

# 郑州国际物流园区棚户区改造专项债券

## 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

摘 要.....	3
第一章 项目基本情况.....	5
1.1 项目名称.....	5
1.2 项目单位.....	5
1.3 项目性质.....	5
1.4 项目建设地址.....	5
1.5 建设内容和规模.....	8
1.6 建设期.....	12
1.7 建设计划.....	13
1.8 项目总投资.....	13
1.9 主要经济技术指标.....	13
1.10 主管部门责任.....	14
第二章 规划论证.....	15
2.1 符合国家发展规划和大政方针.....	15
2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划.....	17
2.3 本项目所在区域均已制定详细规划.....	20
第三章 经济社会效益分析.....	21
3.1 社会效益分析.....	21
3.2 经济效益分析.....	22
3.3 本项目具有显著的公益性.....	22
第四章 项目投资估算及资金筹措.....	23
4.1 投资估算范围.....	23
4.2 投资估算说明.....	23
4.3 投资估算.....	25
4.4 资金筹措计划.....	58
4.5 资金使用计划.....	61
4.6 项目实施进展.....	61
4.7 项目资金保障措施.....	67
第五章 项目专项债券融资方案.....	68
5.1 编制依据.....	68
5.2 债券发行与使用计划.....	69
5.3 债券规模与期限安排.....	70
5.4 发行依据.....	70
5.5 发行场所.....	72
5.6 品种和数量.....	72
5.7 时间安排.....	72
5.8 上市安排.....	72

5.9	兑付安排.....	72
5.10	专项债券投资者保护措施.....	73
<b>第六章 项目收益与融资平衡分析.....</b>		<b>73</b>
6.1	项目收入.....	73
	(1) 项目收入来源.....	73
	(2) 项目收入的分类.....	73
	(3) 项目收入预测.....	73
6.2	项目成本.....	80
	(1) 财务费用.....	80
	(2) 现金流支出.....	82
6.3	项目税金.....	86
6.4	项目损益.....	86
6.5	项目收益.....	88
6.6	项目资金平衡分析.....	89
	(1) 项目偿债计划.....	89
	(2) 项目敏感性分析（偿债能力分析）.....	91
	(3) 项目整体资金测算平衡情况.....	91
	(4) 各宗地资金平衡情况.....	94
6.7	其他事项说明.....	95
<b>第七章 潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险分析与评估.....</b>		<b>95</b>
7.1	影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	95
7.2	影响项目收益的风险及控制措施.....	96
7.3	影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	97
<b>第八章 还款保障情况.....</b>		<b>97</b>
8.1	还款责任及保障.....	97
8.2	项目资产管理.....	98
8.3	项目收入管理.....	98
8.4	资金管理方案.....	98
<b>第九章 信息披露计划.....</b>		<b>100</b>

## 摘 要

郑州国际物流园区棚户区改造项目的实施,将从根本上改善本地区居民的生活条件,同时带动城区规划调整和产业结构调整,给郑州市社会经济发展带来积极作用,经济效益和社会效益显著。郑州国际物流园区棚户区改造项目收益稳定,可以偿付债券本息,项目安置方式全部为还房安置,且已经开工建设,具备发行专项债券的条件。

本项目各地块均已开工建设,前期可行性研究报告批复、用地预审、环评批复齐备,专项债券资金可以迅速落地并产生实物工程量。

项目总投资 512734.19 万元 其中,自有资金 291734.19 万元,占项目资金筹措总额的 56.90%;拟申请使用专项债券金额 221000.00 万元,占项目资金筹措总额的 43.10%。专项债券拟于 2020-2022 年分年度发行,其中 2020 年拟申请使用债券 95500.00 万元,2021 年拟申请使用债券 61600.00 万元,2022 年拟申请使用债券 63900.00 万元。债券期限:7 年期,债券性质:棚户区改造专项债券。项目无第三方融资。本次申请发行 7 年期债券 8500.00 万元,其中郑州国际物流园区棚户区改造项目--锦龙花园二期宗地一使用 3000.00 万元,郑州国际物流园区棚户区改造项目--锦祥花园二期宗地三使用 2500.00 万元,郑州国际物流园区棚户区改造项目--锦祥花园二期宗地五使用 3000.00 万元。

本项目收入来源于土地出让收入。相关价格根据同类设施的市场调研情况并结合本项目地区特点，按照谨慎保守原则取值。经营期内总收入为 590403.50 万元，全部为土地出让收入。

计算期内累计资金流入 1103137.69 万元，累计资金流出 942708.45 万元，累计现金结余 160429.24 万元。项目预期收入 590403.50 万元，预期收益 433205.24 万元。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.53，对债券本金的覆盖倍数为 1.96。

## 第一章 项目基本情况

### 1.1 项目名称

郑州国际物流园区棚户区改造项目。

### 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

本项目属于具有一定收益的公益性项目。项目所属领域：本项目为棚户区改造项目，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。具备发行专项债券的条件。

### 1.4 项目建设地址

本项目建设均位于郑州国际物流园区范围内，共包括两个项目五块宗地，锦龙花园二期宗地一，锦祥花园二期宗地二、宗地三、宗地四和宗地五。

具体建设地址如下：

郑州国际物流园区棚户区改造项目--锦龙花园二期宗地一位于郑州经济技术开发区国际物流园区四海路以南，凤河东街以东，宇和路以北，智通南街以西围合区域。

图 锦龙花园二期宗地一地址

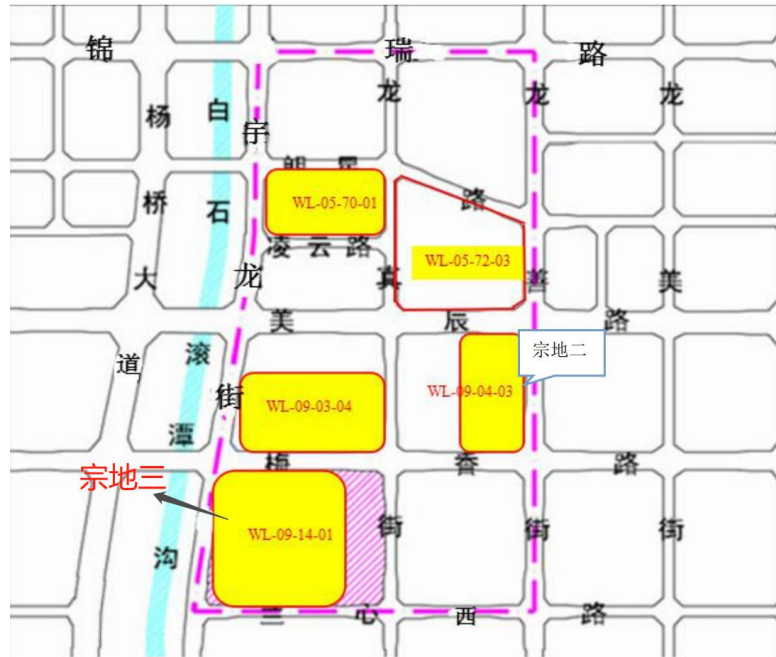


郑州国际物流园区棚户区改造项目--锦祥花园二期宗地二位于郑州经济技术开发区国际物流园区美辰路以南，梅香路以北，龙真街以东，龙善街以西围合区域。

郑州国际物流园区棚户区改造项目--锦祥花园二期宗地三位于郑州经济技术开发区国际物流园区梅香路以南，兰心西路以北，宇龙街以东，龙真街以西围合区域。

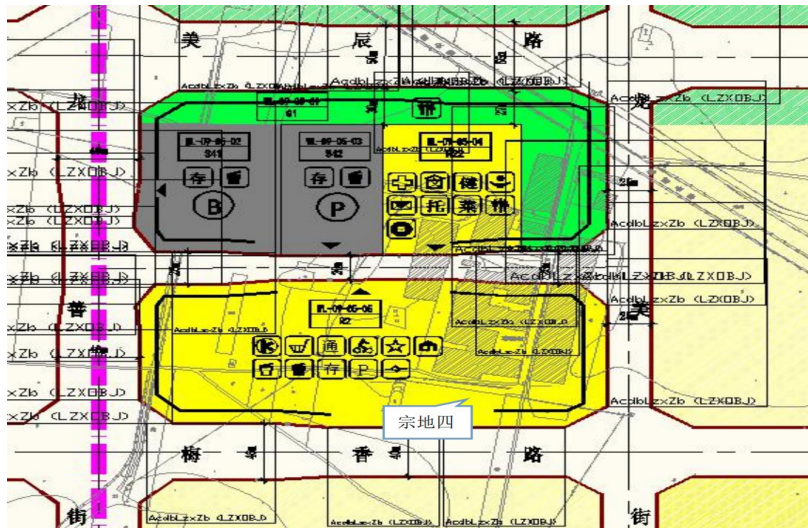
图 锦祥花园二期宗地二、三地址





郑州国际物流园区棚户区改造项目--锦祥花园二期宗地四位于郑州经济技术开发区国际物流园区美辰路以南、梅香路以北、龙善街以东、龙美街以西围合区域。

图 锦祥花园二期宗地四地址

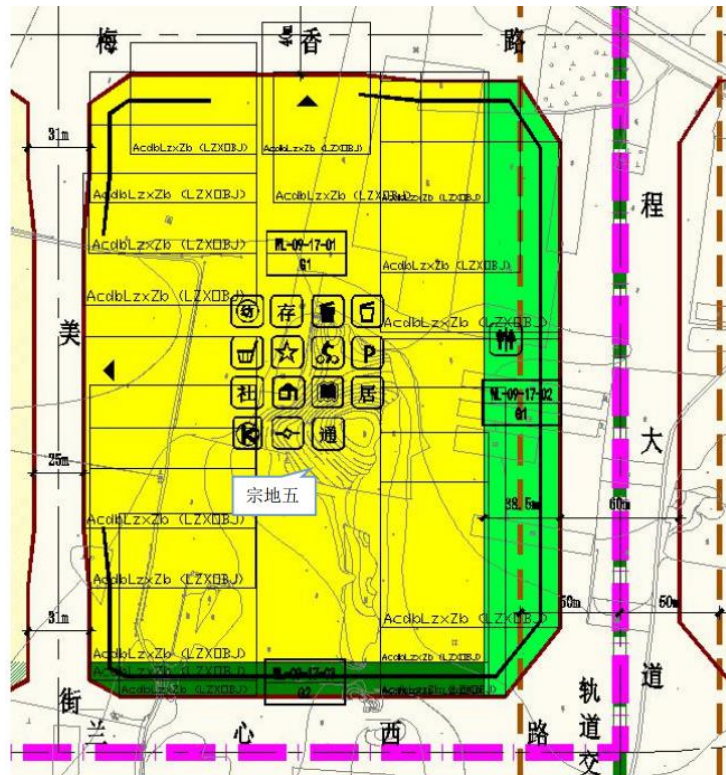


郑州国际物流园区棚户区改造项目--锦祥花园二期宗地五位于位于郑州经济技术开发区国际物流园区梅香路以南、兰心西



路 以北、龙美街以东、前程大道以西围合区域。

图 锦祥花园二期宗地五地址



### 1.5 建设内容和规模

本项目建设内容为郑州国际物流园区内 5 处保障性住房，计划安置郑州国际物流园区内国庄、肖庄、八里湾、九龙、东贾、太平庄六个村村民共 2694 户 7694 人。

具体建设规模如下：

#### 建设内容一：郑州国际物流园区棚户区改造项目--锦龙花园二期宗地一

计划安置郑州国际物流园区内国庄、肖庄两个村庄村民共 306 户 1074 人。

规划建设用地约 41342.52 m<sup>2</sup>（约 62.01 亩），拟规划总建筑面积 176274.68 平方米。其中，拟规划地上总建筑面积 144317.90 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 31956.78 m<sup>2</sup>。

地上建筑面积包括：高层住宅楼 136864.61 m<sup>2</sup>，配套服务用房 7453.29 m<sup>2</sup>（便民店 1395.00 m<sup>2</sup>，配套商业 2840.65 m<sup>2</sup>，治安联防站 120.00 m<sup>2</sup>，物业管理用房 920.72 m<sup>2</sup>，再生资源回收点 20.00 m<sup>2</sup>，热交换站 350.00 m<sup>2</sup>，文化活动站 900.00 m<sup>2</sup>，社区服务站 200.00 m<sup>2</sup>，社区卫生服务站 400.00 m<sup>2</sup>，白事房 100.00 m<sup>2</sup>，门卫房 25.92 m<sup>2</sup>，地下车库入口雨棚（计半）181.00 m<sup>2</sup>）。地下建筑面积包括地下停车库 27268.88 m<sup>2</sup>，通信综合接入机房 127.12 m<sup>2</sup>，地下室 4560.78 m<sup>2</sup>。

总计提供安置套数 1427 套，机动车停车位 1502 个，非机动车停车位 2741 个。

## **建设内容二：郑州国际物流园区棚户区改造项目--锦祥花园二期宗地二**

计划安置郑州国际物流园区内八里湾、九龙、东贾、太平庄四个村庄村民共 471 户 1186 人。

规划占地面积约 35254.00 m<sup>2</sup>（约 52.88 亩），总建筑面积 154137.31 m<sup>2</sup>。其中，拟规划地上总建筑面积 123034.75 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 31102.56 m<sup>2</sup>。

地上建筑面积包括高层住宅楼 117868.14 m<sup>2</sup>，幼儿园

3290.05 m<sup>2</sup>，配套服务用房 1876.56 m<sup>2</sup>（包括便民店 600.00 m<sup>2</sup>，治安联防站 25.46 m<sup>2</sup>，社区服务站 208.39 m<sup>2</sup>，物业管理用房 610.34 m<sup>2</sup>，通信综合接入机房 126.17 m<sup>2</sup>，开闭所 141.58 m<sup>2</sup>，公厕 42.31 m<sup>2</sup>，再生资源回收点 22.31 m<sup>2</sup>，红白事用房 100.00 m<sup>2</sup>）。地下建筑面积包括地下室 3159.11 m<sup>2</sup>，地下停车库 27743.45 m<sup>2</sup>，热交换站 200.00 m<sup>2</sup>。

总计提供安置套数 1186 套，机动车停车位 1221 个，非机动车停车位 2100 个。

### **建设内容三：郑州国际物流园区棚户区改造项目--锦祥花园二期宗地三**

计划安置郑州国际物流园区内八里湾、九龙、东贾、太平庄四个村庄村民共 1029 户 2590 人。

规划建设用地约 84491.00 m<sup>2</sup>，总建筑面积 365689.45 m<sup>2</sup>。其中，拟规划地上总建筑面积 294872.93 m<sup>2</sup>，地下总建筑面积 70816.52 m<sup>2</sup>。

地上建筑面积包括高层住宅楼 284552.04 m<sup>2</sup>，幼儿园 4890.05 平方米，配套服务用房 5430.84 m<sup>2</sup>（包括菜市场 2000.00 m<sup>2</sup>，便民店 1000.00 m<sup>2</sup>，治安联防站 25.46 m<sup>2</sup>，社区服务站 268.39 m<sup>2</sup>，物业管理用房 1350.62 m<sup>2</sup>，居委会 350.00 m<sup>2</sup>，通信综合接入机房 126.17 m<sup>2</sup>，开闭所 142.58 m<sup>2</sup>，公厕 45.31 m<sup>2</sup>，再生资源回收点 22.31 m<sup>2</sup>，红白事用房 100.00 m<sup>2</sup>）。地下建筑面积包括

地下室 7899.12 m<sup>2</sup>，地下停车库 62517.40 m<sup>2</sup>，热交换站 400.00 m<sup>2</sup>。

总计提供安置套数 2590 套，机动车停车位 2664 个，非机动车停车位 4530 个。

#### **建设内容四：郑州国际物流园区棚户区改造项目--锦祥花园二期宗地四**

计划安置郑州国际物流园区内八里湾、九龙、东贾、太平庄四个村庄村民共 320 户 1024 人。

规划建设用地约 30278.87 m<sup>2</sup>，总建筑面积 135261.55 m<sup>2</sup>。其中，拟规划地上总建筑面积 105781.12 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 29480.43 m<sup>2</sup>。

地上建筑面积包括高层住宅楼 100835.40 m<sup>2</sup>，社区服务用房 3745.72 m<sup>2</sup>（包括便民店 696.70 m<sup>2</sup>，治安联防站 33.29 m<sup>2</sup>，物业管理用房 2697.30 m<sup>2</sup>，再生资源回收点 37.73 m<sup>2</sup>，开闭所 200.15 m<sup>2</sup>，消防控制室 80.55 m<sup>2</sup>），其他建筑面积（门卫房、地下车库入口雨棚、非机动车充电棚等）1200 m<sup>2</sup>。地下建筑面积包括地下室 3809.22 m<sup>2</sup>，地下停车库 25671.21 m<sup>2</sup>。

总计安置套数 1024 套，机动车停车位 1062 个，非机动车停车位 1724 个。

#### **建设内容五：郑州国际物流园区棚户区改造项目--锦祥花园**

## **二期宗地五**

计划安置郑州国际物流园区内八里湾、九龙、东贾、太平庄四个村庄村民共 568 户 1820 人。

规划建设用地约 58676.63 m<sup>2</sup>，总建筑面积 263592.83 m<sup>2</sup>。其中，拟规划地上总建筑面积 205022.71 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 58570.12 m<sup>2</sup>。

地上建筑面积包括高层住宅楼 192166.07 m<sup>2</sup>，幼儿园 4852.76 m<sup>2</sup>，社区服务用房 6003.88 m<sup>2</sup>（包括便民店 1462.86 m<sup>2</sup>，治安联防站 88.53 m<sup>2</sup>，社区服务站 155.84 m<sup>2</sup>，物业管理用房 1350.54 m<sup>2</sup>，文化活动站 1564.68 m<sup>2</sup>，社区居委会 1114.94 m<sup>2</sup>，开闭所 166.98 m<sup>2</sup>，消防控制室 60.2 m<sup>2</sup>，再生资源回收点 39.31 m<sup>2</sup>），其他建筑面积（门卫房、地下车库入口雨棚、非机动车充电棚等）2000 m<sup>2</sup>。地下建筑面积包括地下室 6680.32 m<sup>2</sup>，地下停车库 51889.80 m<sup>2</sup>。

总计安置套数 1792 套，机动车停车位 1870 个，非机动车停车位 3068 个。

### **1.6 建设期**

本项目各建设内容分别于 2018、2019 年开工，建设期内由郑州国际物流园区管委会统筹各建设内容交叉建设，缩短工期，预计全部项目于 2022 年 12 月底之前全部完工。

## 1.7 建设计划

本项目各建设内容均包括：项目前期、初步设计、施工图设计、设备订货、施工准备、土建施工、设备及管线安装、人员培训、设备调试、竣工验收等阶段，各阶段穿插进行，环环相扣，以节约时间。为加速建设进度，缩短建设周期，各建设内容初步设计、施工图设计、施工准备、土建施工、设备及管线安装、设备调试等可交叉进行。具体项目实施进度计划如下表：

项目实施进度计划表

表 1-1

月份 项目	1-2	3-5	4-7	8-10	10-26	27-30	31-34	35-36
项目前期	■							
初步设计		■						
施工图设计			■					
施工招标				■				
土建装修工程					■			
设备安装						■		
设备调试							■	
竣工交付使用								■

## 1.8 项目总投资

本项目总投资为 512734.19 万元。其中包含建设投资 502630.19 万元，建设期利息 10104.00 万元。

## 1.9 主要经济技术指标

项目主要经济技术指标如下表：

主要经济技术指标表



表 1-2

序号	名称	单位	指标	备注
一	规划用地面积	平方米	306048.59	
二	总建筑面积	平方米	1332803.76	
三	保障性住房套数	套	9669	
四	总投资	万元	512734.19	
五	资金筹措	万元	512734.19	
六	自有资金	万元	291734.19	
七	占总投资的比例	%	56.90%	
八	申请债券	万元	221000.00	
九	占总投资的比例	%	43.10%	
十	建设期	月	36	
十一	土地出让收入	万元	590403.50	运营期合计
十二	其他专项收入	万元	0	运营期合计
十三	土地出让专项资金计提及分成	万元	157198.26	运营期合计
十四	总成本费用	万元	208974.26	运营期合计
十五	项目收益对债券本息的覆盖倍数		1.53	

### 1.10 主管部门责任

本项目主管部门为郑州国际物流园区管理委员会。职责为负责按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素,建立本地区专项债券项目库,做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算,做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接,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,如期实现项目收入。

## 第二章 规划论证

### 2.1 符合国家发展规划和大政方针

2008年10月，国务院出台“扩大内需十项措施”，明确提出加快建设保障性安居工程。2016年2月，中共中央国务院印发《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》，要求各地**深化城镇住房制度改革，以政府为主保障困难群体基本住房需求，加快配套基础设施建设，切实解决群众住房困难。**

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》明确提出，健全住房供应体系。构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系，优化住房供需结构，稳步提高居民住房水平，更好地保障住有所居。提高住房保障水平。将居住证持有人纳入城镇住房保障范围。**统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，确保建筑质量，方便住户日常生活和出行。**完善投资、信贷、土地、税费等支持政策。多渠道筹集公共租赁住房房源。实行实物保障与货币补贴并举，逐步加大租赁补贴发放力度。健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。

2018年10月11日，国务院办公厅下发了《关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发[2018]101号）。意见强调补短板是深化供给侧结构性改革的重点任务。要求聚焦短板，着力补齐铁路、公路、水运、机场、水利、能源、农业农村、

生态环保、公共服务、城乡基础设施、棚户区改造等领域短板，加快推进已纳入规划的重大项目。意见将社会民生领域列为重点之一。支持教育、医疗卫生、文化、体育、养老、婴幼儿托育等设施建设，进一步推进基本公共服务均等化。**推进保障性安居工程和城镇公共设施、城市排水防涝设施建设。**并要求加强地方政府专项债券资金和项目管理。财政部门要完善地方政府专项债券制度，优化专项债券发程序，合理安排发行进度。地方政府应建立专项债券项目安排协调机制，加强地方发展改革、财政部门间的沟通衔接，做好项目前期工作，按照财政部确定的专项债券额度，提出专项债券项目安排意见，**确保专项债券发行收入可以迅速使用，重点用于在建项目和补短板重大项目。**

2019年3月，政府工作报告明确指出，要坚持以中心城市引领城市群发展。**抓好农业转移人口落户，推动城镇基本公共服务覆盖常住人口。**更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康发展。继续**推进保障性住房建设和城镇棚户区改造**，保障困难群体基本居住需求。

2019年6月10日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》，要求**支持做好专项债券项目融资工作，精准聚焦重点领域和重大项目。**鼓励地方政府和金融机构依法合规使用专项债券和其他市场化融资方式，重点支持京津冀协同发展、长江经济带发展、“一

带一路”建设、粤港澳大湾区建设、长三角区域一体化发展、推进海南全面深化改革开放等重大战略和乡村振兴战略，以及**推进棚户区改造等保障性安居工程**、易地扶贫搬迁后续扶持、自然灾害防治体系建设、铁路、收费公路、机场、水利工程、生态环保、医疗健康、水电气热等公用事业、城镇基础设施、农业农村基础设施等领域以及其他纳入“十三五”规划符合条件的重大项目建设。

## 2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

2015年10月，河南省人民政府办公厅印发《关于加快推进城镇保障性安居工程工作的通知》（豫政办〔2015〕125号）强调：省委、省政府高度重视城镇棚户区和城乡危房改造工作，特别是在经济新常态下，**将其作为稳增长、保态势、惠民生的重要举措，强力推进。**

《河南省国民经济和社会发展第十三个五年规划》强调要提高住房保障水平。继续实施保障性安居工程，将居住证持有人纳入城镇住房保障范围。**统筹规划保障性住房、棚户区改造和配套设施建设，方便住户日常生活和出行。完善投资、信贷、土地、税费等支持政策，多元化实施公共租赁住房保障措施，多渠道筹集公共租赁住房房源。逐步实行实物保障与货币补贴并举，加大租赁补贴发放力度。健全保障性住房投资运营和准入退出管理机制。**

2019年4月23日，河南省住房和城乡建设厅召开2019年

保障性安居工程工作会，部署保障性安居工程推进工作。会议强调：**要坚决完成各项责任目标**。切实加快棚改项目建设进度，多举措强化项目推进，用好棚改专项债券，确保按照省政府提出的时间节点要求，如期开工建设。要大力实施精准棚改。明确改造重点，要按照住建部“三不”和“七个严禁”工作要求，要做好项目谋划，确保 2020 年底基本完成现有棚户区改造。**要继续深入开展“补短板、强弱项”专项整治工作**。要树立底线思维，强化危机意识，做到守土有责、守土尽责，切实加快棚改回迁安置，扎实做好审计发现问题整改、国务院大督查发现问题整改，大力开展棚改项目大排查大整治专项活动。**要做好住房保障工作的舆论宣传**。进一步加强信息公开力度，切实保障群众权益；加强与各类新闻媒体的交流与互动，确保不发生舆情隐患。

《郑州建设国家中心城市行动纲要(2017-2035 年)》要求强化底线约束。**推进集约节约用地和功能适度混合，提升土地利用绩效**。持续优化人口结构和布局，有效调整人口密度和人均建设用地水平。锚固城市生态基底，确保生态用地只增不减，实现生态空间的保育、修复和拓展。持续强化城市水资源承载力，提升城市生命线安全运行能力，强化城市防灾、减灾、救灾空间保障和设施建设。

郑州国际物流园区于 2010 年 10 月正式成立，2013 年 12 月划归郑州经济技术开发区管理，规划范围为芦医庙大街以东、万三公路（规划 G107 新线）以西、陇海铁路线以南、郑民高速公

路以北围合区域，规划面积 85 平方公里，主导产业为汽车及装备制造制造业和现代物流业。

近年来，园区积极抢抓河南自贸区、郑州经开综保区、郑州跨境电子商务综合试验区“三区叠加”发展的重大机遇，按照“四港联动、多式联运”的总体思路，全力建设高效衔接航空港、铁路港及沿海港口的现代综合物流公路港，着力打造以“国际物流、区域分拨、城市配送”为主要功能的产城融合智慧物流新城，与郑州航空港、国际陆港形成“铁、公、机”联动发展、优势互补的大物流产业链，成为引领带动河南大物流发展的“三驾马车”之一。

园区 2018 年工业总产值完成 330 亿元，完成年度目标任务的 110%，同比增长 23%；服务业主营业务收入完成 325 亿元，完成年度目标任务的 108%，同比增长 30%；工业与服务业主营业务收入合计完成 635 亿元，完成年度目标任务的 107.6%，同比增长 25%；固定资产投资完成 180 亿元，同比下降 10 个百分点。同时，园区还正式获评国家级示范物流园区，并被评为“河南十佳最具发展战略集聚区”。

郑州国际物流园区承载着郑州建设国家中心城市的重要任务，围绕打造以总部经济为主要标志的“双千亿”产业基地和产城融合发展的现代智慧物流新城这一战略目标，大力推动“六个园区”建设，即着力打造产业高度集聚、经济快速发展的富强园区，信息互联共享、创新活力迸发的智慧园区，循环路网贯通、



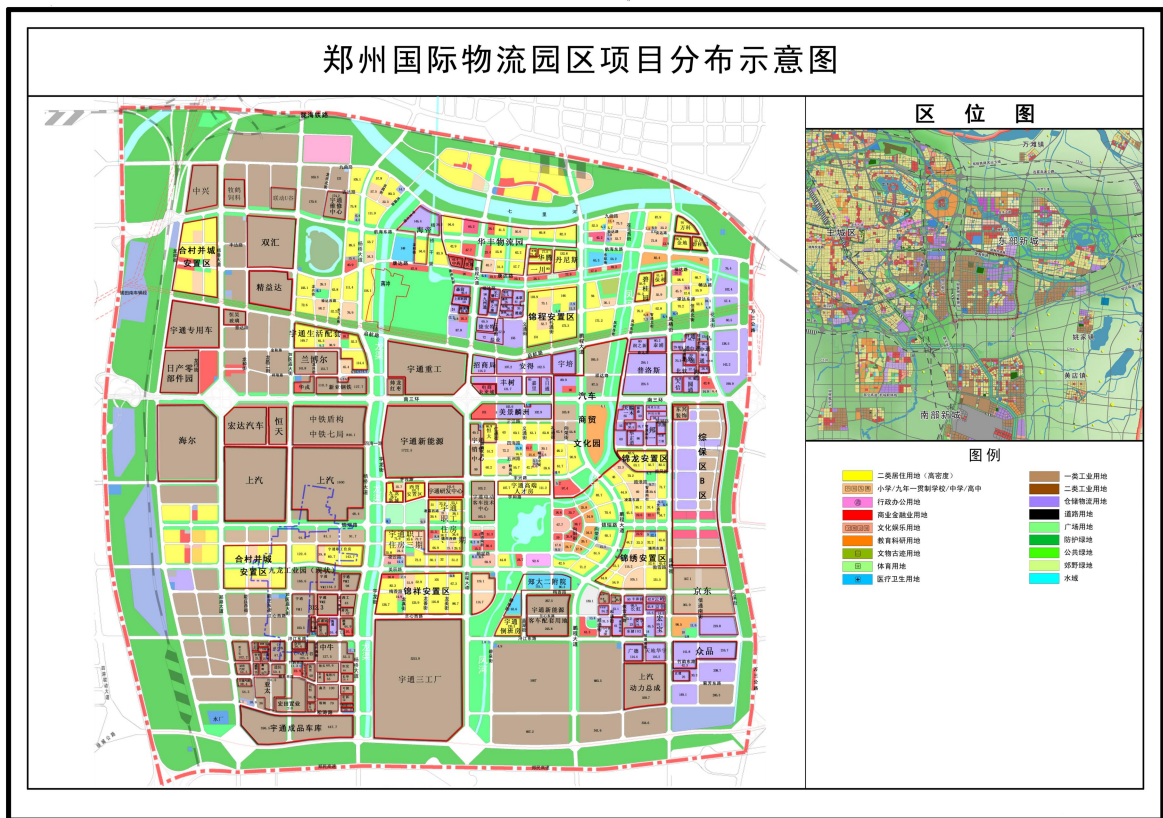
**承载基础稳固的畅通园区，配套设施齐全、城市功能完善的宜居园区，生态环境优美、市容市貌整洁的美丽园区，成果惠及群众、社会安全稳定的和谐园区，全力推动新一轮升级发展。**

截至 2018 年底，园区安置区先后建成并交付锦程一期、锦龙一期、锦绣一期、锦凤二期四个安置区共计 133 万平方米、10213 套安置房，目前分到房的群众已大部分实现回迁；续建的锦程花园二期、锦祥花园一期 2 个安置区共计 71 万平方米、5363 套安置房主体结构全面完成，为园区的进一步发展腾出了宝贵的土地资源，同时也积累了棚户区改造的丰富经验和坚强队伍。

在园区 2019 年工作会议上，管委会明确提出 2019 年计划新开工的锦龙二期、锦绣二期、锦祥二期三个棚户区改造项目共计 232 万平方米、16576 套安置房。

### **2.3 本项目所在区域均已制定详细规划**

郑州国际物流园区已制定园区发展规划，本项目符合园区控制性详细规划要求，具体分布示意图如下：



### 第三章 经济社会效益分析

#### 3.1 社会效益分析

##### (1) 改善居民的生活环境，解决居住困难

本项目直接解决 3015 户 8820 人的居住问题。极大地解决了项目所在区域居民的生活环境和生活条件，彻底解决安全隐患和环境污染的难题。项目棚户区改造完成后，项目绿化及公共辅助设施的建成，改善区域投资环境及居民居住生活环境。

##### (2) 促进社会和谐发展

本项目的改造完成后，能提高城市品位，优化投资环境，对于加大招商引资力度、促进城市经济发展，均具有重大推动作用。

本项目从解决经济发展中的人口、资源和环境各要素之间的矛盾入手，高标准开展棚户区改造和保障性住房建设，有利于社会稳定，同时加入了教育、卫生、文化等公共设施的投入，使得居民生活环境大为改善，促进和谐社会发展。

### （3）提高土地集约利用程度

本项目的实施可以从根本上提高土地利用程度，本项目实施完成后，预计在安置范围内可以腾退出 2105 亩土地，用于长远发展，其中公共设施用地 227.6 亩，商业金融、物流、工业、住宅用地 1877.4 亩，为园区长远发展提供了土地保证。

## 3.2 经济效益分析

### （1）带动相关产业的发展

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。

### （2）提升城市形象

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。

## 3.3 本项目具有显著的公益性

本项目直接解决 2694 户 7694 人的居住问题，消除安全隐患，

同时通过土地集中规划使用提高使用效益，为城市发展腾出新的空间。

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，公益性显著。

## 第四章 项目投资估算及资金筹措

### 4.1 投资估算范围

本项目投资估算范围包括郑州国际物流园区棚户区改造项目锦龙花园二期宗地一项目，锦祥花园二期宗地二、宗地三、宗地四、宗地五项目的土建工程、公用工程、设备及安装、总图及其它费用等。暂不考虑流动资金。

### 4.2 投资估算说明

#### (1) 工程建设投资估算依据

- 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》(HA01-31-2016)。
- 4) 《河南省通用安装工程预算定额》(HA02-31-2016)。
- 5) 建设单位管理费：按照财政部财建[2016]504号文计取。

6) 工程前期咨询费：按照国家计委计价格[1999]1283 号文计取以及发改价格[2015]299 号文规定计算。

7) 勘察设计费按：按《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》（计价格[2002]10 号）文以及发改价格[2015]299 号文规定计算，并参考市场价执行。

8) 工程监理费：豫建监协[2015]19 号《河南省建设监理协会关于印发《河南省建设工程施工监理费计费规则》的通知》及发改价格[2015]299 号文规定计取计算，并参考市场价执行。

9) 工程投标代理服务费：按照国家发改委发改价格[2011]534 号文及发改价格[2015]299 号文的规定计取。

10) 施工图审查费：按豫发改收费[2011]627 号文，按设计费的 5%计取。

11) 工程造价咨询费：按豫发改收费[2008]2510 号文计取。

12) 环境影响咨询费：按豫发改收费[2011]627 号河南省发展和改革委员会关于转发《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费河南省城乡规划设计研究总院有限公司 131 行为等有关问题的通知》的通知。

13) 城市基础设施配套费：按《郑州市城市基础设施配套费征收管理办法》（郑政文[2017]100 号）相关规定计取，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。

14) 地震安全性评价费：每宗地暂按 10 万计取。

15) 保障性住房土地按划拨方式取得, 征地费用按 70 万元/亩计算。

16) 拆迁补偿费用据实结算。

17) 青苗补偿和地上附属物补偿按 3.9 万元/亩。

## (2) 预备费

预备费分为基本预备费和涨价预备费, 其中基本预备费以工程建设费和工程建设其他费用之和为基数, 按 7.79% 计取。

(3) 建设期利息, 本项目专项债券利率按 4% 测算, 以实际发行为准。

## 4.3 投资估算

本项目总投资为 512734.19 万元, 其中建设投资 502630.19 万元, 占总投资比例 98.03%; 建设期债券利息 10104.00 万元, 占总投资比例为 1.97%。

总投资具体构成如下表:

项目总投资构成表

表 4-1

单位: 万元

项目	总计	比例	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
一、建设投资总计	502630.19	98.03%	36255.95	225310.49	142935.46	98128.29
工程费用	304334.34	59.36%	23345.82	124180.34	86545.08	70263.11
工程建设其他费用	161063.97	31.41%	10224.50	84440.48	45802.57	20596.42
基本预备费	37231.88	7.26%	2685.63	16689.67	10587.82	7268.76



二、 建设期利息	10104.00	1.97%	0.00	0.00	3820.00	6284.00
<b>总投资</b>	<b>512734.19</b>	<b>100.00%</b>	<b>36255.95</b>	<b>225310.49</b>	<b>146755.46</b>	<b>104412.29</b>

其中，锦龙花园二期宗地一项目投资投资明细如下表：

锦龙花园二期宗地一项目投资投资明细估算表

表 4-2

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及工 器具购置 费	其他费用	合计	单位	数量	单位价 值 (元)	
一	工程费用	36938.61	6607.16	4529.51	0.00	48075.28				
(一)	主要建构筑物	34108.07	5037.53	4005.82	0.00	43151.41				
1	住宅楼	25319.95	3695.34	720.00	0.00	29735.30	m <sup>2</sup>	136864.61	2172.61	
1.1	土建工程	19845.37				19845.37	m <sup>2</sup>	136864.61	1450	主体土建费用
1.2	装饰工程	5474.58				5474.58	m <sup>2</sup>	136864.61	400	含公共及户内装修
1.3	给排水工程		547.46			547.46	m <sup>2</sup>	136864.61	40	含给水、排水、水表等
1.4	消防工程		821.19			821.19	m <sup>2</sup>	136864.61	60	消火栓系统、自动报警消防联动等
1.5	采暖工程		821.19			821.19	m <sup>2</sup>	136864.61	60	采暖管线、阀门等
1.6	电气工程		1231.78			1231.78	m <sup>2</sup>	136864.61	90	含配电箱、柜、桥架、 管线、照明等
1.7	弱电工程		273.73			273.73	m <sup>2</sup>	136864.61	20	安防系统、楼宇自 控、消防报警、门禁 及对讲、电话、网络、 有线电视
1.8	电梯工程			720.00		720.00	部	24	300000	电梯设备采购及安 装
2	地下工程(含人防、 设备间)	8788.11	1342.18	3285.82	0.00	13416.12	m <sup>2</sup>	31956.78	4198.21	
2.1	土建工程	8308.76				8308.76	m <sup>2</sup>	31956.78	2600	主体土建费用

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及工 器具购置 费	其他费用	合计	单位	数量	单位价 值 (元)	
2.2	装饰工程	479.35				479.35	m <sup>2</sup>	31956.78	150	含公共及户内装修
2.3	给排水工程		127.83			127.83	m <sup>2</sup>	31956.78	40	含给水、排水、水表等
2.4	消防工程		447.39			447.39	m <sup>2</sup>	31956.78	140	消火栓系统、自动报警消防联动等
2.5	电气工程		511.31			511.31	m <sup>2</sup>	31956.78	160	含配电箱、柜、桥架、 管线、照明等
2.6	弱电系统		95.87			95.87	m <sup>2</sup>	31956.78	30	安防系统、楼宇自 控、消防报警、门禁 及对讲、电话、网络、 有线电视
2.7	通风空调		95.87			95.87	m <sup>2</sup>	31956.78	30	通风管道、设备等
2.8	防排烟		63.91			63.91	m <sup>2</sup>	31956.78	20	防排烟系统等
2.9	人防设施			461.82		461.82	m <sup>2</sup>	11545.43	400	人防设备、设施等
2.1	地下立体停车架			2824.00		2824.00	个	1412	20000	地下立体停车架
<b>(二)</b>	<b>社区配套设施</b>	<b>1453.39</b>	<b>253.41</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1706.80</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>7453.29</b>	<b>2290</b>	
<b>1</b>	<b>物业服务中心</b>	<b>179.54</b>	<b>31.30</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>210.84</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>920.72</b>		
1.1	土建工程	138.11				138.11	m <sup>2</sup>	920.72	1500	主体土建费用
1.2	装饰工程	41.43				41.43	m <sup>2</sup>	920.72	450	含公共及户内装修
1.3	给排水工程		3.68			3.68	m <sup>2</sup>	920.72	40	含给水、排水、水表等
1.4	消防工程		7.37			7.37	m <sup>2</sup>	920.72	80	消火栓系统、自动报警消防联动等
1.5	采暖工程		5.52			5.52	m <sup>2</sup>	920.72	60	采暖管线、设备等
1.6	电气工程		11.05			11.05	m <sup>2</sup>	920.72	120	含配电箱、柜、桥架、 管线、照明等

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及工 器具购置 费	其他费用	合计	单位	数量	单位价 值 (元)	
1.7	弱电系统		1.84			1.84	m <sup>2</sup>	920.72	20	安防系统、楼宇自 控、消防报警、门禁 及对讲、电话、网络、 有线电视
1.8	通风空调		1.84			1.84	m <sup>2</sup>	920.72	20	通风管道、设备等
<b>2</b>	<b>社区配套用房</b>	<b>1273.85</b>	<b>222.11</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1495.96</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>6532.57</b>		
2.1	土建工程	979.89				979.89	m <sup>2</sup>	6532.57	1500	主体土建费用
2.2	装饰工程	293.97				293.97	m <sup>2</sup>	6532.57	450	含公共及户内装修
2.3	给排水工程		26.13			26.13	m <sup>2</sup>	6532.57	40	含给水、排水、水表 等
2.4	消防工程		52.26			52.26	m <sup>2</sup>	6532.57	80	消火栓系统、自动报 警消防联动等
2.5	采暖工程		39.20			39.20	m <sup>2</sup>	6532.57	60	采暖管线、设备等
2.6	电气工程		78.39			78.39	m <sup>2</sup>	6532.57	120	含配电箱、柜、桥架、 管线、照明等
2.7	弱电系统		13.07			13.07	m <sup>2</sup>	6532.57	20	安防系统、楼宇自 控、消防报警、门禁 及对讲、电话、网络、 有线电视
2.8	通风空调		13.07			13.07	m <sup>2</sup>	6532.57	20	通风管道、设备等
<b>(三)</b>	<b>公用工程</b>	<b>0.00</b>	<b>363.30</b>	<b>300.00</b>	<b>0.00</b>	<b>663.30</b>				
1	换热站		100.00			100.00	项	1	1000000	
2	消防泵房		30.00			30.00	项	1	300000	
3	充电桩	0.00	233.30	0.00	0.00	233.30				
3.1	机动车充电桩（慢 充）		90.60			90.60	个	151	6000	

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及工 器具购置 费	其他费用	合计	单位	数量	单位价 值 (元)	
3.2	非机动车充电桩		142.70			142.70	个	1427	1000	
4	变配电设施			300.00		300.00	项	1	3000000	
<b>(四)</b>	<b>总图工程</b>	<b>1377.15</b>	<b>952.92</b>	<b>223.69</b>	<b>0.00</b>	<b>2553.76</b>				
1	大门	40.00				40.00	座	2	200000	
2	门卫	10.00				10.00	项	1	100000	门卫房等
3	围墙	36.00				36.00	m	450	800	砖垛铁栅围墙
4	道路及广场	745.43				745.43	m <sup>2</sup>	19503.62	250	沥青路面
5	室外给排水及消防		382.86			382.86	m <sup>2</sup>	144317.9	20	含给水、雨水、污水管网及检查井、消防系统等
6	安防、通讯网络、综合布线		144.32			144.32	m <sup>2</sup>	144317.9	10	含摄像头、监控设备等
7	电气		288.64			288.64	m <sup>2</sup>	144317.9	20	含电缆安装等
8	热力管网		115.45	173.18		288.64	m <sup>2</sup>	144317.9	20	采暖管道、设备等
9	燃气管网		21.65	50.51		72.16	m <sup>2</sup>	144317.9	5	燃气管道、设备等
10	绿化	545.72				545.72	m <sup>2</sup>	13643.03	400	景观绿化
	<b>工程费用合计</b>	<b>36938.61</b>	<b>6607.16</b>	<b>4529.51</b>	<b>0.00</b>	<b>48075.28</b>				
<b>二</b>	<b>工程建设其他费用</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>23276.16</b>	<b>23276.16</b>				
1	建设单位管理费				520.75	520.75	按照财政部财建[2016]504号文计取			
2	勘查费				16.39	16.39	m <sup>2</sup>	8195.87	20	

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及工 器具购置 费	其他费用	合计	单位	数量	单位价 值 (元)	
3	设计费				620.11	620.11	按《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》(计价格[2002]10号)文以及发改价格[2015]299号文规定计算			
4	招标代理费				49.59	49.59	按照国家发改委发改价格[2011]534号文及发改价格[2015]299号文的规定计取			
5	监理费				420.56	420.56	按豫建监协[2015]19号《河南省建设监理协会关于印发《河南省建设工程施工监理费计费规则》的通知》及发改价格[2015]299号文规定计取计算			
6	施工图审查费				31.01	31.01	按设计费的5%计取			
7	工程造价咨询费				154.61	154.61	实施阶段工程造价控制,按豫发改收费[2008]2510号文计取			
8	前期工程费				72.74	72.74	按照国家计委计价格[1999]1283号文计取以及发改价格[2015]299号文规定计算			
9	环境影响咨询费				17.62	17.62	按豫发改收费[2011]627号河南省发展和改革委员会关于转发《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》的通知			
10	城市基础设施配套费				669.97	669.97	m <sup>2</sup>	39410.07	170	
11	地震安全评估费				10.00	10.00	项	1	100000	

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)	
12	安置房征地费用				4340.96	4340.96	亩	62.01	700000	
13	拆迁补偿费用				16110.00	16110.00	根据拆迁安置方案, 据实结算			
14	青苗补偿和地上附属物补偿				241.85	241.85	亩	62.01	39000	
三	<b>预备费</b>				<b>5708.12</b>	<b>5708.12</b>				
1	基本预备费				5708.12	5708.12	按一、二部分费用的8%计取			
2	价差预备费				0.00	0.00				
	<b>建设投资合计</b>					<b>77059.56</b>				

锦祥花园二期宗地二项目建设投资明细如下表:

锦祥花园二期宗地二项目建设投资明细估算表

表 4-3

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)	
一	工程费用	33157.43	8462.52	639.95	0.00	42259.90				
(一)	主要建构筑物	31189.93	5326.91	480.00	0.00	36996.84				
1	住宅楼	21805.61	3771.78	480.00	0.00	26057.39	m <sup>2</sup>	117868.1		

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及 工器具 购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	
1.1	土建工程	17090.88				17090.88	m <sup>2</sup>	117868.14	1450	主体土建费用
1.2	装饰工程	4714.73				4714.73	m <sup>2</sup>	117868.14	400	含公共及户内装修
1.3	给排水工程		471.47			471.47	m <sup>2</sup>	117868.14	40	含给水、排水、水表等
1.4	消防工程		707.21			707.21	m <sup>2</sup>	117868.14	60	消火栓系统、自动报警 消防联动等
1.5	采暖工程		353.60			353.60	m <sup>2</sup>	117868.14	30	采暖管线、设备等
1.6	电气工程		1178.68			1178.68	m <sup>2</sup>	117868.14	100	含配电箱、柜、桥架、 管线、照明等
1.7	弱电工程		589.34			589.34	m <sup>2</sup>	117868.14	50	安防系统、楼宇自控、 消防报警、门禁及对讲、 电话、网络、有线电视
1.8	通风空调		353.60			353.60	m <sup>2</sup>	117868.14	30	通风管道、设备等
1.9	燃气系统		117.87			117.87	m <sup>2</sup>	117868.14	10	管线、设备等
1.1	电梯工程			480.00		480.00	部	<b>16</b>	300000	电梯设备采购及安装
<b>2</b>	<b>地下车库 (含设备 间)</b>	<b>6037.78</b>	<b>1062.99</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>7100.77</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>21259.78</b>		
2.1	土建工程	5527.54				5527.54	m <sup>2</sup>	21259.78	2600	主体土建费用
2.2	装饰工程	425.20				425.20	m <sup>2</sup>	21259.78	200	含公共及户内装修
2.3	基坑支护与降水	85.04				85.04	m <sup>2</sup>	21259.78	40	基坑支护、降水
2.4	给排水工程		85.04			85.04	m <sup>2</sup>	21259.78	40	含给水、排水、水表等
2.5	消防工程		318.90			318.90	m <sup>2</sup>	21259.78	150	消火栓系统、自动报警 消防联动等



序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及 工器具 购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	
2.6	电气工程		425.20			425.20	m <sup>2</sup>	21259.78	200	含配电箱、柜、桥架、 管线、照明等
2.7	弱电系统		127.56			127.56	m <sup>2</sup>	21259.78	60	安防系统、楼宇自控、 消防报警、门禁及对讲、 电话、网络、有线电视
2.8	通风空调		63.78			63.78	m <sup>2</sup>	21259.78	30	通风管道、设备等
2.9	防排烟		42.52			42.52	m <sup>2</sup>	21259.78	20	防排烟系统等
<b>3</b>	<b>地下人防工程</b>	<b>3346.55</b>	<b>492.14</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>3838.68</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>9842.78</b>		
3.1	土建工程	3149.69				3149.69	m <sup>2</sup>	9842.78	3200	主体土建费用
3.2	装饰工程	196.86				196.86	m <sup>2</sup>	9842.78	200	含公共及户内装修
3.3	给排水工程		39.37			39.37	m <sup>2</sup>	9842.78	40	含给水、排水、水表等
3.4	消防工程		147.64			147.64	m <sup>2</sup>	9842.78	150	消火栓系统、自动报警 消防联动等
3.5	电气工程		196.86			196.86	m <sup>2</sup>	9842.78	200	含配电箱、柜、桥架、 管线、照明等
3.6	弱电系统		59.06			59.06	m <sup>2</sup>	9842.78	60	安防系统、楼宇自控、 消防报警、门禁及对讲、 电话、网络、有线电视
3.7	通风空调		29.53			29.53	m <sup>2</sup>	9842.78	30	通风管道、设备等
3.8	防排烟		19.69			19.69	m <sup>2</sup>	9842.78	20	防排烟系统等
<b>(二)</b>	<b>社区配套设施</b>	<b>1007.49</b>	<b>196.33</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1203.82</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			
<b>1</b>	<b>幼儿园</b>	<b>641.56</b>	<b>125.02</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>766.58</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>3290.05</b>		
1.1	土建工程	493.51				493.51	m <sup>2</sup>	3290.05	1500	主体土建费用
1.2	装饰工程	148.05				148.05	m <sup>2</sup>	3290.05	450	含公共及户内装修

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及 工器具 购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	
1.3	给排水工程		13.16			13.16	m <sup>2</sup>	3290.05	40	含给水、排水、水表等
1.4	消防工程		29.61			29.61	m <sup>2</sup>	3290.05	90	消火栓系统、自动报警 消防联动等
1.5	采暖工程		9.87			9.87	m <sup>2</sup>	3290.05	30	采暖管线、设备等
1.6	电气工程		39.48			39.48	m <sup>2</sup>	3290.05	120	含配电箱、柜、桥架、 管线、照明等
1.7	弱电系统		16.45			16.45	m <sup>2</sup>	3290.05	50	安防系统、楼宇自控、 消防报警、门禁及对讲、 电话、网络、有线电视
1.8	通风空调		16.45			16.45	m <sup>2</sup>	3290.05	50	通风管道、设备等
<b>2</b>	<b>物业服务中心</b>	<b>119.02</b>	<b>23.19</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>142.21</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>610.34</b>		
2.1	土建工程	91.55				91.55	m <sup>2</sup>	610.34	1500	主体土建费用
2.2	装饰工程	27.47				27.47	m <sup>2</sup>	610.34	450	含公共及户内装修
2.3	给排水工程		2.44			2.44	m <sup>2</sup>	610.34	40	含给水、排水、水表等
2.4	消防工程		5.49			5.49	m <sup>2</sup>	610.34	90	消火栓系统、自动报警 消防联动等
2.5	采暖工程		1.83			1.83	m <sup>2</sup>	610.34	30	采暖管线、设备等
2.6	电气工程		7.32			7.32	m <sup>2</sup>	610.34	120	含配电箱、柜、桥架、 管线、照明等
2.7	弱电系统		3.05			3.05	m <sup>2</sup>	610.34	50	安防系统、楼宇自控、 消防报警、门禁及对讲、 电话、网络、有线电视
2.8	通风空调		3.05			3.05	m <sup>2</sup>	610.34	50	通风管道、设备等
<b>3</b>	<b>社区配套用房</b>	<b>246.91</b>	<b>48.12</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>295.03</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1266.22</b>		

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及 工器具 购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	
3.1	土建工程	189.93				189.93	m <sup>2</sup>	1266.22	1500	主体土建费用
3.2	装饰工程	56.98				56.98	m <sup>2</sup>	1266.22	450	含公共及户内装修
3.3	给排水工程		5.06			5.06	m <sup>2</sup>	1266.22	40	含给水、排水、水表等
3.4	消防工程		11.40			11.40	m <sup>2</sup>	1266.22	90	消火栓系统、自动报警 消防联动等
3.5	采暖工程		3.80			3.80	m <sup>2</sup>	1266.22	30	采暖管线、设备等
3.6	电气工程		15.19			15.19	m <sup>2</sup>	1266.22	120	含配电箱、柜、桥架、 管线、照明等
3.7	弱电系统		6.33			6.33	m <sup>2</sup>	1266.22	50	安防系统、楼宇自控、 消防报警、门禁及对讲、 电话、网络、有线电视
3.8	通风空调		6.33			6.33	m <sup>2</sup>	1266.22	50	通风管道、设备等
(三)	公用工程	0.00	884.60	0.00	0.00	884.60				
1	换热站		200.00			200.00	项	1	2000000	
2	消防泵房		200.00			200.00	项	1	2000000	
3	充电桩	0.00	484.60	0.00	0.00	484.60				
3.1	机动车充电桩 (慢充)		366.00			366.00	个	610	6000	
3.2	非机动车充电桩		118.60			118.60	个	1186	1000	
(四)	总图工程	960.01	2054.68	159.95	0.00	3174.64				
1	大门	50.00				50.00	座	2	250000	
2	门卫	10.00				10.00	项	1	100000	门卫房等
3	围墙	28.80				28.80	m	360	800	砖垛铁栅围墙
4	道路及广场	434.06				434.06	m <sup>2</sup>	17362.6	250	沥青路面

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及 工器具 购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	
5	室外给排水及消防		615.17			615.17	m <sup>2</sup>	123034.75	50	含给水、雨水、污水管网及检查井、消防系统等
6	安防、通讯网络、综合布线		369.10			369.10	m <sup>2</sup>	123034.75	30	含摄像头、监控设备等
7	电气		984.28			984.28	m <sup>2</sup>	123034.75	80	含电缆安装、变压器等
8	热力管网		49.21	73.82		123.03	m <sup>2</sup>	123034.75	10	采暖管道、设备等
9	燃气管网		36.91	86.12		123.03	m <sup>2</sup>	123034.75	10	燃气管道、设备等
10	绿化	437.15				437.15	m <sup>2</sup>	10928.74	400	景观绿化
	<b>工程费用合计</b>	<b>33157.43</b>	<b>8462.52</b>	<b>639.95</b>	<b>0.00</b>	<b>42259.90</b>				
二	<b>工程建设其他费用</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>23180.95</b>	<b>23180.95</b>				
1	建设单位管理费				277.56	277.56	按照财政部财建[2016]504号文计取,优惠60%			
2	勘查费				13.92	13.92	m <sup>2</sup>	6961.02	20	
3	设计费				553.06	553.06	按《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》(计价格[2002]10号)文以及发改价格[2015]299号文规定计算,优惠50%			
4	招标代理费				46.68	46.68	按照国家发改委发改价格[2011]534号文及发改价格[2015]299号文的规定计取			

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及 工器具 购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	
5	监理费				376.95	376.95	按豫建监协[2015]19号《河南省建设监理协会关于印发《河南省建设工程施工监理费计费规则》的通知》及发改价格[2015]299号文规定计取计算, 优惠 50%			
6	施工图审查费				27.65	27.65	按设计费的 5%计取			
7	工程造价咨询费				138.33	138.33	实施阶段工程造价控制, 按豫发改收费[2008]2510号文计取			
8	前期工程费				65.91	65.91	按照国家计委计价格[1999]1283号文计取以及发改价格[2015]299号文规定计算			
9	环境影响咨询费				16.45	16.45	按豫发改收费[2011]627号河南省发展和改革委员会关于转发《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》的通知			
10	城市基础设施配套费				616.58	616.58	m <sup>2</sup>	36269.17	170	
11	地震安全评估费				10.00	10.00	项	1	100000	
12	安置房征地费用				3701.64	3701.64	亩	52.88	700000	
13	拆迁补偿费用				17130.00	17130.00	根据拆迁安置方案, 据实结算			
14	青苗补偿和地上附属物补偿				206.23	206.23	亩	52.88	39000	

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及 工器具 购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	
三	预备费				5235.27	5235.27				
1	基本预备费				5235.27	5235.27	按一、二部分费用的 8% 计取			
2	价差预备费				0.00	0.00				
	建设投资合计					70676.12				

锦祥花园二期宗地三项目建设投资明细如下表：

锦祥花园二期宗地三项目建设投资明细估算表

表 4-4

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及 工器具 购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	
一	工程费用	78433.64	19971.26	1703.33	0.00	100108.23				
(一)	主要建构筑物	74075.05	12646.49	1320.00	0.00	88041.54				
1	住宅楼	52642.13	9105.67	1320.00	0.00	63067.79	m <sup>2</sup>	284552		
1.1	土建工程	41260.05				41260.05	m <sup>2</sup>	284552.04	1450	主体土建费用
1.2	装饰工程	11382.08				11382.08	m <sup>2</sup>	284552.04	400	含公共及户内装修
1.3	给排水工程		1138.21			1138.21	m <sup>2</sup>	284552.04	40	含给水、排水、水表等
1.4	消防工程		1707.31			1707.31	m <sup>2</sup>	284552.04	60	消火栓系统、自动报警消防联动等
1.5	采暖工程		853.66			853.66	m <sup>2</sup>	284552.04	30	采暖管线、设备等

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)				技术经济指标			备注	
		建筑工程	安装工程	设备及 工器具 购置费	其他费用	合计	单位	数量		单位价值 (元)
1.6	电气工程		2845.52			2845.52	m <sup>2</sup>	284552.04	100	含配电箱、柜、桥架、管线、照明等
1.7	弱电工程		1422.76			1422.76	m <sup>2</sup>	284552.04	50	安防系统、楼宇自控、消防报警、门禁及对讲、电话、网络、有线电视
1.8	通风空调		853.66			853.66	m <sup>2</sup>	284552.04	30	通风管道、设备等
1.9	燃气系统		284.55			284.55	m <sup>2</sup>	284552.04	10	管线、设备等
1.1	电梯工程			1320.00		1320.00	部	44	300000	电梯设备采购及安装
<b>2</b>	<b>地下车库 (含设备间)</b>	<b>13412.38</b>	<b>2361.33</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>15773.71</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>47226.69</b>		
2.1	土建工程	12278.94				12278.94	m <sup>2</sup>	47226.69	2600	主体土建费用
2.2	装饰工程	944.53				944.53	m <sup>2</sup>	47226.69	200	含公共及户内装修
2.3	基坑支护与降水	188.91				188.91	m <sup>2</sup>	47226.69	40	基坑支护、降水
2.4	给排水工程		188.91			188.91	m <sup>2</sup>	47226.69	40	含给水、排水、水表等
2.5	消防工程		708.40			708.40	m <sup>2</sup>	47226.69	150	消火栓系统、自动报警消防联动等
2.6	电气工程		944.53			944.53	m <sup>2</sup>	47226.69	200	含配电箱、柜、桥架、管线、照明等
2.7	弱电系统		283.36			283.36	m <sup>2</sup>	47226.69	60	安防系统、楼宇自控、消防报警、门禁及对讲、电话、网络、有线电视
2.8	通风空调		141.68			141.68	m <sup>2</sup>	47226.69	30	通风管道、设备等

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及 工器具 购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	
2.9	防排烟		94.45			94.45	m <sup>2</sup>	47226.69	20	防排烟系统等
<b>3</b>	<b>地下人防工程</b>	<b>8020.54</b>	<b>1179.49</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>9200.04</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>23589.83</b>		
3.1	土建工程	7548.75				7548.75	m <sup>2</sup>	23589.83	3200	主体土建费用
3.2	装饰工程	471.80				471.80	m <sup>2</sup>	23589.83	200	含公共及户内装修
3.3	给排水工程		94.36			94.36	m <sup>2</sup>	23589.834	40	含给水、排水、水表等
3.4	消防工程		353.85			353.85	m <sup>2</sup>	23589.834	150	消火栓系统、自动报警消防联动等
3.5	电气工程		471.80			471.80	m <sup>2</sup>	23589.834	200	含配电箱、柜、桥架、管线、照明等
3.6	弱电系统		141.54			141.54	m <sup>2</sup>	23589.834	60	安防系统、楼宇自控、消防报警、门禁及对讲、电话、网络、有线电视
3.7	通风空调		70.77			70.77	m <sup>2</sup>	23589.834	30	通风管道、设备等
3.8	防排烟		47.18			47.18	m <sup>2</sup>	23589.834	20	防排烟系统等
<b>(二)</b>	<b>社区配套设施</b>	<b>2012.57</b>	<b>392.19</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>2404.77</b>	<b>m<sup>2</sup></b>			
<b>1</b>	<b>幼儿园</b>	<b>953.56</b>	<b>185.82</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1139.38</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>4890.05</b>		
1.1	土建工程	733.51				733.51	m <sup>2</sup>	4890.05	1500	主体土建费用
1.2	装饰工程	220.05				220.05	m <sup>2</sup>	4890.05	450	含公共及户内装修
1.3	给排水工程		19.56			19.56	m <sup>2</sup>	4890.05	40	含给水、排水、水表等
1.4	消防工程		44.01			44.01	m <sup>2</sup>	4890.05	90	消火栓系统、自动报警消防联动等
1.5	采暖工程		14.67			14.67	m <sup>2</sup>	4890.05	30	采暖管线、设备等



序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)				技术经济指标			备注	
		建筑工程	安装工程	设备及 工器具 购置费	其他费用	合计	单位	数量		单位价值 (元)
1.6	电气工程		58.68			58.68	m <sup>2</sup>	4890.05	120	含配电箱、柜、桥架、管线、照明等
1.7	弱电系统		24.45			24.45	m <sup>2</sup>	4890.05	50	安防系统、楼宇自控、消防报警、门禁及对讲、电话、网络、有线电视
1.8	通风空调		24.45			24.45	m <sup>2</sup>	4890.05	50	通风管道、设备等
<b>2</b>	<b>物业服务中心</b>	<b>263.37</b>	<b>51.32</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>314.69</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1350.62</b>		
2.1	土建工程	202.59				202.59	m <sup>2</sup>	1350.62	1500	主体土建费用
2.2	装饰工程	60.78				60.78	m <sup>2</sup>	1350.62	450	含公共及户内装修
2.3	给排水工程		5.40			5.40	m <sup>2</sup>	1350.62	40	含给水、排水、水表等
2.4	消防工程		12.16			12.16	m <sup>2</sup>	1350.62	90	消火栓系统、自动报警消防联动等
2.5	采暖工程		4.05			4.05	m <sup>2</sup>	1350.62	30	采暖管线、设备等
2.6	电气工程		16.21			16.21	m <sup>2</sup>	1350.62	120	含配电箱、柜、桥架、管线、照明等
2.7	弱电系统		6.75			6.75	m <sup>2</sup>	1350.62	50	安防系统、楼宇自控、消防报警、门禁及对讲、电话、网络、有线电视
2.8	通风空调		6.75			6.75	m <sup>2</sup>	1350.62	50	通风管道、设备等
<b>3</b>	<b>社区配套用房</b>	<b>795.64</b>	<b>155.05</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>950.69</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>4080.22</b>		
3.1	土建工程	612.03				612.03	m <sup>2</sup>	4080.22	1500	主体土建费用
3.2	装饰工程	183.61				183.61	m <sup>2</sup>	4080.22	450	含公共及户内装修

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及 工器具 购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	
3.3	给排水工程		16.32			16.32	m <sup>2</sup>	4080.22	40	含给水、排水、水表等
3.4	消防工程		36.72			36.72	m <sup>2</sup>	4080.22	90	消火栓系统、自动报警消防联动等
3.5	采暖工程		12.24			12.24	m <sup>2</sup>	4080.22	30	采暖管线、设备等
3.6	电气工程		48.96			48.96	m <sup>2</sup>	4080.22	120	含配电箱、柜、桥架、管线、照明等
3.7	弱电系统		20.40			20.40	m <sup>2</sup>	4080.22	50	安防系统、楼宇自控、消防报警、门禁及对讲、电话、网络、有线电视
3.8	通风空调		20.40			20.40	m <sup>2</sup>	4080.22	50	通风管道、设备等
<b>(三)</b>	<b>公用工程</b>	<b>0.00</b>	<b>2008.20</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>2008.20</b>				
1	换热站		450.00			450.00	项	1	4500000	
2	消防泵房		500.00			500.00	项	1	5000000	
3	充电桩	0.00	1058.20	0.00	0.00	1058.20				
3.1	机动车充电桩 (慢充)		799.20			799.20	个	1332	6000	
3.2	非机动车充电桩		259.00			259.00	个	2590	1000	
<b>(四)</b>	<b>总图工程</b>	<b>2346.01</b>	<b>4924.38</b>	<b>383.33</b>	<b>0.00</b>	<b>7653.73</b>				
1	大门	60.00				60.00	座	2	300000	
2	门卫	30.00				30.00	项	1	300000	门卫房等
3	围墙	96.00				96.00	m	1200	800	砖垛铁栅围墙
4	道路及广场	1112.32				1112.32	m <sup>2</sup>	44492.96	250	沥青路面

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及 工器具 购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	
5	室外给排水及消防		1474.36			1474.36	m <sup>2</sup>	294872.93	50	含给水、雨水、污水管网及检查井、消防系统等
6	安防、通讯网络、综合布线		884.62			884.62	m <sup>2</sup>	294872.93	30	含摄像头、监控设备等
7	电气		2358.98			2358.98	m <sup>2</sup>	294872.93	80	含电缆安装、变压器等
8	热力管网		117.95	176.92		294.87	m <sup>2</sup>	294872.93	10	采暖管道、设备等
9	燃气管网		88.46	206.41		294.87	m <sup>2</sup>	294872.93	10	燃气管道、设备等
10	绿化	1047.69				1047.69	m <sup>2</sup>	26192.21	400	景观绿化
	<b>工程费用合计</b>	<b>78433.64</b>	<b>19971.26</b>	<b>1703.33</b>	<b>0.00</b>	<b>100108.23</b>				
二	<b>工程建设其他费用</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>55092.09</b>	<b>55092.09</b>				
1	建设单位管理费				564.52	564.52	按照财政部财建[2016]504号文计取，优惠60%			
2	勘查费				27.61	27.61	m <sup>2</sup>	13805.13	20	
3	设计费				1197.87	1197.87	按《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》(计价格[2002]10号)文以及发改价格[2015]299号文规定计算，优惠50%			
4	招标代理费				68.09	68.09	按照国家发改委发改价格[2011]534号文及发改价格[2015]299号文的规定计取			

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及 工器具 购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	
5	监理费				650.60	650.60	按豫建监协[2015]19号《河南省建设监理协会关于印发《河南省建设工程施工监理费计费规则》的通知》及发改价格[2015]299号文规定计取计算, 优惠 50%			
6	施工图审查费				59.89	59.89	按设计费的 5%计取			
7	工程造价咨询费				260.22	260.22	实施阶段工程造价控制, 按豫发改收费[2008]2510号文计取			
8	前期工程费				110.08	110.08	按照国家计委计价格[1999]1283号文计取以及发改价格[2015]299号文规定计算			
9	环境影响咨询费				28.02	28.02	按豫发改收费[2011]627号河南省发展和改革委员会关于转发《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》的通知			
10	城市基础设施配套费				1379.34	1379.34	m <sup>2</sup>	81137.41	170	
11	地震安全评估费				10.00	10.00	项	1	100000	
12	安置房征地费用				8871.58	8871.58	亩	126.74	700000	
13	拆迁补偿费用				41370.00	41370.00	根据拆迁安置方案, 据实结算			
14	青苗补偿和地上附属物补偿				494.27	494.27	亩	126.74	39000	

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及 工器具 购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	
三	预备费				12416.03	12416.03				
1	基本预备费				12416.03	12416.03	按一、二部分费用的 8%计取			
2	价差预备费				0.00	0.00				
	建设投资合计					167616.35				

锦祥花园二期宗地四项目建设投资明细如下表：

锦祥花园二期宗地四项目建设投资明细估算表

表 4-5

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及工 器具购置 费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	
一	第一部分费用	29274.89	6815.37	2888.02	0.00	38978.27				
(一)	主要建构筑物	27706.82	4339.29	2750.50	0.00	34796.60				
1	住宅楼	18755.38	2924.23	480.00	0.00	22159.61	m <sup>2</sup>	100835.4	2197.6	
1.1	土建工程	15125.31				15125.31	m <sup>2</sup>	100835.4	1500	主体土建费用
1.2	装饰工程	3630.07				3630.07	m <sup>2</sup>	100835.4	360	含公共及户内装修
1.3	给排水工程		403.34			403.34	m <sup>2</sup>	100835.4	40	含给水、排水、水表等
1.4	消防工程		403.34			403.34	m <sup>2</sup>	100835.4	40	消火栓系统、自动报警消防联动等
1.5	采暖工程		605.01			605.01	m <sup>2</sup>	100835.4	60	采暖管线、设备等

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及工 器具购置 费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	
1.6	电气工程		1008.35			1008.35	m <sup>2</sup>	100835.4	100	含配电箱、柜、桥架、管线、照明等
1.7	弱电工程		302.51			302.51	m <sup>2</sup>	100835.4	30	安防系统、楼宇自控、消防报警、门禁及对讲、电话、网络、有线电视
1.8	通风空调		100.84			100.84	m <sup>2</sup>	100835.4	10	通风管道、设备等
1.9	燃气系统		100.84			100.84	m <sup>2</sup>	100835.4	10	管线、设备等
1.1	电梯工程			480.00		480.00	部	16	300000	电梯设备采购及安装
<b>2</b>	<b>地下车库(含设备间)</b>	<b>6074.18</b>	<b>1008.86</b>	<b>1932.00</b>	<b>0.00</b>	<b>9015.05</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>21017.94</b>	<b>4289.21</b>	
2.1	土建工程	5464.66				5464.66	m <sup>2</sup>	21017.94	2600	主体土建费用
2.2	装饰工程	420.36				420.36	m <sup>2</sup>	21017.94	200	含公共及户内装修
2.3	基坑支护	126.11				126.11	m <sup>2</sup>	21017.94	60	基坑支护
2.4	降水	63.05				63.05	m <sup>2</sup>	21017.94	30	降水
2.5	给排水工程		84.07			84.07	m <sup>2</sup>	21017.94	40	含给水、排水、水表等
2.6	消防工程		315.27			315.27	m <sup>2</sup>	21017.94	150	消火栓系统、自动报警消防联动等
2.7	电气工程		420.36			420.36	m <sup>2</sup>	21017.94	200	含配电箱、柜、桥架、管线、照明等
2.8	弱电系统		105.09			105.09	m <sup>2</sup>	21017.94	50	安防系统、楼宇自控、消防报警、门禁及对讲、电话、网络、有线电视
2.9	通风空调		42.04			42.04	m <sup>2</sup>	21017.94	20	通风管道、设备等
2.1	防排烟		42.04			42.04	m <sup>2</sup>	21017.94	20	防排烟系统等
2.11	地下立体停车架			1932.00		1932.00	个	966	20000	地下立体停车架

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及工 器具购置 费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	
<b>3</b>	<b>地下人防工程</b>	<b>2877.25</b>	<b>406.20</b>	<b>338.50</b>	<b>0.00</b>	<b>3621.95</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>8462.49</b>	<b>4280</b>	
3.1	土建工程	2708.00				2708.00	m <sup>2</sup>	8462.49	3200	主体土建费用
3.2	装饰工程	169.25				169.25	m <sup>2</sup>	8462.49	200	含公共及户内装修
3.3	人防设施			338.50		338.50	m <sup>2</sup>	8462.49	400	人防设施、设备等
3.4	给排水工程		33.85			33.85	m <sup>2</sup>	8462.4896	40	含给水、排水、水表等
3.5	消防工程		126.94			126.94	m <sup>2</sup>	8462.4896	150	消火栓系统、自动报警消防联动等
3.6	电气工程		169.25			169.25	m <sup>2</sup>	8462.4896	200	含配电箱、柜、桥架、管线、照明等
3.7	弱电系统		42.31			42.31	m <sup>2</sup>	8462.4896	50	安防系统、楼宇自控、消防报警、门禁及对讲、电话、网络、有线电视
3.8	通风空调		16.92			16.92	m <sup>2</sup>	8462.4896	20	通风管道、设备等
3.9	防排烟		16.92			16.92	m <sup>2</sup>	8462.4896	20	防排烟系统等
<b>(二)</b>	<b>社区配套设施</b>	<b>764.87</b>	<b>142.94</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>907.81</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>3745.72</b>	<b>2423.59</b>	
<b>1</b>	<b>物业服务中心</b>	<b>539.46</b>	<b>105.19</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>644.65</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>2697.3</b>		
1.1	土建工程	431.57				431.57	m <sup>2</sup>	2697.3	1600	主体土建费用
1.2	装饰工程	107.89				107.89	m <sup>2</sup>	2697.3	400	含公共及户内装修
1.3	给排水工程		10.79			10.79	m <sup>2</sup>	2697.3	40	含给水、排水、水表等
1.4	消防工程		24.28			24.28	m <sup>2</sup>	2697.3	90	消火栓系统、自动报警消防联动等
1.5	采暖工程		16.18			16.18	m <sup>2</sup>	2697.3	60	采暖管线、设备等

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及工 器具购置 费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	
1.6	电气工程		32.37			32.37	m <sup>2</sup>	2697.3	120	含配电箱、柜、桥架、管线、照明等
1.7	弱电系统		16.18			16.18	m <sup>2</sup>	2697.3	60	安防系统、楼宇自控、消防报警、门禁及对讲、电话、网络、有线电视
1.8	通风空调		5.39			5.39	m <sup>2</sup>	2697.3	20	通风管道、设备等
<b>2</b>	<b>社区配套用房</b>	<b>225.41</b>	<b>37.74</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>263.15</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1048.42</b>		
2.1	土建工程	172.99				172.99	m <sup>2</sup>	1048.42	1650	主体土建费用
2.2	装饰工程	52.42				52.42	m <sup>2</sup>	1048.42	500	含公共及户内装修
2.3	给排水工程		5.24			5.24	m <sup>2</sup>	1048.42	50	含给水、排水、水表等
2.4	消防工程		9.44			9.44	m <sup>2</sup>	1048.42	90	消火栓系统、自动报警消防联动等
2.5	采暖工程		6.29			6.29	m <sup>2</sup>	1048.42	60	采暖管线、设备等
2.6	电气工程		10.48			10.48	m <sup>2</sup>	1048.42	100	含配电箱、柜、桥架、管线、照明等
2.7	弱电系统		4.19			4.19	m <sup>2</sup>	1048.42	40	安防系统、楼宇自控、消防报警、门禁及对讲、电话、网络、有线电视
2.8	通风空调		2.10			2.10	m <sup>2</sup>	1048.42	20	通风管道、设备等
<b>(三)</b>	<b>公用工程</b>	<b>0.00</b>	<b>566.60</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>566.60</b>				
1	换热站		200.00			200.00	项	1	2000000	
2	消防泵房		200.00			200.00	项	1	2000000	
3	充电桩	0.00	166.60	0.00	0.00	166.60				
3.1	机动车充电桩 (慢充)		64.20			64.20	个	107	6000	



序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及工 器具购置 费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	
3.2	非机动车充电桩		102.40			102.40	个	1024	1000	
<b>(四)</b>	<b>总图工程</b>	<b>803.20</b>	<b>1766.54</b>	<b>137.52</b>	<b>0.00</b>	<b>2707.26</b>				
1	大门	50.00				50.00	座	2	250000	
2	门卫	10.00				10.00	项	1	100000	门卫房等
3	围墙	61.20				61.20	m	720	850	砖垛铁栅围墙
4	道路及广场	361.35				361.35	m <sup>2</sup>	12044.96	300	沥青路面
5	室外给排水及消防		528.91			528.91	m <sup>2</sup>	105781.12	50	含给水、雨水、污水管网及检查井、消防系统等
6	安防、通讯网络、综合布线		317.34			317.34	m <sup>2</sup>	105781.12	30	含摄像头、监控设备等
7	电气		846.25			846.25	m <sup>2</sup>	105781.12	80	含电缆安装、变压器等
8	热力管网		42.31	63.47		105.78	m <sup>2</sup>	105781.12	10	采暖管道、设备等
9	燃气管网		31.73	74.05		105.78	m <sup>2</sup>	105781.12	10	燃气管道、设备等
10	绿化	320.65				320.65	m <sup>2</sup>	10688.44	300	景观绿化
	<b>工程费用合计</b>	<b>29274.89</b>	<b>6815.37</b>	<b>2888.02</b>	<b>0.00</b>	<b>38978.27</b>				
<b>二</b>	<b>工程建设其他费用</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>21444.86</b>	<b>21444.86</b>				
1	建设单位管理费				429.78	429.78	按照财政部财建[2016]504号文计取			
2	勘查费				15.09	15.09	m <sup>2</sup>	7545.47	20	
3	设计费				618.26	618.26	按《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》(计价格[2002]10号)文以及发改价格[2015]299号文规定计算			

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及工 器具购置 费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	
4	招标代理费				45.04	45.04	按照国家发改委发改价格[2011]534号文及发改价格[2015]299号文的规定计取			
5	监理费				787.13	787.13	按豫建监协[2015]19号《河南省建设监理协会关于印发《河南省建设工程施工监理费计费规则》的通知》及发改价格[2015]299号文规定计取计算			
6	施工图审查费				30.91	30.91	按设计费的5%计取			
7	工程造价咨询费				129.14	129.14	实施阶段工程造价控制,按豫发改收费[2008]2510号文计取			
8	前期工程费				62.05	62.05	按照国家计委计价格[1999]1283号文计取以及发改价格[2015]299号文规定计算			
9	环境影响咨询费				15.80	15.80	按豫发改收费[2011]627号河南省发展和改革委员会关于转发《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》的通知			
10	城市基础设施配套费				585.24	585.24	m <sup>2</sup>	34426.15	170	
11	地震安全评估费				10.00	10.00	项	1	100000	
12	安置房征地费用				3179.28	3179.28	亩	45.42	700000	
13	拆迁补偿费用				15360.00	15360.00	根据拆迁安置方案,据实结算			

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)	
14	青苗补偿和地上附属物补偿				177.13	177.13	亩	45.42	39000	
三	预备费				4833.85	4833.85				
1	基本预备费				4833.85	4833.85	按一、二部分费用的8%计取			
2	价差预备费				0.00	0.00				
	建设投资合计					65256.99				

锦祥花园二期宗地五项目投资明细如下表：

锦祥花园二期宗地五项目投资明细估算表

表 4-6

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)	
一	第一部分费用	57652.67	11697.39	5562.60	0.00	74912.66				
(一)	主要建构筑物	53885.66	8384.18	4996.07	0.00	67265.92				
1	住宅楼	35742.89	5572.82	840.00	0.00	42155.71	m <sup>2</sup>	192166.1	2193.71	
1.1	土建工程	28824.91				28824.91	m <sup>2</sup>	192166.07	1500	主体土建费用
1.2	装饰工程	6917.98				6917.98	m <sup>2</sup>	192166.07	360	含公共及户内装修
1.3	给排水工程		768.66			768.66	m <sup>2</sup>	192166.07	40	含给水、排水、水表等
1.4	消防工程		768.66			768.66	m <sup>2</sup>	192166.07	40	消火栓系统、自动报警消防联动等
1.5	采暖工程		1153.00			1153.00	m <sup>2</sup>	192166.07	60	采暖管线、设备等
1.6	电气工程		1921.66			1921.66	m <sup>2</sup>	192166.07	100	含配电箱、柜、桥架、管线、照明等

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)	
1.7	弱电工程		576.50			576.50	m <sup>2</sup>	192166.07	30	安防系统、楼宇自控、消防报警、门禁及对讲、电话、网络、有线电视
1.8	通风空调		192.17			192.17	m <sup>2</sup>	192166.07	10	通风管道、设备等
1.9	燃气系统		192.17			192.17	m <sup>2</sup>	192166.07	10	管线、设备等
1.1	电梯工程			840.00		840.00	部	28	300000	电梯设备采购及安装
<b>2</b>	<b>地下车库(含设备间)</b>	<b>12566.15</b>	<b>2024.08</b>	<b>3500.00</b>	<b>0.00</b>	<b>18090.23</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>42168.3</b>	<b>4290.01</b>	
2.1	土建工程	10963.76				10963.76	m <sup>2</sup>	42168.3	2600	主体土建费用
2.2	装饰工程	843.37				843.37	m <sup>2</sup>	42168.3	200	含公共及户内装修
2.3	基坑支护	421.68				421.68	m <sup>2</sup>	42168.3	100	基坑支护
2.4	降水	337.35				337.35	m <sup>2</sup>	42168.3	80	降水
2.5	给排水工程		168.67			168.67	m <sup>2</sup>	42168.3	40	含给水、排水、水表等
2.6	消防工程		632.52			632.52	m <sup>2</sup>	42168.3	150	消火栓系统、自动报警消防联动等
2.7	电气工程		843.37			843.37	m <sup>2</sup>	42168.3	200	含配电箱、柜、桥架、管线、照明等
2.8	弱电系统		210.84			210.84	m <sup>2</sup>	42168.3	50	安防系统、楼宇自控、消防报警、门禁及对讲、电话、网络、有线电视
2.9	通风空调		84.34			84.34	m <sup>2</sup>	42168.3	20	通风管道、设备等
2.1	防排烟		84.34			84.34	m <sup>2</sup>	42168.3	20	防排烟系统等
2.11	地下立体停车架			3500.00		3500.00	个	1750	20000	地下立体停车架
<b>3</b>	<b>地下人防工程</b>	<b>5576.62</b>	<b>787.29</b>	<b>656.07</b>	<b>0.00</b>	<b>7019.98</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>16401.82</b>	<b>4280</b>	
3.1	土建工程	5248.58				5248.58	m <sup>2</sup>	16401.82	3200	主体土建费用
3.2	装饰工程	328.04				328.04	m <sup>2</sup>	16401.82	200	含公共及户内装修
3.3	人防设施			656.07		656.07	m <sup>2</sup>	16401.82	400	人防设施、设备等
3.4	给排水工程		65.61			65.61	m <sup>2</sup>	16401.82	40	含给水、排水、水表等
3.5	消防工程		246.03			246.03	m <sup>2</sup>	16401.82	150	消火栓系统、自动报警消防联动等
3.6	电气工程		328.04			328.04	m <sup>2</sup>	16401.82	200	含配电箱、柜、桥架、管线、照明等

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及工 器具购置 费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	
3.7	弱电系统		82.01			82.01	m <sup>2</sup>	16401.82	50	安防系统、楼宇自控、消防报警、门禁 及对讲、电话、网络、有线电视
3.8	通风空调		32.80			32.80	m <sup>2</sup>	16401.82	20	通风管道、设备等
3.9	防排烟		32.80			32.80	m <sup>2</sup>	16401.82	20	防排烟系统等
<b>(二)</b>	<b>社区配套设施</b>	<b>2266.39</b>	<b>428.06</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>2694.45</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>10856.64</b>	<b>2481.85</b>	
<b>1</b>	<b>幼儿园</b>	<b>1019.08</b>	<b>189.26</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1208.34</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>4852.76</b>		
1.1	土建工程	776.44				776.44	m <sup>2</sup>	4852.76	1600	
1.2	装饰工程	242.64				242.64	m <sup>2</sup>	4852.76	500	
1.3	给排水工程		19.41			19.41	m <sup>2</sup>	4852.76	40	
1.4	消防工程		43.67			43.67	m <sup>2</sup>	4852.76	90	
1.5	采暖工程		29.12			29.12	m <sup>2</sup>	4852.76	60	
1.6	电气工程		58.23			58.23	m <sup>2</sup>	4852.76	120	
1.7	弱电系统		29.12			29.12	m <sup>2</sup>	4852.76	60	
1.8	通风空调		9.71			9.71	m <sup>2</sup>	4852.76	20	
<b>2</b>	<b>物业服务中心</b>	<b>270.11</b>	<b>52.67</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>322.78</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1350.54</b>		
2.1	土建工程	216.09				216.09	m <sup>2</sup>	1350.54	1600	主体土建费用
2.2	装饰工程	54.02				54.02	m <sup>2</sup>	1350.54	400	含公共及户内装修
2.3	给排水工程		5.40			5.40	m <sup>2</sup>	1350.54	40	含给水、排水、水表等
2.4	消防工程		12.15			12.15	m <sup>2</sup>	1350.54	90	消火栓系统、自动报警消防联动等
2.5	采暖工程		8.10			8.10	m <sup>2</sup>	1350.54	60	采暖管线、设备等
2.6	电气工程		16.21			16.21	m <sup>2</sup>	1350.54	120	含配电箱、柜、桥架、管线、照明等
2.7	弱电系统		8.10			8.10	m <sup>2</sup>	1350.54	60	安防系统、楼宇自控、消防报警、门禁 及对讲、电话、网络、有线电视
2.8	通风空调		2.70			2.70	m <sup>2</sup>	1350.54	20	通风管道、设备等
<b>3</b>	<b>社区配套用房</b>	<b>977.20</b>	<b>186.13</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>1163.34</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>4653.34</b>		
3.1	土建工程	744.53				744.53	m <sup>2</sup>	4653.34	1600	主体土建费用
3.2	装饰工程	232.67				232.67	m <sup>2</sup>	4653.34	500	含公共及户内装修

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值(元)	
3.3	给排水工程		23.27			23.27	m <sup>2</sup>	4653.34	50	含给水、排水、水表等
3.4	消防工程		41.88			41.88	m <sup>2</sup>	4653.34	90	消火栓系统、自动报警消防联动等
3.5	采暖工程		27.92			27.92	m <sup>2</sup>	4653.34	60	采暖管线、设备等
3.6	电气工程		55.84			55.84	m <sup>2</sup>	4653.34	120	含配电箱、柜、桥架、管线、照明等
3.7	弱电系统		27.92			27.92	m <sup>2</sup>	4653.34	60	安防系统、楼宇自控、消防报警、门禁及对讲、电话、网络、有线电视
3.8	通风空调		9.31			9.31	m <sup>2</sup>	4653.34	20	通风管道、设备等
<b>(三)</b>	<b>公用工程</b>	<b>0.00</b>	<b>691.40</b>	<b>300.00</b>	<b>0.00</b>	<b>991.40</b>				
1	换热站		300.00			300.00	项	1	3000000	
2	消防泵房		100.00			100.00	项	1	1000000	
3	充电桩	0.00	291.40	0.00	0.00	291.40				
3.1	机动车充电桩(慢充)		112.20			112.20	个	187	6000	
3.2	非机动车充电桩		179.20			179.20	个	1792	1000	
4	变配电设施			300.00		300.00	项	1	3000000	
<b>(四)</b>	<b>总图工程</b>	<b>1500.62</b>	<b>2193.74</b>	<b>266.53</b>	<b>0.00</b>	<b>3960.89</b>				
1	大门	50.00				50.00	座	2	250000	
2	门卫	10.00				10.00	项	1	100000	门卫房等
3	围墙	119.00				119.00	m	1400	850	砖垛铁栅围墙
4	道路及广场	701.99				701.99	m <sup>2</sup>	23399.72	300	沥青路面
5	室外给排水及消防		615.07			615.07	m <sup>2</sup>	205022.71	30	含给水、雨水、污水管网及检查井、消防系统等
6	安防、通讯网络、综合布线		410.05			410.05	m <sup>2</sup>	205022.71	20	含摄像头、监控设备等
7	室外电缆及照明		1025.11			1025.11	m <sup>2</sup>	205022.71	50	含电缆安装、变压器等
8	热力管网		82.01	123.01		205.02	m <sup>2</sup>	205022.71	10	采暖管道、设备等
9	燃气管网		61.51	143.52		205.02	m <sup>2</sup>	205022.71	10	燃气管道、设备等

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及工 器具购置 费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	
10	绿化	619.63				619.63	m <sup>2</sup>	20654.17	300	景观绿化
	<b>工程费用合计</b>	<b>57652.67</b>	<b>11697.39</b>	<b>5562.60</b>	<b>0.00</b>	<b>74912.66</b>				
二	<b>工程建设其他费用</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>38069.91</b>	<b>38069.91</b>				
1	建设单位管理费				632.30	632.30	按照财政部财建[2016]504号文计取			
2	勘查费				29.25	29.25	m <sup>2</sup>	14622.74	20	
3	设计费				1109.93	1109.93	按《关于发布〈工程勘察设计收费管理规定〉的通知》(计价格[2002]10号)文以及发改价格[2015]299号文规定计算			
4	招标代理费				59.27	59.27	按照国家发改委发改价格[2011]534号文及发改价格[2015]299号文的规定计取			
5	监理费				829.86	829.86	按豫建监协[2015]19号《河南省建设监理协会关于印发《河南省建设工程施工监理费计费规则》的通知》及发改价格[2015]299号文规定计取计算			
6	施工图审查费				55.50	55.50	按设计费的5%计取			
7	工程造价咨询费				209.83	209.83	实施阶段工程造价控制,按豫发改收费[2008]2510号文计取			
8	前期工程费				92.44	92.44	按照国家计委计价格[1999]1283号文计取以及发改价格[2015]299号文规定计算			

序号	工程或费用名称	估 算 金 额 (万元)					技术经济指标			备注
		建筑工程	安装工程	设备及工 器具购置 费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	
9	环境影响咨询费				22.98	22.98	按豫发改收费[2011]627号河南省发展和改革委员会关于转发《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》的通知			
10	城市基础设施配套费				1214.25	1214.25	m <sup>2</sup>	71426.76	170	
11	地震安全评估费				10.00	10.00	项	1	100000	
12	安置房征地费用				6161.04	6161.04	亩	88.01	700000	
13	拆迁补偿费用				27300.00	27300.00	根据拆迁安置方案, 据实结算			
14	青苗补偿和地上附属物补偿				343.26	343.26	亩	88.01	39000	
<b>三</b>	<b>预备费</b>				<b>9038.61</b>	<b>9038.61</b>				
1	基本预备费				9038.61	9038.61	按一、二部分费用的8%计取			
2	价差预备费				0.00	0.00				
	<b>建设投资合计</b>					<b>122021.17</b>				



#### 4.4 资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 512734.19 万元。具体安排如下：

##### (1) 自有资金

自有资金 291734.19 万元，占项目资金筹措总额的 56.90%。  
资金来源：资本金来源于财政预算资金、上级和本级政府专项资金，项目自有资金按照项目实际实施进度分年度到位。

截至目前，项目自有资金已经到位 45767.311526 万元，全部为本级财政资金。

资本金比例和来源符合《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）和《国务院于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发【2015】51号）要求。

##### (2) 融资计划

融资来源：计划申请使用专项债券融资 221000.00 万元，占项目资金筹措总额的 43.10%。根据资金使用计划，拟分三年申请使用，其中 2020 年拟申请使用 7 年期债券 95500.00 万元，2021 年拟申请使用 7 年期债券 61600.00 万元；2022 年拟申请使用 7 年期债券 63900.00 万元。本次申请发行 7 年期债券 8500.00 万元，其中郑州国际物流园区棚户区改造项目--锦龙花园二期宗地一使用 3000.00 万元，郑州国际物流园区棚户区改造项目--锦祥花园二期宗地三使用 2500.00 万元，郑州国际物流园区棚户区

改造项目—锦祥花园二期宗地五使用 3000.00 万元。

具体按宗地资金筹措情况如下表：

### 各宗地资金筹措明细表

表 4-7

单位：万元

宗地名称	总投资	自有资金总额	2019年自有资金投入金额	2020年自有资金投入金额	2021年自有资金投入金额	2022年自有资金投入金额	申请使用债券总额度	2020年申请使用债券金额	2021年申请使用债券金额	2022年申请使用债券金额
郑州国际物流园区锦龙花园二期棚户区改造项目宗地一	79023.56	47023.56	5578.74	18372.44	13613.81	9458.56	32000	20000.00	9100.00	2900.00
郑州国际物流园区锦祥花园二期棚户区改造项目宗地二	72396.13	44396.13	5090.42	19380.51	9738.52	10186.68	28000	16000.00	11000.00	1000.00
郑州国际物流园区锦祥花园二期棚户区改造项目宗地三	170896.34	107896.34	12070.85	55920.62	22785.90	17118.97	63000	28000.00	26000.00	9000.00
郑州国际物流园区锦祥花园二期棚户区改造项目宗地四	66316.98	33316.98	4699.52	13531.89	13477.45	1608.12	33000	10500.00	5500.00	17000.00
郑州国际物流园区锦祥花园二期棚户区改造项目宗地五	124101.18	59101.18	8816.42	22605.03	25539.77	2139.96	65000	21000.00	10000.00	34000.00
<b>合计</b>	<b>512734.19</b>	<b>291734.19</b>	<b>36255.95</b>	<b>129810.49</b>	<b>85155.46</b>	<b>40512.29</b>	<b>221000.00</b>	<b>95500.00</b>	<b>61600.00</b>	<b>63900.00</b>

## 4.5 资金使用计划

本项目 2019 年投资规模为 36255.95 万元，2020 年投资规模为 225310.49 万元，2021 年投资规模为 146755.46 万元，2022 年投资规模为 104412.29 万元。

项目资本金 291734.19 万元，其中 10104.00 万元用于支付建设期债券利息，281630.19 万元用于项目投资。本项目建设期债券利息全部由资本金支付。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 4-8

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期			
			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
一	总投资	512734.19	36255.95	225310.49	146755.46	104412.29
1	建设投资	502630.19	36255.95	225310.49	142935.46	98128.29
2	建设期发债利息	10104.00	0.00	0.00	3820.00	6284.00
3	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二	资金筹措	512734.19	36255.95	225310.49	146755.46	104412.29
1	发行债券	<b>221000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>95500.00</b>	<b>61600.00</b>	<b>63900.00</b>
2	资本金	291734.19	36255.95	129810.49	85155.46	40512.29
2.1	用于项目投资	281630.19	36255.95	129810.49	81335.46	34228.29
2.2	用于建设期利息	10104.00	0.00	0.00	3820.00	6284.00

## 4.6 项目实施进展

### 郑州国际物流园区锦龙花园二期宗地一：

已经取得项目建议书的批复，批复机关为郑州经济技术开发

区经济发展局。

已经取得关于环境影响报告表的审批意见，出具单位为郑州经济技术开发区环境保护局。

已经取得选址意见书，核发机关为郑州市城乡规划局经济技术开发区规划分局。

已经取得节能审查意见，出具单位为郑州经济技术开发区经济发展局。

已经取得用地预审，出具单位为郑州市国土资源局经济技术开发区分局。

已经完成可行性研究报告，编制单位河南省城乡规划设计研究总院有限公司。

已经取得可研批复，批复机关为郑州经济技术开发区经济发展局。

已经取得建设用地规划许可证，发证机关为郑州市城乡规划局经济技术开发区规划分局。

已经取得国有建设用地划拨决定书，签发机关为中牟县自然资源局。

已经取得不动产权证书，证书编号为豫（2019）中牟县不动产权第 0112447 号。

**郑州国际物流园区锦祥花园二期宗地二：**

已经取得项目建议书的批复，批复机关为郑州经济技术开发区经济发展局。

已经取得关于环境影响报告表的审批意见，出具单位为郑州经济技术开发区环境保护局。

已经取得选址意见书，核发机关为郑州市城乡规划局经济技术开发区规划分局。

已经取得节能审查意见，出具单位为郑州经济技术开发区经济发展局。

已经取得用地预审，出具单位为郑州市国土资源局经济技术开发区分局。

已经取得可研批复，批复机关为郑州经济技术开发区经济发展局。

已经完成可行性研究报告，编制单位河南省城乡规划设计研究总院有限公司。

已经取得建设用地规划许可证，发证机关为郑州市城乡规划局经济技术开发区规划分局。

已经取得国有建设用地划拨决定书，签发机关为中牟县自然资源局。

已经取得不动产权证书，证书编号为豫（2019）中牟县不动产权第 0112114 号。

### 郑州国际物流园区锦祥花园二期宗地三：

已经取得项目建议书的批复，批复机关为郑州经济技术开发区经济发展局。

已经取得关于环境影响报告表的审批意见，出具单位为郑州经济技术开发区环境保护局。

已经取得选址意见书，核发机关为郑州市城乡规划局经济技术开发区规划分局。

已经取得节能审查意见，出具单位为郑州经济技术开发区经济发展局。

已经取得用地预审，出具单位为郑州市国土资源局经济技术开发区分局。

已经完成可行性研究报告，编制单位河南省城乡规划设计研究总院有限公司。

已经取得可研批复，批复机关为郑州经济技术开发区经济发展局。

已经取得建设用地规划许可证，发证机关为郑州市城乡规划局经济技术开发区规划分局。

已经取得国有建设用地划拨决定书，签发机关为中牟县自然资源局。

已经取得不动产权证书，证书编号为豫（2019）中牟县不动

产权第 0112113 号。

**郑州国际物流园区锦祥花园二期宗地四：**

已经取得项目建议书的批复，核发机关为郑州经济技术开发区经济发展局。

已经完成项目环境影响登记表备案（备案号：20184101000200000094）。

已经取得选址意见书，核发机关为郑州市城乡规划局经济技术开发区规划分局。

已经取得用地预审，出具单位为郑州市国土资源局经济技术开发区分局。

已经完成可行性研究报告，编制单位河南省城乡规划设计研究总院有限公司。

已经取得可研批复，批复机关为郑州经济技术开发区经济发展局。

已经取得建设用地规划许可证，发证机关为郑州市城乡规划局经济技术开发区规划分局。

已经取得国有建设用地划拨决定书，签发机关为中牟县自然资源局。

**郑州国际物流园区锦祥花园二期宗地五：**

已经取得项目建议书的批复，核发机关为郑州经济技术开发区



区经济发展局。

已经完成项目环境影响登记表备案（备案号：20184101000200000095）。

已经取得选址意见书，核发机关为郑州市城乡规划局经济技术开发区规划分局。

已经完成可行性研究报告，编制单位河南省城乡规划设计研究总院有限公司。

已经取得节能审查意见，出具单位为郑州经济技术开发区经济发展局。

已经取得用地预审，出具单位为郑州市国土资源局经济技术开发区分局。

已经取得可研批复，批复机关为郑州经济技术开发区经济发展局。

已经取得建设用地规划许可证，发证机关为郑州市城乡规划局经济技术开发区规划分局。

已经取得国有建设用地划拨决定书，签发机关为中牟县自然资源局。

根据《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》，本项目所有子项目均已列入河南省 2020 年城市棚户区改造项目计

划。

截至目前，所有项目均已进入施工建设阶段。

#### 4.7 项目资金保障措施

政府债务资金严格按照《财政总预算会计制度》进行核算，及时反映收支和余额变动情况。财政部门结合资金使用计划及项目实际开展情况及时安排使用债券资金，严格控制结转结余。

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。

## 第五章 项目专项债券融资方案

### 5.1 编制依据

本项目专项债券融资方案编制依据为：

1) 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；

2) 国务院《关于支持河南省加快建设中原经济区的指导意见》；

3) 《中央补助城市棚户区改造专项资金管理办法》；

4) 国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

5) 《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》；

6) 河南省人民政府办公厅《关于转发省财政省政府金融办河南省保障性住房建设融资计划实施方案的通知》（豫政办〔2011〕109号）；

7) 河南省人民政府办公厅《关于推进政府向社会力量购买服务工作的实施意见》（豫政办〔2014〕168号）；

8) 河南省人民政府《关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（豫政〔2015〕88号）；

- 9) 《郑州市人民政府关于调整国家建设征收集体土地青苗费和地上附着物补偿标准的通知》（郑政文〔2009〕127号）；
- 10) 《中原经济区发展规划》（2012-2020年）；
- 11) 《郑州市国民经济和社会发展“十三五”规划纲要》；
- 12) 《郑州市城市总体规划》（2010-2020年）；
- 13) 《郑州市土地利用总体规划》（2006-2020年）；
- 14) 实施机构提供的其他项目相关资料。

## 5.2 债券发行与使用计划

本项目计划由省代发行专项债券 221000.00 万元，分三年用于项目投资。具体计划如下：

债券申请使用计划表

表 5-1

发行年份	发行额度（万元）	发行期限
2020 年	95500.00	7 年
2021 年	61600.00	7 年
2022 年	63900.00	7 年
合计	221000.00	

其中，2020 年拟申请发行使用专项债券额度 95500.00 万元，期限为 7 年，2021 年拟申请发行使用专项债券额度 61600.00 万元，期限为 7 年，2022 年拟申请发行使用专项债券额度 63900.00 万元。

本次申请发行 7 年期债券 8500.00 万元，其中郑州国际物流园区棚户区改造项目--锦龙花园二期宗地一使用 3000.00 万元，郑州国际物流园区棚户区改造项目--锦祥花园二期宗地三使用 2500.00 万元，郑州国际物流园区棚户区改造项目--锦祥花园二期宗地五使用 3000.00 万元。

### 5.3 债券规模与期限安排

本项目中，2020 年计划申请使用 7 年期专项债券 95500.00 万元，将于 2027 年到期还本；2021 年计划申请使用 7 年期专项债券 61600.00 万元，将于 2028 年到期还本；2022 年计划申请使用 7 年期专项债券 63900.00 万元，将于 2029 年到期还本。

### 5.4 发行依据

#### (1) 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，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

#### (2) 地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国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）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常委会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《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）和《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，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

### （3）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、发行费用纳入政府性基金预算管理。

### （4）建立地方政府债务应急处置机制

《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）43号）第四条第（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。

## **5.5 发行场所**

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。

## **5.6 品种和数量**

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

## **5.7 时间安排**

2020年申请使用95500.00万元专项债券以省政府发行时间为准。

## **5.8 上市安排**

本期债券按照有关规定进行上市交易。

## **5.9 兑付安排**

利息按年支付，本金到期一次性偿还。

## 5.10 专项债券投资者保护措施

为保护投资者利益，郑州市人民政府和郑州国际物流园区管理委员会针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施，包括将能够统筹安排的结余资金应优先安排偿还债务；调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；处置各类非公益性资产偿还债务等。

## 第六章 项目收益与融资平衡分析

### 6.1 项目收入

#### (1) 项目收入来源

本项目收入来源全部为土地出让收入。

#### (2) 项目收入的分类

本项目土地出让收入为政府性基金收入。

#### (3) 项目收入预测

本项目拆迁区域占地面积共计 2564 亩，本次建设保障性住房占地面积为 459.07 亩，可供出让的土地面积共 2105 亩。依据改造区域城市建设控制性详规和用地规划，扣除道路、绿化等用地面积外，拟出让作为本项目债券资金偿还来源的各类用地合计面积为 1032.80 亩，具体分类情况如下表：

项目出让土地情况表

表 6-1



土地出让	合计	住宅用地	商业金融用地	一类工业用地	二类工业用地	仓储物流用地	停车场用地	文化娱乐用地
面积（亩）	1032.80	113	170	90.6	115	225.9	129.7	188.6

近年来，随着经济发展，郑州市土地出让价格持续走高。根据郑州市公共资源交易中心公布的挂国有建设用地牌出让信息数据，各类用地出让价格情况如下：

2016年-2018年郑州市土地出让情况表

表 6-2

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)	成交单价(万元/亩)	合同签订日期
1	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	151.44	其他普通商品住房用地	挂牌出让	227,300.00	1,500.92	2016年8月12日
2	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	68.13	其他普通商品住房用地	挂牌出让	89,000.00	1,306.33	2016年8月15日
3	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	108.97	其他普通商品住房用地	挂牌出让	153,200.00	1,405.89	2016年8月16日
4	华润置业	经开第七大街东、经北二路北	41.83	其他普通商品住房用地	挂牌出让	149,600.00	3,576.38	2016年9月20日
5	郑政经开出(2016)015号	经开第十五大街以东、经开第十六大街以西、经南八北二路以南	77.62	工业用地	挂牌出让	2,810.00	36.20	2016年11月2日
6	郑政经开出(2016)014号	经北四路以南、经开第二十四大街以东	78.55	工业用地	挂牌出让	3,200.00	40.74	2016年11月3日
7	圣恒工业项目	经开第二十二大街东、丰达路南	33.25	工业用地	挂牌出让	1,360.00	40.90	2016年11月10日
8	郑政经开出[2017]25号(网)(牟政出[2017]44号)	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	53.53	其他普通商品住房用地	挂牌出让	64,500.00	1,204.93	2017年7月24日
9	郑政经开出[2017]24号(网)(牟政出[2017]43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)以南、航海东路(规划路名航海大道)以北	68.30	其他普通商品住房用地	挂牌出让	82,100.00	1,202.05	2017年7月24日
10	郑政经开出[2017]26号(牟政出[2017]45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	90.56	其他普通商品住房用地	挂牌出让	108,900.00	1,202.52	2017年7月24日
11	郑政经开出[2017]021号	经南六南支路以南、经开第二十四大街以东、经开第二十五大街以西	236.71	工业用地	挂牌出让	11,800.00	49.85	2017年8月10日
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	77.69	其他普通商品住房用地	挂牌出让	140,100.00	1,803.32	2017年9月20日
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	106.77	其他普通商品住房用地	挂牌出让	192,400.00	1,802.00	2017年9月20日
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	59.55	其他普通商品住房用地	挂牌出让	98,400.00	1,652.39	2017年9月22日
15	瞪羚产业园	经开第二十四大街西、经北四路南	10.00	工业用地	挂牌出让	420	42.00	2017年12月1日
16	瞪羚产业园	经开第二十四大街西、经北四路南	10.00	工业用地	挂牌出让	420	42.00	2017年12月1日

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)	成交单价(万元/亩)	合同签订日期
17	瞪羚产业园	经开第二十三大街东、经北四路南	10.00	工业用地	挂牌出让	420	<b>42.00</b>	2017年12月1日
18	郑政经开出(2017)034号(网)	经开第十七大街以西、经北一路以北	53.55	其他普通商品住房用地	挂牌出让	96,500.00	<b>1,802.05</b>	2017年12月26日
19	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	132.87	其他普通商品住房用地	挂牌出让	239,500.00	<b>1,802.51</b>	2018年5月15日
20	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	89.89	其他普通商品住房用地	挂牌出让	162,000.00	<b>1,802.20</b>	2018年5月15日
21	郑州亚通汽车零部件有限公司	经南十三路以南、经开第二十一大街以东	40.01	工业用地	挂牌出让	1,660.00	<b>41.49</b>	2018年6月1日
22	郑州劲松汽车零部件有限公司	经南十三路以南、经开第二十二大街以西	30.00	工业用地	挂牌出让	1,250.00	<b>41.67</b>	2018年6月1日
23	河南中烟工业有限责任公司	经开第三大街以西、机场高速以东	6.33	工业用地	挂牌出让	290	<b>45.81</b>	2018年6月6日
24	河南中烟工业有限责任公司	南三环以南、经开第三大街以东	25.47	工业用地	挂牌出让	1,160.00	<b>45.54</b>	2018年6月6日
25	郑政经开出(2018)011号	兰心东路以南、鹏程大道以西、蓝湖街以东、浔江东路以北	245.84	工业用地	挂牌出让	8,530.00	<b>34.70</b>	2018年6月12日
26	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	64.58	其他普通商品住房用地	挂牌出让	116,400.00	<b>1,802.42</b>	2018年6月14日
27	郑州昇阳出口加工有限责任公司	四海路以南、信通南街(经开第四十二大街)以东	25.45	工业用地	挂牌出让	854	<b>33.56</b>	2019年1月9日
28	郑政出(2018)168号(网)	经开第十六大街东、经南十三路北	121.22	城镇住宅用地	挂牌出让	142,298.00	<b>1,173.88</b>	2019年1月24日
29	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	93.41	城镇住宅用地	挂牌出让	142,298.00	<b>1,523.37</b>	2019年1月24日
30	郑政出[2018]170号	经开第二十三大街东、经北四路南	10.00	工业用地	挂牌出让	876	<b>87.60</b>	2019年1月29日
31	郑政出[2018]173号	经开第二十四大街西、经北四路南	10.00	工业用地	挂牌出让	470	<b>47.00</b>	2019年1月29日
32	河南正弘高新实业有限公司	景泰路东、杨金路北科学大道北、瑞达路西	35.97	交通场站用地	挂牌出让	1,342.00	<b>37.31</b>	2019年3月20日
33	北京德得创业科技有限公司	龙湖中环南路北、九如东路东	41.20	商务金融用地	挂牌出让	34,100.00	<b>827.65</b>	2019年8月2日
34	河南中原版权保护中心有限公司	动力北路北、嘉苑东路西	10.44	商务金融用地	挂牌出让	9,700.00	<b>929.41</b>	2019年7月15日
35	河南云政数据管理有限公司	白沙园区宇正路北、忠贤西路南、锦绣路西、大有路东	74.40	仓储用地	挂牌出让	5,000.00	<b>67.20</b>	2019年4月19日
36	河南建业恒新置业有限公司	杨柳街东、金达路南	13.23	商业娱乐用地	挂牌出让	9,891.00	<b>747.59</b>	2019年1月31日
37	河南智慧岛投资有限公司	中道东路东、时埂街北	8.77	商务金融用地	挂牌出让	7,100.00	<b>810.01</b>	2018年12月15日
38	郑州商都商业发展有限公司	书院街南、紫荆山路西	65.95	商业娱乐用地	挂牌出让	43,695.00	<b>662.53</b>	2018年12月19日

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、亩均土地出让价格及逐年递增率，依照谨慎性原则，本项目经过改造后住宅用地出让价格按 1500 万元/亩计算，商业金融用地出让价格按 800 万元/亩计算，一类工业用地出让价格按 40 万元/亩计算，二类工业用地出让价格按 35 万元/亩计算，仓储用地出让价格按 50 万元/亩计算，停车场用地出让价格按 35 万元/亩计算，文化娱乐用地出让价格按 600 万元/亩计算。本项目土地出让计划已经列入郑州市土地出让总体规划。

按年土地出让计划如下表：

土地出让计划表

表 6-3

序号	项目名称	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
1	住宅用地出让面积（亩）	313.60	93.00	70.00	60.60	15.00	0.00	0.00	0.00	313.60
2	商业用地出让面积（亩）	189.70	20.00	30.00	30.00	40.00	59.70	10.00	0.00	189.70
3	一类工业用地出让面积（亩）	296.20	0.00	70.00	0.00	0.00	86.20	20.00	20.00	296.20
4	二类工业用地出让面积（亩）	264.60	0.00	0.00	0.00	40.00	80.00	80.00	64.60	264.60
5	仓储物流用地出让面积（亩）	40.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31.10	40.60
6	文化娱乐用地出让面积（亩）	102.90	0.00	0.00	0.00	20.00	0.00	10.00	72.90	102.90
7	停车场用地出让面积（亩）	9.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9.70	0.00	9.70
	<b>合计</b>	1032.80	113	170	90.6	115	225.9	129.7	188.6	1032.80

### 项目收入测算表

表 6-4

序号	项目名称	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
	项目营业收入(万元)	590403.50	155500.00	131800.00	114900.00	67900.00	54008.00	17939.50	48356.00
1.1	住宅用地出让收入(万元)	357900.00	139500.00	105000.00	90900.00	22500.00	0.00	0.00	0.00
	出让面积(亩)	238.60	93.00	70.00	60.60	15.00	0.00	0.00	0.00
	出让价格(万元/亩)	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00	1500.00
1.2	商业用地出让收入(万元)	151760.00	16000.00	24000.00	24000.00	32000.00	47760.00	8000.00	0.00
	出让面积(亩)	189.70	20.00	30.00	30.00	40.00	59.70	10.00	0.00
	出让价格(万元/亩)	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00	800.00
1.3	一类工业用地出让收入(万元)	7848.00	0.00	2800.00	0.00	0.00	3448.00	800.00	800.00
	出让面积(亩)	196.20	0.00	70.00	0.00	0.00	86.20	20.00	20.00
	出让价格(万元/亩)	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
1.4	二类工业用地出让收入(万元)	9261.00	0.00	0.00	0.00	1400.00	2800.00	2800.00	2261.00
	出让面积(亩)	264.60	0.00	0.00	0.00	40.00	80.00	80.00	64.60
	出让价格(万元/亩)	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00

序号	项目名称	合计	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1.5	仓储物流用地出让收入（万元）	1555.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1555.00
	出让面积（亩）	31.10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31.10
	出让价格（万元/亩）	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
1.6	文化娱乐用地出让收入（万元）	61740.00	0.00	0.00	0.00	12000.00	0.00	6000.00	43740.00
	出让面积（亩）	102.90	0.00	0.00	0.00	20.00	0.00	10.00	72.90
	出让价格（万元/亩）	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00	600.00
2.6	停车场用地出让收入（万元）	339.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	339.50	0.00
	出让面积（亩）	9.70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9.70	0.00
	出让价格（万元/亩）	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00	35.00

## 6.2 项目成本

### (1) 财务费用

本项目债券融资本金 221000.00 万元，其中 2020 年申请使用债券 95500.00 万元，债券期限为 7 年；2021 年申请使用债券 61600.00 万元，债券期限为 7 年；2022 年申请使用债券 63900.00 万元，债券期限为 7 年。债券利率按照 4% 测算，以实际申请使用为准。利息按年支付，本金到期一次性偿还。

本项目专项债券利息共计 61880.00 万元，其中计入建设期利息累计 10104.00 万元，计入经营期成本累计 51776.00 万元。

本项目债券本息估算详见下表：

## 项目债券本息估算表

表 6-5

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期				经营期						
			2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	年初债券融 资本金累计		0.00	0.00	95500.00	157100.00	221000.00	221000.00	221000.00	221000.00	221000.00	125500.00	63900.00
2	本年新增债 券融资	221000.00	0.00	95500.00	61600.00	63900.00							
3	本年应计债 券利息	61880.00	0.00	0.00	3820.00	6284.00	8840.00	8840.00	8840.00	8840.00	8840.00	5020.00	2556.00
3.1	计入建设期 债券利息	10104.00	0.00	0.00	3820.00	6284.00							
3.2	计入经营期 债券利息	51776.00					8840.00	8840.00	8840.00	8840.00	8840.00	5020.00	2556.00
4	本年债券还 本付息	282880.00	0.00	0.00	3820.00	6284.00	8840.00	8840.00	8840.00	8840.00	104340.00	66620.00	66456.00
4.1	债券还本	221000.00									95500.00	61600.00	63900.00
4.2	债券付息	61880.00	0.00	0.00	3820.00	6284.00	8840.00	8840.00	8840.00	8840.00	8840.00	5020.00	2556.00
5	年末债券融 资本金累计		0.00	95500.00	157100.00	221000.00	221000.00	221000.00	221000.00	221000.00	125500.00	63900.00	0.00



## （2）现金流支出

本项目现金流支出为土地出让专项资金计提及分成。

### 1) 专项资金计提

#### ① 国有土地收益基金

文件依据：财综[2006]68号、豫政办[2009]38号。计提标准：缴入财政专户的土地出让价款收入的2%。用途：主要用于国有土地储备支出。

#### ② 上解省财政费用

文件依据：豫财办综[2007]44号。计提标准：缴入财政专户的土地出让价款收入的3%。

#### ③ 农业土地开发基金

文件依据：财综[2004]49号，豫政办[2009]38号。计提标准：土地出让平均收益的30%。（郑州市为第5等，土地出让平均收益按75元/平方米计提）。

#### ④ 新增建设用地有偿使用费

文件依据：财综[2006]48号。计提标准：64元/平方米（郑州市为第5等）。

#### ⑤ 保障性安居工程基金

文件依据：财综[2010]95号、豫政[2011]84号。计提标准：缴入财政专户的土地出让价款收入的3%。用途：专项用于保障

性安居工程建设。

#### ⑥ 农田水利建设基金

文件依据：财综[2011]48号、豫财综[2011]79号。计提标准：土地收益的10%。用途：专项用于农田水利建设，并重点向粮食主产区倾斜。

#### ⑦ 教育基金

文件依据：财综[2011]62号、豫财综[2011]94号。计提标准：土地收益的10%。用途：重点用于农村（含县镇）等学前教育、义务教育和高中阶段学校校舍建设和维修改造、教学设备购置等项目支出。

#### ⑧ 廉租房住房建设基金

文件依据：国办发[2006]37号、财综[2006]25号、财综[2006]68号。计提标准：土地收益的10%。用途：专项用于廉租住房保障开支，包括收购、改建和新建廉租住房开支以及向符合廉租住房保障条件的低收入家庭发放租赁补贴开支。

### 2) 政府收益分成

宗地出让后，土地出让收入扣除拨付成本后，剩余部分在扣减中央、省及市按规定提留部分后，净收益的30%归于市级财政分成。

项目经营期土地出让专项资金计提及分成总计为157198.26

万元，财务费用即利息费用总计为 51776.00 万元，项目建成后由郑州国际物流园区管委会统筹管理，并安排土地出让，不单独产生运营费用，总成本费用为 208974.26 万元。具体估算详见下表：

### 项目成本估算表

表 6-6

单位：万元

序号	项目	合计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	<b>土地出让专项资金计提及分成</b>	<b>157198.26</b>	<b>40485.23</b>	<b>34743.06</b>	<b>29955.79</b>	<b>18056.95</b>	<b>15138.24</b>	<b>5343.80</b>	<b>13475.19</b>
1.1	国有土地收益基金	11808.07	3110.00	2636.00	2298.00	1358.00	1080.16	358.79	967.12
1.2	上解省财政费用	17712.11	4665.00	3954.00	3447.00	2037.00	1620.24	538.19	1450.68
1.3	农业土地开发资金	1549.20	169.50	255.00	135.90	172.50	338.85	194.55	282.90
1.4	新增建设用地土地有偿使用费	4410.05	482.51	725.90	386.86	491.05	964.59	553.82	805.32
1.5	保障性安居工程资金	17712.11	4665.00	3954.00	3447.00	2037.00	1620.24	538.19	1450.68
1.6	农田水利建设资金	20393.47	5371.22	4552.58	3968.83	2345.37	1865.52	619.66	1670.29
1.7	教育资金	20393.47	5371.22	4552.58	3968.83	2345.37	1865.52	619.66	1670.29
1.8	廉租房住房建设资金	20393.47	5371.22	4552.58	3968.83	2345.37	1865.52	619.66	1670.29
1.9	郑州市政府收益分成	42826.31	11279.56	9560.42	8334.54	4925.29	3917.60	1301.28	3507.62
2	折旧费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	摊销费	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	利息支出	51776.00	8840.00	8840.00	8840.00	8840.00	8840.00	5020.00	2556.00
5	<b>总成本费用合计（1+2+3+4）</b>	<b>208974.26</b>	<b>49325.23</b>	<b>43583.06</b>	<b>38795.79</b>	<b>26896.95</b>	<b>23978.24</b>	<b>10363.80</b>	<b>16031.19</b>

### 6.3 项目税金

按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收入。

### 6.4 项目损益

本项目计算期内累计净利润 381429.24 万元，具体损益情况详见下表：

## 项目损益表

表 6-7

单位：万元

序号	项 目	合 计	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	营业收入	590403.50	155500.00	131800.00	114900.00	67900.00	54008.00	17939.50	48356.00
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	208974.26	49325.23	43583.06	38795.79	26896.95	23978.24	10363.80	16031.19
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	381429.24	106174.77	88216.94	76104.21	41003.05	30029.76	7575.70	32324.81
7	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	<b>净利润</b>	<b>381429.24</b>	<b>106174.77</b>	<b>88216.94</b>	<b>76104.21</b>	<b>41003.05</b>	<b>30029.76</b>	<b>7575.70</b>	<b>32324.81</b>
10	息税前利润	433205.24	115014.77	97056.94	84944.21	49843.05	38869.76	12595.70	34880.81
11	息税折旧摊销前利润	433205.24	115014.77	97056.94	84944.21	49843.05	38869.76	12595.70	34880.81

## 6.5 项目收益

本项目用于平衡项目融资本息的收益(经营活动净现金流量)为 433205.24 万元。收益对专项债券本息覆盖倍数为 1.53。

### 项目收益表

表 6-8

单位：万元

一、债券本息及收益测算				
年度	债券还本	债券付息	本息合计	收益
2019 年		0.00	0.00	0.00
2020 年		0.00	0.00	0.00
2021 年		3820.00	3820.00	0.00
2022 年		6284.00	6284.00	0.00
2023 年		8840.00	8840.00	115014.77
2024 年		8840.00	8840.00	97056.94
2025 年		8840.00	8840.00	84944.21
2026 年		8840.00	8840.00	49843.05
2027 年	95500.00	8840.00	104340.00	38869.76
2028 年	61600.00	5020.00	66620.00	12595.70
2029 年	63900.00	2556.00	66456.00	34880.81
合计	221000.00	61880.00	282880.00	433205.24
二、收益对本息覆盖倍数				
经营活动净现金流量	433205.24			
本息合计	282880.00			
本息覆盖倍数	1.53			

## 6.6 项目资金平衡分析

### (1) 项目偿债计划

本项目中，2020 年计划申请使用 7 年期专项债券 95500.00 万元，将于 2027 年到期还本；2021 年计划申请使用 7 年期专项债券 61600.00 万元，将于 2028 年到期还本；2022 年计划申请使用 7 年期专项债券 63900.00 万元，将于 2029 年到期还本。付息方式为每年付息。项目假设申请使用时间为发行年度年中进行财务测算，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期付息资金来源于项目自筹资金，经营期还本付息资金来源于项目经营性现金净流量。

具体偿债计划表如下：



## 偿债计划表

表 6-9

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期				经营期						
			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	0.00	95500.00	157100.00	221000.00	221000.00	221000.00	221000.00	221000.00	125500.00	63900.00
2	本年新增债券融资	221000.00	0.00	95500.00	61600.00	63900.00							
3	本年债券还本付息	282880.00	0.00	0.00	3820.00	6284.00	8840.00	8840.00	8840.00	8840.00	104340.00	66620.00	66456.00
3.1	债券还本	221000.00									95500.00	61600.00	63900.00
3.1	债券付息	61880.00	0.00	0.00	3820.00	6284.00	8840.00	8840.00	8840.00	8840.00	8840.00	5020.00	2556.00
4	年末债券融资本金累计		0.00	95500.00	157100.00	221000.00	221000.00	221000.00	221000.00	221000.00	125500.00	63900.00	0.00

## (2) 项目敏感性分析（偿债能力分析）

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来土地出让价格的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对收入波动进行敏感性分析。

项目收入敏感性分析表

表 6-10

单位：万元

序号	项目	收入比预测下降 10%	收入比预测下降 5%	预测收入	收入比预测上升 5%	收入比预测上升 10%
1	经营活动净现金流量	406589.84	419897.53	433205.24	446512.97	459820.64
2	债券本息支付	282880	282880	282880	282880	282880
3	收益本息覆盖 倍数	1.44	1.48	1.53	1.58	1.63

## (3) 项目整体资金测算平衡情况

本项目以土地出让收入为计算基础，计算期内累计现金流入 1103137.69 万元，累计现金流出 942708.45 万元（其中，用于偿还债券本息的现金流出为 282880.00 万元，用于项目建设和经营成本的现金流出为 659828.45 万元），累计现金结余 160429.24 万元。

本项目全部 221000.00 万元专项债到期时，在偿还当年到期的债券本息后，期间将不存在任何资金缺口。债券存续期内，项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 1.53，项目收益对专项债券本金的覆盖倍数为 1.96。具体资金测算平衡情况详见下表：

## 项目资金测算平衡表

表 6-11

单位：万元

序号	项目	合计	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	经营活动净现金流量	433205.24					115014.77	97056.94	84944.21	49843.05	38869.76	12595.70	34880.81
1.1	现金流入	590403.50					155500.00	131800.00	114900.00	67900.00	54008.00	17939.50	48356.00
1.1.1	营业收入	590403.50					155500.00	131800.00	114900.00	67900.00	54008.00	17939.50	48356.00
1.1.2	销项税额	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	157198.26					40485.23	34743.06	29955.79	18056.95	15138.24	5343.80	13475.19
1.2.1	土地出让专项资金计提及分成	157198.26					40485.23	34743.06	29955.79	18056.95	15138.24	5343.80	13475.19
1.2.2	税金及附加	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	进项税额	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	增值税	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	0.00					0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-502630.19	-36255.95	-225310.49	-142935.46	-98128.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	502630.19	36255.95	225310.49	142935.46	98128.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	502630.19	36255.95	225310.49	142935.46	98128.29							
3	筹资活动净现金流量	229854.19	36255.95	225310.49	142935.46	98128.29	-8840.00	-8840.00	-8840.00	-8840.00	-104340.00	-66620.00	-66456.00
3.1	现金流入	512734.19	36255.95	225310.49	146755.46	104412.29							
3.1.1	项目资本金投入	291734.19	36255.95	129810.49	85155.46	40512.29							
3.1.2	建设投资借款	0.00											
3.1.3	债券	221000.00	0.00	95500.00	61600.00	63900.00							
3.2	现金流出	282880.00	0.00	0.00	3820.00	6284.00	8840.00	8840.00	8840.00	8840.00	104340.00	66620.00	66456.00
3.2.1	债券利息支付	61880.00	0.00	0.00	3820.00	6284.00	8840.00	8840.00	8840.00	8840.00	8840.00	5020.00	2556.00
3.2.2	长期借款利息支付	0.00											

序号	项目	合计	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
3.2.3	债券发行费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00							
3.2.4	偿还债务本金	221000.00					0.00	0.00	0.00	0.00	95500.00	61600.00	63900.00
4	净现金流量	160429.24	0.00	0.00	0.00	0.00	106174.77	88216.94	76104.21	41003.05	-65470.24	-54024.30	-31575.19
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	0.00	106174.77	194391.71	270495.92	311498.97	246028.73	192004.43	160429.24

#### (4) 各宗地资金平衡情况

按宗地资金平衡情况如下：

各宗地资金平衡情况表

表 6-12

宗地名称	申请发债金额 1	债券利息 2	本息合计 3=1+2	收入 4	土地出让专项资金计提及分成 5	成本 6	利润 7	经营活动现金净流量 8	债券本息覆盖倍数 9=8/3	债券本金覆盖倍数 10=8/1
郑州国际物流园区锦龙花园二期棚户区改造项目宗地一	32000.00	8960.00	40960.00	91599.50	24364.60	31360.60	60238.90	67234.90	1.64	2.10
郑州国际物流园区锦祥花园二期棚户区改造项目宗地二	28000.00	7840.00	35840.00	81855.00	21453.37	27573.37	54281.63	60401.63	1.69	2.16
郑州国际物流园区锦祥花园二期棚户区改造项目宗地三	63000.00	17640.00	80640.00	194069.00	50868.67	65228.67	128840.33	143200.33	1.78	2.27
郑州国际物流园区锦祥花园二期棚户区改造项目宗地四	33000.00	9240.00	42240.00	77740.00	21570.20	29750.20	47989.80	56169.80	1.33	1.70
郑州国际物流园区锦祥花园二期棚户区改造项目宗地五	65000.00	18200.00	83200.00	145140.00	38941.45	55061.45	90078.55	106198.55	1.28	1.63

备注：其中土地出让专项资金计提及分成包括：国有土地收益基金、上解省财政费用、农业土地开发资金、新增建设用地土地有偿使用费、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金、廉租房住房建设资金及郑州市政府收益分成。

## 6.7 其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

项目存续期间，项目实施方和业主可根据项目实施情况调整项目资本金比例，调整的目的应当是确保专项债券按时还本付息。如果项目发生不可抗拒风险，导致专项债券本息偿付困难，业主方将通过动用累计盈余和追加项目资本金来确保专项债券还本付息。

## 第七章 潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险分析与评估

业主单位专门组织专家进行了风险分析与识别，并制定了相应的风险防范措施。

### 7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

#### (1) 工期拖延风险及控制措施

风险分析：拖延项目工期因素主要包括勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平的等。如果工期拖延，工程投资将增加并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目收益减少。

控制措施：本项目各建设内容均已经开工建设，业主将合理安排和控制后续工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施及时完工。

#### (2) 资金到位风险及控制措施

风险分析：资金风险主要表现为资金不到位、资金被建设单

位截留或者挪用等带来的风险。项目建设所需要的资金，除资本金外主要来源于债券资金。债券的偿债资金来源主要是新校区建成使用后的学费收入、住宿费收入、培训收入。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

控制措施：项目已经纳入纳入园区重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

## 7.2 影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响项目的最大风险在于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《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）、《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）的规定，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。

### 7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险分析：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差的风险。规划设计规模偏大或偏小直接导致投资总额设计偏大或偏小；对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业会计师事务所进行测算，测算结果较为可靠。对项目取得的专项收入进行专项管理用于还本付息，并根据收入实现进度进行动态预测，确保债券到期本息偿还。

## 第八章 还款保障情况

### 8.1 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上级财政缴纳本级



应当承担的还本付息资金，由上级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。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

## 8.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

## 8.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

在例行审计之外，项目业主须不定期对项目收入进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

## 8.4 资金管理方案

### （1）主管部门及职责

本项目主管部门为郑州国际物流园区管理委员会。职责为负责按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债

券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，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，如期实现项目收入。

## （2）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。

本项目资本金来源于财政预算安排资金。每年及时按要求申报财政预算，使本项目资本金需求纳入财政预算安排。对于审批通过项目资本金，严格按资金需求进度进行支付。

本项目专项债券资金由郑州国际物流园区财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

## （3）资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

关于项目建设投资支出，负责项目建设的单位按照进度提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。

关于债券本息偿付，由郑州国际物流园区财政局组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

## 第九章 信息披露计划

按照财政部《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，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，本项目专项债券全套信息披露文件通过河南省财政厅网站及中国债券信息网-中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露。