

原第一金属公司区域棚户区改造项目 实施方案

编制单位（部门）：沧州市新华区住房和城乡建设局

咨询（编制）机构：北京五洲工程咨询服务有限公司



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	10
二、项目投资规模、计划及资金方案	12
（一）项目建设投资方案	12
（二）资金筹措方案	15
（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
（二）项目运营收益估算	18
四、项目融资与收益平衡财务评估	25
（一）融资成本测算	26
（二）收益与融资平衡情况	29
（三）项目募投平衡情况	30
五、项目风险评估及控制措施	30
（一）风险评估情况	32
（二）风险控制措施	33
（三）敏感性分析	34
（四）其他事项说明	34
六、投资者保护措施（还款保障计划）	34
七、信息披露计划及主管部门责任	35
（一）信息披露计划	35
（二）主管部门责任	36

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
原第一金属公司区域棚户区改造项目	本项目总占地面积 45012.82 平方米 (折合 67.52 亩),主要建设 10 栋住宅楼及配套公建、道路硬化、绿化、管网等公共配套设施。总建筑面积 119617.53 平方米,其中:地上建筑面积 83736.23 平方米,主要包含住宅楼面积 82766.57 平方米,配套公建面积 867.76 平方米,门卫 15.5 平方米,地下车库口 86.4 平方米;地下建筑面积 35881.30 平方米,其中地下车库面积 32115.86 平方米,地下储藏间面积 2555.86 平方米,地下市政配套 1209.58 平方米。	51,383.00 万元	3,000.00 万元	10 年期	每半年付息,十年期后五年还本,每年还 20%,已兑付本金自兑付日起不另计利息。

2.项目实施单位

原第一金属公司区域棚户区改造项目实施主体为沧州市新华区住房和城乡建设局,基本情况如下:

机构名称	沧州市新华区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	1113090200052711XR
机构性质	机关
负责人	白双宏
机构地址	河北省沧州市新华区清池南大道 25 号
赋码机关	沧州市新华区人民政府批准机构

(二) 项目列入规划情况

原第一金属公司区域棚户区改造项目在沧州市新华区发改委的重大项目库名录中。

(三) 事前绩效评估情况

本项参照“原第一金属公司区域棚户区改造项目”事前绩效评估报告,涉及的评估结果、评估方式方法、评估内容、评估结论等情况具体如下:

1.评估结果

(1) 项目实施的必要性、公益性；

1) 项目实施的必要性：满分 4 分

①项目建设符合国家产业政策

本项目的建设属于《建设项目环境影响评价分类管理名录》(2021 年版)鼓励类中“第四十二条保障性住房建设与管理”的范畴，符合国家产业政策，同时符合地方产业发展规划。

②项目的建设是关注和改善民生的需要

老百姓的实际问题就是民生问题，而当前我国非常注重民生问题。目前原一金属公司居民住房为平房或者楼房，房屋多数结构简陋，年久失修，危房比例高；基础设施功能差、居民居住拥挤、道路破损严重并且斜路、死路、圆弧路太多，绿化较少，无公共活动场地、采光通风较差。居民迫切希望尽快改变这种状况。解决这些问题的关键就是要对涉及到的棚户区进行综合整治，并建立健全管理机制，形成良性循环。

因此，棚户区的改造有助于改善居民生活环境，提高居民生活质量。是改善民生的重要措施。

③项目的建设是改善棚户区居民生活水平，提升城市形象

棚户区多数规模不大，环境差，已成为制约城市发展，影响社会和谐的一个直观因素，改革开放虽然已经历了几十年的时间，但棚户区的居民却大多受多重条件的限制，居住条件始终无法得到改善。项目的实施不仅可以一定程度上缓解居民住房的改善性需求，提高生活质量，同时加快城市棚户区改造工作，不仅能够显著改善低收入家庭民生，还能够切实完善城市功能、促进经济社会协调发展，提升城市形象，进而推进城市现代化进程。

④项目的建设是改善城市面貌、提高城市形象，促进经济社会发展的需要

棚户区普遍存在着年久失修、基础设施老化、环境秩序较差、雨污未分流、信息智能化服务水平落后等问题，或待更新建设，以凝聚棚户区活

力，整合社会、市场资源提升公共服务水平的公共空间及服务设施。项目通过棚户区改造，完善了城市功能，加快了城市化进程。城市环境的改善还将吸引投资者的涌入，进一步拓展城市发展空间，促进城市的可持续发展。

综上所述，本项目的建设是必要的。项目实施必要性得 4 分；

2) 项目实施的公益性：满分 4 分

原第一金属公司区域棚户区改造项目符合项目公益性的条件，具体阐述如下：

①法律对公益性的第一点基本要求，即非营利性。公益项目的非营利要求与项目收益并不矛盾，区分营利性和非营利性，关键不在于是否从事经营活动获得收入，而主要看其是否将其经营所得进行利润分配。专项债券公益项目的收益应全部归属政府财政收入，用于偿还债券本息及项目建设运营公共用途，不存在利润分配的可能性。

该项目建成后存在运营收益，主要包括住宅区物业费收入、公共配套服务用房物业费收入、公共配套服务用房出租收入、广告位出租、充电桩服务费、车位管理费、停车位出售。主要运营收益将全部归属于政府财政收入，用于偿还债券本息及项目建设运营公共用途，不会进行利润分配。基于此，判断其满足公益性论证的第一点基本要求。

②法律对公益性的第二点基本要求，即注重社会整体目标和长远利益。专项债的公益性应体现在地方重大区域发展内容。地方政府作为责任主体发行专项债的公益性项目一定是在当地经济社会建设中有重大影响力的建设项目，项目的投资规模大，项目建设完成投入运营后，将产生巨大的经济效益与社会效益，往往能带来当地公共产品与服务的较大提升，影响当地与该领域相关的产业和部门，甚至影响区域经济的发展与产业结构的调整，乃至影响当地整个社会经济的发展与人民生活质量的提高。

项目的建设，极大的改善原一金属公司居民的生活环境，促进当地经济的发展。基于此，判断该项目符合公益性论证的第二点基本要求。

③法律对公益性的第三点基本要求，即追求公共福利和公共价值。为公众平等地提供公共福利，满足公众的基本需求。专项债券公益项目应为社会公共利益服务，不以营利为目的的投资项目。项目的建设不只是给棚户区一个美丽的外表，更在于缓和了群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。基于此，判断该项目符合公益性论证的第三点基本要求。

项目实施的公益性得 4 分。

（2）项目建设投资合规性与项目成熟度；

1) 项目建设投资合规性：满分 4 分

根据项目单位提供的资料，项目 2023 年 10 月 8 日取得沧州市发展和改革委员会《关于原第一金属公司区域棚户区改造项目建议书的批复》（沧发改投资〔2023〕685 号）、2023 年 12 月 8 日取得沧州市发展和改革委员会《关于原第一金属公司区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（沧发改投资〔2023〕881 号）、2024 年 10 月 31 日取得沧州市发展和改革委员会《关于调整原第一金属公司区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（沧发改投资〔2024〕844 号），立项过程合规，立项依据充分，符合国家确定的专项债券资金投向领域。

项目建设投资合规性得 4 分；

2) 项目成熟度：满分 4 分

①项目 2023 年 10 月 8 日取得沧州市发展和改革委员会《关于原第一金属公司区域棚户区改造项目建议书的批复》（沧发改投资〔2023〕685 号）、2023 年 12 月 8 日取得沧州市发展和改革委员会《关于原第一金属公司区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（沧发改投资〔2023〕881 号）、2024 年 10 月 31 日取得沧州市发展和改革委员会《关于调整原第一金属公司区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（沧发改投资〔2024〕844 号），项目建成后形成实物资产。

②实施计划与管理

该项目工程建设期拟定为 30 个月，自 2024 年 12 月到 2027 年 5 月。

根据可研报告，该项目确定了建设管理方案、运营组织方案、安全保障方案、风险管控方案、风险应急预案等方案。建议加强设备购置与建设同步计划，以控制资金投入风险；加快落实各项审批批复等，提高项目成熟度。项目成熟度得 4 分。

(3) 项目资金来源和到位可行性；

1) 资金来源可行性：满分 10 分

项目资金来源于政府财政资金及政府专项债券，财政资金支持方式为资金直接拨付，方式科学合理，《原第一金属公司区域棚户区改造项目实施方案》中对资金筹措方案和程序进行了详细论证，项目资金管理方案对权责对等及财政事权与支出责任匹配情况进行了论述，资金来源可行性得分 10 分；

2) 资金到位可行性：满分 10 分

该项目资金来源为申请政府专项债资金和地方财政配套资金。项目估算总投资 51,383.00 万元，其中项目资本金为 13,383.00 万元，来源渠道为新华区财政配套资金，占总投资的 26.05%。资本金比例符合《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。项目资金将根据建设投资逐步到位。该项目的财政资金支持方式可行，资金来源符合相关规定。资金到位可行性得 10 分。

(4) 项目收入、成本、收益预测合理性：满分 6 分

1) 项目运营收入

根据该项目可研报告测算，运营收入包括住宅区物业费收入、公共配套服务用房物业费收入、公共配套服务用房出租收入、广告位出租、充电桩服务费、车位管理费、停车位出售，预计总收入为 68,779.93 万元（含税收入）。

2) 项目运营成本

项目运营成本主要包括外购燃料动力消耗、工资及福利费、修理费、

其它费用，预计正常年成本为 2,145.23 万元，总成本为 25,909.86 万元。

3) 项目运营收益

根据实施方案，该项目正常年运营收益为 35,591.20 万元。

《原第一金属公司区域棚户区改造项目可行性研究报告(变更)》及《原第一金属公司区域棚户区改造项目实施方案》中，项目预期收入涉及的收费依据及收费内容明确、成本、收益的合理性进行详细的论证。项目收入、成本、收益预测合理性得 6 分。

(5) 绩效目标合理性；

1) 绩效目标明确性，满分 10 分

该项目绩效目标设定明确，与部门长期规划目标、年度工作目标一致，项目受益群体明确，绩效目标和指标设置与项目高度相关，绩效目标明确性。绩效目标明确性得 10 分；

2) 绩效目标合理性，满分 10 分

项目整体规划和相关说明不够充分，导致项目实施可行性、年度绩效目标、项目实施计划不够准确完善。绩效指标应进一步细化、量化，指标值合理、可考核；绩效目标合理性得 8 分；

(6) 其他需要纳入事前绩效评估的事项

1) 项目实施的收益性：满分 4 分

根据《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)有关规定及现行财税制度、《原第一金属公司区域棚户区改造项目可行性研究报告(变更)》。

项目运营收入来源包括住宅区物业费收入、公共配套服务用房物业费收入、公共配套服务用房出租收入、广告位出租、充电桩服务费、车位管理费、停车位出售；项目运营成本主要包括外购燃料动力消耗、工资及福利费、修理费、其它费用，项目预期收入涉及的收费依据及收费内容明确、合规、可实现。项目实施的收益性得 4 分；

2) 偿债计划可行性，满分 10 分

《原第一金属公司区域棚户区改造项目实施方案》对专项债券申报额

度、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及年度资金需求与项目建设和工期和年度建设任务匹配情况进行了科学论证，测算依据充分，偿债计划可行性得分 10 分；

3) 偿债风险可控性，满分 10 分

项目单位对债券风险进行了全面评估且采取了相应的措施，有效应对风险因素对投资项目的冲击。对项目社会稳定风险因素做进一步研究，相关部门密切配合，妥善处理项目建设过程中有可能产生的风险因素。偿债风险可控性得 8 分。

4) 债券资金需求合理性，满分 8 分

《原第一金属公司区域棚户区改造项目实施方案》对专项债券申报额度、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及年度资金需求与项目建设和工期和年度建设任务匹配情况进行了科学论证，测算依据充分，债券资金需求合理性得 8 分；

5) 资金使用计划合理性，满分 6 分

《原第一金属公司区域棚户区改造项目实施方案》，项目建设期为 2024 年 12 至 2027 年 5 月，专项债券资金使用计划与项目进度匹配，使用计划合理，资金使用计划合理性得 6 分。

2.事前绩效评估工作开展情况

(1) 评估准则

1) 客观公正原则，事前绩效评估应以相关法律、法规、规章以及财政部、河北省、沧州市、新华区有关文件等为依据，按照“公开、公平、公正”的原则进行；

2) 科学规范原则，事前绩效评估工作应通过规范的程序，采用定性与定量相结合的评估方法，科学、合理地进行；

3) 依据充分原则，在评估过程中，应收集足够的相关文件及资料，为评估结论提供充分的依据支持；

4) 成本效益原则，事前绩效评估的工作重点是评估项目立项的合理性

和预算的准确性，在开展事前绩效评估工作过程中，要注意控制成本、节约经费，提高评估工作的效率和效益。

（2）评估方法

为确保项目事前绩效评估工作的客观公正，本次评估工作遵守严格、规范的工作程序。该项目专项债券项目事前绩效评估工作具体实施程序主要包括准备、实施、总结三个阶段。

第一阶段：事前绩效评估准备阶段

组建评估工作组。北京五州工程咨询服务有限公司接受委托，组建评估工作组，开展事前绩效评估各项工作。明确评估内容、方法、工作时间等具体安排。

第二阶段：事前绩效评估实施阶段

评估工作组对项目相关资料进行查阅、分析、完成评估工作。对评估资料提交不够充分的，要求项目单位补充。评估工作组依据项目事前绩效评估体系，突出专项债项目事前绩效评估的重点，结合项目资料审核，讨论形成项目事前绩效评估结论。

第三阶段：事前绩效评估总结阶段

撰写评估报告。评估工作组根据专项债券项目事前绩效评估内容和重点，汇总评估工作组评估意见与结论，撰写专项债券项目事前绩效评估报告，并整理资料归档。

（3）评估标准

从该项目合规性、筹资可行性、需求合理性、风险可控性和绩效目标合理性进行评估。

项目事前绩效评估评分指标体系

一级指标	二级指标	评估要点	分值
项目合规性（20）	项目实施的必要性	1.项目是否属于经济社会效益明显、群众期盼、早晚要干的实体政府投资项目； 2.项目是否纳入国家和地方“十四五”规划； 3.项目是否纳入国家重大区域发展战略以及省、市级重点项目。	4

	项目实施的公益性	1.项目是否具有公益性。	4
	项目实施的收益性	1.项目是否具有明确的收入来源； 2.收入来源是否合规； 3.项目收入能否可靠实现。	4
	建设投资合规性	1.项目立项过程是否合规； 2.项目立项依据是否充分； 3.项目是否符合国家确定的专项债券资金投向领域。	4
	项目成熟度	1.项目前置审批手续是否完备齐全； 2.项目是否属于在建项目； 3.如是新开工项目是否已取得立项批复，是否具备在要求时限内的开工条件且能够形成实物工作量和拉动有效投资。	4
筹资可行性（20）	资金来源可行性	1.资金来源渠道是否符合相关规定； 2.资金筹措程序是否科学规范，是否经过相关论证，论证资料是否齐全； 3.资金筹措是否体现权责对等，财政事权与支出责任是否匹配。	10
	资金到位可行性	1.其他非专项债券资金是否已办理完成相关手续； 2.是否有明确的到位时间； 3.项目是否已具备资金拨付相关条件。	10
需求合理性（20）	项目收入、成本、收益预测合理性	1.项目收入预测是否合理； 2.项目成本预测是否合理； 3.项目收益预测是否合理。	6
	债券资金需求合理性	1.专项债券申报额度是否经过科学论证； 2.申报额度与项目收益能否实现平衡； 3.申报额度测算依据是否充分； 4.分年度资金需求（如有）是否与项目建设和工期和年度建设任务匹配。	8
	资金使用计划合理性	1.专项债券资金是否有明确的使用计划； 2.使用计划与项目进度是否匹配。	6
风险可控性（20）	偿债计划可行性	1.项目是否有明确的偿债计划； 2.偿债计划是否具备可行性。	10
	偿债风险可控性	1.对偿债风险认识是否全面； 2.是否针对预期风险设定应对措施； 3.应对措施是否可行，有效。	10
绩效目标合理性（20）	目标明确性	1.绩效目标设定是否明确； 2.与部门长期规划目标、年度工作目标是否一致； 3.项目受益群体定位是否准确； 4.绩效目标和指标设置是否与项目高度相关。	10
	目标合理性	1.绩效目标与项目预计解决的问题是否匹配； 2.绩效目标与现实需求是否匹配； 3.绩效目标是否具有一定的前瞻性和挑战性； 4.绩效指标是否细化、量化，指标值是否合理、可考核。	10
合计			100

3.绩效评估结论

该项目事前绩效评估综合得分 96 分，评分结果为“优”，具备政府专项债资金支持的基本条件。该项目具备必要性和可行性，具有公益性和收益性特征；前期筹备工作规范，项目实施具备一定的成熟度；项目财政资金支持方式可行，资金来源和到位基本可行；项目投入资源及成本与预期产出及效果基本匹配，收益预测合理；债券资金需求合理，偿债计划可行。

4.绩效目标表

河北省政府专项债券项目绩效目标表

填报单位：沧州市新华区住房和城乡建设局（盖章）

单位：万元

项目名称	原第一金属公司区域棚户区改造项目	项目编码		发改委审批监管平台代码	2309-130900-04-01-518725
项目主管部门	沧州市新华区住房和城乡建设局			统一社会信用代码	1113090200052711XR
项目实施主体	沧州市新华区住房和城乡建设局			统一社会信用代码	1113090200052711XR
项目负责人				联系电话	
项目资金（万元）	投资总额：51,383.00				
	一、政府专项债券资金：38,000.00				
	二、其他资金：13,383.00				
债券资金用途	发行专项债券拟用于原第一金属公司区域棚户区改造项目				
绩效目标	1. 完成项目建设内容； 2. 优化城市空间，提供土地利用效率；促进棚户区居民的经济发展和社会稳定； 3. 改善了经济结构，促进了社会经济和人文环境的和谐发展。				
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	项目总建筑面积	=119617.53 平方米	沧发改投资〔2024〕844 号
			地上建筑面积	=83736.23 平方米	沧发改投资〔2024〕844 号
			住宅楼面积	=82766.57 平方米	沧发改投资〔2024〕844 号
			配套公建面积	=867.76 平方米	沧发改投资〔2024〕844 号
			地下建筑面积	=35881.30 平方米	沧发改投资〔2024〕844 号
			建设住宅楼数量	=10 栋	沧发改投资〔2024〕844 号
			地下建筑面积	=35881.30 平方米	沧发改投资〔2024〕844 号

			地下车库面积	=32115.86 平方米	沧发改投资〔2024〕844 号
			地下储藏间面积	=2555.86 平方米	沧发改投资〔2024〕844 号
			地下市政配套面积	=1209.58 平方米	沧发改投资〔2024〕844 号
			回迁安置房数量	=810 户	可行性研究报告
			建设期	=30 个月	可行性研究报告
		质量指标	工程验收合格率	=100%	根据项目实际情况
		时效指标	项目完成及时率	≥100%	根据项目实际情况
			专项资金使用及时率	≥100%	根据项目实际情况
		成本指标	项目总投资金额	=5,1383.00 万元	沧发改投资〔2024〕844 号
			采购成本节约率	大于等于 100%	根据项目实际情况
			专项债资金支出完成情况	等于 100%	根据项目实际情况
	绩效指标	社会效益指标	完善基础设施配套	显著提高	根据项目实际情况
			有助于人民群众安居乐业	显著提高	根据项目实际情况
		经济效益指标	促进棚户区居民的经济发展	显著提高	根据项目实际情况
		生态效益指标	改善居民的生活环境	显著提高	根据项目实际情况
		可持续影响指标	项目持续发挥作用的期限	大于 20 年	根据项目实际情况
		还本付息指标	现金流入能够覆盖专项债还本付息额的规模	收益覆盖倍数要在 1.3 倍以上	实施方案
			还本付息资金来源	住宅区物业费收入、公共配套服务用房物业费收入、公共配套服务用房出租收入、广告位出租、充电桩服务费、车位管理费、停车位出售、土地出让收入	根据项目实际情况
			还本付息资金金额	≤49,466.50 万元	实施方案
	满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	新华区居民满意度	≥90%	根据项目实际情况

（四）项目所在区域情况

1.地理位置

沧州市新华区地处河北省东南部，沧州市区东半部，西与运河区以清池大道为界，北、东、南三面与沧县毗邻，行政区域总面积 88.5 平方千米。距首都北京市 240 千米，距天津市 120 千米，距河北省省会石家庄市 221 千米。新华区地处冀中平原东部，黑龙港流域，是华北冲击平原，地势低平。

2.气象条件

新华区气候温和，属暖温带半湿润大陆性季风气候。四季分明，日照充足。春季干旱多风，夏季炎热多雨，秋季凉爽晴朗，冬季寒冷干燥。年平均气温 12.5℃，年平均降水量 581 毫米。年积温 4785℃，无霜期 181 天。降水、气温的季节分布及气温的昼夜差别较为明显。

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）《国家发展改革委关于印发投资项目可行性研究报告编写大纲及说明的通知》（发改投资规[2023]304 号）；

（2）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（3）《河北省城镇棚户区改造货币化安置管理办法》（冀政办字〔2015〕128 号）

（4）《河北省 2023 年民生工程实施方案》（冀政办字〔2023〕2 号）

（5）《沧州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》

（6）当地类似的工程技术经济指标；

（7）项目承办单位提供的项目技术资料；

2.投资估算说明

（1）建筑工程费估算

建设施工参照当地类似工程单方造价指标估算。

（2）工程建设其他费用估算

工程建设其他费以工程费用为基数，参照《河北省建设项目概算其他费用定额》等的有关工程经济指标进行估算。

(3) 预备费用估算

基本预备费按工程费用和工程建设其他费用之和的 5%估算；涨价预备费按现行政策规定估算为 0。

3.项目总投资

该项目总投资为 51,383.00 万元，其中：工程费用 45,544.78 万元，工程建设其他费用 2,032.07 万元，预备费 3,806.15 万元。

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	原第一金属公司区域棚户区改造项目			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														
所属区划名称	沧州市新华区	立项单位	沧州市新华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。	5.14	申请使用专项债券资金	3.8	是否续发行项目	是							
项目全部建设内容	项目总建筑面积125950.00平方米，其中：地上建筑面积86710.00平方米，主要包含住宅楼面积78128.00平方米，配套公建面积5582.00平方米，幼儿园面积3000.00平方米；地下建筑面积39240.00平方米。主要建设11栋住宅楼、1栋幼儿园、配套公建、道路硬化、绿化、管网等公共配套设施													
（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	
注释	①	②	③											
1	住宅建筑面积	78128	平方米	25000.96										
2	配套公建面积	5582	平方米	1786.24										
3	幼儿园建筑面积	3000	平方米	960										
4	地下总建筑面积	39240	平方米	13851.72										
（二）配套设施建设	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	强电送配电工程	125950	平方米	793.49										
2	小区道路工程	20255.77	平方米	445.63										
3	小区绿化工程	15754.49	平方米	157.54										
4	围墙	900	延米	34.2										
5	大门	1	处	20										
（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，年平均收入合计	此列填债券存续期该点收入合计	——	——	——	——					
1	住宅区物业费收入	按照《沧州市市区住宅区物业服务等级标准和等级基准价实施办法》收费标准		0.015001	0.19									
2	公共配套服务用房物业费收入	按照《沧州市市区住宅区物业服务等级标准和等级基准价实施办法》收费标准		0.000234	0.002829792									
3	公共配套服务用房出租收入	根据《建设项目经济方法与参数》（第三版）		0.005701	0.07									
4	广告位出租	根据《建设项目经济方法与参数》（第三版）		0.0864	1.04									
5	充电桩服务费	依据市场管理服务收费价格及河北省物价局《关于调整电动汽车充电服务收费标准等有关事项的通知》		0.35	4.25									
6	车位管理费	根据《关于印发沧州市车辆停放服务收费管理办法的通知》（沧政办字【2017】116号）		0.00459	0.053424374									
7	停车位出售	根据《关于印发沧州市车辆停放服务收费管理办法的通知》（沧政办字【2017】116号）		0.23	1.27									
8	土地出让收入	根据《建设项目经济方法与参数》（第三版）			5.259421322									
融资收益保障倍数测算过程及结果	融资收益保障倍数为1.78，本息合计49,466.50万元，其中用于资金平衡的相关收益为88,053.41万元，其中项目自身收益为35,591.20万元，土地出让收益52,594.21万元，融资收益保障倍数=用于偿债净现金收益/本息合计													
情况说明： ①建设内容列。一个空只填一个建设内容，多项内容按资金需求大小多行填列。保障性租赁住房类项目主要建设内容，不同投资规模的主体建筑单行列示，包括但不限于迁棚户区面积、新建安置房套数、新建租赁住房套数、新建公租房套数等；配套建设内容包括但不限于停车位、充电桩、地下管网、墙面粉刷、更换单元门及照明灯、广告牌等。 ②建设数量列。根据建设内容，列明所需数量。 ③建设数量单位列。填写建设数量对应的计量单位，米、平方米、立方米、个、台、车位等公立单位。 ④收益点列。列明项目建设运营中可产生的收益情况。例如：土地出让收入、停车位出租出售收入、广告出租收入、物业管理收入等。 ⑤新建、迁建、扩建、改造提升说明。新建指全新的建设，即从无到有或拆除重建；迁建指将原有项目搬迁至新的地址建设，原址另作他用；扩建指为提高效率，在原有建设项目的基础上，增加独立功能的建设；改造提升指为提高效率，未改变施工对象空间、面积、长度等的，只有修缮、加固、装修内容的建设，对原有内容进行升级改造。														

投资估算表（二）

单位：万元

支出名称	建设工程	其他费用	预备费	合计
工程费用	45,544.78			45,544.78
工程建设其他费用		2,032.07		2,032.07
预备费			3,806.15	3,806.15
合计	45,544.78	2,032.07	3,806.15	51,383.00

（二）资金筹措方案

1.项目资金来源

（1）融资来源

资金缺口 38,000.00 万元，通过发行地方政府专项债券解决，占项目投资总额 51,383.00 万元的 73.95%。其中：2024 年已发行政府专项债券金额 10,000.00 万元(融资年利率 2.29%), 占项目投资总额 51,383.00 万元的 19.46%；本期拟发行政府专项债券金额 3,000.00 万元（假设融资年利率 4.00%）占项目投资总额 51,383.00 万元的 5.84%；后期拟发行政府专项债券金额 25,000.00 万元（假设融资年利率 4.00%）占项目投资总额 51,383.00 万元的 48.65%；

（2）资本金来源

资本金来源渠道为财政资金 13,383.00 万元，占项目投资总额 51,383.00 万元的 26.05%；

项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）有关规定要求，该项目中，专项债券不用做项目资本金。

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	51,383.00	100.00%	
一、资本金	13,383.00	26.05%	
（一）自有资金	13,383.00	26.05%	
（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）	38,000.00	73.95%	
（一）已发行专项债券	10,000.00	19.46%	
（二）本期拟发行专项债券	3,000.00	5.84%	
（三）后续拟发行专项债券	25,000.00	48.65%	
（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。

①项目可行性研究论证已经完成。

②沧州市发展和改革委员会《关于原第一金属公司区域棚户区改造项目建议书的批复》（沧发改投资〔2023〕685号）；

沧州市发展和改革委员会《关于原第一金属公司区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（沧发改投资〔2023〕881号）；

沧州市发展和改革委员会《关于调整原第一金属公司区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（沧发改投资〔2024〕844号）

（2）项目实施计划。

该项目建设周期为30个月，自2024年12月至2027年5月。

（三）项目资金管理方案

1.成立债券项目管理领导小组

新华区政府成立了债券项目管理领导小组，负责督促指导债券资金项目规范管理。

2.建立了政府债券资金使用管理机制

新华区政府已建立了政府债券资金使用管理机制，明确了各部门职责，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。

（1）政府部门加强对地方政府债券资金监管工作的领导，统筹协调地方政府债券管理工作中出现的重大问题。

（2）财政部门负责审核项目主管部门申报资料，向上级财政部门申报年度项目计划，管理、安排债券资金，组织实施省级财政部门批复的项目；认真履行财政监督检查职责，将财政监督工作贯穿到资金的分配、使用、

管理和效益分析全过程，实行项目跟踪问效机制，建立事前审核、事中监控督查、事后检查评价制度，对债券资金安全性、合规性和绩效情况跟踪问效。

(3)项目主管部门负责本部门债券资金的使用和监管，严格按照预算、用款计划、项目进度、有关合同办理资金支付，不得无故滞留、拖延资金拨付，对资金支付的内容及相关支付凭证的合法性、真实性负责，并对项目开展绩效评价和信息公开等工作。

(4)项目单位负责项目实施，严格按照批准的建设内容组织实施，不得擅自扩大建设规模，提高建设标准以及突破概算投资，确需增加投资的，须先报市政府批准，经发改、财政部门调整概算后方可实施；项目单位应当按照相关法律法规和财务制度进行会计核算，按照基本建设财务管理规定加强建设资金的管理，不得人为滞留、克扣、挤占、挪用建设资金，确保资金专款专用；定期向项目主管部门报告项目执行情况和绩效目标、绩效指标完成情况，接受项目主管部门监督；

(5)审计、监察部门负责对债券项目资金的审计监督。审计、监察部门要对债券资金的分配、使用、管理和效益情况进行重点审计监督，不定期组织相关部门开展专项督查，必要时引入第三方审计。

3.建立了责任追究制度

对相关部门及其工作人员在债券项目、资金管理中违反有关规定或者对问题整改落实不力的，按照《预算法》、《财政违法行为处罚处分条例》等国家有关规定追究相应责任。

政府债券项目单位及其相关人员应严格按照基本建设财务管理办法和本办法的规定，加强项目和资金的管理，对管理不善、控制不严或违反规定弄虚作假，骗取、截留、挪用债券资金的，应根据《财政违法行为处罚处分条例》的规定追究相应的责任。

项目资金使用计划表

单位：万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计
一、资本金流入					
政府财政资金	1,000.00	1,000.00	6,000.00	5,383.00	13,383.00
政府专项债券	10,000.00	3,000.00	25,000.00	-	38,000.00
合计	11,000.00	4,000.00	31,000.00	5,383.00	51,383.00
二、资金流出					合计
建筑工程	9,500.00	2,200.00	29,700.00	4,144.78	45,544.78
建筑工程其他	500.00	800.00	300.00	432.07	2,032.07
预备费	1,000.00	1,000.00	1,000.00	806.15	3,806.15
合计	11,000.00	4,000.00	31,000.00	5,383.00	51,383.00

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。

（1）运营主体

沧州市新华区住房和城乡建设局

（2）运营方案

为保证项目尽快建成投入使用，应合理安排工期。项目可行性研究报告批复立项后，应尽快着手进行资金筹措等前期工作。在施工图设计阶段，设备及工程招标、场地准备可同步交叉或交叉进行。

2.具体运营内容。

该项目收益资金来源为：住宅区物业费收入、公共配套服务用房物业费收入、公共配套服务用房出租收入、广告位出租、充电桩服务费、车位管理费、停车位出售、土地出让收入。

估算依据：根据《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）有关规定及现行财税制度、《原第一金属公司区域棚户区改造项目可行性研究报告（变更）》，项目预期收入涉及的收费依据及收费内容明确。

（二）项目运营收益估算

1.收入情况

（1）专项收入

项目从建设完成后开始投入使用，参照项目可行性研究报告该项目建成后正常运营期间收入来源为住宅区物业费收入、公共配套服务用房物业

费收入、公共配套服务用房出租收入、广告位出租、充电桩服务费、车位管理费、停车位出售。

1) 住宅区物业费收入

项目住宅区面积 **82766.57** 平方米，按照《沧州市区住宅区物业服务等级标准和等级基准价实施办法》收费标准，物业费为 **1.25** 元/月/平方米,电梯费 **0.35** 元/月并入到物业费中收取，住宅区物业费 **1.60** 元/平米/月，预计年物业收入 **158.91** 万元（**1.60** 元/平米/月***12** 个月*住宅区面积 **82766.57** 平方米）。

2) 公共配套服务用房物业费收入

根据《国家发展改革委、建设部关于印发物业服务收费管理办法的通知》住宅小区内符合规划要求的办公、商业用房，收费标准高于同类住宅商业用房不宜超过 **200%**；公共配套服务用房物业费收入按照 **2.5** 元/平米/月计算。

按照能够售租 **90%**，计算预计年物业收入 **2.34** 万元（**2.5** 元/平米/月***12** 个月*公共配套服务用房面积 **867.76** 平米***90%**）。

3) 公共配套服务用房出租收入

参照周边配套用房出租价格约 **2** 元/平方米/天，能够出租的公共配套服务用房面积 **867.76** 平米，按照能够出租 **90%**计算，预计每年总出租收入为 **57.01** 万元（**2.00** 元/平方米/天单价*公共配套服务用房面积 **867.76** 平米***365** 天***90%**出租率）。

4) 广告位出租

项目建设回迁安置楼 **10** 栋，每栋有电梯两部，按照每梯投放 **8** 个海报广告，收费标准按照 **4500** 元/个/月计算，预计年收入 **864** 万元（**10*****2*****8** 个广告位***4500** 元/个/月***12** 个月）。

5) 充电桩服务费

项目完成后在 **60%**的停车位上安装直流充电桩，充电桩服务费依据市场管理服务收费价格及河北省物价局《关于调整电动汽车充电服务费标准

等有关事项的通知》，电动汽车充电服务费上限标准:城市电动公交汽车仍维持每千瓦时 0.6 元不变，其他电动汽车每千瓦时 1 元。综合考虑，本项目充电服务费按 1.5 元/kWh 计算。按照每天充 3 辆车计算（目前绝大多数电动汽车的电池额定容量都为 60-80kWh 左右，一般电池电量低于 20%之前就会开始充电，在这种情况下，电动汽车充满电通常需要 50-70 度电左右，本项目按 60 度取数），运营期使用率暂按正常年的 70%考虑，由此测算出本项年收入 3,518.24 万元。（用电量 60 度*每天充电的车数 3 辆*服务费 1.5 元/度*充电桩数量 510 个*天数 365 天*使用率 70%）。

6) 车位管理费

根据《关于印发沧州市车辆停放服务收费管理办法的通知》（沧政办字〔2017〕116 号），服务费按照 50 元/月/车位收取，本项目地下共计建设停车位 850 个，按售出 90%计算，预计年收入 49.50 万元。（停车位 850 个*90%出售率*12 个月*50 元/月/车位）。

7) 停车位出售

根据《沧州市城乡规划局土地使用和建筑规划管理技术暂行规定》(CFS-2011-14004)中停车场配建控制指标，商品房开发要求机动车不低于 1 泊位/户，根据设计经验地下车位占地面积 30-40 平方米。本项目建设安置房 810 户，设计车位 850 个，每个车位占地面积约 37 平方米。

本项目地下共计建设停车位 850 个，按照 15 万元/个计算，预计 5 年内售出 90%，总出售收入 11,475.00 万元（850 个*15 万元/个*90%出售率），年收入 2,295.00 万元。

根据沧州市 2020 年、2021 年 2022 年和 2023 年 GDP 增速分别为 3.90%、7.00%、4.20%、5.80%，四年平均增速为 5.23%，本项目收入按照每年 5.00% 的增长率计算。

项目运营收入明细表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
住宅区物业费收入	79.46	166.86	175.20	183.96	193.16	202.82
公共配套服务用房物业费收入	1.17	2.46	2.58	2.71	2.85	2.99
公共配套服务用房出租收入	28.51	59.86	62.86	66.00	69.30	72.76
广告位出租	432.00	907.20	952.56	1,000.19	1,050.20	1,102.71
充电桩服务费	1,759.12	3,694.15	3,878.85	4,072.80	4,276.44	4,490.26
车位管理费	10.20	21.42	33.74	47.23	61.99	65.09
停车位出售	2,295.00	2,409.75	2,530.24	2,656.75	2,789.59	
总计	4,605.45	7,261.70	7,636.03	8,029.64	8,443.52	5,936.63
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计	
住宅区物业费收入	212.96	223.60	234.79	246.52	1,919.32	
公共配套服务用房物业费收入	3.14	3.30	3.46	3.63	28.30	
公共配套服务用房出租收入	76.40	80.22	84.23	88.44	688.58	
广告位出租	1,157.84	1,215.73	1,276.52	1,340.35	10,435.30	
充电桩服务费	4,714.77	4,950.51	5,198.04	5,457.94	42,492.86	
车位管理费	68.34	71.76	75.35	79.12	534.24	
停车位出售					12,681.32	
总计	6,233.46	6,545.13	6,872.39	7,216.01	68,779.93	

*注：此处收入为包含增值税的收入。

（2）其他收入（土地出让收入）

项目总占地约 250 亩，住户 503 户，503 处房屋，涉及总拆迁建筑面积约 45000 平方米，拆迁人数 1509 人。项目实施后除用于市政道路、公共绿地建设外，可腾出约 214.5 亩住宅类建设用地，其中 67.52 亩用于回迁楼建设，其余 146.98 亩可对外出让。

土地出让收入预测按照附近区域住宅用地近期交易价格确定土地交易单价。参照土地市场网项目周边类似地块出让价格，2021 年出让高新区济南路以南、规划路以东土地单价 528.85 万元/亩，参照上述价格 2026 年按照单价 500.00 万元/亩计算土地出让价格。

根据沧州市 2020 年、2021 年 2022 年和 2023 年 GDP 增速分别为 3.90%、7.00%、4.20%、5.80%，四年平均增速为 5.23%，本项目收入按照每年 5.00% 的增长率计算。

单位：万元

序号	项目	标准	总金额	2026 年出 让 30 亩	2027 年出 让 30 亩	2028 年出 让 86.98 亩
1	出让土地总 成交价		78,697.73	15,000.00	15,750.00	47,947.73
2	上缴各项费 用		26,103.51	4,977.20	5,224.70	15,901.61
	①国有土地收 益基金	土地总价 5%	3,934.89	750.00	787.50	2,397.39
	②廉租住房保 障性资金	土地总价 5%	3,934.89	750.00	787.50	2,397.39
	③土地出让业 务费	土地总价 2%	2,360.93	450.00	472.50	1,438.43
	④铁路建设费	土地总价 3%	7,066.14	1,346.60	1,414.10	4,305.44
	⑤用于农业开 发的土地出让 金	土地出让面积*土地 出让平均收益征收标 准（20 元/平方米）* 土地出让金用于农业 土地开发的比例 （15%）	7,066.14	1,346.60	1,414.10	4,305.44
	⑥农田水利建 设资金	土地出让净收益 10%	29.40	6.00	6.00	17.40
	⑦教育资金 （净收益 *10%）	土地出让净收益 10%	1,573.95	300.00	315.00	958.95
	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 地有偿使用费征收登 记的通知》（财综 [2009]24 号）	137.18	28.00	28.00	81.18
3	用于资金平 衡土地相关 收益		52,594.21	10,022.80	10,525.30	32,046.11

2.项目运营成本

原第一金属公司区域棚户区改造项目建成后，项目运营成本主要包括外购燃料动力消耗、工资及福利费、修理费、其它费用，预计年成本为

2,145.23 万元，具体测算结果如下：

单位：万元

序号	费用名称	金额	说明
1	外购燃料动力消耗	21.14	本项目建成后燃料动力消耗主要为水、电力等。本项目年均燃料动力消耗按 21.14 万元
2	工资及福利费	48.00	本项目职工人数预计 10 人，职工工资和福利按平均 4.8 万元/（人·年）估列，年均工资及福利费 48.00 万元
3	修理费	1,027.66	修理费估算方法按占固定资产原值的比率估列，本项目运营期按固定资产原值的 2%计列，项目年均修理费 1,027.66 万元
4	其它费用	1,048.43	其它费用是指项目运行维护过程中发生的除职工薪酬、材料费等以外的与生产活动直接相关的支出，项目年均其他费用 1,048.43 万元
合计		2,145.23	

根据沧州市 2020 年、2021 年 2022 年和 2023 年 GDP 增速分别为 3.90%、7.00%、4.20%、5.80%，四年平均增速为 5.23%，本项目成本按照每年 5.00% 的增长率计算。

该项目在债券存续期各年成本预测详见下表：

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
外购燃料动力消耗	10.57	22.20	23.31	24.47	25.70	26.98
工资及福利费	24.00	50.40	52.92	55.57	58.34	61.26
修理费	513.83	1,079.04	1,133.00	1,189.64	1,249.13	1,311.58
其它费用	524.22	1,100.85	1,155.89	1,213.69	1,274.37	1,338.09
合计	1,072.62	2,252.49	2,365.12	2,483.37	2,607.54	2,737.92
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计	
外购燃料动力消耗	28.33	29.75	31.23	32.80	255.33	
工资及福利费	64.32	67.54	70.92	74.46	579.74	
修理费	1,377.16	1,446.02	1,518.32	1,594.24	12,411.97	
其它费用	1,405.00	1,475.25	1,549.01	1,626.46	12,662.82	
合计	2,874.81	3,018.55	3,169.48	3,327.96	25,909.86	

3.项目运营收益

项目运营收益表

单位：万元

年份/项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

运营收入	4,107.10	6,492.39	6,827.62	7,180.14	7,550.84	5,600.59
运营成本	1,072.62	2,252.49	2,365.12	2,483.37	2,607.54	2,737.92
运营收益	3,034.49	4,239.90	4,462.50	4,696.77	4,943.30	2,862.67
年份/项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计	
运营收入	5,880.62	6,174.65	6,483.38	6,807.55	63,104.88	
运营成本	2,874.81	3,018.55	3,169.48	3,327.96	25,909.86	
运营收益	3,005.81	3,156.10	3,313.90	3,479.60	37,195.02	

*注：此处收入为不包含增值税的收入。

4.说明项目运营相关税费税率，编制相关税费预估明细表

运营项目各项税率：增值税销项税率 6%/9%/13%、城市维护建设税 7%、教育费附加费 3%、地方教育费附加费 2%、房产税 12%、车位契税 3%、印花税 0.01%。考虑该项目资产购置及材料购进等进项税对销项税的抵扣，债券存续期内各项税费如下：

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、应交增值税	-5,502.97	-4,922.67	-4,312.71	-3,671.59	-2,997.71	-2,627.10
1.销项税额	498.35	769.31	808.41	849.50	892.68	600.34
2.进项税额	6,001.32	189.00	198.45	208.38	218.80	229.74
二、城建税及附加税（12%）	-	-	-	-	-	-
1.城建税（7%）	-	-	-	-	-	-
2.教育附加费（3%）	-	-	-	-	-	-
3.地方教育附加费（2%）	-	-	-	-	-	-
房产税（12%）	3.42	7.18	7.54	7.92	8.32	8.73
车位契税 3%印花税 0.01%	69.08	72.53	76.16	79.97	83.97	-
项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计	
一、应交增值税	-2,237.97	-1,829.38	-1,400.36	-949.89	-949.89	
1.销项税额	630.35	661.87	694.97	729.71	7,135.49	
2.进项税额	241.22	253.28	265.95	279.24	8,085.38	
二、城建税及附加税（12%）	-	-	-	-	-	
1.城建税（7%）	-	-	-	-	-	
2.教育附加费（3%）	-	-	-	-	-	
3.地方教育附加费（2%）	-	-	-	-	-	
房产税（12%）	9.17	9.63	10.11	10.61	82.63	
车位契税 3%印花税 0.01%	-	-	-	-	381.71	

5.根据项目收入、项目成本、折旧与摊销、利息支出、企业所得税等，

计算项目损益，编制项目损益表。

项目运营损益表

单位：万元

年份/项目	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、税息折旧及摊销前利润							
1.项目收入（不含增值税）	-	-	-	4,107.10	6,492.39	6,827.62	7,180.14
2.项目成本	-	-	-	1,072.62	2,252.49	2,365.12	2,483.37
3.税金及附加	-	-	-	72.50	79.72	83.70	87.89
税息折旧及摊销前利润小计	-	-	-	2,961.98	4,160.18	4,378.80	4,608.88
二、息税前利润							
折旧和摊销	-	-	-	1,220.35	2,440.69	2,440.69	2,440.69
息税前利润小计	-	-	-	1,741.64	1,719.49	1,938.11	2,168.19
三、利润总额							
利息费用	114.50	289.00	849.00	1,349.00	1,349.00	1,349.00	1,349.00
利润总额小计	-114.50	-289.00	-849.00	392.64	370.49	589.11	819.19
四、企业所得税							
企业所得税（25%）	-	-	-	98.16	92.62	147.28	204.80
五、净利润/净亏损	-114.50	-289.00	-849.00	294.48	277.87	441.83	614.39
年份/项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计
一、税息折旧及摊销前利润							
1.项目收入（不含增值税）	7,550.84	5,600.59	5,880.62	6,174.65	6,483.38	6,807.55	63,104.88
2.项目成本	2,607.54	2,737.92	2,874.81	3,018.55	3,169.48	3,327.96	25,909.86
3.税金及附加	92.28	8.73	9.17	9.63	10.11	10.61	464.34
税息折旧及摊销前利润	4,851.02	2,853.94	2,996.64	3,146.47	3,303.79	3,468.98	36,730.68

小计							
二、息税前利润							-
折旧和摊销	2,440.69	2,440.69	2,440.69	2,440.69	2,440.69	2,440.69	23,186.56
息税前利润小计	2,410.33	413.25	555.95	705.78	863.10	1,028.29	13,544.13
三、利润总额							-
利息费用	1,303.20	1,233.40	963.60	693.80	424.00	200.00	11,466.50
利润总额小计	1,107.13	-820.15	-407.65	11.98	439.10	828.29	2,077.63
四、企业所得税							-
企业所得税（25%）	276.78	-	-	3.00	109.78	207.07	1,139.48
五、净利润/净亏损	830.35	-820.15	-407.65	8.99	329.33	621.22	938.15

*注：此处收入为不包含增值税的收入。

四、项目融资与收益平衡财务评估

（一）融资成本测算

1.沧州市新华区住房和城乡建设局申报的原第一金属公司区域棚户区改造项目，项目已于 2024 年 6 月 28 日（2024 年河北省棚户区改造专项债券（五期）—2024 年河北省政府专项债券（二十四期）（10 年期）（债券代码：2405532，实际年利率 2.29%））发行金额 10,000.00 万元，期限为 10 年，每半年付息，后五年还本，每年还本日分别偿还 2,000.00 万元，已兑付本金自兑付日起不另计利息。应还本付息情况如下：

单位：万元

项目计算期	年度	期初本金	本期发行	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年	2024 年	0.00	10,000.00		10,000.00	2.29%	114.50	114.50
第 2 年	2025 年	10,000.00			10,000.00	2.29%	229.00	229.00
第 3 年	2026 年	10,000.00			10,000.00	2.29%	229.00	229.00
第 4 年	2027 年	10,000.00			10,000.00	2.29%	229.00	229.00
第 5 年	2028 年	10,000.00			10,000.00	2.29%	229.00	229.00
第 6 年	2029 年	10,000.00			10,000.00	2.29%	229.00	229.00
第 7 年	2030 年	10,000.00		2,000.00	8,000.00	2.29%	229.00	2,229.00
第 8 年	2031 年	8,000.00		2,000.00	3,000.00	2.29%	183.20	2,183.20

第 9 年	2032 年	3,000.00		2,000.00	4,000.00	2.29%	137.40	2,137.40
第 10 年	2033 年	4,000.00		2,000.00	2,000.00	2.29%	91.60	2,091.60
第 11 年	2034 年	2,000.00		2,000.00	0.00	2.29%	45.80	2,045.80
	合计		10,000.00	10,000.00			1,946.50	11,946.50

债券还本付息总额为11,946.50万元。

2.项目本期拟融资金额 3,000.00 万元，通过发行政府专项债方式解决，假设融资年利率 4.00%，期限为 10 年，每半年付息，后五年还本，每年还本日偿还 600.00 万元，已兑付本金自兑付日起不另计利息。应还本付息情况如下：

单位：万元

项目计算期	年度	期初本金	本期发行	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年	2025 年	0.00	3,000.00		3,000.00	4.00%	60.00	60.00
第 2 年	2026 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 3 年	2027 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 4 年	2028 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 5 年	2029 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 6 年	2030 年	3,000.00			3,000.00	4.00%	120.00	120.00
第 7 年	2031 年	3,000.00		600.00	2,400.00	4.00%	120.00	720.00
第 8 年	2032 年	2,400.00		600.00	1,800.00	4.00%	96.00	696.00
第 9 年	2033 年	1,800.00		600.00	1,200.00	4.00%	72.00	672.00
第 10 年	2034 年	1,200.00		600.00	600.00	4.00%	48.00	648.00
第 11 年	2035 年	600.00		600.00	0.00	4.00%	24.00	624.00
合计			3,000.00	3,000.00			1,020.00	4,020.00

债券还本付息总额为 4,020.00 万元。

3.项目后期拟融资金额 25,000.00 万元，通过发行政府专项债方式解决，假设融资年利率 4.00%，期限为 10 年，每半年付息，后五年还本，每年还本日偿还 5,000.00 万元，已兑付本金自兑付日起不另计利息。应还本付息情况如下：

单位：万元

项目计算期	年度	期初本金	本期发行	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
第 1 年	2026 年	0.00	25,000.00		25,000.00	4.00%	500.00	500.00
第 2 年	2027 年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第 3 年	2028 年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00

第 4 年	2029 年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第 5 年	2030 年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第 6 年	2031 年	25,000.00			25,000.00	4.00%	1,000.00	1,000.00
第 7 年	2032 年	25,000.00		5,000.00	20,000.00	4.00%	1,000.00	3,000.00
第 8 年	2033 年	20,000.00		5,000.00	15,000.00	4.00%	800.00	5,800.00
第 9 年	2034 年	15,000.00		5,000.00	10,000.00	4.00%	600.00	5,600.00
第 10 年	2035 年	10,000.00		5,000.00	5,000.00	4.00%	400.00	5,400.00
第 11 年	2036 年	5,000.00		5,000.00	0.00	4.00%	200.00	5,200.00
	合计		25,000.00	25,000.00			8,500.00	33,500.00

债券还本付息总额为 33,500.00 万元。

4.沧州市新华区住房和城乡建设局申报的原第一金属公司区域棚户区改造项目，项目已于 2024 年 6 月 28 日（2024 年河北省棚户区改造专项债券（五期）—2024 年河北省政府专项债券（二十四期）（10 年期）（债券代码：2405532，实际年利率 2.29%））发行金额 10,000.00 万元，期限为 10 年，每半年付息，后五年还本，每年还本日分别偿还 2,000.00 万元；项目本期拟融资金额 3,000.00 万元，通过发行政府专项债方式解决，假设融资年利率 4.00%，期限为 10 年，每半年付息，后五年还本，每年还本日偿还 600.00 万元，已兑付本金自兑付日起不另计利息；项目后期拟融资金额 25,000.00 万元，通过发行政府专项债方式解决，假设融资年利率 4.00%，期限为 10 年，每半年付息，后五年还本，每年还本日偿还 5,000.00 万元。应还本付息情况如下：

单位：万元

项目 计算 期	年度	期初本 金	本期发行	本期偿 还	期末本 金	融资利率	应付利 息	还本付 息合计
第 1 年	2024 年	0.00	10,000.00		10,000.00	2.29%	114.50	114.50
第 2 年	2025 年	10,000.00	3,000.00		13,000.00	2.29%/4.00%	289.00	289.00
第 3 年	2026 年	13,000.00	25,000.00		38,000.00	2.29%/4.00%	849.00	849.00
第 4 年	2027 年	38,000.00			38,000.00	2.29%/4.00%	1,349.00	1,349.00
第 5 年	2028 年	38,000.00			38,000.00	2.29%/4.00%	1,349.00	1,349.00

第 6 年	2029 年	38,000.00			38,000.00	2.29%/4.00%	1,349.00	1,349.00
第 7 年	2030 年	38,000.00		2,000.00	36,000.00	2.29%/4.00%	1,349.00	3,349.00
第 8 年	2031 年	36,000.00		2,600.00	33,400.00	2.29%/4.00%	1,303.20	3,903.20
第 9 年	2032 年	33,400.00		7,600.00	25,800.00	2.29%/4.00%	1,233.40	8,833.40
第 10 年	2033 年	25,800.00		7,600.00	18,200.00	2.29%/4.00%	963.60	8,563.60
第 11 年	2034 年	18,200.00		7,600.00	10,600.00	2.29%/4.00%	693.80	8,293.80
第 12 年	2035 年	10,600.00		5,600.00	5,000.00	4.00%	424.00	6,024.00
第 13 年	2036 年	5,000.00		5,000.00	0.00	4.00%	200.00	5,200.00
合计			38,000.00	38,000.00			11,466.50	49,466.50

债券还本付息总额为49,466.50万元

（二）收益与融资平衡情况

1.项目收益情况。

原第一金属公司区域棚户区改造项目：该项目债券存续期内运营收入为 63,104.88 万元，付现成本 27,513.68 万元，共可实现净收益为 35,591.20 万元，。

项目可用于偿债的净现金收益表

单位：万元

年度/项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年
一、项目收入	4,107.10	6,492.39	6,827.62	7,180.14	7,550.84	5,600.59
二、付现成本	1,243.28	2,424.83	2,596.10	2,776.06	2,976.60	2,746.65
外购燃料动力消耗	10.57	22.20	23.31	24.47	25.70	26.98
工资及福利费	24.00	50.40	52.92	55.57	58.34	61.26
修理费	513.83	1,079.04	1,133.00	1,189.64	1,249.13	1,311.58
其它费用	524.22	1,100.85	1,155.89	1,213.69	1,274.37	1,338.09
税金及附加	72.50	79.72	83.70	87.89	92.28	8.73
企业所得税（25%）	98.16	92.62	147.28	204.80	276.78	-
三、项目可用于偿债的净现金流入	2,863.82	4,067.56	4,231.52	4,404.08	4,574.24	2,853.94
年度/项目	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	合计	
一、项目收入	5,880.62	6,174.65	6,483.38	6,807.55	63,104.88	

二、付现成本	2,883.98	3,031.18	3,289.37	3,545.64	27,513.68	
外购燃料动力消耗	28.33	29.75	31.23	32.80	255.33	
工资及福利费	64.32	67.54	70.92	74.46	579.74	
修理费	1,377.16	1,446.02	1,518.32	1,594.24	12,411.97	
其它费用	1,405.00	1,475.25	1,549.01	1,626.46	12,662.82	
税金及附加	9.17	9.63	10.11	10.61	464.34	
企业所得税（25%）	-	3.00	109.78	207.07	1,139.48	
三、项目可用于偿债的净 现金流入	2,996.64	3,143.48	3,194.02	3,261.91	35,591.20	

*注：此处收入为不包含增值税的收入。

2.收益与融资平衡情况。

原第一金属公司区域棚户区改造项目，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：原第一金属公司区域棚户区改造项目用于资金平衡的相关收益为 88,185.41 万元，融资本息为 49,466.50 万元（计划融资 38,000.00 万元，利息 11,466.50 万元），覆盖倍数为 1.78。

项目募投项目平衡情况

单位：万元

项目	融资金额	年利率	利息总额	本息合计	项目可用于支付本息的收益	项目收益对本息的覆盖率
十年期专项债券项目	38,000.00	2.29%、 4.00%、 4.00%	11,466.50	49,466.50	88,185.41	1.78

（三）项目募投平衡情况

单位：亿元

项目名称	原第一金属公司区域棚户区改造项目
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）	0.30000000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额（单位：亿元）	0.00000000

项目简要描述			本项目总占地面积 45012.82 平方米（折合 67.52 亩），主要建设 10 栋住宅楼及配套公建、道路硬化、绿化、管网等公共配套设施。总建筑面积 119617.53 平方米，其中：地上建筑面积 83736.23 平方米，主要包含住宅楼面积 82766.57 平方米，配套公建面积 867.76 平方米，门卫 15.5 平方米，地下车库口 86.4 平方米；地下建筑面积 35881.30 平方米，其中地下车库面积 32115.86 平方米，地下储藏间面积 2555.86 平方米，地下市政配套 1209.58 平方米。								
项目建设期			2024 年至 2027 年								
项目运营期			2027 年至 2036 年								
本项目本次拟发行债券期限（单位：年）			10								
债券存续期内项目总投资			5.13830000								
其中：不含专项债券的项目资本金			1.33830000								
专项债券融资			3.80000000								
其他债务融资			0.00000000								
项目分年融资计划（单位：亿元）											
			2023 年 及以前	2024 年		2025 年		2026 年			
专项债券融资				1.0000		0.3000		2.5000			
其他债务融资（											
债券存续期内项目总收益			8.818541								
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）											
2026 年	1.002279	2027 年	1.338912	2028 年	3.611367	2029 年	0.423152	2030 年	0.440408	2031 年	0.457424
2032 年	0.285394	2033 年	0.299664	2034 年	0.314348	2035 年	0.319402	2036 年	0.326191		
					债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.72	
债券存续期内项目总债务融资本息			4.946650		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.78	
债券存续期内项目总债务融资本金			3.800000		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			4.946650		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.78	
债券存续期内项目总地方债券融资本金			3.800000		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		按照《沧州市区住宅区物业服务等级标准和等级基准价实施办法》收费标准、依据市场管理服务收费价格及河北省物价局《关于调整电动汽车充电服务费标准等有关事项的通知》、根据《关于印发沧州市车辆停放服务收费管理办法的通知》（沧政办字【2017】116 号）、根据《建设项目经济方法与参数》（第三版）及参考同类工程项目，本项目收入来源为住宅区物业费收入、公共配									

五、项目风险评估及控制措施

（一）风险评估情况

项目面临的主要风险包括财务风险、管理风险、经营风险、市场风险、政策风险和其他不可抗力风险等因素

1.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。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。

2.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。

3.经营风险

经营风险主要为生产经营的不确定性带来的风险。如果项目投入运营后收入未能达到预期值，将影响项目整体收益，对债券还本付息产生影响。同时项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素，实际支出增加也将降低偿债能力。

4.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金市场利率的波动，市场利率波动将会对该项目的财务成本产生一定影响，可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性，进而影响项目投资收益的平衡。

5.政策风险等

地方政府风险是指地方政府承担债务但无能力按期还本付息可能性及相应产生的后果，如果地方政府过度举债而无法及时偿还，有可能导致政府财政不能正常运转，以及无力进行公用事业投入等风险。

6.其他不可抗力风险

由于严重自然灾害、环境灾害事故、重大社会经济政策变动等因素可能造成不可抗拒的意外风险。

（二）风险控制措施

1.财务风险的防范

一是项目可行性研究报告、初步设计成果编制中，在测算项目总投资时已考虑了相关风险因素。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，尽可能控制成本。二是项目建设中要定期对估算投资进行审核验证，如发现对投资估算产生重大影响的变化，应及时修正投资估算，并调整建设策略，并按照相应政府主管部门的批复结果及时调整项目资本金投入计划，保障项目顺利实施。

2.管理风险的防范

建设的过程中，建设单位应做好细致周密的部署，组织强有力的班子，保证高质量建设好该项目，同时要加强项目管理，同时将不定期的对项目进行绩效考核，进行项目监督，确保项目顺利进行。

3.经营风险的防范

项目管理单位要密切关注收入情况，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。

4.市场风险的防范

项目单位要合理安排债券债务申报金额和债券期限，按照项目资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。进一步加强项目资金的绩效管理，切实提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

5.政策风险的防范

一方面需要研究、关注相关的政策及其变动，以便根据变动了的政策做出有利于项目建设的措施和行动，另一方面则要尽快实施项目建设，减少因政策变动而给项目建设造成的不利后果。

6.其他不可抗力风险的防范

根据项目存在的潜在风险因素，采用简单估计法对各风险因素的影响程度做简单分析，严重自然灾害、环境灾害事故等意外风险会造成灾难性后果的可能性较小，项目实施单位应时刻跟进包括自然环境在内的重大环境及经济状况，及时调整，有效应对自然灾害等风险因素对投资项目的冲击。

（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。可通过表格体现。

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	32,032.08	33,811.64	35,591.20	37,370.76	39,150.32
土地可支配收益	47,334.79	49,964.50	52,594.21	55,223.92	57,853.63
偿债资金合计	79,366.87	83,776.14	88,185.41	92,594.69	97,003.96
债券还本付息额	49,466.50	49,466.50	49,466.50	49,466.50	49,466.50
资本金偿还建设期利息					
经营收入偿还的债券本息额	49,466.50	49,466.50	49,466.50	49,466.50	49,466.50
债券本息覆盖率	1.60	1.69	1.78	1.87	1.96

（四）其他事项说明

无。

六、投资者保护措施（还款保障计划）

（一）本期专项债券募集资金投资项目自身收益可与专项债券本息可实现自求平衡。经测算，原第一金属公司区域棚户区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，将结合通过沧州市新华区住房和城乡建设局统筹安排资金，专门用于偿还融资本息。沧州市新华区住房

和城乡建设局将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自身收益优先用于专项债券本息偿付。

（二）还款责任及保障按照《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。

沧州市新华区人民政府将按照财预〔2017〕89号文件规定，在项目自身收益无法按照预期实现时，在财政年度一般预算支出中偿还，确保债券本息偿付。

（三）健全政府债务风险防控和应急处置机制，建立健全债务风险事前干预和事后应急处置机制，明确政府债务风险指标、等级和风险化解措施，及时排查政府风险隐患，确保早发现、早干预、早处置，及时排查风险隐患，妥善处置风险事件。必要时启动财政重整计划，依法履行相关程序，切实保障“三保”支出的情况下，积极筹措资金优先偿还政府债务，保护投资者的合法权益。

七、信息披露计划及主管部门责任

（一）信息披露计划

1.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）的要求，在门户网站等及时披露阜城县最近年度经济财政及债务情况、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。

2.按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，随同预决算公开地方政府债务限额、余额、使用安排及还本付息等信息。

沧州市新华区住房和城乡建设局将按照上述文件要求以及省财政厅的要求，定期上报专项债券跟踪评级等，切实做好信息披露工作。每期债券存续期内定期披露（每年6月30日前）

（1）河北省最近年度经济、财政及债务情况说明。

（2）原第一金属公司区域棚户区改造项目施工/运营最新情况说明。

（3）原第一金属公司区域棚户区改造项目的跟踪评级报告。

（4）原第一金属公司区域棚户区改造项目的资金使用情况说明。

3.每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到原第一金属公司区域棚户区改造项目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。

1.项目主管部门责任

本次专项债券募投项目（原第一金属公司区域棚户区改造项目）的主管部门为沧州市新华区住房和城乡建设局。沧州市新华区住房和城乡建设局将会加强对专项债券项目的管理和监督，确保项目收益和融资自求平衡；

对项目信息的真实性、准确性、完整性负责，确保资金用于对应项目；并确保债券资金年度内支出，形成实物工作量。

2. 资产管理部门责任

沧州市新华区财政局会同资产管理部门沧州市新华区住房和城乡建设局做好资产管理工作，加强资产日常统计和动态监控，认真履行资产运营维护责任，做好资产的会计核算管理工作，确保发债项目不改变使用用途，不用于质押、抵押。

3. 实施单位责任

沧州市新华区住房和城乡建设局高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施完善相关制度，有效防范地方金融债务风险，将积极培植财源，加强税收征管，认真清缴欠税，堵塞税收漏洞，实现收入稳步增长，以提高可偿债财力，缓解偿债压力，沧州市新华区住房和城乡建设局将积极推进政府债务风险防控工作科学化、精细化，以切实防范和化解债务风险，并严格债务资金管理，合理控制债务规模，政府性债务风险总体可控。