

灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新
区二期项目）实施方案

编制单位（部门）：灵寿县住房和城乡建设局

咨询单位（部门）：神灯（石家庄）企业管理咨询有限公司



灵寿县城城中村棚户区改造项目
(灵寿县松阳河新区二期项目)
实施方案

本期债券基本信息

计划发行规模	贰拾亿玖仟陆佰万元整(RMB2,096,000,000.00元)(其中2019年已发行400,000,000.00元,2020年已发行590,000,000.00元,2021年已发行467,000,000.00元,2022年已发行300,000,000.00元,2023年已发行169,000,000.00元,2025年本次拟申请80,000,000.00元,2025年其他批次拟申请90,000,000.00元)
本次发行规模	本期专项债券拟发行人民币捌仟万元整(RMB80,000,000.00元)
募集资金用途	拟用于灵寿县城城中村棚户区改造项目(灵寿县松阳河新区二期项目)
债券期限	10年期
债券利率	4.00%
还本付息方式	利息按半年付息,到期一次性偿还本金,已兑付本金从兑付日起不再计利息

一、项目基本情况

（一）项目概况

1、项目基本信息

项目基本情况表

项目名称	灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）
建设内容	<p>本项目涉及拆迁户 1907 户，根据对被拆迁区域房屋面积结构形式等的调查，确定回迁安置房套数以 1:1.7 配置，共需要回迁安置房 3242 套。</p> <p>总用地面积 386.89 亩（257920.28 m²）总建筑面积 802970 m²，地上总建筑面积 579520 m²，地下总建筑面积 223450 m²。</p> <p>规划建设住宅楼 74 栋，共 4357 套住宅（安置房 3242 套、商品房 1115 套）及配套商业，同时建设小区内室外道路、给排水、供配电、亮化照明、数字通讯、消防、绿化、热力管网以及便民公共服务用房、警务室、公益性商业网点、社区卫生服务站、文化活动室、托老所、公共厕所、热交换站、通信接入机房、信报箱等配套基础设施。</p>
建设地点	石家庄市灵寿县南环路以南，河北大道以北，正南路以西，东合村村西以东
总投资（万元）	263,134.22
建设期限	2019 年 12 月-2025 年 12 月
建设性质	新建
计划发行规模（万元）	209,600.00
本期发行规模（万元）	8,000.00
发行年限	10
还本付息方式	利息按半年付息，到期一次性偿还本金，已兑付本金从兑付日起不再计利息

2、补偿安置方式：

根据《灵寿县松阳河新区（二期）宅基地认定及补偿安置办法》，宅基地认定为只补偿不安置，宅基地按征地区片价 10.55 万元/亩给予补偿，地上建筑物附着物补偿由房地产价格评估机构参照《石家庄市征收市区集体土地青苗和地上建筑物附着物补偿标准》（石政办函〔2016〕6 号）评估确定。

宅基地认定为补偿安置的，按下述①至⑤条款进行补偿安置。

①补偿安置方式

征收补偿安置实行产权调换的方式，宅基地安置指标为 260 平方米。

②被征收地上建筑物附着物补偿

被征收地上建筑物附着物补偿由房地产价格评估机构参照《石家庄市征收市区集体土地青苗和地上建筑物附着物补偿标准》（石政办函〔2016〕6 号）评估确定。

③产权调换

宅基地认定面积小于等于安置指标的，按宅基地认定面积 1:1 置换相同建筑面积的产权调换房屋。

被征收人在贴近面积选择产权调换房屋后仍有剩余安置指标的，剩余安置指标和剩余宅基地面积之和小于预选房屋建筑面积一半的，不可增购。

被征收人在贴近面积选择产权调换房屋后仍有安置指标的，剩余安置指标和剩余宅基地面积之和等于或大于预选房屋建筑面积一半的，只可增购一套。增购面积中小于等于剩余宅基地面积部分，按单价 3000 元/平方米增购，计楼层差价，据实结算；增购面积中超出剩余宅基地面积部分，按产权调换房屋市场平均价格 4800 元/平方米增购，计楼层差价，据实结算。

签订协议时一次性结清差价款的，增购面积中超出剩余宅基地面积部分，给予 500 元/平方米优惠。

每套产权调换房屋可购买一个地下小房，单价为 3000 元/平方米。每个地下小房配送一个地下车位。

产权调换房屋的选房顺序按签订补偿协议的顺序，先签先选。

④其他补偿

搬迁费按被征收房屋合法建筑面积 20 元/平方米计算，选被征收房屋在安置房建成前交验房的计发 2 次，安置房建成后交验房的计发 1 次。

过渡费按每户每月 1200 元。被征收房屋在安置房建成前交验房的，首次按 12 个月计发，剩余过渡费根据安置房交房时间据实结算；被征收房屋在安置房建成后交验房的，根据安置房交房时间据实结算。过渡期是指自被征收房屋交验房之日起至安置房交房之日止。

因征收人责任，实际过渡期限超出 24 个月的，按以下方式增加过渡费：延期在 12 个月以内的，自延期至日起增加 50%；延期在 12 个月不满 24 个月的，自延期至日起增加 75%；延期在 24 个月以上的，自延期至日起增加 100%。

对被征收人的电话、空调等设施的迁移费用，按固定电话（每部 100 元）、空调（窗机每台 150 元、挂机每台 200 元、柜机每台 250 元）、太阳能热水器（每台 200 元）、暖气（每组 180 元）、燃气壁挂炉（每台 300 元）的标准予以补偿。

⑤奖励办法

被征收人在签约期限内签订补偿协议的，每户给予 30000 元奖励；被征收人在交验房期限内交验房的，每户给予 30000 元奖励。签约期限以签约通告为准，交验房期限以交验房通告为准。

3、项目实施主体

灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）的

申报主体是灵寿县住房和城乡建设局，其基本情况如下：

名称：灵寿县住房和城乡建设局

统一社会信用代码证：111301260007699957

机构性质：机关

机构地址：河北省石家庄市灵寿县人民西路 51 号

负责人：樊秉志

颁发日期：2022 年 04 月 20 日

赋码机关：中共灵寿县委机构编制委员会办公室

（二）区域规划和土地利用概况

灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）具体情况如下：工程建设期自 2019 年 12 月至 2024 年 12 月。总建筑面积 80 万 m^2 ，其中：地上总建筑面积 57.35 万 m^2 ，地下总建筑面积 22.65 万 m^2 。共建设住宅 4262 套，其中：安置房 3242 套，配套商品房 1020 套。平均容积率 2.18，绿地率 35%。

项目拆迁区域涉及安定村、胡庄村、东合村，占地规模共 7795.71 亩。其中集体建设用地 1718.86 亩（村内建设用地 1275.8 亩，村外建设用地 443.06 亩）；林地、河滩地、规划建设用地及未利用地 5325.89 亩；河道灌渠 171.46 亩；公园绿化面积 477.35 亩；国有建设用地 102.15 亩。

项目分两期实施。

一期（安置一区）规划总用地面积 134.53 亩（89684.51 m^2 ），总建筑面积 266600 m^2 ，其中地上总建筑面积 185000 m^2 （包括住宅 178700 m^2 ，公建配套 3300 m^2 ，幼儿园 1800 m^2 ，大门及其他 900 m^2 ，公建配

套 300 m²)；地下总建筑面积 81600 m²（包括地下储藏室面积 20900 m²，车库面积 60700 m²），建筑密度 17.68%，容积率 2.06，住宅套数 1449 套（安置房 1148 套，商品房 301 套），绿地率 35%，停车位 1449 个。

二期（安置二区和安置三区）规划总用地面积 252.36 亩（168235.77）m²，总建筑面积 536370 m²，其中地上建筑面积 394520 m²，地下建筑面积共 141850 m²。住宅套数 2908 套（安置房 2094 套，商品房 814 套）。车位共 2908 个。

（三）拟申报项目列入规划情况

本项目于 2019 年 7 月 5 日取得河北省住房和城乡建设厅下发的《关于棚改项目纳入全省棚改计划的确认函》，该项目（含配套设施）共计 1148 套，全部纳入全省棚户区改造计划。

本项目于 2020 年 5 月 7 日取得河北省住房和城乡建设厅下发的《关于棚改项目纳入全省棚改计划的确认函》，该项目（含配套设施）共计 2094 套，全部纳入全省棚户区改造计划。

（四）事前绩效评估

1、项目实施的必要性

随着棚户区改造的完成，土地得到了更加合理的规划及使用，一系列的征地拆迁、整体建设等工作对拆迁土地的配置进行了优化，可显著的提升土地的内在价值。项目所在区域为灵寿县重点发展在区域，绿化交通配套齐全，具备较高开发价值。棚户区的改造可以盘活土地资源存量，较大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地

解决资金投入问题，使少有的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。

通过本项目产生的配套商业服务等也明显增加了辖区内就业机会。同时，棚户区改造可实现可观的项目收益，增加地方财政收入，提升政府公共支出能力。保障地方经济可持续发展，加速城市扩张，扩大对外开放。带动房地产等相关产业的增长，优化市场投资环境。本项目的建设有利于加强土地调控，促进资源集约，规范土地市场运行，吸引资本投资于第三产业，增加政府土地收益，为经济建设聚集资金。

因此，项目建设实施非常必要。

2、项目实施的公益性：“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。本项目符合我国相关产业政策，具有明显公益性特征。

3、项目的收益性：本项目所发行的专项债券资金用于灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）的建设，通过本项目的建设增加了土地出让收入、回迁补差收入、停车位销售收入、配套商铺销售收入、地下室销售收入，从而实现项目经营收入，债券存续期间可实现项目净收益349,764.77万元，因此本项目具有收益性。

4、投入合规性：

2019年7月5日，河北省住房和城乡建设厅下发《河北省住

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》，编号为冀建房保函【2019】39号。该项目（含配套基础设施）共计1148套，全部纳入全省棚户区改造计划。

2019年8月6日，灵寿县行政审批局出具文件《灵寿县行政审批局关于灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）项目建议书的批复》（灵审批投资[2019]68号），同意该项目建议书。

2019年11月8日，灵寿县行政审批局文件《灵寿县行政审批局关于灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）可行性研究报告的批复》（灵审批投资[2019]99号）。

2020年5月7日，河北省住房和城乡建设厅下发的《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》，编号为冀建房保函【2020】29号。该项目（含配套基础设施）共计2094套，全部纳入全省棚户区改造计划。

本期专项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；本期专项债券涉及项目已经取得有关建设批文，项目合法合规，符合国家的产业政策。

5、项目成熟度：本项目的实施计划基本完整、可行、合理，具备明确的项目范围和项目内容，具备明确的项目组织及分工，具备详细的项目实施进度安排，不存在资金支出进度安排不合理的情况。项目实施方案可行，绩效目标标准相对明确，针对突发事件的应急机制相对完善。

6、项目资金来源和到位可行性：灵寿县城城中村棚户区改造项目

（灵寿县松阳河新区二期项目）投资估算为 263,134.22 万元，拟申请专项债券 209,600.00 万元，占总投资的 79.66%，其余由财政统筹。其中本次申请的专项债券不用做项目资本金。

本项目的资本金安排符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《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）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

本项目资金预计使用用途符合专项债的相关制度。项目专项债券发行成功且资金能够到位后，资本金列入当年相应年度财政预算。项目资金到位可行。

7、项目收入、成本、收益预测合理性：本项目的经营收入主要为土地出让收入、回迁补差收入、停车位销售收入、配套商铺销售收入、地下室销售收入。项目运营期内运营收入为 461,180.03 万元；运营成本为 111,415.26 万元，项目收益为 349,764.77 万元；项目收益情况与同类型项目无明显差异，预测具有相对合理性。

8、债券资金合理性：本项目总投资为 263,134.22 万元，项目建设期为 6 年，自 2019 年 12 月至 2025 年 12 月。根据建设期及工程量情况，计划 2019 年投入资金 42,036.98 万元（其中债券资金 40,000.00 万元），计划 2020 年投入资金 70,204.23 万元（其中债券资金 59,000.00 万元），计划 2021 年投入资金 51,212.29 万元（其中债券资金 46,700.00 万元），计划 2022 年投入资金 58,202.8 万元（其中债券资金 30,000.00 万元），计划 2023 年投入资金 23,443.7 万元（其中

债券资金 16,900.00 万元),计划 2024 年安排投入资金 1,000.00 万元(均为财政资金),计划 2025 年安排投入资金 17,034.22 万元(其中债券资金 17,000.00 万元,分别为本次8,000.00万元, 其他批次 9,000.00万元)。债券资金为 209,600.00 万元, 占总投资的 79.66%, 项目资本金为 53,534.22 万元, 占总投资的 20.34%, 资本金由财政统筹。项目安排资金符合工程进度预期, 债券资金需求 是合理的。

9、项目偿债计划可行性和偿债风险点。根据本项目的预期收益情况、债券资金的还本付息情况, 本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。偿债风险点主要为(1) 利率变动的风险(2) 地方政府债务风险(3) 其他不可抗拒的风险等, 项目主管部门高度重视政府债务风险防范, 及时调整并加强自我防控, 保证债务偿还安全可控。

(五) 区域概况

石家庄市地处河北省中南部, 环渤海湾经济区。东与衡水接壤, 南与邢台毗连, 西与山西为邻, 北与保定交界, 距首都北京 273 公里。京石、石太、石黄、石安高速公路和 107、207、307、308 国道以及 2 条省道、42 条县道在石家庄市域纵横交错, 公路通车总里程 6379 公里。

灵寿县位于河北省中西部, 太行山东侧, 在省会石家庄西北 35 千米处, 介于东经 114.28' ~113.45', 北纬 38.16' ~38.48' 之间。东邻行唐县, 东南与灵寿县毗连, 南与鹿泉区隔滹沱河相望, 西同平山县接壤, 西北隅与平山县、阜平县及山西省五台县接境, 总

面积 1066.2 平方千米。全县辖 1 个省级经济开发区（河北灵寿经济开发区，2012 年 10 月 29 日经河北省人民政府批准设立），6 镇（灵寿镇、南青同镇、塔上镇、慈峪镇、西岔头镇、陈庄镇），9 乡（三圣院乡、北洼乡、牛城乡、狗台乡、南寨乡、燕川乡、北谭庄乡、寨头乡、南营乡），279 个行政村，总人口约 34 万。

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）《河北省建设工程概算定额》、《河北省建设工程概算费用定额》；

（2）《河北省建设工程造价管理办法》；

（3）《河北省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》；

（4）《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）；

（5）《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号）；

（6）灵寿县松阳河新区（二期）宅基地认定及补偿安置办法》。

2. 项目总投资

本项目总投资估算 263,134.22 万元，其中工程费用为 186,766.06 万元；工程建设其他费用 13,445.38 万元；基本预备费 9,443.75 万元；征拆补偿费 47,329.03 万元；其他费用 6,150.00 万元。

[illegible]

(三) 概算内前期费用													
1	工程费用			18.68									
2	工程建设其他费用			1.34									
3	预备费			0.94									
4	征拆补偿费			4.73									
5	其他费用			0.62									
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			34.93									
2	回迁补差收入			3.24									
3	停车位销售收入			4.36									
4	配套商铺销售收入			2.5									
5	地下室销售收入			1.09									
融资收益保障倍数测算过程及结果	1.34	---		---	---		---	---		---			

投资估算表（二）

单位：万元

序号	项目	估算价值					
		工程费用	工程建设其他费	预备费	征地补偿费	债券发行费及利息	合计
一	项目投资	186,766.06	13,445.38	9,443.75	47,329.03	6,150.00	263,134.22
1	灵寿县城 中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）	186,766.06	13,445.38	9,443.75	47,329.03	6,150.00	263,134.22
合计		186,766.06	13,445.38	9,443.75	47,329.03	6,150.00	263,134.22
占比%		70.98	5.11	3.59	17.99	2.33	100.00

（二）资金筹措方案

1. 项目资金来源

灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）投资估算为 263,134.22 万元，拟申请专项债券 209,600.00 万元，占总投资的 79.66%，其余由财政统筹。其中本次申请的专项债券不用做项目资本金。

本项目的资本金安排符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《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）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

项目资金筹措表

单位：万元

序号	项目	金额	占比	备注
1	政府专项债	209,600.00	79.66%	
2	财政统筹	53,534.22	20.34%	
合计		263,134.22	100.00%	

项目资金来源情况表

单位：万元

资金来源	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	263,134.22	100.00%	
一、资本金	53,534.22	20.34%	
（一）自有资金	53,534.22	20.34%	
（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)	209,600.00	79.66%	
（一）已发行专项债券	192,600.00	73.19%	
（二）本期拟发行专项债券	8,000.00	3.05%	
（三）后续拟发行专项债券	9,000.00	3.42%	
（四）银行融资			

2. 项目前期工作以及实施计划

（1）已完成前期工作

2019 年 7 月 5 日，河北省住房和城乡建设厅下发《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》，编号为冀建房保函【2019】39 号。该项目（含配套基础设施）共计 1148 套，全部纳入全省棚户区改造计划。

2019 年 8 月 6 日，灵寿县行政审批局出具文件《灵寿县行政审批局关于灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）项目建议书的批复》（灵审批投资[2019]68 号），同意该项目建议书。

2019 年 11 月 8 日，灵寿县行政审批局文件《灵寿县行政审批局关于灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）可行性研究报告的批复》（灵审批投资[2019]99 号）。

2020 年 5 月 7 日，河北省住房和城乡建设厅下发的《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》，编号

为冀建房保函【2020】29 号。该项目（含配套基础设施）共计 2094 套，全部纳入全省棚户区改造计划。

(2)项目实施计划

本项目按统一规划、统一配套、分步启动、分步建设。本项目建设期为 自 2019 年 12 月至 2025 年 12 月。

3. 债券资金使用计划

本项目 2019 年已申请政府专项债券 40,000.00 万元，已于 2019 年全部使用完毕;2020 年已申请政府专项债券 59,000.00 万元，已于 2020 年全部使用完毕;2021 年已申请政府专项债券 46,700.00 万元，已于 2021 年全部使用完毕;2022 年已申请政府专项债券 30,000.00 万元，已于 2022 年全部使用完毕;2023 年已申请政府专项债券 16,900.00 万元（申请债券资金 21,100 万元，调到其他项目 4,200.00 万元，剩余债券资金 16,900.00 万元），已于 2023 年全部使用完毕;2025年本次拟申请政府专项债券 8,000.00 万元，2025年后续批次拟申请政府专项债券9,000.00万元，计划于2025年全部使用完毕。本项目债券资金和资本金到位后，主要用于建设工程。

项债券资金使用计划表

单位：万元

项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2025 年	合计
政府专项债券	40,000.00	59,000.00	46,700.00	30,000.00	16,900.00	17,000.00	209,600.00
发行期限（年）	10	10	10	5	10	10	

(三)项目资金管理方案

灵寿县人民政府、灵寿县财政局、项目建设单位建立起完善的专

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，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，并按照中发[2018]34 号文的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

1. 主管部门及职责

项目单位主要职责为负责按照项目的建设要求并根据建设任务、成本等因素，做好专项债项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好本项目专项债券年度项目库与政府债务管理体系的衔接，配合做好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。

2. 资金流入管理

项目资金流入主要包括债券资金和项目收入流入。本项目专项债券资金由灵寿县财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户(以下简称债券资金专户)，用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

3. 资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、流动资金支出等投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。关于建设投资等投资支出，负责实施的施工单位按照进度提出申请，并报送监理单位、项目单位，施工单位需如实填写专项债券资金支付审批表、已完工程量、综合单

价、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并抄送县财政局、项目单位，经项目单位、县财政局同意后，必要时引入第三方审计单位协助工程量及工程费用的支付，方可从专用账户中拨付资金。关于债券本息偿付，由县财政组织准备需要到期支付的债券本息。由县财政向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。项目运营成本严格按计划支出，预算外支出要上报审批。

4. 资金预算绩效评价

县财政局将按照中共中央国务院印发《关于全面实施预算绩效管理的意见》中发[2018]34号文的要求，将专项债券资金的使用纳入到项目主管单位的绩效评价范围之内，绩效评价结果将决定债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目专项债的再次申报批复。

项目资金管理计划表

单位：万元

序号	费用名称	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
一	资金流入								
1	政府专项债券	40000	59000	46700	30000	16900		17000	209600
2	资本金	2036.98	11204.23	4512.29	28202.8	6543.7	1000	34.22	53534.22
4	合计	42036.98	70204.23	51212.29	58202.8	23443.7	1000	17034.22	263134.22
二	资金流 出								
1	工程费用	2078.08	54723.56	42967.36	50077.08	19925.76	900	16094.22	186766.06
2	工程建设其他费用	3221.19	752.63	4536.57	3417.36	1007.63	100	410	13445.38
3	预备费	725.36	951.36	2478.36	3478.36	1510.31		300	9443.75
4	征拆补偿费	34782.35	12546.68	0	0	0		0	47329.03
5	其他费用	1230	1230	1230	1230	1000		230	6150
6	合计	42036.98	70204.23	51212.29	58202.8	23443.7		14634.22	263134.22

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

规划建设住宅楼 74 栋，共 4357 套住宅（安置房 3242 套、商品房 1115 套）及配套商业，同时建设小区内室外道路、给排水、供配电、亮化照明、数字通讯、消防、绿化、热力管网以及便民公共服务用房、警务室、公益性商业网点、社区卫生服务站、文化活动室、托老所、公共厕所、热交换站、通信接入机房、信报箱等配套基础设施。

2. 具体运营内容

本项目运营期收入主要来自于土地出让收入、回迁补差收入、停车位销售收入、配套商铺销售收入、地下室销售收入。项目运营期收益为 349,764.77 万元。

（二）项目运营收益估算

1. 项目运营收入

项目建成投入运营后，具体收入如下：

（1）土地出让收入

根据可研报告，项目实施后将有约 1727.39 亩土地可入市交易，土地性质为住宅用地，项目拆迁后可出让土地四至范围为，南环路以南，河北大道以北，正南路以西，东合村村西以东，出让地块均未有其它用途。

①土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取近期灵寿县土地出让情况，

本次评价参考下述土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

灵寿县近三年土地土地出让情况

成交日期	宗地编号	用地单位	土地性质	面积（平方米）	出让价款（万元）	地价（万元/亩）
2022年12月13日	2021-061-2	灵寿县振灵城市建设开发有限公司	居住用地	31494.14	5500	116.42
2022年9月20日	2020-151-2	石家庄晨赫房地产开发有限公司	居住用地	37448.09	9645	171.71
2022年4月7日	2014-004-03	灵寿县兴石房地产开发有限公司	居住用地	19320.01	3295	113.7
2021年12月9日	2021-031	石家庄融昌房地产开发有限公司	居住用地	30971.35	5308.49	114.27
2020年11月26日	2020-01	石家庄高景房地产开发有限公司	居住用地	20373.26	3761.02	123.07
均价						127.83

②项目区土地出让价格预测

灵寿县 2019-2021 年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.1%、4.7%、6.9%，近三年平均增速 6.2%，灵寿县 2022 年政府工作报告提出，2022 年生产总值增长9%以上、力争实现两位数增长。综合考虑上述信息后，此次预测按照近三年平均增速与2022 年预计目标增速孰低计算土地价格的 growth，即增速 6.2%，并且每三年增长 1%，现预测项目出让区域土地价格如下：

项目出让区域土地价格预测表

单位：万元/亩

土地性质	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
商住	127.83	135.76	144.18	153.12	164.14	175.96	188.63	202.21

预计 2029 年土地出让，即 1727.39 亩出让，土地出让收入 349,295.53 万元。

经测算，收入预测具体明细如下表所示：

运营收入预测表

单位：万元

项目	2029 年
土地出让单价（万元/亩）	202.21
出让面积(亩)	1727.39
土地出让收入（万元）	349,295.53

（2）回迁补差收入

根据项目可行性研究报告，回迁房 3242 套，平均每套价格为 10 万，回迁补差收入为 $3242 \times 10 = 32,420.00$ 万元。

（3）停车位销售收入

配套地下车库共 4357 个，按照每个车位 10 万元，可得销售收入 43,570.00 万元。

（4）配套商铺销售收入

根据项目可行性研究报告，配套商铺面积约 20835 平方米，按照 1.2 万/平方米，可得销售收入 25,002.00 万元。

（5）地下室销售收入

配套地下室共 4357 个，按照每个地下室 2.5 万元，可得销售收入 10,892.50 万元。

项目	收入
土地出让收入	349,295.53
回迁补差收入	32,420.00
停车位销售收入	43,570.00
配套商铺销售收入	25,002.00
地下室销售收入	10,892.50
合计	461,180.03

（三）项目运营成本

项目建成投入运营后，运营成本来自于土地出让相关成本，具体如下：

根据财政部、河北省及灵寿县有关部门颁布的相关文件确定扣减项目为国有土地收益基金、农业土地开发资金、新增建设用地有偿使用费、铁路建设费、土地出让业务费、教育资金、农田水利建设资金和保障性安居工程资金。具体测算依据如下：

（1）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 5%的比例计提。

（2）农业土地开发资金：依据《用于农业土地开发的土地出让金收入使用管理办法》（财综〔2004〕49 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（灵寿县为 16 元/平方米）*土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）。

（3）新增建设用地有偿使用费：依据《财政部、国土资源部、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕68 号），新增建设用地有偿使用费=土地出让面积*征收标准（灵寿县为 16 元/平方米）。

（4）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惯例办法》的通知（冀财综〔2011〕11 号），在本省行政区域内，凡涉及商业、服务业和房地产开发业，以招标、拍卖、挂牌取得土地使用权新的建设用地项目，均应按取得

的土地出让金总额的3%的比例计算铁路建设费。

（5）土地出让业务费：依据河北省财政厅、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），按土地出让收入的 2%提取。

（6）教育基金：依据河北省财政厅、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。

（7）农田水利建设基金：依据河北省财政厅、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），按土地出让净收益 10%的比例提取。

（8）保障性安居工程资金：依据河北省人民政府《关于加快保障性安居工程建设的实施意见》（冀政〔2011〕28 号），按土地出让净收益 10%的比例提取。

项目运营成本情况表

单位：万元

项目	2029 年
国有土地收益基金	17,464.78
农业土地开发金	276.38
教育基金	31,224.70
农田水利建设基金	31,224.70
保障性安居工程	31,224.70
合计	111,415.26

（四）项目税费及折旧摊销费

本项目为棚户区改造项目，不涉及相关税费及折旧摊销费。

4、项目收益与融资平衡情况

根据测算，2019 年至 2035 年预计用于项目资金平衡的项目运营收益合计为 349,764.77 万元。

项目运营收益表

单位：万元

2029 年	金额
项目收入	461,180.03
项目成本	111,415.26
项目收益	349,764.77

项目运营损益表

单位：万元

年份/项目	2019-2028 年	2029 年	2030-2035 年	合计
一、经营收入/成本/税金				
1. 项目收入		461,180.03		461,180.03
2. 项目成本		111,415.26		111,415.26
3. 税金				
4. 税息折旧及摊销前利润		349,764.77		349,764.77
二、折旧与摊销				
1. 总折旧和摊销				
2. 息税前利润		349,764.77		349,764.77
三、利息支出				
1. 利息费用	44,016.62	2,965.77	3,997.39	50,979.78
2. 税前利润	-44,016.62	346,799.00	-3,997.39	298,784.99
四、企业所得税				
企业所得税				
五、净利润/净亏损	-44,016.62	346,799.00	-3,997.39	298,784.99

四、项目融资与收益平衡财务评估

(一) 融资成本测算

灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）计划申请地方政府专项债券209,600.00万元，本息和共计261,939.78万元。2025年本次拟申请政府专项债券8,000.00万元，2025年后续批次拟申请政府专项债券9,000.00万元，假设债券利率4.00%，在存续期内按每半年支付利息，到期一次性偿还本金，已兑付本金不再计息，10年期本息和共计23,800.00万元。2019年已发行政府专项债券40,000.00万元，2020年已发行政府专项债券59,000.00万元，2021年已发行政府专项债券46,700.00万元，2022年已发行政府专项债券30,000.00万元，2023年已发行政府专项债券16,900.00万元（发行债券21,100.00万元，调走到其他项目4,200.00万元，剩余债券资金16,900.00万元）。

（一）本项目拟申请政府专项债总额自融资之日起本息和如下：

单位：万元

项目名称	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息
灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）	2019		40,000.00		40,000.00		
	2020	40,000.00	59,000.00		99,000.00	1,332.00	1,332.00
	2021	99,000.00	46,700.00		145,700.00	4,016.36	4,016.36
	2022	145,700.00	30,000.00		175,700.00	5,207.42	5,207.42
	2023	175,700.00	16,900.00		192,600.00	5,613.92	5,613.92
	2024	192,600.00			192,600.00	6,088.81	6,088.81
	2025	192,600.00	17,000.00	17,000.00	192,600.00	6,306.86	23,306.86
	2026	192,600.00		28,800.00	163,800.00	6,136.56	34,936.56
	2027	163,800.00		41,140.00	122,660.00	5,048.74	46,188.74
	2028	122,660.00		29,140.00	93,520.00	3,925.95	33,065.95
	2029	93,520.00		32,520.00	61,000.00	2,965.77	35,485.77
	2030	61,000.00		24,520.00	36,480.00	1,910.61	26,430.61

2031	36,480.00		12,720.00	20,360.00	1,121.84	13,841.84
2032	20,360.00		3,380.00	13,580.00	869.96	4,249.96
2033	13,580.00		3,380.00	6,800.00	774.98	4,154.98
2034	6,800.00		0.00	3,400.00	680	680.00
2035	3,400.00		17,000.00		340	17,340.00
合计	—	209,600.00	209,600.00	—	52,339.78	261,939.78

(二) 本项目2019年已发行政府专项债总额自融资之日起本息和如下:

单位: 万元

项目名称	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	利息率	当年偿还利息	当年还本付息
灵寿县城城中村棚户区改造项目(灵寿县松阳河新区二期项目)	2019		40,000.00		40,000.00	3.33%		
	2020	40,000.00			40,000.00	3.33%	1,332.00	1,332.00
	2021	40,000.00			40,000.00	3.33%	1,332.00	1,332.00
	2022	40,000.00			40,000.00	3.33%	1,332.00	1,332.00
	2023	40,000.00			40,000.00	3.33%	1,332.00	1,332.00
	2024	40,000.00			40,000.00	3.33%	1,332.00	1,332.00
	2025	40,000.00		8,000.00	32,000.00	3.33%	1,332.00	9,332.00
	2026	32,000.00		8,000.00	24,000.00	3.33%	1,065.60	9,065.60
	2027	24,000.00		8,000.00	16,000.00	3.33%	799.20	8,799.20
	2028	16,000.00		8,000.00	8,000.00	3.33%	532.80	8,532.80
	2029	8,000.00		8,000.00		3.33%	266.40	8,266.40
	合计	—	40,000.00	40,000.00	—	—	10,656.00	50,656.00

(三) 本项目2020年已发行政府专项债总额自融资之日起本息和如下:

单位: 万元

项目名称	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金余额	利息率	当年偿还利息	当年还本付息
灵寿县城城中村棚户区改造项目(灵)	2020		59,000.00		59,000.00	3.22%		
	2021	59,000.00			59,000.00	3.22%	1,899.80	1,899.80
	2022	59,000.00			59,000.00	3.22%	1,899.80	1,899.80

项目名称	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金 余额	利息 率	当年偿还 利息	当年还本 付息
寿县松 阳河新 区二期 项目)		00			00	%	0	
	2023	59,000. 00			59,000. 00	3.22 %	1,899.8 0	1,899.80
	2024	59,000. 00			59,000. 00	3.22 %	1,899.8 0	1,899.80
	2025	59,000. 00			59,000. 00	3.22 %	1,899.8 0	1,899.80
	2026	59,000. 00		11,800. 00	47,200. 00	3.22 %	1,899.8 0	13,699.8 0
	2027	47,200. 00		11,800. 00	35,400. 00	3.22 %	1,519.8 4	13,319.8 4
	2028	35,400. 00		11,800. 00	23,600. 00	3.22 %	1,139.8 8	12,939.8 8
	2029	23,600. 00		11,800. 00	11,800. 00	3.22 %	759.92	12,559.9 2
	2030	11,800. 00		11,800. 00		3.22 %	379.96	12,179.9 6
	合计	—	59,000. 00	59,000. 00	—	—	15,198. 40	74,198.4 0

(四) 本项目2021年已发行政府专项债总额自融资之日起本息和如下:

单位: 万元

项目名称	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金 余额	利息 率	当年偿还 利息	当年还本 付息
灵寿县 城中村 棚户区 改造项 目(灵 寿县松 阳河新 区二期 项目)	2021		46,700. 00		46,700. 00	3.36 %	784.56	784.56
	2022	46,700. 00			46,700. 00	3.36 %	1,569.1 2	1,569.12
	2023	46,700. 00			46,700. 00	3.36 %	1,569.1 2	1,569.12
	2024	46,700. 00			46,700. 00	3.36 %	1,569.1 2	1,569.12
	2025	46,700. 00			46,700. 00	3.36 %	1,569.1 2	1,569.12
	2026	46,700. 00			46,700. 00	3.36 %	1,569.1 2	1,569.12
	2027	46,700. 00		9,340.0 0	37,360. 00	3.36 %	1,412.2 1	10,752.2 1
	2028	37,360. 00		9,340.0 0	28,020. 00	3.36 %	1,098.3 8	10,438.3 8
	2029	28,020. 00		9,340.0 0	18,680. 00	3.36 %	784.56	10,124.5 6
	2030	18,680. 00		9,340.0 0	9,340.0 0	3.36 %	470.74	9,810.74
	2031	9,340.0 0		9,340.0 0		3.36 %	156.91	9,496.91
	合计	—	46,700.	46,700.	—	—	12,552.	59,252.9

项目名称	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金 余额	利息 率	当年偿还 利息	当年还本 付息
			00	00			96	6

(五) 本项目2022年已发行政府专项债总额自融资之日起本息和如下:

单位: 万元

项目名称	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金 余额	利息 率	当年偿还 利息	当年还本 付息
灵寿县 城中村 棚户区 改造项 目(灵 寿县 松阳 河新 区二 期 项目)	2022		30,000. 00		30,000. 00	2.71 %	406.50	406.50
	2023	30,000. 00			30,000. 00	2.71 %	813.00	813.00
	2024	30,000. 00			30,000. 00	2.71 %	813.00	813.00
	2025	30,000. 00		9,000.0 0	21,000. 00	2.71 %	691.05	9,691.05
	2026	21,000. 00		9,000.0 0	12,000. 00	2.71 %	447.15	9,447.15
	2027	12,000. 00		12,000. 00		2.71 %	162.60	12,162.6 0
	合计	—	30,000. 00	30,000. 00	—	—	3,333.3 0	33,333.3 0

(六) 本项目2023年已发行政府专项债总额自融资之日起本息和如下:

单位: 万元

项目名称	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金 余额	利息 率	当年偿还 利息	当年还本 付息
灵寿县 城中村 棚户区 改造项 目(灵 寿县 松阳 河新 区二 期 项目)	2023		16,900. 00		16,900. 00	2.81 %		
	2024	16,900. 00			16,900. 00	2.81 %	474.89	474.89
	2025	16,900. 00			16,900. 00	2.81 %	474.89	474.89
	2026	16,900. 00			16,900. 00	2.81 %	474.89	474.89
	2027	16,900. 00			16,900. 00	2.81 %	474.89	474.89
	2028	16,900. 00			16,900. 00	2.81 %	474.89	474.89
	2029	16,900. 00		3,380.0 0	13,520. 00	2.81 %	474.89	3,854.89
	2030	13,520. 00		3,380.0 0	10,140. 00	2.81 %	379.91	3,759.91
	2031	10,140. 00		3,380.0 0	6,760.0 0	2.81 %	284.93	3,664.93
	2032	6,760.0 0		3,380.0 0	3,380.0 0	2.81 %	189.96	3,569.96
	2033	3,380.0 0		3,380.0 0		2.81 %	94.98	3,474.98

项目名称	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金 余额	利息 率	当年偿还 利息	当年还本 付息
	合计	—	16,900.00	16,900.00	—	—	3,799.12	20,699.12

(七) 本项目2025年拟发行政府专项债总额自融资之日起本息和如下:

单位: 万元

项目名称	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金 余额	利息 率	当年偿还 利息	当年还本 付息
灵寿县城 城中村棚 户区改造 项目(灵寿 县松阳河 新区二期 项目)	2025年		17,000.00		17,000.00	4%	340.00	680.00
	2026年	17,000.00			17,000.00	4%	680.00	680.00
	2027年	17,000.00			17,000.00	4%	680.00	680.00
	2028年	17,000.00			17,000.00	4%	680.00	680.00
	2029年	17,000.00			17,000.00	4%	680.00	680.00
	2030年	17,000.00			17,000.00	4%	680.00	680.00
	2031年	17,000.00			17,000.00	4%	680.00	680.00
	2032年	17,000.00			17,000.00	4%	680.00	680.00
	2033年	17,000.00			17,000.00	4%	680.00	680.00
	2034年	17,000.00			17,000.00	4%	680.00	680.00
	2035年	17,000.00		17,000.00	0.00	4%	340.00	17,000.00
	合计		17,000.00	17,000.00			6,800.00	23,800.00

(二) 项目收益测算

(1) 项目收益

本项目所发行的专项债券的还款来源为项目运营所产生的收益，项目收入来自于土地出让收入、回迁补差收入、停车位销售收入、配套商铺销售收入、地下室销售收入。债券存续期间可实现项目收益 349,764.77 万元。

收益与融资平衡情况

本次债券募投项目收益为项目运营产生的收益，项目未运营前需支付的资金利息由项目自筹资金支付，通过对项目收益的估算，预期灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）的经营收益对融资本金和利息的覆盖倍数为 1.34 倍。

项目收益覆盖情况表

单位：万元

项目名称	申请政府专项 债券本金	申请政府专项 债券本息合计	预计经营净 收益	覆盖倍数	备注
灵寿县城 中村棚 户区改造项目（灵 寿县 松阳河 新区 二期项目）	209,600.00	261,939.78	349,764.77	1.34	

（三）项目募投平衡情况

项目详细信息表

项目名称	灵寿县城城中村棚户区改造项目（灵寿县松阳河新区二期项目）								
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)	20.96000000								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)									
项目简要描述	本项目涉及拆迁户 1907 户，根据对被拆迁区域房屋面积结构形式等的调查，确定回迁安置房套数以 1:1.7 配置，共需要回迁安置房 3242 套。 总用地面积 386.89 亩（257920.28 m²）总建筑面积 802970 m²，地上总建筑面积 579520 m²，地下总建筑面积 223450 m²。规划建设住宅楼 74 栋,共 4357 套住宅（安置房 3242 套、商品房 1115 套）及配套商业，同时建设小区内室外道路、给排水、供配电、亮化照明、数字通讯、消防、绿化、热力管网以及便民公共服务用房、警务室、公益性商业网点、社区卫生服务站、文化活动室、托老所、公共厕所、热交换站、通信接入机房、信报箱等配套基础设施。								
项目建设期	— 2019 年至 2025 年								
项目运营期	— 2026 年至 2035 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(单位：亿元)	26.31342200								
其中：不含专项债券的项目资本金(单位：亿元)	5.35342200								
专项债券融资(单位：亿元)	20.96000000								
其他债务融资(单位：亿元)									
项目分年融资计划（单位：亿元）									
	2021 年及以前	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年及以后
专项债券融资(单位：亿元)	14.57000000	3.00000000 0	1.69000000 0		1.70000000				

其他债务融资(单位：亿元)											
债券存续期内项目总收益(单位：亿元)			34.976477								
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		2026 年		2027 年		2028 年		2029 年	34.97647700	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					1.33	
债券存续期内项目总债务融资本息（单位：亿元）			26.19397800		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.34	
债券存续期内项目总债务融资本金（单位：亿元）			20.96000000		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.67	
债券存续期内项目总地方债券融资本息（单位：亿元）			26.19397800		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.34	
债券存续期内项目总地方债券融资本金（单位：亿元）			20.96000000		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					1.67	
项目收益预测依据		本项目运营期收入主要来自于土地出让收入、回迁补差收入、停车位销售收入、配套商铺销售收入、地下室销售收入。项目运营期收入为461180.03 万元。									

五、项目风险评估及控制措施

（一）风险评估及控制措施

1、利率变动的风险及其控制措施

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：为控制项目融资平衡风险，要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目的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，充分盘活存量资金，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。

2、地方政府债务风险及其控制措施

地方政府债务风险是指地方政府承担债务但无能力按期还本付息的可能性以及相应产生的后果，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。

风险控制措施：2015 年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》，河北省及时将河北省政府债务限额向省人大常委会提起审议，研究限额分配方案下达市、县，要求市县政府举债不得突破批准的限额，确需举债的，依照批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为

举借。灵寿县财政局建立跨年度预算平衡机制，加强一般公共预算、政府性基金预算，国有资本经营预算体系的统筹力度，强化对项目资本的管理，加快专项资金清理，归并和整合力度，建立债务项目全生命周期偿债计划，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。灵寿县人民政府高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强自我防控，牢牢守住不发生区域性、系统性风险底线。

3、其他不可抗拒的风险

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原因可能造成不可抗拒的意外风险。

风险控制措施：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作以简单分析可以看出，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，但发生的可能性较小，项目方需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，保证外围环境安全可控。

敏感性分析

鉴于运营收益受政府法律法规、财政政策、市场需求等因素影响，有必要在运营收益一定的变化幅度内对专项债券的资金覆盖率进行敏感性（压力测试）分析评估。

本息覆盖倍数及敏感性分析表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
偿债资金合计	297,300.05	314,788.29	332,276.53	349,764.77	367,253.01	384,741.25	402,229.49
债券还本付息额	261,939.78	261,939.78	261,939.78	261,939.78	261,939.78	261,939.78	261,939.78
债券利息总额	52,339.78	52,339.78	52,339.78	52,339.78	52,339.78	52,339.78	52,339.78
债券本金	209,600.00	209,600.00	209,600.00	209,600.00	209,600.00	209,600.00	209,600.00
债券本息覆盖率	1.13	1.2	1.27	1.34	1.4	1.47	1.54

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±15%范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与较强的风险抵抗能力。

六、投资者保护措施（还款保障计划）

河北省委、省政府高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施，不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，防范和化解政府性债务风险。

一是加强政府债务政策制度建设。全省印发了《河北省政府性债务风险》（冀政办字[2017]27号），明确了全省政府性债务风险事件处置的组织体系、预警预防、处置措施等；印发《河北省省级政府性债务风险防控工作方案》（冀政债办[2017]8号），加强省本级政府债务风险防控；印发《非政府债券形式存量政府债务分类处置方案》（冀政债办[2017]4号），推动全省非政府债券形式存量政府债务化解；

印发《省对市、县政府债务管理工作绩效评价办法（试行）》（冀财债[2018]72号），对市县落实风险管理、规范债务管理等工作开展绩效评价和考核，突出绩效导向，防控债务风险。

二是实行政府债务限额管理。2015年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》，河北省政府及时将河北省债务限额向省人大常委会提起审议，研究限额分配方案下达市、县，要求市县政府举债不得突破批准的限额，确需举债的，依照批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借。制定《新增政府债务限额分配管理办法》，科学分配新增政府债务限额。

三是落实政府债务预算管理。设立预算稳定调节基金，灵寿县财政局建立跨年度预算平衡机制，分层次编制政府债务偿还规划和年度计划，建立健全政府债务滚动偿还方案，做好分年度的债务还本付息预算安排工作，加大预算统筹力度，多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。灵寿县政府高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强自我防控，牢牢守住不发生区域性、系统性风险底线。

四是有效防范化解债务风险。根据财政部通报地方政府债务风险情况，对债务风险预警或提示地区实施通报。督促预警或提示地区制定《政府债务偿还和风险化解规划》，修订完善《政府性债务风险应急处置预案》，加强政府债务风险管控。督导省直部门切实履行债务偿还主体责任，建立各负其责的管理机制。

十、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）的要求，明确了推进债券信息公开的工作：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。

《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，县级以上地方各级财政部门（以下简称“地方各级财政部门”）应当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。（1）随同预算公开上一年度本地区、本级及所属地区地方政府债务限额及余额（或余额预计执行数），以及本地区和本级上一年度地方政府债券（含再融资债券）发行及还本付息额（或预计执行数）、本年度地方政府债券还本付息预算数等。（2）随同调整预算公开当年本地区及本级地方政府债务限额、本级新增地方政府债券资金使用安排等。（3）随同决算公开上年末本地区、本级及所属地区地方政府债务限额、余额决算数，地方政府债券发行、还本付息决算数，以及债券资金使用安排等。

灵寿县财政局及项目主管部门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。

（二）主管部门责任

1、主管部门责任

本项目由灵寿县住房和城乡建设局负责实施，对项目的建设和整体运营发挥重要管理职能。灵寿县财政局及灵寿县住房和城乡建设局高度重视发债项目的过程化管理，定期对项目的建设运营进度进行监督，确保落实项目债券资金年度内支出，形成实物工作量。灵寿县财政局及灵寿县住房和城乡建设局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，并实现项目收益与融资平衡。

2. 资产管理部门责任

灵寿县财政局会同资产管理部门灵寿县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。

灵寿县人民政府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，提高可偿债财力，缓解偿债压力。灵寿县人民政府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。

十、编制文件依据

（一）相关法律规定

1. 中华人民共和国预算法（2014 修正）
2. 中华人民共和国证券法（2014 修正）

3. 国务院关于加强地方政府性债务管理的意见

（二）财政部相关规定

1. 财政部关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知

2. 关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见

3. 关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知

4. 关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知

5. 关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知

6. 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

7. 关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知

8. 财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见

（三）河北省相关规定

1. 河北省人民政府关于深化政府性债务管理改革的意见

2. 《河北省政府性债务风险应急处置预案》

3. 《河北省省级政府性债务风险防控工作方案》

4. 《非政府债券形式存量政府债务分类处置方案》