

后南昌村棚户区改造项目 专项债券实施方案

编制部门：廊坊市安次区住房和城乡建设局

咨询（编制）机构：廊坊市康欧工程技术咨询有限公司

日期：2025 年 11 月



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	5
(三) 事前绩效评估情况	5
1.项目实施的必要性、公益性	5
2.项目建设投资合规性与项目成熟度	7
3.项目资金来源和到位可行性	7
4.项目收入、成本、收益预测合理性	8
5.绩效目标合理性	8
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.区域规划和土地利用概况	11
3.区域经济	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	19
1.项目资金来源。	20
2.项目前期工作及实施计划	19
(三) 项目资金管理方案	20
三、项目运营与预期收益估算	22
(一) 项目运营方案	22
1.整体运营方案	22
2.具体运营内容	22
3.项目收益估算依据	22
(二) 项目预期收益测算	23
1.项目运营收入	23
各项目土地单价：	23
土地单价增长率：	24
2.项目运营成本	28
3.项目税费	32
4.项目运营收益。	34
5.项目损益	34
6.项目现金流量表	36
四、项目融资与收益平衡财务评估	38
(一) 融资成本测算	38
(二) 收益与融资平衡情况	38
1.项目收益情况	39
2.收益与融资平衡情况	39
(三) 项目募投平衡情况	40
五、项目风险评估及控制措施	41
(一) 风险评估情况	41
1.管理风险	41
2.经营风险	41
(二) 风险控制措施	41

1.管理风险控制措施	41
2.经营风险控制措施	41
（三）敏感性分析	41
（四）其他事项说明	42
六、投资者保护措施（还款保障计划）	42
七、信息披露计划及主管部门责任	43
（一）信息披露计划	43
（二）主管部门责任	44
八、编制文件依据	44

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
后南昌村棚户区改造项目	本项目总用地面积123868.66平方米(约185.80亩),项目总建筑面积363089.42平方米.本项目分东西两个地块,其中,项目东区总用地面积67800.75平方米(约101.70亩),总建筑面积198626.65平方米;项目西区总用地面积56067.91平方米(约84.10亩),总建筑面积164462.77平方米。	243639.98	170000.00(本次计划发行1000.00万元)	10(本次计划发行1000万,20年)	10年期利息按半年支付,本金分年偿还,在本期债券存续期的后5年开始偿还本金,每年偿还债券本金的20%,已兑付的本金自兑付日起不另计利息。20年期利息按半年支付,到期一次性还本。

本项目拟申请专项债券资金 170000.00 万元,其中 2024 年已申请 18000.00 万元,2025 年拟申请 41000.00 万元(2025 年已发行 40000 万元,本次计划发行 1000 万元、发行期限20年),2026 年拟申请 111000.00万元。

2.项目实施单位

- (1) 实施单位名称: 廊坊市安次区住房和城乡建设局
- (2) 统一社会信用代码: 11131002000556463D
- (3) 住所: 河北省廊坊市安次区永兴路 83 号
- (4) 法人代表: 赵光清

(5) 登记机关：安次区事业单位登记管理局

(6) 单位类型：行政单位

(7) 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。拟订全区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、区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。

承担全区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，负责城市规划区内建设项目选址、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。

承担建立本区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。

指导城乡规划的编制、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区村镇迁建、重建的规划建设和管理工作。

拟订全区风景名胜区的发展规划、政策并指导实施，负责风景名胜区的保护、规划、建设和管理，指导风景区内生物多样性保护工作职责。负责全区世界自然遗产申报，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。指导监督区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。

承担区政府公布的有关行政审批事项。

承办区政府交办的其他事项。

（二）项目列入规划情况

经廊坊市安次区人民政府关于后南昌村棚户区改造项目相关情况的会议议定：

（1）原则同意区住建局关于后南昌村棚户区改造项目相关情况的汇报。由区住建局做为棚改专项债券的申报主体，实施后南昌村棚户区改造项目的申报工作：由廊坊市永兴房地产开发有限责任公司作为建设运营主体实施后南昌村棚户区改造项目。

（2）后南昌村棚户区改造项目回迁用地，土地供应采取划拨的方式进行；自规分局负责协助办理项目用地预审与选址意见书等相关资料，加快办理供地、规划等相关手续。

（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

由于“棚户区（城中村）”缺乏统一的规划和管理，造成土地利用率和产出率低下，房屋建筑占地面积大，建筑风格与城市规划不

够衔接，且往往含有院落和小块菜地等，房屋容积率低，土地利用十分粗放。

随着社会经济的快速发展，棚户区在基础设施条件，房屋结构以及土地综合利用方面存在较大的不足，基础设施配套条件不完善成了房屋使用的最大局限，不符合现阶段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。

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。大力加快棚户区改造进度，服务低收入居民，改善城市低收入家庭居住条件，提高生活水平，棚户区的改造使住房困难家庭的住房条件得到了改善。实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，集约利用土地，推进城镇化健康发展。

综上，棚户区（城中村）改造项目能够解决中低收入群众住房困难，提高棚户区（城中村）原住民生活质量、改善生活环境，项目的建设是非常必要的。

（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。

棚户区是指建筑密度大、结构简陋、安全隐患多、使用功能不完善、基础设施不配套的住房较为集中的区域。棚户区改造是以改

善居住条件为目的，确保居民得到实惠。还同步配套建设基础设施和公共服务设施，使居民的生产、生活、就医、就学等条件能够同步改善。棚户区改造项目具有较强的公益性。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

1.项目建设投资符合相关规定

项目已完成立项前期工作，取得《廊坊市安次区发展和改革局关于后南昌村棚户区改造项目项目建议书的批复》（廊安发改字〔2023〕182号）、《廊坊市安次区发展和改革局关于后南昌村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（廊安发改字〔2023〕208号）、《廊坊市安次区发展和改革局关于后南昌村棚户区改造项目初步设计的批复》（廊安发改字〔2024〕34号）。

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。项目总投资 243639.98 万元，其中资本金为 73639.98 万元，占总投资的比例为 30.22%，申请专项债券资金 170000.00 万元，占总投资的比例为 69.78%，项目资本金为区财政资金。

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和回迁安置剩余房屋、地下停车位、地下室销售收入及物业服务收入。主要依据廊坊市安次区住房和城乡建设局提供的有关回迁剩余可售住宅面积、地下停车位可供出售个数、住宅地下室可供出售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《后南昌村棚户区改造项目可行性研究报告》结合当地市场情况，项目建成后主要运营成本为工资及福利费、修理及维护费、管理成本。

5.绩效目标合理性

本项目绩效目标 1：通过对后南昌村棚户区改造项目的建设，本项目总用地面积 123868.66 平方米（约 185.80 亩），项目总建筑面积 363089.42 平方米，共建成住宅 2184 套，改善棚户区居民居住环境，提升居民生活幸福度；目标 2：加快棚户区配套基础设施建设，带动区域基础设施、生产生活环境更快改善。该绩效目标与廊坊市安次区住房和城乡建设局部门职责、长期规划以及年度工作目标一致，与实际工作内容相关联。

6.项目绩效目标表

填报单位：（盖章）

单位：万元

项目名称	后南昌村棚户区改造项目	地债系统编码		发改委审批监管平台代码	2310-131002-04-01-649926
项目主管部门	廊坊市安次区住房和城乡建设局			统一社会信用代码	11131002000556463D
项目实施主体	廊坊市安次区住房和城乡建设局			统一社会信用代码	11131002000556463D
项目负责人				联系电话	
项目资金 (万元)	投资总额：243639.98				
	一、政府专项债券资金：170000.00				
	二、其他资金：73639.98				
债券资金用途	债券资金用于后南昌村棚户区改造项目建设				
绩效目标	<p>目标 1：通过对后南昌村棚户区改造项目的建设，本项目总用地面积 123868.66 平方米（约 185.80 亩），项目总建筑面积 363089.42 平方米，共建成住宅 2184 套，改善棚户区居民居住环境，提升居民生活幸福度；</p> <p>目标 2：加快棚户区配套基础设施建设，带动区域基础设施、生产生活环境更快改善。</p>				
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	总占地面积	≥123868.66 平方米	初步设计
			总建筑面积	≥ 363089.42 平方米	初步设计
		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
		时效指标	相关手续完成及时率	=100%	可行性研究报告
			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%	工作计划
	效益指标	经济效益指标	债券存续期净收益	≥395971.19 万元	收益测算
		社会效益指标	受益户数	≥2184 户	工作计划
			建筑综合利用率	=100%	工作计划
		生态效益指标	项目建设时周边发生得环境事故数量	=0 起	工作计划
绩效指标	效益指标	可持续影响指标	正常使用年限	≥50 年	可行性研究报告
		还本付息指标	覆盖倍数	≥1.76	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

廊坊市安次区隶属于廊坊市两个市辖区之一，位于河北省中部，北部、西北、东北与广阳区交界，东、东北与天津市武清区毗邻。南与霸州市，西与固安县、永清县相接。

2.区域规划和土地利用概况

《廊坊市城市总体规划（2016-2030年）》指出：到2020年，中心城区城市建设用地规模为138平方公里，人口规模为120万人，人均建设用地面积115平方米/人。到2030年，中心城区城市建设用地规模为210平方公里，人口规模为200万人，人均建设用地面积105平方米/人。

《廊坊市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出：推进城中村、棚户区、旧市场改造工程，完善基础设施和公共服务配套，引导发展社区便民服务。

根据《廊坊市土地利用总体规划（2006-2020年）》，挖潜发掘安次、广阳中心城区存量建设用地潜力，保证城市发展的用地空间，提高土地集约利用水平。异位置换，引导城市住宅、商业和服务业项目建设同旧城改造有机结合，发展多层与高层建筑，提高建筑密度，开辟城市发展的新空间。加快推进城中村改造，以空间形态改造为重点，集中连片改造城中村；统一规划，确定改造范围，制定统一标准，综合平衡改造项目的拆迁安置、开发和配套设施用

地。通过优化城乡土地利用结构，合理配置各类用地比例，促进城乡土地利用的统筹及城镇工矿用地的协调，推进城镇化进程。通过合理调整和配置农用地、建设用地、其他土地比例以及建设用地中城镇工矿用地与农村居民点用地比例结构，农用地中耕地、园地、林地的比例结构，积极推进城镇化，协调城镇化与耕地保护的矛盾，实施城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩政策，促进城乡土地利用的统筹。

3.区域经济

2020年以来，安次区不断优化升级产业结构，持续构建现代产业体系。壮大规上工业企业，推进规下企业转规上，扶持科技型中小工业企业扩大规模。培育、引进更多行业龙头企业，淘汰落后产能，促进印刷包装、乐器制造等传统优势产业向数字化、网络化、智能化产业转型升级。钢铁去产能后续工作持续推进，龙湾小镇建设首期土地完成部分出让。“3+1”主导产业不断壮大，初步形成以富智康为龙头，以手机制造为产业集群的电子信息产业；以中安信和烯旺科技为龙头，以碳纤维和石墨烯应用为产业集群的新材料产业；以中建科技、昊天机器人、布雷博惠联、瑞立美联、博雷顿新能源重卡、德科等为龙头，以汽车关键零部件和工程机械为代表的高端智能装备制造产业；以苏宁、韵达、万国、中驰车福、国富资本等为龙头，以物联网云计算应用和电商为产业集群的现代服务业产业。安次两大省级高新区基础设施、公共服务设施配套不断完善，园区主导产业和空间布局得到强化，园区产业水平、投资强

度、亩均效益不断提升。园区正在逐步形成全区经济发展主战场、高端产业聚集地、集约发展高产田。

2024 年廊坊市一般预算财政收入为 306.3 亿元，较上年减少了 13.9 亿元，同比名义下降 4.34%；一般预算财政支出为 704.3 亿元，较上年增加了 108.8 亿元，同比名义增长 18.27%。2024 年廊坊市一般预算财政收支差额为-398 亿元，较上年扩大了 122.7 亿元；2023 年廊坊市一般预算财政收支差额为-275.3 亿元。

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

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》；

(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 243639.98 万元，其中：工程费用 135192.50 万元，占总投资的 55.49%，工程建设其他费用 101286.00 万元，占总投资的 41.57%，预备费 7161.48 万元，占总投资的 2.94%。

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	后南昌村棚户区改造项目	是否纳入省级棚改计划	是										
列入国家重大战略的相关文件名称和主要描述													
是否列入省十四五规划的相关文件名称和主要描述													
是否列入省行业主管部门重点工作的相关文件名称和主要描述													
列入本级政府或部门重点项目的决策过程和主要描述	廊坊市安次区人民政府办公会议听取了区住建局关于后南昌村棚户区改造项目相关情况的汇报，会议议定：原则同意区住建局关于后南昌村棚户区改造项目相关情况的汇报。由区住建局做为棚改专项债券的申报主体，实施后南昌村棚户区改造项目的申报工作:由廊坊市永兴房地产开发有限责任公司作为建设运营主体实施后南昌村棚户区改造项目。												
所属区划名称	安次区	立项单位	廊坊市安次区住房和城乡建设局										
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。	24.36 亿元	申请使用专项债资金	17 亿元	是否续发行项目	是						
项目全部建设内容	本项目总用地面积 123868.66 平方米(约 185.80 亩)，项目总建筑面积 363089.42 平方米本项目分东西两个地块，其中，项目东区总用地面积 67800.75 平方米(约 101.70 亩)，总建筑面积 198626.65 平方米;项目西区总用地面积 56067.91 平方米(约 84.10 亩)总建筑面积 164462.77 平方米。												
(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
1	土建工程	363089.42	平方米	128030.90									

1.1	地上建筑	272853.05	平方米	91545.16									
1.2	地下建筑	90236.37	平方米	36485.74									
2	室外工程费			7161.60									
2.1	绿地	43477.90	平方米	1012.85									
2.2	道路硬化及停车场	59915.27	平方米	2982.19									
2.3	其他室外工程			3166.56									
(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			93249.00									
2	项目建设管理费			1080.00									
3	建设项目场地准备及建设单位临时设施费			675.96									
4	项目前期咨询费用			280.83									
5	测量测绘费			153.15									
6	勘察费			58.00									
7	设计费			1558.73									
8	招标代理服务费			42.52									

9	工程建设监理费			578.44									
10	施工图审查费			101.32									
11	全过程造价咨询费			553.77									
12	检测监测试验费			718.95									
13	文物勘探费			30.00									
14	工程保险费			405.58									
15	城市基础设施配套费			1800.00									
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。		此列填债券存续期内，年平均收入金额。计量单位使用亿元。	此列填债券存续期该项收入合计		——	——		——			
1	土地出让收入	同一区域项目周边住宅用地近年交易价格的平均值		7.13	49.91								
2	回迁剩余房屋销售收入、地下停车位销售收入、地下室销售收入、物业服务收入	项目周边市场价格		0.57	5.68								
融资收益保障倍数测算过程及结果		后南昌村棚户区改造项目预计可用于资金平衡的相关收益为 395971.19 万元，融资本息为 224880.00 万元，覆盖倍数为 1.76。											

项目投资估算表（二）

单位：万元

序号	工程费用名称	估算价值				
		建筑工程	设备购置	安装工程	其他费用	合计
一	第一部分：工程费用					
1	土建工程	128030.90				128030.90
1.1	地上建筑	91545.16				91545.16
1.1.1	住宅	82612.40				82612.40
1.1.2	配套公建	8932.76				8932.76
1.2	地下建筑	36485.74				36485.74
2	室外工程费	7161.60				7161.60
2.1	绿地	1012.85				1012.85
2.2	道路硬化及停车场	2982.19				2982.19
2.3	其他室外工程	3166.56				3166.56
	第一部分费用小计	135192.50				135192.50
二	第二部分：工程建设其他费用					
1	土地费用				93249.00	93249.00
2	项目前期咨询费用				280.83	280.83
3	临时设施费				675.96	675.96
4	项目建设管理费				1080.00	1080.00
5	勘察费				58.00	58.00
6	设计费				1558.73	1558.73
7	招标代理服务				42.52	42.52
8	施工图审查费				101.32	101.32
9	工程监理费				578.44	578.44
10	工程造价咨询费				553.77	553.77
11	工程保险费				405.58	405.58
12	检测监测试验费				718.95	718.95
13	测绘费				153.15	153.15
14	文物勘探费				30.00	30.00
15	城市基础设施配套费				1800.00	1800.00
	第二部分费用小计				101286.00	101286.00
	第一、二部分合计	135192.50	0.00	0.00	101286.00	232878.50
三	预备费用				7161.48	7161.48
四	合计	135192.50	0.00	0.00	108447.48	243639.98

（二）资金筹措方案

2.项目前期工作及实施计划

（1）已完成前期工作

《廊坊市安次区发展和改革局关于后南昌村棚户区改造项目项

目建议书的批复》（廊安发改字〔2023〕182号）；

《廊坊市安次区发展和改革局关于后南昌村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（廊安发改字〔2023〕208号）；

《廊坊市安次区发展和改革局关于后南昌村棚户区改造项目初步设计的批复》（廊安发改字〔2024〕34号）。

（2）项目实施计划

项目建设周期为 36 个月，2023 年 10 月-2026 年 9 月。

1.项目资金来源。

本项目总投资 243639.98 万元，其中资本金为 73639.98 万元，占总投资的比例为 30.22%，申请专项债券资金 170000.00 万元，占总投资的比例为 69.78%；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（万元）	占比	备注
估算总投资			
一、资本金	73639.98	30.22%	
（一）自有资金	73639.98		
（二）专项债券	0.00		
1、已发行专项债券	0.00		
2、本期拟发行专项债券	0.00		
3、后续拟发行专项债券	0.00		
二、债务资金（不含用作资本金部分）	170000.00	69.78%	
（一）已发行专项债券	58000.00		
（二）本期拟发行专项债券	1000.00		
（三）后续拟发行专项债券	111000.00		
（四）银行融资	0.00		

（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）廊坊市安次区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）廊坊市安次区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）廊坊市安次区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）廊坊市安次区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）廊坊市安次区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

后南昌村棚户区改造项目由廊坊市安次区住房和城乡建设局负责实施，项目主要建设住宅、配套及配套设施、地下车库、地下室等。

2.具体运营内容

依据关于印发《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号文件中相关内容，棚户区改造专项债是以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券；其中专项收入包括属于政府的棚改项目配套商业设施销售、租赁收入以及其他收入。后南昌村棚户区改造项目收入包括对应地块中的土地出让收入和回迁安置剩余房屋、地下停车位、地下室销售收入及物业服务收入。

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和回迁安置剩余房屋、地下停车位、地下室销售收入及物业服务收入。主要依据廊坊市安次区住房和城乡建设局提供的有关回迁剩余可售住宅面积、地下停车位可供出售个数、住宅地下室可供出售面积及项目腾

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商业、回迁剩余住宅、地下停车位、住宅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.项目运营收入

（1）土地出让收入

土地出让收入预测按照同一区域项目周边住宅用地近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部分资金来源。

各项目土地单价：参照该项目周边类似地块，住宅用地方面：2020年3月光明西道以南、规划路二以北、规划一路以东成交

土地单价 712.59 万元/亩地，2020 年 3 月西昌路以西、规划路三以东、顺安街以北成交土地单价 713.45 万元/亩地，2019 年 5 月南龙道以南、常青路以西、永兴路以东、富康道西延以北成交土地单价 750.98 万元/亩地，2019 年 4 月安次区南龙道以南，龙腾路以东成交土地单价 744.84 万元/亩地，2018 年 11 月杨税务乡北小营村成交土地单价 368.97 万元/亩地，住宅用地均价约 658.17 万元/亩；结合各项目地块位置拟定单价。本项目 2023 年住宅用地单价拟定约 658.17 万元/亩。

中国房地产行业将朝着多元化、绿色环保、智能化和互联网+等方向发展。企业将更加注重开发高品质住宅产品，满足居住需求，并探索商业地产、旅游地产等多元化发展方向。同时，智能化和互联网+趋势将加速，提高居住舒适度和便捷性。中国房地产行业正处于转型期，面临着市场饱和、政策调控、竞争加剧等多重挑战。然而，随着城市化进程加快、技术创新和政策引导，行业仍存在发展机遇。

土地单价增长率：2018 年 11 月杨税务乡北小营村成交土地单价 368.97 万元/亩地，2020 年 3 月光明西道以南、规划路二以北、规划一路以东成交土地单价 712.59 万元/亩地，土地出让单价年均增长率约 39.00%。结合土地市场实际情况保守测算，取土地出让单价年均增长率的 1/5（7.8%）作为本项目预测土地市场单价的增长率预测项目运营期内各年度土地出让单价。

出让土地四至：南龙道以南，安丰道北，安丽路两侧。

（2）专项收入

① 回迁剩余房屋销售收入

依据项目征收安置总体协议中相关内容，回迁房要按照村民征收补偿面积的 120%提供房源，本项目建成后预计剩余可供出售房屋于项目建成后 3 年内出售，出售单价参考 2023 年项目周边 k2 狮子城房屋出售单价 1.2 万元/平方米。

② 地下停车位销售收入

依据项目征收补偿安置协议中相关内容，地下车位回迁安置户可自愿购买。本项目建成后可提供地下停车位预计于项目建成后 3 年内出售，出售单价 10 万元/个。

③ 地下室销售收入

依据项目征收补偿安置协议中相关内容，本项目建成后住宅地下室预计于项目建成后 3 年内出售，出售单价 1900 元/平方米。

④ 物业服务收入

后南昌村棚户区改造项目由廊坊市安次区住房和城乡建设局负责实施，其下属房产服务中心的廊坊市永兴物业服务有限公司可为此项目提供物业服务，产生的收益可由廊坊市安次区住房和城乡建设局归集并作为本次专项债券偿债的部分资金来源。物业服务单价参考 2023 年项目周边 k2 狮子城物业服务单价 1.9 元/平方米/月。

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
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
1	土地出让收入	499086.60						
1.1	住宅用地	499086.60						
1.1.1	土地面积（亩地）	323.47						
1.1.2	土地单价（万元/亩）		709.50	764.85	824.50	888.81	958.14	1032.88
2	剩余房屋销售收入	24000.00				8000.00	8000.00	7999.99
2.1	单价（元/平方米）					12000.00	12000.00	12000.00
2.2	出售面积（平方米）	20000.00				6666.67	6666.67	6666.66
3	地下室销售收入	2927.88				975.96	975.96	975.96
3.1	单价（元/平方米）					1900.00	1900.00	1900.00
3.2	出售面积（平方米）	15409.87				5136.62	5136.62	5136.63
4	地下停车位销售收入	23850.00				7950	7950	7950
4.1	单价（万元/个）					10	10	10
4.2	停车位（个）	2385.00				795.00	795.00	795.00
5	物业服务收入	6027.28				602.73	602.73	602.73
5.1	单价（元/平方米/月）					1.90	1.90	1.90
5.2	面积（平方米）	264354.40				264354.40	264354.40	264354.40
6	合计	555891.75				17528.69	17528.69	17528.68

续表：

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
		第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	土地出让收入	22268.83	24005.80	38817.38	55793.52	60145.42	64836.76	233218.89
1.1	住宅用地	22268.83	24005.80	38817.38	55793.52	60145.42	64836.76	233218.89
1.1.1	土地面积（亩地）	20.00	20.00	30.00	40.00	40.00	40.00	133.47
1.1.2	土地单价（万元/亩）	1113.44	1200.29	1293.91	1394.84	1503.64	1620.92	1747.35
2	剩余房屋销售收入							
2.1	单价（元/平方米）							
2.2	出售面积（平方米）							
3	地下室销售收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1	单价（元/平方米）							
3.2	出售面积（平方米）							
4	地下停车位销售收入							
4.1	单价（万元/个）							
4.2	停车位（个）							
5	物业服务收入	602.73	602.73	602.73	602.73	602.73	602.73	602.73
5.1	单价（元/平方米/月）	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90	1.90
5.2	面积（平方米）	264354.40	264354.40	264354.40	264354.40	264354.40	264354.40	264354.40
6	合计	22871.56	24608.53	39420.11	56396.25	60748.14	65439.49	233821.61

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、教育资金和农村面貌提升资金等。

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）；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）；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）；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）；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）；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办法>的通知》（冀财综〔2011〕88号）；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办法>的通知》（冀财综〔2011〕81号）；农村面貌提升基金：依据《河北省人民代表大会常务委员会关于深入实施农村面貌改造提升行动的决议》。

（2）专项收入成本

主要包括工资及福利费、修理及维护费、及管理成本。

工资及福利费：本项目配备员工 10 名，人均工资及福利参考项目周边小区物业服务人员工资水平按 6 万元/年估算；

修理及维护费：按照工程费费用的 0.2% 计算；

管理成本：包含办公用品费、物料费、差旅费等管理费用，按工资及福利费的 50% 计算。

具体成本预测数据见下表：

项目运营成本表

单位：万元

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
1	土地出让成本	148845.87				0.00	0.00	0.00
1.1	农业土地开发资金					0.00	0.00	0.00
1.2	国有土地收益基金					0.00	0.00	0.00
1.3	廉租住房保障性基金					0.00	0.00	0.00
1.4	土地出让业务费					0.00	0.00	0.00
1.5	铁路建设费					0.00	0.00	0.00
1.6	新增建设用地有偿使用费					0.00	0.00	0.00
1.7	农田水利建设资金					0.00	0.00	0.00
1.8	教育资金					0.00	0.00	0.00
2	工资及福利费	600.00				60.00	60.00	60.00
2.1	员工（人）					10.00	10.00	10.00
2.2	工资（万元/年）					6.00	6.00	6.00
3	维修维护费	2568.66				270.39	270.39	270.39
4	管理费	300.00				30.00	30.00	30.00
5	合计	152314.53	0.00	0.00	0.00	360.39	360.39	360.39

续表：

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
		第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	土地出让成本	6644.91	7162.22	11579.83	16642.10	17938.21	19335.41	69543.20
1.1	农业土地开发资金	2.00	2.00	3.00	4.00	4.00	4.00	13.35
1.2	国有土地收益基金	1113.44	1200.29	1940.87	2789.68	3007.27	3241.84	11660.94
1.3	廉租住房保障性基金	1113.44	1200.29	1940.87	2789.68	3007.27	3241.84	11660.94
1.4	土地出让业务费	445.38	480.12	776.35	1115.87	1202.91	1296.74	4664.38
1.5	铁路建设费	668.07	720.17	1164.52	1673.81	1804.36	1945.10	6996.57
1.6	新增建设用地有偿使用费	13.33	13.33	20.00	26.67	26.67	26.67	88.98
1.7	农田水利建设资金	1644.62	1773.01	2867.11	4121.20	4442.86	4789.62	17229.02
1.8	教育资金	1644.62	1773.01	2867.11	4121.20	4442.86	4789.62	17229.02
2	工资及福利费	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
2.2	工资（万元/年）	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00	6.00
3	维修维护费	270.39	270.39	270.39	270.39	270.39	270.39	135.19
4	管理费	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00	30.00
5	合计	7005.29	7522.61	11940.21	17002.48	18298.59	19695.80	69768.39

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土地增值税、增值税及附加和企业所得税。

土地增值税，土地增值税以纳税人出售商品房所取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人出售商品房所取得的收入减去扣除项目金额的余额。增值税，根据我国相关法律法规规定，转让购买的房产，要按销售不动产的标准来收取增值税，即一般纳税人税率11%，小规模纳税人税率为5%。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。企业所得税，相关法律法规规定按25%税率缴纳。

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
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
1	税金及附加	7606.01				2407.60	2407.60	2407.60
1.1	土地增值税	1523.34				507.78	507.78	507.78
1.2	增值税	5529.71				1727.11	1727.11	1727.11
1.3	城市维护建设税	276.49				86.36	86.36	86.36
1.4	教育费附加	165.89				51.81	51.81	51.81
1.5	地方教育费附加	110.59				34.54	34.54	34.54
2	所得税	0.00				0.00	0.00	0.00
3	合计	7606.01				2407.60	2407.60	2407.60

续表：

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
		第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	税金及附加	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74
1.1	土地增值税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	增值税	49.77	49.77	49.77	49.77	49.77	49.77	49.77
1.3	城市维护建设税	2.49	2.49	2.49	2.49	2.49	2.49	2.49
1.4	教育费附加	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49	1.49
1.5	地方教育费附加	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
2	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	合计	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74

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
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
1	项目收入	555891.75				17528.69	17528.69	17528.68
2	项目成本	152314.53				360.39	360.39	360.39
3	税费	7606.01				2407.60	2407.60	2407.60
4	收益	395971.19				14760.70	14760.70	14760.69

续表：

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
		第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	项目收入	22871.56	24608.53	39420.11	56396.25	60748.14	65439.49	233821.61
2	项目成本	7005.29	7522.61	11940.21	17002.48	18298.59	19695.80	69768.39
3	税费	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74
4	收益	15811.53	17031.18	27425.15	39339.02	42394.80	45688.95	163998.47

5.项目损益

依据项目收入、项目成本、运营税金等测算结果，分年度项目损益情况如下表所示：

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
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
1	项目收入	555891.75				17528.69	17528.69	17528.68
2	项目成本	152314.53				360.39	360.39	360.39
3	税金及附加	7606.01				2407.60	2407.60	2407.60
4	税息折旧及摊销前利润	395971.20				14760.70	14760.70	14760.69
5	折旧与摊销	0.00				0.00	0.00	0.00
6	利息支出	54540.00				15720.00	6800.00	6800.00
7	税前利润	-8809.52				-959.30	7960.70	7960.69
8	企业所得税	0.00				0.00	0.00	0.00
9	净利润/净亏损	-8809.52				-959.30	7960.70	7960.69

续表：

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
		第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	项目收入	22871.56	24608.53	39420.11	56396.25	60748.14	65439.49	233821.61
2	项目成本	7005.29	7522.61	11940.21	17002.48	18298.59	19695.80	69768.39
3	税金及附加	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74
4	税息折旧及摊销前利润	15811.53	17031.18	27425.15	39339.02	42394.80	45688.95	163998.47
5	折旧与摊销	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	利息支出	6728.00	6424.00	5516.00	4164.00	2812.00	1532.00	484.00
7	税前利润	-6540.40	-6236.40	-5328.40	-3976.40	-2624.40	-1344.40	-161.21
8	企业所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润/净亏损	-6540.40	-6236.40	-5328.40	-3976.40	-2624.40	-1344.40	-161.21

6.项目现金流量表

项目投资现金流量表（单位：万元）

序号	项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
			第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
1	现金流入							
1.1	资本金流入	73639.98	0.00	0.00	73639.98			
1.2	债券资金流入	170000.00	18000.00	41000.00	111000.00			
1.3	项目收入	555891.75	0.00	0.00	0.00	17528.69	17528.69	17528.68
1.4	现金流入小计	799531.73	18000.00	41000.00	184639.98	17528.69	17528.69	17528.68
2	现金流出							
2.1	固定资产流出	243639.98	18000.00	41000.00	184639.98			
2.2	项目成本	152314.53	0.00	0.00	0.00	360.39	360.39	360.39
2.3	税费	7606.01	0.00	0.00	0.00	2407.60	2407.60	2407.60
2.4	债券利息	54540.00	360.00	1540.00	4580.00	6800.00	6800.00	6800.00
2.5	债券本金	169000.00				0.00	0.00	0.00
2.6	现金流出小计	620620.53	18000.00	41000.00	184639.98	9567.99	9567.99	9567.99
3	净现金流量	178911.20	0.00	0.00	0.00	7960.70	7960.70	7960.69
4	累计净现金流量		0.00	0.00	0.00	7960.70	15921.40	23882.09

续表：

序号	项目	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
		第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	第 11 年	第 12 年	第 13 年
1	现金流入							
1.1	资本金流入							
1.2	债券资金流入							
1.3	项目收入	22871.56	24608.53	39420.11	56396.25	60748.14	65439.49	233821.61
1.4	现金流入小计	22871.56	24608.53	39420.11	56396.25	60748.14	65439.49	233821.61
2	现金流出							
2.1	固定资产流出							
2.2	项目成本	7005.29	7522.61	11940.21	17002.48	18298.59	19695.80	69768.39
2.3	税费	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74	54.74
2.4	债券利息	6728.00	6424.00	5516.00	4164.00	2812.00	1532.00	484.00
2.5	债券本金	3600.00	11600.00	33800.00	33800.00	33800.00	30200.00	22200.00
2.6	现金流出小计	17388.03	25601.35	51310.96	55021.23	54965.34	51482.54	92507.14
3	净现金流量	5483.53	-992.82	-11890.85	1375.02	5782.80	13956.95	141314.47
4	累计净现金流量	29365.62	28372.80	16481.95	17856.97	23639.78	37596.73	178911.20

四、项目融资与收益平衡财务评估

（一）融资成本测算

后南昌村棚户区改造项目拟使用政府专项债券总额 170000.00 万元，其中 2024 年已申请 18000.00 万元，2025 年拟申请 41000.00 万元（2025 年已发行 40000 万元、本次计划发行 1000 万元为其他项目调整至本项目额度），2026 年拟申请 111000.00 万元。融资利率 4%，调整额度按期限 20 年，其余期限按 10 年计算。10 年期利息按半年支付，本金分年偿还，在本期债券存续期的后 5 年开始偿还本金，每年偿还债券本金的 20%，已兑付的本金自兑付日起不另计利息。20 年期利息按半年支付，到期一次性还本。自融资之日起 10 年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	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		18000.00		18000.00	4.00%	360.00	360.00
2025年	18000.00	41000.00		59000.00	4.00%	1540.00	1540.00
2026年	59000.00	111000.00		170000.00	4.00%	4580.00	4580.00
2027年	170000.00			170000.00	4.00%	6800.00	6800.00
2028年	170000.00			170000.00	4.00%	6800.00	6800.00
2029年	170000.00			170000.00	4.00%	6800.00	6800.00
2030年	170000.00		3600.00	166400.00	4.00%	6728.00	10328.00
2031年	166400.00		11600.00	154800.00	4.00%	6424.00	18024.00
2032年	154800.00		33800.00	121000.00	4.00%	5516.00	39316.00
2033年	121000.00		33800.00	87200.00	4.00%	4164.00	37964.00
2034年	87200.00		33800.00	53400.00	4.00%	2812.00	36612.00
2035年	53400.00		30200.00	23200.00	4.00%	1532.00	31732.00
2036年	23200.00		22200.00	1000.00	4.00%	484.00	22684.00
2037年	1000.00			1000.00	4.00%	40.00	40.00
2038年	1000.00			1000.00	4.00%	40.00	40.00
2039年	1000.00			1000.00	4.00%	40.00	40.00
2040年	1000.00			1000.00	4.00%	40.00	40.00
2041年	1000.00			1000.00	4.00%	40.00	40.00
2042年	1000.00			1000.00	4.00%	40.00	40.00
2043年	1000.00			1000.00	4.00%	40.00	40.00
2044年	1000.00			1000.00	4.00%	40.00	40.00

2045年	1000.00		1000.00	0.00	4.00%	20.00	1020.00
合计			170000.00			54880.00	224880.00

(二) 收益与融资平衡情况

1.项目收益情况

本项目债券存续期内运营收入为 555891.75 万元，运营成本 152314.53 万元，项目税费 7606.01 万元，共可实现净收益为 395971.19 万元。全部可作为债券偿债资金。

2.收益与融资平衡情况

后南昌村棚户区改造项目，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：后南昌村棚户区改造项目用于资金平衡的相关收益为 395971.19 万元，融资本息为 224880.00 万元，覆盖倍数为 1.76。

(三) 项目募投平衡情况

项目名称				后南昌村棚户区改造项目							
本只专项债券用于该项目的金额				0.1000 亿元							
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额				0							
项目简要描述				本项目总用地面积 123868.66 平方米(约 185.80 亩)，项目总建筑面积 363089.42 平方米.本项目分东西两个地块，其中，项目东区总用地面积 67800.75 平方米(约 101.70 亩)，总建筑面积 198626.65 平方米;项目西区总用地面积 56067.91 平方米(约 84.10 亩)，总建筑面积 164462.77 平方米。							
项目建设期				2023 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				24.3640 亿元							
其中：不含专项债券的项目资本金				7.3640 亿元							
专项债券融资				17.0000 亿元							
其他债务融资											
项目分年融资计划											
				以前年度	今年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度		
专项债券融资（亿元）				-	-	1.8000	4.1000	11.1000	-		
其他债务融资（亿元）				-	-	-	-	-	-		
债券存续期内总收益（亿元）				39.5972							
债券存续期内项目分年收益（亿元）											
2023 年		2024 年		2025 年		2026 年		2027 年	1.4761		
2028 年	1.4761	2029 年	1.4761	2030 年	1.5812	2031 年	1.7031	2032 年	2.7425		
2033 年	3.9339	2034 年	4.2395	2035 年	4.5689	2036 年	16.3998	2037 年			
				债券存续期内项目总收益/项目总投资							1.63
债券存续期内项目总债务融资本息			22.488	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息							1.76
债券存续期内项目总债务融资本金			17	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金							2.33
债券存续期内项目总地方债券融资本息			22.488	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息							1.76
债券存续期内项目总地方债券融资本金			17	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金							2.33
项目收益预测依据			项目立项文件、项目方提供资料								

五、项目风险评估及控制措施

（一）风险评估情况

1.管理风险

项目管理包括项目建设方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金筹措及使用、财务管理等诸多环节，涉及到多部门、多单位的协调与配合，可能由于投资管理与控制不力，影响项目建设进度与运营收益。

2.经营风险

项目涉及未来规划定位和发展方向。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，从而影响本项目所带来的效益。

（二）风险控制措施

1.管理风险控制措施

项目实施方将通过科学合理的工程设计、严谨的施工组织计划，加强与其他部门的协作，有效把控项目实施进度，制定事前、事中、事后风险管理体系，确保项目运营收益能够如期实现。

2.经营风险控制措施

要求项目管理单位密切关注项目自身收入情况，保证还本付息及发行费用资金。因项目取得的专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债务限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（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	356374.07	376172.63	395971.19	415769.75	435568.31
偿债资金（合计）	356374.07	376172.63	395971.19	415769.75	435568.31
债券还本付息额	224880.00	224880.00	224880.00	224880.00	224880.00
经营收入偿还的 债券本息额	224880.00	224880.00	224880.00	224880.00	224880.00
债券本息覆盖率	1.58	1.67	1.76	1.85	1.94

由上分析可见，本项目具有较高的抗风险能力。

（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，并按照财政部门规定的时间和方式，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。

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）

（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。安次区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）安次区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）有关规定，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。

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：

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。

每期债券发行结束当日披露发行结果公告。

每期债券每个付息日五个工作日之前披露付息公告。

每期债券兑付日五个工作日之前披露还本付息公告。

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) 棚户区改造建设项目施工/运营最新情况说明。

(3) “棚户区改造建设项目专项债券”跟踪评级报告。

每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到“棚户区改造建设项目专项债券”按期足额兑付的重大事项随时披露。

(二) 主管部门责任

主管部门是廊坊市安次区住房和城乡建设局。

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 94 号文）；

(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〔2020〕36号）；

（4）《财政部地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43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〔2021〕61号）；

（6）《财政部、发改委关于梳理2021年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29号）；

（7）《财政部地方政府专项债券用途调整操作指引》（财预〔2021〕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〔2021〕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）《后南昌村棚户区改造项目项目建议书》；

（11）《后南昌村棚户区改造项目可行性研究报告》；