

# 枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目 实施方案

编制单位（部门）：枣强县城市建设投资开发有限责  
任公司

咨询（编制）机构：财达证券股份有限公司

# 目录

一、项目基本情况 .....	1
二、项目投资规模、计划及资金方案 .....	7
三、项目运营与预期收益估算 .....	11
四、项目融资与收益平衡财务评估 .....	15
五、项目风险评估及控制措施 .....	20
六、投资者保护措施（还款保障计划） .....	23
七、信息披露计划及主管部门责任 .....	24

# 枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目实施方案

## 一、项目基本情况

### （一）项目概况

#### 1. 项目基本信息表

项目名称	枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目
建设内容	项目总占地面积 50227.23 m <sup>2</sup> (约合 75.34 亩), 规划总建筑面积为 133456.92 m <sup>2</sup> (全部为棚户区改造回迁用房), 新建 8 栋 18F/-2F 住宅楼、2F (部分 4F) 商业, 地上储藏间、配套、大门及地下建筑。地上建筑面积 90804.51 m <sup>2</sup> (其中包括住宅建筑面积 69558.25 m <sup>2</sup> , 商业建筑面积 16640.44 m <sup>2</sup> , 地上储藏间建筑面积 3982.84 m <sup>2</sup> , 配套建筑面积 500 m <sup>2</sup> , 大门建筑面积 122.98 m <sup>2</sup> ), 地下建筑面积 42652.41 m <sup>2</sup> (其中地下车库建筑面积 34606.54 m <sup>2</sup> , 地下储藏间建筑面积 8045.87 m <sup>2</sup> )。项目总户数 629 户。
总投资	45,278.00 万元
计划发行规模	3,600.00 万元
发行年限	15 年
还本付息方式	在存续期内每年支付一次利息, 到期偿还全部本金

#### 2. 项目实施单位

枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目的实施主体为枣强县城市建设投资开发有限责任公司, 具体情况如下:

单位名称: 枣强县城市建设投资开发有限责任公司

统一社会信用代码: 91131121554468684T

负责人: 张爽

地址: 枣强县城新华中街 9 号

登记机关: 衡水市枣强县工商行政管理局

### （二）事前绩效评估情况

#### 1. 项目实施的必要性、公益性

（1）棚户区改造是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，是将城市建设发展成果惠及更多百姓，很好地体现以人为本执政理念的需要。

棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，享受到改革开放和经济发展的成果，体现了社会的公平与公正。棚户区改造可以密切党与人民群众的感情，促进社会和谐。通过棚户区改造，能够使多数普通群众告别棚户区搬迁上楼，可以起到稳定民心的积极作用，进一步增强党和政府与人民群众的血肉联系。

### （2）棚户区改造有力地推进了建设和谐社会

项目的建设有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。棚户区改造缩小了城市不同群体、不同区域之间的生活差距，促进了人与人、人和自然之间的和谐。

### （3）棚户区改造缩小了住房差距

通过棚户区改造，棚户区居民人均住房面积增大，棚户区与城市中心区的人居住房面积差距也相应缩小。同时缩小了生活差距。棚户区居民从没有基础设施的棚户区，搬进了设施齐全的新区，一些棚户区居民回迁小区的环境随之变好，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。

（4）加快本项目的建设是盘活土地资源、实现土地节约集约利用的需要

棚户区改造可以优化配置土地资源，改造棚户区建高楼，提升容积率，促进土地合理利用。可以盘活存量土地，提高土地的使用价值，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发棚户区的生机和活力。

（5）项目建设可改观城市住房面貌，优化人居环境

随着城区棚屋的改造、拆除，建成了一批经济适用房用于安置征收户，原棚户居民从低矮、潮湿、破旧的棚屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。棚户改造大大改善了城市中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。

本项目位于枣强县北环路以北、胜利路以西、董子路以东，北方鞋业南侧，是城市面貌提升的重要工程。棚户区改造还为城市道路和基础设施建设腾出了空间，更全面拉动了城市的经济增长、激活了枣强县房地产市场，使居民生活环境得到了进一步的改善。

为了改善枣强县中低收入家庭住房条件，提高生活水平和生活质量，体现社会主义共同富裕的优越性，项目的建设不仅能提高城市低收入居民的居住条件，更能推动枣强县的城镇化建设，提升枣强县城市的整体形象。因此项目的实施具有必要性。

根据财政部相关规定，“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。枣强县杜烟二期 A 区

棚户区改造项目总占地面积 50227.23 m<sup>2</sup>（约合 75.34 亩），规划总建筑面积为 133456.92 m<sup>2</sup>（全部为棚户区改造回迁用房），新建 8 栋 18F/-2F 住宅楼、2F（部分 4F）商业、地上储藏间、配套、大门及地下建筑。地上建筑面积 90804.51 m<sup>2</sup>（其中包括住宅建筑面积 69558.25 m<sup>2</sup>，商业建筑面积 16640.44 m<sup>2</sup>，地上储藏间建筑面积 3982.84 m<sup>2</sup>，配套建筑面积 500 m<sup>2</sup>，大门建筑面积 122.98 m<sup>2</sup>），地下建筑面积 42652.41 m<sup>2</sup>（其中地下车库建筑面积 34606.54 m<sup>2</sup>，地下储藏间建筑面积 8045.87 m<sup>2</sup>）。项目总户数 629 户。按照财政部相关规定对公益性项目的定义，枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目具有公益性的特征。

## 2. 项目投资合规性与项目成熟度

本项目由枣强县发展和改革局于 2022 年 1 月 21 日批准，批复文号：枣发改审批【2021】007 号。

## 3. 项目资金来源和到位可行性

枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目的预计投资金额为 45,278.00 万元，其中资本金金额 17,678.00 万元，占比 39.04%，满足《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）的要求，27,600.00 万元资金通过发行政府专项债券取得，其中本次计划使用调整资金 3,600.00 万元。

## 4. 项目收入、成本、收益预测合理性

本项目运营收入为 109,773.92，本项目运营成本为 35,211.65，项目的各项收入指标均达到或好于行业的基准指标，对整个城市的经济发展将会起到积极作用。

## 5. 绩效目标合理性

本项目绩效目标为本着“立足实际、规模适宜”的原则进行，完善基础设施建设，提升居民的幸福指数，优化社会和发展环境，助推当地产业经济再上一个新台阶，经合理性预测，本项目建设区域内不存在重大矛盾和问题，直接或间接经济效益显著，社会风险等级较低。综上所述，本项目绩效目标具有一定的合理性。

## 6. 绩效目标表

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

项目名称	枣强县杜烟二期A区棚户区改造	地债系统编码		发改委审批监管平台代码	2020-131121-47-01-000120
项目主管部门	枣强县城市建设投资开发有限责任公司			统一社会信用代码	91131121554468684T
项目实施主体	枣强县城市建设投资开发有限责任公司			统一社会信用代码	91131121554468684T
项目负责人	张爽			联系电话	0318-8220503
项目资金 (万元)	投资总额：45,278.00				
	一、政府专项债券资金：27,600.00				
	二、其他资金：17,678.00				
债券资金用途	主要用于项目工程款				
绩效目标	目标：本着“立足实际、规模适宜”的原则进行，完善基础设施建设，提升居民的幸福指数，优化社会和发展环境，助推当地产业经济再上一个新台阶。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值及单位	指标值确认依据
	产出指标	数量指标	指标1：总占地面积	75.34 亩	可行性研究报告

		质量指标	指标 1: 项目建设质量	合格	可行性研究报告及后续验收报告
		时效指标	指标 1: 前期手续完成情况	100%	招投标施工许可证等相关证明
		成本指标	指标 1: 项目总投资	≤45.278.00 万元	账簿
	绩效指标	经济效益指标	指标 1: 促进经济发展情况	提高经济发展	可行性研究报告
		社会效益指标	指标 1: 促进社会稳定	促进稳定就业	可行性研究报告
		生态效益	指标 1: 提高环境资源利用率	明显	可行性研究报告
			指标 2: 改善生态环境	明显	可行性研究报告
		可持续影响指标	指标 1: 对城市发展的影响	整合资源, 合理健康持续发展	可行性研究报告
			指标 2: 建筑使用期限	>50 年	可行性研究报告
		还本付息指标	指标 1: 资金来源	自身运营收入	方案及财评
			指标 2: 还款能力	覆盖倍数大于 1.3 倍, 还款能力强	方案及财评
	满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	指标 1: 群众满意度	≥95%, 改善居住环境, 提高居民幸福感	可行性研究报告

### (三) 项目所在区域情况

衡水市位于河北省东南部,衡水属于环渤海经济圈和首都经济圈的“1+9+3”计划京南区,为环渤海区域合作市长联席会议成员市,被称为“黄金十字交叉处”。2021 年末全市户籍人口 458.88 万人,其中城镇人口 175.29 万人,户籍人口城镇化率 38.20%。2022 年衡水市生产总值实现 1800.5 亿元。按可比价格计算,比上年增长 4.2%,较前三季度回升 0.1 个百分点。衡水境内有:京九铁路、石德铁路、邯黄铁路(在建)、青太客运专线(太青高铁在建)、京九高铁(十二五规划)、石衡沧津城际高铁(十二五规划)、衡濮汴周潢高铁(十三



五规划）、朔黄铁路衡水支线等八条铁路或规划铁路交汇，使衡水成为贯通南北东西的铁路交通枢纽。境内衡水火车站被誉为“京南第一大站”。

## 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。

《产业结构调整指导目录》（2019 年本）；

《河北省新增限制和淘汰目录（2015 年本）》；

《河北省政府核准的投资项目目录》；

《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》国发 25 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 28 号；

《关于印发<中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法>的通知》（财综 14 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 85 号）；

《河北省保障性安居工程领导小组办公室 关于推进城镇棚户区改造工作有关问题的通知》（冀保安居办[2015]37 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）

《建设项目经济评价方法与参数》第三版；

《河北省住房和城乡建设厅关于进一步推进全省装配式建筑发

展的通知》（冀建节科函【2019】34号）；

《衡水是人民政府办公室关于大力发展装配式建筑的若干意见》  
（衡政办字【2017】92号）；

《枣强县国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

《枣强县总体规划》；

业主提供的有关资料。

## 2. 项目总投资

项目投资估算表（一）				
列入国家重大战略的相关文件名称和主要描述		未纳入		
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		否		
所属区划名称		枣强县		
项目申请专项债券支持领域		棚户区改造		
立项单位		枣强县城市建设投资开发有限责任公司		
是否属于开发区申报项目（若是，请填写开发区名称）		否		
项目是否建设在开发区内（若是，请填写开发区名称）		否		
项目总投资		4.5278 亿元		
申请债券资金额度		2.7600 亿元		
是否为续发项目		是		
项目全部建设内容		项目总占地面积 50227.23 m <sup>2</sup> （约合 75.34 亩），规划总建筑面积为 133456.92 m <sup>2</sup> （全部为棚户区改造回迁用房），新建 8 栋 18F/-2F 住宅楼、2F（部分 4F）商业、地上储间、配套、大门及地下建筑。		
（一）主要建设内容	建设内容	新建		
		建设数量	建设数量单位	投资金额（万元）
1	住宅			6464.22
2	装配式住宅			10043.86
3	商业			3993.71

4	配套			110.00
5	地上储藏间			836.40
6	地下建筑			12497.16
7	大门			29.52
8	工程配套费			1198.44
(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
1	土地费			6693.85
2	建设单位管理费			22.00
3	建设项目前期工作咨询费			40.00
4	劳动安全卫生评价费			17.59
5	勘察费			20.10
6	工程设计费			240.05
7	临时设施费			176.13
8	工程建设监理费			126.77
9	招标代理费			41.50
10	城市基础设施配套费			0.00
11	工程保险费			176.13
12	工程造价咨询费			112.31
13	施工图纸审查费			22.72
14	研究试验费			10.55
15	项目竣工财务决算编制费			3.52
(三) 前期费用				
1	预备费			1298.99
项目收益点	收益点名称			
1	土地出让收入			74,562.27

投资估算表（二）

单位：万元

支出名称	主要建设内容	建设其他内容	合计
前期费用			
工程费用	35173.29	1102.50	36275.79
工程建设其他费用		7703.22	7703.22
预备费		1298.99	1298.99
合计	35173.29	10104.71	45278.00

## （二）资金筹措方案

## 1. 项目资金来源

枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目的预计投资金额为 45,278.00 万元，其中资本金金额 17,678.00 万元，占比 39.04%，满足《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)的要求，27,600.00 万元资金通过发行政府专项债券取得，其中本次计划使用调整资金 3,600.00 万元。

### 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	45,278.00	100.00%	
一、资本金	17,678.00	39.04%	
(一)自有资金	17,678.00	39.04%	
(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)	27,600.00	60.96%	
(一)已发行专项债券	24,000.00	53.01%	
(二)本期拟发行专项债券	3,600.00	7.95%	
(三)后续拟发行专项债券			
(四)银行融资			

## 2. 项目前期工作及实施计划

本项目由枣强县发展和改革局于 2022 年 1 月 21 日批准，批复文号：枣发改审批【2021】007 号。

本项目建设周期为：2020 年 12 月-2025 年 5 月。

### (三) 项目资金管理方案

1、项目资金的管理和使用坚持科学安排、合理配置、专款专用、严格监管的原则。

2、项目主管部门需按照项目专项资金预算范围按计划合理使用专项资金，项目负责部门必须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。

3、项目主管部门需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、财务部门需要按照相关规定报批后支付专项资金，负责编制专项资金项目的资金预算、财务决算，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、主管部门应对专项资金实行项目管理，从项目申报、执行到完成进行全过程的管理、监督和考核。

6、主管部门应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**

本项目运营管理模式包括自主运营管理和委托第三方运营管理，本项目配备有丰富的管理经验和相关专业的技术人员。项目运营单位围绕项目运行维护制定相应管理制度。

## 2. 具体运营内容

### (1) 项目组织机构设置方案

项目组织结构设置采用现有的组织结构框架。

### (2) 人力资源配置方案

项目领导小组本着高效、精干的原则，主要负责日常维护、公共卫生、公共秩序等工作，设置安全、消防、环保等专业机构，配备德才兼备的领导和专业人员。

### (3) 员工培训需求及计划

本项目将根据实际情况选择招聘新员工或将现有员工调岗，录取的员工要进行必要的培训，如学习防火、环保、安全等基本知识，坚持培训合格后持证上岗。

## (二) 项目运营收益估算

### 1. 收入情况

#### ①土地市场情况

经查询土地交易中心出让信息，选取近期项目周边同类型土地出让情况，本次评价参考下述土地出让情况并考虑本项目具体位置进行预测。项目周边土地出让情况如下表所示：

#### ②项目区土地出让价格

根据上述近期土地市场情况、项目出让区域周边土地价格及地块所在区域的基准地价，本项目土地出让价格按照上表中周边同类型土地均价进行预测，同时结合 6.43%的土地价格增长率，预测项目出让区域土地价格如下：

### ③土地出让收入

收入来源于土地出让收入，项目整理土地 420 亩，可出让土地 420 亩。根据测算，本项目整理的土地在 2026 年出让，则预计产生土地出让收入为 109,773.92 万元。出让收入如下表：

土地收入预测表

单位：万元，亩，万元/亩

项目名称	规划用途	预计出让面积	预计出让单价	预计出让收入
枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目	住宅用地	420	261.37	109,773.92

## 2. 项目运营成本

### 项目运营成本

本项目土地出让需要计提基金 35,211.65 万元。详细见下表：

### 基金计提分析表

单位：万元

序号	项目名称	2026 年	备注说明
1	土地出让收入（=第 1.1 项*第 1.2 项）	109,773.92	
1.1	住宅用地出让亩数	420.00	
1.2	住宅用地出让价格	261.37	
2	国有土地收益基金（=第 1 项*5%）	5,488.70	财综（2006）68 号、计提标准：按 5%。
3	土地储备成本（折算到出让地块上的征地拆迁补偿+基础设施建设+安置房建设等投入费用）	5,488.70	本项仅用于计算第 4 项使用。
4	土地出让收益（1-2-3）	98,796.52	本项仅用于计算第 5、6、7、8 项计提费用的基数使用。
5	保障性安居工程（=第 4 项*10%）	9,879.65	计提标准：土地收益的 10%。
6	农田水利建设基金（=第 4 项*10%）	9,879.65	财综（2011）48 号、计提标准：土地收益的 10%。
7	教育基金（=第 4 项*10%）	9,879.65	财综（2011）62 号。计提标准：土地收益的 10%。
8	农业土地开发金（=土地面积*土地出让平均纯收益征收标准 20 元/平方米*15%）	84.00	
9	土地出让净收益（=1-2-5-6-7-8）	74,562.27	
10	计提基金合计	35,211.65	

### 3. 项目运营损益表

本项目预计可以产生累计净利润 24,777.14 万元。具体情况如下：

#### 项目利润表

单位：万元

项目	2021	2022	2023	2024	2025	2026
一、经营收入/成本/税金						
1.项目收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	109,773.92
2.项目成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	35,211.65
3.税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.税息折旧及摊销前利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	74,562.27
二、折旧与						



摊销						
1.总折旧和摊销			0.00	0.00	9,055.60	9,055.60
2.息税前利润	0.00	0.00	0.00	0.00	-9,055.60	65,506.67
三、利息支出						
1.利息费用	285.00	610.65	651.30	789.80	830.61	606.72
2.税前利润	-285.00	-610.65	-651.30	-789.80	-9,886.21	64,899.96
四、企业所得税						
五、净利润/净亏损	-285.00	-610.65	-651.30	-789.80	-9,886.21	64,899.96
项目	2027	2028	2029	合计		
一、经营收入/成本/税金				0.00		
1.项目收入	0.00	0.00	0.00	109,773.92		
2.项目成本	0.00	0.00	0.00	35,211.65		
3.税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00		
4.税息折旧及摊销前利润	0.00	0.00	0.00	74,562.27		
二、折旧与摊销				0.00		
1.总折旧和摊销	9,055.60	9,055.60	9,055.60	45,278.00		
2.息税前利润	-9,055.60	-9,055.60	-9,055.60	29,284.27		
三、利息支出				0.00		
1.利息费用	397.06	246.40	89.60	4,507.13		
2.税前利润	-9,452.66	-9,302.00	-9,145.20	24,777.14		
四、企业所得税				0.00		
五、净利润/净亏损	-9,452.66	-9,302.00	-9,145.20	24,777.14		

#### 四、项目融资与收益平衡财务评估

##### （一）融资成本测算

本项目拟申请债券 27,600.00 万元，其中：2021 年已发行 19000 万元，5 年期，利率 3.00%；2022 年已发行 3000 万元，5 年期，利率 2.71%；2025 年已发行 2000 万元，15 年期，利率 2.24%。本次计划使用调整资金 3600 万元，分别是：使用“枣强县城市配电网建设项目”2000 万元，20 年期，利率 2.32%；使用“枣强县长输供热管网及配套项目”1600 万元，15 年期，利率 2.24%。

存续期内本息支付情况如下：

### 2021 年发行 19000 万元还本付息表

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
2021		19,000.00		19,000.00	3%	285.00	285.00
2022	19,000.00			19,000.00	3%	570.00	570.00
2023	19,000.00			19,000.00	3%	570.00	570.00
2024	19,000.00		5,700.00	13,300.00	3%	484.50	6,184.50
2025	13,300.00		5,700.00	7,600.00	3%	313.50	6,013.50
2026	7,600.00		7,600.00	-	3%	114.00	7,714.00
合计		19,000.00	-			2,337.00	21,337.00

### 2022 年发行 3000 万元还本付息表

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
2022		3,000.00		3,000.00	2.71%	40.65	40.65
2023	3,000.00			3,000.00	2.71%	81.30	81.30
2024	3,000.00			3,000.00	2.71%	81.30	81.30
2025	3,000.00		900.00	2,100.00	2.71%	69.11	969.11
2026	2,100.00		900.00	1,200.00	2.71%	44.72	944.72
2027	1,200.00		1,200.00	-	2.71%	16.26	1,216.26
合计		3,000.00	-			333.33	3,333.33

### 2025 年申请 2000 万元还本付息表

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		2,000.00		2,000.00	2.24%	22.40	22.40
2026	2,000.00			2,000.00	2.24%	44.80	44.80
2027	2,000.00			2,000.00	2.24%	44.80	44.80
2028	2,000.00			2,000.00	2.24%	44.80	44.80
2029	2,000.00			2,000.00	2.24%	44.80	44.80
2030	2,000.00			2,000.00	2.24%	44.80	44.80
2031	2,000.00		200.00	1,800.00	2.24%	42.56	242.56
2032	1,800.00		200.00	1,600.00	2.24%	38.08	238.08
2033	1,600.00		200.00	1,400.00	2.24%	33.60	233.60
2034	1,400.00		200.00	1,200.00	2.24%	29.12	229.12
2035	1,200.00		200.00	1,000.00	2.24%	24.64	224.64
2036	1,000.00		200.00	800.00	2.24%	20.16	220.16
2037	800.00		200.00	600.00	2.24%	15.68	215.68
2038	600.00		200.00	400.00	2.24%	11.20	211.20
2039	400.00		200.00	200.00	2.24%	6.72	206.72
2040	200.00		200.00	-	2.24%	2.24	202.24
合计		2,000.00	2,000.00			470.40	2,470.40

枣强县城市配电网建设项目 2000 万还本付息表

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		2,000.00		2,000.00	2.32%	23.20	23.20
2026	2,000.00			2,000.00	2.32%	46.40	46.40
2027	2,000.00			2,000.00	2.32%	46.40	46.40
2028	2,000.00			2,000.00	2.32%	46.40	46.40
2029	2,000.00			2,000.00	2.32%	46.40	46.40
2030	2,000.00			2,000.00	2.32%	46.40	46.40
2031	2,000.00			2,000.00	2.32%	46.40	46.40
2032	2,000.00			2,000.00	2.32%	46.40	46.40
2033	2,000.00			2,000.00	2.32%	46.40	46.40
2034	2,000.00			2,000.00	2.32%	46.40	46.40
2035	2,000.00			2,000.00	2.32%	46.40	46.40
2036	2,000.00		200.00	1,800.00	2.32%	44.08	244.08
2037	1,800.00		200.00	1,600.00	2.32%	39.44	239.44
2038	1,600.00		200.00	1,400.00	2.32%	34.80	234.80
2039	1,400.00		200.00	1,200.00	2.32%	30.16	230.16
2040	1,200.00		200.00	1,000.00	2.32%	25.52	225.52
2041	1,000.00		200.00	800.00	2.32%	20.88	220.88
2042	800.00		200.00	600.00	2.32%	16.24	216.24
2043	600.00		200.00	400.00	2.32%	11.60	211.60

2044	400.00		200.00	200.00	2.32%	6.96	206.96
2045	200.00		200.00	-	2.32%	2.32	202.32
合计		2,000.00	2,000.00			719.20	2,719.20

### 枣强县长输供热管网及配套项目 1600 万还本付息表

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		1,600.00		1,600.00	2.24%	17.92	17.92
2026	1,600.00			1,600.00	2.24%	35.84	35.84
2027	1,600.00			1,600.00	2.24%	35.84	35.84
2028	1,600.00			1,600.00	2.24%	35.84	35.84
2029	1,600.00			1,600.00	2.24%	35.84	35.84
2030	1,600.00			1,600.00	2.24%	35.84	35.84
2031	1,600.00		160.00	1,440.00	2.24%	34.05	194.05
2032	1,440.00		160.00	1,280.00	2.24%	30.46	190.46
2033	1,280.00		160.00	1,120.00	2.24%	26.88	186.88
2034	1,120.00		160.00	960.00	2.24%	23.30	183.30
2035	960.00		160.00	800.00	2.24%	19.71	179.71
2036	800.00		160.00	640.00	2.24%	16.13	176.13
2037	640.00		160.00	480.00	2.24%	12.54	172.54
2038	480.00		160.00	320.00	2.24%	8.96	168.96
2039	320.00		160.00	160.00	2.24%	5.38	165.38
2040	160.00		160.00	-	2.24%	1.79	161.79
合计		1,600.00	1,600.00			376.32	1,976.32

### 债券存续期还本付息表

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	当年偿还利息	当年还本付息合计
2021	-	19,000.00	-	19,000.00	285.00	285.00
2022	19,000.00	3,000.00	-	22,000.00	610.65	610.65
2023	22,000.00	-	-	22,000.00	651.30	651.30
2024	22,000.00	-	5,700.00	16,300.00	565.80	6,265.80
2025	16,300.00	5,600.00	6,600.00	15,300.00	446.13	7,046.13
2026	15,300.00	-	8,500.00	6,800.00	285.76	8,785.76
2027	6,800.00	-	1,200.00	5,600.00	143.30	1,343.30
2028	5,600.00	-	-	5,600.00	127.04	127.04
2029	5,600.00	-	-	5,600.00	127.04	127.04

2030	5,600.00	-	-	5,600.00	127.04	127.04
2031	5,600.00	-	360.00	5,240.00	123.01	483.01
2032	5,240.00	-	360.00	4,880.00	114.94	474.94
2033	4,880.00	-	360.00	4,520.00	106.88	466.88
2034	4,520.00	-	360.00	4,160.00	98.82	458.82
2035	4,160.00	-	360.00	3,800.00	90.75	450.75
2036	3,800.00	-	560.00	3,240.00	80.37	640.37
2037	3,240.00	-	560.00	2,680.00	67.66	627.66
2038	2,680.00	-	560.00	2,120.00	54.96	614.96
2039	2,120.00	-	560.00	1,560.00	42.26	602.26
2040	1,560.00	-	560.00	1,000.00	29.55	589.55
2041	1,000.00	-	200.00	800.00	20.88	220.88
2042	800.00	-	200.00	600.00	16.24	216.24
2043	600.00	-	200.00	400.00	11.60	211.60
2044	400.00	-	200.00	200.00	6.96	206.96
2045	200.00	-	200.00	-	2.32	202.32
合计		27,600.00	27,600.00		4,236.25	31,836.25

## （二）收益与融资平衡情况

### 1. 项目收益情况

枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目：本项目债券存续期内运营收入为 109,773.92 万元，运营成本 35,211.65 万元，共可实现净收益为 74,562.27 万元。

### 2. 收益与融资平衡情况

枣强县杜烟二期 A 区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。

债券存续期内，本项目经营活动预计净收益为 74,562.27 万元，债券本息合计为 31,836.25 万元（其中本金 27,600.00 万元，利息 4,236.25 万元），通过测算，本期债券本息覆盖倍数为 2.34，能够项目收益与融资自求平衡。

## （三）项目募投平衡情况

单位：亿元

项目类型	棚户区改造								
本只专项债券用于该项目的金额	0.3600								
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额	-								
项目简要描述	项目总占地面积 50227.23 m²（约合 75.34 亩），规划总建筑面积为 133456.92 m²（全部为棚户区改造回迁用房），新建 8 栋 18F/-2F 住宅楼、2F（部分 4F）商业,地上储间、配套、大门及地下建筑。								
项目建设期	2020 年至 2025 年								
项目运营期	2026 年至 2045 年								
债券存续期内项目总投资	4.5278								
其中：不含专项债券的项目资本金	1.7678								
专项债券融资	2.7600								
其他债务融资	-								
项目分年融资计划									
	以前年度	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年及以后				
专项债券融资	2.2000			0.5600					
其他债务融资									
债券存续期内总收益	7.4562								
债券存续期内项目分年收益									
2022 年		2023 年		2024 年		2025 年		2026 年	7.4562
			债券存续期内项目总收益/项目总投资						1.64
债券存续期内项目总债务融资本息		3.1836	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						2.34
债券存续期内项目总债务融资本金		2.7600	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债务融资本金		3.1836	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						2.34
债券存续期内项目总地方债券融资本金		2.7600	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		依据可行性研究报告							

## 五、项目风险评估及控制措施

## （一）风险评估情况

### 1. 利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策及国际经济环境变化等因素的影响，在专项债券的存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于专项债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使专项债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

### 2. 流动性风险

专项债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现专项债券在相应的交易场所不活跃的情况，从而影响专项债券流动性。

### 3. 经济环境风险

该项目不仅涉及对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，不仅对土地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，从而影响基础设施建设所带来的效益。

### 4. 财务风险

实施主体或参与主体在未来投资项目建设中仍需承担一定的投融资压力。所投资的项目属资金密集型行业，具有投资规模大、回收时间长的特点，可能对实施主体或参与主体现金流和债务偿付产生影响，从而使实施主体或参与主体面临一定财务压力。

## 5. 自然灾害风险

项目实施主体或参与主体主业运营受自然条件影响较显著。若在本期债券存续期内，区域出现水灾、火灾、大雾等重大自然灾害，或相关主体应对不当，将对投资项目运营带来负面影响。

### （二）风险控制措施

针对上述所提及项目实施中存在的相关风险，具体风控措施如下：

1. 本期债券采用固定利率，不随市场利率波动而调整，可有效缓释利率波动对投资者预期收益率的影响。

2. 为减少流动性风险对本期债券收益率的影响，发行人将努力扩大投资者范围，使更多的投资者能够参与本期债券的投资。

3. 该项目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。

4. 实施主体或参与主体治理结构完善，能够持续获得河北省财政在政策和资金层面的持续有力支持，融资渠道畅通。

5. 实施主体或参与主体应建立重大灾害预警机制，与河北省各级政府相关部门、各社会相关机构建立预灾、救灾的联动机制，积累重大灾害处理经验，可有效缓释或有自然灾害对投资项目带来的冲击。



### （三）敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来债券存续期内的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面仅对债券存续期内运营收入向下波动、成本向上波动、债券利率提高进行敏感性分析。枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目敏感性分析：

本息覆盖倍数及敏感性分析表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-5%	0%	5%
偿债资金合计	69,073.57	74,562.27	74,562.27
经营净收益	69,073.57	74,562.27	74,562.27
债券还本付息额	31,836.25	31,836.25	32,048.06
经营收入偿还的债券本息额	31,836.25	31,836.25	32,048.06
债券本息覆盖率	<b>2.17</b>	<b>2.34</b>	<b>2.33</b>

## 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

债券存续期内，本项目经营活动预计净收益为 74,562.27 万元，债券本息合计为 31,836.25 万元（其中本金 27,600.00 万元，利息 4,236.25 万元），通过测算，本期债券本息覆盖倍数为 2.34，能够项目收益与融资自求平衡。

衡水市枣强县财政局和枣强县城市建设投资开发有限责任公司将制定相应的措施对本项目的国有资产进行管理和监督。衡水市枣强县财政局和枣强县城市建设投资开发有限责任公司将按照约定的逐

级向省财政足额缴纳本级应承担的还本付息金额。如果出现未按时足额缴纳债券本息的情况，衡水市枣强县财政局和枣强县城市建设投资开发有限责任公司将迅速组建应急处理小组，迅速制定相应的应急处理方式。

另外，枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目的部分可变现资产可为本期专项债券的本息偿付提供有效保障。

## **（二）本期专项债券的投资者保护措施**

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。

衡水市枣强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。

## **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）河北省衡水市最近年度经济、财政及债务情况说明；

(2) 枣强县杜烟二期A区棚户区改造项目建设工程施工/运营最新情况说明；

(3) 枣强县杜烟二期A区棚户区改造项目的跟踪评级报告；

(4) 枣强县杜烟二期A区棚户区改造项目的资金使用情况说明。

## **2、每期债券存续期内随时披露内容**

枣强县杜烟二期A区棚户区改造项目按期足额兑付的重大事项随时披露。

### **(二) 主管部门责任**

#### **1、主管部门责任**

本次专项债券募投项目枣强县杜烟二期 A 区棚户区改造项目的主管部门为枣强县城市建设投资开发有限责任公司。枣强县城市建设投资开发有限责任公司将加强对使用专项债券项目的管理和监督，确保项目收益和融资自求平衡，并严格按照政策实施项目建设工作。

#### **2、资产管理部门**

衡水市枣强县财政局会同资产管理部门（枣强县城市建设投资开发有限责任公司）做好资产管理管理工作，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，不得改变使用用途，不得用于质押、抵押。