

西王社区旧村城中村改造项目 实施方案

编制单位（部门）：石家庄市桥西区住房和城乡建设局

咨询（编制）机构：北京荣晟恒通项目管理有限公司河北省分公司



目录

一、基本信息1

二、项目投资规模、计划及资金方案 11

三、项目运营与预期收益估算 19

四、项目融资与收益平衡财务评估 28

五、项目风险评估及控制措施 34

六、投资者保护措施（还款保障计划） 39

七、信息披露计划及主管部门责任 42

八、编制文件依据 44

一、基本信息

(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）	本次债券发行年限	还本付息方式
西王社区旧村城中村改造项目	项目总建筑面积 277796.0 平方米，其中地上总建筑面积 185194.0 平方米，地下总建筑面积 92602.0 平方米，建设回迁安置房 1552 套，并配套建设地下停车位 1773 个、地下储藏室等其他附属设施。	117,700.00	81,000.00 (其中 2024 年已发行 15,000.00 万元；2025 年已发行 40,000.00 万元，已调整 6,000.00 万元；2026 年拟申请 20,000.00 万元)	15	利息按半年支付，本金分年偿还，在本期债券存续期的最后 10 年还本日每年偿还 10%。已兑付本金自兑付日起不另计利息。

2. 项目实施单位

西王社区旧村城中村改造项目实施主体是石家庄市桥西区住房和城乡建设局，具体情况如下：

名称	石家庄市桥西区住房和城乡建设局
统一社会信用代码	1113010400024518XX
住所	石家庄市桥西区维明南大街 136 号
负责人	王守东
赋码机关	中共石家庄市桥西区委机构编制委员会办公室

(二) 项目列入规划情况

无。

(三) 事前绩效评估情况

1.项目实施的必要性、公益性、收益性

（1）必要性

1）国家支持棚户区改造建设工作

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》指出大规模推进保障性安居工程建设，是党中央、国务院为推动科学发展、加快转变经济发展方式、保障和改善民生采取的重大举措。棚户区改造建设是重大的民生工程和发展工程，多年来党中央国务院一致部署棚户区改造建设工作。2008 年以来，各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造建设纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。这些棚户区住房简陋，环境较差，安全隐患多，改造难度大。为进一步加大棚户区改造建设力度，让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应，国务院出台了加《关于加快棚户区改造工作的意见》，该意见明确提出加快棚户区改造建设工作的总体要求：以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，适应城镇化发展的需要，以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，加快推进各类棚户区改造建设，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。同时提出了加快棚户区改造建设工作的基本原则（科学规划、分步实施，政府主导、市场运作，因地制宜、注重实效，完善配套、同步建设）、全面推进各类棚户区改造建设、加大政策支持力度（多渠道筹

措资金、确保建设用地供应、落实税费减免政策、完善安置补偿政策）、提高规划建设水平、加强组织领导等相关意见。国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》印发以来，各地区、各有关部门加大棚户区改造建设工作力度，全面推进城市、国有工矿、国有林区(林场)、国有垦区(农场)棚户区改造建设，为加快新一轮棚户区改造建设开了好局。但也要看到，目前仍有部分群众居住在安置保障改造区中，与推进以人为核心的新型城镇化的要求相比还有较大差距，棚户区改造建设中仍存在规划布局不合理、配套建设跟不上、项目前期工作慢等问题。为有效解决棚户区改造建设中的困难和问题，进一步加强棚户区改造建设工作，经国务院同意，国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造建设工作的通知(国办发〔2014〕36号)，《通知》要求：进一步完善棚户区改造建设规划，优化规划布局（完善安置住房选点布局、改进配套设施规划布局），加快项目前期工作(做好征收补偿工作、建立行政审批快速通道)，加强质量安全管理（强化在建工程质量安全监管、开展已入住安置住房质量安全检查），加快配套建设（加快配套设施建设、完善社区公共服务），落实好各项支持政策（确保建设用地供应、落实财税支持政策、加大金融支持力度），加强组织领导。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》明确提出实施城市更新行动，加快构建以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系，结合城镇棚户区改造建设和老旧小区改造，有效增加保障性住房供应。推动城市高质量发展，努力把城

市建设成为人与人、人与自然和谐共处的美丽家园。

2) 河北省政府及相关部门支持棚户区改造工作

河北省人民政府为贯彻落实《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》，全面加快保障性安置区改造工作，多渠道解决城镇居民住房困难问题，推进新型城镇化建设和扩容提质，有效拉动投资和消费需求，促进经济持续健康发展和民生不断改善，出台了《关于加快棚户区改造工作的实施意见（2013）》。该《意见》总体要求以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，适应新型城镇化发展和城区扩容提质要求，坚持政府组织引导和市场化运作相结合，全面加快各类保障性安置区改造，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿保障性安置区、三线企业集中地区的保障性安置区改造。为贯彻落实《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)精神，进一步做好我省保障性安置区改造工作，确保各年度改造任务顺利完成，经省政府同意，河北省住房和城乡建设厅印发《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》。《通知》要求：进一步完善保障性安置区改造规划、优化规划布局、加快项目前期工作、加强质量安全管理、完善配套设施、严格落实支持政策、鼓励民间资本参与保障性安居工程建设。

(2) 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、供水、污水处理等基本建设项目。本项目符合上述定义，具有公益性。

（3）收益性

依据可行性研究报告，该项目收入稳定，收入来源于专项收入和土地出让收入，其中专项收入为社区配套出租收入、广告位出租收入、地上停车位出租收入、地下停车位出租收入及车位管理费收入和物业费收入等，具有一定的科学性和合理性。项目收益预测和计算合理。

2.项目建设投资合规性与项目成熟度

该项目已完成项目建议书及可行性研究报告的编制，已取得石家庄市桥西区行政审批局关于西王社区旧村城中村改造项目项目建议书的批复（项目审 2023004 号）、石家庄市桥西区行政审批局关于西王社区旧村城中村改造项目可行性研究报告的批复（项目审 2023006 号），项目合法合规。

3.项目资金来源和到位可行性

西王社区旧村城中村改造项目的预计投资金额为 117,700.00 万元，其中资本金 36,700.00 万元，占比 31.18%，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 81,000.00 万元，占比 68.82%，资本金由当地财政统筹解决。

4.项目收益预测合理性

依据可行性研究报告，该项目收入稳定，收入来源于专项收入和土地出

让收入，其中专项收入为社区配套出租收入、广告位出租收入、地上停车位出租收入、地下停车位出租收入及车位管理费收入和物业费收入等，具有一定的科学性和合理性。项目收益预测和计算合理。

5.债券资金需求合理性

该项目债券资金申请 81,000.00 万元，占总投资的 68.82%，资金需求合理。

6.项目偿债计划可行性和偿债风险点。

项目本息覆盖倍数为 1.94，偿债计划可行。

7.绩效目标合理性

本项目从项目的产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配，绩效目标合理。

8.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

9.设定情况

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：

（盖章）

单位：万元

项目名称	西王社区旧村城中村改造项目	一体化系统编码		发改委审批监管平台代码	2303-130104-89-01-569911
项目主管部门	石家庄市桥西区住房和城乡建设局			统一社会信用代码	1113010400024518XX
项目实施主体	石家庄市桥西区住房和城乡建设局			统一社会信用代码	1113010400024518XX
项目负责人	王冲			联系电话	18632131666
项目资金（万元）	投资总额： 117700				
	一、政府专项债券资金：81000				
	二、其他资金：36700				
债券资金用途	用于建设西王社区旧村城中村改造项目				
绩效目标	目标 1：建设回迁安置房 1552 套 目标 2：配套建设地下停车位 1773 个、地下储藏室等其他附属设施。				
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	指标 1： 建设内容	项目总建筑面积 277796.0 平方米，其中地上总建筑面积 185194.0 平方米，地下总建筑面积 92602.0 平方米，建设回迁安置房 1552 套，并配套建设地下停车位 1773 个、地下储藏室等其他附属设施。	可研批复
		质量指标	指标 1： 项目建设验收通过率	100.00%	项目实施完成情况
		时效指标	指标 1： 竣工时间	按时竣工	项目实际情况
			指标 2： 项目相关	100.00%	申报程序的合规

			手续完成情况		
		成本指标	指标 1: 工程单位 建设成本	不超出财政概算	可行性研究报告
	绩效指标	经济效益指标	指标 1: 总投资	不超批复总金额	可研批复
			指标 2: 项目实施 及资金使用	符合项目规划	项目实施及资金使用符合 项目规划
		社会效益指标	指标 1: 取得专项 收入	收入足以覆盖本息	项目运营情况
			指标 2: 促进经济 发展	有所增强	项目运营情况
		生态效益指标	指标 1: 改善区域 现有住户 居住条件	提升了桥西区的城市环境水平	可行性研究报告
		可持续影响指标	指标 1: 实现建设 “新型城 镇化”的 目标	提高城镇化质量，促进社会和谐。	可行性研究报告
		还本付息指标	指标 1: 偿债来源	专项收入	财务评估咨询报告
			指标 2: 还本付息 时间	按时还本付息	财务评估咨询报告
	满意度指标	社会公众或服务对象满意度指标	指标 1: 公众的满 意度	≥90%	问卷调查

10.审核情况

根据财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通

知（财预〔2021〕61号）的相关要求，项目单位针对本项目制定了《河北省政府专项债券项目绩效目标表》，桥西区财政局出具了《专项债券项目审核情况表》，审核意见为同意实施本项目。本项目前期手续合规，债券资金需求合理，偿债计划可行。

（四）项目所在区域情况

1）位置境域

桥西区隶属于河北省石家庄市，位于石家庄市区西南部，总面积 68.45 平方公里，北以中山东路、向南转至建设南大街与长安区相望，以石太铁路线、新华路、中山西路与新华区毗邻；东以建设南大街、汇通路、胜利南街与裕华区为界；南、西分别以南三环路、西三环路周围的属桥西区的官家庄村、东五里村、西五里村、东良厢村、西岗头村、大谈村、张营村、孔寨村、石桥村与鹿泉区相邻各村的村界为桥西区与鹿泉区的界线。地处市区京广铁路以西，中山路以南，西与鹿泉区接壤，北与新华区毗邻。桥西区辖区内有石家庄火车站、长途汽车站，京广、石太、石德铁路干线交汇于此，10 多条公路干线辐射京、津、鲁、豫和河北各地，是北方重要的客货中转中心。

2）水文地质

桥西区地处华北平原，地势较为平坦，按其成因属太行山山前冲洪积平原，海拔一般在 30-100 米，自西北向东南微显倾斜。本区土壤类型属潮土，分为：砂壤质潮土，土壤有机质、氮、磷含量贫乏，肥力较低。

3）气候环境

桥西区属于暖温带大陆性季风气候，太阳辐射的季节性变化显著，地面的高低气压活动频繁，四季分明，寒暑悬殊，雨量集中，干湿期明显，夏冬季长，春秋季短。春季长约 55 天，夏季长约 105 天，秋季长约 60 天，冬季长约 145 天。春季气候干燥，降水量少，常有 5、6 级偏北风或偏南风。4 月份气温回升快；夏季，受海洋温湿气流影响，6、7、8 三个月降水占全年降水量的 63%~70%；秋季，受蒙古高压影响，晴朗少雨，温度适中，气候宜人，深秋多东北风，有寒潮天气发生；冬季，受西伯利亚冷高压的影响，盛行西北风，气候寒冷干燥，天气晴朗少云，降水少。

4) 近三年财政收入情况

2020 年桥西区一般公共预算收入实际完成 835572 万元，完成调整预算的 100.01%，比上年增长 4%；其中含契税收入 82445 万元（契税属于市级专享收入，缴入市级国库），市级专享其他收入 5110 万元，上述两项收入共 87555 万元，均未包含在桥西区决算数据中。因此，我区一般公共预算收入决算完成 748017 万元，其中，税收收入 554411 万元，非税收入 193606 万元。加上上级补助收入 166290 万元、上年结转收入 20198 万元，调入预算稳定调节基金 32330 万元，从其他资金调入 1 万元，收入总计 966836 万元。

2021 年桥西区一般公共预算收入实际完成 915635 万元，完成调整预算的 106.39%，比上年增长 9.58%；其中含契税收入 84724 万元（契税属于市级专享收入，缴入市级国库），市级专享其他收入 4142 万元，上述两项收

入共 88866 万元，均未包含在桥西区决算数据中。因此，我区一般公共预算收入决算完成 826769 万元，其中，税收收入 594159 万元，非税收入 232610 万元。加上上级补助收入 193513 万元，一般债务转贷收入 7000 万元，上年结转收入 910 万元，调入预算稳定调节基金 57000 万元，从其他资金调入 37 万元，收入总计 1085229 万元。

2022 年，桥西区全部财政收入完成 1592406 万元，可比增幅 1.21%。一般公共预算收入完成 880420 万元，完成调整预算的 100.77%，可比增长 8.62%。当年收入加上上级补助 199891 万元，一般债券收入 10300 万元，上年结转收入 13032 万元，调入预算稳定调节基金 63915 万元，减上解支出 395017 万元后，全部可用财力为 772541 万元。一般公共预算支出 723485 万元，占调整预算数的 96.63%，同比增长 31.53%。收支相抵后，结转下年支出 36027 万元，补充预算稳定调节基金 13029 万元。

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

编制依据：

①西王社区旧村城中村改造项目可行性研究报告；

②《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）；

③《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)

编制原则

本项目建设工期和进度安排是在建设资金按工程进度计划到位的前提下进行编制:

- ①综合性原则, 全面系统地综合考察影响投资的各种因素;
- ②可操作性原则, 拟定具有可操作性的实施方案;
- ③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;
- ④实事求是原则, 实事求是地设计和评价所有投资方案;
- ⑤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

投资估算表

单位: 万元

序号	名称	金额	比例
1	工程费用	89,707.36	76.22%
2	工程建设其他费	19,673.23	16.71%
3	预备费	8,319.41	7.07%
	合计	117,700.00	100.00%

(二) 资金筹措方案

1. 项目资金来源

西王社区旧村城中村改造项目的预计投资金额为 117,700.00 万元, 其

中资本金 36,700.00 万元，占比 31.18%，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 81,000.00 万元，占比 68.82%，资本金由当地财政统筹解决。

项目资金筹措计划表

单位：万元

项目	金额	比例
地方政府专项债券	81,000.00	68.82%
资本金	36,700.00	31.18%
合计	117,700.00	100.00%

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	117,700.00	100.00%	
一、资本金	36,700.00	31.18%	
（一）自有资金	36,700.00	31.18%	
（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)	81,000.00	68.82%	
（一）已发行专项债券	61,000.00	51.83%	
（二）本期拟发行专项债券	20,000.00	16.99%	

(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

(1) 已完成前期工作

①项目立项审批情况（基本信息表）



项目基本信息【2303-130104-89-01-569911】

核准目录	县级政府投资的其他建设项目		
项目名称	西王社区旧村城中村改造项目		
项目类别	审批	建设性质	新建
国标行业	住宅房屋建筑	所属行业	城建
产业结构调整指导目录	允许类		
项目属性	国有控股项目	总建筑面积	280601.69 m²
建设地点	石家庄市-桥西区	详细地址	具体为东至西王南街、南至君苑路、西临长兴街、北至孔德路
建设规模及内容	项目总建筑面积 280601.69m²，其中地上总建筑面积 201690.65m²，地下总建筑面积 78911.04m²，建设回迁安置房 1784 套，建设社区配套 9627.28m²，并配套建设地下停车位 2104 个、地下储藏室等其他附属设施。		
拟开工日期	2023-03	拟建成日期	2025-06

项目资金情况

总投资（万元）	117700.0	项目资本金（万元）	117700.0
固定资产投资(万元)	117700.0	铺底流动资金(万元)	0
资金来源	<input type="checkbox"/> 企业自有资金政府补助 <input type="checkbox"/> 银行贷款		
政府补助金额(万元)	117700.0		
资金说明	拟申请专项债券资金，不足部分由桥西区财政局统筹。		

项目（法人）单位信息

项目（法人）单位	石家庄市桥西区住房和城乡建设局	项目单位性质	国有及国有控股
项目法人证照类型	统一社会信用代码	项目法人证照号码	1113010400024518XX
法定代表人	王守东		

法定代表人联系电话		法定代表人联系手机	13363880111
项目负责人	王冲		
负责人联系电话		负责人联系手机	18632131666
负责人邮箱		传真	
通讯地址			

申报人承诺填写的信息真实、完整、准确，符合法律法规，如有违规情况，愿承担相关的法律责任。

②该项目已取得石家庄市桥西区行政审批局关于西王社区旧村城中村改造项目项目建议书的批复（项目审 2023004 号）、石家庄市桥西区行政审批局关于西王社区旧村城中村改造项目可行性研究报告的批复（项目审 2023006 号）

③项目实施计划

预计 2026 年 12 月竣工。

3. 资金使用计划

项目资金使用计划表

单位：万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	合计
政府专项债券	15,000.00	46,000.00	20,000.00	81,000.00
资本金	15,413.00	7,059.00	14,228.00	36,700.00
合计	30,413.00	53,059.00	34,228.00	117,700.00

（三）项目资金管理方案

桥西区财政局和各相关部门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，必要时引入第三方审计机构对资金进行监管，确保债券资金合规使用，编制应急预案，保障投资者合法权益。

本项目严格执行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，并按照中发[2018]34号的要求进行绩效评价，加强资金的使用与管理。

1.主管部门职责

主管部门及职责项目单位主要职责为负责按照项目的建设要求并根据建设任务、成本等因素，做好专项债券项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好本项目专项债券年度项目库与政府债务管理体系的衔接，配合做好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。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

2.资金流入流出管理

本项目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。本项目资本金主要来源于财政自筹资金。对于已到位的项目资本金，应严格按资金需求进度进行支付。本项目专项债券资金由桥西区财政统一管理，专账核算，专款专用，不得挪用。本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。或者在商业银行开立独立于日常经营账户的债券资金管理专用账户(以下简称债券资金专户)，用于专项债券募集资金的接收、存储及划转。项目专项收入必须全部进入偿债资金账户，偿债资金账户专门用于项目专项收入的接收、存储和划转，以及项目运营支出费用的接收、存储及划转，不得用作其他用途。项目运营单位应提前将全部项目收益从偿债资

金账户向财政有关专户划转，由财政部门专门用于债券本金和利息偿付。

本项目资金流出主要包括项目投资支出、流动资金支出等投资支出、项目运营成本和项目债券本息偿付等。

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专项债券资金支付审批表、已完工程量、变更、索赔凭证、工程进度等要件，并抄送财政局、项目主管部门，经项目单位、项目主管部门、财政局同意后，必要时引入第三方审计单位协助工程量及工程费用的支付，方可从专用账户中拨付资金。关于债券本息偿付，由桥西区财政局组织准备需要到期支付的债券本息，由石家庄市财政局向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。项目运营成本支出严格按照计划支出，预算外支出要上报审批。

项目资金使用计划表

单位：万元

项目	2024 年	2025 年	2026 年	合计
一、资本金流入				
政府专项债券	15,000.00	46,000.00	20,000.00	81,000.00
资本金	15,413.00	7,059.00	14,228.00	36,700.00
合计	30,413.00	53,059.00	34,228.00	117,700.00
二、资金流出				
工程费用	23,179.86	40,439.96	26,087.54	89,707.36
工程建设其他费	5,083.45	8,868.67	5,721.12	19,673.23
预备费	2,149.69	3,750.38	2,419.34	8,319.41
合计	30,413.00	53,059.00	34,228.00	117,700.00

3.项目绩效管理

（1）科学规范。专项债券项目资金绩效实行全生命周期管理。坚持“举债必问效、无效必问责”，遵循项目支出绩效管理的基本要求，注重融资收益平衡与偿债风险。建立规范的工作流程和指标体系推动绩效管理工作有序开展。

（2）协同配合。各级财政部门牵头组织专项债券项目资金绩效管理工作，督促指导项目主管部门和项目单位具体实施各项管理工作。上级财政部门加强工作指导和检查。

（3）公开透明。绩效信息是专项债券项目信息的重要组成部分，应当依法依规公开，自觉接受社会监督，通过公开推动提高专项债券资金使用绩效。

（4）强化运用。突出绩效管理结果的激励约束作用，将专项债券项目资金绩效管理结果作为专项债券额度分配的重要测算因素，并与有关管理措施和政策试点等挂钩。

（5）绩效目标应当重点反映专项债券项目的产出数量、质量、时效、成本，还包括经济效益、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。

（6）项目单位在申请专项债券项目资金需求时，要同步设定绩效目标，经项目主管部门审核后，报同级财政部门审定。绩效目标要尽可能细化量化，能有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。

（7）本级财政部门要将绩效目标设置作为安排专项债券资金的前置条

件，加强绩效目标审核，将审核后的绩效目标与专项债券资金同步批复下达。

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

（1）严格按照招投标程序及要求组织项目招投标，选择有实力的施工企业负责施工。

（2）落实建设资金来源，并制定资金使用计划，做到专款专用。

（3）建立质量保证体系，并严格遵照执行。

（4）实施过程中，加强调度指挥，协调各方关系。

（5）成立运营小组，对项目运营情况进行监控，并做好运营成果考核。

2. 具体运营内容

项目总建筑面积 277796.0 平方米，其中地上总建筑面积 185194.0 平方米，地下总建筑面积 92602.0 平方米，建设回迁安置房 1552 套，并配套建设地下停车位 1773 个、地下储藏室等其他附属设施。

（二）项目运营收益估算。

1. 运营收入

根据《西王社区旧村城中村改造项目可行性研究报告》，本项目收入分两大部分：专项收入和土地出让收入，其中专项收入为社区配套出租收入、广告位出租收入、地上停车位出租收入、地下停车位出租收入及车位管理费收入和物业费收入等。

(1) 土地出让收入

项目提升改造拆迁面积为 436.911 亩，回迁面积约 138.897 亩，可腾出建设用地 298.014 亩。假设相关棚户区改造土地自 2025 年出让，5 年内按计划出让完毕。通过查询石家庄市近年土地出让信息，计算得出已出让土地的平均单价，作为预计出让单价。预计本项目用于资金平衡的土地测算出让价值平均取值 890 万元/亩测算相关土地收益情况，本项目土地出让收入为 265232.46 万元。

序号	位置	土地用途	单价（万元）
1	红星街以东、石太高速以南、石津灌区以北	城镇住宅-普通商品住房用地	659.7931342
2	外贸街以东、盛华路以北、名门街以西	城镇住宅-普通商品住房用地	1173.517307
3	和平路以北、华药东街以东	城镇住宅-普通商品住房用地	1171.019954
4	滨华路以北、高柱中街以西	城镇住宅-普通商品住房用地	810.6569509
5	赵佗北路以南、友谊大街以西	城镇住宅-普通商品住房用地	745.7823608
6	塔北路南、东二环东、塔南路北、京珠西街西	城镇住宅-普通商品住房用地	802.7550553
平均价格			893.9207937

(2) 专项收入

1) 社区配套出租收入

本项目设置社区配套面积为 6591.0m²，参照石家庄市标准，配套商业用房出租价格为 2 元/日/m²，配套商业出租收入为 481.14 万元。

2) 广告位出租收入

项目建设 23 栋楼，每栋楼电梯间可设置 12 个广告位，根据近三年市场调研，本项目每个广告位出租费为 1800 元/月，预计使用率为 95%，电梯广告年收入为 566.35 万元；

安置区院内可设置大型广告位 30 处，根据近三年市场调研，本项目每

个广告位出租费为 3000 元/月，预计使用率为 95%，院内广告年收入为 102.6 万元；

3) 地下停车位管理费收入

本项目设置停车位 1773 个，其中住宅配套停车位 1552 个，按照住宅配套停车位 1552 个收取管理费，根据近三年市场调研结合部分小区停车位收费标准，本项目停车位管理费为 500 元/个/年，预计使用率为 95%，停车位管理费收入为 73.72 万元。

4) 地下停车位出租收入

本项目设置停车位 1773 个，全部出租给业主，参考部分小区停车位收费标准，本项目出租价格为 500 元/个/月，停车位出租收入为 1063.8 万元。

5) 物业费收入

本项目建设回迁安置房 1552 套，共 185194.0 m²，根据同类西王社区旧村城中村改造项目型小区物业费收费标准，本项目物业费为 1.5 元/平方米/月，物业费收入为 333.35 万元。

2018 年、2019 年、2020 年居民消费价格指数上涨幅度分别为 2.1%、2.90%、2.5%三年平均涨幅为 2.50%。保守估计，本项目收入及成本按照每 3 年增长 5%计算。

项目收入表

单位：万元

项目	2023	2024	2025	2026	2027	2028
土地出让收入	0.00	53,046.49	53,046.49	53,046.49	53,046.49	53,046.49
社区配套出租收入	0.00			240.57	481.14	481.14
广告位出租收入	0.00			334.48	668.95	668.95

地下停车位管理费收入	0.00			36.86	73.72	73.72
地下停车位出租收入	0.00			531.90	1,063.80	1,063.80
物业费收入	0.00			166.68	333.35	333.35
合计	0.00	53,046.49	53,046.49	53,658.40	54,270.30	54,270.30

续表

项目	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
土地出让收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
社区配套出租收入	505.20	505.20	505.20	530.46	530.46	530.46	556.98
广告位出租收入	702.40	702.40	702.40	737.52	737.52	737.52	774.39
地下停车位管理费收入	77.41	77.41	77.41	81.28	81.28	81.28	85.34
地下停车位出租收入	1,116.99	1,116.99	1,116.99	1,172.84	1,172.84	1,172.84	1,231.48
物业费收入	350.02	350.02	350.02	367.52	367.52	367.52	385.89
合计	1,285.00	1,285.00	1,285.00	1,349.25	1,349.25	1,349.25	1,416.71

续表

项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	总计
土地出让收入							265,232.46
社区配套出租收入	556.98	556.98	584.83	584.83	584.83	614.07	8,349.31
广告位出租收入	774.39	774.39	813.11	813.11	813.11	853.77	11,608.41
地下停车位管理费收入	85.34	85.34	89.61	89.61	89.61	94.09	1,279.28
地下停车位出租收入	1,231.48	1,231.48	1,293.06	1,293.06	1,293.06	1,357.71	18,460.31
物业费收入	385.89	385.89	405.19	405.19	405.19	425.45	5,784.68
合计	1,416.71	1,416.71	1,487.55	1,487.55	1,487.55	1,561.93	286,469.45

2. 项目运营成本

根据《西王社区旧村城中村改造项目可行性研究报告》，本项目成本为土地出让基金以及运营成本，其中运营成本主要为维护修理费、管理费、工资及福利费等。

(1) 土地出让基金

根据财政部、河北省及市有关部门颁布的相关文件确定扣减政策性基金项目如下：

1) 农业土地开发资金：根据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)规定: 农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准(桥西区为三等, 105 元/平方米)*土地出让金用于农业土地开发的比例(15%)

2) 国有土地收益基金: 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)规定: 在招拍挂和协议出让的土地使用权所取得的总成交价款中, 按 5%的比例计提。

3) 农田水利建设资金: 根据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号规定: 从 2011 年 7 月 1 日起, 各市、县(区)财政部门统一按照本办法规定从土地出让收益中按 10%比例计提农田水利建设资金。

4) 教育基金: 根据河北省财政厅、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)规定: 从 2011 年 1 月 1 日起, 各市、县(区)财政部门统一按季度从土地出让收益中按 10%比例计提教育资金。

5) 铁路建设基金: 根据《河北省铁路建设费征收使用管理办法》的通知(冀国土资发[2011]11号)规定, 按照土地出让金总额 3%提取。

6) 土地出让业务费: 根据财政部关于印发《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法的通知》(财综字【1996】1号)规定: 财

政部门可以为土地出让金征收管理部门核拨并提取一定比例的土地出让业务费。具体比例应以不超过缴入金库的土地出让金总额的 2% 计提，主要用于土地业务管理工作方面的支出。

注：土地出让净收益=土地出让收入-预计开发成本

7) 新增建设用地有偿使用费：财政部、国土资源部、中国人民银行《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号）规定了新增建设用地土地有偿使用费征收等别和征收标准，桥西区为三等，标准为 100 元/平米。

政策性基金提留计算表

单位：万元

序号	基金名称	提留基金金额
1	国有土地收益基金	13,261.62
2	铁路建设费	7,956.97
3	土地出让业务费	5,304.65
4	农业土地开发资金	312.91
5	新增建设用地使用费	1,986.77
6	农田水利建设资金	23,640.95
7	教育基金	23,640.95
	合计	76,104.83

（2）运营成本

1) 维护修理费：维护修理费为社区配套出租收入、停车费出租收入、停车位管理费收入和物业费收入之和的 10%计，年维护修理费为 266.01 万元；

2) 管理费：为社区配套出租收入、停车费出租收入、停车位管理费收

入和物业费收入之和的 5%计，年管理费为 133.00 万元；

3) 工资及福利费：本项目新招聘员工 12 人，工资标准为 3000 元/月，福利费按照工资的 14%计提，年工资及福利费为 49.25 万元。

2018 年、2019 年、2020 年居民消费价格指数上涨幅度分别为 2.1%、2.90%、2.5%三年平均涨幅为 2.50%。保守估计，本项目收入及成本按照每 3 年增长 5%计算。

项目运营成本表

单位：万元

项目	2023	2024	2025	2026	2027	2028
基金	0.00	15,220.97	15,220.97	15,220.97	15,220.97	15,220.97
维护修理费	0.00			133.01	266.01	266.01
管理费	0.00			66.50	133.00	133.00
工资及福利费	0.00			24.63	49.25	49.25
合计	0.00	15,220.97	15,220.97	15,445.10	15,669.23	15,669.23

续表

项目	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
基金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
维护修理费	279.31	279.31	279.31	293.28	293.28	293.28	307.94
管理费	139.65	139.65	139.65	146.63	146.63	146.63	153.96
工资及福利费	51.71	51.71	51.71	54.30	54.30	54.30	57.01
合计	470.67	470.67	470.67	494.21	494.21	494.21	518.92

续表

项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	总计
基金							76,104.83
维护修理费	307.94	307.94	323.34	323.34	323.34	339.50	4,616.12
管理费	153.96	153.96	161.66	161.66	161.66	169.75	2,307.97
工资及福利费	57.01	57.01	59.86	59.86	59.86	62.86	854.64
合计	518.92	518.92	544.86	544.86	544.86	572.11	83,883.56

3. 项目运营收益

项目运营收益表

单位：万元

项目	2024	2025	2026	2027	2028
运营收入	53,046.49	53,046.49	53,658.40	54,270.30	54,270.30
运营成本	15,220.97	15,220.97	15,445.10	15,669.23	15,669.23
运营收益合计	37,825.53	37,825.53	38,213.30	38,601.08	38,601.08

续表

项目	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
运营收入	1,285.00	1,285.00	1,285.00	1,349.25	1,349.25	1,349.25	1,416.71
运营成本	470.67	470.67	470.67	494.21	494.21	494.21	518.92
运营收益合计	814.33	814.33	814.33	855.04	855.04	855.04	897.80

续表

项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	总计
运营收入	1,416.71	1,416.71	1,487.55	1,487.55	1,487.55	1,561.93	286,469.45
运营成本	518.92	518.92	544.86	544.86	544.86	572.11	83,883.56
运营收益合计	897.80	897.80	942.69	942.69	942.69	989.82	202,585.89

4. 说明项目运营相关税费税率，相关税费预估明细表如下

运营项目税费预估表

单位：万元

项目	税率	2026	2027	2028	2029	2030	2031
增值税		58.64	117.28	117.28	123.14	123.14	123.14
城市维护建设	7%	4.10	8.21	8.21	8.62	8.62	8.62
教育附加	3%	1.76	3.52	3.52	3.69	3.69	3.69
地方教育附加	2%	1.17	2.35	2.35	2.46	2.46	2.46
企业所得税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税费合计		65.67	131.36	131.36	137.91	137.91	137.91

续表

项目	税率	2032	2033	2034	2035	2036	2037
增值税		129.30	129.30	129.30	135.77	135.77	135.77
城市维护建设	7%	9.05	9.05	9.05	9.50	9.50	9.50
教育附加	3%	3.88	3.88	3.88	4.07	4.07	4.07
地方教育附加	2%	2.59	2.59	2.59	2.72	2.72	2.72
企业所得税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税费合计		144.82	144.82	144.82	152.06	152.06	152.06

续表

项目	税率	2038	2039	2040	2041	合计
增值税		142.55	142.55	142.55	149.68	2,035.16

城市维护建设	7%	9.98	9.98	9.98	10.48	142.45
教育附加	3%	4.28	4.28	4.28	4.49	61.05
地方教育附加	2%	2.85	2.85	2.85	2.99	40.72
企业所得税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
税费合计		159.66	159.66	159.66	167.64	2,279.38

西王社区旧村城中村改造项目税率测算具体如下：地下停车位管理费收入、物业费收入增值税按照 3% 计算税率，社区配套出租收入、广告位出租收入、地下停车位出租收入增值税按照 5% 计算税率，城市维护建设税按 7%（区级），教育税附加按照 3% 计算税率，地方教育费附加按照 2% 计算税率，企业所得税按照 25% 计算税率。

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，编制项目损益表。

项目运营损益表

单位：万元

项目	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
一、经营收入/成本/税金							
1.项目收入	0.00	53,046.49	53,046.49	53,599.76	54,153.02	54,153.02	1,161.86
2.项目成本	0.00	15,220.97	15,220.97	15,445.10	15,669.23	15,669.23	470.67
3.税金及附加	0.00	0.00	0.00	7.03	14.08	14.08	14.77
4.利息折旧及摊销前利润	0.00	37,825.53	37,825.53	38,147.63	38,469.72	38,469.72	676.42
二、折旧与摊销							
1.总折旧和摊销					7,846.67	7,846.67	7,846.67
2.息税前利润	0.00	37,825.53	37,825.53	38,147.63	30,623.05	30,623.05	7,170.25
三、利息支出							
1.利息费用	0.00	268.80	887.85	1,732.90	2,132.90	2,128.16	2,118.68
2.税前利润	0.00	37,556.73	36,937.68	36,414.73	28,490.15	28,494.89	9,288.93
四、企业所得税							
五、净利润/净亏损	0.00	37,556.73	36,937.68	36,414.73	28,490.15	28,494.89	9,288.93

续表

项目	2030	2031	2032	2033	2034	2035
----	------	------	------	------	------	------

一、经营收入/成本/税金						
1. 项目收入	1,161.86	1,161.86	1,219.95	1,219.95	1,219.95	1,280.94
2. 项目成本	470.67	470.67	494.21	494.21	494.21	518.92
3. 税金及附加	14.77	14.77	15.52	15.52	15.52	16.29
4. 税息折旧及摊销前利润	676.42	676.42	710.22	710.22	710.22	745.74
二、折旧与摊销						
1. 总折旧和摊销	7,846.67	7,846.67	7,846.67	7,846.67	7,846.67	7,846.67
2. 息税前利润	-7,170.25	-7,170.25	-7,136.45	-7,136.45	-7,136.45	-7,100.93
三、利息支出						
1. 利息费用	2,091.80	2,003.02	1,829.73	1,616.44	1,403.15	1,189.86
2. 税前利润	-9,262.05	-9,173.27	-8,966.17	-8,752.88	-8,539.59	-8,290.79
四、企业所得税						
五、净利润/净亏损	-9,262.05	-9,173.27	-8,966.17	-8,752.88	-8,539.59	-8,290.79

续表

项目	2036	2037	2038	2039	2040	2041	总计
一、经营收入/成本/税金							
1. 项目收入	1,280.94	1,280.94	1,345.00	1,345.00	1,345.00	1,412.25	284,434.29
2. 项目成本	518.92	518.92	544.86	544.86	544.86	572.11	83,883.56
3. 税金及附加	16.29	16.29	17.11	17.11	17.11	17.96	244.22
4. 税息折旧及摊销前利润	745.74	745.74	783.03	783.03	783.03	822.18	200,306.51
二、折旧与摊销							0.00
1. 总折旧和摊销	7,846.67	7,846.67	7,846.67	7,846.67	7,846.67	7,846.62	117,700.00
2. 息税前利润	7,100.93	7,100.93	7,063.64	7,063.64	7,063.64	-7,024.44	82,606.51
三、利息支出							0.00
1. 利息费用	976.57	763.28	554.73	350.92	164.51	40.00	22,253.25
2. 税前利润	8,077.50	7,864.21	7,618.37	7,414.56	7,228.15	-7,064.44	60,353.26
四、企业所得税							0.00
五、净利润/净亏损	8,077.50	7,864.21	7,618.37	7,414.56	7,228.15	-7,064.44	60,353.26

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 81,000.00 万元，其中 2024 年已发行 15,000.00 万元，期限为 15 年，利率 2.32%；2025 年已发行 40,000.00 万元，期限为 15 年，

利率 2.07%; 2025 年已从南郭社区旧村城中村改造项目调整 3,000.00 万元，债券名称 2025 年河北省高质量发展专项债券（一期）—2025 年河北省政府专项债券（四期），期限为 15 年，利率 2.07%；从石家庄市桥西区全民健身中心调整 3,000.00 万元，债券名称 2022 年河北省高质量发展专项债券（二十七期）-2022 年河北省政府专项债券（三十九期），期限为 15 年，利率 3.16%。

2026 年本次拟申请 20,000.00 万元，期限 15 年，利率 4%，存续期内利息按半年支付，本金分年偿还，在本期债券存续期的最后 10 年每年的还本日分别偿还 10%。已兑付本金自兑付日起不另计利息。存续期内本息支付情况如下：

（1）存续期内还本付息总情况

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
2022		3,000.00		3,000.00	47.40	47.40
2023	3,000.00	0.00		3,000.00	94.80	94.80
2024	3,000.00	15,000.00		18,000.00	268.80	268.80
2025	18,000.00	43,000.00		61,000.00	887.85	887.85
2026	61,000.00	20,000.00		81,000.00	1,732.90	1,732.90
2027	81,000.00			81,000.00	2,132.90	2,132.90
2028	81,000.00		300.00	80,700.00	2,128.16	2,428.16
2029	80,700.00		300.00	80,400.00	2,118.68	2,418.68
2030	80,400.00		1,800.00	78,600.00	2,091.80	3,891.80
2031	78,600.00		6,100.00	72,500.00	2,003.02	8,103.02
2032	72,500.00		8,100.00	64,400.00	1,829.73	9,929.73

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
2033	64,400.00		8,100.00	56,300.00	1,616.44	9,716.44
2034	56,300.00		8,100.00	48,200.00	1,403.15	9,503.15
2035	48,200.00		8,100.00	40,100.00	1,189.86	9,289.86
2036	40,100.00		8,100.00	32,000.00	976.57	9,076.57
2037	32,000.00		8,100.00	23,900.00	763.28	8,863.28
2038	23,900.00		7,800.00	16,100.00	554.73	8,354.73
2039	16,100.00		7,800.00	8,300.00	350.92	8,150.92
2040	8,300.00		6,300.00	2,000.00	164.51	6,464.51
2041	2,000.00		2,000.00	0.00	40.00	2,040.00
合计		81,000.00	81,000.00		22,395.45	103,395.45

上表中还本付息总额为 2022 年-2041 年还本付息总额。本项目存续期为 2024 年-2041 年，存续期内还本付息总额为 103,253.25 万元，其中，本金 81,000.00 万元，利息 22,253.25 万元。

(2) 2024 年已发行债券还本付息情况

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
2024		15,000.00		15,000.00	2.32%	174.00	174.00
2025	15,000.00			15,000.00	2.32%	348.00	348.00
2026	15,000.00			15,000.00	2.32%	348.00	348.00
2027	15,000.00			15,000.00	2.32%	348.00	348.00
2028	15,000.00			15,000.00	2.32%	348.00	348.00
2029	15,000.00			15,000.00	2.32%	348.00	348.00
2030	15,000.00		1,500.00	13,500.00	2.32%	330.60	1,830.60
2031	13,500.00		1,500.00	12,000.00	2.32%	295.80	1,795.80
2032	12,000.00		1,500.00	10,500.00	2.32%	261.00	1,761.00
2033	10,500.00		1,500.00	9,000.00	2.32%	226.20	1,726.20
2034	9,000.00		1,500.00	7,500.00	2.32%	191.40	1,691.40
2035	7,500.00		1,500.00	6,000.00	2.32%	156.60	1,656.60
2036	6,000.00		1,500.00	4,500.00	2.32%	121.80	1,621.80
2037	4,500.00		1,500.00	3,000.00	2.32%	87.00	1,587.00
2038	3,000.00		1,500.00	1,500.00	2.32%	52.20	1,552.20
2039	1,500.00		1,500.00	-	2.32%	17.40	1,517.40
合计		15,000.00	15,000.00			3,654.00	18,654.00

(3) 2025 年已发行债券还本付息情况

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	40,000.00		40,000.00	2.07%	414.00	414.00
2026	40,000.00			40,000.00	2.07%	828.00	828.00
2027	40,000.00			40,000.00	2.07%	828.00	828.00
2028	40,000.00			40,000.00	2.07%	828.00	828.00
2029	40,000.00			40,000.00	2.07%	828.00	828.00
2030	40,000.00			40,000.00	2.07%	828.00	828.00
2031	40,000.00		4,000.00	36,000.00	2.07%	786.60	4,786.60
2032	36,000.00		4,000.00	32,000.00	2.07%	703.80	4,703.80
2033	32,000.00		4,000.00	28,000.00	2.07%	621.00	4,621.00
2034	28,000.00		4,000.00	24,000.00	2.07%	538.20	4,538.20
2035	24,000.00		4,000.00	20,000.00	2.07%	455.40	4,455.40
2036	20,000.00		4,000.00	16,000.00	2.07%	372.60	4,372.60
2037	16,000.00		4,000.00	12,000.00	2.07%	289.80	4,289.80
2038	12,000.00		4,000.00	8,000.00	2.07%	207.00	4,207.00
2039	8,000.00		4,000.00	4,000.00	2.07%	124.20	4,124.20
2040	4,000.00		4,000.00	0.00	2.07%	41.40	4,041.40
合计		40,000.00	40,000.00			8,694.00	48,694.00

(4) 2025 年已调整债券还本付息情况

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	3,000.00		3,000.00	2.07%	31.05	31.05
2026	3,000.00			3,000.00	2.07%	62.10	62.10
2027	3,000.00			3,000.00	2.07%	62.10	62.10
2028	3,000.00			3,000.00	2.07%	62.10	62.10
2029	3,000.00			3,000.00	2.07%	62.10	62.10

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
2030	3,000.00			3,000.00	2.07%	62.10	62.10
2031	3,000.00		300.00	2,700.00	2.07%	59.00	359.00
2032	2,700.00		300.00	2,400.00	2.07%	52.79	352.79
2033	2,400.00		300.00	2,100.00	2.07%	46.58	346.58
2034	2,100.00		300.00	1,800.00	2.07%	40.37	340.37
2035	1,800.00		300.00	1,500.00	2.07%	34.16	334.16
2036	1,500.00		300.00	1,200.00	2.07%	27.95	327.95
2037	1,200.00		300.00	900.00	2.07%	21.74	321.74
2038	900.00		300.00	600.00	2.07%	15.53	315.53
2039	600.00		300.00	300.00	2.07%	9.32	309.32
2040	300.00		300.00	0.00	2.07%	3.11	303.11
合计		3,000.00	3,000.00			652.05	3,652.05

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	3.16%	47.40	47.40
2023	3,000.00			3,000.00	3.16%	94.80	94.80
2024	3,000.00			3,000.00	3.16%	94.80	94.80
2025	3,000.00			3,000.00	3.16%	94.80	94.80
2026	3,000.00			3,000.00	3.16%	94.80	94.80
2027	3,000.00			3,000.00	3.16%	94.80	94.80
2028	3,000.00		300.00	2,700.00	3.16%	90.06	390.06
2029	2,700.00		300.00	2,400.00	3.16%	80.58	380.58
2030	2,400.00		300.00	2,100.00	3.16%	71.10	371.10
2031	2,100.00		300.00	1,800.00	3.16%	61.62	361.62
2032	1,800.00		300.00	1,500.00	3.16%	52.14	352.14
2033	1,500.00		300.00	1,200.00	3.16%	42.66	342.66
2034	1,200.00		300.00	900.00	3.16%	33.18	333.18
2035	900.00		300.00	600.00	3.16%	23.70	323.70
2036	600.00		300.00	300.00	3.16%	14.22	314.22
2037	300.00		300.00	0.00	3.16%	4.74	304.74
合计		3,000.00	3,000.00			995.40	3,995.40

(5) 2026 年本次拟申请债券还本付息情况

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
2026	0.00	20,000.00		20,000.00	4.00%	400.00	400.00
2027	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2028	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2029	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2030	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2031	20,000.00			20,000.00	4.00%	800.00	800.00
2032	20,000.00		2,000.00	18,000.00	4.00%	760.00	2,760.00
2033	18,000.00		2,000.00	16,000.00	4.00%	680.00	2,680.00
2034	16,000.00		2,000.00	14,000.00	4.00%	600.00	2,600.00
2035	14,000.00		2,000.00	12,000.00	4.00%	520.00	2,520.00
2036	12,000.00		2,000.00	10,000.00	4.00%	440.00	2,440.00
2037	10,000.00		2,000.00	8,000.00	4.00%	360.00	2,360.00
2038	8,000.00		2,000.00	6,000.00	4.00%	280.00	2,280.00
2039	6,000.00		2,000.00	4,000.00	4.00%	200.00	2,200.00
2040	4,000.00		2,000.00	2,000.00	4.00%	120.00	2,120.00
2041	2,000.00		2,000.00	0.00	4.00%	40.00	2,040.00
合计		20,000.00	20,000.00			8,400.00	28,400.00

（二）收益与融资平衡情况。

1. 项目收益情况。

根据上述项目收益情况，本期债券所涉及申报项目在债券存续期内均可产生相应收益。各项目具体情况如下：

本项目债券存续期内运营收入为 286,469.45 万元，运营成本 83,883.56 万元，税费 2,279.38 万元，共可实现净收益为 200,306.51 万元。

2. 收益与融资平衡情况。

西王社区旧村城中村改造项目，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：西王社区旧村城中村改造项目用于资金平衡的相关收益为 200,306.51 万元，融资本息为 103,253.25 万元，覆盖倍数为 1.94。

募投项目平衡情况

单位：万元

项目名称	项目资金总需求	项目预期净收入	融资金额	预计融资成本	项目预期收入对融资成本覆盖倍数
西王社区旧村城中村改造项目	117,700.00	200,306.51	81,000.00	103,253.25	1.94
合计	117,700.00	200,306.51	81,000.00	103,253.25	1.94

项目名称	西王社区旧村城中村改造项目
项目类型（一级）	保障性安居工程
项目类型（二级）	棚户区改造（主要支持在建收尾项目，适度支持新开工项目）
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)	2.0000
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)	0.0000
项目简要描述	项目总建筑面积 277796.0 平方米，其中地上总建筑面积 185194.0 平方米，地下总建筑面积 92602.0 平方米，建设回迁安置房 1552 套，并配套建设地下停车位 1773 个、地下储藏室等其他附属设施。
项目建设期	2023 年至 2026 年
项目运营期	2027 年至 2041 年
本项目本次拟发行债券期限（单位：年）	15
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)	11.7700

其中：不含专项债券 的项目资本金(单 位：亿元)			3.6700									
专项债券融资(单 位：亿元)			8.1000									
其他债务融资(单 位：亿元)			0.0000									
项目分年融资计划（单位：亿元）												
			2022 年 及以前	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年及 以后	
专项债券融资(单 位：亿元)					1.500 0	4.600 0	2.000 0					
其他债务融资(单 位：亿元)												
债券存续期内项目总 收益(单位：亿元)			20.0300									
债券存续期内项目分年收益（单位：亿元）												
2020 年 及以前		202 1 年		2022 年		2023 年		2024 年	3.782 6	2025 年	3.782 6	
2026 年	3.8 148	202 7 年	3.8470	2028 年	3.847 0	2029 年	0.067 6	2030 年	0.067 6	2031 年	0.067 6	
2032 年	0.0 710	203 3 年	0.0710	2034 年	0.071 0	2035 年	0.074 6	2036 年	0.074 6	2037 年	0.074 6	
2038 年	0.0 783	203 9 年	0.0783	2040 年	0.078 3	2041 年	0.081 5	2042 年		2043 年		
2044 年		204 5 年		2046 年		2047 年		2048 年		2049 年		
2050 年		205 1 年		2052 年		2053 年		2054 年		2055 年 及以后		
					债券存续期内项目总收益/项目总投 资					1.70		
债券存续期内项目总 债务融资本息（单 位：亿元）			10.3253		债券存续期内项目总收益/项目总债 务融资本息					1.94		
债券存续期内项目总 债务融资本金（单 位：亿元）			8.1000		债券存续期内项目总收益/项目总债 务融资本金					2.47		

债券存续期内项目总 地方债券融资本息 (单位: 亿元)	10.3253	债券存续期内项目总收益/项目总地 方债券融资本息	1.94
债券存续期内项目总 地方债券融资本金 (单位: 亿元)	8.1000	债券存续期内项目总收益/项目总地 方债券融资本金	2.47
项目收益预测 依据	根据可行性研究报告确定收益成本		

五、项目风险评估及控制措施

(一) 风险评估情况。

1.财务风险

一是由于项目建设周期较长,如果在项目建设过程中受市场因素影响,如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利息兑付,面临一定的财务风险。二是政策、法律、市场等因素的变化可能对估算投资产生影响,最终可能影响到在本项目上的具体实施。影响项目资本金投入和发债计划安排。

2.管理风险

本项目存在因管理者管理不善而达不到预期的效果,不能保证项目实施符合建设要求,造成承办单位的管理风险。

3.经营风险

经营风险主要为生产经营的不确定性带来的风险。如果项目收益未能达到预期值,将影响项目整体收益,对债券还本付息产生影响。同时项目日常经营性支出涉及人力成本、维修费用等变动因素,实际支出增加也将降低

偿债能力。

4.市场风险

在本项目专项债券存续期内，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影响，进而影响项目投资收益的平衡。

5.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，政策风险对本项目属较小风险。

（二）风险控制措施。

1. 财务风险的防范

一是项目可行性研究报告、初步设计成果编制中，在测算项目总投资时已考虑了相关风险因素。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，尽可能控制成本。二是项目建设中要定期对估算投资进行审核验证，如发现对投资估算产生重大影响的变化，应及时修正投资估算，并调整建设策略，并按照相应政府主管部门的批复结果及时调整项目资本金投入计划，保障项目顺利实施。

2.管理风险的防范

建设的过程中，建设单位应做好细致周密的部署，组织强有力的班子，保证高质量建设好本项目，同时要加强项目管理，同时将不定期的对项目进

行绩效考核，进行项目监督，确保项目顺利进行。

3.经营风险的防范

项目管理单位要密切关注经营定价情况，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。

4.市场风险的防范

为控制项目资金平衡风险，做好还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，建立风险偿债资金制度，用资金使用效率的收益对冲由利率波动造成的损失。

5.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。

（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		
	收益下浮-5%	基准 0%	利率上浮 5%
偿债资金合计	188,018.19	200,306.51	200,306.51
经营净收益	188,018.19	200,306.51	200,306.51

债券还本付息额	103,253.25	103,253.25	104,515.22
经营收入偿还的债券本息额	103,253.25	103,253.25	104,515.22
债券本息覆盖率	1.82	1.94	1.92

六、投资者保护措施（还款保障计划）

（一）本项目通过收取专项收入，能够与本期专项债券募集资金本息实现自求平衡。

（二）实行政府债务限额管理

2015 年起，财政部实施政府债务限额管理，制定了《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》，及时将财政部下达全省的政府债务限额向省人大常委会提请审议，严格履行预算调整程序，研究提出债务限额分配方案下达市、县，要求市、县政府举借债务不得突破批准的限额，确需举借债务的，依照经批准的限额提出本地区当年政府债务举借和使用计划，列入预算调整方案，报本级人大常委会批准，报省政府备案，并由省政府代为举借，2018 年制定《新增政府债务限额分配管理暂行办法》，科学分配新增政府债务限额，本项目募集资金在河北省政府批准的限额范围内发行。

（三）还款责任及保障按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。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专项债券还本付息资金的,省财政采取适当方式扣回。

(四)落实政府债务预算算理桥西区设立预算稳定调节基金,建立跨年度的预算平衡机制,加强一般公共预算、政府性基金预算和国有资本经营预算体系的统筹力度,强化项目资金的管理,加快专项资金清理,归并和整合力度。建立债务项目全生命周期偿债计划,分层次编制政府债务偿还规划和年度计划,建立健全政府债务滚动偿还方案,做好分年度的债务还本付息预算安排工作,加大预算的统筹力度,多渠道多角度全方位筹集资金偿还到期债务。

(五)从制度层面建立地方政府性债务风险防控措施及债务风险应急处置预案河北省委、省政府高度重视政府性债务管理工作,积极采取有效措施、不断完善政府性债务管理制度,着力控制债务规模,防范和化解政府性债务风险。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《河北省政府性债务风险应急处置预案》(冀政办字[2017]27号),明确了全省政府性债务风险事件处置组织体系,预警预防、处置措施等;印发《河北省省级政府性债务风险防控工作方案》(冀政债办[2017]8号),加

强省本级政府债务风险防控；印发《非政府债券形式存量政府债务分类处置方案》（冀政债办[2017]4号），推动全省非政府债券形式存量政府债务化解；印发《省对市、县政府债务管理工作绩效评价办法（试行）》（冀财债[2018]72号），对市、县落实风险管理、规范债务管理等工作开展绩效评价和考核，突出绩效导向，进一步防范政府债务风险。桥西区严格执行国务院、财政部及河北省债务风险防范措施举措，响应和落实债务风险应急预案。

（六）有效防范化解政府债务风险根据财政部通报的地方政府债务风险情况，对债务风险预警或提示地区实施通报。督促预警或提示地区制定《政府债务偿还和风险化解规划》，修订完善《政府性债务风险应急处置预案》，加强政府债务风险管控。督导省直部门切实履行债务偿还主体责任，建立各负其责的管理机制。开展政府性债务月报告、隐形债务统计监测和政府性债务投资项目资产清查登记，不断完善全口径债务风险监控机制，牢牢守住不发生区域性、系统性风险的底线。虽然桥西区政府债务率在可控范围之内，但桥西区人民政府高度重视政府债务风险防范，积极配合省政府督导，并加强债务风险防控。

（七）桥西区财政局、项目建设单位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。

（八）若本项目预期现金净流量无法按照预期实现，不能偿还到期债券本金时，桥西区人民政府将按照财预[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

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）规定：省级财政部门负责按照专项债务管理规定，审核确定分类发行专项债券实施方案和管理办法，组织做好信息披露、信用评级、资产评估等工作。行业主管部门、项目单位负责配合做好专项债券发行准备工作，包括制定项目收益和融资平衡方案、提供必需的项目信息等，合理评估分类发行专项债券对应项目风险，切实履行项目管理责任。全套信息披露文件通过河北省财政厅官方网站及中国债券信息网—中央结算公司官方网站详细披露，披露时间及文件内容具体如下：

（1）【债券发行安排公开】省级财政部门应当在每月二十日前公开本地区下一月度新增地方政府债券和再融资债券发行安排，鼓励有条件的地区同时公开多个月份地方政府债券发行安排。

（2）【新增专项债券发行公开】省级财政部门应当在新增专项债券发行前，提前5个以上工作日公开以下信息：①经济社会发展指标。包括本地区国内生产总值、居民人均可支配收入等；②地方政府性基金预算情况。包括本地区、本级或使用专项债券资金的市县级政府地方政府性基金收支、拟发行专项债券对应的地方政府性基金预算收支情况；③专项债务情况。包括本地区专项债务限额及余额、地区分布、期限结构等；④拟发行专项

债券信息。包括规模、期限及偿还方式等基本信息；⑤拟发行专项债券对应项目信息。包括项目概况、分年度投资计划、项目资金来源、预期收益和融资平衡方案、潜在风险评估、主管部门责任等；⑥第三方评估信息。包括财务评估报告（重点是项目预期收益和融资平衡情况评估）、法律意见书、信用评级报告等；⑦其他按规定需要公开的信息。省级财政部门应当在新增专项债券发行后 2 个工作日内，公布发行债券编码、利率等信息。

（3）【专项债券存续期公开】地方各级财政部门应当组织开展本地区和本级专项债券存续期信息公开工作，督促和指导使用专项债券资金的部门不迟于每年 6 月底前公开以下信息：①截至上年末专项债券资金使用情况；②截至上年末专项债券对应项目建设进度、运营情况等；③截至上年末收益及对应形成的资产情况；④其他按规定需要公开的信息。

（4）【专项债券重大事项公开】专项债券存续期内，对应项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，专项债券资金使用部门和财政部门应当按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）等有关规定提出具体补救措施，经本级政府批准后向省级财政部门报告，并由省级财政部门公告或以适当方式告知专项债券持有人。

（5）【债券资金调整用途公开】地方政府债券存续期内确需调整债券资金用途的，按规定履行相关程序后，由省级财政部门予以公告或以适当方式告知债券持有人。

(6) 【财政经济信息】地方各级财政部门在公开政府债务信息时，应当根据本级政府及其相关部门信息公开进展，一并提供本级政府工作报告、预决算报告、预算执行和其他财政收支的审计工作报告等信息或其网址备查。

(7) 【职责分工】财政部负责指导、监督全国地方政府债务信息公开工作。地方各级财政部门负责组织实施本地区和本级政府债务信息公开工作，指导、监督和协调本级使用债券资金的部门和下级政府债务信息公开工作。

(二) 主管部门责任

本项目的行业主管部门应明确项目主管部门对项目有管理和监督责任，并确保项目收益与融资平衡；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；并确保债券资金年度内支出，形成实物工作量。

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；
- 2.中华人民共和国证券法；
- 3.国务院关于加强地方政府性债务管理的意见 ；

(二) 财政部相关规定

- 1.财政部关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知；
- 2.关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见；

- 3.关于印发《地方政府专项债务预算管理办法》的通知；
- 4.关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知；
- 5.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；
- 6.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；
- 7.关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知；
- 8.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；
- 9.财政部关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见；
- 10.财政部关于做好地方政府专项债券发行工作的意见；

（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；
- 2.《河北省政府性债务风险应急处置预案》；
- 3.《河北省省级政府性债务风险防控工作方案》；
- 4.《非政府债券形式存量政府债务分类处置方案》；

（四）项目相关文件

- 1.石家庄市桥西区行政审批局关于西王社区旧村城中村改造项目项目建议书的批复（项目审 2023004 号）
- 2.石家庄市桥西区行政审批局关于西王社区旧村城中村改造项目可行性研究报告的批复（项目审 2023006 号）

石家庄市桥西区住房和城乡建设局

2025 年 11 月 11 日