

洛阳高新区丰李片区棚户区改造项目 实施方案

目 录

第一章 项目概况	3
一、项目名称.....	3
二、项目单位.....	3
三、项目性质.....	3
四、建设规模及主要建设内容.....	3
五、建设地点及与周边关系.....	5
六、建设期.....	5
七、项目总投资.....	5
八、项目建设必要性.....	5
九、项目主管部门.....	7
第二章 项目社会效益	8
一、社会效益.....	8
二、经济效益.....	8
第三章 项目总投资与资金筹措	10
一、估算范围及说明.....	10
二、估算编制依据.....	10
三、投资估算.....	13
四、资金筹措计划.....	14
第四章 项目专项债券融资方案	14
一、编制依据.....	14
二、债券使用计划.....	15
三、投资者保护措施.....	15
四、信息披露计划.....	16
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	17
一、现金流入.....	17
二、现金流出.....	19
三、项目收益.....	20
四、债券应付本息情况.....	20
五、资金平衡分析.....	21
六、结论.....	22

第六章 风险分析.....	23
一、项目主要风险因素识别.....	23
二、防范和降低风险措施.....	23

第一章 项目概况

一、项目名称

洛阳高新区丰李片区棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）

二、项目单位

本项目的实施主体是洛阳高新技术产业开发区房屋征收和补偿中心，该实施主体由洛阳高新区管委会授权，同时作为项目的主管部门和本项目的申报主体。

本项目的项目单位是洛阳高新实业集团有限公司，是由项目实施主体洛阳高新技术产业开发区房屋征收与补偿中心委托的代建单位。

三、项目性质

本项目为有自身收益的公益性项目。

四、建设规模及主要建设内容

（一）项目建设规模

本项目安置小区位于高新区丰李片区，北至安虎线、南至丰北路、西至马窑路、东至夏口路，安置点总占地面积 509669 平方米（合 764.51 亩），总建筑面积 2048800 平方米，其中地上建筑面积为 1794000 平方米，地下建筑面积 254800 平方米，共建安置房 14943 套，安置房建设标准以高层为主，按国家规定的标准执行。主要有三

个安置点，分别为丰鑫安置点、丰华安置点、甘泉河东安置点。

（二）项目建设内容

本项目安置小区位于高新区丰李片区，北至安虎线、南至丰北路、西至马窑路、东至夏口路，建筑总面积为 2048800 平方米。

1. 地上建筑

规划地上建筑面积 1794000 平方米，住宅 1759651 平方米，幼儿园 2496 平方米，商业配套 29453 平方米，社区综合服务中心 1200 平方米。

2. 地下建筑

地下建筑面积根据规范，按 254800 平方米计入总投资。

3. 室外工程

包括项目区内道路及硬化、停车场、景观绿化、给排水、电力、通信等基础设施工程。

主要建筑指标表（总面积）

序号	项目名称	单位	指标
1	总用地面积	m ²	509669.00
2	总建筑面积	m ²	2048800.00
2.1	地上建筑面积	m ²	1794000.00
2.1.1	住宅	m ²	1759651.00
2.1.2	幼儿园	m ²	2496.00
2.1.3	商业配套	m ²	29453.00
2.1.4	社区综合服务中心	m ²	1200.00
2.2	地下建筑面积	m ²	254800.00
3	容积率	/	3.52
4	总套数	套	14943.00
4.1	60 m ² 套数	套	3547.00
4.2	90 m ² 套数	套	5369.00
4.3	120 m ² 套数	套	6027.00

5	可安置人口	人	29880.00
---	-------	---	----------

五、建设地点及与周边关系

本项目位于洛阳高新区，高新区位于洛阳市西南部，紧邻涧西大工业基地和智力密集区，是洛阳高新技术产业的发展基地和自主创新的重要载体，是洛阳经济快速发展的重要平台，也是新时期洛阳经济发展的重要名片。本项目建设地点位于高新区夏口路以西，洛宜快速通道以南，庄贞路以东，伊洛路以北区域。本项目安置小区位于高新区丰李片区，北至安虎线、南至丰北路、西至马窑路、冬至夏口路。

六、建设期

本项目为新建项目，目前已完成部分拆迁补偿工作，建设周期36月，预计开工日期2020年4月，预计完工日期2023年3月。

七、项目总投资

本项目总投资估算711471.44万元，其中建筑工程费403802.5万元、工程建设其他费用230156.01万元、预备费31697.93万元、建设期利息45815万元。

八、项目建设必要性

（一）是落实各级政府部署，改善民生的需要

加快推进棚户区改造，既是贯彻落实中央要求和省委、省政府决策部署的一项政治任务，也是持续改善民生、提升城市形象、稳定经济增长的必然选择，是一项必须要干、必须干好的重要公益性项目。洛阳市政府要求各级各部门要不断增强大局意识、紧迫意识、机遇意

识，持续掀起全市棚户区改造工作新高潮。主动作为，全力以赴抓好棚户区改造项目的运作实施。要紧紧围绕“一中心四定位”部署，确定棚户区改造的方向、重点；要严格执行“一公开、两公告、五公布、四不拆”政策，依法依规加快征迁工作；强化责任，确保棚户区改造工作扎实有序推进。各县(市)区要把棚户区改造列入党委、政府的重要议事日程，大员上阵、责任到人、加快推进；市直有关部门要加强服务保障和协调联动，建立棚户区改造项目行政审批快速通道；坚持领导督查与部门督查、全程跟踪督查与阶段性抽查、点上核查与面上推动、明察与暗访结合，以压力倒逼棚户区改造工作加快推进。

（二）是洛阳高新区经济社会发展的要求

本项目所在区域居住用地较为集中，而且和其他公建用地互相交叉，无明确的规划结构，住宅建筑密度高，住宅间距小，配套设施不完善，外部环境不佳，公共绿地少，大部分居住建筑为砖混结构。现有的住宅布置较为混乱，需要改造。《洛阳高新区丰李片区空间发展规划》对项目的定位为**主要发展生活居住用地**。新建居住区应成片成规模地开发，严格按照国家规范对住宅、基础设施、公共服务设施及整体的居住环境进行统一规划，配套建设，分期分批进行实施。定位为：**洛阳市军民融合发展基地、先进制造业基地，一座融山汇水、品质优先的先进智造主题产业小镇。**

（三）是落实地块控制性详细规划的要求

《丰李片区（一期用地）控制性详细规划》对丰李片区的定位：洛阳市军民融合发展基地、先进制造业基地，一座融山汇水、品质优先的先进智造主题产业小镇。丰李片区规划结构为：一张覆盖全域的生态网络；一条步行友好的创智共享环；三个功能完备的公共服务核心；多个产业支撑的功能板块。三大核心：TOD核心、鹿鸣湖创智服务核心、镇区公共服务核心。多个产业板块：银隆新能源汽车产业园、格力小镇、军民融合产业园、鹿鸣湖创智园、山体生态休闲板块。规划的丰李片区一期用地，主要位于两大产业板块一期用地，即银隆新能源汽车产业园、军民融合产业园及其生活配套区域。

九、项目主管部门

本项目的主管部门为洛阳高新技术产业开发区房屋征收与补偿中心。项目主管部门在依法合规、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，尽早安排使用以形成实物工作量。项目主管部门及时把专项债券项目对应的政府性基金收入或专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，由财政部门采取扣减相关预算资金用于偿债。

第二章 项目社会经济效益

一、社会效益

随着我国经济和社会的不断发展，棚户区居民居住环境与周边城市环境日益显现出不和谐局面，基础设施、公用设施无法有效与中心城区对接，严重影响了居民的生活和出行，社会矛盾较为突出。同时，棚户区范围内私搭乱建、非法取水、破坏环境的现象十分普遍，对人与自然和谐共处造成了极为不利的影响。

随着经济和社会、城市的发展，居民对基础设施、公共服务、居住环境改善的需求逐步提高。本项目的实施将完善项目区域范围的基础设施和公用设施建设，美化环境，提升居住品味，完善居住功能。项目的落地能促进城乡居民生产方式、生活方式和居住方式的变化，达到城乡之间在经济、社会、文化、生态、空间、政策（制度）上协调发展，为居民提供生活便利，大幅提高居民的生活水平和质量，对社会文明程度、人口素质和人居环境的提高和改善将起到关键和重要的作用，能够有效地提升人口平均寿命和健康水平，社会效益明显。

二、经济效益

（一）直接效益

本项目为具备一定收益能力的公益性项目，对于政府而言，项目收入主要包括整理出的土地出让收入和车位出售专项收入，经测算上述两项收入将达到 1030774.39 万元，两项收入扣除各项税费后净收益 761785.42 万元。

本项目整理出的土地全部位于洛阳高新区洛宜铁路以北、洛河以南、宁洛高速以西、宜阳边界以东区域，地理位置优越。项目共整理出可出让土地约 1334 亩，其中住宅用地约 1266 亩，商业用地约 68 亩。经查询中国土地市场网洛阳市土地出让信息，高新区及周边土地出让价格 2016-2019 年普通居住/商住用地成交均价，结合土地位置因素，按照谨慎原则，设定 2020 年住宅用地的基础地价 400.00 万元/亩、商业用地的基础地价 300.00 万元/亩，以后年份土地出让价格按照 8%速度递增。假设洛阳高新区丰李片区棚户区改造项目改造地块土地自 2020 年开始土地挂牌交易，第一年建设期和土地出让年份重叠，所有地块计划在 12 年内出让完成，预计项目可获得土地出让收入共 987399.89 万元，扣除各项税费后土地出让净收益 788134.27 万元。

本项目可供出售的地下住宅停车位 8,484.00 个，参考项目区域丰鑫小区每个车位 6 万元的市场交易价格，车位出售价格按照 2023 年销售价格 5 万元/个，2024 年销售价格为 5.25 万元/个，预计车位销售收入 43374.50 万元。

（二）间接效益

棚户区改造是促进经济发展的有效途径，项目的实施可带来十分显著的国民经济效益，可间接带动社会投资，拉动建筑业、建材业发展，同时也可带动运输业、金融业、服务业等多个相关产业发展，为政府扩大税收带来积极作用；项目的落地还将极大地促进居民消费，棚户区居民搬入新居，增加了装饰、装修、家具、家电等相关消费需

求，给相关服务行业带来收入；项目的实施将提供大量直接和间接服务于工程建设的就业岗位，扩大社会就业，增加居民收入；项目的实施，还将最大程度地节约土地资源，盘活存量土地，实现土地集约节约利用。项目间接效益显著，对洛阳市特别是洛阳高新区经济增长将起到积极的拉动作用。

第三章 项目总投资与资金筹措

一、估算范围及说明

本项目投资估算范围包括新建建筑物的建筑安装工程费、设备费及安装费用、室外工程费用等；拆迁补偿费用、建设单位管理费、工程监理费、工程项目前期咨询费、工程勘察费、工程设计费、环境影响评价费、节能评估费用、城市基础设施配套费等。

二、估算编制依据

（一）定额依据

1. 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC 1-2015）；
2. 《市政公用工程设计文件编制深度规定》（2013年版）；
3. 《建设工程造价咨询成果文件质量标准》（CECA/GC 7-2012）；
4. 《建设工程工程量清单计价规范》GB50500-2013；
5. 《房屋建筑与装饰工程计量规范》GB500854-2013；
6. 《通用安装工程计量规范》GB500854-2013；
7. 《市政工程计量规范》GB500857-2013；
8. 《园林绿化工程计量规范》GB500858-2013；

9. 《河南省市政工程预算定额（HAA1-31-2016）》；
10. 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额（HA01-31-2016）》；
《河南省通用安装工程预算定额（HA02-31-2016）》；
11. 《河南省园林工程工程量清单综合单价（2008）》；
12. 《洛阳市建设工程造价信息 2018 年第 4 期》发布的市场价格以及同期价格指数。

（二）其他费用计算依据

1. 拆迁补偿费：拆迁补偿费以及过渡安置费根据业主提供的基础数据进行测算；
2. 建设单位管理费：按财政部财建〔2016〕504 号文件费率标准计取并根据发改价格〔2011〕534 号文件规定计入；
3. 工程监理费：按国家发改委、建设部发改价格〔2007〕670 号文件费率标准计取；并根据发改价格〔2011〕534 号文件规定计入；
4. 前期工作咨询费：按国家计委计价格〔1999〕1283 号文件费率标准并结合市场价计取；
5. 工程勘察费：按国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文件费率标准并结合市场价计取；
6. 工程设计费：按国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文件费率标准计取，并根据发改价格〔2011〕534 号文件规定计入；
7. 环境影响咨询及验收费：按国家计委、国家环保总局计价格〔2002〕125 号文件费率标准计取；并根据发改价格〔2011〕534 号文件规定计入；

8. 工程保险费：根据建标〔2007〕164号《市政工程投资估算编制办法》按工程费用的0.3%计取，并根据发改价格〔2011〕534号文件规定计入；

9. 招标代理服务费：按国家计委计价格〔2002〕1980号文件费率标准计取；并根据发改价格〔2011〕534号文件规定计入；

10. 施工图预算编制费：根据建标〔2007〕164号《市政工程投资估算编制办法》按设计费的10%计取；

11. 竣工图编制费：根据建标〔2007〕164号《市政工程投资估算编制办法》按设计费的8%计取；

12. 施工图设计审查费：根据豫发改〔2011〕534号文规定，按设计费的5%计取；

13. 节能评估费用：参考国家计委计价格〔1999〕1283号文件以及豫价房〔1999〕337号文；

14. 城市基础设施配套费：按建筑面积每平方米60元计入；

15. 入户丈量费：按照国家测绘局关于印发《测绘工程产品价格》和《测绘工程产品困难类别细则》的通知（国测财字〔2002〕3号）执行。本项目根据洛阳以往项目经验取4元/m²。

（三）工程预备费

工程预备费按第一、二部分工程费用之和的5%计算列入。

（四）建设期利息

利率执行中国人民银行发布的五年期以上4.9%，根据资金计划计建设期利息。

三、投资估算

本项目总投资估算 711471.44 万元，其中包含建筑工程费 403802.50 万元、工程建设其他费用 230156.01 万元、预备费 31697.93 万元，建设期利息 45815.00 万元。

投资估算表

金额单位：万元

序号	工程或费用名称	合计	比例(%)
1	建筑工程费用	403802.50	56.76%
2	工程建设其他费用	230156.01	32.35%
2.1	土地成本	0.00	0.00%
2.2	拆迁费用	212827.45	29.91%
2.2.1	入户丈量费	1075.68	0.15%
2.2.2	拆迁补偿费	211539.16	29.73%
2.2.3	拆迁单位管理费	212.61	0.03%
2.3	安置房建设其他费	17328.56	2.44%
2.3.1	建设单位管理费	1093.00	0.15%
2.3.2	工程监理费	1318.38	0.19%
2.3.3	工程项目前期咨询费	60.00	0.01%
2.3.4	工程勘察费	183.53	0.03%
2.3.5	工程设计费	2075.36	0.29%
2.3.6	环境影响评价费	40.00	0.01%
2.3.7	工程保险费	1211.41	0.17%
2.3.8	工程招投标费	65.55	0.01%
2.3.9	工程造价咨询费	207.54	0.03%
2.3.10	竣工图编制费	166.03	0.02%
2.3.11	施工图设计审查费	103.77	0.01%
2.3.12	节能评估费用	40.00	0.01%
2.3.13	城市基础设施配套费	10764.00	1.51%
3	预备费	31697.93	4.46%
3.1	基本预备费	31697.93	4.46%
3.2	涨价预备费	0.00	0.00%
4	建设投资	665656.44	93.56%
5	建设期利息	45815.00	6.44%
6	项目总投资	711471.44	100.00%
	比例(%)		100%

四、资金筹措计划

项目总投资 711471.44 万元，资金筹措计划如下：

1. 本项目财政资金计划投入 361471.44 万元，目前财政已支付前期费、拆迁补偿费等共 100204.04 万元，计划 2020 年投入财政资金 30000 万元，2021 年投入财政资金 100000 万元，2022 年投入财政资金 131267.4 万元。

2. 本项目拟申请使用政府专项债券资金 350000 万元；已经于 2020 年申请使用政府专项债券资金 30900 万元，2021 年计划申请使用政府专项债券资金总额度为 100000 万元，本次申请使用 18300 万元。

第四章 项目专项债券融资方案

一、编制依据

本项目专项债券融资方案是在结合项目合理资金需求的基础上，根据以下文件编制的。

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. 《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）；
4. 《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）；

5. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
6. 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
7. 《河南省政府专项债务预算管理办法》（豫财预〔2017〕2号）；
8. 《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）；
9. 《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》。

二、债券使用计划

该项目计划申请使用专项债券350000万元，已经于2020年到账债券资金30900万元，2021年拟申请政府专项债券资金100000万元，本次申请使用18300万元。

本项目以及本期债券品种为记账式固定利率附息债券，全部为新增债券。债券期限为10年，利息按每半年支付，到期一次性偿还本金。

三、投资者保护措施

1. 建立健全政府性债务风险应急处置预案。按照《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应

急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号），经河南省人民政府批准，2017年3月6日，河南省人民政府办公厅发布《关于印发河南省政府性债务风险应急处置预案的通知》，洛阳高新区积极建立健全政府性债务风险应急处置工作机制，坚持快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置，牢牢守住不发生区域性、系统性风险的底线，切实防范和化解财政金融风险，维护经济安全和社会稳定。

2. 还款责任及保障计划。项目主管部门将专项债券项目对应的政府性基金收入和专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

项目单位根据项目建设进度，在保障项目质量的前提下争取项目早日投入运营，保障项目净收益符合预期要求；本期债券严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方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、付息等纳入政府性基金预算管理，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。

3. 建立完善的债券资金使用管理机制。洛阳高新区财政局财政局、项目主管单位、项目单位将建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。

四、信息披露计划

本项目将严格按照《财政部关于印发地方政府专项债券发行管理

暂行办法的通知》（财库〔2015〕83号）、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）及《财政部关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364号）等规定，及时向社会披露专项债券相关信息，包括专项债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、项目名称、收益和融资平衡方案等内容。项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

一、现金流入

（一）土地出让

预计洛阳高新区丰李片区棚户区分区改造项目改造地块土地自2020年开始土地挂牌交易，建设期第一年开始出让土地，分12年出让完成，其中：可出让的住宅用地1266亩，计划前9年平均每年出让50亩，剩余土地2029年出让260亩，2030年出让260亩，2031年出让296亩；可出让的两宗商业用地68亩，一宗25亩计划于2024年出让，另一宗43亩计划于2025年出让。土地出让价格经查询中国土地市场网洛阳市土地出让信息，高新区及周边土地出让价格2016-2019年普通居住/商住用地成交均价及历史价格变动趋势，结合土地位置因素，并按照谨慎原则，设定2020年住宅用地的基础地价400.00万元/亩、商业用地的基础地价300.00万元/亩，以后年份土地价格按照每年8%的幅度逐年增长。

洛阳高新区近期土地出让价格参考表

序号	竞得人	合同编号、划拨决定编号或竞拍编号	宗地位置	面积(亩)	用途	价款(万元)	单价(元/亩)	合同签订时间
1	洛阳峰渡置业有限公司	豫洛出让(2016年第003号)	河洛路春城路	56.12	商业兼居住	17,230.06	307.02	2016.2.5
2	洛阳东展房地产开发有限公司	豫洛出让(2016年第002号)	河洛路北侧	18.26	商业兼居住	7,433.80	407.11	2016.1.25
3	洛阳尊府置业有限公司	豫洛出让(2018年第003号)	孙石路与前川路交叉口	68.84	商业兼居住	31,184.52	453.00	2018.2.24
4	洛阳仁宇置业有限公司	4103002018B01338	高新区三山路与创业路交叉口西南角	8.916285	其他商服用地	4,903.96	550.00	2018.10.22
5	洛阳联袂置业有限公司	LYTD-2019-29	高新区丰李片区洛宜快速路与文仲大道交叉口		商业用地	30366.71	412	2019.8.22
6	洛阳联袂置业有限公司	LYTD-2019-29	高新区丰李片区洛宜快速路与元稹北街东南角		商业用地	72931.05	412	2019.8.22
7		LYTD-2020-12	高新区周山大道与北航路东北角	76.51	居住兼容商业		614 (起拍价)	已挂网

土地出让收入预测表

单位:万元

项目	住宅用地出让收入	商业用地出让收入	收入合计
合计	958241.89	29158.00	987399.89
2020	20000.00	0.00	20000.00
2021	21600.00	0.00	21600.00
2022	23328.00	0.00	23328.00
2023	25194.24	0.00	25194.24

2024	27209.78	10203.67	37413.45
2025	29386.56	18954.33	48340.89
2026	31737.49	0.00	31737.49
2027	34276.49	0.00	34276.49
2028	37018.60	0.00	37018.60
2029	207896.48	0.00	207896.48
2030	224528.20	0.00	224528.20
2031	276066.06	0.00	276066.06

(二) 出售车位现金流入

本项目可供出售的地下住宅停车位 8,484.00 个，车位出售价格参考丰李片区附近的丰鑫社区车库售价预测，目前丰鑫社区车库售价平均 6 万元/个。按照谨慎原则，2023 年本项目车库销售价格预测为 5 万元/个，2024 年销售价格为 5.25 万元/个，预计车位销售收入 43374.50 万元。

车位销售收入预测表

金额单位：万元

项目	单位	合计	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
销售车位	个	8484				4666.00	3818.00
单价	万元/个					5.00	5.25
车位销售收入	万元	43374.50				23330.00	20044.50

二、现金流出

本项目土地出让收入按照《河南省财政厅、河南省国土资源厅、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）、《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）、《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)、《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)等相关文件规定提取相关基金和费用,共计提各项基金和费用268988.98万元。

三、项目收益

债券存续期内项目预期收入扣除计提的各项基金和费用后的项目收益预测如下:

项目收益预测表

单位:万元

年份	现金流入			现金流出	项目收益
	小计	土地出让收入	车位销售收入	计提各项土地基金和费用	
2020	20000.00	20000.00		5455.60	14544.40
2021	21600.00	21600.00		5890.80	15709.20
2022	23328.00	23328.00		6360.82	16967.18
2023	25194.24	25194.24	23330.00	6868.43	41655.81
2024	37413.45	37413.45	20044.50	10199.86	47258.09
2025	48340.89	48340.89		13177.74	35163.15
2026	31737.49	31737.49		8648.20	23089.29
2027	34276.49	34276.49		9338.80	24937.68
2028	37018.60	37018.60		10084.66	26933.94
2029	207896.48	207896.48		56628.96	151267.52
2030	224528.20	224528.20		61152.79	163375.41
2031	276066.06	276066.06		75182.32	200883.74
合计	1030774.39	987399.89	43374.50	268988.98	761785.42

四、债券应付本息情况

本项目计划申请使用债券资金350000万元,已经于2020年到账债券资金30900万元,2021年拟申请政府专项债券资金100000万,本次申请使用18300万元。

债券期限 10 年，预期债券利率为 4%，利息每半年支付一次，到期后一次性偿还本金。债券存续期内项目还本付息情况如下表所示：

项目还本付息表

单位：万元

项目			期初借款余额	当期发行债券	还本付息小计	还本	付息	期末借款余额
时期	年份	合计		350000.00	490000.00	350000.00	140000.00	
发行期	2020			150000.00	6000.00		6000.00	150000.00
	2021		150000.00	100000.00	10000.00		10000.00	250000.00
	2022		250000.00	100000.00	14000.00		14000.00	350000.00
运营期	2023	上半年	350000.00		7000.00		7000.00	250000.00
		下半年	350000.00		7000.00		7000.00	350000.00
	2024	上半年	350000.00		7000.00		7000.00	350000.00
		下半年	350000.00		7000.00		7000.00	350000.00
	2025	上半年	350000.00		7000.00		7000.00	350000.00
		下半年	350000.00		7000.00		7000.00	350000.00
	2026	上半年	350000.00		7000.00		7000.00	350000.00
		下半年	350000.00		7000.00		7000.00	350000.00
	2027	上半年	350000.00		7000.00		7000.00	350000.00
		下半年	350000.00		7000.00		7000.00	350000.00
	2028	上半年	350000.00		7000.00		7000.00	350000.00
		下半年	350000.00		7000.00		7000.00	350000.00
	2029	上半年	350000.00		7000.00		7000.00	350000.00
		下半年	350000.00		157000.00	150000.00	7000.00	200000.00
	2030	上半年	200000.00		4000.00		4000.00	200000.00
		下半年	200000.00		104000.00	100000.00	4000.00	100000.00
	2031	上半年	100000.00		2000.00		2000.00	100000.00
		下半年	100000.00		102000.00	100000.00	2000.00	0.00

五、资金平衡分析

本项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 490000 万元，用于还本付息的专项收入总额预计为 1030774.39 万元，运营成本支出预计为 268988.98 万元，剩余用于偿还债券本息资金总额预计为

761785.42 万元，覆盖倍数约为 1.55。债券存续期内项目收益与融资本息覆盖倍数如下：

项目资金平衡表

单位：万元

年度	可用于还本付息的资金			债券还本付息			经营净现金流入
	小计	剩余土地出让收益	专项收入	小计	当年付息	当年还本	
合计	761785.42	718410.92	43374.50	490000.00	140000.00	350000.00	271785.42
2020	14544.40	14544.40	0.00	6000.00	6000.00		8544.40
2021	15709.20	15709.20	0.00	10000.00	10000.00		5709.20
2022	16967.18	16967.18	0.00	14000.00	14000.00		2967.18
2023	41655.81	18325.81	23330.00	14000.00	14000.00		27655.81
2024	47258.09	27213.59	20044.50	14000.00	14000.00		33258.09
2025	35163.15	35163.15	0.00	14000.00	14000.00		21163.15
2026	23089.29	23089.29	0.00	14000.00	14000.00		9089.29
2027	24937.68	24937.68	0.00	14000.00	14000.00		10937.68
2028	26933.94	26933.94	0.00	14000.00	14000.00		12933.94
2029	151267.52	151267.52	0.00	164000.00	14000.00	150000.00	-12732.48
2030	163375.41	163375.41	0.00	108000.00	8000.00	100000.00	55375.41
2031	200883.74	200883.74	0.00	104000.00	4000.00	100000.00	96883.74
覆盖倍数	1.55						

六、结论

本项目预期可用于偿还项目融资本息的专项收入对还本付息能形成有效的覆盖倍数，债券存续期内可以满足专项债券还本付息的要求，能够实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

一、项目主要风险因素识别

1. 工期拖延风险。影响项目工期拖延的因素较多，如设计方案的稳定性、项目单位的组织管理水平、项目资金到位情况、承包商的施工技术及管理水平、工程事故的发生等。这些因素使工期存在一定的拖延风险，并影响项目的现金流入，对债券还本付息形成不利影响。

2. 工程质量风险。在项目建设管理过程中，项目勘察设计、图纸设计、建设管理、验收管理等与项目工程质量密切相关，每个管理环节的缺失都会对项目工程质量产生较为重要的影响，对后期运营产生不利影响。

3. 债券本息偿付风险。项目债券存续期较长，项目收益水平直接关系到债券本息偿付。综合考虑本项目特点，未来土地出让价格对项目收益影响较大。

二、防范和降低风险措施

1. 针对工期拖延风险防范措施。在项目管理上，严格按照项目的招投标制度，聘请技术实力较强的设计单位，减少工程设计方案的变更；通过选择资信好、技术可靠、组织管理能力强的施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，确保项目按期竣工达标。

项目单位要严格做好工程建设投资计划审批，多方面、多渠道、

多层次的反复论证工程建设规划和方案，有效控制项目建设成本和建设周期，将项目的投资、建设、监督工作分开，确保项目投入资金的合理使用，确保工程按期完成。

2. 工程质量管理风险防范。针对工程质量管理风险，项目单位根据工程质量总目标编制质量控制计划，并选择优质的施工单位和监理单位，制定质量控制点，聘请专业机构进行关键部位验收、中途质量验收、竣工验收，防范工程质量管理风险，保证项目建设符合设计质量要求。

本项目在建设工程合同中明确建设进度、质量、检查标准、流程、主体和时限等要求，以实现对项目建设全过程的监督管理，并明确不达标事项的应对措施。

3. 债券本息偿付风险防范。针对债券本息偿付风险，要密切关注土地市场变化情况，维护土地市场环境，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）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将所涉及的收入、支出、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。

(以下无正文)

洛阳高新技术产业开发区财政局



洛阳高新技术产业开发区房屋征收和补偿中心



2020年10月

安阳市文峰区大棚改安置区
建设项目一期（光明片区）
实施方案



日期：二〇二一年三月

目 录

第一章 项目概况	1
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 项目总投资.....	2
1.8 主要经济技术指标.....	2
1.9 主管部门责任.....	3
第二章 项目社会效益	4
2.1 社会效益.....	4
2.2 经济效益.....	5
第三章 项目投资估算与资金筹措	7
3.1 估算范围.....	7
3.2 投资估算.....	7
3.3 估算说明.....	7
3.4 资金筹措计划.....	8
3.5 项目资金保障措施.....	8
第四章 项目专项债券融资方案	9
4.1 编制依据.....	9
4.2 债券使用计划.....	9
4.3 投资者保护措施.....	9
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	11
5.1 经营现金流入.....	11
5.2 项目本息覆盖倍数.....	14
5.3 总体评价结果.....	15
第六章 风险分析	16
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	16
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	16
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	16

第一章 项目概况

1.1 项目名称

安阳市文峰区大棚改安置区建设项目一期（光明片区）

1.2 项目单位

安阳市住房和城乡建设局

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目

1.4 建设地点

安阳市桑园路以东，京港澳高速以西，文明大道以南，明福街以北区域。

1.5 建设规模及内容

本项目棚户区改造共涉及三个区域，分别为大营村、聂村和老城片区，其中大营村、聂村为城中村，征收区域为集体土地；老城片区为棚户区，征收区域为国有土地。

本项目三个征收区域占地共计 5,312.00 亩，涉及征收约 6942 户，18893 人。征收房屋建筑面积约 1,113,430.00 m²，其中住宅建筑面积 1,088,430.00 m²，非住宅建筑面积 25,000.00 m²。非住宅建筑占比相对较小，且零星分布，与住宅穿插交织，难以分割，因此一并纳入棚户区改造计划。

1.大营村

大营村征收四至范围为：东至永明路，南至灯塔路，西至中华路，北至人民大道。

征收区域占地 550.00 亩，涉及征收约 1500 户，4000 人。征收房屋建筑面积约 275,000.00 m²，其中住宅建筑面积 260,000.00 m²，非住宅建筑面积 15,000.00 m²。

2. 聂村

聂村征收四至范围为：西至东工路、东至曙光路（含文峰大道与曙光路交叉口东南角）、北至文峰大道、南至德隆街。

征收区域占地 2,862.00 亩，涉及征收约 3600 户，9000 人。征收房屋建筑面积约 639,000.00 m²，其中住宅建筑面积 629,000.00 m²，非住宅建筑面积 10,000.00 m²。

3. 老城片区

老城片区征收四至范围为：北至文峰南路，南至文明大道，东至东风路，西至彰德路。

征收区域占地 1,900.00 亩，涉及征收约 1842 户，5893 人。征收房屋建筑面积约 199,430.00 m²，均为住宅。

1.6 建设期

本项目建设期 36 个月，开工时间：2019 年 7 月 1 日，预计完工时间：2022 年 6 月 30 日。

1.7 项目总投资

本项目总投资为 371,099.68 万元。

1.8 主要经济技术指标

安置地块主要经济技术指标

序号	名称	单位	DN4-1-6-1 地块	DN4-1-9-1 地块	DN4-1-10-1 地块	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	89,500.00	37,048.71	87,000.00	213,548.71	320.32 亩
2	总建筑面积	m ²	326,585.50	141,554.20	317,463.00	962,606.20	
2.1	地上建筑面积	m ²	250,510.50	107,669.20	243,513.00	738,376.20	
2.1.1	住宅	m ²	219,869.45	90,841.43	214,351.70	651,348.58	
2.1.2	配套商业	m ²	25,051.05	17,925.27	24,351.30	73,837.62	
2.1.3	公共配套用房	m ²	5,590.00		4,810.00	13,190.00	
2.2	地下建筑	m ²	76,075.00	33,885.00	73,950.00	224,230.00	
2.2.1	人防地下室	m ²	21,272.73	11,021.84	20,401.25	63,276.71	

序号	名称	单位	DN4-1-6-1 地块	DN4-1-9-1 地 块	DN4-1-10- 1 地块	数值	备注
2.2.2	地下车库	m ²	54,802.27	22,863.16	53,548.75	160,953.29	
3	总居住户数	户	1880	833	1827	4540	新建安置房套数
4	总居住人数	人	6016	2741	5846	14603	
5	户均人数	人/户	3.2	3.3	3.2	3.2	

1.9 主管部门责任

项目主管部门和单位均是安阳市住房和城乡建设局。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 项目社会经济效益

2.1 社会效益

1. 有利于贯彻落实科学发展观、构建和谐社会

棚户区改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，有效改善了困难群众住房条件，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。

加快棚户区改造，是一件利在当代，功在千秋的大事，是贯彻落实党的十八大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是加强城市基础设施建设、完善城市功能、推动内涵式发展的重要内容。

2. 有利于完善公共服务设施建设，提高居住环境质量

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，棚户区“脏、乱、差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，是政府必须做而且要是当前就要做的一件造福于民的大事。棚户区改造绝不是局部性问题，要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，是基础设施得以完善，强调中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上的社会效益、环境效益和经济效益的统一。

棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户区改造首先要解决的是脏、乱、差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为靓丽的风景。

3. 有利于推进新型城镇化进程，贯彻国家集约用地政策

棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益及土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，这将在一定程度上缓解当地土地趋紧现状，提高土地利用效益，推动文峰区土地资源依法有效保护和合理利用，进一步焕发城市的生机和活力，提高了城市的管理水平，同时将促进文峰区经济社会又快又好发展。

2.2 经济效益

1. 增加社会就业，促进产业结构调整，提升周边区域价值，增加招商引资筹码

本项目的实施一方面可以彻底改变当前的环境，消除不稳定因素，使居民安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展多做贡献；另一方面，项目的建设使周边基础设施、生态环境、交通、商贸等设施更加完善，使其成为集居住、教育、卫生、文化、商业等各种业态为一体的现代化宜居城市，使生活工作于此的人们可以享受到成熟配套设施，更能充分享受高配置市政、优越的环境、无限的活力和广阔的升值空间，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资的筹码，最终推动整个地区经济社会发展。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

2. 解决低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正

棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，

从而享受到改革开放和经济发展带来的成果,体现了社会的公平与公正,因此本项目具有良好的经济效益。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括以下内容：

- 1、工程费用：安装工程、设备购置费等工程建设费用。
- 2、工程建设其他费用：建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务等。
- 3、基本预备费。
- 4、建设期利息。

3.2 投资估算

本项目总投资为 371,099.68 万元

3.3 估算说明

- 1、《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 3、《建设工程工程量清单计价规范》（2013版）；
- 4、《全国统一建筑工程基础定额河南省综合估价表》；
- 5、《全国统一安装工程预算定额河南省单位估价表》；
- 6、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 7、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 8、《河南省建设工程施工费用计算规则》；
- 9、《河南省建设工程补充定额估价表》；
- 10、《安阳市建设工程材料基准价格信息》；
- 11、其他有关造价的文件。

3.4 资金筹措计划

本项目总投资 371,099.68 万元，资金来源为：申请债券资金 160,000.00 万元，财政资金安排 211,099.68 万元。

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，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

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.项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 160,000.00 万元，已于 2020 年使用债券资金 10,000.00 万元，2021 年计划使用 40,000.00 万元，本次申请使用 10,000.00 万元，2022 年计划使用 110,000.00 万元；假设债券票面利率 4.50%，期限 10 年，在债券存续期内每半年付息一次，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 10 年，建设期 3 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 4 年）。

2. 项目收入预测

本项目现金流入为拟出让土地的出让收入。

本项目资金流入通过土地出让实现，主要通过聂村征收地块用于可出让土地，面积共 2,862.00 亩，均为住宅用地。

(1) 出让价格

参考安阳市近年土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

序号	位置	区域	规划用途	供应时间	出让面积 (亩)	出让价款 (万元)	均价 (万元/亩)
1	文昌大道与京港澳高速公路生态廊道交叉口西北	中华路街道办事处	住宅用地	2020年4月17日	47.41	15,646.00	330.00
2	文峰区文昌大道与盖津路交叉口东北	中华路街道办事处	住宅用地	2019年8月1日	52.86	22,199.00	420.00

序号	位置	区域	规划用途	供应时间	出让面积(亩)	出让价款(万元)	均价(万元/亩)
3	文峰区朝霞路与岳飞街交叉口东南	中华路街道办事处	住宅用地	2019年12月5日	35.41	19,478.00	554.00
4	文峰大道与规划路交叉口东南	中华路街道办事处	住宅用地	2017年11月2日	37.78	15,299.00	405.00
5	文峰区光明路与迎春东街交叉口西南等	中华路街道办事处	住宅用地	2020年2月13日	104.88	52,441.00	500.00
	平均单价						449.32

(2) 土地价格增速预测

安阳市2017年、2018年、2019年GDP增长率分别为7.20%、6.70%、2.70%，近三年平均增速5.53%，本次预测地价目标增长率按照近三年平均增速与2019年增速孰低选取，故将增速2.70%作为地价目标增长率并以目标增速的80%（即2.00%）的比例计算土地价格增长，如具体下表所示：

项目	单价(万元/亩)
价格增幅	2.00%
第1年	449.32
第2年	458.30
第3年	467.47
第4年	476.82
第5年	486.36
第6年	496.09
第7年	506.01
第8年	516.13
第9年	526.45
第10年	536.98
第11年	547.72
第12年	558.67

考虑以上信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第4-11年内分别按照总出让地块面积的10%，第12年出让土地面积是总出让地块面积的20%比例。

则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	居民用地出让收入	土地出让收入合计
第4年	136,465.88	136,465.88
第5年	139,196.23	139,196.23
第6年	141,980.96	141,980.96
第7年	144,820.06	144,820.06
第8年	147,716.41	147,716.41
第9年	150,669.99	150,669.99
第10年	153,683.68	153,683.68
第11年	156,757.46	156,757.46
第12年	319,782.71	319,782.71
合计	1,491,073.38	1,491,073.38

3. 现金流出

本项目现金流出主要包含以下内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
上解省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	59.00 元/平方米*30%
保障性安居工程资金	按照土地出让收入的 3%
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	国有土地收益基金	上解财政费用	农业开发基金	保障房建设基金	教育资金	农田水利建设资金	合计
第4年	2,729.32	4,093.98	337.72	4,093.98	12,521.09	12,521.09	36,297.18
第5年	2,783.92	4,175.89	337.72	4,175.89	12,772.28	12,772.28	37,017.98
第6年	2,839.62	4,259.43	337.72	4,259.43	13,028.48	13,028.48	37,753.16
第7年	2,896.40	4,344.60	337.72	4,344.60	13,289.67	13,289.67	38,502.66

项目	国有土地收益基金	上解财政费用	农业开发基金	保障房建设基金	教育资金	农田水利建设资金	合计
第 8 年	2,954.33	4,431.49	337.72	4,431.49	13,556.14	13,556.14	39,267.31
第 9 年	3,013.40	4,520.10	337.72	4,520.10	13,827.87	13,827.87	40,047.05
第 10 年	3,073.67	4,610.51	337.72	4,610.51	14,105.13	14,105.13	40,842.67
第 11 年	3,135.15	4,702.72	337.72	4,702.72	14,387.91	14,387.91	41,654.14
第 12 年	6,395.65	9,593.48	675.44	9,593.48	29,352.47	29,352.47	84,962.98
合计	29,821.47	44,732.21	3,377.19	44,732.21	136,841.03	136,841.03	396,345.13

4.项目收益预测

本项目预计收入扣除成本后的收益为 1,094,728.25 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

年度	土地出让收入	土地出让上缴的各项基金、费用	土地出让净收益
第 4 年	136,465.88	36,297.18	100,168.70
第 5 年	139,196.23	37,017.98	102,178.25
第 6 年	141,980.96	37,753.16	104,227.80
第 7 年	144,820.06	38,502.66	106,317.40
第 8 年	147,716.41	39,267.31	108,449.10
第 9 年	150,669.99	40,047.05	110,622.94
第 10 年	153,683.68	40,842.67	112,841.01
第 11 年	156,757.46	41,654.14	115,103.32
第 12 年	319,782.71	184,962.98	134,819.73
合计	1,491,073.38	396,345.13	1,094,728.25

5.2 项目本息覆盖倍数

经上述测算，在本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，专项债券存续期间可用于偿还债券本息的项目收益为 1,094,728.25 元，计算的本息覆盖倍数为 4.72。

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	本息支付			现金收益
	偿还本金	利息支出	本息支出	
第 1 年		450.00	450.00	
第 2 年		4,950.00	4,950.00	
第 3 年		7,200.00	7,200.00	
第 4 年		7,200.00	7,200.00	100,168.70
第 5 年		7,200.00	7,200.00	102,178.25
第 6 年		7,200.00	7,200.00	104,227.80
第 7 年		7,200.00	7,200.00	106,317.40
第 8 年		7,200.00	7,200.00	108,449.10
第 9 年		7,200.00	7,200.00	110,622.94
第 10 年	10,000.00	7,200.00	17,200.00	112,841.01
第 11 年	100,000.00	6,750.00	106,750.00	115,103.32
第 12 年	50,000.00	2,250.00	52,250.00	234,819.73
合计	160,000.00	72,000.00	232,000.00	1,094,728.25
本息覆盖倍数				4.72

5.3 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 1,094,728.25 万元，应付债券本息合计 232,000.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 4.72，本项目能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金本息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

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

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

项目收益来源土地出让带来的经济效益，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

控制措施：项目单位将协调各单位，大力推进项目的建设，确保项目收益稳定，使项目对应的政府性基金收入及时足额缴入国库，足额安排好偿债资金。

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：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。

新乡经济技术开发区
彩虹社区城中村改造项目
实施方案



日期：二零二零年一月

目录

第一章项目概况	1
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	1
1.7 项目总投资	2
1.8 主要技术经济指标	2
1.9 主管部门责任	3
第二章项目社会经济效益	3
2.1 社会效益	3
2.2 经济效益	4
第三章项目投资估算与资金筹措	5
3.1 估算范围	5
3.2 投资估算	6
3.3 资金筹措计划	6
3.4 项目资金保障措施	6
第四章项目专项债券融资方案	6
4.1 编制依据	6
4.2 债券规模和期限安排	7
4.3 投资者保护措施	7
第五章项目收益与融资自求平衡分析	8
5.1 现金流入	8
5.2 现金流出	10
5.3 项目收益	11
5.4 资金平衡分析	12
5.5 结论	12
第六章风险分析	13
6.1 影响融资平衡结果的风险及控制措施	13
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	14

第一章 项目概况

1.1 项目名称

新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目

1.2 项目单位

新乡经济技术开发区管理委员会国土规划建设管理局

1.3 项目性质

有自身收益的公益性项目

1.4 建设地点

本项目涉及征收范围包括郑庄村、姚庄村、获小庄村，其中郑庄村位于平原路以北、经八路以西，姚庄村位于老新长路以北、经六路以东，获小庄位于纬三路以南、经六路以东。

1.5 建设规模及内容

拆迁区域涉及总面积约980亩，涉及拆迁户数1,110户，人数4,700人，征收房屋面积约199,800.00 m²。

本项目实物安置采用异地安置的方式，安置地点位于经六路与新长大道交叉口西北角。规划用地面积为97,135.20 m²，总建筑面积为257,267.04 m²，地上建筑面积为196,615.12 m²，其中高层住宅建筑面积为174,785.76 m²，养老住宅建筑面积为6,148.34 m²，小区内部配套建筑面积为15,681.02 m²（包含幼儿园1,793.35 m²）；地下建筑面积为60,651.92 m²。项目建成后可提供安置房约1,580套左右。

1.6 建设期

本项目计划建设期为43个月，预计开工日期2020年6月，预计

结束日期 2023 年 12 月。

1.7 项目总投资

本项目计划总投资 154,089.46 万元。

1.8 主要技术经济指标

本项目主要建设内容如下表所示：

名称		数量	单位	备注			
规划用地面积		97,135.20	m ²	约 145.70 亩			
总建筑面积		257,267.04	m ²				
其中	地上总建筑面积		196,615.12	m ²			
	计容建筑面积		196,615.12	m ²			
	其中	住宅计容建筑面积		180,934.10	m ²		
		其中	高层住宅	174,785.76	m ²		
	养老住宅		6,148.34				
	小区内部配套		15,681.02	m ²			
	其中	其中	幼儿园		1,793.35	m ²	
			小区内部配套		13,887.67	m ²	
		其中	其中	物业管理用房	786.46	m ²	占地上总建面的4‰
				社区服务中心	904.67	m ²	占住宅总建面的5‰
				养老服务用房	474.00	m ²	不少于30m ² /100户
				未成年人活动场所	589.84	m ²	占地上总建面的 3%
				商业设施	10,208.70	m ²	占总建面的不大于 5%
				10KV 开闭所	300.00	m ²	
				变电站	384.00	m ²	
				门卫	40.00	m ²	
	公厕	100.00	m ²				
消控室	100.00	m ²					
地下建筑面积		60,651.92	m ²				
其中	地下机动车库		56,451.11	m ²			
	附赠地下室面积		4,200.81	m ²			
容积率		2.02	-	1.5 < R < 2.5			

名称	数量	单位	备注
建筑占地面积	18,943.39	m ²	
建筑密度	19.50	%	≤25%
绿地率	36.42	%	≥35%
规划总人数	5,056	人	每户 3.2 人
总户数	1,580	户	
总机动车位数	1,959	辆	
其中	地面机动车位	102	辆
	地下机动车位	1,857	辆

1.9 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 项目社会经济效益

2.1 社会效益

项目实施有利于使新乡市城市土地实现集约高效利用,进一步改

善新乡市的城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目实施创造良好的环境。

该项目建设的目的是为了“改善城中村人居环境质量，提高城中村土地节约集约利用水平，提升城市形象”，不以盈利为目的，项目建成后，可提供安置房 1,580 套，为其提供一处基础设施齐全、公共服务全面、居住环境优美、管理完善的居住小区，使得社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为新乡市经济社会发展服务，产生的社会效益是无法估量的，因此该项目建设主要突出社会效益。

项目的改造实施可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。棚户区改造，使多数普通居民告别低矮破旧房屋，享受到了高楼林立和城市的美化、硬化、亮化和净化，提高了居民的幸福指数，体现了党的执政能力，拉近了政府与居民的距离，增强了社会凝聚力，促进了社会的和谐发展。

2.2 经济效益

项目的实施可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

同时可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再

生和利用,进一步焕发老城区的生机和活力,提高了城市的管理水平。

本项目实施完成后可以增加社会就业,促进地区的产业结构调整。棚户区改造能够拉动建筑业的发展,促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时,结合棚户区改造,以土地置换为依托,可以大力调整产业结构,加快发展现代服务业,优化产业结构,提高发展质量和效益。项目建成后可改善获小庄村、姚庄村、郑庄村居民的住房条件,提高人民生活水平,能产生良好的社会效益。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

该项目投资估算范围包括安置区建设费用、安置区土地费用、工程建设其他费用、基本预备费、建设期利息等。

3.2 投资估算

本项目计划总投资约为 154,089.46 万元。其中：安置区建设费用 70,046.47 万元，项目其他费用及基本预备费 67,572.99 万元以及建设期利息 16,470.00 万元

3.3 资金筹措计划

本项目计划总投资 154,089.46 万元。其中：拟申请专项债券资金 122,000.00 万元；由财政资金安排 32,089.46 万元。

3.4 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，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

(2) 财政部《关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》(财库〔2015〕83 号)；

(3) 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)；

(4) 财政部《关于做好 2018 年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34 号);

(5) 河南省财政厅《河南省政府专项债务预算管理办法》(豫财预〔2017〕2 号);

(6)《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》(国办发〔2014〕36 号);

(7)《国务院关于进一步做好棚户区和城乡危房及配套基础设施建设有关工作的意见》(国发〔2015〕37 号);

(8)《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》(豫政〔2015〕17 号);

(9)《河南省城市房屋拆迁管理实施办法》。

4.2 债券规模和期限安排

该项目计划申请发行专项债券 122,000.00 万元。其中, 2020 年已使用债券资金 11,000.00 万元; 2021 年计划申请发行 111,000.00 万元, 本次申请债券资金 4,500.00 万元。假设债券票面利率 4.00%, 期限 10 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交付。

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 现金流入

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1、拟出让面积

本项目全部完成后可腾出土地 800 亩，规划为商住用地。

2、出让价格

参考近三年新乡市经济技术开发区土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

电子监管号	宗地位置	面积 (亩)	用途	土地出让 金(万元)	单价 (万元/亩)
-------	------	-----------	----	---------------	--------------

4107002018B18265-1	纬八路与经五路交叉口东南角	45.91	商住	9,274.28	202.00
4107002018B18287-1	经六路西侧、纬八路以南	46.18	商住	8,450.83	183.00
4107002018B22944	纬八路以南、纬七路以北、经五路西侧	73.40	商住	18,495.78	252.00
4107002019B01857	经三路与纬七路交叉口东南角	87.63	商住	21,030.87	212.33
4107002019B02170	新长北线北侧、经六路以西	35.62	商住	6,910.23	215.78
平均价格					213.02

3、增长率

土地价格增速方面，新乡市 2016 年、2017 年、2018 年 GDP 增长率分别为 8.30%、8.10%、7.16%，近三年平均值 7.85%。本次预测按照新乡市近三年平均值的 80% 预测土地价格增长率，即 6.28%。假设土地价格在债券存续期第 6 年后保持不变。

考虑以上信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第 3-10 年平均出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					
	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
面积/亩			100.00	100.00	100.00	100.00
单价（万元/亩）	213.02	226.41	240.63	255.75	271.82	288.90
出让收入			24,063.00	25,575.00	27,182.00	28,890.00

(续表)

项目	债券存续期				合计
	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	
面积/亩	100.00	100.00	100.00	200.00	900.00
单价（万元/亩）	307.05	326.34	346.84	368.63	
出让收入	30,705.00	32,634.00	34,684.00	73,726.00	277,459.00

5.2 现金流出

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	59 元/平方米*30%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%
土地开发费用	土地出让收入的 2%
新增建设用地使用费	48 元/m ²
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期				
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
上解省财政费用	31,687.90			2,844.30	2,995.50	3,156.20
农业土地开发资金	8,323.77			721.89	767.25	815.46
国有土地收益基金	1,062.00			118.00	118.00	118.00
保障性安居工程资金	5,549.18			481.26	511.50	543.64
土地开发费用	8,323.77			721.89	767.25	815.46
新增建设用地使用费	5,549.18			481.26	511.50	543.64
教育资金	24,577.11			2,121.87	2,257.95	2,402.58
农田水利建设资金	24,577.11			2,121.87	2,257.95	2,402.58
合计	80,842.12			7,088.04	7,511.40	7,961.36

(续表)

项目	债券存续期				
	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
上解省财政费用	866.70	921.15	979.02	1,040.52	2,211.78
农业土地开发资金	118.00	118.00	118.00	118.00	236.00
国有土地收益基金	577.80	614.10	652.68	693.68	1,474.52
保障性安居工程资金	866.70	921.15	979.02	1,040.52	2,211.78
土地开发费用	577.80	614.10	652.68	693.68	1,474.52
新增建设用地使用费	320.00	320.00	320.00	320.00	640.00
教育资金	2,556.30	2,719.65	2,893.26	3,077.76	6,547.74
农田水利建设资金	2,556.30	2,719.65	2,893.26	3,077.76	6,547.74
合计	8,439.60	8,947.80	9,487.92	10,061.92	21,344.08

5.3 项目收益

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 196,616.88 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期				
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
项目收入	277,459.00			24,063.00	25,575.00	27,182.00
项目成本	80,842.12			7,088.04	7,511.40	7,961.36
项目收益	196,616.88			16,974.96	18,063.60	19,220.64

(续表)

项目	债券存续期				
	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
项目收入	28,890.00	30,705.00	32,634.00	34,684.00	73,726.00
项目成本	8,439.60	8,947.80	9,487.92	10,061.92	21,344.08
项目收益	20,450.40	21,757.20	23,146.08	24,622.08	52,381.92

5.4 资金平衡分析

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
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		1,512.00	1,512.00	
第 2 年		4,880.00	4,880.00	
第 3 年		4,880.00	4,880.00	16,974.96
第 4 年		4,880.00	4,880.00	18,063.60
第 5 年		4,880.00	4,880.00	19,220.64
第 6 年		4,880.00	4,880.00	20,450.40
第 7 年		4,880.00	4,880.00	21,757.20
第 8 年		4,880.00	4,880.00	23,146.08
第 9 年		4,880.00	4,880.00	24,622.08
第 10 年	37,800.00	4,880.00	42,680.00	52,381.92
第 11 年	84,200.00	3,368.00	87,568.00	
合计	122,000.00	48,800.00	170,800.00	196,616.88
本息覆盖倍数	1.15			

5.5 结论

债券存续期内，本项目累计净收益 196,616.88 万元，应付债券本息合计 170,800.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.15，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。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，能够实现项目收益与融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响融资平衡结果的风险及控制措施

(1) 流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

(2) 税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号），企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。债券存续期内，上述税收优惠政策可能发生变化，如国家税收政策发生调整，将导致投资者持有专项

债券投资收益发生相应波动。

针对该风险，在债券存续期内，我们将密切关注税收政策变化，及时提醒投资者。

(3) 债券到期不能偿还本息的风险

根据《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。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

(1) 工程资金短缺风险

工程资金短缺是基础设施建设过程中经常性的问题，存在重大风险。项目的融资风险主要表现为资金不落实。拟建项目建设单位自有资金基本落实。若市级财政资金补助以及国家相关土地储备专项债券申请能及时到位，则本项目融资风险较小。短期性工程资金短缺也可能是由于财政机构对债券审批过慢、施工过程中把建设资金挪做它用、分项工程监理验收结算衔接不好等原因造成。

(2) 通货膨胀、物价上涨风险

工程预算和投标报价都在当时正常情况下作出，对通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常等经济形势可能预料不到，也预测不准。投资估算的风险主要来自工程方案变动工程量增加，工期延长，工人、材料、机械台班费、各种费率、利率的提高，征地及拆迁工程量增加和单价的提高等。

(3) 总体经济形势下滑风险

目前世界经济总体水平开始从下滑阶段转入稳定阶段，中国宏观

经济调控虽然给经济适当降温，但是总体经济发展势头依然看好。从宏观和长远角度看，本项目的总体经济背景趋好，风险低。

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：

根据棚改项目整改方案和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

濮阳市濮阳县棚户区改造项目 实施方案



目录

第一章 项目概况	4
1.1 项目名称.....	4
1.2 项目单位.....	4
1.3 项目性质.....	4
1.4 建设地点.....	4
1.5 建设规模与内容	5
1.6 建设期.....	9
1.7 棚改计划情况.....	9
1.8 项目总投资.....	10
1.9 主要技术经济指标	10
1.10 主管部门责任.....	16
第二章 项目社会效益	17
2.1 社会效益.....	17
2.2 经济效益.....	18
第三章 项目投资估算与资金筹措	19
3.1 项目投资估算.....	19
3.2 项目资金筹措计划	20
第四章 专项债券融资方案	22
4.1 编制依据.....	22
4.2 债券规模及使用计划	22
4.3 投资者保护措施	23
第五章 项目收益于融资自求平衡分析	24

5.1 项目收益于融资平衡分析	24
5.2 结论.....	28
第六章 风险分析	29
6.1 影响项目实施进度或正常运营的风险及控制措施	29
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	29
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	29

第一章 项目概况

1.1 项目名称

金堤小区安置房建设项目（三期）

盘锦小区安置房建设项目（三期）

濮阳县城北棚户区改造项目

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目

龙城国际安置房建设项目（四期）

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目清河小区安置房建设项目

濮上人家安置房建设项目（三期）

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目

1.2 项目单位

濮阳县住房和城乡建设局

1.3 项目性质

有自身收益的公益性项目。

1.4 建设地点

金堤小区安置房建设项目（三期）建设地点位于濮阳县产业集聚区国庆路南、大庆路西、国顺路东、金水路北侧。

盘锦小区安置房建设项目（三期）建设地点位于濮阳县产业集聚区石化路以南、盘锦路以西、文化路以东。

濮阳县城北棚户区改造项目建设地点位于濮阳县铁丘路以北、解放路以东、马颊河以西、昌盛路以南。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目建设地点位于马颊河以西、解放路以东、红旗路以南、国庆路以北。

龙城国际安置房建设项目（四期）建设地点位于濮阳县富民路以北、

大庆路以东、未来路南侧；学士路东、富民路北、未来路南、文硕路西侧。

濮阳县煤建公司、木材公司等棚户区改造项目建设地点位于昌盛路北侧、解放路东侧、育北路西侧。

清河小区安置房建设项目建设地点位于黄河路以南、胜利路以北、龙乡路以西、新东路以东。

濮上人家安置房建设项目（三期）建设地点位于工业路以东、国庆路以北、红旗路南侧；吉庆路西、红旗路南、国庆路北。

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目建设地点位于金沙街两侧、天庭南路西侧。

1.5 建设规模与内容

1、金堤小区安置房建设项目（三期）项目

项目安路区规划用地面积 76,992.253 m²（合 115.488 亩），总建筑面积为 181,048.00 m²，其中住宅建筑面积 146,304.00 m²，配套设施建筑面积 6,542.00 m²（四室四站一所一厅建筑面积 1,500.00 m²，商业建筑面积 4,442.00 m²，其他建筑面积 600.00 m²），地下建筑 28,202.00 m²（地下停车及人防 16,202.00 m²，地下储藏室 11,800.00 m²，热力站 200.00 m²）。共建设住宅 1310 套，其中 79 m²的 115 套，80 m²的 117 套，116 m²的 260 套，112 m²的 108 套，119 m²的 252 套，123 m²的 108 套，121 m²的 350 套。

项目户均建筑面积为 111.68 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 30,027.00 m²，道路广场 34,117.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 953 个，其中地上停车位 143 个，地下停车位 810 个。

2、盘锦小区安置房建设项目（三期）项目

项目安路区规划用地面积 229,015.127 m²（合 343.521 亩），本次建设规划用地面积 217,579.153 m²（合 326.367 亩），项目本次建设总建筑面积为 547,528.00 m²，其中地上建筑面积 477,794.00 m²，地下建筑面积 69,735.00 m²。

地上建筑面积主要建设住宅建筑面积 443,715.00 m²，39 栋，均为 18 层；配套设施建筑面积 34,079.00 m²：四室四站一所一厅建筑面积 4,500.00 m²，3 栋，均为 3 层；街道办事处 500.00 m²，社区服务中心 300.00 m²，社区卫生服务中心 250.00 m²，商业建筑面积 17,529.00 m²，幼儿园 9,000.00 m²，公厕、垃圾中转站 200.00 m²，其他建筑面积 1,800.00 m²；

地下建筑 46,286.00 m²：地下停车及人防 26,005.00 m²，地下储藏室 43,130.00 m²，热力站 600.00 m²。共建设住宅 3661 套，其中 84 m²的 1300 套，79 m²的 550 套，119 m²的 1811 套。项目户均建筑面积为 121.20 m²。同时，项目区将配套建设绿地面积 83,378.46 m²，道路硬化 84,776.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1450 个，其中地上停车位 471 个，地下停车位 979 个。

3、濮阳县城北棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 66,667.00 m²（合 100 亩），总建筑面积为 149,068.00 m²，其中住宅建筑面积 120,000.00 m²，配套设施建筑面积 10,868.00 m²（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m²，商业建筑面积 7,268.00 m²，其他建筑面积 600.00 m²），地下建筑 18,200.00 m²（地下储藏室 10,000.00 m²，地下停车及人防 8,000.00 m²，热力站 200.00 m²）。

共建设住宅 1000 套，项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 21,000.00 m²，道路硬化 15,000.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1000 个，其中地上停车位 625 个，地下停车位 375 个。

4、濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目

项目安路区规划用地面积 126,667.3 m²（合 190 亩），总建筑面积为 313,043.00 m²，其中住宅建筑面积 252,000.00 m²，配套设施建筑面积 12,042.00 m²（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m²，其他建筑面积 9,042.00 m²），地下建筑 49,001.00 m²

(地下储藏室 21,000.00 m², 地下停车及人防 27,801.00 m², 热力站 200.00 m²)。

共建设住宅 2100 套, 项目户均建筑面积为 120 m²。

同时, 项目区将配套建设绿地面积 49,400.00 m², 道路硬化 47,027.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施; 设置停车位 2100 个, 其中地上停车位 1173 个, 地下停车位 927 个。

5、龙城国际安置房建设项目(四期)项目

项目安路区规划用地面积 138,750.00 m² (合 208.12 亩), 总建筑面积为 327,475.30 m²。其中住宅建筑面积 270,600.00 m², 34 栋均为 17 层; 配套设施建筑面积 8,192.50 m² (四室四站一所一厅建筑面积 1,000.00 m², 商业建筑面积 3,382.50 m², 幼儿园 3,510.00 m², 其他建筑 300.00 m²); 地下建筑 48,682.8 m² (地下停车及人防 32,482.8 m², 地下储藏室 15,800.00 m², 热力站 400.00 m²)。共建设住宅 2255 套。

项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时, 项目区将配套建设绿地面积 54,113.00 m², 道路硬化 62,562.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施; 设置停车位 2255 个, 其中地上停车位 1327 个, 地下停车位 928 个。

6、濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 66,667 m² (合 100 亩), 总建筑面积为 141,615.00 m², 其中住宅建筑面积 114,000.00 m², 配套设施建筑面积 9,968.00 m² (物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 1,500.00 m², 商业建筑面积 7,668.00 m², 其他建筑面积 800.00 m²), 地下建筑 17,647.00 m² (地下储藏室 9,500.00 m², 地下停车及人防 7,947.00 m², 热力站 200.00 m²)。

共建设住宅 950 套, 项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时, 项目区将配套建设绿地面积 20,880.00 m², 道路硬化 16,320.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施; 设置停车位 950 个, 其

中地上停车位 575 个，地下停车位 375 个。

7、清河小区安置房建设项目

项目安路区规划用地面积 220,471.7 m²（合 330.706 亩），总建筑面积为 543,743.00 m²，其中住宅建筑面积 439,120.00 m²，配套设施建筑面积 42,620.00 m²（四室四站一所一厅建筑面积 1,500.00 m²，商业建筑面积 39,920.00 m²，其他建筑面积 1,200.00 m²），地下建筑 62,003.00 m²（地下停车及人防 34,803.0 m²，地下储藏室 26,800.00 m²，热力站 400.00 m²）。

共建设住宅 3992 套，项目户均建筑面积为 110.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 85,984.00 m²，道路广场 84,882.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1996 个，其中地上停车位 1346 个，地下停车位 650 个。

8、濮上人家安置房建设项目（三期）项目

项目安路区规划用地面积 86,667.1 m²（合 130 亩），总建筑面积为 174,840.00 m²，其中住宅建筑面积 132,285.00 m²，配套设施建筑面积 16,168.00 m²（四室四站一所一厅建筑面积 2,100.00 m²，商业建筑面积 2,134.00 m²，幼儿园 3,510.00 m²，小学 8,424.00 m²），地下建筑 26,387.00 m²（地下停车及人防 19,387.00 m²，地下储藏室 6,800.00 m²，热力站 200.00 m²）。

共建设住宅 1067 套。项目户均建筑面积为 124.00 m²。

同时，项目区将配套建设绿地面积 33,800.00 m²，道路硬化 40,417.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1067 个，其中地上停车位 514 个，地下停车位 553 个。

9、濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目

项目安路区规划用地面积 93,333.8 m²（合 140 亩），总建筑面积为 300,000.00 m²，其中住宅建筑面积 240,000.00 m²，配套设施建筑面积 17,981.82 m²（物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等配套设施建筑面积 3,000.00 m²，商业建筑面积 14,381.82 m²，其他建筑面积 600.00

m²), 地下建筑 42,018.18 m² (地下储藏室 20,000.00 m², 地下停车及人防 21,818.18 m², 热力站 200.00 m²)。

共建设住宅 2000 套, 项目户均建筑面积为 120.00 m²。

同时, 项目区将配套建设绿地面积 36,867.00 m², 道路硬化 34,649.00 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施; 设置停车位 2000 个, 其中地上停车位 1273 个, 地下停车位 727 个。

1.6 建设期

金堤小区安置房建设项目 (三期) 建设期限为 24 个月。

盘锦小区安置房建设项目 (三期) 建设期限为 24 个月。

濮阳县城北棚户区改造项目建设期限为 36 个月。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目建设期为 36 个月。

龙城国际安置房建设项目 (四期) 建设期限为 24 个月。

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目建设期限为 36 个月。

清河小区安置房建设项目建设期限为 24 个月。

濮上人家安置房建设项目 (三期) 建设期限为 24 个月。

濮阳县魏庄东街二期 (南关片区) 棚户区改造项目建设期限为 36 个月。

1.7 棚改计划情况

金堤小区安置房建设项目 (三期) 棚户区改造项目于 2017 年 10 月列入国家棚改计划。

盘锦小区安置房建设项目 (三期) 棚户区改造项目于 2017 年 10 月列入国家棚改计划。

濮阳县城北棚户区改造项目棚户区改造项目于 2017 年 11 月列入国家棚改计划。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目棚户区改造项

目于 2017 年 11 月列入国家棚改计划。

龙城国际安置房建设项目（四期）棚户区改造项目于 2017 年 10 月列入国家棚改计划。

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目棚户区改造项目于 2017 年 11 月列入国家棚改计划。

清河小区安置房建设项目棚户区改造项目于 2017 年 10 月列入国家棚改计划。

濮上人家安置房建设项目（三期）棚户区改造项目于 2017 年 10 月列入国家棚改计划。

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目棚户区改造项目于 2017 年 11 月列入国家棚改计划。

1.8 项目总投资

金堤小区安置房建设项目（三期）总投资为 63,762.00 万元。

盘锦小区安置房建设项目（三期）总投资为 179,141.00 万元。

濮阳县城北棚户区改造项目总投资为 49,500.00。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目总投资为 99,500.00 万元。

龙城国际安置房建设项目（四期）总投资为 98,998.00 万元。

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目总投资为 47,000.00 万元。

清河小区安置房建设项目总投资为 194,630.00 万元。

濮上人家安置房建设项目（三期）总投资为 91,270.00 万元。

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目总投资为 95,000.00 万元。

1.9 主要技术经济指标

金堤小区安置房建设项目（三期）

序号	名称	单位	数值	备注
----	----	----	----	----

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	76992.253	合115.488亩
2	总建筑面积	m ²	181048.00	
2.1	地上建筑面积	m ²	152846.00	
2.1.1	住宅	m ²	146304.00	16栋, 7栋 18F, 9栋 11F
2.1.2	配套设施	m ²	6542.00	
其中	四室四站一所 一厅建筑面积	m ²	1500.00	2F
	商业面积	m ²	4442.00	
	其他建筑面积	m ²	600.00	
2.2	地下建筑面积	m ²	28202.00	
其中	地下停车及人防	m ²	16202.00	
	地下储藏室面积	m ²	11800.00	
	热力站	m ²	200.00	
3	建筑基底面积	m ²	12848	
4	道路硬化面积	m ²	34117	
5	绿地面积	m ²	30027	
6	容积率	—	1.985	
7	建筑密度	%	16.69%	
8	绿地率	%	39%	
9	总居住户数	户	1310	
10	总居住人数	人	4585	
11	户均人数	人/户	3.5	
12	停车位	个	953	
12.2	地下停车位	个	810	

盘锦小区安置房建设项目（三期）

序号	名称	单位	A 地块	C 地块	D 地块	合计	备注
1	规划用地面积	m ²	77903.344	74871.956	76239.827	229015.127	合 343.521 亩
1.1	本次规划用地面积	m ²	77903.344	74871.956	64803.853	217579.153	合 326.367 亩
2	总建筑面积	m ²	168451.00	209024.00	170053.30	547528	
2.1	地上建筑面积	m ²	147589.00	183600.00	146604.50	477794	
2.1.1	住宅	m ²	133272.00	173448.00	136995.00	443715	39 栋, 18F
2.1.2	配套设施	m ²	14317.00	10152.00	9609.50	34079	
其中	四室四站一所一厅建筑面积	m ²	1500.00	1500.00	1500.00	4500	3 栋, 1 栋 2F, 2 栋 3F
	街道办事处	m ²	0.00	0.00	500.00	500	
	社区服务中心	m ²	0.00	0.00	300.00	300	
	社区卫生服务中心	m ²	0.00	0.00	250.00	250	
	幼儿园	m ²	4500.00	0.00	4500.00	9000	
	商业	m ²	7717.00	7902.00	1909.50	17529	
	公厕、垃圾中转站	m ²	0.00	150.00	50.00	200	
其他建筑面积	m ²	600.00	600.00	600.00	1800		
2.2	地下建筑面积	m ²	20862.00	25424.00	23448.80	69735	
其中	地下停车及人防	m ²	5462.00	5574.00	14968.80	26005	
	地下储藏室面积	m ²	15200.00	19650.00	8280.00	43130	
	热力站	m ²	200.00	200.00	200.00	600	
3	建筑基底面积	m ²	21240	14945	13240	49425	
4	道路硬化面积	m ²	27060	31101	26615	84776.00	
5	绿地面积	m ²	29603	28826	24949	83378.46	
6	容积率	—	1.895	2.452	2.262	—	
7	建筑密度	%	27.26%	19.96%	20.43%	—	
8	绿地率	%	38.0%	38.5%	38.5%	—	
9	总居住户数	户	1130	1470	1061	3661	
10	总居住人数	人	3955	5145	3713	12813	
11	户均人数	人/户	3.5	3.5	3.5	3.5	
12	停车位	个	428	461	561	1450	
12.1	地上停车位	个	155	182	134	471	
12.2	地下停车位	个	273	279	427	979	

濮阳县城北棚户区改造项目

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	66667	合100亩
2	总建筑面积	m ²	149068.00	
2.1	地上建筑面积	m ²	130868.00	
2.1.1	住宅	m ²	120000.00	27栋, 6层
2.1.2	配套设施	m ²	10868.00	
其中	物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等	m ²	3000.00	2F
	商业面积	m ²	7268.00	
	其他建筑面积	m ²	600.00	
2.2	地下建筑面积	m ²	18200.00	
其中	地下停车及人防	m ²	8000.00	
	地下储藏室面积	m ²	10000.00	
	热力站	m ²	200.00	
3	建筑基底面积	m ²	24000	
4	道路硬化面积	m ²	5000	
5	绿地面积	m ²	21000	
6	容积率	—	1.963	
7	建筑密度	%	36.00%	
8	绿地率	%	31.5%	
9	总居住户数	户	1000	
10	总居住人数	人	3500	
11	户均人数	人/户	3.5	
12	停车位	个	1000	
12.1	地下停车位	个	375	
12.2	地上停车位	个	625	

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	126667.300	合 190 亩
2	总建筑面积	m ²	313043.00	
2.1	地上建筑面积	m ²	264042.00	
2.1.1	住宅	m ²	252000.00	30 栋, 10 栋 18F, 20 栋 11F
2.1.2	配套设施	m ²	12042.00	
其中	物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站	m ²	3000.00	2F
	其他建筑面积	m ²	9042.00	
2.2	地下建筑面积	m ²	49001.00	
其中	地下停车及人防	m ²	27801.00	
	地下储藏室面积	m ²	21000.00	
	热力站	m ²	200.00	
3	建筑基底面积	m ²	30240	
4	道路硬化面积	m ²	47027	
5	绿地面积	m ²	49400	
6	容积率	—	2.085	
7	建筑密度	%	23.87%	
8	绿地率	%	39%	
9	总居住户数	户	2100	
10	总居住人数	人	7350	
11	户均人数	人/户	3.5	
12	停车位	个	2100	
12.1	地下停车位	个	1173	
12.2	地上停车位	个	927	

龙城国际安置房建设项目（四期）

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	138750.000	合 208.12 亩
2	总建筑面积	m ²	327475.30	
2.1	地上建筑面积	m ²	278792.50	
2.1.1	住宅	m ²	270600.00	34 栋，均为 17 层
2.1.2	配套设施	m ²	8192.50	
其中	四室四站一所一厅建筑面积	m ²	1000.00	2F
	商业面积	m ²	3382.50	
	幼儿园	m ²	3510.00	
	其他建筑面积	m ²	300.00	
2.2	地下建筑面积	m ²	48682.80	
其中	地下停车及人防	m ²	32482.80	
	地下储藏室面积	m ²	15800.00	
	热力站	m ²	400.00	
3	建筑基底面积	m ²	22075	
4	道路硬化面积	m ²	62562	
5	绿地面积	m ²	54113	
6	容积率	—	2.009	
7	建筑密度	%	15.91%	
8	绿地率	%	39%	
9	总居住户数	户	2255	
10	总居住人数	人	7892	
11	户均人数	人/户	3.5	
12	停车位	个	2255	
12.1	地上停车位	个	1327	
12.2	地下停车位	个	928	

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	66667.000	合 100.00 亩
2	总建筑面积	m ²	141615.00	
2.1	地上建筑面积	m ²	123968.00	
2.1.1	住宅	m ²	114000.00	17 栋, 6 栋 8 层, 11 栋 6 层
2.1.2	配套设施	m ²	9968.00	
其中	物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等	m ²	1500.00	2F
	商业面积	m ²	7668.00	
	其他建筑面积	m ²	800.00	
2.2	地下建筑面积	m ²	17647.00	
其中	地下停车及人防	m ²	7947.00	
	地下储藏室面积	m ²	9500.00	
	热力站	m ²	200.00	
3	建筑基底面积	m ²	22800	
4	道路硬化面积	m ²	16320	
5	绿地面积	m ²	20880	
6	容积率	—	1.860	
7	建筑密度	%	34.20%	
8	绿地率	%	31.32%	
9	总居住户数	户	950	
10	总居住人数	人	3325	
11	户均人数	人/户	3.5	
12	停车位	个	950	
12.1	地下停车位	个	375	
12.2	地上停车位	个	575	

清河小区安置房建设项目

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	220471.700	合330.706亩
2	总建筑面积	m ²	543743.00	
2.1	地上建筑面积	m ²	481740.00	
2.1.1	住宅	m ²	439120.00	32栋, 14栋 18F18栋11F
2.1.2	配套设施	m ²	42620.00	
其中	四室四站一所一厅建筑面积	m ²	1500.00	2F
	商业面积	m ²	39920.00	
	其他建筑面积	m ²	1200.00	
2.2	地下建筑面积	m ²	62003.00	
其中	地下停车及人防	m ²	34803.00	
	地下储藏室面积	m ²	26800.00	
	热力站	m ²	400.00	
3	建筑基底面积	m ²	49606	
4	道路硬化面积	m ²	84882	
5	绿地面积	m ²	85984	
6	容积率	—	2.185	
7	建筑密度	%	22.50%	
8	绿地率	%	39%	
9	总居住户数	户	3992	
10	总居住人数	人	13972	
11	户均人数	人/ 户	3.5	
12	停车位	个	1996	
12.1	地上停车位	个	1346	
12.2	地下停车位	个	650	

濮上人家安置房建设项目（三期）

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	86667.100	合 130.00 亩
2	总建筑面积	m ²	174840.00	
2.1	地上建筑面积	m ²	148453.00	
2.1.1	住宅	m ²	132285.00	20 栋, 均为 17 层
2.1.2	配套设施	m ²	16168.00	
其中	四室四站一所一厅建 筑面积	m ²	2100.00	2F
	商业面积	m ²	2134.00	
	幼儿园	m ²	3510.00	9 班, 270 人
	小学	m ²	8424.00	36 班
2.2	地下建筑面积	m ²	26387.00	
其中	地下停车及人防	m ²	19387.00	
	地下储藏室面积	m ²	6800.00	
	热力站	m ²	200.00	
3	建筑基底面积	m ²	12450	
4	道路硬化面积	m ²	40417	
5	绿地面积	m ²	33800	
6	容积率	—	1.71	
7	建筑密度	%	14.37%	
8	绿地率	%	39%	
9	总居住户数	户	1067	
10	总居住人数	人	3734	
11	户均人数	人/ 户	3.5	
12	停车位	个	1067	
12.1	地上停车位	个	514	
12.2	地下停车位	个	553	

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目

序号	名称	单位	数值	备注
1	规划用地面积	m ²	93333.80	合140.00亩
2	总建筑面积	m ²	300000.00	
2.1	地上建筑面积	m ²	257981.82	
2.1.1	住宅	m ²	240000.00	35栋，均为9F
2.1.2	配套设施	m ²	17981.82	
其中	物业管理用房、社区卫生服务中心、治安联防站等	m ²	3000.00	2F
	商业面积	m ²	14381.82	
	其他建筑面积	m ²	600.00	
2.2	地下建筑面积	m ²	42018.18	
其中	地下停车及人防	m ²	21818.18	
	地下储藏室面积	m ²	20000.00	
	热力站	m ²	200.00	
3	建筑基底面积	m ²	21818	
4	道路硬化面积	m ²	34649	
5	绿地面积	m ²	36867	
6	容积率	—	2.764	
7	建筑密度	%	23.38%	
8	绿地率	%	39.5%	
9	总居住户数	户	2000	
10	总居住人数	人	2880	
11	户均人数	人/户	3.5	
12	停车位	个	2000	
12.1	地下停车位	个	727	
12.2	地上停车位	个	1273	

1.10 主管部门责任

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 项目社会效益

2.1 社会效益

棚户区改造是城镇化过程中特定历史阶段的产物，加快棚户区改造，是一件利在当代、功在千秋的大事，是贯彻落实党的十七大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是深入贯彻落实省委、省政府有关统筹城乡发展，正确处理新区建设与老城改造的关系，加强城市基础设施建设，完善城市功能，推动内涵式发展的重要内容，是关系《物权法》、《城乡规划法》等法律和其他行政法规有效实施、促进房地产市场健康发展的重要方面。处理好棚户区改造问题，对于促进濮阳县城市健康发展，促进地区社会稳定，人民安居乐业，提升城市总体形象，推动濮阳县经济社会快速发展，辐射带动周边区域共同发展具有积极的意义。

1、项目建设有利于拉动濮阳县投资和消费，加速当地房地产业发展，进而促进经济增长。项目的建设还可以创造大量就业岗位，不仅解决了周边居民就业，更为广大劳动者提供了就业机会，通过扩大就业增加中低收入者的收入，必然会促进消费，有效拉动内需，这对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

2、项目建设有利于改善当地群众的居住条件，使他们生活质量提高，同时通过项目引用的多功能智能设施，可大大减少居民的日常开支。

3、项目建设有利于进一步改善濮阳县城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，充分体现人与环境的和谐发展，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

4、改善城市环境、提高城市形象，推动城市经济社会的快速发展。城市居民的生活环境是城市环境的重要组成部分，因此改善居民居住条件在整个城市建设中具有非常重要的作用。本项目通过建设现代化商住楼，

不仅有利于地区商业发展，提升城市总体形象，而且有利于加快当地城市化进程，推动城市经济社会的快速发展，有助于营造良好的社会氛围。

5、优美的环境，宜居的居住空间，是建设和谐社会的基本标志之一。本项目可以解决区域居民的居住问题。项目建成后环境优美，空气清新，各类基础设施齐全，十分适合居住。另外，居民生活条件的改善可以提高他们的工作效率和生活信心，这对各行各业再接再厉，发挥效益，为地区经济做贡献具有积极的意义。

综上所述，本项目的建设既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以改善居民居住条件，间接地提高社会经济效益，为地区经济发展再做贡献。总之，项目的建设具有显著的社会经济效益。

2.2 经济效益

有利于繁荣区域经济，取得更好的社会效益项目建成后将使各项目区域及周边环境得到很大改善，加快本地区的建设与开发，带动和引导该区域产业结构和产业布局的调整，带动商业、建筑业、运输业和旅游业等的迅速发展，从而促进项目影响区域的经济繁荣。本项目建设所用的大部分建筑材料将由本地区供应，这将给建筑业带来发展机遇。项目投入使用后，每年将发生工资、水电费和维修管理费，直接促进区域经济的发展。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 项目投资估算

金堤小区安置房建设项目（三期）本项目总投资为 63,762.00 万元，其中：安置房建设费用 61,112.17 万元，其中工程费用 38,960.24 万元，第二部分费用 20,953.66 万元（土地费用 2,078.78 万元，拆迁安置补偿费 16,633.02 万元，其他费用 2,241.86 万元），基本预备费 1,198.28 万元。建设期利息 2,649.68 万元（建设期 2 年）。

盘锦小区安置房建设项目（三期）本项目总投资为 179,141.00 万元，其中：安路房建设费用 173,358.63 万元，其中工程费用 134,407.84 万元（住宅 88,743.00 万元，配套设施 5,632.56 万元，地下建筑 15,678.50 万元，电梯购路 2,625.00 万元，辅助工程 16,096.22 万元）；第二部分费用 37,234.37 万元（土地费用 5,874.61 万元，拆迁安置补偿费 26,802.55 万元，其他费用 4,557.21 万元），基本预备费 1,716.42 万元。建设期利息 5,782.00 万元（建设期 2 年）。

濮阳县城北棚户区改造项目本项目总投资为 49,500.00 万元，其中：安置房建设费用 47,258.25 万元，其中工程费用 34,781.05 万元，第二部分费用 12,009.30 万元（拆迁安置补偿费 10,215.53 万元，其他费用 1,793.77 万元）。基本预备费 467.90 万元。建设期利息 2,241.75 万元（建设期 3 年）。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目本项目总投资为 99,500.00 万元，其中：安置房建设费用 92,713.50 万元，其中工程费用 74,699.46 万元，第二部分费用 13,599.11 万元（拆迁安置补偿费 10,883.96 万元，建设单位管理费、工程监理费、工程勘察费等其他费用 2,715.15 万元），基本预备费 4,414.93 万元。建设期利息 6,786.50 万元（建设期 3 年）。

龙城国际安置房建设项目（四期）本项目总投资为 98,998.00 万元，其中：安置房建设费用 86,690.00 万元，其中工程费用 77,314.00 万元，第二部分费用 9,376.00 万元（拆迁安置补偿费 5,180.17 万元，其他费用

4,195.83 万元)，基本预备费 3,107.48 万元。建设期利息 3,430.00 万元（建设期 2 年）。

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目本项目总投资为 47,000.00 万元，其中：安置房建设费用 45,100.8 万元，其中工程费用 32,939.53 万元，第二部分费用 11,735.50 万元（拆迁安置补偿费 9,972.81 万元，其他费用 1,762.69 万元），基本预备费 446.77 万元。建设期利息 1,901.20 万元（建设期 3 年）。

清河小区安置房建设项目本项目总投资为 194,630.00 万元，其中：安置房建设费用 188,092.00 万元，其中工程费用 119,120.00 万元，第二部分费用 65,285.00 万元（土地费用 5,952.71 万元，拆迁安置补偿费 52,711.00 万元，其他费用 6,621.00 万元），基本预备费 3,688.00 万元。建设期利息 6,537.00 万元（建设期 2 年）。

濮上人家安置房建设项目（三期）本项目总投资为 91,270.00 万元，其中：安置房建设费用 82,085.75 万元，其中工程费用 24,116.30 万元，第二部分费用 15,012.98 万元（土地费用 2,340.00 万元，拆迁安置补偿费 10,133.98 万元，其他费用 2,539.00 万元），基本预备费 2,956.46 万元。建设期利息 2,101.28 万元（建设期 2 年）。

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目本项目总投资为 95,000.00 万元，其中：安置房建设费用 89,463.00 万元，其中工程费用 67,862.87 万元，第二部分费用 20,714.36 万元（拆迁安置补偿费 17,532.66 万元，其他费用 3,181.70 万元），基本预备费 885.77 万元。建设期利息 5,537.00 万元（建设期 3 年）。

3.2 项目资金筹措计划

金堤小区安置房建设项目（三期）本项目总投资 63,762.00 万元，其中财政统筹资金 12,762.00 万元，占总投资的 20.0%，债券申请 51,000.00 万元，占总投资的 80%。

盘锦小区安置房建设项目（三期）本项目总投资 179,141.00 万元，其中财政统筹资金 37,140.63 万元，占总投资的 20.7%，债券申请 142,000.00 万元，占总投资的 79.3%。

濮阳县城北棚户区改造项目本项目总投资 49,500.00 万元，其中财政统筹资金 10,000.00 万元，占总投资的 20.2%，债券申请 39,500.00 万元，占总投资的 79.8%。

濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目本项目总投资 99,500.00 万元，其中财政统筹资金 20,500.00 万元，占总投资的 20.6%，债券申请 79,000.00 万元，占总投资的 79.4%。

龙城国际安置房建设项目（四期）本项目总投资 98,998.00 万元，其中财政统筹资金 18,998.00 万元，占总投资的 27.4%，债券申请 80,000.00 万元，占总投资的 72.6%。

濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目本项目总投资 47,000.00 万元，其中财政统筹资金 9,400.00 万元，占总投资的 20%，债券申请 37,600.00 万元，占总投资的 80%。

清河小区安置房建设项目本项目总投资 194,630.00 万元，其中财政统筹资金 40,630.00 万元，占总投资的 20.9%，债券申请 154,000.00 万元，占总投资的 79.1%。

濮上人家安置房建设项目（三期）本项目总投资 91,270.00 万元，其中财政统筹资金 40,270.00 万元，占总投资的 44%，债券申请 51,000.00 万元，占总投资的 56%。

濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目本项目总投资 95,000.00 万元，其中财政统筹资金 19,000.00 万元，占总投资的 20.0%，债券申请 76,000.00 万元，占总投资的 80%。

第四章 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 43 号）；
- 3、《财政部关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库〔2015〕83 号）；
- 4、《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）；
- 5、《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）；
- 6、《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）。

4.2 债券规模及使用计划

本项目拟申请使用棚改专项债券资金 710,100.00 万元，已于2018年使用债券资金78,000.00万元，2019年使用债券资金123,100.00万元，2020使用债券资金42,800.00万元，2021年计划使用466,200.00万元，本次申请使用10,100.00万元。假设剩余拟申请债券票面利率 4.50%，期限 10 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。

计划使用专项债券资金具体明细如下：

金额单位：万元

项目名称	计划使用专项债券资金总额	2018年已使用专项债券资金	2019年已使用专项债券资金	2020年已使用专项债券资金	2021年计划使用专项债券资金	本期使用专项债券资金规模
濮阳县棚户区改造项目	710,100.00	78,000.00	123,100.00	42,800.00	466,200.00	10,100.00

4.3 投资者保护措施

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、出现不能按期偿还债券本息时，应依法申请法定机关对其实施财产保全措施或者对其提起诉讼等途径，来保护投资者的合法权益。

4、出现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 项目收益于融资自求平衡分析

5.1 项目收益于融资平衡分析

1、应付债券本息情况

濮阳市濮阳县棚户区改造项目拟申请使用棚改专项债券资金710,100.00万元，已于2018年使用债券资金78,000.00万元，2019年使用债券资金123,100.00万元，2020使用债券资金42,800.00万元，2021年计划使用466,200.00万元，本次申请使用10,100.00万元。

(1)假设票面利率为 4.50%，期限十年，在债券存续期每年年末支付利息，到期一次偿还本金。剩余拟申请债券在债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第一年		381,900.00		381,900.00	4.50%	17,185.50
第二年	381,900.00	127,100.00		509,000.00	4.50%	17,185.50
第三年	509,000.00			509,000.00	4.50%	22,905.00
第四年	509,000.00			509,000.00	4.50%	22,905.00
第五年	509,000.00			509,000.00	4.50%	22,905.00
第六年	509,000.00			509,000.00	4.50%	22,905.00
第七年	509,000.00			509,000.00	4.50%	22,905.00
第八年	509,000.00			509,000.00	4.50%	22,905.00
第九年	509,000.00			509,000.00	4.50%	22,905.00
第十年	509,000.00		381,900.00	127,100.00	4.50%	22,905.00
第十一年	127,100.00		127,100.00		4.50%	5,719.50

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
合计	509,000.00		509,000.00			223,330.50
本息合计				732,330.50		

(2)濮阳市濮阳县棚户区改造项目 2018 年发行专项债券 78,000.00 万元，发行期限五年，发行利率 3.94%，在债券存续期每年年末支付利息，到期一次偿还本金。债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第一年	78,000.00			78,000.00	3.94%	3,073.20
第二年	78,000.00			78,000.00	3.94%	3,073.20
第三年	78,000.00		78,000.00		3.94%	3,073.20
合计	78,000.00		78,000.00			9,219.60
本息合计				87,219.60		

(3)濮阳市濮阳县棚户区改造项目 2019 年第一批发行专项债券 86,400.00 万元，发行期限五年，发行利率 3.33%，在债券存续期每年年末支付利息，到期一次偿还本金。债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第一年	86,400.00			86,400.00	3.33%	2,877.12
第二年	86,400.00			86,400.00	3.33%	2,877.12
第三年	86,400.00			86,400.00	3.33%	2,877.12
第四年	86,400.00		86,400.00		3.33%	2,877.12
合计	86,400.00		86,400.00			11,508.48
本息合计				97,908.48		

(4)濮阳市濮阳县棚户区改造项目 2019 年第三批发行专项债券 36,700.00 万元，发行期限五年，发行利率 3.34%，在债券存续期每年年末支付利息，到期一次偿还本金。债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第一年	36,700.00			36,700.00	3.34%	1,225.78
第二年	36,700.00			36,700.00	3.34%	1,225.78
第三年	36,700.00			36,700.00	3.34%	1,225.78
第四年	36,700.00		36,700.00		3.34%	1,225.78

合计	36,700.00		36,700.00			4,903.12
本息合计			41,603.12			

2、出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

(一) 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；

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 对项目有影响的法律法规无重大变化；

(四) 相关主体制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(五) 土地出让价格在正常范围内变动；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

(2) 可比地块信息

拟申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。相应拟出让土地全部位于濮阳市濮阳县，经查中国土地交易市场网土地出让信息，自2018年至今相邻棚改项目3宗土地挂牌出让公告，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	城区红旗路南侧、解放路东侧	23,267.00	11,168.16	4,800.00	97.02%	0.33	1,552.32
2	城区规划路北侧、解放路东侧	20,706.40	9,939.07	4,800.00	97.02%	0.33	1,552.32
3	龙苑路北侧、吉庆路西侧	64,852.70	21,401.39	3,300.00	100.00%	0.33	1,100.00
	综合单价					1.00	4,200.00

根据上表濮阳县（住宅、商服）用地的成交情况，濮阳县商住土地的出让价格在280万元/亩。该项目用于出让地块为拆迁腾出地块，按照审慎的原则，拟定出让土地价格为280.00万元/亩。

土地价格增速方面，濮阳市濮阳县2016-2018年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为11.70%、13.50%、8.60%，近三年平均增

速11.29%，2019年濮阳市濮阳县政府工作报告提出，全县生产总值预期目标增速确定为9%，此次预测按照近三年平均增速与2019年预期目标孰低计算土地价格的增长，综合考虑濮阳县储备地块的升值空间，按照5%的年增长率预计本建设项目的土地出让收入。

(3) 预计出让产生的净现金流入

本项目还款地块为项目腾空土地的土地出让收入，濮阳县九个棚户区改造旧村拆迁安置后可腾退建设用地约5,320.20亩，本次申请使用专项债券用可供出让建设用地5,320.20亩寻求项目收益与融资自求平衡，土地性质为商住用地。在项目计算期第1年开始出让，第10年出让完毕。

金额单位：人民币万元

年度	出让土地 (亩)	预计出让单价 (万元/亩)	土地出让收入	上缴省级部分 (3%)	计提的各项基 金(32%)	土地出让净收 益
第一年	200.00	294.00	58,800.00	1,764.00	18,816.00	38,220.00
第二年	200.00	308.70	61,740.00	1,852.20	19,756.80	40,131.00
第三年	600.00	324.14	194,481.00	5,834.43	62,233.92	126,412.65
第四年	900.00	340.34	306,307.58	9,189.23	98,018.42	199,099.92
第五年	200.00	357.36	71,471.77	2,144.15	22,870.97	46,456.65
第六年	200.00	375.23	75,045.36	2,251.36	24,014.51	48,779.48
第七年	200.00	393.99	78,797.62	2,363.93	25,215.24	51,218.46
第八年	200.00	413.69	82,737.50	2,482.13	26,476.00	53,779.38
第九年	200.00	434.37	86,874.38	2,606.23	27,799.80	56,468.35
第十年	1,000.00	456.09	456,090.50	13,682.71	145,948.96	296,458.82
第十一年	1,420.20	478.90	680,126.71	20,403.80	217,640.55	442,082.36
合计	5,320.20		2,152,472.41	64,574.17	688,791.17	1,399,107.07

(4) 本息覆盖情况

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		17,185.50	17,185.50	38,220.00
第二年		17,185.50	17,185.50	40,131.00
第三年		22,905.00	22,905.00	126,412.65
第四年		22,905.00	22,905.00	199,099.92
第五年		22,905.00	22,905.00	46,456.65
第六年		22,905.00	22,905.00	48,779.48
第七年		22,905.00	22,905.00	51,218.46
第八年		22,905.00	22,905.00	53,779.38
第九年		22,905.00	22,905.00	56,468.35
第十年	381,900.00	22,905.00	404,805.00	296,458.82
第十一年	127,100.00	5,719.50	132,819.50	442,082.36
合计	509,000.00	223,330.50	732,330.50	1,399,107.07
2018年（78000万元）债券本息合计			87,219.60	
2019年第一批（86400万元）债券本息合计			97,908.48	
2019年第三批（36700万元）债券本息合计			41,603.12	
本息合计			959,061.70	
本息覆盖倍数			1.46	

5.2 结论

经测算，土地价格以 9% 的 100%、90% 和 80% 增长时，金堤小区安置房建设项目（三期）、盘锦小区安置房建设项目（三期）、濮阳县城北棚户区改造项目、濮阳县六队车站县计委家属院三建公司等片区改造项目、龙城国际安置房建设项目（四期）、濮阳县煤建公司木材公司等棚户区改造项目、清河小区安置房建设项目、濮上人家安置房建设项目（三期）、濮阳县魏庄东街二期（南关片区）棚户区改造项目收益均可以覆盖项目融资本息。实现收益与融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目实施进度或正常运营的风险及控制措施

1、市场风险

加快与开发商的衔接工作，委托房地产开发的中介机构作好包装策划，协助房地产开发搞好运作，降低市场风险。

2、融资风险

加快与银行的接洽，尽可能地扩大选择范围。上报主管部门，积极落实自有资金。

3、财务风险

建议业主尽快落实建设资金，确保工程在预定时间内完成。

建议业主进一步与银行接洽，落实贷款金额、利率及还款期，争取较好的融资条件，尽量降低财务费用。

建议业主作好土地出让的包装策划工作，在与开发商谈判时争取好的价格。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

由于受到国内外经济形势、房地产市场行情等相关因素影响，房价回温，土地交易市场更加理性，土地溢价率走低，流拍现象或将增加，优质地块竞争依然激烈，土地市场冷热不均。土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

根据相关土地收储进度和预算安排，完善出让土地计划，合理安排土地出让。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

受国民经济总体运行状况，国家宏观经济、金融货币和政策以及国际经济环境变化等因素的影响在债券存续期内市场利率存在波动的可能性。

严格按预算推进项目进度，合理出让土地，保持项目收益与融资平衡。

濮阳市濮阳县红旗路以北片区改造安置房 项目实施方案



目录

第一章 项目概况	1
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 建设规模与内容.....	1
1.6 建设期	2
1.7 项目总投资.....	2
1.8 主要技术经济指标.....	2
1.9 主管部门责任.....	3
第二章 项目社会经济效益	4
2.1 社会效益.....	4
2.2 经济效益.....	5
第三章 项目投资估算与资金筹措	7
第四章 项目专项债券融资方案	8
4.1 编制依据.....	8
4.2 债券规模及使用计划.....	8
4.3 投资者保护措施.....	9
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	10
5.1 应付债券本息情况.....	10
5.2 出让产生的净现金流入.....	11

5.3 申请使用债券资金该项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况.....	13
第六章 风险分析.....	15
6.1 经济环境风险.....	15
6.2 社会稳定风险.....	15
6.3 项目管理风险.....	15

第一章 项目概况

1.1 项目名称

濮阳县红旗路以北片区改造安置房建设项目

1.2 项目单位

濮阳县住房和城乡建设局

1.3 项目性质

有自身收益的公益性项目

1.4 建设地点

濮阳县红旗路以北片区改造安置房建设项目建设地点位于红旗路以北，跌丘路以南，解放大道以西，云峰路以东。

1.5 建设规模与内容

1、安置方式

根据项目拆迁补偿方案，结合居民意愿，本项目全部采用实物安置，共新建安置房 2200 套。

2、安置地点及安置规模

本项目采用异地安置，安置地点为御井路以东、云峰路以西、富民路以北、河朔路以南。安置区规划用地面积 133534.00 m²（合 200.3 亩），总建筑面积 329520.00 m²，其中地上建筑 285120.00 m²：包括安置住宅 264000.00 m²（28 栋 17F），配套设施用房 21120.00 m²（主要包括物业用房、社区服务中心、社区卫生站、老年活动中心等）；

地下建筑面积 44400.00 m²：包括地下人防兼车库 15951.81 m²（可规划车位 532 个），普通车库 28448.19 m²（可规划车位 948 个）。配套基础设施绿化面积 46736.90 m²，道路、广场硬化面积 60707.69 m²。

安置套数 2200 套，容纳人数 7040 人，容积率 2.14，绿地率 35%。

1.6 建设期

濮阳县红旗路以北片区改造安置房建设项目为了保证本项目的顺利实施，应逐项编制项目实施网络计划，监控项目实施进度，做到技术准备、土建施工、安装调试等各项工作协调一致，按计划进行。环保治理与项目建设同步进行。本项目内容主要包括房屋征收及安置房的建设，建设期限为 3 年。

1.7 项目总投资

濮阳县红旗路以北片区改造安置房建设项目总投资 100005.21 万元。

1.8 主要技术经济指标

濮阳县红旗路以北片区改造安置房建设项目

序号	名称	单位	小计	备注
1	规划用地面积	m ²	133534.00	合 200.30 亩
2	总建筑面积	m ²	329520.00	
2.1	地上建筑面积	m ²	285120.00	
其中	安置住宅	m ²	264000.00	28 栋，17F
	配套设施用房	m ²	2120.00	物业用房社区服务中心等

序号	名称	单位	小计	备注
2.2	地下建筑面积	m ²	44400.00	
其中	人防地下室	m ²	15951.81	可规划车位 532 个
	普通车库	m ²	28448.19	可规划车位 948 个
3	建筑基地占地面积	m ²	26089.41	
4	道路，广场硬化面积	m ²	60707.69	
5	绿地面积	m ²	46726.90	
6	容积率	—	2.14	
7	建筑密度	%	19.54	
8	绿地率	%	35.00	
9	居住户数	套	2200	
10	总居住人数	人	7040	3.2 人/户
11	机动车停车位	辆	2200	1.0 车位/户
其中	地上	辆	720	
	地下	辆	1480	
12	非机动车位	辆	4400	2.0 车位/户

1.9 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，财政部门可以财务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

棚户区改造是城镇化过程中特定历史阶段的产物，加快棚户区改造，是一件利在当代、功在千秋的大事，是贯彻落实党的十七大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是深入贯彻落实省委、省政府有关统筹城乡发展，正确处理新区建设与老城改造的关系，加强城市基础设施建设，完善城市功能，推动内涵式发展的重要内容，是关系《物权法》、《城乡规划法》等法律和其他行政法规有效实施、促进房地产市场健康发展的重要方面。处理好棚户区改造问题，对于促进濮阳县城市健康发展，促进地区社会稳定，人民安居乐业，提升城市总体形象，推动濮阳县经济社会快速发展，辐射带动周边区域共同发展具有积极的意义。

项目建设有利于拉动濮阳县投资和消费，加速当地房地产业发展，进而促进经济增长。项目的建设还可以创造大量就业岗位，不仅解决了周边居民就业，更为广大劳动者提供了就业机会，通过扩大就业增加中低收入者的收入，必然会促进消费，有效拉动内需，这对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

项目建设有利于改善当地群众的居住条件，使他们生活质量提高，同时通过项目引用的多功能智能设施，可大大减少居民的日常开支。

项目建设有利于进一步改善濮阳县城市面貌，完善城市整体功

能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，充分体现人与环境的和谐发展，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

改善城市环境、提高城市形象，推动城市经济社会的快速发展。城市居民的生活环境是城市环境的重要组成部分，因此改善居民居住条件在整个城市建设中具有非常重要的作用。本项目通过建设现代化商住楼，不仅有利于地区商业发展，提升城市总体形象，而且有利于加快当地城市化进程，推动城市经济社会的快速发展，有助于营造良好的社会氛围。

优美的环境，宜居的居住空间，是建设和谐社会的基本标志之一。本项目可以解决 2200 户居民的居住问题。项目建成后环境优美，空气清新，各类基础设施齐全，十分适合居住。另外，居民生活条件的改善可以提高他们的工作效率和生活信心，这对各行各业再接再厉，发挥效益，为地区经济做贡献具有积极的意义。

综上所述，本项目的建设既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以改善居民居住条件，间接地提高社会经济效益，为地区经济发展再做贡献。总之，项目的建设具有显著的社会经济效益。

2.2 经济效益

有利于繁荣区域经济，取得更好的社会效益项目建成后将使

各项目区域及周边环境得到很大改善，加快本地区的建设与开发，带动和引导该区域产业结构和产业布局的调整，带动商业、建筑业、运输业和旅游业等的迅速发展，从而促进项目影响区域的经济繁荣。本项目建设所用的大部分建筑材料将由本地区供应，这将给建筑业带来发展机遇。项目投入使用后，每年将发生工资、水电费和维修管理费，直接促进区域经济的发展。

第三章 项目投资估算与资金筹措

濮阳县红旗路以北片区改造建设项目总投资 100,005.21 万元，其中财政统筹 2,705.21 万元，拟申请使用债券资金 97,300.00 万元；已于2019年使用债券资金20,000万元，2020年使用债券资金5,000万元，2021年计划使用42,000万元，本次申请使用3,000万元。2022 年拟申请30,300.00万元。

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 43 号）；
- 3、《财政部关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》（财库〔2015〕83 号）；
- 4、《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）；
- 5、《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）；
- 6、《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）；

4.2 债券规模及使用计划

本项目拟申请使用棚改专项债券资金97,300.00 万元，已于2019年使用债券资金20,000万元，2020年使用债券资金5,000万元，2021年计划使用42,000万元，本次申请使用3,000万元。2022年拟申请30,300.00万元。假设剩余拟申请债券票面利率 4.50%，期限10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。

计划使用专项债券资金具体明细如下：

金额单位：万元

项目名称	计划使用专项债券资金总额	2019 年已使用专项债券资金	2020 年计划使用专项债券资金	2021 年计划使用专项债券资金	2022 年计划使用专项债券资金	本期使用专项债券资金规模
------	--------------	-----------------	------------------	------------------	------------------	--------------

濮阳县红旗路以北片区改造安置房建设项目	97,300.00	20,000.00	54,900.00	10,000.00	12,400.00	54,900.00
---------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

4.3 投资者保护措施

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、出现不能按期偿还债券本息时，应依法申请法定机关对其实施财产保全措施或者对其提起诉讼等途径，来保护投资者的合法权益。

4、出现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 应付债券本息情况

濮阳县红旗路以北片区改造安置房建设项目拟申请使用棚改专项债券资金总 97,300.00 万元，具体如下：已下发债券资金 20,000.00 万元，其中 2019 年第三批下发 20,000.00 万元；剩余拟申请债券资金 77,300.00 万元，其中本期拟申请债券资金 54,900.00 万元，2021 年拟申请债券资金 10,000.00 万元，2022 年拟申请债券资金 12,400.00 万元。

1、假设票面利率为 4.50%，期限十年，在债券存续期每年年末支付利息，到期一次偿还本金。剩余拟申请债券在债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第一年		54,900.00		54,900.00	4.50%	2,470.50
第二年	54,900.00	10,000.00		64,900.00	4.50%	2,470.50
第三年	64,900.00	12,400.00		77,300.00	4.50%	2,920.50
第四年	77,300.00			77,300.00	4.50%	3,478.50
第五年	77,300.00			77,300.00	4.50%	3,478.50
第六年	77,300.00			77,300.00	4.50%	3,478.50
第七年	77,300.00			77,300.00	4.50%	3,478.50
第八年	77,300.00			77,300.00	4.50%	3,478.50
第九年	77,300.00			77,300.00	4.50%	3,478.50
第十年	77,300.00		54,900.00	22,400.00	4.50%	3,478.50
第十一年	22,400.00		10,000.00	12,400.00	4.50%	1,008.00
第十二年	12,400.00		12,400.00		4.50%	558.00

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
合计	77,300.00		77,300.00			33,777.00
本息合计				111,077.00		

2、濮阳市濮阳县棚户区改造项目 2019 年第三批发行专项债券 20,000.00 万元，发行期限五年，发行利率 3.34%，在债券存续期每年年末支付利息，到期一次偿还本金。债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第一年	20,000.00			20,000.00	3.34%	668.00
第二年	20,000.00			20,000.00	3.34%	668.00
第三年	20,000.00			20,000.00	3.34%	668.00
第四年	20,000.00		20,000.00		3.34%	668.00
合计	20,000.00		20,000.00			2,672.00
本息合计				22,672.00		

5.2 出让产生的净现金流入

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) 对项目有影响的法律法规无重大变化；

(4) 相关主体制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(5) 土地出让价格在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

2、可比地块信息

拟申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。相应拟出让土地全部位于濮阳市濮阳县，经查中国土地交易市场网土地出让信息，自 2018 年至今相邻棚改项目 3 宗土地挂牌出让公告，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总价(万元)	单位土地 价格(元/ m ²)	因素调 整	权 重	计算权重 (元/m ²)
1	城区红旗 路南侧、解 放路东侧	23,267.00	11,168.16	4,800.00	97.02%	0.33	1,552.32
2	城区规划 路北侧、解 放路东侧	20,706.40	9,939.07	4,800.00	97.02%	0.33	1,552.32
3	龙苑路北 侧、吉庆路 西侧	64,852.70	21,401.39	3,300.00	100.00%	0.33	1,100.00
	综合单价					1.00	4,200.00

根据上表濮阳县（住宅、商服）用地的成交情况，濮阳县商住土地的出让价格在 280 万元/亩。该项目用于出让地块为拆迁腾出地块，按照审慎的原则，拟定出让土地价格为 280.00 万元/亩。

土地价格增速方面，濮阳市濮阳县 2016-2018 年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 11.70%、13.50%、8.60%，近三年平均增速 11.29%，2019 年濮阳市濮阳县政府工作报告提出，全县生产总值预期目标增速确定为 9%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预期目标孰低计算土地价格的的增长，综合考虑濮阳县储备地块的升值空间，按照 5%的年增长率预计本建设项目的土地出让收入。

3、预计出让产生的净现金流入

本项目还款地块为项目腾空土地的出让收入，濮阳县红旗路以北片区改造安置房建设项目拆迁安置后可腾退建设用地约 802 亩，本次

申请使用专项债券用可供出让建设用地 802 亩寻求项目收益与融资自求平衡，土地性质为商住用地。在项目计算期第 1 年开始出让，第 10 年出让完毕。

金额单位：人民币万元

年度	出让土地（亩）	预计出让单价（万元/亩）	土地出让收入	上缴省级部分(3%)	计提的各项基金（32%）	土地出让净收益
第一年	40.00	294.00	11,760.00	352.80	3,763.20	7,644.00
第二年	40.00	308.70	12,348.00	370.44	3,951.36	8,026.20
第三年	40.00	324.14	12,965.40	388.96	4,148.93	8,427.51
第四年	150.00	340.34	51,051.26	1,531.54	16,336.40	33,183.32
第五年	40.00	357.36	14,294.35	428.83	4,574.19	9,291.33
第六年	40.00	375.23	15,009.07	450.27	4,802.90	9,755.90
第七年	40.00	393.99	15,759.52	472.79	5,043.05	10,243.69
第八年	40.00	413.69	16,547.50	496.43	5,295.20	10,755.88
第九年	40.00	434.37	17,374.88	521.25	5,559.96	11,293.67
第十年	170.00	456.09	77,535.38	2,326.06	24,811.32	50,398.00
第十一年	80.00	478.90	38,311.60	1,149.35	12,259.71	24,902.54
第十二年	82.00	502.84	41,232.86	1,236.99	13,194.52	26,801.36
合计	802.00		324,189.84	9,725.70	103,740.75	210,723.39

5.3 申请使用债券资金该项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

申请使用债券资金该项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,470.50	2,470.50	7,644.00
第二年		2,470.50	2,470.50	8,026.20
第三年		2,920.50	2,920.50	8,427.51
第四年		3,478.50	3,478.50	33,183.32
第五年		3,478.50	3,478.50	9,291.33
第六年		3,478.50	3,478.50	9,755.90
第七年		3,478.50	3,478.50	10,243.69
第八年		3,478.50	3,478.50	10,755.88
第九年		3,478.50	3,478.50	11,293.67
第十年	54,900.00	3,478.50	58,378.50	50,398.00
第十一年	10,000.00	1,008.00	11,008.00	24,902.54
第十二年	12,400.00	558.00	12,958.00	26,801.36
合计	77,300.00	33,777.00	111,077.00	210,723.39
2019年第三批（20000万元）债券本息合计			22,672.00	
本息合计			133,749.00	
本息覆盖倍数			1.58	

根据我们对濮阳县土地出让情况的测算，认为濮阳县红旗路以北片区改造安置房建设项目的专项债券可以为濮阳县棚改项目提供足够的资金支持，保证濮阳县棚改项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足濮阳县红旗路以北片区改造安置房建设项目的专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 经济环境风险

棚户区改造不仅涉及对现有土地及地上物的整理开发，同时还涉及到未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境的变化，不仅对土地的有形增值和无形增值产生影响，未来区域经济发展还会受到政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响棚户区改造所带来的效益。因此，经济环境的变化为不可控因素。

6.2 社会稳定风险

安置补偿标准与房地产市场价格和居民的消费水平有着较强的相关性和敏感性，项目可能在分期实施的土地征收工作过程中，安置补偿会随通货膨胀或市场价格变化影响其实际价值，如果补偿标准与周边同类项目差距较大，可能容易引起利益群体的不满，容易造成补偿协议签订工作推进困难。同时安置房源不能满足拆迁居民要求、没能按时入住等问题若不能妥善解决容易引发社会不稳定时间发生。

6.3 项目管理风险

由于投资管理与控制不力，造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大的成本超支可能是整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，财务成本增加。

濮阳市濮阳县龙苑片区改造安置房建设 项目实施方案



目录

第一章 项目概况	1
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 建设规模与内容	1
1.6 建设期.....	2
1.7 项目总投资	2
1.8 主要技术经济指标	2
1.9 主管部门责任	3
第二章 项目社会经济效益	4
2.1 社会效益	4
2.2 经济效益	5
第三章 项目投资估算与资金筹措	7
第四章 项目专项债券融资方案	8
4.1 编制依据	8
4.2 债券规模及使用计划	8
4.3 投资者保护措施	9
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	10
5.1 应付债券本息情况	10
5.2 出让产生的净现金流入	11

5.3 申请使用债券资金该项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况.....	13
第六章 风险分析	15
6.1 经济环境风险	15
6.2 社会稳定风险	15
6.3 项目管理风险	15

第一章 项目概况

1.1 项目名称

濮阳县龙苑片区改造安置房建设项目

1.2 项目单位

濮阳县住房和城乡建设局

1.3 项目性质

有自身收益的公益性项目

1.4 建设地点

濮阳县龙苑片区改造安置房建设项目建设地点位于龙苑路以北至县界，云峰路以东，马颊河以西。

1.5 建设规模与内容

1、安置方式

根据项目拆迁补偿方案，结合居民意愿，本项目全部采用实物安置，共新建安置房 1000 套。

2、安置地点及安置规模

本项目采用异地安置，安置地点为龙泉路以东、龙苑路以北、马颊河以西。安置区规划用地面积 50500.25 m²（合 75.75 亩），总建筑面积 150000.00 m²，其中地上建筑 126000.00 m²：包括安置住宅 120000.00 m²（13 栋 17F），配套设施用房 6000.00 m²（主要包括物业用房、社区服务中心、社区卫生站、老年活动中心等）；地下建

筑面积 24000.00 m²：包括地下人防兼车库 7178.82 m²（可规划车位 239 个），普通车库 16821.18 m²（可规划车位 561 个）。配套基础设施绿化面积 17675.09 m²，道路、广场硬化面积 22766.34 m²。安置套数 1000 套，容纳人数 3200 人，容积率 2.50，绿地率 35%。

1.6 建设期

濮阳县龙苑片区改造安置房建设项目为了保证本项目的顺利实施，应逐项编制项目实施网络计划，监控项目实施进度，做到技术准备、土建施工、安装调试等各项工作协调一致，按计划进行。环保治理与项目建设同步进行。本项目实施内容主要包括房屋征收及安置房的建设，建设期限为 3 年。

1.7 项目总投资

濮阳县龙苑片区改造安置房建设项目总投资 49713.88 万元。

1.8 主要技术经济指标

濮阳县龙苑片区改造安置房建设项目

序号	名称	单位	小计	备注
1	规划用地面积	m ²	50500.00	合 75.75 亩
2	总建筑面积	m ²	150000.00	
2.1	地上建筑面积	m ²	126000.00	
其中	安置住宅	m ²	120000.00	13 栋，17F
	配套设施用房	m ²	6000.00	物业用房、社区服务中心等
2.2	地下建筑面积	m ²	24000.00	

其中	人防地下室	m ²	7178.82	规划车位 239 个
	普通车库	m ²	16821.18	规划车位 561 个
3	建筑基底占地面积	m ²	10058.82	
4	道路、广场硬化面积	m ²	22766.34	
5	绿地面积	m ²	17675.09	
6	容积率	—	2.50	
7	建筑密度	%	19.92	
8	绿地率	%	35.00	
9	居住户数	套	1000	
10	总居住人数	人	3200	3.2/户
11	机动车停车位	辆	1000	1.0 车位/户
其中	地上	辆	200	
	地下	辆	800	
12	非机动车停车位	辆	2000	2.0 车位/户

1.9 主管部门责任

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，财政部门可以财务扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

棚户区改造是城镇化过程中特定历史阶段的产物，加快棚户区改造，是一件利在当代、功在千秋的大事，是贯彻落实党的十七大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是深入贯彻落实省委、省政府有关统筹城乡发展，正确处理新区建设与老城改造的关系，加强城市基础设施建设，完善城市功能，推动内涵式发展的重要内容，是关系《物权法》、《城乡规划法》等法律和其他行政法规有效实施、促进房地产市场健康发展的重要方面。处理好棚户区改造问题，对于促进濮阳县城市健康发展，促进地区社会稳定，人民安居乐业，提升城市总体形象，推动濮阳县经济社会快速发展，辐射带动周边区域共同发展具有积极的意义。

1、项目建设有利于拉动濮阳县投资和消费，加速当地房地产业发展，进而促进经济增长。项目的建设还可以创造大量就业岗位，不仅解决了周边居民就业，更为广大劳动者提供了就业机会，通过扩大就业增加中低收入者的收入，必然会促进消费，有效拉动内需，这对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

2、项目建设有利于改善当地群众的居住条件，使他们生活质量提高，同时通过项目引用的多功能智能设施，可大大减少居民的日常开支。

3、项目建设有利于进一步改善濮阳县城市面貌，完善城市整体

功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，充分体现人与环境的和谐发展，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

4、改善城市环境、提高城市形象，推动城市经济社会的快速发展。城市居民的生活环境是城市环境的重要组成部分，因此改善居民居住条件在整个城市建设中具有非常重要的作用。本项目通过建设现代化商住楼，不仅有利于地区商业发展，提升城市总体形象，而且有利于加快当地城市化进程，推动城市经济社会的快速发展，有助于营造良好的社会氛围。

5、优美的环境，宜居的居住空间，是建设和谐社会的基本标志之一。本项目可以解决 1000 户居民的居住问题。项目建成后环境优美，空气清新，各类基础设施齐全，十分适合居住。另外，居民生活条件的改善可以提高他们的工作效率和生活信心，这对各行各业再接再厉，发挥效益，为地区经济做贡献具有积极的意义。

综上所述，本项目的建设既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以改善居民居住条件，间接地提高社会效益，为地区经济发展再做贡献。总之，项目的建设具有显著的社会经济效益。

2.2 经济效益

有利于繁荣区域经济，取得更好的社会效益项目建成后将使各项目区域及周边环境得到很大改善，加快本地区的建设与开发，带动和引

导该区域产业结构和产业布局的调整，带动商业、建筑业、运输业和旅游业等的迅速发展，从而促进项目影响区域的经济繁荣。本项目建设所用的大部分建筑材料将由本地区供应，这将给建筑业带来发展机遇。项目投入使用后，每年将发生工资、水电费和维修管理费，直接促进区域经济的发展。

第三章项目投资估算与资金筹措

濮阳县龙苑片区改造安置房建设项目总投资49,713.88万元，其中财政统筹13,013.88万元，拟申请使用债券资金36,700.00万元。已于2019年使用债券资金13,000万元，2020年使用债券资金5,000万元，2021年计划使用18,700万元，本次申请使用3,000万元。

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43号)；
- 3、《财政部关于印发<地方政府专项债券发行管理暂行办法>的通知》(财库〔2015〕83号)；
- 4、《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)；
- 5、《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)；
- 6、《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)；

4.2 债券规模及使用计划

濮阳市濮阳县龙苑片区改造安置房建设项目拟申请使用专项债券资金总36,700.00万元，已于2019年使用债券资金13,000万元，2020年使用债券资金5,000万元，2021年计划使用18,700万元，本次申请使用3,000万元。假设剩余拟申请债券票面利率4.50%，期限10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。

计划使用专项债券资金具体明细如下：

金额单位：万元

项目名称	计划使用专项 债券资金总额	2019年已使用 专项债券资金	2020年计划使用 专项债券资金	本期使用专项 债券资金规模
濮阳市濮阳县龙苑 片区改造安置房建 设项目	36,700.00	13,000.00	23,700.00	23,700.00

4.3 投资者保护措施

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、出现不能按期偿还债券本息时，应依法申请法定机关对其实实施财产保全措施或者对其提起诉讼等途径，来保护投资者的合法权益。

4、出现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 应付债券本息情况

濮阳县龙苑片区改造安置房建设项目拟申请使用专项债券资金总 36,700.00 万元，具体如下：已下发债券资金 13,000.00 万元，为 2019 年第三批下发 13,000.00 万元；剩余拟申请债券资金 23,700.00 万元，其中本期拟申请债券资金 23,700.00 万元。

1、假设票面利率为 4.50%，期限十年，在债券存续期每年年末支付利息，到期一次偿还本金。剩余拟申请债券在债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第一年		23,700.00		23,700.00	4.50%	1,066.50
第二年	23,700.00			23,700.00	4.50%	1,066.50
第三年	23,700.00			23,700.00	4.50%	1,066.50
第四年	23,700.00			23,700.00	4.50%	1,066.50
第五年	23,700.00			23,700.00	4.50%	1,066.50
第六年	23,700.00			23,700.00	4.50%	1,066.50
第七年	23,700.00			23,700.00	4.50%	1,066.50
第八年	23,700.00			23,700.00	4.50%	1,066.50
第九年	23,700.00			23,700.00	4.50%	1,066.50
第十年	23,700.00		23,700.00		4.50%	1,066.50
合计	23,700.00		23,700.00			10,665.00
本息合计				34,365.00		

2、濮阳县龙苑片区改造安置房建设项目 2019 年第三批发行专项债券 13,000.00 万元，发行期限五年，发行利率 3.34%，在债券存续

期每年年末支付利息，到期一次偿还本金。债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第一年	13,000.00			13,000.00	3.34%	434.20
第二年	13,000.00			13,000.00	3.34%	434.20
第三年	13,000.00			13,000.00	3.34%	434.20
第四年	13,000.00		13,000.00		3.34%	434.20
合计	13,000.00		13,000.00			1,736.80
本息合计				14,736.80		

5.2 出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对项目有影响的法律法规无重大变化；

（四）相关主体制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

2、可比地块信息

拟申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。相应拟出让土地全部位于濮阳市濮阳县，经查中国土地交易市场网土地出让信息，自 2018 年至今相邻棚改项目 3 宗土地挂牌出让公告，拟出让土

地价格参考上述出让土地价格。

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地 价格 (元/ m ²)	因素调 整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	城区红旗路南 侧、解放路东侧	23,267.00	11,168.16	4,800.00	97.02%	0.33	1,552.32
2	城区规划路北 侧、解放路东侧	20,706.40	9,939.07	4,800.00	97.02%	0.33	1,552.32
3	龙苑路北侧、吉 庆路西侧	64,852.70	21,401.39	3,300.00	100.00 %	0.33	1,100.00
	综合单价					1.00	4,200.00

根据上表濮阳县（住宅、商服）用地的成交情况，濮阳县商住土地的出让价格在 280 万元/亩。该项目用于出让地块为拆迁腾出地块，按照审慎的原则，拟定出让土地价格为 280.00 万元/亩。

土地价格增速方面，濮阳市濮阳县 2016-2018 年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 11.70%、13.50%、8.60%，近三年平均增速 11.29%，2019 年濮阳市濮阳县政府工作报告提出，全县生产总值预期目标增速确定为 9%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预期目标孰低计算土地价格的的增长，综合考虑濮阳县储备地块的升值空间，按照 5%的年增长率预计本建设项目的土地出让收入。

3、预计出让产生的净现金流入

本项目还款地块为项目腾空土地的土地出让收入，濮阳县龙苑片区改造安置房建设项目拆迁安置后可腾退建设用地约 220.5 亩，本次申请使用专项债券用可供出让建设用地 220.5 亩寻求项目收益与融资自求平衡，土地性质为商住用地。在项目计算期第 1 年开始出让，第 10 年出让完毕。

金额单位：人民币万元

年度	出让土地（亩）	预计出让单 价（万元/亩）	土地出让收入	上缴省级部分 （3%）	计提的各项基 金（32%）	土地出让净收 益

第一年	10.00	294.00	2,940.00	88.20	940.80	1,911.00
第二年	10.00	308.70	3,087.00	92.61	987.84	2,006.55
第三年	10.00	324.14	3,241.35	97.24	1,037.23	2,106.88
第四年	60.00	340.34	20,420.51	612.62	6,534.56	13,273.33
第五年	10.00	357.36	3,573.59	107.21	1,143.55	2,322.83
第六年	10.00	375.23	3,752.27	112.57	1,200.73	2,438.97
第七年	10.00	393.99	3,939.88	118.20	1,260.76	2,560.92
第八年	10.00	413.69	4,136.88	124.11	1,323.80	2,688.97
第九年	10.00	434.37	4,343.72	130.31	1,389.99	2,823.42
第十年	80.50	456.09	36,715.28	1,101.46	11,748.89	23,864.94
合计	220.50		86,150.47	2,584.51	27,568.15	55,997.81

根据上述测算，在以本次土地价格增速 9%的 100%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入 439,232.00 万元；

同理计算，在以本次土地价格增速 9%的 90%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 412,043.02 万元；

同理计算，在以本次土地价格增速 9%的 80%计算土地价格增长率时，用于资金平衡土地相关收益可产生现金净流入为 386,393.28 万元。

5.3 申请使用债券资金该项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,066.50	1,066.50	1,911.00

第二年		1,066.50	1,066.50	2,006.55
第三年		1,066.50	1,066.50	2,106.88
第四年		1,066.50	1,066.50	13,273.33
第五年		1,066.50	1,066.50	2,322.83
第六年		1,066.50	1,066.50	2,438.97
第七年		1,066.50	1,066.50	2,560.92
第八年		1,066.50	1,066.50	2,688.97
第九年		1,066.50	1,066.50	2,823.42
第十年	23,700.00	1,066.50	24,766.50	23,864.94
合计	23,700.00	10,665.00	34,365.00	55,997.81
2019年第三批（13000万元）债券本息合计			14,736.80	
本息合计			49,101.80	
本息覆盖倍数			1.14	

根据我们对濮阳县土地出让情况的测算，认为濮阳县龙苑片区改造安置房建设项目的专项债券可以为濮阳县棚改项目提供足够的资金支持，保证濮阳县棚改项目的顺利施工。同时，拆迁土地挂牌出让收入为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足濮阳县龙苑片区改造安置房建设项目的专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 经济环境风险

棚户区改造不仅涉及对现有土地及地上物的整理开发，同时还涉及到未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境的变化，不仅对土地的有形增值和无形增值产生影响，未来区域经济发展还会受到政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响棚户区改造所带来的效益。因此，经济环境的变化为不可控因素。

6.2 社会稳定风险

安置补偿标准与房地产市场价格和居民的消费水平有着较强的相关性和敏感性，项目可能在分期实施的土地征收工作过程中，安置补偿会随通货膨胀或市场价格变化影响其实际价值，如果补偿标准与周边同类项目差距较大，可能容易引起利益群体的不满，容易造成补偿协议签订工作推进困难。同时安置房源不能满足拆迁居民要求、没能按时入住等问题若不能妥善解决容易引发社会不稳定时间发生。

6.3 项目管理风险

由于投资管理与控制不力，造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大的成本超支可能是整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，财务成本增加。

濮阳市濮阳县濮上人家四期安置房建设 项目实施方案



目录

第一章 项目概况	1
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 建设规模与内容.....	1
1.6 建设期	2
1.7 项目总投资	2
1.8 主要技术经济指标.....	2
1.9 主管部门责任.....	3
第二章 项目社会经济效益	4
2.1 社会效益	4
2.2 经济效益	5
第三章 项目投资估算与资金筹措	7
第四章 项目专项债券融资方案	8
4.1 编制依据	8
4.2 债券规模及使用计划.....	8
4.3 投资者保护措施.....	9
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	10
5.1 应付债券本息情况.....	10
5.2 出让产生的净现金流入.....	11

5.3 申请使用债券资金该项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况.....	13
第六章 风险分析.....	15
6.1 经济环境风险.....	15
6.2 社会稳定风险.....	15
6.3 项目管理风险.....	15

第一章 项目概况

1.1 项目名称

濮阳县濮上人家四期安置房建设项目

1.2 项目单位

濮阳县住房和城乡建设局

1.3 项目性质

有自身收益的公益性项目

1.4 建设地点

濮阳县濮上人家四期安置房建设项目建设地点位于濮阳县城乡结合部大屯村。

1.5 建设规模与内容

1、安置方式

按照《濮阳县人民政府关于 2018 年县城区棚户区 and 城中村改造工作的实施意见》（濮县政【2017】26 号），结合项目区实际情况及村民意愿，本项目采用产权置换的方式进行安置。

2、安置地点

本项目安置区建设地点位于海潮路以西、红旗路以南、工业路以东、国庆路以北，规划占地面积为 150.9 亩。

3、安置区建设内容与规模

项目安置区规划用地面积 150.9 亩，规划建设安置房 1200 套，

安置房总建筑面积为 150000 m²，项目配套建设四室四站一所一厅等基础设施，同时，项目区将配套建设绿地面积 22000 m²，道路硬化 22000 m²以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1000 个，其中地上停车位 500 个，地下停车位 500 个。

1.6 建设期

濮阳县濮上人家四期安置房建设项目按照国家和省、市有关政策和规划要求，结合项目的建设条件和资金筹措情况，根据建设单位的部署安排，本项目计划总建设期限为 24 个月，建设总起止日期为 2019 年 4 月至 2021 年 4 月。

1.7 项目总投资

濮阳县濮上人家四期安置房建设项目总投资 93,284.76 万元。

1.8 主要技术经济指标

濮阳县濮上人家四期安置房建设项目

序号	名称	单位	小计	备注
1	规划用地面积	m ²	100600.05	合 150.9 亩
2	安置房总建筑面积	m ²	150000.00	
3	道路硬化面积	m ²	22000.00	
4	绿地面积	m ²	22000.00	
5	容积率	—	1.49	
6	建筑密度	%	17.44	
7	绿地率	%	21.87	
8	总居住户数	户	1200	
9	总居住人数	人	3840	

序号	名称	单位	小计	备注
10	户均人数	人/户	3.2	
11	机动车停车位	辆	1000	
其中	地上	辆	500	
	地下	辆	500	

1.9 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，财政部门可以财务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

棚户区改造是城镇化过程中特定历史阶段的产物，加快棚户区改造，是一件利在当代、功在千秋的大事，是贯彻落实党的十七大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是深入贯彻落实省委、省政府有关统筹城乡发展，正确处理新区建设与老城改造的关系，加强城市基础设施建设，完善城市功能，推动内涵式发展的重要内容，是关系《物权法》、《城乡规划法》等法律和其他行政法规有效实施、促进房地产市场健康发展的重要方面。处理好棚户区改造问题，对于促进濮阳县城市健康发展，促进地区社会稳定，人民安居乐业，提升城市总体形象，推动濮阳县经济社会快速发展，辐射带动周边区域共同发展具有积极的意义。

1、项目建设有利于拉动濮阳县投资和消费，加速当地房地产业发展，进而促进经济增长。项目的建设还可以创造大量就业岗位，不仅解决了周边居民就业，更为广大劳动者提供了就业机会，通过扩大就业增加中低收入者的收入，必然会促进消费，有效拉动内需，这对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

2、项目建设有利于改善当地群众的居住条件，使他们生活质量提高，同时通过项目引用的多功能智能设施，可大大减少居民的日常开支。

3、项目建设有利于进一步改善濮阳县城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，充分体现人与环境

的和谐发展，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

4、改善城市环境、提高城市形象，推动城市经济社会的快速发展。城市居民的生活环境是城市环境的重要组成部分，因此改善居民居住条件在整个城市建设中具有非常重要的作用。本项目通过建设现代化商住楼，不仅有利于地区商业发展，提升城市总体形象，而且有利于加快当地城市化进程，推动城市经济社会的快速发展，有助于营造良好的社会氛围。

5、优美的环境，宜居的居住空间，是建设和谐社会的基本标志之一。本项目可以解决 1200 户居民的居住问题。项目建成后环境优美，空气清新，各类基础设施齐全，十分适合居住。另外，居民生活条件的改善可以提高他们的工作效率和生活信心，这对各行各业再接再厉，发挥效益，为地区经济做贡献具有积极的意义。

综上所述，本项目的建设既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以改善居民居住条件，间接地提高社会经济效益，为地区经济发展再做贡献。总之，项目的建设具有显著的社会经济效益。

2.2 经济效益

有利于繁荣区域经济，取得更好的社会效益项目建成后将使各项目区域及周边环境得到很大改善，加快本地区的建设与开发，带动和引导该区域产业结构和产业布局的调整，带动商业、建筑业、运输业和旅

游业等的迅速发展，从而促进项目影响区域的经济繁荣。本项目建设所用的大部分建筑材料将由本地区供应，这将给建筑业带来发展机遇。项目投入使用后，每年将发生工资、水电费和维修管理费，直接促进区域经济的发展。

第三章项目投资估算与资金筹措

濮阳县濮上人家四期安置房建设项目总投资为93,284.76万元，其中财政统筹37,384.76万元，拟申请使用债券资金55,900.00万元。已于2019年使用债券资金7,500万元，2020年使用债券资金4,000万元，2021年计划使用44,400万元，本次申请使用1,000万元。

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43号）；
- 3、《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）；
- 4、《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）；
- 5、《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）；
- 6、《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）；

4.2 债券规模及使用计划

濮阳县濮上人家四期安置房建设项目拟申请使用专项债券资金总55,900.00万元，已于2019年使用债券资金7,500万元，2020年使用债券资金4,000万元，2021年计划使用44,400万元，本次申请使用1,000万元。假设剩余拟申请债券票面利率4.50%，期限10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。

计划使用专项债券资金具体明细如下：

金额单位：万元

项目名称	计划使用专项债券资金总额	2019年已使用专项债券资金	2020年计划使用专项债券资金	2021年计划使用专项债券资金	本期使用专项债券资金规模
濮阳县濮上人家四期安置房建设项目	55,900.00	7,500.00	39,700.00	8,700.00	39,700.00

4.3 投资者保护措施

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、出现不能按期偿还债券本息时，应依法申请法定机关对其实施财产保全措施或者对其提起诉讼等途径，来保护投资者的合法权益。

4、出现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 应付债券本息情况

濮阳县濮上人家四期安置房建设项目拟申请使用专项债券资金总 55,900.00 万元，具体如下：已下发债券资金 7,500.00 万元，为 2019 年第三批下发 7,500.00 万元；剩余拟申请债券资金 48,400.00 万元，其中本期拟申请债券资金 39,700.00 万元，2021 年申请债券资金 8,700.00 万元。

1、假设票面利率为 4.50%，期限十年，在债券存续期每年年末支付利息，到期一次偿还本金。剩余拟申请债券在存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第一年		39,700.00		39,700.00	4.50%	1,786.50
第二年	39,700.00	8,700.00		48,400.00	4.50%	1,786.50
第三年	48,400.00			48,400.00	4.50%	2,178.00
第四年	48,400.00			48,400.00	4.50%	2,178.00
第五年	48,400.00			48,400.00	4.50%	2,178.00
第六年	48,400.00			48,400.00	4.50%	2,178.00
第七年	48,400.00			48,400.00	4.50%	2,178.00
第八年	48,400.00			48,400.00	4.50%	2,178.00
第九年	48,400.00			48,400.00	4.50%	2,178.00
第十年	48,400.00		39,700.00	8,700.00	4.50%	2,178.00
第十一年	8,700.00		8,700.00		4.50%	391.50
合计	48,400.00		48,400.00			21,388.50
本息合计				69,788.50		

2、濮阳县濮上人家四期安置房建设项目 2019 年第三批发行专项债券 7,500.00 万元，发行期限五年，发行利率 3.34%，在债券存续期每年年末支付利息，到期一次偿还本金。债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息
第一年	7,500.00			7,500.00	3.34%	250.50
第二年	7,500.00			7,500.00	3.34%	250.50
第三年	7,500.00			7,500.00	3.34%	250.50
第四年	7,500.00		7,500.00		3.34%	250.50
合计	7,500.00		7,500.00			1,002.00
本息合计				8,502.00		

5.2 出让产生的净现金流入

1、基本假设条件及依据

（一）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；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）对项目有影响的法律法规无重大变化；

（四）相关主体制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

2、可比地块信息

拟申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。相应拟出

让土地全部位于濮阳市濮阳县，经查中国土地交易市场网土地出让信息，自 2018 年至今相邻棚改项目 3 宗土地挂牌出让公告，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	城区红旗路南侧、解放路东侧	23,267.00	11,168.16	4,800.00	97.02%	0.33	1,552.32
2	城区规划路北侧、解放路东侧	20,706.40	9,939.07	4,800.00	97.02%	0.33	1,552.32
3	龙苑路北侧、吉庆路西侧	64,852.70	21,401.39	3,300.00	100.00%	0.33	1,100.00
	综合单价					1.00	4,200.00

根据上表濮阳县（住宅、商服）用地的成交情况，濮阳县商住土地的出让价格在 280 万元/亩。该项目用于出让地块为拆迁腾出地块，按照审慎的原则，拟定出让土地价格为 280.00 万元/亩。

土地价格增速方面，濮阳市濮阳县 2016-2018 年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 11.70%、13.50%、8.60%，近三年平均增速 11.29%，2019 年濮阳市濮阳县政府工作报告提出，全县生产总值预期目标增速确定为 9%，此次预测按照近三年平均增速与 2019 年预期目标孰低计算土地价格的的增长，综合考虑濮阳县储备地块的升值空间，按照 5%的年增长率预计本建设项目的土地出让收入。

3、预计出让产生的净现金流入

本项目还款地块为项目腾空土地的出让收入，濮阳县濮上人家四期安置房建设项目拆迁安置后可腾退建设用地约 345 亩，本次申请使用专项债券用可供出让建设用地 345 亩寻求项目收益与融资自求平衡，土地性质为商住用地。在项目计算期第 1 年开始出让，第 10 年

出让完毕。

金额单位：人民币万元

年度	出让土地（亩）	预计出让 单价（万元 /亩）	土地出让收入	上缴省级部 分（3%）	计提的各项 基金（32%）	土地出让净 收益
第一年	20.00	294.00	5,880.00	176.40	1,881.60	3,822.00
第二年	20.00	308.70	6,174.00	185.22	1,975.68	4,013.10
第三年	20.00	324.14	6,482.70	194.48	2,074.46	4,213.76
第四年	40.00	340.34	13,613.67	408.41	4,356.37	8,848.89
第五年	20.00	357.36	7,147.18	214.42	2,287.10	4,645.66
第六年	20.00	375.23	7,504.54	225.14	2,401.45	4,877.95
第七年	20.00	393.99	7,879.76	236.39	2,521.52	5,121.85
第八年	20.00	413.69	8,273.75	248.21	2,647.60	5,377.94
第九年	20.00	434.37	8,687.44	260.62	2,779.98	5,646.83
第十年	120.00	456.09	54,730.86	1,641.93	17,513.88	35,575.06
第十一年	25.00	478.90	11,972.38	359.17	3,831.16	7,782.04
合计	345.00		138,346.27	4,150.39	44,270.81	89,925.07

5.3 申请使用债券资金该项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,786.50	1,786.50	3,822.00
第二年		1,786.50	1,786.50	4,013.10
第三年		2,178.00	2,178.00	4,213.76
第四年		2,178.00	2,178.00	8,848.89

第五年		2,178.00	2,178.00	4,645.66
第六年		2,178.00	2,178.00	4,877.95
第七年		2,178.00	2,178.00	5,121.85
第八年		2,178.00	2,178.00	5,377.94
第九年		2,178.00	2,178.00	5,646.83
第十年	39,700.00	2,178.00	41,878.00	35,575.06
第十一年	8,700.00	391.50	9,091.50	7,782.04
合计	48,400.00	21,388.50	69,788.50	89,925.07
2019年第三批(7500万元)债券本息合计			8,502.00	
本息合计			78,290.50	
本息覆盖倍数			1.15	

根据我们对濮阳县土地出让情况的测算,认为濮阳县濮上人家四期安置房建设项目的专项债券可以为濮阳县棚改项目提供足够的资金支持,保证濮阳县棚改项目的顺利施工。同时,拆迁土地挂牌出让收入为后续资金回笼手段,为项目提供了充足、稳定的现金流入,充分满足濮阳县濮上人家四期安置房建设项目的专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 经济环境风险

棚户区改造不仅涉及对现有土地及地上物的整理开发，同时还涉及到未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境的变化，不仅对土地的有形增值和无形增值产生影响，未来区域经济发展还会受到政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响棚户区改造所带来的效益。因此，经济环境的变化为不可控因素。

6.2 社会稳定风险

安置补偿标准与房地产市场价格和居民的消费水平有着较强的相关性和敏感性，项目可能在分期实施的土地征收工作过程中，安置补偿会随通货膨胀或市场价格变化影响其实际价值，如果补偿标准与周边同类项目差距较大，可能容易引起利益群体的不满，容易造成补偿协议签订工作推进困难。同时安置房源不能满足拆迁居民要求、没能按时入住等问题若不能妥善解决容易引发社会不稳定时间发生。

6.3 项目管理风险

由于投资管理与控制不力，造价失控，使项目实际费用超出概算，巨大的成本超支可能是整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于管理松散，缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，财务成本增加。