

汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目

实施方案

编制单位(部门): 唐山市汉沽管理区住房和城乡建设局

咨询(编制)机构: 大连名惠咨询有限公司



目录

一、基本情况.....	3
（一）债券基本信息	3
（二）项目详细信息	3
（三）项目立项审批情况.....	5
二、项目基本背景情况.....	6
（一）区域概况.....	6
（二）区域规划和土地利用概况.....	6
（三）拟申报项目列入规划情况.....	7
三、项目基本情况.....	7
（一）项目概况.....	7
（二）项目的公益性和建设必要性.....	8
（三）项目经济社会效益.....	11
四、项目主体情况.....	12
（一）项目实施主体.....	12
（二）项目运营主体.....	13
五、项目投资规模、计划及资金方案.....	13
（一）项目建设投资方案.....	14
（二）资金筹措方案.....	15
六、项目运营与预期收益估算.....	19
（一）项目运营收入.....	19
（二）项目运营成本.....	20
（三）项目运营损益.....	20
七、项目融资与收益平衡财务评估.....	21
（一）融资成本测算.....	21
（二）项目收益情况.....	21
（三）项目收益与融资平衡情况.....	22
八、项目风险评估及控制措施.....	22
（一）主要风险.....	22
（二）风险控制措施.....	24
九、投资者保护措施（还款保障计划）	29
（一）本期专项债券偿债保障措施	29
（二）本期专项债券的投资者保护措施.....	30
十、信息披露计划及主管部门责任.....	31
（一）信息披露计划.....	31
（二）主管部门责任.....	31
十一、编制文件依据.....	32
十二、事前绩效评估.....	32
附件：可行性研究报告批复.....	38

汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目实施方案

一、基本情况

（一）债券基本信息

项目名称	汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目
发行规模	分两年发行共计30,000.00万元，即2022年发行18,000.00万元，2023年发行12,000.00万元
募集资金用途	专项债券分2022年和2023年两期发行，金额分别为18,000.00万元和12,000.00万元，共计发行人民币30,000.00万元用于建设 6栋共576 套的回迁安置房。
债券期限	10年期
债券利率	固定利率
还本付息方式	在存续期内的最后五年还本，每年按本期债券额的20%等额偿还

（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	分两年发行共计30,000.00万元，即2022年发行18,000.00万元，2023年发行12,000.00万元
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	本项目选址位于唐山汉沽管理区临津产业园区，此次对振兴街道办事处辖属的一分场社区一小区、三小区共计370户国有土地上棚户区住宅房屋和附属物进行搬迁，征收用地面积共计245,716.45m ² 。项目规划总用地23,333.32m ² （约35亩），建设6栋回迁安置房，共计576户。项目总建筑面积77,581.16m ² ，其中地上建筑面积51,260.37m ² ，包括住宅建筑面积49,213.76m ² 、公共服务设施建筑面积1,846.61m ² ，其他建筑面积200.00m ² ；地下建筑面积26,320.79m ² ，包括地库建筑面积19,903.60m ² ，储藏室建筑面积6,417.19m ² 。项目容积率2.20，建筑密度16.71%，绿地率35.00%。
项目建设期	2021年至 2023年
项目运营期	2024年至 2033年
债券存续期内项目总投资	3.9409亿

资										
其中：不含专项债券的项目资本金				2.1409亿						
专项债券融资				1.8亿						
其他债务融资				0.0000 亿						
项目分年融资计划										
		2019年及以前年度		2020 年	2021 年	2022 年	2023 年			
专项债券融资		-		-	-	1.8亿	1.2亿			
其他债务融资		-		-	-	-	-			
债券存续期内总收益		5.4968亿								
债券存续期内项目分年收益										
2024 年	0.2327 亿	2025 年	0.2327 亿	2026 年	0.2327 亿	2027 年	0.2326 亿	2028 年	0.2326 亿	
2029 年	0.8668 亿	2030 年	0.8667 亿	2031 年	0.8667 亿	2032 年	0.8667 亿	2033 年	0.861167 亿	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资						1.35
债券存续期内项目总债务融资本息		4.02亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.37
债券存续期内项目总债务融资本金		3.0亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.83
债券存续期内项目总地方债券融资本息		4.02亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.37
债券存续期内项目总地方债券融资本金		3.0亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						1.83
项目收益预测依据		本项目的运营收入来源为土地出让收入								

(三) 项目立项审批情况



1.项目基本信息【2111-130272-89-01-760182】

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	汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目		
项目类别	审批	建设性质	新建
国标行业	住宅房屋建筑	所属行业	城建
产业结构调整指导目录	允许类		
项目属性	国有控股项目	总建筑面积	77581.16m ²
建设地点	唐山市汉沽管理区	详细地址	河北省唐山市汉沽管理区临津产业园
建设规模及内容	项目规划总用地23333.32平方米（约35亩），建设6栋共计576户回迁安置房。总建筑面积77581.16平方米，其中地上建筑面积51260.37平方米，包括住宅建筑面积49213.76平方米、公共服务设施建筑面积1846.61平方米，其他建筑面积200.00平方米；地下建筑面积26320.79平方米，包括地库建筑面积19903.60平方米、储藏室建筑面积6417.19平方米。项目容积率2.20，建筑密度16.71%，绿地率35%。		
拟开工日期	2021-10	拟建成日期	2023-12

(2) 项目资金情况

总投资（万元）	39,409.87	项目资本金（万元）	21,409.87
固定资产投资(万元)	39,409.87	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)	39,409.87		
资金说明	管区财政筹措		

(3) 项目（法人）单位信息

项目（法人）单位	唐山市汉沽管理区住房和城乡建设局	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	11130200788656717T
法定代表人	蒋永生		
法定代表人联系电话		法定代表人联系手机	13512988988
项目负责人	梁志丹		
负责人联系电话		负责人联系手机	13040065777
负责人邮箱		传真	
通讯地址			

二、项目基本背景情况

（一）区域概况

汉沽管理区位于冀东平原、渤海之滨，京津唐秦环渤海经济区腹地。距北京200公里、天津75公里、唐山38公里，离天津机场70公里、距天津港35公里，205国道穿越管区，区内设有津唐高速公路出入口两个、京哈铁路火车客货站点三个，是联系京津唐及东北地区经济往来的天然纽带。区内道路通畅主干道与辅道交织，形成了以205国道和津唐高速公路为骨架、环区公路及村队道路为网络的交通体系。

（二）区域规划和土地利用概况

土地是极其宝贵的稀缺资源，节约土地是我国基本国策。本项目的选址和土地利用严格贯彻国家有关土地管理的法律法规，用地切实做到依法、科学、合理、节约。

根据唐山市汉沽管理区土地利用规划，项目选址为唐山市汉沽管理区临津产业园区。该地块区域规整，交通方便，地理位置优越，具有开发建设的条件。

该区域用地符合唐山市汉沽管理区土地利用总体规划（2010-2020年），已经列入规划建设用地。项目区土地规划用途为住宅用

地。且此地块不会造成其他不利影响，项目建设不会对地表(下)水造成不利影响，不会压覆矿床和文物，不会影响防洪和排涝，不会影响通航及军事设施。

（三）拟申报项目列入规划情况

本期债券募投项目已被列入棚户区改造计划情况，具体情况如下表所示：

表2-1 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	汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目	汉沽管理区	冀建房保函[2021]4号	576

三、项目基本情况

（一）项目概况

1.房屋征收范围情况

此次对振兴街道办事处辖属的一分场社区一小区、三小区，共计370户国有土地上棚户区住宅房屋和附属物进行搬迁。其中：

①一分场一队征收范围共涉及139户住户拆迁安置。

②一分场三队征收范围共涉及231户住户拆迁安置。

2. 项目建设内容及规模

项目规划总用地23,333.32m²（约折合35亩），建设6栋共计576套回迁安置房。项目总建筑面积77,581.16m²：其中地上建筑面积51,260.37m²，包括住宅建筑面积49,213.76m²、公共服务设施建筑面积1,846.61m²，其他建筑面积200.00m²；地下建筑面积26,320.79m²，包括地库建筑面积19,903.60m²、储藏室建筑面积6,417.19m²。项目容积率2.20，建筑密度16.71%，绿地率35%。

3. 项目建设期

本项目拟定建设期为27个月，即2021年10月-2023年12月。拟定

2021年10月-2022年1月提交项目建议书、项目可研报告、办理政府各部门相关建设手续和建设单位招标和施工前期准备工作；2022年2月开始进行补偿方案的制定，随后进行主体施工建设，预计2023年12月全部竣工，并验收交付使用。

（二）项目的公益性和建设必要性

1.项目的公益性

（1）本项目的建设将大幅度地改善人们的居住环境和生活质量，对于顺利开展基层各项工作，推进“三个文明”建设，改善城市面貌，提高当地居民生活质量具有重要意义。

实施棚户区改造，有利于完善配套基础设施和公共服务设施，有利于改善区域环境，增强区域承载能力；有利于优化土地资源配置和集约利用土地，加快推进城镇化进程。

（2）项目的建设有利于居民生活方式的改变和文明程度的提高，为当地居民提供舒适的居住环境。实施棚户区改造，是保障和改善民生的重大举措，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，共享改革发展成果，提高党和政府的威信。

（3）本项目属于住房建设项目，项目建设过程中可吸纳部分农村剩余劳动力，缓解社会就业压力。剩余劳动力的转移，是我国经济建设重中之重，本项目可以将本地区的部分剩余劳动力的转移到商业配套服务、物业管理服务等二、三产业，剩余劳动力的就业问题是我国经济建设重中之重，合理安排剩余的劳动力，才能使该地区经济平稳快速发展。

2.项目建设的必要性

（1）项目建设符合国家有关产业政策

本项目属于《产业结构调整指导目录》(2019年本)中鼓励类第四十二条“其他服务业”第1款“保障性住房建设与管理”，为国家产业结构调整鼓励类建设项目。

2018年国务院办公厅下发《关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》。该文件为巩固和扩大调控成果，进一步做好房地产市场调控工作，逐步解决城镇居民住房问题，促进房地产市场平稳健康发展，针对性地提出了七条措施，即坚持调控目标不动摇、力度不放松，加快制定实施住房发展规划，抓紧调整住房和用地供应结构，切实加强资金管控，大力整顿规范房地产市场秩序，加强舆论引导和预期管理，进一步落实地方调控主体责任等。

2015年国务院发布《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号），其中提到与党中央、国务院确定的改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村的目标相比，任务仍然十分艰巨，特别是待改造的棚户区多为基础差、改造难度大的地块，在创新融资机制、完善配套设施等方面还存在不少困难和问题。因此要深入贯彻中央城镇化工作会议精神，全面落实国务院决策部署，坚持走以人为核心的新型城镇化道路，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，突出稳增长、惠民生，明确工作责任，创新体制机制，强化政策落实，加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，加快配套基础设施建设，扩大有效投资，推动经济社会和谐发展。

本项目属城镇棚户区改造项目，项目的建设有利于提高区域保障性住房的有效供给，符合各项产业政策要求，是实实在在的民生工程。

（2）项目建设符合唐山“十四五”规划且加快2035年远景目标

的实现

“十四五”时期是我国在全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，也是唐山贯彻落实习近平总书记重要指示精神，实现“三个努力建成”宏伟目标的关键五年。

规划中提到统筹新城建设与旧城改造，完善基础设施、公共服务和住房保障，增强聚集发展能力。统筹职住平衡、基础配套、公共服务，坚持把人民对美好生活的向往作为始终不渝的奋斗目标，滚动实施民心工程，加强普惠性、基础性、兜底性民生建设，让人民群众获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续。

本项目为棚户区住房改造建设，符合“十四五”规划中有关住房建设事业发展的要求。棚户区改造是重大的民生工程和发展工程，是我国当前推进城市住房建设事业发展的重要举措，其在促进城市经济社会和谐发展中具有多方面的作用。

（3）项目建设是保障和改善民生的重大举措

棚户区简易结构房屋较多，建筑密度较大，房屋使用年限较长，房屋质量较差，使用功能不全，基础设施简陋。棚户区居民中低收入家庭比例高，特别是下岗失业、退休职工比较集中，群众要求改造的呼声强烈。实施棚户区改造，是保障和改善民生的重大举措，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，共享改革发展成果，提高党和政府的威信。

（4）项目建设完善基础设施建设，改善城市面貌，加快推进城镇化进程

棚户区安全隐患突出，影响群众生命财产安全，与现代化建设很不协调。实施棚户区改造，完善配套基础设施和公共服务设施，

有利于改善区域环境，增强区域承载能力；有利于优化土地资源配
置和集约利用土地，加快推进城镇化进程，提高土地利用率，从而
节约日益紧缺的城市用地；可以改变基础设施条件，完善功能，改
善地区原先落后的环境面貌，提升文明和谐社区的创建水平。

（5）项目建设是促进经济社会协调发展、维护社会和谐稳定的
有效途径

实施棚户区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大
社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，减少不稳定
因素，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合
点。通过棚户区改造，能够给多数普通群众营造良好的生活环境，
可以起到稳定民心的积极作用。

本项目为汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目，项目的建
设符合各级建设发展规划的要求，是其精神和发展原则的具体贯彻
和落实，是一项实实在在的民生工程。

（三）项目经济社会效益

1.本项目的建成有利于增加就业机会，促进区域经济和国民经
济的发展；同时改善投资环境，从而提升汉沽管理区对外开放的水
平。

2.本项目的建成有利于集约用地提高土地利用效率。项目经过
充分论证进行统一规划合理布局，调整用地结构，整合现有规划区
内的空间，合理配置土地资源，优化城市建设用地的利用方式，节
约用地，最大幅度地提高土地资源利用效率。

3.本项目建成后，项目地块周围的铺面及房地产价值得到提升，
有利于提高群众的生活水平。

4.本项目的建设，可改善城市面貌，为当地居民提供舒适的居

住环境。随着社会的进步、经济的发展和人们生活水平的提高，人们的居住观念也发生了很大变化，人们开始向往环境良好的住宅空间。本项目的建设将大幅度地改善人们的居住环境和生活质量，对于顺利开展基层各项工作，推进“三个文明”建设，改善城市面貌，提高当地居民生活质量具有重要意义。

5.加快拆迁安置房建设,促进社会和谐稳定。项目将建设成为功能齐全、环境优美的现代化城市居住空间。改善居民生活环境,解决人民群众最关心、最直接也是最现实的住房问题,让居民切实享受到改革发展的成果，项目的建设有利于促进社会的和谐稳定。

6.本项目的建设既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，减少不稳定因素，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点，对区域社会经济发展同样将会产生巨大的推动作用。

四、项目主体情况

（一）项目实施主体

1.项目名称

汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目

2. 项目承办单位概况

承办单位：唐山市汉沽管理区住房和城乡建设局

法人代表：蒋永生

地址：河北省唐山市汉沽管理区光明路

统一社会信用代码：11130200788656717T

承办单位介绍：

（1）贯彻执行国家、省、市住房和城乡建设及城市管理的方针、政策和法律法规，拟订全区住房和城乡建设发展规划，组织实施城

市管理行政法规、规章、条例实施细则的执行。

(2) 参与城区总体规划，制定汉沽管理区市政、城市防汛发展规划和年度计划，并组织实施。

(3) 负责汉沽管理区市政、城区防汛、除雪等城市维护维修建设专项资金计划、监督、使用和管理。

(4) 负责汉沽管理区市政设施(所辖道路、辖区小区内部分排水设施、管辖的已移交并下拨维护经费的桥梁)建设、维修、养护和运行管理;负责城市道路挖掘的审批和管理。

(5) 承办区政府交办的其他事项。

3. 项目选址

项目选址位与唐山市汉沽管理区临津产业园区



图4.1 项目选址图

(二) 项目运营主体

汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目的运营主体为唐山市汉沽管理区住房和城乡建设局。

五、项目投资规模、计划及资金方案

（一）项目投资方案

1.投资方案的编制依据及原则

- （1）国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- （2）国家发展改革委发布的《投资项目可行性研究指南》；
- （3）《产业结构调整指导目录》（2019年本）；
- （4）《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24号）；
- （5）国家有关建筑、结构、给排水、电气、通风、消防、环保、节能等设计规范；
- （6）《唐山市人民政府办公室关于印发唐山市2021年棚户区、城中村改造责任目标的通知》（唐政办字[2021]31号）；
- （7）《唐山市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
- （8）《唐山市汉沽管理区国有土地区域棚户区住宅房屋安置补偿方案》；
- （9）相关技术经济文件、技术规范、经济参数等；
- （10）相关市场调研数据。

2.项目总投资

汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目建设总投资39,409.87万元，其中：工程费用28,235.48万元，工程建设其他费10,288.39万元，预备费886.00万元。2021年11月3日国债10年期票面年利率2.9385%，以及河北省地区同类债券利率，本项目从客观、谨慎角度出发，暂按计算利率4.00%进行测算，债券发行费率按0.1%计算，据此估算债券利息为1,320.00万元，发行费用为30.00万元，据此本项目调整后总投资为40,759.87万元。

表5-1投资估算表

单位：万元

序号	费用名称	投资额	比例
1	建设投资	39,409.87	96.69%
1.1	工程费用	28,235.48	69.27%
1.2	工程其他费用	10,288.39	25.24%
1.3	基本预备费	886.00	2.17%
2	债券发行费	30.00	0.07%
3	建设期利息	1,320.00	3.24%
4	合 计	40,759.87	100.00%

（二）资金筹措方案

1.项目资金来源

本项目调整后的总投资40,759.87万元，建设期投资由财政安排或单位自筹资金10,759.87万元，占总投资26.40%。同时，项目总投资中的其余资金通过政府发行专项债券筹集，2022年发行债券18,000.00万元，2023年发行债券12,000.00万元，共计30,000.00万元，占总投资73.60%。详见下表：

表5-2 资金筹措计划表

单位：万元

序号	项目	合计		
			2022	2023
1	项目总投资	40,759.87	24,023.92	16,735.95
1.1	建设投资	39,409.87	23,645.92	15,763.95
1.4	债券发行费	30.00	18.00	12.00
1.5	建设期利息	1,320.00	360.00	960.00
2	资金筹措	40,759.87	24,023.92	16,735.95
2.1	项目资本金	10,759.87	6,023.92	4,735.95

序号	项目	合计		
			2022	2023
2.1.1	用于建设投资	9,409.87	5,645.92	3,763.95
2.1.2	用于债券发行费	30.00	18.00	12.00
2.1.3	用于建设期利息	1,320.00	360.00	960.00
2.2	债务资金	30,000.00	18,000.00	12,000.00
2.2.1	用于建设投资	30,000.00	18,000.00	12,000.00

2.项目前期工作及实施计划

汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目前期工作包括建设项目前期规划和设计、项目建议书编制、可行性研究报告及论证。工程建设包括设备订购、施工图设计、土建施工、设备安装和调试、验收及交付使用等。严格按照国家相关法律法规履行基本建设程序，并取得相关审批文件。在债券资金到位后全力推动项目进行，确保资金充分发挥作用，保证在规定日期完成项目建设。

本项目拟定建设期为27个月，即2021年10月-2023年12月。拟定2021年10月-2022年1月提交项目建议书、项目可研报告、办理政府各部门相关建设手续和建设单位招标和施工前期准备工作；2022年2月开始进行补偿方案的制定，随后进行主体施工建设，预计2023年12月全部竣工，并验收交付使用。

3.资金使用计划

项目建设总投资39,409.87万元，建设期27个月。其中2021年10月至2022年12月前期主要进行可研报告的编制、造价咨询、搬迁补偿、工程设计、工程勘察、监理等施工前期准备工作；后期着手进行主体施工建设，主要包括原有建筑物拆除、场地平整、地下建筑施工、住宅主体施工等，总建设投资约23,645.92万元，占建设总投

资的60%；2023年1月至2023年12月主要建设给排水、热力、电气、燃气、消防等室外管网，景观绿化及道路硬化施工建设等，并组织竣工验收及回迁安置工作，总建设投资15,763.95万元，占建设总投资的40%。

表5-3 项目资金使用计划表

单位：万元

项目	2022年	2023年	合计
政府财政资金	6,023.92	4,735.95	10,759.87
政府专项债券	18,000.00	12,000.00	30,000.00
合计	24,023.92	16,735.95	40,759.87

（三）项目资金管理方案

1.成立债券项目管理领导小组

唐山市汉沽管理区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。领导小组由区政府常务副区长任组长，区府办、唐山市汉沽管理区住房和城乡建设局、财政局负责人任副组长，相关部门负责人为成员。领导小组办公室设在区财政局，办公室主任由区财政局分管副局长担任，成员由唐山市汉沽管理区住房和城乡建设局、财政局相关人员组成。

2.建立了政府债券资金使用管理机制

唐山市汉沽管理区政府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。

唐山市汉沽管理区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。

财政部门负责审核项目主管部门申报资料，向市级财政部门申报年度项目计划，管理、安排债券资金，组织实施市级财政部门批

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。

表5-3 项目资金计划表

单位：万元

项目	2022年	2023年	合计
一、资本金流入			
政府专项债券	6,023.92	4,735.95	10,759.87
资本金	18,000.00	12,000.00	30,000.00
合计	24,023.92	16,735.95	40,759.87
二、资金流出			
建设投资	23,645.92	15,763.95	39,409.87
建设期利息	360.00	960.00	1,320.00
债券发行费	18.00	12.00	30.00
合计	24,023.92	16,735.95	40,759.87

六、项目运营与预期收益估算

（一）项目运营收入

1.项目收益及现金流入预测

（1）土地出让价格预测

①土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取近几年唐山及汉沽管理区土地出让情况，本次评价参考上述土地出让情况进行预测。

表6-1 唐山市汉沽管理区商住土地出让情况表

序号	地块性质	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/m ²)	权重	计算权 重	成交日期
1	商住用地	66858.4	167146	21962.991	1314	0.4	525.6	2018年
2	商住用地	8347.64	20869.1	1878.219	900	0.2	180	2018年
3	商住用地	63306.8	158267	21999.11	1390	0.4	556	2018年
综合楼面地价						1	1261.6	

汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目商住用地参考上述土

地出让情况进行预测。

②项目区土地出让价格及出让金收入预测

本项目建设安置完成后，平整出土地339.77亩可用于出售。根据汉沽管理区当前土地出让市场价格，确定本次前五年土地出让价格为195万元/亩；考虑后期土地存在升值空间，后五年土地出让价格为210万元/亩。

综上计算：土地出让收入为70,204.95 万元。

（二）项目运营成本

1. 生产成本费

工资及福利

该项费用包括工资、福利费、养老保险、失业保险、医疗保险、住房基金等项，运营期内工资及福利费149.79万元。

2. 管理费用

管理费用主要指其他管理费用。

其他管理费用，包括政策性基金提留，即国有土地收益基金、城镇廉租住房保障资金项、铁路建设资金、农田水利建设资金、教育资金、用于农业开发的土地出让金、土地出让业务费、新增建设用地有偿使用费等，债券存续期间内共计15,087.05。

3. 总成本费用

综上分析项目在运营期内的总成本费用合计24,116.84 万元。具体详见总成本费用估算表。

（三）项目运营损益

汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目土地出让收入合计70,204.95 万元，其中需扣除的总成本费用24,116.84 万元。项目利润合计46,088.11万元。

七、项目融资与收益平衡财务评估

（一）融资成本测算

汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目分两期使用专项债券资金18,000.00万元、12,000.00万元，共计30,000.00万元。各期债券期限均为十年，在存续期内每半年付息一次，在本期债券存续期的最后五年还本，每年按本期债券额的20%等额偿还。

自融资之日起应还本付息情况如下：

1.汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目还本付息表

表7-1 项目债券还本付息表

单位：万元

项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息
第1年	-	18,000.00	-	18,000.00	4.00%	360
第2年	18,000.00	12,000.00	-	30,000.00	4.00%	960
第3年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.00%	1,200.00
第4年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.00%	1,200.00
第5年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.00%	1,200.00
第6年	30,000.00	-	-	30,000.00	4.00%	1,200.00
第7年	30,000.00	-	3,600.00	26,400.00	4.00%	1,200.00
第8年	26,400.00	-	6,000.00	20,400.00	4.00%	1,056.00
第9年	20,400.00	-	6,000.00	14,400.00	4.00%	816
第10年	14,400.00	-	6,000.00	8,400.00	4.00%	576
第11年	8,400.00	-	6,000.00	2,400.00	4.00%	336
第12年	2,400.00	-	2,400.00	0	4.00%	96
合计	-	30,000.00	30,000.00	-	-	10,200.00

（二）项目收益情况

根据可研数据，本项目建设安置完成后，平整出土地339.77亩可用于出售。依据汉沽管理区棚户区改造项目土地出让计划和当前土地出让市场价格，在该测算条件下，预计土地出让收益70,204.95 万元。

表7-2 项目土地出让收益表

单位：万元

收入项目	合计	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
土地出让收入	70,204.95	2,981.48	2,981.48	2,981.48	2,981.48	2,981.48	11,059.51	11,059.51	11,059.51	11,059.51	11,059.51
总收入	70,204.95	2,981.48	2,981.48	2,981.48	2,981.48	2,981.48	11,059.51	11,059.51	11,059.51	11,059.51	11,059.51

（三）项目收益与融资平衡情况

债券存续期内，接近三年唐山市GDP平均增速6.9%的比例计算土地价格的增速的情况下：汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目土地出让收益为70,204.95 万元，项目融资总本息为40,200.00万元，覆盖倍数为1.37倍。具体情况如下：

表7-3项目收益与融资平衡情况

单位：万元

项目	可支配收益	融资本金	融资利息	债券本息	覆盖倍数
汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目	54,968.11	30,000.00	10,200.00	40,200.00	1.37

八、项目风险评估及控制措施

（一）主要风险

1.经济环境风险

棚户区改造不仅涉及现有土地及地上物的整理开发，同时还涉及到未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境的变化，不仅对各项目的有形增值和无形增值产生影响，未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响棚户区改造所带来的效益。因此，经济环境的变化为不可控因素。

2.政策风险

包括政治变动、产业政策、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。

2021年以来，国家有关部门连续出台多项政策，要求各地加快棚户区改造工程发展。因此，本项目建设符合国家棚户区改造发展的要求，面临着较好的政策环境，政策风险较小。

3.项目管理风险

汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目实施复杂，主要管理风险有工程监理、质量管理、进度控制、资金管理、合同管理、项目协调、竣工验收、安全、文明施工管理几方面；需严格执行工程建设标准，做到建管并重。

4.经营风险

项目在运营过程中，由于经营或管理环节错误判断，或因违法、违规、违反业务流程，会造成的显性或潜在风险。

本项目建设单位具有丰富的经营经验，善于发现显性或潜在风险，本项目面临的经营风险较小。

5.财务风险

项目投资达39,409.87万元，投资规模较大，可能会形成由于建设资金落实不到位，使建设工期延长，无法按时完成建设任务的风险。

资金来源由财政资金解决。资金充足，项目面临的财务风险较小。

6.市场风险

市场风险是指由于基础资产市场价格的不利变动或者急剧波动而导致衍生工具价格或者价值变动的风险。基础资产的市场价格变动包括市场利率、汇率、股票、债券行情的变动。

在本专项债券存续期内，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。

7.社会稳定风险分析及评价

序号	风险类别	风险权重	风险描述	风险发生的可能性					W·C
				很小	较小	中等	较大	很大	
1	拆迁补偿风险	0.15	在执行征地拆迁决策、实施征地拆迁的过程中给人民群众的生活、生产、生命、财产等与其切实利益相关的各个方面造成的负面影响和损失的可能性。		0.26				0.0364
2	疫情蔓延的风险	0.17	项目建设期造成大量人员聚集，可能引发疫情蔓延的风险		0.25				0.0425
3	项目可能造成环境破坏的风险	0.25	建设期存在噪声影响，线路两边住户对此担心较多。短期内社会稳定风险不明显。			0.39			0.0975
4	交通拥堵的风险	0.18	施工期间对道路的破坏导致拥堵会引发不稳定的因素。		0.23				0.0414
5	社会治安和公共安全	0.14	项目建设期内要聚集一定量的施工工人，容易引发聚众斗殴等恶性事件可能造成社会治安和公共安全问题	0.15					0.0225
6	施工单位内部管理不善风险	0.11	施工风险因素较多，既包括对外的影响，也包括对内的影响，也包括施工期间对内部的不稳定因素。其中尤其要注意小区内部的不稳定因素可能带来的风险。	0.2					0.022
7	综合风险								0.2623

（二）风险控制措施

● 整个项目存续期的风险应对措施

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。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。

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。

● 项目实施过程中的风险应对措施

对项目实施过程产生的任何问题，按照群众利益无小事、实事求是和“谁损害、谁负责”的原则进行处理，启动快速处理机制。与有关部门紧密配合，做好工程建设的秩序稳定工作，针对别有用心的煽动群众干扰工程建设的，加强监控。

1. 拆迁补偿风险应对措施

加强征地拆迁政策的宣传，营造良好的社会舆论氛围。要通过电视、广播、报纸等多种新闻媒体，宣传公路交通工程、拉动地方经济发展、带动周边土地升值、增加农民就业和致富机会、集体经济和物业经营将有较快增长等诸多能给农民带来长期福利改善、收入增加这些正面的影响。尽管短期内农民会有少量的利益损失等，权衡利弊，当地农民将会是最大的受益者。因此，有必要继续加大征地拆迁政策

的宣传，舆论先行。

创新思路，讲求科学的征地拆迁方法，以人为本，促进和谐拆迁。在征地拆迁过程中不断创新工作思路，讲求科学有效的拆迁方法，尤其要千方百计应用那些已被实践证明效果十分显著的征地拆迁工作方法。在土地征收过程中，还要按规定做好公开、公示工作，保证被征地对象的知情权。

加强风险预警，做好征地拆迁现场维稳工作，建立风险预警制度，对征地拆迁过程中发生的不稳定因素进行排查。加强征地拆迁现场的治安保障，突发事件一旦发生或是出现发生的苗头后，各方力量和人员都能立即投入到位，各司其职，有条不紊开展工作；涉及单位的主要领导要亲临现场，对能解决的问题要现场给予承诺和答复，确保事态不扩大，把不稳定因素的影响控制在最小范围内。

注重对农民切身利益的保护，严格执行房屋、土地补偿标准，制定详细可行的补偿安置方案，以货币方式支付安置被征地农民，本着有利于保护农民切身利益的角度，制定标准时，取高舍低。做到公平公正。

2. 疫情防控措施

施工单位应通过多种形式开展新型冠状病毒感染肺炎防治知识宣传，做好工作区域环境卫生清洁工作，加强日常环境消杀，设置统一的垃圾收集处理设施，对口罩等废弃用品必须集中收集处置；建立工地人员健康档案，每天进行不少于两次的体温检测，对反复进出场人员做到一次一测，做好记录。发现有发热、乏力、干咳等症状的人员，立即上报。

3. 噪声和振动影响应对措施

项目施工对周围声环境可能会产生一定程度的噪声影响，特别是

夜间施工的影响应予以重视，必须采取相应的减少施工噪声对周围环境影响的措施。如：合理安排施工时间和施工场地；建设单位在与施工单位签订合同时，应要求其使用的主要机械设备为低噪声机械设备；强化环境宣传教育，组织施工负责人进行培训，学习国家有关环保法规，增强环境意识，通过宣传教育使施工单位领导真正意识到降低噪声所能带来的经济效益和社会效益，采取一切可能降噪措施，自觉进行噪声治理。

4. 对周边交通的影响应对措施

项目施工期间需加强施工交通组织和管理，确保施工期间的车辆正常通行，与政府道路主管部门协调，对绕行方案提前做好宣传工作，同时请交通管理部门配合，提前做好施工期间对此区域的交通疏导准备，如涉及公交改线，积极与公交公司协调，提前告知大家。

施工前通过各种渠道加强对项目施工安排的通告，提醒公众在该路段要减速慢行，注意安全，切勿超载。必须确保机动车和行人的交通安全，并尽可能减少施工对公众的出行和生活带来干扰。施工期间需进行施工区域围挡，在门口等醒目位置粘贴宣传牌，设置警示牌；在施工现场增加交通安全设施，如凸透镜、安全警示标识牌等。

5. 社会治安和公共安全风险应对措施

施工单位应按照当地建筑施工流动人口管理办法等相关文件加强对流动人口的管理。用工前必需查验流动人口的身份证，外出打工证明，计生证等证件，对证件不齐全的不予雇用。

（1）用工单位还应针对文化素质低、法制观念单薄、行为不规范及自我保护能力差等状况，通过多种渠道加强对民工的思想道德、法制及从业安全技能教育。

（2）工地管理部门及人员应加强治安综合治理，防范治安、刑事

事件的发生；主抓地方关系管理，配合当地执法民政部门，积极与施工当地人民搞好关系，处理施工中的误会之处，保持融洽和谐的施工关系。

（3）公安部门在施工地段及相应的路口增设监控设备，增派警力，同时加强流动人口管理。

6.施工单位内部管理不善风险应对措施

作业前认真做好技术交底，听从指挥，统一调度；参加安装的各岗位员工，应严格遵照各岗位安全操作规程操作；特殊工种作业人员上岗作业前必须进行和本工种相应的、专业的安全技术理论学习和实际操作训练；工作前必须检查所用工具、起吊设备的可靠性，严禁超负荷使用；所有入场安装人员必须正确穿戴劳保用品，要了解安装现场的情况和安装设备的性能，觉不可违章作业；熟悉机械的安装图纸、安装的相关文件和相关规定，并明确各部所要求的规范，严格按照国家规范执行；作业结束前后要对现场的工具等进行整理。

7.社会稳定风险应急预案

社会稳定应急预案的工作原则是重点稳控，紧急处置，职责明确，统筹配合。项目单位应成立相应的专门机构，与相关政府部门配合，形成社会稳定应急组织保障。发现社会稳定问题苗头或事件时，立即启动相应的应急预案。

（1）对已发生的群体性事件，相关部门要认真对待，项目单位有关人员应及时赶赴现场做好耐心细致的疏导工作，力争把问题解决在萌芽或初始状态。对问题复杂、规模较大的群体性事件要及时控制现场，防止矛盾进一步激化，将由此造成的损失降低到最低程度。

（2）应在第一时间召开维护社会稳定工作会议，通报不稳定情况和处理情况，分析研究可能出现的重大问题及对策。并将不稳定情况

向上级有关部门报告，制定联动机制。

(3) 对已经发生的社会稳定风险进行全面调查，查清事件经过、分析产生原因和造成的损失，必要时启动问责机制。

(4) 建议各实施主体对社会稳定风险进行细化分析，针对不同的风险制定相对应的具体应急处理预案，并报上级维稳部门。

(三) 敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来期间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，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。

本项目从经营净收益和债券还本付息额两个因素进行压力测试，相关数据测算如下：

表8-1 压力测试表

序号	经营净收益变动 敏感性分析	敏感性变动分析表								
		-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
1	经营净收益（万元）	43,974.49	46,722.89	49,471.30	52,219.70	54,968.11	57,716.51	60,464.92	63,213.32	65,961.73
2	专项债券本息（万元）	40,200.00	40,200.00	40,200.00	40,200.00	40,200.00	40,200.00	40,200.00	40,200.00	40,200.00
3	专项债券本金（万元）	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00	30,000.00
4	专项债券本息保障倍数	1.09	1.16	1.23	1.30	1.37	1.44	1.50	1.57	1.64
5	专项债券本金保障倍数	1.47	1.56	1.65	1.74	1.83	1.92	2.02	2.11	2.20

依据分析，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

九、投资者保护措施（还款保障计划）

（一）本期专项债券偿债保障措施

1.本期专项债券募集资金投资项目自身收益可与专项债券本息可实现自求平衡。经测算，汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项

目实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖项目融资本息，实现项目收益与融资区内自求平衡。本期债券募集资金投资项目形成的腾空土地国有土地使用权出让收入，将结合项目对应的棚户区改造专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还融资本息。唐山市汉沽管理区财政局和唐山市汉沽管理区住房和城乡建设局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将优先用于专项债券本息偿付。本期专项债券募集资金不用于货币化安置。

2.必要时河北省人民政府可发行新一期地方政府专项债券用于偿还债券本金。若汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目的收益无法按照预期实现，不能偿还到期债券本金时，河北省政府将按照财预[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。

（二）本期专项债券的投资者保护措施

根据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函[2016]88号），河北省政府先后制定《河北省人民政府关于深化政府性债务管理改革的意见》（冀政[2014]115号），规范政府债务举债融资机制；《河北省人民政府办公厅关于印发河北省政府性债务风险应急处置预案的通知》（冀政办字[2017]27号），全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。

唐山市汉沽管理区财政局、唐山市汉沽管理区住房和城乡建设局已建立起完善的此类专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权

益。

十、信息披露计划及主管部门责任

（一）信息披露计划

1.每期债券存续期内定期披露（每年6月30日前）

（1）河北省唐山市汉沽管理区最近年度经济、财政及债务情况说明。

（2）汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目施工/运营最新情况说明。

（3）汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目的跟踪评级报告。

（4）汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目的资金使用情况说明。

2.每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目按期足额兑付的重大事项随时披露。

（二）主管部门责任

1.主管部门责任

本次专项债券募投项目的主管部门为唐山市汉沽管理区住房和城乡建设局。唐山市汉沽管理区住房和城乡建设局将加强对使用此次债券项目的管理和监督，确保项目收益和融资自求平衡，并严格按照政策实施棚户区改造项目范围内的征迁工作，腾空的土地及时交由国土资源部门按照有关规定统一出让。

2.资产管理部门责任

唐山市汉沽管理区财政局将会同资产管理部门（唐山市汉沽管理区住房和城乡建设局）此项债券对应项目形成的国有资产，纳入汉沽管理区国有资产管理，加强资产日常统计和动态监控。唐山市汉沽管

理区住房和城乡建设局将认真履行资产运营维护责任，并做好资产的会计核算管理工作。此项债券对应项目形成的国有资产，将严格按照此次专项债券发行时约定的用途使用，不用于抵押、质押。唐山市汉沽管理区财政局将会同唐山市汉沽管理区住房和城乡建设局建立和完善相关制度，加强对此次专项债券发行、使用、偿还的管理和监督。

十一、编制文件依据

- 1.国家发改委、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2.国家发展改革委发布的《投资项目可行性研究指南》；
- 3.《产业结构调整指导目录》（2019年本）；
- 4.《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24号）；
- 5.国家有关建筑、结构、给排水、电气、通风、消防、环保、节能等设计规范；
- 6.《唐山市人民政府办公室关于印发唐山市2021年棚户区、城中村改造责任目标的通知》（唐政办字[2021]31号）；
- 7.《唐山市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
- 8.《唐山市汉沽管理区国有土地区域棚户区住宅房屋安置补偿方案》；
- 9.相关技术经济文件、技术规范、经济参数等；
- 10.相关市场调研数据。

十二、事前绩效评估

1、项目实施的必要性、公益性、收益性

实施棚户区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，减少不稳定因素，

推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

棚户区简易结构房屋较多，建筑密度较大，房屋使用年限较长，房屋质量较差，使用功能不全，基础设施简陋。棚户区居民中低收入家庭比例高，特别是下岗失业、退休职工比较集中，群众要求改造的呼声强烈。实施棚户区改造，是保障和改善民生的重大举措，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，

本项目为棚户区住房改造建设，符合“十四五”规划中有关住房建设事业发展的要求。棚户区改造是重大的民生工程和发展工程，是我国当前推进城市住房建设事业发展的的重要举措，其在促进城市经济社会和谐发展中具有多方面的作用。

本项目债券存续期内运营收入70,204.95 万元,运营成本15,236.84 万元，无经营税金及附加，可实现净收益为54,968.11 万元。

综上所述，本项目的实施符合必要性、公益性、收益性。

2、项目投资合规性与项目成熟度

本项目可行性研究报告已取得批复，项目建设总投资39,409.87万元，其中：工程费用28,235.48 万元，工程建设其他费10,288.39 万元，预备费886.00万元。据此本项目的总投资调整为40,759.87万元。

该项目建设期为27个月，从 2021年10月-2023年12月。2021年10月-2022年1月提交项目建议书、项目可研报告编制工作、办理政府各部门相关建设手续和建设单位招标和施工前期准备工作；2022年2月开始进行补偿方案制定，随后进行主体施工建设；2023年12月完成工程竣工验收，并交付使用。

综上所述，项目投资合规且项目较为成熟。

3、项目资金来源和到位可行性

本项目建设期投资由财政安排或单位自筹资金10,759.87万元，占

总投资26.40%。同时，项目总投资中的其余资金通过政府发行专项债券筹集，共计30,000.00万元，占总投资73.60%，分2022年和2023年两期发放，发债金额分别为18,000.00万元和12,000.00万元。本项目资本金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26号）有关规定要求。

综上所述，项目资金来源和到位性可行。

4、项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目经营收入

本项目收入主要为土地出让收入，年均收入7,020.50万元。

本项目2023年12月底完工。假设本项目专项债券分两期发行，于2022年-2023年分别发行18,000.00 万元和12,000.00 万元，累计30,000.00 万元，每期期限均为十年，2033年12月份偿还最后一期本息，债券存续期内运营收入70,204.95 万元。

（2）项目经营成本

本项目经营成本主要是指工资及福利费、管理费用、财务费用等。债券存续期内运营成本15,236.84 万元。

（3）项目收益

债券存续期内可实现净收益为54,968.11 万元，对募投项目由项目收益偿还的债券本息40,200.00万元的覆盖倍数为1.37，项目收益可以覆盖融资成本。

项目收入、成本、收益测算依托市场现状，综合考虑项目的收入种类和经营成本，数据来源有依据、计算过程详细、种类考虑齐全，且合理考虑了债券存续期。综上所述，本项目收入、成本、收益预测合理性合理。

5、债券资金需求合理性

本项目调整后的总投资为40,759.87万元。本项目建设期投资由财政安排或单位自筹资金10,759.87万元，占总投资26.40%。同时，项目总投资中的其余资金通过政府发行专项债券筹集，于2022年-2023年两年发放债券，金额分别为18,000.00万元和12,000.00万元，共计30,000.00万元，占总投资73.60%。本项目资本金比例符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26号）有关规定要求。

因此，本项目债券资金需求合理。

6、项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

参考2021年11月3日国债10年期票面年利率2.9385%，以及河北省地区同类债券利率，本项目从客观、谨慎角度出发，假设债券利率为4.00%，期限10年，在存续期内每半年支付利息，债券存续期后5年每年偿还本金的20%。存续期内债券本息合计40,200.00万元。

本项目债券存续期内运营收入70,204.95 万元，运营成本15,236.84万元，无经营税金及附加，可实现净收益为54,968.11 万元。对募投项目由项目收益偿还的债券本息40,200.00万元的覆盖倍数为1.37，项目收益可以覆盖融资成本。

汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目，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。

（2）偿债风险点

①经济环境风险

汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目收入主要来源于土地出让收取。未来经济环境的变化，不仅对收入产生影响，未来区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因

素影响后而发生变化，从而影响项目效益。

②利率波动风险

在本专项债券存续期内，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。

7、绩效目标合理性

本项目设置科学合理的绩效目标，一级指标包括产出、绩效、满意度等3个指标，二级指标包括数量、质量、时效、成本等指标，三级指标个数12项、量化指标占比75%。

债券资金项目支出绩效目标申报表

项目名称	汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目		地债系统编码		发改委审批监管平台代码	2111-130272-89-01-760182
项目主管部门	唐山市汉沽管理区住房和城乡建设局				统一社会信用代码	11130200788656717T
项目实施主体	唐山市汉沽管理区住房和城乡建设局				统一社会信用代码	11130200788656717T
项目负责人	陈建辉				联系电话	15342138658
项目资金（万元）	投资总额： 39,409.87					
	一、政府专项债券资金： 18,000.00					
	二、其他资金： 21,409.87					
债券资金用途	对当地居民的居住环境和居住质量的提高具有积极的重要作用，对促进群众转移就业和增加收入具有重要意义。对促进唐山市汉沽管理区的城市化进程和现代化建设，节约集约利用土地，提升唐山市汉沽管理区的形象、建立节约型社会有着重要影响。					
绩效目标	1、完善配套基础设施和公共服务设施，有利于改善区域环境，增强区域承载能力； 2、有利于优化土地资源配置和集约利用土地，加快推进城镇化进程 3、可以改变基础设施条件，完善功能，提升文明和谐社区的创建水平。					
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	指标值确定依据	
	产出指标	数量指标	指标1：总建筑面积	77581.16m²	依据可行性研究报告	
			指标2：回迁安置房	576套	依据可行性研究报告	
		质量指标	工程验收合格率（%）	100%	依据设计要求	
		时效指标	工程完成及时率（%）	100%	依据项目进展	
		成本指标	项目总投资（万元）	≤39409.87	依据可行性研究报告	
	绩效指标	经济效益	指标1：改善区域	比较明显	依据可行性研究报告	

	标	指标	环境		
			指标2：优化土地资源配置	比较明显	依据可行性研究报告
		社会效益指标	提升文明和谐社区的创建水平	明显改善	依据可行性研究报告
		生态效益指标	提升管理区的形象	有重要影响	依据可行性研究报告
		可持续影响指标	使用年限（年）	70	依据国家标准
		还本付息指标	本息覆盖率倍数	1.37	依据一案两书
	满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	受益群众满意度（%）	≥90%	依据可行性研究报告

根据财政部和河北省相关文件，对项目进行绩效监控和评价。一是在债券发行的2个月内进行一次绩效监控，对绩效目标偏离值超过20%的指标立即进行整改，同时监控及整改结果经项目主管部门审核后报财政部门。二是在每年年末，对项目实施绩效自评，形成自评报告，按照绩效评级规定程序报唐山市汉沽区财政局。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无其他需要纳入事前绩效评估的事项。

附件：可行性研究报告批复

唐山市汉沽管理区发展改革局文件

唐汉发改基础[2021]40 号

唐山市汉沽管理区发改局 关于汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目 可行性研究报告的批复

唐山市汉沽管理区住房和城乡建设局：

你单位报来的《汉沽管理区原一队、三队棚户区改造项目的请示》及其他相关材料收悉，经研究，现批复如下：

一、项目建设的必要性

本项目建设符合各级建设发展规划的要求，能够给普通群众营造良好的生活环境，是一项实实在在的民生工程，因此原则同意你单位实施该工程。

二、建设规模及主要建设内容：

项目规划总用地 23333.32 平方米（约 35 亩），建设 6 栋共计 576 户回迁安置房。

总建筑面积 77581.16 平方米，其中地上建筑面积 51260.37 平方米，包括住宅建筑面积 49213.76 平方米、公共服务设施建筑面积 1846.61 平方米，其他建筑面积 200.00 平方米；地下建筑面积 26320.79 平方米，包括地库面积 19903.60 平方米、储藏室建筑面积 6417.19 平方米。

项目容积率 2.20，建筑密度 16.71%，绿地率 35%。

三、总投资及资金来源：项目计划总投资 39409.87 万元，全部为管区财政筹措。

四、项目建设安排：工程计划建设期为 27 个月，即 2021 年 10 月-2023 年 12 月。

请据此批复精神，抓紧落实各项建设条件，委托有资质单位编制项目初步设计，按程序报批。



抄 报：边志兴 戴忠诚 高克军 商春红 李中伟 姜 浩

抄 送：财政局 资规分局 应急局 生态环境分局

汧河管理区发展改革局办公室 2021 年 11 月 3 日印

(共印 20 份)