

鹿泉经济开发区申后社区（申兴大街段）  
棚户区改造项目  
实施方案

编制单位（部门）：河北鹿泉经济开发区管理委员会

咨询（编制）机构：河北泽浦工程项目管理有限公司



目录

一、项目基本情况.....1

    （一）项目概况 .....1

    （二）项目列入规划情况 ..... 1

    （三）事前绩效评估情况 ..... 2

    （四）项目所在区域情况 ..... 9

二、项目投资规模、计划及资金方案 .....11

    （一）项目建设投资方案 ..... 11

    （二）资金筹措方案 ..... 18

    （三）项目资金管理方案 ..... 19

三、项目运营与预期收益估算 .....20

    （一）项目运营方案 ..... 21

    （二）项目运营收益估算 ..... 21

四、项目融资与收益平衡财务评估 .....24

    （一）融资成本测算 ..... 25

    （二）收益与融资平衡情况 ..... 27

    （三）项目募投平衡情况 ..... 28

五、项目风险评估及控制措施 .....30

    （一）风险评估情况 ..... 30

    （二）风险控制措施 ..... 31

    （三）敏感性分析 ..... 32

    （四）其他事项说明 ..... 32

六、投资者保护措施（还款保障计划） .....32

七、信息披露计划及主管部门责任 .....33

    （一）信息披露计划 ..... 33

    （二）主管部门责任 ..... 34

## 一、项目基本情况

### （一）项目概况

#### 1.项目基本信息表

项目名称	建设内容	总投资	本期计划发行规模	发行年限	还本付息方式
鹿泉经济开发区申后社区（申兴大街段）棚户区改造项目	本项目为鹿泉经济开发区申后社区（申兴大街段）棚户区改造项目，异地新建安置综合社区，项目建设用地面积为 12666.8 m <sup>2</sup> ，约 19 亩，总建筑面积 30087.58 m <sup>2</sup> ，其中地上建筑面积 19281.97 m <sup>2</sup> ，地下建筑面积 10805.61 m <sup>2</sup> 。本项目建设 4 栋棚改楼，地上建筑面积为 19281.97 m <sup>2</sup> ，地下车库及储藏间面积 10805.61 m <sup>2</sup> ，设置 45 个地上机动车停车位，183 个地下机动车停车位，380 个非机动车停车位，以及社区附属设施等内容。	15,117.80 万元	4,900.00 万元	5 年期	每年付息，后三年还本，每年分别偿还本金 1,470.00 万元、1,470.00 万元、1,960.00 万元，已兑付本金自兑付日起不另计利息。

#### 2.项目单位

鹿泉经济开发区申后社区（申兴大街段）棚户区改造项目实施主体为河北鹿泉经济开发区管理委员会，其基本情况如下：

机构名称	河北鹿泉经济开发区管理委员会
统一社会信用代码	11130185746869191B
机构性质	机关
机构地址	石家庄市鹿泉经济开发区昌盛大街 88 号
负责人	李万里
赋码机关	中共石家庄市鹿泉经济开发区委机构编制委员会办公室

### （二）项目列入规划情况

本项目可行性研究报告已获河北鹿泉经济开发区管理委员会鹿开投资审字【2023】10 号文件批准。本项目已通过发改委监督审批平台立项文号【2304-130196-89-02-343160】。

根据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【2023】124 号），本项目已列入棚户区改造计划。（见附件 1）。

### （三）事前绩效评估情况

本项参照“鹿泉经济开发区申后社区（申兴大街段）棚户区改造项目”事前绩效评估报告，涉及的评估结果、评估方式方法、评估内容、评估结论等情况具体如下：

#### 1.评估结果

##### （1）项目实施的必要性、公益性

##### 1) 项目实施的必要性

棚户区的改造工作受到党和国家的高度重视。多年来，各资源型城市相继开展了以政府为主导的多种形式的棚户区改造工作并初见成效，许多群众已经住进了新房。棚户区的改造是一项安居工程，同时也适时化解了社会矛盾，预防了冲突的发生，取得了良好的社会效益，成为城市转型中社会的稳定器。

##### a 棚户区改造得到政府相关的政策支持

河北省自 2008 年以来就大力实施棚户区改造。特别是从 2018 年开始，连续五年将棚户区改造列为全省 20 项民生工程之首，持续保持强力推动态势，在改善群众住房条件、推动城镇化进程、助力经济发展等方面，都取得显著成效。

截至 2021 年底，全省累计开工改造棚户区住房 194.6 万套，500 多万棚户区居民告别了原来“脏、乱、差”的居住环境，也消除了棚户区安全隐患，群众的居住条件明显改善。

各地以棚户区改造为突破口，在棚改腾空的土地上，高水平规划建设回迁安置房，同步规划建设周边道路、广场、教育、商业等市政基础设施和公共服务设施，有力带动城市整体环境改善，提高了城镇综合承载能力和可持续发展能力。另外，在改善城市面貌基础上，提供广阔就业空间，同步实现“农民变市民”，真正破解城市内部二元结构问题，实现了以人为核心的城镇化。

棚户区改造也是重大的发展工程，能够有效拉动投资和消费，为企业

发展、扩大就业做出了积极贡献。据统计，自 2008 年以来，通过实施棚户区改造，全省累计完成投资超过 5000 亿元，为全省经济建设发挥重要作用。

“十四五”期间，河北省将进一步推动城中村、老旧小区、棚户区的改造工程。根据 2023 年 01 月 10 日《河北省人民政府办公厅关于印发河北省 2023 年民生工程实施方案的通知》的文件精神，2023 年棚户区改造工程，开工不低于 12 万套，建成不低于 8 万套。

#### **b 满足鹿泉经济开发区城市化建设需要**

鹿泉经济开发区内的已建的基础设施工程已无法满足经济开发区发展的需求。鹿泉经济开发区为满足城市建设的需求，完善配套服务设施建设，为园区入驻企业、引进人才及现有居民等提供综合配套服务，组织建设了《园区道路综合提升及配套工程（申兴大街）》，该项目建设有助于打造高标准的设施，创造优质的工作、生活环境。本着有序开发、滚动发展的原则，鹿泉经济开发区统筹规划开发区的基础设施建设，优化开发区的空间布局，以申兴大街提升建设为契机，打造配套服务设施建设，促进开发区基础设施的增量、提质、增效，在路网的建设与完善的同时，增强市政基础设施的承载能力和辐射作用。

《园区道路综合提升及配套工程（申兴大街）》的建设实施中，需要对申后社区两侧居民进行征地拆迁建设，申后社区大力支持开发区的发展，积极配合该项目的征迁工作。根据征迁工作的安排，本项目将为受到征迁影响的申后社区居民进行棚改房安置，履行征迁安置工作。

#### **c 申后社区现有居住条件等基础设施亟须改造升级**

我国改革开放以来国民经济迅速发展，人民生活水平不断提高，城市环境不断改善，人们的消费观念也发生了深刻的变化。人们家居理念由原来的“安置型”向“舒适型”过渡。人们对住宅本身要求居室功能更加合理、方便、舒适，更加个性化，要求其更符合现代化的生活节奏。对环境则追求回归自然、追求美的和谐与统一。对住宅配套设施的要求也向更加齐全、方便、安全发展。随着经济的发展和城市的进步，居家理念已由“安

居”向“小康”发展。从申后社区现状图片可以看出，申后社区居民之前的居住条件较差，大多为单层或双层住宅，由于建设年代久远，保温、采光等性能较差，居住舒适性差；健身休闲设施、停车场地等配套设施均不能满足居民日益增长居住生活和出行需求；水、电、气等配套基础设施也不完善，雨季排水不畅通、公共卫生条件差等问题突出，亟须进行征迁安置建设，改善居民居住生活条件，提升居民生活品质。

## 2) 项目实施的公益性

按照财政部相关规定，“公益性项目”是指为社会公共利益服务、不以营利为目的，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。本项目的建设实施，主要为异地新建安置综合社区。根据公益性项目的定义，本项目具有公益性的特征。

### (2) 项目建设投资合规性与项目成熟度

1) 本项目已完成项目可行性研究报告编制前期准备工作，可行性研究报告已获河北鹿泉经济开发区管理委员会关于《鹿泉经济开发区申后社区（申兴大街段）棚户区改造项目可行性研究报告》的批复（鹿开投资审字【2023】10号）。

2) 项目成立工作小组，加强对该类项目的领导和管理。加强专项债券资金使用管理，按照规定用途使用债券资金，建立项目全周期偿债计划，分年度编制偿债计划并列入预算；制定应急预案，完善月报制度，及时评价债务风险，落实主体责任；加强监督：由区财政、审计部门定期或不定期对项目进行评价和考核，必要时引入第三方机构，在项目立项、实施及结果评价中提供专业服务。

### (3) 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 15,117.80 万元，本期拟申请地方政府专项债券资金 4,900.00 万元，2024 年已发行地方政府专项债券资金 2,300.00 万元，2024 年使用调整地方政府专项债券资金 2,800.00 万元，项目资本金 5,117.80 万元。

项目资本金占比 **33.85%**，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。

#### （4）项目收入、成本、收益预测合理性

##### 1) 收入预测合理性

该项目以土地出让收入为收入来源，可产生一定的收益，依据当地收费标准，收费依据合理，收入测算合理。

##### 2) 成本预测合理性

该项目成本主要为土地出让成本以及债券运营期的利息。成本与运营能力相匹配，测算合理。

#### （5）绩效目标合理性

项目单位制定的绩效目标：

年度目标：按规划实施本项目建设，按预算落实资金，加强项目建设管理，加快推进项目建设进度。

总体目标：改善当地居民的居住环境，提升鹿泉经济开发区城市形象，加快城市化建设，促进当地的经济建设快速发展。

管理目标：加强事中事后监管，按政策使用资金，规范档案管理，形成相应管理机制。

项目绩效目标明确，有明确的受益群体，基本覆盖了预期的产出及效益情况。绩效目标与预定工作内容具有相关性，绩效目标和绩效指标与现实需求相互匹配，绩效指标的可实现性强。

#### （6）其他需要纳入事前绩效评估的事项

##### 1) 项目的收益性

本项目有利于生态环境建设和经济发展结合起来，处理好长远与眼前、全局与局部的关系，促进生态效益、经济效益和社会效益的协调统一。项目的投资建设可以加强相关产业的配套，从而也可以拉动当地的 GDP 的增长。

##### 2) 偿债计划可行性和债券资金需求合理性

《鹿泉经济开发区申后社区（申兴大街段）棚户区改造项目实施方案》对专项债券申报额度、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及年度资金需求与项目建设工期和年度建设任务匹配情况进行了科学论证，测算依据充分。

### 3) 偿债风险可控性

项目单位对债券风险进行了全面评估且采取了相应的措施，有效应对风险因素对投资项目的冲击。对项目社会稳定风险因素做进一步研究，相关部门密切配合，妥善处理项目建设过程中有可能产生的风险因素。

### 4) 资金使用计划合理性

项目建设期为 2023 年 8 月-2026 年 7 月，专项债券资金使用计划与项目进度匹配，使用计划合理。

## 2.事前绩效评估工作开展情况

### (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、石家庄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

为确保项目事前绩效评估工作的客观公正，本次评估工作遵守严格、规范的工作程序。该项目专项债券项目事前绩效评估工作具体实施程序主要包括准备、实施、总结三个阶段。



### 第一阶段：事前绩效评估准备阶段

组建评估工作组。开展事前绩效评估各项工作。明确评估内容、方法、工作时间等具体安排。

### 第二阶段：事前绩效评估实施阶段

评估工作组对项目相关资料进行查阅、分析、完成评估工作。对评估资料提交不够充分的，要求项目单位补充。评估工作组依据项目事前绩效评估体系，突出专项债项目事前绩效评估的重点，结合项目资料审核，讨论形成项目事前绩效评估结论。

### 第三阶段：事前绩效评估总结阶段

撰写评估报告。评估工作组根据专项债券项目事前绩效评估内容和重点，汇总评估工作组评估意见与结论，撰写专项债券项目事前绩效评估报告，并整理资料归档。

### （3）评估标准

从该项目合规性、筹资可行性、需求合理性、风险可控性和绩效目标合理性进行评估。

财政支出项目事前评估评分指标体系

一级指标	二级指标	评分标准	分值	绩效评分	扣分要点
立项必要性 (20)	政策相关性 (5)	项目立项同与国家、省、市相关行业宏观政策相关计 5 分。	5	5	
	职能相关性 (5)	项目立项与主管部门职能、规划及当年重点工作相关计 5 分。	5	5	
	需求相关性 (5)	①具有现实需求，需求迫切计 3 分；②无可替代性计 1 分；③有确定的服务对象或受益对象计 1 分。	5	2	迫切度不高
	财政投入相关性 (5)	是否具有公共性，属于公共财政支持范围计 5 分。	5	5	
投入经济性 (20)	投入合理性 (10)	①项目投入资源及成本与预期产出及效果相匹配计 5 分；②投入成本合理，成本测算依据充分计 3 分；③其他渠道有充分投入计 2 分。	10	8	其他渠道无充分投入

	成本控制措施有效性 (10)	项目采取相关成本控制措施，成本控制措施有效计 10 分。无成本控制措施计 0 分，	10	10	
绩效目标合理性 (20)	目标明确性 (10)	①绩效目标设定明确计 3 分；②与部门长期规划目标、年度工作目标一致计 3 分；③项目受益群体定位准确计 2 分；④绩效目标和指标设置与项目高度相关计 2 分。	10	10	
	目标合理性 (10)	①绩效目标与项目预计解决的问题匹配计 3 分；②绩效目标与现实需求匹配计 3 分；③绩效目标具有一定的前瞻性和挑战性计 2 分；④绩效指标细化、量化，指标值合理、可考核计 2 分。	10	8	绩效指标需要进一步细化、量化
实施方案有效性 (20)	实施内容明确性 (6)	项目内容明确、具体，与绩效目标匹配计 6 分。	6	6	
	实施方案可行性 (7)	①项目技术路线完整、先进、可行、合理，与项目内容及绩效目标匹配计 5 分；②项目组织、进度安排合理计 3 分；③与项目有关的基础设施条件能够得以有效保障计 2 分。	7	7	
	过程控制有效性 (7)	①项目申报、审批、调整及项目资金申请、审批、拨付等方面已履行或计划履行的程序规范计 2 分；②项目组织机构健全、职责分工明确、项目人员条件与项目有关并得以有效保障计 2 分；③业务管理制度、技术规程、标准健全、完善，以前年度业务制度执行未出现过问题，相关业务方面问题能得到有效解决并配有相应的保障措施计 2 分；④项目执行过程设立管控措施、机制等，相关措施、机制能够保证项目顺利实施计 1 分。	7	7	
筹资合规性 (20)	筹资合规性 (10)	①资金来源渠道符合相关规定计 5 分；②资金筹措程序科学规范，经过相关论证，论证资料齐全计 3 分；③资金筹措是否体现权责对等，财权和事权匹配计 2 分。	10	10	
	财政投入能力 (5)	①市、区财政资金配套方式和承受能力科学合理计 2 分；②各级财政部门和其他部门没有类似项目资金重复投入计 2 分；③财政资金支持方式科学合理计 1 分。	5	5	
	筹资风险可控性 (5)	①对筹资风险认识全面计 2 分；②针对预期风险设定应对措施计 2 分；③应对措施可行、有效计 1 分。	5	5	
合计	100		100	93	

### 3.绩效评估结论

该项目立项必要性充分、投入经济性强、绩效目标明确合理、实施方

案有效可行、筹资方案合规且风险可控。

评估得分是评估工作组根据评估指标体系，对评估内容和要点进行评估得出的结果，本次评估综合得分为 93 分。

4.绩效目标表

河北省政府专项债券项目绩效目标表

填报单位：（盖章）河北鹿泉经济开发区管理委员会

项目名称	鹿泉经济开发区 申后社区(申兴大街段)棚户区改造项目	地债系统编码		发改委审批监管 平台代码	2304-130196-89-02-34 3160
项目主管部门	河北鹿泉经济开发区管理委员会			统一社会信用代码	11130185746869191B
项目实施主体	河北鹿泉经济开发区管理委员会			统一社会信用代码	11130185746869191B
项目负责人	崔朝辉			联系电话	13733316535
项目资金 (万元)	投资总额：15117.8 万元				
	一、政府专项债券资金：10000 万元				
	二、其他资金：资本金 5117.8 万元				
债券资金用途	用于鹿泉经济开发区申后社区（申兴大街段）棚户区改造项目				
资金支出计划	债券发行后第 1 个月资金使用率达到 30%，第 2 个月达到 60%，12 月达到 100%。				
绩效目标	年度目标：按规划实施鹿泉经济开发区申后社区（申兴大街段）棚户区改造项目建设，按预算落实资金，加强项目建设管理，加快推进项目建设进度。 总体目标：改善当地居民的居住环境，提升鹿泉经济开发区城市形象，加快城市化建设，促进当地的经济建设快速发展。 管理目标：加强事中事后监管，按政策使用资金，规范档案管理，形成相应管理机制。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	指标值确认依据
	产出指标	数量指标	建设用地面积	12666.8 m²	可行性研究报告
			总建筑面积	30087.58 m²	可行性研究报告
			棚改楼	4 栋	可行性研究报告
			地上机动车停车位	45 个	可行性研究报告
			地下机动车停车位	183 个	可行性研究报告
			非机动车停车位	380 个	可行性研究报告
		质量指标	工程质量合格率	100%	可行性研究报告
		时效指标	工程完成及时率	2026 年 7 月底之前	可行性研究报告
		成本指标	项目投入预算	≤15117.8 万元	可行性研究报告
			投入完成率	按时足额投入	实施方案
	绩效指标	经济效益指标	土地出让总收入	≥25200 万元	可行性研究报告
		社会效益指标	提高就业机会	≥50 个岗位	可行性研究报告
		生态效益指标	有利于张扬绿色消	人们实现健康生	验收调查

		标	费模式	活,提高人们的生活水平	
		可持续影响指标	推动产业结构及生产过程朝着绿色化、循环化的方面发展	有效地协调人与自然、经济与环境的关系	验收调查
		还本付息指标	付息	≤2291.55 万元	实施方案
			还本付息来源	项目运营收入	实施方案
			按时还本	100%	实施方案
	满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	公众满意度	≥95%	验收调查

#### (四) 项目所在区域情况

##### 1.地理区位

鹿泉经济开发区，位于河北省中南部，处于东经 114°18'，北纬 38°05'，总面积 613 平方千米；东距河北省省会石家庄市 15 公里，并与正定县、栾城县接壤，北与灵寿县、平山县为界，南接元氏县，西临井陘县；南北长、东西窄。

##### 2.地形地貌

鹿泉经济开发区地形总趋势为西高东低，西部属太行山余脉，为低山丘陵区，区间基岩裸露，山峦起伏，沟谷发育，标高 300 米-500 米。最高海拔在市境西南部上寨乡梁庄村西与井陘县交界处，高程 907 米，低山丘陵地带相对高差 200 米-400 米之间。市境东部为冲积洪积平原，是华北平原西部边缘，地势平缓，局部有个别残丘出露，地形自西向东倾斜，南部地面标高由 100 米降至 62.5 米，北部降至 80 米，自然坡降 3%-5%。

##### 3.水文特征

鹿泉经济开发区河流属于海河水系。市境中部、北部诸河属滹沱河分支，南属滏阳河分支。市区内主要河流有太平河、滹沱河、清水河、洨河、金河，其次还有古运河等。

##### 4.气象条件

鹿泉经济开发区属暖温带半湿润季风型大陆性气候，四季分明。春季

干旱少雨多风；夏季炎热多雨，雨量集中；秋季天高气爽，昼夜温差大；冬季寒冷干燥，多西北风。1991年至2005年，年平均气温为13.9℃，最热月7月平均气温为27.2℃，最冷月1月，平均气温为-1.7℃，极端最高气温43.4℃（2002年7月15日），极端最低气温-16.9℃（2000年1月25日）；年平均降水量为542.2毫米，年最大降水量为1119.3毫米（1996年），年最少降水量为319.7毫米（2001年），月最大降水量为608.4毫米（1996年8月），日最大降水量为422.3毫米（1996年8月4日），降水量主要集中于7、8两个月，占全年降水总量的56%；无霜期日数平均为219天，初霜期一般出现于10月底，终霜期出现于3月20日左右；年平均日照时数为1776.9小时，年日照百分率为49%。

## 5.交通状况

截至2019年，鹿泉区山前大道全线通车，完成翠屏大街、岭底支线（铜冶至山前大道）和郑村支线大修，实施京赞线、石闫线、南二环西延等8条道路绿化提升，全区公路通车里程1011.5公里，高等级公路230.8公里。纳入区政府统一管理的出租车470辆。年末有区管营运公共汽车20辆，共有区管公交客运线路8条。全年公共汽车客运总量111.3万人次，完成客运周转量7922万人公里，公路货运量9712万吨，货运周转量137413万吨公里。

## 二、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）国家发展和改革委员会、建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）原国家计委发布的《投资项目可行性研究指南（试用版）》；

（3）国家相关部委及省有关项目前期收费文件与标准；

（4）项目各有关专业提供的估算编制条件；

（5）同类项目的投资额。

## 2.项目总投资

保障性安居工程领域项目投资估算表（一）

专项债券项目（具体项目名称）基本情况表	鹿泉经济开发区申后社区（申兴大街段）棚户区改造项目	是否纳入省级棚改计划	是				
列入国家重大战略的相关文件名称和主要描述	无						
是否列入省十四五规划的相关文件名称和主要描述	无						
是否列入省行业主管部门重点工作的相关文件名称和主要描述	无						
列入本级政府或部门重点项目的决策过程和主要描述	项目可行性研究报告已获河北鹿泉经济开发区管理委员会鹿开投资审字【2023】10号文件批准，项目已通过发改委监督审批平台立项文号【2304-130196-89-02-343160】						
所属区划名称	石家庄市鹿泉经济开发区	立项单位	河北鹿泉经济开发区管理委员会				
项目申请专项债券支持领域	棚户区改造	项目总投资。计量单位使用亿元，小数点后保留两位。	1.51 亿元	申请使用专项债资金	1.00 亿元	是否续发行项目	是
项目全部建设内容	本项目为鹿泉经济开发区申后社区（申兴大街段）棚户区改造项目，异地新建安置综合社区，项目建设用地面积为 12666.8 m²，约 19 亩，总建筑面积 30087.58 m²，其中地上建筑面积 19281.97 m²，地下建筑面积 10805.61 m²。 本项目建设 4 栋棚改楼，地上建筑面积为 19281.97 m²，地下车库及储藏间面积 10805.61 m²，设置 45 个地上机动车停车位，183 个地下机动车停车位，380 个非机动车停车位，以及社区附属设施等内容。						
（一）主要建设内容	建设内容	新建		迁建		扩建	改造提升

		建设数量	建设数量 量单位	投资金额 (万元)	建设数量	建设数量 量单位	投资金额	建设数量	建设数量 单位	投资 金额	建设 数量	建设 数量 单位	投资 金额
1.1	棚改楼 31#	7284.03	m²	2066.15									
	土建工程	7284.03	m²	1675.33									
	给排水工程	7284.03	m²	87.41									
	消防工程	7284.03	m²	18.21									
	暖通工程	7284.03	m²	65.56									
	电力、照明工程	7284.03	m²	131.11									
	弱电工程	7284.03	m²	29.14									
	电梯工程	3	部	59.4									
1.2	棚改楼 32#	4619.24	m²	1245.81									
	土建工程	4619.24	m²	1016.23									
	给排水工程	4619.24	m²	55.43									
	消防工程	4619.24	m²	11.55									
	暖通工程	4619.24	m²	41.57									
	电力、照明工程	4619.24	m²	83.15									
	弱电工程	4619.24	m²	18.48									
	电梯工程	1	部	19.4									
1.3	棚改楼 33#	4891	m²	1318.36									
	土建工程	4891	m²	1076.02									
	给排水工程	4891	m²	58.69									
	消防工程	4891	m²	12.23									
	暖通工程	4891	m²	44.02									
	电力、照明工程	4891	m²	88.04									
	弱电工程	4891	m²	19.56									
	电梯工程	1	部	19.8									
1.4	棚改楼 34#	5813.92	m²	1563									



	土建工程	5813.92	m²	1279.06									
	给排水工程	5813.92	m²	69.77									
	消防工程	5813.92	m²	14.53									
	暖通工程	5813.92	m²	52.33									
	电力、照明工程	5813.92	m²	104.65									
	弱电工程	5813.92	m²	23.26									
	电梯工程	1	部	19.4									
1.5	地下车库	7479.39	m²	2931.92									
	土建工程	7479.39	m²	2617.79									
	给排水工程	7479.39	m²	29.92									
	消防工程	7479.39	m²	89.75									
	通风工程	7479.39	m²	29.92									
	电力、照明工程	7479.39	m²	127.15									
	弱电工程	7479.39	m²	37.4									
1.6	地基处理及基坑支护	30087.58	m²	300.88									
1.7	室外工程	10403.9	m²	504.59									
	电气工程	10403.9	m²	104.04									
	给排水管网	10403.9	m²	114.44									
	采暖工程	10403.9	m²	10.4									
	室外景观及绿化	10403.9	m²	275.7									
1.8	设备			369.8									
	给排水、消防设备			110									
	通风设备			17									
	太阳能热水设备			41.8									
	柴油发电机组			58									
	变配电设备			95									
	弱电系统设备			48									

(二) 配套建设设施	建设内容	建设数量	建设数量单位	投资金额	建设数量	建设数量单位	投资金额	建设数量	建设数量单位	投资金额	建设数量	建设数量单位	投资金额
(三) 概算内前期费用													
2.1	征地费			228									
2.2	拆迁安置补偿费			2598.66									
	房屋土地补偿费			1140.56									
	房屋及地上附着物补偿费			903.7									
	拆迁奖励费			197.4									
	过渡补助费			252									
	不可预见费			105									
2.3	项目建设管理费			114.04									
2.4	建设项目场地准备及建设单位临时设施费			51.5									
2.5	建设项目前期工作咨询费			34.36									
	项目建议书编制费			9.92									
	可行性研究报告编制费			19.85									
	社会稳定风险评估费			4.6									
2.6	勘察设计费			237.01									
	工程勘察费			18.13									
	工程设计费			218.87									
2.7	施工图审查费			15.41									
2.8	研究试验费			30.9									
2.9	工程造价咨询费			71.33									
2.10	招标代理服务费			14.77									

2.11	工程建设监理费			156.7									
2.12	工程保险费			30.9									
2.13	市政接入费			308.16									
	热力接入费			60									
	给排水接入费			70									
	电力接入费			150									
	天然气接入费			28.16									
2.14	高可靠供电费			15.12									
3	预备费			910.45									
项目收益点	收益点名称	此列填收入标准，或提供可供参考的收入依据。		此列填债券存续期内,年平均收入金额。计量单位使用亿元。	此列填债券存续期该项收入合计		——		——		——		
1	土地出让收入	项目周边调研		0.504	2.52								
融资收益保障倍数测算过程及结果		融资收益保障倍数为 1.44，本息合计 12291.55 万元，用于偿债净现金收益 17690.35 万元，融资收益保障倍数=用于偿债净现金收益/本息合计。											
情况说明：													
①建设内容列。一个空只填一个建设内容，多项内容按资金需求大小多行填列。保障性租赁住房类项目主要建设内容，不同投资规模的主体建筑单行列示，包括但不限于迁棚户区面积、新建安置房套数、新建租赁住房套数、新建公租房套数等；配套建设内容包括但不限于停车位、充电桩、地下管网、墙面粉刷、更换单元门及照明灯、广告牌等。													
②建设数量列。根据建设内容，列明所需数量。													
③建设数量单位列。填写建设数量对应的计量单位，米、平方米、立方米、个、台、车位等公立单位。													
④收益点列。列明项目建设运营中可产生的收益情况。例如：土地出让收入、停车位出租出售收入、广告出租收入、物业管理收入等。													
⑤新建、迁建、扩建、改造提升说明。新建指全新的建设，即从无到有或拆除重建；迁建指将原有项目搬迁至新的地址建设，原址另作他用；扩建指为提高效率，在原有建设项目的基础上，增加独立功能的建设；改造提升指为提高效率，未改变施工对象空间、面积、长度等的，只有修缮、加固、装修内容的建设，对原有内容进行升级改造。													

投资估算表（二）

单位：万元

序号	项目	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
1	工程费用	8,241.01	407.20	1,652.29	0.00	10,300.50
2	工程建设其他费用	-	-	-	3,906.85	3,906.85
3	预备费	-	-	-	910.45	910.45
总投资合计		8,241.01	407.20	1,652.29	4,817.30	15,117.80

## （二）资金筹措方案

### 1.项目资金来源

#### （1）融资来源

资金缺口 10,000.00 万元，拟通过发行地方政府专项债券解决，占项目投资总额 15,117.80 万元的 66.15%。其中本期拟申请地方政府专项债券 4,900.00 万元（假设年利率 4.00%，期限为五年），2024 年已发行地方政府专项债券 2,300.00 万元（实际发行年利率 1.77%，期限为五年），2024 年使用调整地方政府专项债券额度 2,800.00 万元（实际发行年利率 3.37%，期限为二十年）。

#### （2）资本金来源

资本金来源渠道为政府财政资金 5,117.80 万元，占项目投资总额 15,117.80 万元的 33.85%。

项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）有关规定要求，该项目中，专项债券不用作项目资本金。

项目资金来源情况

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资	15,117.80	100.00%	
一、资本金	5,117.80	33.85%	
（一）自有资金	5,117.80	33.85%	
（二）专项债券			
1、已发行专项债券			
2、本期拟发行专项债券			
3、后续拟发行专项债券			
二、债务资金（不含用作资本金部分）	10,000.00	66.15%	

(一) 已发行专项债券	5,100.00	33.74%	
(二) 本期拟发行专项债券	4,900.00	32.41%	
(三) 后续拟发行专项债券			
(四) 银行融资			

## 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《河北鹿泉经济开发区管理委员会关于鹿泉经济开发区申后社区(申兴大街段)棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(鹿开投资审字【2023】10号)。

### (2) 项目实施计划。

本项目工程建设期拟定为 36 个月。自 2023 年 8 月-2026 年 7 月。

### (三) 项目资金管理方案

#### 1.成立债券项目管理领导小组

石家庄市鹿泉经济开发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。

#### 2.建立了政府债券资金使用管理机制

石家庄市鹿泉经济开发区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) 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。

(2) 财政部门负责审核项目主管部门申报材料，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,须先报市政府批准,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。

资金使用计划表

单位:万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	合计
一、资金来源				
政府专项债券	5,100.00	4,900.00	-	10,000.00
资本金	100.00	400.00	4,617.80	5,117.80
合计	5,200.00	5,300.00	4,617.80	15,117.80
二、资金流出				

工程费用	3,200.00	4,000.00	3,100.50	10,300.50
工程建设其他费用	2,000.00	800.00	1,106.85	3,906.85
预备费	-	500.00	410.45	910.45
合计	5,200.00	5,300.00	4,617.80	15,117.80

### 三、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

河北鹿泉经济开发区管理委员会

##### （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，设备及工程招标、场地准备可同步交叉或交叉进行。

##### 2.具体运营内容

该项目收益资金来源为：土地出让收入。

估算依据：根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）有关规定及现行财税制度、《鹿泉经济开发区申后社区（申兴大街段）棚户区改造项目可行性研究报告》，项目预期收入涉及的收费依据及收费内容明确。

#### （二）项目运营收益估算

##### 1.收入情况

##### （1）专项收入

无。

##### （2）其他收入

土地出让收入：为保证项目进度及融资需求，计划使用石家庄市自然资源和规划局鹿泉分局收储地块的预期出让收益作为项目的还款来源，该地块已纳入收储计划，地块信息如下：

鹿泉经济开发区申后社区（申兴大街段）棚户区改造项目可出让地块位于申后社区、申兴大街东，土地面积约 70 亩，每亩出售金额约 360-380 万元。土地用途为住宅用地。



与本项目相关的可出让土地 70 亩，出让价格按 360 万元/亩计列，本项目土地出让收入暂按在 2025 年-2029 年内平均出让计列，年出让土地收入 5,040.00 万元。

## 2.项目成本

### （1）运营成本

无。

### （2）其他成本

土地出让成本主要为土地出让计提基金（政策提留），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、铁路建设基金、土地出让业务费等。

1) 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（财综[2004]49 号），河北省财政厅、河北省国土资源厅关于印发《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》的通知（冀财建[2004]170 号）。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\*土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）。

2) 农田水利建设资金：依据《关于中央财政统筹部分从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关问题的通知》（财综[2012]43号），《河北省财政厅、河北省水利厅关于印发〈土地出让收益计提农田水利建设资金管理办法〉的通知》（冀财综[2011]88号），按土地出让净收益 10%的比例提取。

3) 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）、《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），按土地出让净收益 10%的比例提取。

4) 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项的通知》（冀财综[2007]47号），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。

5) 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）。按土地出让总收入 5%的比例计提。

6) 土地出让业务费：依据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综[2006]68号）、《河北省财政厅、物价局、国土资源厅关于严格执行征地管理费征收和土地出让业务费使用规定的通知》（冀财综[2022]63号），按土地出让总收入 2%的比例计提。

7) 铁路建设费：依据《河北省国土资源厅、河北省财政厅关于印发〈河北省铁路建设费征收使用管理办法〉的通知》（冀国土资发〔2011〕11号），按土地出让总收入 3%的比例计提

本项目涉及出让土地 70 亩，相应计提的政策性基金合计 7,509.65 万元，明细表如下：

项目	标准	金额（万元）
①国有土地收益基金	土地总价 5%	1,260.00
②廉租住房保障性基金	土地总价 5%	1,260.00
③土地出让业务费	土地总价 2%	504.00
④铁路建设费	土地总价 3%	756.00
⑤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（鹿泉区 47 元/平方米）*土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）	32.90
⑥农田水利建设资金	土地出让净收益 10%	1,769.04
⑦教育资金	土地出让净收益 10%	1,769.04
⑧新增建设用地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综[2009]24 号）	158.67
合计		7,509.65

### 3.项目运营收益

无。

### 4.说明项目运营相关税费税率，编制相关税费预估明细表

项目无经营收入和经营成本，故不涉及税费项目。

5.根据土地出让收入、土地出让成本计算项目损益，编制项目利润表如下：

项目利润表

单位：万元

项目	土地出让收入	土地出让成本	息税前利润	债券利息	税前利润	净利润
2024 年	-	-	-	94.36	-94.36	-94.36
2025 年	5,040.00	1,501.93	3,538.07	135.07	3,403.00	3,403.00
2026 年	5,040.00	1,501.93	3,538.07	331.07	3,207.00	3,207.00
2027 年	5,040.00	1,501.93	3,538.07	331.07	3,207.00	3,207.00
2028 年	5,040.00	1,501.93	3,538.07	318.86	3,219.21	3,219.21
2029 年	5,040.00	1,501.93	3,538.07	247.84	3,290.23	3,290.23
2030 年	-	-	-	172.76	-172.76	-172.76
2031 年	-	-	-	94.36	-94.36	-94.36
2032 年	-	-	-	94.36	-94.36	-94.36
2033 年	-	-	-	89.64	-89.64	-89.64
2034 年	-	-	-	80.21	-80.21	-80.21
2035 年	-	-	-	70.77	-70.77	-70.77
2036 年	-	-	-	61.33	-61.33	-61.33
2037 年	-	-	-	51.90	-51.90	-51.90
2038 年	-	-	-	42.46	-42.46	-42.46
2039 年	-	-	-	33.03	-33.03	-33.03
2040 年	-	-	-	23.59	-23.59	-23.59

2041 年	-	-	-	14.15	-14.15	-14.15
2042 年	-	-	-	4.72	-4.72	-4.72
合计	25,200.00	7,509.65	17,690.35	2,291.55	15,398.80	15,398.80

#### 四、项目融资与收益平衡财务评估

##### （一）融资成本测算

不含市场化融资的情况下，鹿泉经济开发区申后社区（申兴大街段）棚户区改造项目拟使用地方政府专项债券 10,000.00 万元。具体明细如下：

1.本期拟申请地方政府专项债券 4,900.00 万元，假设融资年利率 4%，期限 5 年，在存续期内按每年支付利息，测算情况如下：

本期申请发行债券还本付息测算表

单位：万元

序号	项目	期初本金	本期增加	本期偿还	期末借款余额	偿还利息	应付本息余额
1	2025	-	4,900.00	-	4,900.00	-	-
2	2026	4,900.00	-	-	4,900.00	196.00	196.00
3	2027	4,900.00	-	-	4,900.00	196.00	196.00
4	2028	4,900.00	-	1,470.00	3,430.00	196.00	1,666.00
5	2029	3,430.00	-	1,470.00	1,960.00	137.20	1,607.20
6	2030	1,960.00	-	1,960.00	-	78.40	2,038.40
合计			4,900.00	4,900.00		803.60	5,703.60

2.2024 年已发行地方政府专项债券 2,300.00 万元，实际发行年利率为 1.77%，期限 5 年，在存续期内按每年支付利息，测算情况如下：

2024 年已发行债券还本付息测算表

单位：万元

序号	项目	期初本金	本期增加	本期偿还	期末借款余额	偿还利息	应付本息余额
1	2024	-	2,300.00	-	2,300.00	-	-
2	2025	2,300.00	-	-	2,300.00	40.71	40.71
3	2026	2,300.00	-	-	2,300.00	40.71	40.71
4	2027	2,300.00	-	690.00	1,610.00	40.71	730.71
5	2028	1,610.00	-	690.00	920.00	28.50	718.50
6	2029	920.00	-	920.00	-	16.28	936.28
合计			2,300.00	2,300.00		166.91	2,466.91

3.2024 年使用调整地方政府专项债券额度为 2,800.00 万元，债券资金来源于封装测试产业园项目，该批资金债券额度已纳入 2022 年河北省高质量发展专项债券（十三期）-2022 年河北省政府专项债券（十九期）（债券编码 2205393）发行计划，发行金额 40,000.00 万元，发行期限为 20 年，每半

年支付一次利息，已兑付本金自兑付之日起不再另计利息，实际发行中标年利率为 3.37%。测算情况如下：

2,800.00 万元债券还本付息测算表

单位：万元

序号	项目	期初本金	本期增加	本期偿还	期末借款余额	偿还利息	应付本息余额
1	2022	-	2,800.00	-	2,800.00	47.18	47.18
2	2023	2,800.00	-	-	2,800.00	94.36	94.36
3	2024	2,800.00	-	-	2,800.00	94.36	94.36
4	2025	2,800.00	-	-	2,800.00	94.36	94.36
5	2026	2,800.00	-	-	2,800.00	94.36	94.36
6	2027	2,800.00	-	-	2,800.00	94.36	94.36
7	2028	2,800.00	-	-	2,800.00	94.36	94.36
8	2029	2,800.00	-	-	2,800.00	94.36	94.36
9	2030	2,800.00	-	-	2,800.00	94.36	94.36
10	2031	2,800.00	-	-	2,800.00	94.36	94.36
11	2032	2,800.00	-	-	2,800.00	94.36	94.36
12	2033	2,800.00	-	280.00	2,520.00	89.64	369.64
13	2034	2,520.00	-	280.00	2,240.00	80.21	360.21
14	2035	2,240.00	-	280.00	1,960.00	70.77	350.77
15	2036	1,960.00	-	280.00	1,680.00	61.33	341.33
16	2037	1,680.00	-	280.00	1,400.00	51.90	331.90
17	2038	1,400.00	-	280.00	1,120.00	42.46	322.46
18	2039	1,120.00	-	280.00	840.00	33.03	313.03
19	2040	840.00	-	280.00	560.00	23.59	303.59
20	2041	560.00	-	280.00	280.00	14.15	294.15
21	2042	280.00	-	280.00	-	4.72	284.72
合计			2,800.00	2,800.00		1,462.58	4,262.58

因 2022 年-2023 年利息合计 141.54 万元为调整资金前项目支出，与本项目不相关。故与本项目相关还本付息测算数据如下：

2,800.00 万元债券涉及本项目还本付息测算表

单位：万元

序号	项目	期初本金	本期增加	本期偿还	期末借款余额	偿还利息	应付本息余额
1	2022	-	2,800.00	-	2,800.00	-	-
2	2023	2,800.00	-	-	2,800.00	-	-
3	2024	2,800.00	-	-	2,800.00	94.36	94.36
4	2025	2,800.00	-	-	2,800.00	94.36	94.36
5	2026	2,800.00	-	-	2,800.00	94.36	94.36
6	2027	2,800.00	-	-	2,800.00	94.36	94.36
7	2028	2,800.00	-	-	2,800.00	94.36	94.36
8	2029	2,800.00	-	-	2,800.00	94.36	94.36
9	2030	2,800.00	-	-	2,800.00	94.36	94.36

10	2031	2,800.00	-	-	2,800.00	94.36	94.36
11	2032	2,800.00	-	-	2,800.00	94.36	94.36
12	2033	2,800.00	-	280.00	2,520.00	89.64	369.64
13	2034	2,520.00	-	280.00	2,240.00	80.21	360.21
14	2035	2,240.00	-	280.00	1,960.00	70.77	350.77
15	2036	1,960.00	-	280.00	1,680.00	61.33	341.33
16	2037	1,680.00	-	280.00	1,400.00	51.90	331.90
17	2038	1,400.00	-	280.00	1,120.00	42.46	322.46
18	2039	1,120.00	-	280.00	840.00	33.03	313.03
19	2040	840.00	-	280.00	560.00	23.59	303.59
20	2041	560.00	-	280.00	280.00	14.15	294.15
21	2042	280.00	-	280.00	-	4.72	284.72
合计			2,800.00	2,800.00		1,321.04	4,121.04

#### 4.合并地方政府专项债券还本付息测算情况如下：

合并申请发行债券还本付息测算表

单位：万元

序号	项目	期初本金	本期增加	本期偿还	期末借款余额	偿还利息	应付本息余额
1	2022	-	2,800.00	-	2,800.00	-	-
2	2023	2,800.00	-	-	2,800.00	-	-
3	2024	2,800.00	2,300.00	-	5,100.00	94.36	94.36
4	2025	5,100.00	4,900.00	-	10,000.00	135.07	135.07
5	2026	10,000.00	-	-	10,000.00	331.07	331.07
6	2027	10,000.00	-	690.00	9,310.00	331.07	1,021.07
7	2028	9,310.00	-	2,160.00	7,150.00	318.86	2,478.86
8	2029	7,150.00	-	2,390.00	4,760.00	247.84	2,637.84
9	2030	4,760.00	-	1,960.00	2,800.00	172.76	2,132.76
10	2031	2,800.00	-	-	2,800.00	94.36	94.36
11	2032	2,800.00	-	-	2,800.00	94.36	94.36
12	2033	2,800.00	-	280.00	2,520.00	89.64	369.64
13	2034	2,520.00	-	280.00	2,240.00	80.21	360.21
14	2035	2,240.00	-	280.00	1,960.00	70.77	350.77
15	2036	1,960.00	-	280.00	1,680.00	61.33	341.33
16	2037	1,680.00	-	280.00	1,400.00	51.90	331.90
17	2038	1,400.00	-	280.00	1,120.00	42.46	322.46
18	2039	1,120.00	-	280.00	840.00	33.03	313.03
19	2040	840.00	-	280.00	560.00	23.59	303.59
20	2041	560.00	-	280.00	280.00	14.15	294.15
21	2042	280.00	-	280.00	-	4.72	284.72
合计			10,000.00	10,000.00		2,291.55	12,291.55

综上，地方政府专项债券还本付息总额为 12,291.55 万元。

#### （二）收益与融资平衡情况

## 1.项目收益情况。

债券存续期内，鹿泉经济开发区申后社区（申兴大街段）棚户区改造项目可用于资金平衡的净流量为 17,690.35 万元。

项目经营净流量测算

单位：万元

项目	净利润	债券利息	项目现金净流量	可用于资金平衡的净流量
2024 年	-94.36	94.36	-	-
2025 年	3,403.00	135.07	3,538.07	3,538.07
2026 年	3,207.00	331.07	3,538.07	3,538.07
2027 年	3,207.00	331.07	3,538.07	3,538.07
2028 年	3,219.21	318.86	3,538.07	3,538.07
2029 年	3,290.23	247.84	3,538.07	3,538.07
2030 年	-172.76	172.76	-	-
2031 年	-94.36	94.36	-	-
2032 年	-94.36	94.36	-	-
2033 年	-89.64	89.64	-	-
2034 年	-80.21	80.21	-	-
2035 年	-70.77	70.77	-	-
2036 年	-61.33	61.33	-	-
2037 年	-51.90	51.90	-	-
2038 年	-42.46	42.46	-	-
2039 年	-33.03	33.03	-	-
2040 年	-23.59	23.59	-	-
2041 年	-14.15	14.15	-	-
2042 年	-4.72	4.72	-	-
合计	15,398.80	2,291.55	17,690.35	17,690.35

## 2.收益与融资平衡情况。

鹿泉经济开发区申后社区（申兴大街段）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：鹿泉经济开发区申后社区（申兴大街段）棚户区改造项目用于资金平衡的相关收益为 17,690.35 万元，融资本息为 12,291.55 万元（其中本次计划融资 4,900.00 万元，利息 803.60 万元；2024 年已融资 2,300.00 万元，利息 166.91 万元；2024 年已使用调整资金 2,800.00 万元，利息 1,321.04 万元），覆盖倍数为 1.44。

## （三）项目募投平衡情况

项目名称		鹿泉经济开发区申后社区（申兴大街段）棚户区改造项目									
项目类型（一级）		棚户区改造									
项目类型（二级）											
本只专项债券中用于该项目的金额（单位：亿元）		0.4900									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额（单位：亿元）		0.0000									
项目简要描述		本项目为鹿泉经济开发区申后社区（申兴大街段）棚户区改造项目，异地新建安置综合社区，项目建设用地面积为 12666.8 m²，约 19 亩，总建筑面积 30087.58 m²，其中地上建筑面积 19281.97 m²，地下建筑面积 10805.61 m²。 本项目建设 4 栋棚改楼，地上建筑面积为 19281.97 m²，地下车库及储藏间面积 10805.61 m²，设置 45 个地上机动车停车位，183 个地下机动车停车位，380 个非机动车停车位，以及社区附属设施等内容。									
项目建设期		2023 年至 2026 年									
项目运营期		2026 年至 2042 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）		5									
债券存续期内项目总投资（单位：亿元）		1.5118									
其中：不含专项债券的项目资本金		0.5118									
专项债券融资		1.0000									
其他债务融资		0.0000									
项目分年融资计划（单位：亿元）											
		2020 年 及以前	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年 及以后	
专项债券融资						0.5100	0.4900				
其他债务融资											
债券存续期内项目总收益		1.7690									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2019 年 及以前		2020 年		2021 年		2022 年		2023 年		2024 年	
2025 年	0.3538	2026 年	0.3538	2027 年	0.3538	2028 年	0.3538	2029 年	0.3538	2029 年	0.0000
					债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.17	
债券存续期内项目总债务融资本息			1.2235		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.44	
债券存续期内项目总债务融资本金			1.0000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.77	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			1.2235		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.44	
债券存续期内项目总地方债券融资本金			1.0000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.77	
项目收益预测依据		根据项目的可行性研究报告及评估人员市场调查获取资料，本项目收入主要来源为土地出让收入。									

## 五、项目风险评估及控制措施

### （一）风险评估情况

项目面临的主要风险包括财务风险、管理风险、经营风险、市场风险、政策风险和其他不可抗力风险等因素

#### 1.财务风险

实施主体或参与主体在未来投资项目建设中仍需承担一定的投融资压力。可能对实施主体或参与主体现金流和债务偿付产生影响，从而使实施主体或参与主体面临一定财务压力。

#### 2.管理风险

项目管理包括项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用等诸多环节，涉及多部门、多单位的协调与配合，可能由于投资管理与控制不力，影响项目建设进度与运营收益。

#### 3.经营风险

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

#### 4.市场风险

在专项债券存续期内，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该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。

#### 5.政策风险等

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。



## 6.其他不可抗力风险

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.财务风险的防范

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

#### 2.管理风险的防范

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

#### 3.经营风险的防范

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

#### 4.市场风险的防范

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。

#### 5.政策风险的防范

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

## 6.其他不可抗力风险的防范

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

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。可通过表格体现。

本息覆盖倍数及敏感性分析表

单位：万元

敏感性分析	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
经营净收益	-	-	-	-	-	-	-
土地可支配收益	15,036.80	15,921.32	16,805.83	17,690.35	18,574.87	19,459.39	20,343.90
偿债资金合计	15,036.80	15,921.32	16,805.83	17,690.35	18,574.87	19,459.39	20,343.90
债券还本金额	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
偿还利息金额	2,291.55	2,291.55	2,291.55	2,291.55	2,291.55	2,291.55	2,291.55
债券本息额合计	12,291.55	12,291.55	12,291.55	12,291.55	12,291.55	12,291.55	12,291.55
债券本息覆盖率	1.22	1.30	1.37	1.44	1.51	1.58	1.66

### （四）其他事项说明

无。

## 六、投资者保护措施（还款保障计划）

（一）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，鹿泉经济开发区申后社区（申兴大街段）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，将结合通过石家庄市鹿泉经济开发区收益统筹安排资金，专门用于偿还融资本息。河北鹿泉经济开发区管理委员会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。

（二）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。

石家庄市鹿泉经济开发区人民政府将按照财预[2017]89号文件规定，在项目自身收益无法按照预期实现时，在财政年度一般预算支出中偿还，确保债券本息偿付。

（三）健全政府债务风险防控和应急处置机制，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。

## 七、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石家庄市鹿泉经济开发区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。

河北鹿泉经济开发区管理委员会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，切实做好信息披露工作。

(1) 每期债券存续期内定期披露（每年 6 月 30 日前）

1) 河北省最近年度经济、财政及债务情况说明。

2) 鹿泉经济开发区申后社区（申兴大街段）棚户区改造项目施工/运营最新情况说明。

3) 鹿泉经济开发区申后社区（申兴大街段）棚户区改造项目的跟踪评级报告。

4) 鹿泉经济开发区申后社区（申兴大街段）棚户区改造项目的资金使用情况说明。

3.每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到鹿泉经济开发区申后社区（申兴大街段）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**

主管部门要组织项目单位做好项目建设期限规划、投资计划、收益和融资测算等工作，确保项目收益与融资平衡；组织项目单位做好债券发行准备工作，项目单位要真实、准确、合规、完整编制资料；要组织做好债券项目建设，履行相关运营维护责任；要组织规范使用债券资金，加强监督管理，资金要用于所对应的项目，尽快形成实物工作量，确保债券资金按有关要求完全支出；要组织做好债券资金对应项目的资产登记、日常统计和动态监控等，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，按要求做好会计核算管理，严禁改变使用用途，不得用于质押、抵押；要组织做好债券相关信息公开及其他债券管理相关工作。

1.项目主管部门责任

本次专项债券募投项目（鹿泉经济开发区申后社区（申兴大街段）棚户区改造项目）的主管部门为河北鹿泉经济开发区管理委员会。河北鹿泉

经济开发区管理委员会将会加强对专项债券项目的管理和监督，确保项目收益和融资自求平衡；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。

## 2. 资产管理部门责任

石家庄市鹿泉经济开发区财政局会同资产管理部门河北鹿泉经济开发区管理委员会做好资产管理工作，加强资产日常统计和动态监控，认真履行资产运营维护责任，做好资产的会计核算管理工作，确保发债项目不改变使用用途，不用于质押、抵押。

## 3. 河北鹿泉经济开发区管理委员会责任

河北鹿泉经济开发区管理委员会高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施完善相关制度，有效防范地方金融债务风险，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，以提高可偿债财力，缓解偿债压力，河北鹿泉经济开发区管理委员会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，并严格债务资金管理，合理控制债务规模，政府性债务风险总体可控。

# 河北省住房和城乡建设厅

冀建房保函〔2023〕124号

## 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

石家庄市住房和城乡建设局：

你市所报棚改项目（含配套基础设施），已纳入全省棚户区改造计划（详见附件）。请你们根据当地商品房库存情况，合理确定安置方式，拓宽资金渠道、加大资金筹措力度，加快推进项目进度，提升安置房居住品质，尽早建成交付，切实有效发挥棚户区改造政策改善民生、推动发展的重要作用。

附件：棚改项目情况表

河北省住房和城乡建设厅  
2023年7月17日

附件

棚改项目情况表

序号	项目名称	所在市	县(市、区)	纳入棚户区改造计划情况	
				年 度	套 数
1	大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村 棚户区改造项目	石家庄市	深泽县	2023	3740
2	申后社区棚户区改造项目	石家庄市	鹿泉区	2023	528
合 计				4268	