

荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项债券

实 施 方 案

申报单位：荥阳市乔楼镇人民政府

主管部门：荥阳市乔楼镇人民政府

财政部门：荥阳市财政局



目录

摘要.....	4
第一章项目概括.....	5
1.1 项目名称.....	5
1.2 项目单位.....	5
1.3 项目性质.....	5
1.4 建设地点.....	6
1.6 建设内容和规模.....	6
1.7 建设期.....	8
1.8 项目总投资.....	8
1.9 项目主体及运作模式.....	8
(1) 项目主体.....	8
(2) 项目建设模式.....	9
(3) 项目运作模式.....	10
1.10 事前绩效评估情况.....	10
第二章本项目符合国家大政方针和省市规划.....	11
2.1 符合国家发展规划和大政方针.....	11
2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划.....	13
第三章经济社会效益分析.....	17
3.1 社会效益分析.....	17
3.2 经济效益分析.....	18
3.3 生态效益.....	18
3.4 本项目具有显著的公益性.....	19
第四章项目投资估算及资金筹措方案.....	19
4.1 投资估算范围.....	19
4.2 投资估算说明.....	19
4.3 投资估算.....	21
4.4 资金筹措计划.....	27
4.5 资金使用计划.....	27
4.6 专项债券资金使用合规性.....	28
4.7 项目手续办理情况.....	28
4.8 项目资金保障措施.....	29
第五章项目专项债券融资方案.....	30
5.1 编制依据.....	30
5.2 债券申请使用计划.....	32
5.3 发行场所.....	32
5.4 品种和数量.....	32
5.5 时间安排.....	32
5.6 上市安排.....	33

5.7 兑付安排.....	33
5.8 发行款缴纳.....	33
5.9 专项债券投资者保护措施.....	33
第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析.....	33
6.1 预期收入.....	33
6.2 预期成本.....	37
(1) 财务费用.....	37
(2) 土地出让成本.....	39
6.3 相关税费.....	41
6.4 项目损益.....	41
6.5 项目收益.....	42
(1) 本息覆盖倍数.....	42
(2) 偿债计划.....	42
(3) 敏感性分析（偿债能力分析）.....	45
6.6 资金测算平衡分析.....	45
6.7 其他事项说明.....	48
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.....	48
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	48
7.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	54
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	55
第八章还款保障情况.....	57
8.1 还款责任及保障.....	57
8.2 项目资产管理.....	57
8.3 项目收入管理.....	57
8.4 资金管理方案.....	58
第九章信息披露计划.....	60

摘要

荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组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，带动城区规划调整 and 产业结构调整，给荥阳市的经济社会发展带来积极作用，经济效益和社会效益显著。本项目收益稳定，可以偿付债券本息，具备发行棚户区改造专项债券的条件。

本项目开工时间为 2021 年 1 月，项目总投资 43610.03 万元其中，资本金 13610.03 元，占总投资的 31.21%。计划发行专项债券融资 30000.00 万元，占总投资的 68.79%。根据资金使用计划，2022 年拟申请使用 10 年期专项债券 10000.00 万元；2023 年拟申请使用 10 年期专项债券 8000.00 万元；2024 年拟申请使用 10 年期专项债券 7000.00 万元；2025 年拟申请使用 10 年期专项债券 5000.00 万元。

本项目计划申请使用债券资金总额 30000.00 万元，本次申请使用 7020.00 万元。

本项目收入来源于土地出让收入，预计可实现总收入 90360.00 万元，全部为政府性基金收入。

本项目计算期内累计现金流入 136690.03 万元，累计现金流出 115428.83 万元，现金结余 21261.20 万元。项目预期收入 90360.00 万元，预期成本 29818.80 万元，预期收益 60541.20 万元。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.44 倍。

第一章项目概括

1.1 项目名称

荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户区改造项目。

1.2 项目单位

（1）主管部门

荥阳市乔楼镇人民政府。

（2）项目业主

荥阳市乔楼镇人民政府负责项目准备、方案编制政府债券申报使用和项目实施等工作。

统一社会信用代码	1141018200529129X8
机构名称	荥阳市乔楼镇人民政府
机构性质	机关
机构地址	荥阳市乔楼镇
负责人	蒋昊
赋码机关	中共荥阳市委机构编制委员会办公室

荥阳市乔楼镇人民政府系在中国境内依法成立且合法存续的机关，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

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 建设地点

塔山路以东、中原路以北、规划塔山东路以西、规划泽众路以南区域。

1.5 项目拆迁范围

荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户区改造项目：本项目拆迁 154 户，可腾出土地面积约 360 亩，项目采取异地安置，腾出土地为住宅用地，全部土地可用于出让。

1.6 建设内容和规模

项目建设用地面积 33334 平方米，总建筑面积 109973.38 平方米，计容建筑面积 83018.12 平方米。其中地上建筑面积 83290.09 平方米，地下建筑面积 26683.29 平方米。地上建筑包括住宅建筑 71663.27 平方米、计 4 栋楼，684 套住房，配套服务用房 949.14 平方米，居家养老服务设施 690.91 平方米，社区卫生服务站 322.85 平方米，物业用房 585.87 平方米，消防控制室 57.57 平方米，配套商业 6223.59 平方米，公共卫生间 72.07 平方米，幼儿园 2093.93 平方米，开闭所 157.03 平方米，门卫 45.63 平方米，风井其他 428.23 平方米。地下建筑面积包括地下机动车库 20904.11 平方米，非机动车库 5779.18 平方米。

主要建设内容及指标

项目			单位	规模	备注
建设用地			m ²	33334	
总建筑面积			m ²	109973. 38	
计容总建筑面积				83018. 12	
地上建筑面积			m ²	83290. 09	
其中	住宅建筑面积		m ²	71663. 27	
	公共服务设施建筑面积		m ²	11626. 82	
	其 中	社区卫生服务站	m ²	322. 85	
		配套服务用房	m ²	949. 14	
		居家养老服务设施	m ²	690. 91	
		物管用房	m ²	585. 87	
		消防控制室	m ²	57. 57	
		公共卫生间	m ²	72. 07	
		配套商业	m ²	6223. 59	
		幼儿园	m ²	2093. 93	
	开闭所	m ²	157. 03		
	门卫	m ²	45. 63		
	风井其他	m ²	428. 23		
地下总建筑面积			m ²	26683. 29	
其中	地下普通车库		m ²	20904. 11	
	非机动车库		m ²	5779. 18	
建筑基底面积			m ²	6517. 61	
建筑最高层数			层	27	

住宅总户数		户	684	
居住总人口		人	2189	
机动车停车位		辆	752	
其中	地面停车位	辆	68	
	地下停车位	辆	684	
非机动车停车位		辆	1458	
容积率			2.49	
建筑密度			19.55%	
绿地面积		m ²	9939.77	
绿地率		%	30%	

1.7 建设期

本项目建设期规划为 5 年，自 2021 年 1 月起至 2025 年 12 月止。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 43610.03 万元。所需资金由财政统筹安排和申请政府专项债券资金相结合的方式筹措：其中财政统筹安排 13610.03 万元，申请债券资金 30000.00 万元。

1.9 项目主体及运作模式

（1）项目主体

本项目主管部门为荥阳市乔楼镇人民政府。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门将在依法合规、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。项目主管部门会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。如果项目主管部门和项目业主未按本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。

本项目债券资金申请单位为荥阳市乔楼镇人民政府，资金使用单位负有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的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

本项目资产登记单位为荥阳市乔楼镇人民政府，为政府机关单位。资产登记单位保证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。

（2）项目建设模式

本项目建设单位将严格按照《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》中关于“严格履行招标方案核准制度”的要求。采用公开招标发方式确定施工单位进行施工建设。本项目拟申请地方政府专项债券资金，债券资金下达后，由财政将债券资金拨付到债券资金申请单位。项目建设的单位按照施工进度向债券资金申请单位提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。

（3）项目运作模式

本项目为棚户区改造项目，项目收入为土地出让收入，土地管理部门应在规定时间将本项目所属的土地出让收益缴入财政局指定资金账户。由财政局逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

1.10 事前绩效评估情况

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好的发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进财政资金往收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从源头上防止资金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号），财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》财预〔2021〕61号的通知，结合项目绩效目标表、项目实施方案、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作。

通过项目详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据。本项目的实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。综合评价，对该项目应“予以支持”。

第二章本项目符合国家大政方针和省市规划

2.1 符合国家发展规划和大政方针

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》中提出**坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。**坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。

习近平同志在党的十九大报告报告中要求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，**加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。**保障和改善民生要**抓住人民最关心最直接最现实的利益问题**，既尽力而为，又量力而行，一的事情接着办，一年接着一年干。坚持人人尽责、人人享有，坚守底线、突出重点、完善制度、引导预期，完善公共服务体系，保障群众基本生活，不断满足人民日益增长的美好生活需要，不断促进社会公平正义，形成有效的社会治理、良好的社会秩序，使人民获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续。

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，优化专项债券发行程序，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

2021年4月2日，河南省人民政府印发《河南省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指出，实施城市更新行动，统筹新城区开发和老城区改造，推进市政基础设施提质升级和智能化改造，完善公共服务和便民设施。**加强城镇老旧小区改造和社区建设，改造提升老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区**。优化城市路网结构，完善多层次、多元化的城市公共交通系统，加强自行车道、步行道等慢行网络和重点区域停车设施建设，推进城市交通拥堵综合治理，持续开展绿色交通示范城市创建。因地制宜建设城市生态湿地、郊野公园、口袋公园等公共绿地，构建城区绿色生活圈、环城生态防护圈、

城外绿色屏障带和城市通风廊道，开展森林城市创建。有序推进海绵城市建设，完善防洪排涝系统。加强地下空间开发利用，支持有条件的城市建设地下综合管廊。开展城市现代化试点示范创建。

2021年1月12日河南省召开全省住房城乡建设工作会议，会议指出，要完善住房保障体系。**积极推进老城区棚户区改造，严格棚户区改造范围和标准，加快在建项目建设进度。**创造条件推进城中村改造，处理好开发强度控制和土地节约集约利用、村民拆迁安置和就业发展等关系。积极争取中央补助资金，配合财政部门做好棚改专项债发行工作，充分发挥国有融资平台作用，鼓励民间资本进入棚改领域，争取更多资金支持。

河南省高度重视保障性住房建设工作，专门成立了保障性安居工程工作领导小组，省政府分管副省长任组长，省住建、发改、财政、国土等15个部门为成员单位。各市县建立联席办公会议制度，建立联动机制，对保障性住房建设实行联审联批，加快推进项目进度。

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。**明确市、县级政府是推进城镇保障性安居工程的责任主体，各级政府分管负责同志要亲自调度，专题研究部署，

积极推进工作。建立信息共享机制，强化部门联动：要充分发挥城镇保障性安居工程领导小组的沟通协调作用。建立月报机制，及时掌握进度：各省辖市、县(市、区)要加强城镇保障性安居工程各种信息统计工作，明确信息统计牵头单位，其他相关单位要及时、准确、全面提供数据信息。建立督导检查机制，加强监督指导：省政府每季度组织有关部门对城镇保障性安居工程目标任务完成情况进行联合督查，年终进行目标考核。

《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。

本项目拟改造的乔楼镇东郭村乔楼位于荥阳市，其存在给社会管理带来很多矛盾和问题，不利于城市化发展的需要，也影响了城市房地产和物业价值。因此，对其的改造将有力的促进城市合理有序的发展，加快荥阳市城市化进程。

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

本项目极大地改善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。项目保障性住房建设完成后，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）提高土地集约利用价值

本项目建设通过对被拆迁居民进行集中安置，解决拆迁范围内存在的建筑物布局凌乱问题，科学规划原有土地。在荥阳市总体规划和相关区域详细规划的指引下，使土地使用效率得到切实提高。为促进当地经济的进一步发展和提高人民生活水平，腾出了空间。

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荥阳市空间功能布局，推进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

本项目将遵照荥阳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。对荥阳市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 生态效益

（1）项目建设探索生态优先、绿色发展道路的需要

本项目深入贯彻党中央“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，坚持以人民为中心的发展思想，响应“以改善生态环境质量、补足城市基础设施短板、提高公共服务水平为重点”的城市发展路线。项目以环境容量为标准，制定发展目标和规划，切实做到“共抓大保护、不搞大开发”，真正探索出生态优先、绿色发展的路子。

（2）项目建设是提升城市形象，改善城市生态环境的需要

本项目的实施是实现城市生态环境建设的重要组成部分，将显著改善城市的环境质量，提升城市品位，营造良好的城市生态环境，提升荥阳市城市形象。

3.4 本项目具有显著的公益性

本项目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。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，有利于荥阳市的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动荥阳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方案

4.1 投资估算范围

本项目投资估算范围，包括安置区工程建安工程费，设备购置及安装费，工程建设其他费用，基本预备费等。

4.2 投资估算说明

（1）工程建设投资估算依据

- 1）《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- 2）河南省现行定额标准《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 3）《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）等）；
- 4）《荥阳市建设工程材料基准价格信息》；
- 5）类似工程造价指标；
- 6）建安费用本项目工程费用主要采用技术指标进行估算；

7) 前期工作咨询费：根据国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格【2015】299 号、参照国家发展计划委员会《关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格【1999】1283 号）综合确定；

8) 建设单位管理费：根据国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格【2015】299 号、参照财建[2016]504 号文件，结合近年来同类项目的收费情况，综合确定；

9) 工程勘察费：根据国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格【2015】299 号，参照国家计委，建设部（2002）颁布的《工程勘察设计收费标准》执行，按实际发生收费；

10) 工程监理费：根据国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》发改价格【2015】299 号，《河南省建设工程施工监理费计费规则》豫建监[2015]19 号，结合近年来同类项目的收费情况，综合确定；

11) 工程设计费：按照《工程勘察设计收费标准》[2017]10 号的有关规定计取；

12) 招标代理服务费：依据《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）估算，结合近年来同类项目的收费情况，综合确定；

13) 工程造价咨询费: 按照豫发改收费[2008]2510 号, 以工程费用的 0.49%估算;

14) 工程保险费: 按照建安工程费用 0.3%估算;

15) 场地准备及临时设施配套费: 按照建安工程费用的 0.3%估算;

16) 环境影响评价费: 依据发改价格[2015]299 号文估算;

17) 节能评估费: 依据发改价格[2015]299 号文估算。

(2) 预备费

按照工程费用与其他费用之和的 5%计算。

(3) 建设期利息

本项目计划申请使用 10 年期债券 30000.00 万元; 按年利率 4%计算。利息按半年支付, 本项目建设期利息纳入本级财政预算。

4.3 投资估算

(1) 项目总投资

1) 按建设内容分类的总投资估算情况

本项目安置区总投资为 43610.03 万元, 其中工程费用 32360.47 万元, 占总投资比例 74.20%; 其他费用 9172.89 万元, 占总投资比例 21.03%; 基本预备费 2076.67 万元, 占总投资比例 4.76%。

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

序号	项目	总计	比例
一	建设投资	43610.03	100.00%
1.1	建设工程费用	32360.47	74.20%
1.2	工程建设其他费用	9172.89	21.03%
1.3	预备费	2076.67	4.76%
二	总投资	43610.03	100.00%

具体建设投资明细表如下：

项目投资估算明细表

表 4-2

单位：万元

序号	工程或费用名称	规模（m ² ）	造价 （元/m ² ）	建筑 工程费	安装 工程费	其他 费用	合计	比例
1	工程费用			30246.38	2114.09		32360.47	74.20%
1.1	主体工程费用			27945.38			27945.38	64.08%
1.1.1	住宅							
	土建工程	71663.27	2480	17772.49			17772.49	
	给排水工程	71663.27	60		429.98		429.98	
	电气工程	71663.27	70		501.64		501.64	
	暖通工程	71663.27	50		358.32		358.32	
	消防工程	71663.27	16		114.66		114.66	
	智能化	71663.27	10		71.66		71.66	
	住宅小计			17772.49	1476.26		19248.75	44.14%
1.1.2	配套商业							
	土建工程	6223.59	2400	1493.66			1493.66	
	给排水工程	6223.59	60		37.34		37.34	
	电气工程	6223.59	70		43.57		43.57	
	暖通工程	6223.59	50		31.12		31.12	
	消防工程	6223.59	30		18.67		18.67	
	智能化	6223.59	10		6.22		6.22	
	配套商业小计			1493.66	136.92		1630.58	3.74%
1.1.3	配套服务用房							
	土建工程	949.14	2000	189.83			189.83	
	给排水工程	949.14	40		3.80		3.80	
	电气工程	949.14	60		5.69		5.69	
	暖通工程	949.14	50		4.75		4.75	
	消防工程	949.14	30		2.85		2.85	

	智能信息化	949.14	10		0.95		0.95	
	配套服务用房小计			189.83	18.03		207.86	0.48%
1.1.4	居家养老服务设施							
	土建工程	690.91	2200	152.00			152.00	
	给排水工程	690.91	40		2.76		2.76	
	电气工程	690.91	90		6.22		6.22	
	暖通工程	690.91	50		3.45		3.45	
	消防工程	690.91	30		2.07		2.07	
	智能信息化	690.91	10		0.69		0.69	
	居家养老服务设施小计			152.00	15.20		167.20	0.38%
1.1.5	物业用房							
	土建工程	585.87	2000	117.17			117.17	
	给排水工程	585.87	60		3.52		3.52	
	电气工程	585.87	90		5.27		5.27	
	暖通工程	585.87	50		2.93		2.93	
	消防工程	585.87	30		1.76		1.76	
	智能信息化	585.87	10		0.59		0.59	
	物业用房小计			117.17	14.06		131.23	0.30%
1.1.6	社区卫生服务站							
	土建工程	322.85	2200	71.03				
	给排水工程	322.85	60	1.94				
	电气工程	322.85	90	2.91				
	暖通工程	322.85	50	1.61				
	消防工程	322.85	30	0.97				
	智能信息化	322.85	10	0.32				
	社区卫生服务站小计			78.78			78.78	0.18%
1.1.7	幼儿园							
	土建工程	2093.93	2550	533.95				

	给排水工程	2093.93	60	12.56				
	电气工程	2093.93	90	18.85				
	暖通工程	2093.93	50	10.47				
	消防工程	2093.93	30	6.28				
	智能信息化	2093.93	10	2.09				
	幼儿园小计			584.21			584.21	1.34%
1.1.8	消防控制室、开闭所、门卫及其他							
	土建工程	688.46	800	55.08				
	给排水工程	688.46	50	3.44				
	电气工程	688.46	90	6.20				
	消防工程	688.46	30	2.07				
	智能信息化	688.46	10	0.69				
	消防控制室小计			67.47			67.47	0.15%
1.1.9	公共卫生间							
	土建工程	72.07	2300	16.58				
	给排水工程	72.07	80	0.58				
	电气工程	72.07	90	0.65				
	暖通工程	72.07	50	0.36				
	消防工程	72.07	30	0.22				
	智能信息化	72.07	10	0.07				
	公共卫生间小计			18.45			18.45	0.04%
1.1.10	地下建筑							
	土建工程	26683.29	2800	7471.32			7471.32	
	给排水工程	26683.29	40		106.73		106.73	
	电气工程	26683.29	60		160.10		160.10	
	暖通工程	26683.29	40		106.73		106.73	
	消防工程	26683.29	30		80.05		80.05	
	地下建筑小计			7471.32	453.62		7924.94	

1.2	公用工程			2301.00			2301.00	5.28%
1.2.1	供排水工程	83290.09	40.00	333.16			333.16	
1.2.2	供电工程	83290.09	80.00	666.32			666.32	
1.2.3	照明工程	83290.09	45.00	374.81			374.81	
1.2.4	燃气工程	83290.09	25.00	208.23			208.23	
1.2.5	热力工程	83290.09	40.00	333.16			333.16	
1.2.6	消防系统	83290.09	20.00	166.58			166.58	
1.2.7	大门	83290.09	6.00	49.97			49.97	
1.2.8	道路及广场	16877.43	100	168.77			168.77	
2	工程建设其他费用					9172.89	9172.89	21.03%
2.1	土地及其他费用					7116.80	7116.80	16.32%
2.2	项目建设管理费	32360.47	1.17%			378.62	378.62	0.87%
2.3	工程监理费	32360.47	0.60%			194.16	194.16	0.45%
2.4	建设项目前期工作咨询费	32360.47	0.18%			58.25	58.25	0.13%
2.5	工程勘察费	32360.47	0.40%			129.44	129.44	0.30%
2.6	工程设计费	32360.47	1.30%			420.69	420.69	0.96%
2.7	环境影响评价费	32360.47	0.06%			19.42	19.42	0.04%
2.8	招标代理服务费	32360.47	0.11%			35.60	35.60	0.08%
2.9	工程造价咨询服务费	32360.47	0.50%			161.80	161.80	0.37%
2.10	施工图审查费	420.69	5.00%			21.03	21.03	0.05%
2.11	节能评估费用	32360.47	0.040%			12.94	12.94	0.03%
2.12	工程保险费	32360.47	0.30%			97.08	97.08	0.22%
2.13	场地准备及临时设施 配套费	32360.47	0.30%			97.08	97.08	0.22%
2.14	城市基础配套费	71663.27	60.00			429.98	429.98	0.99%
3	基本预备费	41533.36	5.00%			2076.67	2076.67	4.76%
4	总投资						43610.03	100.00%

4.4 资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 43610.03 万元。具体安排如下：

（1）资金本来源

资本金 13610.03 万元，占项目资金筹措总额的 31.21%。资金来源：资本金来源于财政预算资金，资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

（2）融资计划

计划使用收益与融资自求平衡专项债券 30000.00 万元，占项目资金筹措总额的 68.79%。

根据资金使用计划，2022 年拟申请使用 10 年期专项债券 10000.00 万元；2023 年拟申请使用 10 年期专项债券 8000.00 万元；2024 年拟申请使用 10 年期专项债券 7000.00 万元；2025 年拟申请使用 10 年期专项债券 5000.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 30000.00 万元，本次申请使用 7020.00 万元。

4.5 资金使用计划

本项目 2021 年投资规模为 448.00 万元，2022 年投资规模为 12948.61 万元，2023 年投资规模为 12948.61 万元，2024 年投资规模为 8632.41 万元，2025 年投资规模为 8632.40 万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 4-3

单位：万元

序号	项 目	合计	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
----	-----	----	--------	--------	--------	--------	--------

一	总投资	43610.03	448.00	12948.61	12948.61	8632.41	8632.40
1	建设投资	43610.03	448.00	12948.61	12948.61	8632.41	8632.40
二	资金筹措	43610.03	448.00	12948.61	12948.61	8632.41	8632.40
1	发行债券	30000.00	0.00	10000.00	8000.00	7000.00	5000.00
2	资本金	13610.03	448.00	2948.61	4948.61	1632.41	3632.40

4.6 专项债券资金使用合规性

本项目主要投向于棚户区改造领域，专项债券资金下达后可形成实物工作量，专项债券资金未用于置换存量债务，未用于企业补贴及偿债，未用于支付利息，未用于PPP项目。未用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，未用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，未用于房地产开发项目，未用于一般性企业生产线或生产设备，未用于租赁住房建设以外的土地储备，未用于主题公园等商业设施。

4.7 项目手续办理情况

已完成可研报告的编制；

已取得荥阳市发展和改革委员会《关于对荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（荥发改审批[2022]52号）；

已取得郑州市生态环境局荥阳分局豁免办理环评类别说明；

已取得荥阳市自然资源和规划局（豫2019荥阳市不动产权第0040347号、豫2020荥阳市不动产权第0025586号、豫2020荥阳市不动产权第0000759号）；

本项目于2021年2月7日被纳入河南省2021年城市棚户区

改造项目计划。（详见附件：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 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办[2021]1 号））。

综上，本项目已经取得可研批复、土地及环评手续，本项目已被纳入棚改台账，各项手续真实有效，符合项目建设的基本要求。

4.8 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

（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务委员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。

《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）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。

按照上述法律，政策相关规定，编制本政府专项债券融资方案。

5.2 债券申请使用计划

本项目计划由省代发行专项债券 3.00 亿元，分四年用于项目建设投资。具体计划如下：

债券申请使用计划表

表 5-1

单位：万元

发行年份	发行额度（亿元）	发行期限
2022 年	1.00	10 年
2023 年	0.80	10 年
2024 年	0.70	10 年
2025 年	0.50	10 年
合计	3.00	

2022 年拟申请使用 10 年期专项债券 1.00 亿元；2023 年拟申请使用 10 年期专项债券 0.80 亿元；2024 年拟申请使用 10 年期专项债券 0.70 亿元；2025 年拟申请使用 10 年期专项债券 0.50 亿元。本项目计划申请使用债券资金总额 30000.00 万元，本次申请使用 7020.00 万元。

5.3 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。

5.4 品种和数量

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.5 时间安排

专项债券发行时间以省政府发行时间为准。

5.6 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

5.7 兑付安排

债券本息纳入本级政府预算管理，其中，利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

5.8 发行款缴纳

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.9 专项债券投资者保护措施

为保护投资者利益，荥阳市人民政府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。

第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析

6.1 预期收入

本项目收入来源于土地出让收入。

本项目预计可实现总收入 90360.00 万元，全部为政府性基

金收入。

(1) 收入分析

荥阳市乔楼镇东郭村乔楼村民组棚户户区改造项目：本项目拆迁 154 户，可腾出土地面积约 360 亩，项目采取异地安置，腾出土地为住宅用地，全部土地可用于出让。

近期土地出让收入价格表

控制编号	土地性质	成交价（万元）	面积（亩）	单价（万元/亩）	成交日期	位置
郑政出（2021）26 号	二类居住	32476.00	31.60	1027.72	2021/6/3	三全路南、流云路东
郑政出（2021）58 号	二类居住	35995.00	31.84	1130.53	2021/11/19	金冠路北、金杯路东
郑政出（2021）59 号	二类居住	16268.00	14.10	1153.43	2021/11/19	水委路北、河鼓路东
郑政出（2020）42 号	二类居住	45553.00	22.71	2005.59	2020/11/4	北河路南、流云路西
郑政出（2020）43 号	二类居住	44571.00	44.47	1002.23	2020/11/4	南河路南、长庆路西
郑政出（2020）44 号	二类居住	52625.00	26.24	2005.68	2020/11/4	新村西路南、流云路西
郑政出（2020）68 号	二类居住	32036.00	31.99	1001.47	2020/12/23	南河路北、京广快速路东

本项目整理出的可出让土地位于郑州市荥阳市，上表中为近期相邻地区土地的出让价格，表中土地的平均价格为 1278.73 万元/亩，出于谨慎性原则，确定本项目出让土地二类居住用地为基准地价 251 万元/亩，本项目可出让土地为 360.00 亩，建成后分 10 年出让，运营期内不考虑价格的增长。具体出让计划如下表：

土地出让计划表

经营期	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
-----	----	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

土地出让面积 (亩)	360.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00
---------------	--------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

(2) 收入估算

本项目预计可实现土地出让收入 90360.00 万元。

具体估算如下表：

收入计算表

表 6-1

[illegible]

6.2 预期成本

（1）财务费用

本项目计划申请使用 10 年期债券 30000.00 万元，按照资金使用计划，2022 年拟申请使用 10 年期专项债券 10000.00 万元；2023 年拟申请使用 10 年期专项债券 80000.00 万元；2024 年拟申请使用 10 年期专项债券 7000.00 万元；2025 年拟申请使用 10 年期专项债券 5000.00 万元。按年利率 4% 计算，具体利率以实际发行为准。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

本项目按照年利率 4% 计算，专项债券利息共计 12000.00 万元。

本项目财务费用详见下表：

财务费用估算表

表 6-2

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期				经营期									
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	年初债券融 资本金累计			10000.00	18000.00	25000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	20000.00	12000.00	5000.00
2	本年新增债 券融资	30000.00	10000.00	8000.00	7000.00	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年应计利 息	12000.00	200.00	560.00	860.00	1100.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1000.00	640.00	340.00	100.00
3.1	应计入建设 期利息	2720.00	200.00	560.00	860.00	1100.00										
3.2	应计入经营 期利息	9280.00					1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1000.00	640.00	340.00	100.00
4	年末债券融 资本金累计		10000.00	18000.00	25000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	20000.00	12000.00	5000.00	0.00

（2）土地出让成本

按照中央、省、市有关政策规定，计提土地成交总价款的 33%，具体包括：

- 1) 省级财政集中资金，按土地出让总价款的 3%计提。
- 2) 国有土地收益基金，按土地出让总价款的 5%计提。
- 3) 保障性住房建设资金，按土地出让总价款的 3%计提。
- 4) 农业土地开发、农田水利建设和教育资金，按土地出让总价款的 5%计提。
- 5) 公共交通基础设施建设发展专项资金，按土地出让总价款的 17%计提，其中：轨道交通建设专项资金，按土地出让总价款的 15%计提，其他公共交通建设专项资金，按土地出让总价款的 2%计提。

土地出让总成本为 29818.80 万元。财务费用即利息费用总计为 9280.00 万元，总成本费用为 39098.80 万元。具体估算详见下表：

项目总成本估算表

表 6-3

单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	土地出让成本	29818.80	2981.88	2981.88	2981.88	2981.88	2981.88	2981.88	2981.88	2981.88	2981.88	2981.88
1.1	省级财政集中资金	2710.80	271.08	271.08	271.08	271.08	271.08	271.08	271.08	271.08	271.08	271.08
1.2	国有土地收益基金	4518.00	451.80	451.80	451.80	451.80	451.80	451.80	451.80	451.80	451.80	451.80
1.3	保障性住房建设资金	2710.80	271.08	271.08	271.08	271.08	271.08	271.08	271.08	271.08	271.08	271.08
1.4	农业土地开发、农田水利建设和教育资金	4518.00	451.80	451.80	451.80	451.80	451.80	451.80	451.80	451.80	451.80	451.80
1.5	公共交通基础设施建设发展专项资金	15361.20	1536.12	1536.12	1536.12	1536.12	1536.12	1536.12	1536.12	1536.12	1536.12	1536.12
2	利息支出	9280.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1000.00	640.00	340.00	100.00
3	总成本费用合计	39098.80	4181.88	4181.88	4181.88	4181.88	4181.88	4181.88	3981.88	3621.88	3321.88	3081.88

6.3 相关税费

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 51261.20 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表

表 6-4

单位：万元

[illegible]

6.5 项目收益

（1）本息覆盖倍数

本项目收入扣除成本后用于平衡项目的收益为 60541.20 万元，本息覆盖倍数为 1.44。详见下表：

项目收益表

表 6-5

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2026 年	9036	2981.88	6054.12
2027 年	9036	2981.88	6054.12
2028 年	9036	2981.88	6054.12
2029 年	9036	2981.88	6054.12
2030 年	9036	2981.88	6054.12
2031 年	9036	2981.88	6054.12
2032 年	9036	2981.88	6054.12
2033 年	9036	2981.88	6054.12
2034 年	9036	2981.88	6054.12
2035 年	9036	2981.88	6054.12
合计	90360.00	29818.80	60541.20
本息合计	42000.00		
本息覆盖倍数	1.44		

（2）偿债计划

本项目中，2022 年计划申请使用 10 年期专项债券 10000.00 万元，将于 2032 年到期还本；2023 年计划申请使用 10 年期专项债券 8000.00 万元，将于 2033 年到期还本；2024 年计划申请使用 10 年期专项债券 7000.00 万元，将于 2034 年到期还本；2025

年计划申请使用 10 年期专项债券 5000.00 万元，将于 2035 年到期还本。付息方式为每半年付息一次，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。

建设期付息资金纳入本级财政预算，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

表 6-6

单位：万元

序号	项 目		建设期				经营期									
		合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
1	年初债券融 资本金累计		0.00	10000.00	18000.00	25000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	20000.00	12000.00	5000.00
2	本年新增债 券融资	30000.00	10000.00	8000.00	7000.00	5000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年还本付 息	42000.00	200.00	560.00	860.00	1100.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	11000.00	8640.00	7340.00	5100.00
3.1	债券还本	30000.00											10000.00	8000.00	7000.00	5000.00
3.2	债券利息支 付	12000.00	200.00	560.00	860.00	1100.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1000.00	640.00	340.00	100.00
4	年末债券融 资本金累计		10000.00	18000.00	25000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	30000.00	20000.00	12000.00	5000.00	0.00

（3）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，下面对收益波动进行敏感性分析。

项目收益敏感性分析表

表 6-7

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目收益（万元）	54487.08	57514.14	60541.20	63568.26	66595.32
债券还本付息额（万元）	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00	42000.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.30	1.37	1.44	1.51	1.59

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.37 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.30 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

6.6 资金测算平衡分析

本项目计算期内累计现金流入 136690.03 万元，累计现金流出 115428.83 万元，现金结余 21261.20 万元。

项目资金测算平衡表

表 6-8

单位：万元

[illegible]

3	筹资活动 净现金流量	4330.03	448.00	12948.61	12948.61	8632.41	8632.40	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-1200.00	-11000.00	-8640.00	-7340.00	-5100.00
3.1	现金流入	46330.03	448.00	13148.61	13508.61	9492.41	9732.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本 金投入	13610.03	448.00	2948.61	4948.61	1632.41	3632.40										
3.1.2	建设投资 借款	0.00															
3.1.3	流动资金 借款	0.00															
3.1.4	债券	30000.00	0.00	10000.00	8000.00	7000.00	5000.00										
3.1.5	短期借款	0.00															
3.1.6	其他流入	2720.00		200.00	560.00	860.00	1100.00										
3.2	现金流出	42000.00		200.00	560.00	860.00	1100.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	11000.00	8640.00	7340.00	5100.00
3.2.1	债券利息 支付	12000.00		200.00	560.00	860.00	1100.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1200.00	1000.00	640.00	340.00	100.00
3.2.2	偿还债务 本金	30000.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10000.00	8000.00	7000.00	5000.00
3.2.3	其他流出	0.00															
4	净现金流 量	21261.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4854.12	4854.12	4854.12	4854.12	4854.12	4854.12	-4945.88	-2585.88	-1285.88	954.12
5	累计盈余 资金							4854.12	9708.24	14562.36	19416.48	24270.60	29124.72	24178.84	21592.96	20307.08	21261.20

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

本项目是棚户区改造项目，涉及众多不同利益群体，且项目投资额度较大、工程规模较大、参建各方涉及范围广，因此风险管理尤其必要。实施机构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）自然环境和施工条件

影响施工进度的自然环境和施工条件因素主要包括气象环境和地质情况两大方面，这两方面对工程项目的影​​响有时难以预测，具有一定的不确定性。

1) 本项目气象环境影响因素主要考虑高温天气、雨季、大风等情况对项目进度的影响。

在夏季，室外温度过高，温度持续较高，给施工带来极大的

不便，室外操作人员工作效率较低，容易发生中暑；在冬季，持续低温，可能会出现霜冻的情况，为了安全起见，有时会停止施工。

在降水方面主要考虑雨季的长短对进度的影响。梅雨季节，雨天较多，空气湿度也较大，会给施工带来一些问题，比如：深基础施工中，由于槽内积水，水泵不能将其及时排出，造成大面积的塌方，甚至影响塔吊基础稳定，造成停工；由于措施采取不当，钻孔桩施工后没有及时浇筑混凝土，雨后塌孔，造成停工；土方工程和基础工程受雨水影响比较大，若不采取有关防范措施，也会导致工期延误。

在大风出现的时候，也会给工程进度带来影响。刮风比较大时，进行高空作业比较困难和危险，这种情况下，为了保证安全，塔吊停止工作，材料的垂直运输就不能进行，没有材料，工人无法进行施工，就导致了进度的拖延。

因此，在施工前收集并分析本地气象资料，制定适宜的施工进度计划。根据项目抵御灾害天气的能力，合理制定灾害天气应对预案，将灾害天气对工程进度的影响降到最低点。比如，在温度方面，主要是收集年平均气温，最热、最冷月份的平均温度以及施工季节室内外温差等情况，从而确定出防暑降温措施以及冬雨季施工进度措施；在降雨方面，要收集当地雨季的长短、月平均降雨量、最大降水量等情况，可以为雨季施工措施、排水防洪等方案提供依据；在风因素方面，要收集当地的主导风向和频率

及大风出现的天数、时间等情况，从而为确定临时设施布置方案以及高空作业及吊装的技术安全措施等提供了可靠的依据。

2) 复杂的地质地貌较易影响工程的进度，地质地貌情况决定土石方工程的施工方法、地基土的处理方法、基础的施工方法等等。

地形地貌方面上，对施工进度会有一定的影响，如果建筑工程处于交通条件不方便的地区，施工场地狭窄，工作面少，土方工程和基础工程难以开展，需要花费较多的时间解决，这样就会影响工程的进度控制；如果项目所处地理位置交通方便，且地形地貌条件良好，施工简单，这样就有利于进度的控制。

由于水文地质较为复杂，而工程中对水文地质问题研究往往又不深入，会忽略了它对工程进度的影响。若施工中遇到在勘察设计时没有发现的水文地质的情况下，比如：流砂、透水、断层、空穴、溶洞等，这些情况可能给基础工程带来不利的影响，此时，应该先暂停该部分的施工，应立即与设计方、地勘及相关专家“会诊”，研究对策，提出解决方案，再继续施工。

针对地质环境因素，择优选择有资质有经验的勘察单位，认真做好勘察工作，确保提供地质资料的准确性。勘察单位根据相关技术标准规范的要求，针对项目区域地形地质特点和工程建设的需要，开展勘察工作。首先进行可行性研究工程地质勘察，尤其是对工程比较有关键性影响的不良地质、特殊岩土等，进行必

要的工程地质勘察；其次，在可行性研究的基础上，进行初步地质勘察，综合考虑地质条件和各种因素，为详勘工作提出建议；最后进行详细地质勘察，详细查明项目现场地基工程地质条件，准确提供工程和基础设计、施工必须的地质参数。

（2）来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

施工单位对施工进度起决定性作用，施工方的风险因素包括：采用技术措施不当，施工中发生技术事故；应用新技术、新材料、新结构缺乏经验，不能保证质量等影响施工进度；施工方案制定不科学、不合理、可操作性不强，实际施工中出现问题；施工组织管理不利，流水施工组织不合理，劳动力和施工机械调配不当、施工平面布置不合理等影响施工进度计划的执行；施工过程管理不善，解决问题不及时等，都会影响工程项目的施工进度。

一方面，通过公开招投标，选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度

计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

（3）来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

在施工过程中，出现设计变更是难免的，或者是由于原设计有问题需要修改，或者由于实施机构提出了新的要求。

通过择优选择设计单位，减少设计质量风险，从而减少对施工进度影响；实施机构先进行建筑方案的策划，提出可行的设计条件，作为合同的附加条件；施工图完成后，交给审图中心进行全面审核，提升设计质量；深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期或造成报废工程。

施工招标之前，由实施机构、监理方及相关使用单位先进行一次图纸会审，会审结果形成书面文件。施工单位进场后，参建单位再进行一次图纸会审。

施工过程中，加强图纸审查，严格控制随意变更，针对合理的设计变更，加强设计各专业之间及变更相关单位的协调配合，严格控制变更手续办理时间，减少设计变更对施工总进度的影响。

（4）来源于供应商的风险因素

施工过程中需要的材料、构配件、机具和设备等如果不能按期运抵施工现场或者运抵现场后发现其质量不符合有关标准的要求，都会对施工进度产生影响。

因此，择优选择材料设备供应商，注重考察关键设备在工厂的制造；货到付款；供货商参与设备就位及调试，并与设备款的支付挂钩。安排专人对材料、构配件、机具和设备等进行严格把关，根据工程进度，做好材料需求供应计划、并进行动态管理，加强与供应商的协调沟通，控制好物资供应进度，从而减少因供应商导致的施工进度滞后。

（5）资金落实情况

资金风险包括资金不到位，资金被建设单位截留或者挪用，承包商把资金挪为它用等。项目建设所需要的资金，除了资本金外，主要来源于发行债券。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券发行政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。资金一旦落实不到位，将直接影响工程进度。

针对资金风险，首先是加强项目管理，按计划完工；二是加强财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；三是准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策变化，及时调整策略。

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到

位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

（6）工程事故

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事故势必对工程进度造成影响。

针对工程事故，首先，应做好事前预防工作，监督和要求施工单位完善质量控制和保障措施、建立健全工程项目安全生产制度，制定工程事故应急预案。落实质量控制专职人员，就施工工艺流程、施工方法、材料设备质量等方面严格把关。建立有符合该项目特点的安全生产制度，参与项目的管理、监理、施工及相关人员都必须认真执行制度的规定和要求。工程项目安全生产制度要符合国家、地方、相关行业及单位的有关安全生产政策、法规、条例、规范和标准。

其次，做好质量和安全检查。对质量和安全检查结果必须认真对待，需要整改的必须限定整改完成时间，落实整改方案和责任。

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

（1）市场风险

土地出让与宏观经济走势和地方房地产市场行情密切相关，国务院明确提出下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，

促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨；加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。本项目土地出让计划受宏观政策影响，存在价格和成交量风险。

针对市场风险，本项目各项收入价格已考虑到下行风险以低于当前市场同类价格进行测算；参考了荥阳市近三年的土地出让情况，以保证未来成交和价格。

（2）财务风险

财务风险包括总投资不准确和规划调整风险等。项目总投资的核算和规划布局是根据工程可行性研究报告得出，可能会有小幅度的变动，影响资金项目资本金投入和发债计划安排。

针对财务风险，项目主管部门及项目单位应及时调整项目资本金投入计划，保障项目顺利实施。

7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）投资测算不准确风险

项目融资平衡最大的风险在于对项目进度以及项目整体收益测算等重要环节出现判断偏差。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；整体收益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。

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。本项目收益测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

（2）利率波动风险

国际环境的变化、国家的宏观经济走势及货币政策等因素的变化会引起，债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对融资成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

为控制项目融资成本，可动态调整债券发行期限，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

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省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

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，项目实施机构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

本项目主管部门为荥阳市乔楼镇人民政府，职责为负责按照专项债券申请使用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使用各项准备工作，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荥阳市财政局统一管理。

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、土地出让各项基金计提。

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，由蒙阳市财政局组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向省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。土地出让各项基金计提按相关规定进行。

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。

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
五、事前评估绩效	14
第四章 项目专项债券融资方案	15
一、编制依据	15
二、债券使用计划	16
三、投资者保护措施	16
四、信息披露计划	17
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	18
一、现金流入	18
二、现金流出	20
三、项目收益	21
四、债券应付本息情况	21
五、资金平衡分析	22

六、结论.....	23
第六章 风险分析.....	25
一、项目主要风险因素识别.....	26
二、防范和降低风险措施.....	26

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，庄负路以东，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，2020 年计划申请使用政府专项债券资金 30900 万元，2021 年拟申请 100000 万元，2022 年拟申请 219100 万元；已经于 2020 年申请使用政府专项债券资金 30900 万元、2021 年申请使用政府专项债券资金 71400 万元，本次申请使用 57000 万元。

五、事前绩效评价

1. 评估方式

本次专项债券项目事前绩效评估主要依据《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34 号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）以及项目事前绩效评估的相关要求、项目可研报告等其他项目相关资料，采用查阅资料、对比研究、专家咨询等评估方式。具体如下：

①资料审核。评估工作组收集、整理已有的相关资料，围绕项目实施的必要性、公益性、收益性；建设投资合规性、项目成熟度；资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点以及绩效目标合理性

等专项债券事前绩效评估重点，结合项目事前绩效评估指标体系进行综合评估。

②专家咨询。为有效把握项目特点，得出客观、准确的评估结论，评估工作组邀请政府专项债领域绩效管理专家，通过电话、电子邮件等方式，就该项目重点评估指标和结论向专家进行评估结果咨询和讨论。

2.总体结论

该项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

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

3. 该项目计划申请使用专项债券 350000 万元，2020 年计划申请使用政府专项债券资金 30900 万元，2021 年拟申请 100000 万元，2022 年拟申请 219100 万元；已经于 2020 年申请使用政府专项债券资金 30900 万元、2021 年申请使用政府专项债券资金 71400 万元，本次申请使用 57000 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	48527.24	25194.24	23330.00	6868.43	41655.81
2024	57457.95	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

三、债券应付本息情况

4. 本项目计划申请使用债券资金350000万元,2020年计划申请使用政府专项债券资金30900万元,2021年拟申请100000万元,2022年拟申请219100万元;已经于2020年申请使用政府专项债券

资金 30900 万元、2021 年申请使用政府专项债券资金 71400 万元，
本次申请使用 57000 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

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：二〇二二年二月

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.....	4
2.1 社会效益.....	4
2.2 经济效益.....	4
第三章 项目投资估算与资金筹措.....	6
3.1 估算范围.....	6
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
3.5 债券资金使用合规性.....	6
第四章 项目专项债券融资方案.....	7
4.1 编制依据.....	7
4.2 债券规模和期限安排.....	7
4.3 投资者保护措施.....	8
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	9
5.1 现金流入.....	9
5.3 现金流出.....	10
5.4 项目收益.....	11
5.5 资金平衡分析.....	12
5.6 结论.....	13
第六章 风险分析.....	14
6.1 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	14
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	15
第七章 事前绩效评估.....	16
7.1 项目概况.....	16
7.2 评估内容.....	16
7.3 评估结论.....	23

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

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	m²	约 145.70 亩	
总建筑面积				257,267.04	m²		
其中	地上总建筑面积			196,615.12	m²		
	计容建筑面积			196,615.12	m²		
	其中	住宅计容建筑面积		180,934.10	m²		
		其中	高层住宅	174,785.76	m²		
			养老住宅	6,148.34			
		小区内部配套		15,681.02	m²		
		其中	幼儿园		1,793.35	m²	
			小区内部配套		13,887.67	m²	
			其中	物业管理用房	786.46	m²	占地上总建面的4‰
				社区服务中心	904.67	m²	占住宅总建面的5‰
				养老服务用房	474.00	m²	不少于30m²/100户
				未成年人活动场所	589.84	m²	占地上总建面的 3‰
				商业设施	10,208.70	m²	占总建面的不大于 5 %
				10KV 开闭所	300.00	m²	
				变电站	384.00	m²	
				门卫	40.00	m²	
		公厕		100.00	m²		
		消控室	100.00	m²			
	地下建筑面积			60,651.92	m²		
	其中	地下机动车库		56,451.11	m²		
		附赠地下室面积		4,200.81	m²		

名称		数量	单位	备注
容积率		2.02	-	$1.5 < R < 2.5$
建筑占地面积		18,943.39	m ²	
建筑密度		19.50	%	$\leq 25\%$
绿地率		36.42	%	$\geq 35\%$
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，能产生良好的社会经济效益。

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。

3.5 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

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. 《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. 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2020〕36号);
8. 《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号);
9. 《关于全面实施预算绩效管理的意见》(中发〔2018〕34号);
10. 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》(财预〔2021〕61号);
11. 项目可行性研究报告。

4.2 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额 122,000.00 万元。其中：2020 年已使用债券资金 11,000.00 万元，2021 年已使用债券资金 27,300.00 万元，2022 年计划使用 83,700.00 万元，已使用 11,000.00 万元；本

次申请使用 9,000.00 万元。

假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期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

5.3 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：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%
新增建设土地使用费	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

5.4 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

5.5 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		440.00	440.00	
第2年		1,532.00	1,532.00	
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	11,000.00	4,880.00	15,880.00	52,381.92
第11年	27,300.00	4,440.00	31,740.00	

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 12 年	83,700.00	3,348.00	87,048.00	
合计	122,000.00	48,800.00	170,800.00	196,616.88
本息覆盖倍数	1.15			

5.6 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。

第七章 事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目。

主管部门：新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局。

实施单位：新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局。

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 122,000.00 万元用于新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目建设，期限 5 年。

7.2 评估内容

1. 项目实施的必要性

（1）政策相关性

本项目实施贯彻落实了《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）、《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）、《关于进一步加强统筹协调用好棚户区改造贷款资金的通知》（建保〔2014〕155号）、《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〔2014〕17号）等政策文件和新乡市相关规划中关于完善城市基础设施，加快当地棚户区改造的建设和发展的要求。

（2）职能相关性

新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局的主要经营业务范围为：贯彻执行国家、自治区有关工程建设、城乡规划建设、住房保障、建筑业、勘察设计咨询业、城市综合开发业、城市供水、燃气等相关的公用事业、内河整治、管理、墙体材料革新的方针、政策和法律、法规；提出全县建设行政地方性立法项目建议，根据县人民政府的委托，起草有关地方性法规、规章和规范性文件草案，提出有关政策措施；编制有关的中长期规划和年度建设计划并组织实施，

进行行业管理；归口管理行业的计划、统计、信息工作。负责贯彻实施《城乡规划法》，负责监督指导《县城总体规划》的具体实施，组织编制县城规划区范围内各种单项专业规划、各个小区的详细规划和控制性详细规划，负责县城规划区范围内的规划管理工作，依法查处违法、违章建设行为。指导全县建筑活动，规范建筑市场，指导、监督建筑市场准入；监督检查建设工程招标投标、工程监理、质量和施工安全；拟定勘察设计、施工、建设监理和相关社会中介组织管理制度并监督执行；负责全县建筑企业、装饰装修企业、建设工程监理单位、工程招标投标代理咨询、工程造价和工程质量检验检测单位的资质认定、初审工作；组织协调建筑企业参与国际工程承包和劳务合作；监督指导各类工程建设标准定额的实施。指导全县城区建设管理工作。负责城区供水、排水(排涝)、燃气、热力、市政设施、污水处理、市容环卫等行业管理；协助有关部门指导县城规划区节水和地下水的开发和利用；指导市容环境卫生综合整治和城建监察；主管全县风景名胜区和县城规划区内的园林绿化工作。指导全县村镇规划、建设、管理工作；组织村镇建设试点工作，推进村镇建设的发展；会同有关部门指导和推进小城镇综合改革。负责房地产行业管理；依法管理房政、房权产籍、房屋拆迁工作；负责城乡规划区内房地产开发、转让、租赁、抵押评估以及危房鉴定、白蚁鉴定、房屋维修物业等的管理；指导城乡规划区内土地使用权有偿转让和开发利用工作；指导和规范房地产市场。负责全县工程勘察设计的统一监督管理；负责建设工程的抗震、初步设计审查、施工图审查的管理工作；指导城市地下空间的开发和利用。负责全县建设科技管理工作；组织拟订局管行业的科技发展中长期规划和技术经济政策；组织建设科技项目攻关、合作交流、技术创新和成果的推广应用；负责建筑节能、墙体材料改革管理工作。制订全县建筑系统人才教育规划；指导和管理全县建设职工队伍的培

训和继续教育。管理机关和局属单位的人事、劳资、机构编制工作；归口管理建设系统的专业职称、执业资格和职业技术鉴定工作。管理建设行业的对外经济技术合同和外事工作；指导建设企业开拓国内外建筑市场和房地产市场。承办县委、县人民政府和上级业务主管部门交办的其他事项。本项目在新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局的职能范围之内，符合职能相关性的要求。

（3）需求相关性

获小庄村、姚庄村、郑庄村城中村地理位置优越，但由于基础设施配套不到位，建设年代久远，房屋破旧，低矮潮湿，拥挤不堪，环境脏乱，排水不畅，安全隐患大，居民生活极为不便，加快改造刻不容缓。

为贯彻落实国家、河南省及新乡市各级政府加快推进城市棚户区改造实施意见的精神，改善城镇低收入家庭住房条件和人居环境质量，提高棚户区土地节约集约利用水平，提升城市居民居住水平，改善城市环境，完善城市功能，落实科学发展观、构建和谐社会，新乡市经济技术开发区人民政府决定对彩虹社区城中村进行综合改造。

2.项目实施的公益性

《政府投资条例》第一章第三条明确指出，政府投资资金应当投向市场不能有效配置社会资源的社会公益服务、公共基础设施、农业农村、生态环境保护、重大科技进步、社会管理、国家安全等公共领域的项目，《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）第一章第二条则指出地方政府专项债券是为有一定收益的公益性项目发行。

随着项目区的改造、拆除，建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，原居民从低矮、潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。安置区建设大大改善了新乡市经开区中低收入和困

难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。因此本项目属于具有一定收益的公益性项目，符合财政资金和专项债券资金的投资范围。

3.项目实施的收益性

本项目的预期收入为土地出让收入。收费标准主要参考新乡市近年土地出让收入，因此，本项目收费单价与市场价格可比，符合项目收益性的要求。

4.项目建设投资合规性

根据新乡经济技术开发区管委会经济发展局于 2019 年 12 月 31 日向新乡经济技术开发区国土规划建设管理局出具的《关于新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（新经开经审〔2019〕32 号），同意本项目可行性研究报告同意项目实施，项目立项审批手续合法合规，符合决策程序规范性的要求。

5.项目成熟度

根据新乡市自然资源和规划局于 2019 年 10 月 14 日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第工 410700201900016 号），本项目已取得建设用地规划许可手续。根据新乡市城乡规划局于 2019 年 10 月 14 日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第工 410700201900017 号），本项目已取得建设用地规划许可手续。根据申报单位提供的资料，并经本所律师在河南省建设项目环境影响登记表备案公示平台网站上查询，本项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：20194107000300000068，公告日 2019 年 11 月 25 日。根据新乡经济技术开发区管理委员会国土规划建设管理局于 2019 年 9 月 16 日签订的《国有建设用地使用权出让合同》（豫（新经技开）出让（2019）第 9 号），本项目新长北线北侧、经六路以西的地块已经完成土地出让手续。根据新乡经济技术开发区管理委员会国土规划建设管理局于 2019 年 9 月 16 日签订的《国有建设用地使用权出让合

同》（豫（新经技开）出让（2019）第10号），本项目新长北线与经六路交叉口西北角的地块已经完成土地出让手续。

项目手续完备，土地用途与建设内容相匹配，因此，该项目成熟度虽存在一定风险，但整体风险可控。

6.项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为财政资金安排32,089.46万元，占总投资的20.83%，申请地方政府专项债券122,000.00万元，占总投资的79.17%。项目资金来源渠道和性质符合相关规定，额度明确，资本金占比符合《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）的规定。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

从项目单位提供的资料来看，本项目成本包括土地出让基金及费用（上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、土地开发费用、新增建设用地使用费）和土地收益提取各类资金（教育资金、农田水利建设资金），其中各项成本按照相关文件确定。本项目收入包括土地出让收入。根据当地近三年土地平均出让价格确定本项目土地出让单价。

评估小组通过查询相关资料，认为本项目债券存续期内收入来源可靠，各项成本符合相关文件规定，预测依据充分、计算准确。

8.债券资金需求合理性

我国现有的财政框架中，公益事业建设的大部分责任属于地方政府。但是受分税制以及地方经济发展不平衡的影响，地方政府普遍存在财政困难问题，随着我国经济社会的发展，人民群众对公共服务和基础设施建设的需求日益增加，而地方政府有限的财力和融资手段无法承担过大的建设责任，难以满足人民群众日益增长的需求。在此背景下，为缓解地方财政紧张的局面、稳定经济增长、增加公共服务供

给、加快基础设施建设，就需要通过发行地方政府专项债券的方式为有一定收益的公益性项目进行融资。

本项目预计总投资 154,089.46 万元，其中申请专项债券资金 122,000.00 万元，占比 79.17%，未超过总投资，评估工作组通过查阅相关资料，认为本项目投资规模较为合理，符合专项债券投资范围，年度投资计划与建设期、建设进度匹配。项目建成后对于促进当地棚户区改造的建设和发展具有重要意义，但由于当地财力较为紧张，迫切需要本次专项债券资金以弥补资金缺口。综上所述，本项目对于专项债券资金需求迫切，申请债券规模合理，符合实际需要。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）项目偿债计划可行性

根据项目单位提供的信息，计算的本息覆盖倍数大于 1。项目单位针对专项债券资金制定了具体的偿债计划，其中建设期利息由财政资金偿还，运营期利息和本金由项目自身收益偿还，每半年付息一次。到期一次还本付息。考虑到本项目建设完成后预期可使用 40 年以上，评估工作组分析讨论后认为，本项目收入来源比较稳定，且项目建成后预期可使用年限远远大于债券存续期，不存在期限错配问题，偿债计划合理可行。

（2）偿债风险点

①利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策及国际经济环境变化等因素的影响，在专项债券的存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于专项债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使专项债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

②流动性风险

专项债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现专项债券在相应的交易场所不活跃的情况，从而影响专项债券流动性。

③经济环境风险

项目涉及到未来区域规划定位和发展方向。未来经济环境、区域经济发展还会受政治形势、经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响而发生变化，从而影响项目带来的效益。

④财务风险

项目单位在未来投资项目建设中仍需承担一定的投融资压力。可能对本项目现金流和债务偿付产生影响，从而使实施主体或参与主体面临一定财务压力。

⑤自然灾害风险

项目单位运营在一定程度上会受到自然条件的影响。若在本期债券存续期内，区域出现水灾、火灾、地震等重大自然灾害，或相关主体应对不当，将对投资项目运营带来负面影响。

综合来看，债券资金偿还虽然存在以上几种无法避免的风险，但通过积极制定相应的风险应对措施，能够有效降低以上风险对债券资金偿还带来的影响。因此，本项目偿债计划可行，偿债风险较低。

10.绩效目标合理性

项目单位填报了绩效目标申报表，对项目实施预期达到的总体绩效目标和具体绩效目标认识明确，指标设置比较完整，细化量化程度较高，符合相关政策、规划要求，受益群体定位准确，与项目单位职能、项目实施内容密切相关，指标值确定较为合理，与预算金额相匹

配，符合客观实际，具有一定的前瞻性和挑战性。因此，本项目预期效益可实现程度较高，绩效目标设置比较合理。

11.其他需要纳入事前绩效评估的事项

项目单位组织机构健全，各项业务、财务管理制度比较完善，为保障项目顺利实施，项目单位制定了详细、有效的实施方案，建立了专门的建设工作领导小组，职责分工明确合理，能够落实责任到人，同时本项目建成后往往能够使用较长时间，因此预期绩效的可持续性较强。

7.3 评估结论

经综合评估，评价小组得出以下结论：

1.本项目的实施是必要的，属于具有一定收益的公益性项目，符合国家、省、市相关政策和规划文件的要求，能够满足当地的实际需要。

2.项目立项程序合规，相关手续齐全，前期准备工作较充分，项目单位组织机构健全，职责分工明确，项目成熟度较高。

3.项目资金来源渠道明确、可靠，预算编制合理。同时根据评估工作组了解到的信息，本项目不存在财政资金重复投入风险和财政投入能力风险，且项目内容与预算相匹配，预算编制依据比较充分，但该项目专项债券资金到位可行性和及时性存在一定风险。

4.项目债券资金需求合理，虽然存在一些不可避免的偿债风险点，但偿债计划整体可行，风险可控，且项目单位对于项目实施预期达到的绩效目标认识明确，绩效目标设置较为详实，细化量化程度较高，项目预期绩效的可持续性较强。

综合评价，对该项目 “建议予以支持”。

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 项目社会经济效益	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
第七章事前绩效评估.....	30
7.1项目概况.....	30
7.2评估内容.....	30
7.3评估结论.....	30

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）

濮阳市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。

濮阳市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	74871.95 6	76239.827	229015.127	合 343.521 亩
1.1	本次规划用地面积	m ²	77903.344	74871.95 6	64803.853	217579.153	合 326.367 亩
2	总建筑面积	m ²	168451.00	209024.0 0	170053.30	547528	
2.1	地上建筑面积	m ²	147589.00	183600.0 0	146604.50	477794	
2.1.1	住宅	m ²	133272.00	173448.0 0	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依规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量,推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会效益

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80,000.00万元，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年使用债券资金107,300.00万元，2022计划使用356900万元，已使用77,600.00万元。本次申请21000万元。

2020年河南省生态环保和城镇基础设施专项债三期-河南省2020年二十六期专项债券中28,000.00万元资金用途调整，期限为三十年，利率是3.76%，每半年付息一次，于河南省2020年二十六期专项债券到期一次性偿还28,000.00万元本金。

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 年已使用专项债券资金	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	80,000.00	123,100.00	42,800.00	107,300.00	21,000.00

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80,000.00万元，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年使用债券资金107,300.00万元，2022计划使用356900万元，已使用77,600.00万元。本次申请21000万元。

(1)假设票面利率为 4.50%，期限十年，在债券存续期每半年支付利息，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		353,900.00		353,900.00	4.50%	15,925.50
第二年	353,900.00	125,100.00		479,000.00	4.50%	21,555.00
第三年	479,000.00			479,000.00	4.50%	21,555.00
第四年	479,000.00			479,000.00	4.50%	21,555.00
第五年	479,000.00			479,000.00	4.50%	21,555.00
第六年	479,000.00			479,000.00	4.50%	21,555.00
第七年	479,000.00			479,000.00	4.50%	21,555.00
第八年	479,000.00			479,000.00	4.50%	21,555.00
第九年	479,000.00			479,000.00	4.50%	21,555.00
第十年	479,000.00		353,900.00	125,100.00	4.50%	21,555.00
第十一年	125,100.00		125,100.00		4.50%	5,629.50

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	479,000.00		479,000.00			21,5550.00
本息合计				694,550.00		

(2) 濮阳市濮阳县棚户区改造项目2018年发行专项债券80,000.00万元，发行期限五年，发行利率3.94%，在债券存续期每年支付利息，到期一次偿还本金并付息。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		80,000.00		80,000.00	3.94%	3152.00
第二年	80,000.00			80,000.00	3.94%	3152.00
第三年	80,000.00			80,000.00	3.94%	3152.00
第四年	80,000.00			80,000.00	3.94%	3152.00
第五年	80,000.00		80,000.00		3.94%	3152.00
合计	80,000.00		80,000.00			15,760.00
本息合计				95760.00		

(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%，在债券存续期每年支付利息，到期一次偿还本金并付息。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
第五年	86,400.00		86,400.00		3.33%	2,877.12
合计	86,400.00		86,400.00			14,385.60
本息合计				100,785.60		

(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，到期一次偿还本金并付息。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		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	36,700.00	3.34%	1,225.78
第五年	36,700.00		36,700.00		3.34%	1,225.78
合计						6,128.90
本息合计				42,828.90		

(5) 本次申请政府债券专项债券资金28,000.00万元，为2020年河南省生态环保和城镇基础设施专项债三期-河南省2020年二十六期专项债券中28,000.00万元资金用途调整，期限为三十年，利率是3.76%，每半年付息一次，于河南省2020年二十六期专项债券到期一次性偿还28,000.00万元本金。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	申请债券资金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第1年		28,000.00		28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第2年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第3年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第4年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第5年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第6年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第7年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第8年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第9年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第10年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第11年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第12年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第13年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第14年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第15年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第16年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第17年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第18年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第19年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第20年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第21年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第22年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第23年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第24年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第25年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第26年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第27年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第28年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第29年	28,000.00			28,000.00	3.76%	1,052.80	1,052.80
第30年	28,000.00		28,000.00		3.76%	1,052.80	29,052.80
合计		28,000.00	28,000.00			31,584.00	59,584.00

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值，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 1 年		16,978.30	16,978.30	38,220.00
第 2 年		22,607.80	22,607.80	40,131.00
第 3 年		22,607.80	22,607.80	126,412.65
第 4 年		22,607.80	22,607.80	199,099.92
第 5 年		22,607.80	22,607.80	46,456.65
第 6 年		22,607.80	22,607.80	48,779.48
第 7 年		22,607.80	22,607.80	51,218.46
第 8 年		22,607.80	22,607.80	53,779.38
第 9 年		22,607.80	22,607.80	56,468.35
第 10 年	353,900.00	22,607.80	376,507.80	296,458.82
第 11 年	125,100.00	6,682.3	131,782.30	442,082.36
第 12 年		1,052.80	1,052.80	
第 13 年		1,052.80	1,052.80	
第 14 年		1,052.80	1,052.80	
第 15 年		1,052.80	1,052.80	
第 16 年		1,052.80	1,052.80	
第 17 年		1,052.80	1,052.80	
第 18 年		1,052.80	1,052.80	
第 19 年		1,052.80	1,052.80	
第 20 年		1,052.80	1,052.80	
第 21 年		1,052.80	1,052.80	
第 22 年		1,052.80	1,052.80	
第 23 年		1,052.80	1,052.80	
第 24 年		1,052.80	1,052.80	
第 25 年		1,052.80	1,052.80	
第 26 年		1,052.80	1,052.80	
第 27 年		1,052.80	1,052.80	
第 28 年		1,052.80	1,052.80	
第 29 年		1,052.80	1,052.80	
第 30 年	28,000.00	1,052.80	29,052.80	
合计	507,000.00	247,134.00	754,134.00	1,399,107.07
2018 年（80000 万元）债券本息合计			95,760.00	
2019 年第一批（86400 万元）债券本息合计			100,785.60	
2019 年第三批（36700 万元）债券本息合计			42,828.90	
本息合计			993,508.50	
本息覆盖倍数			1.41	

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。

第七章 事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：濮阳县2018年棚户区及城中村改造项目

主管部门：濮阳县住房和城乡建设局

实施单位：濮阳县住房和城乡建设局

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 710,100 万元用于项目建设。

7.2 评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目已取得发改立项批复文件，立项合法合规，已取得环评等手续，项目成熟度较高。

3. 项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4. 项目收入、成本预测依据充分，项目收益具有合理性。

5.项目建设内容符合当地实际需求，申报债券资金与项目收益相匹配，债券资金需求合理。

6.项目投入资源及成本与预期产出及效果匹配，收益预测合理，满足还本付息要求，偿债风险基本可控。

7. 项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配； 绩效指标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据； 绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

总体来看，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。

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
第七章 事前绩效评估	16
7.1项目概况	16
7.2评估内容	16
7.3评估结论	16

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42个月，建设总起止日期为 2019 年 4 月至 2022 年 10 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年使用债券资金9,000.00万元，2022计划使用35400万元，已使用18000万元。本次申请2600万元。

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计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年使用9,000.00万元，2022计划使用34500万元，已使用18000万元。本次申请2600万元。

。假设剩余拟申请债券票面利率4.50%，期限10年，在债券存续期每半年付息一次，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年已使用专项债券资金	2021年已使用专项债券资金	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	4,000.00	9,000.00	2,600.00

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计55,900.00万元，具体如下：2019年使用债券资金7,500.00万元，2020年使用债券资金4,000.00万元，2021年使用9,000.00万元，2022计划使用35400万元，已使用18000万元。本次申请2600万元。

1、假设票面利率为4.50%，期限十年，在债券存续期每半年支付利息，到期一次性偿还本金并付息。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%	2,178.00
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			21,780.00
本息合计				70,180.00		

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%，在债券存续期每年支付利息，到期一次性偿还本金并付息。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
第五年	7,500.00		7,500.00		3.34%	250.50
合计	7,500.00		7,500.00			1,252.50
本息合计				8,752.50		

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 growth，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	89,925.08

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		2,178.00	2,178.00	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	21,780.00	70,180.00	89,925.08
2019年第三批（7500万元）债券本息合计			8,752.50	
本息合计			78,932.50	
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。

第七章 事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：濮阳县濮上人家四期安置房建设项目

主管部门：濮阳县住房和城乡建设局

实施单位：濮阳县住房和城乡建设局

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 55,900.00 万元用于项目建设。

7.2 评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

1.项目符合国家相关政策，为政府投资的公益性资本性支出项目，不涉及中央明令禁止的项目支出。项目实施符合必要性、公益性、收益性要求。

2.项目已取得发改立项批复文件，立项合法合规，已取得环评等手续，项目成熟度较高。

3. 项目资金来源渠道符合上级政策性文件要求，资金筹措权责对等，财权事权匹配，财政资金配套方式和承受能力科学合理。项目资金来源较为明确、资金到位具有相对可行性。

4. 项目收入、成本预测依据充分，项目收益具有合理性。

5.项目建设内容符合当地实际需求，申报债券资金与项目收益相匹配，债券资金需求合理。

6.项目投入资源及成本与预期产出及效果匹配，收益预测合理，满足还本付息要求，偿债风险基本可控。

7. 项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配； 绩效指标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据； 绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

总体来看，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用要求。