

# 东户屯村棚户区改造项目一期 地方政府专项债券实施方案

编制部门：廊坊市广阳区住房和城乡建设局

咨询（编制）机构：河北盛世圆福项目管理有限公司

日期：2024年11月11日



# 市场主体名称变更预先登记告知书

(冀)登记内名变预登字(2024)6015号



河北盛世圆福项目管理集团有限公司：

你报送的市场主体名称变更申请材料收悉。根据《国务院关于取消和下放批行政许可事项的决定》(国发〔2019〕6号)以及《市场监管总局关于做好取消企业名称预先核准行政许可事项衔接工作的通知》(国市监注〔2019〕70号)等有关规定。

同意市场主体名称变更为：

河北盛世圆福项目管理集团有限公司  
集团名称不变。

以上名称在企业登记机关核准变更登记，换发营业执照后生效。

该预先登记的名称保留期至2025年8月13日。在保留期内，不得用于从事经营活动，不得转让。

登记机关(印章)

制发日期：



- 注：1. 本告知书仅供市场主体办理涉及工商登记前置审批事项使用。  
2. 本告知书规定的保留期满未到登记机关完成变更登记的，自动失效。  
3. 本告知书应与前置许可批准文件在登记时一并提交登记机关并存入登记档案。  
4. 名称告知书制发机关名称应与登记机关名称一致。

(1)

## 目录

一、项目基本情况.....	1
(一) 项目概况.....	1
1.项目基本信息表.....	1
2.项目实施单位.....	1
(二) 项目列入规划情况.....	5
(三) 事前绩效评估情况.....	5
1.项目实施的必要性、公益性.....	5
2.项目建设投资合规性与项目成熟度.....	6
3.项目资金来源和到位可行性.....	7
4.项目收入、成本、收益预测合理性.....	7
5.绩效目标合理性.....	8
6.项目绩效目标表.....	9
(四) 项目所在区域情况.....	11
1.地理位置.....	11
2.区域规划和土地利用概况.....	11
3.区域经济.....	12
二、项目投资规模、计划及资金方案.....	13
(一) 项目建设投资方案.....	13
1.投资方案的编制依据及原则.....	13
2.项目总投资.....	15
(二) 资金筹措方案.....	21
1.项目资金来源。.....	21
2.项目前期工作及实施计划.....	21
(三) 项目资金管理方案.....	22
三、项目运营与预期收益估算.....	23
(一) 项目运营方案.....	23
1.整体运营方案.....	23
2.具体运营内容.....	24
3.项目收益估算依据.....	24
(二) 项目预期收益测算.....	25
1.项目运营收入.....	25
2.项目运营成本.....	28
3.项目税费.....	31
4.项目运营收益。.....	33
5.项目损益.....	33
6.项目现金流量表.....	35
四、项目融资与收益平衡财务评估.....	36
(一) 融资成本测算.....	36
(二) 收益与融资平衡情况.....	36
1.项目收益情况.....	36
2.收益与融资平衡情况.....	36
(三) 项目募投平衡情况.....	38
五、项目风险评估及控制措施.....	39
(一) 风险评估情况.....	39
1.管理风险.....	39
2.经营风险.....	39
(二) 风险控制措施.....	39
1.管理风险控制措施.....	39
2.经营风险控制措施.....	39
(三) 敏感性分析.....	39
(四) 其他事项说明.....	40

六、投资者保护措施（还款保障计划） .....	40
七、信息披露计划及主管部门责任.....	41
（一）信息披露计划.....	41
（二）主管部门责任.....	42
八、编制文件依据.....	42

## 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 (万元)	计划发行 规模(万元)	发行年限 (年)	还本付息方式
东户屯村棚户区改造项目一期	项目总用地面积 33939.28 平方米（约合 50.91 亩），项目总建筑面积 109070.00 平方米。该项目分东区和西区，其中，东区项目总用地面积 19165.89 平方米（约合 28.75 亩），总建筑面积 62078.00 平方米，其中：地上建筑面积 42165.00 平方米；地下建筑面积 19913.00 平方米。西区项目总用地面积 14773.39 平方米（约合 22.16 亩），总建筑面积 46992.00 平方米，其中：地上建筑面积 32501.00 平方米；地下建筑面积 14491.00 平方米。主要建设内容：该项目主要建设住宅、地下车库、地下室、绿地、道路硬化等配套及配套设施。	76800.00	58000.00	10	利息按半年支付，本金分年偿还，在本期债券存续期的后 5 年开始偿还本金，每年的还本日偿还债券本金的 20%，已兑付的本金自兑付日起不另计利息。

本项目拟申请专项债券资金 58000.00 万元，其中 2024 年已发行 35000.00 万元，2025 年拟申请 23000.00 万元。

#### 2.项目实施单位

- （1）实施单位名称：廊坊市广阳住房和城乡建设局
- （2）统一社会信用代码：11131004000227053T
- （3）住所：廊坊市广阳区爱民东道 24 号
- （4）法人代表：房学明
- （5）单位类型：行政单位

（6）业务范围：

贯彻执行国家住房和城乡建设的法律、法规和方针、政策。研究拟定住房保障、城乡规划、工程建设、城市建设、村镇建设、建筑业、房屋装饰装修业、住宅与房地产业、勘察设计咨询业、市政公用事业和风景名胜事业的有关规范性文件并监督实施，负责本系统、本部门依法行政工作职责，落实行政执法责任制。

承担推进住房制度改革、保障城镇低收入家庭住房的责任。拟订全区住房及住房保障相关政策并指导实施，指导住房建设和住房制度改革。拟订廉租住房规划及政策，会同有关部门做好国家、省、市、区有关廉租住房资金安排并监督组织实施。编制住房保障发展规划和年度计划并监督实施。

承担全区城乡规划的政策和制度制定，负责编制城市总体规划、城镇体系规划并组织实施工作职责，负责城市规划区内建设项目选址、方案审批等规划管理工作，参与土地利用总体规划的编制，指导城市地下空间的开发利用。指导城市环境卫生规划。

承担建立本区工程建设标准体系的责任。组织实施工程建设实施阶段的国家标准、全国统一定额和行业标准定额，拟订建设项目可行性研究评价方法、经济参数、建设标准和工程造价的管理制度，指导监督各类工程建设标准定额的实施和工程造价计价，组织发布工程造价信息。

承担规范房地产市场秩序、监督管理房地产市场的责任。会同有关部门组织拟订房地产市场监督管理政策并监督执行，指导城镇

土地使用权有偿转让和开发利用工作，提出房地产业的行业发展规划和产业政策，制定房地产开发、房屋权属管理、房屋租赁、房屋面积管理、城乡规划监督管理的责任。

指导城乡规划的编制、实施和管理的工作，拟订危房鉴定、白蚁防治、房地产估价与经纪管理、物业管理、房屋征收拆迁的规章制度并监督执行。

承担监督管理建筑市场、规范市场各方主体行为的责任。指导建筑活动，拟订工程建设、建筑业及装饰装修业发展战略、中长期规划、改革方案、产业政策、规章制度并监督执行。组织实施房屋和市政工程项目招标投标活动的监督执法，拟订建设工程施工、监理以及规范建筑市场各方主体行为的规章制度并监督执行。

负责建筑工程质量安全的监督管理工作职责，负责建筑工程质量、建筑安全生产和竣工验收备案的政策、规章制度的监督执行工作职责，参与工程重大质量、安全事故的调查处理。

承担监督管理勘察设计咨询市场秩序和勘察设计咨询质量的责任。拟订工程勘察设计咨询业的发展战略、中长期规划、改革方案、产业和技术政策、规章制度并指导实施。指导建设工程抗震设防工作，组织实施房屋建筑和市政设施抗震技术地方规范和标准图集，组织开展城市建筑物抗震性能普查、鉴定加固和改造工作，指导村镇和农村建设抗震工作，指导和组织灾后恢复重建工作。

承担指导城镇建设工程设施的防洪工作，指导城镇燃气公用设施的建设管理，指导城镇建设档案管理工作。

承担规范和指导村镇建设的责任。拟订村庄和小城镇建设政策并指导实施，指导村镇规划编制、农村住房建设管理和危房改造，指导小城镇和村庄人居环境的改善工作，指导和组织各类村镇建设试点工作，指导受灾村镇及国家大型重点建设项目地区村镇迁建、重建的规划建设和管理工作。

拟订全区风景名胜区的发展规划、政策并指导实施，负责风景名胜区的保护、规划、建设和管理，指导风景区内生物多样性保护工作职责。负责全区世界自然遗产申报，会同文物主管部门负责世界自然与文化遗产的申报以及历史文化名城（镇、村）的保护和监督管理工作。指导城镇园林绿化工作。

承担推进建筑节能、城镇减排的责任。会同有关部门拟订建筑节能政策、规划并监督实施，组织实施重大建筑节能项目，推进城镇减排。组织实施重点科技项目的研究开发及成果转化工作，承担推进墙体材料革新的责任。负责组织实施散装水泥的推广工作。

制订建设行业人才培养和教育发展规划并组织实施，指导建设行业科技人才队伍建设、专业技术职务评审和执业资格管理工作。负责开展住房和城乡建设方面的交流与合作。指导监督区级建设民间组织的工作。负责指导住房和城乡建设系统的信访工作职责，督查督办重大信访案件。

贯彻执行国家关于人民防空的法律、法规和方针政策。根据全市国民经济和社会发展规划以及国防建设需要，拟定人民防空事业的建设发展计划和有关规定，依法进行监督、检查。组织开展人民



防空工程平战结合工作，利用人民防空工程及其它各项设施，为城市经济建设服务。

承担区政府公布的有关行政审批事项。

承办区政府交办的其他事项。

## **（二）项目列入规划情况**

经廊坊市广阳区人民政府关于东户屯村棚户区改造项目一期相关情况的会议议定，原则同意区住建局关于东户屯村棚户区改造项目一期相关情况的汇报。由区住建局做为棚改专项债券的申报主体，实施东户屯村棚户区改造项目一期的申报工作。

## **（三）事前绩效评估情况**

### **1.项目实施的必要性、公益性**

#### **（1）项目建设的必要性**

由于“棚户区（城中村）”缺乏统一的规划和管理，造成土地利用率和产出率低下，房屋建筑占地面积大，建筑风格与城市规划不够衔接，且往往含有院落和小块菜地等，房屋容积率低，土地利用十分粗放。

随着社会经济的快速发展，棚户区在基础设施条件，房屋结构以及土地综合利用方面存在较大的不足，基础设施配套条件不完善成了房屋使用的最大局限，不符合现阶段社会经济快速发展对城市住房条件的要求，也不能满足居民对居住条件的要求。

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住

房条件而推出的一项民心工程。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，棚户区的改造使住房困难家庭的住房条件得到了改善。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。

综上，棚户区（城中村）改造项目能够解决中低收入群众住房困难，提高棚户区（城中村）原住民生活质量、改善生活环境，项目的建设是非常必要的。

## （2）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、保障性安居工程等基本建设项目。

棚户区是指建筑密度大、结构简陋、安全隐患多、使用功能不完善、基础设施不配套的住房较为集中的区域。棚户区改造是以改善居住条件为目的，确保居民得到实惠。还同步配套建设基础设施和公共服务设施，使居民的生产、生活、就医、就学等条件能够同步改善。棚户区改造项目具有较强的公益性。

## 2.项目建设的合规性与项目成熟度

### 1.项目建设的合规性

2023年03月08日，取得《廊坊市广阳区发展和改革局关于东户屯村棚户区改造项目一期可行性研究报告的批复》（廊广发改

〔2023〕23号）；

2023年8月18日，取得《廊坊市广阳区发展和改革委员会关于东户屯村棚户区改造项目一期初步设计的批复》（廊广发改〔2023〕85号）。

## 2.项目成熟度较高

为保障项目顺利开展，制定了完整的实施计划方案，项目建设周期可以划分为三个阶段：前期手续阶段、施工建设阶段、竣工交付阶段。

## 3.项目资金来源和到位可行性

项目资金来源和到位可行性较高。项目总投资76800.00万元，计划使用政府专项债券58000.00万元，占总投资的75.52%，资本金18800.00万元，占总投资的24.48%，项目资本金为区财政资金。

## 4.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入主要来源于对应地块中的土地出让收入和地下停车位、地下室销售收入。主要依据廊坊市广阳住房和城乡建设局提供的有关地下停车位可供出售个数、住宅地下室可供出售面积及项目腾空土地内可供出让土地面积，结合项目周边市场价格计算项目收入。

项目运营成本依据《东户屯村棚户区改造项目一期可行性研究报告》结合当地市场情况，项目建成后主要运营成本为工资及福利费、修理及维护费、管理成本。

## 5.绩效目标合理性

本项目绩效目标 1：通过对东户屯村棚户区改造项目一期的建设，本项目总用地面积 33939.28 平方米（约合 50.91 亩），总建筑面积 109070.00 平方米，共建成住宅 693 套，改善棚户区居民居住环境，提升居民生活幸福度。目标 2：加快棚户区配套基础设施建设，带动区域基础设施、生产生活环境更快改善。该绩效目标与廊坊市广阳区住房和城乡建设局部门职责、长期规划以及年度工作目标一致，与实际工作内容相关联。

## 6.项目绩效目标表

填报单位：（盖章）

单位：万元

项目名称	东户屯村棚户区改造项目一期	地债系统编码	13100323D000000073279	发改委审批监管平台代码	2303-131003-04-01-537601
项目主管部门	廊坊市广阳区住房和城乡建设局			统一社会信用代码	11131004000227053T
项目实施主体	廊坊市广阳区住房和城乡建设局			统一社会信用代码	11131004000227053T
项目负责人				联系电话	
项目资金 (万元)	投资总额：76800.00				
	一、政府专项债券资金：58000.00				
	二、其他资金：18800.00				
债券资金用途	债券资金用于东户屯村棚户区改造项目一期建设				
绩效目标	<p>目标 1：通过对东户屯村棚户区改造项目一期的建设，建设总占地面积 33939.28 平方米，总建筑面积 109070 平方米，容纳 693 户居民，改善棚户区居民居住环境，提升居民生活幸福度；</p> <p>目标 2：加快棚户区配套基础设施建设，带动区域基础设施、生产生活环境更快改善。</p>				
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	总占地面积	≥33939.28 平方米	可行性研究报告
			总建筑面积	≥109070 平方米	可行性研究报告
			停车位	≥763 辆	可行性研究报告
		质量指标	阶段性验收合格率	=100%	建筑规范
			整体项目收合格率	=100%	建筑规范
		时效指标	相关手续完成及时率	=100%	可行性研究报告
			按计划开工率	=100%	工作计划
			按计划完工率	=100%	工作计划
		成本指标	超概算项目比例	≤5%	工作计划
	效益指标	经济效益指标	债券存续期净收益	≥134282.69 万元	收益测算
		社会效益指标	受益户数	≥693 户	工作计划
			建筑综合利用率	=100%	工作计划
		生态效益指标	项目建设时周边发生得环境事故数量	=0 起	工作计划
绩效指标	效益指标	可持续影响指标	正常使用年限	≥50 年	可行性研究报告
		还本付息指标	覆盖倍数	1.75	收益与融资平衡测算

	满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	行业主管部门满意度	≥90%	问卷调查
			群众满意度	≥90%	问卷调查

## **(四) 项目所在区域情况**

### **1.地理位置**

廊坊市广阳区隶属于廊坊市两个市辖区之一，位于河北省中部，东与天津武清区接壤，南与安次区、永清县相连，西、北与北京大兴区搭界。

### **2.区域规划和土地利用概况**

《廊坊市城市总体规划（2016-2030 年）》指出：到 2020 年，中心城区城市建设用地规模为 138 平方公里，人口规模为 120 万人，人均建设用地面积 115 平方米/人。到 2030 年，中心城区城市建设用地规模为 210 平方公里，人口规模为 200 万人，人均建设用地面积 105 平方米/人。

《廊坊市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出：推进城中村、棚户区、旧市场改造工程，完善基础设施和公共服务配套，引导发展社区便民服务。

《廊坊市广阳区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出：城乡统筹融合发展。扎实推进“全域主城区”建设，城市功能不断完善，城市品质与形象不断提升。2020 年全区常住人口城镇化率预计提高至 75%；基础设施建设步伐加快，实现与北京和天津快速通达；新建续建干线公路（含高速公路）16.9 公里，新改建农村公路 50.5 公里。市容市貌显著优化，启动 15 个重点棚户区改造项目，已开工建设约 53 万平方米，343 个无物业小区全部实现规范化管理。加快提升城市品质。有计划分批实

施棚户区 and 老旧小区改造，规划改造棚户区 8 片 5745 套，老旧小区改造 84 万平方米，让“老居民”过上“新生活”。

根据《廊坊市土地利用总体规划（2006-2020 年）》，挖潜发掘安次、广阳中心城区存量建设用地潜力，保证城市发展的用地空间，提高土地集约利用水平。异位置换，引导城市住宅、商业和服务业项目建设同旧城改造有机结合，发展多层与高层建筑，提高建筑密度，开辟城市发展的新空间。加快推进城中村改造，以空间形态改造为重点，集中连片改造城中村；统一规划，确定改造范围，制定统一标准，综合平衡改造项目的拆迁安置、开发和配套设施用地。通过优化城乡土地利用结构，合理配置各类用地比例，促进城乡土地利用的统筹及城镇工矿用地的协调，推进城镇化进程。通过合理调整和配置农用地、建设用地、其他土地比例以及建设用地中城镇工矿用地与农村居民点用地比例结构，农用地中耕地、园地、林地的比例结构，积极推进城镇化，协调城镇化与耕地保护的矛盾，实施城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩政策，促进城乡土地利用的统筹。

### 3. 区域经济

2021 年，积极应对严峻复杂的发展形势、持续下行的巨大压力、疫情带来的严重冲击，扎实做好“六稳”“六保”工作，多措并举保运行、稳增长，经济保持稳中加固、稳中向好发展态势。固定资产投资增长 5.4%、一般公共预算收入增长 8.4%、规模以上工业增加值增长 8.3%、社会消费品零售总额增长 5.5%、实际利用外资增



长 40.1%、外贸进出口总值增长 29.8%，预计地区生产总值增长 7% 左右、全体居民人均可支配收入增长 8% 左右。一般公共预算收入、外贸进出口、全体居民人均可支配收入总量和固定资产投资、规模以上工业增加值、实际利用外资增速均居全省前列；税收占一般公共预算收入比重、余额存贷比均居全省第 1 位。

2020 年至 2022 年，廊坊市全市一般公共预算收入分别完成 360.12 亿元和 389 亿元、341.52 亿元，政府性基金收入分别完成 367.05 亿元和 221.34 亿元、146.79 亿元。全市预算情况见下表：

**2020 年至 2022 年廊坊市财政经济状况**

			单位：亿元
项目	2020 年	2021 年	2022 年
一般公共预算收入	360.12	389	341.52
一般公共预算支出	651.67	596.33	605.06
政府性基金收入	367.05	221.34	146.79
政府性基金支出	516.62	359.49	366.39

## 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）编制依据

《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45 号）；

《财政部、住房城乡建设部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（财综〔2012〕60 号）；

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》国发〔2013〕25号；

《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）；

《住房城乡建设部、国家开发银行关于进一步加强统筹协调用好棚户区改造贷款资金的通知》（建保〔2014〕155号）；

《国务院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）；

《河北省人民政府关于加快棚户区改造工作的实施意见》（冀政〔2013〕85号）；

《河北省住房和城乡建设厅关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》（冀建保〔2014〕11号）；

《河北省人民政府办公厅关于印发河北省城镇棚户区改造货币化安置管理办法的通知》（冀政办字〔2015〕128号）；

《河北省住房和城乡建设厅河北省财政厅关于印发河北省政府购买棚改服务管理办法》（冀建保〔2015〕15号）；

《国有土地上房屋征收与补偿条例》；

《河北省建筑工程概算定额》（冀建工〔2018〕53号）；

《河北省建设项目概算其他费用定额》2018版；

《国家发展改革委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）；

《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格〔2011〕534号）；

《河北省建筑市场发展研究会关于印发河北省工程造价咨询服务收费管理暂行办法》的通知（冀建市研〔2017〕2号）；

《财政部基本建设项目建设成本规定》（财建〔2016年〕504号）；

《河北省物价局、河北省建设厅关于制定建筑工程施工图设计文件审查收费标准的通知》（冀价经费字〔2002〕27号）；

《河北省安装工程概算定额》；

《市政工程设计概算编制办法》；

## （2）编制原则：

综合性原则，全面系统地综合考察影响投资的各种因素；

可操作性原则，拟定具有可操作性的实施方案；

相关性和准确性原则，实现投资决策结论的客观性和公正性；

实事求是原则，实事求是地设计和评价所有投资方案；

科学性原则，选择系统合理的决策评价指标，使用科学的决策方法，并协调处理好投资决策与筹资行为、投资管理之间的关系。

## 2.项目总投资

本项目总投资 76800.00 万元，其中，工程费用 42267.01 万元，占总投资的 55.04%；工程建设其他费用 28977.92 万元，占总投资的 37.73%；预备费 5555.07 万元，占总投资的 7.23%。

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	东户屯村棚户区改造项目一期	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										
是否列入省十四五规划的相关文件名称和主要描述										
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										
列入本级政府或部门重点项目的决策过程和主要描述	经廊坊市广阳区人民政府关于东户屯村棚户区改造项目一期相关情况的会议议定，原则同意区住建局关于东户屯村棚户区改造项目一期相关情况的汇报。由区住建局做为棚改专项债券的申报主体，实施东户屯村棚户区改造项目一期的申报工作。									
所属区划名称	广阳区	立项单位	廊坊市广阳区住房和城乡建设局							
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。	7.68 亿元	申请使用专项债资金	5.8 亿元	是否续发行项目	是			
项目全部建设内容	项目总用地面积 33939.28 平方米（约合 50.91 亩），项目总建筑面积 109070.00 平方米。该项目分东区和西区，其中，东区项目总用地面积 19165.89 平方米（约合 28.75 亩），总建筑面积 62078.00 平方米，其中：地上建筑面积 42165.00 平方米；地下建筑面积 19913.00 平方米。西区项目总用地面积 14773.39 平方米（约合 22.16 亩），总建筑面积 46992.00 平方米，其中：地上建筑面积 32501.00 平方米；地下建筑面积 14491.00 平方米主要建设内容：该项目主要建设住宅、地下车库、地下室、绿地、道路硬化等配套及配套设施。									

(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
1	土建工程		平方米	40641.36									
1.1	地上建筑		平方米	26879.76									
	住宅		平方米	24964.56									
	配套公建		平方米	1915.20									
1.2	地下建筑		平方米	13761.60									
	地下室		平方米	3082.00									
	地下车库			10679.60									
2	室外工程费			1625.65									
2.1	道路硬化及停车场			332.61									
2.2	绿化			356.36									
2.3	其他室外工程			936.68									
(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
1													
2													

.....													
(三) 概算内前期费用													
1	土地费用			25455.00									
2	项目前期咨询费用			131.50									
3	环境影响评价费			1.93									
4	项目建设管理费			462.67									
5	勘察费			20.36									
6	设计费			831.92									
6.1	方案及初步设计			457.56									
6.2	施工图设计			374.36									
7	招标代理服务费用			55.72									
8	全过程审计服务费			135.26									
9	图纸审查费			49.92									
10	工程建设监理费			557.91									
11	工程造价咨询费			268.23									
12	工程保险费			211.34									
13	研究试验费			147.93									
14	七通一平			648.23									
项目收益点	收益点名称	此列填收入标准，或提供可供参考		此列填债券存续期内，年平	此列填债券存续期该项收入		——	——		——			

		的收入依据。		均收入金额。计量单位使用亿元。	合计								
1	土地出让收入	同一区域项目周边住宅用地近年交易价格的平均值											
2	地下停车位销售收入、地下室销售收入	项目周边市场价格											
融资收益保障倍数测算过程及结果	东户屯村棚户区改造项目一期预计可用于资金平衡的相关收益为 134282.69 万元，融资本息为 76560.00 万元，覆盖倍数为 1.75。												

项目投资估算表（二）

单位：万元

序号	工程费用名称	估算价值				
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用	合计
一	第一部分：工程费用					
1	土建工程	40641.36				40641.36
1.1	地上建筑	26879.76				26879.76
	住宅	24964.56				24964.56
	配套公建	1915.20				1915.20
1.2	地下建筑	13761.60				13761.60
	地下室	3082.00				3082.00
	地下车库	10679.60				10679.60
2	室外工程费	1625.65				1625.65
2.1	道路硬化及停车场	332.61				332.61
2.2	绿化	356.36				356.36
2.3	其他室外工程	936.68				936.68
	第一部分费用小计	42267.01				42267.01
二	第二部分：工程建设其他费用					
1	土地费用				25455.00	25455.00
2	项目前期咨询费用				131.50	131.50
3	环境影响评价费				1.93	1.93
4	项目建设管理费				462.67	462.67
5	勘察费				20.36	20.36
6	设计费				831.92	831.92
6.1	方案及初步设计				457.56	457.56
6.2	施工图设计				374.36	374.36
7	招标代理服务费				55.72	55.72
8	全过程审计服务费				135.26	135.26
9	图纸审查费				49.92	49.92
10	工程建设监理费				557.91	557.91
11	工程造价咨询费				268.23	268.23
12	工程保险费				211.34	211.34
13	研究试验费				147.93	147.93
14	七通一平				648.23	648.23
	第二部分费用小计				28977.92	28977.92
	第一、二部分合计	42267.01	0.00	0.00	28977.92	71244.93
三	预备费用				5555.07	5555.07
四	合计	42267.01	0.00	0.00	34532.99	76800.00



## （二）资金筹措方案

### 1.项目资金来源。

本项目总投资 76800.00 万元，其中政府专项债券 58000.00 万元，占总投资的 75.52%，资本金 18800.00 万元，占总投资的 24.48%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）有关规定要求。

资金使用计划表

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	合计
政府专项债券		35000.00	23000.00	58000.00
财政资金	295.00	11705.00	6800.00	18800.00
合计	295.00	46705.00	29800.00	76800.00

项目资金来源情况

单位：万元

资金来源	金额（万元）	占比	备注
估算总投资			
一、资本金	18800.00	24.48%	
（一）自有资金	18800.00		
（二）专项债券	0.00		
1、已发行专项债券	0.00		
2、本期拟发行专项债券	0.00		
3、后续拟发行专项债券	0.00		
二、债务资金（不含用作资本金部分）	58000.00	75.52%	
（一）已发行专项债券	35000.00		
（二）本期拟发行专项债券	23000.00		
（三）后续拟发行专项债券	0.00		
（四）银行融资	0.00		

### 2.项目前期工作及实施计划

#### （1）已完成前期工作

《廊坊市广阳区发展和改革局关于东户屯村棚户区改造项目一期可行性研究报告的批复》（廊广发改〔2023〕23 号）；

2023 年 8 月 18 日，取得《廊坊市广阳区发展和改革委员会关于东户屯村棚户区改造项目一期初步设计的批复》（廊广发改〔2023〕85 号）。

## （2）项目实施计划

2023 年 3 月完成项目前期审批工作；

2023 年 4 月完成设计招标、方案设计、初步设计、工程勘察工作；

2023 年 5 月完成项目招标；

2023 年 6 月完成施工图设计及审查；

2023 年 7 月-2026 年 1 月进行工程施工；

2026 年 2 月竣工验收。

## （三）项目资金管理方案

为落实《中华人民共和国预算法》和《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）及《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）文件精神，健全规范的地方政府举债融资机制，严格执行地方政府债券资金使用规范，防范化解地方政府专项债务风险，将建立完善的资金使用管理制度，保障重点项目合理的融资需求。

（1）廊坊市广阳区住房和城乡建设局坚持科学安排、合理配置、专款专用、严格监管的原则，加强项目资金的管理和使用。

（2）廊坊市广阳区住房和城乡建设局按照项目专项资金预算范围按计划合理使用专项资金，严格按照批准的项目和用途使用专项

资金，不得擅自改变项目和资金用途。严禁债券资金用于“负面清单”内容。

(3) 廊坊市广阳区住房和城乡建设局将加快项目建设进度，适时提请有关部门组织对项目进行验收和评价，配合接受上级有关部门的检查、验收和评价工作。

(4) 廊坊市广阳区住房和城乡建设局将严格按照预算管理、国库管理和政府债券资金管理的相关规定，做好债券资金的预算执行，配合审计机构对专项资金项目的竣工决算审计工作，配合相关单位接受主管部门的检查、验收和评价工作。

(5) 廊坊市广阳区住房和城乡建设局将对专项资金的使用和管理情况进行跟踪检查，对专项资金项目目标效益进行评价。检查评价的内容包括：部门是否按批复的项目和用途使用专项资金，是否对项目进行有效的管理，是否达到预期的目标和效益，跨年度的项目是否按照总体建设计划施工以及后续工作的完成情况等。

### **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**

东户屯村棚户区改造项目一期由廊坊市广阳区住房和城乡建设局负责实施，项目主要建设住宅、配套及配套设施、地下车库、地下室等。

## 2.具体运营内容

依据关于印发《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知，财预〔2018〕28号文件中相关内容，棚户区改造专项债是以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券；其中专项收入包括属于政府的棚改项目配套商业设施销售、租赁收入以及其他收入。东户屯村棚户区改造项目一期收入包括对应地块中的土地出让收入和回迁安置剩余房屋、地下停车位、地下室销售收入及物业服务收入。

## 3.项目收益估算依据

本项目收入主要来源于对应地块中的土地出让收入和回迁安置剩余房屋、地下停车位、地下室销售收入及物业服务收入。主要依据廊坊市广阳区住房和城乡建设局提供的有关回迁剩余可售住宅面积、地下停车位可供出售个数、住宅地下室可供出售面积及项目腾空土地内可供出让土地面积，结合项目周边市场价格计算项目收入。收益测算基于以下假设：

- 1.预测期内工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- 2.各建设内容包括与收益相关的配套商业、回迁剩余住宅、地下停车位、住宅地下室等可保质保量按计划建成；
- 3.预测期内项目可供出让土地可按计划完成出让；
- 4.预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

5.预测期内项目周边住宅、商业市场单价等市场状况不发生重大变化；

6.市场估算按照正常市场情况进行，不考虑疫情等突发的不可抗因素。

## **（二）项目预期收益测算**

### **1.项目运营收入**

#### **（1）土地出让收入**

土地出让收入预测按照同一区域住宅用地近两年交易价格的平均值确定土地交易单价。土地出让收入扣除相关应计提基金后，结余部分作为本次专项债券偿债的资金来源。

参照廊坊市广阳区项目周边类似地块，2022年4月纬二路以南、经十一路以西成交土地单价604.51万元/亩地，2021年10月建国道南侧、新华路西侧成交土地单价620.27万元/亩地，住宅用地均价约612.39万元/亩，考虑项目区位、交通等因素，本项目土地单价拟定约649.13万元/亩。

结合项目周边土地近三年出让情况，2020年爱民道以北、规划路以西成交土地单价471.7万元/亩地，2021年东安路以西、规划路一以北、金星路以南成交土地单价524.26万元/亩地，2022年纬二路以南、经十一路以西成交土地单价604.51万元/亩地，三年土地出让单价年均增长率约13.2%，结合土地市场实际情况保守测算，取三年土地出让单价年均增长率的1/2（6.6%）作为本项目预测土地市

场单价的增长率预测项目运营期内各年度土地出让单价。

本项目为满足还本付息需求，拟于 2023 年至 2035 年间出让土地，预计共出让 130 亩地，预计共出让住宅用地 130 亩地，出让地块位于新源道以南、望林路以西、户屯道以北、规划六路两侧。

## （2）专项收入

### ①地下停车位销售收入

本项目建成后可提供 763 个地下停车位，预计于项目建成后 3 年内出售，出售单价参考 2022 年项目周边花栖左岸车位出售单价 15 万元/个。

### ②地下室销售收入

本项目建成后住宅地下室面积 7705.00 平方米，预计于项目建成后 3 年内出售，出售单价参考 2022 年项目周边赛纳荣府地下室出售单价 2.2 千元/平方米。

具体收入预测数据见下表：

项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年
<b>1</b>	<b>土地出让收入</b>	<b>158785.57</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>4853.46</b>	<b>10250.51</b>	<b>21649.08</b>	<b>17146.07</b>	<b>18106.25</b>	<b>12746.80</b>	<b>74033.41</b>
<b>1.1</b>	<b>住宅用地</b>	<b>158785.57</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>4853.46</b>	<b>10250.51</b>	<b>21649.08</b>	<b>17146.07</b>	<b>18106.25</b>	<b>12746.80</b>	<b>74033.41</b>
1.1.1	土地面积（亩地）	130.00							5.00	10.00	20.00	15.00	15.00	10.00	55.00
1.1.2	土地单价（万元/亩）		700.00	739.20	780.60	824.31	870.47	919.22	970.69	1025.05	1082.45	1143.07	1207.08	1274.68	1346.06
<b>1.2</b>	<b>商业用地</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
1.2.1	土地面积（亩地）	0.00													
1.2.2	土地单价（万元/亩）		450.00	475.20	501.81	529.91	559.59	590.92	624.02	658.96	695.86	734.83	775.98	819.44	865.33
<b>2</b>	<b>地下室销售收入</b>	<b>1695.10</b>				<b>565.03</b>	<b>565.03</b>	<b>565.03</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
2.1	单价（元/平方米）					2200.00	2200.00	2200.00							
2.2	出售面积（平方米）	7705.00				2568.33	2568.33	2568.33							
<b>3</b>	<b>地下停车位销售收入</b>	<b>11445</b>				<b>3810</b>	<b>3810</b>	<b>3825</b>							
3.1	单价（万元/个）					15	15	15							
3.2	停车位（个）	763.00				254.00	254.00	255.00							
<b>4</b>	<b>合计</b>	<b>171925.67</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>4375.03</b>	<b>4375.03</b>	<b>4390.03</b>	<b>4853.46</b>	<b>10250.51</b>	<b>21649.08</b>	<b>17146.07</b>	<b>18106.25</b>	<b>12746.80</b>	<b>74033.41</b>

## 2.项目运营成本

### （1）土地出让成本

根据财政部、河北省及有关部门颁布的相关文件确定计提土地出让基金，扣减项目为农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、土地出让业务费、铁路建设费、农田水利建设资金、教育资金和农村面貌提升资金等。

农业土地开发资金：依据《财政部、国土资源部关于印发<用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法>的通知》（财综〔2004〕49号）和《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）；国有土地收益基金：依据《河北省财政厅、河北省国土资源厅关于明确国有土地收益基金提取比例等有关事宜的通知》（冀财综〔2007〕47号）；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的建设的实施意见》（冀政〔2011〕28号）；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）和《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〔2002〕63号）；铁路建设费：依据《河北省财政厅、河北省自然资源厅关于印发<河北省铁路建设费征收使用管理办法>的通知》，（冀财综〔2020〕43号）；农田水利建设资金：依据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）和《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）；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)和《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);农村面貌提升基金:依据《河北省人民代表大会常务委员会关于深入实施农村面貌改造提升行动的决议》。

## (2) 专项收入成本

主要包括工资及福利费、修理及维护费、及管理成本。

工资及福利费:本项目配备员工10名,人均工资及福利参考项目周边小区物业服务人员工资水平按6万元/年估算;

修理及维护费:按照工程费费用的0.2%计算;

管理成本:包含办公用品费、物料费、差旅费等管理费用,按工资及福利费的50%计算。

具体成本预测数据见下表:

项目运营成本表

单位：万元

序号	项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年
1	土地出让成本	32908.71				0.00	0.00	0.00	1006.63	2125.59	4488.45	3554.25	3752.69	2641.49	15339.59
1.1	农业土地开发资金					0.00	0.00	0.00	0.50	1.00	2.00	1.50	1.50	1.00	5.50
1.2	国有土地收益基金					0.00	0.00	0.00	242.67	512.53	1082.45	857.30	905.31	637.34	3701.67
1.3	廉租住房保障性基金					0.00	0.00	0.00	242.67	512.53	1082.45	857.30	905.31	637.34	3701.67
1.4	土地出让业务费					0.00	0.00	0.00	97.07	205.01	432.98	342.92	362.12	254.94	1480.67
1.5	铁路建设费					0.00	0.00	0.00	145.60	307.52	649.47	514.38	543.19	382.40	2221.00
1.6	新增建设用地有偿使用费					0.00	0.00	0.00	3.33	6.67	13.33	10.00	10.00	6.67	36.67
1.7	农田水利建设资金					0.00	0.00	0.00	137.39	290.18	612.88	485.42	512.63	360.90	2096.21
1.8	教育资金					0.00	0.00	0.00	137.39	290.18	612.88	485.42	512.63	360.90	2096.21
2	工资及福利费	600.00				60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
2.1	员工（人）					10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
2.2	工资（万元/年）					6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
3	维修维护费	2007.68				211.34	211.34	211.34	211.34	211.34	211.34	211.34	211.34	211.34	105.67
4	管理费	300.00				30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
5	合计	35816.39	0.00	0.00	0.00	301.34	301.34	301.34	1307.96	2426.93	4789.79	3855.59	4054.03	2942.83	15535.26

### 3.项目税费

依据相关法律法规规定，并结合该项目实际情况，本项目相关税费主要包括土地增值税、增值税及附加和企业所得税。

土地增值税，土地增值税以纳税人出售商品房所取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人出售商品房所取得的收入减去扣除项目金额的余额。增值税，根据我国相关法律法规规定，转让购买的房产，要按销售不动产的标准来收取增值税，即一般纳税人税率 11%，小规模纳税人税率为 5%。城市维护建设税、教育费附加以及地方教育费附加分别按 5%、3%以及 2%计提。企业所得税，相关法律法规规定按 25%税率缴纳。

项目运营税费预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年
1	税金及附加	1826.59				608.17	608.17	610.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	土地增值税	394.20				131.25	131.25	131.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	增值税	1302.17				433.56	433.56	435.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	城市维护建设税	65.11				21.68	21.68	21.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	教育费附加	39.07				13.01	13.01	13.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.5	地方教育费附加	26.04				8.67	8.67	8.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	所得税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	合计	1826.59				608.17	608.17	610.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

4.项目运营收益。

项目运营收益表

单位：万元

序号	项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年
1	项目收入	171925.67	0.00	0.00	0.00	4375.03	4375.03	4390.03	4853.46	10250.51	21649.08	17146.07	18106.25	12746.80	74033.41
2	项目成本	35816.39	0.00	0.00	0.00	301.34	301.34	301.34	1307.96	2426.93	4789.79	3855.59	4054.03	2942.83	15535.26
3	税费	1826.59	0.00	0.00	0.00	608.17	608.17	610.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	收益	134282.69	0.00	0.00	0.00	3465.53	3465.53	3478.44	3545.50	7823.58	16859.29	13290.48	14052.22	9803.97	58498.15

5.项目损益

依据项目收入、项目成本、运营税金等测算结果，分年度项目损益情况如下表所示：

项目损益表

单位：万元

序号	项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年
1	项目收入	171925.67				4375.03	4375.03	4390.03	4853.46	10250.51	21649.08	17146.07	18106.25	12746.80	74033.41
2	项目成本	35816.39				301.34	301.34	301.34	1307.96	2426.93	4789.79	3855.59	4054.03	2942.83	15535.26
3	税金及附加	1826.59				608.17	608.17	610.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	税息折旧及摊销前利润	134282.69				3465.53	3465.53	3478.44	3545.50	7823.58	16859.29	13290.48	14052.22	9803.97	58498.15
5	折旧与摊销	33841.34				3384.13	3384.13	3384.13	3384.13	3384.13	3384.13	3384.13	3384.13	3384.13	3384.13
6	利息支出	18560.00				4880.00	2320.00	2320.00	2320.00	2180.00	1808.00	1344.00	880.00	416.00	92.00
7	税前利润	-43995.52				-4798.60	-2238.60	-2225.69	-6005.47	-5865.47	-5493.47	-5029.47	-4565.47	-4101.47	-3671.80
8	企业所得税	0.00													
9	净利润/净亏损	-43995.52				-4798.60	-2238.60	-2225.69	-6005.47	-5865.47	-5493.47	-5029.47	-4565.47	-4101.47	-3671.80

6.项目现金流量表

项目现金流量表

单位：万元

序号	项目	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	第12年	第13年
1	现金流入														
1.1	资本金流入	18800.00	295.00	11705.00	6800.00										
1.2	债券资金流入	58000.00	0.00	35000.00	23000.00										
1.3	项目收入	171925.67	0.00	0.00	0.00	4375.03	4375.03	4390.03	4853.46	10250.51	21649.08	17146.07	18106.25	12746.80	74033.41
1.4	现金流入小计	248725.67	295.00	46705.00	29800.00	4375.03	4375.03	4390.03	4853.46	10250.51	21649.08	17146.07	18106.25	12746.80	74033.41
2	现金流出														
2.1	固定资产流出	76800.00	295.00	46705.00	29800.00										
2.2	项目成本	35816.39	0.00	0.00	0.00	301.34	301.34	301.34	1307.96	2426.93	4789.79	3855.59	4054.03	2942.83	15535.26
2.3	税费	1826.59	0.00	0.00	0.00	608.17	608.17	610.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	债券利息	18560.00	0.00	700.00	1860.00	2320.00	2320.00	2320.00	2320.00	2180.00	1808.00	1344.00	880.00	416.00	92.00
2.5	债券本金	58000.00				0.00	0.00	0.00	0.00	7000.00	11600.00	11600.00	11600.00	11600.00	4600.00
2.6	现金流出小计	188442.98	295.00	46705.00	29800.00	3229.50	3229.50	3231.59	3627.96	11606.93	18197.79	16799.59	16534.03	14958.83	20227.26
3	净现金流量	60282.69	0.00	0.00	0.00	1145.53	1145.53	1158.44	1225.50	-1356.42	3451.29	346.48	1572.22	-2212.03	53806.15
4	累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	1145.53	2291.06	3449.50	4675.00	3318.58	6769.87	7116.35	8688.57	6476.54	60282.69

## 四、项目融资与收益平衡财务评估

### （一）融资成本测算

廊坊市东户屯村棚户区改造项目一期拟使用政府专项债券 58000 万元，本期使用政府专项债券 23000 万元，假设融资利率 4%，期限 10 年，在存续期内每半年支付利息，自融资之日起 10 年应还本付息情况如下：

还本付息测算表

单位：万元

年度	期初 本金余额	新增 本金	偿还 本金	期末 本金余额	融资 利率	当年 偿还利息	当年还本付息 合计
2024年	0.00	35000.00		35000.00	4.00%	700.00	700.00
2025年	35000.00	23000.00		58000.00	4.00%	1860.00	1860.00
2026年	58000.00			58000.00	4.00%	2320.00	2320.00
2027年	58000.00			58000.00	4.00%	2320.00	2320.00
2028年	58000.00			58000.00	4.00%	2320.00	2320.00
2029年	58000.00		0.00	58000.00	4.00%	2320.00	2320.00
2030年	58000.00		7000.00	51000.00	4.00%	2180.00	9180.00
2031年	51000.00		11600.00	39400.00	4.00%	1808.00	13408.00
2032年	39400.00		11600.00	27800.00	4.00%	1344.00	12944.00
2033年	27800.00		11600.00	16200.00	4.00%	880.00	12480.00
2034年	16200.00		11600.00	4600.00	4.00%	416.00	12016.00
2035年	4600.00		4600.00	0.00	4.00%	92.00	4692.00
合计			58000.00			18560.00	76560.00

### （二）收益与融资平衡情况

#### 1.项目收益情况

本项目债券存续期内运营收入为 171925.67 万元，运营成本 35816.39 万元，项目税费 1826.59 万元，共可实现净收益为 134282.69 万元。全部可作为债券偿债资金。

#### 2.收益与融资平衡情况

东户屯村棚户区改造项目一期，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：东户屯村棚户区改造项目一期用于资金平衡的相关收益为 134282.69 万元，融资本息为 76560.00 万元，覆盖倍数为 1.75。

### （三）项目募投平衡情况

项目名称	东户屯村棚户区改造项目一期								
本只专项债券 用于该项目的金额	2.3 亿元								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的 金额	0								
项目简要描述	本项目建设规模：项目总用地面积 33939.28 平方米（约合 50.91 亩），项目总建筑面积 109070.00 平方米。该项目分东区和西区，其中，东区项目总用地面积 19165.89 平方米（约合 28.75 亩），总建筑面积 62078.00 平方米，其中：地上建筑面积 42165.00 平方米；地下建筑面积 19913.00 平方米。西区项目总用地面积 14773.39 平方米（约合 22.16 亩），总建筑面积 46992.00 平方米，其中：地上建筑面积 32501.00 平方米；地下建筑面积 14491.00 平方米主要建设内容：该项目主要建设住宅、地下车库、地下室、绿地、道路硬化等配套及配套设施。								
项目建设期	2023 年至 2026 年								
项目运营期	2026 年至 2035 年								
债券存续期内项目总投资	7.6800 亿元								
其中：不含专项债券的项目资本金	1.8800 亿元								
专项债券融资	5.8000 亿元								
其他债务融资									
项目分年融资计划									
	以前 年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及 以后年度			
专项债券融资（亿元）	-	-	3.5	2.3	-	-			
其他债务融资（亿元）	-	-	-	-	-	-			
债券存续期内总收益（亿元）	13.4283								
债券存续期内项目分年收益（亿元）									
2023 年		2024 年		2025 年		2026 年	0.3466	2027 年	0.3466
2028 年	0.3478	2029 年	0.3545	2030 年	0.7824	2031 年	1.6859	2032 年	1.3290
2033 年	1.4052	2034 年	0.9805	2035 年	5.8498	2036 年		2037 年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资				1.75	
债券存续期内项目 总债务融资本息			7.656	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息				1.75	
债券存续期内项目 总债务融资本金			5.80	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金				2.32	
债券存续期内项目 总地方债券融资本息			7.656	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息				1.75	
债券存续期内项目 总地方债券融资本金			5.80	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金				2.32	
项目收益预测依据			项目立项文件、项目方提供资料						

## **五、项目风险评估及控制措施**

### **（一）风险评估情况**

#### **1.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、财务管理等诸多环节，涉及到多部门、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。

#### **2.经营风险**

项目涉及未来规划定位和发展方向。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，从而影响本项目所带来的效益。

### **（二）风险控制措施**

#### **1.管理风险控制措施**

项目实施方将通过科学合理的工程设计、严谨的施工组织计划，加强与其他部门的协作，有效把控项目实施进度，制定事前、事中、事后风险管理体系，确保项目运营收益能够如期实现。

#### **2.经营风险控制措施**

要求项目管理单位密切关注项目自身收入情况，保证还本付息及发行费用资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

### **（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和风险抵御能力。

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	120854.42	127568.56	134282.69	140996.82	147710.96
偿债资金合计	120854.42	127568.56	134282.69	140996.82	147710.96
债券还本付息额	76560.00	76560.00	76560.00	76560.00	76560.00
经营收入偿还的债券本息额	76560.00	76560.00	76560.00	76560.00	76560.00
债券本息覆盖率	1.58	1.67	1.75	1.84	1.93

由上分析可见，本项目具有较高的抗风险能力。

#### （四）其他事项说明

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照财政部门规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行

### 六、投资者保护措施（还款保障计划）

（1）本期专项债券募集资金投资项目收益与专项债券本息可实现自求平衡。经测算，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运营收入，将结合项目对应的专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还融资本息。廊坊市广阳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收益与平衡的返还政府收益将优先用于专项债券本息偿付。

(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。若该项目运营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。

(3) 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。

(4) 廊坊市广阳住房和城乡建设局已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。

## **七、信息披露计划及主管部门责任**

### **（一）信息披露计划**

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）有关规定，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。

本次专项债券信息披露文件通过中国债券信息网-中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

每期债券发行日五个工作日之前披露基本信息、信用评级报告和跟踪评级安排。

每期债券发行结束当日披露发行结果公告。

每期债券每个付息日五个工作日之前披露付息公告。

每期债券兑付日五个工作日之前披露还本付息公告。

每期债券存续期内定期披露内容

- (1) 最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。
- (2) 棚户区改造建设项目施工/运营最新情况说明。
- (3) “棚户区改造建设项目专项债券”跟踪评级报告。

每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到“棚户区改造建设项目专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。

## **(二) 主管部门责任**

主管部门是廊坊市广阳区住房和城乡建设局。

棚改主管部门负责按照棚户区改造工作要求并根据棚户区改造任务、成本等因素，做好入库棚改项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好试点发行棚户区改造专项债券年度项目库和河北省政府债务标准化管理信息系统，配合做好棚改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，确保还本付息资金及时足额上缴财政部门等后续工作。

## **八、编制文件依据**

- (1) 《中华人民共和国预算法》；
- (2) 《财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预 94 号文）；

- (3) 《财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》  
(财库〔2020〕36号)；
- (4) 《财政部地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号)
- (5) 《财政部地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》(财预〔2021〕61号)；
- (6) 《财政部、发改委关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》(财办预〔2021〕29号)；
- (7) 《财政部地方政府专项债券用途调整操作指引》(财预〔2021〕110号)；
- (8) 《财政部、发改委关于印发<地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单>的通知》(财预〔2021〕115号)。
- (9) 《财政部、住房城乡建设部关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知(财预〔2018〕28号)；
- (10) 《东户屯村棚户区改造项目一期项目建议书》；
- (11) 《东户屯村棚户区改造项目一期可行性研究报告》。

# 东户屯村棚户区改造项目一期 事前绩效评估报告

项目名称：东户屯村棚户区改造项目一期  
主管部门：廊坊市广阳区住房和城乡建设局  
项目单位：廊坊市广阳区住房和城乡建设局  
评估日期：2024年11月



# 目 录

一、评估对象.....	1
二、评估方式与方法.....	3
（一）评估程序.....	3
（二）评估思路.....	4
（三）评估方式、方法.....	5
三、评估内容与结论.....	5
（一）项目实施的必要性、公益性、收益性.....	5
（二）项目投资合规性与项目成熟度.....	7
（三）项目资金来源和到位可行性.....	8
（四）项目收入、成本、收益预测合理性.....	8
（五）债券资金需求合理性.....	20
（六）项目偿债计划可行性和偿债风险点.....	20
（七）绩效目标合理性.....	27
（八）总体结论.....	27
四、相关建议.....	28
（一）完善绩效指标设置.....	28
（二）加大施工监管力度.....	29
（三）落实事后续效评价.....	29
五、附件.....	30

# 东户屯村棚户区改造项目一期 事前绩效评估报告

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，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）及河北省财政厅关于印发《河北省政府专项债券项目资金绩效管理办法》（冀财债〔2021〕41号）等要求，我单位对东户屯村棚户区改造项目一期进行事前绩效评估，报告内容如下。

## 一、评估对象

**项目名称：**东户屯村棚户区改造项目一期

**项目建设内容：**本项目为“东户屯村棚户区改造项目一期”，项目总用地面积 33939.28 平方米（约合 50.91 亩），项目总建筑面积 109070.00 平方米。该项目分东区和西区，其中，东区项目总用地面积 19165.89 平方米（约合 28.75 亩），总建筑面积 62078.00 平方米，其中：地上建筑面积 42165.00 平方米；地下建筑面积 19913.00 平方米。西区项目总用地面积 14773.39 平方米（约合 22.16 亩），总建筑面积 46992.00 平方米，其中：地上建筑面积 32501.00 平方米；地下建筑面积 14491.00 平方米  
**主要内容：**该项目主要建设住宅、地下车库、地下室、绿地、道路硬化等配套及配套设施。

**项目绩效目标：**目标 1：通过对东户屯村棚户区改造项目

一期的建设，建设总占地面积 33939.28 平方米，总建筑面积 109070 平方米，容纳 693 户居民，改善棚户区居民居住环境，提升居民生活幸福度；

目标 2：加快棚户区配套基础设施建设，带动区域基础设施、生产生活环境更快改善。

**项目资金构成：**本项目总投资：76800.00 万元。其中：工程费用 42267.01 万元，占总投资 55.04%；工程建设其它费用 28977.92 万元，占总投资 37.73%；预备费 5555.07 万元，占总投资 7.23%。详见表 1。

**表 1.建设投资估算表**

单位：万元

序号	费用名称	金额	占项目总投资比例
1	工程费用	42267.01	55.04%
2	工程建设其它费用	28977.92	37.73%
3	预备费	5555.07	7.23%
合计	项目总投资	76800.00	100.00%

本项目资金筹措方式为政府专项债券和财政资金。其中政府专项债券 58000 万元，地方财政资金 18800 万元。

本项目计划申请政府专项债券 58000 万元，期限 10 年，参照国家专项债发行利率及其他费用综合考虑，假设债券利率为 4%，在存续期内每年支付一次利息，在债券存续期后 5 年还本，分别偿还 20%，已兑付的本金自兑付日起不另计利息。

## 二、评估方式与方法

### （一）评估程序

#### 1.评估准备阶段

（1）明确评估对象。明确本次事前绩效评估对象为东户屯村棚户区改造项目一期。

（2）成立评估工作组。根据项目实际情况，结合项目评估的需求，组织单位内专业人员成立评估工作组，负责组织落实具体评估工作，保障此次评估工作的顺利实施。

（3）编制工作方案。依据事前绩效评估工作流程要求，明确评估对象、内容、方式方法、时间安排和工作要求等其他事项。

#### 2.评估实施阶段

（1）前期沟通了解。工作组前期先对项目有关情况进行梳理核实，对疑点问题进行询问，听取并记录相关人员对有关问题的解释和答复。

（2）资料收集与审核。工作组全面收集与被评估项目有关的数据和资料，进行整理、审核与分析，并通过资料分析、电话沟通等方式，多渠道获取项目相关信息。

（3）综合评估。工作组选择合适的评估方法，从项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风

险点等七个方面进行综合评判。

### **3.评估报告阶段**

（1）形成初步评估结论。工作组通过对收集的资料和调研获得的信息进行综合分析，形成初步调研意见，并在汇总分析、论证后，形成最终评估结论。

（2）报告撰写。工作组根据评估结果，结合前期收集的项目资料及询问记录撰写事前绩效评估报告，整理事前绩效评估资料，一并报送财政部门。

#### **（二）评估思路**

根据《中华人民共和国预算法》《中华人民共和国预算法实施条例》、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》《财政部项目支出绩效评价管理办法》、《财政部地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》、《河北省政府专项债券项目资金绩效管理办法》等法律法规及项目建议书、可行性研究报告等有关文件，在全面了解项目实施内容的基础上，从项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点等七个方面对项目进行评估，并将资料分析及询查过程中发现的问题进行整理汇总后，对是否支持项目申请专项债券资金提出明确的意见和建议。

### **（三）评估方式、方法**

#### **1.评估方式**

（1）资料分析。通过查阅关于东户屯村棚户区改造项目一期相关的文件政策，结合项目可行性研究报告、项目前期批复文件及项目实施备案等资料，为评估结论提供支撑。

（2）电话咨询。通过电话对评估对象及其他相关方进行咨询，充分了解项目实施内容，对沟通交流过程中发现的问题进行汇总整理，并提出相关意见和建议，最终形成评估报告初稿。

#### **2.评估方法**

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下：

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

### **三、评估内容与结论**

#### **（一）项目实施的必要性、公益性、收益性**

##### **1.项目实施具有充分的必要性**

由于“棚户区（城中村）”缺乏统一的规划和管理，造成土地利用率和产出率低下，房屋建筑占地面积大，建筑风格与城市规划不够衔接，且往往含有院落和小块菜地等，房屋容积率低，土地利用十分粗放。

随着社会经济的快速发展，棚户区在基础设施条件，房屋结构以及土地综合利用方面存在较大的不足，基础设施配套条件不完善成了房屋使用的最大局限，不符合现阶段社会经济快速发展对城市住房条件的要求，也不能满足居民对居住条件的要求。

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。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，棚户区的改造使住房困难家庭的住房条件得到了改善。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。

综上，棚户区（城中村）改造项目能够解决中低收入群众住房困难，提高棚户区（城中村）原住民生活质量、改善生活环境，项目的建设是非常必要的。

## 2.项目实施具有公益性

“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。2019年9月4日，国务院召开常务会议，会议指出：专项债券

资金重点用于铁路、轨道交通、城市停车场等交通基础设施，城乡电网、天然气管网和储气设施等能源项目，农林水利，城镇污水处理等生态环保项目，职业教育和托幼、医疗、养老等民生服务，冷链物流设施，水电气热等市政和产业园区基础设施。该项目属于棚户区改造项目，项目建设内容具有公益性，符合国务院常务会议确定的专项债券资金重点使用领域。

3.项目实施具有一定的收益性。本项目建成后项目收入包括土地出让收入和地下停车位、地下室销售收入。

## **（二）项目投资合规性与项目成熟度**

### **1.项目投资符合相关规定**

2023年03月08日，取得《廊坊市广阳区发展和改革局关于东户屯村棚户区改造项目一期可行性研究报告的批复》（廊广发改〔2023〕23号）；

2023年8月18日，取得《廊坊市广阳区发展和改革局关于东户屯村棚户区改造项目一期初步设计的批复》（廊广发改〔2023〕85号）。

### **2.项目成熟度较高**

为保障项目顺利开展，制定了完整的实施计划方案，本项目建设周期可以划分为三个阶段：前期手续阶段、施工建设阶段、竣工交付阶段。2023年3月完成项目前期审批工作；2023年4月完成设计招标、方案设计、初步设计、工程勘察工作；2023年5月完成项目招标；2023年6月完成施工图设计及审查；



2023 年 7 月-2026 年 1 月进行工程施工；2026 年 2 月竣工验收。

### （三）项目资金来源和到位可行性

项目资金来源和到位可行性较高。项目总投资 76800.00 万元，计划使用政府专项债券 58000.00 万元，占总投资的 75.52%，资本金 18800.00 万元，占总投资的 24.48%，项目资本金为财政资金。

项目资金筹措计划表（单位：万元）

项目	金额	比例
政府专项债券	58000.00	75.52%
项目资本金	18800.00	24.48%
合计	76800.00	100%

### （四）项目收入、成本、收益预测合理性

#### 1.项目收入

##### （1）土地出让收入

土地出让收入预测按照同一区域住宅用地近两年交易价格的平均值确定土地交易单价。土地出让收入扣除相关应计提基金后，结余部分作为本次专项债券偿债的资金来源。

参照廊坊市广阳区项目周边类似地块，2022 年 4 月纬二路以南、经十一路以西成交土地单价 604.51 万元/亩地，2021 年 10 月建国道南侧、新华路西侧成交土地单价 620.27 万元/亩地，住宅用地均价约 612.39 万元/亩，考虑项目区位、交通等因素，本项目土地单价拟定约 649.13 万元/亩，并以廊坊市 2021 年全市生产总值（GDP）增速 6.6%为增长率，预测项目运营期内各年度土地出让单价。本项目为满足还本付息需求，拟于 2023 年

至 2035 年间出让土地，预计共出让 130 亩地。

拟出让土地四至：新源道以南、望林路以西、户屯道以北、规划六路两侧。

## （2）专项收入

### ①地下停车位销售收入

本项目建成后可提供 763 个地下停车位，预计于项目建成后 3 年内出售，出售单价 15 万元/个。

### ②地下室销售收入

本项目建成后住宅地下室面积 7705.00 平方米，预计于项目建成后 3 年内出售，出售单价 2.2 千元/平方米。

具体收入预测数据见下表：

项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	土地出让收入	158785.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4853.46	10250.51	21649.08	17146.07	18106.25	12746.80	74033.41
1.1	住宅用地	158785.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4853.46	10250.51	21649.08	17146.07	18106.25	12746.80	74033.41
1.1.1	土地面积（亩地）	130.00							5.00	10.00	20.00	15.00	15.00	10.00	55.00
1.1.2	土地单价（万元/亩）		700.00	739.20	780.60	824.31	870.47	919.22	970.69	1025.05	1082.45	1143.07	1207.08	1274.68	1346.06
1.2	商业用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.1	土地面积（亩地）	0.00													
1.2.2	土地单价（万元/亩）		450.00	475.20	501.81	529.91	559.59	590.92	624.02	658.96	695.86	734.83	775.98	819.44	865.33
2	地下室销售收入	1695.10				565.03	565.03	565.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	单价（元/平方米）					2200.00	2200.00	2200.00							
2.2	出售面积（平方米）	7705.00				2568.33	2568.33	2568.33							
3	地下停车位销售收入	11445				3810	3810	3825							
3.1	单价（万元/个）					15	15	15							

3.2	停车位（个）	763.00				254.00	254.00	255.00							
4	合计	171925.67	0.00	0.00	0.00	4375.03	4375.03	4390.03	4853.46	10250.51	21649.08	17146.07	18106.25	12746.80	74033.41

## 2.项目运营成本

### （1）土地出让成本

根据财政部、河北省及有关部门颁布的相关文件确定计提土地出让基金，扣减项目为农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、土地出让业务费、铁路建设费、农田水利建设资金、教育资金和农村面貌提升资金等。

农业土地开发资金：依据《财政部、国土资源部关于印发<用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法>的通知》（财综〔2004〕49号）和《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）；国有土地收益基金：依据《河北省财政厅、河北省国土资源厅关于明确国有土地收益基金提取比例等有关事宜的通知》（冀财综〔2007〕47号）；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的建设的实施意见》（冀政〔2011〕28号）；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）和《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〔2002〕63号）；铁路建设费：依据《河北省财政厅、河北省自然资源厅关于印发<河北省铁路建设费征收使用管理办法>的通知》，（冀财综〔2020〕43号）；农田水利建设资金：依据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）和《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）；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）和《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）；农村面貌提升  
基金：依据《河北省人民代表大会常务委员会关于深入实施  
农村面貌改造提升行动的决议》。

## （2）专项收入成本

主要包括工资及福利费、修理及维护费、及管理成本。

工资及福利费：本项目配备员工 10 名，人均工资及福利参考项目周边小区物业服务人员工资水平按 6 万元/年估算；

修理及维护费：按照工程费费用的 0.2% 计算；

管理成本：包含办公用品费、物料费、差旅费等管理费用，按工资及福利费的 50% 计算。

具体成本预测数据见下表：

项目运营成本表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	土地出让成本	32908.71				0.00	0.00	0.00	1006.63	2125.59	4488.45	3554.25	3752.69	2641.49	15339.59
1.1	农业土地开发资金					0.00	0.00	0.00	0.50	1.00	2.00	1.50	1.50	1.00	5.50
1.2	国有土地收益基金					0.00	0.00	0.00	242.67	512.53	1082.45	857.30	905.31	637.34	3701.75
1.3	廉租住房保障性基金					0.00	0.00	0.00	242.67	512.53	1082.45	857.30	905.31	637.34	3701.75
1.4	土地出让业务费					0.00	0.00	0.00	97.07	205.01	432.98	342.92	362.12	254.94	1480.67
1.5	铁路建设费					0.00	0.00	0.00	145.60	307.52	649.47	514.38	543.19	382.40	2221.00
1.6	新增建设用地有偿使用费					0.00	0.00	0.00	3.33	6.67	13.33	10.00	10.00	6.67	36.67
1.7	农田水利建设资金					0.00	0.00	0.00	137.39	290.18	612.88	485.42	512.63	360.90	2096.21
1.8	教育资金					0.00	0.00	0.00	137.39	290.18	612.88	485.42	512.63	360.90	2096.21
2	工资及福利费	600.00				60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
2.1	员工（人）					10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
2.2	工资（万元/年）					6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00

3	维修维护费	2007.68				211.34	211.34	211.34	211.34	211.34	211.34	211.34	211.34	211.34	105.67
4	管理费	300.00				30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
5	合计	35816.39	0.00	0.00	0.00	301.34	301.34	301.34	1307.96	2426.93	4789.79	3855.59	4054.03	2942.83	15535.26



### 3.项目税费

依据相关法律法规规定，并结合该项目实际情况，本项目相关税费主要包括土地增值税、增值税及附加和企业所得税。

土地增值税，土地增值税以纳税人出售商品房所取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人出售商品房所取得的收入减去扣除项目金额的余额。增值税，根据我国相关法律法规规定，转让购买的房产，要按销售不动产的标准来收取增值税，即一般纳税人税率 11%，小规模纳税人税率为 5%。城市维护建设税、教育费附加以及地方教育费附加分别按 5%、3%以及 2%计提。企业所得税，相关法律法规规定按 25%税率缴纳。

项目运营税费预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	税金及附加	1826.59				608.17	608.17	610.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	土地增值税	394.20				131.25	131.25	131.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	增值税	1302.17				433.56	433.56	435.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	城市维护建设税	65.11				21.68	21.68	21.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	教育费附加	39.07				13.01	13.01	13.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.5	地方教育费附	26.04				8.67	8.67	8.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

	加														
2	所得税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	合计	1826.5 9				608.17	608.17	610.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

4.项目运营收益。

项目运营收益表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	项目收入	171925.67	0.00	0.00	0.00	4375.03	4375.03	4390.03	4853.46	10250.51	21649.08	17146.07	18106.25	12746.80	74033.41
2	项目成本	35816.39	0.00	0.00	0.00	301.34	301.34	301.34	1307.96	2426.93	4789.79	3855.59	4054.03	2942.83	15535.26
3	税费	1826.59	0.00	0.00	0.00	608.17	608.17	610.25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	收益	134282.69	0.00	0.00	0.00	3465.53	3465.53	3478.44	3545.50	7823.58	16859.29	13290.48	14052.22	9803.97	58498.15

综上所述，项目收入、成本、收益预测较为合理。详细测算情况详见附件 2。

#### （五）债券资金需求合理性

本项目对债券资金的需求在合理范围内。本次申请的债券资金需求与项目绩效目标相匹配，项目建设资金、运营成本费用均细化编制，资金需求明确。项目拟申请的地方政府专项债券额度符合《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。项目以土地出让收入和地下停车位、地下室销售收入偿还专项债券，在风险可控的前提下，按照地方相关法律法规限额内适度举债，保障重点领域合理融资需求。

#### （六）项目偿债计划可行性和偿债风险点

1.项目偿债计划具有一定可行性。根据项目预测的项目收入、成本及收益指标，测算得出项目运营期的该项目预期收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.75。

#### 项目募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目资金总需求	项目预期净收入	融资金额	预计融资本息	覆盖倍数
东户屯村棚户区改造项目一期	76800.00	134282.69	58000.00	76560.00	1.75

2.项目偿债风险可控。项目申请发行的同时分别从以下三方面针对偿债风险采取控制措施。

**一是还款保障。**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河北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地方政府专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

**二是项目资产与收入的管理。**当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在地方政府专项债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。按时完成项目的征拆和建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。在例行审计之外，我单位将不定期对项目收入进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

**三是针对项目实施中可能会出现的项目风险做好应对预案。**在项目全生命周期内充分识别各种风险，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避对策，降低风险损失，达到整体项目风险最小化的目标。

### （1）项目施工进度或正常运营风险应对措施

由自然环境和施工条件造成的风险最好的控制措施是通过购买保险等方式进行风险转移，风险转移是向保险公司投保，将项目部分风险损失转移给保险公司承担，本项目在建设期按照国家规定强制购买工程一切险，本项目保险费已按规定计入项目总投资其它建设费用类，另针对地质条件政府及勘察设计单位应加强项目前期勘察论证。

### （2）来源于政府方的风险应对措施

我单位已做好项目前期立项手续，本项目前期立项手续已完备，不存在立项手续不完备风险，下一步政府将合法合规选择施工实施主体，择优选择设计单位，并聘请工程监理公司，代表政府加强对项目实施过程的监督管理，合理统筹项目资金，及时根据已完工程量拨付资金，隐蔽工程、关键部位专人现场参与验收，当施工单位提交竣工验收申请报告时，及时组织专业的团队组织竣工验收，确保项目尽早投入使用，进入运营期。

### （3）来源于施工方的风险应对措施

在招标和工程实施中应确保相关人员的素质和水平，特别是设计负责人和专业负责人、总监理工程师、施工项目经理、业主代表及各类管理人员，正式施工之前各方主体做好充分的交底。对建筑原材料（如水泥、砂石、钢材、机械设备、电线电缆、管材及其它成品、半成品等），必须严格从招标、签订合同、出厂合格证、进场监测、厂合格证、进场检测、现场保

管、安装调试、工程验收等各个环节把好关，杜绝不合格产品和材料用于工程建设，另要求设计方、施工单位做好项目交底。

#### （4）来源于设计单位的风险应对措施

应拟订规划设计大纲，明确设计质量标准。在设计阶段，设计单位因充分了解项目情况，勘察仔细，因地制宜，评估到位，设计合理、规范满足国家规范、标准，评审环节充分验证、复核仔细，保证设计质量。阶段设计完成后，应进行全面审核，内容包括计划投资、方案比选、文件规范、结构安全、工艺先进性、技术合理性、施工可行性。提交施工图后及时报送进行施工图审查、设计交底和图纸会审。施工中派驻设计代表，明确责任到位，参加防线、验槽、隐蔽工程验收、单项和和总体工程验收等，负责现场解决设计技术问题。对设计变更，尽量提前实现，尽可能把设计变更控制在设计阶段初期，特别是对影响工程造价的重大设计变更，更要用先算账后变更的办法解决，使工程造价得到解决有效控制，同时保证施工进度。

#### （5）来源于供应商的风险应对措施

项目在选择供应商时，应选择信誉好、实力强、自担风险能力较高的供应商，或设置合理的调价机制，对价格上涨风情况进行一定的调价约定，降低供应商违约风险。同时可以通过收取履约保证金的方式，降低违约风险。

#### （6）资金落实到位

准确把握国家宏观经济政策、国家及地方产业发展政策，



充分利用有利条件，在其变化时及时调整策略。加强对项目的资金管理，落实建设资金，保证工程按期完工。

#### （7）工程事故处理

工程事故问题是建设工程项目的核心问题，存在较大风险。在项目前期招标过程中，选定设计、监理、施工、设备材料供应商时，应把安全和防止质量事故作为重要因素考虑。在审查相关单位设计文件、监理实施细则、施工组织设计、设备招标文件以及签订合同时都应给予足够重视。项目建设期间，必须在安全危险源识别、评估基础上，编制施工组织设计和施工方案，制定安全技术措施和施工现场临时用电方案；对危险性较大分部分项工程，编制专项安全施工方案。应派驻经验丰富的甲方代表加强该方面工作，遇到质量、安全隐患及时提出整改要求。

#### （8）项目收益的风险应对措施

1）经营风险。我单位将密切关注项目收入情况，保证还本付息及发行费用资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

2）市场风险。我单位已合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场、充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

3) 财务风险。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

#### (9) 融资平衡结果的风险应对措施

1) 投资测算不准确风险。对测算中的基本假设进行合理性评估，应当符合项目当地经济社会发展的现实情况，并进行压力测试；对投资测算的部分由专业的会计师事务所进行复核，尽可能的减小人为误差到可控范围。

2) 利率波动风险。为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

#### 四是明确信息披露计划及各部门责任。

按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，地方政府专项债券发行所在地的分财政部门、行业主管部门和项目单位，应及时对外披露债券发行及存续期间信息。

地方各级财政部门应当组织开展本地区和本级地方政府专项债券存续期信息公开工作，应于债券存续期间的每年6月底前披露截至上年末东户屯村棚户区改造项目一期地方政府专项债券资金使用情况、对应项目建设进度、运营情况、地方政府

专项债券项目收益及对应形成的资产等情况。

作为东户屯村棚户区改造项目一期行业主管部门，我单位在本地政府专项债券发行及存续期间，应积极按地方财政要求，及时上报项目建设进度、运营情况、项目收益情况、专项债券资金使用情况，由当地所属财政部门汇总至河北省财政，通过地方政府门户网站或财政部地方政府债务平台或专栏予以公开。项目建设单位，应在积极做好项目管理的基础上，积极配合行业主管部门，积极提供有关地方政府债券使用及生产、运营情况的相关资料，由主管财政部门定期予以公开披露。

作为项目单位，廊坊市广阳区住房和城乡建设局负责按照东户屯村棚户区改造项目一期的建设要求并根据建设任务、成本等因素，做好入库地方政府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，做好本项目地方政府专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，做好地方政府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。

本项目地方政府专项债券资金由市财政统一管理，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地方政府专项债券资金管理专用账户，用于地方政府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，用于本项地方政府专项债务本息的偿付。

### **（七）绩效目标合理性**

本项目绩效目标为：目标 1：通过对东户屯村棚户区改造项目一期的建设，建设总占地面积 33939.28 平方米，总建筑面积 109070 平方米，容纳 693 户居民，改善棚户区居民居住环境，提升居民生活幸福度；目标 2：加快棚户区配套基础设施建设，带动区域基础设施、生产生活环境更快改善。该绩效目标与廊坊市广阳区住房和城乡建设局部门职责、长期规划以及年度工作目标一致，与实际工作内容相关联。但个别绩效指标设置不够细化，例如：成本指标未考虑单位成本；时效指标的三级指标仅考虑“开工时间”和“完工时间”，未考虑资金支付进度是否按计划执行等。

### **（八）总体结论**

我单位评估工作组从项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点等七个方面对东户屯村棚户区改造项目一期进行综合分析后，结论如下：

1、依据中发〔2018〕34 号文的规定，廊坊市广阳区住房和城乡建设局组织实施，廊坊市广阳区住房和城乡建设局是合法主体。

2、依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《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）、关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）等政府专项债券政策文件，符合收益性、公益性要求。

3、依据《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）等相关文件要求符合风险控制。

4、依据《中华人民共和国会计法》《审计法》会计准则3111号文件，预测利润合理、准确、依据假设合理充分，覆盖倍数合理。

5、依据财政部绩效评价相关文件要求，绩效目标准确合理，但绩效指标设置细化量化不足。

6、项目具有持续性，连续性，必要性，符合国家京津冀协同发展和雄安战略。

7、项目实施已经经过发改等职能部门审批，符合项目实施要素。

8、项目资金方案符合投资条例要求、合理规范。

9、东户屯村棚户区改造项目一期事前绩效评价等级为“优秀”。对该项目“予以支持”申请政府专项债券资金。

## **四、相关建议**

### **（一）完善绩效指标设置**

严格按照绩效目标和指标的申报要求进行填报，梳理出项目的绩效指标，绩效指标要清晰、量化、可衡量，为项目提供

一个客观的评价标准，便于对项目绩效进行客观的讨论、监督和衡量。

## **（二）加大施工监管力度**

要加大监管力度，以防施工单位在东户屯村棚户区改造项目一期实施过程中存在作业不达标、合同执行不到位现象。服务计划中应尽量明确项目内容、绩效目标及指标、付款方式及时间。根据施工单位实际施工质量申请财政付款，达到开源节流的目的，提高资金的投入产出效果。

## **（三）落实事后绩效评价**

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）第十九条“地方各级财政部门负责组织实施本地区绩效评价结果公开工作，指导项目主管部门和项目单位每年6月底前公开上年度专项债券项目资金绩效评价结果。绩效评价结果要在全统一的地方政府债务信息公开平台上公开”规定。

河北省财政厅关于印发《河北省政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（冀财债〔2021〕41号）第二十一条“各级财政部门负责组织实施本地区绩效评价结果公开工作，指导项目管部门和项目单位每年6月底前公开上年度专项债券项目资金绩效评价结果。绩效评价结果要在全统一的地方政府债务信息公开平台上公开”规定。

对专项债券资金开展绩效评价，根据项目实际情况开展绩

绩效评价，通过对项目的总体绩效目标、各项绩效指标完成情况以及预算执行情况进行客观公正的评价，对未完成绩效目标或者偏离绩效目标较大的进行分析并说明原因，并研究提出改进措施，为以后同类项目提供经验和参考。

## **五、附件**

附件 1. 事前绩效评估表

附件 2. 关于对东户屯村棚户区改造项目一期收益说明

附件 3. 关于对东户屯村棚户区改造项目一期资金筹措方案的说明

附件 4. 河北省政府专项债券项目绩效目标表

附件 1：

事前绩效评估表

一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
项目实施的必要性、公益性、收益性（15分）	项目实施必要性	项目是否与国家、省、市，以及相关行业宏观政策相关；项目是否具有现实需求，需求是否迫切。	5	5	
	项目实施公益性	项目是否属于公益性项目。	5	5	
	项目实施收益性	项目是否具有投资收益。	5	5	
项目建设投资合规性与项目成熟度（15分）	项目建设投资合规性	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是否规范。	10	10	
	项目成熟度	项目立项、可研批复、选址、用地、招标、施工许可证等建设手续的进展情况，进展越快成熟度越高。	5	5	
项目资金来源和到位可行性（10分）	项目资金来源和到位可行性	项目资金来源渠道是否符合相关规定；资金筹措程序是否经过科学论证；项目资金到位是否能够得到有效落实。	10	10	
项目收入、成本、收益预测合理性（30分）	项目收入、成本、收益预测合理性	项目收入、成本、收益测算依据是否合理。	30	30	
债券资金需求合理性（10分）	债券资金需求合理性	债券资金需求与绩效目标是否匹配，资金需求是否明确；债券资金申请是否符合专项债券的政策要求。	10	10	



一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
项目偿债计划可行性和偿债风险点（10分）	项目偿债计划可行性	项目偿债计划中本息覆盖倍数等经济参数是否满足专项债的政策要求。	5	5	
	项目偿债风险点	对偿债风险认识是否全面；是否针对预期风险设定有效可行的应对措施。	5	5	
绩效目标合理性（10分）	目标合理性	绩效目标设定是否明确；绩效目标与部门职责、长期规划目标及年度工作目标是否一致；绩效目标和指标与实际工作内容是否具有相关性；依据绩效目标设定的绩效指标是否清晰、细化、可衡量等。	10	5	个别绩效指标设置不够细化。
综合分数及等级				95/优秀	
备注：绩效评估等级分为优秀、良好、一般、较差四个等级，满分100分，其中90分-100分为“优秀”、80分-90分（不含）为“良好”、70分-80分（不含）为“一般”、60分-70分（不含）为“较差”。					

## 附件 2:

### 关于对东户屯村棚户区改造项目一期 收益说明

#### 1.项目收入

##### (1) 土地出让收入

土地出让收入预测按照同一区域住宅用地近两年交易价格的平均值确定土地交易单价。土地出让收入扣除相关应计提基金后，结余部分作为本次专项债券偿债的资金来源。

参照廊坊市广阳区项目周边类似地块，2022 年 4 月纬二路以南、经十一路以西成交土地单价 604.51 万元/亩地，2021 年 10 月建国道南侧、新华路西侧成交土地单价 620.27 万元/亩地，住宅用地均价约 612.39 万元/亩，考虑项目区位、交通等因素，本项目土地单价拟定约 649.13 万元/亩，并以廊坊市 2021 年全市生产总值（GDP）增速 6.6%为增长率，预测项目运营期内各年度土地出让单价。本项目为满足还本付息需求，拟于 2023 年至 2035 年间出让土地，预计共出让 130 亩地。

拟出让土地四至：

##### (2) 专项收入

##### ①地下停车位销售收入

本项目建成后可提供 763 个地下停车位，预计于项目建成

后 3 年内出售，出售单价 15 万元/个。

## ②地下室销售收入

本项目建成后住宅地下室面积 7705.00 平方米，预计于项目建成后 3 年内出售，出售单价 2.2 千元/平方米。

具体收入预测数据见下表：

项目收入预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
1	土地出让收入	158785.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4853.46	10250.51
1.1	住宅用地	158785.57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4853.46	10250.51
1.1.1	土地面积（亩地）	130.00							5.00	10.00
1.1.2	土地单价（万元/亩）		700.00	739.20	780.60	824.31	870.47	919.22	970.69	1025.05
1.2	商业用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.1	土地面积（亩地）	0.00								
1.2.2	土地单价（万元/亩）		450.00	475.20	501.81	529.91	559.59	590.92	624.02	658.96
2	地下室销售收入	1695.10				565.03	565.03	565.03	0.00	0.00
2.1	单价（元/平方米）					2200.00	2200.00	2200.00		
2.2	出售面积（平方米）	7705.00				2568.33	2568.33	2568.33		
3	地下停车位销售收入	11445				3810	3810	3825		
3.1	单价（万元/个）					15	15	15		
3.2	停车位（个）	763.00				254.00	254.00	255.00		
4	合计	171925.67	0.00	0.00	0.00	4375.03	4375.03	4390.03	4853.46	10250.51

续表：

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
		第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	土地出让收入	21649.08	17146.07	18106.25	12746.80	74033.41
1.1	住宅用地	21649.08	17146.07	18106.25	12746.80	74033.41
1.1.1	土地面积（亩地）	20.00	15.00	15.00	10.00	55.00
1.1.2	土地单价（万元/亩）	1082.45	1143.07	1207.08	1274.68	1346.06

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
		第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
<b>1.2</b>	<b>商业用地</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
1.2.1	土地面积（亩地）					
1.2.2	土地单价（万元/亩）	695.86	734.83	775.98	819.44	865.33
<b>2</b>	<b>地下室销售收入</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
2.1	单价（元/平方米）					
2.2	出售面积（平方米）					
<b>3</b>	<b>地下停车位销售收入</b>					
3.1	单价（万元/个）					
3.2	停车位（个）					
<b>4</b>	<b>合计</b>	<b>21649.08</b>	<b>17146.07</b>	<b>18106.25</b>	<b>12746.80</b>	<b>74033.41</b>

## 2.项目运营成本

### （1）土地出让成本

根据财政部、河北省及有关部门颁布的相关文件确定计提土地出让基金，扣减项目为农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、土地出让业务费、铁路建设费、农田水利建设资金、教育资金和农村面貌提升资金等。

### （2）专项收入成本

主要包括工资及福利费、修理及维护费、及管理成本。

工资及福利费：本项目配备员工 10 名，人均工资及福利为 6 万元/年估算；

修理及维护费：按照工程费费用的 1%计算；

管理成本：包含办公用品费、招待费、差旅费等管理费用，按工资及福利费的 50%计算。

具体成本预测数据见下表：

项目成本预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
1	土地出让成本	32908.71				0.00	0.00	0.00	1006.63	2125.59
1.1	农业土地开发资金					0.00	0.00	0.00	0.50	1.00
1.2	国有土地收益基金					0.00	0.00	0.00	242.67	512.53
1.3	廉租住房保障性基金					0.00	0.00	0.00	242.67	512.53
1.4	土地出让业务费					0.00	0.00	0.00	97.07	205.01
1.5	铁路建设费					0.00	0.00	0.00	145.60	307.52
1.6	新增建设用地有偿使用费					0.00	0.00	0.00	3.33	6.67
1.7	农田水利建设资金					0.00	0.00	0.00	137.39	290.18
1.8	教育资金					0.00	0.00	0.00	137.39	290.18
2	工资及福利费	600.00				60.00	60.00	60.00	60.00	60.00
2.1	员工（人）					10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
2.2	工资（万元/年）					6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
3	维修维护费	2007.68				211.34	211.34	211.34	211.34	211.34
4	管理费	300.00				30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
5	合计	35816.39	0.00	0.00	0.00	301.34	301.34	301.34	1307.96	2426.93

续表：

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
		第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	土地出让成本	4488.45	3554.25	3752.69	2641.49	15339.59

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
		第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1.1	农业土地开发资金	2.00	1.50	1.50	1.00	5.50
1.2	国有土地收益基金	1082.45	857.30	905.31	637.34	3701.75
1.3	廉租住房保障性基金	1082.45	857.30	905.31	637.34	3701.75
1.4	土地出让业务费	432.98	342.92	362.12	254.94	1480.67
1.5	铁路建设费	649.47	514.38	543.19	382.40	2221.00
1.6	新增建设用地有偿使用费	13.33	10.00	10.00	6.67	36.67
1.7	农田水利建设资金	612.88	485.42	512.63	360.90	2096.21
1.8	教育资金	612.88	485.42	512.63	360.90	2096.21
<b>2</b>	<b>工资及福利费</b>	<b>60.00</b>	<b>60.00</b>	<b>60.00</b>	<b>60.00</b>	<b>60.00</b>
2.1	员工（人）	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
2.2	工资（万元/年）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
<b>3</b>	<b>维修维护费</b>	<b>211.34</b>	<b>211.34</b>	<b>211.34</b>	<b>211.34</b>	<b>105.67</b>
<b>4</b>	<b>管理费</b>	<b>30.00</b>	<b>30.00</b>	<b>30.00</b>	<b>30.00</b>	<b>30.00</b>
<b>5</b>	<b>合计</b>	<b>4789.79</b>	<b>3855.59</b>	<b>4054.03</b>	<b>2942.83</b>	<b>15535.26</b>



### 3.项目税费

依据相关法律法规规定，并结合该项目实际情况，本项目相关税费主要包括土地增值税、增值税及附加和企业所得税。

土地增值税，土地增值税以纳税人出售商品房所取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人出售商品房所取得的收入减去扣除项目金额的余额。增值税，根据我国相关法律法规规定，转让购买的房产，要按销售不动产的标准来收取增值税，即一般纳税人税率 11%，小规模纳税人税率为 5%。城市维护建设税、教育费附加以及地方教育费附加分别按 5%、3%以及 2%计提。企业所得税，相关法律法规规定按 25%税率缴纳。



4.项目运营收益

项目运营收益表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
1	项目收入	171925.67	0.00	0.00	0.00	4375.03	4375.03	4390.03	4853.46	10250.51
2	项目成本	35816.39	0.00	0.00	0.00	301.34	301.34	301.34	1307.96	2426.93
3	税费	1826.59	0.00	0.00	0.00	608.17	608.17	610.25	0.00	0.00
4	收益	134282.69	0.00	0.00	0.00	3465.53	3465.53	3478.44	3545.50	7823.58

续表：

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
		第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	项目收入	21649.08	17146.07	18106.25	12746.80	74033.41
2	项目成本	4789.79	3855.59	4054.03	2942.83	15535.26
3	税费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	收益	16859.29	13290.48	14052.22	9803.97	58498.15

5.项目损益

项目运营损益表

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
1	项目收入	171925.67				4375.03	4375.03	4390.03	4853.46	10250.51
2	项目成本	35816.39				301.34	301.34	301.34	1307.96	2426.93
3	税金及附加	1826.59				608.17	608.17	610.25	0.00	0.00
4	税息折旧及摊销前利润	134282.69				3465.53	3465.53	3478.44	3545.50	7823.58
5	折旧与摊销	33869.42				3386.94	3386.94	3386.94	3386.94	3386.94
6	利息支出	19520.00				5340.00	2440.00	2440.00	2412.00	2244.00
7	税前利润	-44983.59				-5261.41	-2361.41	-2348.50	-6100.28	-5932.28
8	企业所得税	0.00								
9	净利润/净亏损	-44983.59				-5261.41	-2361.41	-2348.50	-6100.28	-5932.28

续表：

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
		第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	项目收入	21649.08	17146.07	18106.25	12746.80	74033.41
2	项目成本	4789.79	3855.59	4054.03	2942.83	15535.26
3	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	税息折旧及摊销前利润	16859.29	13290.48	14052.22	9803.97	58498.15
5	折旧与摊销	3386.94	3386.94	3386.94	3386.94	3386.94
6	利息支出	1860.00	1372.00	884.00	424.00	104.00

7	税前利润	-5548.28	-5060.28	-4572.28	-4112.28	-3686.61
8	企业所得税					
9	净利润/净亏损	-5548.28	-5060.28	-4572.28	-4112.28	-3686.61

附件 3：

关于对东户屯村棚户区改造项目一期资金筹措方案的说明

东户屯村棚户区改造项目一期总投资为 76800.00 万元。

本项目拟申请政府专项债券 58000.00 万元，占总投资的 75.52%，剩余部分项目资金由廊坊市广阳区财政资金配套支持。

附件 4：

河北省政府专项债券项目绩效目标表

填报单位：（盖章）

单位：万元

项目名称	东户屯村棚户区改造项目一期	地债系统编码	13100323D000000073279	发改委审批监管平台代码	2303-131003-04-01-537601
项目主管部门	廊坊市广阳区住房和城乡建设局			统一社会信用代码	11131004000227053T
项目实施主体	廊坊市广阳区住房和城乡建设局			统一社会信用代码	11131004000227053T
项目负责人				联系电话	
项目资金 （万元）	投资总额：76800.00				
	一、政府专项债券资金：58000.00				
	二、其他资金：18800.00				
债券资金用途	债券资金用于东户屯村棚户区改造项目一期建设				
绩效目标	目标 1：通过对东户屯村棚户区改造项目一期的建设，建设总占地面积 33939.28 平方米，总建筑面积 109070 平方米，容纳 693 户居民，改善棚户区居民居住环境，提升居民生活幸福度； 目标 2：加快棚户区配套基础设施建设，带动区域基础设施、生产生活环境更快改善。				

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	总占地面积	≥33939.28 平方米	可行性研究报告
			总建筑面积	≥109070 平方米	可行性研究报告
			停车位	≥763 辆	可行性研究报告
		质量指标	阶段性验收合格率	=100%	建筑规范
			整体项目收合格率	=100%	建筑规范
		时效指标	相关手续完成及时率	=100%	可行性研究报告
			按计划开工率	=100%	工作计划
			按计划完工率	=100%	工作计划
		成本指标	超概算项目比例	≤5%	工作计划
	效益指标	经济效益指标	债券存续期净收益	≥134282.69 万元	收益测算
		社会效益指标	受益户数	≥693 户	工作计划
			建筑综合利用率	=100%	工作计划
		生态效益指标	项目建设时周边发生得环境事故数量	=0 起	工作计划



绩效指标	效益指标	可持续影响指标	正常使用年限	≥50 年	可行性研究报告
		还本付息指标	覆盖倍数	1.75	收益与融资平衡测算
	满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	行业主管部门满意度	≥90%	问卷调查
			群众满意度	≥90%	问卷调查