

吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目

实施方案

编制单位(部门): 吴桥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

吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目

实施方案

一、债券基本信息

(一) 债券基本信息

项目名称	吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目
发行规模	肆仟万元整（RMB4000 万元）
募集资金用途	本期专项债券共计发行人民币肆仟万元整（RMB4000 万元），募集资金用于吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目。
债券期限	10 年
债券利率	固定利率
还本付息方式	利息按半年支付，本金分年偿还，在本期债券存续期的最后 5 年每年的还本日分别偿还 20%。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				22000.00						
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额				无						
项目简要描述				分为棚户区改造和回迁安置区两部分内容。						
项目建设期				2020-2022						
项目运营期				2022-2032						
债券存续期内项目总投资				32000.00						
其中：不含专项债券的项目资本金				10000.00						
专项债券融资				22000.00						
其他债务融资				0						
项目分年融资计划										
				以前年度	今年					
专项债券融资				18000.00	4000.00					
其他债务融资										
债券存续期内总收益				52758.21						
债券存续期内项目分年收益										
2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
				52758.21						
				1						

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.65
债券存续期内项目总债务融资本息	33,216.00	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.59
债券存续期内项目总债务融资本金	22000.00	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	2.40
债券存续期内项目总地方债券融资本息	33,216.00	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息	1.59
债券存续期内项目总地方债券融资本金	22000.00	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	2.40
项目收益预测依据			

(三) 项目立项审批情况

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	吴桥润城建设投资集团有限公司太行道南首达观李城中村棚户区改造项目		
项目类别	审批	建设性质	新建
国标行业	其他房屋建筑业	所属行业	城建
产业结构调整指导目录	既有房屋建筑抗震加固技术研发与工程应用		
项目属性	国有控股项目	总建筑面积	87000 m ²
建设地点	沧州市-吴桥县	详细地址	河北省沧州市吴桥县太行道南首东、西两侧地块，职中旧址东侧地块
建设规模及内容	本项目为太行道南首周边棚户区改造项目，项目涉及用地 344.50 亩，拆迁面积约 6.3 万平方米，涉及拆迁、安置 156 户。其中，太行道南首东侧地块涉及拆迁安置 75 户；太行道南首西侧地块涉及拆迁安置 14 户；职中旧址东侧涉及拆迁安置 67 户。		
拟开工日期	2020-10-01	拟建成日期	2022-01-01

项目资金情况

总投资（万元）	32000	项目资本金（万元）	10000
固定资产投资（万元）	0	铺底流动资金（万元）	10000
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）	22000		
资金说明	申请财政资金 10000，申请政府债券 22000		

项目（法人）单位信息

项目（法人）单位	吴桥润城建设投资集团有限公司	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	911309286920747710
法定代表人	靳国起		

法定代表人联系电话	0377389212	法定代表人联系手机	17749832115
项目负责人	杨健		
负责人联系电话	03177273733	负责人联系手机	18730706789
负责人邮箱	429211154@qq.com	传真	
通讯地址	吴桥县太行道中段		

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

（四）事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

通过棚户区改造，进一步盘活了存量土地，提高了土地使用价值，使稀缺的土地资源得以有效利用，为城市发展提供了更为广阔的空间。另外，棚户区改造有力地拉动了建筑业、建材业、交通运输业等相关产业的发展，为调整产业结构、解决社会就业与再就业做出了积极的贡献。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

该项目已完成项目建议书及可行性研究报告的编制，已取得《太行道南首达观李城中村棚户区改造项目建议书的批复》（吴发改计字[2019]5号）、《太行道南首达观李城中村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（吴发改计字[2019]7号）、吴桥县自然资源和规划局关于太行道南首达观李城中村棚户区改造项目用地的预审意见（吴自然资规预审[2019]2号）、关于太行道南首达观李城中村棚户区改造项目社会稳定风险的评估意见（吴发改计字[2019]2号）、《太行道南首达观李城中村棚户区改造项目可行性研究报告变更的批复》（吴发改计字[2020]71号），项目合法合规。

3.项目资金来源和到位可行性

吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目总投资 32000 万元，其中自有资金 10000 万元，占比 31.25%，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〔2015〕51 号)要求，2019 年已申请专项债券金额 18000 万元，本次拟申请 2022 年度专项债券金额 4000 元；自有资金由县财政解决。

4.项目收益预测合理性

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

5.债券资金需求合理性

通过收集已有的项目相关资料，又通过查询网络公开信息及相关领域出版物等多种信息源，查阅了与项目相关的政策法规以及公共财政在该项目领域支持的范围、方式和要求等资料，认为本项目债券资金申请 22000 万元，占总投资的 68.75%，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 1.59，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) 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	吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目	地债系统编码	P18130928-0022	发改委审批监管平台代码	2019-130928-70-01-000022
项目主管部门	吴桥县住房和城乡建设局			统一社会信用代码	11130928001016100Y
项目实施主体	吴桥县住房和城乡建设局			统一社会信用代码	11130928001016100Y
项目负责人	杨健			联系电话	18730706789
项目资金（万元）	投资总额：32000.00				
	一、政府专项债券资金：22000.00				
	二、其他资金：10000.00				
债券资金用途	用于吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目				
绩效目标	本项目为太行道南首周边棚户区改造项目，项目涉及用地 344.50 亩，拆迁面积约 6.3 万平方米，涉及拆迁、安置 156 户。其中，太行道南首东侧地块涉及拆迁安置 75 户；太行道南首西侧地块涉及拆迁安置 14 户；职中旧址东侧涉及拆迁安置 67 户。				
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	本次涉及用地	344.5 亩	可行性研究报告
		质量指标	工程验收合格率（%）	100 %	现行国家相关规范
		时效指标	工程完工率（%）	100 %	项目总工作计划
		成本指标	工程单位建设成本	不超出财政概算	
	绩效指标	经济效	项目合计收益	52,758.21 万	可行性研究报告

		益 指标		元	
		社会效 益 指标	提供就业机会	很大提高	可行性研究报告
		生态效 益 指标	生态影响减缓措施	很大提高	可行性研究报告
		可持续 影响指 标	改善城市环境	很大提高	可行性研究报告
		还本付 息 指标	还本付息及时性	按期还本付 息	省财政制定的专项债还本付 息规则
	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 %	工作计划

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。

二、项目基本情况

（一）区域概况

吴桥县位于山东省西北与河北省东南边缘，沧州市管辖区。沧州地区南端。东与宁津县、陵城区毗连；南与山东省德州市为邻；西隔南运河与景县相望；北与东光县接壤。

全县总面积 603 平方公里，辖 5 乡 5 镇 1 个城区办事处、473 个

行政村、近 30 万人口。县政府驻桑园镇府前路。吴桥县被称为“人间游乐无双境，天下杂技第一乡”。

2018 年 9 月 29 日，河北省政府发出通知，正式批准吴桥县退出贫困县序列。2019 年 1 月 9 日，吴桥县凭借吴桥杂技入选 2018—2020 年度“中国民间文化艺术之乡”名单。

吴桥是驰名中外的杂技之乡，杂技历史悠久，村村都有杂技艺人，素有“上至九十九，下至刚会走，吴桥耍杂技，人人有一手”之说。以吴桥命名的“中国吴桥国际杂技艺术节”已成功举办了 15 届，成为世界东方大赛场；国家 4A 级景区吴桥杂技大世界作为全县杂技文化旅游产业龙头，年接待游客 50 万人次，直接和间接带动从业人员 2.5 万余人，年实现综合收入 3 亿元以上。

吴桥是闻名全国的粮棉大县，是著名的国家商品粮基地县和棉花百强县。常年种植小麦、玉米 80 万亩，被农业部评为“全国粮食生产先进县”。常年植棉 20 万亩，是华北地区重要的棉花生产加工集散地，年棉花加工能力超过 15 万吨，素有“银吴桥”之称。

吴桥是发展中的工业新县，建有省级经济开发区，规划面积 25 平方公里；2009 年，启动了宋门工业园区建设，规划面积 15 平方公里，实现了与山东德州的无缝对接。全县现有工业企业 400 余家，初步形成了机械装备制造、汽车配件、橡胶橡塑、新型建材四大产业。

2016-2018 年，吴桥县分别实现一般公共预算收入 2.87 亿元、3.14 亿元和 3.68 亿元，政府性基金收入分别为 2.25 亿元、3.72 亿元和 6.04 亿元。

2016 年至 2018 年吴桥县财政经济状况

单位：亿元

项目	2016 年	2017 年	2018 年
一般公共预算收入	2.87	3.14	3.68
一般公共预算支出	1.51	1.75	2.07
政府性基金收入	2.25	3.72	6.04
政府性基金支出	1.96	2.95	3.82

（二）拟申报项目列入规划情况

本期债券募投项目已被纳入 2020 年国家棚户区改造计划：

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	吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目	河北省沧州市吴桥县	河北省住房和城乡建设厅关于棚改项目纳入全省棚改计划的确认函（冀建房保函[2020]11 号	150 套

三、项目基本情况

（一）项目概况

（1）项目名称

吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目

（2）承办单位概况

吴桥县住房和城乡建设局

（3）项目建设地点

项目建设地点位于吴桥县太行道南首东西两侧、职中旧址东侧

（4）项目建设规模

棚户区改造：本项目为太行道南首周边棚户区改造项目，项目涉

及用地 344.50 亩，拆迁面积约 6.3 万平方米，涉及拆迁、安置 156 户。其中，太行道南首东侧地块涉及拆迁安置 75 户；太行道南首西侧地块涉及拆迁安置 14 户；职中旧址东侧涉及拆迁安置 67 户。

回迁安置区：项目回迁安置区占地面积约 58.5 亩，分二期建设，一期占地约 35.3 亩，二期占地约 23.2 亩；安置区总建筑面积约 87000 m²，其中地上建筑面积 69211.96 m²，包含 9 栋 9F 安置住宅、幼儿园及配套公建（一期安置住宅建筑面积 38373.71 m²，公建建筑面积 2559.97 m²，幼儿园建筑面积约 1425 m²；二期安置住宅建筑面积约 25976.28 m²，公建建筑面积约 877 m²），地下建筑面积 15788.04 m²（一期建筑面积 14641.32 m²，二期建筑面积 1146.72 m²，主要包括地下车库、地下室等）。安置区容积率 1.77，绿地率 35%，建筑密度 23%。

（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。

吴桥县改造的区域内房屋大部分已老化，大多数已成为危房，而且居住面积小，建筑密度大。因早期建房未进行合理规划，违章建房现象较为严重，使得现有住房产权状况复杂，道路、水、电等基础配套设施极差，加上该区域租房的外来人口增多，管理难度较大，居住环境差，不仅影响市容市貌，而且存在着严重的安全隐患。以打造绿

色生态低碳、宜居宜业宜游的杂技明星城市为目标，推进旧城区功能完善和布局优化，实施集中连片开发改造，抓好重点区片改造工程和对城市长远发展具有带动作用的功能性项目建设，基本完成吴桥县棚户区改造任务。

2. 项目的必要性

（1）项目建设是构建和谐社会的要求

本项目的建设是改善居民居住条件的需求，是适应当地加快发展速度提升城市形象的需要。中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家发展和改革委员会、中华人民共和国财政部、中华人民共和国国土资源部、《中央补助城市棚户区改造专项资金管理办法》、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》和关于印发《中央补助城市棚户区改造专项资金管理办法》的通知，大力加快棚户区改造进度，服务低收入居民，改善城市低收入家庭居住条件，提高生活水平，体现社会主义新中国共同富裕的社会主义好政策，项目的建设是一项改善民生的德政工程，福利工程。实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改善发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，集约利用土地，推进城镇化健康发展，将提升当地的整体形象。

（2）推进棚户区改造，是落实房地产市场宏观调控政策的有效途径

棚户区改造建设的安置用房，多是小户型、低价位的普通住房，而且供应对象基本上是回迁的、最需要住房的低收入家庭。推进棚户区改造，直接增加住房有效供应，有利于改善住房供应结构、缓解住房供需矛盾，稳定住房价格。有的地方把棚户区改造与调整城市总体布局有机结合，不仅完善了城市功能，改善了居民的居住环境，而且改善了城市基础设施条件，拓展了城市的发展空间。

（二）经济效益分析

随着吴桥县的不断扩大，基础设施的建设及其它配套服务的加强，项目增值潜力巨大，市场前景广阔。项目的建设为改善居民生活条件，美化当地的市容市貌，提高城市整体形象，使区域的经济发展得到提高，人们生活水平上升，城市建设加快前进步伐。还将进一步集约、节约利用城市土地资源，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高居民经济收入。

（三）社会效益分析

实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改善发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，集约利用土地，推进城镇化健康发展，将提升当地的整体形象。

四、项目参与主体

（一）项目实施主体

名称	吴桥县住房和城乡建设局
----	-------------

统一社会信用代码	11130928001016100Y
负责人	李德福
机构地址	河北省沧州市吴桥县嘉陵江路
机构性质	机关

五、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）《投资项目可行性研究报告》(试用版)（计办投资[2002]15号）；

（2）《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》(计价格[1999]1283号)；

（3）《工程勘察设计收费管理规定》(国家计委、建设部计价格[2002]10号)；

（4）《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号)；

（5）《建设项目环境影响咨询收费规定》(国家计委、国家环保总局计价格[2002]125号)；

（6）《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号)；

2. 项目总投资

项目总投资为 32000.00 万元，包含工程费用 21792.95 万元，工程建设其他费用 7145.72 万元，基本预备费 1446.93 万元，建设期利息 1614.40 万元。其中：一期工程总投资 20000.00 万元，二期工程总投资 12000.00 万元。

投资估算表

单位：万元

序号	指标名称	金额	占比
1	工程费用	21792.95	68.10%
2	其他工程费用	7145.72	22.33%
3	预备费	1446.93	4.52%
4	建设期利息	1614.40	5.05%
	总投资	32000.00	100.00%

(二) 资金筹措方案

1. 项目资金来源

吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目总投资为32000万元，其中：拟申请财政资金 10000.00 万元，申请政府债券 22000.00 万元(2019 年度已申请 18000.00 万元，2022 年度拟申请 4000 万元)，本次项目为 2022 年度拟申请的 4000 万元的政府债券。

吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目总投资 32000 万元，其中自有资金 10000 万元，占比 31.25%，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〔2015〕51 号)要求，2019 年已申请专项债券金额 18000 万元，本次拟申请 2022 年度专项债券金额 4000 元；自有资金由县财政解决。

资本金来源表

单位：万元

项目		金额	比例
资本金		10000.00	31.25%
政府专项债券资金	本次申请专项债券资金	4000.00	68.75%
	已申请专项债券资金	18000.00	
合计		32000.00	100.00%

2. 项目前期工作及实施计划

(1) 已完成前期工作

已取得《太行道南首达观李城中村棚户区改造项目建设书》的批复（吴发改计字[2019]5 号）

已取得《太行道南首达观李城中村棚户区改造项目可行性研究报告》的批复（吴发改计字[2019]7 号）；

已取得吴桥县自然资源和规划局关于太行道南首达观李城中村棚户区改造项目用地的预审意见（吴自然资规预审[2019]2 号）；

已取得关于太行道南首达观李城中村棚户区改造项目社会稳定风险的评估意见（吴发改计字[2019]2 号）；

已取得《太行道南首达观李城中村棚户区改造项目可行性研究报告变更的批复》（吴发改计字[2020]71 号）

(2) 项目实施计划

根据现状项目进度可分两个阶段，即前期阶段和实施阶段。前期阶段主要是项目立项、可行性研究报告的编制和审批、申请政府债券等，实施阶段主要是棚户区拆迁补偿、安置等。

项目建设期拟定为 30 个月，从 2019 年 2 月到 2022 年 7 月。具体安排如下：

2019 年 2 月-5 月，项目前期准备工作；

2019 年 6 月-2022 年 6 月，棚户区拆迁、补偿及安置区建设等；

2022 年 7 月，竣工验收。

序号	项目	2019 年 ₁₅	2020 年	2022 年
----	----	----------------------	--------	--------

		2-5	6-12	1-12	1-6	7
1	前期工作准备					
2	棚户区拆迁、补偿等					
3	竣工验收					

项目实施进度计划表

3. 资金使用计划

专项债券资金使用计划表

单位：万元		
项目	2022 年	小计
吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目	4000	4000

（三）项目资金管理方案

吴桥县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

项目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专项债券资金、财政自筹资金。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由吴桥县财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。或者在商业银行开立独立于日常经营账户的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。

项目资金使用计划表

单位：万元

项目	2021 年	2022 年	合计
一、资本金流入			
资本金	5,000.00	5,000.00	10,000.00
专项债券	18,000.00	4,000.00	22,000.00
合计	23,000.00	9,000.00	32,000.00
二、资金流出			
工程费用	15,663.68	6,129.27	21,792.95
其他工程费用	5,135.99	2,009.73	7,145.72
预备费	1,039.98	406.95	1,446.93
建设期利息	1,160.35	454.05	1,614.40
合计	23,000.00	9,000.00	32,000.00

六、项目运营与预期收益估算

1. 项目收入

(1) 项目收入分类

本项目收入为吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目拆迁征收腾空土地的出让收入。

(2) 项目收入预测

依据吴桥县土地供求趋势，参照 2016-2018 吴桥县县城内类似地块土地出让价格，综合考虑各拟出让地块状况、市场行情、销售状况和销售策略，本着安全性、保守性的原则，对拟出让地块出让收入进行预测。

吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目可用于出让的国有土地使用权面积为 344.50 亩，规划用途为住宅用地。参照 2016 年-2018 年度住宅用地出让平均价格 143 万元/亩，并按照近三年 GDP 平均增速的 7.10% 的 100% 比例计算土地价格的增长，预计本项目融资存续期第五年土地挂牌交易的出让收入情况如下：

土地用途	预计出让面积（亩）	当前出让单价（亩/万元）	参照出让价（万元）	融资存续期第五年土地挂牌交易出让收入
住宅用地	344.50	143	49,263.50	69,418.08
合计			49,263.50	69,418.08

2. 项目成本

政策性基金提留

根据财政部、河北省及吴桥县有关部门颁布的相关文件确定扣减政策性基金项目计算如下：

政策性基金提留计算表

单位：万元

类型	标准	提留基金金额
----	----	--------

类型	标准	预留基金金额
保障性住房建设资金	土地出让金 5%	3,470.90
国有土地收益基金	土地出让金 5%	3,470.90
铁路建设费	土地出让金 3%	2,082.54
农业土地开发资金	3.75 元 / m ²	574.16
新增建设用地有偿使用费	16 元/m ²	367.46
农田水利建设资金	出让净收益 10%	2,523.58
教育基金	出让净收益	2,781.96
土地出让业务费	土地出让金 2%	1,388.36
合计		16,659.88

具体依据：

(1)农业土地开发资金:根据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）规定：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（吴桥县 25 元/m²）*土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）。

(2)保障性安居工程资金：根据河北省人民政府《关于加快保障性安居工程建设的实施意见》（冀政[2011]28 号）规定：自 2011 年起，直接按宗提取土地出让总收入的 5%以上作为保障性住房建设资金，实行专户管理，专款专用，统筹用于保障性住房建设。

(3)国有土地收益基金：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项的通知》（冀财综[2007]47 号）规定：在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。

(4)农田水利建设资金：根据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号规定：从2011年7月1日起，各市、县（区）财政部门统一按照本办法规定从土地出让收益中按10%比例计提农田水利建设资金。

(5)教育基金：根据河北省财政厅、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）规定：从2011年1月1日起，各市、县（区）财政部门统一按季度从土地出让收益中按10%比例计提教育资金。

(6)铁路建设基金：根据《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）规定，按照土地出让金总额3%提取。

(7)土地出让业务费：根据财政部关于印发《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法的通知》（财综字〔1996〕1号）规定：财政部门可以为土地出让金征收管理部门核拨并提取一定比例的土地出让业务费。具体比例应以不超过缴入金库的土地出让金总额的2%计提，主要用于土地业务管理工作方面的支出。

注：土地出让净收益=土地出让收入-预计开发成本

(8)新增建设用地有偿使用费：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）规定了新增建设用地土地有偿使用费征收等

别和征收标准。

七、项目融资与收益平衡财务评估

（一）融资成本测算

1、2022 年拟发行债券融资成本

吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目总投资 32000 万元，本次申请 2022 年度专项债券金额 4000 万元。

债券融资期限为 10 年，假设专项债券融资年利率 4.0%，利息按半年支付，本金分年偿还，在本期债券存续期的最后五年每年的还本日分别偿还 20%，应还本付息情况如下：

还本付息表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期发行 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	当年偿还 利息	当年还本付息合 计
2022	-	4,000.00		4,000.00	80.00	80.00
2023	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
2024	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
2025	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
2026	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
2027	4,000.00			4,000.00	160.00	160.00
2028	4,000.00		800.00	3,200.00	144.00	944.00
2029	3,200.00		800.00	2,400.00	112.00	912.00
2030	2,400.00		800.00	1,600.00	80.00	880.00
2031	1,600.00		800.00	800.00	48.00	848.00
2032	800.00		800.00	-	16.00	816.00
合计		4,000.00	4,000.00		1,280.00	5,280.00

2、2019 年已发行债券融资成本

本项目已发行债券规模：2019 年已发行 18000 万元，2019 年已发行 18000 万元，利率 3.68%，期限 15 年，到期一次性偿还本金，已发行债券的还本付息表如下：

还本付息表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2019		18,000.00		18,000.00	662.40	662.40
2020	18,000.00			18,000.00	662.40	662.40
2021	18,000.00			18,000.00	662.40	662.40
2022	18,000.00			18,000.00	662.40	662.40
2023	18,000.00			18,000.00	662.40	662.40
2024	18,000.00			18,000.00	662.40	662.40
2025	18,000.00			18,000.00	662.40	662.40
2026	18,000.00			18,000.00	662.40	662.40
2027	18,000.00			18,000.00	662.40	662.40
2028	18,000.00			18,000.00	662.40	662.40
2029	18,000.00			18,000.00	662.40	662.40
2030	18,000.00			18,000.00	662.40	662.40
2031	18,000.00			18,000.00	662.40	662.40
2032	18,000.00			18,000.00	662.40	662.40
2033	18,000.00			18,000.00	662.40	662.40
2034	18,000.00		18,000.00	-	662.40	18,662.40
合计		18,000.00	-		10,598.40	28,598.40

（二）收益与融资平衡情况

1. 项目收益情况。

根据上述项目收益情况，本期债券所涉及申报项目在债券存续期内均可产生相应收益。各项目具体情况如下：

项目存续期内收入 69,418.08 万元，成本 16,659.88 万元。共可实现净收益为 52758.21 万元。

2. 收益与融资平衡情况。

河北瑞立会计师事务所对项目进行了评估，认为吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目，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：吴桥县太行道南首达观李城中村棚

户区改造项目用于资金平衡的相关收益为 52758.21 万元，融资本息为 33216.00 万元，覆盖倍数为 1.59。

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
吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目	32000.00	52758.21	22000.00	33216.00	1.59
合计	32000.00	52758.21	22000.00	33216.00	1.59

八、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政策风险、项目实施与管理风险、财务风险及社会风险等因素。

（1）政策风险

包括政治变动、国家法规、产业政策、货币政策、财政政策等国家政策的变化对承办单位投资的相关产业产生影响，可能导致所投资产业项目的市场变动，从而影响项目建设。

（2）项目实施与管理风险

本项目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）财务风险

项目总投资规模较大，可能会形成由于资金落实不到位，使项目

工期延长，无法按时交付使用的风险。同时也有人决策失误导致的成本上升。

（4）社会风险

项目带来的众多外来人员、大量施工机械、不可避免的施工噪声等，在项目实施期间可能会对附近居民正常生活造成困扰，引起居民的抵制情绪，干扰项目的正常进度，处理不当可能导致项目工期无限期延长的风险。

（二）风险控制措施

（1）项目实施阶段应严格执行吴桥县报批程序，注意整理保存相关土地、设计规划批复材料以保证项目建设的合法性。

（2）本项目建设符合国家及省市的产业政策，土地在吴桥县总体规划范围内，未新占地。不占用耕地，不需补充耕地。

（3）项目不涉及自有专利技术，所需资源供给充足，项目复杂系数较低。

（4）对价格、利率等风险在投资估算中已作考虑，同时将在项目执行工程中实施有效监控。采取严格的投资成本管理措施，严格控制维持运营投资、日常养护费，减少财务运营成本风险。降低项目资金风险。

（5）项目实施过程中应严格执行需配套建设的环保设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用的环境保护“三同时”制度，全面落实环保部门《环境影响评价报告表（书）》中提出的各项污染防治措施，确保各类污染全面稳定达标排放。项目建成投入使用三个

月内，向有关部门申请建设项目竣工环境保护验收。

(6) 在项目实施过程中，推行领导责任制、项目质量负责制、项目法人代表负责制、质量终身负责制，配合项目工程质量监理单位对工程进度、安全生产等进行检查并协助验收。做好项目劳动安全、卫生安全、消防安全、电气安全方面的防护措施，以降低项目建设工程中的安全风险，并对可能发生的安全风险制定应急处置方案。

(三) 敏感性分析。

通过当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。具体明细如下表。

项目名称	变动因素	预计土地出让净收益	融资本金	融资利息	融资本息合计	覆盖倍数
吴桥县太行道南首达观李城中村棚户区改造项目	基准	52,758.21	22,000.00	11,216.00	33,216.00	1.59
	收入下降5%	49,786.03	22,000.00	11,216.00	33,216.00	1.50
	利率上升5%	52,758.21	22,000.00	11,776.80	33,776.80	1.56

九、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本项目通过收取专项收入，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

吴桥县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。吴桥县严格执行国务院、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，不断完善全口径债务风险监控机制，牢牢守住不发生区域性、系统性风险的底线。虽然吴桥县政府债务率在可控范围之内，但吴桥县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

吴桥县财政局、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。

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，吴桥县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、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

本项目的行业主管部门应明确项目主管部门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。

十一、编制文件依据

（一）相关法律规定

- 1.中华人民共和国预算法（2014 修正）；
- 2.中华人民共和国证券法（2014 修正）；
- 3.国务院关于加强地方政府性债务管理的意见 ；

（二）财政部相关规定

- 1.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；
- 2.关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见；
- 3.关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知；
- 4.关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知；
- 5.关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知；
- 6.关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知；
- 7.关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知；
- 8.关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知；

9.财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见；

10.财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见；

（三）河北省相关规定

1.河北省人民政府关于深化政府性债务管理改革的意见；

2.《河北省政府性债务风险应急处置预案》；

3.《河北省省级政府性债务风险防控工作方案》；

4.《非政府债券形式存量政府债务分类处置方案》；

（四）项目相关文件

1.《太行道南首达观李城中村棚户区改造项目建议书的批复》（吴发改计字[2019]5 号）

2.《太行道南首达观李城中村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（吴发改计字[2019]7 号）；

3.吴桥县自然资源和规划局关于太行道南首达观李城中村棚户区改造项目用地的预审意见（吴自然资规预审[2019]2 号）；

4.关于太行道南首达观李城中村棚户区改造项目社会稳定风险的评估意见（吴发改计字[2019]2 号）；

5.《太行道南首达观李城中村棚户区改造项目可行性研究报告变更的批复》（吴发改计字[2020]71 号）