

乔马庄片区棚户区改造项目 实施方案

编制单位：内丘县住房和城乡建设局



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	1
(四) 项目所在区域情况	5
二、项目投资规模、计划及资金方案	5
(一) 项目建设投资方案	5
(二) 资金筹措方案	9
(三) 项目资金管理方案	10
三、项目运营与预期收益估算	10
(一) 项目运营方案	10
(二) 项目运营收益估算	11
四、项目融资与收益平衡财务评估	15
(一) 融资成本测算	15
(二) 收益与融资平衡情况	18
(三) 项目募投平衡情况	19
五、项目风险评估及控制措施	19
(一) 风险评估情况	20
(二) 风险控制措施	23
(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、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	计划发行规模	发行年限	还本付息方式
乔马庄片区棚户区改造项目	建设-2+18F 剪力墙结构回迁楼 5 栋、-2+2+16F 剪力墙结构回迁楼 2 栋, 2F 框架结构配套商业 1 栋、3F 框架结构幼儿园 1 栋及其他配套公建、地下车库、绿化、道路、硬化、给排水、供电、供热、消防等基础设施。	55800 万元	8600 万元	10 年	每半年付息, 后 5 年还本, 每年偿还 20%。

2. 项目实施单位与建设运营主体

名称	内丘县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	111305230006682975
住所	河北省邢台市内丘县胜利路 34 号

(二) 项目列入规划情况

本期债券募投项目已于 2022 年 1 月被纳入国家棚户区改造计划:

棚改项目具体情况

序号	项目名称	所处地区	纳入计划依据(文件名称、文号)	纳入计划情况(套)
1	乔马庄片区棚户区改造项目	邢台市内丘县	《河北省住房和城乡建设厅关于棚改项目纳入全省棚改计划的确认函》	564

(三) 事前绩效评估情况

为进一步加强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, 有效防范政府债务风险, 成立了事前绩效评估工作小组, 采用座谈会方式, 使用比较分析法、目标管理法和因素分析法等方法, 独立、客观、公正地开展评估工作, 充分评估、分析与论证。

1. 项目实施的必要性

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. 项目实施的公益性

根据相关文件要求，“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。该项目属于棚户区改造项目，故该项目具有公益性。

3. 项目投资合规性与项目成熟度

项目已完成申请报告及核准证等前期准备工作，满足发行地方政府专项债券要求，项目投资合规、成熟度较好。

4. 项目资金来源和到位可行性

该项目建设属于棚户区改造项目，资金来源为申报专项债券等统筹解决，项目资金来源可靠，资金到位具有可行性。

5. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目运营收益主要来源于对应地块中的土地出让收入，项目收入扣除相应的正常运行开支后，结余部分作为本次专项债券偿债的资金来源，收入、成本、收益依据充分，预测合理。

6. 绩效目标合理性

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）文件的相关要求，项目单位针对本项目制定了《河北省政府专项债券项目绩效目标表》，绩效指标具体细化，绩效目标设置基本合理。

河北省政府专项债券项目绩效目标表

单位：万元

项目名称	乔马庄片区棚户区改造项目	地债系统编码		发改委审批监管平台代码	2205-130523-04-01-585161
------	--------------	--------	--	-------------	--------------------------

项目主管部门	内丘县住房和城乡建设局			统一社会信用代码	111305230006682975
项目实施主体	内丘县住房和城乡建设局			统一社会信用代码	111305230006682975
项目负责人	车增彦			联系电话	13930990903
项目资金（万元）	投资总额：55800 万元				
	一、政府专项债券资金：44600 万元				
	二、其他资金：11200 万元				
债券资金用途	用于乔马庄片区棚户区改造项目				
绩效目标	目标 1：改善了城市人居环境，提升了城市品位 目标 2：有利于增强居民的向心力和凝聚力				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	指标值确定依据
	产出指标	数量指标	指标 1：建设情况	总建筑面积 119260 平方米	可行性研究报告
		质量指标	指标 1：工程质量	符合国家和省标准要求	可行性研究报告
			指标 2：债券资金使用是否合规	合规	结合项目实际情况
		时效指标	指标 1：完工及时率	按规定完成	结合项目实际情况
			指标 2：债券资金是否及时拨付	及时	结合项目实际情况
		成本指标	指标 1：完成项目投资成本	55800 万元	可行性研究报告
	绩效指标	经济效益指标	指标 1：促进经济发展	明显	可行性研究报告
		社会效益指标	指标 1：提高人民群众健康素质	明显	可行性研究报告
		生态效益指标	指标 1：提高周边环境	明显	可行性研究报告
		可持续影响指标	指标 1：提高人民生活质量	明显	可行性研究报告
		还本付息指标	指标 1：还本付息资金来源及金额	土地出让收入等	可行性研究报告
	满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	指标 1：满意度	≥90%	可行性研究报告

6.其他需要纳入事前绩效评估的事项：无。

评估结论：本项目实施具有一定的必要性及公益性，收益性稳定且良好；项目投资合规性与项目成熟度较高；项目资金来源和到位情况具有一定的可行性；项目收入、成本、收益预测基本合理，测算规范；债券资金需求较为合理，符合专项债券相关政策规定；项目偿债计划基本可行；绩效目标基本合理。综上所述，本项目立项依据充分，基本符合相关政策，具有现实需求，总体评估该项目符合申报地方政府专项债券要求。

（四）项目所在区域情况

内丘县位于河北省西南部、隶属于邢台市。全县总面积 787 平方公里，辖 5 镇 4 乡 1 个省级工业园区，共 309 个行政村，常住人口 25.8 万人。内丘县 2020 年政府性基金收入 6.03 亿元，政府性基金支出 8.31 亿元；2021 年政府性基金收入 3.82 亿元，政府性基金支出 3.74 亿元；2022 年政府性基金收入 1.03 亿元，政府性基金支出 5.69 亿元。

二、项目投资规模、计划及资金方案

（一）项目投资方案

1. 投资方案的编制依据及原则

《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；

《中华人民共和国土地管理法》；

《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）；

《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；

《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）；

《关于做好城市棚户区改造相关工作的通知》（财综〔2015〕57号）；

《河北省政府购买棚改服务管理办法》（冀建保〔2015〕15号）；

《内丘县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

《内丘县城乡总体规划(2013-2030)》；

《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

《产业结构调整指导目录(2019年本)》(2021年修订)；

《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〔2022〕2号）；

国家发改委、建设部联合颁发的《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

《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）；

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）

项目单位提供的有关资料；

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
乔马庄片区棚户区改造项目
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
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
否

所属区划名称
邢台市内丘县
立项单位
内丘县住房和城乡建设局

项目申请专项
债券支持领域
棚户区改造项目
项目总投资。计量单位使用亿元，小数点后保留两位。
5.58
申请使用专项债资金
0.86
是否续发行
项目
是

项目全部建设
内容
建设-2+18F 剪力墙结构回迁楼 5 栋、-2+2+16F 剪力墙结构回迁楼 2 栋，2F 框架结构配套商业 1 栋、3F 框架结构幼儿园 1 栋及其他配套公建、地下车库、绿化、道路、硬化、给排水、供电、供热、消防等基础设施

(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			2.64									
2	地下建筑			1.04									
3	道路及硬化工程			0.05									
4	绿化工程			0.04									
5	电梯及附属设备			0.04									
6	室外给排水设施			0.01									
7	室外供电设施			0.02									

8	室外消防设施			0.01									
9	室外供热管网			0.02									
10	燃气设施配套费			0.02									
11	工程建设其他费用			1.27									
12	预备费用			0.42									
(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													
(三) 概算内前 期费用													
1													
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	通过查询邢台市公共资源交易中 心土地出让信息,选取周边各地块 及相应区位近3年土地的出让案 例,计算得出已出让土地的平均单 价,并扣除相关计提成本。			2.11		10.55						
融资收益保障 倍数测算过程 及结果	1.50	——		——	——		——	——		——			

（二）资金筹措方案

1. 项目资金来源

项目总投资 55800 万元，其中自有资本金 11200 万元，作为项目资本金，占比 20%，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）相关规定；计划通过地方政府棚改专项债券融资 44600 万元（本次申请 8600 万元），占比 80%，期限 10 年。专项债券资金不用做项目资本金，项目不涉及组合融资。

项目资金来源情况

单位：万元

资金来源	金额(万元)	占比
估算总投资	55,800.00	100%
一、资本金	11,200.00	20%
（一）自有资金	11,200.00	20%
（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)	44,600.00	80%
（一）已发行专项债券	22,000.00	39.43%
（二）本期拟发行专项债券	8,600.00	15.41%
（三）后续拟发行专项债券	14,000.00	25.09%
（四）银行融资		

2. 项目前期工作及实施计划

（1）2023 年 2 月 6 日取得内丘县发展和改革局《关于乔马庄片区棚户区改造项目可行性研究报告的重新批复》（内发改审批〔2023〕4 号）。

(2) 项目实施计划：自 2023 年 2 月至 2026 年 1 月，共计 36 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情况，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。

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

实施单位负责项目规划、建设和管理，项目建成后定期专人进行检查和监督；运维单位负责项目运行，及时进行设备设施维护，并做好资料的收集、整理工作，确保资料准确、完备并及时上报。项目运行应满足各方面使用需求，实现预期的社会效益和经济效益。实施单位应加强日常运营收益的管理，不断发掘新增收益点，满足专项债券偿还要求。

2. 具体运营内容

该项目参照项目可研数据，结合其他试点城市类似建设项目，并考虑当地实际情况分析各种具体运营内容。该项目运营收入来源于土地出让收入。

（二）项目运营收益估算

1. 收入情况

项目收入来源于对应地块中的土地出让收入，通过查询邢台市公共资源交易中心土地出让信息，选取各地块周边及相应区位近3年土地的土地出让案例，计算得出已出让土地的平均单价，作为预计出让单价。

邢台市近三年土地出让情况

单位：万元，亩，万元/亩

出让年度	位置	面积 (亩)	中标总地价	土地性质	地价	平均地价
2022	复兴街以东、胜利路以南	25.76	4386	普通商品 住房用地	170.27	165.26
2023	文源街以东、康庄路以南	16.19	2594	普通商品 住房用地	160.26	

本项目可出让面积 703.11 亩，规划用途为商住用地，四至范围朝阳街东、解放路南、京广铁路西、胜利路北合围区域内乔家庄土地 503.11 亩和东至文源街、南至康庄路、西至西环路、北至扁鹊大道的土地 200 亩，共计 703.11 亩，根据谨慎性原则，土地出让价格暂按 150 万元/亩估算，预测该宗土地在 2025 年至 2029 年平均出让，则可实现项目土地出让收入 105465 万元。

项目收入汇总表

单位：万元

序号	项目	2025	2026	2027	2028	2029	合计
1	土地出让收入	21093	21093	21093	21093	21093	105465

2. 项目运营成本

根据财政部、河北省及有关部门颁布的相关文件确定扣减项目为农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、国有土地收益基金、廉租住房保障性基金、土地出让业务费、铁路建设费和新增建设用地有偿使用费。具体测算依据如下：

（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）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），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）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暂行办法〉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）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），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宜的通知》（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 3%的比例计提。

（5）廉租住房保障性基金：依据《河北省财政厅关于修订〈河北省廉租住房保障资金管理实施办法〉的通知》（冀财综〔2008〕60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）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），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。

(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）。

政策性基金提留计算表

单位：万元

序号	项目	2025	2026	2027	2028	2029	合计
1	农业土地开发资金	29	29	29	29	29	145
2	农田水利建设资金	703	703	703	703	703	3515
3	教育资金	703	703	703	703	703	3515
4	国有土地收益基金	633	633	633	633	633	3165
5	廉租住房保障性基金	1055	1055	1055	1055	1055	5275
6	土地出让业务费	422	422	422	422	422	2110
7	铁路建设费	633	633	633	633	633	3165
8	新增建设用地有偿使用费	131	131	131	131	131	655
合计		4309	4309	4309	4309	4309	21545

3. 项目运营收益

本项目运营收益主要来源于土地出让收入。运营收益如下。

项目运营收益表

单位：万元

序号	项目	2025	2026	2027	2028	2029	合计
1	运营收入	21093	21093	21093	21093	21093	105465
2	运营成本	4309	4309	4309	4309	4309	21545
3	运营收益	16784	16784	16784	16784	16784	83920

4. 税费

本项目为棚户区改造项目，不考虑项目税费。

5. 项目损益

项目损益表

单位：万元

序号	项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030
一	经营收入/成本/税金						
1	项目收入	21093	21093	21093	21093	21093	0
2	项目成本	4309	4309	4309	4309	4309	0
3	税金						
4	税息折旧及摊销前利润	16784	16784	16784	16784	16784	0
二	折旧与摊销						
三	利息支出						
1	利息费用	496	840	1400	1400	1400	1400
2	税前利润	16288	15944	15384	15384	15384	-1400
四	企业所得税						
五	净利润/净亏损	16287.8	15943.8	15383.8	15383.8	15383.8	-1400.2

接上表

序号	项目	2031	2032	2033	2034	2035	2036	合计
一	经营收入/成本/税金							
1	项目收入	0	0	0	0	0	0	105465
2	项目成本	0	0	0	0	0	0	21545
3	税金							0
4	税息折旧及摊销前利润	0	0	0	0	0	0	83920
二	折旧与摊销							0
三	利息支出							0
1	利息费用	1301	1133	853	573	293	112	11202
2	税前利润	-1301	-1133	-853	-573	-293	-112	72718
四	企业所得税							0
五	净利润/净亏损	-1300.96	-1132.92	-852.88	-572.84	-292.8	-112	72718

四、项目融资与收益平衡财务评估

（一）融资成本测算

（1）本项目拟申请政府债券合计 44600 万元，自融资之日起应还本付息情况如下：

还本付息明细表

单位：万元

年度	债券期限	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第 1 年	1	0	22000		22000	248	248
	2	22000	0		22000	248	248
第 2 年	3	22000	8600		30600	420	420
	4	30600	0		30600	420	420
第 3 年	5	30600	14000		44600	700	700
	6	44600			44600	700	700
第 4 年	7	44600			44600	700	700
	8	44600			44600	700	700
第 5 年	9	44600			44600	700	700
	10	44600			44600	700	700
第 6 年	11	44600			44600	700	700
	12	44600		4400	40200	700	5100
第 7 年	13	40200			40200	650	650
	14	40200		6120	34080	650	6770
第 8 年	15	34080			34080	566	566
	16	34080		8920	25160	566	9486
第 9 年	17	25160			25160	426	426
	18	25160		8920	16240	426	9346
第 10 年	19	16240			16240	286	286
	20	16240		8920	7320	286	9206
第 11 年	21	7320			7320	146	146
	22	7320		4520	2800	146	4666
第 12 年	23	2800			2800	56	56
	24	2800		2800	0	56	2856
合计			44600	44600		11202	55802

(2)本次拟申请政府债券 8600 万元，假设融资利率 4%，期限 10 年，每半年付息，后 5 年还本（每年偿还 20%）。已兑付本金自兑付日起不另计利息。政府专项债自融资之日起应还本付息情况如下：

还本付息明细表

单位：万元

年度	债券期限	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第 1 年	1	0	8600		8600	172	172

	2	8600			8600	172	172
第 2 年	3	8600			8600	172	172
	4	8600			8600	172	172
第 3 年	5	8600			8600	172	172
	6	8600			8600	172	172
第 4 年	7	8600			8600	172	172
	8	8600			8600	172	172
第 5 年	9	8600			8600	172	172
	10	8600			8600	172	172
第 6 年	11	8600			8600	172	172
	12	8600		1720	6880	172	1892
第 7 年	13	6880			6880	137.6	138
	14	6880		1720	5160	137.6	1858
第 8 年	15	5160			5160	103.2	103
	16	5160		1720	3440	103.2	1823
第 9 年	17	3440			3440	68.8	69
	18	3440		1720	1720	68.8	1789
第 10 年	19	1720			1720	34.4	34
	20	1720		1720	0	34.4	1754
合计			18000	18000		2752	11352

(3) 本项目已申请政府债券 22000 万元，其中包括① 2024 年申请政府债券 18000 万元，融资利率 2.29%，期限 10 年，每半年付息，后 5 年还本（每年偿还 20%）；2024 年申请政府债券 4000 万元，融资利率 2.1%，期限 10 年，每半年付息，后 5 年还本（每年偿还 20%）。已兑付本金自兑付日起不另计利息。政府专项债自融资之日起应还本付息情况如下：

还本付息明细表

单位：万元

年度	债券期限	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第 1 年	1	0	22000	0	22000	248.1	248.1
	2	22000	0	0	22000	248.1	248.1
第 2 年	3	22000	0	0	22000	248.1	248.1
	4	22000	0	0	22000	248.1	248.1
第 3 年	5	22000	0	0	22000	248.1	248.1

	6	22000	0	0	22000	248.1	248.1
第4年	7	22000	0	0	22000	248.1	248.1
	8	22000	0	0	22000	248.1	248.1
第5年	9	22000	0	0	22000	248.1	248.1
	10	22000	0	0	22000	248.1	248.1
第6年	11	22000	0	0	22000	248.1	248.1
	12	22000	0	4400	17600	248.1	4648.1
第7年	13	17600	0	0	17600	198.48	198.48
	14	17600	0	4400	13200	198.48	4598.48
第8年	15	13200	0	0	13200	148.86	148.86
	16	13200	0	4400	8800	148.86	4548.86
第9年	17	8800	0	0	8800	99.24	99.24
	18	8800	0	4400	4400	99.24	4499.24
第10年	19	4400	0	0	4400	49.62	49.62
	20	4400	0	4400	0	49.62	4449.62
合计			18000	18000		3969.6	25969.6

(4) 本项目计划后期拟申请政府债券 14000 万元，假设融资利率 4%，期限 10 年，每半年付息，后 5 年还本（每年偿还 20%）。本息合计 18480 万元。

经测算，本项目还本付息合计 55802 万元，其中偿还本金 44600 万元，支付利息 11202 万元。

(二) 收益与融资平衡情况

1. 项目收益情况

乔马庄片区棚户区改造项目：该项目债券存续期内运营收入为 105465 万元，运营成本 21545 万元，共可实现净收益为 83920 万元。

2. 收益与融资平衡情况

乔马庄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：乔马庄片区棚户区改造项

目用于资金平衡的相关收益为 83920 万元,融资本息为 55802 万元(本次计划融资 8600 万元,利息 2752 万元),覆盖倍数为 1.50。

(三) 项目募投平衡情况

项目名称	乔马庄片区棚户区改造项目									
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)	0.86									
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	建设-2+18F 剪力墙结构回迁楼 5 栋、-2+2+16F 剪力墙结构回迁楼 2 栋，2F 框架结构配套商业 1 栋、3F 框架结构幼儿园 1 栋及其他配套公建、地下车库、绿化、道路、硬化、给排水、供电、供热、消防等基础设施。									
项目建设期	2023 年至 2026 年									
项目运营期	2025 年至 2035 年									
本项目拟发行债券期限（单位：年）	10									
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	5.58									
其中：不含专项债券的项目资本金	1.12									
专项债券融资	4.46									
其他债务融资	0									
项目分年融资计划（单位：亿元）										
	2021 年 及以前 年度	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年 及以后 年度	
专项债券融资				2.2	0.86	1.4				
其他债务融资										
债券存续期内项目总收益	8.392									

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	1.6784	2026 年	1.6784	2027 年	1.6784	2028 年	1.6784	2029 年	1.6784	2030 年	
2031 年		2032 年		2033 年		2034 年		2035 年		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 年及 以后	
					债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.50	
债券存续期内项目总 债务融资本息			5.5802		债券存续期内项目总收益/项目总债 务融资本息					1.50	
债券存续期内项目总 债务融资本金			4.46		债券存续期内项目总收益/项目总债 务融资本金					1.88	
债券存续期内项目总 地方债券融资本息			5.5802		债券存续期内项目总收益/项目总地 方债券融资本息					1.50	
债券存续期内项目总 地方债券融资本金			4.46		债券存续期内项目总收益/项目总地 方债券融资本金					1.88	
项目收益预测 依据		通过查询邢台市公共资源交易中心土地出让信息，选取各地块周边及相应区 位近 3 年土地的出让案例，计算得出已出让土地的平均单价，并扣除相关计 提成本。									

五、项目风险评估及控制措施

（一）风险评估情况

1. 工期变化产生的风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，

并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目净收益减少。

2. 项目投资的变化产生的风险

本项目总投资的核算和后期腾空土地的利用是根据工程申请报告的报批稿得出，主管部门批复后可能会有小幅度的变动，影响资金项目资本金投入和发债计划安排。

3. 工程事故产生的风险

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，国内多个城市的城市建设项目在施工中发生的事故都造成了较大的影响和损失，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，使项目净收益减少。

4. 收入变动风险

收入变动风险是指承办单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是国家、河北省对房地产调控对房屋销售量、售价、税金的规定，影响房屋销售进度和收入，导致偿债能力减弱。

5. 支出变动风险

支出变动风险是指项目年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目出现支出规模扩张过快，项目年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

6. 后期运行管理风险

随着城市的发展，居民生活水平的提高，将影响人们对

居住区配套服务质量的要求，居民追求更为快捷、安全的生活管理服务水平和安全、舒适、优美、便捷的生活环境。本项目建成后，如果达到预计的服务水平，将能吸引更多的人前来居住或从事商业；反之，如果达不到预计的服务水平，将影响运行期收入预测的水平，给项目的经济收益带来风险。

7. 自然风险

自然风险是指由于自然因素的不定性对公共配套建筑的生产过程和经营造成的影响，以及对其他建筑物产生的直接破坏，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：火灾风险、洪水风险。

8. 政策风险

政策风险是指由于政策的潜在变化给经营者带来各种不同形式的经济损失。政府的政策对商业价值的影响是全局性的，因而，由于政策的变化而带来的风险将对市场产生重大的影响。所以，应该密切关注该地政策的变化趋势，以便及时处理由此而引发的风险。政策风险因素又可分为以下几类：政治环境风险、经济体制改革风险、土地使用制度改革风险、住房制度改革风险、金融政策改革风险、环保政策变化风险、建筑安全条例变化风险、审批手续过程风险、法律风险。

9. 经营风险

经营风险主要是指一系列与经济环境和经济发展有关的不确定的因素。包括：财务风险、地价风险、管理风险、工程招投标风险、国民经济状况变化风险。

10. 社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对建筑的影响，从而给从事商品生产和经营的投资者带来损失的可能性。社会风险因素主要包括城市规划风险、区域发展风险、公众干预风险、治安风险。

11. 利率波动风险

在本政府专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

（二）风险控制措施

1. 由政府职能部门做好项目规划用地的预留工作，减少拆迁和工程实施难度，从而减少工程投资。

2. 深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

3. 选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合

同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

4. 开发经营周期越长，项目建成以后的经济形势就难预测。其次，开发经营周期越长项目建成以后的政治形势越难预测。所以，针对本项目管理处采取提高工作速度、利用法律手段、来保证工作的顺利进行、保证资金的充分供应，这样尽可能避免不必要因素的影响。

5. 通过市场调查，获得尽可能多的信息。获得有关投资环境的市场信息越多，做出的预测就越精确，从而能进行正确的科学决策，包括投资项目选择、区位的选择、时机的选择、融资的选择、租售的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好的控制投资过程中的风险。

6. 按照债券发行期限和额度，在项目年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。如确实出现收入无法按时实现的情况，按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或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。可按此规定发行专项债券先行偿还。

7. 加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金

的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

8. 聘请专业的销售团队，做好前期宣传工作和后期销售策略，争取按照计划将房屋销售及租赁，确保尽早收益。在价格方面尽量以国家宏观调控的市场价格为依据，以当地房屋售价及租赁价格为参考，以项目区周边人流生活水平为标准，指定合理的价格。

9. 良好的项目管理是重要的保证。从投资开发来看，项目全过程的投资、进度和质量是重点。工程设计方案应贯彻“以人为本”的理念，吸取国内外智能建筑的成功经营理念和管理模式，提高服务水平为将来运营的优质服务创造良好的硬件，让用户住的放心，活的惬意。聘请有经验的绿化、道路及房地产等方面的专家进行指导是非常必要的，可以有效地减少经营费用、提高收益水平，进而降低并控制风险。

10. 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。

11. 改造项目将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。在项目存续期间，

将项目的还本付息资金纳入项目综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

（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		
	+5%	0	-5%
经营净收益	88116	83920	79724
偿债资金合计	88116	83920	79724
债券还本付息额	55802	55802	55802
资本金偿还建设期利息	0	0	0
经营收入偿还的债券本息额	55802	55802	55802
债券本息覆盖率	1.58	1.50	1.43

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

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。