

深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村
棚户区改造项目
地方政府专项债券项目实施方案

编制单位（部门）
咨询（编制）机构



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	2
(四) 项目所在区域情况	8
二、项目投资规模、计划及资金方案	8
(一) 项目建设投资方案	8
(二) 资金筹措方案	16
(三) 项目资金管理方案	19
三、项目运营与预期收益估算	22
(一) 项目运营方案	22
(二) 项目运营收益估算	22
四、项目融资与收益平衡财务评估	30
(一) 融资成本测算	32
(二) 收益与融资平衡情况	34
(三) 项目募投平衡情况	36
五、项目风险评估及控制措施	38
(一) 风险评估情况	38
(二) 风险控制措施	38
(三) 敏感性分析	39
(四) 其他事项说明	40
六、投资者保护措施（还款保障计划）	40
七、信息披露计划及主管部门责任	42
(一) 信息披露计划	42
(二) 主管部门责任	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	建设内容	总投资	计划发行规模	发行年限	还本付息方式
深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目	该项目已列入 2023 年棚户区改造计划。本项目拟分为五个（A、B、C、D、E）个组团进行建设，总建筑面积 55.986 万平方米，地上建筑面积 49.159 万平方米，地下建筑面积 6.827 万平方米。共建设安置房 3740 套，安置 11220 人，其中住宅 67 栋共 3740 套包含住宅 67 栋、配套公建（文化活动中心、居委会、卫生站、公厕、门卫）、社区服务网点、幼儿园、托老设施；另外配套建设道路、停车场、运动场、广场等。	236125.07 万元	129699.00 万元 （本次申请 360.00 万元）	15 年	每半年付息一次，在债券存续期的第 6-15 年分别还本 10%。

2. 项目实施单位

名称	深泽县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	1113012800075200XP
住所	河北省石家庄市深泽县石油大街
负责人	袁海涛
成立日期	2019-01-10
赋码机关	深泽县事业单位登记管理局

（二）项目列入规划情况

项目已列入深泽县中长期规划，项目已列入重大项目库、列入当

地基础设施发展计划，是当地重点支持项目。项目代码：2211-130128-89-05-280664。

（三）事前绩效评估情况

本项目评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。

1. 项目实施的必要性、公益性

（1）项目实施的必要性

1) 缩小住房差距

通过片区改造，人民住房品质将显著提高，各类公服配套一应俱全，进一步缩小生活差距。片区内居民从没有基础设施的居住环境，搬进了设施齐全的社区，缩小了城市不同群体之间的住房差距与生活差距，消除了很多社会矛盾。

2) 改变城市面貌

破烂不堪的住房变成了鳞次栉比的高品质社区，市政设施配套齐全，城市面貌有了明显改观。结合片区整体改造，筹集资金用于城市基础设施和公共服务配套设施建设，新增道路、供水管线、排水管线、煤气管线等各种配套设施，进一步完善了城市功能。

3) 改善城市生态环境和居民的生活环境

改造前，没有像样的道路、排水等基础设施，小区居民均采用原煤取暖，大气污染严重，市政配套设施落后，上下水管老化年久失修，

跑冒滴漏现象处处可见。通过片区改造，极大地改善了城市生态环境和居民的生活环境。

4) 改善经济结构，促进经济和谐发展

片区改造有力地拉动了深泽县建筑业、建材业、交通运输业等相关产业的发展。城市面貌改变与配套设施建设，使城市土地城北升值。该项目片区彻底改造，建成一个布局合理配套齐全、人居环境优良的城市新社区。除了安置当地居民，还对土地进行整合，腾出了部分土地，用于建设创业，改善了经济结构，促进了社会经济和人文环境的和谐发展。

综上所述，本项目的建设是必要的，也是迫切的。

(2) 项目的公益性

“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。

本项目属于棚户区改造项目，是“惠民工程”，是实现“住有所居”、改善民生的重要举措，故本项目具有明显的公益性，不涉及产业项目。

本项目建成后，能够充分发挥其社会效益，符合其社会公益性、非盈利性的定位。因此本项目具有公益性。项目为公共利益服务、不以盈利为目的，且不能或不宜通过市场化方式运作，不属于非公益性项目、产业化经营项目。

2. 项目投资合规性与项目成熟度

(1) 项目投资合规性

《政府投资条例》第三条“政府投资资金应当投向市场不能有效配置资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、重大科技进步、社会管理、国家安全等公共领域的项目，以非经营性项目为主”。依据国家发改委办公厅关于申报 2023 年专项债的通知（发改办投资[2022]873 号），本项目属于棚户区改造领域，符合专项债投资领域，符合政府投资资金相关要求，项目投资合规。

(2) 项目成熟度

目前项目已完成可行性研究等前期工作。项目于 2022 年 11 月 14 日取得深泽县行政审批局（深行审投资审字[2022]159 号）的项目建议书批复。项目于 2022 年 11 月 14 日取得深泽县行政审批局（深行审投资审字[2022]161 号）的项目可行性研究报告批复。

按照《建设项目环境影响评价分类管理名录》，本项目建设无需办理环境影响评价报告。

按照《建设项目安全设施“三同时”监督管理办法》等规定，本项目可以不办理安全评价报告。

项目已开工，目前正在主体建设中。

3. 项目资金来源和到位可行性

(1) 项目资金来源

本项目资金的来源主要有两部分：地方自筹和政府专项债券。本项目资金 236125.07 万元，其中地方财政统筹 106426.07 万元，全部

用作项目资本金，占项目资金的 45.07%；专项债券资金 129699.00 万元，占项目资金的 54.93%，其中 2023 年 8 月上旬已发行 24000.00 万元（先发行 30000.00 万元，后来退回 6000.00 万元（根据河北省财政厅《关于调整部分 2023 年新增专项债券支特偿还政府拖欠企业账款及存量政府投资项目有关工作的通知》（冀财债[2023]59 号）文件要求，退回本项目 2023 年新增政府专项债务限额及债券资金 6000 万元，户名：河北省财政厅，开户银行：国家金库河北省分库，账号：0300000000002271001，行号：11121020015。）），实际发行 24000.00 万元），利率 2.87%；2023 年 8 月下旬已发行 21700.00 万元，其中 19000.00 万元的利率 2.98%，2700.00 万元的利率 3.16%，2024 年 9 月已发行 6200.00 万元，利率 2.18%，2024 年 11 月已发行 2439.00 万元（从 2023 年河北省高质量发展专项债券（六期）—2023 年河北省政府专项债券（九期）三个项目调拨 2439 万元，利率均为 3.16%，期限 15 年，其中从深泽县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目调拨 1880 万元，从深泽县 2022 年老旧小区改造主体改造项目调拨 352 万元，从深泽县经济开发区西环路电力管廊建设项目调拨 207 万元），2025 年已发行 30000.00 万元，利率 2.07%，2025 年 12 月申请 360.00 万元（从深泽县兴华路西段综合管网市政基础设施建设项目调拨 360.00 万元），利率 2.07%，2026 年申请 45000.00 万元，拟发行的债券票面利率 4%，期限 15 年。利息半年支付一次，本金分年偿还，在本期债券存续期的后 10 年等额还本，每年偿还 10%，已兑付本金自兑付日起不再计算利息。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。

（2）项目资金到位的可行性

项目资金由深泽县财政统筹安排解决，保障项目资金到位。

4. 项目收入、成本、收益预测合理性

（1）项目收入、成本的合理性

本项目收入包含商业出租收入、幼儿园出租收入、停车场收入、充电桩服务费收入、物业费管理收入、广告收入、土地增值收益等。充电桩服务费收入测算依据《关于调整电动汽车充电服务费标准等有关事项的通知》，其他收入参考了同地区同类项目的市场调研价格。

与还款来源相对应的成本为项目单位的运营成本，主要包括：燃料动力费、修理费、其他费、折旧摊销费用等。燃料动力费根据河北省物价部门核定的电费，管理费、修理费按照固定资产的比例确定；折旧按照固定资产管理办法进行折旧计算。项目收入和成本具有合理性。

（2）项目收益合理性

经测算，本项目在债券存续期内运营收入为 379798.74 万元，运营成本 22654.38 万元，税费 7043.29 万元，共可实现净收益为 350101.07 万元。

5. 绩效目标合理性

根据项目建设内容及建设意义，针对项目产出、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度等设置绩效目标合理。绩效目标设置符合项目建设实际，符合资金

绩效管理辦法的要求，绩效目标合理。

6. 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

事前绩效评估结论：

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：本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。

本次事前绩效评估工作基于项目单位提供的项目资料及与项目单位沟通情况开展，项目资料的完整性和真实性由项目单位负责。评估报告的适用范围仅适用涉及深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目工作内容。

深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目

事前绩效评估表

序号	评估指标	评估内容	标准分	得分
1	项目实施的必要性、公益性、收益性	项目是否与国家、省、市，以及相关行业宏观政策相关。项目是否具有现实需求，需求是否迫切。项目是否属于公益性项目。项目是否具有收益性。	10	10
2	项目投资合规性与项目成熟度	项目投资申请是否合理；项目是否按计划周期进行建设	10	8
3	项目资金来源和到位可行性	项目资金来源是否合理，是否能够有效落实	10	10
4	项目收入、成本、收益预测合理性	项目收入、成本、收益是否合理，是否能够满足申请债权的偿还。	30	28

5	债券资金需求合理性	项目是否适合申请债券资金	10	10
6	项目偿债计划可行性和偿债风险点	项目偿债计划是否可行，是否能够准时合理偿还申请的债券资金	20	20
7	绩效目标合理性	项目是否有绩效目标；绩效目标与部门职责、长期规划目标及年度工作目标是否一致；绩效目标与实际工作内容是否具有相关性。依据绩效目标设定的绩效指标是否清晰、细化、可衡量等	10	9
合计			100	95

注：绩效评估等级分为优秀、良好、一般、未合格四个等级，满分 100 分，其中 90-100 分为“优秀”、80 分-90 分为“良好”、70 分-80 分（不含）为“一般”、70 以下为未合格。

（四）项目所在区域情况

深泽县位于太行山东麓，河北省中部偏西，为石家庄区东部边沿县。东界安平县，西接无极县，南与辛集市、晋州市相邻，北与定州市、安国市相连，辖 6 个乡镇、125 个行政村，东西宽 27 公里，南北长 21 公里，总面积 296 平方公里。深泽县总人口 215806 人（2020 年 11 月 1 日零时统计结果）。2022 年深泽县地区生产总值完成 91.87 亿元，增速 7.2%。深泽县土地总面积为 304 平方公里，其中农用地面积为 258.9 平方公里，占总面积的 85.3%；建设用地面积为 36.4 平方公里，占总面积的 12%；未利用地面积为 8.7 平方公里，占总面积的 2.8%。

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）投资方案的编制依据

《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

《河北省建筑工程概算定额》（2018）；

《河北省建设项目概算其他费用定额》（2018）；

《机电产品报价手册》、当地类似工程技术经济指标；

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）；

项目单位提供的项目技术、经济等相关材料；

相关类似工程技术经济指标；

国家、部门和地区的其它有关规定。

项目建设管理费：参照相关工程类管理费计费标准；

前期工作咨询费：参照原国家计委《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格〔1999〕1283号）计取；

工程造价咨询费：包含预算编制、工程量清单编制、招标控制价编制。按河北省工程造价咨询服务收费管理暂行办法冀建市研(2017)2号计取；

招标代理费：参照概算标准中服务采购类项目取费计算；

工程建设监理费：按国家发展改革委、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。

基本预备费按8%计取。

（2）投资方案的编制原则

①实事求是的原则。从实际出发，深入开展调查研究，掌握第一手资料。

②合理利用资源，效益最高的原则。

③静态和动态相结合的原则。

④反映不同行业、不同项目和不同工程的特点的原则。

2. 项目总投资

本项目总投资 236125.07 万元，包括工程建设费用 215409.28 万元，工程建设其他费 9471.74 万元，基本预备费 11244.05 万元。

项目投资估算表（一）

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	深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目						
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	否						
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	否						
列入本级政府或部门重点项目的决策过程和主要描述	目前项目已完成可行性研究等前期工作。项目于 2022 年 11 月 14 日取得深泽县行政审批局（深行审投资审字[2022]159 号）的项目建议书批复。项目于 2022 年 11 月 14 日取得深泽县行政审批局（深行审投资审字[2022]161 号）的项目可行性研究报告批复。						
所属区划名称	河北省石家庄市深泽县	立项单位	深泽县住房与城乡建设局				
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。	23.61 亿元	申请使用专项债资金	12.9699 亿元(2023 年已发行 45700.00 万元, 2024 年已发行 8639.00 万元, 2025 年已发行 30000.00 万元, 2025 年 12 月份计划申请 360.00 万元, 2026 年计划申请 45000.00 万元)	是否续发行项目	是

项目全部建设内容	该项目已列入 2023 年棚户区改造计划。本项目拟分为五个（A、B、C、D、E）个组团进行建设，总建筑面积 55.986 万平方米，地上建筑面积 49.159 万平方米，地下建筑面积 6.827 万平方米。共建设安置房 3740 套，安置 11220 人，其中住宅 67 栋共 3740 套包含住宅 67 栋、配套公建（文化活动中心、居委会、卫生站、公厕、门卫）、社区服务网点、幼儿园、托老设施；另外配套建设道路、停车场、运动场、广场等。												
（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										
1	A 组团	128008.78	平方米	4.48 亿元									
2	B 组团	163139.82	平方米	5.71 亿元									
3	C 组团	58827.24	平方米	2.06 亿元									
4	D 组团	99064.10	平方米	3.47 亿元									
5	E 组团	114113.68	平方米	3.99 亿元									
（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	建设数	投资金

											量	量 单 位	额
1	配套设施	122516.84	平方 米	1.80 亿元									
2	广告牌	1472	个	0.03 亿元									
(三) 概算内前期费用													
1	勘察费	1	项	284.44 万 元									
2	设计费	1	项	1902.44 万元									
3	研究试验费	1	项	430.82 万 元									
4	可行性研究 费	1	项	167.64 万 元									
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	商业出租收 入	每平方米每 天收费 1.2 元(空置率考		0.1960	2.705 2								

		虑 10%)。											
2	幼儿园出租收入	整体出租,按照每年 80 万元计算		0.0080	0.1104								
3	停车场收入	项目设计停车位 4357 个 (按照 20%),按照每车位每天 10 元收费。		0.1254	1.7316								
4	充电桩服务费收入	充电服务费按 1 元/kWh 计算。		0.1718	2.3714								
5	物业费管理收入	项目按照物业收入的 20%收取管理费。		0.0095	0.1318								
6	广告收入	按照每月每块 1000 元 (空置 10%)收取费用		0.1589	2.1938								
7	土地增值收益	平均 214.42 万元/亩		1.5000	20.7000								
融资收益保障倍数测算过程及结果		项目用于资金平衡的相关收益为 350101.07 万元,融资本息为 170723.27 万元,覆盖倍数为 2.05。											

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	项目	合计
前期费用	2785.34	2785.34
工程费用	215409.28	215409.28
工程建设其他费用	6686.40	6686.40
预备费	11244.05	11244.05
合计	236125.07	236125.07

（二）资金筹措方案

1. 项目资金来源

本项目资金的来源主要有两部分：地方自筹和政府专项债券。本项目资金 236125.07 万元，其中地方财政统筹 106426.07 万元，全部用作项目资本金，占项目资金的 45.07%；专项债券资金 129699.00 万元，占项目资金的 54.93%，其中 2023 年 8 月上旬已发行 24000.00 万元（先发行 30000.00 万元，后来退回 6000.00 万元（根据河北省财政厅《关于调整部分 2023 年新增专项债券支特偿还政府拖欠企业账款及存量政府投资项目有关工作的通知》（冀财债[2023]59 号）文件要求，退回本项目 2023 年新增政府专项债务限额及债券资金 6000 万元，户名：河北省财政厅，开户银行：国家金库河北省分库，账号：030000000002271001，行号：11121020015。）），实际发行 24000.00 万元），利率 2.87%；2023 年 8 月下旬已发行 21700.00 万元，其中 19000.00 万元的利率 2.98%，2700.00 万元的利率 3.16%，2024 年 9 月已发行 6200.00 万元，利率 2.18%，2024 年 11 月已发行 2439.00

万元（从 2023 年河北省高质量发展专项债券（六期）—2023 年河北省政府专项债券（九期）三个项目调拨 2439 万元，利率均为 3.16%，期限 15 年，其中从深泽县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目调拨 1880 万元，从深泽县 2022 年老旧小区改造主体改造项目调拨 352 万元，从深泽县经济开发区西环路电力管廊建设项目调拨 207 万元），2025 年已发行 30000.00 万元，利率 2.07%，2025 年 12 月申请 360.00 万元（从深泽县兴华路西段综合管网市政基础设施建设项目调拨 360.00 万元），利率 2.07%，2026 年申请 45000.00 万元，拟发行的债券票面利率 4%，期限 15 年。利息半年支付一次，本金分年偿还，在本期债券存续期的后 10 年等额还本，每年偿还 10%，已兑付本金自兑付日起不再计算利息。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。

专项债券资金不用做项目资本金。符合《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及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）规定。

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	236125.07	100%	
一、资本金	106426.07	45.07%	
（一）自有资金	106426.07	45.07%	
（二）专项债券	0.00	0.00%	
1、已发行专项债券	0.00	0.00%	
2、本期拟发行专项债券	0.00	0.00%	

3、后续拟发行专项债券	0.00	0.00%	
二、债务资金(不含用作资本金部分)	129699.00	54.93%	
(一)已发行专项债券	84339.00	39.10%	
(二)本期拟发行专项债券	360.00	0.15%	
(三)后续拟发行专项债券	45000.00	15.68%	
(四)银行融资	0.00	0.00%	

2. 项目前期工作及实施计划

①已完成前期工作

目前项目已完成可行性研究等前期工作。项目于2022年11月14日取得深泽县行政审批局(深行审投资审字[2022]159号)的项目建议书批复。项目于2022年11月14日取得深泽县行政审批局(深行审投资审字[2022]161号)的项目可行性研究报告批复。

目前项目已开工，目前正在主体建设中。

②项目实施计划

工程严格按照国家有关项目建设程序进行。本项目建设期为50个月，从2022年11月开始进入前期准备工作，2026年12月完成。具体时间进度安排如下。

1) 第一阶段

项目前期工作：2022年11--12月。

完成可行性研究报告报告编制、项目立项、审批、勘察、设计、洽谈等开工前的准备工作。

2) 第二阶段

主体土建工程：2023年1月--2025年12月。

本阶段将完成主体工程。

3) 第三阶段

室内外附属工程：2026 年 1 月--2026 年 11 月。

本阶段将完成室内外装修及室外附属工程。

4) 第四阶段

项目竣工、验收、移交：2026 年 12 月。

(三) 项目资金管理方案

项目资金管理方案是确保项目顺利实施和高效管理的重要环节。本项目已建立起完善的政府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。

1. 资金使用计划

为了确保专项债券项目资金使用的高效和合理，我们首先需要制定详细的资金使用计划。该计划应包括以下几个方面：

资金使用用途：明确专项债券资金的用途，如基础设施建设、设备采购等。

资金使用金额：根据项目总体预算和各阶段资金需求量，制定合理的资金使用计划，包括人员工资、材料费、设备费等。

资金使用时间：根据项目进度和各阶段资金需求时间，制定合理的资金使用时间计划。

资金支出计划：根据项目总体预算和各阶段资金支出计划，合理安排专项债券资金的支出，确保资金的合理使用。

本项目债券资金用于本项目所涉及的工程费、工程建设其他费。

2. 资金使用政策依据

《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）

《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）

《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）

3. 资金使用监督

为了确保专项债券项目资金的合法、合规和高效使用，我们需要建立完善的资金使用监督机制。具体措施包括：

日常监管：通过定期汇报、财务报表等方式，对资金使用情况进行日常监管。

中期审计：委托社会审计机构进行中期审计，对资金使用情况进行中期评估和调整。

外部监督：积极配合国家有关部门的监督检查，接受社会监督，确保资金使用的透明度和合理性。

内部审计：设立内部审计部门或专职审计人员，对项目资金的收支、审批等情况进行内部审计，确保资金的合规性和合规性。

4. 引入第三方审计

为了提高专项债券项目资金使用的透明度和公信力，我们建议引入第三方审计机构进行审计。具体建议如下：

审计机构选择：选择具备资质和社会信誉的第三方审计机构，确保审计质量和公正性。

审计范围和内容：明确审计范围和内容，包括专项债券资金的收支、使用合规性、使用效益等。

审计周期和费用：根据项目实际情况和审计机构协商，确定合理的审计周期和费用。

审计报告公开：将审计报告向社会公开，接受社会监督，提高专项债券项目资金使用的透明度和公信力。

5. 应急预案

为了应对可能出现的突发事件或不可抗力因素导致的资金需求变化，我们需制定以下应急预案：

应急管理流程：明确应急管理流程，包括信息收集、预警、应急处置、预案评估和修订等环节。

应急措施：针对可能出现的不同突发事件或不可抗力因素，制定相应的应急措施，包括资金调配、筹措和使用等方面。

应急预案启动标准：明确应急预案启动的标准和条件，确保在紧急情况下能够及时启动应急预案。

应急保障措施：制定应急保障措施，包括人员、物资、设备等方面的保障措施，确保应急预案的有效实施。

应急处置评估与改进：对应急处置过程进行评估，总结经验教训，

提出改进措施和建议，不断完善和优化应急预案。

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

此次专项债券募集资金拟用于深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目，项目建设商业用建筑面积共计 4.97 万平方米，全部用于出租；项目建设 12 班制幼儿园一座，整体出租。项目设计停车位 4357 个，按照车位每天收费；住宅和商业建筑物业管理委托有经营资质的单位经营，项目收取管理费；项目设置电梯广告牌、停车位广告牌、道路两侧广告牌等，其中电梯广告牌 480 块、停车位广告牌 860 块、道路两侧广告牌 132 块。

2. 具体运营内容

本项目的运营内容：通过本项目商业出租收入、幼儿园出租收入、停车场收入、充电桩服务费收入、物业费管理收入、广告收入、土地增值收益等收入作为项目运营收益。

（二）项目运营收益估算

1. 收入情况

（1）专项收入

1) 商业出租收入

本项目建设商业用建筑面积共计 4.97 万平方米，全部用于出租。

按照每平方米每天收费 1.2 元计算（空置率考虑 10%），预计每年可实现收入 1960.36 万元。

2) 幼儿园出租收入

本项目建设 12 班制幼儿园一座，整体出租，按照每年 80 万元计算。

3) 停车场收入

项目设计停车位 4357 个（按照 20%），按照每车位每天 10 元收费，预计每年可实现收益 1254.816 万元。

4) 充电桩服务费收入：

根据河北省物价局《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 元/kWh 计算。

充电桩 431 个（按照机动车位的 15%），其中快充 60kw100 个、120kw100 个，慢充 7kw231 个。

按照年使用系数 0.1 计算， $(120 \times 100 + 60 \times 100 + 7 \times 231) \times 24 \times 365 \times 0.1 \times 1 = 1718.45$ 万元。

合计收入 1718.45 万元。

5) 物业费管理收入

住宅和商业建筑物业管理委托有经营资质的单位经营，项目按照物业收入的 20%收取管理费。住宅建筑物业费按照单位建筑面积每平

方米每月 0.75 元计算，商业建筑物业费按照单位建筑面积每平方米每月 1 元计算，预计每年可实现收入

$$20\% \times (468600 \times 0.75 \times 12 / 10000 + 50700 \times 1 \times 12 / 10000) = 96.516$$

万元

6) 广告收入

项目设置电梯广告牌、停车位广告牌、道路两侧广告牌等，其中电梯广告牌 480 块、停车位广告牌 860 块、道路两侧广告牌 132 块，按照每月每块 1000 元（空置 10%）收取费用，预计每年可实现收入 1589.76 万元。

7) 土地增值收益

深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目由深泽县报石家庄市政府报人大及上级政府依据河北省土地相关政策，协调下表县城周边商住用地土地指标未来十五年共计出让 2588.378 亩土地（为棚改增减挂建设用地土地指标），平均每年释放 172.56 亩土地的土地出让金收入的 40%作为本项目不足部分的弥补拟发行的债券资金本息支出。土地总收益为 $2588.378 \times 214.42 \times 40\% = 222000$ 万元。本项目土地收益依据如下：

深泽县人民政府
关于大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚
户区改造项目偿还政府专项债券的
说 明

为保障深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目申债工作顺利实施，经县政府研究，同意将“棚户区改造”周边共计 3680 亩土地增值部分出让收入，作为本项目专项债券的还款来源。



深泽县政府商住用地地价增长及均价平衡表（十四年释放土地均衡价格）

单位：万元

年份	年度	单价（GDP 增长率平均为 6.5%）
1	2023	133.00
2	2024	141.65
3	2025	150.85
4	2026	160.66

5	2027	171.10
6	2028	182.22
7	2029	194.07
8	2030	206.68
9	2031	220.11
10	2032	234.42
11	2033	249.66
12	2034	265.89
13	2035	283.17
14	2036	301.58
15	2037	321.18
合计		3216.23
平均		214.42

供地结果信息					
行政区:	河北省石家庄市深泽县			电子监管号:	1301282023B00635
项目名称:	河北良广房地产开发有限公司				
项目位置:	南苑路北侧				
面积(m²):	32883.58		土地来源:	新增建设用地面积 (32883.58m²) ; 存量建设用地面积 (32883.58m²)	
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式:	挂牌出让	
土地使用年限:	70		行业分类:	房地产业	
土地级别:	三级		成交价格(万元):	6314.24	
分期支付约定:	支付期号		约定支付日期	约定支付金额	备注
	1		2023-07-20	6314.24	--
土地使用权人:	河北良广房地产开发有限公司				
约定容积率:	下限:	1	上限:	2	约定交地时间: 2023-07-20
约定开工时间:	2024-07-19			约定竣工时间:	2026-07-18
实际开工时间:	--			实际竣工时间:	--
批准单位:	深泽县			合同签订日期:	2023-06-20

供地结果信息				
行政区:	河北省石家庄市深泽县		电子监管号:	1301282023B00387
项目名称:	居住用地			
项目位置:	向阳街东侧			
面积(m ²):	13107.36		土地来源:	新增建设用地面积 (13107.36m ²) ; 存量建设用地面积 (/)
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式:	挂牌出让
土地使用年限:	70		行业分类:	房地产业
土地级别:	二级		成交价格(万元):	2713.08
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-04-20	2713.08	--
土地使用权人:	石家庄晟禾房地产开发有限公司			
约定容积率:	下限:	1	上限:	2.5
			约定交地时间:	2023-04-21
约定开工时间:	2024-04-21		约定竣工时间:	2026-04-20
实际开工时间:	--		实际竣工时间:	--
批准单位:	深泽县		合同签订日期:	2023-03-21

土地收入用于本项目收入部分总共为 222000.00 万元。

项目运营收入表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
商业出租收入	1960.36	1960.36	1960.36	1960.36
幼儿园出租收入	80.00	80.00	80.00	80.00
停车场收入	1254.82	1254.82	1254.82	1254.82
充电桩服务费收入	1718.45	1718.45	1718.45	1718.45
物业费管理收入	96.52	96.52	96.52	96.52
广告收入	1589.76	1589.76	1589.76	1589.76
土地增值收益	20428.57	20428.57	20428.57	20428.57
合计	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
商业出租收入	1960.36	1960.36	1960.36	1960.36	1960.36
幼儿园出租收入	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00
停车场收入	1254.82	1254.82	1254.82	1254.82	1254.82
充电桩服务费收入	1718.45	1718.45	1718.45	1718.45	1718.45
物业费管理收入	96.52	96.52	96.52	96.52	96.52
广告收入	1589.76	1589.76	1589.76	1589.76	1589.76
土地增值收益	20428.57	20428.57	20428.57	20428.57	20428.57
合计	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	总计
商业出租收入	1960.36	1960.36	1960.36	1960.36	1960.36	27445.04
幼儿园出租收入	80.00	80.00	80.00	80.00	80.00	1120.00
停车场收入	1254.82	1254.82	1254.82	1254.82	1254.82	17567.48
充电桩服务费收入	1718.45	1718.45	1718.45	1718.45	1718.45	24058.30
物业费管理收入	96.52	96.52	96.52	96.52	96.52	1351.28
广告收入	1589.76	1589.76	1589.76	1589.76	1589.76	22256.64
土地增值收益	20428.57	20428.57	20428.57	20428.57	20428.57	286000.00
合计	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	379798.74

(2) 其他收入

无。

2. 项目运营成本

项目建成后由修理费、其他管理费等费用等。

年修理费用按照固定资产的 0.5%计算，估算为 1180.63 万元。

其他管理费按照收入（除土地收入）的 5%计算，估算为 334.94 万元。

人工：按照实际需要：管理人员 5 人，一般人员 11 人，按照当地同类项目人员工资标准，年工资及福利费小计：102.6 万元。

折旧费：本项目固定资产原值折旧费用计算方法按直线法，采用分类折旧，折旧年限 30 年，残值率为 5%。固定资产年折旧额=固定资产总额×（1-残值率）/折旧年限。经计算，每年平均折旧费用为 8989.09 万元。

具体见下表。

项目成本预估表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
工资及福利	102.60	102.60	102.60	102.60
修理费	1180.63	1180.63	1180.63	1180.63
其他管理费	334.94	334.94	334.94	334.94
总计	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
工资及福利	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60
修理费	1180.63	1180.63	1,180.63	1,180.63	1,180.63
其他管理费	334.94	334.94	334.94	334.94	334.94
总计	1618.17	1618.17	1,618.17	1,618.17	1,618.17

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	总计
工资及福利	102.60	102.60	102.60	102.60	102.60	1436.40
修理费	1,180.63	1,180.63	1,180.63	1,180.63	1,180.63	16528.82
其他管理费	334.94	334.94	334.94	334.94	334.94	4689.16
总计	1,618.17	1,618.17	1,618.17	1,618.17	1,618.17	22654.38

3. 项目运营收益

通过计算项目运营收益表如下：

项目运营收益表

单位：万元

项目	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
运营收入	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48
运营成本	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17
运营收益	25510.31	25510.31	25510.31	25510.31

项目	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
运营收入	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48
运营成本	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17
运营收益	25510.31	25510.31	25510.31	25510.31	25510.31

项目	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	总计
运营收入	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	379798.74
运营成本	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17	22654.38
运营收益	25510.31	25510.31	25510.31	25510.31	25510.31	357144.36

4. 项目运营相关税费

根据《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）等文件规定，本项目除土地收入外，

不动产租赁增值税税率 9%，物业服务增值税税率 6%，充电桩增值税税率 13%，城市维护建设税按增值税额的 5%计算，教育费附加按增值税额的 3%计算，地方教育附加 2%计算。棚改项目免征企业所得税。

运营项目税费预估表

单位：万元

税费	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
应交增值税	457.36	457.36	457.36	457.36	457.36	457.36	457.36
城建税及附加税	22.87	22.87	22.87	22.87	22.87	22.87	22.87
教育费附加	13.72	13.72	13.72	13.72	13.72	13.72	13.72
地方教育附加	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15
合计	503.09	503.09	503.09	503.09	503.09	503.09	503.09

税费	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	合计
应交增值税	457.36	457.36	457.36	457.36	457.36	457.36	457.36	6402.99
城建税及附加税	22.87	22.87	22.87	22.87	22.87	22.87	22.87	320.15
教育费附加	13.72	13.72	13.72	13.72	13.72	13.72	13.72	192.09
地方教育附加	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15	9.15	128.06
合计	503.09	503.09	503.09	503.09	503.09	503.09	503.09	7043.29

5. 项目损益表

项目运营损益表

单位：万元

年份/项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营收入/成本/税金						
1. 项目收入	0.00	0.00	0.00	0.00	27128.48	27128.48
2. 项目成本	0.00	0.00	0.00	0.00	1618.17	1618.17
3. 税金	0.00	0.00	0.00	0.00	503.09	503.09
4. 税（所得税）息折旧及摊销前利润	0.00	0.00	0.00	0.00	25007.22	25007.22
二、折旧与摊销						
1. 总折旧和摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	8989.09	8989.09
2. 息税（所得税）前利润	0.00	0.00	0.00	0.00	16018.13	16018.13
三、利息支出						
1. 利息费用	670.16	1446.44	2173.55	3973.55	3973.55	3973.55
2. 税（所得税）前利润	-670.16	-1446.44	-2173.55	-3973.55	12044.58	12044.58
四、企业所得税						
企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

五、净利润/净亏损	-670.16	-1446.44	-2173.55	-3973.55	12044.58	12044.58
-----------	---------	----------	----------	----------	----------	----------

年份/项目	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营收入/成本/税金						
1. 项目收入	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48
2. 项目成本	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17
3. 税金	503.09	503.09	503.09	503.09	503.09	503.09
4. 税（所得税）息折旧及摊销前利润	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22
二、折旧与摊销						
1. 总折旧和摊销	8989.09	8989.09	8989.09	8989.09	8989.09	8989.09
2. 息税（所得税）前利润	16018.13	16018.13	16018.13	16018.13	16018.13	16018.13
三、利息支出						
1. 利息费用	3839.52	3684.27	3466.91	3069.55	2672.20	2274.84
2. 税（所得税）前利润	12178.61	12333.86	12551.22	12948.57	13345.93	13743.28
四、企业所得税						
企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、净利润/净亏损	12178.61	12333.86	12551.22	12948.57	13345.93	13743.28

年份/项目	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	合计
一、经营收入/成本/税金							
1. 项目收入	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	27128.48	379798.74
2. 项目成本	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17	1618.17	22654.38
3. 税金	503.09	503.09	503.09	503.09	503.09	503.09	7043.29
4. 税（所得税）息折旧及摊销前利润	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22	25007.22	350101.07
二、折旧与摊销							
1. 总折旧和摊销	8989.09	8989.09	8989.09	8989.09	8989.09	8989.09	125847.26
2. 息税（所得税）前利润	16018.13	16018.13	16018.13	16018.13	16018.13	16018.13	224253.81
三、利息支出							
1. 利息费用	1877.49	1480.13	1082.78	685.42	422.10	180.00	40275.86
2. 税（所得税）前利润	14140.64	14538.00	14935.35	15332.71	15596.03	15838.13	183977.94
四、企业所得税							
企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
五、净利润/净亏损	14140.64	14538.00	14935.35	15332.71	15596.03	15838.13	183977.94

四、项目融资与收益平衡财务评估

（一）融资成本测算

深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目拟使用专项债券 129699.00 万元（其中 2023 年 8 月上旬已发行 24000.00 万元（先发行 30000.00 万元，后来退回 6000.00 万元（根据河北省财政厅《关于调整部分 2023 年新增专项债券支特偿还政府拖欠企业账款及存量政府投资项目有关工作的通知》（冀财债[2023]59 号）文件要求，退回本项目 2023 年新增政府专项债务限额及债券资金 6000 万元，户名：河北省财政厅，开户银行：国家金库河北省分库，账号：030000000002271001，行号：11121020015。），实际发行 24000.00 万元），利率 2.87%；2023 年 8 月下旬已发行 21700.00 万元，其中 19000.00 万元的利率 2.98%，2700.00 万元的利率 3.16%，2024 年 9 月已发行 6200.00 万元，利率 2.18%，2024 年 11 月已发行 2439.00 万元（从 2023 年河北省高质量发展专项债券（六期）—2023 年河北省政府专项债券（九期）三个项目调拨 2439 万元，利率均为 3.16%，期限 15 年，其中从深泽县 2022 年老旧小区改造配套基础设施建设项目调拨 1880 万元，从深泽县 2022 年老旧小区改造主体改造项目调拨 352 万元，从深泽县经济开发区西环路电力管廊建设项目调拨 207 万元），2025 年已发行 3000.00 万元，利率 2.07%，计划 2025 年 12 月申请 360.00 万元（从深泽县兴华路西段综合管网市政基础设施建设项目调拨 360.00 万元），利率 2.07%，2026 年申请 45000.00 万元，

利率按 4% 计算），期限 15 年，每半年付息一次，在债券存续期的第 6-15 年分别还本 10%。

本项目申请政府专项债总额自融资之日起 15 年应还本付息如下：

单位：万元

年度	债券期限	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
2023 年	1	0.00			0.00	0.00	0.00
	2	0.00	45700.00		45700.00	670.16	670.16
2024 年	3	45700.00			45700.00	723.22	723.22
	4	45700.00	8639.00		54339.00	723.22	723.22
2025 年	5	54339.00	30360.00		84699.00	1090.50	1090.50
	6	84699.00			84699.00	1090.50	1090.50
2026 年	7	84699.00	45000.00		129699.00	1990.50	1990.50
	8	129699.00			129699.00	1990.50	1990.50
2027 年	9	129699.00			129699.00	1990.50	1990.50
	10	129699.00			129699.00	1990.50	1990.50
2028 年	11	129699.00			129699.00	1990.50	1990.50
	12	129699.00		4570.00	125129.00	1990.50	6560.50
2029 年	13	125129.00			125129.00	1923.49	1923.49
	14	125129.00		5433.90	119695.10	1923.49	7357.39
2030 年	15	119695.10			119695.10	1845.86	1845.86
	16	119695.10		8469.90	111225.20	1845.86	10315.76
2031 年	17	111225.20			111225.20	1736.81	1736.81
	18	111225.20		12969.90	98255.30	1736.81	14706.71
2032 年	19	98255.30			98255.30	1537.76	1537.76
	20	98255.30		12969.90	85285.40	1537.76	14507.66
2033 年	21	85285.40			85285.40	1338.71	1338.71
	22	85285.40		12969.90	72315.50	1338.71	14308.61
2034 年	23	72315.50			72315.50	1139.66	1139.66
	24	72315.50		12969.90	59345.60	1139.66	14109.56
2035 年	25	59345.60			59345.60	940.61	940.61
	26	59345.60		12969.90	46375.70	940.61	13910.51
2036 年	27	46375.70			46375.70	741.56	741.56
	28	46375.70		12969.90	33405.80	741.56	13711.46
2037 年	29	33405.80			33405.80	542.51	542.51
	30	33405.80		12969.90	20435.90	542.51	13512.41
2038 年	31	20435.90			20435.90	343.46	343.46
	32	20435.90		8399.90	12036.00	343.46	8743.36
2039 年	33	12036.00			12036.00	211.42	211.42

	34	12036.00		7536.00	4500.00	211.42	7747.42
2040 年	35	4500.00			4500.00	90.00	90.00
	36	4500.00		4500.00	0.00	90.00	4590.00
合计			129699.00	129699.00		41024.27	170723.27

综上，按照整体融资情况，深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目筹资情况为拟申请发行专项债券 129699.00 万元，自发行之日起债券存续期应还本付息 170723.27 万元。深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目前除本次发行债券外无其他融资情况。

（二）收益与融资平衡情况

1. 项目收益情况

深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目：根据上述项目总投资、运营成本、收入情况，偿债资金来源为项目单位经营活动净现金流量，经测算，本项目在债券存续期内运营收入为 379798.74 万元，运营成本 22654.38 万元，税费 7043.29 万元，共可实现净收益为 350101.07 万元。

2. 收益与融资平衡情况。

深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目，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：深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目用于资金平衡的相关收益为 350101.07 万元，融资本息为 170723.27 万元，覆盖倍数为 2.05。

根据国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号），深泽县财政局对专项债券项目专

项收入难以偿还本息的差额部分，分年安排财政补助资金，确保专项债券实现县区域平衡，确保法定债务按时足额还本付息，严防专项债券偿还风险。

本项目情况说明见如下附件。

深泽县财政局
关于深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头
村棚户区改造项目收益不平衡的情况说明

鉴于深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目融资收益不平衡的问题，根据国务院办公厅《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号），深泽县财政局对专项债券项目专项收入难以偿还本息的差额部分，分年安排财政补助资金，确保专项债券实现县区域平衡，确保法定债务按时足额还本付息，严防专项债券偿还风险。



（三）项目募投平衡情况

项目类型	棚户区改造
本次专项债券用于该项目的金额	360.00 万元
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金	0

额									
项目简要描述	该项目已列入 2023 年棚户区改造计划。本项目拟分为五个（A、B、C、D、E）个组团进行建设，总建筑面积 55.986 万平方米，地上建筑面积 49.159 万平方米，地下建筑面积 6.827 万平方米。共建设安置房 3740 套，安置 11220 人，其中住宅 67 栋共 3740 套包含住宅 67 栋、配套公建（文化活动中心、居委会、卫生站、公厕、门卫）、社区服务网点、幼儿园、托老设施；另外配套建设道路、停车场、运动场、广场等								
项目建设期	2022 年 11 月至 2026 年 12 月								
项目运营期	2024 年至 2040 年								
债券存续期内项目总投资	236125.07 万元								
其中：不含专项债券的项目资本金	106426.07 万元								
专项债券融资	129699.00 万元								
其他债务融资	0								
项目分年融资计划									
		2023 年	2024 年	2025 年	2026 年				
专项债券融资		45700.00 万元	8639.00 万元	30360.00 万元	45000.00 万元				
其他债务融资		0	0	0	0				
债券存续期内总收益	350101.07 万元								
债券存续期内项目分年收益（万元）									
2023 年		2024 年		2025 年		2026 年		2027 年	25007.22
2028 年	25007.22	2029 年	25007.22	2030 年	25007.22	2031 年	25007.22	2032 年	25007.22
2033 年	25007.22	2034 年	25007.22	2035 年	25007.22	2036 年	25007.22	2037 年	25007.22
2038 年	25007.22	2039 年	25007.22	2040 年	25007.22	2041 年		2042 年	
		债券存续期内项目总收益/项目总投资							1.48
债券存续期内项目总债务融资本息	170723.27 万元	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息							2.05
债券存续期内项目总债务融资本金	129699.00 万元	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金							2.70
债券存续期内项目总地方债券融资本息	170723.27 万元	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息							2.05
债券存续期内项目总地方债券融资本金	129699.00 万元	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金							2.70
项目收益预测依据	根据项目的可行性研究报告及市场调查获取的资料								

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。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。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。本项目的投资额较小，资金风险对本项目而言属较小风险。

3、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。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，因此本项目建设具有一般的工程风险。

4、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。

5、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。

（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、项目工程风险的防范。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、项目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、项目市场风险的防范。项目单位合理安排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。

（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。

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	315090.96	332596.01	350101.07	367606.12	385111.18

偿债资金合计	315090.96	332596.01	350101.07	367606.12	385111.18
债券还本付息额	170723.27	170723.27	170723.27	170723.27	170723.27
资本金偿还建设期利息	1393.38	1393.38	1393.38	1393.38	1393.38
经营收入偿还的债券本息额	170723.27	170723.27	170723.27	170723.27	170723.27
债券本息覆盖率	1.85	1.95	2.05	2.15	2.26

（四）其他事项说明

在债券本息到期前，提前将偿还债券本息所需资金及时、足额归集，并按照财政厅规定的时间和方式，将归集的还款资金缴入同级国库用于债券还本付息，确保还款资金的及时、足额支付。

债券存续期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息。

在本项目存续期内，如出现收入较大增长，可能发生提前偿还本金的情况。本项目如提前偿还本金，按照专项债券管理有关规定和办法执行。

六、投资者保护措施（还款保障计划）

（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。

深泽县住房和城乡建设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、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，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。深泽县住房和城乡建设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。

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。若本期深泽县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。深泽县住房和城乡建设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

深泽县住房和城乡建设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，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。

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。按此规定，本次专项债券信息披露文件通过中国债券信息网—中央结算公司官方网站(<http://www.chinabond.com.cn/>)详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

1. 每期债券发行日五个工作日之前披露基本信息、信用评级报告和跟踪评级安排。
2. 每期债券发行结束当日披露发行结果公告。
3. 每期债券每个付息日五个工作日之前披露付息公告。
4. 每期债券兑付日五个工作日之前披露还本付息公告。
5. 每期债券存续期内定期披露内容
 - （1）最近年度及最新季度经济、财政及债务情况说明。
 - （2）项目施工/运营最新情况说明。

6. 每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到专项债券按期足额兑付的重大事项随时披露。

（二）主管部门责任

深泽县住房和城乡建设局应当加强对项目的管理和监督，在依法依规、确保工程质量安全的前提下，推动建设项目按时完工投入使用；加强对项目实施情况的监控，监督项目业主单位规范使用专项债券资金，确保专项债券资金专款专用，合理控制项目建设进度并做好与项目专项债券还本付息的衔接，并组织 and 监督项目业主单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

深泽县行政审批局文件

深行审投资审字〔2022〕159号

签发人：刘宁

深泽县行政审批局 关于深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾 头村棚户区改造项目建设书的批复

深泽县住房和城乡建设局：

关于你单位报送的《深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目建设书》的请示已收悉，经研究同意你单位申请，现就有关事项批复如下：

一、项目代码：2211-130128-89-05-280664

二、项目名称：深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目

三、项目选址：本项目异地安置建设用地位于深泽县县城西南部，北中山村村西侧、南苑路南侧、南赵八自然村东侧、南环路北侧。

四、建设内容：本项目拟分为五个组团进行建设，总建

筑面积 56.315 万平方米，地上建筑面积 47.965 万平方米，地下建筑面积 8.35 万平方米。包含住宅 67 栋、配套公建(文化活动中心、居委会、卫生站、公厕、门卫)、社区服务网点(含底商)、幼儿园、小学、托老设施;另外配套建设室外绿地、道路、停车场、运动场、广场等。

五、资金来源：该项目总投资 236125.07 万元。所需资金为财政资金。

六、法人单位：深泽县住房和城乡建设局

七、法人代表：袁海涛

接此批复后，请抓紧时间编制可行性研究报告，并报我局审批。

特此批复，该批复有效期两年。



固定资产投资项 目

2211-130128-89-05-280664

二〇二二年十一月十四日



深泽县行政审批局

2022 年 11 月 14 日印发

(共 2 份)

深泽县行政审批局文件

深行审投资审字〔2022〕161号

签发人：刘宁

深泽县行政审批局 关于深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾 头村棚户区改造项目可行性研究报告的 批 复

深泽县住房和城乡建设局：

关于你单位报送的《深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目可行性研究报告》的请示已收悉，经研究同意你单位申请，现就有关事项批复如下：

一、项目代码：2211-130128-89-05-280664

二、项目名称：深泽县大梨园、小梨园、大雾头、小雾头村棚户区改造项目

三、项目选址：本项目异地安置建设用地位于深泽县县城西南部，北中山村村西侧、南苑路南侧、南赵八自然村东侧、南环路北侧。

四、建设内容：本项目拟分为五个(A、B、C、D、E)个组团进行建设，总建筑面积 55.986 万平方米，地上建筑面积 49.159 万平方米，地下建筑面积 6.827 万平方米。其中住宅 67 栋共 3740 套包含住宅 67 栋、配套公建(文化活动中心、居委会、卫生站、公厕、门卫)、社区服务网点(含底商)、幼儿园、托老设施；另外配套建设道路、停车场、运动场、广场等。

五、资金来源：该项目总投资 236125.07 万元。所需资金为财政资金。

六、法人单位：深泽县住房和城乡建设局

七、法人代表：袁海涛

接此批复后，请抓紧时间编制初步设计，并报我局审批。

特此批复，该批复有效期两年。



固定资产投资项

2211-130128-89-05-280664



二〇二二年十一月十四日

深泽县行政审批局

2022 年 11 月 14 日印发

(共 2 份)