

廊坊经济技术开发区管理委员会
廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造项目
专项债券实施方案

编制部门：廊坊经济技术开发区管理委员会
咨询（编制）机构：廊坊市博旭工程咨询有限公司

日期：2025年2月



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	2
(二) 项目列入规划情况	2
(三) 事前绩效评估情况	2
1.项目实施的必要性、公益性	2
2.项目建设投资合规性与项目成熟度	4
3.项目资金来源和到位可行性	4
4.项目收入、成本、收益预测合理性	5
5.绩效目标合理性	5
6.项目绩效目标表	6
(四) 项目所在区域情况	8
二、项目投资规模、计划及资金方案	8
(一) 项目建设投资方案	8
1.投资方案的编制依据及原则	8
2.项目总投资	10
(二) 资金筹措方案	15
1.项目资金来源。	15
2.项目前期工作及实施计划	16
(三) 项目资金管理方案	16
三、项目运营与预期收益估算	18
(一) 项目运营方案	18
1.整体运营方案	18
2.具体运营内容	18
3.项目收益估算依据	18
(二) 项目预期收益测算	19
1.项目运营收入	19
2.项目运营成本	24
3.项目税费	27
4.项目运营收益。	29
5.项目损益	29
6.项目现金流量表	31
四、项目融资与收益平衡财务评估	32
(一) 融资成本测算	32
(二) 收益与融资平衡情况	32
1.项目收益情况	32
2.收益与融资平衡情况	33
(三) 项目募投平衡情况	34
五、项目风险评估及控制措施	36
(一) 风险评估情况	36
1.管理风险	36
2.经营风险	36
(二) 风险控制措施	36
1.管理风险控制措施	36
2.经营风险控制措施	36
(三) 敏感性分析	36
六、投资者保护措施（还款保障计划）	37
七、信息披露计划及主管部门责任	38

(一) 信息披露计划	38
(二) 主管部门责任	39

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
廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造项目	本项目为廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造项目，项目分为南区、北区两个地块建设实施回迁安置，同时建设周边基础配套设施工程，总占地面积 220094.28 平方米（合 330.14 亩），其中：回迁安置占地面积 173854.28 平方米（合 260.78 亩）；周边基础配套设施工程占地面积 46240.00 平方米（合 69.36 亩）。回迁安置占地面积 173854.28 平方米（合 260.78 亩），其中：建筑占地面积为 32526.30 平方米；道路硬化占地面积为 80305.13 平方米；绿化占地面积为 61022.85 平方米；总建筑面积 533504.92 平方米，其中地上建筑面积 382479.36 平方米（包括住宅 357919.66 平方米、配套公建 24559.70 平方米），地下建筑面积 151025.56 平方米。项目主要建设住宅、配套公建、地下车库、地下室等。项目可建成住房 3744 套。	412650.00	330100.00	10	利息按半年支付，在本期债券存续期的最后一年偿还本金。

本项目拟申请专项债券资金 330100 万元，其中 2025 年拟申请 170000 万元(本次发行 25000.00 万元)，2026 年拟申请 100000 万元，2027 年拟申请 60100 万元。

2.项目实施单位

(1) 实施单位名称：廊坊经济技术开发区管理委员会

(2) 统一社会信用代码：111310000005427666

(3) 住所：河北省廊坊市经济技术开发区友谊路

(4) 单位类型：机关（派出机构）

(5) 法定代表人：姚振辉

（二）项目列入规划情况

本项目符合区域发展规划，已经廊坊经济技术开发区管理委员会决策同意实施。本项目已纳入发改储备库及国家重大项目库。

（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

城中村作为一种特殊的社会空间形态，承载着城市发展的历史印记和现实问题。随着城市扩张的脚步不断加快，昔日郊区的村庄被逐渐纳入城市版图，形成了所谓的“城中村”。这些“村落”在地理位置上已融入城市，但在功能、管理、环境等方面却与现代城市的要求存在较大差距。因此，城中村改造不仅是城市发展的必然选择，更是提升城市整体形象和居民生活质量的重要举措。

城中村改造的必要性首先体现在改善居住环境上。许多城中村由于长期缺乏有效规划和管理，环境卫生状况堪忧，基础设施落后，安全隐患频发。居民生活这样的环境中，其健康和安全难以得到

保障。例如，狭窄的巷道、乱搭乱建的房屋、不规范的电线布局等，都是潜在的安全风险。通过改造，可以重新规划建设道路、排水系统、供电网络等基础设施，从而为居民提供一个安全、卫生、便利的生活环境。

城中村改造还能够促进城市空间的合理利用。在城市化进程中，城中村往往成为土地资源浪费的代名词。由于产权关系复杂、利益纠纷多，这些区域的开发利用效率极低。通过改造，可以对城中村的土地进行科学规划和高效利用，将其转变为住宅区、商业区或公共设施区，不仅提升了土地价值，也为城市的可持续发展注入了新的活力。

此外，城中村改造有助于解决社会问题。城中村往往是流动人口的主要聚集地，由于管理和服务的不足，容易滋生犯罪和社会矛盾。通过改造，可以加强社区管理，完善公共服务设施，提供更多就业机会，从而有效预防和减少社会问题的发生。

城中村改造还有利于推动经济发展。改造过程中，将会带动建筑业、房地产业、服务业等多个行业的发展，创造大量就业机会，促进经济增长。同时，改造完成后的城中村将成为城市的新亮点，吸引更多的投资和人才，进一步提升城市的经济活力。

综上，城中村改造项目能够解决中低收入群众住房困难，提高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。

城中村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。城中村改造项目具有较强的公益性。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

1.项目建设投资符合相关规定

项目已完成立项前期工作，取得《廊坊经济技术开发区管理委员会关于廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（廊开管投内资审〔2025〕7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。

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 412650.00 万元，其中资本金为 82550.00 万元，占总投资的比例为 20%，申请专项债券资金 330100.00 万元，占总投资的比例为 80%。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、地下停车位、地下室销售收入。项目收入、成本、收益预测较为合理。

5.绩效目标合理性

本项目绩效目标 1：通过对廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造项目的建设，本项目总用地面积 220094.28 平方米（约 330.14 亩），项目总建筑面积 533504.92 平方米，共建成住宅 3744 套，改善城中村居民居住环境，提升居民生活幸福度；目标 2：加快城中村配套基础设施建设，带动区域基础设施、生产生活环境更快改善。该绩效目标与廊坊经济技术开发区管理委员会职责、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	廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造项目	地债系统编码		发改委审批监管平台代码	2502-131071-89-01-812060
项目主管部门	廊坊经济技术开发区管理委员会			统一社会信用代码	111310000005427666
项目实施主体	廊坊经济技术开发区管理委员会			统一社会信用代码	111310000005427666
项目负责人	朱建辉			联系电话	13731600600
项目资金 (万元)	投资总额：412650.00				
	一、政府专项债券资金：330100.00				
	二、其他资金：82550.00				
债券资金用途	债券资金用于廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造项目建设				
绩效目标	目标 1：通过对廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造项目的建设，本项目总用地面积 220094.28 平方米（约 330.14 亩），项目总建筑面积 533504.92 平方米，共建成住宅 3744 套，改善城中村居民居住环境，提升居民生活幸福度； 目标 2：加快城中村配套基础设施建设，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	=220094.28 平方米	可行性研究报告
			总建筑面积	≥533504.92 平方米	可行性研究报告
			停车位	≥4031 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	≥650196.42 万元	收益测算
		社会效益指标	受益户数	≥3744 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	≥ 1.41	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	$\geq 90\%$	问卷调查
			群众满意度	$\geq 90\%$	问卷调查

（四）项目所在区域情况

廊坊经济技术开发区 1992 年 6 月成立，2009 年 7 月升级为国家级经济技术开发区，地处环渤海经济圈、环京津经济圈的中心，大北京规划圈的腹地，位于京津塘高速公路廊坊出入口处，坐落在中国首都北京与中国最大的北方港口城市天津之间，距北京国际机场 60 公里，距天津国际机场 70 公里，距天津港 105 公里。大学城位于京津塘高速公路黄金分割点沿线的廊坊经济技术开发区，西隔 30 公里与首都北京城区相望，东行 60 公里与天津城区及渤海为邻，恰处“大北京”战略规划的发展重心，是各种资源汇聚的“黄金宝地”。

目前，廊坊开发区已聚集了来自全球 23 个国家和地区的 7000 多家注册企业，其中包括华为、京东、东芝等 26 家世界 500 强企业，形成了一批在国内外有影响的著名品牌。

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）；

《住房和城乡建设部、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 412650.00 万元，其中，工程费用 228588.47 万元，占总投资的 55.395%；工程建设其他费用 135992.28 万元，占总投资的 32.956%；预备费 23867.25 万元，占总投资的 5.784%；建设期利息 24202.00 万元，占总投资的 5.865%。

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	廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造项目	是否纳入省级棚改计划											
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	本项目符合区域发展规划，已经廊坊经济技术开发区管理委员会决策同意实施												
所属区划名称	廊坊市	立项单位	廊坊经济技术开发区管理委员会										
项目申请专项债券支持领域	城中村改造	项目总投资。计量单位使用亿元，小数点后保留两位。	41.265 亿元	申请使用专项债资金	33.01 亿元	是否续发行项目	否						
项目全部建设内容	本项目为廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造项目，项目分为南区、北区两个地块建设实施回迁安置，同时建设周边基础配套设施工程，总占地面积 220094.28 平方米（合 330.14 亩），其中：回迁安置占地面积 173854.28 平方米（合 260.78 亩）；周边基础配套设施工程占地面积 46240.00 平方米（合 69.36 亩）。回迁安置占地面积 173854.28 平方米（合 260.78 亩），其中：建筑占地面积为 32526.30 平方米；道路硬化占地面积为 80305.13 平方米；绿化占地面积为 61022.85 平方米；总建筑面积 533504.92 平方米，其中地上建筑面积 382479.36 平方米（包括住宅 357919.66 平方米、配套公建 24559.70 平方米），地下建筑面积 151025.56 平方米。项目主要建设住宅、配套公建、地下车库、地下室等。项目可建成住房 3744 套。												
（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	投资金额	建设数	建设数量单位	投资金

									量 单 位		量		额
1	土建工程	533504.92	平方 米	220951.76									
2	配套基础设施	2012	米	7636.71									
(二) 前期费用													
1	土地费用			125046.54									
2	项目建设管理费			872.61									
3	建设项目前期工作咨 询费			345.17									
4	勘察费			70.89									
5	设计费			2248.96									
5.1	方案设计和初步设计			1124.48									
5.2	施工图设计			1124.48									
6	监理费			1360.21									
7	招标代理费			60.83									
8	造价咨询费			980.38									
9	施工图审查费			146.18									
10	环境影响咨询			39.76									
11	城市基础设施配套费			1700.74									
12	研究试验费			1142.94									
13	工程保险费			685.77									
14	水土保持			80.01									
15	测绘费			68.35									
16	临时设施费			1142.94									
1	土地费用			125046.54									
2	项目建设管理费			872.61									
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		——	——		——			

		的收入依据。		均收入金额。计量单位使用亿元。	项收入合计								
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		6.0137	78.1780								
2	专项收入	项目周边市场价格		0.3768	4.8990								
融资收益保障倍数测算过程及结果	廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造项目预计可用于资金平衡的相关收益为 650196.42 万元，融资本息为 462140 万元，覆盖倍数为 1.41。												

项目投资估算表（二）

单位：万元

序号	工程或费用名称	工程费	其他费用	合 计
一	工程费用	228588.47		228588.47
(一)	建筑工程	220951.76		220951.76
1	主要工程	195014.79		195014.79
1.1	主体工程（土建）	195014.79		195014.79
1.1	地上住宅	125271.88		125271.88
1.2	配套公建	9332.69		9332.69
1.3	地下建筑	60410.22		60410.22
2	室外工程	25936.97		25936.97
2.1	室外给排水工程	6935.56		6935.56
2.2	室外电气工程	9603.09		9603.09
2.3	室外暖通工程	4268.04		4268.04
2.4	室外道路及广场	1606.10		1606.10
2.5	绿化	976.37		976.37
2.6	其他室外工程	2547.81		2547.81
(二)	周边基础设施工程	7636.71		7636.71
1.1	庄居路（三号路—南端）	3696.38		3696.38
1.1.1	路面工程	1552.50		1552.50
1.1.2	给水工程	248.40		248.40
1.1.3	雨水工程	1055.70		1055.70
1.1.4	污水工程	98.33		98.33
1.1.5	供热工程	351.90		351.90
1.1.6	电力工程	341.55		341.55
1.1.7	路灯	48.00		48.00
1.2	云庄道（四海路—一号路）	2418.43		2418.43
1.2.1	路面工程	1015.50		1015.50
1.2.2	给水工程	162.48		162.48
1.2.3	雨水工程	690.54		690.54
1.2.4	污水工程	64.32		64.32
1.2.5	供热工程	230.18		230.18
1.2.6	电力工程	223.41		223.41
1.2.7	路灯	32.00		32.00
1.3	规划路	1521.90		1521.90
1.3.1	路面工程	900.00		900.00
1.3.2	给水工程	72.00		72.00
1.3.3	雨水工程	306.00		306.00
1.3.4	污水工程	28.50		28.50
1.3.5	供热工程	102.00		102.00
1.3.6	电力工程	99.00		99.00
1.3.7	路灯	14.40		14.40
二	工程建设其他费用		135992.28	135992.28
1	土地费用		125046.54	125046.54
2	项目建设管理费		872.61	872.61

3	建设项目前期工作咨询费		345.17	345.17
4	勘察费		70.89	70.89
5	设计费		2248.96	2248.96
5.1	方案设计和初步设计		1124.48	1124.48
5.2	施工图设计		1124.48	1124.48
6	监理费		1360.21	1360.21
7	招标代理费		60.83	60.83
8	造价咨询费		980.38	980.38
9	施工图审查费		146.18	146.18
10	环境影响咨询		39.76	39.76
11	城市基础设施配套费		1700.74	1700.74
12	研究试验费		1142.94	1142.94
13	工程保险费		685.77	685.77
14	水土保持		80.01	80.01
15	测绘费		68.35	68.35
16	临时设施费		1142.94	1142.94
三	预备费		23867.25	23867.25
四	建设期利息		24202.00	24202.00
五	总投资	228588.47	184061.53	412650.00

（二）资金筹措方案

1.项目资金来源。

项目资金来源和到位可行性较高。项目总投资 412650.00 万元，其中资本金为 82550.00 万元，占总投资的比例为 20%，申请专项债券资金 330100.00 万元，占总投资的比例为 80%；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	412650.00	100.00%	
一、资本金	82550.00	20%	
（一）自有资金	82550.00		
（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）	330100.00	80%	
（一）已发行专项债券	0		
（二）本期拟发行专项债券	25000.00		
（三）后续拟发行专项债券	305100.00		
（四）银行融资	0		

2.资金使用计划

政府专项债券的使用计划如下表所示（以实际支出金额为准）：

资金使用计划表（单位：万元）

项目	2025	2026	2027	合计
资本金	10000	23795	48755	82550
政府专项债	170000	100000	60100	330100
合计	180000	123795	108855	412650

2.项目前期工作及实施计划

（1）已完成前期工作

项目已完成立项前期工作，取得《廊坊经济技术开发区管理委员会关于廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（廊开管投内资审〔2025〕7号）。

（2）项目实施计划

项目建设周期约 35 个月，从 2025 年 2 月至 2027 年 12 月。

（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、廊坊经济技术开发区管理委员会坚持科学安排、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、廊坊经济技术开发区管理委员会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、廊坊经济技术开发区管理委员会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、廊坊经济技术开发区管理委员会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、廊坊经济技术开发区管理委员会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

廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造项目由廊坊经济技术开发区管理委员会负责实施，项目主要建设住宅、配套公建、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。廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造项目收入包括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。

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地下停车位、地下室销售收。主要依据廊坊经济技术开发区管理委员会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。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、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

1月22日拍卖结果

发布日期：2025-01-22 11:26 信息来源：储备交易中心 访问量： 416 字体：【大】 【中】 【小】

2025年1月22日廊自规告字【2024】12号公告拍卖结果：

出让编号：廊临空2024-4号，

出让面积：31.1108亩，

每亩成交价：431.04万元，

成交总价款：13410万元，

竞得人：廊坊临空房地产开发建设有限公司；

11月6日拍卖结果

发布日期: 2024-11-06 17:33 信息来源: 储备交易中心 访问量: 634 字体: [大] [中] [小]

11月6日廊自规告字【2024】9号公告拍卖结果:

出让编号: 廊临空2024-2号,

出让面积: 47.5315亩,

每亩成交价: 430.24万元,

成交总价款: 20450万元,

竞得人: 廊坊临空房地产开发建设有限公司。

供地结果信息				
行政区:	河北省廊坊市丰润区		电子监管号:	13100020238000117
项目名称:	廊坊临空置业有限公司			
项目位置:	廊坊开新城市开发有限公司东侧, 梨园村村委会土地北侧			
土地面积(亩):	33350.32			
土地用途:	城镇住宅、普通商品住房用地		供地方式:	拍卖出让
土地使用年限:	70		行业分类:	房地产业
土地性质:	三供		成交价格(万元):	23660
分期支付约定:	支付序号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-10-27	23660	—
土地使用权人:	廊坊临空置业有限公司			
约定容积率:	下限:	1.3	上限:	2.2
	约定交地时间:		2024-01-27	
	约定开工时间:		2026-01-25	
	实际开工时间:		—	
	批准单位:		合同签订日期:	
	廊坊市人民政府		2023-09-28	

参考廊坊市自然资源和规划局政府信息公开信息: 2025 年 1 月 22 日廊自规告字【2024】12 号公告拍卖结果, 每亩成交价 431.04 万元; 11 月 6 日廊自规告字【2024】9 号公告拍卖结果, 每亩成交价, 430.24 万元; 姜庄地块成交价格 381.866 万元/亩; 23 年韩梨地块成交价格 472.9587 万元/亩; 廊开 2024-9 号, 每亩成交价 469.6358 万元; 同时参考政府出具的指导文件确定土地交易单价。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，暂定土地出让价格为 430 万元/亩。

土地单价增长率：参考 2024 年廊坊市人均 GDP 增长率 4.8% 结合土地市场实际情况保守测算，取土地出让单价年均增长率的 4.8% 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，预计共出让 1118.697 亩地，出让地块为上庄头、下庄头、乃自房回迁腾空土地。

土地出让计划表

序号	项目	规划用途	宗地位置	面积（亩）	拟出让时间
1.	拟出让乃自房部分地块	住宅用地	乃自房村址	50	2031年
2.	拟出让乃自房部分地块	住宅用地	乃自房村址	50	2032年
3.	拟出让乃自房部分地块	住宅用地	乃自房村址	50	2033年
4.	拟出让乃自房部分地块	住宅用地	乃自房村址	50	2034年
5.	拟出让地块一土地以及下庄头地块	住宅用地	地块一四至：南至新源道，西至玉泉路，北至百合道；下庄头地块为村原址	350	2035年
6.	拟出让地块二土地以及上庄头地块	商业用地	地块二四至：西至玉泉路，北至新源道；上庄头地块为村原址	300	2036年
7.	拟出让乃自房部分地块、地块三土地、地块四土地	住宅用地	地块三四至：东至经三路、南至国有土地，北至国有土地；地块四四至：东至化辛路、南至国有土地，西至国有土地、北至国有土地；乃自房地块为村原址	268.7	2037年

（2）专项收入

①地下停车位销售收入

本项目建成后可提供 4031 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 2024 年周边项目，出售单价 10 万元/个。

②地下室销售收入

本项目建成后住宅地下室面积 39456.36 平方米，预计于项目建成后 3 年内出售，出售单价参考 2024 年周边项目，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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	土地出让收入	781779.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	28484.34	29851.59	31284.46	32786.12	240518.97	216054.75	202799.40
1.1	住宅用地	781779.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	28484.34	29851.59	31284.46	32786.12	240518.97	216054.75	202799.40
1.1.1	土地面积（亩地）	1118.697							50.00	50.00	50.00	50.00	350.00	300.00	268.70
1.1.2	土地单价（万元/亩）		430.00	450.64	472.27	494.94	518.70	543.59	569.69	597.03	625.69	655.72	687.20	720.18	754.75
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	471.60	494.24	517.96	542.82	568.88	596.18	624.80	654.79	686.22	719.16	753.68	789.86
2	地下室销售收入	8680.40				2604.12	2604.12	3472.16	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）	39456.36				11836.91	11836.91	15782.54							
3	地下停车位销售收入	40310				12090	12090	16130							
3.1	单价（万元/个）					10	10	10							
3.2	停车位（个）	4031.00				1209.00	1209.00	1613.00							
4	合计	830770.03	0.00	0.00	0.00	14694.12	14694.12	19602.16	28484.34	29851.59	31284.46	32786.12	240518.97	216054.75	202799.40

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	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	土地出让成本	162368.29	0.00	0.00	0.00	5922.55	6205.11	6501.23	6811.57	49957.70	44865.98	42104.15
1.1	农业土地开发资金		0.00	0.00	0.00	5.00	5.00	5.00	5.00	35.00	30.00	26.87
1.2	国有土地收益基金		0.00	0.00	0.00	1424.22	1492.58	1564.22	1639.31	12025.95	10802.74	10139.97
1.3	廉租住房保障性基金		0.00	0.00	0.00	1424.22	1492.58	1564.22	1639.31	12025.95	10802.74	10139.97
1.4	土地出让业务费		0.00	0.00	0.00	569.69	597.03	625.69	655.72	4810.38	4321.10	4055.99
1.5	铁路建设费		0.00	0.00	0.00	854.53	895.55	938.53	983.58	7215.57	6481.64	6083.98
1.6	新增建设用地有偿使用费		0.00	0.00	0.00	33.33	33.33	33.33	33.33	233.33	200.00	179.13
1.7	农田水利建设资金		0.00	0.00	0.00	805.78	844.52	885.12	927.66	6805.76	6113.88	5739.12
1.8	教育资金		0.00	0.00	0.00	805.78	844.52	885.12	927.66	6805.76	6113.88	5739.12
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	10495.22	1104.76	1104.76	1104.76	1104.76	1104.76	1104.76	1104.76	1104.76	1104.76	552.38
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	173763.51	1194.76	1194.76	1194.76	7117.31	7399.87	7695.99	8006.33	51152.46	46060.74	42746.53

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	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	税金及附加	6810.10	2042.61	2042.61	2724.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1	土地增值税	1469.70	440.82	440.82	588.06	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	增值税	4854.90	1456.17	1456.17	1942.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.3	城市维护建设税	242.75	72.81	72.81	97.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.4	教育费附加	145.66	43.69	43.69	58.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.5	地方教育费附加	97.09	29.12	29.12	38.85	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	6810.10	2042.61	2042.61	2724.88	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	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 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	830770.03	14694.12	14694.12	19602.16	28484.34	29851.59	31284.46	32786.12	240518.97	216054.75	202799.40
2	项目成本	173763.51	1194.76	1194.76	1194.76	7117.31	7399.87	7695.99	8006.33	51152.46	46060.74	42746.53
3	税费	6810.10	2042.61	2042.61	2724.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	收益	650196.42	11456.75	11456.75	15682.52	21367.03	22451.72	23588.47	24779.79	189366.51	169994.01	160052.87

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	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	项目收入	830770.03	14694.12	14694.12	19602.16	28484.34	29851.59	31284.46	32786.12	240518.97	216054.75	202799.40
2	项目成本	173763.51	1194.76	1194.76	1194.76	7117.31	7399.87	7695.99	8006.33	51152.46	46060.74	42746.53
3	税金及附加	6810.10	2042.61	2042.61	2724.88	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	650196.42	11456.75	11456.75	15682.52	21367.03	22451.72	23588.47	24779.79	189366.51	169994.01	160052.87
5	折旧与摊销	184512.80	18451.28	18451.28	18451.28	18451.28	18451.28	18451.28	18451.28	18451.28	18451.28	18451.28
6	利息支出	466140.00	37406.00	47210.00	51614.00	52816.00	52816.00	52816.00	52816.00	49416.00	40616.00	28614.00
7	税前利润	-619867.72	-44400.53	-54204.53	-54382.76	-72462.04	-72462.04	-72462.04	-72462.04	-69062.04	-60262.04	-47707.66
8	企业所得税	0.00										
9	净利润/净亏损	-619867.72	-44400.53	-54204.53	-54382.76	-72462.04	-72462.04	-72462.04	-72462.04	-69062.04	-60262.04	-47707.66

6.项目现金流量表

项目投资现金流量表（单位：万元）

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
1	现金流入														
1.1	资本金流入	82550.00	10000.00	23795.00	48755.00										
1.2	债券资金流入	330100.00	170000.00	100000.00	60100.00										
1.3	项目收入	830770.03	0.00	0.00	0.00	14694.12	14694.12	19602.16	28484.34	29851.59	31284.46	32786.12	240518.97	216054.75	202799.40
1.4	现金流入小计	1243420.03	180000.00	123795.00	108855.00	14694.12	14694.12	19602.16	28484.34	29851.59	31284.46	32786.12	240518.97	216054.75	202799.40
2	现金流出														
2.1	固定资产流出	412650.00	180000.00	123795.00	108855.00										
2.2	项目成本	173763.51	0.00	0.00	0.00	1194.76	1194.76	1194.76	7117.31	7399.87	7695.99	8006.33	51152.46	46060.74	42746.53
2.3	税费	6810.10	0.00	0.00	0.00	2042.61	2042.61	2724.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.4	债券利息	132040.00	3400.00	8800.00	12002.00	13204.00	13204.00	13204.00	13204.00	13204.00	13204.00	13204.00	9804.00	4404.00	1202.00
2.5	债券本金	330100.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	170000.00	100000.00	60100.00
2.6	现金流出小计	1031161.61	180000.00	123795.00	108855.00	16441.37	16441.37	17123.64	20321.31	20603.87	20899.99	21210.33	230956.46	150464.74	104048.53
3	净现金流量	212258.42	0.00	0.00	0.00	-1747.25	-1747.25	2478.52	8163.03	9247.72	10384.47	11575.79	9562.51	65590.01	98750.87
4	累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	(1747.25)	(3494.50)	(1015.98)	7147.05	16394.77	26779.24	38355.03	47917.54	113507.55	212258.42

四、项目融资与收益平衡财务评估

（一）融资成本测算

廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造项目拟使用政府专项债券总额 330100.00 万元，2025 年拟使用政府专项债券 170000.00 万元（本次申请 25000 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，最后一年一次性偿还本金。

（1）本项目申请政府专项债总额自融资之日起应还本付息如下：

还本付息表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 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
2025	0.00	170000.00		170000.00	4.00%	3400.00	3400.00
2026	170000.00	100000.00		270000.00	4.00%	8800.00	8800.00
2027	270000.00	60100.00		330100.00	4.00%	12002.00	12002.00
2028	330100.00			330100.00	4.00%	13204.00	13204.00
2029	330100.00			330100.00	4.00%	13204.00	13204.00
2030	330100.00			330100.00	4.00%	13204.00	13204.00
2031	330100.00			330100.00	4.00%	13204.00	13204.00
2032	330100.00			330100.00	4.00%	13204.00	13204.00
2033	330100.00			330100.00	4.00%	13204.00	13204.00
2034	330100.00			330100.00	4.00%	13204.00	13204.00
2035	330100.00		170000.00	160100.00	4.00%	9804.00	179804.00
2036	160100.00		100000.00	60100.00	4.00%	4404.00	104404.00
2037	60100.00		60100.00	0.00	4.00%	1202.00	61302.00
合计		330100.00	330100.00			132040.00	462140.00

（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 830770.03 万元，运营成本 173763.51 万元，项目税费 6810.10 万元，共可实现净收益为 650196.42 万元。

2.收益与融资平衡情况

廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造项目，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：廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造项目用于资金平衡的相关收益为 650196.42 万元，融资本息为 462140.00 万元，覆盖倍数为 1.41。

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	项目预期收入对融 资成本覆盖倍数
廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造项目	412650.00	650196.42	330100.0 0	462140.0 0	1.41

(三) 项目募投平衡情况

项目名称			廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造项目								
本只专项债券用于该项目的金额			2.5亿元								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额											
项目简要描述			本项目为廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造项目，项目分为南区、北区两个地块建设实施回迁安置，同时建设周边基础配套设施工程，总占地面积220094.28平方米（合330.14亩），其中：回迁安置占地面积173854.28平方米（合260.78亩）；周边基础配套设施工程占地面积46240.00平方米（合69.36亩）。回迁安置占地面积173854.28平方米（合260.78亩），其中：建筑占地面积为32526.30平方米；道路硬化占地面积为80305.13平方米；绿化占地面积为61022.85平方米；总建筑面积533504.92平方米，其中地上建筑面积382479.36平方米（包括住宅357919.66平方米、配套公建24559.70平方米），地下建筑面积151025.56平方米。项目主要建设住宅、配套公建、地下车库、地下室等。项目可建成住房3744套。								
项目建设期			2025-2027								
项目运营期			2028-2037								
债券存续期内项目总投资			41.265亿元								
其中：不含专项债券的项目资本金			8.255亿元								
专项债券融资			33.01亿元								
其他债务融资											
项目分年融资计划											
			2019年 及以前 年度	2020 年	2021年	2022 年	2023年	2024 年	2025 年	2026 年	2027年 及以后 年度
专项债券融资（亿元）			-	-	-	-	-		17	10	6.01
其他债务融资（亿元）			-	-	-	-	-	-	-	-	-
债券存续期内总收益（亿元）			65.019642								
债券存续期内项目分年收益（亿元）											
2022 年		2023年		2024 年		2025 年		2026 年		2027 年	
2028 年	1.1457	2029年	1.1457	2030 年	1.5683	2031 年	2.1367	2032 年	2.2452	2033 年	2.3588
2034 年	2.4780	2035年	18.9367	2036 年	16.9994	2037 年	16.0053	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		2057 年	
				债券存续期内项目总收益/项目总投资							1.58
债券存续期内项目总债务融资本息			46.2140	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息							1.41
债券存续期内项目总债务融资本金			33.01	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金							1.97
债券存续期内项目总地方债券融			46.2140	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息							1.41

资本息			
债券存续期内项目总地方债券融 资本金	33.01	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金	1.97
项目收益预 测依据	土地出让收入、地下室出售收入、地下车位出售收入		

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	585176.78	617686.60	650196.42	682706.24	715216.06
偿债资金合计	585176.78	617686.60	650196.42	682706.24	715216.06
债券还本付息额	462140.00	462140.00	462140.00	462140.00	462140.00
经营收入偿还的债券本息额	462140.00	462140.00	462140.00	462140.00	462140.00
债券本息覆盖率	1.27	1.34	1.41	1.48	1.55

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，廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造项目实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖项目融资本息，实现项目收益与融资区内自求平衡。本期债券募集资金投资项目形成的运营收入，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。廊坊经济技术开发区财政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。若廊坊开发区下庄头、上庄头、乃自房村城中村改造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、廊坊经济技术开发区财政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）规定，区分财政部门、行业主管部门和项目单位，明确披露时间及披露内容。披露内容包括：

（1）经济社会发展指标。包括本地区国内生产总值、居民人均可支配收入等；

（2）地方政府性基金预算情况。包括本地区、本级或使用专项债券资金的市县级政府地方政府性基金收支、拟发行专项债券对应的地方政府性基金预算收支情况；

（3）专项债务情况。包括本地区专项债务限额及余额、地区分布、期限结构等；

（4）拟发行专项债券信息。包括规模、期限及偿还方式等基本信息；

(5) 拟发行专项债券对应项目信息。包括项目概况、分年度投资计划、项目资金来源、预期收益和融资平衡方案、潜在风险评估、主管部门责任等；

(6) 第三方评估信息。包括财务评估报告（重点是项目预期收益和融资平衡情况评估）、法律意见书、信用评级报告等；

(7) 其他按规定需要公开的信息。专项债券存续期内，对应项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，专项债券资金使用部门和财政部门应当按照《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）等有关规定提出具体补救措施，经本级政府批准后向省级财政部门报告，并由省级财政部门公告或以适当方式告知专项债券持有人。

本项目涉及的相关手续完成情况：本项目已取得项目建议书批复、可行性研究报告批复，其他相关手续正在依法依规办理中。

（二）主管部门责任

本次专项债券募投项目主管部门为廊坊经济技术开发区管理委员会。廊坊经济技术开发区管理委员会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。