

郑州国际物流园区锦绣花园二期  
棚户区改造宗地五、宗地六  
项目实施方案

实施机构：郑州国际物流园区管理委员会

编制时间：二〇二〇年五月



# 目 录

<b>第一章 项目概况</b> .....	<b>1</b>
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目单位.....	1
1.3 项目性质.....	1
1.4 建设地点.....	1
1.5 建设规模及内容.....	1
1.6 建设期.....	2
1.7 棚改计划情况.....	2
1.8 项目总投资.....	2
1.9 主要技术经济指标.....	2
1.10 主管部门责任.....	4
<b>第二章 项目社会经济环境效益</b> .....	<b>5</b>
2.1 社会效益.....	5
2.2 经济效益.....	6
2.3 环境效益.....	6
<b>第三章 项目投资估算与资金筹措</b> .....	<b>7</b>
3.1 估算范围.....	7
3.2 估算说明.....	7
3.3 投资估算.....	7
3.4 资金筹措计划.....	8
3.5 项目资金保障措施.....	9
<b>第四章 项目专项债券融资方案</b> .....	<b>10</b>
4.1 编制依据.....	10
4.2 债券使用计划.....	12
4.3 债券规模和期限安排.....	12
4.4 投资者保护措施.....	12
<b>第五章 项目收益与融资自求平衡分析</b> .....	<b>13</b>
5.1 现金流入.....	13
5.2 现金流出.....	13
5.3 资金平衡分析.....	14
5.4 项目资金测算平衡表.....	17
5.5 结论.....	18
<b>第六章 风险分析</b> .....	<b>19</b>
6.1 项目主要风险因素.....	19
6.2 风险程度分析.....	19
6.3 防范和降低风险措施.....	20
6.4 风险分析结论.....	20

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

郑州国际物流园区锦绣花园二期棚户区改造宗地五项目和宗地六项目

## 1.2 项目单位

(1) 主管部门

本项目主管部门为郑州国际物流园区管理委员会。

(2) 实施机构

郑州国际物流园区管理委员会为项目实施机构，负责项目准备、方案编制政府债券申报使用和项目实施等工作。

## 1.3 项目性质

项目性质：有自身收益的公益性项目

## 1.4 建设地点

锦绣花园二期棚户区改造宗地五项目位于嬉雨东路以南、傲雪路以北、智通南街以东、文通街以西围合区域。

锦绣花园二期棚户区改造宗地六项目位于嬉雨东路以南、傲雪路以北、文通街以东，凤栖街以西围合区域。

## 1.5 建设规模及内容

郑州国际物流园区锦绣花园二期棚户区改造宗地五、宗地六项目计划安置郑州国际物流园区内贾堂、螺蛳湖、范庄、小杜庄、潘店寨、常庄、后杨七个村庄村民。

锦绣花园二期棚户区改造宗地五项目计划安置约 333 户，约 1,166 人。锦绣花园二期棚户区改造宗地五项目建设规划总用地 34,675.94 m<sup>2</sup>（约 52.01 亩），拟规划总建筑面积 159,066.55 m<sup>2</sup>，拟规划地上总建筑面积 121,365.00 m<sup>2</sup>，其中：住宅 116,928.80 m<sup>2</sup>、社区服务 3,208.74 m<sup>2</sup>、配套商业 1,064.13 m<sup>2</sup>、开闭所 144.33 m<sup>2</sup>，门卫 19 m<sup>2</sup>；地下总建筑面积 37,701.55 m<sup>2</sup>，其中，地下机动车库（含人防工程）30,419.60 m<sup>2</sup>，地下非机动车库 7,281.95 m<sup>2</sup>等建筑工程。居住户数约 1,188

户，其中，120户型476套，90型356套，60型356套（户型比为4:3:3），机动车位1,232辆（其中充电桩127辆），非机动车位2,137辆。

锦绣花园二期棚户区改造宗地六项目计划安置约285户，约1,001人。锦绣花园二期棚户区改造宗地六项目建设规划总用地29,919 m<sup>2</sup>（约44.88亩），拟规划总建筑面积136,791.49 m<sup>2</sup>，拟规划地上总建筑面积104,715.50 m<sup>2</sup>，其中：住宅100,426.80 m<sup>2</sup>、社区服务2,156.21 m<sup>2</sup>、配套商业1,970.93 m<sup>2</sup>、开闭所142.56 m<sup>2</sup>，门卫19 m<sup>2</sup>；地下总建筑面积32,075.99 m<sup>2</sup>，其中，地下机动车库（含人防工程）25,792.92 m<sup>2</sup>，地下非机动车库6,283.07 m<sup>2</sup>等建筑工程。居住户数约1,056户，其中，120户型422套，90型317套，60型317套（户型比为4:3:3），机动车位1,099辆（其中充电桩114辆），非机动车位1,927辆。

## 1.6 建设期

锦绣花园二期棚户区改造宗地五和宗地六项目，建设周期36个月，开工日期2018年6月，预计完工日期2021年6月。

## 1.7 棚改计划情况

郑州经济技术开发区锦绣花园二期棚户区改造宗地五、宗地六项目已取得相关批复文件，已纳入2020年国家棚户区改造计划，项目符合产业政策及地区发展规划。

## 1.8 项目总投资

锦绣花园二期棚户区改造宗地五项目建设总投资：78,628.88万元。其中，建设投资：75,342.20万元，建设期利息：3,286.68万元。

锦绣花园二期棚户区改造宗地六项目建设总投资：67,698.38万元。其中，建设投资：64,868.62万元，建设期利息：2,829.76万元。

## 1.9 主要技术经济指标

锦绣花园二期棚户区改造宗地五主要技术经济指标表

项目		数值
用地面积(m <sup>2</sup> )		34,675.94
总建筑面积(m <sup>2</sup> )		159,066.55
地上建筑面积(m <sup>2</sup> )		121,365.00
其中	住宅建筑面积(m <sup>2</sup> )	116,928.80

	社区服务 (m <sup>2</sup> )	3,208.74
	配套商业 (m <sup>2</sup> )	1,064.13
	开闭所 (m <sup>2</sup> )	144.33
	门卫m <sup>2</sup>	19.00
	地下建筑面积 (m <sup>2</sup> )	37,701.55
其中	地下车库 (m <sup>2</sup> )	30,419.60
	非机动车 (m <sup>2</sup> )	7,281.95
	建筑基地面积 (m <sup>2</sup> )	7,281.95
	道路用地 (m <sup>2</sup> )	5,201.39
	绿地面积 (m <sup>2</sup> )	12,483.34
	绿地率%	36.00
	容积率	3.50
	建筑密度%	21.00
	居住户数	1,188.00
	居住人数	3,802.00
	机动车位 (辆)	1232 (其中地上 123 辆, 地下 1109 辆) 充电桩车位 119
	非机动车停车位 (辆)	2,137.00

锦绣花园二期棚户区改造宗地六主要技术经济指标表

项目		数值
	用地面积 (m <sup>2</sup> )	29,919.00
	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	136,791.49
	地上建筑面积 (m <sup>2</sup> )	104,715.50
其中	住宅建筑面积 (m <sup>2</sup> )	100,426.80
	社区服务 (m <sup>2</sup> )	2,156.21
	配套商业 (m <sup>2</sup> )	1,970.93
	开闭所 (m <sup>2</sup> )	142.56
	门卫m <sup>2</sup>	19.00
	地下建筑面积 (m <sup>2</sup> )	32,075.99
其中	地下车库 (m <sup>2</sup> )	25,792.92
	非机动车 (m <sup>2</sup> )	6,283.07
	建筑基地面积 (m <sup>2</sup> )	6,283.07
	道路用地 (m <sup>2</sup> )	4,487.91
	绿地面积 (m <sup>2</sup> )	10,770.97
	绿地率%	36.00
	容积率	3.50
	建筑密度%	21.00
	居住户数	985.00
	居住人数	3,379.00
	机动车位 (辆)	1099 (其中地上 110 辆, 地下 989 辆) 充电桩车位 114 辆
	非机动车停车位 (辆)	1,927.00

## 1.10 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量,推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要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。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

## 第二章 项目社会经济环境效益

### 2.1 社会效益

郑州经济技术开发区棚户区改造工作是郑州市委、市政府着眼郑州都市区建设，提升棚户区生活环境，提高居民生活质量，加快产城融合，加速新型城镇化的重大举措。该项目实施过程中，应按照“政府主导，统一规划，群众自愿，积极作为”的原则，结合经开区的总体规划，高起点编制棚户区改造规划，采取先安置、后拆迁的方式，本项目拟在三年时间内完成开发建设。完成后，将极大的改善该区域内的居民生活环境、加快城乡一体化进程，也必将为经开区棚户区改造工作探索一条新的路子。因此，该项目的建设是一件利国利民的好事，对社会稳定、和谐发展将起到积极作用。

郑州经济技术开发区棚户区改造项目改变了建设地居民的居住条件，使居民能住进新建的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项国计民生工程，改变了困难群众的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求，是建设和谐社会的具体体现。

该区域居民现有居住条件较差、基础设施不完善、管理困难、成为城市发展过程中潜在隐患。本次改造的实施，增加了群众对政府的信任，是树立政府形象的民心工程，起到了很好的宣传效应，同时为其他方面的工作奠定了良好的群众基础，项目的建设社会效益意义重大。

随着郑州城市发展进程的不断加快，城市面貌日新月异，城区面积急剧扩张。在城市加速发展的进程中，郊区棚户区住户虽然在个人收入方面得到了城市大发展带来的益处，但其却无力完全跟上公共设施齐备、综合环境优雅的都市生活发展步伐，他们依旧保留着旧有的生活方式，过着现代都市的“边缘人”的生活。经开区棚户区安置小区的建设是为了适应经开区的发展应运而生的。对原住居民进行集中安置，可以拓展发展空间，而且成为了美化城市环境，增强城市功能，提升城市品位，实现以人为本，服务广大市民群众的重要途径。提高了土地的综合利用效益，创造了一个生态完备、适宜人居的城市环境。

棚户区项目的推进将能逐步消除城市区域差别，通过有形、无形改造和综合环境整治，改善棚户区群众的生活环境，提高他们的物质、文化生活水平，使其真正融入到城市生活中，作为城市居民同步享受城市发展的成果。

郑州经济技术开发区原棚户区居民也迫切希望改善自身居住环境，因此，该项目的建设是一件利国利民的好事，对社会稳定、和谐发展将起到积极作用。

## **2.2 经济效益**

郑州经济技术开发区棚户区改造和其周围住宅小区的连片开发实现了项目建设经济规模，合理充分的利用土地资源，充分发挥该地块的潜在价值；同时，改变了原有的脏乱差状况，基础设施配套完善、齐全，提升了地块的商业经济价值，为居民带来丰厚的商业利润；此外，本项目的开发享受多项国家和省市的优惠政策，有效减少了承办单位的前期投入和风险；因此，项目具有良好的经济效益。

## **2.3 环境效益**

在城市不断发展和建设的过程中，新盖的高楼大厦与棚户区的老旧住宅形成了鲜明的对比，它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。棚户区改造的改造改变了城市面貌，体现了人与环境的和谐发展，在缩小社会差距的同时，促进了人与社会环境的和谐发展，对城市环境效益具有极大的推动和促进作用，是实现市委、市政府“加快现代化、国际化、信息化和生态型、创新型”的城市建设和发展战略的一个重要环节。该项目的实施，不但能满足原住居民在棚户区改造后的住房和生活保障需求，改善郑州国际物流园区居民的居住环境，还能带动相关产业的发展，对优化项目区产业结构具有积极意义，符合郑州市城市建设和经济发展的要求，经济效益和社会效益显著。

## 第三章 项目投资估算与资金筹措

### 3.1 估算范围

投资估算内容包括土建工程、设备安装工程、装修工程、室内外给排水及变配电照明工程、室内外消防及自动报警工程、安防自动化工程、综合布线及计算机网络工程、通讯自动化工程、室内外采暖工程、人防和工程建设其他费用等。

### 3.2 估算说明

投资估算依据：

1、建筑工程根据类似工程决算，并参考郑州市建设工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

2、设备参照同类工程设备价格或具体询价并根据本项目具体情况计入。

3、安装费根据类似工程决算以单方指标计入。

4、其它费用根据有关规定计取：

◆建设单位管理费：根据《基本建设项目建设成本管理规定》财建〔2016〕504号规定计入；

◆前期咨询费：根据计价格〔1999〕1283号文件规定计入；

◆勘察设计费：根据计价格〔2002〕10号文件及发改价格〔2015〕299号文规定计入；

◆工程勘察费：根据建设部建标〔2011〕1号文规定计入；

◆图纸审查费：根据有关规定按设计费的5%计入；

◆工程监理费：根据《河南省建设工程施工监理费计费规则》豫建监协〔2015〕19号文计入；

◆招投标费：根据计价格〔2002〕1980号文规定；

◆造价咨询费：根据豫发改收费〔2008〕2510号文计入。

◆城市建设配套费：根据郑政文〔2017〕100号部分减免：即住宅部分减免，只计取公建和地下部分，最终以职能部门审批为准。

5、基本预备费率取一、二类费用之和的8%。

### 3.3 投资估算

锦绣花园二期棚户区改造宗地五项目建设总投资：78,628.88万元。其中，

建设投资：75,342.20万元，建设期利息：3,286.68万元。本项目的建设投资估算详见下表：

锦绣花园二期棚户区改造宗地五建设投资估算表

序号	项目	投资额(万元)	百分比(%)
1	建设投资	75,342.20	100.00
1.1	建筑工程	31,449.06	41.74
1.2	设备购置	3,705.31	4.92
1.3	安装工程	9,171.13	12.17
1.4	其它费用	25,435.80	33.76
1.5	基本预备费	5,580.90	7.41

锦绣花园二期棚户区改造宗地六项目建设总投资：67,698.38万元。其中，建设投资：64,868.62万元，建设期利息：2,829.76万元。本项目的建设投资估算详见下表：

锦绣花园二期棚户区改造宗地六建设投资估算表

序号	项目	投资额(万元)	百分比(%)
1	建设投资	64,868.62	100.00
1.1	建筑工程	27,027.24	41.66
1.2	设备购置	3,095.20	4.77
1.3	安装工程	8,005.65	12.34
1.4	其它费用	21,935.45	33.82
1.5	基本预备费	4,805.08	7.41

### 3.4 资金筹措计划

锦绣花园二期棚户区改造宗地五项目，总投资规模为7.86亿元，政府统筹安排4.36亿元（其中项目资本金1.57亿元，占项目总投资的20%），剩余3.50亿元拟通过使用政府专项债券的方式筹集，已发行0.55亿元，其中：计划2020年申请使用棚改专项债1.50亿元，2021年申请使用棚改专项债1.45亿元，2020年前期未发行，本次申请发行0.30亿元。

锦绣花园二期棚户区改造宗地六项目，总投资规模为6.77亿元，政府统筹安排3.77亿元（其中项目资本金1.35亿元，占项目总投资的20%），剩余3.00亿元拟通过使用政府专项债券的方式筹集，已发行0.45亿元，其中：计划2020年申请使用棚改专项债1.20亿元，2021年申请使用棚改专项债1.35亿元，2020年前期未发行，本次申请发行0.25亿元。

## 项目资金使用计划

金额单位：人民币万元

项目名称	项目总投资	计划使用专项 债券规模	2019年已使用 债券资金	2020年计划 使用债券资金	2021年计划 使用债券资金
锦绣花园二期棚户区改造宗地五项目	78,628.88	35,000	5,500	15,000	14,500
锦绣花园二期棚户区改造宗地六项目	67,698.38	30,000	4,500	12,000	13,500
合计	146,327.26	65,000	10,000	27,000	28,000

### 3.5 项目资金保障措施

1、根据项目建设进度，编制详细的资金使用计划，合理安排资金，做好项目资金保障工作，既保证工程进度，又降低财务费用。

2、积极探索资金筹措方式，增强项目资金抗风险能力，保障项目资本金能够足额及时到位。

3、加强项目实施过程中工程管理和财务管理，严格控制建设投资，提升资金使用效率，保证资金有效投入。

4、编制应急预案，防范资金风险。

5、积极争取项目国家专项补助资金的及时到位，选择合适的债券发行窗口，降低债券发行利率，控制项目融资成本。

6、加大地方财政保障力度，资金缺口由当地财政统筹解决，确保项目所需资金及时足额到位。

7、合理预计、妥善安排资金，保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

8、项目建设资金严格按照国家财政专项资金管理制度进行管理，设立专用账户，建设资金实行专款专用，并采取资金使用分级审批制，以确保资金按项目建设计利使用。

9、严格审计制度，加强审计、监察工作，严防违纪行为的发生。

## 第四章 项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

- 1、《中华人民共和国预算法》。
- 2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）。
- 3、《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）。
- 4、《地方政府一般债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕64号）。
- 5、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）。
- 6、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）。
- 7、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）。
- 8、《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35号）。
- 9、《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）。
- 10、河南省省人民政府办公厅《关于印发河南省省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39号）。
- 11、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）。
- 12、《关于做好2018年地方政府债务发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）。
- 13、《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）。

发行主体资格：《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过申请使用地方政府债券举借债务的方式筹措。

地方政府债务限额管理：《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）第一条规定，对地方政府债务余额实行限额管理。年度地方政府债务限额等于上年地方政府债务限额加上当年新增债务限额（或减去当

年调减债务限额），具体分为一般债务限额和专项债务限额。

《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法》的通知（财预〔2017〕35号）的第一条，为健全地方政府债务限额管理机制，规范新增地方政府债务限额分配管理，发挥地方政府债务促进经济社会发展的积极作用，防范财政金融风险，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）、《财政部关于对地方政府债务实行限额管理的通知》（财预〔2015〕225号）等规定，制定本办法。

地方政府债务预算管理：《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息纳入政府性基金预算管理。

政府债务应急处置机制：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）

河南省人民政府办公厅《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39号）

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅2016年10月27日印发的《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）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

河南省人民政府办公厅《关于印发河南省政府性债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39号），要求建立健全地方政府性债务风险应急处置工作机制，有序高效处置政府性债务风险突发事件。

本项目的申报需求将严格按照郑州市年度地方政府专项债务新增限额规定。本项目获得的专项债务收入、安排的支出、还本付息费用全部纳入政府性基金预

算管理。郑州市人民政府已结合实际制定本地债务风险应急处理预案和应急处理工作机制，会对项目风险进行定期评估，若发生任何异常将会及时向上级汇报。

## 4.2 债券使用计划

根据项目进度安排及控制成本，拟分期申请专项债券资金。锦绣花园二期棚户区改造宗地五项目拟使用政府专项债券资金 3.50 亿元，已发行 0.55 亿元，其中：计划 2020 年申请使用棚改专项债 1.50 亿元，2021 年申请使用棚改专项债 1.45 亿元，2020 年前期未发行，本次申请发行 0.30 亿元。锦绣花园二期棚户区改造宗地六项目拟使用政府专项债券资金 3.00 亿元，已发行 0.45 亿元，其中：计划 2020 年申请使用棚改专项债 1.20 亿元，2021 年申请使用棚改专项债 1.35 亿元，2020 年前期未发行，本次申请发行 0.25 亿元。锦绣花园二期棚户区改造宗地五、宗地六项目共申请本期 2020 年棚改专项债 0.55 亿元。

## 4.3 债券规模和期限安排

锦绣花园二期棚户区改造宗地五项目拟使用政府专项债券资金 3.50 亿元，锦绣花园二期棚户区改造宗地六项目拟使用政府专项债券资金 3.00 亿元，合计 6.50 亿元，期限均为 5 年。

## 4.4 投资者保护措施

为保护投资者利益，在专项债券发行和存续期内，保证做到：

1、应当重点披露本地区及使用债券资金相关地区的政府性基金预算收入、专项债务风险等财政经济信息，以及债券规模、利率、期限、具体使用项目、偿债计划等债券信息、项目融资来源、项目预期收益情况、收益和融资平衡方案、潜在风险评估等信息。

2、债券存续期内，项目建设、运营情况发生重大变化或发行人发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

3、约定投资者保护机制，明确发行人或项目本身发生重大事项时的应对措施。

4、约定加速到期条款，出现严重违约、不可抗力或项目提前终止等可能损害投资者权益的重大不利情形时，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或全部债券本金。

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 现金流入

郑州市经济技术开发区锦绣花园二期棚户区改造宗地五和宗地六项目可用于还款的住宅用地 71.2 亩和工业用地 206.3 亩。

经查询土地出让信息，基准地价参考 2016 年至 2019 年 3 月 19 日郑州市经济技术开发区已出让土地价格。

郑州市经济技术开发区 2016-2018 年全市生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 3.6%、8.9%和 8.1%，近三年平均增速 6.87%，2019 年 GDP 目标增速不低于 8%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年目标增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 6.87%。

债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，根据《郑州市人民政府办公厅关于印发郑州市中心城区储备土地成本核算管理办法（暂行）的通知》（郑政办〔2014〕57 号）文件相关政策，“按土地出让起始价的 65%拨付成本，剩余部分扣除中央、省及市按规定提留部分后，净收益留归区（含开发区）财政”。

郑州市经开区锦绣花园二期棚户区改造项目测算表

序号	项目	单位	合计
一	出让土地回款	万元	160,897.80
1	可出让土地的规划面积:	平方米	185,000.00
2	地价	万元/平方米	0.87
二	土地扣减项目	万元	56,314.23
1	35%应扣减项目（郑政办〔2014〕57 号）	万元	56,314.23
三	用于资金平衡土地相关收益	万元	104,583.57

注：1、出让土地回款=可出让土地的面积\*均价

2、用于资金平衡土地相关收益=土地出让回款-土地扣减项目

项目改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，项目土地全部于一年内出售完毕，以郑州经济技术开发区 2016-2018 年 GDP 平均增速 6.87%计算得出可用于资金平衡的土地出让收益 104,583.57 万元。

### 5.2 现金流出

锦绣花园二期棚户区改造宗地五项目拟使用政府专项债券资金 3.50 亿元，

已发行 0.55 亿元，其中：计划 2020 年申请使用棚改专项债 1.50 亿元，2021 年申请使用棚改专项债 1.45 亿元，2020 年前期未发行，本次申请发行 0.30 亿元；锦绣花园二期棚户区改造宗地六项目拟使用政府专项债券资金 3.00 亿元，已发行 0.45 亿元，其中：计划 2020 年申请使用棚改专项债 1.20 亿元，2021 年申请使用棚改专项债 1.35 亿元，2020 年前期未发行，本次申请发行 0.25 亿元。假设债券票面利率 4.5%，期限五年，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息，自使用之日起五年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	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
锦绣花园 二期宗地 五、宗地六 项目	2019 年		10,000.00		10,000.00	450.00	450.00
	2020 年	10,000.00	27,000.00		37,000.00	1,665.00	1,665.00
	2021 年	37,000.00	28,000.00		65,000.00	2,925.00	2,925.00
	2022 年	65,000.00			65,000.00	2,925.00	2,925.00
	2023 年	65,000.00		10,000.00	55,000.00	2,925.00	12,925.00
	2024 年	55,000.00		27,000.00	28,000.00	2,475.00	29,475.00
	2025 年	28,000.00		28,000.00		1,260.00	29,260.00
	合计		65,000.00	65,000.00		14,625.00	79,625.00

### 5.3 资金平衡分析

假设债券募集资金投资项目改造地块土地，自 2019 年使用政府专项债券起，第五年开始土地挂牌交易，土地全部于一年内出售完毕。根据对可行性研究报告中预测的审核，分别以 2016 年至 2018 年 GDP 平均增速（6.87%）的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，债券存续期第五年土地挂牌交易的现金流入，考虑四项基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	按 2016—2018 年 GDP 平均 增速 6.87% 的 100%	按 2016—2018 年 GDP 平均增 速 6.87% 的 90%	按 2016—2018 年 GDP 平均 增速 6.87% 的 80%
合计	104,583.57	101,265.00	98,031.21

债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，根据《郑州市人民政府办公厅关于印发郑州市中心城区储备土地成本核算管理办法（暂行）的通知》（郑政办〔2014〕57号）文件相关政策，“按土地出让起始价的65%拨付成本，剩余部分扣除中央、省及市按规定提留部分后，净收益留归区（含开发区）财政”。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，锦绣花园二期宗地五和宗地六项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按项目首次使用专项债券存续期的第五年全部出售完土地；按2016年至2018年GDP平均增速6.87%的100%比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为1.31；按2016年至2018年GDP平均增速6.87%的90%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为1.27；按2016年至2018年GDP平均增速6.87%的的80%比例计算土地价格的的增长的情况下，本息覆盖倍数为1.23。

#### 按2016年至2018年GDP平均增速6.87%的100%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元、倍

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		450.00	450.00	
2020年		1,665.00	1,665.00	
2021年		2,925.00	2,925.00	
2022年		2,925.00	2,925.00	
2023年	10,000.00	2,925.00	12,925.00	104,583.57
2024年	27,000.00	2,475.00	29,475.00	
2025年	28,000.00	1,260.00	29,260.00	
合计	65,000.00	14,625.00	79,625.00	104,583.57
本息覆盖倍数				1.31

#### 按2016年至2018年GDP平均增速6.87%的90%比例计算土地价格的的增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元、倍

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		450.00	450.00	
2020年		1,665.00	1,665.00	
2021年		2,925.00	2,925.00	
2022年		2,925.00	2,925.00	
2023年	10,000.00	2,925.00	12,925.00	101,265.00
2024年	27,000.00	2,475.00	29,475.00	
2025年	28,000.00	1,260.00	29,260.00	
合计	65,000.00	14,625.00	79,625.00	101,265.00
本息覆盖倍数				1.27

按2016年至2018年GDP平均增速6.87%的80%比例计算土地价格的生长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元、倍

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		450.00	450.00	
2020年		1,665.00	1,665.00	
2021年		2,925.00	2,925.00	
2022年		2,925.00	2,925.00	
2023年	10,000.00	2,925.00	12,925.00	98,031.21
2024年	27,000.00	2,475.00	29,475.00	
2025年	28,000.00	1,260.00	29,260.00	
合计	65,000.00	14,625.00	79,625.00	98,031.21
本息覆盖倍数				1.23

### 各宗地资金平衡情况

宗地名称	锦绣花园二期宗地五项目	锦绣花园二期宗地六项目
申请发债金额	35,000.00	30,000.00
债券利息	7,875.00	6,750.00
本息合计	42,875.00	36,750.00
收入	86,637.28	74,260.52
成本	30,323.05	25,991.18
收益	56,314.23	48,269.34
收益覆盖倍数	1.31	1.31

## 5.4 项目资金测算平衡表

序号	项目	合计(万元)	2019年(万元)	2020年(万元)	2021年(万元)	2022年(万元)	2023年(万元)	2024年(万元)	2025年(万元)
1	经营活动净现金流	104,583.57					104,583.57		
1.1	现金流入	160,897.80					160,897.80		
1.1.1	营业收入	160,897.80					160,897.80		
1.1.2	销项税额								
1.2	现金流出	56,314.23					56,314.23		
1.2.1	经营成本	56,314.23					56,314.23		
1.2.2	税金								
2	投资活动净现金流	-141,287.26	-43,448.18	-42,233.18	-55,605.90				
2.1	现金流入								
2.2	现金流出	141,287.26	43,448.18	42,233.18	55,605.90				
2.2.1	建设投资	141,287.26	43,448.18	42,233.18	55,605.90				
3	筹资活动净现金流	66,702.26	43,448.18	42,233.18	55,605.90		-15,850.00	-29,475.00	-29,260.00
3.1	现金流入	149,252.26	43,898.18	43,898.18	58,530.90	2,925.00	-	-	-
3.1.1	项目资本金投入	81,327.26	33,898.18	16,898.18	30,530.90				
3.1.2	建设投资借款								
3.1.3	债券	65,000.00	10,000.00	27,000.00	28,000.00				
3.1.4	其他	2,925.00				2,925.00			
3.2	现金流出	82,550.00	450.00	1,665.00	2,925.00	2,925.00	15,850.00	29,475.00	29,260.00
3.2.1	债券利息支付	14,625.00	450.00	1,665.00	2,925.00	2,925.00	2,925.00	2,475.00	1,260.00
3.2.2	长期借款利息支付								
3.2.3	债券发行费用								
3.2.4	偿还债务本金	65,000.00					10,000.00	27,000.00	28,000.00
3.2.5	其他	2,925.00					2,925.00		
4	净现金流量	29,998.57					88,733.57	-29,475.00	-29,260.00
5	累计盈余资金						88,733.57	59,258.57	29,998.57

## 5.5 结论

根据以上分析，在对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，锦绣花园二期宗地五和宗地六棚户区改造项目预期土地出让收入扣除对应的政府性资金后的收入能够偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

## 第六章 风险分析

### 6.1 项目主要风险因素

项目的主要风险因素是筹资风险、拆迁风险、市场风险、工程建设风险和政策风险。

### 6.2 风险程度分析

#### (1) 筹资风险

本项目投资较大，建设项目类型为“棚户区改造”村民拆迁安置房，完全由郑州经济技术开发区投资建设。棚户区改造项目投入资金数目较大，单靠建设单位项目资本金很难解决项目整体投资建设问题，政府专项债券是棚户区改造项目的重要环节之一。

拆迁改造项目融资风险主要表现在项目建设单位对资金在空间上的组合是否合理，在时间安排上是否满足各个阶段的要求。一个合理的资金结构可以有效地降低项目建设单位的债务风险。资金在时间上的安排是建设单位资金管理的重要内容。要准确估计项目周期内资金投入高峰期，合理制定项目资本金、棚户区专项债券在项目周期内的投放计划，避免出现资金链的断档。

#### (2) 拆迁风险

由于本项目住宅拆迁安置户较多，拆迁工作量相对较大，任务相当艰巨。拆迁补偿款问题、拆迁安置面积问题等等需要大量的协调工作。该风险是本项目建设的风险因素之一。

#### (3) 市场风险

##### (1) 原材料价格风险

本项目主要原料为钢材、水泥等。由于国内外市场的接轨，近几年钢材、水泥价格波动频繁，使得原材料价格不断上涨，生产成本不断上升。所以，本项目在原材料价格上存在一定的风险。

##### (2) 产品质量风险

本项目主体为土建工程，和其它产品一样，依然存在着一一定的产品质量风险。为此，在项目实施过程中，拟采取公开招标方式选择规划设计、建设施工、监理等有关单位，同时，充分运用项目承办单位在地产开发方面的管理经验，确保项

目质量达标，所以本项目在产品质量上存在的风险较小。

### （3）客户风险

由于本项目系“棚户区改造”村民拆迁安置房项目，不存在客户风险。

### （4）工程建设风险

本项目地处郑州经济技术开发区，地形简单，无高难度的技术处理部位，本地区有丰富的实施该类工程的经验，所以工程造价与工期将更加公平合理，工程建设风险不大。

### （5）政策风险

国家目前正在实行严格的土地和房地产调控政策，项目建设受政策影响很大。从长远看，影响最为深远的还是经济发展走势。另外，本项目的建设与地方政府发展规划、招商政策、房地产政策、人口政策、税收政策等有很大的关联性。

## 6.3 防范和降低风险措施

根据对各种风险因素及风险程度的分析，本项目面临的主要风险已经明确，针对这些风险因素提出如下的防范和降低风险的措施。

1、为了使该项目顺利实施，承建方事前做好充分准备，利用好各级政府的各项优惠政策，在保证质量的前提下，加快项目实施进度，尽可能规避融资风险。

2、实行阳光拆迁。承建方事前做好充分的入户调查，考虑多种补偿方案，制订多种应对措施，通过细致入微的工作化解拆迁风险。

3、加强工程的施工管理，提高工程质量，保证施工进度。

4、加强企业的自身管理，提高监管能力，有效控制工程造价。

5、密切关注国家宏观经济政策的变化，加强对影响行业的政策和相关因素的分析研究，及时制定有效的对策，使建设规模和结构适应行业发展和市场供求的趋势，尽可能把政策影响降低到最低水平，确保本项目的成功开发。

6、要严格贯彻执行建设和管理的有关法规，加强人员培训，严格技术管理，严把建设过程的每一道关口，确保工程质量稳定、可靠。

## 6.4 风险分析结论

通过分析识别，本项目的主要风险为拆迁安置风险、融资风险、规划风险、政策风险。各因素的风险均可采用合理的防范与化解措施得到有效控制。

郑州国际物流园区锦绣花园二期  
棚户区改造项目  
实施方案

实施机构：郑州国际物流园区管理委员会

编制时间：二〇二〇年五月



# 目 录

<b>第一章 项目概况</b> .....	<b>3</b>
1.1 项目名称.....	3
1.2 项目单位.....	3
1.3 项目性质.....	3
1.4 建设地点.....	3
1.5 建设规模及内容.....	3
1.6 建设期.....	4
1.7 项目总投资.....	4
1.8 主要技术经济指标.....	4
1.9 主管部门责任.....	5
<b>第二章 项目社会效益</b> .....	<b>6</b>
2.1 社会效益.....	6
2.2 经济效益.....	7
<b>第三章 项目投资估算与资金筹措</b> .....	<b>9</b>
3.1 估算范围.....	9
3.2 估算说明.....	9
3.3 投资估算.....	9
3.4 资金筹措计划.....	10
3.5 项目资金保障措施.....	10
<b>第四章 项目专项债券融资方案</b> .....	<b>12</b>
4.1 编制依据.....	12
4.2 债券使用计划.....	12
4.3 投资者保护措施.....	13
<b>第五章 项目收益与融资自求平衡分析</b> .....	<b>14</b>
5.1 经营现金流入.....	14
5.2 债券本息情况.....	19
5.3 项目本息覆盖倍数.....	20

5.4 结论 .....	21
<b>第六章 风险分析.....</b>	<b>22</b>
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 .....	22
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 .....	22
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....	23

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

郑州国际物流园区锦绣花园二期棚户区改造宗地八。

## 1.2 项目单位

郑州国际物流园区管理委员会。

## 1.3 项目性质

保障房建设，属于有一定收益的公益性项目，符合财政部《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）要求，该项目已纳入河南省2020年城市棚户区改造计划。

## 1.4 建设地点

本项目位于郑州市国际物流园区朗星路以南、美辰路以北、顺通街以东、傲雪路以西围合的区域。

## 1.5 建设规模及内容

本项目拟建设规划用地面积 36,287.53 平方米，拟规划总建筑面积 164,826.77 平方米，拟规划地上总建筑面积 127,003.50 平方米，其中住宅总建筑面积 121,737.58 平方米，社区配套设施建筑面积 3,524.51 平方米，拟规划地下建筑面积 37,823.27 平方米。

计划安置郑州国际物流园区内贾堂、螺蛳湖、范庄、小杜庄、潘店寨、常庄、后杨七个村庄村民，本项目计划安置其中约 1232 户，约 3942 人。

## 1.6 建设期

该项目计划建设期 48 个月。开工日期 2018 年 6 月，预计完工日期 2022 年 5 月。

## 1.7 项目总投资

该项目总估算投资 75,611.86 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	金额
建筑工程	43,230.12
其他费用	25,771.13
基本预备费	3,450.06
建设期利息	3,160.55
合计	75,611.86

## 1.8 主要技术经济指标

地块编号	宗地八(WL-07-43-01)	
用地面积 (m <sup>2</sup> )	36,287.53	
总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	164,826.77	
地上建筑面积 (m <sup>2</sup> )	127,003.50	
其中	住宅建筑面积 (m <sup>2</sup> )	121,737.58
	社区服务 (m <sup>2</sup> )	3,524.51
	配套商业 (m <sup>2</sup> )	1,722.41
	门卫 (m <sup>2</sup> )	19.00
地下建筑面积 (m <sup>2</sup> )	37,823.27	
其中	地下车库 (m <sup>2</sup> )	30,203.00
	非机动车 (m <sup>2</sup> )	7,620.27
建筑基地面积 (m <sup>2</sup> )	7,620.38	
道路用地 (m <sup>2</sup> )	5,443.13	
绿地面积 (m <sup>2</sup> )	13,063.51	
绿地率%	36.00	
容积率	3.499	
建筑密度%	21.00	

地块编号	宗地八(WL-07-43-01)
居住户数	1,232.00
居住人数	3,942.00
机动车停车位（辆）	1285（其中地上 128 辆，地下 1157 辆） 充电桩车位 132 辆
非机动车停车位(辆)	2269（其中充电桩 1232 辆）

### 1.9 主管部门责任

项目主管部门是郑州国际物流园区管理委员会，项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

## 第二章 项目社会效益

### 2.1 社会效益

郑州经济技术开发区棚户区改造工作是郑州市委、市政府着眼郑州都市区建设，提升棚户区生活环境，提高居民生活质量，加快产城融合，加速新型城镇化的重大举措。该项目实施过程中，应按照“政府主导，统一规划，群众自愿，积极作为”的原则，结合经开区的总体规划，高起点编制棚户区改造规划，采取先安置、后拆迁的方式，本项目完成后，将极大地改善区域内的居民生活环境、加快城乡一体化进程，也必将为经开区棚户区改造工作探索一条新的路子。因此，该项目的建设是一件利国利民的好事，对社会稳定、和谐发展将起到积极作用。

郑州经济技术开发区棚户区改造项目改变了建设地居民的居住条件，使居民能住进新建的居民小区，生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项国计民生工程，改变了困难群众的居住和生活条件，显著提高了他们的生活质量，充分体现了以人为本的科学发展观的要求，是建设和谐社会的具体体现。

该区域居民现有居住条件较差、基础设施不完善、管理困难、成为城市发展过程中潜在隐患。本次改造的实施，增加了群众对政府的信任，是树立政府形象的民心工程，起到了很好的宣传效应，同时为其他方面的工作奠定了良好的群众基础，项目的建设社会效益意义重大。

随着郑州城市发展进程的不断加快，城市面貌日新月异，城区面积急剧扩张。在城市加速发展的进程中，郊区棚户区住户虽然在个人收入方面得到了城市大发展带来的益处，但其却无力完全跟上公共设施齐备、

综合环境优雅的都市生活发展步伐，他们依旧保留着旧有的生活方式，过着现代都市的“边缘人”的生活。经开区棚户区改造项目的建设是为了适应经开区的发展应运而生的。对原住居民进行集中安置，可以拓展发展空间，而且成为了美化城市环境，增强城市功能，提升城市品位，实现以人为本，服务广大市民群众的重要途径。提高了土地的综合利用效益，创造了一个生态完备、适宜人居的城市环境。

棚户区项目的推进将能逐步消除城市区域差别，通过有形、无形改造和综合环境整治，改善棚户区群众的生活环境，提高他们的物质、文化生活水平，使其真正融入到城市生活中，作为城市居民同步享受城市发展的成果。

郑州经济技术开发区原棚户区居民也迫切希望改善自身居住环境，因此，该项目的建设是一件利国利民的好事，对社会稳定、和谐发展将起到积极作用。

## **2.2 经济效益**

本项目建设可以节约大量土地，有效节约土地，提高土地集约利用率。棚户区改造和其周围住宅小区的连片开发实现了项目建设经济规模，合理充分地利用土地资源，充分发挥和提升该地块的潜在价值。

本项目的建设将大大优化郑州国际物流园区空间功能布局，推进物流相关产业转型升级发展。同时，保障性住房建成后居民密度显著提升，有利于配套商业及服务业发展，加快区域城市化进程，有效带动周边地区发展。

本项目将遵照郑州市城乡总体规划要求，对城市功能的完善及基础

设施的配套起到提升作用。对郑州国际物流园区的面貌改善效用巨大，为物流园区持续快速发展奠定基础。

综上，本项目是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是改变城区面貌，改善居住环境的重要途径，有利于商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动郑州市经济社会健康和谐快速发展的重要举措，社会效益、经济效益及公益性显著。

## 第三章 项目投资估算与资金筹措

### 3.1 估算范围

本项目投资估算内容包括郑州国际物流园区锦绣花园二期棚户区改造宗地八相关的土建工程、设备安装工程、装修工程、室内外给排水及变配电照明工程、室内外消防及自动报警工程、安防自动化工程、综合布线及计算机网络工程、通讯自动化工程、室内外采暖工程、人防和工程建设其他费用等。

### 3.2 估算说明

- 1.国家有关行业的投资估算办法的具体规定；
- 2.建筑构筑物造价按当地单位造价资料估算；
- 3.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA 01-31-2016）；
- 4.《河南省通用安装工程预算定额》（HA 02-31-2016）；
- 5.建筑工程根据类似工程决算，并参考郑州市建设工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；
- 6.设备参照同类工程设备价格或具体询价并根据本项目具体情况计入；
- 7.安装费根据类似工程决算以单方指标计入；
- 8.其它费用根据有关规定计取；
- 9.基本预备费率取工程费用及工程建设其他费用之和的5%。

### 3.3 投资估算

该项目总估算投资 75,611.86 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	金额
建筑工程	43,230.12
其他费用	25,771.13
基本预备费	3,450.06
建设期利息	3,160.55
合计	75,611.86

### 3.4 资金筹措计划

#### (1) 资金筹措计划

该项目总投资75,611.86万元，其中：财政资金安排48,611.86万元，申请政府专项债券资金27,000.00万元。

#### (2) 项目建设投资计划

目前财政安排资金已到位 15,172.48 万元，根据建设进度资金需求，剩余 60,439.38 万元到位计划如下：

金额单位：人民币万元

年度	申请专项债券资金	财政资金安排	合计
2020年	12,300.00	16,200.00	28,500.00
2021年	13,000.00	9,700.00	22,700.00
2022年	1,700.00	7,539.38	9,239.38
合计	27,000.00	33,439.38	60,439.38

### 3.5 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

#### (1) 制定项目资金计划并严格执行

根据项目建设进度要求，编制详细的月度、季度、年度资金使用计划，并根据工程的具体进展情况，及时对计划进行调整。建设单位于每月固定时间对施工方上报的《项目资金收支情况》进行审核。

项目建设过程中，严格资金计划执行，定期对资金计划执行情况进行跟踪检查，比较核对实际费用支出额与计划费用支出额，并分析产生偏差的原因，采取有效措施加以控制。

## （2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

二是监督合同的履行，确保工程进度施工质量。对变更设计、增减工程量以及验工计价等有关事项，及时按照工程进度进行验工计价，防止工程进度与验工计价脱节和滞后。

## 第四章 项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
3. 《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）；
4. 《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）；
5. 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
6. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
7. 《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）；
8. 可行性研究报告。

### 4.2 债券使用计划

郑州国际物流园区锦绣花园二期棚户区改造宗地八位于郑州市经济技术开发区，主要用于安置郑州国际物流园区内贾堂、螺蛳湖、范庄、小杜庄、潘店寨、常庄、后杨七个村庄村民。

本项目总投资金额75,611.86万元，计划申请发行专项债券27,000.00万元。其中，2020年计划申请发行12,300.00万元，本次申请发行2,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

### **4.3 投资者保护措施**

为了保证项目的顺利实施，项目成立建设小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工。

1.专项债券资金存续期间，应依照法律、法规、规章进行信息披露，保证信息披露均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

2.项目建设、运营情况发生重大变化发生对投资者有重大影响的事项，应按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

## 第五章 项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 经营现金流入

#### 1.基本假设条件及依据

(1) 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响；

(7) 项目可行性研究报告；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期5年，建设期2年。

#### 2.项目收入预测

郑州国际物流园区锦绣花园二期棚户区改造宗地八现金流入通过土地出让方式实现。按照郑州国际物流园区相关规划，可出让地块全部为商住用地，项目土地出让价格参照郑州经济技术开发区近年来国土资源局成交的项目所在区域商住用地成交价格进行预测。

可出让地块的具体信息如下：

序号	拟出让土地（四至）	土地性质	可出让土地面积（亩）	拟使用土地面积（亩）
1	美辰路以北，朗星路以南，礼通街以东，向荣街以西	住宅	65.10	43.00

根据企业提供的近三年郑州经济技术开发区土地挂牌出让信息，近三年项目所在区域涉及的土地用途出让平均价格如下：

序号	项目名称	项目位置	面积(亩)	土地用途	供地方式	成交价格(万元)	单位价格(亩/万元)	合同签订日期
1	郑政经开出(2015)040号(网)	经开第十九大街以西、经南十一路以南	32.26920	其他普通商品房用地	挂牌出让	23,820.00	738.17	2016-1-7
2	郑政经开出(2015)039号(网)	经开第十八大街以东、经南十一路以南	30.54419	其他普通商品房用地	挂牌出让	23,200.00	759.56	2016-1-7
3	郑政经开出(2015)041号(网)	经开第十八大街以西、经南十一路以南、经南十二路以北	76.26659	其他普通商品房用地	挂牌出让	59,700.00	782.78	2016-1-7
4	郑政经开出(2015)042号	经开第一大街以东、经北二路以北	29.17145	其他普通商品房用地	挂牌出让	38,000.00	1,302.64	2016-2-5
5	郑政经开出(2016)006号(网)	经开第十九大街以东、四港联动大道以西、经南十一路以南、经南十二路以北	151.44177	其他普通商品房用地	挂牌出让	227,300.00	1,500.91	2016-8-12
6	郑政经开出(2016)005号(网)	经开第十八大街以东、经开第十九大街以西、经南九路以南、经南十路以北	68.13335	其他普通商品房用地	挂牌出让	89,000.00	1,306.26	2016-8-15
7	郑政经开出(2016)004号(网)	经开第十七大街以东、经开第十八大街以西、经南十二路以南、经南十三路以北	108.97388	其他普通商品房用地	挂牌出让	153,200.00	1,405.84	2016-8-16
8	华润置业	经开第七大街东、经北二路北	41.83311	其他普通商品房用地	挂牌出让	149,600.00	3,576.11	2016-9-20
9	郑政经开出(2017)25号(网)	安达路(规划路名九曲一街)以南、九曲路以西、航海东路(规划路名航海大道)以北	53.53334	其他普通商品房用地	挂牌出让	64,500.00	1,204.86	2017-7-24
10	郑政经开出(2017)24号(网)	凤栖街(规划路名凤凰大街)以东、安达路(规划路名九曲一街)以南、航海东路(规划路名航海大道)以北	68.29904	其他普通商品房用地	挂牌出让	82,100.00	1,202.07	2017-7-24
11	郑政经开出(2017)26号	凤栖街(规划路名凤凰大街)以东、安达路(规划路名九曲一街)以北、九曲路以西	90.56057	其他普通商品房用地	挂牌出让	108,900.00	1,202.51	2017-7-24
12	郑政经开出(2017)032号(网)	经南八路南、经南九路北、经开第十九大街东、四港联动大道西	77.68799	其他普通商品房用地	挂牌出让	140,100.00	1,803.37	2017-9-20

序号	项目名称	项目位置	面积(亩)	土地用途	供地方式	成交价格(万元)	单位价格(亩/万元)	合同签订日期
13	郑政经开出(2017)031号(网)	经南八北一路以南、经南八路以北、经开第十九大街以东、四港联动大道以西	106.77122	其他普通商品房用地	挂牌出让	192,400.00	1,801.98	2017-9-20
14	福清融侨置业有限公司	经开第十九大街以东、经南九路以南、四港联动大道以西、经南十路以北	59.55371	其他普通商品房用地	挂牌出让	98,400.00	1,652.29	2017-9-22
15	郑政经开出(2017)034号(网)	经开第十七大街以西、经北一路以北	53.55234	其他普通商品房用地	挂牌出让	96,500.00	1,801.98	2017-12-26
16	西安金辉兴业房地产开发有限公司	经南十三路以南、经南十四路以北、经开第十六大街以东、经开第十七大街以西	132.86739	其他普通商品房用地	挂牌出让	239,500.00	1,802.55	2018-5-15
17	河南泛悦置业有限公司	经南十四路以南、经南十五路以北、经开第十六大街以东、经开第十七大街以西	89.89308	其他普通商品房用地	挂牌出让	162,000.00	1,802.14	2018-5-15
18	金地集团武汉房地产开发有限公司	经南十一路以南、经南十二路以北、经开第十七大街以东	64.58424	其他普通商品房用地	挂牌出让	116,400.00	1,802.30	2018-6-14
19	郑政出(2018)168号(网)	经开第十六大街东、经南十三路北	121.21673	城镇住宅用地	挂牌出让	142,298.00	1,173.91	2019-1-24
20	郑政出(2018)169号(网)	经南十四路以南、经南十五路以北、经开第十五大街以东、经开第十六大街以西	93.40935	城镇住宅用地	挂牌出让	142,298.00	1,523.38	2019-1-24
	合计		1,550.56248			2,349,216.00	1,515.07	

通过市场情况分析，结合郑州市城区近三年拍卖出让土地数量、亩均土地出让价格，依照谨慎性原则，本项目经过改造后住宅用地出让价格按1,500.00万元/亩计算，计算期内不考虑增长。

### 3.政策性基金及费用

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款\*3%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让收入的3%提取。

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款\*2%

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。

(3) 农业土地开发资金：土地出让面积×75元/平方米\*30%

农业土地开发资金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比列（不低于15%）计提。

根据财综〔2004〕49号，郑州经济开发区土地出让平均纯收益标准按照五等别，标准为75元/平方米。

根据豫政办〔2004〕38号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

(4) 保障性安居工程资金：土地出让总价款\*3%

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。

（5）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积\*64元/平方米

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准提取。

根据《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），郑州经济技术开发区土地等别为五等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为64元/平方米。

（6）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）\*10%

根据《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）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

（7）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金）\*10%

根据《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）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻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》（豫财综〔2011〕79号）规定，按照土地出让净收益的10%提取。

#### 4.土地出让收益预测

假设债券募集资金投资项目所使用土地自债券存续期第三年开始土地挂牌交易，郑州国际物流园区锦绣花园二期棚户区改造宗地八目前存有的可供出让的土地在第三年至第七年出售完毕，并考虑土地出让费用、土地出让基金费用、土地价格增长速度及土地收益提取各类资金等款项，可用于偿还债券本息的土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
1	出让土地收入	12,750.00	12,750.00	12,750.00	12,750.00	13,500.00	64,500.00
1.1	其中：土地出让面积（亩）	8.50	8.50	8.50	8.50	9.00	43.00
1.2	土地出让价格	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00	1,500.00
2	政策性基金及费用	3,405.22	3,405.22	3,405.22	3,405.22	3,605.52	17,226.40
2.1	土地出让基金及费用	1,069.02	1,069.02	1,069.02	1,069.02	1,131.90	5,407.98
2.1.1	其中：上解省财政费用	382.50	382.50	382.50	382.50	405.00	1,935.00
2.1.2	农业土地开发资金	12.75	12.75	12.75	12.75	13.50	64.50
2.1.3	国有土地收益基金	255.00	255.00	255.00	255.00	270.00	1,290.00
2.1.4	新增建设用地有偿使用费	36.27	36.27	36.27	36.27	38.40	183.48
2.1.5	保障性安居工程资金	382.50	382.50	382.50	382.50	405.00	1,935.00
2.2	土地收益提取各类资金	2,336.20	2,336.20	2,336.20	2,336.20	2,473.62	11,818.42

序号	项目	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	合计
2.2.1	其中：教育资金	1,168.10	1,168.10	1,168.10	1,168.10	1,236.81	5,909.21
2.2.2	农田水利建设资金	1,168.10	1,168.10	1,168.10	1,168.10	1,236.81	5,909.21
3	用于资金平衡土地相关收益（1-2）	<b>9,344.78</b>	<b>9,344.78</b>	<b>9,344.78</b>	<b>9,344.78</b>	<b>9,894.48</b>	<b>47,273.60</b>

## 5.2 债券本息情况

本项目计划申请使用专项债券资金总额 27,000.00 万元，其中：计划 2020 年度申请 12,300.00 万元，2021 年度申请 13,000.00 万元，2022 年度申请 1,700.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

本项目债券存续期内各年度应还本付息金额如下：

金额单位：人民币万元

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	应付利息	应付本息
2020年		12,300.00		12,300.00	4.00%	492.00	492.00
2021年	12,300.00	13,000.00		25,300.00	4.00%	1,012.00	1,012.00
2022年	25,300.00	1,700.00		27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2023年	27,000.00			27,000.00	4.00%	1,080.00	1,080.00
2024年	27,000.00		12,300.00	14,700.00	4.00%	1,080.00	13,380.00
2025年	14,700.00		13,000.00	1,700.00	4.00%	588.00	13,588.00
2026年	1,700.00		1,700.00		4.00%	68.00	1,768.00
合计		27,000.00	27,000.00			5,400.00	32,400.00

## 5.3 项目本息覆盖倍数

经上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 47,273.60 万元，计算的本息覆盖

倍数为 1.46 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		492.00	492.00	
第 2 年		1,012.00	1,012.00	
第 3 年		1,080.00	1,080.00	9,344.78
第 4 年		1,080.00	1,080.00	9,344.78
第 5 年	12,300.00	1,080.00	13,380.00	9,344.78
第 6 年	13,000.00	588.00	13,588.00	9,344.78
第 7 年	1,700.00	68.00	1,768.00	9,894.48
合计	27,000.00	5,400.00	32,400.00	47,273.60
本息覆盖倍数				1.46

#### 5.4 结论

债券存续期内，本项目累计净收益 47,273.60 万元，应付债券本金及利息合计 32,400.00 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.46 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

## 第六章 风险分析

### 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

投资风险种类繁多并且复杂，从业主角度审视，主要有如下几类风险：自然风险、经济风险、人为风险等。

自然风险主要指自然、气候等环境因素变化引起的自然灾害或对工程造成的直接或间接威胁；经济风险主要指可能出现工程资金短缺、通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常、投资融资环境恶化、世界和国家总体经济形势下滑等情况；人为风险是指由于项目建设参与各方由于管理、技术和其它行为导致的种种工程风险。

针对上述风险分析，项目单位采取以下措施来防范和降低项目的风险：

根据对本项目风险因素的识别与风险等级的判断，项目存在的风险大多为适度级风险，不存在高级和较高级风险，且其发生的可能性均为“低”，对项目构成威胁的机会较小。对于适度级风险，只要予以足够的重视并采取一定的措施和投入相应的资金就可以化解。因此，在项目实施过程中和实施完成以后，建设单位应时刻关注与项目有关的风险因素，尽量规避风险的发生，一旦风险发生，应及时采取措施，将风险带来的损失降到最低程度。

### 6.2 影响项目收益的风险及控制措施

在本次债券存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对土地出让产生负面影响，本次债券对应土地出让收益的实现可能受到一定的影响，从而影响债券本息的按时偿付。

针对该风险，郑州经济技术开发区人民政府将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》、《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）等文件的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现时，由地方财政协调安排。

### **6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施**

本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，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。