

# 后街（含清真寺）片区棚户区改造项目 实施方案

项目名称：后街(含清真寺)片区棚户区改造项目

项目单位：沧州市渤海新区黄骅市自然资源和规  
划建设局



# 目 录

一、基本信息 .....	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) 拟申报项目列入规划情况 .....	1
(三) 事前绩效评估情况 .....	1
(四) 项目所在区域情况 .....	8
二、项目投资规模、计划及资金方案 .....	9
(一) 项目建设投资方案 .....	9
(二) 资金筹措方案 .....	12
(三) 项目资金管理方案 .....	13
三、项目运营与预期收益估算 .....	14
(一) 项目运营方案 .....	14
(二) 项目运营收益估算 .....	14
四、项目融资与收益平衡财务评估 .....	20
(一) 融资成本测算 .....	20
五、项目风险评估及控制措施 .....	25
(一) 风险评估情况 .....	25
(二) 风险控制措施 .....	25
(三) 敏感性分析 .....	26
六、投资者保护措施（还款保障计划） .....	26
七、信息披露计划及主管部门责任 .....	27
(一) 信息披露计划 .....	27
(二) 主管部门责任 .....	28

## 一、基本信息

### (一) 项目概况

#### 1. 项目基本信息表

项目名称	后街（含清真寺）片区棚户区改造项目
建设内容	项目回迁住宅楼区域占地面积 40362.18 m <sup>2</sup> （折合约 60.54 亩），总建筑面积为 105450.71 m <sup>2</sup> ，其中地上建筑面积 72611.56 m <sup>2</sup> ，包括回迁住宅楼建筑面积 70833.00 m <sup>2</sup> ，公共服务用房建筑面积 1778.56 m <sup>2</sup> ；地下建筑面积 32839.15 m <sup>2</sup> 。绿地面积 16537.24 m <sup>2</sup> ，道路面积 16176.86 m <sup>2</sup> 。回迁套数 602 套，设置机动车停车位 602 个及其他公共配套基础设施。
总投资	人民币肆亿贰仟玖佰肆拾贰万壹仟元整(RMB: 429,421,000.00 元)
计划发行规模	人民币叁亿肆仟万元整(RMB:340,000,000.00 元)
发行年限	10 年期
还本付息方式	在项目存续期每半年支付一次利息，本金分年偿还，在本期债券存续期的后 5 年每年的还本日偿还债券本金 20%。

#### 2. 项目实施单位

项目（法人）单位	沧州渤海新区黄骅市自然资源和规划建设局	项目单位性质	国家机关
项目法人证照类型	统一社会信用代码	项目法人证照号码	11130983MB1L22067D
法定代表人			
法定代表人联系电话		法定代表人联系手机	
项目负责人	张学伟		
负责人联系电话		负责人联系手机	
负责人邮箱		传真	
通讯地址			

### (二) 拟申报项目列入规划情况

后街（含清真寺）片区棚户区改造项目已列入中长期规划，项目代码为 2305-130983-04-05-421639。

### (三) 事前绩效评估情况

本项目已完成事前绩效评估。

#### 1. 项目实施的必要性、公益性

棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户区改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，改善了城市基础设施条件，完善了城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为靓丽的风景。

综上所述，本项目实施具有必要性、公益性，符合专项债券资金支持领域。

#### 项目实施的公益性

按照《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预[2010]412号）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。本项目符合上述文件对于公益性的定义，属于公益性项目。

## 2.项目建设投资合规性与项目成熟度

(1) 本项目已完成立项、可研报告编制等前期准备工作，于 2023 年 5 月 11 日取得沧州渤海新区黄骅市发展和改革委员会和科技创新局《关于后街（含清真寺）片区棚户区改造项目项目建议书的批复》（黄发改审批[2023]33 号），同意建设本项目，同意项目建设内容和总投资。

(2) 项目已制定完善的制度和实施方案。

(3) 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

(1) 本项目总投资 42,942.10 万元，其中项目资本金 8,942.10 万元，占总投资的 20.82%。符合资本金所占比例，满足《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26 号）的要求。专项债券资金 34,000.00 万元，占总投资的 79.18%。

(2) 沧州市鸿仁会计师事务所（普通合伙）对该项目进行了评估，认为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，债券资金需求合理，实施方案可行。

## 4. 项目收入、成本、收益预测合理性

(1) 收入预测合理性

根据经审批的可行性研究报告：本项目测算收入为土地出让收入、地下建筑面积销售收入、和停车位出售收入。

#### ① 土地出让收入

征收范围总占地约 156.85 亩，项目实施后除用于市政道路、苗木种植外，可腾出约 99.43 亩建设用地，其中安置房建设用地面积 60.54 亩，则可腾退出土地 38.89 亩。本项目另由沧州渤海新区黄骅市自然资源和规划建设局提供东至学府家园、西至华东大街、南至广信随园、北至新海路的 55 亩住宅用地。

可出让土地面积 93.89 亩，预计 2033 年实现出让收入 61,675.00 万元。

#### ② 地下建筑面积销售收入

可销售地下建筑面积 32,839.15 m<sup>2</sup>，平均单价 3000 元/m<sup>2</sup>，预计 2026 年一次性销售完成，可实现销售收入 9,851.75 万元。

#### ③ 停车位销售收入

可销售停车位 602 个，平均单价 13 万/个，预计 2026 年一次性销售完成，可实现销售收入 7,826.00 万元。

### （2）成本预测合理性

本项目的运营成本主要包括土地出让成本、工资及福利费、其他费用。

#### ① 土地出让成本

可出让土地面积 93.89 亩，预计 2033 年实现出让成本 20,252.51 万元。

#### ② 工资及福利费

项目建成后，定员 10 人，根据当地工资水平，平均工资福利 4

万元/人，年平均工资及福利 40 万元。

### ③其他费用

其他费用包含办公费、设备检修、维护及其他日常费，年平均其他费用 10 万元/年。

成本测算符合项目实际，测算依据符合相关标准，可认为成本测算合理。

## 5.绩效目标合理性

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.评估工作开展情况

### （1）评估目的及对象

事前绩效评估的主要目的是通过开展事前绩效评估工作，对新增的项目立项必要性、项目实施的公益性、收益性、项目筹资合规性、项目资金到位可行性、项目收入、成本、收益预测合理性、债券资金需求合理性、绩效目标合理性等进行客观、公正地测量、分析和评判。对项目决策、管理、产出及效果情况进行综合评估，发现问题，进一步改进和加强项目管理，提高财政资金的使用效益。

评估对象是后街（含清真寺）片区棚户区改造项目。

### （2）事前绩效评估思路及方法

#### ①评估思路

（1）以相关法律、法规、规章以及中央、省有关文件等为依据。

在评估过程中，应收集足够的相关文件及详实的佐证资料，为评估结论提供充分的依据支持。

(2) 按照规范的程序，采用定性与定量相结合的评估方法，科学、合理地进行。

(3) 重点是评估政策、项目的必要性和预算的准确性，在实施过程中，应注意与现有审批、决策等程序的融合，简化流程和方法，提高评估工作的效率。

(4) 以事实为依据，遵循“独立、客观、公正、公平”的原则。

## ②评估方法

事前评估方法包括成本效益分析法、比较法、因素分析法、公众评判法、文献分析法及其他评估方法。

(1) 成本效益分析法。以最小成本获得最大收益为目标，将预期的投入与预期产出、效益进行关联性分析。

(2) 比较法。将绩效目标与预期实施效果、历史情况、不同部门和地区同类财政支出安排情况进行比较，对项目和政策进行评估。

(3) 因素分析法。全面梳理影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析各种因素对绩效目标实现的影响程度，对项目和政策进行评估。

(4) 公众评判法。采取专家评估、公众问卷及抽样调查等方式，对事前评估提供咨询意见和结论支撑。

(5) 文献分析法。对收集到的相关领域的文献资料进行研究，深入了解评估对象的性质和状况，并从中引出相关观点或评估结论。



(6) 其他能为评估结论提供支撑的方法。

### ③评估工作程序

事前绩效评估分为事前绩效评估准备、事前绩效评估实施、事前绩效评估报告三个阶段。

第一阶段：事前绩效评估准备阶段。

a 组建事前绩效评估工作组。确定评估工作人员和专家，明确责任和任务。

b 制定事前绩效评估方案。方案包括：评估对象概况、评估依据和目的、评估组织和方法、评估内容与重点、必要的评估指标与标准、评估人员、评估时间及要求等。

第二阶段：事前绩效评估实施阶段

c 资料收集与审核。全面收集与被评估政策和项目有关的数据和资料，并进行审核与分析。

d 现场与非现场评估。现场评估是指评估组到现场采取勘察、查询、复核等方式，对有关情况进行调查、核实，并对所掌握的有关信息资料进行分类、整理和分析，提出评估意见。非现场评估是指评估组在听取相关方汇报或介绍后，对所提交的有关资料进行分类、整理与分析，提出评估意见。

e 综合评估。评估组在现场与非现场评估的基础上，选择合适的评估方法，对照评估方案中内容，对政策和项目立项必要性、投入经济性、绩效目标合理性、实施方案可行性、筹资合规性等情况进行综合评判，分析提出初步评价意见。

第三阶段：事前绩效评估报告阶段。

按照规定的文本格式和要求撰写事前绩效评估报告，初稿形成后与项目单位进行沟通，听取他们的意见和建议，避免重大遗漏，在此基础上，修改并完善事前绩效评估报告。

## 7、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。

### （四）项目所在区域情况

#### 1、区域概况

沧州渤海新区黄骅市，河北省辖县级市，由沧州市代管，位于河北省东南部、沧州市东北部，地处河北平原东部、渤海湾西岸，属暖温带滨海半湿润大陆性季风气候，毗邻 6 个区、县，总面积 2212 平方千米。

人口情况：根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，黄骅市常住人口为 484313 人。

经济情况：2023 年，黄骅市实现地区生产总值（GDP）801 亿元、地方财政收入 72.06 亿元、固定资产投资 108.36 亿元；城镇居民人均可支配收入 44970 元，同比增长 6.7%；农村居民人均可支配收入 23718 元，同比增长 7.4%。

综上所述，后街（含清真寺）片区棚户区改造项目的实施是合理、可行的。

#### 2、区域规划和土地利用概况

后街（含清真寺）片区棚户区改造项目具体情况如下：工程建设期拟定为 2023 年 9 月份开始，2026 年 3 月份交付。规划目标为改造城镇危旧住

房、改善居民住房条件、完善城市功能，提升沧州渤海新区黄骅市的整体形象；同时，该地块的改造为城区可持续发展提供空间，保证重点项目及时用地、保证城区按计划扩展、保证经济健康快速增长；项目征迁范围位于黄骅市渤海路南、华兴大街东、新华路北、民族街西，征收范围总占地约 156.85 亩，项目实施后除用于市政道路、苗木种植外，可腾出约 99.43 亩建设用地，其中安置房建设用地面积 60.54 亩，则可腾退出土地 38.89 亩。本项目另由沧州渤海新区黄骅市自然资源和规划建设局提供东至学府家园、西至华东大街、南至广信随园、北至新海路的 55 亩住宅用地。

## 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投资[2008]265 号《建设项目经济评价方法与参数》

#### （2）定额及规定

①2012 年《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》及现行估算指标；

②2012 年《全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额》；

2012 年《全国统一市政工程预算定额河北省消耗量定额》；

④《河北建筑、安装、市政、装饰装修工程费用标准》；

⑤《市政设施养护维修估算指标》；

⑥《市政工程投资估算编制办法》的通知（建标[2007]164 号，下称“编制办法”）；

⑦《市政工程投资估算指标》（HGZ47-2007）；

⑧国家、部门、地方的其他有关规定。

（3）建设项目投资估算编审规程（CECA/GC1-2007）

2.后街（含清真寺）片区棚户区改造项目总投资估算为 42,942.10 万元。

社会事业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	后街（含清真寺）片区棚户区改造项目												
列入国家重大战略的相关文件名称和主要描述	否												
是否列入省十四五规划的相关文件名称和主要描述	否												
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	否												
列入本级政府或部门重点项目的决策过程和主要描述	后街（含清真寺）片区棚户区改造项目已列入中长期规划，项目代码为2305-130983-04-05-421639												
所属区划名称	沧州渤海新区黄骅市	立项单位	沧州渤海新区黄骅市自然资源和规划建设局										
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。	4.29	申请使用专项债资金	3.43	是否续发行项目	是						
项目全部建设内容	项目回迁住宅楼区域占地面积40362.18㎡（折合约60.54亩），总建筑面积为105450.71㎡，其中地上建筑面积72611.56㎡，包括回迁住宅楼建筑面积70833.00㎡，公共服务用房建筑面积1778.56㎡；地下建筑面积32839.15㎡。绿地面积16537.24㎡，道路面积16176.86㎡。回迁套数602套，设置机动车停车位602个及其他公共配套基础设施。												
（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
注释	①	②	③										
1	地上建筑		㎡	16,328.71									
2	地下建筑（含降水费用）		㎡	9,129.28									
（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	配套室外工程			2,695.06									
（三）概算内前期费用													
1	建设单位管理费			15.00									
2	建设项目前期工作咨询费			27.44									
3	勘察费			23.72									
4	工程设计费			292.65									
5	工程建设监理费			180.44									
6	土地费用			11,904.18									
7	招标代理服务费			36.15									
8	场地准备及临时设施费			140.77									
9	施工图审查费			21.09									
10	节能报告编制费			18.30									
11	造价咨询费												
12	征地补偿费												
13	检验试验费			84.45									
14	城市基础配套费												
15	基本预备费			2,044.86									
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	根据黄骅市周边县市市场物价参考		0.616750	6.167500								
2	地下建筑面积出售收入	根据黄骅市周边县市市场物价参考		0.098518	0.985175								
3	停车位出让收入	根据黄骅市周边县市市场物价参考		0.078260	0.782600								
融资收益保障倍数测算过程及结果	本项目可用于偿还融资本息的项目收益为55,130.37万元，对应本项目融资到期本息总计40,472.80万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为1.36。												

## 投资估算表（二）

单位：万元

支出名称	金额	合计
工程费用	28,153.05	28,153.05
工程建设其他费用	12,744.19	12,744.19
预备费	2,044.86	2,044.86
合计	<b>42,942.10</b>	<b>42,942.10</b>

### （二）资金筹措方案

#### 1. 项目资金来源

本项目总投资 42,942.10 万元，其中项目资本金 8,942.10 万元，占总投资的 20.82%。符合资本金所占比例，满足《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发〔2019〕26 号）的要求。专项债券资金 34,000.00 万元，占总投资的 79.18%。

#### 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	42,942.10	100.00%	
一、资本金			
（一）自有资金	8,942.10	20.82%	
（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)	34,000.00	79.18%	
（一）已发行专项债券	33,500.00	78.02%	
（二）本期拟发行专项债券	500.00	1.16%	
（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

本项目于 2023 年 5 月 11 日取得沧州渤海新区黄骅市发展和改革委员会《关于后街（含清真寺）片区棚户区改造项目项目建议书的批复》（黄发改审批[2023]33 号）。

### (2) 项目实施计划

项目计划于 2023 年 9 月正式开工建设，至 2026 年 3 月底项目设备采购完成投产使用，项目建设周期为 31 个月。

### （三）项目资金管理方案

1.组织保障：成立工作小组，加强对该类项目的领导和管理；

2.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；

3.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；

4.加强监督：由市财政、审计部门定期或不定期对项目进行评估和考核，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。

### 项目资金使用计划表

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	小计
一、资金流入					
资本金	1,153.82	3,461.46	3,461.46	865.36	8,942.10
政府专项债券		33,500.00	500.00		34,000.00
合计	1,153.82	36,961.46	3,961.46	865.36	42,942.10
二、资金流出					
工程费用	3,632.65	10,897.95	10,897.95	2,724.49	28,153.05

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	小计
工程建设其他费用	1,644.41	4,933.23	4,933.23	1,233.31	12,744.19
预备费	263.85	791.56	791.56	197.89	2,044.86
合计	5,540.92	16,622.75	16,622.75	4,155.69	42,942.10

### 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

本项目由沧州渤海新区黄骅市自然资源和规划建设局实施建设，项目回迁住宅楼区域占地面积 40362.18 m<sup>2</sup>（折合约 60.54 亩），总建筑面积为 105450.71 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 72611.56 m<sup>2</sup>，包括回迁住宅楼建筑面积 70833.00 m<sup>2</sup>，公共服务用房建筑面积 1778.56 m<sup>2</sup>；地下建筑面积 32839.15 m<sup>2</sup>。绿地面积 16537.24 m<sup>2</sup>，道路面积 16176.86 m<sup>2</sup>。回迁套数 602 套，设置机动车停车位 602 个及其他公共配套基础设施。本项目建设和运营，对当地居民的就业结构和就业机会均会产生影响。

项目运营后，配套居民生活的物业管理、配套商业服务等可向社会提供许多直接就业岗位和大量的间接就业岗位。本次融资项目的还款收入来源主要为土地出让收入、地下建筑面积销售收入和停车位出售收入。

##### 2. 具体运营内容

根据本项目可行性研究报告，本次融资项目的还款收入来源主要为土地出让收入、地下建筑面积销售收入和停车位出售收入。

#### （二）项目运营收益估算

参考黄骅市及周边地区相关数据指标，项目计算期内收入包括：



土地出让收入、地下建筑面积销售收入、停车位出售收入。

1、运营期收入

——（1）土地出让收入

①土地出让价格

经查询土地交易中心出让信息，选取近期项目周边同类土地出让情况，本次评价参考下述土地出让情况并考虑本项目具体位置进行预测。

年份	项目名称	土地用途	成交价 (万)	电子监管号	面积 (m <sup>2</sup> )
2021 年	沧州九德房地产开发有限责任公司	城镇住宅-普通商品住房用地	43550	1309832021B00337	74078
2021 年	河北碧桂园凤凰置业有限公司	城镇住宅-普通商品住房用地	46000	1309832021B00321	74059
2022 年	黄骅市正康房地产开发有限公司	城镇住宅-普通商品住房用地	18600	1309832022B00100	29184.05
2023 年	黄骅市安鑫房地产开发有限公司	城镇住宅-普通商品住房用地	21370	1309832023B00492	47382.43
2023 年	黄骅市晟邺房地产开发有限公司	城镇住宅-普通商品住房用地	33000	1309832023B000174	69161.98

本项目商住地参考上述土地出让情况和地块区域的基准地价预测拟出让土地价格进行预测。

具体计算如下表：

序号	出让日期	占地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	中标总 地价(万 元)	楼面价 格(元/ m <sup>2</sup> )	权重	计算权重 (元)
1	2021-8-4	74,078.00	1.88	138,916.00	43,550.00	3,135.00	0.20	627.00

2	2021-6-30	74,095.00	1.94	143,877.00	46,000.00	3,197.00	0.20	639.00
3	2022-8-3	29,184.05	1.60	46,694.00	18,600.00	3,983.00	0.20	797.00
4	2023-6-29	47,384.23	1.60	75,814.00	21,370.00	2,819.00	0.20	564.00
5	2023-10-7	69,161.98	2.00	138,323.00	33,000.00	2,386.00	0.20	477.00
综合楼面地价								3,104.00

根据上述分析，基于谨慎性原则，土地价格按照 3104 元/m<sup>2</sup>进行预测，根据黄骅市 2021 年、2022 年和 2023 年 GDP 增速分别为 8.10%、5.80%、6.50%，三年平均增速为 6.8%，基于谨慎性原则，本项目按照每年 6.5%的增速进行土地价格增长。

具体增长情况如下：

万元/m <sup>2</sup>									
2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
3,104.00	3,306.00	3,521.00	3,750.00	3,994.00	4,254.00	4,531.00	4,826.00	5,140.00	5,474.00

## ② 土地出让面积

征收范围总占地约 156.85 亩，项目实施后除用于市政道路、苗木种植外，可腾出约 99.43 亩建设用地，其中安置房建设用地面积 60.54 亩，则可腾退出土地 38.89 亩。本项目另由沧州渤海新区黄骅市自然资源和规划建设局提供东至学府家园、西至华东大街、南至广信随园、北至新海路的 55 亩住宅用地。

可出让土地面积 93.89 亩，2033 年土地出让单价 5,747.00 元/m<sup>2</sup>，一次性出让。

## ② 土地出让收入

本项目可出让住宅用地面积 93.89 亩，假设本项目可出让土地于 2033 年开始挂牌交易，且土地全部于一年内出让完毕。

出让时间	土地出让单价	土地出让面积 (m <sup>2</sup> )	土地出让收入 (万元)
2033 年	5,747.00	62,593.65	61,675.00

## 2、地下建筑面积销售收入

可销售地下建筑面积 32,839.15 m<sup>2</sup>, 平均单价 3000 元/m<sup>2</sup>, 预计 2026 年一次性销售完成, 可实现销售收入 9,851.75 万元。

## 3、停车位出售收入

可销售停车位 602 个, 平均单价 13 万/个, 预计 2026 年一次性销售完成, 可实现销售收入 7,826.00 万元。

项目运营收入表如下:

项目运营收入表

金额单位: 万元

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1.1.1	土地出让收入						
1.1.2	地下建筑面积销售收入	9,851.75					
1.1.3	停车位出售收入	7,826.00					
	合计	17,677.75					

续表

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
1.1.1	土地出让收入		61,675.00			61,675.00
1.1.2	地下建筑面积销售收入					9,851.75
1.1.3	停车位出售收入					7,826.00

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
	合计		61,675.00			79,352.75

## 2. 项目运营成本

本项目的运营成本主要包括土地出让成本、工资及福利费、其他费用。

### (1) 土地出让成本:

序号	项目	计提标准	金额 (万元)
1	国有土地收益基金	5%	3,083.75
2	城镇廉租住房保障资金	5%	3,083.75
3	铁路建设资金	3%	1,850.25
4	农田水利建设资金	10%	5,409.09
5	教育资金	10%	5,409.09
6	用于农业开发的土地出让金	15%	32.86
7	土地出让业务费	2%	1,233.50
8	新增建设用地有偿使用费	24.00	150.22
合计			20,252.51

### (2) 工资及福利费

项目建成后, 定员 10 人, 根据当地工资水平, 平均工资福利按照 4 万/年计算, 年平均工资及福利费 40 万元。

### (3) 其他费用

其他费用包含水电费、维修及维护费、其他费等, 年平均其他费用 10 万元。

## 项目运营成本表

金额单位: 万元							
序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
2.1.1	土地出让成本						
2.1.2	工资及福利费	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00

序号	项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
2.1.3	其他费用	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
	合计	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00

— 续表

序号	项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
2.1.1	土地出让成本		20,252.51			20,252.51
2.1.2	工资及福利费	40.00	40.00	40.00	20.00	380.00
2.1.3	其他费用	10.00	10.00	10.00	5.00	95.00
	合计	50.00	20,302.51	50.00	25.00	20,727.51

### 3.折旧及摊销

房屋按 20 年折旧，设备按 10 年折旧。

### 4、项目税费

本项目涉及税费主要包括增值税、城建税、教育费附加及企业所得税，增值税是以销项税扣除进项税（含建设投资形成的进项税）后应缴纳的金额，城建税、教育费附加根据应缴纳的增值税测算。测算期内需缴纳企业所得税 3,494.87 万元。

### 5、项目运营利润表

如前所述，根据本项目的收入、项目总成本费用及固定资产折旧费，利息费用考虑本项目债券资金及预计利率计算运营期利息支出。

项目运营利润表

金额单位：万元								
序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	收入			15,925.90				
1.1	运营收入			15,925.90				
2	总成本	369.80	749.60	809.03	809.03	809.03	809.03	735.07

序号	项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2.1	运营成本			49.43	49.43	49.43	49.43	49.43
2.2	税金及附加							
2.3	折旧及摊销							
2.4	运营期利息	369.80	749.60	759.60	759.60	759.60	759.60	685.64
3	利润总额	-369.80	-749.60	15,116.87	-809.03	-809.03	-809.03	-735.07
4	所得税			3,499.37				
5	净利润	-369.80	-749.60	11,617.50	-809.03	-809.03	-809.03	-735.07

续表

序号	项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	合计
1	收入			61,675.00			77,600.90
1.1	运营收入			61,675.00			77,600.90
2	总成本	585.15	433.23	20,533.82	129.39	26.72	26,798.90
2.1	运营成本	49.43	49.43	20,301.94	49.43	24.72	20,722.10
2.2	税金及附加						
2.3	折旧及摊销						
2.4	运营期利息	535.72	383.80	231.88	79.96	2.00	6,076.80
3	利润总额	-585.15	-433.23	41,141.18	-129.39	-26.72	50,802.00
4	所得税						3,499.37
5	净利润	-585.15	-433.23	41,141.18	-129.39	-26.72	47,302.63

## 四、项目融资与收益平衡财务评估

### （一）融资成本测算

本项目拟申请债券资金 34,000.00 万元，其中已于 2024 年 6 月申请 19,000.00 万元，使用资金的年利率为 2.29%，期限为 10 年，在项目存续期每半年支付一次利息，本金分年偿还，在本期债券存续期的后 5 年每年的还本日偿还债券本金 20%。

项目计算期	期初本金余额	本期新增	本期偿还	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年		19,000.00		19,000.00	217.55	217.55
2025 年	19,000.00			19,000.00	435.10	435.10
2026 年	19,000.00			19,000.00	435.10	435.10
2027 年	19,000.00			19,000.00	435.10	435.10
2028 年	19,000.00			19,000.00	435.10	435.10

2029 年	19,000.00			19,000.00	435.10	435.10
2030 年	19,000.00		3,800.00	15,200.00	391.59	4,191.59
2031 年	15,200.00		3,800.00	11,400.00	304.57	4,104.57
2032 年	11,400.00		3,800.00	7,600.00	217.55	4,017.55
2033 年	7,600.00		3,800.00	3,800.00	130.53	3,930.53
2034 年	3,800.00		3,800.00		43.51	3,843.51
合计		19,000.00	19,000.00		3,480.80	22,480.80

已于 2024 年 9 月申请 14,500.00 万元，使用资金的年利率为 2.1%，期限为 10 年，在项目存续期每半年支付一次利息，本金分年偿还，在本期债券存续期的后 5 年每年的还本日偿还债券本金 20%。

金额单位：万元

项目计算期	期初本金余额	本期新增	本期偿还	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年		14,500.00		14,500.00	152.25	152.25
2025 年	14,500.00			14,500.00	304.50	304.50
2026 年	14,500.00			14,500.00	304.50	304.50
2027 年	14,500.00			14,500.00	304.50	304.50
2028 年	14,500.00			14,500.00	304.50	304.50
2029 年	14,500.00			14,500.00	304.50	304.50
2030 年	14,500.00		2,900.00	11,600.00	274.05	3,174.05
2031 年	11,600.00		2,900.00	8,700.00	213.15	3,113.15
2032 年	8,700.00		2,900.00	5,800.00	152.25	3,052.25
2033 年	5,800.00		2,900.00	2,900.00	91.35	2,991.35
2034 年	2,900.00		2,900.00		30.45	2,930.45
合计		14,500.00	14,500.00		2,436.00	16,936.00

拟于 2025 年申请专项债券资金 500.00 万元，假设申请使用资金的年利率为 4%，期限为 10 年，在项目存续期每半年支付一次利息，本金分年偿还，在本期债券存续期的后 5 年每年的还本日偿还债券本金 20%。

拟申请 500.00 万元专项债资金的还本付息情况如下表：

金额单位：万元

项目计算期	期初本金余额	本期新增	本期偿还	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年						
2025 年		500.00		500.00	10.00	10.00

项目计算期	期初本金余额	本期新增	本期偿还	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2026 年	500.00			500.00	20.00	20.00
2027 年	500.00			500.00	20.00	20.00
2028 年	500.00			500.00	20.00	20.00
2029 年	500.00			500.00	20.00	20.00
2030 年	500.00			500.00	20.00	20.00
2031 年	500.00		100.00	400.00	18.00	118.00
2032 年	400.00		100.00	300.00	14.00	114.00
2033 年	300.00		100.00	200.00	10.00	110.00
2034 年	200.00		100.00	100.00	6.00	106.00
2035 年	100.00		100.00		2.00	102.00
合计		500.00	500.00		160.00	660.00

综上，本项目专项债券资金还本付息情况如下：

金额单位：万元

项目计算期	期初本金余额	本期新增	本期偿还	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2024 年		33,500.00		33,500.00	369.80	369.80
2025 年	33,500.00	500.00		34,000.00	749.60	749.60
2026 年	34,000.00			34,000.00	759.60	759.60
2027 年	34,000.00			34,000.00	759.60	759.60
2028 年	34,000.00			34,000.00	759.60	759.60
2029 年	34,000.00			34,000.00	759.60	759.60
2030 年	34,000.00		6,700.00	27,300.00	685.64	7,385.64
2031 年	27,300.00		6,800.00	20,500.00	535.72	7,335.72
2032 年	20,500.00		6,800.00	13,700.00	383.80	7,183.80
2033 年	13,700.00		6,800.00	6,900.00	231.88	7,031.88
2034 年	6,900.00		6,800.00	100.00	79.96	6,879.96
2035 年	100.00		100.00		2.00	102.00
合计		34,000.00	34,000.00		6,076.80	40,076.80

## （二）收益与融资平衡情况

### 1. 项目收益情况

根据上述项目收益情况，本期债券所涉及申报项目在债券存续期



内可产生相应收益。债券存续期内收入来源为土地出让收入和运营收入。其中，运营收入包含：地下建筑面积销售收入、停车位出售收入。本项目债券存续期内收入为 79,352.75 万元、成本 24,226.88 万元，共可实现净收益为 55,125.87 万元。

### 2. 收益与融资平衡情况

沧州市鸿仁会计师事务所（普通合伙）对后街（含清真寺）片区棚户区改造项目进行了评估，认为后街（含清真寺）片区棚户区改造项目，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：后街（含清真寺）片区棚户区改造项目用于资金平衡的相关收益为 55,125.87 万元。融资本息为 40,076.80 万元（本次计划融资 500.00 万元，利息 160.00 万元），覆盖倍数为 1.38。

### 项目募投平衡情况

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)	0.05
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0
项目简要描述	项目回迁住宅楼区域占地面积 40362.18 m <sup>2</sup> （折合约 60.54 亩），总建筑面积为 105450.71 m <sup>2</sup> ，其中地上建筑面积 72611.56 m <sup>2</sup> ，包括回迁住宅楼建筑面积 70833.00 m <sup>2</sup> ，公共服务用房建筑面积 1778.56 m <sup>2</sup> ；地下建筑面积 32839.15 m <sup>2</sup> 。绿地面积 16537.24 m <sup>2</sup> ，道路面积 16176.86 m <sup>2</sup> 。回迁套数 602 套，设置机动车停车位 602 个及其他公共配套基础设施。
项目建设期	2023 年至 2026 年

项目运营期			2027 年至 2035 年									
债券存续期内项目 总投资(单位: 亿元)			4.294210									
其中: 不含专项债券 的项目资本金			0.844210									
专项债券融资			3.40									
其他债务融资												
项目分年融资计划 (单位: 亿元)												
<div></div>			2018 年 及以前 年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年 及以后 年度	
			专项债券融资							3.35	0.05	
			其他债务融资									
			债券存续期内项目 总收益	5.512587								
债券存续期内项目分年收益 (单位: 亿元)												
2021 年		2022 年		2023 年		2024 年		2025 年		2026 年	1.412838	
2027 年	-0.005000	2028 年	-0.005000	2029 年	-0.005000	2030 年	-0.005000	2031 年	-0.005000	2032 年	-0.005000	
2033 年	4.137249	2034 年	-0.005000	2035 年	-0.002500	2036 年		2037 年		2038 年		
2039 年		2040 年		2041 年		2042 年		2043 年		2044 年		
2045 年		2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		2050 年		
2051 年		2052 年		2053 年		2054 年		2055 年		2056 年		
					债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.28		
债券存续期内项目 总债务融资本息			4.01		债券存续期内项目总收益/项目总债务融 资本息					1.38		
债券存续期内项目 总债务融资本金			3.40		债券存续期内项目总收益/项目总债务融 资本金					1.62		
债券存续期内项目 总地方债券融资本 息			4.01		债券存续期内项目总收益/项目总地方债 券融资本息					1.38		
债券存续期内项目 总地方债券融资本			3.40		债券存续期内项目总收益/项目总地方债 券融资本金					1.62		

金			
项目收益预测依据	根据本项目可行性研究报告		

## 五、项目风险评估及控制措施

### （一）风险评估情况

#### 1.经营风险

经营风险是指项目收入的不确定性带来的风险。若项目投入运营后的经营收入未能达到预测值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。

#### 2.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一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

#### 3.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。所投资的项目主要系设备采购项目，受市场影响较大，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。

### （二）风险控制措施

1.项目单位密切关注项目收费定价及成本情况，保证还本付息资金。因项目取得的政府性基金预算收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在当年政府性基金预算支出科目中进行调节，待后续取得对应收入后，再弥补之前的调节支出项。

2.项目单位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.在项目建设过程中，项目单位应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。

### （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。

## 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		
	运营收入下降 5%	0%	运营成本上升 5%
经营净收益	51,158.23	55,125.87	53,785.93
偿债资金合计	51,158.23	55,125.87	53,785.93
经营收入偿还的债券本息额	40,076.80	40,076.80	40,076.80
债券本息覆盖率	1.28	1.38	1.34

## 六、投资者保护措施（还款保障计划）

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。

## 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）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。

财政部门应当在门户网站等及时披露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。

行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，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：

1.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。

2.每期债券发行结束当日披露发行结果公告。

3.每期债券每个付息日五个工作日之前披露付息公告。

4.每期债券兑付日五个工作日之前披露还本付息公告。

5.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）项目施工/运营最新情况说明。

6.每期债券存续期内随时披露内容可能影响到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

项目主管部门应当加强对项目的管理和监督，在依法依规、确保工程质量安全的前提下，推动建设项目按时完工投入使用；加强对项目实施情况的监控，监督项目业主单位规范使用专项债券资金，确保专项债券资金专款专用，合理控制项目建设进度并做好与项目专项债券还本付息的衔接，并组织 and 监督项目业主单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。