建筑面积 66608.52 平方米，其中地上建筑面积 45799.99 平方米，地下建筑面积 20808.53 平方米。拟建框剪结构住宅楼共计 7 栋，其中 11F 住宅楼 5 栋，5F/9F 住宅楼 1 栋，18F 住宅楼 1 栋；配套设施用房共计 3 栋，其中 2F 配套设施用房 2 栋，1F 配套设施用房 1 栋。楼宇之间为绿地及道路广场，主干道路宽 4-6 米，环形布置，便于消防。</p>		
拟开工日期	2017-7-1	拟建成日期	2022-12-31
项目资金情况			
总投资（万元）	26,725.98	项目资本金（万元）	18,725.98
固定资产投资（万元）	26,725.98	铺底流动资金（万元）	
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）			

资金说明	财政资金		
项目（法人）单位信息			
项目（法人）单位	赤城县住房和城乡建设局	项目单位性质	其他
项目法人证照类型	统一社会信用代码证书	项目法人证照号码	11130732684340398M
法定代表人	张必然		
法定代表人联系电话		法定代表人联系手机	
项目负责人	聂明雷		
负责人联系电话	138 3336 5752	负责人联系手机	138 3336 5752
负责人邮箱		传真	
通讯地址	河北省张家口市赤城县赤城镇府安东街6号		
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，愿承担相关法律责任			

二、项目基本背景情况

（一）区域概况

赤城县位于河北省西北部，东接承德市，南界北京市，西邻张家口市，北靠坝上草原，与怀柔区、延庆区、怀来县、宣化县、崇礼县、沽源县、丰宁满族自治县接壤。属潮白河水系白河流域。地处冀北山区，地理坐标北纬 40°30′37″—41°23′26″，东经 115°25′18″—116°27′33″。

县境南北长 95 公里，东西宽 88.75 公里，周长 420 公里，总面积 5284 平方公里，辖区面积属河北省第四位。境域西北高，东南低，由西北向东南倾斜。境内群山环绕，沟壑纵横，黑河、白河、红河纵贯县域。山地面积大，占 85.72%；耕地较少，占

10.2%，河流、村庄、道路占 4.08%。县政府驻地赤城镇海拔 890 米，赤城县平均海拔 945 米。

分为 4 个土类，10 个亚类，35 个土属，124 个土种，其中褐土和棕壤土占全县土壤面积的 99.64%。

赤城县属东亚大陆性季风气候中温带亚干旱区，一年四季，气候分明。春季多风少雨雪，阳光明媚；夏季雨量大、次数多，空气清新湿润；秋季天空晴朗，温凉舒爽；冬季寒冷漫长，降雪量较少。全年日照时间长、温差大，风向以西北风和静风为主。年均降水量约在 424 毫米左右，且分布不均，全年无霜期平均为 115.9 天。赤城县平均气温 5.5℃，比上年平均气温低 0.9℃，其中 7 月份气温为最高，比年年高 1.6℃，比全年平均气温高 17.7℃；年最高气温 39.4℃，比上年高 4℃；年最低气温-28.2℃，比上年低 4.3℃。年平均地温 7.8℃，比上年低 1.1 度；年平均相对%，比上年高 1%；年降水量 535.5mm，比上年多 241mm，属正常降水年份。日照 2629.8 小时，比上年少 194.3 小时；最大积雪 150px，比上年少 75px；最大冻土 3475px，比上年多 500px；无霜期 145 天，比上年短 21 天。

（二）拟申报项目列入规划情况

1. 项目已列入中长期规划；

2. 项目被列入重大项目库；
3. 项目已被列入当地或部门事业发展规划；
4. 项目是当地重点支持项目。

三、项目基本情况

（一）项目概况

本项目以住宅楼建设为主，配套相应的室外配套设施建设。

项目区平面整体大致呈矩形。项目区位于选址位于赤城县赤城镇东龙村，经贸北路的东侧，经贸南路棚户区改造安置房 B 区的北侧，主入口位于项目区西侧，临近经贸北路，项目总体规划占地面积为 24892.57 平方米，项目总建筑面积 66608.52 平方米，其中地上建筑面积 45799.99 平方米，地下建筑面积 20808.53 平方米。拟建框剪结构住宅楼共计 7 栋，其中 11F 住宅楼 5 栋，5F/9F 住宅楼 1 栋，18F 住宅楼 1 栋；配套设施用房共计 3 栋，其中 2F 配套设施用房 2 栋，1F 配套设施用房 1 栋。楼宇之间为绿地及道路广场，主干道路宽 4-6 米，环形布置，便于消防。

项目总投资估算：本项目总投资为 26,725.98 万元。其中，工程费用 19,857.34 万元；土地费用 3,770.00 万元；工程建设其它费用 1,585.85 万元；基本预备费 1,512.79 万元。

（二）项目的公益性和建设必要性

1. 项目的公益性

根据《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预[2010]412号）规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作的政府投资项目，如市政道路、公共交通等基础设施项目，以及公共卫生、基础科研、义务教育、保障性安居工程等基本建设项目。

按照《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预[2010]412号）对公益性项目的定义，赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司赤城县经贸南路棚户区改造安置房A区项目具有公益性的特征。

2. 项目的必要性

党中央、国务院高度重视广大城镇居民生活环境的改善，为了确保人民群众安居乐业，党中央、国务院多次出台相关改善社区居民生活环境与生活条件的政策。经过多年的共同努力，我国城镇社区面貌出现了可喜的变化。但由于种种原因，我国城镇居民生活环境总体上还不能完全让人民群众满意。民为邦本，本固

邦宁。国家强盛在民富，社会和谐在民安。改善民生是经济发展的根本目的。只有着力保障和改善民生，经济发展才有持久的动力，社会进步才有牢固的基础，国家才能长治久安。因此，本项目的实施是贯彻落实党中央、国务院关于改善民生一系列决策的具体体现。

2014 年 2 月 26 日，习近平总书记主持召开座谈会，专题听取京津冀协同发展工作汇报，明确提出实现京津冀协同发展是一个重大国家战略。2018 年 11 月，中共中央、国务院明确要求以疏解北京非首都功能为“牛鼻子”推动京津冀协同发展，调整区域经济结构和空间结构，推动河北雄安新区和北京城市副中心建设，探索超大城市、特大城市等人口经济密集地区有序疏解功能、有效治理“大城市病”的优化开发模式。力图促进区域协调发展，加强区域综合竞争力。赤城县处在京津冀协同发展的中心地带，必须加大市容环境整治力度，以改善城市的整体环境质量，打造“绿色城市”。项目的实施不仅可极大的改善城镇老旧小区的环境状况，提高居民生活质量，同时也提高了赤城县的城市形象。

（三）项目社会效益

按照党的十九大提出的“两步走”战略目标，在 2020-2035 年

基本实现社会主义现代化。而城镇老旧小区改造就是基本实现社会主义现代化阶段的重要内容和重要步骤。现代化是一个“集大成”的过程，表现为心灵、技巧，管理妙、环境好的严整多层的集成过程。党的十九大报告明确提出 2020-2050 年 30 年间“两步走”的战略目标。城镇老旧小区改造虽然与现代化没有直接联系，但因为提出与实施的时间正好与“基本实现社会主义现代化”目标重合，可以说城镇老旧小区改造就是基本实现社会主义现代化的重要内容和步骤。同时，城镇老旧小区改造的目标就是解决城镇居民住的现代化问题，也是满足人们基本生活的现代化需求，必须按照现代化的要求有序推进。在推进城镇老旧小区改造过程中，要求老旧小区改造规划要采用现代化设计理念，要从方便居民现代生活要求入手，使老旧小区变成信息化、智能化、便利化、环境优美的现代社区，使老旧小区居民有更大的获得感和幸福感。

提高生活品质，是政府对群众的关怀及帮助，进而达到提高人民群众的美好生活，完成城市更新换代，翻新旧建筑，打造新生活。同时可以加快赤城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，改变地区部分落后面貌，提升文明和谐社区的创建水平，从根本上改变赤城县城市形象，提升城市品位

和承载功能，提高城市的管理水平，改善居民居住条件，促进赤城县经济社会环境又好又快发展，具有明显的社会效益。

四、项目绩效评估情况

本项参照赤城县住房和城乡建设局出具的赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司赤城县经贸南路棚户区改造安置房 A 区项目绩效评估报告，涉及的评估方式方法、评估内容、评估结论等情况具体如下：

（一）评估方式方法

1.评估准则

（1）客观公正原则，事前绩效评估应以相关法律、法规、规章以及财政部、河北省、保定市有关文件等为依据，按照“公开、公平、公正”的原则进行；

（2）科学规范原则，事前绩效评估工作应通过规范的程序，采用定性与定量相结合的评估方法，科学、合理地进行；

（3）依据充分原则，在评估过程中，应收集足够的相关文件及资料，为评估结论提供充分的依据支持；

（4）成本效益原则，事前绩效评估的工作重点是评估项目立项的合理性和预算的准确性，在开展事前绩效评估工作过程中，要注意控制成本、节约经费，提高评估工作的效率和效益。

2.评估方法

遵循全面考虑、重点突出的原则，通过项目需求调研、座谈会、咨询对比、专家论证等方式开展事前绩效评估。

3.评估标准

从该项目立项的必要性、绩效目标合理性、方案可实施性、投入经济性和筹资合规性进行评估。

附表一：项目事前绩效评估评分指标体系

一级指标	二级指标	评估要点	分值
立项必要性 (20)	依据充分性	与国家、省、市政策要求是否相符； 是否支持本部门职能目标实现。	10
	需求迫切性	项目设立是否具有现实需求； 现实需求是否迫切； 项目是否具有可替代性。	10
绩效目标 合理性 (20)	指向是否明确	绩效目标是否符合国民经济和社会发展规划、部门职能及事业发展规划等要求，并与相应的预算支出内容、范围、方向、效果等紧密相关。	5
	是否细化量化	绩效目标是否从数量、质量、成本、时效以及经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、满意度等方面进行细化，并尽量进行定量表述，定性表述是否具有可衡量性。	5
	是否合理可行	设定绩效目标时是否经过调查研究和科学论证，符合客观实际，能够在一定期限内如期实现。	5
	是否相应匹配	绩效目标是否与计划期内的任务数或计划数相对应，与预算确定的投资额或资金量相匹配。	5
	前期筹备完备性	项目履行申报决策程序是否规范、手续是否齐全，项目是否经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、集体决策。	6

一级指标	二级指标	评估要点	分值
实施方案 可行性 (20)	实施计划可行性	政策的实施计划是否完整、可行、合理； 是否具备明确的项目范围和内容； 是否具备明确的项目组织、人员及分工； 是否具备合理的进度安排；	6
	管理机制健全性	是否具备项目质量标准； 是否具备项目执行后维护机制 是否具备资料归档机制。	8
投入经济性 (20)	预算编制依据是否充分	预算的数量及单价是否经过必要的论证； 预算编制是否符合相关规定； 预算编制依据是否充分。	6
	预算结构是否合理	是否具备明确的总预算及分年度预算； 总预算与分年度预算分配是否合理； 预算结构与项目内容是否匹配。	6
	是否存在成本控制措施	项目是否采取相关成本控制措施； 成本控制措施是否有效。	4
	是否存在重复投入风险	财政系统是否存在类似项目资金投入； 其它系统是否存在类似项目得到财政资金投入。	4
筹资合规性 (20)	筹资程序是否合规	资金来源渠道是否符合相关规定； 筹资程序是否合规，是否存在违法违规融资担保行为，是否通过企事业单位等举借资金，是否变相举债。	10
	是否具备筹资风险控制	各级财政资金配套方式和承受能力是否科学合理； 是否针对预期风险设定应对措施； 应对措施是否可行、有效。	10
合计			100

(二) 评估内容

1. 立项必要性

评估立项依据是否充分，实施内容是否与所在地区的宏观政策、行业发展方向、主管部门职能和规划、当年的重点工作相关；是否

具备现实需求，实施内容是否可替代，是否有确定的服务对象、受益对象，与其他政策、项目是否存在交叉重叠等。

2.投入经济性

评估预算与绩效目标、实施内容是否匹配，是否依据预期的产出和效益、结合成本效益分析编制项目总预算和明细预算，预算的内容、额度、标准、计划是否经济合理。是否制定相应的管理机制，保证资源以较低成本投入，具体包括人员投入、资金投入、管理投入等。

3.绩效目标合理性

项目是否有明确的绩效目标，绩效目标的设置是否符合指向明确、具体细化、合理可行的要求，绩效目标是否与部门的长期规划目标、年度工作目标相一致，产出和效果是否相关联，受益群体的定位是否准确，绩效指标的设置是否与项目高度相关，是否细化量化。

4.实施方案合理性

项目实施方案是否完整、进度控制措施是否有效、质量控制措施是否有效、采购管理制度是否健全、风险控制措施是否有效、人员安排是否合理到位。

5.筹资合规性

财政资金是否得到合规筹集，资金支持方式和各级财政配套资金管理方面是否可能存在相应风险，是否有相应的保障措施。

（三）评估结论

1.评估结果及计分方法

结合本项目的评估内容及要点，评估分值安排如下：立项必要性 20 分，绩效目标合理性 20 分，实施方案有效性 20 分，投入经济性 20 分，筹资合规性 20 分，合计 100 分。

评估结果（绩效评级）划分为四个等次，“优”等次：90 分（含）-100 分、“良”等次：80 分（含）-90 分、“中”等次：60 分（含）-80 分、“差”等次：60 分以下。评分结果为“优”（予以支持），“良”和“中”（部分支持），“差”（不予支持）。

2.综合评分

本项目综合评估得分为 98 分，其中：“立项必要性” 20 分、“投入经济性” 20 分、“绩效目标合理性” 19 分、“实施方案可行性” 19 分、“筹资合规性” 20 分。评级“优”，评估意见为“予以支持”。

五、项目参与主体

（一）项目实施主体

赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司赤城县经贸南路棚户

区改造安置房 A 区项目实施主体是赤城县住房和城乡建设局，具体情况如下：

名称	赤城县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11130732684340398M
住所	河北省张家口市赤城县赤城镇府安东街 6 号
负责人	张必然
赋码机关	中共赤城县委机构编制委员会办公室

（二）项目建设运营主体

项目建设主体：赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司。

名称	赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91130732MA07WJ4212
住所	赤城县赤城镇振兴路 11 号
负责人	姜威
赋码机关	赤城县行政审批局

项目运营主体：赤城县住房和城乡建设局。

名称	赤城县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11130732684340398M
住所	河北省张家口市赤城县赤城镇府安东街 6 号
负责人	张必然
赋码机关	中共赤城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）项目建设投资方案

1. 投资方案的编制依据及原则

（1）《全国统一市政定额工程预算定额河北省消耗量定额

(2012) 》；

(2) 《关于调整现行建设工程计价依据中机械台班单价等的通知》；

(3) 《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》(发改价格〔2015〕299 号)；

(4) 《市政工程投资估算编制办法》建标[2007]164 号；

(5) 《廊坊市建设局发布综合用工指导价的通知》廊建质安〔2018〕73 号；

(6) 《关于颁发<河北省建筑工程概算定额>等定额的通知》冀建工[2018]53；

(7) 河北省建设厅《全国统一市政工程预算定额河北省综合基价》(2012 年)；

(8) 《政府投资项目中介服务费地方计算标准》(三政[2014]18 号)；

(9) 河北省建设厅《全国统一安装工程预算定额河北省综合基价》(2012 年)；

(10) 河北省工程造价信息(2019 年 1 月)；

(11) 类似工程技术经济指标。；

(12) 项目总投资

本项目总投资为 26,725.98 万元。其中，工程费用 19,857.34 万元；土地费用 3,770.00 万元；工程建设其它费用 1,585.85 万元；基本预备费 1,512.79 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	名称	估算价值				占比	备注
		工程费用	其他费用	土地费用	合计		
一	工程建设其他费用		1,585.85	3,770.00	5,355.85	20.04%	
1	建设工程		1,585.85	3,770.00	5,355.85		
二	工程建设投资	19,857.34			19,857.34	74.30%	
1	工程建设						
三	预备费		1,512.79		1,512.79	5.66%	
四	总投资合计	19,857.34	3,098.64	3,770.00	26,725.98	100.00%	
	占比	74.30%	11.59%	14.11%	100.00%		

（二）资金筹措方案

1. 项目资金来源

（1）资本金来源

资本金来源渠道:政府财政资金 18,725.98 万元，占项目投资

总额 26,725.98 万元的 70.07%;

(2) 融资来源

资金缺口 8,000.00 万元,通过发行政府专项债券(年利率 4%)解决,占项目投资总额 26,725.98 万元的 29.93%。项目资金筹措

计划表

单位: 万元

项目	金额	比例
政府财政资金	18,725.98	70.07%
地方政府专项债券	8,000.00	29.93%
合计	26,725.98	100.00%

2. 项目前期工作及实施计划

(1) 已完成前期工作

①项目可行性研究论证已经完成

②本项目 2017 年 05 月 19 日,赤城县行政审批局关于赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司赤城县经贸南路棚户户区改造安置房 A 区项目《可研报告》的批复(赤审批建设核字【2017】4 号)

(2) 项目实施计划

项目设计阶段:包括规划设计、方案设计、初步设计的编制、审核、批复,以及根据批复完成施工图纸设计、审查及批复等。

根据本项目建设条件、建设规模、资金筹措等情况,建设工

期为 66 个月，自 2017 年 7 月-2022 年 12 月。

3. 资金使用计划。

项目资金使用计划表

单位：万元

项目	2021 年及 2021 年以前 年度	2022 年	合计
政府财政资金	17,789.681	936.30	18,725.98
地方政府专项债券		8,000.00	8,000.00
合计	17,789.68	8,936.30	26,725.98

（三）项目资金管理方案

1. 成立债券项目管理领导小组

赤城县政府成立了债券项目管理领导小组，负责督促指导债券资金项目规范管理。

2. 建立了政府债券资金使用管理机制

赤城县已建立了政府债券资金使用管理机制，明确了各部门职责，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。

①县政府加强对地方政府债券资金监管工作的领导，统筹协调地方政府债券管理工作中出现的重大问题。

②财政部门负责审核项目主管部门申报资料，向省级财政部门

申报年度项目计划，管理、安排债券资金，组织实施省级财政部门批复的项目；认真履行财政监督检查职责，将财政监督工作贯穿到资金的分配、使用、管理和效益分析全过程，实行项目跟踪问效机制，建立事前审核、事中监控督查、事后检查评价制度，对债券资金安全性、合规性和绩效情况跟踪问效。

③项目主管部门负责本部门债券资金的使用和监管，严格按照预算、用款计划、项目进度、有关合同办理资金支付，不得无故滞留、拖延资金拨付，对资金支付的内容及相关支付凭证的合法性、真实性负责，并对项目开展绩效评价和信息公开等工作。

④项目单位负责项目实施，严格按照批准的建设内容组织实施，不得擅自扩大建设规模，提高建设标准以及突破概算投资，确需增加投资的，须先报县政府批准，经发改、财政部门调整概算后方可实施；项目单位应当按照相关法律法规和财务制度进行会计核算，按照基本建设财务管理规定加强建设资金的管理，不得人为滞留、克扣、挤占、挪用建设资金，确保资金专款专用；定期向项目主管部门报告项目执行情况和绩效目标、绩效指标完成情况，接受项目主管部门监督；

⑤审计、监察部门负责对债券项目资金的审计监督。

审计、监察部门要对债券资金的分配、使用、管理和效益情况

进行重点审计监督，不定期组织相关部门开展专项督查，必要时引入第三方审计。

3. 建立了责任追究制度

对相关部门及其工作人员在债券项目、资金管理中违反有关规定或者对问题整改落实不力的，按照《预算法》、《财政违法行为处罚处分条例》等国家有关规定追究相应责任。

政府债券项目单位及其相关人员应严格按照基本建设财务管理办法和本办法的规定，加强项目和资金的管理，对管理不善、控制不严或违反规定弄虚作假，骗取、截留、挪用债券资金的，应根据《财政违法行为处罚处分条例》的规定追究相应的责任。

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

（1）运营主体

赤城县住房和城乡建设局

（2）运营方案

为保证项目尽快建成投入使用，应合理安排工期。项目可行性研究报告批复立项后，应尽快着手进行资金筹措等前期工作。在施工图设计阶段，工程招标、场地准备可同步交叉或交叉进行。

（3）人员配置

本项目所需管理人员和辅助人员，面向社会招聘有经验的专业人员，管理人员兼任技术人员须大专以上学历且具有相关管理经验；工人须有高、初中学历、所有人员需持健康证并经岗前培训合格后方可上岗。

2. 具体运营内容

本项目收益资金来源为：售房收入、物业收入、社区广告牌收入、楼体广告收入、楼梯间广告收入

（二）项目运营收益估算

1. 非土储项目运营收入

（1）专项收入

项目从 2023 年开始销售运营，冀价政调【2018】42 号进行分析与评价，项目运营期内实现总收入为 2,476.80 万元/年。其中，售房收入：单价 7,000.00 元/平方米，可供出售面积 14,198.83 平方米，5 年内销售完成，年收入合计 1,987.84 万/年；物业收入：单价 1.2 元/平方米/月，面积 43,727.74 平方米，年收入合计 62.97 万/年；社区广告牌收入：单价 70,000.00 元/个/年，数量 4 个，年收入合计 28.00 万元；楼体广告收入：单价 50,000.00 元/个/年，数量 14 个，年收入合计 70.00 万元；楼梯间广告收入：单价 10,000.00 元/个/年，数量 328 个，年收入合计 328.00 万元/年，综合年收入

合计 2,476.80 万元。

序号	项目名称	单价	单位	数量	单位	年营收(元)	年营收(万元)
1	售房收入	7,000.00	元/平方米	14,198.83	平方米	99,391,810.00	1,987.84
2	物业收入	1.20	元/平方米/月	43,727.74	平方米	629,679.46	62.97
3	社区广告牌收入	70,000.00	元/个/年	4	个	280,000.00	28.00
4	楼体广告收入	50,000.00	元/个/年	14	个	700,000.00	70.00
5	楼梯间广告收入	10,000.00	元/个/年	328	个	3,280,000.00	328.00
7	年运营收益合计						2,476.80

债券存续期内各年收入明细如下：

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
售房收入	1,987.84	1,987.84	1,987.84	1,987.84	1,987.84	
物业收入	62.97	62.97	62.97	62.97	62.97	
社区广告牌收入	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	
楼体广告收入	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	
楼梯间广告收入	328.00	328.00	328.00	328.00	328.00	
总计	2,476.80	2,476.80	2,476.80	2,476.80	2,476.80	
项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
售房收入	-	-	-	-	-	
物业收入	62.97	62.97	62.97	62.97	62.97	

社区广告 牌收入	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	
楼体广告 收入	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	
楼梯间广 告收入	328.00	328.00	328.00	328.00	328.00	
总计	488.97	488.97	488.97	488.97	488.97	
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	
售房收入	-	-	-	-	-	
物业收入	62.97	62.97	62.97	62.97	62.97	
社区广告 牌收入	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	
楼体广告 收入	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	
楼梯间广 告收入	328.00	328.00	328.00	328.00	328.00	
总计	488.97	488.97	488.97	488.97	488.97	
项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
售房收入	-	-	-	-	-	9,939.18
物业收入	62.97	62.97	62.97	62.97	62.97	1,259.36
社区广告 牌收入	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	560.00
楼体广告 收入	70.00	70.00	70.00	70.00	70.00	1,400.00
楼梯间广 告收入	328.00	328.00	328.00	328.00	328.00	6,560.00
总计	488.97	488.97	488.97	488.97	488.97	19,718.54

(2) 其他收入

无。

2. 项目运营成本

项目运营成本主要包括人员工资，物业管理设置 3 名人员，年工资及福利费 4 万元/人。

单位：万元

序号	费用名称	金额	说明
----	------	----	----

1	人员工资	12.00	物业管理设置 3 名人员，年工资及福利费 4 万元/人
3	合计	12.00	

债券存续期项目运营成本测算

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
人员工资	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
合计	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
人员工资	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
合计	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	
人员工资	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
合计	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
人员工资	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	240.00
合计	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	240.00

项目运营收益表

单位：万元

年份/项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
运营收入	2,284.99	2,284.99	2,284.99	2,284.99	2,284.99	
运营成本	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
运营收益	2,272.99	2,272.99	2,272.99	2,272.99	2,272.99	
年份/项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
运营收入	461.29	461.29	461.29	461.29	461.29	
运营成本	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	

运营收益	449.29	449.29	449.29	449.29	449.29	
年份/项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	
运营收入	461.29	461.29	461.29	461.29	461.29	
运营成本	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
运营收益	449.29	449.29	449.29	449.29	449.29	
年份/项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
运营收入	461.29	461.29	461.29	461.29	461.29	18,344.32
运营成本	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	240.00
运营收益	449.29	449.29	449.29	449.29	449.29	18,104.32

3. 项目税费

运营项目各项税率：增值税 6%、9%、城市维护建设税 5%、教育费附加 3%、地方教育费附加 2%。考虑本项目资产购置及材料购进等进项税对销项税的抵扣，城建税及附加等债券存续期内各项税费如下表：

各年增值税及附加

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
一.应交增值税	-3,282.57	-3,090.76	-2,898.95	-2,707.13	-2,515.32	
1.销项税额	191.81	191.81	191.81	191.81	191.81	
2.进项税额	3,474.38	-	-	-	-	
二、城建税及附加税(10%)	-	-	-	-	-	

1.城维税 (5%)	-	-	-	-	-	
2.教育附加 (3%)	-	-	-	-	-	
3.地方教育 附加(2%)	-	-	-	-	-	
项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
一.应交增值 税	-2,487.65	-2,459.97	-2,432.29	-2,404.61	-2,376.94	
1.销项税额	27.68	27.68	27.68	27.68	27.68	
2.进项税额	-	-	-	-	-	
二、城建税及 附加税(10%)	-	-	-	-	-	
1.城维税 (5%)	-	-	-	-	-	
2.教育附加 (3%)	-	-	-	-	-	
3.地方教育 附加(2%)	-	-	-	-	-	
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	
一.应交增值 税	-2,349.26	-2,321.58	-2,293.90	-2,266.23	-2,238.55	
1.销项税额	27.68	27.68	27.68	27.68	27.68	
2.进项税额	-	-	-	-	-	
二、城建税及 附加税(10%)	-	-	-	-	-	
1.城维税 (5%)	-	-	-	-	-	
2.教育附加 (3%)	-	-	-	-	-	
3.地方教育 附加(2%)	-	-	-	-	-	
项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一.应交增值 税	-2,210.87	-2,183.19	-2,155.52	-2,127.84	-2,100.16	-2,100.16
1.销项税额	27.68	27.68	27.68	27.68	27.68	-
2.进项税额	-	-	-	-	-	-

二、城建税及附加税(10%)	-	-	-	-	-	-
1.城维税(5%)	-	-	-	-	-	-
2.教育附加(3%)	-	-	-	-	-	-
3.地方教育附加(2%)	-	-	-	-	-	-

4. 项目可用于偿债的净现金收益

(1) 间接法计算项目收益

年份/项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
一、净利润/净亏损	512.63	512.63	512.63	512.63	512.63	
二、项目折旧与摊销	1,269.48	1,269.48	1,269.48	1,269.48	1,269.48	
三、债券利息费用	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	
四、项目净现金流	2,102.12	2,102.12	2,102.12	2,102.12	2,102.12	
年份/项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
一、净利润/净亏损	-1,140.19	-1,140.19	-1,140.19	-1,140.19	-1,140.19	
二、项目折旧与摊销	1,269.48	1,269.48	1,269.48	1,269.48	1,269.48	
三、债券利息费用	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00	
四、项目净现金流	449.29	449.29	449.29	449.29	449.29	
年份/项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	
一、净利润/净亏损	-1,140.19	-1,108.19	-1,076.19	-1,044.19	-1,012.19	

二、项目折旧与摊销	1,269.48	1,269.48	1,269.48	1,269.48	1,269.48	
三、债券利息费用	320.00	288.00	256.00	224.00	192.00	
四、项目净现金流	449.29	449.29	449.29	449.29	449.29	
年份/项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、净利润/净亏损	-980.19	-948.19	-916.19	-884.19	-852.19	-13,099.74
二、项目折旧与摊销	1,269.48	1,269.48	1,269.48	1,269.48	1,269.48	25,389.68
三、债券利息费用	160.00	128.00	96.00	64.00	32.00	4,960.00
四、项目净现金流	449.29	449.29	449.29	449.29	449.29	17,249.94

(2) 直接法计算项目收益

年度/项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	
一、项目收入	2,284.99	2,284.99	2,284.99	2,284.99	2,284.99	
二、付现成本	182.88	182.88	182.88	182.88	182.88	
人员工资	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
税金及附加	-	-	-	-	-	
企业所得税 (25%)	170.88	170.88	170.88	170.88	170.88	
三、项目可用于偿债的净现金收益	2,102.12	2,102.12	2,102.12	2,102.12	2,102.12	

年度/项目	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
一、项目收入	461.29	461.29	461.29	461.29	461.29	
二、付现成本	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
人员工资	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
税金及附加	-	-	-	-	-	
企业所得税（25%）	-	-	-	-	-	
三、项目可用于偿债的净现金收益	449.29	449.29	449.29	449.29	449.29	
年度/项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	
一、项目收入	461.29	461.29	461.29	461.29	461.29	
二、付现成本	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
人员工资	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	
税金及附加	-	-	-	-	-	
企业所得税（25%）	-	-	-	-	-	
三、项目可用于偿债的净现金收益	449.29	449.29	449.29	449.29	449.29	
年度/项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	合计
一、项目收入	461.29	461.29	461.29	461.29	461.29	18,344.32

二、付现成本	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	1,094.39
人员工资	12.00	12.00	12.00	12.00	12.00	240.00
税金及附加	-	-	-	-	-	-
企业所得税（25%）	-	-	-	-	-	854.39
三、项目可用于偿债的净现金收益	449.29	449.29	449.29	449.29	449.29	17,249.94

（3）根据上述项目总投资、运营收入、成本等，测算项目净现金流，模拟项目投资现金流量表，如下：

年度	2021 年及之前年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一、现金流入	-	-	-	-	-
1、资本金流入	17,789.68	936.30	-	-	-
2、项目经营净现金流入	-	-	2,102.12	2,102.12	2,102.12
3、土地出让净现金流入	-	-	-	-	-
4、债券资金流入	-	8,000.00	-	-	-
现金流入合计	17,789.68	8,936.30	2,102.12	2,102.12	2,102.12
二、现金流出	-	-	-	-	-
1、建设期现金流出	17,789.68	8,936.30	-	-	-
2、本期债券还本付息	-	-	320.00	320.00	320.00
现金流出合计	17,789.68	8,936.30	320.00	320.00	320.00
三、当年项目净现金流入	-	-	1,782.12	1,782.12	1,782.12
四、期末累计现金结存	-	-	1,782.12	3,564.23	5,346.35
年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年

一、现金流入	-	-	-	-	-
1、资本金流入	-	-	-	-	-
2、项目经营净现金流入	2,102.12	2,102.12	449.29	449.29	449.29
3、土地出让净现金流入	-	-	-	-	-
4、债券资金流入	-	-	-	-	-
现金流入合计	2,102.12	2,102.12	449.29	449.29	449.29
二、现金流出	-	-	-	-	-
1、建设期现金流出	-	-	-	-	-
2、本期债券还本付息	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
现金流出合计	320.00	320.00	320.00	320.00	320.00
三、当年项目净现金流入	1,782.12	1,782.12	129.29	129.29	129.29
四、期末累计现金结存	7,128.46	8,910.58	9,039.87	9,169.16	9,298.45
年度	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
一、现金流入	-	-	-	-	-
1、资本金流入	-	-	-	-	-
2、项目经营净现金流入	449.29	449.29	449.29	449.29	449.29
3、土地出让净现金流入	-	-	-	-	-
4、债券资金流入	-	-	-	-	-
现金流入合计	449.29	449.29	449.29	449.29	449.29
二、现金流出	-	-	-	-	-
1、建设期现金流出	-	-	-	-	-
2、本期债券还本付息	320.00	320.00	1,120.00	1,088.00	1,056.00
现金流出合计	320.00	320.00	1,120.00	1,088.00	1,056.00
三、当年项目净现金流入	129.29	129.29	-670.71	-638.71	-606.71

四、期末累计现金结存	9,427.74	9,557.03	8,886.32	8,247.61	7,640.90
年度	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年
一、现金流入	-	-	-	-	-
1、资本金流入	-	-	-	-	-
2、项目经营净现金流入	449.29	449.29	449.29	449.29	449.29
3、土地出让净现金流入	-	-	-	-	-
4、债券资金流入	-	-	-	-	-
现金流入合计	449.29	449.29	449.29	449.29	449.29
二、现金流出	-	-	-	-	-
1、建设期现金流出	-	-	-	-	-
2、本期债券还本付息	1,024.00	992.00	960.00	928.00	896.00
现金流出合计	1,024.00	992.00	960.00	928.00	896.00
三、当年项目净现金流入	-574.71	-542.71	-510.71	-478.71	-446.71
四、期末累计现金结存	7,066.20	6,523.49	6,012.78	5,534.07	5,087.36
年度	2041 年	2042 年	合计		
一、现金流入	-	-	-		
1、资本金流入	-	-	18,725.98		
2、项目经营净现金流入	449.29	449.29	17,249.94		
3、土地出让净现金流入	-	-	-		
4、债券资金流入	-	-	8,000.00		
现金流入合计	449.29	449.29	43,975.92		
二、现金流出	-	-	-		
1、建设期现金流出	-	-	26,725.98		
2、本期债券还本付息	864.00	832.00	12,960.00		
现金流出合计	864.00	832.00	39,685.98		

三、当年项目净现金流入	-414.71	-382.71	4,289.94		
四、期末累计现金结存	4,672.65	4,289.94	-		
整体偿债覆盖倍数	1.33				

八、项目融资与收益平衡财务评估

（一）融资成本测算

赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司赤城县经贸南路棚户区改造安置房 A 区项目，拟融资金额 8,000.00 万元，假设融资年利率 4%，期限为二十年，每半年付息，后十年还本，分别偿还 800.00 万元，已兑付本金自兑付日起不另计利息。应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息
	余额			余额			合计
2022 年		8,000.00		8,000.00			
2023 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2024 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2025 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2026 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2027 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2028 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2029 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2030 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2031 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00

2032 年	8,000.00			8,000.00	4.00%	320.00	320.00
2033 年	8,000.00		800.00	7,200.00	4.00%	320.00	1,120.00
2034 年	7,200.00		800.00	6,400.00	4.00%	288.00	1,088.00
2035 年	6,400.00		800.00	5,600.00	4.00%	256.00	1,056.00
2036 年	5,600.00		800.00	4,800.00	4.00%	224.00	1,024.00
2037 年	4,800.00		800.00	4,000.00	4.00%	192.00	992.00
2038 年	4,000.00		800.00	3,200.00	4.00%	160.00	960.00
2039 年	3,200.00		800.00	2,400.00	4.00%	128.00	928.00
2040 年	2,400.00		800.00	1,600.00	4.00%	96.00	896.00
2041 年	1,600.00		800.00	800.00	4.00%	64.00	864.00
2042 年	800.00		800.00	0.00	4.00%	32.00	832.00
合计			8,000.00			4,960.00	12,960.00

本期债券还本付息总额为 12,960.00 万元。

（二）收益与融资平衡情况

1. 项目收益情况

赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司赤城县经贸南路棚户区改造安置房 A 区项目：本项目债券存续期内运营收入为 18,344.32 万元，运营成本 1,094.39 万元，共可实现净收益为 17,249.94 万元。

2. 收益与融资平衡情况

赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司赤城县经贸南路棚户区改造安置房 A 区项目，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：赤城县霞丰恒业房地产开发有

限公司赤城县经贸南路棚户区改造安置房 A 区项目用于资金平衡的相关收益为 17,249.94 万元，融资本息为 12,960.00 万元（融资 8,000.00 万元，利息 4,960.00 万元），覆盖倍数为 1.33。

项目募投项目平衡情况

单位：万元

项目	融资金额	年利 率	利息总额	本息合计	项目可用于 支付本息的 收益	项目收益对本 息的覆盖率
二十年 期专项 债券项 目	8,000.00	4.00%	4,960.00	12,960.00	17,249.94	1.33

九、项目风险评估及控制措施

（一）风险评估情况

1. 利率风险

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金市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性，进而影响项目投资收益的平衡。

2. 收益无法按照预期实现的风险

本期债券偿付资金全部为项目收益。项目收益受国家政策、

市场状况、经营状况、供求关系等因素影响，存在一定的不确定性。

3. 地方政府债务风险

地方政府风险是指地方政府承担债务但无能力按期还本付息可能性及相应产生的后果，如果地方政府过度举债而无法及时偿还，有可能导致政府财政不能正常运转，以及无力进行公用事业投入等风险。

4. 其他不可抗拒的风险

由于严重自然灾害、环境灾害事故、重大社会经济政策变动等因素可能造成不可抗拒的意外风险。

（二）风险控制措施

1. 项目单位要合理安排债券债务申报金额和债券期限，按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。进一步加强项目资金的绩效管理，切实提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

2. 本期专项债券募集资金投资项目通过项目收益足够覆盖融资本息，实现偿债来源与融资自求平衡。张家口市赤城县财政局将按照财政专项资金管理要求，保证本期专项债券募集资金投资项目自身收益优先用于专项债券本息偿付。

赤城县人民政府将按照财预[2017]89 号和财预[2018]28 号文件规定，在项目自身收益无法按照预期实现时，在财政年度一般公共预算支出中偿还，确保债券本息偿付。

3. 加强预算管理，按时偿还政府债券本金和利息

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，做好政府债券还本付息预算工作，足额偿还政府债券本息，确保不发生政府债券违约事件。

4. 根据项目存在的潜在风险因素，采用简单估计法对各风险因素的影响程度做简单分析，严重自然灾害、环境灾害事故等意外风险会造成灾难性后果的可能性较小，项目实施单位应时刻跟进包括自然环境在内的重大环境及经济状况，及时调整，有效应对自然灾害等风险因素对投资项目的冲击。

（三）敏感性分析

结合项目土地可支配收益变动，作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的主要因素。对该因素变动影响专项债券本息覆盖倍数变化情况的敏感性分析，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。可通过以下表格体现。

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				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	15,524.94	16,387.44	17,249.94	18,112.44	18,974.93
土地可支配收益					
偿债资金合计	15,524.94	16,387.44	17,249.94	18,112.44	18,974.93
债券还本付息额	12,960.00	12,960.00	12,960.00	12,960.00	12,960.00
债券本息覆盖率	1.20	1.26	1.33	1.40	1.46

十、投资者保护措施（还款保障计划）

（一）健全政府债务风险防控和应急处置机制，进一步完善《赤城县政府性债务风险应急处置预案》，建立健全债务风险事前干预和事后应急处置机制，明确政府债务风险指标、等级和风险化解措施，及时排查政府风险隐患，确保早发现、早干预、早处置，及时排查风险隐患，妥善处置风险事件。必要时启动财政重整计划，依法履行相关程序，切实保障“三保”支出的情况下，积极筹措资金优先偿还政府债务，保护投资者的合法权益。

（二）加强专项债券项目管理，确保专项债券募集资金投资项目自身收益优先用于专项债券本金偿付。

（三）赤城县人民政府在项目自身收益无法按照预期实现

时，在专项债券债务限额内申请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

1. 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）的要求，在门户网站等及时披露赤城县最近年度经济财政及债务情况、专项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。

2. 按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预[2018]209 号）规定，随同预决算公开地方政府债务限额、余额、使用安排及还本付息等信息。

赤城县财政局及项目主管部门将按照上述文件要求以及省财政厅的要求，定期上报专项债券跟踪评级等，做好信息披露工作。

（二）主管部门责任

项目主管部门负责配合财政部门做好专项债券发行前各项准备工作，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，确保还本付息资金及时足

额上缴财政部门等后续工作。

赤城县财政局负责组织实施专项债券项目，认真履行财政监督检查职责，对本县专项债券的发行、使用、偿还等实行全过程管理和监督。

十二、编制文件依据

相关法律法规规定	中华人民共和国预算法（2014 修正）
	国务院关于加强地方政府性债务管理的意见
财政部相关规定	财政部关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》
	关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见
	关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知
	关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知
	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
	财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见
	财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见
河北省相关规定	河北省人民政府关于深化政府性债务管理改革的意见
	《河北省政府性债务风险应急处置预案》
	《河北省省级政府性债务风险防控工作方案》
	《河北省建设工程概算定额》
	《河北省建设工程概算费用定额》
	《河北省建设工程造价管理办法》
县级批复文件	赤城县行政审批局关于赤城县霞丰恒业房地产开发有限公司赤城县经贸南路棚户区改造安置房 A 区项目《可研报告》的批复（赤审批建设核字【2017】4 号）

我县在项目实施过程中，将严格落实政府债券发行各项规定，更好的发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险的支持作用。