

# 望江县华阳镇新北社区朱家塘坝棚改安置项目

## 情况说明



望江县财政局

望江县住房和城乡建设局



2022年4月28日

## 棚户区改造专项债券项目情况说明

望江县华阳镇新北社区朱家塘坝棚改安置项目专项债发行总额为 30,000.00 万元，其中 2022 年 5 月计划发行 9,000.00 万元，2022 年下半年计划发行 21,000.00 万元，债券期限均为 7 年。

### 望江县华阳镇新北社区朱家塘坝棚改安置项目

#### 一、募投项目基本情况

望江县华阳镇新北社区朱家塘坝棚改安置项目专项债发行总额为 30,000.00 万元，其中 2022 年 5 月计划发行 9,000.00 万元，2022 年下半年计划发行 21,000.00 万元，债券期限均为 7 年，发债利率为 3.19%，利息年支付一次，债券到期一次性偿还本金。

##### 1、项目位置及四至范围

本次棚户区改造项目共涉及 2 个地块，各地块四至范围情况如下：

序号	棚改地块名称	四至范围
1	新北社区朱家塘坝地块	西至凉泉路、北至望江大道、南至雷阳路和北城名邸、东至规划路网
2	新北社区方家上屋地块	西至太阳山路、北至东环路、南至和谐路、东至武昌湖路

## 2、项目内容及规模

本项目共涉及 2 个地块，项目位于华阳镇新北社区与莲花社区，征收改造规模 982 户、167600 平方米；安置房建设用地规模 33333.33 平方米、计划建设棚改安置房 98000 平方米。

未来棚户户改造腾出地可出让土地面积约 240 亩、160707.96 平方米，规划性质为商业住宅用地。出让地块情况如下表：

序号	出让地块名称	四至范围	面积 m <sup>2</sup>	亩数
2	新北社区朱家塘坝地块	西至凉泉路、北至望江大道、南至雷阳路和北城名邸、东至规划路网	89596.28	134
3	新北社区方家上屋地块	西至太阳山路、北至东环路及党校、南至和谐路、东至规划路网	71111.68	106
	合计		<b>160707.96</b>	<b>240</b>

## 3、投资估算与筹资方式

### (1) 投资估算

涉及一个项目，项目总投资 52,000.00 万元，项目总投资情况如下表：

序号	项目名称	单位	数量	单价 (元)	估算投资 (万元)	备注
一	工程建设费用				<b>45633.09</b>	
1	安置房建设费用				<b>30903.09</b>	
1.1	建筑面积	m <sup>2</sup>	98000	2500	24500	
1.2	小区绿化	m <sup>2</sup>	15476.15	260	402.38	
1.3	广场道路	m <sup>2</sup>	18556.41	600	1113.38	
1.4	供气工程	户	1200	4000	480	
1.5	室内供电工程	m <sup>2</sup>	98000	120	1176	
1.6	室内给排水工程	m <sup>2</sup>	98000	80	784	

1.7	电视、电信工程	户	1200	3000	360	通讯、电话、智能信息设施等
1.8	消防工程	m <sup>2</sup>	98000	30	294	
1.9	其它设备设施	项	1		800	变压器、电梯、泵等
1.1	室外管网工程	m <sup>2</sup>	38503.28	200	770.07	给排水、强弱电、消防、电信等管线
1.11	场地平整	m <sup>2</sup>	38503.28	45	173.26	
1.12	健身活动器械等				50	
2	房屋征收补偿费用	户	982	150000	14730	含过渡费、搬迁费、装修附属物补偿、搬迁奖励等
二	工程建设其它费用				3767.65	
1	土地划拨费	m <sup>2</sup>	33333.33	800	2666.67	
2	前期工作费	项	1		168.95	计价格(1999)1283号
3	建设单位管理费	项	1		206.55	财建(2002)394号文
4	工程勘察设计费	项	1		73.83	《工程勘察设计收费标准》规定计列
5	建设工程监理费	项	1		154.56	按发改价格(2007)670号规定
6	概预算编制费	项	1		102.3	建标(2007)164号
7	竣工图编制费	项	1		102.6	建标(2007)164号
8	施工图审查费	项	1		109.48	皖价房 2005 109 号文
9	招标代理服务费	项	1		45	国家计委价格(2002)1980号文
10	环评费	项	1		45	计价格(2002)125号
11	工程保险费	项	1		92.71	工程费用的 0.3%
三	基本预备费				2599.26	(一+二)*5%
四	总投资				52000.00	

## (2) 筹资方式

项目资金筹措方式为自有资金 22,000.00 万元和安徽省财政厅专项债券融资 30,000.00 万元，具体情况如下表：

金额单位:万元

项目名称	项目总投资额	资金来源		
		小计	自有资金	项目融资
望江县华阳镇新北社区朱家塘坝棚改安置项目	52,000.00	52,000.00	22,000.00	30,000.00

## 二、资金平衡方案

(一)望江县华阳镇新北社区朱家塘坝棚改安置项目专项债券融资还本付息情况。

### 1、2022 年 5 月计划发行债券还本付息情况：

金额单位：万元

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
2022 年		9,000.00		9,000.00	3.19%	-	-
2023 年	9,000.00			9,000.00	3.19%	287.10	287.10
2024 年	9,000.00			9,000.00	3.19%	287.10	287.10
2025 年	9,000.00			9,000.00	3.19%	287.10	287.10
2026 年	9,000.00			9,000.00	3.19%	287.10	287.10
2027 年	9,000.00			9,000.00	3.19%	287.10	287.10
2028 年	9,000.00			9,000.00	3.19%	287.10	287.10
2029 年	9,000.00		9,000.00	-	3.19%	287.10	9,287.10
合计			9,000.00		-	2,009.70	11,009.70

2、2022 年下半年计划发行债券应付本息情况如下：

金额单位：万元

年度	期初本金 金额	本期增加 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	应付本息合 计
2022 年		21,000.00		21,000.00	3.19%	-	-
2023 年	21,000.00			21,000.00	3.19%	669.90	669.90
2024 年	21,000.00			21,000.00	3.19%	669.90	669.90
2025 年	21,000.00			21,000.00	3.19%	669.90	669.90
2026 年	21,000.00			21,000.00	3.19%	669.90	669.90
2027 年	21,000.00			21,000.00	3.19%	669.90	669.90
2028 年	21,000.00			21,000.00	3.19%	669.90	669.90
2029 年	21,000.00		21,000.00	-	3.19%	669.90	21,669.90
合计	-		-	-	-	4,689.30	25,689.30

（二）望江县华阳镇新北社区朱家塘坝棚改安置项目专项债募

投项目资金平衡情况：

1、在预计 GDP 增速达到 100%时本息覆盖倍数：

金额单位：万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收 益	项目建设本 金/财政收入	小计
2022	-	-	-	-	-	-
2023	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2024	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2025	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00

2026	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2027	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2028	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2029	30,000.00	957.00	30,957.00	71,106.36	-	71,106.36
合计	30,000.00	6,699.00	36,699.00	71,106.36	5,742.00	76,848.36
本息覆盖倍数	1.94					

## 2、在预计 GDP 增速达到 90%时本息覆盖倍数：

金额单位：万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2022	-	-	-	-	-	-
2023	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2024	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2025	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2026	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2027	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2028	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2029	30,000.00	957.00	30,957.00	68,534.13	-	68,534.13
合计	30,000.00	6,699.00	36,699.00	68,534.13	5,742.00	74,276.13
本息覆盖倍数	1.87					

## 3、在预计 GDP 增速达到 80%时本息覆盖倍数：

金额单位：万元

年度	融资本息支付			项目还款来源		
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	项目建设本金/财政收入	小计
2022	-	-	-	-	-	-

2023	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2024	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2025	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2026	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2027	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2028	-	957.00	957.00	-	957.00	957.00
2029	30,000.00	957.00	30,957.00	66,041.45	-	66,041.45
合计	30,000.00	6,699.00	36,699.00	66,041.45	5,742.00	71,783.45
本息覆盖倍数	1.80					

综上所述，望江县华阳镇新北社区朱家塘坝棚改安置项目经压力测试后，其项目收益可以完全覆盖对应融资成本。



## 附件

### 事前绩效评估报告

#### 一、项目实施的必要性、公益性、收益性

##### （一）项目实施的必要性

1、本次棚户改造区位于望江县城市规划区范围内，住宅用地主要是老城区原有居民和郊区居民以及外来人口的自建房、单位集资房和零星居住开发用地组成，建筑间距很小，建筑密度较高，街道较窄。部分住宅的修建年代久远，小部分住宅是在原来旧住宅基础上近几年修整或拆除重建，另有个别新建的住宅建筑。

2、棚户区公共配套和市政配套设施缺乏，安全隐患大，居住条件差，改造难度大。规划棚户区范围内目前供排水、供气、消防等设施达不到规定标准，基础设施配套不全。

3、棚户区内部分生活区饮水水源来自自制压井，卫生条件差，不能达到饮用水标准。现状棚户区用地范围内部分住户还无排水设施；电网年久失修，经常出现停电现象；道路均是土路，下雨便泥泞不堪，这种情况早已不适应目前望江县城市发展要求，整个棚户区的基础设施情况非常落后，给群众生活带来了极大困难。

根据《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）和《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础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号），

望江县城市棚户区符合相关条件，为切实改善棚户区居民的居住环境，对棚户区改造工程的实施是必要的。

## （二）项目实施的公益性

棚户区改造是重大的民生工程和发展工程，具有公益属性。

棚户区改造被纳入城镇保障性安居工程，棚户区改造是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；棚户区改造既是弥补历史欠账的民生工程，也是推进新型城镇化的重要途径。

## （三）项目实施的收益性

### 1、项目实施改变城市的面貌，体现了人与环境的和谐发展

棚户区是城市肌体上的一片伤疤，在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。因此，棚户区的改造在缩小社会差距的同时，也是一个市容环境再造工程，促进了人与社会环境的和谐发展。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会环境的和谐发展。

## 2、项目实施化解了社会的矛盾，促进了社会稳定

棚户区居住混乱、管理困难、生活贫困使这里成为犯罪的多发地区，人与人之间的关系也比较紧张，冲突不断，成为城市转型过程中社会稳定的隐患。棚户区的改造，变无序为有序，不仅使棚户区群众的生存环境发生了巨大的变化，更方便了对于小区的管理，遏制犯罪的产生；人人有其屋，缓和了群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。

## 3、项目实施增强了群众对政府的信任

棚户区改造的实施，棚户区的居民乔迁新居，实践了政府对于这部分社会群体的承诺，是一个树立政府形象的民心工程，增加了群众对政府工作的信任，起到了很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定了良好的群众基础。群众与政府的齐心合力是社会主义现代化建设的关键，特别是在社会改革和转型的过程中。

## 4、项目实施加强了群众的自信和对城市发展建设自觉参与的热情

棚户区改造前，许多棚户区居民可能有自卑、自弃以及逆反心理。棚户区的改造，改变了他们的生活环境，消除了他们的社会剥夺感，逐步改变了他们对于自己及城市发展的看法。在搬进新居以后，许多人将彻底改掉以前的不良行为，重新开始新的生活，对于自己的未来以及城市发展充满了信心。这些都体现了和谐社会的本质和以人为本的发展理念。

## 5、项目实施加强土地集约利用

土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。国务院颁布的《关于深化改革严格土地管理的决定》是近年来国务院出台的关于土地管理的最全面、最明确、规格最高的一份文件。《决定》从我国现实国情出发，贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，坚持社会主义市场经济的改革方向，针对当前土地管理中存在的突出问题，提出了深化改革、严格土地管理的一系列重大措施。

## 二、项目投资合规性与项目成熟度

### （一）项目投资合规性

1、本项目已纳入望江县政府工作计划，且已经专家论证，望江县发改委亦已对本项目进行立项批复和可行性研究报告批复，本项目的建设投资符合规定。

### （二）项目成熟度

1、棚户区改造是重大的民生工程和发展工程，是各级党委、政府义不容辞的责任，属于国家政策大力支持的领域。

2、棚户区居民对棚户区改造意愿较为强烈，积极支持本项目的实施。

3、本项目已纳入望江县政府工作计划，且已经专家论证，望江县发改委亦已对本项目进行立项批复，具有实施的条件。

4、本项目已制定项目实施计划，已开展前期准备动员征迁工作。

### 三、项目资金来源和到位可行性

#### （一）项目资金来源

本项目总投资估算为 52,000.00 万元，其中项目资本金为 22,000.00 万元，由财政统筹安排，占总投资的 42.31%；拟申请发行专项债券融资 30,000.00 万元，占总投资的 57.69%。

#### （二）资金到位可行性

##### 1、本项目资本金到位可行性

本项目资本金由财政统筹安排，望江县人民政府是本项目的实施主体，因本项目是重大民生工程和发展工程，望江县人民政府将按照项目实施进度及时安排项目资本金投入。因此，本项目资本金到位可行性较高。

##### 2、债券融资资金到位可行性

本项目拟申请发行专项债券融资 30,000.00 万元，其中 2022 年 5 月计划发行专项债券资金 9,000.00 万元，2022 年下半年计划发行专项债券资金为 21,000.00 万元。按照项目建设进度，望江县人民政府将积极向安庆市财政局和安徽省财政厅申请专项债券发行额度，能够保证债券融资资金及时到位。

## 四、项目收入、成本、收益预测合理性

### （一）项目收入

本项目收入来源于土地出让收入，预测土地出让收入为 79,153.49 万元。以上预测收入计算与债券偿债期一致，收入来源与项目内容相符，土地出让单价预测参考当地周边同类型土地出让价格水平，具有较强的合理性。

### （二）项目成本

本项目成本主要由国有土地收益基金（土地出让收入的 8%）、农业土地开发资金（8.2 元/m<sup>2</sup>）、教育资金（土地出让收入的 2%）构成，预测土地出让成本合计 8,047.13 万元。项目成本参考了当地同类型项目的成本、标准及市场价格，因此，本项目成本预测较为合理。

### （三）项目收益预测

本项目预测土地出让收入为 79,153.49 万元，项目土地出让成本为 8,047.13 万元，项目净收益为 71,106.36 万元，测算分析较为合理，可实现性高。

## 五、债券资金需求合理性

本项目拟申请发行专项债券 30,000.00 万元，占总投资的 57.69%，符合财政部对债券资金占总投资比例要求。根据项目周期和项目施工进度，2022 年 5 月计划发行专项债券资金为 9,000.00 万元，2022 年

下半年计划发行专项债券资金为 21,000.00 万元，债券期限为 7 年，债券发行利率假定为 3.19%，债券按年付息，债券期末一次性还本。

## 六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

### （一）偿债计划的可行性

本项目预测土地出让收入为 79,153.49 万元，项目土地出让成本为 8,047.13 万元，项目净收益为 71,106.36 万元；项目偿还债券本息合计 36,699.00 万元，本息覆盖倍数为 1.94 倍，能够合理保障融资资金的本金和利息，可以实现项目收益与融资的自求平衡，证明本项目具有较强的抗风险能力，具有较高的偿债安全边际。

### （二）偿债风险点

1、财务风险：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。

2、市场风险：由于土地出让收益实现周期相对较长，如果在债券存续期内，受市场因素影响，土地市场存在较大波动，土地出让收益及时实现受到较大影响，导致偿债风险的产生。

## 七、绩效目标合理性

### （一）项目绩效目标明确

本项目绩效目标设置了产出指标、效益指标和收益群体满意度指

标，根据本项目绩效目标表，产出指标设置数量指标、质量指标、时效指标、成本指标，各项指标明确，且与项目建设内容一致。

## **（二）绩效目标与项目实施目的相匹配，预期绩效目标可实现性高**

1、望江县棚户区分主要集中在老城区。通过改造和建设，居民的居住条件和生活质量迅速提高，基础设施和公用设施进一步完善，城市环境明显改善。

2、本项目的建设和实施，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进和谐社会建设，是扩内需、惠民生，保稳定的重要结合点，更是一项深得民心的德政工程、福利工程。

3、本项目的建设和实施能够将产业功能、城市功能、生态功能融为一体的产城一体发展模式，对于城市发展以产业为支撑，防止“空心化”；产业发展以城市为依托，防止“孤岛化”，构筑宜居宜业宜人的城市发展新格局也将起到积极的推动作用。