

# 望都县城内片区改造回迁安置房建设项目 实施方案

编制单位：望都县住房和城乡建设局

咨询机构：石家庄瀚智方略信息咨询有限公司



# 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 .....	7
二、项目投资规模、计划及资金方案 .....	8
（一）项目建设投资方案 .....	9
（二）资金筹措方案 .....	16
（三）项目资金管理方案 .....	17
三、项目运营与预期收益估算 .....	19
（一）项目运营方案 .....	19
（二）项目运营收益估算 .....	19
四、项目融资与收益平衡财务评估 .....	27
（一）融资成本测算 .....	27
（二）收益与融资平衡情况 .....	27
（三）项目募投平衡情况 .....	29
五、项目风险评估及控制措施 .....	31
（一）风险评估情况 .....	31
（二）风险控制措施 .....	32
（三）敏感性分析 .....	33
（四）其他事项说明 .....	33
六、投资者保护措施 .....	33
（一）本期专项债券偿债保障措施 .....	33
（二）本期专项债券的投资者保护措施 .....	35
七、信息披露计划及主管部门责任 .....	38
（一）信息披露计划 .....	38
（二）主管部门责任 .....	39
八、编制文件依据 .....	42
（一）相关法律法规 .....	42
（二）财政部相关规定 .....	42
（三）河北省相关规定 .....	43
（四）项目相关文件 .....	43

# 一、项目基本情况

## （一）项目概况

### 1. 项目基本信息表

项目名称	望都县城内片区改造回迁安置房建设项目
建设内容	本项目规划占地约 110.37 亩总建筑面积 150556.89 平方米，地上总建筑面积 103043.61 平方米，地下总建筑面积 47513.28 平方米，共建设 3 个安置区，主要建设 20 栋住宅楼以及公建配套、邻里中心、其他配套等。
总投资	73,600.00 万元
计划发行规模	2,000.00 万元
发行年限	10
还本付息方式	利息按每半年支付，在债券存续期的最后一年一次性偿还债券本金。

### 2. 项目实施单位

本项目实施主体、运营主体是望都县住房和城乡建设局，具体情况如下：

名称	望都县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11130631000821714B
机构性质	机关
机构地址	河北省保定市望都县富强东路 2 号
负责人	能建涛
赋码机关	中国共产党望都县委员会机构编制委员会办公室

## （二）项目列入规划情况

项目已完成立项，河北省投资项目在线审批监管平台代码【2305-130631-89-05-807305】；

项目已完成可行性研究报告的编制，并取得望都县发展和改革局《关于望都县城内片区改造回迁安置房建设项目可行性研究报告调整的批复》（望发改审字[2023]163 号）。

## （三）事前绩效评估情况

### 1、项目实施的必要性

### （1）回迁安置房建设城镇化建设发展的组成部分

回迁安置房建设是关乎发展，关乎民生，也是关乎望都未来的居民居住承载能力的大事。砖瓦结构的平房，在抗震、防火、防涝方面都无法满足现阶段社会经济发展对居住的要求。本项目的建设不仅可以改善当地居民的居住条件，解决住房现存安全问题，更能推动城镇化建设，提高望都的整体形象。

### （2）项目的建设是促进和谐社会发展的必经路径

老城区的老旧房屋，是城市肌理上的一道伤疤，在城市不断发展的过程中，新建住宅的现代化与老旧的平房形成了鲜明的对比，它以形式的不和谐反映了社会经济发展过程中形成的差距。因此，片区改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，改善城市面貌，促进了人与社会环境的和谐发展，体现了人与环境的和谐发展良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对居住环境的热爱。

### （3）项目的建设是优化县城空间布局、节约土地资源的重要举措

项目通过整合居住用地，集约了土地资源，并使其得到更合理的使用和开发。从土地利用情况看，原状建设用地布局凌乱，分散无序。粗放式用地相当普遍。如果建设安置房，将人口实行集约化地居住生活和工作。就土地一项就可以节约大量的土地用来建设，促进城市规模的扩大，带动当地的经济发展。

（4）项目的建设是保障住房安全、稳定住房市场的重要抓手

目前，我国房地产市场处于剧烈波动的时期，对于低收入人群较高的房价依然无法满足其住宅需求。本项目提供的回迁安置房，为原居住水平较低的拆迁户提供了实惠经济的住房资源，从供给侧稳定了望都住房市场，对住房市场的健康发展具有重要作用。

（5）加快建设品质为先、宜居宜业望都县的需要

回迁安置房的建设是关乎发展，关乎民生，也是关乎望都县未来的居民居住承载能力的大事。在当前促发展、扩大内需的经济大背景下，要通过新型城镇化建设，拉动扩大内需，补短板、强弱项、提质量，夯实经济基础，打造宜居之城。

综上所述，本项目的实施是十分必要的。

## 2、项目实施的公益性

按照《财政部发展改革委人民银行银监会关于贯彻国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知相关事项的通知》（财预〔2010〕412号）规定，“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。

本项目属于保障性安居工程类项目，故本项目具有公益性。本项目主要建设内容属公益事业范畴，服务于社会，具有明显的公益性。

## 3、项目投资合规性与项目成熟度

本项目完成立项批复，前期准备工作已完成。已取得可行性研究报告的批复，项目成熟的较高。

#### 4、项目资金来源和到位可行性

##### （1）项目资金来源

本项目预计投资金额为 73,600.00 万元，其中资本金 14,800.00 万元，占比 20.11%，满足《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）的要求；拟申请债券资金 58,800.00 万元，占比 79.89%，本次拟申请债券资金 30,000.00 万元，2026 年拟申请债券资金 28,800.00 万元。资本金由当地财政统筹解决。

##### （2）项目资金到位可行性

本项目建设资金由望都县财政局统筹安排解决，并取得了政府财政部门出具的资金承诺文件，保障项目资金到位。

#### 5、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入主要来源于土地出让收入、地下室出售收入、地下车库出售收入、物业费收入、邻里中心出租收入、充电桩服务费收入、电梯广告位收入。本项目成本主要包括原辅材料费用、工资及福利费、维护修理费、其它费用。

债券存续期内预测累计可支配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。

#### 6、绩效目标合理性

安置房建设是一项重要的民生工程，本项目的建设，能够为本区域的居民提供更加安全、健康的居住环境，解决片区改造拆迁居民的住房问题。对于进一步促进望都县经济社会的发展，满足人们的居住环境，提升城市形象，提高城市品位，有十分重要的意义。

本项目债券资金全部投入项目建设费，望都县住房和城乡建设局和各相关部门建立完善的项目资金使用管理制度，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，保障资金使用安全。

因此，建议本项目尽快实施。

#### 7、其他需要纳入事前绩效评估的事项

##### （1）项目偿债计划可行性

项目运营期间可用于资金平衡的净现金流本息覆盖倍数 1.60，大于 1.30。

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。

##### （2）项目偿债风险点

政策风险：项目的建设需要政府的支持，国家土地政策、财税政策等政策法规影响到项目的建设。该项目建设范围已经划定，相关的手续可尽快办妥，政策风险对本项目属于较小风险。

资金风险：资金风险指建设项目资金供给的中断或延误给项目建设带来的风险。本项目的投资额大，项目资金的妥善解决和合理安排对于项目的顺利建设显得尤为重要。

工程风险：工程风险指因设计方案、工程地质、水文地质、施工与工期等存在的各种不确定性给项目带来的风险。项目建设所在地的地质水文稳定，项目工程方案变动的可能性较小，但项目工程建设期较长，因此项目建设具有一般的工程风险。

投资估算风险：投资估算风险主要来自工程方案变动的工程量增加、工期延长，各种费用、费率等的提高。对于此项目而言，投资估算风险属一般风险。

## 8、事前绩效评估结论

安置房建设是一项重要的民生工程，本项目的建设，能够为本区域的居民提供更加安全、健康的居住环境，解决片区改造拆迁居民的住房问题。对于进一步促进望都县经济社会的发展，满足人们的居住环境，提升城市形象，提高城市品位，有十分重要的意义。

根据本项目事前绩效评估，项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面对本项目进行综合分析后，结论如下：望都县城内片区改造回迁安置房建设项目事前绩效评估得分 95 分，评价等级为“优秀”。对该项目“予以支持”申请政府专项债券资金。项目方案总体可行，建议立项实施。

结合项目实际的产出数量、质量、时效、成本，围绕经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等绩效指标。



该项目绩效情况如下：

## 河北省政府专项债券项目绩效目标表

填报单位：望都县住房和城乡建设局

单位：万元

项目名称		望都县城内片区改造回迁安置房建设项目		在线审批监管平台代码	2305-130631-89-05-807305
项目实施主体		望都县住房和城乡建设局		统一社会信用代码	11130631000821714B
项目运营主体		望都县住房和城乡建设局		统一社会信用代码	11130631000821714B
项目负责人		栾少宁		联系电话	13582627171
项目资金(万元)		总投资：73,600.00			
		政府专项债券资金：58,800.00			
		其他资金：14,800.00			
债券用途		望都县城内片区改造回迁安置房建设项目			
绩效目标		目标 1：截至 2026 年 12 月份完成投资 73,600.00 万元，形成有效实物资产。			
		目标 2：通过获取项目自身产生的经营收入，实现收益和融资自求平衡，增加地方财政收入，提升财政支出能力。			
		目标 3：项目建设进一步促进望都县经济社会的发展，满足人们的居住环境。			
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
绩效指标	产出指标	数量指标	建设内容	本项目规划占地约 110.37 亩总建筑面积 150556.89 平方米,地上总建筑面积 103043.61 平方米地下总建筑面积 47513.28 平方米，共建设 3 个安置区，主要建设 20 栋住宅楼以及公建配套、邻里中心、其他配套等。	可行性研究报告
		质量指标	指标 1：验收合格率	100.00%	竣工验收报告
			指标 2：建设质量情况	优秀	
		时效指标	指标 1：相关手续完成情况	100.00%	工程正式开工
			指标 2：建设进度	按立项批复进度	竣工验收报告
		成本指标	指标 1：总投资	≤73,600.00 万元	项目立项批复
	绩效指标	经济效益指标	项目经营收益	总收益≥131,661.71 万元	债券申报材料
		社会效益指标	改善当地居民的居住条件，解决住房现存安全问题	100.00%	可行性研究报告

		生态效益指标	提高土地利用率，改善周边环境	100.00%	可行性研究报告
		可持续影响指标	项目持续发挥作用的期限	大于 10 年	可行性研究报告
		还本付息指标	还本付息方式及金额	本期债券发行期限 10 年，在存续期内按半年支付利息，债券存续期的最后一年一次性偿还债券本金。	可行性研究报告、债券申报材料
	满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	使用者满意度	≥95.00%	问卷调查

#### （四）项目所在区域情况

望都县北邻北京市和张家口市，东接廊坊市和沧州市，南与石家庄市和衡水市相连，西部与山西省接壤。市中心北距北京 140 公里，东距天津 145 公里，西南距石家庄 125 公里，直接可达首都机场、正定机场及天津、秦皇岛、黄骅等海港。京广铁路、京昆高速公路、107 国道、京港澳高速公路、保津高速公路、滨保高速公路、保沧高速公路、张石高速公路使保定拥有四通八达的交通网络，有京港澳高速、荣乌高速、京昆高速、保沧—保阜高速在保定周边互通连接，形成高速外环。而已经开工的京石客运专线（高速铁路）和即将开工的保津城际铁路（高速铁路）将实现到北京 30 分钟和到天津 40 分钟的公交化联系，将进一步巩固区位优势，成为华北地区重要的铁路交通枢纽港。

望都县工业具有较强的优势，主要产品有曲轴、轴瓦、棉纱、陶瓷、农业机械、食品等 40 多类 500 多个品种，其中 30 多种产品跻身于国际市场，14 种产品获省优、部优称号。乡镇企业发展潜力巨大，制鞋、铸造初具规模。望都农业具有一定的特色和规模，形成了粮食、

辣椒、花卉苗木、畜牧养殖、食用菌、设施农业几大主导产业。为加速望都外向型经济发展，我们以国家产业政策为导向，瞄准国际国内市场，在企业合作、农业资源开发和加工及基础建设等方面寻求全面合作。

## **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**

《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格〔1999〕1283号）；

《河北省建筑工程概算定额》（2018年）；

《河北省建设项目概算其他费用定额》（2018年）；

国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670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）；

《河北省国民经济和社会发展“十四五”规划和2035年远景目标纲要纲要》。

#### **2. 项目总投资。**

本项目总投资 73,600.00 万元，其中工程费 62,709.82 万元，工

程建设其他费 5,170.67 万元，预备费 2,239.51 万元，建设期利息 3,480.00 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（望都县城内片区改造回迁安置房建设项目）基本情况表													
列入国家重大战略的相关文件名称和主要描述：否													
是否列入省十四五规划的相关文件名称和主要描述：《中共河北省委关于制定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的建议》明确指出：“实施城市更新行动加大老旧小区、老旧管网、棚户区、城中村改造和社区建设力度。做大做强城市经济，规划建设现代化中央商务区，培育壮大总部经济楼宇经济和金融、会展、文化创意等产业。加强智慧城市建设，提升城市综合治理能力”。													
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：《中共保定市委关于制定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的建议》中指出“全面提升中心城市能级开展中心城市赋能升级行动，增强高端要素、高端产业、高端功能着力打造京津冀世界级城市群中的品质生活之城。按照组团式布局，推动清苑、满城、徐水与主城区加速融合，加快路网联通，实现同城发展。													
列入本级政府或部门重点项目的决策过程和主要描述：项目已取得《望都县发展和改革局关于望都县城内片区改造回迁安置房建设项目可行性研究报告调整的批复》（望发改审字〔2023〕163号）；本项目已通过发改委监督审批平台立项，项目基本信息【2305-130631-89-05-807305】。													
所属区划名称	保定市望都县	立项单位	望都县住房和城乡建设局										
项目申请专项债券支持领域	保障性安居工程	项目总投资（计量单位使用亿元，小数点后保留两位）	7.36	申请使用专项债资金	5.88		是否续发行项目	否					
项目全部建设内容	本项目规划占地约 110.37 亩总建设面积 150556.89 平方米，地上总建筑面积 103043.61 平方米地下总建筑面积 47513.28 平方米，共建设 3 个安置区，主要建设 20 栋住宅楼以及公建配套、邻里中心、其他配套等。												
(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	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	⑪	⑫	⑬
1.1	地上建筑	94659.26	平方米	32,119.74									
1.1.1	住宅	1517.38	平方米	29,344.37									
1.1.2	公建配套	5516.97	平方米	546.26									
1.1.3	邻里中心	1350	平方米	1,986.11									

1.1.6	其他			243.00									
1.2	地下建筑	16446.57	平方米	17,104.79									
1.2.1	地下室	31066.71	平方米	5,920.77									
1.2.2	地下车库			11,184.02									
2	安装工程	150556.89	平方米	8,023.55									
2.1	电气工程	150556.89	平方米	2,710.02									
2.2	给排水工程	864	户	1,355.01									
2.3	燃气工程	150556.89	平方米	302.40									
2.4	消防工程	150556.89	平方米	1,204.45									
2.5	智能管理及监控设施	100	部	451.67									
2.6	电梯工程		平方米	2,000.00									
3	室外工程	66100.18	平方米	3,927.82									
3.1	电气工程	66100.18	平方米	793.20									
3.2	给排水工程	66100.18	平方米	594.90									
3.3	供暖工程	66100.18	平方米	528.80									
3.4	通信工程	66100.18	平方米	330.50									
3.5	燃气工程	32942.57	平方米	528.80									
3.7	道路及广场硬化	20055.07	平方米	790.62									
3.8	植物工程	7481	平方米	360.99									
(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	配套道路及管网	7481	平方米	583.52									
2	大市政管网接口费	864	户	950.40									
(三) 前期费用及其	内容												

他费用													
1	建设单位管理费			728.80									
2	前期工作咨询费			167.79									
3	环境影响咨询服务费			34.40									
4	工程勘察费			164.67									
5	工程设计费			1,575.48									
6	施工图审查费			113.11									
7	工程建设监理费			1,027.22									
8	全过程造价咨询费			521.18									
9	招标代理服务费			99.81									
10	工程保险费			281.45									
11	材料试验费			112.58									
12	临时设施费			281.45									
13	竣工财务决算编制费			62.71									
14	基本预备费			2,239.51									
15	建设期利息			3,480.00									
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							债券存续期年内平均收入(亿元)		债券存续期该项收入合计(亿元)		
其他收入	土地出让收入	经查询土地交易中心出让信息，选取近期项目周边同类土地出让情况，本次评价参考下述土地出让情况并考虑该项目具体位置进行预测。结合近期土地市场情况及项目出让区域周边土地价格，本项目土地单价按照 139.29 万元/亩估算。根据望都县自然资源和规划局提供的土地信息，可出让住宅用地 990.00 亩，预计土地出让净收益为 137,895.28 万元。计划自 2027 年至 2031 年出让完毕，则年土地出让收入 27,579.06 万元。							1.3790		13.7895		
专项收入	地下室	本项目地下室建筑面积 16446.57 m²，出售单价按照 5000 元/m²估算，则地下室出售收入							0.0822		0.8223		

	出售收入	8223.29 万元。计划自 2027 年至 2031 年全部出售完毕，则年地下室出售收入 1,644.66 万元。		
	地下车库销售收入	本项目地下车库建筑面积 31066.71 m²，按照每个车库面积 25 m²计算，则可建设地下车库 1243 个，出售单价按照 10 万元/个估算，则地下室出售收入 12430 万元。计划自 2027 年至 2031 年全部出售完毕，则年地下室出售收入 2,486.00 万元。	0.1243	1.2430
	物业费收入	本项目安置房建筑面积 94659.26 m²，物业费单价按照 1 元/m²·月计算，则物业费年收入 113.59 万元。	0.0114	0.1136
	配套用房出租收入	本项目邻里中心建筑面积 5516.97 m²、公建配套用房建筑面积 1517.38 m²、其他用房建筑面积 1350.00 m²，则可用于出租的配套用房面积 8384.35 m²。出租单价（含物业费）按照 1.5 元/m²·d 计算，出租率按照 85%计算，则配套用房出租年收入 390.19 万元。	0.0390	0.3902
	充电桩服务费收入	本项目可建设地下车库 1243 个，根据上述标准，按照 20%的比例配建充电桩，则可配建充电桩个数 249 个，平均输出功率按照 30kw，充电桩平均使用时长按 6h/天计算，充电服务费按 0.6 元/kWh,有效利用率按 85%,则年充电服务费收入为 30×6×0.6×85%×365×249=834.32 万元。	0.0834	0.8343
	电梯广告费收入	本项目建设 20 栋安置房，每栋楼 5 部电梯，共计 100 部电梯，每部电梯设置 4 张广告牌，广告位租金单价按照 500 元/月计算，则年电梯广告位收入 240 万元。	0.0240	0.2400
融资收益保障倍数 测算过程及结果	本项目债券存续期内运营收入为 174,329.59 万元，运营成本 39,847.28 万元，税费 2,820.60 万元，共可实现净收益为 131,661.71 万元。本项目筹资情况为拟使用专项债券资金 58,800.00 万元，自发行之日起，债券存续期融资本息 82,320.00 万元（计划融资 58,800.00 万元，利息 23,520.00 万元），覆盖倍数为 1.60。			
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

单位：万元

序号	名称	估算价值				占比	备注
		工程费用	工程建设其他费用	预备费	合计		
一	项目建设投资						
1	望都县城内片区改造回迁安置房建设项目	62,709.82	5,170.67	2,239.51	3,480.00	73,600.00	
二	总投资合计	62,709.82	5,170.67	2,239.51	3,480.00	73,600.00	
三	占比	85.20%	7.03%	3.04%	4.73%	100.00%	

## （二）资金筹措方案

### 1. 项目资金来源

本项目预计投资金额为 73,600.00 万元，其中资本金 14,800.00 万元，占比 20.11%，满足《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）的要求；拟申请债券资金 58,800.00 万元，占比 79.89%，资本金由当地财政统筹解决。

### 项目资金来源情况

资金来源	金额(万元)	占比	备注
估算总投资	73,600.00	100.00%	
一、资本金	14,800.00	20.11%	
（一）自有资金	14,800.00	20.11%	
（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)	58,800.00	79.89%	
（一）已发行专项债券			
（二）本期拟发行专项债券	2,000.00	2.72%	
（三）后续拟发行专项债券	56,800.00	77.17%	
（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

项目已完成立项，河北省投资项目在线审批监管平台代码

**【2305-130631-89-05-807305】**；

项目已完成可行性研究报告的编制，并取得望都县发展和改革局《关于望都县城内片区改造回迁安置房建设项目可行性研究报告调整的批复》。

### (2) 项目实施计划

本项目建设期限拟定为 21 个月，2025 年 3 月份开始至 2026 年 12 月底竣工完成。

## **(三) 项目资金管理方案**

望都县住房和城乡建设局和各相关部门建立完善的项目资金使用管理制度，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，保障资金使用安全。

1、专项债券资金实行“专人管理、专户储存、专账核算、专项使用”。

2、资金的拨付本着专款专用的原则，严格执行项目资金批准的使用计划和项目批复资料，不准擅自调项、扩项、缩项，更不准拆借、挪用、挤占和随意扣压；资金拨付动向，按不一样专项资金的要求执行，不准任意改变；特殊状况，务必请示。

3、严格专项债券资金初审、审核、审核制度，不准缺项和越程序办理手续，各类专项资金审批程序，以该专项资金审批表所列资料 and 文件要求为准。

4、专项债券资金报账拨付要附真实、有效、合法的凭证。

5、加强审计监督，实行单项工程决算审计，整体项目验收审计，年度资金收支审计。

6、对专项债券资金要定期或不定期进行督查，确保项目资金专款专用，要全程参与项目验收和采购项目接交。

### 项目资金使用计划表

单位：万元

项目	2025年	2026年	合计
一、资金流入			
政府专项债券	2,000.00	56,800.00	58,800.00
地方自筹	7,400.00	7,400.00	14,800.00
合计	9,400.00	64,200.00	73,600.00
二、资金流出			
工程费	8,009.13	54,700.69	62,709.82
工程建设其他费	660.38	4,510.29	5,170.67
预备费	286.02	1,953.49	2,239.51
建设期利息	444.46	3,035.54	3,480.00
合计	9,400.00	64,200.00	73,600.00

### 三、项目运营与预期收益估算

#### （一）项目运营方案

本项目采用自主运营模式，参照项目可研数据，结合其他试点城市类似建设项目，并考虑当地实际情况分析各种具体运营内容，收入来源主要为依据项目可行性研究报告，项目运营收入包括：土地出让收入、地下室出售收入、地下车库销售收入、物业费收入、邻里中心出租收入、充电桩服务费收入和电梯广告费收入。

#### （二）项目运营收益估算

##### （1）项目运营收入

依据项目可行性研究报告，项目运营收入包括：土地出让收入、地下室出售收入、地下车库出售收入、物业费收入、邻里中心出租收入、充电桩服务费收入、电梯广告位收入，具体内容如下：

##### ①土地出让收入

经查询土地交易中心出让信息，选取近期项目周边同类土地出让情况，本次评价参考下述土地出让情况并考虑该项目具体位置进行预测。

宗地编号	出让面积 (单位:亩)	出让价格(单 位:万元)	地块位置	地块性质	单价(万元 /亩)
[2022]第06号	99.76	12470	九龙河南侧、阳光大街东侧	城镇住宅用地	124.99
[2022]第10号	60.00	9840.00	西二环东侧、泰兴街西侧	城镇住宅用地	164.00
[2022]第07号	13.08	1765.80	铁柏路南侧、振兴街东侧	城镇住宅用地	134.95
平均值	172.85	24075.80			139.29

结合近期土地市场情况及项目出让区域周边土地价格，本项目土地单价按照 139.29 万元/亩估算。根据望都县自然资源和规划局提供的土地信息，可出让住宅用地 990.00 亩，预计土地出让净收益为 137,895.28 万元。计划自 2027 年至 2031 年出让完毕，则年土地出让收入 27,579.06 万元。

#### ②地下室出售收入

本项目地下室建筑面积 16446.57 m<sup>2</sup>，出售单价按照 5000 元/m<sup>2</sup> 估算，则地下室出售收入 8223.29 万元。计划自 2027 年至 2031 年全部出售完毕，则年地下室出售收入 1,644.66 万元。

#### ③地下车库出售收入

本项目地下车库建筑面积 31066.71 m<sup>2</sup>，按照每个车库面积 25 m<sup>2</sup> 计算，则可建设地下车库 1243 个，出售单价按照 10 万元/个估算，则地下室出售收入 12430 万元。计划自 2027 年至 2031 年全部出售完毕，则年地下室出售收入 2,486.00 万元。

#### ④物业费收入

本项目安置房建筑面积 94659.26 m<sup>2</sup>，物业费单价按照 1 元/m<sup>2</sup>·月 计算，则物业费年收入 113.59 万元。

#### ⑤配套用房出租收入

本项目邻里中心建筑面积 5516.97 m<sup>2</sup>、公建配套用房建筑面积 1517.38 m<sup>2</sup>、其他用房建筑面积 1350.00 m<sup>2</sup>，则可用于出租的配套用房面积 8384.35 m<sup>2</sup>。出租单价（含物业费）按照 1.5 元/m<sup>2</sup>·d 计算，

出租率按照 85%计算，则配套用房出租年收入 390.19 万元。

⑥充电桩服务费收入

国发办[2014]35 号及国发办（2015）73 号文件明确要求按照适度超前的原则规划设置新能源汽车充电桩。根据《电动汽车充电站及充电桩建设技术标准》电动汽车停车位配件指标一览表的要求，新建住宅配建充电停车位应按照 100%建设充电设施或预留建设安装条件。直接建设充电车设施不低于 18%。

本项目可建设地下车库 1243 个，根据上述标准，按照 20%的比例配建充电桩，则可配建充电桩个数 249 个，平均输出功率按照 30kw，充电桩平均使用时长按 6h/天计算，充电服务费按 0.6 元/kWh，有效利用率按 85%，则年充电服务费收入为  $30 \times 6 \times 0.6 \times 85\% \times 365 \times 249 = 834.32$  万元。

⑦电梯广告位收入

本项目建设 20 栋安置房，每栋楼 5 部电梯，共计 100 部电梯，每部电梯设置 4 张广告牌，广告位租金单价按照 500 元/月计算，则年电梯广告位收入 240 万元。

具体收入明细如下表所示：

项目运营收入表

单位：万元

序号	项目	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	土地出让收入	27,579.06	27,579.06	27,579.06	27,579.06	27,579.06	
2	地下室出售收入	1,644.66	1,644.66	1,644.66	1,644.66	1,644.66	
3	地下车库出售收入	2,486.00	2,486.00	2,486.00	2,486.00	2,486.00	
4	物业费收入	113.59	113.59	113.59	113.59	113.59	113.59

5	配套用房出租收入	390.19	390.19	390.19	390.19	390.19	390.19
6	充电桩服务费收入	834.32	834.32	834.32	834.32	834.32	834.32
7	电梯广告位收入	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00	240.00
	<b>合计</b>	33,287.82	33,287.82	33,287.82	33,287.82	33,287.82	1,578.10

续表

序号	项目	2033	2034	2035	2036	总计
1	土地出让收入					137,895.28
2	地下室出售收入					8,223.29
3	地下车库出售收入					12,430.00
4	物业费收入	113.59	113.59	113.59	113.59	1,135.91
5	配套用房出租收入	390.19	390.19	390.19	390.19	3,901.87
6	充电桩服务费收入	834.32	834.32	834.32	834.32	8,343.24
7	电梯广告位收入	240.00	240.00	240.00	240.00	2,400.00
	<b>合计</b>	1,578.10	1,578.10	1,578.10	1,578.10	174,329.59

## (2) 项目运营成本

依据项目可行性研究报告数据，对债券存续期内项目运营成本进行预测。主要包括土地出让成本外购燃料动力费、工资及福利费、修理费、其他费用等。

### ① 土地出让成本

根据河北省财政厅、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）、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）、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）、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）、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)、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)、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)、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等别的通知》(财综〔2009〕24号)等相关文件的规定,土地出让收入共有八项扣除项目。该项目土地出让收益扣除上述八项政策提留后形成的基金性收入将按照相关文件规定要求,专项用于偿还本期融资本息。具体如下:

### 土地出让成本明细表

单位:人民币万元

序号	项目	金额
1	国有土地收益基金	6,894.76
2	铁路建设费	4,136.86
3	土地出让业务费	1,715.23
4	农业土地开发资金	247.50
5	新增建设用地使用费	1,056.01
6	农田水利建设资金	12,280.23
7	教育基金	12,280.23
土地成本合计		38,610.80

### ②其他运营成本

其他运营成本包括外购燃料及动力费、工资及福利费、修理费、其他费用。

燃料动力费:主要为水、电费,每年燃料动力费合计1.58万元。

工资及福利费:项目建成后,预计新增员工10人,参考保定市

县区年均工资水平，工资及福利费按照每年 6.98 万元计算，则正常  
年每年工资福利费 69.77 万元/年；

修理费：主要包括项目运营期间的设备维修及维护费，按照项目  
总投资的 0.025%计算，年修理费 17.42 万元。

其他费用：主要为日常过程中的管理费用等，考虑项目运营可能  
产生如办公费等其他管理费用，根据当地经济发展情况及同类项目管  
理支出等，其他费用按利费的 0.5%考虑，即每年为 34.88 万元。

项目运营成本表

单位：万元							
序号	项目	2027	2028	2029	2030	2031	2032
1	土地出让成本	7,722.16	7,722.16	7,722.16	7,722.16	7,722.16	
2	外购燃料及动力费	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58	1.58
3	工资及福利费	69.77	69.77	69.77	69.77	69.77	69.77
4	修理费	17.42	17.42	17.42	17.42	17.42	17.42
5	其他费用	34.88	34.88	34.88	34.88	34.88	34.88
	合计	7,845.81	7,845.81	7,845.81	7,845.81	7,845.81	123.65
续表							
序号	项目	2033	2034	2035	2036	总计	
1	燃料动力费					38,610.78	
2	原辅材料费	1.58	1.58	1.58	1.58	15.80	
3	工资福利费	69.77	69.77	69.77	69.77	697.70	
4	修理维护费	17.42	17.42	17.42	17.42	174.20	
5	其他费用	34.88	34.88	34.88	34.88	348.80	
	合计	123.65	123.65	123.65	123.65	39,847.28	

(3) 项目运营收益

项目运营收益表

单位：万元						
项目	2027	2028	2029	2030	2031	2032
运营收入	33,287.82	33,287.82	33,287.82	33,287.82	33,287.82	1,578.10
运营成本	7,845.81	7,845.81	7,845.81	7,845.81	7,845.81	123.65
运营收益	25,442.01	25,442.01	25,442.01	25,442.01	25,442.01	1,454.45

续表

项目	2033	2034	2035	2036	总计
运营收入	1,578.10	1,578.10	1,578.10	1,578.10	174,329.59
运营成本	123.65	123.65	123.65	123.65	39,847.28
运营收益	1,454.45	1,454.45	1,454.45	1,454.45	134,482.31

#### (4) 相关税费预估明细表

按照现行国家税收政策，本项目产品在销售环节应缴纳增值税，销售、租赁不动产所有权收入增值税税率按照 9% 计算，其他现代服务收入增值税税率按照 6% 计算，城市维护建设税和教育附加税分别按增值税的 5%、3% 计算，企业所得税按照 25% 计算。

#### 项目运营税费预估表

单位：万元

项目	2027	2028	2029	2030	2031	2032
增值税	426.95	426.95	426.95	426.95	426.95	85.88
城市维护建设	21.35	21.35	21.35	21.35	21.35	4.29
教育附加	12.81	12.81	12.81	12.81	12.81	2.58
地方教育附加	8.54	8.54	8.54	8.54	8.54	1.72
企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	469.65	469.65	469.65	469.65	469.65	94.47

续表

项目	2033	2034	2035	2036	合计
增值税	85.88	85.88	85.88	85.88	2,564.15
城市维护建设	4.29	4.29	4.29	4.29	128.20
教育附加	2.58	2.58	2.58	2.58	76.95
地方教育附加	1.72	1.72	1.72	1.72	51.30
企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	94.47	94.47	94.47	94.47	2,820.60

(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。

#### 项目运营损益表

单位：万元

项目	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
----	------	------	------	------	------	------	------

一、经营收入/成本/税金							
1. 项目收入	0.00	0.00	32,860.87	32,860.87	32,860.87	32,860.87	32,860.87
2. 项目成本	0.00	0.00	7,845.81	7,845.81	7,845.81	7,845.81	7,845.81
3. 税金及附加	0.00	0.00	42.70	42.70	42.70	42.70	42.70
4. 税息折旧及摊销前利润	0.00	0.00	24,972.36	24,972.36	24,972.36	24,972.36	24,972.36
二、折旧与摊销							
1. 总折旧和摊销			3,680.00	3,680.00	3,680.00	3,680.00	3,680.00
2. 息税前利润	0.00	0.00	21,292.36	21,292.36	21,292.36	21,292.36	21,292.36
三、利息支出							
1. 利息费用	600.00	1,776.00	2,352.00	2,352.00	2,352.00	2,352.00	2,352.00
2. 税前利润	-600.00	-1,776.00	18,940.36	18,940.36	18,940.36	18,940.36	18,940.36
四、企业所得税							
五、净利润/净亏损	-600.00	-1,776.00	18,940.36	18,940.36	18,940.36	18,940.36	18,940.36

续表

项目	2032	2033	2034	2035	2036	总计
一、经营收入/成本/税金						
1. 项目收入	1,492.22	1,492.22	1,492.22	1,492.22	1,492.22	171,765.44
2. 项目成本	123.65	123.65	123.65	123.65	123.65	39,847.28
3. 税金及附加	8.59	8.59	8.59	8.59	8.59	256.45
4. 税息折旧及摊销前利润	1,359.98	1,359.98	1,359.98	1,359.98	1,359.98	131,661.71
二、折旧与摊销						0.00
1. 总折旧和摊销	3,680.00	3,680.00	3,680.00	3,680.00	3,680.00	36,800.00
2. 息税前利润	-2,320.02	-2,320.02	-2,320.02	-2,320.02	-2,320.02	94,861.71
三、利息支出						0.00
1. 利息费用	2,352.00	2,352.00	2,352.00	1,752.00	576.00	23,520.00
2. 税前利润	-4,672.02	-4,672.02	-4,672.02	-4,072.02	-2,896.02	71,341.71
四、企业所得税						0.00
五、净利润/净亏损	-4,672.02	-4,672.02	-4,672.02	-4,072.02	-2,896.02	71,341.71

#### 四、项目融资与收益平衡财务评估

##### （一）融资成本测算

本项目计划融资金额 58,800.00 万元，本期拟申请专项债券 2,000.00 万元，2026 年拟申请 56,800.00 万元，假设融资利率 4%，期限 10 年，存续期内按半年支付利息，在债券存续期的最后一年一次性偿还债券本金。自融资之日起应还本付息如下：

还本付息表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
2025	0.00	2,000.00		2,000.00		40.00	40.00
2026	2,000.00	56,800.00		58,800.00		1,216.00	1,216.00
2027	58,800.00			58,800.00		2,352.00	2,352.00
2028	58,800.00			58,800.00		2,352.00	2,352.00
2029	58,800.00			58,800.00		2,352.00	2,352.00
2030	58,800.00			58,800.00		2,352.00	2,352.00
2031	58,800.00			58,800.00		2,352.00	2,352.00
2032	58,800.00			58,800.00		2,352.00	2,352.00
2033	58,800.00			58,800.00		2,352.00	2,352.00
2034	58,800.00			58,800.00		2,352.00	2,352.00
2035	58,800.00		2,000.00	56,800.00		2,312.00	4,312.00
2036	56,800.00		56,800.00	0.00		1,136.00	57,936.00
合计		58,800.00	58,800.00			23,520.00	82,320.00

本次拟申请专项债券 2,000.00 万元自融资之日起应还本付息情况如下：

还本付息表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
2025	0.00	2,000.00		2,000.00	4.00%	40.00	40.00
2026	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00

年度	期初本金 余额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	利率	当年偿还 利息	当年还本付 息合计
2027	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2028	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2029	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2030	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2031	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2032	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2033	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2034	2,000.00			2,000.00	4.00%	80.00	80.00
2035	2,000.00		2,000.00	0.00	4.00%	40.00	2,040.00
合计	0.00			0.00	4.00%	0.00	0.00

综上，按照整体融资情况，本项目计划使用专项债券 58,800.00 万元，自发行之日起债券存续期应还本付息 82,320.00 万元。目前，本项目除使用地方政府专项债券融资外，无其他融资情况。

## （二）收益与融资平衡情况

### 1. 项目收益情况

经测算，本项目在债券存续期内运营收入为 174,329.59 万元，运营成本 39,847.28 万元，税费 2,820.60 万元，共可实现净收益为 131,661.71 万元。

### 2. 收益与融资平衡情况。

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。

通过对项目还本付息的测算：本项目筹资情况为拟使用专项债券资金 58,800.00 万元，自发行之日起，债券存续期融资本息 82,320.00 万元（计划融资 58,800.00 万元，利息 23,520.00 万元），覆盖倍数为 1.60。

# 项目募投平衡情况

项目名称	望都县城内片区改造回迁安置房建设项目									
项目类型（一级）	棚户区改造									
项目类型（二级）	棚户区改造									
本只专项债券中用于该项目的金额	3.0000 亿									
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	0.0000 亿									
项目简要描述	本项目规划占地约 110.37 亩总建筑面积 150556.89 平方米，地上总建筑面积 103043.61 平方米，地下总建筑面积 47513.28 平方米，共建设 3 个安置区，主要建设 20 栋住宅楼以及公建配套、邻里中心、其他配套等。									
项目建设期	2025 年至 2026 年									
项目运营期	2027 年至 2036 年									
债券存续期内项目总投资	7.3600 亿									
其中：不含专项债券的项目资本金	1.4800 亿									
专项债券融资	5.8800 亿									
其他债务融资	0.0000 亿									
项目分年融资计划										
	2018 年及以前年度	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
专项债券融资								0.2000 亿	5.6800 亿	
其他债务融资										

债券存续期内项目总收益				13.1662 亿							
债券存续期内项目分年收益											
2022 年		2023 年		2024 年		2025 年		2026 年		2027 年	2.4972 亿
2028 年	2.4972 亿	2029 年	2.4972 亿	2030 年	2.4972 亿	2031 年	2.4972 亿	2032 年	0.1360 亿	2033 年	0.1360 亿
2034 年	0.1360 亿	2035 年	0.1360 亿	2036 年	0.1361 亿	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		2055 年		2056 年		2057 年	
					债券存续期内项目总收益/项目总投资					1.79	
债券存续期内项目总债务融资本息			8.2320 亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.60	
债券存续期内项目总债务融资本金			5.8800 亿		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					2.24	
债券存续期内项目总地方债券融资本息			8.2320 亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息					1.60	
债券存续期内项目总地方债券融资本金			5.8800 亿		债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金					2.24	
项目收益预测依据		根据项目建设内容结合收费价格，确定收入成本。									

注：1.本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。

2.历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。



## 五、项目风险评估及控制措施

### （一）风险评估情况

1、政策风险:项目的建设需要政府的大力支持，国家土地政策、财税政策等政策法规影响到项目的建设。该项目用地范围已经划定，相关的手续可尽快办妥，政策风险对本项目而言属较小风险。

2、资金风险:建设项目资金供给的中断或延误给项目建设带来的风险。本项目的投资额大，项目资金的妥善解决和合理安排对于项目的顺利建设显得尤为重要。

3、工程风险:因设计方案、工程地质、水文地质、施工与工期等存在的各种不确定性给项目带来的风险。尽管项目建设所在地的地质水文稳定，项目工程方案变动的可能性较小，项目工程建设期较长，项目的某些费用支出较难准确把握，因此项目建设具有一般的工程风险。

4、投资估算风险:来自工程方案变动的工程量增加、工期延长，各种费用、费率等的提高。对于此项目而言，估算风险属一般风险。

5、市场风险:在地方政府专项债券存续期内，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。

6、财务风险:在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，

进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

## **（二）风险控制措施**

1、项目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。

2、项目资金风险的防范资金风险的防范关键在于项目资金的落实。对于本项目而言，应加强项目业主与县各责任单位、财政局、建设局等有关政府部门的沟通、合作，争取县有关主要领导及各政府部门领导的支持，尽快落实余下资金的来源。

3、工程风险的防范项目工程量的增多以及施工工期的延长是造成项目工程风险的主要原因。因此，工程风险的防范既需要探清项目场地的地质水文状况，也需要在设计阶段全面考虑工程风险因素，施工阶段精心组织施工、保证施工按时按质按量地完成，还需要在项目实施过程中采取针对性的措施，避免或降低工程风险的危害。

4、投资估算风险的防范需要在估算时考虑人工、材料等费用、费率上涨的可能性，并预留预备费并尽早实施项目建设。

5、市场风险控制要求项目单位合理安排地方政府债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降

低财务成本，保证项目收益与融资平衡。

6、财务风险控制，要求项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。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，尽可能控制建设成本。

### （三）敏感性分析

在经营净收益下浮动 5%和利率上浮 5%的情况下，经营净收益可以覆盖债券本息和，因此具有一定的稳定性与风险抵抗能力。具体明细如下表：

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		
	-5%	0%	5%
偿债资金合计	125,509.38	131,661.71	131,661.71
运营收入	125,509.38	131,661.71	131,661.71
债券还本付息额	82,320.00	82,320.00	83,496.00
经营收入偿还的债券本息额	82,320.00	82,320.00	83,496.00
债券本息覆盖率	1.52	1.60	1.58

### （四）其他事项说明

无。

## 六、投资者保护措施

### （一）本期专项债券偿债保障措施

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。

望都县财政局建立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，保障资金使用安全。

#### 1、项目资金管理方案

项目采用独立核算方式，建立管理制度、健全资金使用决策机制，施工及供应单位的确定严格按招标发规定程序执行，工程款按建立支付令、造价审批、完善的审批手续支付，严格遵守《中共中央办公厅国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行即项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）中专项债券资金使用管理的相关规定。

一是联动监管机制，建立健全党委和政府主导，财政、审计、发改、主管部门等联动的防控机制，形成纵向到底、横向到边的债务管控体系，积极开展全过程、全方位、多层次的监管，确保债务攻坚的各项决策部署不折不扣落地见效。二是动态监管机制。定期开展债券资金支出进度调度会和通报会，及时反映支出进度等情况，及时向政府部门报告绩效评价及偿债计划落实情况等。三是完善绩效监管机制。

建立健全“举债必问效、无效必问责”的绩效监管机制，引入第三方机构，对举债项目、规模、成本及资金使用绩效、项目建设质量等进行综合绩效评审论证，设置合理的绩效考核指标体系、合理分配风险等，保证后续监管的可操作性。

2、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，本项目实施完成后，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。望都县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运营收入优先用于专项债券本息偿付。

3、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。若本期募投项目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。

## **（二）本期专项债券的投资者保护措施**

1、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。望都县财政局和相关机构将会严格执行国家有关规定，保护投资者的合法权益。

## 2、建立完善的债券资金使用管理机制

望都县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。

## 3、健全的管理机制是偿付债券的制度和组织保障

通过建立完善的债券资金使用管理机制，建立政府债务风险防控措施及债务风险应急预案，保证债券资金按规定用途使用；加强资金使用监督管理，确保项目收益优先用于债券资金的还本付息。

## 4、完善的风险管理体系是偿付债券的根本保障

建立风险管理组织架构，准确把握宏观政策和经济形势变化的影响，加强主动风险管理，提高风险管理实力。

5、业务的健康平稳发展和盈利能力的增长是偿付债券的财务保障项目的偿债覆盖倍数大于 1.30 倍，项目收益完全可以覆盖融资本息。

6、财政部门及主管部门的有效监督及债务风险应急措施是偿付债券的有力保障

财政部门履行对项目形成的国有资产管理 and 监督职能，定期进行绩效目标评价，对债券资金使用、还本付息进行监督，承担本级财政应承担的责任，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地方政府专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

项目实施单位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

1、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）望都县城内片区改造回迁安置房建设项目 最新情况说明。

（3）望都县城内片区改造回迁安置房建设项目 专项债券的跟踪评级报告。

（4）望都县城内片区改造回迁安置房建设项目 专项债券资金使用情况说明。

2、每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到望都县城内片区改造回迁安置房建设项目 专项债券按期足额兑付的重大事项应随时披露。

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，地方政府专项债券发行所在地的分财政部门、行业主管部门和项目单位，应及时对外披露债券发行及存续期间信息。

#### （1）财政部门

地方各级财政部门应当组织开展本地区和本级地方政府专项债券存续期信息公开工作，应于债券存续期间的每年 6 月底前披露截至



上年末本项目地方政府专项债券资金使用情况、对应项目建设进度、运营情况、地方政府专项债券项目收益及对应形成的资产等情况。

### （2）行业主管部门及项目建设单位

作为行业主管部门在本地方政府专项债券发行及存续期间，应积极按地方财政要求，及时上报项目建设进度、运营情况、项目收益情况、专项债券资金使用情况，由当地所属财政部门汇总至河北省财政，通过地方政府门户网站或财政部地方政府债务平台或专栏予以公开。项目建设单位，应在积极做好项目管理的基础上，积极配合行业主管部门，积极提供有关地方政府债券使用及生产、运营情况的相关资料，由主管财政部门定期予以公开披露。

### （3）资产管理部门责任

财政部门会同资产管理部门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。在债券存续期间，将会定期对项目资产进行检查和盘点，确保发债项目不改变使用用途，不用于质押、抵押。

## （二）主管部门责任

本项目严格执行地方政府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，并按照规定要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

### 1、主管部门及职责

主管部门主要职责为负责按照本项目的建设要求并根据建设任务、成本等因素，做好入库地方政府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，做好本项目地方政府专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，做好地方政府专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，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，并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，如期实现专项收入，实现项目收益与融资平衡。

## 2、资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

本项目资本金来源于财政预算安排资金。每年及时按要求申报财政预算，使本项目资本金需求纳入财政预算安排。对于审批通过的项目资本金，严格按资金需求进度进行支付。

本项目地方政府专项债券资金由县财政统一管理，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地方政府专项债券资金管理专用账户(以下简称债券资金专户)，用于地方政府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，用于本项目地方政府专项债券本息的偿付。

## 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地方政府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，并抄送财政局，项目单位，经项目单位、财政局同意后，方可从专用账户中拨付资金。

关于地方政府债券本息偿付，由望都县财政局组织准备需要到期支付的债券本息。由望都县财政局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

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，将地方政府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地方政府债券资金的拨付额度及拨付进程及同类项目地方政府专项债的再次申报批复。

望都县人民政府高度重视政府性债务管理工作，将积极采取有效措施完善相关制度，可有效防范地方金融债务风险。望都县人民政府将严格债务资金管理，合理控制地方政府债务规模，做到政府性债务风险总体可控。项目主管单位将加强项目的运营管理，提高管理效率，降低运营维护成本，以提升可偿债能力，缓解偿债压力。

## **八、编制文件依据**

### **（一）相关法律规定**

- 1、中华人民共和国预算法（2018 修改）
- 2、中华人民共和国证券法（2019 修订）
- 3、国务院关于加强地方政府性债务管理的意见（国发〔2014〕43 号）

### **（二）财政部相关规定**

- 1、关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见（财预〔2015〕225 号）
- 2、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）
- 3、关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知（财预〔2017〕50 号）
- 4、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（财预〔2017〕87 号）
- 5、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）
- 6、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（财金〔2018〕23 号）
- 7、财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见（财库〔2018〕72 号）

8、财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见（财库〔2019〕23号）

9、财政部关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见（财库〔2020〕36号）

10、财政部关于印发《地方政府债券发行管理办法》的通知（财库〔2020〕43号）

### **（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（冀政〔2014〕115号）

2、《河北省政府性债务风险应急处置预案》（冀政办字〔2017〕27号）

3、《河北省政府性债务风险管控工作方案》

4、《地方政府性债务风险应急处置预案》

### **（四）项目相关文件**

- 1、已取得的立项、可研、等项目审批、核准或备案文件等；
- 2、财政、主管部门、实施单位出具的资本金落实情况的说明文件。
- 3、本项目事前绩效评估。