

# 广阳区南甸村棚户区改造项目 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



# 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.....	4
（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.....	6
4. 项目收入、成本、收益预测合理性.....	7
5. 绩效目标合理性.....	7
6. 项目绩效目标表.....	8
（四）项目所在区域情况.....	9
1. 地理位置.....	9
2. 区域经济.....	9
3. 区域规划和土地利用概况.....	10
二、项目投资规模、计划及资金方案.....	12
（一）项目投资方案.....	12
1. 投资方案的编制依据及原则.....	12
2. 项目总投资.....	14
（二）资金筹措方案.....	2
1. 项目资金来源。.....	2
2. 项目前期工作及实施计划.....	2
（三）项目资金管理方案.....	3
三、项目运营与预期收益估算.....	4
（一）项目运营方案.....	4
1. 整体运营方案.....	4
2. 具体运营内容.....	4
3. 项目收益估算依据.....	4

(二) 项目预期收益测算.....	5
1. 项目收入预测.....	5
2. 项目运营成本.....	7
3. 项目税费.....	8
4. 项目运营收益。.....	9
5. 项目损益表.....	10
6. 项目现金流量表.....	11
四、项目融资与收益平衡财务评估.....	12
(一) 融资成本测算.....	12
(二) 收益与融资平衡情况.....	12
1. 项目收益情况.....	12
2. 收益与融资平衡情况.....	12
(三) 项目募投平衡情况.....	14
五、项目风险评估及控制措施.....	15
(一) 风险评估情况.....	15
1. 经济环境风险.....	15
2. 政策风险.....	15
3. 项目管理风险.....	15
(二) 风险控制措施.....	15
1. 经济环境风险.....	15
2. 政策风险.....	16
3. 项目管理风险.....	16
(三) 敏感性分析.....	16
六、投资者保护措施（还款保障计划）.....	16
七、信息披露计划及主管部门责任.....	17
(一) 信息披露计划.....	17
(二) 主管部门责任.....	18
八、编制文件依据.....	19

## 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
广阳区南 甸村棚户 区改造项 目	总建筑面积约 101202.37 平方米，其中：地上建筑面积 76254.71 平方米（住宅面积 45872.00 平方米，村集体回迁用房 11000.00 平方米，公建 13974.25 平方米，配套用房面积 5408.46 平方米）；地下建筑面积 24947.66 平方米（住宅地下室面积 3898.00 平方米，地下车库面积 21049.66 平方米）。容积率 2.29，绿地率 29.17%，建筑密度 25.76%。项目主要建设住宅、村集体回迁用房、公建及配套用房、地下车库、地下室等。项目可建成回迁安置房 485 套。	64000.13	26000.00	5	在存续期内每年支付一次利息，在债券存续期后三年还本，每年还 30%、30%、40%；

本项目拟申请专项债券资金 64000.13 万元，其中 2022 年已发行 1000.00 万元，2023 年已发行 24000.00 万元，2025 年拟申请 26000.00 万元。

#### 2.项目实施单位

- (1) 实施单位名称：廊坊市广阳区住房和城乡建设局
- (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：王宝发
- (5) 登记机关：廊坊市广阳区事业单位登记管理局
- (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

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**

经项目会议议定：

（1）原则同意广阳区南甸村棚户区改造项目情况的汇报。

（2）廊坊市广阳区住房和城乡建设局会同有关部门做好项目前期手续办理、债券资金申报工作，并结合工作实际，积极申报债券资金要求的项目。本会议纪要作为项目立项审批资金落实意见。

### **（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**

项目棚户区改造的实施在改变原有城区旧貌的同时，也使区域内的经济发展得到提高，人们生活水平得以提升，城市建设加快前进步伐。同时城市棚户区改造也是改善民生的重大举措：实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众住房困难，提高生活质量，



改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

该项目的建设实施，将加快现代新社区的建设进程，改善城市面貌，强化地区景观，提升地区品味，与廊坊市城市的发展相协调。项目统一规划，合理改造开发，将满足居民生活需要，丰富居民物质文化生活，加快小区向现代城市化生活方式的转变，对建设和谐社会具有积极作用。

本项目有利于推动经济的发展，节约利用土地，提高土地利用率，促进经济、社会事业的全面发展。

## **2.项目投资合规性与项目成熟度**

### **(1) 项目投资符合相关规定**

项目已完成项前期工作，本项目已取得《廊坊市发展和改革委员会关于广阳区南甸村棚户区改造项目建议书的批复》（廊发改投资〔2022〕238号）《廊坊市发展和改革委员会关于广阳区南甸村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（廊发改投资〔2022〕291号）本期债券募集资金拟投资的项目已取得有关部门的审批手续，项目符合产业政策及地区发展规划，项目合法合规。

### **(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，并且项目前期手续完备。

## **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 64000.13 万元，其中资本金为 13000.13 万元，占总投资的比例为 20.31%，申请专项债券资金 51000.00 万元，占总投资的比例为 79.69%；，项目资本金为区级财政资金。

#### **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配套商业、房屋、地下停车位、地下室销售收入。主要依据廊坊市广阳区住房和城乡建设局提供的有关配套商业可供出售面积、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。

项目运营成本依据《广阳区南甸村棚户区改造项目可行性研究报告》结合当地市场情况，项目建成后主要运营成本为人员工资及福利费、维护费用等。

#### **5.绩效目标合理性**

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。项目土地出让收入和配套商业、房屋、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。

6.项目绩效目标表

填报单位：（盖章）

单位：万元

项目名称	广阳区南甸村棚户区改造项目	地债系统编码	P22131000-0016	发改委审批监管平台代码	2206-131000-04-01-455172
项目资金 (万元)	投资总额：64000.13				
	一、政府专项债券资金：51000				
	二、其他资金：13000.13				
债券资金用途	债券资金用于广阳区南甸村棚户区改造项目建设				
绩效目标	通过广阳区南甸村棚户区改造项目的完成，建设总建筑面积101202.37平方米，改善棚户区居民居住环境，提升居民生活幸福度，加快棚户区配套设施基础设施建设，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	南甸村棚户区改造总建筑面积	≥101202.37平方米	项目建议书
		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%	工作计划
			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	≥91387.50万元	收益测算
		社会效益指标	设计功能实现率	=100%	可行性研究报告
			棚户区居民居住环境改善情况	有效改善	可行性研究报告
			安全隐患消除率	=100%	可行性研究报告
			建筑综合利用率	=100%	可行性研究报告
		生态效益指标	项目建设时周边发生得环境事故数量	=0起	可行性研究报告
		可持续影响指标	建筑设施正常使用年限	≥50年	《住宅建筑规范》
		还本付息指标	覆盖倍数	1.54	收益与融资平衡测算表
	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

廊坊位于河北省中部偏东，环渤海腹地，北临北京，东与天津交界，南接沧州，西和保定及雄安新区毗连，1989年4月，经国务院批准为省辖地级市，现辖6个县（香河、大厂、永清、固安、文安、大城）、2个县级市（三河、霸州）、2个市辖区（广阳、安次）和国家级廊坊经济技术开发区。幅员面积6429平方公里，共有90个乡镇、3220个行政村。

区位优势得天独厚。廊坊背靠京津，面向雄安，地处北京、天津和雄安新区“黄金三角”核心腹地。主城区距北京天安门广场40公里，距天津中心区60公里，距雄安新区80公里，距首都国际机场和天津滨海国际机场70公里，距天津港100公里，紧邻北京大兴国际机场，是国内唯一一小时车距内拥有三个国际机场、一个特大港口资源的城市。随着京津冀协同发展深入实施，廊坊全域都处于重大国家战略支撑带动之下。

### 2.区域经济

2023年，廊坊市广阳区地区生产总值实现535.1亿元，按可比价格计算，增长6.8%，高于任务目标0.3个百分点，全市（3.8%）排位第三。其中，第一产业增加值4.1亿元，下降26.7%；第二产业增加值128.4亿元，增长16.3%；第三产业增加值402.6亿元，增长4.4%。三次产业比重0.8%：24%：75.2%。

——工业生产快速回升。规模以上工业增加值同比增长8.8%，增速前三季度回升2.3个百分点，全市（2.9%）排位第二。

——投资增长回落。固定资产投资同比下降6.0%，低于任务目

标 13 个百分点，全市（6.5%）排位第十。其中,城乡项目投资下降 6.0%；房地产开发投资下降 6.3%。

——消费市场快速恢复。社会消费品零售总额完成 290.4 亿元，同比增长 8.9%，高于任务目标 2.4 个百分点，全市（6.7%）排位第二。分地区看，城镇消费品零售额 255.4 亿元，增长 9.8%；乡村消费品零售额 35 亿元，增长 2.3%。其中，限额以上单位消费品零售额完成 180.1 亿元，同比增长 14.9%，全市（9.9%）排位第三。

——财政收入稳定增长。一般公共预算收入完成 27.1 亿元，同比增速 4.9%。其中，一般公共预算支出 26.6 亿元，同比下降 16.2%。

——城乡居民收入稳定增长。城镇居民人均可支配收入完成 54130 元，同比增长 5.8%，全市（5.6%）排位第五；农村居民人均可支配收入完成 23793 元，同比增长 7.0%，全市（6.8%）排位第四。

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	651.75	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

### 3.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和老旧小区改造，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。

## **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》；

项目建设单位提供的有关资料。

## （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**

本项目计划总投资 64000.13 万元，其中，工程费用 38927.99 万元，占总投资的 60.82%；工程建设其他费用 20331.39 万元，占总投资的 31.77%；预备费 4740.75 万元，占总投资的 7.41%。

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	广阳区南甸村棚户区改造项目	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														
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	廊坊市广阳区人民政府办公会议听取了区住建局关于广阳区南甸村棚户区改造项目相关情况的汇报，会议议定：原则同意区住建局关于广阳区南甸村棚户区改造项目相关情况的汇报。由区住建局做为棚改专项债券的申报主体，实施广阳区南甸村棚户区改造项目的申报工作。													
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。	6.400013 亿元	申请使用专项债资金	5.1 亿元	是否续发行项目	是							
项目全部建设内容	总建筑面积约 101202.37 平方米，其中：地上建筑面积 76254.71 平方米（住宅面积 45872.00 平方米，村集体回迁用房 11000.00 平方米，公建 13974.25 平方米，配套用房面积 5408.46 平方米）；地下建筑面积 24947.66 平方米（住宅地下室面积 3898.00 平方米，地下车库面积 21049.66 平方米）。													
（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	101202.37	平方米	37430.76									
1.1	地上建筑	76254.71	平方米	27451.70									
1.2	地下建筑	24947.66	平方米	9979.06									
2	室外工程费			1497.23									
2.1	绿地	9712.00	平方米	291.36									
2.2	道路硬化及 停车场	15007.00	平方米	420.20									
2.3	其他室外工程			785.67									
(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			17197.00									
2	项目前期咨 询费用			58.64									
3	环境影响评 价费			1.88									
4	项目建设管 理费			429.28									
5	勘察费			17.16									
6	设计费			770.91									

6.1	方案及初步设计			424.00									
6.2	施工图设计			346.91									
7	招标代理服务 费			53.38									
8	施工图审查 费			50.11									
9	工程监理费			518.49									
10	工程造价咨 询费			248.19									
11	工程保险费			194.64									
12	试验研究费			155.71									
13	七通一平			636.01									
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	同一区域项 目周边住宅 用地近年交 易价格的平 均值											
2	回迁剩余房 屋销售收入、地下停 车位销售收	项目周边市 场价格											

	入、地下室 销售收入、 配套商业出 售收入												
融资收益保障倍数测算过程及结果	广阳区南甸村棚户区改造项目预计可用于资金平衡的相关收益为 91387.50 万元，融资本息为 59364.00 万元，覆盖倍数为 1.54。												

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	37430.76				37430.76
1.1	地上建筑	27451.70				27451.70
	住宅	16513.92				16513.92
	配套用房	1947.05				1947.05
	公建	5030.73				5030.73
	村集体回迁用房	3960.00				3960.00
1.2	地下建筑	9979.06				9979.06
	地下室	1559.20				1559.20
	地下车库	8419.86				8419.86
2	室外工程费	1497.23				1497.23
2.1	道路硬化及停车场	420.20				420.20
2.2	绿化	291.36				291.36
2.3	其他室外工程	785.67				785.67
	第一部分费用小计	38927.99				38927.99
二	第二部分：其他费用					
1	土地费用				17197.00	17197.00
1.1	土地储备金				1113.00	1113.00
1.2	土地出让金				16084.00	16084.00
2	项目前期咨询费用				58.64	58.64
3	环境影响评价费				1.88	1.88
4	项目建设管理费				429.28	429.28
5	勘察费				17.16	17.16
6	设计费				770.91	770.91
6.1	方案及初步设计				424.00	424.00
6.2	施工图设计				346.91	346.91
7	招标代理服务费				53.38	53.38
8	图纸审查费				50.11	50.11
9	工程监理费				518.49	518.49
10	工程造价咨询费				248.19	248.19
11	工程保险费				194.64	194.64
12	研究试验费				155.71	155.71
13	七通一平				636.01	636.01
	第二部分费用小计				20331.39	20331.39
	第一、二部分合计	38927.99	0.00	0.00	20331.39	59259.38
三	预备费用				4740.75	4740.75
四	合计	38927.99	0.00	0.00	25072.14	64000.13

## （二）资金筹措方案

### 1.项目资金来源。

本项目总投资 64000.13 万元，其中资本金为 13000.13 万元，占总投资的比例为 20.31%，申请专项债券资金 51000.00 万元，占总投资的比例为 79.69%；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	占比	备注
估算总投资			
一、资本金	13000.13	20.31%	
（一）自有资金	13000.13		
（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）	51000.00	79.69%	
（一）已发行专项债券	25000.00		
（二）本期拟发行专项债券	26000.00		
（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

本项目取得《廊坊市发展和改革委员会关于广阳区南甸村棚户区改造项目建议书的批复》（廊发改投资〔2022〕238 号）《廊坊市发展和改革委员会关于广阳区南甸村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（廊发改投资〔2022〕291 号）

本期债券募集资金拟投资的项目已取得有关部门的审批手续，项目符合产业政策及地区发展规划，项目合法合规。

#### （2）项目实施计划

本项目建设周期为 43 个月，2022 年 6 月-2025 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**

广阳区南甸村棚户区改造项目由廊坊市广阳区住房和城乡建设局负责实施，相关可出让土地由相关部门按照有关规定进行招、拍、挂，实现土地出让。

##### **2.具体运营内容**

广阳区南甸村棚户区改造项目主要建设安置房、配套公建、配套地下车库、地下室、地下人防设施等，项目收入包括土地出让收入和配套商业、房屋、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配套商业、房屋、地下停车位、地下室销售收入。主要依据廊坊市广阳区住房和城乡建设局提供的有关配套商业可供出售面积、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.项目收入预测**

#### **（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636.89万元/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2030年间出让土地，预计共出让75亩地。

拟出让土地四至：廊万路以北、纬四路以南、经十八西路以东、经十八路以西。

#### **（2）专项收入**

##### **①配套商业出售收入**

本项目建成后可供出售商业建筑面积 16382.71 平方米，预于项目建成后 5 年内全部出售，出售单价参考 2022 年项目周边祥云南道主路商铺出售单价 2.07 万元/平方米，并以每 2 年单价增加 500 元的增速预测项目运营期内各年度商业出售单价。

## ②房屋销售收入

本项目建成后可供出售房屋面积 2549 平方米，预计于项目建成后 2 年后出售，出售单价参考 2022 年项目周边孔雀城丹枫园出售单价 1.43 万元/平方米，并以每 2 年单价增加 500 元的增速预测项目运营期内各年度房屋出售单价。

## ③地下停车位销售收入

本项目建成后可提供 936 个地下停车位，预计于项目建成后 2 年内出售，出售单价 10 万元/个。

## ④地下室销售收入

本项目建成后住宅地下室面积 3898 平方米，预计于项目建成后 2 年内出售，出售单价 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 第 4 年	2026 年 第 5 年	2027 年 第 6 年	2028 年 第 7 年	2029 年 第 8 年	2030 年 第 9 年
1	土地出让收入	73359.93	11572.44	0.00	0.00	9345.56	9962.37	42479.55
1.1	土地面积（亩地）	75.00	15.00	0.00	0.00	10.00	10.00	40.00
1.2	土地单价（万元/亩）		771.50	822.42	876.69	934.56	996.24	1061.99
2	配套商业出售收入	36205.77		7110.09	7110.09	7273.92	7273.92	7437.75
2.1	单价（元/平方米）		21200.00	21700.00	21700.00	22200.00	22200.00	22700
2.2	出售面积（平方米）	16382.71		3276.54	3276.54	3276.54	3276.54	3276.54
3	房屋销售收入	4069.92				1342.48	1342.48	1384.96

3.1	单价（元/平方米）		14800.00	15300.00	15300.00	15800.00	15800.00	16300
3.2	出售面积（平方米）	2549.00				849.67	849.67	849.67
4	地下停车位销售收入	9360.00		4680.00	4680.00			
4.1	单价（万元/个）			10.00	10.00			
4.2	停车位（个）	936.00		468	468			
5	地下室销售收入	779.60		389.80	389.80			
5.1	单价（元/平方米）			2000.00	2000.00			
5.2	出售面积（平方米）	3898.00		1949.00	1949.00			
6	合计	123775.21	11572.44	12179.89	12179.89	17961.96	18578.77	51302.26

## 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，参考地方项目经验，土地出让金返还比例约为 75%。

### （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	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
			第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
1	土地出让成本	18339.98	2893.11	0.00	0.00	2336.39	2490.59	10619.89
2	工资及福利费	300.00		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	1946.40		389.28	389.28	389.28	389.28	389.28
4	管理费	150.00		30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
5	合计	20736.38	2893.11	479.28	479.28	2815.67	2969.87	11099.17

### 3.项目税费

依据相关法律规定，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和增值税及附加。

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	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
			第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
1	税金及附加	7008.18	1693.11	1693.11	1197.76	1197.76	1226.44
1.1	土地增值税	1512.46	365.40	365.40	258.49	258.49	264.68
1.2	增值税	4996.11	1207.02	1207.02	853.88	853.88	874.32
1.3	城市维护建设税	249.81	60.35	60.35	42.69	42.69	43.72
1.4	教育费附加	149.88	36.21	36.21	25.62	25.62	26.23
1.5	地方教育费附加	99.92	24.14	24.14	17.08	17.08	17.49
2	所得税	4643.15	565.17	1404.17	762.14	888.14	1023.54
3	合计	11651.33	2258.28	3097.28	1959.89	2085.89	2249.98

#### 4.项目运营收益。

项目运营收益表

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
			第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
1	项目收入	123775.21	11572.44	12179.89	12179.89	17961.96	18578.77	51302.26
2	项目成本	20736.38	2893.11	479.28	479.28	2815.67	2969.87	11099.17
3	税费	11651.33	0.00	2258.28	3097.28	1959.89	2085.89	2249.98
4	收益	91387.50	8679.33	9442.33	8603.33	13186.40	13523.00	37953.11

## 5.项目损益表

项目损益表

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	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	第 9 年
1	项目收入	123775.21				11572.44	12179.89	12179.89	17961.96	18578.77	51302.26
2	项目成本	20736.38				2893.11	479.28	479.28	2815.67	2969.87	11099.17
3	税金及附加	7008.18					1693.11	1693.11	1197.76	1197.76	1226.44
4	税息折旧及摊销前利润	96030.65				8679.33	10007.50	10007.50	13948.53	14411.14	38976.65
5	折旧与摊销	14074.10					2814.82	2814.82	2814.82	2814.82	2814.82
6	利息支出	8364.00					4932.00	1576.00	1076.00	572.00	208.00
7	税前利润	18572.61					2260.68	5616.68	3048.54	3552.54	4094.17
8	企业所得税	4643.15					565.17	1404.17	762.14	888.14	1023.54
9	净利润/净亏损	10858.83					1695.51	4212.51	2286.41	2664.41	3070.63

## 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	2022 年	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	第 9 年
1	现金流入										
1.1	资本金流入	13000.13	250.00	8750.00	0.00	4000.13					
1.2	债券资金流入	51000.00	1000.00	24000.00	0.00	26000.00					
1.3	项目收入	123775.21	0.00	0.00	0.00	11572.44	12179.89	12179.89	17961.96	18578.77	51302.26
1.4	现金流入小计	187775.34	1250.00	32750.00	0.00	41572.57	12179.89	12179.89	17961.96	18578.77	51302.26
2	现金流出	0.00									
2.1	固定资产流出	64000.13	1250.00	32750.00	0.00	30000.13					
2.2	项目成本	20736.38	0.00	0.00	0.00	2893.11	479.28	479.28	2815.67	2969.87	11099.17
2.3	税费	11651.33	0.00	0.00	0.00	0.00	2258.28	3097.28	1959.89	2085.89	2249.98
2.4	债券利息	8364.00	20.00	520.00	1000.00	1514.00	1878.00	1576.00	1076.00	572.00	208.00
2.5	债券本金	51000.00				300.00	7500.00	7600.00	17400.00	7800.00	10400.00
2.6	现金流出小计	154211.84	1250.00	32750.00	0.00	34707.24	12115.56	12752.56	23251.56	13427.76	23957.15
3	净现金流量	33563.50	0.00	0.00	0.00	6865.33	64.33	-572.67	-5289.60	5151.00	27345.11
4	累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	6865.33	6929.66	6356.99	1067.39	6218.39	33563.50



## 四、项目融资与收益平衡财务评估

### （一）融资成本测算

广阳区南甸村棚户区改造项目拟使用政府专项债券总额 64000.13 万元，其中 2022 年已发行 1000.00 万元，2023 年已发行 24000.00 万元。本期使用政府专项债券 26000.00 万元，假设融资利率 4%，期限 5 年，在存续期内按年支付利息，自融资之日起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
2022 年		1000		1000.00	4%	20.00	20.00
2023 年	1000.00	24000		25000.00	4%	520.00	520.00
2024 年	25000.00	0		25000.00	4%	1000.00	1000.00
2025 年	25000.00	26000	300	50700.00	4%	1514.00	1814.00
2026 年	50700.00		7500	43200.00	4%	1878.00	9378.00
2027 年	43200.00		7600	35600.00	4%	1576.00	9176.00
2028 年	35600.00		17400	18200.00	4%	1076.00	18476.00
2029 年	18200.00		7800	10400.00	4%	572.00	8372.00
2030 年	10400.00		10400	0.00	4%	208.00	10608.00
合计			51000.00			8364.00	59364.00

### （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均可产生相应收益。本项目债券存续期内运营收入为 123775.21 万元，运营成本 20736.38 万元，项目税费 11651.33 万元，共可实现净收益为 91387.50 万元。

#### 2.收益与融资平衡情况

该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：广阳区南甸村棚户区改造项目预计可用于资金平衡的相关收益为 91387.50 万元，融资本息为 59364.00 万元，覆盖倍数为 1.54。

### (三) 项目募投平衡情况

项目类型	棚户区改造									
本只专项债券用于该项目的金额	2.6 亿元									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0 亿元									
项目简要描述	总建筑面积约 101202.37 平方米，其中： 地上建筑面积 76254.71 平方米（住宅面积 45872.00 平方米，村集体回迁用房 11000.00 平方米，公建 13974.25 平方米，配套用房面积 5408.46 平方米）； 地下建筑面积 24947.66 平方米（住宅地下室面积 3898.00 平方米， 地下车库面积 21049.66 平方米）。 容积率 2.29，绿地率 29.17%，建筑密度 25.76%。 项目主要建设住宅、村集体回迁用房、公建及配套用房、地下车库、地下室等。项目可建成回迁安置房 485 套。									
项目建设期	2022-2025									
项目运营期	2026-2030									
债券存续期内项目总投资	6.4000 亿元									
其中：不含专项债券的项目资本金	1.3000 亿元									
专项债券融资	5.1000 亿元									
其他债务融资	0 亿元									
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）	0.1	2.4	0	2.6	-	-				
其他债务融资（亿元）	-	-	-	-	-	-				
债券存续期内总收益（亿元）	9.1388									
债券存续期内项目分年收益（亿元）										
2023 年		2024 年		2025 年	1.1572	2026 年	1.2180	2027 年	1.2180	
2028 年	1.7962	2029 年	1.8579	2030 年	5.1302	2031 年		2032 年		
			债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.43		
债券存续期内项目总债务融资本息			5.94	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.54	
债券存续期内项目总债务融资本金			5.10	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.79	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			5.94	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.54	
债券存续期内项目总地方债券融资本金			5.10	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.79	
项目收益预测依据			项目立项文件							

## **五、项目风险评估及控制措施**

### **（一）风险评估情况**

#### **1.经济环境风险**

棚户区改造不仅涉及现有土地及地上物的整理开发，同时还涉及到未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境的变化，不仅对各项目的有形增值和无形增值产生影响，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，从而影响棚户区改造所带来的效益。因此，经济环境的变化为不可控因素。

#### **2.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。

#### **3.项目管理风险**

棚户区改造项目实施复杂，成本影响因素也方方面面，若项目管理无法合理加快进度控制成本，极有可能拖延整体改造进度，提高改造成本。

### **（二）风险控制措施**

#### **1.经济环境风险**

针对项目实施，项目主管部门加强制度建设。建立健全征地拆迁补偿安置管理制度，财务管理制度，严格根据当地对土地价格、补偿标准、补偿程序等的规定，制定出内容详实、执行标准统一、操作性强的实施细则。

## 2.政策风险

针对项目实施，密切关注该地政策的变化趋势，及时处理应对相关风险。棚户区改造行业对经济周期的敏感性弱于其他行业。棚户区改造行业对经济周期的敏感性弱于其他行业。投资项目区域集中河北省内，在我国目前具有一定区位优势，保持较快经济发展速度、具备一定发展潜力的区域，财政支持力度较大。

## 3.项目管理风险

棚户区改造项目实施主体或参与主体可通过建立重大灾害预警机制、风险防控机制，与河北省各级政府相关部门、各社会相关机构建立预灾、救灾等风险联动机制，积累风险处理经验，可有效缓释或有经济社会因素对投资项目带来的冲击。

### （三）敏感性分析

通过当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围变动的情况下，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	82248.75	86818.12	91387.50	95956.87	100526.25
偿债资金合计	82248.75	86818.12	91387.50	95956.87	100526.25
债券还本付息额	59364.00	59364.00	59364.00	59364.00	59364.00
经营收入偿还的债券本息额	59364.00	59364.00	59364.00	59364.00	59364.00
债券本息覆盖率	1.39	1.46	1.54	1.62	1.69

## 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。

## **（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) 《广阳区南甸村棚户区改造项目项目建议书》；
- (11) 《关于廊坊市发展和改革委员会关于广阳区南甸村棚户区改造项目项目建议书的批复》；
- (12) 《广阳区南甸村棚户区改造项目可行性研究报告》；
- (13) 《关于廊坊市发展和改革委员会关于广阳区南甸村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》；