

北燕家务社区实施整体改造项目一期 地方政府专项债券实施方案

编制部门：霸州市住房和城乡建设局

咨询（编制）机构：廊坊市博旭工程咨询有限公司

日期：2025年8月9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.....	8
3.项目资金来源和到位可行性.....	8
4.项目收入、成本、收益预测合理性.....	9
5.绩效目标合理性.....	9
6.项目绩效目标表.....	9
(四) 项目所在区域情况.....	11
1.地理位置.....	11
2.区域经济.....	11
3.区域规划和土地利用概况.....	12
二、项目投资规模、计划及资金方案.....	13
(一) 项目建设投资方案.....	13
1.投资方案的编制依据及原则.....	13
2.项目总投资.....	15
(二) 资金筹措方案.....	26
1.项目资金来源。.....	26
2.项目前期工作及实施计划.....	26
(三) 项目资金管理方案.....	27
三、项目运营与预期收益估算.....	29

(一) 项目运营方案.....	29
1.整体运营方案.....	29
2.具体运营内容.....	29
3.项目收益估算依据.....	29
(二) 项目预期收益测算.....	30
1.项目收入预测.....	30
2.项目运营成本.....	34
3.项目税费.....	37
4.项目运营收益.....	39
5.项目损益表.....	40
6.项目现金流量表.....	41
四、项目融资与收益平衡财务评估.....	42
(一) 融资成本测算.....	42
(二) 收益与融资平衡情况.....	43
1.项目收益情况.....	43
2.收益与融资平衡情况.....	43
(三) 项目募投平衡情况.....	44
五、项目风险评估及控制措施.....	45
(一) 风险评估情况.....	45
1.经济环境风险.....	45
2.政策风险.....	45
3.项目管理风险.....	45
(二) 风险控制措施.....	45
1.经济环境风险.....	45
2.政策风险.....	46
3.项目管理风险.....	46

(三) 敏感性分析.....	46
六、投资者保护措施（还款保障计划）	46
七、信息披露计划及主管部门责任.....	47
(一) 信息披露计划.....	47
(二) 主管部门责任.....	48
八、编制文件依据.....	49

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
北燕家务社区实施整体改造项目一期	本项目涉及1个棚改安置小区、33栋楼（其中住宅24栋（其中11#楼、12#楼、16#楼为被动式超低能耗建筑）、配套5栋、大门4栋）、回迁安置户数1820户。本项目总用地面积 93076.54平方米（约合139.61亩），总建筑面积293987.08平方米，其中：地上建筑面积 232687.08 平方米（回迁住宅面积 227064.02平方米，社区商业及配套公共设施面积5623.06平方米）；地下建筑面积61300平方米（地下储藏室面积10180平方米，地下车库面积51120平方米（其中人防车库面积为12900平方米））。配套设施主要建设燃气管道 1865 米，为 DN100-DN150PE 管；雨污水管道 7243 米，为 DN300-DN1000HDPE 管；供水管道 2646 米，为 DN200PE 管；供热管道 2700 米，为 DN100-DN250 无缝保温钢管；道路 12373 平方米及电力、照明、绿化等基础配套设施73平方米及电力、照明、绿化等基础配套设施。	195065.92	156000.00	10	在存续期内每年支付一次利息，在债券存续期期末一次还本。

本项目拟申请专项债券资金 156000.00 万元，其中 2025 年拟申请 46000.00 万元（本次发行 8000.00 万元），2026 年拟申请 76800.00 万元，2027 年拟申请 33200.00 万元。

2.项目实施单位

（1）实施单位名称：霸州市住房和城乡建设局

（2）统一社会信用代码：11131081MB17120183

(3) 住所：霸州市益津中路 120 号

(4) 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。拟订全市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、市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。

承担全市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，负责城市规划市内建设项目选址、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。

承担建立本市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。

指导城乡规划编制、实施和管理的工作，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市村镇迁建、重建的规划建设和管理工作。

拟订全市风景名胜市的发展规划、政策并指导实施，负责风景名胜市的保护、规划、建设和管理，指导风景市内生物多样性保护

工作职责。负责全市世界自然遗产申报，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。指导监督市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。

承担市政府公布的有关行政审批事项。

承办市政府交办的其他事项。

（二）项目列入规划情况

项目已于2024年11月7日经市政府研究批复：

原则同意北燕家务社区实施整体改造项目一期集中建设回迁安置房。项目资金由市财政拨付。

（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

1) 项目建设是改善民生、促进社会和谐、建设宜居城市的重要举措

住房问题是重要的民生问题。党中央、国务院高度重视解决城市居民住房问题，始终把改善群众居住条件作为城市住房制度改革和房地产业发展的根本目的。20多年来，我国住房制度改革不断深化，城市住宅建设持续快速发展，城市居民住房条件总体上有了较大改善。

①棚户区改造能够加强和完善城市功能，改进城区落后相貌。

棚户区改造首先要处理的是环境脏乱差和基础设施落后的现状，经过改造，统筹考虑了综合配套设施和城市环境条件的改进，加速城市基础设施建造步伐，改善城市基础设施条件，发展社会公共服务，加强社会管理，推进城镇化进程，完善城市功能，提升城市品位，使城市相貌焕然一新。

②棚户区改造能够优化土地资源，推进土地合理使用。

棚户区的改造能够盘活土地资源存量，充分利用国有土地，合理布局、规模建设、集中连片、关注城市发展配套的开发建设管理，提升土地收益、显化土地价值，促使稀缺的土地资源得以再生和使用，进一步勃发老城区的生机，促进城市管理水平的进步。

③棚户区改造能够增加社会就业机会，推进区域的产业结构调整。

棚户区改造能够拉动建筑业的开展，推进区域经济增长并扩大社会就业机会。同时结合棚户区改造，以土地置换为依托，带动社

会投资，能够大力调整工业结构，加速开展现代化产业建设，优化工业结构，进一步提高产业质量和效益。

④棚户区改造能够显著缩小居民生活水平差距，推进社会和谐。

棚户区改造，使普通居民告别低矮寒酸房子，享受到了楼房林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，城乡区域发展差距和居民生活水平差距显著缩小，人民生活更加美好，全体人民共同富裕取得新成效，小康社会建设更进一步。棚户区改造充分体现了社会主义的优越性，拉近了党与人民之间的距离，增强了社会凝聚力，推进了社会的和谐发展。

2) 项目建设是提升政府形象增强群众对政府的信任的需要

棚户区改造的实施，确保棚户区居民按时乔迁新居，实践了政府对于这部分社会群体的承诺，是一个树立政府形象的民心工程，增加了群众对政府工作的信任，起到了很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定了良好的群众基础。同时加强了群众的自信和对城市发展建设参与的热情，提升群众对自己未来以及城市发展的信心。

3) 项目建设是区域经济发展的需要

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。项目建设坚持了节约用地、合理用地，并与旧城改造相结合，做到了统一规划、合理布局、综合开发、配套建设，优化土地资源，提高了土地使用效益，实现了当地经济社会的可持续发展。

随着社会经济的快速发展，霸州市的基础设施条件、房屋结构以及土地综合利用方面均存在较大的缺陷，基础设施配套条件不完善严重影响当地的居民生活水平，不符合现阶段霸州市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。本项目的建设符合当地社会经济发展的要求。

4) 项目建设是改善区域人居环境的需要

本项目结合霸州市发展现状，建设棚户区改造和集中安置房工程，不仅充分的利用了土地资源，而且满足了当地人民的住房需求，改善人居环境，从而提高了人民的幸福指数，对于维护社会的稳定，带动周边产业及上下游产业的发展具有重要作用。

由于本项目拆迁时间过长，回迁居民未能按时回迁，项目的建设能够解决城市棚户区内住房困难户的住房居住条件，加快回迁居民的回迁安置，优化土地利用率，不断提高居民的住房条件和生活水平及质量，是一项政府民心工程，对于加速城市化进程，提高城市化建设水平，增加城市整体功能，优化投资环境，提高居民生活水平和生活质量，促进社会安全稳定，全面建设小康社会，有着极大的促进作用。社会效益显著，同时对开发建设单位也有一定的经济效益，能够达到经济效益、社会效益和环保效益的统一。

综上所述，本项目的建设是十分必要的。

(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《霸州市发展和改革局
关于北燕家务社区实施整体改造项目一期项目建议书的批复》（霸
发改投资〔2024〕168号），取得《霸州市发展和改革局关于北燕家
务社区实施整体改造项目一期可行性研究报告的批复》（霸发改投
资〔2024〕171号），取得《霸州市发展和改革局关于北燕家务社区
实施整体改造项目一期初步设计的批复》（霸发改投资〔2025〕7
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，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。本项目总投资为 195065.92 万
元，其中：工程费用 118410.5 万元，占总投资 60.7%；工程建设其
他费用 59956.03 万元，占总投资 30.74%；基本预备费用 7491.39 万
元，占总投资 3.84%；建设期利息 9208 万元，占总投资 4.72%。

资金来源：全部为霸州市财政资金。

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、配套用房出租收入、地下室出租收入、地下车位出租收入、物业服务收入、充电桩收入。主要依据霸州市住房和城乡建设局提供的有关配套用房可供出租面积、地下停车位可供出租个数、住宅地下室可供出租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《北燕家务社区实施整体改造项目一期可行性研究报告》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、配套用房出租收入、地下室出租收入、地下车位出租收入、物业服务收入、充电桩收入偿还专项债券，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

河北省政府专项债券项目绩效目标表

填报单位：（盖章）

单位：万元

项目名称	北燕家务社区实施整体改造项目一期	地债系统编码		发改委审批监管平台代码	2411-131081-89-05-342546
项目资金 (万元)	投资总额：195065.92 万元				
	一、政府专项债券资金：156000.00				
	二、其他资金：39065.92				
债券资金用途	债券资金用于北燕家务社区实施整体改造项目一期建设				
绩效目标	目标 1：通过对北燕家务社区棚户区进行改造，建设地上建筑面积 232687.08 平方米，地下建筑面积 61300 平方米，建成回迁安置房 1820 套； 目标 2：改善中低收入群众住房困难问题，提高棚户区（城中村）原住民生活质量。				
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	总建筑面积	≥293987.08 平方米	初设说明
			住宅建筑面积	≥227064.02 平方米	初设说明
			安置房户数	≥1848 户	初设说明
			停车位数量	=2032 个	初设说明
		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
			相关手续完成及时率	=100%	初设说明
		时效指标	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%
	效益指标	经济效益指标	债券存续期净收益	≥314483.11 万元	收益测算
		社会效益指标	受益户数	≥1820 户	工作计划
			建筑综合利用率	=100%	工作计划
		可持续影响指标	正常使用年限	≥50 年	初设说明
		还本付息指标	覆盖倍数	=1.44	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	≥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

霸州市地处京津保三角中心地带，幅员面积 801 平方公里，辖 9 镇（霸州镇、胜芳镇、信安镇、煎茶铺镇、南孟镇、堂二里镇、扬芬港镇、康仙庄镇、王庄子镇）、3 乡（岔河集乡、东杨庄乡、东段乡）、3 个省级经济开发区和 2 个办事处（城区办事处、辛章办事处），辖 386 个村街、社区，总人口 63 万。

霸州市境内无山脉、丘陵，地势低平，自西北向东南缓倾，地面高程海拔 11.1 米缓降到 2.1 米。按地势和环境不同可分为西北高上区、东北部风沙区、中部河间洼地区、溢流洼溢洪区和东淀滞洪区五个类区。土壤类型主要有潮土、沼泽土、草甸土三个土类，其中：分布广、面积较大的是潮土类 736 平方公里，占土地总面积的 92%；沼泽土类 47.2 平方公里，占土地总面积的 5.9%；草甸土仅有 16.8 平方公里，占土地总面积的 2.1%。

霸州市属温带大陆性气候，年平均气温 11.5℃，相对湿度 60-80%，年平均降水量 543.6 mm,全年日照 2762 小时,寒暖交替、干湿相间、四季分明、适合各种农作物的生长。

2.区域经济

2021 年至 2023 年，霸州市全市一般公共预算收入分别完成 28.74 亿元、29.03 亿元和 24.19 亿元，政府性基金收入分别完成 6.47 亿元、9.80 亿元和 12.21 亿元。全市预算情况见下表：

2021 年至 2023 年霸州市全市预算情况

单位：亿元

项目	2021 年	2022 年	2023 年
一般公共预算收入	28.74	29.03	24.19
一般公共预算支出	49.60	54.43	61.98
政府性基金收入	6.47	9.80	12.21
政府性基金支出	13.71	20.82	46.98

3.区域规划和土地利用概况

《霸州市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出：“第三十九章 健全多层次社会保障体系 四、完善住房保障体系。深入推进保障性安居工程建设，努力解决城镇贫困家庭和农业转移人口居住问题。采用公共租赁住房、租赁补贴等多种方式改善农民工居住条件。加大棚户区和城中村改造力度，稳步推进公共租赁住房和廉租房并轨运行。加大公共租赁住房建设力度，继续抓好经济适用房和限价商品房建设，积极探索共有产权住房模式，完善以政府为主满足基本需求的住房保障体系。”。

根据《霸州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，构建“双城双轴，一带多廊”总体格局，西部益津城区形成以创新发展和中心引领为重点的主城区；东部胜芳城区形成以产业转型示范为重点的副城区；依托京九铁路和京德高速，以及津保高铁、津雄高速和 112 国道等区域交通廊道，形成 2 条城镇功能拓展轴；加强生态建设与文化传承、农旅休闲等功能结合，与文安县共建大运河国家文化公园，形成中亭河-大清河生态涵养景观带；沿龙江渠、津雄高速、牯牛河、京德高速、廊沧高速和清北干渠形成的主要生态绿化景观廊道，建设高品质绿色空间。

以服务 and 保障雄安新区高质量发展为核心，以城市功能提升和战略性新兴产业培育为重点，建设产城融合的综合型服务城区。

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

本项目总投资为 195065.92 万元，其中：工程费用 118410.5 万元，占总投资 60.7%；工程建设其他费用 59956.03 万元，占总投资 30.74%；基本预备费用 7491.39 万元，占总投资 3.84%；建设期利息 9208 万元，占总投资 4.72%。

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	北燕家务社区实施整体改造项目一期		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	霸州市人民政府关于实施广阳区北燕家务社区实施整体改造项目一期的批复意见。									
所属区划名称	霸州市	立项单位	霸州市住房和城乡建设局							
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。	19.51 亿元	申请使用专项债资金	15.60 亿元	是否续发行项目	否			
项目全部建设内容	本项目涉及 1 个棚改安置小区、33 栋楼（其中住宅 24 栋（其中 11#楼、12#楼、16#楼为被动式超低能耗建筑）、配套 5 栋、大门 4 栋）、回迁安置户数 1820 户。本项目总用地面积 93076.54 平方米（约合 139.61 亩），总建筑面积 293987.08 平方米，其中：地上建筑面积 232687.08 平方米（回迁住宅面积 227064.02 平方米，社区商业及配套公共设施面积 5623.06 平方米）；地下建筑面积 61300 平方米（地下储藏室面积 10180 平方米，地下车库面积 51120 平方米（其中人防车库面积为 12900 平方米））。配套设施主要建设燃气管道 1865 米，为 DN100-DN150PE 管；雨污水管道 7243 米，为 DN300-DN1000HDPE 管；供水管道 2646 米，为 DN200PE 管；供热管道 2700 米，为 DN100-DN250 无缝保温钢管；道路 12373 平方米及电力、照明、绿化等基础配套设施 73 平方米及电力、照明、绿化等基础配套设施。									

(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
一	工程费用			118410.50									
	住宅楼			76640.83									
1	1#楼	17310.12	m2	5735.22									
2	2#楼	9414.33	m2	3029.85									
3	3#楼	9414.33	m2	3029.85									
4	5#楼	9414.33	m2	3029.85									
5	6#楼	8655.06	m2	2894.49									
6	7#楼	8655.06	m2	2894.49									
7	8#楼	8648.94	m2	2894.17									
8	9#楼	8648.94	m2	2894.17									
9	10#楼	9418.16	m2	3030.03									
10	11#楼	9418.16	m2	3678.78									
11	12#楼	9418.16	m2	3678.78									
12	13#楼	17297.88	m2	5734.57									
13	15#楼	9418.16	m2	3030.03									
14	16#楼	9418.16	m2	3678.78									
15	17#楼	9418.16	m2	3030.03									
16	18#楼	9418.16	m2	3030.03									
17	19#楼	8648.94	m2	2894.17									
18	20#楼	8648.94	m2	2894.17									
19	21#楼	7324.83	m2	2467.24									
20	22#楼	7811.04	m2	2618.43									

21	23#楼	7811.04	m2	2618.43									
22	25#楼	7811.04	m2	2618.43									
23	26#楼	7811.04	m2	2618.43									
24	27#楼	7811.04	m2	2618.43									
	配套公共设施			2632.31									
1	A1#	350.47	m2	138.07									
2	A2#	215.76	m2	85.00									
3	A3#	334.99	m2	131.97									
4	A5#	4474.10	m2	1762.56									
5	A6#	247.74	m2	97.60									
6	大门			417.12									
	车库			21746.75									
1	地下车库	51120.00	m2	18248.68									
2	地下储藏	10180.00	m2	3498.06									
土方		227064.02	m2	3042.80									
地基处理		227064.02	m2	3157.16									
基坑支护		227064.02	m2	3025.61									
室外工程				8165.03									
	绿化	32576.79	m2	819.58									
	室外铺装及小品	35886.93	m2	1177.64									
基础设施建设费				6167.81									
(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			39090.80									
2	过渡费			15509.19									
3	项目前期咨询费用			247.66									
4	项目建设管理费			1013.64									
5	勘察、测绘费			279.36									
6	设计费			1108.87									
7	招标代理服务			30.14									
8	施工图审查费			66.53									
9	工程监理费			691.58									
10	工程造价咨询费			378.91									
11	工程保险费			592.05									
12	材料检验检测费			947.28									
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	此列填债券存续期该项收入合计		——	——		——			

				额。计 量单位 使用亿 元。									
1	土地出让收入	同一区域 项目周边 住宅、商 业用地近 年交易价 格的平均 值		2.59	25.92								
2	配套用房、 地下室、车 位出租、充 电桩、物业 收入	项目周边 市场价格		0.49	4.94								
融资收益保障倍数测算过程及结果	北燕家务社区实施整体改造项目一期用于资金平衡的相关收益为 314483.11 万元，融资本息为 217736.00 万元，覆盖倍数为 1.44												

项目投资概算表（二）

单位：万元

序号	项目	土建	安装	单位	建筑面积	单方造价（元/m2）	合价（万元）	备注
一	工程费用						118410.50	占比60.7%
	住宅楼						76640.83	
1	1#楼	44844475.34	12507693.49	m2	17310.12	3313.22	5735.22	
2	2#楼	23917967.73	6380531.61	m2	9414.33	3218.34	3029.85	
3	3#楼	23917967.73	6380531.61	m2	9414.33	3218.34	3029.85	
4	5#楼	23917967.73	6380531.61	m2	9414.33	3218.34	3029.85	
5	6#楼	22546134.59	6398758.10	m2	8655.06	3344.27	2894.49	
6	7#楼	22546134.59	6398758.10	m2	8655.06	3344.27	2894.49	
7	8#楼	22543295.58	6398379.74	m2	8648.94	3346.27	2894.17	
8	9#楼	22543295.58	6398379.74	m2	8648.94	3346.27	2894.17	
9	10#楼	23919529.71	6380759.26	m2	9418.16	3217.22	3030.03	
10	11#楼	30407009.92	6380759.26	m2	9418.16	3906.05	3678.78	被动式
11	12#楼	30407009.92	6380759.26	m2	9418.16	3906.05	3678.78	被动式
12	13#楼	44838797.31	12506936.78	m2	17297.88	3315.19	5734.57	
13	15#楼	23919529.71	6380759.26	m2	9418.16	3217.22	3030.03	
14	16#楼	30407009.92	6380759.26	m2	9418.16	3906.05	3678.78	被动式
15	17#楼	23919529.71	6380759.26	m2	9418.16	3217.22	3030.03	
16	18#楼	23919529.71	6380759.26	m2	9418.16	3217.22	3030.03	
17	19#楼	22543295.58	6398379.74	m2	8648.94	3346.27	2894.17	
18	20#楼	22543295.58	6398379.74	m2	8648.94	3346.27	2894.17	
19	21#楼	19116479.93	5555960.03	m2	7324.83	3368.33	2467.24	

20	22#楼	20339478.64	5844832.74	m2	7811.04	3352.22	2618.43	
21	23#楼	20339478.64	5844832.74	m2	7811.04	3352.22	2618.43	
22	25#楼	20339478.64	5844832.74	m2	7811.04	3352.22	2618.43	
23	26#楼	20339478.64	5844832.74	m2	7811.04	3352.22	2618.43	
24	27#楼	20339478.64	5844832.74	m2	7811.04	3352.22	2618.43	
社区商业及配套公共设施							2632.31	
1	A1#	1380665.80		m2	350.47	3939.47	138.07	
2	A2#	849979.89		m2	215.76	3939.47	85.00	
3	A3#	1319682.81		m2	334.99	3939.47	131.97	
4	A5#	17625579.51		m2	4474.10	3939.47	1762.56	
5	A6#	975964.13		m2	247.74	3939.47	97.60	
6	大门	4171202.76					417.12	4个
车库							21746.75	
1	地下车库	153804127.19	28682717.21	m2	51120.00	3569.77	18248.68	
2	地下储藏	34980639.59	0.00	m2	10180.00	3436.21	3498.06	
土方		30428044.15		m2	227064.02	134.01	3042.80	
地基处理		31571595.99		m2	227064.02	139.04	3157.16	
基坑支护		30256112.84		m2	227064.02	133.25	3025.61	
室外工程							8165.03	
	绿化	8195820.13		m2	32576.79	251.58	819.58	
	室外铺装及小品	11776435.47		m2	35886.93	328.15	1177.64	
基础设施建设费		61678064.04			227064.02	271.63	6167.81	
二	工程建设其他费用						59956.03	占比30.74%
1	土地费用				139.61	280.00	39090.80	
2	过渡费				215405.45	720.00	15509.19	
3	项目前期咨询费用						247.66	

3.1	项目建议书编制费						17.12	计价格[1999]1283号
3.2	可行性研究报告编制费						34.24	计价格[1999]1283号
3.3	社会稳定风险分析报告编制费						20.00	市场询价
3.4	交通影响评价费						24.74	市场询价
3.5	水土保持方案编制费						35.56	保监[2005]22号
3.6	水资源论证（评价）编制费						36.00	市场询价
3.7	地质灾害危害性及压覆矿产评估（地灾压矿）						40.00	市场询价
3.8	环境影响评价						10.00	市场询价
3.9	土壤污染调查评估						30.00	市场询价
4	项目建设管理费						1013.64	财建[2016]504号

5	勘察、测绘费						279.36	计价格[2002]10号 ，发改价格 [2015]299号，（ 包括立项用地、规 划施工、竣工验收 等 综合测绘）
6	设计费						1108.87	计价格[2002]10号 发改价格 [2015]299号
6.1	方案及初步设计						609.88	计价格[2002]10号
6.2	施工图设计						498.99	计价格[2002]10号 发改价格 [2015]299号
7	招标代理服务费						30.14	计价格[2002]1980 号
8	施工图审查费						66.53	冀价经费字 [2002]27号
9	工程监理费						691.58	发改价格 [2007]670号
10	工程造价咨询费						378.91	冀建市研[2017] 2号
11	工程保险费						592.05	按工程费 0.5%计 入
12	材料检验检测费						947.28	按工程费 0.8%计 入

三	预备费						7491.39	占比3.84%
四	建设期利息						9208.00	占比4.72%
五	合计						195065.92	占比100%

(二) 资金筹措方案

1.项目资金来源

本项目总投资 195065.92 万元，其中资本金为 39065.92 万元，占总投资的比例为 20.03%，申请专项债券资金 156000.00 万元，占总投资的比例为 79.97%；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	195065.92.00		
一、资本金	39065.92	20.03%	
（一）自有资金	39065.92		
（二）专项债券	0		
1、已发行专项债券	0		
2、本期拟发行专项债券	0		
3、后续拟发行专项债券	0		
二、债务资金（不含用作资本金部分）	156000.00	79.97%	
（一）已发行专项债券	8000.00		
（二）本期拟发行专项债券	46000.00		
（三）后续拟发行专项债券	102000.00		
（四）银行融资	0		

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《霸州市发展和改革局关于北燕家务社区实施整体改造项目一期项目建议书的批复》（霸发改投资〔2024〕168号）；

取得《建设项目用地预审与选址意见书》（编号：地字第1310812024XS006427号）；

取得《霸州市发展和改革局关于北燕家务社区实施整体改造项目一期可行性研究报告的批复》（霸发改投资〔2024〕171号）；

《霸州市发展和改革局关于北燕家务社区实施整体改造项目一期初步设计的批复》（霸发改投资〔2025〕7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

①建设周期

项目建设周期为36个月，2024年11月-2027年10月。

②建设周期安排

2024年11月-12月完成项目前期审批工作；

2025年1-4月完成设计招标、方案设计、初步设计、工程勘察工作；

2025年5-6月完成施工图设计及审查；

2025年7-8月完成项目监理、工程招标；

2025年9月-2027年9月进行工程施工；

2027年10月竣工验收。

（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）霸州市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）霸州市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）霸州市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）霸州市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）霸州市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

北燕家务社区实施整体改造项目一期由霸州市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

北燕家务社区实施整体改造项目一期主要建设安置房、配套用房、配套公共设施、地下车库、地下室等，项目收入包括土地出让收入，配套用房、地下停车位、地下室出租收入，充电桩收入，物业服务收入。

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、配套用房出租收入、地下室出租收入、地下车位出租收入、物业服务收入、充电桩收入。主要依据霸州市住房和城乡建设局提供的有关配套用房可供出租面积、地下停车位可供出租个数、住宅地下室可供出租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用房、地下停车位、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、商业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。

参照本项目周边类似地块，2021年11月霸州市开发区临南村、西部各庄村成交土地单价4194.93元/平方米，2021年10月霸州市开发区东陶家务村、泰山路西侧成交土地单价4199.59元/平方米，估计本项目土地出让单价4195元/平方米。

考虑目前国内经济形势及项目区域未来发展趋势，项目运营期内各年土地单价增长率取霸州市近两年生产总值（GDP）平均增速5%，预测项目运营期内各年度土地出让单价，基年2024年土地出让单价住宅为280万元/亩，商服用地为110万元/亩。

（2）专项收入

①配套用房出租收入

本项目建成后可供出租房屋面积 2004.56 平方米，预计于项目建成后出租，出租单价参考 2024 年项目周边项目，按 20 元/平方米/月计取。

②地下室出租收入

本项目建成后地下室面积约 10180.00 平方米，预计于项目建成后出租单价 10 元/平方米/月。

③地下车位出租收入

本项目建成后可提供 1639 个地下停车位，预计于项目建成后出租单价 3500 元/个/年。

④物业服务收入

物业服务单价参考 2024 年项目周边小区物业服务单价，取 1.6 元/平方米/月。

⑤充电桩收入

根据市场查询信息，霸州市现有可供充电的充电站不超过 20 个（其中慢充居多），本项目的建设可以较大程度缓解当地新能源汽车的充电需求。由于霸州市充电桩匮乏，本项目建设地址处于城市中心区域，极为方便，拟建设 463 个充电桩，本项目预计充电桩运营期使用率按 85%预测。

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	2024 年	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
			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	第10 年	第11 年	第12 年	第13 年	第14 年
1	土地出让收入	259181.84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	22423.55	4177.54	0.00	37030.20	40492.85	52413.01	102644.68	86530.93
1.1	住宅用地	316420.15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	22423.55	0.00	0.00	37030.20	31926.33	35864.45	102644.68	86530.93
1.1.1	土地面积（亩地）	494.03							59.76			85.25	70.00	74.89	204.13	163.89
1.1.2	土地单价（万元/亩）		280.00	294.00	308.70	324.14	340.34	357.36	375.23	393.99	413.69	434.37	456.09	478.90	502.84	527.98
1.2	商业用地	29292.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4177.54	0.00	0.00	8566.52	16548.56	0.00	0.00
1.2.1	土地面积（亩地）	162.76								26.99			47.81	87.96		
1.2.2	土地单价（万元/亩）		110.00	115.50	121.28	127.34	133.71	140.39	147.41	154.78	162.52	170.65	179.18	188.14	197.54	207.42
2	配套用房出租收入	4810.94					481.09	481.09	481.09	481.09	481.09	481.09	481.09	481.09	481.09	481.09
2.1	单价（元/平方米/月）						20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
2	出租面积（平方米）						2004.56	2004.56	2004.56	2004.56	2004.56	2004.56	2004.56	2004.56	2004.56	2004.56
3	地下室出租收入	1221.60					122.16	122.16	122.16	122.16	122.16	122.16	122.16	122.16	122.16	122.16
3.1	单价（元/平方米/月）						10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
3.2	出租面积（平方米）						10180.00	10180.00	10180.00	10180.00	10180.00	10180.00	10180.00	10180.00	10180.00	10180.00
4	地下停车位出租	5737					574	574	574	574	574	574	574	574	574	574

	收入															
4.1	单价（万元/个/年）						0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
4.2	停车位（个）						1639.00	1639.00	1639.00	1639.00	1639.00	1639.00	1639.00	1639.00	1639.00	1639.00
5	充电桩收入	32177					3217.66	3217.66	3217.66	3217.66	3217.66	3217.66	3217.66	3217.66	3217.66	3217.66
	服务费						3217.66	3217.66	3217.66	3217.66	3217.66	3217.66	3217.66	3217.66	3217.66	3217.66
	个数						463	463	463	463	463	463	463	463	463	463
	充电功率						70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
	使用时间						8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
	同时使用系数						50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
	出租率						85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%	85%
	服务费（元/kwh）						0.8	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80	0.80
6	物业服务收入	4467.60					446.76	446.76	446.76	446.76	446.76	446.76	446.76	446.76	446.76	446.76
	单价（元/平方米/月）						1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60	1.60
	面积（平方米）	232687.08					232687.08	232687.08	232687.08	232687.08	232687.08	232687.08	232687.08	232687.08	232687.08	232687.08
7	合计	395347.62	0.00	0.00	0.00	0.00	4963.48	4963.48	27387.04	9141.02	4963.48	41993.69	45456.34	57376.49	107608.17	91494.42

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、教育资金和新增建设用地有偿使用费。具体测算依据如下：

①农业土地开发资金：依据《财政部、国土资源部关于印发<用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法>的通知》（财综〔2004〕49号）和《河北省财政厅、河北省国土资源厅关于印发<用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法>的通知》（冀财建〔2004〕170号），农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准×土地出让金用于农业土地开发的比例（15%）。

②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。

③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），按土地出让总收入5%的比例计提。

④土地出让业务费：依据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）和《河北省财政厅、物价局、国土资源厅关于严格执行征地管理费征收和土地出让业务费使用规定的通知》（冀财综〔2002〕63

号），按土地出让总收入 2%的比例计提。

⑤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），按所取得的土地出让金总额 3%的比例计算。

⑥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暂行办法>的通知》（冀财综〔2011〕88号），按土地出让净收益 10%的比例提取。

⑦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暂行办法>的通知》（冀财综〔2011〕81号），按土地出让净收益 10%的比例提取

⑧新增建设用地有偿使用费：依据地方情况按 42 元/平方米预测。

（2）专项收入成本

工资及福利费：项目运营期，拟定工作人员 10 人，工资按照 6 万元/年估算，则年工资福利为 60 万元。

维修维护费：按照物业费的 40%估算，则年维修维护费为 178.70 万元。

管理费：包含办公用品费、物料费、差旅费等管理费用，按照工资福利的 50%估算，则年管理费为 30.00 万元。

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	2024年	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
			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	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年
1	土地出让成本	72034.55					0.00	0.00	4676.96	882.67	0.00	7713.91	8452.82	10948.55	21359.30	18000.33
1.1	农业土地开发资金						0.00	0.00	5.98	2.70	0.00	8.53	11.78	16.29	20.41	16.39
1.2	国有土地收益基金						0.00	0.00	1121.18	208.88	0.00	1851.51	2024.64	2620.65	5132.23	4326.55
1.3	廉租住房保障性基金						0.00	0.00	1121.18	208.88	0.00	1851.51	2024.64	2620.65	5132.23	4326.55
1.4	土地出让业务费						0.00	0.00	448.47	83.55	0.00	740.60	809.86	1048.26	2052.89	1730.62
1.5	铁路建设费						0.00	0.00	672.71	125.33	0.00	1110.91	1214.79	1572.39	3079.34	2595.93
1.6	新增建设用地有偿使用费						0.00	0.00	39.84	17.99	0.00	56.83	78.54	108.57	136.09	109.26
1.7	农田水利建设资金						0.00	0.00	633.81	117.67	0.00	1047.01	1144.29	1480.87	2903.05	2447.52
1.8	教育资金						0.00	0.00	633.81	117.67	0.00	1047.01	1144.29	1480.87	2903.05	2447.52
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
4	维修维护费	1787.04					178.70	178.70	178.70	178.70	178.70	178.70	178.70	178.70	178.70	178.70
5	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	74721.59	0.00	0.00	0.00	0.00	268.70	268.70	4945.67	1151.38	268.70	7982.61	8721.53	11217.25	21628.01	18269.04

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增值税及附加和所得税。

依据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）（附：销售服务、无形资产、不动产注释）商务辅助服务，包括企业管理服务、经纪代理服务、人力资源服务、安全保护服务。企业管理服务，是指提供总部管理、投资与资产管理、市场管理、物业管理、日常综合管理等服务的业务活动。按照企业管理服务缴纳增值税，一般纳税人增值税适用税率 6%。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。

项目运营税费预测表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	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
			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	第10 年	第11 年	第12 年	第13 年	第14 年
1	税金及附加	5419.01					541.90	541.90	541.90	541.90	541.90	541.90	541.90	541.90	541.90	541.90
1.1	增值税	4926.37					492.64	492.64	492.64	492.64	492.64	492.64	492.64	492.64	492.64	492.64
1.2	城市维护建设税	246.32					24.63	24.63	24.63	24.63	24.63	24.63	24.63	24.63	24.63	24.63
1.3	教育费附加	147.79					14.78	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78	14.78
1.4	地方教育费附加	98.53					9.85	9.85	9.85	9.85	9.85	9.85	9.85	9.85	9.85	9.85
2	房产税	723.91					72.39	72.39	72.39	72.39	72.39	72.39	72.39	72.39	72.39	72.39
3	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
4	合计	6142.91					614.29	614.29	614.29	614.29	614.29	614.29	614.29	614.29	614.29	614.29

4.项目运营收益

项目运营收益表

单位：万元

序号	项目	合计	2024年	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
			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	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年
1	项目收入	395347.62	0.00	0.00	0.00	0.00	4963.48	4963.48	27387.04	9141.02	4963.48	41993.69	45456.34	57376.49	107608.17	91494.42
2	项目成本	74721.59	0.00	0.00	0.00	0.00	268.70	268.70	4945.67	1151.38	268.70	7982.61	8721.53	11217.25	21628.01	18269.04
3	税费	6142.91	0.00	0.00	0.00	0.00	614.29	614.29	614.29	614.29	614.29	614.29	614.29	614.29	614.29	614.29
4	收益	314483.11	0.00	0.00	0.00	0.00	4080.49	4080.49	21827.08	7375.36	4080.49	33396.78	36120.52	45544.95	85365.87	72611.09

5.项目损益表

项目损益表

单位：万元

序号	项目	合计	2024年	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
			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	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年
1	项目收入	395347.62					4963.48	4963.48	27387.04	9141.02	4963.48	41993.69	45456.34	57376.49	107608.17	91494.42
2	项目成本	74721.59					268.70	268.70	4945.67	1151.38	268.70	7982.61	8721.53	11217.25	21628.01	18269.04
3	税金及附加	5419.01					541.90	541.90	541.90	541.90	541.90	541.90	541.90	541.90	541.90	541.90
4	税息折旧及摊销前利润	315207.02					4152.88	4152.88	21899.47	7447.75	4152.88	33469.17	36192.91	45617.34	85438.26	72683.48
5	折旧与摊销	48233.18					4823.32	4823.32	4823.32	4823.32	4823.32	4823.32	4823.32	4823.32	4823.32	4823.32
6	利息支出	39358.00					6148.00	6148.00	6148.00	5964.00	5288.80	4182.80	2953.20	1723.60	678.00	123.60
7	税前利润	-46062.38					-6818.44	-6818.44	-6818.44	-6634.44	-5959.24	-4853.24	-3623.64	-2394.04	-1348.44	-794.04
8	企业所得税	0.00														
9	净利润/净亏损	-46062.38					-6818.44	-6818.44	-6818.44	-6634.44	-5959.24	-4853.24	-3623.64	-2394.04	-1348.44	-794.04

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	2024年	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
			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	第10年	第11年	第12年	第13年	第14年
1	现金流入															
1.1	资本金流入	39065.92	0.00	11600.00	19300.00	8165.92										
1.2	债券资金流入	156000.00	0.00	46000.00	76800.00	33200.00										
1.3	项目收入	395347.62	0.00	0.00	0.00	0.00	4963.48	4963.48	27387.04	9141.02	4963.48	41993.69	45456.34	57376.49	107608.17	91494.42
1.4	现金流入小计	590413.54	0.00	57600.00	96100.00	41365.92	4963.48	4963.48	27387.04	9141.02	4963.48	41993.69	45456.34	57376.49	107608.17	91494.42
2	现金流出															
2.1	固定资产流出	153700.00	0.00	57600.00	96100.00											
2.2	项目成本	74721.59	0.00	0.00	0.00	0.00	268.70	268.70	4945.67	1151.38	268.70	7982.61	8721.53	11217.25	21628.01	18269.04
2.3	税费	6142.91	0.00	0.00	0.00	0.00	614.29	614.29	614.29	614.29	614.29	614.29	614.29	614.29	614.29	614.29
2.4	债券利息	140736.00	0.00	920.00	3376.00	4912.00	6240.00	6240.00	6240.00	6240.00	6240.00	6240.00	6240.00	5320.00	2864.00	79664.00
2.5	债券本金	156000.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	46000.00	76800.00	33200.00
2.6	现金流出小计	527004.51	0.00	57600.00	96100.00	4912.00	7123.00	7123.00	11799.96	8005.67	7123.00	14836.91	15575.82	63151.55	101906.30	131747.33
3	净现金流量	63409.03	0.00	0.00	0.00	36453.92	-2159.51	-2159.51	15587.08	1135.36	-2159.51	27156.78	29880.52	-5775.05	5701.87	40252.91
4	累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	36453.92	34294.41	32134.90	47721.98	48857.33	46697.82	73854.61	103735.13	97960.07	103661.94	63409.03

四、项目融资与收益平衡财务评估

（一）融资成本测算

北燕家务社区实施整体改造项目一期拟使用政府专项债券总额 156000.00 万元，其中：本期拟使用政府专项债券 46000.00 万元（本次发行 8000.00 万元），2026 年拟申请 76800.00 万元，2027 年拟申请 33200.00 万元，假设融资利率 4%，期限 10 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
2024 年	0.00	0.00		0.00	4.00%	0.00	0.00
2025 年	0.00	46000.00		46000.00	4.00%	920.00	920.00
2026 年	46000.00	76800.00		122800.00	4.00%	3376.00	3376.00
2027 年	122800.00	33200.00		156000.00	4.00%	4912.00	4912.00
2028 年	156000.00			156000.00	4.00%	6240.00	6240.00
2029 年	156000.00			156000.00	4.00%	6240.00	6240.00
2030 年	156000.00			156000.00	4.00%	6240.00	6240.00
2031 年	156000.00			156000.00	4.00%	6240.00	6240.00
2032 年	156000.00			156000.00	4.00%	6240.00	6240.00
2033 年	156000.00			156000.00	4.00%	6240.00	6240.00
2034 年	156000.00			156000.00	4.00%	6240.00	6240.00
2035 年	156000.00		46000.00	110000.00	4.00%	5320.00	51320.00
2036 年	110000.00		76800.00	33200.00	4.00%	2864.00	79664.00
2037 年	33200.00		33200.00	0.00	4.00%	664.00	33864.00
合计			156000.00			61736.00	217736.00

（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 395347.62 万元，运营成本 74721.59 万元，项目税费 6142.91 万元，共可实现净收益为 314483.11 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：北燕家务社区实施整体改造项目一期预计可用于资金平衡的相关收益为 314483.11 万元，融资本息为 217736.00 万元，覆盖倍数为 1.44。

（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	0.8 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	本项目涉及 1 个棚改安置小区、33 栋楼（其中住宅 24 栋（其中 11#楼、12#楼、16#楼为被动式超低能耗建筑）、配套 5 栋、大门 4 栋）、回迁安置户数 1820 户。本项目总用地面积 93076.54 平方米（约合 139.61 亩），总建筑面积 293987.08 平方米，其中：地上建筑面积 232687.08 平方米（回迁住宅面积 227064.02 平方米，社区商业及配套公共设施面积 5623.06 平方米）；地下建筑面积 61300 平方米（地下储藏室面积 10180 平方米，地下车库面积 51120 平方米（其中人防车库面积为 12900 平方米））。配套设施主要建设燃气管道 1865 米，为 DN100-DN150PE 管；雨污水管道 7243 米，为 DN300-DN1000HDPE 管；供水管道 2646 米，为 DN200PE 管；供热管道 2700 米，为 DN100-DN250 无缝保温钢管；道路 12373 平方米及电力、照明、绿化等基础配套设施 73 平方米及电力、照明、绿化等基础配套设施。								
项目建设期	2024 年 11 月-2027 年 10 月								
项目运营期	2028-2037								
债券存续期内项目总投资	19.5066 亿元								
其中：不含专项债券的项目资本金	3.9066 亿元								
专项债券融资	15.60 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）				4.60	7.68	3.32			
其他债务融资（亿元）	-	-	-	-	-	-			
债券存续期内总收益（亿元）	31.4483								
债券存续期内项目分年收益（亿元）									
2024 年		2025 年		2026 年		2027 年		2028 年	0.4080
2029 年	0.4080	2030 年	2.1827	2031 年	0.7375	2032 年	0.4080	2033 年	3.3397
2034 年	3.6121	2035 年	4.5545	2036 年	8.5366	2037 年	7.2612	2038 年	
			债券存续期内项目总收益/项目总投资						1.61
债券存续期内项目总债务融资本息			21.7736	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.44
债券存续期内项目总债务融资本金			15.6000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					2.02
债券存续期内项目总地方债券融资本息			21.7736	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.44
债券存续期内项目总地方债券融资本金			15.6000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					2.02
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	283034.80	298758.96	314483.11	330207.27	345931.42
偿债资金合计	283034.80	298758.96	314483.11	330207.27	345931.42
债券还本付息额	217736.00	217736.00	217736.00	217736.00	217736.00
经营收入偿还的债券本息额	217736.00	217736.00	217736.00	217736.00	217736.00
债券本息覆盖率	1.30	1.37	1.44	1.52	1.59

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。霸州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) 霸州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

主管部门是霸州市住房和城乡建设局。

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〔2015〕192号）；
- (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〔2015〕125号）；
- (4) 《财政部地方政府债券发行管理办法》（财库〔2015〕113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〔2016〕155号）；
- (6) 《财政部、发改委关于梳理 2016 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2016〕29 号）；
- (7) 《财政部地方政府专项债券用途调整操作指引》（财预〔2017〕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〔2017〕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）《北燕家务社区实施整体改造项目一期项目建议书》；
- （11）《霸州市发展和改革局关于北燕家务社区实施整体改造项目一期项目建议书的批复》；
- （12）《北燕家务社区实施整体改造项目一期可行性研究报告》；
- （13）《霸州市发展和改革局关于北燕家务社区实施整体改造项目一期可行性研究报告的批复》；
- （14）《北燕家务社区实施整体改造项目一期初设说明》；
- （15）《霸州市发展和改革局关于北燕家务社区实施整体改造项目一期初步设计的批复》（霸发改投资〔2025〕7号）。