郑州高新区榆林安置房建设项目
项目收益与融资自求平衡
专项债券实施方案

项目单位：郑州高新建设集团有限公司

主管部门：郑州高新技术产业开发区管委会农业农村局

财政部门：郑州高新技术产业开发区管委会财政金融局

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 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 6
1.7 项目审批手续 7
1.8 项目总投资 7
1.9 主要经济技术指标 7
1.10 主管部门责任 8

第二章 项目事前绩效评估 9

第三章 经济社会效益分析 13

3.1 社会效益分析 13
3.2 经济效益 14

第四章项目投资估算与资金筹措方案 16

4.1 估算范围 16
4.2 投资估算及资金筹措 16
4.3 资金筹措及使用计划 19
4.4 项目资金保障措施 19

第五章项目专项债券融资方案 21

5.1 编制依据 21
5.2 债券申请及使用计划 21
5.3 债券规模和期限安排 21
5.4 专项债券使用方向合规性 21
5.5 投资者保护措施 22

第六章项目预期收益、成本及融资平衡情况 23

6.1 项目主体及运作模式 23
6.1.1 项目主体 23
6.1.2 项目运营模式 23
6.1.3 项目收益管理 24
6.2 现金流入 24
6.3 现金流出 26
6.4 项目收益预测 27
6.5 项目本息覆盖倍数 28
6.6 总体评价结论 29

第七章风险分析 30

7.1 项目主要风险因素识别 30
7.2 风险程度分析 31
7.3 防范和降低风险措施 32

第一章 项目概况

1.1 项目名称

郑州高新区榆林安置房建设项目

1.2 项目单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为郑州高新建设集团有限公司。

机构名称：郑州高新建设集团有限公司

机构性质：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

机构地址：郑州高新技术产业开发区黄杨街与碧荷路东南角邻礼中心

负责人：王荣涛

统一社会信用代码：91410100758391674D

综上，郑州高新建设集团有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的国有独资企业，在财政部监测平台中没有隐性债务，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备以郑州高新区榆林安置房建设项目申请专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

根据《财政部住房城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》棚户区改造是

指纳入国家棚户区改造计划，依法实施棚户区征收拆迁、居民补偿安置以及相应的腾空土地开发利用等的系统性工程，包括城镇棚户区（含城中村、城市危房）、国有工矿（含煤矿）棚户区、国有林区（场）棚户区和危旧房、国有垦区危房改造项目等。本项目已纳入棚改计划，符合自然条件、人文环境和国民经济发展的要求，项目建成后能够产生土地出让收入，属于有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于高新区落樱街以南、滨河路以北、红叶路以东、胡杨街以西，规划总用地面积 85595.00 ㎡（约 128.39 亩），其中 A2-05-03 地块位于落樱街以南、青杨路以西、滨河路以北、红叶路以东，规划用地面积 27965.00 ㎡（约 41.95 亩）；A2-06-02 地块位于落樱街以南、长椿路以西、滨河路以北、青杨路以东，规划用地面积 28821.00 ㎡（约 43.23 亩）；B1-06-01 地块位于落樱街以南、胡杨街以西、滨河路以北、迎春路以东，规划用地面积 28809.00 ㎡（约 43.21 亩）。

1.5 建设规模及内容

⑴建设规模

本项目采用原地安置，安置区位于高新区落樱街以南、滨河路以北、红叶路以东、胡杨街以西，规划总用地面积 85595.00

㎡（约 128.39 亩），其中：建筑占地面积 14926.59 ㎡，绿地面积 25981.88 ㎡，体育活动场地 9080.00 ㎡，道路广场硬化及铺装面积 35606.53 ㎡。项目总建筑面积 338046.30 ㎡，其中地上建筑面积 221784.63 ㎡，包括住宅 213788.00 ㎡、幼儿园 2565.28 ㎡、公共配建用房 5431.35 ㎡，地下建筑面积 116261.67 ㎡，包括地下车库（含人防）103627.70 ㎡、设备用房 3000.00 ㎡、非机动车车库 9633.97 ㎡。机动车停车位 2424 个（地上 217 个，地下 2207 个），非机动车停车位 5120 个（地上 927 个，地下 4193 个）。项目建成后，可提供安置房 2808 套。

其中：A2-05-03 地块规划用地面积 27965.00 ㎡（约 41.95 亩），其中：建筑占地面积 5180.27 ㎡，绿地面积 8456.62 ㎡，体育活动场地 3040.00 ㎡，道路广场硬化及铺装面积 11288.11 ㎡，建筑密度 18.52%，容积率 2.99，绿地率 30.24%。项目总建筑面积 124305.59 ㎡，其中地上建筑面积 83599.69 ㎡，包括住宅 81268.76 ㎡、公共配建用房 2330.93 ㎡，地下建筑面积 40705.90 ㎡，包括地下车库（含人防）36524.94 ㎡、设备用房 1000.00 ㎡、非机动车车库 3180.96 ㎡。机动车停车位 868 个（地上 78 个，地下 790 个），非机动车停车位 1855 个（地上 310 个，地下 1545 个）。项目建成后，可提供安置房 1112 套（折算户数 848 套）。

A2-06-02 地块规划用地面积 28821.00 ㎡（约 43.23 亩），

其中：建筑占地面积 5108.27 ㎡，绿地面积 8715.47 ㎡，体育活动场地 3040.00 ㎡，道路广场硬化及铺装面积 11957.26 ㎡，建筑密度 17.72%，容积率 2.58，绿地率 30.24%。项目总建筑面积 108658.16 ㎡，其中地上建筑面积 74290.86 ㎡，包括住宅 70208.84 ㎡、幼儿园 2565.28 ㎡、公共配建用房 1516.74 ㎡，地下建筑面积 34367.30 ㎡，包括地下车库（含人防）30226.96 ㎡、设备用房 1000.00 ㎡、非机动车车库 3140.34 ㎡。机动车停车位 755 个（地上 68 个，地下 687 个），非机动车停车位 1615 个（地上 310 个，地下 1305 个）。项目建成后，可提供安置房 728 套。

B1-06-01 地块规划用地面积 28809.00 ㎡（约 43.21 亩），其中：建筑占地面积 4638.05 ㎡，绿地面积 8809.79 ㎡，体育活动场地 3000.00 ㎡，道路广场硬化及铺装面积 12361.16 ㎡，建筑密度 16.10%，容积率 2.22，绿地率 30.58%。项目总建筑面积 105082.55 ㎡，其中地上建筑面积 63894.08 ㎡，包括住宅 62310.40 ㎡、公共配建用房 1583.68 ㎡，地下建筑面积 41188.47 ㎡，包括地下车库（含人防）36875.80 ㎡、设备用房 1000.00 ㎡、非机动车车库 3312.67 ㎡。机动车停车位 801 个（地上 71 个，地下 730 个），非机动车停车位 1650 个（地上 307 个，地下 1343 个）。项目建成后，可提供安置房 968 套（折算户数 784 套）。

⑵建设内容

1）A2-05-03 地块

A2-05-03 地块建设内容包括 2 栋 23F、4 栋 20F 框剪结构的住宅，1 栋 3F 框架结构的公共配建用房，地下 2F 框架结构的地下车库（含人防）、非机动车车库及设备用房等。

购置电梯 20 部、变配电设备、给排水设备、热交换设备等。

配建小区内道路广场硬化及铺装、绿化景观、体育活动场地、大门、围墙以及室外给排水、强电、弱电、燃气、热力、消防等基础配套设施等。

2）A2-06-02 地块

A2-06-02 地块建设内容包括 7 栋 26F 框剪结构的住宅，1 栋 3F 框架结构的幼儿园，地下 2F 框架结构的地下车库（含人防）、非机动车车库及设备用房等。

购置电梯 14 部、变配电设备、给排水设备、热交换设备等。

配建小区内道路广场硬化及铺装、绿化景观、体育活动场地、大门、围墙以及室外给排水、强电、弱电、燃气、热力、消防等基础配套设施等。

3）B1-05-04 地块

B1-05-04 地块建设内容包括 3 栋 27F、1 栋 26F、1 栋 20F 框剪结构的住宅，1 栋 2F 框架结构的公共配建用房，地下 2F 框架结构的地下车库（含人防）、非机动车车库及设备用房等。

购置电梯 18 部、变配电设备、给排水设备、热交换设备等。

配建小区内道路广场硬化及铺装、绿化景观、体育活动场地、大门、围墙以及室外给排水、强电、弱电、燃气、热力、消防等基础配套设施等。

4）B1-06-01 地块

B1-06-01 地块建设内容包括 5 栋 26F、1 栋 23F、1 栋 20F 框剪结构的住宅，1 栋 2F 框架结构的公共配建用房，地下 2F 框架结构的地下车库（含人防）、非机动车车库及设备用房等。

购置电梯 18 部、变配电设备、给排水设备、热交换设备等。

配建小区内道路广场硬化及铺装、绿化景观、体育活动场地、大门、围墙以及室外给排水、强电、弱电、燃气、热力、消防等基础配套设施等。

1.6 建设期

本项目建设期为 24 月。根据项目实际情况及现阶段进度，本项目计划于 2022 年 5 月开工，预计 2024 年 4 月完工。

1.7 项目审批手续

2022 年 4 月 5 日，郑州高新技术产业开发区管委会国土规划建设局作出《郑州高新区榆林安置房建设项目用地预审意见》，原则通过预审。

2022 年 4 月 6 日，郑州高新技术产业开发区管理委员会作出《关于郑州高新区榆林安置房建设项目可行性研究报告的批复》（郑开管文〔2022〕39 号），原则同意郑州高新区榆林安置房建设项目。

2022 年 4 月 6 日，郑州高新区榆林安置房建设项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202241010001000000021。

2017 年 9 月 9 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于调整 2017 年棚改项目计划的批复》（豫保安居办〔2017〕47 号），本项目已纳入棚改计划。

1.8 项目总投资

项目估算总投资 193,581.74 万元，其中：工程费用 92,520.88 万元，工程建设其他费用 87,710.78 万元，基本预备费 7,950.08 万元，建设期利息 5,400.00 万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	名　称	单位	指标	备注
1	项目总投资	万元	193581.74	
1.1	工程费用	万元	92520.88	

序号	名　称	单位	指标	备注
1.2	工程建设其他费用	万元	87710.78	
1.3	基本预备费	万元	7950.08	
1.4	建设期利息	万元	5400.00	
2	资金筹措	万元	193581.74	
2.1	资本金	万元	103581.74	
-	所占比例	%	53.51	
2.2	申请债券资金	万元	90000.00	
-	所占比例	%	46.49	
3	项目收入	万元	167472.73	
3.1	土地出让收入留存	万元	167472.73	计算期合计
4	债券本息合计	万元	113085.00	计算期合计
5	本息覆盖倍数	/	1.48	计算期合计

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，项目单位会根据《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)的相关要求，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，通过调研、查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目实施的必要性、公益性、收益性、项目建设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方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

本项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性;债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性，故对本项目应“予以支持”。事前绩效评估得分情况如下：

郑州高新区榆林安置房建设项目

政府债券项目事前评估评分指标体系表

一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
项目实施的必要性、公益性、收益性（15 分)	项目实施必要性	①项目是否属于经济社会效益明显，群众期盼，早晚都要干的政府实体投资项目；②项目是否符合国家、市、区相关规划、政府决策、社会发展要求；③项目是否纳入发改和财政部门重点项目库。	5	5	

一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
	项目实施公益性	项目是否具有公益性，是否属于公共财政支持范围。	5	5	
	项目实施收益性	①项目是否有明确的收益来源；②收益来源是否合规	5	5	
项目建设投资合规性与项目成熟度(15 分)	项目建设投资合规性	①项目立项过程是否合规；②项目立项依据是否充分；③项目是否符合国家专项债投向领域；④项目投资成本构成是否合理，投资成本测算依据是否充分。	5	5	
	项目成熟度	①项目是否是否符合用地规划的要求，是否已经取得了用地许可；②项目是否按规定程序完成了立项、环评、规划等审批手续。	10	9	
项目资金来源和到位可行性(10 分)	项目资金来源可行性	①资金来源渠道是否符合相关规定；②资金筹措程序是否科学规范，是否经过相关论证，论证资料是否齐全。	5	5	
	项目资金到位可行性	①其它非债券资金是否已经办理完成相关手续；②是否有明确到位时间。	5	4	
项目收入、成本、收益预测合理性(30 分)	项目收入预测合理性	①项目自身收益是否在项目地理空间、预期功能和项目对应债券存续期间相关；②项目自身收益估算所使用的预测方法是否合理可靠；③项目自身收益是否能够全面估算，使用的基础数据是否真实可靠并能明确列示。	15	12	项目收入增速比较保守，低于实际的增长水平
	项目成本预测合理性	①项目现金流支出是否在项目地理空间、预期功能和项目对应债券存续期间内相关；②项目现金流支出估算所使用的基础数据是否真实可靠③项目现金流支出估算所使用的预测方法是否可靠。	15	14	
债券资金需求合理性(10 分)	债券资金需求合理性	①项目申请专项债额度是否经过科学论证；②申报额度与项目收益能否实现平衡；③分年度需求（如有）是否与项目建设工期和年度建设任务匹配。	10	9	
项目偿债计划可行性和偿债风险点	项目偿债计划可行性	①专项债券资金是否明确的使用计划；②使用计划与项目进度是否匹配；	5	5	

一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
(10 分)	项目偿债可控性	①项目偿债风险识别是否全面；②是否针对预期风险设定应对措施③应对措施是否可行，有效。	5	5	
绩效目标合理性 (10 分)	目标明确性	①绩效目标设定是否明确；②绩效目标填报格式是否规范、填报内容是否完整、准确、详实，无缺项、错项；③收益群体定位是否准确；④绩效目标与部门长期规划目标、年度目标是否一致。	5	5	
	目标合理性	①绩效目标与项目需要解决的问题是否匹配；②绩效目标与现实需求是否匹配;③绩效目标和指标设置是否与项目高度相关;④绩效指标是否细化、量化，便于监控和评价，难以量化的，定性描述是否充分、具体。	5	5	
总分			100	93	

本项目建设极大地改善了当地居民的居住环境，同时在征收相关区域内实施防洪排涝规划，改善旧城市政基础设施，改变长期以来存在的城中村土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。为此设置了相关事前绩效评估政策项目绩效目标，详细情况如下表所示：

郑州高新区榆林安置房建设项目

事前绩效评估政策项目绩效目标表

绩效目标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
绩效指标	产出指标	数量指标	棚户区改造数量	≥829 户
			安置区建设规模	规划用地面积 85595.00 ㎡,总建筑面积 338046.30 ㎡
			拆迁区域内配套道路建设规模及内容	幼儿园、公共用房、停车位 5120 个（地下 4193 个）
			新建安置房	≥2808 套
		质量指标	工程施工/涉及验收合格率	≥95%

绩效目标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
			市政及公共基础设施建设合格率	≥95%
		时效指标	项目资金支出	按计划支出
			项目开工日期	2022 年 5 月
			项目完工日期	2024 年 4 月
		成本指标	项目总投资	≤193,581.74 万元
	效益指标	经济效益指标	收支平衡	实现年度收支平衡和总体平衡
			年均收入增长率	2.70%
		社会效益指标	利于拉动郑州高新区投资和消费，加速当地房地产业发展，进而促进经济增长	有所提升
			有效拉动内需，促进内需拉动经济增长	有所提升
			改善城市环境，提高城市形象	改善显著
		生态效益指标	提高优美的环境，创造宜居的居住空间。	效果明显
			改善郑州高新区城市面貌，完善城市整体生态	效果明显
		可持续影响指标	完善区域规划功能、提升城市形象、促进地区社会经济协调发展	中长期
			提升居民的居住环境和生活质量	中长期
	满意度指标	服务对象满意度指标	棚户区改造被拆迁居民满意度	≥90%

第三章 经济社会效益分析

3.1 社会效益分析

棚户区改造是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，郑州市坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作，通过对城市总体规划、组团城市规划、镇区镇域规划、棚户区改造规划，逐步形成全域规划体系，按照“整合村庄、节约土地、优化产业、促进增收”原则，尊重农民意愿，高标准、高起点规划设计，加强村庄规划，改善人居环境，促进人口向城镇集中、居住向社区集中，让广大农民共享社会发展成果。

本项目改造范围为郑州市高新区榆林村，由于村内房屋密度高、采光通风条件差，基础设施不完善，卫生条件差，各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾，街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患，村民居住环境十分令人堪忧，不仅严重影响了城市的美观，而且阻碍了城市化进程，制约了城市的发展，已成为困扰郑州市高新区发展的“痼疾”，因此亟需对其进行改造。

为了贯彻落实国家、河南省、郑州市及高新区各级政府

关于棚户区改造的实施指导意见，改善本项目覆盖范围内村庄居住环境和生活水平，同时推动郑州市城中村改造步伐，不断提高高新区乃至整个郑州市的经济发展水平和房地产市场。

本项目的建设在改善当地城中村居民住房条件的同时，能有效拉动当地消费需求，同时房地产市场关联度大，能带动建筑业、建材、装饰、家具家电、物业等行业的发展，为当地社会稳定、经济健康、平稳的发展做出贡献。

3.2 经济效益

项目建设需要耗用钢材、水泥等建筑材料，增加了社会对生产消费需求，必将带动相关产业扩大生产规模，从而拉动这些产业快速发展，促进经济增长；项目建设及相关产业生产规模的扩大能为社会提供更多就业机会，增加城乡居民收入，促进日常消费，提升消费对经济增长的拉动作用。

本项目的建设将极大的促进城乡间的连接，构筑起完整的城乡道路交通网络，有利于区域内土地综合整治，改善城市投资环境和人居环境，加快和推进城乡一体化建设、新农村建设，促进农民就业、增收，缩小城乡差距，为外延拓展提供有力的基础条件；同时，基础设施的完善，将会加快人流、物流、交通流、信息流的流通和传递，更好地扩展城市区域综合功能，发挥区位优势，提升项目区域周边的土地价

值，在乘数效应的作用下将形成长线经济链，带动地方相关产业发展，提供更多的就业岗位，大大促进经济的发展，拉动郑州高新区 GDP 增长，对发展区域社会经济均有着十分重要的现实意义。

第四章项目投资估算与资金筹措方案

4.1 估算范围

该项目投资估算范围包括项目的工程费用（建筑工程费用、安装工程费用、设备及工器具购置费），工程建设其他费用，预备费，资金筹措费等。

4.2 投资估算及资金筹措

项目估算总投资 193,581.74 万元，其中：工程费用 92,520.88 万元，工程建设其他费用 87,710.78 万元，基本预备费 7,950.08 万元，建设期利息 5,400.00 万元：

项目投资估算明细表

序号	项目名称	估算金额（万元）	主要技术经济指标			备注
			单位	数量	单价（元）	
一	**工程费用**	**92520.88**				
1	A2-05-03 地块	34866.41				
2	A2-06-02 地块	27266.55				
4	B1-06-01 地块	30387.92				
二	**工程建设其他费用**	**87710.78**				
1	安置房土地费用	45291.44	项	1.00	452914350.00	根据建设单位提供数据计入
2	拆迁及补偿费用	35564.20	项	1.00	355642000.00	根据建设单位提供数据计入
3	项目建设管理费	986.64	项目动态投资（不含土地、拆迁、项目建设管理费本身）	111660.53		根据财政部财建〔2016〕504 号文件规定计入
4	建设项目前期工作咨询费	104.76	第一部分工程费用	92520.88		根据国家计委计价格〔1999〕1283 号文件规定
5	工程勘察费	370.08	第一部分工程费用	92520.88	0.40%	根据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文
6	工程设计费	2231.36	第一部分工程费用	92520.88		根据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文
7	工程监理费	1417.73	第一部分工程费用	92520.88		根据豫建监协〔2015〕19 号文件规定计入
8	招标代理服务费	65.43	第一部分工程费用	92520.88		根据豫发改收费〔2011〕627 号文件规定

序号	项目名称	估算金额（万元）	主要技术经济指标			备注
			单位	数量	单价（元）	
9	工程造价咨询服务费	479.15	建安工程费	87241.06		根据中价协〔2013〕35 号文件规定计入
10	劳动安全卫生评审费	92.52	第一部分工程费用	92520.88	0.1%	根据建标〔2007〕164 号文件规定计入
11	场地准备及临时设施费	462.60	第一部分工程费用	92520.88	0.5%	根据建标〔2007〕164 号文件规定计入
12	消防设施及电气安全检测服务费	135.22	总建筑面积	338046.30	4.00	根据豫维检〔2016〕第 001 号文件规定
13	文物勘探费	42.80	总用地面积	85595.00	5.00	根据当地实际情况计入
14	工程保险费	277.56	第一部分工程费用	92520.88	0.3%	根据建标〔2007〕164 号文件规定计入
15	节能报告费	104.76	第一部分工程费用	92520.88		参照国家计委计价格〔1999〕1283 号文
16	地震安全性评价费	84.51	总建筑面积	338046.30	2.50	根据豫震发防〔2000〕12 号文件规定
三	**预备费**	**7950.08**	**第一、二部分费用合计（除土地费和拆迁补偿费）**	**99376.03**	**8%**	
四	**建设期利息**	**5400.00**		**90000.00**	**4.50%**	
五	**项目总投资**	**193581.74**				

4.3 资金筹措及使用计划

本项目总投资193,581.74万元，其中：计划申请使用专项债券资金90,000.00万元，项目资本金103,581.74万元，由郑州高新区财政安排，占项目总投资的53.51%，项目资本金比例符合《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）文件规定。

建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

序号	项目	金额（万元）	比例
1	资本金（使用财政资金）	103,581.74	53.51%
2	债券资金	90,000.00	46.49%
3	其他资金	-	-
合计		193,581.74	100.00%

本项目总投资193,581.74万元，资金来源包括：财政安排资金103,581.74万元，申请政府专项债券资金90,000.00万元。建设期内计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			第一年	第二年
一	总投资	193,581.74	93,581.74	100,000.00
二	资金筹措	193,581.74	93,581.74	100,000.00
1	发行债券	90,000.00	40,000.00	50,000.00
2	配套资金	103,581.74	53,581.74	50,000.00

4.4 项目资金保障措施

郑州高新区榆林安置房建设项目将严格《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）的有关规定的要求使用棚改专项资金，尽快落实项目配套资金，保障项目资金全部投入本项目建设中。

第五章项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

1、《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）；

2、郑州高新区榆林安置房建设项目可行性研究报告。

5.2 债券申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额90,000.00万元，本次申请使用40,000.00万元。

5.3 债券规模和期限安排

本项目拟申请政府专项债券资金90,000.00万元，期限七年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

5.4 专项债券使用方向合规性

本项目属于《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）支持类别。不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号）中的项目。

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不存在上述负面清单情况，专项债券资金使用方向合规。

5.5 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立项目小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工。本次申请使用的债券资金将全部用于本项目。

1、按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目资金管理、确保资金安全、规范、有效使用。

2、确保资金专款专用。及时跟踪检查资金使用方向，确保资金不被挤占、挪用。

3、确保资金及时拨付。加强各业务部门沟通、协调，保障项目按进度、按时序拨付到位。

4、确保资金监管到位。对项目资金进行全过程监督、检查，确保资金使用安全、高效。

第六章项目预期收益、成本及融资平衡情况

6.1 项目主体及运作模式

6.1.1 项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为郑州高新建设集团有限公司，郑州高新建设集团有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的国有独资企业，具备以郑州高新区榆林安置房建设项目申请专项债券资金的主体资格。

6.1.2 项目运营模式

本项目由郑州高新建设集团有限公司负责融资、建设；项目建成后，由政府对腾出地块进行出让。根据《郑州市人民政府 关于进一步调整完善市与区国有土地使用权出让收支管理体制的通知》（郑政文〔2021〕2 号），土地出让总价款扣除 33%的计提事项后，剩余 67%的成本和净收益全部补助区级或拨付市级做地主体。

郑州高新建设集团有限公司作为榆林村做地主体，可获得 67%的土地出让总价款。同时运营期内郑州高新建设集团有限公司负责销售地下机动车停车位。67%的土地出让总价款和车位销售收入资金用于还本付息，以保障债券资金的及时偿付。

项目建成后，安置区内聘请专业的物业公司进行后续服

务。

6.1.3 项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障资金安全、高效运行，项目单位对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”，并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

6.2 现金流入

本项目收益来源为土地出让收入留存资金及项目专项净收益。

1、土地出让收入留存资金

（1）土地出让收入

①可出让土地面积

根据项目建设单位提供资料可知，本项目可出让土地 6 块，总面积约为 342.41 亩，均为二类居住用地，其中 A1-03-01 地块约 66.39 亩、A1-04-01 地块约 40.61 亩、B1-02-01 地块约 79.99 亩、C1-03-03 地块约 55.07 亩、B1-01-03 地块约 25.41 亩、C1-02-01 地块 74.94 亩。

②土地出让价格

根据郑州市公共资源易中心（http://zzggzy.zhengzhou.gov.cn/gtzy/subpage.html）国土资源

结果公示显示，项目周边城镇住宅用地成交单价在737.02-947.74万元/亩之间，如下表所示：

序号	地块编号	使用权面积（㎡）	位置	土地用途	成交价（万元）	单价（万元/亩）
1	郑政高出[2021]17号（网）	91288.47	雪松路西、梧桐街北	城镇住宅用地	129776	947.74
2	郑政高出[2020]13号（网）	95925.87	冬青西街南、须水河西路西	城镇住宅用地	106256	738.46
3	郑政高出[2020]14号（网）	86324.61	梧桐街南、创新大道东	城镇住宅用地	95435	737.02

本项目可出让土地出让价格参考上述查询结果，保守估计暂按730.00万元/亩计算。

③土地出让计划

本项目拟在计算期第3年出让A1-03-01地块约66.39亩，第4年出让A1-04-01地块约40.61亩，第5年出让B1-02-01地块约79.99 亩，第6年出让C1-03-03地块约55.07亩，第7年出让B1-01-03地块约25.41亩、第8年出让C1-02-01地块约74.94亩。

④土地出让收入

根据中国地价监测网中部地区2019-2021年居住用地同比增速分别为7.98%、5.62%、2.72%，近三年平均增速5.44%，增速明显处于下降趋势，出于谨慎性考虑本次预测仅依照土地出让价格 730.00 万元/亩计算，不考虑价格增长。在债券期限内项目土地出让收入共计249,959.30万元。

综上所述，在债券期限内现金流入如下：

单位：万元

项目	债券存续期						
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	合计
土地出让面积（亩·）	66.39	40.61	79.99	55.07	25.41	74.94	342.41
单价（万元/亩）	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	730.00	
土地出让收入	48,464.70	29,645.30	58,392.70	40,201.10	18,549.30	54,706.20	249,959.30
收入合计	48,464.70	29,645.30	58,392.70	40,201.10	18,549.30	54,706.20	249,959.30

6.3 现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下各项内容：

1、土地出让计提

根据《郑州市人民政府关于进一步调整完善市与区国有土地使用权出让收支管理体制的通知》（郑政文〔2021〕2号），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，接土地出让总价款的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，按土地出让总价的2%计提。

经计算，项目计算期内土地出让收入政策计提资金合计82,486.62万元。

综上所述，在债券期限内现金流出如下：

单位：万元

项目	债券存续期						合计
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	
省级财政集中资金	1,453.94	889.36	1,751.78	1,206.03	556.48	1,641.19	7,498.78
国有土地收益基金	2,423.24	1,482.27	2,919.64	2,010.06	927.47	2,735.31	12,497.99
保障性住房建设资金	1,453.94	889.36	1,751.78	1,206.03	556.48	1,641.19	7,498.78
农业土地开发、农田水利建设和教育资金	2,423.24	1,482.27	2,919.64	2,010.06	927.47	2,735.31	12,497.99
公共交通基础设施建设发展专项资金	8,239.00	5,039.70	9,926.76	6,834.19	3,153.38	9,300.05	42,493.08
合计	15,993.36	9,782.96	19,269.60	13,266.37	6,121.28	18,053.05	82,486.62

6.4 项目收益预测

经测算，在债券存续期本项目可实现的累计现金净流入详见下表：

单位：万元

年度	现金流入	现金流出	现金净流入
第三年	48,464.70	15,993.36	32,471.34
第四年	29,645.30	9,782.96	19,862.34

年度	现金流入	现金流出	现金净流入
第五年	58,392.70	19,269.60	39,123.10
第六年	40,201.10	13,266.37	26,934.73
第七年	18,549.30	6,121.28	12,428.02
第八年	54,706.20	18,053.05	36,653.15
合计	249,959.30	82,486.62	167,472.68

6.5 项目本息覆盖倍数

本项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对 2019 年以来郑州高新区土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖倍数如下列所示：

债券存续期还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年		40,000.00		40,000.00	1,800.00	1,800.00
第二年	40,000.00	50,000.00		90,000.00	4,050.00	4,050.00
第三年	90,000.00			90,000.00	4,050.00	4,050.00
第四年	90,000.00			90,000.00	4,050.00	4,050.00
第五年	90,000.00			90,000.00	4,050.00	4,050.00
第六年	90,000.00			90,000.00	4,050.00	4,050.00
第七年	90,000.00		40,000.00	50,000.00	4,050.00	44,050.00
第八年	50,000.00		50,000.00	0.00	2,250.00	52,250.00
合计		90,000.00	90,000.00		28,350.00	118,350.00

项目本息覆盖倍数

单位：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		1,800.00	1,800.00	
第二年		4,050.00	4,050.00	
第三年		4,050.00	4,050.00	32,471.34
第四年		4,050.00	4,050.00	19,862.34
第五年		4,050.00	4,050.00	39,123.10
第六年		4,050.00	4,050.00	26,934.73
第七年	40,000.00	4,050.00	44,050.00	12,428.02
第八年	50,000.00	2,250.00	52,250.00	36,653.15
合计	90,000.00	28,350.00	118,350.00	167,472.68
本息覆盖倍数	1.42			

6.6 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益167,472.68万元，应付债券本金及利息合计118,350.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.42倍，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。

第七章风险分析

7.1 项目主要风险因素识别

1、征收安置风险。与一般的房地产项目相比，棚户区改造项目一个显著的特点就是原有建筑的征收补偿和居民的安置问题，这个问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在两个方面：

一是如何确立一个公平合理被大多数征收户接受的征收补偿和安置方案，妥善安置过渡时期征收居民，并努力争取政府的大力支持，确保征收顺利进行。征收补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造征收的过程。

二是由于征收牵涉面广，不确定因素太多，对征收成本的事前难以准确估计，往往会出现征收执行难、征收期限延长或者成本失控，甚至导致项目失败。因此，在征收成本评估时，详细准确的征收摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加征收成本。

2、规划风险。棚户区改造建设的规划风险主要是指政府对征收改造新的规划对建设单位造成的风险。征收和建设工作要受到旧村已有街道、周边区域、地下管网、既有公路等仍在发挥城市功能的建筑物或者设施的限制。

3、政策风险。为了保护征收户的利益，国家和地方政

府都出台了相应的文件，明确规定了征收补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了棚户区改造项目的潜在的政策风险。

7.2 风险程度分析

项目可能存在四个主要风险中，根据风险可能出现的概率以及风险事件发生后对项目造成的影响分析如下：

1、项目的拆迁安置风险

项目的拆迁安置风险发生的可能性较大，该风险对项目造成的影响较大，可能严重影响项目的进度和成本，因此该风险是项目实施单位应重点控制的风险。

2、项目规划风险

项目的主要工作内容和重点集中在区域内房屋拆除和土地整理工作，后续安置房建设市场化程度高，操作容易，整理的土地出让工作重在规划条件的落实和政府审批手续，而项目由政府推动和主导，有政策支持。目前项目经过多次规划论证，研究部署周密拆迁工作计划和预案，前期工作和协调进展顺利，所以项目的规划风险较小。

3、项目政策风险

因为项目制定的补偿安置原则、政策已经符合国家和地方政府的相关规定，且已经征询过部分具有代表性的居民和企事业单位和意见，但不排除国家或者地方出台新的政策，所以项目的政策风险级别一般。

7.3 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，项目建设单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

1、征收之前应对所征收地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所征收区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的征收安置补偿方案。

2、针对征收中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况启动相应的预案。

3、根据征收安置补偿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。

登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目

收益与融资自求平衡专项债券

实

施

方

案

申报单位：登封市嵩阳街道办事处

编制时间：二〇二一年十一月

目录

第一章项目概括.....2
1.1 项目名称.....2
1.2 项目单位.....2
1.3 项目性质.....2
1.4 建设地点.....2
1.5 拆迁改造范围.....3
1.6 建设内容和规模.....3
1.7 建设期.....6
1.8 项目总投资.....6
1.9 项目主体及运作模式.....6
1.10 事前绩效评估情况.....7
第二章本项目符合国家大政方针和省市规划.....9
2.1 符合国家发展规划和大政方针.....9
2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划.....11
第三章经济社会效益分析.....15
3.1 社会效益分析.....15
3.2 经济效益分析.....15
3.3 生态效益.....16
3.4 本项目具有显著的公益性.....16
第四章项目投资估算及资金筹措方案.....17
4.1 投资估算范围.....17
4.2 投资估算说明.....17
4.2.1 投资估算依据.....17
4.2.2 投资构成及估算参数.....18
4.2.3 建设期利息.....19
4.3 投资估算.....19
4.4 资金筹措计划.....24
4.5 资金使用计划.....24
4.6 专项债券资金使用合规性.....25
4.7 项目手续办理情况.....25
4.8 项目建设方案.....26
4.9 项目资金保障措施.....31
第五章项目专项债券融资方案.....32
5.1 编制依据.....32
5.2 债券申请使用计划.....33
5.3 发行场所.....34
5.4 品种和数量.....34
5.5 时间安排.....34

5.6 上市安排 34
5.7 兑付安排 34
5.8 发行款缴纳 35
5.9 专项债券投资者保护措施 35
第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析 36
6.1 预期收入 36
6.2 预期成本 39
6.3 相关税费 45
6.4 项目损益 45
6.5 项目收益 46
6.6 资金测算平衡分析 49
6.7 其他事项说明 52
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 53
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 53
7.2 影响项目收益的风险及控制措施 58
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 59
第八章还款保障情况 61
8.1 还款责任及保障 61
8.2 项目资产管理 61
8.3 项目收入管理 61
8.4 资金管理方案 62
第九章信息披露计划 64

摘要

登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目的实施，将从根本上改善本地区居民的生活条件，带动城区规划调整和产业结构调整，给登封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。

本项目已于 2022 年 1 月份前期工作准备充分，已编制可行性研究报告并取得可行性研究报告批复，项目土地手续和环评手续齐全，专项债券资金只用于实物建设，不用于货币化安置，专项债券资金可以迅速落地并产生实物工程量。

项目总投资 48653.40 万元，其中，财政资金 14653.40 万元，占总投资的 30.12%。计划发行专项债券融资 34000.00 万元，占总投资的 69.88%。根据资金使用计划，2022 年拟申请使用 7 年期专项债券 13000.00 万元；2023 年拟申请使用 7 年期专项债券 17000.00 万元；2024 年拟申请使用 7 年期专项债券 4000.00 万元。

本项目计划申请专项债券 34000.00 万元，本次申请使用 13000.00 万元。

本项目收入来源于土地出让收入，预计可实现总收入 75600.00 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 126653.40 万元，累计现金流出 113773.74 万元，现金结余 12879.66 万元。项目预期收入 75600.00 万元，预期成本 21600.34 万元，预期收益 53999.66 万元。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍。

第一章项目概括

1.1 项目名称

登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目。

1.2 项目单位

（1）主管部门

登封市嵩阳街道办事处。

（2）项目业主

登封市嵩阳街道办事处，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	11410185750734572X
机构名称	登封市嵩阳街道办事处
机构性质	机关
机构地址	河南省登封市嵩阳路北段220号
负责人	李庆成
赋码机关	中共登封市委机构编制委员会办公室

登封市嵩阳街道办事处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

本项目位于登封市中城区北部，嵩阳中学西侧，用地面积为

41305.03 平方米，区位环境优美，交通便利。

1.5 拆迁改造范围

本次改造任务涉及一个片区及辖区内零星片区，共涉及 200 户、680 人，拆迁面积 45241 平方米。拆迁范围：东至崇福路、西至书院河路、南至纬三路、北至太室路及市区零星片区改造。

1.6 建设内容和规模

登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目规划总用地面积为 41305.03 平方米，总建筑面积 86929.91 平方米，其中地上总建筑面积 70585.48 平方米，地下建筑面积 16344.43 平方米，容积率 1.69，建筑密度 24.83%，配套给排水系统、消防系统、电气系统、暖通系统、电梯系统、道路及场地硬化等设施。

主要经济技术指标表

表 1-1

项目		单位	数量	备注
总用地面积		m^2	41305.03	
总建筑面积		m^2	86929.91	
地上总建筑面积		m^2	70585.48	
	计容建筑面积	m^2	69968.45	
其中	住宅建筑面积	m^2	66725.69	含保温
	商业建筑面积	m^2	539.45	
	幼儿园建筑面积	m^2	1304.76	3 班幼儿园，建筑面积≥990
	社区综合服务用房	m^2	249.41	40 ㎡/百户，且≥200 ㎡
	物业管理用房	m^2	305.69	不小于总建筑面积 4%。，且地下配置面积不大于总物业管理用房面积为 354.54 ㎡
	社区便民店	m^2	245.28	40 ㎡/百户
	居家养老服务设施	m^2	206.77	30 ㎡/百户，且≥200 ㎡

	社区卫生服务站		m^2	154.17	≥150m
	公厕		m^2	61.69	≥60m
	消防控制室		m^2	46.95	
	水箱间		m^2	90.77	
	门卫		m^2	17.01	
	出地面楼梯间		m^2	20.81	
	不计容建筑面积		m^2	617.03	
	其中	首层局部架空建筑面积	m^2	338.82	
		机动车坡道建筑面积	m^2	161.61	
		非机动车坡道建筑面积	m^2	116.60	
地下总建筑面积			m^2	16344.43	
其中	车库建筑面积		m^2	11058.26	
	非机动车库建筑面积		m^2	4566.49	
	物业管理用房		m^2	48.85	
	变电室		m^2	274.48	
	通信接入机房			68.09	
	热交换站			223.65	
	二次加压供水泵站			104.61	
居住户（套）数			户	607	
居住人数			人	1943	3.2 人/户
住宅平均层数			层	7	
住宅建筑高度控制最大值			m	23.94	<24m
建筑物基底面积			㎡	10254.66	
建筑密度			%	24.83	控规要求≤30%
容积率			万 m^2/ha	1.69	控规要求≤1.70
绿地率			%	31.33	控规要求≥30%

绿地面积		㎡	12941.69	
集中绿地面积		㎡	992.58	≥0.5 ㎡/人
机动车停车位		辆	344	住宅 0.5-0.6 车位/户，取 0.5； 配套及商业 0.26-0.58 车位/百平方，取 0.3； 幼儿园 0.15-0.20 车位/百平，取 0.2；
其中	地面停车	辆	60	机动车充电停车位 36 辆，机动车普通停车位 24 辆
	地下停车	辆	284	含无障碍车位 2 辆，机动车普通停车位 282 辆
非机动车停车位		辆	1279	住宅 2 车位/户，商业 3 车位/百平方，幼儿园 10 车位/百师生
其中	地面停车	辆	672	含 672 辆非机动车普通停车位
	地下停车	辆	607	含 607 辆非机动车充电车位
社区体育运动场地		m^2	330	用地面积不小于 0.15 ㎡/人，且≥170 ㎡
再生资源回收点		m^2	8	用地面积 6-10 ㎡

1.7 建设期

本项目建设期规划为 28 个月，2022 年 1 月开始前期准备工作，预计 2024 年 5 月竣工。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 48653.40 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 14653.40 万元，申请债券资金 34000.00 万元。

1.9 项目主体及运作模式

(1) 项目主体

本项目主管部门为登封市嵩阳街道办事处。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登封市嵩阳街道办事处，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登封市嵩阳街道办事处，为政府事业

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，项目建设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，一件事情接着一件事情办，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。

登封市早在 2008 年就解决城市低收入家庭住房困难提出了五年发展规划和年度计划，对登封市建成区城市低收入家庭住房进行了调查，针对低收入家庭开展了以经济适用房为主，配套部分比例的廉租房建设。**按照新型城镇化引领“三化”协调发展的**

要求，登封市确定“一城三区”、5个新市镇、2个合村并城示范镇、44个新型社区的新型城镇化空间布局努力构建合理的城镇体系、人口分布、产业布局、就业结构。强力推进城市综合管理整治、查处违法建设和市容市貌，根据城市发展规划，对城区内现存城中村、村民组以及棚户区进行集中改造和安置，为城区产业布局和环境改造拓展空间。基于此提出建设本项目。

第三章经济社会效益分析

3.1 社会效益分析

（1）改善居民的生活环境，解决居住困难

本项目直接解决200户680人的居住问题，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。在登封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嵩阳街道办事处空间功能布局，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

本项目将遵照登封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。对嵩阳街道办事处的面貌改善效用巨大，为登封市经济社会持续快速发展奠定了基础。

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，提升登封市城市形象。

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，有利于商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动登封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，包括棚户居民拆迁补偿费用、过渡费用、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

4.2.1 投资估算依据

本项目的投资估算，主要依据项目建设方案确定的建设任务及其工程量的建设投资和设备配置投资。

项目投资估算参考的文件：

1、《河南省建设工程工程量清单综合单价》（2016 版）；

2、《河南省建筑和装饰工程综合基价计价办法》(2016 版)；

3、《河南省安装工程单位综合基价》（2016 版）；

4、《河南省市政工程单位综合基价》（2016 版）；

5、《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

6、《投资项目可行性研究指南》(计办投资【2002】15 号)；

7、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经【1998】11 号）；

8、其它费用按有关规定计取。其中：

（1）建设单位管理费：按照财建[2016]504 号《基本建设项目建设成本管理规定》计取。

（2）工程前期咨询费：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）计算。

（3）工程设计费：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）计算。

(4) 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）计算。

(5) 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）计算。

(6) 工程招标代理服务费：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）计算。

(7) 工程造价咨询费：按河南省发展改革委、财政厅、监察厅关于降低部分收费标准的通知 (豫发改收费[2008]2510 号)，按工程费用的 0.4%计算。

(8) 环境影响咨询费：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）计算。

(9) 城市基础设施配套费：依据《登封市城市基础设施配套费征收管理办法》规定。

4.2.2 投资构成及估算参数

1、工程费用

建筑工程费的估算方法采用单位建筑工程投资估算法 (单位建筑工程造价指标乘以建筑工程总量）、单位实物工程量投资估算法（以单位实物工程造价指标乘以实物工程量），单位造价指

标的确定参照登封市土建工程定额和同类项目造价水平，并按现行价格水平予以调整。本项目工程费用包括：住宅、幼儿园、商业、配套设施、地下、道路、绿化以及电气系统、给排水、消防系统等费用工程费用合计为投资估算与资金筹措 24995.99 万元。

2、工程建设其他费用本项目工程建设其他费用主要包括土地费用、拆迁补偿费用、建设单位管理费、地质勘探费、工程设计费、施工图审查费、工程监理费、前期工作咨询费、工程造价咨询服务费、招标代理服务费、环境影响咨询费、基础设施配套费等，共计 20053.45 万元。

3、工程建设预备费用根据行业有关要求，并结合实际情况，按照工程费用的 8%进行估算，为 3603.96 万元。

4.2.3 建设期利息

本项目计划申请使用 7 年期债券 34000.00 万元；按年利率 4%计算，本项目测算时按照半年进行计提，实际利息按年支付，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

本项目总投资为 48653.40 万元，

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	**总投资**	**48653.40**	**100.00%**
1	工程费用	24995.99	51.38%
2	工程建设其他费用	20053.45	41.22%
3	预备费	3603.96	7.41%

具体建设投资明细表如下：

项目建设投资估算明细表

表 4-2　　单位：万元

序号	工程或费用名称	技术经济指标			估算价值				
		单位	数量	单位价值	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
1	工程费用				21997.77	166.81	2831.41	0	24995.99
1.1	住宅	㎡	66725.69		14679.65	166.81	2201.94	0	17048.4
	建筑工程	㎡	66725.69	1600	10676.11				10676.11
	装饰工程	㎡	66725.69	600	4003.54				4003.54
	电气工程（强电）	㎡	66725.69	90			600.53		600.53
	电气工程（弱电）	㎡	66725.69	75			500.44		500.44
	给排水工程	㎡	66725.69	65			433.72		433.72
	暖通工程	㎡	66725.69	60			400.35		400.35
	消防工程	㎡	66725.69	40			266.9		266.9
	电梯工程	㎡	66725.69	25		166.81			166.81
1.2	幼儿园	㎡	1304.76		332.72	0	41.75	0	374.47
	建筑工程	㎡	1304.76	1800	234.86				234.86
	装饰工程	㎡	1304.76	750	97.86				97.86
	电气工程（强电）	㎡	1304.76	90			11.74		11.74
	电气工程（弱电）	㎡	1304.76	65			8.48		8.48
	给排水工程	㎡	1304.76	65			8.48		8.48
	暖通工程	㎡	1304.76	60			7.83		7.83
	消防工程	㎡	1304.76	40			5.22		5.22
1.3	商业	㎡	539.45		132.16	0	17.82	0	149.98
	建筑工程	㎡	539.45	1800	97.1				97.1

	装饰工程	㎡	539.45	650	35.06				35.06
	电气工程（强电）	㎡	539.45	90			4.86		4.86
	电气工程（弱电）	㎡	539.45	75			4.05		4.05
	给排水工程	㎡	539.45	65			3.51		3.51
	暖通工程	㎡	539.45	60			3.24		3.24
	消防工程	㎡	539.45	40			2.16		2.16
1.4	配套用房及不计容建筑面积	㎡	2015.58		322.48	0	48.39	0	370.87
	社区综合服务用房	㎡	249.41	1600	3991		5.99		45.9
	物业管理用房	㎡	305.69	1600	48.91		7.34		56.25
	社区便民店	㎡	245.28	1600	39.24		5.89		45.13
	居家养老服务设施	㎡	206.77	1600	33.08		4.96		38.04
	社区卫生服务站	㎡	154.17	1600	24.67		3.7		28.37
	公厕	㎡	61.69	1600	9.87		1.48		11.35
	消防控制室	㎡	46.95	1600	7.51		1.13		8.64
	水箱间	㎡	90.77	1600	1452		2.18		16.7
	门卫	㎡	17.01	1600	2.72		0.41		3.13
	出地面楼梯间	㎡	20.81	1600	3.33		0.5		3.83
	不计容建筑面积	㎡	617.03	1600	98.72		14.81		113.53
1.5	地下建筑（含热交换站、变电室、机房、加压泵站等）	㎡	16344.43		5393.66	0	433.13	0	5826.79
	建筑工程	㎡	16344.43	2800	4576.44				4576.44
	装饰工程	㎡	16344.43	500	817.22				817.22
	电气工程（强电）	㎡	16344.43	90			147.1		147.1
	电气工程（弱电）	㎡	16344.43	75			12.58		122.58
	给排水工程	㎡	16344.43	65			106.24		106.24
	消防工程	㎡	16344.43	35			57.21		57.21

1.6	室外工程	㎡			1137.1	0	88.38	0	1225.48
	道路及体育活动场地	㎡	18108.68	485	878.27				878.27
	绿化	㎡	12941.69	200	258.83				258.83
	室外管网	项	1	356320			35.63		35.63
	变配电设施	项	1	527500			52.75		52.75
2	工程建设其他费用	取费标准			0	0	0	20053.45	20053.45
	土地费用	按实际发生取值						13000	13000
	安置费用	按实际发生取值						6000	6000
	临时设施费				按工程费用的 0.05%取值			12.5	12.5
	建设单位管理费	财建【2016】504 号文			按工程费用的 0.8%取值			280	199.97
	地质勘探费	《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）			按 15 元/平方米计算			61.96	61.96
	工程设计费	《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）			按工程费用的 0.45%取值			11.18	111.18
	工程监理费	《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）			按工程费用的 0.25%取值			62.49	62.49
	前期工作咨询费	《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）			按工程费用的 0.15%取值			37.49	37.49
	工程造价咨询服务费	豫发改收费【2008】2510 号文计取			按工程费用的 0.1%取值			25	25
	招标代理服务费	《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）			按工程费用的 0.05%取值			12.5	12.5
	环境影响咨询费	《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）			按实际发生费用计算			8.78	8.78
	城市基础设施配套费	依据《登封市城市基础设施配套费征收管理办法》			按 60 元/平方米计算			521.58	521.58
3	预备费用	按工程费用与其他费用之和的 8％计取						3603.96	3603.96
4	合计				21997.77	166.81	2831.41	23657.41	48653.4

4.4 资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 48653.40 万元。具体安排如下：

（1）财政资金

本项目财政资金 14653.40 万元，占项目资金筹措总额的 30.12%。财政资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 34000.00 万元，占项目资金筹措总额的 69.88%。

根据资金使用计划，2022 年拟申请使用 7 年期专项债券 13000.00 万元；2023 年拟申请使用 7 年期专项债券 17000.00 万元；2024 年拟申请使用 7 年期专项债券 4000.00 万元。

本项目计划申请专项债券 34000.00 万元，本次申请使用 13000.00 万元。

4.5 资金使用计划

本项目 2022 年投资规模为 19461.36 万元，2023 年投资规模为 19461.36 万元,2024 年投资规模为 9730.68 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	2022 年	2023 年	2024 年
一	总投资	48653.40	19461.36	19461.36	9730.68
二	资金筹措	48653.40	19461.36	19461.36	9730.68

1	发行债券	34000.00	13000.00	17000.00	4000.00
2	财政资金	14653.40	6461.36	2461.36	5730.68

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

本项目已经完成可研报告的编制，编制单位为河南省中韶工程咨询有限公司；

本项目已于 2021 年 9 月 15 日取得可行性研究报告批复，批复单位为登封市发展和改革委员会。（详见附件：《关于登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（登发改审[2021]30 号））；

本项目已于 2021 年 8 月 27 日取得不动产权证（详见附件：豫（2021）登封市不动产权第 0012487 号），土地用途与建设内容相符；

本项目已于 2021 年 12 月 16 日取得郑州市生态环境局登封分局出具的环评手续。（详见附件：郑州市生态环境局登封分局关于本项目环评情况的复函（登环函[2021]31 号））

本项目于2022年1月21日被纳入河南省2022年城市棚户区改造项目计划。（详见附件：河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室《关于下达全省2022年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办[2022]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 项目建设方案

1、规划设计理念

规划方案空间结构合理、基础设施完善，人工环境与自然环境融合，满足日照、控规等相关要求。

（1）设计原则

1）按照规划设计要点退红线，并满足规划设计要点要求。

2）道路系统做好人车分流，满足交通、消防等要求，并符合无障碍设计原则。

3）规划设计关注市民改善住宅需求，充分改善市民居住条件，设计要注重人性化，要注重与周边环境结合，协调统一。

4）基本满足符合安置需求的户型配比要求。

5）建筑设计与庭院内景观设计紧密结合，室外环境与交通等整体设计，达到最佳效果。

（2）设计理念营造满足居民多种生活需求的社区环境，创造低总价、高品质的宜居生活社区。实现住宅户数最大化，合理安排

住宅布局，充分利用土地资源；户配比最优化，根据规划安置要求，合理安排户型配比；居住体验舒适化，以人为本，打造富含社会观和邻里观的社区环境。

2、总平面布置方案

（1）空间形态布局规划建筑设计以 8 层住宅为主，沿东侧城市道路为三层商业，住宅南北布置，中间形成贯穿东西的景观轴，沿景观轴布置居民健身广场、入口景观区、儿童活动区。住宅的围合东西形成两个半围合庭院。贯穿东西的景观轴、中央景观带和东西半围合庭院空间上形成“一轴三带”的空间布局。

（2）商业布局结合地块需配套公共设施、地块周边商业现状情况及安置需求，地块商业不宜面积过大。沿道路交叉口处设置集中商业和公共配套，满足地块内部及安置需求。

3、主要功能分区

规划建筑设计以 8 层住宅为主，沿东侧城市道路为三层商业，设计解决了三个方面问题：①满足容积率、建筑密度等要求。②地块南北、东西高差较大，运用设计手法对地形整合、竖向设计，高差与景观相结合，营造高品质宜居社区。③空间形态方面，地块呈不规则的长条形，东西长、南北窄。住宅南北布置，中间形成贯穿东西的景观轴，沿景观轴布置居民健身广场、入口景观区、儿童活动区。住宅的围合东西形成两个半围合庭院。贯穿东西的景观轴、中央景观带和东西半围合庭院空间上形成“一轴三带”的空间布局。

在配套商业用房方面：沿东侧城市道路设置商业，既服务于本区又方便周边，同时体现地块的商业价值。

公共服务设施用房：设有文化活动站、物业管理用房。同时，小区内设有老年活动场地、青少年活动场地、群众健身活动场地。方便居民使用，活跃居民生活。

幼儿园设计于地块北侧，单独用地，日照充足，内外便利。

4、人流组织及竖向、水平交通设计

（1）人流组织

小区在基地南侧规划道路设置人行出入口及车行出入口，在基地西侧和东侧设置次要出入口。道路系统人车分流，满足交通、消防等要求，并符合无障碍设计原则。

小区内主要车行道 6 米，次要车行道 4 米。邻城市道路设置地下车库出入口，引导机动车在小区主入口处直接进入地下车库，实现人车分流，尽量避免小区地面停车，保持小区内道路通畅，并满足消防要求。小区内主要人行水平交通为快速交通，方便、快捷、直达住宅单元口，次要人行流线结合景观设计，供居民休闲、娱乐、健身，塑造宜居生活环境。竖向交通设置电梯作为主要交通方式，每个住宅夹层设置非机动车库，地下一层为机动车停车库，方便快捷。

在道路设置上，打破传统道路界面单一化局面，改变道路只是交通服务的性质。强调其视觉感知及人行活动的安全性、游憩性、可达性。在人行步道里布置休闲广场，满足人们散步休闲和

聚会娱乐要求。

(2) 机动车、非机动车停车设计

小区机动车全部采用地下停车方式，地上仅设置部分临时车位。地下车库入口临道路设置，使机动车车辆进入小区即入地下，最大程度减少对地面人流的影响，避免小区内车行、人行互相干扰。

非机动车停车方面，住宅主楼地下一层为非机动车停车区，设置充电桩，满足要求。临城市道路预留商业临时停车车位。利用景观对非机动车坡道进行遮挡，使坡道与景观融为一体。

5、户型设计

本项目的户型设计符合安置方案要求，结合了地方的居住空间特点，设计有以下多种户型：

序号	户型方案	控制面积	户型占比
1	二居室	70-80 ㎡	8.85%
2	小三室	90-100 ㎡	24.49%
3	大三室	120-130 ㎡	60.77%
4	四居室	140-150 ㎡	5.89%

本方案在户型户进入与面宽方面进行了深入的推敲，既能提高土地利用率，也保证了户型的良好使用功能，使每个户型至少都有两个主要房间南向，创造出了阳光明媚、温馨舒适的生活居

住空间，提高了生活的品质与档次。

(1) 体现“健康”“环保节能”的住宅主题，所有户型设计均动静分明、功能明确、有良好的自然通风和采光。局部采用大面积观景窗，与自然一起呼吸，享受天人合一禅意空间。

(2) 在平面设计上充分考虑了当地气候条件，确定了建筑适宜的朝向、日照间距及组团布置。

(3) 均为明厨明卫，且卫生间做到到干湿分离。主厅、主卧室朝南，部分户型又有次卧室朝南。

(4) 各房间尺度均考虑了家具的合理布置，适合现代起居习惯。

(5) 设计中，尽量节省交通面积，并使客厅、卧室、辅助用房的面积比例恰当合理。

6、景观设计

充分考虑登封自然气候及地理环境，结合地块内建筑布置及土地的合理利用，进行景观绿化总体规划。多层次立体景观设计。选择本地域树种，借鉴中国传统园林的地形设计手法，以微有起伏的地形及和疏密有致的园林植物，形成多层次的景观效果。绿化喷灌采用自动喷灌系统，集中自动控制，为后期科学管养提供技术和硬件保证。

7、主要建设内容

登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目规划总用地面积为 41305.03 平方米，总建筑面积 86929.91 平方米，其中地上总建筑面积 70585.48 平方米，地下建筑面积 16344.43 平方米，容积率 1.69，建筑密度 24.83%，配套给排水系统、消防

系统、电气系统、暖通系统、电梯系统、绿化、道路及场地硬化等设施。

4.9 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委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34000.00万元，分三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（万元）	发行期限
2022 年	13000	7 年
2023 年	17000	7 年
2024 年	4000	7 年
合计	34000	

2022 年拟申请使用 7 年期专项债券 13000.00 万元；2023 年拟申请使用 7 年期专项债券 17000.00 万元；2024 年拟申请使用 7 年期专项债券 4000.00 万元。

本项目计划申请专项债券 34000.00 万元，本次申请使用 13000.00 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，登封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 75600.00 万元，全部为政府性基金收入。

（1）收入分析

本项目相关土地经整理后，可出让的住宅用地为 280 亩。

近年来随着多家一线知名房企进入登封市土地市场，登封市土地市场较为活跃，楼面地价逐渐升高。根据登封市公共资源交易中心和中国土地市场网（https://www.landchina.com）公布的挂牌国有建设用地出让信息数据，登封市近三年住宅用地出让价格如下表：

登封市近期土地出让收入价格表

表 6-1

序号	位置	面积（平方米）	用途	出让年限	成交价（万元）	单价(万元/亩）	出让日期
1	登封市少林大道与卢鸿路交叉口西南	12185.040	城镇住宅（地下交通服务场站）	70 年（地下 50 年）	4679.68	256.00	2021 年 5 月
2	登封市太和路与玉带路交叉口东南角	31281.060	城镇住宅用地	70 年	12761.52	271.98	2020 年 8 月
3	登封市少林大道与谷路街交叉口东南角	38535.240	城镇住宅用地	70 年	16762.00	290.00	2020 年 7 月
4	登封市太室路与翠秀路交叉口东北区域	41652.290	城镇住宅用地	70 年	14058.00	225.01	2020 年 7 月
5	登封市阳城路以东、蝎子山以西	23983.340	住宅用地	70 年	9603.99	266.96	2020 年 6 月
6	登封市南环二路与嵩山路交叉口西北	8933.270	城镇住宅用地	70 年	4665.00	348.14	2020 年 6 月
7	登封市嵩山路与中岳大街交叉口西北	9335.436	城镇住宅兼容商服	住宅 70 年商业 40 年	4144.00	296.00	2020 年 4 月
8	登封市玉带路与卢鸿路交叉口西南角	60654.760	城镇住宅	70 年	23845.86	262.00	2020 年 3 月
9	登封市碧溪路与南环二路交叉口东南角	64069.970	住宅用地	70 年	18837.56	196.01	2019 年 12 月
10	登封市地中路与忠义路交叉口东南	40773.470	住宅用地	70 年	14678.40	240.00	2019 年 12 月
11	登封市少林大道与菜园路交叉口西南角	32659.070	城镇住宅-普通商品住房用地	70 年	14060.13	287.01	2019 年 9 月
12	登封市少林大道与福佑路交叉口东南角	55404.640	城镇住宅用地	70 年	25182.33	303.01	2019 年 7 月

通过市场情况分析，结合登封市城区近三年拍卖出让土地数量、亩均土地出让价格及逐年递增率，表中土地的平均价格为270.18万元/亩，依照谨慎性原则，本项目经过改造后住宅用地出让价格按平均价格270万元/亩计算，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

表6-2

经营期	合计	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
土地出让面积（亩）	280.00	28.00	28.00	28.00	28.00	56.00	56.00	56.00

(2) 收入估算

本项目预计可实现土地出让收入75600.00万元。

具体估算如下表：

收入计算表

表6-3

序号	项目	合计	经营期						
			2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
1	土地出让收入（万元）	75600.00	7560.00	7560.00	7560.00	7560.00	15120.00	15120.00	15120.00
1.1	出让面积（亩）	280.00	28.00	28.00	28.00	28.00	56.00	56.00	56.00
1.2	出让价格（万元/亩）		270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00	270.00

6.2 预期成本

(1) 财务费用

本项目计划申请使用 7 年期债券 34000.00 万元，按照资金使用计划，2022 年拟申请使用 7 年期专项债券 13000.00 万元；2023 年拟申请使用 7 年期专项债券 17000.00 万元；2024 年拟申请使用 7 年期专项债券 4000.00 万元。按年利率 4%计算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，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 9520.00 万元。

本项目财务费用详见下表：

财务费用估算表

表 6-4　　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
1	年初债券融资本金累计			13000.00	30000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	21000.00	4000.00
2	本年新增债券融资	34000.00	13000.00	17000.00	4000.00							
3	本年应计利息	9520.00	260.00	860.00	1280.00	1360.00	1360.00	1360.00	1360.00	1100.00	500.00	80.00
3.1	应计入建设期利息	2400.00	260.00	860.00	1280.00							
3.2	应计入经营期利息	7120.00				1360.00	1360.00	1360.00	1360.00	1100.00	500.00	80.00
4	年末债券融资本金累计		13000.00	30000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	21000.00	4000.00	0.00

(2) 土地出让成本

1) 上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

2)农业土地开发资金:土地出让面积×30元/平方米*30%

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

根据《关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综【2004】49号）文件规定，登封市土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为30元/平方米。《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》(豫政办【2009】38号)的规定，按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

3) 国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

4) 保障性安居工程基金：土地出让总价款*3%

根据《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综

〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号），按土地出让总收入的 3%计提。

5）土地出让业务费：土地出让总价款*2%

根据财政部关于印发《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法的通知》（财综字〔1996〕1 号）财政部门可以为土地出让金征收管理部门核拨并提取一定比例的土地出让业务费。按土地出让金总额的 2%计提，主要用于土地业务管理工作方面的支出。

6）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×20 元/平方米

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号），登封市土地新增建设用地土地有偿使用费征收等别为十二等别，按 20 元/平方米计提。

7）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业土地开发资金-保障性安居工程基金-土地出让业务费-新增建设用地有偿使用费）*10%

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综【2011】62 号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综【2011】94 号）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取；

8）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业土地开发资金

-保障性安居工程基金-土地出让业务费-新增建设用地有偿使用费）*10%

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综【2011】48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综【2011】79号）规定，按照土地出让净收益的10%提取。

(3) 总成本

项目经营期土地出让专项资金计提及分成总计为21600.34万元，财务费用即利息费用总计为7120.00万元，项目建成后由嵩阳街道办事处统筹管理，并安排土地出让，不单独产生运营费用，总成本费用为28720.34万元。具体估算详见下表:

项目总成本估算表

表 6-5　　单位：万元

序号	项目	合计	经营期						
			2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	**土地出让基金及费用**								
1.1	上解省财政费用	2268.00	226.80	226.80	226.80	226.80	453.60	453.60	453.60
1.2	农业土地开发资金	168.00	16.80	16.80	16.80	16.80	33.60	33.60	33.60
1.3	国有土地收益基金	1512.00	151.20	151.20	151.20	151.20	302.40	302.40	302.40
1.4	保障性安居工程	2268.00	226.80	226.80	226.80	226.80	453.60	453.60	453.60
1.5	土地出让业务费	1512.00	151.20	151.20	151.20	151.20	302.40	302.40	302.40
1.6	新增建设用地使用费	372.40	37.24	37.24	37.24	37.24	74.48	74.48	74.48
	合计	**8100.40**	**810.04**	**810.04**	**810.04**	**810.04**	**1620.08**	**1620.08**	**1620.08**
2	**土地收益提取各类资金**								
2.1	教育资金	6749.97	675.00	675.00	675.00	675.00	1349.99	1349.99	1349.99
2.2	农田水利建设资金	6749.97	675.00	675.00	675.00	675.00	1349.99	1349.99	1349.99
3	**土地出让专项资金计提总额**	**21600.34**	**2160.04**	**2160.04**	**2160.04**	**2160.04**	**4320.06**	**4320.06**	**4320.06**
4	利息支出	7120.00	1360.00	1360.00	1360.00	1360.00	1100.00	500.00	80.00
5	**总成本费用**	**28720.34**	**3520.04**	**3520.04**	**3520.04**	**3520.04**	**5420.06**	**4820.06**	**4400.06**

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 46879.66 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表

表 6-6　　单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
1	营业收入	75600.00	7560.00	7560.00	7560.00	7560.00	15120.00
2	税金及附加	—					
3	总成本费用	28720.34	3520.04	3520.04	3520.04	3520.04	5420.06
4	补贴收入	—					
5	利润总额	46879.66	4039.96	4039.96	4039.96	4039.96	9699.94
6	应纳税所得额	—					
7	所得税	—					
8	**净利润**	**46879.66**	**4039.96**	**4039.96**	**4039.96**	**4039.96**	**9699.94**
9	息税前利润	53999.66	5399.96	5399.96	5399.96	5399.96	10799.94
10	息税折旧摊销前利润	53999.66	5399.96	5399.96	5399.96	5399.96	10799.94

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 53999.66 万元，本息覆盖倍数为 1.24。详见下表：

项目收益表

表 6-7　　单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2025 年	7560.00	2160.04	5399.96
2026 年	7560.00	2160.04	5399.96
2027 年	7560.00	2160.04	5399.96
2028 年	7560.00	2160.04	5399.96
2029 年	15120.00	4320.06	10799.94
2030 年	15120.00	4320.06	10799.94
2031 年	15120.00	4320.06	10799.94
合计	75600.00	21600.34	53999.66
本息合计	43520.00		
本息覆盖倍数	1.24		

(2) 偿债计划

本项目中，2022 年计划申请使用 7 年期专项债券 13000.00 万元，将于 2029 年到期还本；2023 年计划申请使用 7 年期专项债券 17000.00 万元，将于 2030 年到期还本;2024 年计划申请使用 7 年期专项债券 4000.00 万元，将于 2031 年到期还本。付息方式为每年付息一次，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 6-8　　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
1	年初债券融资本金累计		0.00	13000.00	30000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	21000.00	4000.00
2	本年新增债券融资		13000.00	17000.00	4000.00							
3	本年还本付息	43520.00	260.00	860.00	1280.00	1360.00	1360.00	1360.00	1360.00	14100.00	17500.00	4080.00
3.1	债券还本	34000.00								13000.00	17000.00	4000.00
3.2	债券利息支付	9520.00	260.00	860.00	1280.00	1360.00	1360.00	1360.00	1360.00	1100.00	500.00	80.00
4	年末债券融资本金累计		13000.00	30000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	34000.00	21000.00	4000.00	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 6-9　　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）	48599.69	51299.68	53999.66	56699.64	59399.63
债券还本付息额（万元）	43520.00	43520.00	43520.00	43520.00	43520.00
债券本息覆盖倍数（倍）	1.12	1.18	1.24	1.30	1.36

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.18 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.12 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 126653.40 万元，累计现金流出 113773.74 万元，现金结余 12879.66 万元。

项目资金测算平衡表

表 6-10　　单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	**经营活动净现金流量**	53999.66				5399.96	5399.96	5399.96	5399.96	10799.94	10799.94	10799.94
1.1	**现金流入**	75600.00				7560.00	7560.00	7560.00	7560.00	15120.00	15120.00	15120.00
1.1.1	土地出让收入	75600.00				7560.00	7560.00	7560.00	7560.00	15120.00	15120.00	15120.00
1.1.2	营业收入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	增值税销项税额	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	**现金流出**	21600.34				2160.04	2160.04	2160.04	2160.04	4320.06	4320.06	4320.06
1.2.1	经营成本	21600.34				2160.04	2160.04	2160.04	2160.04	4320.06	4320.06	4320.06
1.2.2	增值税进项税额	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	税金及附加	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	增值税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	所得税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	**投资活动净现金流量**	-48653.40	-19461.36	-19461.36	-9730.68							
2.1	**现金流入**	0.00	0.00	0.00	0.00							
2.2	**现金流出**	48653.40	19461.36	19461.36	9730.68							

2.2.1	建设投资	48653.40	19461.36	19461.36	9730.68							
2.2.2	维持运营投资	0.00										
2.2.3	流动资金	0.00										
2.2.4	其他流出	0.00										
3	**筹资活动净现金流量**	**7533.40**	**19461.36**	**19461.36**	**9730.68**	**-1360.00**	**-1360.00**	**-1360.00**	**-1360.00**	**-14100.00**	**-17500.00**	**-4080.00**
3.1	**现金流入**	**51053.40**	**19721.36**	**20321.36**	**11010.68**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
3.1.1	项目财政资金投入	14653.40	6461.36	2461.36	5730.68							
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	34000.00	13000.00	17000.00	4000.00							
3.1.5	短期借款	0.00										
3.1.6	其他流入	2400.00	260.00	860.00	1280.00							
3.2	**现金流出**	**43520.00**	**260.00**	**860.00**	**1280.00**	**1360.00**	**1360.00**	**1360.00**	**1360.00**	**14100.00**	**17500.00**	**4080.00**
3.2.1	债券利息支付	9520.00	260.00	860.00	1280.00	1360.00	1360.00	1360.00	1360.00	1100.00	500.00	80.00
3.2.2	偿还债务本金	34000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	13000.00	17000.00	4000.00
3.2.3	其他流出	0.00										
4	净现金流量	12879.66	0.00	0.00	0.00	4039.96	4039.96	4039.96	4039.96	-3300.06	-6700.06	6719.94
5	累计盈余资金					4039.96	8079.92	12119.88	16159.84	12859.78	6159.72	12879.66

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的影响；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人。

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；参考了登封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

本项目主管部门为登封市嵩阳街道办事处，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登封市财政局统一管理。

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，由登封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。

（此页无正文，为《登封市嵩阳街道办事处书院安置区棚户区改造项目》之盖章页）

项目单位：

主管部门：

财政部门：

新乡经济技术开发区张兴庄城中村改造项目（二期）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 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 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

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
5.2 现金流出 10
5.3 项目收益 11
5.4 资金平衡分析 11
5.5 结论 12

第六章 风险分析 13

6.1 影响融资平衡结果的风险及控制措施 13
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 13

第七章 事前绩效评估 15

7.1 项目概况 15
7.2 评估内容 15
7.3 评估结论 22

第一章 项目概况

1.1 项目名称

新乡经济技术开发区张兴庄城中村改造项目（二期）

1.2 项目单位

新乡经济技术开发区管理委员会住房和城市建设局

1.3 项目性质

有自身收益的公益性项目

1.4 建设地点

本项目位于新乡市经济技术开发区，拆迁区域主要包括夏庄村、张兴庄村、位堤村。

张兴庄位于新长大道以南、经四路以东、经五路（规划）以西、规划路以北区域，位堤位于新长大道以南、张兴庄东南方向，夏庄位于锦绣大道东侧。

本项目张兴庄就地安置，位堤、夏庄采用异地安置，与张兴庄安置区集中于一起。

1.5 建设规模及内容

本项目拆迁区域为张兴庄村、位堤村、夏庄村，共涉及房屋征收户数110余户、约470人，房屋征收面积约3万平方米。项目安置总用地规模约15.37亩，采用异地安置的方式建设安置房，项目全部完成后集约出土地100亩。

2020年，该项目计划启动建设安置房约198套，总建筑面积约3.25万平方米（地上2.45万平方米，地下0.805万平方米），约需建设用地15.37亩，2020年计划征收40户，被征收面积约0.8万平方

米，征收范围包括张兴庄村、位堤村、夏庄村。

1.6 建设期

本项目计划建设期为 45 个月，预计开工日期 2020 年 4 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 14,989.34 万元。

1.8 主要技术经济指标

本项目建设张兴庄、位堤、夏庄的安置区，为张兴庄城中村改造项目中的 2 栋楼。其中，整体经济指标如下表所示：

序号	项目	数量	单位
1	规划总用地面积	162,487.88	㎡
2	总建筑面积	341,652.49	㎡
2.1	地上总建筑面积（计容）	257,038.79	㎡
其中	住宅面积	219,840.05	㎡
	配套面积	9,980.16	㎡
	商业面积	24,128.58	㎡
	18 班幼儿园	3,090.00	㎡
2.2	地下总建筑面积	84,613.70	㎡
3	建筑密度	0.22	%
4	容积率	1.58	
5	公共绿地	6,590.32	㎡
6	人均公共绿地	1.14	㎡/人
7	绿地率	0.36	%
8	居住户数	1,805.00	户
9	户均人口	3.20	人/户
10	居住人口	5,776.00	人
11	机动车停车位	2,371.00	个
11.1	地上机动车停车位	633.00	个
11.2	地下机动车停车位	1,738.00	个

序号	项目	数量	单位
12	非机动车停车位	4,960.00	个
12.1	地上非机动车停车位	805.00	个
12.2	地下非机动车停车位	4,155.00	个

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收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

项目实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

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。

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。

项目对所在地基础设施、社会服务容量的影响。该项目的实施在改善当地棚户区居民住房条件的同时，能有效拉动当地消费需求，同时房地产市场关联度大，能带动建筑业、建材、装饰、家具家电、物业等行业的发展，为当地社会稳定、经济健康、平稳的发展做出贡献。

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。

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建筑安装工程费、设备购置费及其安装工程费以及室外工程费用等，项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等其它费用，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 14,989.34 万元。其中第一部分工程费用 9,099.21 万元，第二部分其他费用 3,688.98 万元（含拆迁补偿费 2,929.08 万元），基本预备费 1,023.05 万元，建设期利息 1,178.10 万元。

3.3 资金筹措计划

本项目计划总投资 14,989.34 万元。其中：申请专项债券资金 11,900.00 万元；由财政资金安排 3,089.34 万元。

3.4 项目资金保障措施

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

（2）财政部《关于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）；

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

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

（5）《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）；

（6）《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）；

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

（8）《河南省城市房屋拆迁管理实施办法》。

4.2 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额 11,900.00 万元。其中： 2020 年已使用债券资金 2,000.00 万元，2021 年已使用债券资金 1,000.00 万元，2022 年计划使用 8,900.00 万元，已申请使用 2,100.00 万元；本次申请使用 5,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 投资者保护措施

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

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1、拟出让面积

本项目全部完成后集约出土地100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	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%。

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2-5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	合计	债券存续期				
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
面积/亩	100.00		25.00	25.00	25.00	25.00

项目	合计	债券存续期				
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
单价（万元/亩）		213.02	226.41	240.63	255.75	271.82
出让收入	24,865.25		5,660.25	6,015.75	6,393.75	6,795.50

5.2 现金流出

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	59 元/平方米*30%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%
土地开发费用	土地出让收入的 2%
新增建设用地使用费	48 元/㎡
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	745.96		169.81	180.47	191.81	203.87
农业土地开发资金	118.00		29.50	29.50	29.50	29.50
国有土地收益基金	497.32		113.21	120.32	127.88	135.91
保障性安居工程资金	745.96		169.81	180.47	191.81	203.87
土地开发费用	497.32		113.21	120.32	127.88	135.91
新增建设用地使用费	320.00		80.00	80.00	80.00	80.00
教育资金	2,194.07		498.47	530.47	564.49	600.64

项目	合计	债券存续期				
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
农田水利建设资金	2,194.07		498.47	530.47	564.49	600.64
合计	7,312.70		1,672.48	1,772.02	1,877.86	1,990.34

5.3 项目收益

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 17,552.55 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	24,865.25		5,660.25	6,015.75	6,393.75	6,795.50
项目成本	7,312.70		1,672.48	1,772.02	1,877.86	1,990.34
项目收益	17,552.55		3,987.77	4,243.73	4,515.89	4,805.16

5.4 资金平衡分析

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		80.00	80.00	
第 2 年		120.00	120.00	3,987.77
第 3 年		476.00	476.00	4,243.73
第 4 年		476.00	476.00	4,515.89
第 5 年		476.00	476.00	4,805.16
第 6 年		476.00	476.00	
第 7 年	2,000.00	476.00	2,476.00	
第 8 年	1,000.00	396.00	1,396.00	
第 9 年	8,900.00	356.00	9,256.00	
合计	11,900.00	3,332.00	15,232.00	17,552.55
本息覆盖倍数	1.15			

5.5 结论

债券存续期内，本项目累计净收益17,552.55万元，应付债券本息合计15,232.00万元，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张兴庄城中村改造项目（二期）

主管部门：新乡经济技术开发区管理委员会住房和城市建设局

实施单位：新乡经济技术开发区管理委员会住房和城市建设局

债券规模：本项目拟申请债券资金总额11,900.00万元用于新乡经济技术开发区张兴庄城中村改造项目（二期）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市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测试单位的资质认定、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市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

本项目位于新乡市经济技术开发区，张兴庄、位堤村和夏庄村内房屋多建于上世纪，建筑密度过大，配套设施严重缺乏，建筑质量不高，抗震性能低；排污、垃圾处理等市政设施非常缺乏，使得生活性和生产性污水就近排放，固体废弃物无序堆放，居民生活环境质量低下，为贯彻落实省委、省政府加快推进城市棚户区工矿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，提升新乡市经济技术开发区的形象，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，新乡市人民政府决定对经济技术开发区内的棚户区进行综合改造。

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张兴庄城中村改造项目（二期）可行性研究报告的批复》（新经开经审〔2019〕33号）,同意本项目可行性研究报告，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：202041070003000000001，公告日2020年1月2日。根据新乡市国土资源局于2018年6月27日颁发的《中华人民共和国不动产权证》（豫〔2018〕新乡市不动产权第0021241号），本项目已经完成土地出让手续，并取得不动产权。根据新乡市国土资源局于2018年6月27日颁发的《中华人民共和国不动产权证》（豫〔2018〕新乡市不动产权第0021248号），本项目已经完成土地出让手续，并取得不动产权。根据新乡市国土资源局于2018年6月27日颁发的《中华人民共和国不动产权证》（豫〔2018〕新乡市不动产权第0021262号），本项目已经完成土地出让手续，并取得不动产权。

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3,089.34万元，占总投资的20.61%，申请地方政府专项债券11,900.00万元，占总投资的79.39%。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14,989.34万元，其中申请专项债券资金

11,900.00 万元，占比 79.39%，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

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 14,989.34 万元，其中申请专项债券资金 11,900.00 万元，占比 79.39%，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。

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发展需要。

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”。

南阳市城乡一体化示范区

刘太营棚户区改造项目二期工程

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.....4
1.6建设期.....5
1.7棚改计划.....5
1.8项目总投资.....5
1.9项目手续办理情况.....5
1.10主管部门责任.....6
第二章项目社会经济效益.....7
2.1社会效益.....7
2.2经济效益.....8
2.2.1实现土地高效节约利用.....8
2.2.2拉动经济增长.....8
第三章项目投资估算与资金筹措.....9
3.1估算范围.....9
3.2估算说明.....9
3.3投资估算.....9
3.4资金筹措计划.....9
3. 5 债券资金使用合规性.....10
3. 6 项目资金保障措施.....11
3. 7 债券信息披露.....11
第四章 项目专项债券融资方案.....11
4.1编制依据.....11
4.2债券使用计划.....12
4.3债券规模和期限安排.....12
4.4项目主体及运作模式.....12
4.5投资者保护措施.....12
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....13
5.1项目预期收入及成本.....13
5.1.1项目收入预测.....13
5.2融资还本付息情况.....18
5.3资金平衡分析.....18
5.4结论.....20

第六章风险分析.....20
6.1影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....20
6.2影响项目收益的风险及控制措施.....21
6.3影响融资平衡结果的风险及控制措施.....21
第七章 前绩效评估情况.....22
7.1 事前绩效评估工作开展基本情况 22
7.2 事前绩效评估工作结果 22

第一章项目概况

南阳市城乡一体化示范区刘太营棚户区改造二期工程项目计划申请使用债券资金总额32,000.00万元。已于2021年已使用债券资金3,500.00万元，本次申请使用10,000.00万元，申请地方政府专项债券期限为7年期。

1.1 项目名称

南阳市城乡一体化示范区刘太营棚户区改造二期工程项目。

1.2 项目单位

南阳市城乡一体化示范区刘太营棚户区改造二期工程项目实施主体为南阳市城乡一体化示范区国土建设局。机构性质系机关单位（内设机构），统一社会信用代码11411300094787608F，位于南阳市迎宾大道6号。经核查，南阳市城乡一体化示范区国土建设局是依法成立、有效存续的机关单位，具备以刘太营棚户区改造项目二期工程申请地方政府专项债券的主体资格。

1.3 项目性质

南阳市城乡一体化示范区刘太营棚户区改造二期工程项目属于棚户区改造类型项目，该项目具备公益性及一定的收益性；同时，该项目已取得相关审批手续，并已列入河南省与国家棚改计划。

1.4 建设地点

河南省南阳市城乡一体化示范区淮河大道以东，机场北四路以南，机场北三路以北。

1.5 建设规模

本项目建设安置区，总用地面积140325平方米，合210.49亩（不含代征道路），新建安置住宅总建筑面积438190.84平方米，其中：二期工程建设包含住宅楼1#楼至15#楼、U1#楼、地上变配电间1#-3#、含人防设施的部分地库。设计总户数590户，总人数2065人。

1.6 建设期

项目建设期36个月，即2021年6月—2024年6月。

1.7 棚改计划

1.7.1棚户区改造相关政策支持

1、《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）指出：棚改用地优先安排，简化审批流程，加大政策支持力度。

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）指出：建立“借、用、还”相统一的地方政府性债务管理机制，有效发挥地方政府规范举债的积极作用，切实防范化解财政金融风险，促进国民经济持续健康发展。

3、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）指出：加快城镇棚户区改造，推动政府购买棚改服务。

1.7.2南阳市城乡一体化示范区棚改工作计划

南阳市城乡一体化示范区管委会认真贯彻棚户区改造文件精神，多次召开专题会议，全面落实保障性安居工程工作，扎实推进城市棚户区改造，坚持以人为本，以建设和谐社会、促进经济社会协调发展为目的，加快棚户区改造步伐，改善城市居民特别是低收入住房困难群体的住房条件，提高城市土地节约集约利用水平，提升城市形象，努力把棚户区改造成为房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区。

1.8 项目总投资

南阳市城乡一体化示范区刘太营棚户区改造二期工程项目总投资40,000.00万元。

1.9 项目手续办理情况

2020年3月9日南阳市城乡一体化示范区发展改革规划局出具《关于<刘太营棚户区改造项目二期工程建议书>的批复》宛示范发改预〔2020〕39号，同意对刘太营棚户区改造项目二期工程予以立项。

2020年3月16日南阳市城乡一体化示范区国土建设局出具《关于刘太营棚户区改造项目二期工程用地预审查意见》宛示范土建函〔2020〕45号，本项目通过用地预审，项目在开工建设前依法完成相关用地手续。

2020年3月18日南阳市城乡一体化示范区环境保护局出具《关于对刘太营棚户区改造项目二期工程建设项目环境影响报告表的审批意见》宛示范环审〔2020〕31号。

2020年3月20日南阳市城乡规划局城乡一体化示范区分局为本项目颁发《建设项目选址意见书》选字第宛示范〔2020〕第024号。

2020年3月30日南阳市城乡一体化示范区发展改革规划局出具《关于刘太营棚户区改造项目二期工程可行性研究报告的批复》宛示范发改预〔2020〕79号，同意该项目的可行性研究报告。

2020年4月13日南阳市城乡一体化示范区发展改革规划局出具《关于<刘太营棚户区改造项目二期工程初步设计>的批复》宛示范发改预〔2020〕81号，对项目建设规模与内容、拟建地点、工程总概算进行审批，并要求严格按照施工图设计抗震要求、建（构）筑要求施工，确保工程质量及施工安全。

2020年4月29日南阳市城乡规划局城乡一体化示范区分局为本项目颁发《建设用地规划许可证》地字第宛示范〔2020〕第023号。

2020年5月13日南阳市城乡规划局城乡一体化示范区分局为本项目颁发《建设工程规划许可证》建字第宛示范〔2020〕第024号。

2020年6月12日河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于下发《关于调整2020年南阳市部分棚改项目计划的复函》（豫保安居办〔2020〕12号），刘太营棚户区改造项目二期工程已列入河南省2020年南阳市棚改计划调整及新增项目表。

1.10 主管部门责任

项目主管部门为南阳市城乡一体化示范区管理委员会，项目主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下，应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。项目主管部门未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章项目社会经济效益

南阳市城乡一体化示范区刘太营棚户区改造二期工程项目，社会经济效益如下：

2.1 社会效益

随着安置区的建设，使居民搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区，棚户区改造大大改善了中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量，同时有利于进一步完善社会救助机制和保障体系建设。按照完善设施、更加宜居的要求，加快编制老城区控制性详细规划，提出老城区改造有效的规划条件和控制措施。坚持政府主导、市场运作、社会参与的原则，适时分步推进老城区集中连片改造。在传承老城历史文化的基础上，注入新产业、新业态，使老城区的产业得到提升，并通过用地功能置换，提高老城区土地利用效率，充分实现土地价值，不断提升老城区发展活力。

本项目范围内的居民原为分散居住，市政及公益基础设施不甚完全，污水排放、垃圾处理、卫生环境、医疗保障、文化娱乐、商业服务等条件较薄弱。随着此次项目的建设，对拆迁农民进行了集中安置，高起点的规划、建设集中居住小区，使农民成为社区居民，群众生活水平将有明显提高。主要体现在以下几点：一是搬迁居民将迁入的小区各项基础设施十分完备，水电供应、燃气供应、污水收集、垃圾处理、公共卫生等一系列市政设施均一步到位，群众可以真正过上方便的现代城市生活；二是按照以人为本、注重功能的原则，建成后的小区内设社区中心、文化娱乐中心、大型绿地等服务功能区，公共设施配套能力较之以前明显增强，能为居民创造一个优越的生活、娱乐、休闲环境；三是安置房按照高标准、

高质量、高水平的要求建设，注重居民生活的需求与细节，从使用（功能配置）与空间（视觉体验）两个层面全面提升社区的整体品质。

2.2 经济效益

2.2.1 实现土地高效节约利用

棚户区改造项目有利于城市土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，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、舒适的生活环境的同时，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。土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。国务院颁布的《关于深化改革严格土地管理的决定》是近年来国务院出台的关于土地管理的最全面、最明确、规格最高的一份文件。《决定》从我国现实国情出发，贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，坚持社会主义市场经济的改革方向，针对当前土地管理中存在的突出问题，提出了深化改革、严格土地管理的一系列重大措施。南阳市城乡一体化示范区坚决贯彻执行国家及河南省的有关文件，实行统一的土地价格管理和用地指标管理，根据上级下达的用地计划，确定年度各类用地数量，实行定性定量供地。

2.2.2 拉动经济增长

棚户区项目建设，有利于拉动市政基础设施投资及相关消费，可激活房地产相关产业方面的投资，拉动建筑材料、交通运输等其他行业的发展，同时提供较多的就业机会，对经济增长拉动作用明显。项目的实施既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生，保稳定的重要结合点。更是一项深得民心的德政工程，福利工程。项目改造完成后，对于推进城镇化进程，提升城市品位具有长足的推动作用。

第三章项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

项目投资估算范围对项目选址及建设条件、拆迁安置方案、建设规模与内容、工程建设方案、公用工程、绿色建筑、节能环境保护、劳动安全、卫生与消防、项目组织与实施、项目招投标投资估算与资金筹措、财务评价、社会评价分析、风险分析等方面行综合性研究、分析和评价。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）；

2.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；

3.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

4.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

5.《南阳市市建设工程材料基准价格信息》；

6. 河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算

本项目总投资40,000.00万元，其中工程费用33,154.17万元，其他费用1466.78万元，基本预备费1,731.05万元，建设期利息3,648.00万元。

3.4 资金筹措计划

1.资金筹措计划

本项目总投资估算40,000.00万元，已于2021年已使用债券资金3,500.00万元，本次申请使用10,000.00万元，剩余资金8,000.00万元来源于财政拨款。

本项目除专项债券及自有资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政资金	8,000.00	20%
	小计	8,000.00	20%
2.债务资金	专项债券资金	32,000.00	80%
	银行贷款	-	-
	小计	32,000.00	80%
3.其他资金	中央预算内投资	-	-
	小计	-	-
合计		40,000.00	100.00%

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2021年	2022年	金额
1. 资本金	自有资金	-	-	-
	财政预算资金	8,000.00	-	8,000.00
	专项债券资金	-	-	-
	小计	8,000.00	-	8,000.00
2. 债券资金	专项债券资金	3,500.00	28,500.00	32,000.00
	银行贷款	-	-	-
	小计	3,500.00	28,500.00	32,000.00
3. 其他资金	中央预算内投资	-	-	-
	小计	-	-	-
合计		11,500.00	28,500.00	32,000.00
占比		28.75%	71.25%	100.00%

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不存在上述负面清单情况。

3.6 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。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

3.7 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

南阳市2016年至2019年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为8.50%、6.80%、7.20%和7.00%，四年平均增速为7.38%；根据“中国地价监测网”

公布的地价监测信息，中部地区2017年至2020年度居住用地地价平均增长率为6.40%。本次预测按照南阳市近四年GDP平均增速与中部地区近四年工业用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即本次预测居住用地地价平均增长率为6.40%。

本期债券募投项目拟用南阳市城乡一体化示范区刘太营棚户区改造项目二期工程腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

4.2 债券使用计划

项目计划申请发行专项债券32,000.00万元，根据项目建设情况，已于2021年已使用债券资金3,500.00万元，本次申请使用10,000.00万元，申请的专项债券资金全部用于本项目建设，计划于2022年使用完毕。

4.3 债券规模和期限安排

项目计划申请发行专项债券32,000.00万元，已于2021年使用债券资3,500.00万元，2022年计划申请28,500.00万元，本次申请使用10,000.00万元，期限为7年。

4.4 项目主体及运作模式

根据南阳市城乡一体化示范区发展改革规划局出具《关于刘太营棚户区改造项目二期工程可行性研究报告的批复》宛示范发改预〔2020〕79号。本项目债券申请单位为南阳市城乡一体化示范区国土建设局，本项目资产登记单位为南阳市城乡一体化示范区国土建设局，建设单位为南阳市城乡一体化示范区国土建设局，项目建成后由南阳市城乡一体化示范区国土建设局负责运营管理。

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。项目运营收益由南阳市城乡一体化示范区国土建设局负责设立专户管理，优先用于偿还政府专项债券。

4.5 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目单位严格落实各项规定，保证项目的如期顺利施工、专项债券本息如期归还。

1、专项债券存续期间，严格依照法律、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，按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

3、本次申请使用的专项债券资金将全部用于项目建设，项目单位、主管部门与财政部门将严格按照有关制度使用地方政府专项债券资金，按要求披露各年度地方政府专项债券资金使用情况、对应项目建设进度与运营情况、项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。

4、在地方政府专项债券存续期，项目单位将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《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）及《财政部关于试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）等文件要求，以专项债券对应项目取得的基金性收入、专项收入作为偿债资金来源，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。为了保证项目的顺利实施，项目单位成立专项小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工、专项债券本息如期归还。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

本债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由政府性基金收入统筹安排。发行债券后，各项目土地收入扣除省财政费用、国有土地收益基金等后实现自求平衡。

5.1 项目预期收入及成本

5.1.1 项目收入预测

本期债券拟用项目腾空区可供出让土地出让对应的政府性基金收入，寻求本债券项目的融资自平衡。

（1）拟出让土地位置及四至范围

刘太营棚户区改造项目二期工程腾空土地面积190,499.47平方米，该腾空土地规划可供出让面积为138,535.07平方米；本次拟出让土地面积为138,535.07平方米，具体地块位置如下表：

地块编号	四至范围	拟出让土地面积（平方米）	用地性质
地块一（住宅）	淮河大道以东、机场北四路以南、机场北三路以北	138,535.07	居住用地
合计		138,535.07	

（2）拟出让土地价格预测

经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，选取具有代表性的居住用地3宗出让情况进行预测。本次预测评价参考三个案例为，案例1：南阳高新区投资有限公司购入独山大道以西、外环路以南、规划区间路南侧居住用地的交易价格为每平方米6,374.07元。案例2：南阳高新区投资有限公司购入经十路以东、纬九路以北居住用地的交易价格为每平方米4,767.07元。案例3：南阳市星旺房地产开发有限责任公司购入经十路以东、纬九路以北居住用地的交易价格为每平方米4,766.99元。结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整0.76%，案例二因素调整2.00%，案例三因素调整0.00%，估算出本次拟出让居住用地价格为每平方米5,350.64元。

序号	位置	土地面积（㎡）	中标总地价（万元）	单位土地价格（元/㎡）	因素调整	权重	计算权重（元/㎡）
1	独山大道以西、外环路以南、规划区间路南侧	6,808.84	4,340.00	6,374.07	0.76%	0.33	2,140.84
2	经十路以东、纬九路以北	25,466.40	12,140.00	4,767.07	2.00%	0.33	1,620.80
3	经十路以东、纬九路以北	25,466.79	12,140.00	4,766.99	0.00%	0.33	1,589.00
	综合单价					1.00	5,350.64

（3）拟出让土地收入预测

根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格结合土地价格增速（居住用地地价平均增长率为6.40%的100%、90%和80%为土地价格增长），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计居住用地地价平均增长率为6.40%的100%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年

住宅用地	78,869.14	83,916.76	89,287.43	95,001.83	101,081.95	107,551.19	114,434.47
小计	78,869.14	83,916.76	89,287.43	95,001.83	101,081.95	107,551.19	114,434.47

测算表二：预计居住用地地价平均增长率为6.40%的90%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
住宅用地	78,394.74	82,910.28	87,685.91	92,736.62	98,078.25	103,727.56	109,702.27
小计	78,394.74	82,910.28	87,685.91	92,736.62	98,078.25	103,727.56	109,702.27

测算表三：预计居住用地地价平均增长率为6.40%的80%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
住宅用地	77,920.34	81,909.86	86,103.64	90,512.15	95,146.37	100,017.86	105,138.77
小计	77,920.34	81,909.86	86,103.64	90,512.15	95,146.37	100,017.86	105,138.77

（**4**）土地出让静收益预测

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，全部于一年内出售完毕，分别以本次预测住宅用地地价增速6.40%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第七年土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下

测算表四：按本次预测居住用地地价平均增

长率为6.40%的100%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益(1-Σ(2~7))	土地出让收入	农业土地开发基金（面积×20×30%）	国有土地收益基金（1×2%）	保障性住房建设基金（1×3%）	上交省政府土地收益（1×3%）	教育基金（政府收益×10%）	农田水利建设资金（政府收益×10%）	本息合计	覆盖倍数（二/三）
1	刘太营棚户区改造项目二期工程	万元	114,434.47	85,071.05	114,434.47	195.33	2,288.69	3,433.03	3,433.03	10,006.66	10,006.66	40,960.00	2.08
合计		万元	114,434.47	85,071.05	114,434.47	195.33	2,288.69	3,433.03	3,433.03	10,006.66	10,006.66	40,960.00	2.08

测算表五：按本次预测居住用地地价平均增长率为6.40%的90%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益(1-Σ(2~7))	土地出让收入	农业土地开发基金（面积×20×30%）	国有土地收益基金（1×2%）	保障性住房建设基金（1×3%）	上交省政府土地收益（1×3%）	教育基金（政府收益×10%）	农田水利建设资金（政府收益×10%）	本息合计	覆盖倍数（二/三）
1	刘太营棚户区改造项目二期工程	万元	109,702.27	81,588.15	109,702.27	195.33	2,194.05	3,291.07	3,291.07	9,571.30	9,571.30	40,960.00	1.99
合计		万元	109,702.27	81,588.15	109,702.27	195.33	2,194.05	3,291.07	3,291.07	9,571.30	9,571.30	40,960.00	1.99

测算表六：按本次预测居住用地地价平均增长率为6.40%的80%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益(1-Σ(2~7))	土地出让收入	农业土地开发基金（面积×20×30%）	国有土地收益基金（1×2%）	保障性住房建设基金（1×3%）	上交省政府土地收益（1×3%）	教育基金（政府收益×10%）	农田水利建设资金（政府收益×10%）	本息合计	覆盖倍数（二/三）

1	刘太营棚户区改造项目二期工程	万元	105,138.77	78,229.42	105,138.77	195.33	2,102.78	3,154.16	3,154.16	9,151.46	9,151.46	40,960.00	1.91
合计		**万元**	**105,138.77**	**78,229.42**	**105,138.77**	**195.33**	**2,102.78**	**3,154.16**	**3,154.16**	**9,151.46**	**9,151.46**	**40,960.00**	**1.91**

5.2 融资还本付息情况

刘太营棚户区改造项目二期工程申报使用专项债券资金32,000.00万元。基于谨慎原则，假设申报使用的债券票面利率4.00%，期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起七年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	申请债券资金额	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		32,000.00		32,000.00	4.00%	1,280.00	1,280.00
第2年	32,000.00			32,000.00	4.00%	1,280.00	1,280.00
第3年	32,000.00			32,000.00	4.00%	1,280.00	1,280.00
第4年	32,000.00			32,000.00	4.00%	1,280.00	1,280.00
第5年	32,000.00			32,000.00	4.00%	1,280.00	1,280.00
第6年	32,000.00			32,000.00	4.00%	1,280.00	1,280.00
第7年	32,000.00		32,000.00		4.00%	1,280.00	33,280.00
合计		**32,000.00**	**32,000.00**			**8,960.00**	**40,960.00**

5.3 资金平衡分析

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测刘太营棚户区改造项目二期工程收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第四年开始土地挂牌交易并当年全部出售，按本次预测居住用地地价平均增长率为6.40%的100%的比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为2.08倍；按本次预测居住用地地价平均增长率为6.40%的90%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍

数为1.99倍；按本次预测居住用地地价平均增长率为6.40%的80%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为1.91倍。

表1：按本次预测南阳市高新区居住用地地价平均增长率为6.40%的100%的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

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		1,280.00	1,280.00	
第2年		1,280.00	1,280.00	
第3年		1,280.00	1,280.00	
第4年		1,280.00	1,280.00	
第5年		1,280.00	1,280.00	
第6年		1,280.00	1,280.00	
第7年	32,000.00	1,280.00	33,280.00	85,071.05
合计	**32,000.00**	**8,960.00**	**40,960.00**	**85,071.05**
本息覆盖倍数	**2.08**			

表2：按本次预测南阳市高新区居住用地地价平均增长率为6.40%的90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

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		1,280.00	1,280.00	
第2年		1,280.00	1,280.00	
第3年		1,280.00	1,280.00	
第4年		1,280.00	1,280.00	
第5年		1,280.00	1,280.00	
第6年		1,280.00	1,280.00	
第7年	32,000.00	1,280.00	33,280.00	81,588.15
合计	**32,000.00**	**8,960.00**	**40,960.00**	**81,588.15**
本息覆盖倍数	**1.99**			

表3：按本次预测南阳市高新区居住用地地价平均增长率为6.40%的80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

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		1,280.00	1,280.00	
第2年		1,280.00	1,280.00	
第3年		1,280.00	1,280.00	
第4年		1,280.00	1,280.00	
第5年		1,280.00	1,280.00	
第6年		1,280.00	1,280.00	
第7年	32,000.00	1,280.00	33,280.00	78,229.42
合计	**32,000.00**	**8,960.00**	**40,960.00**	**78,229.42**
本息覆盖倍数	**1.91**			

上述融资平衡方案已经通过中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所审核。

5.4 结论

综上，南阳市城乡一体化示范区刘太营棚户区改造项目二期工程预计收益可以覆盖融资成本，债券资金偿还安全度较高。

第六章风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是拆迁风险。与一般的房地产项目相比，棚户区改造项目显著的特点就是原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在以下两个方面：

1、如何确立一个公平合理且被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案，妥善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保拆迁顺利进行。拆迁补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造拆迁的过程。

2、由于拆迁牵涉面广，不确定因素多，对拆迁成本难以事前准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，因此，在拆迁成本评估时，详细准确的拆迁摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加拆迁成本。

针对拆迁风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、拆迁之前对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的房屋征收补偿方案。

2、针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况启动相应的预案。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险主要是土地出让价格风险。在本期债券存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对浙川县土地出让产生了负面影响，本项目对应的拟出让土地收益的实现可能受到一定的影响，从而影响本期债券本息的按期偿付。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

2、如偿债出现困难，项目单位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、项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

4、在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目单位综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照4.00%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

针对该风险，项目预期设定的利率水平已经充分考虑了近期专项债券发行利率水平。同时，项目融资平衡方案中，本息覆盖倍数具有一定冗余度，提供规避利率风险的条件，降低因利率波动对平衡方案结果的不利影响。

第七章 前绩效评估情况

7.1 事前绩效评估工作开展基本情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，南阳市城乡一体化示范区国土建设局根据《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）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176 号）的相关要求，组建事前评估工作组与专家组，结合本项目的项目特点，通过项目单位调研、项目建设现场调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。对项目实施的必要性、公益性、收益性;项目建设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：绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

7.2 事前绩效评估工作结果

根据事前评估报告，南阳市城乡一体化示范区刘太营棚户区改造二期工程项目具有较为明显的必要性、公益性和收益性;项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高;项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理;项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理;项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资

运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性;项目绩效目标明确可行、目标反应的预期产出和预期效果符合正常业绩水平。

（以下无正文）

（本页无正文，为盖章页）

项目单位：南阳市城乡一体化示范区国土建设局（盖章）

项目主管单位：南阳市城乡一体化示范区管理委员会（盖章）

财政部门：南阳市城乡一体化示范区财政局（盖章）

时间：2021 年 6 月 25 日

南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目
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 项目建设地点 1
1.5 项目建设规模及内容 1
1.6 项目建设期 2
1.7 棚改计划 2
1.8 项目总投资 3
1.9 主要技术经济指标 3
1.10 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 项目投资估算及资金筹措 4

3.1 项目投资估算范围 4
3.2 估算说明 4
3.3 项目投资估算 5
3.4 项目资金筹措计划 5
3.5 项目资金保障措施 5

第四章 本次募投项目总体情况及融资方案 5

4.1 编制依据 5
4.2 债券使用计划 6
4.3 债券规模和期限安排 6
4.4 投资者保护措施 6

第五章 项目收益与融资自求平衡分析 7

5.1 项目收入 7
5.2 融资还本付息情况 9
5.3 资金平衡分析 9
5.4 结论 13

第六章 项目风险评估及风险控制措施 13

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 13
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 14
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 14

第七章 事前绩效评估情况 14

7.1 事前绩效评估工作开展基本情况 14
7.2 事前绩效评估工作结果 15

第一章 项目概况

南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目计划申请使用债券资金总额56,000.00万元，本次申请使用24,100.00万元，期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。

1.1 项目名称

南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目。

1.2 项目单位

南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目的实施主体为南阳市龙城投资开发有限公司。

1.3 项目性质

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2020年6月12日下发的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于调整2020年南阳市部分棚改项目计划的复函》（豫保安居办函〔2020〕12号），同意新增“卧龙区王营区域棚户区改造项目”等项目2020年度棚改计划。

1.4 项目建设地点

南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目位于目位于卧龙区北京路以东、原西外环路以北区域。

1.5 项目建设规模及内容

本项目总用地面积96.326亩，实用地面积49.578亩。总建筑面积为112500㎡，地上总建筑面积为98500㎡；其中，物业管理用房为500㎡，社区党建用房为200㎡，商业用房为7600㎡，住宅用房为90010㎡，养老服务用房为130㎡，公共厕所为60㎡，地下建筑面积为14000㎡，非机动车位为2370辆，机动车位为488辆，户数为900户，建筑密度为22.00%，容积率为2.98，绿地率为35%；并进行相关的道路工程、给排水工程、电力工程、绿化工程、室外硬化 工程、大门、广场、围墙等相关附属设施的建设； 拆迁区域总占地面积为306668.20

平方米，约 460 亩，用于土地出让。

1.6 项目建设期

南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目建设开工日期 2021 年 10 月，竣工日期 2023 年 10 月。

1.7 棚改计划

1.7.1 棚户区改造相关政策支持

1、《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）指出：棚改用地优先安排，简化审批流程，加大政策支持力度。

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）指出：建立“借、用、还”相统一的地方政府性债务管理机制，有效发挥地方政府规范举债的积极作用，切实防范化解财政金融风险，促进国民经济持续健康发展。

3、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）指出：加快城镇棚户区改造，推动政府购买棚改服务。

4、《河南省人民政府办公厅关于加快推进棚户区改造货币安置工作的指导意见》（豫政办〔2016〕4 号）鼓励各地结合实际、积极探索、创新货币化安置方式。

1.7.2 南阳市棚改工作计划

南阳区委区政府认真贯彻棚户区改造文件精神，多次召开专题会议，全面落实保障性安居工程工作，扎实推进城市棚户区改造，坚持以人为本，以建设和谐社会、促进经济社会协调发展为目的，加快棚户区改造步伐，改善城市居民特别是低收入住房困难群体的住房条件，提高城市土地节约集约利用水平，提升城市形象，努力把棚户区改造成为房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区。

1.8 项目总投资

项目估算总投资为 70797.37 万元，其中，工程费 31210.09 万元，工程建设其他费 29815.98 万元，预备费 3051.30 万元，建设期利息 6720.00 万元。

1.9 主要技术经济指标

		建筑面积	单位
实用地面积		33052.00	㎡
总建筑面积		112500.00	㎡
地上总建筑面积		98500.00	㎡
其中	物业管理用房	500.00	㎡
	社区党建用房	200.00	㎡
	商业用房	7600.00	㎡
	住宅用房	90010.00	㎡
	养老服务用房	130.00	㎡
	公共厕所	60.00	㎡
地下建筑面积		14000.00	㎡
非机动车位		2370	辆
机动车位		488	辆
户数		900	户
建筑基底面积		7271.44	㎡
建筑密度		22.00%	
容积率		2.98	
绿地率		35.00%	

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

2.1.1 项目建设可改观住房面貌，优化人居环境

随着安置区的建设，使居民搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区，棚户区改造大大改善了中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量，同时有利于进一步完善社会救助机制和保障体系建设。

2.2 经济效益

2.2.1 实现土地高效集约利用

棚户区改造项目有利于城市土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，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、舒适的生活环境的同时，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。

2.2.2 拉动经济增长

棚户区项目建设，有利于拉动市政基础设施投资和消费，可激活房地产相关产业方面的投资，拉动建筑材料、交通运输等其他行业的发展，同时提供较多的就业机会，对经济增长拉动作用明显。

第三章 项目投资估算及资金筹措

3.1 项目投资估算范围

本项目投资估算范围包括：工程费、工程建设其他费、预备费。

3.2 估算说明

1、《河南省人民政府办公厅关于加快推进棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（豫政办【2016】4号）；

2、《王营区域棚户区改造项目房屋征收补偿安置方案）；

3、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

4、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

5、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

6、同类工程建设指标；

7、材料价格参照南阳工程造价信息当期信息价（2020 年第 2 期）；

8、信息价未列出的材料价格参照市场询价计取；

9、国家颁发的有关建设方面的税费、规费文件。

3.3 项目投资估算

南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目估算总投资为 70797.37 万元，其中，工程费 31210.09 万元，工程建设其他费 29815.98 万元，预备费 3051.30 万元，建设期利息 6720.00 万元。

3.4 项目资金筹措计划

南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目总投资为 70797.37 万元，计划申请使用债券资金总额 56,000.00 万元，本次申请使用 24,100.00 万元，剩余资金来源于财政资金。

3.5 项目资金保障措施

为保障项目资金按需投入，推进棚改项目工作顺利开展，除申请使用专项债券资金外，南阳市卧龙区财政部门也会根据棚改项目资金需要，按规定及时拨付棚改项目所需资金，为棚改项目提供资金保障，以保障棚改项目顺利实施。

第四章 本次募投项目总体情况及融资方案

4.1 编制依据

本次预测以南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况、2016 年至 2020 年当地 GDP 的增速、中国地价监测网公布的中部地区 2016 年至今地价平均增速；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、

计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目土地出让收益预测表（参照本次预测的本次预测住宅用地地价增速6.34%的100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

南阳市卧龙区2016年至2019年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为8.50%、6.80%、7.20%、7.00%和2.20%，五年平均增速为6.34%；经查询中国地价监测网公布的中部地区2016年至今住宅用地地价平均增速为6.78%。本次预测按照南阳市卧龙区近五年GDP平均增速与中国地价监测网公布的中部地区2016年至今住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即本次预测住宅用地地价增速为6.34%。

本期债券募投项目拟用南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

4.2 债券使用计划

南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目计划申请使用债券资金总额56,000.00万元，本次申请使用24,100.00万元。

4.3 债券规模和期限安排

南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目计划申请使用债券资金总额56,000.00万元，本次申请使用24,100.00万元，期限7年。

4.4 投资者保护措施

项目单位、卧龙区财政局将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。在专项债券存续期，项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将根据《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）等有关规定，提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

本债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入,土地未挂牌交易前需支付的资金利息由政府性基金收入统筹安排。发行债券后，各项目土地收入扣除省财政费用、国有土地收益基金等后实现自求平衡。

5.1 项目收入

本期债券拟用募投项目腾空区可供出让土地对应的政府性基金收入，寻求本债券项目的融资自平衡。

1、拟出让土地位置及四至范围

南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目腾空土地规划可供出让面积为208,001.04平方米，为住宅用地，可出让具体地块位置如下表：

序号	地块编号	四至范围	规划可供出让面积（平方米）	用地性质
1	地块一	七一路两侧、车站路以西崔庄区域	208,001.04	住宅用地
	合计		**208,001.04**	

2、项目收益及现金流入

住宅土地出让价格预测：经查询中国土地市场南阳市卧龙区土地出让信息，自2016年至今，选取具有代表性的住宅用地2宗出让情况进行预测。本次预测评价参考以下2宗土地出让情况进行预测。

案例1：南阳嘉城置业有限公司2020年6月24日购入工业路东侧、汉冶路南侧、规划路区间路北侧区域住宅用地交易价格每平方米9,027.90元；

案例2：河南中梁秦置业有限公司2020年4月8日购入中州路以南、原西环路以东住宅用地交易价格每平方米9,731.96元。

结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整-3.51%，案例二因素调整-11.51%，估算出本次拟出让住宅用地价格为每平方米8,661.42元。

序号	位置	土地面积（㎡）	中标总地价（万元）	单位土地价格（元/㎡）	因素调整	权重	计算权重（元/㎡）
1	工业路东侧、汉冶路南侧、规划路区间路	15,020.10	13,560.00	9,027.90	-3.51%	0.50	4,355.51

序号	位置	土地面积（㎡）	中标总地价（万元）	单位土地价格（元/㎡）	因素调整	权重	计算权重（元/㎡）
	北侧区域						
2	中州路以南、原西环路以东	43,669.50	42,499.00	9,731.96	-11.51%	0.50	4,305.91
	综合单价					**1.00**	**8,661.42**

3、拟出让土地收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让地周边土地价格结合土地价格预测增速（以住宅用地增速 6.34%的 100%、90%和 80%为土地价格增长），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计住宅用地地价增速 6.34% 的 100%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	目前土地出让收入	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地（片区一）	180,158.44	191,580.49	203,726.69	216,642.96	230,378.12	244,984.10	260,516.09	277,032.81
小计	**180,158.44**	**191,580.49**	**203,726.69**	**216,642.96**	**230,378.12**	**244,984.10**	**260,516.09**	**277,032.81**

测算表二：预计住宅用地地价增速 6.34%的 90%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	目前土地出让收入	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地（片区一）	180,158.44	190,438.28	201,304.69	212,791.13	224,933.00	237,767.67	251,334.70	265,675.85
小计	**180,158.44**	**190,438.28**	**201,304.69**	**212,791.13**	**224,933.00**	**237,767.67**	**251,334.70**	**265,675.85**

测算表三：预计住宅用地地价增速 6.34%的 80%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	目前土地出让收入	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地（片区一）	180,158.44	189,296.08	198,897.17	208,985.24	219,584.97	230,722.32	242,424.55	254,720.33
小计	**180,158.44**	**189,296.08**	**198,897.17**	**208,985.24**	**219,584.97**	**230,722.32**	**242,424.55**	**254,720.33**

4、土地出让净收益

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，全部于一年内出售完毕，以本次预测住宅用地地价增速 6.34%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第七年土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况，可用

于资金平衡的土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	按本次预测土地地价增速的 100%	按本次预测土地地价增速的 90%	按本次预测土地地价增速的 80%
南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目	204,550.93	196,192.21	188,128.94
合计	**204,550.93**	**196,192.21**	**188,128.94**

5.2 融资还本付息情况

南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目申报使用专项债券资金 56,000.00 万元。假设申报使用的债券票面利率 4.00%，期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自发行之日起七年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	本期申请债券金额	偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第一年		56,000.00		56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第二年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第三年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第四年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第五年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第六年	56,000.00			56,000.00	4.00%	2,240.00	2,240.00
第七年	56,000.00		56,000.00	0.00	4.00%	2,240.00	58,240.00
合计	**56,000.00**		**56,000.00**			**15,680.00**	**71,680.00**

5.3 资金平衡分析

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第七年开始土地挂牌交易并当年全部出售，按本次预测住宅用地地价增速 6.34%的 100%的比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 2.85；按本次预测住宅用地地价增速 6.34%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.74；按本次预测住宅用地地价增速 6.34%的的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 2.62。

表 1：按本次预测南阳市卧龙区住宅用地地价增速 6.34%的 100%的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借款本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,240.00	2,240.00	
第二年		2,240.00	2,240.00	
第三年		2,240.00	2,240.00	
第四年		2,240.00	2,240.00	
第五年		2,240.00	2,240.00	
第六年		2,240.00	2,240.00	
第七年	56,000.00	2,240.00	58,240.00	204,550.93
合计	**56,000.00**	**15,680.00**	**71,680.00**	**204,550.93**
本息覆盖倍数	**2.85**			

表 2：按本次预测南阳市卧龙区住宅用地地价增速 6.34% 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借款本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,240.00	2,240.00	
第二年		2,240.00	2,240.00	
第三年		2,240.00	2,240.00	
第四年		2,240.00	2,240.00	
第五年		2,240.00	2,240.00	
第六年		2,240.00	2,240.00	
第七年	56,000.00	2,240.00	58,240.00	196,192.21
合计	**56,000.00**	**15,680.00**	**71,680.00**	**196,192.21**
本息覆盖倍数	**2.74**			

表 3：按本次预测南阳市卧龙区住宅用地地价增速 6.34%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借款本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,240.00	2,240.00	
第二年		2,240.00	2,240.00	
第三年		2,240.00	2,240.00	
第四年		2,240.00	2,240.00	
第五年		2,240.00	2,240.00	
第六年		2,240.00	2,240.00	
第七年	56,000.00	2,240.00	58,240.00	188,128.94
合计	**56,000.00**	**15,680.00**	**71,680.00**	**188,128.94**
本息覆盖倍数	**2.62**			

2、土地出让收益预测及覆盖倍数

按拟使用的本期债券开始日起第七年开始土地挂牌交易，并于第七年全部完成。

测算表四：按本次预测住宅用地地价增速 6.34%的 100%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	三	1	2	3	4	5	6	四	五
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益	应扣除成本合计	农业土地开发基金（面积×25×30%）	国有土地收益基金（土地收入×2%）	保障性住房建设基金（土地收入×3%）	上交省政府土地收益（土地收入×3%）	教育资金（政府收益×10%）	农田水利建设资金（政府收益×10%）	本息合计	覆盖倍数
1	南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目	万元	277,032.81	204,550.93	72,481.88	156.00	5,540.66	8,310.98	8,310.98	25,081.63	25,081.63	71,680.00	2.85
合计		**万元**	**277,032.81**	**204,550.93**	**72,481.88**	**156.00**	**5,540.66**	**8,310.98**	**8,310.98**	**25,081.63**	**25,081.63**	**71,680.00**	**2.85**

测算表五：按本次预测住宅用地地价增速 6.34%的 90%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	三	1	2	3	4	5	6	四	五
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益	应扣除成本合计	农业土地开发基金（面积×25×30%）	国有土地收益基金（土地收入×2%）	保障性住房建设基金（土地收入×3%）	上交省政府土地收益（土地收入×3%）	教育资金（政府收益×10%）	农田水利建设资金（政府收益×10%）	本息合计	覆盖倍数
1	南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目	万元	265,675.85	196,192.21	69,483.64	156.00	5,313.52	7,970.28	7,970.28	24,036.78	24,036.78	71,680.00	2.74
合计		**万元**	**265,675.85**	**196,192.21**	**69,483.64**	**156.00**	**5,313.52**	**7,970.28**	**7,970.28**	**24,036.78**	**24,036.78**	**71,680.00**	**2.74**

测算表六：按本次预测住宅用地地价增速 6.34%的 80%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	三	1	2	3	4	5	6	四	五
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益	应扣除成本合计	农业土地开发基金（面积×25×30%）	国有土地收益基金（土地收入×2%）	保障性住房建设基金（土地收入×3%）	上交省政府土地收益（土地收入×3%）	教育资金（政府收益×10%）	农田水利建设资金（政府收益×10%）	本息合计	覆盖倍数
1	南阳市卧龙区王营区域棚户区改造项目	万元	254,720.33	188,128.94	66,591.39	156.00	5,094.41	7,641.61	7,641.61	23,028.88	23,028.88	71,680.00	2.62
合计		**万元**	**254,720.33**	**188,128.94**	**66,591.39**	**156.00**	**5,094.41**	**7,641.61**	**7,641.61**	**23,028.88**	**23,028.88**	**71,680.00**	**2.62**

5.4 结论

根据上述测算，在按住宅用地地价增速6.34%的100%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为204,550.93万元，本息覆盖倍数2.85倍；在按住宅用地地价增速6.34%的90%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为196,192.21万元，本息覆盖倍数2.74倍；在按住宅用地地价增速6.34%的80%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为188,128.94万元，本息覆盖倍数2.62倍。

第六章 项目风险评估及风险控制措施

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是拆迁风险。与一般的房地产项目相比，棚户区改造项目显著的特点就是原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在以下两个方面：

1、如何确立一个公平合理且被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案，妥善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保拆迁顺利进行。拆迁补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造拆迁的过程。

2、由于拆迁牵涉面广，不确定因素多，对拆迁成本难以事前准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，因此，在拆迁成本评估时，详细准确的拆迁摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加拆迁成本。

针对拆迁风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、拆迁之前对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的房屋征收补偿方案。

2、针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况启动相应的预案。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险主要是土地出让价格风险。在本期债券存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对卧龙区土地出让产生了负面影响，本项目对应的拟出让土地收益的实现可能受到一定的影响，从而影响本期债券本息的按期偿付。

针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府专项债券预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，拟出让土地未能按照计划出让、土地出让收入暂时难以实现时，通过申请使用新一期专项债券进行周转偿还。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。受国民经济总体运行状况和国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率具有波动性。本期债券采用固定利率且期限较长，市场利率的波动可能导致融资成本变化，从而影响项目平衡结果。

针对该风险，项目预期设定的利率水平已经充分考虑了近期专项债券发行利率水平。同时，项目融资平衡方案中，本息覆盖倍数具有一定冗余度，提供规避利率风险的条件，降低因利率波动对平衡方案结果的不利影响。

第七章 事前绩效评估情况

7.1 事前绩效评估工作开展基本情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，根据《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）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176 号）的相关要求，组建事前评估工作组与专家组，结合本项目的项目特点，通过项目单位调研、项目建设现场调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设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；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

7.2 事前绩效评估工作结果

根据事前评估报告，该项目有较为明显的必要性、公益性和收益性；项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高；项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理；项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理；项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性；项目绩效目标明确可行、目标反应的预期产出和预期效果符合正常业绩水平。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对该项目应予以支持。

（以下无正文）

（本页无正文，为盖章页）

项目单位：南阳市龙城投资开发有限公司（盖章）

主管部门：南阳市卧龙区财政局（盖章）

财政部门：南阳市卧龙区财政局（盖章）

时间：2021年 8月 13日

虞城县殷楼城中村改造项目
实施方案

二〇二一年一月

目录

第一章 项目概况.....1
1.1 项目名称.....1
1.2 项目单位.....1
1.3 项目性质.....1
1.4 建设地点.....1
1.5 建设规模及内容.....1
1.6 建设期.....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
2.3 公益性.....6
第三章 项目投资估算与资金筹措.....8
3.1 估算范围.....8
3.2 估算依据.....8
3.3 投资估算.....8
3.4 资金筹措计划.....8
3.5 项目资金保障措施.....9
第四章 项目专项债券融资方案.....10
4.1 编制依据.....10
4.2 债券使用计划.....10
4.3 投资者保护措施.....10
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....12
5.1 项目预期收益.....12
5.2 债券本息计算.....16
5.4 总体评价结论.....17
第六章 风险分析.....19
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....19
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....19
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....19
第七章 事前绩效评估.....21
7.1 项目概况.....21
7.2 评估内容.....21
7.3 评估结论.....26

第一章 项目概况

1.1 项目名称

虞城县殷楼城中村改造项目

1.2 项目单位

虞城县住房保障服务中心

1.3 项目性质

有自身收益的公益性项目

1.4 建设地点

虞城县殷楼城中村改造征收范围为：虞城县响河西侧、陇海铁路北侧、裴庄东侧、丰楼南侧；安置小区位于：陇海铁路北侧、仓颉大道西侧、体育馆以南。

1.5 建设规模及内容

根据虞城县发展和改革委员会《关于虞城县殷楼城中村改造项目可行性研究报告的批复》（虞发改投资〔2018〕13号）及可行性研究报告的相关内容，本项目建设内容及规模如下：

项目征收范围为：城郊乡的殷楼村，征收涉及村民1396户、4188人，均为住宅建筑，拆迁后采用实物安置方式。

项目建设规模及建设内容：本项目安置房位于陇海铁路北侧、仓颉大道西侧、体育馆以南。规划建设用地面积83760平方米（125.6亩），建筑面积209400平方米，包括住宅建筑面积209100平方米，物业及公建配套设施300平方米，容积率2.5，建设密度26%，绿化率30%，配套建设绿地25000平方米，道路及广场13400平方米，机动停车位1396位。

住宅设计居住户数为 1396 户，可居住 4188 人（每户均按 3 人计算）。户型设计为：80-90 ㎡ 977 套，110～140 ㎡ 419 套。

1.6 建设期

该项目建设期自 2018 年 9 月至 2022 年 8 月。

1.7 项目总投资

该项目总估算投资 63,387.00 万元。

1.8 主要技术经济指标

1.8.1 项目征收情况

序号	征收情况			
	拆迁范围	征收土地面积（亩）	征收住宅户数（户）	涉及拆迁人数（人）
1	城郊乡殷楼村（响河西侧、陇海铁路北侧、裴庄东侧、丰楼南侧）	628	1396	4188
	合计	**885.2**	**1338**	**4014**

1.8.2 项目建设情况

序号	项目	单位	数值	所占比重（%）
1	建设期限	月	36	
2	建筑等级	级别	二	住宅
3	用地面积	㎡	83,760	125.6 亩
4	建筑面积	㎡	209,400	
4.1	其中：住宅	㎡	209,100	
4.3	物业	㎡	300	
4.4	绿化	㎡	25,000	灌木、乔生、生态绿地
5	道路及广场	㎡	13,400	
6	建筑密度	%	26	
8	容积率		2.5	
9	居住户数	户	1,396	
10	可居住人数	人	4,188	户均人口 3 人

1.9 主管部门责任

项目主管部门虞城县住房保障服务中心和项目单位在依法合规、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。主管部门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。主管部门未按既定方案落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

推进棚户区（城中村）改造，是保障和改善民生、是促进社会和谐、走中国特色城镇化道路的客观需要，也是保持经济平稳较快发展的有效途径。

实施棚户区（城中村）改造，不仅有利于加快解决低收入居民住房困难问题，而且有利于促进房地产市场平稳健康发展；不仅有利于改善城市面貌和城市环境，而且有利于促进社会稳定，是一项一举多得的重大民生工程。本项目的实施，将提高城市土地节约集。约利用水平，优化拆迁区域产业布局，提升虞城县的城市形象，项目拆迁完成后，被拆迁区域将会建设成为城市规划区的一部分，而安置区建设完成后，将形成一处房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区，对建设和谐社会、促进经济社会协调发展具有十分重要的意义。

由上述内容可以看出，本项目棚户区（城中村）改造意义重大。

其一可以拉动投资。规划区功能定位为以现代服务业为主导的城市副中心和城市高铁活力区，是集商务商业、交通枢纽、商贸物流、休闲娱乐、生态居住于一体的高端服务业聚合区、生态宜居聚集地。

规划区是虞城县中心城区发展的重点，将通过火车站综合交通枢纽、市政道路、公园广场等基础设施及公共服务设施的建设，带动商业商务与生态居住开发，通过功能的复合与聚集，实现规划区机能和谐高效运转。另外通过本项目安置区的建设还可以拉动投资，带动相关产业发展，

持续形成新的经济增长点，从而有助于稳增长。

其二，可为推进新型城镇化奠定基础。容易得到社会资本、地方政府和群众的支持。根据第六次人口普查资料，目前我国还有12%的城市家庭居住在1980年之前建设的住房里，有近三分之一的居民住在非正规住房里。提升城镇化质量，提升水平，说到底就是解决城乡内部的二元结构问题。在解决城乡二元结构这个棋盘上，还是要把住房问题放在重要的位置加以考虑。

其三，可增加住房供应，给房地产市场温和降温。

住房和房地产问题是综合性的经济社会问题，不能单就住房谈住房，也不能单就房地产谈房地产，一定要统筹安排，系统考虑，有关这方面的政策建议和理论研究成果，必须立足国情化，把它放在中国宏观经济社会发展的这个大框架内加以定位，在此基础上才可能找到解决问题的出路。

2.2 经济效益

本项目可直接、间接地增加就业机会，包括短期就业和长期就业。直接就业包括项目建设期间工程建设人员的就业。间接就业主要指工程建设带动了建材、园林和商业服务业等相关行业的发展，创造了相应的就业机会。

本项目的建设为房地产开发提供了土地，反之房地产开发为本项目提供了资金和动力，两者相辅相成，既有效地改善了群众居住条件，又实现了扩大内需，刺激消费，带动房地产发展，拉动经济增加的目的。带动本项目的建设会让百姓的财产产生增值，项目区域周边城市人口的

集聚将带来经济增长和繁荣。有力地拉动了经济增长，促进了居民消费，不仅直接拉动了农业、建筑业、建材业发展，也带动了运输业、金融业、家电业、服务业等30多个相关产业发展，给居民增加创造机遇，并引导当地居民发展第三产业，增加收入来源，改善收入结构，增加居民整体收入。同时，将大幅拉动GDP增长，为从事建筑施工、物业管理、社区服务等方面的人员提供了就业机会，扩大了就业范围；使城市规划更趋合理，改善了城市面貌，城市土地实现了集约高效利用。

2.3 公益性

棚户区（城中村）改造项目是一项完善住房体系，改善低收入群众居住条件，完善社会保障制度的重要组成部分，是各级政府构建社会主义和谐社会、保障社会稳定的重要工作。

棚户区（城中村）改造是中央政府为解决城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。为认真贯彻《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发［2007］24 号）和《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发［2008］131 号）的精神，全面落实全国保障性安居工程工作会议精神，推进城市棚户区（城中村）改造工作座谈会的部署，住建部、国家发改委、财政部、国土部、人行等五部门联合发布了《关于推进城市和国有工矿棚户区（城中村）改造工作的指导意见》（建保［2009］295 号）。推进棚户区（城中村）、城市棚户区（城中村）、工矿棚户区（城中村）改造工作，是落实科学发展观、构建和谐社会的重要举措，是河南省委、省政府为扩大内需、改善城镇低收入家庭住房条件做了的重大决策，对提升我省城

市居民居住水平、改善城市环境、完善城市功能具有重要意义。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围为：征收 628 亩搬迁及过渡费用；新建安置209400 平方米的建筑、安装工程、工程建设其它费用及预备费用费用（含安置区土地费用）。

建筑工程包括：建筑、道路及广场、绿化工程、水系、景观、围墙及大门、电气工程、供水工程、排水设施、燃气工程、景观及照明工程、物业及公建、弱电智能化工程等。

3.2 估算依据

（1）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）《投资项目可行性研究指南》（计办投资[2002]15号）；

（3）《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

（4）《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

（5）近期《商丘市建设工程材料基准价格信息》；

（6）建设部《建设项目投资估算编审规程》CECA/GCI-2015。

3.3 投资估算

本项目总投资63,387.00万元，其中：拆迁房屋补偿费5,535.00万元，工程费用39,918.00万元，工程建设及其他费11,655.00万元，预备费3,094.00万元，新建安置区费用3,185.00万元。

3.4 资金筹措计划

（1）资金筹措计划

本项目总投资63,387.00万元，其中财政预算安排资金22,000.00万元，

拟申请政府专项债券资金41,387.00万元。

（2）项目投资计划

单位：人民币万元

项目	已投入	2022 年	合计
财政投入		22,000.00	22,000.00
债券投入	13,387.00	28,000.00	41,387.00
合计	13,387.00	50,000.00	63,387.00

3.5 项目资金保障措施

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

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）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）《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）；；

（5）《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；

（6）《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

（7）《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用政府专项债券资金41,387.00万元，其中2018年9月已发行5年期债券13,387.00万元，发行利率3.90%； 2022年计划使用28,000.00万元，本次申请使用26,600.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限7年，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期后一次偿还本金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，项目成立项目小组，具体负责项目的实

施，保证项目的如期顺利施工。

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目预期收益

5.1.1土地出让价格及增速

本项目现金流入通过腾空土地出让方式实现。通过对项目涉及范围内的628亩土地进行土地整理，其中可出让二类居住用地628亩。项目土地出让价格参照虞城县近年来国土资源局成交的项目所在区域同类型土地成交价格进行预测。

近年项目所在区域涉及地块出让成交记录如下：

序号	供应方式	项目名称	用地位置	用途	合同签定时间	面积（亩）	出让金（万元）	成交单价（万元/亩）
1	挂牌出让	商丘市和谐置业有限公司	迪大道东侧、木兰大道北侧	城镇住宅用地	2019/7/16	124.33	9,360.00	75.28
2	挂牌出让	商丘市和谐置业有限公司	科迪大道东侧	城镇住宅用地	2019/6/10	108.34	9,995.00	92.26
3	挂牌出让	虞城县发展投资有限公司	嵩山路北侧	城镇住宅用地	2019/8/20	86.44	9,246.00	106.96
4	挂牌出让	虞城县扶贫综合开发有限公司	仓颉大道西侧	城镇住宅用地	2019/12/26	93.75	7,601.00	81.08
5	挂牌出让	商丘碧泰置业有限公司	泰山路南侧	城镇住宅用地	2020/1/20	99.34	14,430.00	145.26
6	挂牌出让	虞城县申宇置业有限公司	至信二路北侧	城镇住宅用地	2019/11/18	117.77	15,600.00	132.46
						629.98	66,232.00	105.13

土地价格以上述平均出让价格为基础进行测算，价格增速方面，虞城县2016年、2017年、2018年GDP增长率分别为9.00%、8.60%、8.5%，近三年平均值8.70%。本项目谨慎按照5.00%增长率预测土地价格增长。

5.1.2政策性基金及费用

（1）上解省财政费用：土地出让总价款*3%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行

关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综【2007】44号）规定，按照土地出让收入的3%提取；

（2）国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

（3）农业开发基金：土地出让面积×15元/平方米*30%

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

根据财综【2004】49号，虞城县土地出让平均纯收益标准按照十五等别，标准为15元/平方米。

根据豫政办【2009】38号文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

（4）保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

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

（5）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×10元/平方米

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有

偿使用费对应土地等别征收标准

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综【2006】48号），虞城县土地等别为十五等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为10元/平方米。本项目土地非新增建设用地，无需计算该费用。

（6）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综【2011】62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综【2011】94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取；

（7）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10%

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综【2011】48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫

财综【2011】79号）规定，按照土地出让净收益的10%提取。

5.1.3土地出让收益预测

本项目出让土地为项目区拆迁完成后，置换出的土地，根据相关规划，本项目可用于出让土地628亩，规划用途为二类居住用地。根据以上假设条件，假设可出让土地在债券存续期的第三年至第七年平均出让。预测项目可实现土地出让收益情况如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	合计
1	**土地出让收入**	**16,176.02**	**17,308.94**	**18,520.98**	**19,817.17**	**21,203.79**	**93,026.90**
1.1	其中：土地出让面积（亩）	125.60	125.60	125.60	125.60	125.60	628.00
1.2	土地出让价格（万元/亩）	121.71	127.80	134.19	140.90	147.95	
2	**土地出让基金及费用**	**1,260.62**	**1,321.81**	**1,386.03**	**1,453.44**	**1,524.29**	**6,946.19**
2.1	其中：上解省财政费用	458.60	481.55	505.63	530.91	557.48	**2,534.17**
2.2	农业土地开发资金	37.68	37.68	37.68	37.68	37.68	**188.40**
2.3	国有土地收益基金	305.74	321.03	337.09	353.94	371.65	**1,689.45**
2.4	新增建设用地有偿使用费	-	-	-	-	-	-
2.5	保障性安居工程资金	458.60	481.55	505.63	530.91	557.48	**2,534.17**
3	**土地征收补偿费用**	**1,107.00**	**1,107.00**	**1,107.00**	**1,107.00**	**1,107.00**	**5,535.00**
4	**土地提取的各类资金**	**2,583.84**	**2,724.58**	**2,872.24**	**3,027.32**	**3,190.24**	**14,398.22**
4.1	其中：教育资金	1,291.92	1,362.29	1,436.12	1,513.66	1,595.12	7,199.11
4.2	农田水利建设资金	1,291.92	1,362.29	1,436.12	1,513.66	1,595.12	7,199.11
5	**可用于偿还债券本息的土地收益（1-2-4）**	**11,442.32**	**12,005.29**	**12,595.99**	**13,216.28**	**13,867.99**	**63,127.87**

注：土地征收补偿费用包括征地和拆迁补偿支出、被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出等，主要为建设期支出，不包含在运营期成本中，仅作为土地提取的各类资金的计算基数时使用。

5.2 债券本息计算

（1）2022 年计划申请债券还本付息情况

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	应付利息	应付本息
2022 年		28,000.00		28,000.00	4.00%	1,120.00	1,120.00
2023 年	28,000.00			28,000.00	4.00%	1,120.00	1,120.00
2024 年	28,000.00			28,000.00	4.00%	1,120.00	1,120.00
2025 年	28,000.00			28,000.00	4.00%	1,120.00	1,120.00
2026 年	28,000.00			28,000.00	4.00%	1,120.00	1,120.00
2027 年	28,000.00			28,000.00	4.00%	1,120.00	1,120.00
2028 年	28,000.00		28,000.00		4.00%	1,120.00	29,120.00
合计		**28,000.00**	**28,000.00**			**7,840.00**	**35,840.00**

（2）2018 年已申请债券还本付息情况

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期本金增加	本期偿还本金	期末本金余额	债券利率	应付利息	应付本息
2018 年		13,387.00		13,386.99	3.90%	522.09	522.09
2019 年	13,387.00			13,386.99	3.90%	522.09	522.09
2020 年	13,387.00			13,386.99	3.90%	522.09	522.09
2021 年	13,387.00			13,386.99	3.90%	522.09	522.09
2022 年	13,387.00		13,387.00	-	3.90%	522.09	13,909.09
合计		13,387.00	13,387.00			**2,610.46**	**15,997.46**

5.3 本息覆盖倍数

经上述测算，在项目单位对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，本项目可用来偿还债券本息的项目收益为63,127.87万元，计算的本息覆盖倍数为1.22倍。

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2018 年		522.09	522.09	
2019 年		522.09	522.09	
2020 年		522.09	522.09	
2021 年		522.09	522.09	
2022 年	13,387.00	1,642.09	15,029.09	
2023 年		1,120.00	1,120.00	
2024 年		1,120.00	1,120.00	11,442.32
2025 年		1,120.00	1,120.00	12,005.29
2026 年		1,120.00	1,120.00	12,595.99
2027 年		1,120.00	1,120.00	13,216.28
2028 年	28,000.00	1,120.00	29,120.00	13,867.99
合计	**41,387.00**	**10,450.46**	**51,837.46**	**63,127.87**
本息覆盖倍数				**1.22**

5.4 总体评价结论

经测算，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净收益 63,127.87 万元，应付债券本息合计 51,837.46 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22，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。

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，本项目可以通过申请专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，项目产生的收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。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，可以

实现收益与融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

项目收益主要来源为拆迁土地出让等带来的经济效益，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：虞城县殷楼城中村改造项目

主管部门：虞城县住房保障服务中心

实施单位：虞城县住房保障服务中心

债券规模：本项目拟申请债券资金总额41,387.00万元用于虞城县殷楼城中村改造项目，期限7年。

绩效目标：本项目建设可以节约大量土地，提高土地集约利用率。落实城市土地利用总体规划，拉动城市建设的全方位发展，不仅有利于改善居民的生活环境，提升虞城县城市总体形象，而且有利于加快城市化进程，推动城市经济的快速发展。

7.2 评估内容

1．项目实施的必要性

目前，我国的公共资源主要集中在城区，通过城中村改造，既改善了居民的居住条件，同时又使这些公共资源向此倾斜，使居民更好地共享教育、文化、卫生、社区服务等资源。近年来，区政府把下大力气抓好棚户区改造作为城市建设出发点，就是为了城中村居民的居住条件，普惠民生。

由于改造区为居民的居住区，居住区内无正常管理，人口混杂，治安综合管理难，为社会矛盾较为集中区域，与构建和谐社会相距甚远。

城中村改造项目是统筹城乡发展，推动经济社会跨越式发展的重要

抓手，是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是推动新乡市建设的重要举措。因此，本项目势在必行。

2.项目实施的公益性

棚户区（城中村）改造项目是一项完善住房体系，改善低收入群众居住条件，完善社会保障制度的重要组成部分，是各级政府构建社会主义和谐社会、保障社会稳定的重要工作。

棚户区（城中村）改造是中央政府为解决城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。为认真贯彻《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发［2007］24 号）和《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》（国办发［2008］131 号）的精神，全面落实全国保障性安居工程工作会议精神，推进城市棚户区（城中村）改造工作座谈会的部署，住建部、国家发改委、财政部、国土部、人行等五部门联合发布了《关于推进城市和国有工矿棚户区（城中村）改造工作的指导意见》（建保［2009］295 号）。推进棚户区（城中村）、城市棚户区（城中村）、工矿棚户区（城中村）改造工作，是落实科学发展观、构建和谐社会的重要举措，是河南省委、省政府为扩大内需、改善城镇低收入家庭住房条件做了的重大决策，对提升我省城市居民居住水平、改善城市环境、完善城市功能具有重要意义。因此，项目建设具有良好的公益性。

3.项目实施的收益性

本项目的预期收入为土地出让收益。该项收入较为明确，符合项目收益性的要求。本项目符合必要性、公益性、收益性的要求

4.项目建设投资合规性

项目单位已取得有关项目的可研批复，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

本项目属于在建项目，项目单位已取得立项审批和可研批复，土地用途与建设内容相匹配，因此，该项目成熟度高。

6.项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为财政配套资金 22,000.01 万元，占总投资的 34.71%，申请地方政府专项债券 41,386.99 万元，占总投资的 65.29%。本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《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）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入主要为土地出让收益。出让土地价格参考项目周边商业住宅用地的销售平均价。

本项目成本主要包括：上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、新增建设用地有偿使用费、保障性安居工程资金、土地开发成本、教育资金、农田水利建设资金。其中，上解省财政费用按土地出让总价款的一定比例；农业土地开发资金按土地出让面积×59 元/平方米后的一定比例；国有土地收益基金按土地出让总价款的一定比例；新增建设用地有偿使用费按土地出让面积×48 元/平方米；保障性安居工

程资金按土地出让总价款的一定比例；土地开发成本按土地出让总价款的一定比例；教育资金、农田水利建设资金按照有关规定进行科学合理计算。

通过查询相关资料，本项目债券存续期内收益63,127.87万元来源可靠，收费标准确定基本符合当地实际情况，且对于项目运行成本构成考虑比较全面，各项成本均参照当地实际物价水平、薪酬水平以及项目实际情况确定，预测依据充分、计算准确。

8.债券资金需求合理性

本项目计划申请政府专项债券资金占总投资额的65.29%，低于总投资额的80.00%，申请债券资金不高于项目实际可申请的最高限额。

根据项目可行性研究报告,项目收益对债券本息的覆盖倍数大于1.2，申请债券资金还本付息具有保障。

综上所述，申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，项目申请的债券资金需求合理

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

本项目计划申请使用政府专项债券资金 41,386.99 万元，其中 2018 年 9 月已发行 5 年期债券 13,386.99 万元，发行利率 3.90%； 2022 年计划使用 28,000.00 万元，本期申请使用 26,600.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年支付一次债券利息，到期后一次偿还本金并支付最后一次利息。

根据项目单位提供的信息，本项目债券存续期内共可实现净收益为

63,127.87 万元，项目债券存续期内本息合计 51,837.45 万元，计算的本息覆盖倍数大于 1.22。

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，进而导致专项债券的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。

7.3 评估结论

综合以上各项分析，建议予以支持。

信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目

实施方案

信阳市天汇发展投资有限公司

信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局

信阳市上天梯非金属矿管理区财政局

二〇二二年三月

目录

第一章 1

1.1 项目名称..... 1

1.2 项目主管部门及单位..... 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 项目建设期..... 2

1.7 项目总投资..... 2

1.8 项目资本金安排情况..... 2

1.9 资金筹措方式..... 3

1.10 项目手续办理情况..... 3

1.11 项目主体及运作模式..... 4

1.12 事前绩效评估情况..... 5

1.13 项目建设必要性..... 6

1.14 主管部门责任..... 8

第二章 项目社会经济效益.....8

2.1 社会效益..... 8

2.2 经济效益..... 9

第三章项目投资估算与资金筹措.....9

3.1 估算范围..... 9

3.2 估算依据.....9
3.3 投资估算.....10
3.4 建设资金来源.....12
3.5 项目资金保障措施.....12
第四章项目专项债券融资方案.....13
4.1 编制依据.....13
4.2 融资方案.....14
4.3 债券资金使用合规性.....14
4.4 投资者保护措施.....14
第五章项目收益与融资自求平衡分析.....15
5.1 资金平衡分析.....15
5.2 项目收益与融资平衡情况.....21
5.3 总结.....22
第六章风险分析.....22
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....22
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....23
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....23

第一章

1.1 项目名称

信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目

1.2 项目单位和项目承办单位

本项目的项目单位是信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局，同时作为本项目的申报主体，负责项目准备、方案编制、债券申报使用及项目实施等工作。

信阳市天汇发展投资有限公司为本项目具体承办单位。

1.3 项目性质

有收益的公益性项目

1.4 建设地点

本项目位于河南省信阳市上天梯非金属矿管理区，安置房建设工程位于上天梯产业集聚区天明路以南、天健路以北、珍珠南路以东、经四路以西，占地 107.20 亩。

1.5 建设规模及内容

项目安置地块总建设用地面积 71,463.48 ㎡（约合 107.20 亩），总建筑面积 228690 ㎡，其中地上建筑面积 156800 ㎡，包含住宅面积 146400 ㎡、商业 8000 ㎡、配套公建 2400 ㎡、架空层建筑面积 7550 ㎡；地下建筑面积 71890 ㎡，设计套数 1376 套，其中安置套数为 800 套。

安置地块经济技术指标表

序号	名称		单位	总计	备注
1	总用地面积		㎡	71463.48	约合 107.20 亩
2	总建筑面积		㎡	228690	
3	地上建筑面积		㎡	156800	
	其中	住宅面积	㎡	146400	
		商业	㎡	8000	
		配套公建	㎡	2400	
		架空层建筑面积	㎡	7550	
4	地下建筑面积		㎡	71890	
5	容积率			2.194	
6	建筑密度		%	19.44	
7	居住户数		户	1376	
8	户均面积		㎡	105.67	
9	绿地率		%	40.05	
10	机动车停车位		个	1525	全部为地下
11	非机动车停车位		个	2292	

1.6 项目建设期

项目建设期 2 年，开工日期 2021 年 12 月，预计完工日期 2023 年 12 月。

1.7 项目总投资

本项目总投资 69,675.26 万元。工程费用 50,688.46 万元，其中建筑工程费 42,819.08 万元、安装工程费 7,060.52 万元、设备购置费 808.86 万元；工程建设及其他费用 12,710.82 万元；预备费用 1,901.98 万元；建设期利息 4,374.00 万元。

1.8 项目资本金安排情况

项目资本金为财政资金安排 21,075.26 万元，占总投资额 30.25%；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）关于项目资本金最低比例的要求。本项目专项债券资金不作为项目资本金使用。

1.9 资金筹措方式

信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目总投资为69,675.26万元。本项目计划申请使用专项债券资金总额48,600.00万元，2022年计划申请使用债券资金总额48,600.00万元，本次申请使用20,000.00万元；财政资金安排21,075.26万元。

1.10 项目手续办理情况

本项目手续办理工作主要由信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局负责，包括项目可行性研究报告的批复、项目环境影响情况说明、工程用地、规划等。

本项目已经取得的审批手续情况如下：

（1）2021年7月2日，信阳市上天梯非金属矿管理区计划经贸局作出的《关于对上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》天梯经贸[2021]22号；

（2）2021年7月2日，信阳市上天梯非金属矿管理区计划经贸局作出的《关于对上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目可项目建议书的批复》天梯经贸[2021]21号；

（3）2021年7月2日，信阳市上天梯非金属矿管理区自然资源局作出的《关于上天梯管理区棚户区改造项目用地预审意见的函》天梯自然资函[2021]6号；

（4）2021年8月18日，信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局作出的《项目情况说明》；

（5）2021年6月23日，信阳市上天梯非金属矿管理区建设规

划与环境保护局作出的《上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目规划选址意见》天梯建规[2021]12号；

（6）2021年11月9日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组做出的《关于信阳市新增和调整部分2021年棚改项目计划的复函》豫房稳办[2021]3号；

（7）2022年3月2日，信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局出具的《建设用地规划许可证》建字411500202240001号；

（8）2022年3月7日，信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局出具的《建设工程规划许可证》建字411500202240002号。

1.11 项目主体及运作模式

（1）项目主体

本项目债券资金申请单位为信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局。

信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局现持有信阳市机构编制委员会办公室于2018年4月16日核发的统一社会信用代码为12411500582888897C的《社会统一信用代码证书》，机构性质：事业单位；机构地址：河南省信阳市上天梯非金属矿管理区矿业路；负责人：冯发杰。

信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局系在中华人民共和国境内依法设立的事业单位。

（2）项目承办单位

信阳市天汇发展投资有限公司为由信阳市财政局出资设立的国有独资公司，于2016年4月6日注册，实缴注册资本：5000万元人民币，法定代表人：张亮，现持有《营业执照》（统一社会信用代码：91411500MA3X8H9T7M），公司位于：信阳市上天梯管理区。

（3）项目运作模式

基于本项目建设资金来源方式及具体营业范围考虑，确定本项目建设单位为信阳市天汇发展投资有限公司。

项目专项债券资金由当地财政部门拨付给项目申请单位信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局使用，信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局将该债券资金拨付给信阳市天汇发展投资有限公司。项目运营期内，信阳市天汇发展投资有限公司将项目运营产生的收益归还于信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局，信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局负责将该收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息，财政部门将该资金专项用于项目的还本付息。

项目不存在应由企业自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

1.12 事前绩效评估情况

本项目绩效目标符合客观实际，绩效目标从产出、效益、满意度方面进行设定，采用定性的分级分档形式进行表述，绩效指标清

晰、细化、可考核，建立健全了保障绩效目标实现的项目实施办法和措施，有明确的职责分工、严谨有效的财务管理和内控制度，有科学、合理、可行的项目管理内容和相关的目标要求，来确保绩效目标可实现性和绩效可持续性。

经事前绩效评估分析，本项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性，故对本项目应“予以支持”（详见上报材料《信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目-事前绩效评估报告》）。

1.13 项目建设必要性

1.13.1 项目是改善群众居住环境、完善城市功能的客观需要

实施棚户区改造是一项民生工程，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，城市中一些脏、乱、差的死角得到了治理，改善上天梯非金属矿产业集聚区群众的居住条件，加强公共基础设施建设，提高生活质量，改善城市人居环境。棚户区改造首先要处理的就是脏乱差和公共设施落后的现状，上天梯非金属矿管理区棚户区居住环境差，基础设施落后，严重影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。经过改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，完善城市功能，提升城市品位，推进城镇化有序健康发展。

1.13.2 项目建设是上天梯非金属矿区产业经济优化升级的需要

本项目以产业优化升级推动上天梯非金属矿区治理，把治理的

过程变成产业优化升级的过程。扭转满目开采、过度依赖的局面。大力发展新型产业，积极培育接替产业，淘汰落后产能，打造工业发展的新支柱，不断优化生产力布局和产业结构。积极推动生产要素向上天梯产业集聚区集聚，大力吸纳农业劳动力到产业集聚区就业创业，从而拓展就业岗位，为上天梯非金属矿区失地农民广开就业门路，使他们搬得出、稳得住、有活干、能致富。

1.13.3 项目建设是上天梯非金属矿改变生态环境的需要

上天梯非金属矿区前期经济发展方式较为粗放，特别是资源产业在发展中付出了较大的资源环境代价，如果不进行综合治理和产业优化升级，环境容纳不下，社会承受不起，发展难以持续。当前信阳市正处于加快发展、全面建设小康社会的重要时期，经济社会发展与资源环境约束之间的矛盾更为突出，人民群众对良好生态环境和生活质量的要求更为迫切。本项目能够使矿区生态环境大大改进，恶化的环境迅速得到扭转，改进和提高了当地居民的生活环境。

综上所述，本项目符合国家及河南省“十四五”规划关于“全面提升城市品质”的要求，与国家社会经济发展战略高度契合，本项目的实施落实了国家及地方的相关政策，有利于解决矿区中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，增强人民群众向心力和凝聚力；是推进资源型城市转型发展的重要抓手，也是解决城市“二元结构”矛盾的切入点：实施矿区融合发展，做好棚户区居民安置工作，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环

境，集约利用土地，推进上天梯管理区城镇化有序健康发展。

1.14 主管部门责任

项目主管部门和单位信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局在依法合规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度尽早安排使用，形成实物工作量,推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

本项目的实施通过对搬迁居民进行集中统一安置，解决搬迁范围内存在的环境恶劣、居住环境差的突出问题，通过腾空整合土地资源，完善所在区域的规划功能、提升城市形象。提升居民的生活质量，增加社会有效需求，促进地区社会经济协调发展。

2.1 社会效益

本项目解决上天梯非金属矿管理区多年遗留的地质环境受损问题，使地质灾害威胁得到根除；恢复植被及村域绿化，使水土流失得到治理，解决上天梯非金属矿管理区生态环境恶化问题。项目合理规划上天梯非金属矿管理区域内的绿化面积，不仅美化村民居住环境，改善上天梯非金属矿管理区内气候环境，提高上天梯非金属矿管理区居民的生活环境和工作环境，还提高了上天梯非金属矿管

理区本地居民的生产条件和居民的生活品质。

项目的建设有利于解决矿区中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，增强人民群众向心力和凝聚力；是推进资源型城市转型发展的重要抓手，也是解决城市“二元结构”矛盾的切入点；实施矿区综合治理，做好棚户区改造安置工作，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，集约利用土地，推进上天梯管理区城镇化有序健康发展。

2.2 经济效益

本项目是重大发展工程，可以有效拉动投资、消费需求，带动当地相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，提高城镇化质量，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。并且可以为当地政府带来周边土地溢价的收益、引进更多投资，每年可持续贡献各项税收。

第三章项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括建筑工程费用、安装工程费用、设备购置费、工程建设及其他费用、预备费、建设期利息等。

3.2 估算依据

1.《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15号；

2.《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）；

4.《河南省市政工程预算定额》（HAAI-31-2016）；

5.《河南省绿色建筑工程预算定额》（HA01-03（02）-2019）；

6.近期《信阳市建设工程材料基准价格信息》。

3.3 投资估算

本项目总投资 69,675.26 万元。工程费用 50,688.46 万元，其中建筑工程费 42,819.08 万元、安装工程费 7,060.52 万元、设备购置费 808.86 万元；工程建设及其他费用 12,710.82 万元；预备费用 1,901.98 万元；建设期利息 4,374.00 万元。

总投资估算表

q	项目名称	估算价值（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	**工程费用**	**42819.08**	**7060.52**	**808.86**		**50688.46**
1	**住宅**	**24156.00**	**3143.94**	**808.86**		**28108.80**
1.1	土建	20496.00				20496.00
1.2	装饰	3660.00				3660.00
1.3	水暖电		3001.20			3001.20
1.3.1	给排水		732.00			732.00
1.3.2	电气		878.40			878.40
1.3.3	弱电		512.40			512.40
1.3.4	消防		878.40			878.40
1.4	电梯		142.74	808.86		951.60
2	**商业**	**1344.00**	**164.00**			**1508.00**
2.1	土建	1120.00				1120.00
2.2	装饰	224.00				224.00
2.3	水暖电		164.00			164.00
2.3.1	给排水		40.00			40.00
2.3.2	电气		48.00			48.00
2.3.3	弱电		28.00			28.00
2.3.4	消防		48.00			48.00
3	**配套公建**	**393.60**	**49.20**			**442.80**
3.1	土建	336.00				336.00
3.2	装饰	57.60				57.60

q	项目名称	估算价值（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
3.3	水暖电		49.20			49.20
3.3.1	给排水		12.00			12.00
3.3.2	电气		14.40			14.40
3.3.3	弱电		8.40			8.40
3.3.4	消防		14.40			14.40
4	**地下车库及人防**	**15,312.57**	**1186.20**			**16498.77**
4.1	土建	14378.00				14378.00
4.2	装饰	934.57				934.57
4.3	水暖电		1186.20			1186.20
4.3.1	给排水		251.62			251.62
4.3.2	电气		467.29			467.29
4.3.3	弱电		143.78			143.78
4.3.4	消防		323.51			323.51
5	**室外工程**	**374.71**	**2362.40**			**2737.11**
5.1	室外道路硬化	231.60				231.60
5.2	室外管网		2362.40			2362.40
5.3	绿化	143.11				143.11
6	**架空层建筑面积**	**1238.20**	**154.78**			**1392.98**
6.1	土建	1057.00				1057.00
6.2	装饰	181.20				181.20
6.3	水暖电		154.78			154.78
6.3.1	给排水		37.75			37.75
6.3.2	电气		45.30			45.30
6.3.3	弱电		26.43			26.43
6.3.4	消防		45.30			45.30
二	**其他费用**				**12710.82**	**12710.82**
1	拆迁补偿				1347.69	1347.69
1.1	拆迁补助费				750.00	750.00
1.2	搬拆费				105.75	105.75
1.3	过渡安置费				2284.20	2284.20
1.3.1	产权置换村民过渡费				2284.20	2284.20
1.4	拆迁奖励				4230.00	4230.00
1.5	产权置换价				-5329.80	-5329.80
1.6	购买超出产权调换面积				-1099.80	-1099.80
1.7	土地及附属物补偿费用				407.34	407.34
2	安置房征地费				7503.67	7503.67
3	建设单位管理费				618.86	618.86
4	项目前期工作咨询费				38.00	38.00
5	工程勘察				152.07	152.07
6	工程设计费				1040.38	1040.38
7	施工图审查费				59.6	59.6
8	环境影响咨询服务费				33	33
9	场地准备费及临时设施费				249.40	249.40
10	招标代理服务费				50.25	50.25
11	工程监理费				687.64	687.64

q	项目名称	估算价值（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
12	工程造价咨询服务费				131.54	131.54
13	人防设计费				61.05	61.05
14	基础设施配套费				439.20	439.20
15	工程一切险				152.07	152.07
16	供电费用				146.40	146.40
三	**预备费**				**1901.98**	**1901.98**
四	**建设期利息**				**4374.00**	**4374.00**
五	**项目总投资**	**42819.08**	**7060.52**	**808.86**	**18986.80**	**69675.26**

3.4 建设资金来源

（1）资金筹措

本项目总投资 69,675.26 元，本项目计划申请使用专项债券资金总额 48,600.00 万元，占总投资的 69.75%，2022 年计划申请使用债券资金总额 48,600.00 万元，本次申请使用 20,000.00 万元；财政安排资金 21,075.26 元，占总投资的 30.25%。

（2）年度投资计划

项目分年度投资计划

单位：万元

年度	财政资金	专项债券资金	合计
2022 年	11,200.00	48,600.00	59,800.00
2023 年	9,875.26		9,875.26
合计	21,075.26	48,600.00	69,675.26
占比	30.25%	69.75%	100%

3.5 项目资金保障措施

根据项目建设进度，编制项目资金使用计划，合理安排资金，做好项目资金保障工作；积极探索资金筹措方式，增强项目资金抗风险能力，保障项目资金能够足额及时到位；加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；编制应急预案，防范

资金风险。

第四章项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

依据《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《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）、《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）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39号）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《关于做好2018年地方政府债务发行工作的意见》（财库〔2018〕61号）、《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）、《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》（厅字〔2019〕33号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《关于对信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》天梯经贸[2021]22号。

4.2 融资方案

该项目总投资 69,675.26 万元，计划申请使用专项债券总额 48,600.00 万元，2022 年计划使用 48,600.00 万元，本次申请使用 20,000.00 万元，期限 7 年，年利率 4.5%，每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息，债券存续期内本息合计 63,909.00 万元。

4.3 债券资金使用合规性

本项目专项债券资金不存在违规使用情况。

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

4.4 投资者保护措施

本次申请使用的募集资金将全部用于信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目。信阳市财政局、信阳市上天梯非金属矿管理区建设规划与环境保护局将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。在专项债券存续期，项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将根据《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）等有关规

定，提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

第五章项目收益与融资自求平衡分析

5.1 资金平衡分析

信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目共计拆迁建筑面积 75000 ㎡，可供出让的建设用地面积为 814.95 亩，其中工业用地 325.98 亩、住宅商业用地 488.97 亩。

信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，假设信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目在本期债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，并于五年内出售完毕全部土地。通过对 2019 年和 2021 年项目周边地块成交情况的查询，按照增速 3%的 100%、90%、80%比例计算土地价格增长的情况下，预期土地出让收入分别为 129,921.61 万元、128,021.47 万元、126,138.94 万元。预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：增速 3%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数分别为 1.48、1.46、1.44。

（1）基本假设条件和依据

信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目现金流入通过土地出让实现。相应土地全部位于信阳市，经查询信阳市土地交易中心土地出让信息，根据调查资料项目所在地工业用地出让价格为 19.45 万元/亩~27.07 万元/亩之间、住宅商业用地出让价格为 149.17 万元/亩~640.0 万元/亩之间，见下表：

土地价格调查表

序号	宗地位置	宗地面积（亩）	成交金额（万元）	成交价（万元/亩）	签订日期
	工业用地				
1	平桥产业集聚区平工经一路东侧、滨河大道北侧	27.86	754.1921	27.07	2021 年 7 月 6 日
2	平桥产业集聚区科教路与新科大道交叉口西北角	15.43	415.5254	26.93	2021 年 7 月 6 日
3	平桥产业集聚区中山大街与纺织路交叉口	10.08	272.2613	27.00	2020 年 12 月 10 日
4	平桥产业集聚区龙江大道南侧、平工经三路西侧	39.89	1071.8446	26.87	2020 年 12 月 10 日
5	平桥产业集聚区龙江大道北侧	38.47	810.4796	21.07	2019 年 2 月 1 日
6	上天梯非金属矿管理区土城街道办事处上天梯居委会	20.00	412.0046	20.60	2021 年 7 月 23 日
7	上天梯非金属矿管理区土城街道办事处上天梯居委会	76.39	1563.3788	20.47	2020 年 12 月 1 日
8	上天梯非金属矿管理区土城街道办事处红光居委会、火石山居委会	267.02	5465.0808	20.47	2020 年 11 月 2 日
9	上天梯非金属矿管理区土城街道办事处上天梯居委会	50.00	1023.3538	20.47	2020 年 10 月 31 日
10	上天梯非金属矿管理区土城办事处土城村	86.78	1687.9743	19.45	2020 年 3 月 7 日
	住宅、商业用地				
1	羊山新区新三路与新二十二街交叉口东南角	45.01	28808.1312	640.00	2021 年 7 月 2 日
2	羊山新区新六大街以西	160.66	23965.2775	149.17	2021 年 3 月 30 日
3	羊山新区新十八大街与红枫路交叉口西南角	144.70	45637.7003	315.40	2020 年 12 月 10 日
4	羊山新区紫藤路与花溪街交叉口东北角	69.99	21114.7586	301.67	2020 年 12 月 10 日
5	羊山新区北环路与花溪街交叉口东北角	126.39	63886.44	505.47	2020 年 12 月 10 日
6	羊山新区紫藤路与花溪街交叉口西北角	61.32	19303.2574	314.80	2020 年 12 月 10 日
7	羊山新区北环路与花溪街交叉口西北角	90.74	27410.3389	302.07	2020 年 12 月 10 日
8	羊山新区新十八大街与红枫路交叉口西北角	70.79	27589.4312	389.73	2020 年 12 月 10 日
9	羊山新区丰泽街与桃溪西路交叉口西北角	22.07	11025.0754	499.60	2020 年 10 月 26 日
10	羊山新区十八大街以西、羊山外国语小学北侧	13.04	3641.9812	279.20	2020 年 9 月 24 日
11	羊山新区北湖规划中小学以南、规划路以	48.57	9173.645	188.87	2020 年 8 月 28 日
12	羊山新区育英路与新三十二街交叉口东南角	58.10	9187.3656	158.13	2020 年 8 月 28 日
13	羊山体育公园东侧	151.23	70767.3338	467.93	2020 年 6 月 24 日
14	羊山体育公园东侧	87.84	43894.627	499.73	2020 年 6 月 24 日
15	羊山体育公园东侧	69.65	34426.7607	494.27	2020 年 6 月 24 日
16	羊山新区新十六大街以西、淮河大道西南侧	7.41	2006.7635	270.73	2020 年 5 月 29 日
17	羊山新区前进街道办事处	22.44	6335.2763	282.33	2020 年 3 月 31 日
18	羊山新区新五大道与新十八街交叉口西北角	10.49	2962.9087	282.47	2020 年 1 月 19 日
19	平西街道办事处团结路东侧、平桥大道北侧、科教路南侧	94.19	35602.0275	377.98	2019 年 12 月 20 日

序号	宗地位置	宗地面积（亩）	成交金额（万元）	成交价（万元/亩）	签订日期
20	羊山新区新三十二大街与规划一路交叉口西南角	60.77	16482.0715	271.20	2019年8月1日
21	羊山新区新三十二大街与规划白云山路交叉口西南角	27.23	5708.3722	209.60	2019年8月1日
22	羊山新区新九路北侧、十八大街以东	6.24	3046.491	488.27	2019年8月1日
23	羊山新区新三十二大街与新规划新十一大道交叉口西北角	48.47	13145.7013	271.20	2019年8月1日

参照上述土地出让信息，参考工业用地平均出让单价为23.93万元/亩，住宅商业用地平均出让单价为346.08万元/亩，结合项目实际情况，出于谨慎性原则考虑，工业用地初始出让价格定为21.00万元/亩、住宅商业用地初始出让价格为215万元/亩。

考虑信阳市2018-2020年生产总值(GDP)同比增速分别为8.00%、8.90%和6.60%，近三年平均增速7.83%，2021年信阳市GDP增速目标为12.0%。

结合近期实际土地成交情况，考虑到后期本区域的发展规划及周边配套设施的完善，债券存续期地价按每年3%增长。

①按照3%增速的100%计算土地价格增长，经测算，债券存续期第七年测算的出让土地价格如下表：

住宅商业用地

单位：万元/亩

项目	基期	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目	215.00	221.45	228.09	234.93	241.98	249.24	256.72	264.42

工业用地

单位：万元/亩

项目	基期	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年

项目	基期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目	21.00	21.63	22.28	22.95	23.64	24.35	25.08	25.83

②按照 3%增速的 90%计算土地价格增长，经测算，债券存续期第七年测算的出让土地价格如下表：

住宅商业用地

项目	基期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目	215.00	220.81	226.77	232.89	239.18	245.64	252.27	259.08

单位：万元/亩

工业用地

单位：万元/亩

项目	基期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目	21.00	21.57	22.15	22.75	23.36	23.99	24.64	25.31

③按照 3%增速的 80%计算土地价格增长，经测算，债券存续期第七年测算的出让土地价格如下表：

住宅商业用地

单位：万元/亩

项目	基期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目	215.00	220.16	225.44	230.85	236.39	242.06	247.87	253.82

工业用地

单位：万元/亩

项目	基期	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目	21.00	21.50	22.02	22.55	23.09	23.64	24.21	24.79

（2）土地收益

假设信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目可出让土地自债券存续期第三年开始分批进行土地挂牌交易，每年度出让土地均为可出让土地亩数的 20%，在债券存续期内出售完毕，且分别以增速 3%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，考虑基本政策成本、政府收益、政策性基金和可返还政府收益的情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

单位：万元

项目	增速 3%的 100%	增速 3%的 90%	增速 3%的 80%
信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目	94,753.02	93,354.52	91,968.97

根据债券存续期第七年测算的出让土地价格，土地出让收入预测如下：

单位：万元

项目	面积（亩）	出让土地收入		
		增速 3%的 100%	增速 3%的 90%	增速 3%的 80%
信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目	814.95	129,921.61	128,021.47	126,138.94

表 1 按增速 3%的 100%计算的土地收益

单位：万元

序号	项目	增速 3%的 100%
1	出让土地收入	129,921.61
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	3,897.65

序号	项目	增速3%的100%
3	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	2,598.43
4	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	3,897.65
5	农业土地开发资金（出让面积㎡*15*30%）	325.98
6	新增建设用地有偿使用费（实际新增建设用地面积*10）	760.62
7	教育资金（政府性收益*10%）	11,844.13
8	农田水利建设资金（政府性收益*10%）	11,844.13
9	资金平衡净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	94,753.02

表2按增速3%的90%计算的土地收益

单位：万元

序号	项目	增速3%的90%
1	出让土地收入	128,021.47
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	3,840.64
3	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	2,560.43
4	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	3,840.64
5	农业土地开发资金（出让面积㎡*15*30%）	325.98
6	新增建设用地有偿使用费（实际新增建设用地面积*10）	760.62
7	教育资金（政府性收益*10%）	11,669.32
8	农田水利建设资金（政府性收益*10%）	11,669.32
9	资金平衡净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	93,354.52

表3按增速3%的80%计算的土地收益

单位：万元

序号	项目	增速3%的80%
1	出让土地收入	126,138.94
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	3,784.17
3	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	2,522.78
4	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	3,784.17
5	农业土地开发资金（出让面积㎡*15*30%）	325.98
6	新增建设用地有偿使用费（实际新增建设用地面积*10）	760.62
7	教育资金（政府性收益*10%）	11,496.12
8	农田水利建设资金（政府性收益*10%）	11,496.12
9	资金平衡净收益（1-2-3-4-5-6-7-8）	91,968.97

（3）项目融资应还本付息情况

信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目计划申请使用专项债券总额48,600.00万元，其中，2022年计划申请使用48,600.00万元，本次申请使用20,000.00万元，期限为7年期，假设债券票

面利率 4.5%，每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息，债券存续期内本息合计 63,909.00 万元。还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	当年还本付息合计
第一年		48,600.00		48,600.00	4.50%	2,187.00	2,187.00
第二年	48,600.00			48,600.00	4.50%	2,187.00	2,187.00
第三年	48,600.00			48,600.00	4.50%	2,187.00	2,187.00
第四年	48,600.00			48,600.00	4.50%	2,187.00	2,187.00
第五年	48,600.00			48,600.00	4.50%	2,187.00	2,187.00
第六年	48,600.00			48,600.00	4.50%	2,187.00	2,187.00
第七年	48,600.00		48,600.00		4.50%	2,187.00	50,787.00
合计		48,600.00	48,600.00			15,309.00	63,909.00

5.2 项目收益与融资平衡情况

信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目收益与融资平衡情况

（1）增速 3%的 100%比例计算土地价格

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,187.00	2,187.00	
第二年		2,187.00	2,187.00	
第三年		2,187.00	2,187.00	
第四年		2,187.00	2,187.00	
第五年		2,187.00	2,187.00	
第六年		2,187.00	2,187.00	
第七年	48,600.00	2,187.00	50,787.00	94,753.02
小计	48,600.00	15,309.00	63,909.00	94,753.02
本息覆盖倍数				1.48

（2）增速 3%的 90%比例计算土地价格

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,187.00	2,187.00	
第二年		2,187.00	2,187.00	
第三年		2,187.00	2,187.00	

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第四年		2,187.00	2,187.00	
第五年		2,187.00	2,187.00	
第六年		2,187.00	2,187.00	
第七年	48,600.00	2,187.00	50,787.00	93,354.52
小计	48,600.00	15,309.00	63,909.00	93,354.52
本息覆盖倍数				1.46

（3）增速 3%的 80%比例计算土地价格

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,187.00	2,187.00	
第二年		2,187.00	2,187.00	
第三年		2,187.00	2,187.00	
第四年		2,187.00	2,187.00	
第五年		2,187.00	2,187.00	
第六年		2,187.00	2,187.00	
第七年	48,600.00	2,187.00	50,787.00	91,968.97
小计	48,600.00	15,309.00	63,909.00	91,968.97
本息覆盖倍数				1.44

5.3 总结

综上所述，信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目在债券存续期内对应收益对融资本息覆盖倍数分别为 1.48、1.46、1.44，项目预期收益能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

第六章风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

控制措施：项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保

本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响信阳市上天梯非金属矿管理区棚户区改造项目的最大风险在于对未来土地出让计划和出让收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的,省财政采取适当方式扣回。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

果。

风险控制措施：本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请会计师事务所进行测算，测算结果较为可靠。对项目取得的专项收入及时缴入国库，用于还本付息，并根据收入实现进度进行动态预测，当预计不能到期偿还本息时将采取财政补贴等措施，确保债券到期时本息的可靠偿还。

光山县马湾棚户区改造安置区项目

实施方案

日期：二〇二二年一月

目　录

第一章　项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目实施主体 1
1.3 项目性质 1
1.4 建设地点 1
1.5 建设规模及内容 2
1.6 项目手续 3
1.7 建设期 4
1.8 项目总投资 4
1.9 主要经济技术指标 4
1.10 主管部门责任 5
第二章　项目社会经济效益 6
2.1 项目建设背景 6
2.2 项目的提出 7
2.3 社会效益 7
2.4 经济效益 8
2.5 项目公益性 9
第三章　项目投资估算与资金筹措 11
3.1 估算范围 11
3.2 估算说明 11
3.3 投资估算 11
3.4 资金筹措计划 13
3.5 债券资金使用合规性 15
3.6 项目资金保障措施 15
第四章　项目专项债券融资方案 14
4.1 编制依据 14
4.2 债券使用计划 14
4.3 债券信息披露 15
4.4 投资者保护措施 15
第五章　项目收益与融资自求平衡分析 17

5.1 应付债券本息情况 17
5.2 经营现金流分析 17
5.3 项目本息覆盖倍数 25
5.4 总体评价结果 25
5.5 敏感性分析 26
第六章　风险分析 27
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 27
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 27
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 27
第七章　事前绩效评估 29
7.1 项目概况 29
7.2 评估内容 30
7.3 评估结论 35

第一章　项目概况

1.1 项目名称

光山县马湾棚户区改造安置区项目。

1.2 项目实施主体

1.主管部门

光山县人民政府为本项目主管部门。

2. 项目单位

光山县紫水街道办事处为债券资金申请单位，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。

项目单位具体情况如下：

名称	光山县紫水街道办事处
统一社会信用代码	114115227834432538
住所	河南省信阳市光山县紫水街道办事处姚围孜村
负责人	叶新峰
赋码机关	光山县机构编制委员会办公室

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求。

1.4 建设地点

本项目拟建于滨河北路以北、紫水大街东侧、规划 20.00 米市政道路南侧。拆迁土地位置为南起官渡河，北至天赐桥，西起城市规划

控制区，东至天赐桥，项目占地38,291.83平方米(折合57.44亩)。项目安置区为就近安置，安置土地位置为南起官渡河，北至天赐桥，西起城市规划控制区，东至天赐桥。安置住房580.00套，建筑面积75,472.00平方米，其中，承担棚户区改造计划指标188.00套约22,560.00平方米。项目是河南省人民政府以《关于光山县2018年度第二批城市建设用地的批复》（豫政土〔2019〕352号）、《关于光山县2019年度第二批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2019〕1152号）共2个省政府批次批准征收，同意紫水街道办事处征收紫水马湾村集体所有土地面积为6.8005公顷（102.0075亩）。其中用于马湾棚户区改造项目建设用地57.44亩，剩余约44.57亩可作为出让。

1.5 建设规模及内容

根据广州博厦建筑设计研究院有限公司出具的《光山县马湾棚户区改造安置区项目可行性研究报告》以及光山县发展和改革委员会《关于光山县马湾棚户区改造安置区项目可行性研究报告的批复》（光发改审〔2021〕64号）：该项目拟进行整体规划，分两期实施，项目一期占地38,291.83平方米（折合57.44亩），拟建高层和小高层住宅，总建筑面积约为97,816.00平方米，安置住房580.00套，建筑面积75,472.00平方米（其中，承担棚户区改造计划指标188.00套，约22,560.00㎡；社区服务、医疗、幼儿园、文化活动中心、物业管理用房建筑面积2,000.00平方米，其中幼儿园采用框架结构）。同步配套小区内外给排水管网、供电线路、燃气管网、通讯管网、道路等基础

设施。

1.6 项目手续

2021 年 5 月 17 日，光山县发展和改革委员会出具《关于光山县马湾棚户区改造安置区项目可行性研究报告的批复》（光发改审〔2021〕64 号），同意本项目的建设。本项目已取得可研报告的批复。

项目规划审批

（1）2021 年 12 月 12 日，光山县自然资源局出具《建设用地规划许可证》（豫自资规地字第 J4115222021000181213 号），用地单位为光山县人民政府紫水街道办事处，项目名称为光山县马湾棚户区改造安置区项目，用地位置为光山县紫水办事处马湾社区居委会，用地面积为规划用地面积 38,291.83 平方米，土地用途为居住用地，建设规模为总建筑面积 97,816.00 平方米。本项目已取得建设用地规划许可证。

（2）2021 年 12 月 13 日，光山县自然资源局出具《建设工程规划许可证》（豫自资规建字第 J4115222021000351214（建筑）号），建设单位为光山县人民政府紫水街道办事处，建设项目名称为光山县马湾棚户区改造安置区项目，建设位置为光山县紫水办事处马湾社区居委会，建设规模为总建筑面积 97,816.00 平方米。本项目已取得建设工程规划许可证。

项目用地审批

2022 年 1 月 8 日，光山县自然资源局出具《不动产权证书》（豫（2022）光山县不动产权第 202201082 号），权利人为光山县人民政

府紫水街道办事处，坐落于光山县紫水办事处马湾社区居委会，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为划拨，用途为居住用地，面积为57.44亩。

项目施工审批

2021年12月23日，光山县住房和城乡建设局出具《建设工程施工许可证》（编号4115222021122302），建设单位为光山县人民政府紫水街道办事处，工程名称为光山县马湾棚户区改造安置区项目，建设地址为滨河北路北侧、“四馆一宫”以西、距紫水大街195.00米处，建设规模为97,816.00平方米。

本项目已列入国家棚户区改造计划，取得了相关项目的立项、规划、用地及施工的审批手续。各项立项审批手续真实有效。

1.7 建设期

本项目为在建项目，计划建设工期为24个月。已于2021年6月开工，完工日期预计为2023年5月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为26,634.29万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	名称	单位	数量	备注
1	项目占地面积	亩	57.44	38,291.83 ㎡
2	总建筑面积	平方米	75,472.00	
2.1	住宅	平方米	73,472.00	
2.2	其他附属设施	平方米	2,000.00	
3	建筑容积率		1.80	
4	总绿化面积	平方米	15,600.00	
5	绿化率	%	40.00	

序号	名称	单位	数量	备注
6	安置户数	套	580.00	
7	项目建设期	月	24.00	

1.10 主管部门责任

本项目主管部门光山县人民政府，项目单位为光山县人民政府紫水街道办事处。项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章　项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

所谓“棚户区”，是指城市建成区仍然存在的、在集体土地上建造的、属于棚户区性质的区域。棚户区形成的主要原因：从客观上来说，是我国城市化进程快速发展的结果。改革开放的30多年中，我国的城市数目从1978年的320个发展到的662个。城市建成区面积也由3.60万平方公里扩大到9万多平方公里。城市的快速发展，需要通过征收周边农村的耕地获得扩展的空间。耕地被征收了，当地的农民，却仍然留在原居住地，并且保有一部分供他们建房居住的宅基地。一场"城市包围农村"的运动发生了。村庄进入城市，形成了“棚户区”。从主观上来说，是我国城乡二元管理体制及土地的二元所有制结构所造成的，这也是深层次的制度原因。所谓城乡二元管理体制，是指“城市”和“农村”分属不同的管理模式：城市的土地属于国家所有，而农村的土地属于农村集体所有的。

“棚户区”这种特殊的建筑群体和村落体制的形成，是农民在土地和房屋租金快速增值的情况下，追求土地和房屋租金收益最大化的结果。二元所有制结构使得村民可以低价甚至无偿地取得土地的使用权，集体将宅基地按户划拨，由各户村民自行建设后租出获得尽可能的租金，土地和房屋租金收益最大化的结果致使“棚户区”形成的进一步加剧。因此，土地的二元所有制结构是造成“棚户区”形成的根本原因。

2.2 项目的提出

光山县马湾棚户区改造安置区项目位于城市规划区之内，属于国有土地，居住条件差，符合国家关于棚户区的相关规定要求。棚户区内住户多数属于生活困难户。棚户区居民年龄普遍偏大，缺少谋生技能，有的甚至还患有不同程度的职业病，这些家庭普遍经济困难，仅仅依靠自身力量无法从根本上解决职工的住房问题，需要政府部门帮助支持，实施国有工矿棚户区改造。

光山县人民政府紫水街道办事处马湾村建于上世纪50～90年代，由于历史等多种原因，棚户区使用年限久、结构简易、建筑表面脱落，墙体开裂、居室潮湿、人均居住面积小、居住条件恶劣、基础设施不齐全、道路狭窄、治安消防隐患较大、卫生环境脏乱差，安全隐患很大，经专业机构鉴定，目前大部分为D级危房，不具有加固和修缮条件，必须拆除重建。

为改善城市环境，集约利用土地，推进城镇化健康发展，依据《关于推进城市和城市棚户区改造工作的指导意见》、《河南省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》等相关文件要求，并结合国家、省、市、县相关规划发展要求，光山县人民政府提出了本项目的建设。

2.3 社会效益

本项目是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是改变城区面貌，改善居住环境的重要途径，推动光山县经济社会健康和谐快速发展的重要举措。在这一前提下，使得本项目建设有着很好的社会效益。具

体表现在以下方面：

1.棚户区改造最关键的环节就是征收。征收工作牵动着征收人、被征收人的直接利益，如何做到和谐征收，彰显政府的关爱，扎实推进这一民心工程，是各级党委和政府面临的一个重要课题。总之，棚户区改造作为一项住房救助工程，解决了困难群体的住房问题，体现了以人为本的科学发展观，它更增加了群众对政府的信任，预防和化解了群体冲突，体现了构建和谐社会的理念。

2.城市和城市棚户区改造是完善城市功能的客观要求。城市和城市棚户区安全隐患突出，严重影响群众生命财产安全，与城市现代化建设很不协调。实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，集约利用土地，推进城镇化健康发展。

3.城市和城市棚户区改造是促进经济社会协调发展的有效途径。实施棚户区改造，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。

2.4 经济效益

1.城市和城市棚户区改造是改善民生的重大举措。城市和城市棚户区居民中低收入家庭比例高，特别是下岗失业、退休职工比较集中，群众要求改造的呼声强烈。实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善生活环境，共享改革发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

2.通过本项目建设，可以直接解决部分建筑工人3年的就业问题，

同时项目的建设可吸引多家商户入驻，加大对不同层次劳动力的需求量，有助于缓解当地剩余劳动力就业压力，特别是为下岗职工提供再就业机会，吸纳本地剩余劳动力，利于社会长治久安。

3.棚户区改造可带动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业的发展，这对于消除由于国际金融市场动荡引发的外向型经济萎缩带来的负面影响，确保地区经济平衡健康的运行具有重要的现实意义。

4.项目所在地的供水、供电等基础配套设施较好，可保障项目运营所需；项目实施不但不会给当地基础服务容量形成超负荷的压力，还将进一步加快该区市政道路、管网等基础设施的建设，带动周边社会服务产业的发展，对当地基础设施、社会服务容量都起到积极的推动作用。

2.5 项目公益性

实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善人居环境，共享经济发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

本项目拟将棚户区居民进行搬迁，集中安置，以方便原住户生活，改善原住户的居住条件。整个项目采取先建还建居房后整体搬迁的办法，切实保障居民生活秩序和降低征收成本，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生，保稳定的重要结合点。更是一项深得民心的德政工程，福利工程。棚户区改造完成后，对于推进及加剧城镇化进程，提升城市品位具有长足的推动作用。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章　项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括建筑工程、设备购置及安装工程、其他费用、预备费等。

3.2 估算说明

1.《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2001〕15号

2.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）

3.《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)、《河南省市政工程预算定额》(HAAl-31-2016)

4.设备购置安装费按设备厂家报价计入；

5.根据工程方案、结构形式、建筑作法，参照同类建筑工程造价指标按单位建筑工程投资计算法估算；

6.公用工程根据各专业提供资料结合概算指标估算，无指标者按近期询价估算；

7.其他工程费用，按照房地产项目有关规定并结合本项目实际情况确定；

8.预备费，国内部分基本预备费取5.00%，涨价预备费根据国家计委“计投资（1999）1340号”文规定不计提。

3.3 投资估算

本项目估算总投资26,634.29万元，包括建筑工程、设备购置及安

装工程、其他费用、预备费等共计建设投资中工程费用22,355.25万元，工程建设其他费用 3,068.39 万元（含建设期利息），预备费 1,210.65 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程或费用名称	合计（万元）
第一部分	**建设工程费用**	22,355.25
1	住宅工程	17,886.86
1.1	住宅楼	14,339.68
1.2	装修	3,547.18
2	公建和配套工程	312.00
2.1	绿化	312.00
3	道路工程	63.00
3.1	组团道路(4-8 米)	39.00
3.2	宅间道路(>2.5 米)	24.00
4	给水工程	96.00
4.1	给水管网 PE 管	96.00
5	消防工程	25.00
5.1	消防栓	25.00
6	污水工程	26.00
6.1	雨、污水管网	26.00
7	电气工程	189.88
7.1	电力电缆工程(铜芯)	32.2
7.2	变压器工程	106.3
7.3	电信电缆工程	51.38
8	燃气工程	55.28
8.1	燃气管网	52.48
8.2	调压站	2.80
9	供暖工程	1,509.44
9.1	供暖工程	1,509.44
10	电梯	2,191.79
第二部分	**工程其它费用**	3,068.39
1	土地征用费	448.03

序号	工程或费用名称	合计（万元）
2	建设单位管理费	57.12
3	工程监理费	32.80
4	建设项目前期工作咨询费	11.10
5	工程勘察费	32.30
6	工程设计费	55.58
7	环境影响评价费用	4.23
8	招标代理服务费	22.30
9	施工图预算编制费	6.92
10	施工图审查费	2.40
11	节能评估费用	2.11
12	基础设施配套费	1,358.50
13	建设期利息	1,035.00
第三部分	**预备费**	1,210.65
1	基本预备费	1,210.65
第四部分	**项目总投资**	26,634.29

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1.资本金	自有资金	-	-
	财政自有资金	22,934.29	86.11%
	专项债券资金	-	-
	小计	22,934.29	86.11%
2.债务资金	专项债券资金	3,700.00	13.89%
	银行贷款	-	-
	小计	3,700.00	13.89%
3.其他资金	中央预算内投资	-	-

资金筹措	资金来源	金额	占比
	小计	-	-
合计		26,634.29	100.00%

除专项债券及资本金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 86.11%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《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）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	已投入	2022 年	2023 年 1-5 月	金额
1.资本金	自有资金	-	-	-	-
	财政自有资金	15,000.00	6,300.00	1,634.29	22,934.29
	专项债券资金	-	-	-	-
	小计	15,000.00	6,300.00	1,634.29	22,934.29
2.债务资金	专项债券资金		3,700.00		3,700.00
	银行贷款	-	-	-	-
	小计	-	3,700.00	-	3,700.00
3.其他资金	中央预算内投资	-	-	-	-
	小计	-	-	-	-
合计		15,000.00	10,000.00	1,634.29	26,634.29
占比		56.32%	37.54%	6.14%	100.00%

注：项目建设期债券利息由资本金进行支付。

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不存在上述负面清单情况。

3.6 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。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

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 债券使用计划

本项目建设总投资 26,634.29 万元，计划申请使用债券资金总额

3,700.00 万元，其中，计划 2022 年度申请 3,700.00 万元，本次申请使用 3,700.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应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单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕

155 号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接

地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

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

本项目计划申请使用债券资金总额3,700.00万元，其中，计划2022年度申请3,700.00万元，本次申请使用3,700.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限7年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
第1年		3,700.00		3,700.00	4.00%	148.00	148.00
第2年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00	148.00
第3年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00	148.00
第4年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00	148.00
第5年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00	148.00
第6年	3,700.00			3,700.00	4.00%	148.00	148.00
第7年	3,700.00		3,700.00	-	4.00%	148.00	3,848.00
合计		3,700.00	3,700.00			1,036.00	4,736.00

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%，基于谨慎性原则，部分支出项目价格增长标准按照2.00%进行测算。

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期7年，建设期2年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第1年（即债券存续的第3年）。

2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位为光山县紫水街道办事处，项目资产登记单位为光山县人民政府。光山县紫水街道办事处为光山县人民政府举办的政府机关，负责项目的建设与运营。

项目债券资金到位后，光山县紫水街道办事处根据项目施工进度向光山县人民政府、光山县财政局申请资金使用，审批通过后，由光山县财政局将对应金额的债券资金拨付至光山县人民政府，再由光山县紫水街道办事处支付至项目施工单位。

项目运营期内，项目以土地出让运营收入为主，光山县人民政府负责光山县紫水街道办事处将项目运营产生的收益归入专用账户，并负责在债券还本付息前足额上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

3.项目运营收入分析

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

项目是河南省人民政府以《关于光山县2018年度第二批城市建设用地的批复》（豫政土〔2019〕352号）、《关于光山县2019年度第二批城乡挂钩试点项目征收土地的批复》（豫政土〔2019〕1152号）

共2个省政府批次批准征收，同意紫水街道办事处征收紫水马湾村集体所有土地面积为6.8005公顷（102.0075亩）。其中用于马湾棚户区改造项目建设用地57.44亩，剩余约44.57亩可作为出让，规划为居住用地；

（2）出让价格

参考近三年光山县土地出让情况，本项目拟出让用地参考价格如下：

序号	项目名称	土地用途	土地面积（平方米）	总价款（万元）	单价（万元/亩）
1	光山县大广置业有限公司	居住用地	23,393.1	5,696.22	162.33
2	光山县领创置业有限公司	居住用地	58,116.27	227,002.2	260.4
3	信阳市中厦房地产开发有限公司	居住用地	2,233.78	4,715.51	140.73
4	河南柳青置业有限公司	居住用地	3,644.56	8,225.772	150.47
5	代大诚	居住用地	6,572.7	18,357.55	186.2
6	信阳市中光实业有限公司	居住用地	64,073.94	212,277.00	220.87
平均地价					186.83

结合以上信息，本项目出让用地单价拟按186.83万元/亩进行测算。

（3）增长率

土地价格增速方面，根据国家年度统计公报，2019年、2020年、2021年居民消费价格上涨幅度分别为2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为2.10%，基于谨慎性原则，本项目土地价格增速为2.00%。

（4）负荷率

考虑以上信息，假设本项目可出让居民用地于债券存续期的第3-7

年出让：第三年出让用地面积的 10.00%；第四年出让用地面积的 20.00%；第五年出让用地面积的 20.00%；第六年出让用地面积的 20.00%；第七年出让用地面积的 30.00%，第七年出让完毕。

则项目土地出让现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

债券存续期								
项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
面积/（亩）	44.57			4.46	8.91	8.91	8.91	13.37
单价（万元/亩）		186.83	190.57	194.38	198.27	202.24	206.28	210.41
出让收入（万元）	9,088.67	-	-	866.35	1,767.38	1,802.77	1,838.78	2,813.39

4.项目运营成本分析

根据成本依据条件标准，本项目土地出让现金流出如下：

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	根据《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%省统一管理使用的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省金国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金＝土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分，光山县标准为 20.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发＜国有土地使用权出让收支管理办法＞的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理

类型	征收标准
	试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。
新增建设用地使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），光山县14.00元/平方米。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的10.00%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取10.00%用于农田水利建设。

根据以上标准，本项目土地出让现金流出如下：

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	第6年	第7年
上解省财政费用	272.65			25.99	53.02	54.08	55.16	84.40
农业土地开发资金	267.41			26.74	53.48	53.48	53.48	80.23
国有土地收益基金	181.79			17.33	35.35	36.06	36.78	56.27
保障性安居工程资金	272.65			25.99	53.02	54.08	55.16	84.40
土地开发费用	181.79			17.33	35.35	36.06	36.78	56.27

项目	合计	债券存续期						
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
新增建设用地使用费	623.99			62.40	124.80	124.80	124.80	187.19
教育资金	728.84			69.06	141.24	144.42	147.66	226.46
农田水利建设资金	728.84			69.06	141.24	144.42	147.66	226.46
合计	3,257.96			313.90	637.50	647.40	657.48	1,001.68

5.净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 5,830.71 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	第 6 年	第 7 年
土地出让收入	9,088.67			866.35	1,767.38	1,802.77	1,838.78	2,813.39
土地出让成本	3,257.96			313.90	637.50	647.40	657.48	1,001.68
土地出让收益	5,830.71			552.45	1,129.88	1,155.37	1,181.30	1,811.71

6.现金流量分析

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	9,088.67			866.35	1,767.38	1,802.77	1,838.78	2,813.39
经营活动支出（含税费）	3,257.96			313.90	637.50	647.40	657.48	1,001.68
经营活动产生的现金净额	5,830.71			552.45	1,129.88	1,155.37	1,181.30	1,811.71

年度	合计	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
二、投资活动产生的现金	-							
建设成本支出（含建设期利息）	26,634.29	15,000.00	10,000.00	1,634.29				
投资活动产生的现金净额	-26,634.29	-15,000.00	-10,000.00	-1,634.29				
三、融资活动产生的现金								
财政资金	22,934.29	15,000.00	6,300.00	1,634.29				
债券资金	3,700.00		3,700.00					
银行借款	-							
偿还债券本金	3,700.00							3,700.00
偿还银行借款本金	-							
支付债券利息	740.00			148.00	148.00	148.00	148.00	148.00
支付银行借款利息	-							
融资活动产生的现金净额	22,194.29	15,000.00	10,000.00	1,486.29	-148.00	-148.00	-148.00	-3,848.00
四、净现金流量	1,390.71	-	-	404.45	981.88	1,007.37	1,033.30	-2,036.29
五、累计现金流量	1,390.71	-	-	404.45	1,386.33	2,393.70	3,427.00	1,390.71

5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 5,830.71 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.23 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5　本息覆盖倍数明细表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年	-	148.00	148.00	-
第 2 年	-	148.00	148.00	-
第 3 年	-	148.00	148.00	552.45
第 4 年	-	148.00	148.00	1,129.88
第 5 年	-	148.00	148.00	1,155.37
第 6 年	-	148.00	148.00	1,181.30
第 7 年	3,700.00	148.00	3,848.00	1,811.71
合计	3,700.00	1,036.00	4,736.00	5,830.71
本息覆盖倍数				1.23

注：本项目建设期利息已在总投资中进行资本化处理，建设期内债券利息由资本金进行支付。

5.4 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 5,830.71 万元，应付债券本金及利息合计 4,736.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

5.5 敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	3,700.00	3,700.00	3,700.00	3,700.00
债券本息合计	4,736.00	4,736.00	4,736.00	4,787.80
项目收益	5,830.71	5,376.28	5,667.81	5,830.71
覆盖倍数	1.23	1.14	1.20	1.22

第六章　风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

项目收益主要来源包括土地出让收益，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章　事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：光山县马湾棚户区改造项目

主管部门：光山县人民政府

实施单位：光山县紫水街道办事处

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 3,700.00 万元用于光山县马湾棚户区改造项目建设，期限 7 年。

项目总体绩效目标如下：

<table>
<tr><td colspan="3">项目名称</td><td colspan="4">光山县马湾棚户区改造安置区项目</td></tr>
<tr><td colspan="3">主管部门</td><td>光山县人民政府</td><td>项目单位</td><td colspan="2">光山县紫水街道办事处</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="4">项目资金
（万元）</td><td>建设期投入资金总额：</td><td colspan="3">26,634.29</td></tr>
<tr><td>其中：财政拨款</td><td colspan="3">22,934.29</td></tr>
<tr><td>债券资金</td><td colspan="3">3,700.00</td></tr>
<tr><td>自筹资金</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">绩效目标</td><td colspan="6">实施目标</td></tr>
<tr><td colspan="6">目标 1：该项目拟进行整体规划，分两期实施，项目一期占地 38,291.83 平方米（折合 57.44 亩），拟建高层和小高层住宅，总建筑面积约为 97,816.00 平方米，安置住房 580.00 套，建筑面积 75,472.00 平方米。同步配套小区内外给排水管网、供电线路、燃气管网、通讯管网、道路等基础设施。
目标 2：预计完工日期 2023 年 5 月；
目标 3：存续期内实现年度收支平衡和总体平衡；
目标 4：可改观住房面貌，优化人居环境。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td colspan="2">三级指标</td><td colspan="2">指标值</td></tr>
<tr><td rowspan="4">产出指标</td><td rowspan="2">数量指标</td><td colspan="2">总建筑面积（m^2）</td><td colspan="2">97,816.00</td></tr>
<tr><td colspan="2">安置房建筑面积（m^2）</td><td colspan="2">75,472.00</td></tr>
<tr><td rowspan="2">质量指标</td><td colspan="2">项目竣工验收达标率</td><td colspan="2">≥95%</td></tr>
<tr><td colspan="2">设计方案变更率</td><td colspan="2">≤5%</td></tr>
</table>

项目名称			光山县马湾棚户区改造安置区项目	
			工程安全事故发生次数	≤0 次
		时效指标	按期开工率	≥95%
			按期完工率	≥95%
			竣工决算及时性	≥95%
			资产移交及时性	≥95%
			工程进度达标率	≥95%
		成本指标	项目总投资	浮动不超过总投资的10%
			概算执行率	≥95%
	效益指标	经济效益指标	收支平衡	实现年度收支平衡和总体平衡
		社会效益指标	利于拉动当地投资和消费	有所提升
			有效拉动内需，促进内需拉动经济增长	有所提升
			居民生活水平提升	改善显著
		生态效益指标	废水排放	符合国家标准
			废气排放	符合国家标准
		可持续影响指标	运营年限	≥15 年
	满意度指标	服务对象满意度指标	居民满意度	≥80%

7.2 评估内容

1．项目实施的必要性

光山县马湾棚户区改造安置区项目位于城市规划区之内，属于国有土地，居住条件差，符合国家关于棚户区的相关规定要求。棚户区

内住户多数属于生活困难户。棚户区居民年龄普遍偏大，缺少谋生技能，有的甚至还患有不同程度的职业病，这些家庭普遍经济困难，仅仅依靠自身力量无法从根本上解决职工的住房问题，需要政府部门帮助支持，实施国有工矿棚户区改造。

光山县人民政府紫水街道办事处马湾村建于上世纪50～90年代，由于历史等多种原因，棚户区使用年限久、结构简易、建筑表面脱落，墙体开裂、居室潮湿、人均居住面积小、居住条件恶劣、基础设施不齐全、道路狭窄、治安消防隐患较大、卫生环境脏乱差，安全隐患很大，经专业机构鉴定，目前大部分为D级危房，不具有加固和修缮条件，必须拆除重建。为改善城市环境，集约利用土地，推进城镇化健康发展，依据《关于推进城市和城市棚户区改造工作的指导意见》、《河南省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》等相关文件要求，并结合国家、省、市、县相关规划发展要求，光山县人民政府提出了本项目的建设。

2.项目实施的公益性

实施棚户区改造，有利于加快解决中低收入群众的住房困难，提高生活质量，改善人居环境，共享经济发展成果，提高党和政府的威信，增强人民群众的向心力和凝聚力。

本项目拟将棚户区居民进行搬迁，集中安置，以方便原住户生活，改善原住户的居住条件。整个项目采取先建还建居房后整体搬迁的办法，切实保障居民生活秩序和降低征收成本，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社会公共服务，加强社会

管理，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生，保稳定的重要结合点。更是一项深得民心的德政工程，福利工程。棚户区改造完成后，对于推进及加剧城镇化进程，提升城市品位具有长足的推动作用。

3.项目实施的收益性

根据《光山县马湾棚户区改造安置区项目可行性研究报告》以及光山县发展和改革委员会《关于光山县马湾棚户区改造安置区项目可行性研究报告的批复》（光发改审〔2021〕64 号）文件，本项目的预期收入为土地出让收入，收费标准主要参考近三年信阳市土地出让情况。因此，本项目符合项目收益性的要求。

4.项目建设投资合规性

为贯彻落实国家、河南省、光山县相关政策文件中关于建设保障性安居工程要求，项目单位开展了实地考察，对项目投资规模、建设难点、运行效果等进行了深入的了解，并召开会议对光山县马湾棚户区改造安置区项目进行了研究讨论，决定对本项目提出立项申请，并于 2021 年 5 月 17 日取得光山县发展和改革委员会出具的《关于光山县马湾棚户区改造安置区项目可行性研究报告的批复》(光发改审〔2021〕64 号），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

项目单位目前已取得光山县发展和改革委员会出具的《关于光山县马湾棚户区改造安置区项目可行性研究报告的批复》(光发改审〔2021〕64 号）、已取得光山县环保局出具的环评说明、取得光山县

自然资源局于2019年12月12日出具的《建设用地规划许可证》(地字第J4115222021000181213号)、取得光山县住房和城乡建设局于2021年12月23日出具的《建设工程规划许可证》(建字第4115222021122302号)、取得光山县自然资源局于2022年1月8日颁发的《不动产权证书》(豫〔2022〕光山县不动产权第202201082号）。综上所述，本项目立项程序合法合规，手续完善，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安排资金22,934.29万元，占总投资的86.11%，申请地方政府专项债券3,700.00万元，占总投资的13.89%。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。除专项债券，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。因此，本项目资金到位有一定的可行性

7.项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源为土地出让收入，收费标准参考近三年光山县土地出让情况；成本由土地出让基金及费用，土地收益提取各类资金构成。

本项目收入来源可靠，土地出让标准确定基本符合当地实际情况，且项目单位对于项目运行成本构成考虑比较全面，各项成本均参照当地实际物价水平、薪酬水平以及项目实际情况确定，预测依据充分、计算准确。符合收入、成本、收益预测合理性的要求。

8.债券资金需求合理性

本项目预计总投资 26,634.29 万元，其中申请专项债券资金3,700.00万元，未超过总投资，通过查阅工程概算和相关资料，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。因此，本项目符合债券资金需求合理性的要求。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目单位针对专项债券资金3,700.00万元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，每年付息一次。期限 7 年，到期还本并支付最后一次利息。计算的本息覆盖倍数为1.23，考虑到本项目建设期为24个月，收入来源比较稳定，预期经济社会效益显著，债券资金偿还虽然存在一些难以避免的利率、自然灾害等风险，但通过积极制定相应的风险应对措施，能够有效降低此类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，由于棚户区改造符合我国未来的发展需要，建成后往往能够使用较长时间，因此本项目预期绩效的可持续性较强。

7.3 评估结论

建议予以支持。

息县科教园区城中村改造项目

实施方案



日期：二〇二二年三月

目 录

第一章 项目概况 1
1.1 项目名称 1
1.2 项目参与单位 1
1.3 项目性质 2
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 项目手续 2
1.7 建设期 2
1.8 项目总投资 7
1.9 主要经济技术指标 8
1.10 主管部门责任 8
第二章 项目社会经济效益 10
2.1 项目建设背景 10
2.2 项目的提出 11
2.3 社会效益 12
2.4 经济效益 13
2.5 项目公益性 14
第三章 项目投资估算与资金筹措 15
3.1 估算范围 15
3.2 估算说明 15
3.3 投资估算 16
3.4 资金筹措计划 18
3.5 债券资金使用合规性 19
3.6 项目资金保障措施 19
第四章 项目专项债券融资方案 21
4.1 编制依据 21
4.2 债券使用计划及期限 21
4.3 债券信息披露 22
4.4 投资者保护措施 22
第五章 项目收益与融资自求平衡分析 24

5.1 应付债券本息情况 24
5.2 经营现金流分析 24
5.3 项目本息覆盖倍数 31
5.4 总体评价结果 31
5.5 敏感性分析 32
第六章 风险分析 33
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 33
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 33
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 34
第七章 项目事前绩效评估 36
7.1 项目概况 36
7.2 评估内容 37
7.3 评估结论 44

第一章 项目概况

1.1 项目名称

息县科教园区城中村改造项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

息县住房和城乡建设局为本项目主管部门。

2.项目单位

息县城投房地产开发有限公司为债券资金申请单位，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。

项目单位具体情况如下：

名称	息县城投房地产开发有限公司
成立日期	2015-08-12
注册资本	20,000.00 万元
统一社会信用代码	91411528352045325R
住所	息县城关镇息州大道东段与合德大道交叉口商务中心区 C8 办公楼
负责人	周晟宇
登记机关	信阳市息县市场监督管理局
经营范围	房地产开发经营。

根据息县财政局出具的关于息县城投房地产开发有限公司名下隐性债务化解进展的情况说明—息县城投房地产开发有限公司名下隐性债务将由息县财政局逐步按期进行偿还，不会将专项债券资金用于隐性债务的偿还。息县城投房地产开发有限公司系依法设立并有效存续的国有企业。综合考虑，息县城投房地产开发有限公司具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，符合《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）关于“专项债券是为有一定收益的公益性项目发行，以公益性项目对应的政府性基金收入或专项收入作为还本付息资金来源的政府债券”的要求。

1.4 建设地点

项目拟建于信阳市息县新铺东路北侧，文博路东侧。

1.5 建设规模及内容

根据《息县科教园区城中村改造项目可行性研究报告》以及息县发展和改革委员会《关于信阳市息县 2018 年城中村（棚户区）改造项目可行性研究报告的批复》（息发改审批〔2017〕115 号）：该项目建设用地面积 85,190.31 ㎡（127.78 亩），总建筑面积 153,655.51 ㎡。其中地上建筑面积 135,975.70 ㎡（住宅 124,752.88 ㎡，配套服务用房 11,222.82 ㎡），地下建筑面积 17,679.81 ㎡，总安置套数 987 套，安置人数 3,158 人，设置机动车停车位 891 个，容积率 1.799，绿化率 33.60%，建筑密度 21.12%。

1.6 项目手续

1.项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2017 年 8 月 17 日出具的《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 2018 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46 号），项目名称为科教园区城中村改造项目，征收范围为雨润大道

以东、谯楼街以南、息陈路以北。年度计划征收户数为 684 户，年度计划征收房屋建筑面积为 101,070.00 平方米。年度计划安置规模为 987 套，其中新建住房规模为 118,440.00 平方米。计划开工时间为 2018 年 6 月。本项目已列入河南省 2018 年城市棚户区改造项目计划表。

综上，本项目已列入国家棚户区改造计划。

2.项目立项审批

（1）根据息县发展和改革委员会于 2017 年 12 月 12 日出具的《关于信阳市息县 2018 年城中村（棚户区）改造项目可行性研究报告的批复》（息发改审批〔2017〕115 号），同意本项目的建设。本项目已取得可行性研究报告的批复。

（2）根据息县发展和改革委员会于 2018 年 1 月 5 日出具的《关于同意息县科教园区城中村改造项目业主变更的函》，同意将本项目业主变更为息县商务中心区建设发展办公室。

（3）根据息县发展和改革委员会于 2021 年 12 月 31 日出具的《关于同意息县科教园区城中村改造项目业主变更的函》，同意将本项目业主由息县商务中心区建设发展办公室变更为息县城投房地产开发有限公司。

（4）根据息县发展和改革委员会于 2022 年 3 月 3 日出具的《关于同意变更息县科教园区城中村改造项目资金来源的函》，同意将项目资金来源由自筹变更为银行贷款和财政资金（含申请地方政府专项债）。

3.项目环评审批

根据息县环境保护局于2021年10月15日出具的《关于息县科教园区城中村改造项目环境影响评价豁免管理的函》（息环评函〔2021〕23号），项目属于环评豁免管理范围，不需要办理环境影响评价审批手续。

4.项目规划审批

（1）根据息县住房和城乡规划建设局于2018年5月17日颁发的《建设用地规划许可证》（地字第411528201800036号），用地单位为息县城投房地产开发有限公司，用地项目名称为信阳市息县科教园区（城中村）一期改造项目，用地位置为息县新铺路北侧、文博路东侧，用地性质为商业与居住用地（其中商业占10%），用地面积为48,525.44平方米，建设规模为容积率1.6-1.8；计容建设面积不小于77,640.7平方米，不大于87,345.79平方米。

（2）根据息县住房和城乡规划建设局于2018年5月17日颁发的《建设用地规划许可证》（地字第411528201800037号），用地单位为息县城投房地产开发有限公司，用地项目名称为信阳市息县科教园区（城中村）二期改造项目，用地位置为息县新铺路北侧、学知路西侧，用地性质为商业与居住用地（其中商业占10%），用地面积为50,641.06平方米，建设规模为容积率1.6-1.8；计容建设面积不小于81,025.69平方米，不大于91,153.91平方米。

本项目已取得建设用地规划许可证。

（3）根据息县自然资源局于2019年8月16日颁发的《建设工程

规划许可证》（豫自资规建字第 411528201900107 号（建筑）），建设单位为息县城投房地产开发有限公司，建设项目名称为息县科教园区城中村改造项目，建设位置为息县科兴西路南侧、文博路东侧、学知路西侧，建设规模为 13,115.00 平方米。

（4）根据息县自然资源局于 2019 年 8 月 16 日颁发的《建设工程规划许可证》（豫自资规建字第 411528201900108 号（建筑）），建设单位为息县城投房地产开发有限公司，建设项目名称为息县科教园区城中村改造项目，建设位置为息县科兴西路南侧、文博路东侧、学知路西侧，建设规模为 50,966.77 平方米。

（5）根据息县自然资源局于 2019 年 8 月 16 日颁发的《建设工程规划许可证》（豫自资规建字第 411528201900109 号（建筑）），建设单位为息县城投房地产开发有限公司，建设项目名称为息县科教园区城中村改造项目，建设位置为息县科兴西路南侧、文博路东侧、学知路西侧，建设规模为 89,573.74 平方米。

本项目已取得建设工程规划许可证。

5.项目用地审批

根据息县国土资源局于 2018 年 5 月 25 日颁发的《不动产权证书》（豫（2018）息县不动产权第 0000404 号），权利人为息县城投房地产开发有限公司，共有情况为单独所有，坐落于河南省信阳市息县城郊乡息县新铺路北侧、学知路西侧，不动产单元号为 411528008009GB00002W00000000，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为其他商服用地，城镇住宅用地，面积为

50,641.06 平方米，使用期限为 2017 年 9 月 28 日起 2057 年 9 月 27 日止，2017 年 9 月 28 日起 2087 年 9 月 27 日止。因空间数据未及时更新，证上坐落中城郊乡，现为产业集聚区。

（2）根据息县国土资源局于 2018 年 5 月 25 日颁发的《不动产权证书》（豫（2018）息县不动产权第 0000412 号），权利人为息县城投房地产开发有限公司，共有情况为单独所有，坐落于河南省信阳市息县城郊乡息县新铺路北侧、文博路东侧，不动产单元号为 411528008009GB00001W00000000，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为其他商服用地，城镇住宅用地，面积为 48,525.44 平方米，使用期限为 2017 年 9 月 28 日起 2057 年 9 月 27 日止，2017 年 9 月 28 日起 2087 年 9 月 27 日止。因空间数据未及时更新，证上坐落中城郊乡，现为产业集聚区。

本项目已取得不动产权证书。根据本项目的立项审批手续，项目土地利用符合不动产权证书载明的地类用途。

6.项目施工审批

（1）根据息县住房和城乡建设局于 2019 年 10 月 8 日颁发的《建设工程施工许可证》（编号：息建 411528201910018），建设单位为息县城投房地产开发有限公司，工程名称为息县科教园区城中村改造项目，建设地址为息县科兴西路南侧、文博路东侧、学知路西侧，建设规模为 24,677.57 平方米。

（2）根据息县住房和城乡建设局于 2019 年 10 月 8 日颁发的《建设工程施工许可证》（编号：息建 411528201910021），建设单位为

息县城投房地产开发有限公司，工程名称为息县科教园区城中村改造项目，建设地址为息县科兴西路南侧、文博路东侧、学知路西侧，建设规模为52,702.13平方米。

（3）根据息县住房和城乡建设局于2019年10月8日颁发的《建设工程施工许可证》（编号：息建 411528201910001），建设单位为息县城投房地产开发有限公司，工程名称为息县科教园区城中村改造项目，建设地址为息县科兴西路南侧、文博路东侧、学知路西侧，建设规模为13,115.00平方米。

（4）根据息县住房和城乡建设局于2019年10月8日颁发的《建设工程施工许可证》（编号：息建 411528201910008），建设单位为息县城投房地产开发有限公司，工程名称为息县科教园区城中村改造项目，建设地址为息县科兴西路南侧、文博路东侧、学知路西侧，建设规模为45,302.80平方米。

本项目已取得建设工程施工许可证。

综上所述，本项目已列入国家棚户区改造计划，取得了相关项目的立项、规划、用地及施工审批手续。各项立项审批手续真实有效。

1.7 建设期

本项目为在建项目，计划建设周期 36 个月，实际开工日期 2019年7月，预计完工时间2022年6月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为47,054.98万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	科目	单位	指标
一	建设规模及内容		
1	建设用地面积	m^2	85,190.31
2	折合（亩）	亩	127.78
3	总建筑面积（m^2）	m^2	153,655.51
3.1	地上建筑面积	m^2	135,975.70
其中	住宅	m^2	124,752.88
	商品超市	m^2	1,029.48
	金融邮电用房	m^2	1,029.48
	餐饮服务用房	m^2	4,110.20
	社区医疗服务站	m^2	1,654.35
	社区服务中心	m^2	838.27
	物业管理用房	m^2	808.09
	老年活动中心	m^2	1,574.75
	垃圾站公厕		178.20
3.2	地下建筑面积	m^2	17,679.81
4	建筑基地面积	m^2	15,955.13
5	居住总户数	户	987
6	居住人口	人	3,158
7	建筑密度	%	21.12
8	建筑容积率		1.799
9	绿化率	%	33.60
10	停车位	个	891
其中	地上	个	533
	地下	个	358

1.10 主管部门责任

主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主

管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

住房是人们生活的基本要素之一，也是当前城乡居民最为关心的问题之一。随着社会经济的发展，人民生活水平的不断提高，促使人们对住房的需求无论从质量和数量都日趋增强，大力提高人民群众的居住水平，成为全面建设小康社会和现代化进程的重要方面与重要内容之一。随着住房改革制度的逐步深化和房地产市场快速发展，我国城镇住房规模不断扩大，多数家庭住房条件得到了较大改善，特别是近几年，中央和地方政府加大保障性安居工程投入，在解决居民住房困难方面取得了初步成效。

随着我国经济又好又快的发展，城市化进程不断加快，特别是一些城市近郊的城市和经济开发带更是城市扩张的增长点。这些地方的原有自然村庄成为城市建设的障碍，住在四周高楼林立中留下一块杂乱的旧房舍，成为开发区内的村庄和“棚户区”的特殊状况。这些村庄本身是当地住户长期居住，在小农经济形态下建设的各行其是、各户散乱分布，没有规划的自然村落，与城市建设比较，占地面积过大，布局零乱，拥挤不堪，通道狭窄，房舍杂乱无章，严重影响城市景观，给城市管理造成很大困难。

这些村庄在环境卫生上存在着先天不足：用地极不合理，建筑密度大，交通拥堵，消防隐患多，绿地少，通采光差；市政配套差，道路狭窄，建设标准低，用电线路纵横交错，排水管网不足；居住人员

庞杂，治安混乱，乱粘贴，乱设摊，乱扔垃圾，管理方式和手段落后，环卫工作不到位，卫生状况差，居住环境恶劣，造成诸多的社会隐患和城市问题，构成了城市现代化发展的严重障碍。对于存在的诸多问题，只有对之进行彻底的改造才能解决。

城中村改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。加快棚户区（城中村）改造，扩大农村危房改造试点，让更多低收入群体“居有其所”。落实好对首次购买普通住房的各项税费优惠政策，鼓励居民购买自住性、改善性住房。实施对住房转让环节营业税等相关减免政策，促进住房供应结构调整，加快住房二级市场和住房租赁市场发展。按照国家有关规定，财政部门将住房公积金增值收益和土地出让净收益用于廉租住房保障，继续落实对廉租住房建设等方面的税费优惠政策，主要以实物方式，结合发放租赁补贴，解决城市低收入住房困难家庭的住房问题。

2.2 项目的提出

随着城市建设的发展，一些城中村村民转为市民，土地性质转为国有，但居住环境、居住条件没有改善，占据了城中大面积土地，城市基础设施无法改善，严重影响着城市的环境形象，危害着广大居民的身心健康，同时也制约着息县的城市现代化的发展进程。

为此，息县以中原经济区建设为契机，在提高市民的经济文化生活水平的同时，为贯彻《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发〔2007〕24号）和河南省发展改革委、住房城乡

建设厅、财政厅、国土资源厅《关于加快推进城市棚户区工矿棚户区改造的实施意见》（豫政办〔2009〕154号）、住房城乡建设部等七部委《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190号、河南省人民政府《关于加快推进棚户区改造工作意见》（豫政〔2014〕17号文）和《信阳市人民政府关于信阳市棚户区改造工作实施意见》（信政〔2012〕7号）精神，全面落实全国保障性安居工程工作会议、推进城市和国有工矿棚户区改造工作座谈会议精神，息县人民政府做出棚户区及旧住宅改造的工作部署，其中提出了息县科教园区城中村改造项目。

2.3 社会效益

随着该棚户区改造工程的实施，将会给当地带来较大社会效益。

1.有利于集约利用土地，强化土地用途管理。

通过土地开发利用，能够整合现有规划区内的空间，统一规划与建设，可以有效避免居民的重复拆迁，节约政府公共支出，避免不必要的纠纷和矛盾。从而，节约用地，最大幅度地提高土地资源利用效率。同时，可以进一步明确土地用途，结合息县土地利用总体规划要求，进行其它项目建设，并严格在实际地块上显现出来，合理利用土地，为土地用途管理的顺利实施打下坚实的基础。

2.项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。

本项目实施后，将建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，居民从潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。以前破旧、杂乱的地段，将建成大厦高耸、新房成片的新社区。棚户

区改造还为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间，将全面拉动当地经济增长、优化土地资源配置。一个个社区、一条条街道变得视野开阔，村民生活环境得到了进一步的改善。对城市建设来说，完成了过去十年、甚至几十年都不敢想象的变革。

3.棚户区改造有利于拉动市政投资和消费，加速经济增长。

从投资方面来看，城中村改造可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，这对于促进当地消费的增长也是其他行业无法比拟的。

2.4 经济效益

项目实施后，棚改居民的安置及公建配套均会带来一定的经济效益。项目建设在取得直接经济效益的同时，带来了一系列的间接经济效益，拉动经济增长。间接效益表现在以下几个方面：

项目建设期可为建筑公司提供市场，产生明显的经济效益，并为建筑工人提供就业机会。项目公共配套的建设可增加就业岗位和就业机会，并产生经济效益。项目的建设会消耗大建材、装饰材料以及配套设备，随着该棚户区改造工程的实施，将会给息县带来重大社会效益。

综上所述，该项目的实施有利于改善居民生活条件，提高生活品质；有利于节约用地，提高土地利用效率。同时，本项目在安置完居民后，配套公共设施等的建设和营将会进一步增加本地块的经济效

益。

2.5 项目公益性

本项目的实施，将充分挖掘该区域内原有建设用地的潜力，优化配置土地资源，提升容积率，促进土地合理利用，集中改造可以盘活存量土地，提高土地的使用价值，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发息县商务中心区的生机和活力，实现有限土地资源的再生利用，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用为目的，为息县未来城市发展提供客观的用地保障。因此，本项目具有一定的公益性特征。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括建安工程费用、建设工程其他费用、基本预备费、建设期利息等。

3.2 估算说明

投资估算范围包括本项目的土建工程、公用工程、设备及安装、总图及其它费用。住宅楼、配套设施用房、道路、硬化、大门、绿化等。

投资估算依据：

1.国家有关行业的投资估算办法的具体规定；

2.建筑构筑物造价按当地单位造价资料估算；

3.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

4.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

5.建设单位管理费按照财政部财建〔2016〕504 号计取；

6.勘察设计费按：《工程勘察设计收费标准》（2002 年修订）及发改价格〔2011〕534 号文计取；

7.工程招投标费：按发改价格〔2011〕534 号文计取；

8.工程监理费按国家发改委、建设部印发《建设工程监理及相关服务收费管理规定》的通知，发改价格〔2007〕670 号文及发改价格〔2011〕534 号文计取；

9.工程造价咨询费：豫发改收费〔2008〕2510 号文计取；

10.设计图纸审查费设计费的 5.00%计取；

11.城市基础设施配套费：按相关文件不计取。

3.3 投资估算

本项目总投资 47,054.98 万元。其中：建安工程费 30,095.49 万元，建设工程其他费用 11,531.44 万元，基本预备费 2,081.35 万元，建设期利息 3,346.70 万元。项目投资估算表如下：

项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目和费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计
一	第一部分费用	27,193.42	1,902.07	1,000.00		30,095.49
1	住宅楼	17,428.47		1,000.00		18,428.47
1.1	住宅楼	17,428.47				17,428.47
1.2	电梯			1,000.00		1,000.00
2	配套服务用房	2,298.05				2,298.05
2.1	商品超市	210.73				210.73
2.2	金融邮电用房	210.73				210.73
2.3	餐饮服务用房	841.36				841.36
2.4	社区医疗服务站	338.65				338.65
2.5	社区服务中心	171.59				171.59
2.6	物业管理用房	165.42				165.42
2.7	老年活动中心	322.35				322.35
2.8	垃圾站公厕	36.48				36.48
3	地下工程	5,866.93				5,866.93
4	配套基础设施	1,599.97	1,902.07			3,502.04
4.1	道路	1,060.11				1,060.11
4.2	绿化	383.36				383.36
4.3	围墙	84.50				84.50
4.4	大门	72.00				72.00

序号	项目和费用名称	估算金额（万元）				
		建筑工程	安装工程	设备及工器具购置费	其他费用	合计
4.5	场区给排水		507.22			507.22
4.6	场区监控		126.80			126.80
4.7	场区电气		1,268.05			1,268.05
二	其他费用				11,531.44	11,531.44
1	建设单位管理费				615.12	615.12
2	工程前期咨询费				51.72	51.72
3	工程设计费				570.42	570.42
4	工程勘察费				45.28	45.28
5	工程监理费				332.22	332.22
6	工程招标代理服务费				40.64	40.64
7	施工图审查费				28.52	28.52
8	工程造价咨询费				104.52	104.52
9	环境影响咨询费				14.04	14.04
10	城市基础设施配套费					
11	工程保险费				90.55	90.55
12	场地准备及临时设施费				150.92	150.92
13	劳动安全卫生评价费				30.18	30.18
14	征地费用				2,200.00	2,200.00
15	土地出让金及税费				7,257.31	7,257.31
三	第一、二部分费用合计	27,193.42	1,902.07	1,000.00	11,531.44	41,626.93
四	工程预备费				2,081.35	2,081.35
五	建设期贷款利息				3,346.70	3,346.70
六	**工程投资**	**27,193.42**	**1,902.07**	**1,000.00**	**16,959.49**	**47,054.98**

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1.资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	所占比例
1.资本金	自有资金	-	-
	财政自有资金	9,636.98	20.48%
	专项债券资金	-	-
	小计	9,636.98	20.48%
2.债务资金	专项债券资金	17,000.00	36.13%
	银行贷款	20,418.00	43.39%
	小计	37,418.00	79.52%
合计		47,054.98	100.00%

除专项债券及财政投资外，本项目存在中国农业发展银行息县支行贷款 20,418.00 万元。贷款合同编号为 41152801-2018 年（息县）字 00019 号。资金筹措不涉及 PPP 安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 20.48%，符合《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国办发〔2015〕51 号）关于项目资本金最低比例的要求。

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	以前年度	2022 年	合计
1.资本金	自有资金	-	-	-
	财政自有资金	-	9,636.98	9,636.98
	专项债券资金	-	-	-
	小计	-	9,636.98	9,636.98
2.债务资金	专项债券资金	-	17,000.00	17,000.00

资金筹措	资金来源	以前年度	2022 年	合计
	银行贷款	20,418.00		20,418.00
	小计	20,418.00	17,000.00	37,418.00
合计		20,418.00	26,636.98	47,054.98
占比		43.39%	56.61%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

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清单情形。

3.6 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。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债

券资金使用效率，保障投资者合法权益。

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.信阳市息县科教园城中村改造项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 17,000.00 万元，2022 年计划使用 17,000.00 万元，本次申请使用 5,000.00 万元。假设债券票面利

率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。

在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应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单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

2.明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接。

地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣传贯彻、项目申报、信息披露工作及本息兑付工作；项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作，对项目建设及运营情况实行动态监管，严格按照约定使用债券资金，充分发挥项目社会效益和经济效益，保障投资者合法权益。

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

本项目计划申请使用债券资金总额 17,000.00 万元，2022 年计划使用 17,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		17,000.00		17,000.00	4.00%	680.00	680.00
第 2 年	17,000.00			17,000.00	4.00%	680.00	680.00
第 3 年	17,000.00			17,000.00	4.00%	680.00	680.00
第 4 年	17,000.00			17,000.00	4.00%	680.00	680.00
第 5 年	17,000.00			17,000.00	4.00%	680.00	680.00
第 6 年	17,000.00			17,000.00	4.00%	680.00	680.00
第 7 年	17,000.00		17,000.00		4.00%	680.00	17,680.00
合计		17,000.00	17,000.00			4,760.00	21,760.00

注：假设第一年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（4）本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

（5）各项成本费用等在正常范围内变动；

（6）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

（7）项目可行性研究报告；

（8）建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设 36 个月，开工日期 2019 年 7 月，预计完工时间 2022 年 6 月。本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 1 年）。

2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位为息县城投房地产开发有限公司，项目资产登记单位为息县城投房地产开发有限公司，项目建设单位为息县城投房地产开发有限公司，项目运营单位为息县商务中心区建设发展办公室。项目债券资金到位后，息县城投房地产开发有限公司根据项目施工进度向息县财政局申请资金使用，审批通过后，由息县财政局将对应金额的债券资金拨付至息县城投房地产开发有限公司，再由息县城投房地产开发有限公司支付至项目施工单位。项目运营期内，根据息县国土资源局审批的土地出让方案确定出让方式并组织出让程序，中标单位根据土地出让合同和交款通知书到当地财政局专款账户足额缴纳土地出让款，财政局根据核实的收款金额全额划入国库。

3.项目收入分析

本项目收入主要为腾出土地的出让收入。

（1）出让面积

根据可行性研究报告，本项目整理后腾空土地的面积为 3,070.00 亩，其中：1,007.28 亩用于绿化、道路、市政设施等用地，2,062.22 亩土地可用于出让，根据《息县城市总体规划（2012—2030）》，项目腾空可出让的土地规划用途主要为商品住宅用地等。

（2）出让价格

参考中国土地市场网息县土地出让信息（查询网址：https://www.landchina.com/resultNotice），本项目出让价格参考 2020-2021 年用地成交价格，结合土地位置因素，本项目住宅用地 138.00 万元/亩。出于谨慎，本项目价格保持稳定，土地自项目建成后第二年开始出让，6 年出让完毕。具体参考依据如下：

位置	监管号	用途	亩数	成交价（万元）	单价（万元/亩）	供应方式
息县息州大道北侧、龙湖西路东侧	4115282021B00109	城镇住宅	16.46	2,813.99	170.93	挂牌出让
息县千佛庵路北侧、龙湖西路东侧	4115282021B00115	城镇住宅	4.88	1,326.81	271.80	挂牌出让
息县行政西路东侧、息州大道南侧	4115282020B00491	城镇住宅	79.18	12,272.28	155.00	挂牌出让
城镇住宅平均价格	199.24 万元/亩					

本项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
土地出让面积	411.09	459.19	252.49	231.70	456.28	251.47		2,062.22
土地出让单价	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00	138.00		
土地出让金额	56,730.42	63,368.22	34,843.62	31,974.60	62,966.64	34,702.86		284,586.36

4.项目运营成本分析

本项目运营成本主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	30 元/平方米*30%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%
土地开发费用	土地出让收入的 2%
新增建设用地使用费	20 元/㎡
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，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
上解省财政费用	1,701.91	1,901.05	1,045.31	959.24	1,889.00	1,041.09		8,537.60
农业土地开发资金	246.66	275.52	151.49	139.02	273.77	150.88		1,237.34
国有土地收益基金	1,134.61	1,267.36	696.87	639.49	1,259.33	694.06		5,691.72
保障性安居工程资金	1,701.91	1,901.05	1,045.31	959.24	1,889.00	1,041.09		8,537.60
土地开发费用	1,134.61	1,267.36	696.87	639.49	1,259.33	694.06		5,691.72
新增建设用地使用费	548.12	612.26	336.66	308.93	608.38	335.30		2,749.65
教育资金	5,026.26	5,614.36	3,087.11	2,832.92	5,578.78	3,074.64		25,214.07
农田水利建设资金	5,026.26	5,614.36	3,087.11	2,832.92	5,578.78	3,074.64		25,214.07
成本合计	16,520.34	18,453.32	10,146.73	9,311.25	18,336.37	10,105.76		82,873.77

5.净收益分析

本项目在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债务存续期内可以全部实现，可用于偿还债券本息的项目收益为 201,712.59 万元。

具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 1 年	56,730.42	16,520.34	40,210.08
第 2 年	63,368.22	18,453.32	44,914.90
第 3 年	34,843.62	10,146.73	24,696.89
第 4 年	31,974.60	9,311.25	22,663.35
第 5 年	62,966.64	18,336.37	44,630.27
第 6 年	34,702.86	10,105.76	24,597.10
第 7 年			
合计	284,586.36	82,873.77	201,712.59

6.现金流量分析

金额单位：人民币万元

年度	合计	已投入	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、经营活动产生的现金	-								
经营活动收入	284,586.36		56,730.42	63,368.22	34,843.62	31,974.60	62,966.64	34,702.86	
经营活动支出（含税费）	82,873.77		16,520.34	18,453.32	10,146.73	9,311.25	18,336.37	10,105.76	
经营活动产生的现金净额	**201,712.59**		**40,210.08**	**44,914.90**	**24,696.89**	**22,663.35**	**44,630.27**	**24,597.10**	-
二、投资活动产生的现金	-								
建设成本支出（含建设期利息）	-47,054.98	-20,418.00	-26,636.98						
投资活动产生的现金净额	**47,054.98**	**20,418.00**	**26,636.98**						
三、筹资活动产生的现金	-								
财政资金	9,636.98		9,636.98						
债券资金	17,000.00		17,000.00						
银行借款	20,418.00	20,418.00							
偿还债券本金	17,000.00								17,000.00
偿还银行借款本金	20,418.00		1,880.00	1,880.00	1,880.00	1,880.00	1,880.00	1,880.00	9,138.00
支付运营期债券利息	4,760.00		680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00	680.00
支付银行借款利息	5,938.70		1,000.48	908.36	816.24	724.12	632.00	539.88	1,317.61
融资活动产生的现金净额	**-1,061.72**	**20,418.00**	**23,076.50**	**-3,468.36**	**-3,376.24**	**-3,284.12**	**-3,192.00**	**-3,099.88**	**-28,135.61**

年度	合计	已投入	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
四、净现金流量	**247,705.85**	**40,836.00**	**89,923.56**	**41,446.54**	**21,320.65**	**19,379.23**	**41,438.27**	**21,497.22**	**-28,135.61**
五、累计现金流量	**247,705.85**	**40,836.00**	**130,759.56**	**172,206.10**	**193,526.74**	**212,905.97**	**254,344.24**	**275,841.46**	**247,705.85**

5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 201,712.59 万元；计算的本息覆盖倍数为 4.19。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		680.00	680.00	40,210.08
第 2 年		680.00	680.00	44,914.90
第 3 年		680.00	680.00	24,696.89
第 4 年		680.00	680.00	22,663.35
第 5 年		680.00	680.00	44,630.27
第 6 年		680.00	680.00	24,597.10
第 7 年	17,000.00	680.00	17,680.00	
小计	17,000.00	4,760.00	21,760.00	201,712.59
其他融资支出			26,356.70	
总计			48,116.70	201,712.59
本息覆盖倍数	4.19			

注：其他融资支出为偿还中国农业发展银行息县支行贷款本息，根据贷款合同编号为 41152801-2018 年（息县）字 00019 号还款计划。偿还本金 20,418.00，偿还利息 5,938.70 万元（借款利率为 4.90%），银行借款本息共计 26,356.70 万元。

5.4 总体评价结果

经测算，在息县科教园区城中村改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 201,712.59 万元，应付债券本金及利息合计 21,760.00 万元，应付银行借款本息为

26,356.70 万元，应付本息合计为 48,116.70 万元。项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 4.19 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

5.5 敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因素在±5%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然＞1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00
银行借款	20,418.00	20,418.00	20,418.00	20,418.00
债券本息合计	21,760.00	21,760.00	21,760.00	21,998.00
银行本息	26,356.70	26,356.70	26,356.70	26,356.70
项目收益	201,712.59	187,483.27	197,568.90	201,712.59
覆盖倍数	4.19	3.90	4.11	4.17

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

本项目的收益分析主要是社会风险，指的是人为因素对经济活动产生的风险，如施工安全、意外事故、项目所在地周围的其他人为事故等。社会风险有可能导致社会冲突、危及社会稳定和社会秩序。在市场经济取向的发展过程中，社会中的每一个群体和个人以及政府都面临着多重风险，并且大部分风险都是人为因素造成的，破坏了大自然的和谐，致使人类承受更多的自然灾害风险。当今社会追求的是共同富裕、和谐社会，有了风险的存在就意味着不和谐。因此，我们需要做到的就是找出引起风险的根源，利用合理有效的办法来消除风险，将社会风险消灭于无形之中。

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设

用地，各种手续齐全。该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位。承揽任务的施工单位必须根据国家有关规定实施施工项目经理负责制，以保证工程质量合格。项目运行过程中产生的噪音会对当地居民产生一定的影响，应对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，对于可能产生较强噪声的活动要尽量选择在室内进行，同时运输车辆加强管理，防止噪声扰民。本项目承办单位应该对职工进行专业培训，并为职工提供必要的安全生产条件，倡导安全生产意识与技术，把安全事故发生率降到最低。目前还没有有效消除自然灾害隐患的科学办法，作为企业能做到的就是为防患自然灾害提供必要的预防措施。

总之，应提高风险意识，实施风险控制，以尽可能低的风险成本来降低风险发生的可能性，将风险损失控制在最小程度。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资

计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 项目事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：息县科教园区城中村改造项目

主管部门：息县住房和城乡建设局

实施单位：息县城投房地产开发有限公司

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 17,000.00 万元用于阳市息县科教园区城中村改造项目建设，期限 7 年。

项目总体绩效目标如下：

<table>
<tr><td colspan="3">项目名称</td><td colspan="3">息县科教园区城中村改造项目</td></tr>
<tr><td colspan="3">主管部门</td><td>息县住房和城乡建设局</td><td>项目单位</td><td>息县城投房地产开发有限公司</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="4">项目资金
（万元）</td><td>建设期投入资金总额：</td><td colspan="2">47,054.98</td></tr>
<tr><td>其中：财政拨款</td><td colspan="2">9,636.98</td></tr>
<tr><td>债券资金</td><td colspan="2">17,000.00</td></tr>
<tr><td>自筹资金</td><td colspan="2">20,418.00</td></tr>
<tr><td rowspan="2">绩效目标</td><td colspan="5">实施目标</td></tr>
<tr><td colspan="5">目标 1：总用地面积建设用地面积 85,190.31 ㎡（127.78 亩），总建筑面积 153,655.51 ㎡；
目标 2：该项目竣工时间为 2022 年 6 月完工；
目标 3：存续期内实现年度收支平衡和总体平衡；
目标 4：可改观住房面貌，优化人居环境。</td></tr>
<tr><td rowspan="8">绩效指标</td><td>一级指标</td><td>二级指标</td><td colspan="2">三级指标</td><td>指标值</td></tr>
<tr><td rowspan="6">产出指标</td><td rowspan="5">数量指标</td><td colspan="2">项目总建筑面积</td><td>153,655.51 ㎡</td></tr>
<tr><td colspan="2">提供安置房套数</td><td>987 套</td></tr>
<tr><td colspan="2">运营后提供新增停车位</td><td>891 个</td></tr>
<tr><td colspan="2">供电设施完成率</td><td>100%</td></tr>
<tr><td colspan="2">建筑工程质量验收合格率</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>质量指标</td><td colspan="2">设施设备验收合格率</td><td>100%</td></tr>
</table>

项目名称			息县科教园区城中村改造项目		
主管部门			息县住房和城乡建设局	项目单位	息县城投房地产开发有限公司
			发生重大安全事件		0
			完工及时性		2022 年 7 月前完工
		时效指标	项目总成本		≤47,054.98 万元
		成本指标	成本节约率		1%
			收支平衡		实现年度收支平衡和总体平衡
	效益指标	经济效益指标	运营期上解省财政费用		8,537.60 万元
			建设期间就业人数		50 人
		社会效益指标	改善居民生活质量		改善
		生态效益指标	绿化覆盖率		20%
		可持续影响指标	楼房使用年限		≥50 年
	满意度指标	服务对象满意度指标	居民满意度指标		90%以上

7.2 评估内容

1．项目实施的必要性

随着城市建设的发展，一些城中村村民转为市民，土地性质转为国有，但居住环境、居住条件没有改善，占据了城中大面积土地，城市基础设施无法改善，严重影响着城市的环境形象，危害着广大居民的身心健康，同时也制约着息县的城市现代化的发展进程。

为此，息县以中原经济区建设为契机，在提高市民的经济文化生活水平的同时，为贯彻《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）、《国务院关于解决城市低收入家庭住房困难

的若干意见》（国发〔2007〕24号）和河南省发展改革委、住房城乡建设厅、财政厅、国土资源厅《关于加快推进城市棚户区工矿棚户区改造的实施意见》（豫政办〔2009〕154号）、住房城乡建设部等七部委《关于加快推进棚户区（危旧房）改造的通知》（建保〔2012〕190号、河南省人民政府《关于加快推进棚户区改造工作意见》（豫政〔2014〕17号文）和《信阳市人民政府关于信阳市棚户区改造工作实施意见》（信政〔2012〕7号）精神，全面落实全国保障性安居工程工作会议、推进城市和国有工矿棚户区改造工作座谈会议精神，息县人民政府做出棚户区及旧住宅改造的工作部署，其中提出了息县科教园区城中村改造项目。

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。

本项目的实施，将充分挖掘该区域内原有建设用地的潜力，优化配置土地资源，提升容积率，促进土地合理利用，集中改造可以盘活存量土地，提高土地的使用价值，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发息县商务中心区的生机和活力，实现有限土地资源的再生利用，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用为目的，

为息县未来城市发展提供客观的用地保障。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

根据河南昆嘉工程咨询有限公司出具的《息县科教园区城中村改造项目可行性研究报告》，本项目的预期收入为腾出土地的出让收入。收费标准主要参考同地区同类型项目的收费，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

项目单位于 2017 年 12 月 12 日出具的《关于信阳市息县 2018 年城中村（棚户区）改造项目可行性研究报告的批复》（息发改审批〔2017〕115 号），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

本项目属于在建项目，已列入国家棚户区改造计划，取得了相关项目的立项、规划、用地及施工审批手续。各项立项审批手续真实有效，项目手续完备，土地用途与建设内容相匹配。因此，该项目成熟度较高。

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 9,636.98 万元，占比 20.48%，专项债券资金 17,000.00 万元，占比 36.13%，银行贷款 20,418.00，占比 43.39%。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《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通

知》（国办发〔2015〕51 号）的规定。但目前本项目计划的 17,000.00 万元地方政府专项债券资金正在申请过程中，能否发行成功存在一定不确定性。因此，本项目虽然资金来源明确，但到位可行性存在一定风险。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目单位提供的《息县科教园区城中村改造项目实施方案》，本项目收入为土地出让收入。本项目成本包括土地出让基金及费用、土地收益提取各类资金。本项目收入成本测算依据参考本地区同类型项目收费依据，预计收费单价与同地区可比。

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 284,586.36 万元来源可靠，收费标准确定基本符合当地实际情况，且项目单位对于项目运行成本构成考虑比较全面，各项成本均参照当地实际物价水平、薪酬水平以及项目实际情况确定，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 47,054.98 万元，其中申请专项债券资金 17,000.00 万元，占比 36.13%，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。项目建成后有助于促进城市可持续发展具有重要意义，但由于当地财力较为紧张，但目前财政配套资金仅 9,636.98 万元，银行贷款 20,418.00 万元，迫切需要本次专项债券资金以弥补其余 17,000.00 万元的资金缺口。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，本项目债券存续期内运营收入测算结果为 284,586.36 万元，运营成本为 82,873.77 万元，共可实现净收益为 201,712.59 万元，项目债券存续期内本息合计 48,116.70 万元，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，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。考虑到本项目建设期为 36 个月，建设完成后预期可使用 50 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

评估工作组通过对项目单位相关工作人员访谈了解到项目单位对该项目预期达到的总体绩效目标认识比较明确，且项目单位填报了项目绩效目标申报表，将总体目标细化为产出、效益、满意度 3 个一级指标和 9 个二级指标以及 19 个三级指标，各项指标设置完整、明确，符合相关规划和项目单位职能要求，与项目实施内容、实施效果密切相关。因此，本项目符合绩效目标合理性的要求。

11.其他需要纳入事前绩效评估的事项

（1）关于评估责任的说明

本评估结果依据评估客体提供的各项基础资料，运用规定的评估方法，评估工作组保证本次评估工作全过程的公正和公平，各项评估基础资料的真实性与完整性由被评估单位负责，未经评估组织机构同意，任何单位和个人不得将本评估结果对外公布。

（2）关于本项目评估中存在的局限性的说明

本次评估受所收集资料的有限性和调查、分析、判断的局限性，评估结论无法考虑影响资金使用的所有因素，评估结论存在一定的局

限性。

本项目专业性较强，专业指标设定的全面性可能存在一定的局限性。

7.3 评估结论

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发展需要。

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”。

上蔡县芦岗办事处双李居委会棚户区改造项目
项目收益与融资自求平衡
实施方案

项目单位：

主管部门：

财政部门：

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 2
1.5 拆迁规模及建设内容 2
1.6 建设期 3
1.7 棚改计划情况 3
1.8 项目总投资 3
1.9 主要技术经济指标 3
1.10 主管部门责任 4

第二章 项目事前绩效评估社会经济效益 4

2.1 项目事前绩效评估 4
2.2 社会效益 7
2.3 经济效益 8

第三章 项目投资估算与资金筹措 9

3.1 估算范围 9
3.2 编制依据 9
3.3 投资估算及资金筹措 9
3.4 资金筹措及使用计划 10

第四章 项目专项债券融资方案 10

4.1 编制依据 10
4.2 债券申请及用计划 11
4.3 债券规模和期限安排 11
4.4 投资者保护措施 11

第五章 项目收益与融资自求平衡分析 12

5.1 项目主体及运作模式 12
5.2 现金流入 13
5.3 经营现金流出 15
5.4 项目收益预测 18
5.5 项目本息覆盖倍数 18
5.6 总体评价结论 19

第六章 风险分析 20

6.1 项目主要风险因素识别 20
6.2 风险程度分析 21
6.3 防范和降低风险措施 22

第一章 项目概况

1.1 项目名称

上蔡县芦岗办事处双李居委会棚户区改造项目

1.2 项目单位

名称：上蔡县住房保障服务中心

住所：河南省上蔡县蔡都镇南环一路 22 号

法定代表人：赵新春

经费来源：财政补助收入

开办资金：12 万元

统一社会信用代码：12412825418955 63X3

举办单位：上蔡县住房和城乡建设局

上蔡县住房保障服务中心系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的事业单位，具备以上蔡县芦岗办事处双李居委会棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

根据财政部办公厅国家发展改革委员会办公厅《关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29 号）2021 年新增专项债券重点用于交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、社会事业、城乡冷链物流、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等领域。本项目建设属于保障性安居工程范

畴。

根据《财政部住房城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》棚户区改造是指纳入国家棚户区改造计划，依法实施棚户区征收拆迁、居民补偿安置以及相应的腾空土地开发利用等的系统性工程，包括城镇棚户区（含城中村、城市危房）、国有工矿（含煤矿）棚户区、国有林区（场）棚户区和危旧房、国有垦区危房改造项目等。本项目已纳入棚改计划，符合上蔡县自然条件、人文环境和国民经济发展的要求，项目建成后能够产生土地出让收入，属于有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目安置社区位于兴业路、五龙源路、蔡河、武津路围合区域。

1.5 拆迁规模及建设内容

本次征收区域四至范围为：兴业路、五龙源路、蔡河、武津路围合区域，计划征收 1,500 户，征收总占地面积 748.36 亩，征收房屋总面积 345,000.00 ㎡,改造后可集约出可出让商住用地 500.26 亩。

本项目规划建设安置房 3,000 套，总建筑面积 537,763.36 ㎡，其中：地上建筑面积 426,926.78 ㎡，包含住宅 397,313.38 ㎡，商业 21,483.40 ㎡，配套公建 8,130.00 ㎡；地下建筑面

积 120,767.22 ㎡。完善小区内道路硬化及景观绿化，配建给排水、电力、通讯等配套基础设施。

1.6 建设期

根据《上蔡县芦岗办事处双李居委会棚户区改造项目可行性研究报告》，本项目建设期为 24 月，结合目前实际情况，本项目计划于 2022 年 5 月开工，预计于 2024 年 4 月完工。

1.7 棚改计划情况

2021 年 2 月 7 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《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），将本项目列入棚改计划。

1.8 项目总投资

本项目总投资 199,508.19 万元，其中：工程费用 136,148.62 万元，工程建设其他费用 49,144.90 万元，基本预备费 9,264.67 万元，建设期利息 4,950.00 万元。

1.9 主要技术经济指标

序号	项目名称	单位	数量
1	征收区域面积	亩	748.36
2	可用于出让面积	亩	500.26
3	总建筑面积	㎡	537,763.36
3.1	地上建筑	㎡	426,926.78
3.2	地下建筑	㎡	120,767.22

4	总投资	万元	199,508.19
5	建设期	年	2
6	债券期限	年	7

1.10 主管部门责任

本项目的主管部门为上蔡县住房和城乡建设局，项目单位在依法合规、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。项目单位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 项目事前绩效评估社会经济效益

2.1 项目事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，根据《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）的相关要求，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，通过调研、查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设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；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

评估结论具体如下，本项目事前绩效评估得分为93分，项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定；项目指标总体设置合理。综合评估，对本项目应“予以支持”，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

上蔡县芦岗办事处双李居委会棚户区改造项目

政府债券项目事前评估评分指标体系表

一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
项目实施的必要性、公益性、收益性（15分)	项目实施必要性	①项目是否属于经济社会效益明显，群众期盼，早晚都要干的政府实体投资项目；②项目是否符合国家、市、区相关规划、政府决策、社会发展要求；③项目是否纳入发改和财政部门重点项目库。	5	5	
	项目实施公益性	项目是否具有公益性，是否属于公共财政支持范围。	5	5	
	项目实施收益性	①项目是否有明确的收益来源；②收益来源是否合规	5	5	
项目建设投资合规性与项目成熟度(15分)	项目建设投资合规性	①项目立项过程是否合规；②项目立项依据是否充分；③项目是否符合国家专项债投向领域；④项目投资成本构成是否合理，投资成本测算依据是否充分。	5	5	
	项目成熟度	①项目是否是否符合用地规划的要求，是否已经取得了用地许可；②项目是否按规定程序完成了立项、环评、规划等审批手续。	10	9	
项目资金来源和到位可行性	项目资金来源可行性	①资金来源渠道是否符合相关规定；②资金筹措程序是否科学规范，是否经过相关论证，论证资料是否齐全。	5	5	

一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
(10 分)	项目资金到位可行性	①其它非债券资金是否已经办理完成相关手续；②是否有明确到位时间。	5	4	
项目收入、成本、收益预测合理性(30 分)	项目收入预测合理性	①项目自身收益是否在项目地理空间、预期功能和项目对应债券存续期间相关；②项目自身收益估算所使用的预测方法是否合理可靠；③项目自身收益是否能够全面估算，使用的基础数据是否真实可靠并能明确列示。	15	12	项目收入增速保守，低于上蔡县的增长水平
	项目成本预测合理性	①项目现金流支出是否在项目地理空间、预期功能和项目对应债券存续期间内相关；②项目现金流支出估算所使用的基础数据是否真实可靠③项目现金流支出估算所使用的预测方法是否可靠。	15	14	
债券资金需求合理性(10 分)	债券资金需求合理性	①项目申请专项债额度是否经过科学论证；②申报额度与项目收益能否实现平衡；③分年度需求（如有）是否与项目建设工期和年度建设任务匹配。	10	9	
项目偿债计划可行性和偿债风险点(10 分)	项目偿债计划可行性	①专项债券资金是否明确的使用计划;②使用计划与项目进度是否匹配;	5	5	
	项目偿债可控性	①项目偿债风险识别是否全面；②是否针对预期风险设定应对措施③应对措施是否可行，有效。	5	5	
绩效目标合理性(10 分)	目标明确性	①绩效目标设定是否明确；②绩效目标填报格式是否规范、填报内容是否完整、准确、详实，无缺项、错项；③收益群体定位是否准确；④绩效目标与部门长期规划目标、年度目标是否一致。	5	5	
	目标合理性	①绩效目标与项目需要解决的问题是否匹配；②绩效目标与现实需求是否匹配;③绩效目标和指标设置是否与项目高度相关;④绩效指标是否细化、量化，便于监控和评价，难以量化的，定性描述是否充分、具体。	5	5	
总分			100	93	

本项目建设极大地改善了上蔡县居民的居住环境，改善旧城市政基础设施，改变长期以来存在的城中村土地浪费严

重的状况。为此设置了相关事前绩效评估政策项目绩效目标，详细情况如下表所示：

上蔡县芦岗办事处双李委员会棚户区改造项目

事前绩效评估政策项目绩效目标表

绩效目标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
绩效指标	产出指标	数量指标	棚户区改造数量	≥1,500 户
			征收房屋面积	≥345,000.00 平方米
			征收土地面积	≥748.36 亩
			新建安置房	≥3,000 套
		质量指标	工程施工/涉及验收合格率	≥95%
			市政及公共基础设施建设合格率	≥95%
		时效指标	项目资金支出	按计划支出
			项目开工日期	2022 年 5 月
			项目完工日期	2024 年 4 月
		成本指标	项目总投资	≤199,508.19 万元
	效益指标	经济效益指标	收支平衡	实现年度收支平衡和总体平衡
			土地单价增长率	2.50%
		社会效益指标	利于拉动上蔡县投资和消费，加速当地房地产业发展，进而促进经济增长	有效提升
			有效拉动内需，促进内需拉动经济增长	有效提升
			改善城市环境，提高城市形象	改善显著
		生态效益指标	提高优美的环境，创造宜居的居住空间	效果明显
			改善上蔡县城市面貌，完善城市整体生态	效果明显
		可持续影响指标	完善区域规划功能、提升城市形象、促进地区社会经济协调发展	中长期
			提升居民的居住环境和生活质量	中长期
	满意度指标	服务对象满意度指标	棚户区改造被拆迁居民满意度	≥85%

2.2 社会效益

棚户区改造工作是提升棚户区生活环境，提高居民生活

质量，加快产城融合，加速新型城镇化的重大举措。本项目实施过程中，应按照“政府主导，统一规划，群众自愿，积极作为”的原则，结合上蔡县的总体规划，高起点编制棚户区改造规划，采取先安置、后拆迁的方式，本项目拟在两年时间内完成开发建设。完成后，将极大的改善该区域内的居民生活环境、加快城乡一体化进程，也必将为上蔡县棚户区改造工作探索一条新的路子。因此，该项目的建设是一件利国利民的好事，对社会稳定、和谐发展将起到积极作用。

本项目的实施，使得农民生活方式城市化，也使得他们的消费支出被动提高，进一步加剧了失地农民生活的困难程度，对城市和谐发展造成一定影响。

2.3 经济效益

本项目建设需要耗用钢材、水泥等建筑材料，增加了社会对生产消费需求，必将带动相关产业扩大生产规模，从而拉动这些产业快速发展，促进经济增长；项目建设及相关产业生产规模的扩大能为社会提供更多就业机会，增加城乡居民收入，促进日常消费，提升消费对经济增长的拉动作用。

根据本项目周边土地挂牌交易信息，选取了 2019 年以来上蔡县出让居住用地作为预测参考依据，预计土地价格增长 3%(中国地价监测网中部地区 2017-2020 年居住用地同比增速分别为 9.28%、7.98%、5.62%、3.11%，近四年平均增速 6.50%，明显出于下降趋势，出于谨慎性考虑本次预测，

按照 3%计算土地价格的增长），假设本项目改造地块土地自债券存续期第三年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例按照 20%平均出让，预测本项目实现土地出让净收益共计 96,150.53 万元。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目估算范围包括建筑安装工程费、工程建设其他费用、建设期利息、基本预备费。

3.2 编制依据

1、《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）。

2、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11 号）。

3、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）。

4、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）。

5、《驻马店市建设工程材料基准价格信息》。

6、河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算及资金筹措

本项目总投资 199,508.19 万元，其中：工程费用

136,148.62 万元，工程建设其他费用 49,144.90 万元，基本预备费 9,264.67 万元，建设期利息 4,950.00 万元。

3.4 资金筹措及使用计划

本项目总投资 199,508.19 万元，其中：计划申请专项债券资金总额 55,000.00 万元，剩余资金由上蔡县财政资金安排。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			第一年	第二年
一	总投资	199,508.19	99,508.19	100,000.00
二	资金筹措	199,508.19	99,508.19	100,000.00
1	发行债券	55,000.00	55,000.00	-
2	配套资金	144,508.19	44,508.19	100,000.00

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2015〕43 号）。

2、《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）。

3、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）。

4、《财政部住房城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28 号）。

5、《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43 号）。

6、上蔡县芦岗办事处双李居委会棚户区改造项目可行性研究报告。

4.2 债券申请及用计划

本项目计划申请使用专项债券资金总额 55,000.00 万元，2022 年计划申请使用 55,000.00 万元，本次计划申请使用 6,000.00 万元。

4.3 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用专项债券资金总额 55,000.00 万元，期限七年，在债券存续期每年支付债券利息，到期还本并支付最后一次利息。

4.4 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立项目小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工。本次申请使用的债券资金将全部用于上蔡县芦岗办事处双李居委会棚户区改造项目。

1、按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”

的原则，加强项目资金管理、确保资金安全、规范、有效使用。

2、确保资金专款专用。及时跟踪检查资金使用方向，确保资金不被挤占、挪用。

3、确保资金及时拨付。加强各业务部门沟通、协调，保障项目按进度、按时序拨付到位。

4、确保资金监管到位。对项目资金进行全过程监督、检查，确保资金使用安全、高效。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目主体及运作模式

5.1.1 项目主体

本项目债券申请单位、建设单位为上蔡县住房保障服务中心。上蔡县住房保障服务中心系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的事业单位，具备以上蔡县芦岗办事处双李居委会棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

5.1.2 项目运营模式

上蔡县住房保障服务中心作为本项目牵头单位并作为项目法人，负责项目资金筹措、建设完成后安置房分配工作，上蔡县住房保障服务中心负责项目拆迁、安置房建设。上蔡县住房保障服务中心公开招标确定施工单位，根据施工进度

由上蔡县住房保障服务中心与上蔡县住房和城乡建设局提出申请，报送相关要件，经审核后在专项债券预算指标体系内由上蔡县财政局拨付项目建设资金。上蔡县住房保障服务中心与上蔡县财政局将当年到期专项债券本金、利息、项目收益列入年度政府性基金预算统筹安排，建立还本付息台账，健全偿债保障机制。根据本项目规划，本项目可用于出让商住用地500.26亩，征收拆迁集约出的土地在进行招拍挂流程后获取的土地出让收益用作对专项债券还本付息资金的来源。

5.1.3 项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障项目资金安全、高效运行，上蔡县住房保障服务中心与上蔡县财政局将对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算、专项使用”并对项目收入和支出实行财政监管制,不得擅自挪用、挤占，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，加强审计监督，对项目预期收入资金定期与不定期进行督查，确保债券到期能够及时还本付息。

5.2 现金流入

1、基本假设条件

①预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

②预测期内国家税收政策不发生重大变化；

③预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

④预测项目能够按计划建成并投入运营；

⑤预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

⑥土地出让价格在正常范围内变动；

⑦无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

2、现金流入及依据

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

①出让价格

本项目土地出让价格参考中国土地市场网公布的项目区域近似地段近期出让成交记录，经查询近期公布的成交情况如下：

地块	土地用途	坐落	面积（亩）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	城镇住宅用地	上蔡县建设路北侧状元红路东侧	6.71	1,489.49	222.00
2	城镇住宅用地	上蔡县腾飞路南侧、朝阳大道西侧	79.59	22,602.19	284.00
3	城镇住宅用地	上蔡县和谐大道、东环城路、健康路、景贤路围合区	29.10	5,877.71	202.00
4	城镇住宅用地	上蔡县健康路北侧、规划支路东侧	27.20	5,494.92	202.00
5	城镇住宅用地	上蔡县通明路西侧	34.63	8,381.54	242.00
6	城镇住宅用地	上蔡县秦相大道东侧、洪河路北侧	50.30	9,154.68	182.00
7	城镇住宅用地	上蔡县天中山大道南侧	57.65	10,493.14	182.00
8	城镇住宅用地	上蔡县龙翔路东侧、兴隆路北侧	105.00	27,300.00	260.00

9	城镇住宅用地	龙祥路西侧、腾飞路北侧	26.74	6,418.21	240.00
平均地价			416.93	97,211.87	233.16

根据以上市场类似土地出让成交价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目出让地块的土地成交价格初始价格 233.16 万元/亩，以本次预测增速 3%比例计算土地价格的增长，土地价格如下表：

土地价格	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
万元/亩	233.16	240.16	247.36	254.78	262.42	270.29	278.40

②拟出让土地面积

根据项目规划，本项目拆迁后可用于出让土地面积为 500.26 亩，全部居住用地。

③现金流入预测

假设本项目改造地块土地自债券存续期第三年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例按照 20%平均出让，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

项目	债券存续期					
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
预计出让面积（亩）	100.05	100.05	100.05	100.05	100.05	500.26
预计出让单价（万元/亩）	247.36	254.78	262.42	270.29	278.40	-
土地出让收入（万元）	24,748.86	25,491.25	26,255.65	27,043.06	27,854.48	131,393.30

5.3 经营现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下各项内容：

1、上解省财政费用

根据《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%省统管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让总价的 3%计提。

2、国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》(财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号），按土地出让总价的 2%计提。

3、农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》(豫财综〔2004〕103 号)，按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准的30%计提。

4、新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号）按照标准计提。

5、保障安居工程资金

根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》(财综〔2010〕95 号）以及（河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设

的若干意见》（豫政〔2011〕84 号），按土地出让总收入的 3%计提。

6、农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从士地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2001〕79 号），按照土地出让净收益的 10%计提。

7、教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号），按照土地出让净收益的 10%计提。

根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

单位：万元

项目	债券存续期					合计
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	
上解省财政费用	742.47	764.74	787.67	811.29	835.63	3,941.80
农业土地开发资金	40.02	40.02	40.02	40.02	40.02	200.10
国有土地收益基金	494.98	509.83	525.11	540.86	557.09	2,627.87
新增建设用地有偿使用费	106.72	106.72	93.38	93.38	93.38	493.58
保障性安居工程资金	742.47	764.74	787.67	811.29	835.63	3,941.80
教育资金	2,262.22	2,330.52	2,402.18	2,474.62	2,549.27	12,018.81
农田水利建设资金	2,262.22	2,330.52	2,402.18	2,474.62	2,549.27	12,018.81

项目	债券存续期					合计
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	
合计	6,651.10	6,847.09	7,038.21	7,246.08	7,460.29	35,242.77

5.4 项目收益预测

经测算，在债券存续期本项目可实现的预期收益为96,150.53万元，详见下表：

单位：万元

序号	项目	债券存续期					合计
		第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	
1	土地出让收入	24,748.86	25,491.25	26,255.65	27,043.06	27,854.48	131,393.30
2	政策性基金及费用	6,651.10	6,847.09	7,038.21	7,246.08	7,460.29	35,242.77
3	可用于偿还债券本息的土地收益（1-2）	18,097.76	18,644.16	19,217.44	19,796.98	20,394.19	96,150.53

5.5 项目本息覆盖倍数

本项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对 2019 年以来上蔡县土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按本次预测增速 3%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数如下列所示：

债券存续期还本付息情况

单位：万元

年度	债券增加	债券归还	利息支付	应付本息
第一年	55,000.00	-	2,475.00	2,475.00
第二年	-	-	2,475.00	2,475.00

年度	债券增加	债券归还	利息支付	应付本息
第三年	-	-	2,475.00	2,475.00
第四年	-	-	2,475.00	2,475.00
第五年	-	-	2,475.00	2,475.00
第六年	-	-	2,475.00	2,475.00
第七年	-	55,000.00	2,475.00	57,475.00
合计	55,000.00	55,000.00	17,325.00	72,325.00

项目本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	-	2,475.00	2,475.00	-
第二年	-	2,475.00	2,475.00	-
第三年	-	2,475.00	2,475.00	18,097.76
第四年	-	2,475.00	2,475.00	18,644.16
第五年	-	2,475.00	2,475.00	19,217.44
第六年	-	2,475.00	2,475.00	19,796.98
第七年	55,000.00	2,475.00	57,475.00	20,394.19
合计	55,000.00	17,325.00	72,325.00	96,150.53
本息覆盖倍数	1.33			

5.6 总体评价结论

在债券存续期内，本项目累计净收益 96,150.53 万元，债券本金及利息合计 72,325.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.33 倍，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。

第六章 风险分析

6.1 项目主要风险因素识别

1、拆迁安置风险

与一般的房地产项目相比，棚户区（城中村）改造项目一个显著的特点就是项目区内原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，这个问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在两个方面：一是如何确立一个公平合理被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案，妥善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保拆迁顺利进行。拆迁补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造拆迁的过程。二是由于拆迁牵涉面广，不确定因素太多，对拆迁成本的事前难以准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，甚至导致项目失败。因此，在拆迁成本评估时，详细准确的拆迁摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加拆迁成本。

2、规划风险

棚户区（城中村）改造建设的规划风险主要是指政府对拆迁改造新的规划对实施单位造成的风险。拆迁和建设工作要受到旧村已有街道、周边区域、地下管网、既有公路等仍在发挥城市功能的建筑物或者设施的限制。

3、政策风险

为了保护拆迁户的利益，国家和地方政府都出台了相应的文件，明确规定了拆迁补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了棚户区（城中村）改造项目的潜在的政治风险。

6.2 风险程度分析

项目可能存在四个主要风险中，根据风险可能出现的概率以及风险事件发生后对项目造成的影响分析如下：

1、项目的拆迁安置风险

项目的拆迁安置风险发生的可能性较大，该风险对项目造成的影响较大，可能严重影响项目的进度和成本，因此该风险是项目实施单位应重点控制的风险。

2、项目规划风险

项目的主要工作内容和重点集中在区域内房屋拆除和土地整理工作，后续安置房建设市场化程度高，操作容易，整理的土地出让工作重在规划条件的落实和政府审批手续，而项目由政府推动和主导，有政策支持。目前项目经过多次规划论证，研究部署周密拆迁工作计划和预案，前期工作和协调进展顺利，所以项目的规划风险较小。

3、项目政策风险

因为项目制定的补偿安置原则、政策已经符合国家和地方政府的相关规定，且已经征询过部分具有代表性的居民和企事业单位和意见，但不排除国家或者地方出台新的政策，

所以项目的政策风险级别一般。

6.3 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，项目实施单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

1、拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的拆迁安置补偿方案。

2、针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况启动相应的预案。

3、根据拆迁安置补偿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。

上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目
项目收益与融资自求平衡
实施方案

项目单位：

主管部门：

财政部门：

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 2
1.5 拆迁规模及建设内容 2
1.6 建设期 3
1.7 棚改计划情况 3
1.8 项目总投资 3
1.9 主要技术经济指标 3
1.10 主管部门责任 4

第二章 项目社会经济效益 4

2.1 项目事前绩效评估 4
2.2 社会效益 7
2.3 经济效益 8

第三章 项目投资估算与资金筹措 9

3.1 估算范围 9
3.2 编制依据 9
3.3 投资估算及资金筹措 9
3.4 资金筹措及使用计划 10

第四章 项目专项债券融资方案 10

4.1 编制依据 10
4.2 债券申请及用计划 11
4.3 债券规模和期限安排 11
4.4 投资者保护措施 11

第五章 项目收益与融资自求平衡分析 12

5.1 项目主体及运作模式 12
5.2 现金流入 13
5.3 经营现金流出 15
5.4 项目收益预测 18
5.5 项目本息覆盖倍数 18
5.6 总体评价结论 19

第六章 风险分析 20

6.1 项目主要风险因素识别 20
6.2 风险程度分析 21
6.3 防范和降低风险措施 22

第一章 项目概况

1.1 项目名称

上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目

1.2 项目单位

名称：上蔡县住房保障服务中心

住所：河南省上蔡县蔡都镇南环一路 22 号

法定代表人：赵新春

经费来源：财政补助收入

开办资金：12 万元

统一社会信用代码：1241282541895563X3

举办单位：上蔡县住房和城乡建设局

上蔡县住房保障服务中心系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的事业单位，具备以上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

根据财政部办公厅国家发展改革委员会办公厅《关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29 号）2021 年新增专项债券重点用于交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、社会事业、城乡冷链物流、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等领域。本项目建设属于保障性安居工程范

畴。

根据《财政部住房城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》棚户区改造是指纳入国家棚户区改造计划，依法实施棚户区征收拆迁、居民补偿安置以及相应的腾空土地开发利用等的系统性工程，包括城镇棚户区（含城中村、城市危房）、国有工矿（含煤矿）棚户区、国有林区（场）棚户区和危旧房、国有垦区危房改造项目等。本项目已纳入棚改计划，符合上蔡县自然条件、人文环境和国民经济发展的要求，项目建成后能够产生土地出让收入，属于有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目安置社区位于龙岗四路、龙胜大道、蔡都大道、城墙西路围合区域。

1.5 拆迁规模及建设内容

本次征收区域四至范围为：龙岗四路、城墙西路、龙岗五路、龙胜大道、龙岗六路、龙岗七路、西环城路围合区域，计划征收 612 户，征收总占地面积 701.809 亩，征收房屋总面积 214,200.00 ㎡,改造后可集约出可出让商住用地 701.809 亩。

本项目规划总建筑面积 280,038.96 ㎡，其中：地上建筑面积 227,571.56 ㎡，包含住宅 204,346.05 ㎡，商业 19,101.85

㎡，配套公建 4,123.66 ㎡；地下建筑面积 52,467.40 ㎡。完善小区内道路硬化及景观绿化，配建给排水、电力、通讯等配套基础设施。

1.6 建设期

根据《上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目可行性研究报告》，本项目建设期为 24 月，结合目前实际情况，本项目计划于 2022 年 5 月开工，预计于 2024 年 4 月完工。

1.7 棚改计划情况

2021 年 2 月 7 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《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），将本项目列入棚改计划。

1.8 项目总投资

本项目总投资 106,944.49 万元，其中：工程费用 68,727.24 万元，工程建设其他费用 26,533.23 万元，基本预备费 4,763.02 万元，建设期利息 6,921.00 万元。

1.9 主要技术经济指标

序号	项目名称	单位	数量
1	征收区域面积	亩	701.809
2	可用于出让面积	亩	701.809
3	总建筑面积	㎡	280,038.96
3.1	地上建筑	㎡	227,571.56
3.2	地下建筑	㎡	52,467.40

4	总投资	万元	106,944.49
5	建设期	年	2
6	债券期限	年	7

1.10 主管部门责任

本项目的主管部门为上蔡县住房和城乡建设局，项目单位在依法合规、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。项目单位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。项目单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，根据《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）的相关要求，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，通过调研、查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设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；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

评估结论具体如下，本项目事前绩效评估得分为93分，项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定；项目指标总体设置合理。综合评估，对本项目应“予以支持”，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目

政府债券项目事前评估评分指标体系表

一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
项目实施的必要性、公益性、收益性（15分)	项目实施必要性	①项目是否属于经济社会效益明显，群众期盼，早晚都要干的政府实体投资项目；②项目是否符合国家、市、区相关规划、政府决策、社会发展要求；③项目是否纳入发改和财政部门重点项目库。	5	5	
	项目实施公益性	项目是否具有公益性，是否属于公共财政支持范围。	5	5	
	项目实施收益性	①项目是否有明确的收益来源；②收益来源是否合规	5	5	
项目建设投资合规性与项目成熟度(15分)	项目建设投资合规性	①项目立项过程是否合规；②项目立项依据是否充分；③项目是否符合国家专项债投向领域；④项目投资成本构成是否合理，投资成本测算依据是否充分。	5	5	
	项目成熟度	①项目是否是否符合用地规划的要求，是否已经取得了用地许可；②项目是否按规定程序完成了立项、环评、规划等审批手续。	10	9	
项目资金来源和到位可行性	项目资金来源可行性	①资金来源渠道是否符合相关规定；②资金筹措程序是否科学规范，是否经过相关论证，论证资料是否齐全。	5	5	

一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
(10 分)	项目资金到位可行性	①其它非债券资金是否已经办理完成相关手续；②是否有明确到位时间。	5	4	
项目收入、成本、收益预测合理性(30 分)	项目收入预测合理性	①项目自身收益是否在项目地理空间、预期功能和项目对应债券存续期间相关；②项目自身收益估算所使用的预测方法是否合理可靠；③项目自身收益是否能够全面估算，使用的基础数据是否真实可靠并能明确列示。	15	12	项目收入增速保守，低于上蔡县的增长水平
	项目成本预测合理性	①项目现金流支出是否在项目地理空间、预期功能和项目对应债券存续期间内相关；②项目现金流支出估算所使用的基础数据是否真实可靠③项目现金流支出估算所使用的预测方法是否可靠。	15	14	
债券资金需求合理性(10 分)	债券资金需求合理性	①项目申请专项债额度是否经过科学论证；②申报额度与项目收益能否实现平衡；③分年度需求（如有）是否与项目建设工期和年度建设任务匹配。	10	9	
项目偿债计划可行性和偿债风险点(10 分)	项目偿债计划可行性	①专项债券资金是否明确的使用计划;②使用计划与项目进度是否匹配;	5	5	
	项目偿债可控性	①项目偿债风险识别是否全面；②是否针对预期风险设定应对措施③应对措施是否可行，有效。	5	5	
绩效目标合理性(10 分)	目标明确性	①绩效目标设定是否明确；②绩效目标填报格式是否规范、填报内容是否完整、准确、详实，无缺项、错项；③收益群体定位是否准确；④绩效目标与部门长期规划目标、年度目标是否一致。	5	5	
	目标合理性	①绩效目标与项目需要解决的问题是否匹配；②绩效目标与现实需求是否匹配;③绩效目标和指标设置是否与项目高度相关;④绩效指标是否细化、量化，便于监控和评价，难以量化的，定性描述是否充分、具体。	5	5	
总分			100	93	

本项目建设极大地改善了上蔡县居民的居住环境，改善旧城市政基础设施，改变长期以来存在的城中村土地浪费严

重的状况。为此设置了相关事前绩效评估政策项目绩效目标，详细情况如下表所示：

上蔡县县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目

事前绩效评估政策项目绩效目标表

绩效目标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
绩效指标	产出指标	数量指标	棚户区改造数量	≥612 户
			征收房屋面积	≥214,200.00 平方米
			征收土地面积	≥701.809 亩
		质量指标	工程施工/涉及验收合格率	≥95%
			市政及公共基础设施建设合格率	≥95%
		时效指标	项目资金支出	按计划支出
			项目开工日期	2022 年 5 月
			项目完工日期	2024 年 4 月
		成本指标	项目总投资	≤106,944.49 万元
	效益指标	经济效益指标	收支平衡	实现年度收支平衡和总体平衡
			土地单价增长率	2.50%
		社会效益指标	利于拉动上蔡县投资和消费，加速当地房地产业发展，进而促进经济增长	有效提升
			有效拉动内需，促进内需拉动经济增长	有效提升
			改善城市环境，提高城市形象	改善显著
		生态效益指标	提高优美的环境，创造宜居的居住空间	效果明显
			改善上蔡县城市面貌，完善城市整体生态	效果明显
		可持续影响指标	完善区域规划功能、提升城市形象、促进地区社会经济协调发展	中长期
			提升居民的居住环境和生活质量	中长期
	满意度指标	服务对象满意度指标	棚户区改造被拆迁居民满意度	≥85%

2.2 社会效益

棚户区改造工作是提升棚户区生活环境，提高居民生活

质量，加快产城融合，加速新型城镇化的重大举措。本项目实施过程中，应按照“政府主导，统一规划，群众自愿，积极作为”的原则，结合上蔡县的总体规划，高起点编制棚户区改造规划，采取先安置、后拆迁的方式，本项目拟在两年时间内完成开发建设。完成后，将极大的改善该区域内的居民生活环境、加快城乡一体化进程，也必将为上蔡县棚户区改造工作探索一条新的路子。因此，该项目的建设是一件利国利民的好事，对社会稳定、和谐发展将起到积极作用。

本项目的实施，使得农民生活方式城市化，也使得他们的消费支出被动提高，进一步加剧了失地农民生活的困难程度，对城市和谐发展造成一定影响。

2.3 经济效益

本项目建设需要耗用钢材、水泥等建筑材料，增加了社会对生产消费需求，必将带动相关产业扩大生产规模，从而拉动这些产业快速发展，促进经济增长；项目建设及相关产业生产规模的扩大能为社会提供更多就业机会，增加城乡居民收入，促进日常消费，提升消费对经济增长的拉动作用。

根据本项目周边土地挂牌交易信息，选取了 2019 年以来上蔡县出让居住用地作为预测参考依据，预计土地价格增长 3%(中国地价监测网中部地区 2017-2020 年居住用地同比增速分别为 9.28%、7.98%、5.62%、3.11%，近四年平均增速 6.50%，明显出于下降趋势，出于谨慎性考虑本次预测，

按照 3%计算土地价格的增长），假设本项目改造地块土地自债券存续期第三年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，在债券存续期第三至七年按照 15%平均出让，第八年 25%出让，预测本项目实现土地出让净收益共计 138,008.00 万元。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目估算范围包括建筑安装工程费、工程建设其他费用、建设期利息、基本预备费。

3.2 编制依据

1、《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）。

2、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11 号）。

3、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）。

4、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）。

5、《驻马店市建设工程材料基准价格信息》。

6、河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算及资金筹措

本项目总投资 106,944.49 万元，其中：工程费用

68,727.24 万元，工程建设其他费用 26,533.23 万元，基本预备费 4,763.02 万元，建设期利息 6,921.00 万元。

3.4 资金筹措及使用计划

本项目总投资 106,944.49 万元，其中：计划申请专项债券资金总额 76,900.00 万元，剩余资金由上蔡县财政资金安排。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			第一年	第二年
一	总投资	106,944.49	50,000.00	56,944.49
二	资金筹措	106,944.49	50,000.00	56,944.49
1	发行债券	76,900.00	50,000.00	26,900.00
2	配套资金	30,044.49	-	30,044.49

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2015〕43 号）。

2、《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）。

3、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）。

4、《财政部住房城乡建设部关于印发<试点发行地方政

府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28 号）。

5、《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43 号）。

6、上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目可行性研究报告。

4.2 债券申请及用计划

本项目计划申请使用专项债券资金总额 76,900.00 万元，2021 年计划使用 50,000.00 万元，本次计划申请使用 7,000.00 万元。

4.3 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用专项债券资金总额 76,900.00 万元，期限七年，在债券存续期每年支付债券利息，到期还本并支付最后一次利息。

4.4 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立项目小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工。本次申请使用的债券资金将全部用于上蔡县卧龙办事处文化路棚户区改造项目。

1、按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目资金管理、确保资金安全、规范、有效使

用。

2、确保资金专款专用。及时跟踪检查资金使用方向，确保资金不被挤占、挪用。

3、确保资金及时拨付。加强各业务部门沟通、协调，保障项目按进度、按时序拨付到位。

4、确保资金监管到位。对项目资金进行全过程监督、检查，确保资金使用安全、高效。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目主体及运作模式

5.1.1 项目主体

本项目债券申请单位、建设单位为上蔡县住房保障服务中心。上蔡县住房保障服务中心系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的事业单位，具备以上蔡县重阳办事处谢庄社区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

5.1.2 项目运营模式

上蔡县住房保障服务中心作为本项目牵头单位并作为项目法人，负责项目资金筹措、建设完成后安置房分配工作，上蔡县住房保障服务中心负责项目拆迁、安置房建设。上蔡县住房保障服务中心公开招标确定施工单位，根据施工进度由上蔡县住房保障服务中心与上蔡县住房和城乡建设局提出申请，报送相关要件，经审核后在专项债券预算指标体系

内由上蔡县财政局拨付项目建设资金。上蔡县住房保障服务中心与上蔡县财政局将当年到期专项债券本金、利息、项目收益列入年度政府性基金预算统筹安排，建立还本付息台账，健全偿债保障机制。根据本项目规划，本项目可用于出让商住用地 701.809 亩，征收拆迁集约出的土地在进行招拍挂流程后获取的土地出让收益用作对专项债券还本付息资金的来源。

5.1.3 项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障项目资金安全、高效运行，上蔡县住房保障服务中心与上蔡县财政局将对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算、专项使用”并对项目收入和支出实行财政监管制,不得擅自挪用、挤占，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，加强审计监督，对项目预期收入资金定期与不定期进行督查，确保债券到期能够及时还本付息。

5.2 现金流入

1、基本假设条件

①预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

②预测期内国家税收政策不发生重大变化；

③预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

④预测项目能够按计划建成并投入运营；

⑤预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

⑥土地出让价格在正常范围内变动；

⑦无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

2、现金流入及依据

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

①出让价格

本项目土地出让价格参考中国土地市场网公布的项目区域近似地段近期出让成交记录，经查询近期公布的成交情况如下：

地块	土地用途	坐落	面积（亩）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	城镇住宅用地	上蔡县建设路北侧状元红路东侧	6.71	1,489.49	222.00
2	城镇住宅用地	上蔡县腾飞路南侧、朝阳大道西侧	79.59	22,602.19	284.00
3	城镇住宅用地	上蔡县和谐大道、东环城路、健康路、景贤路围合区	29.10	5,877.71	202.00
4	城镇住宅用地	上蔡县健康路北侧、规划支路东侧	27.20	5,494.92	202.00
5	城镇住宅用地	上蔡县通明路西侧	34.63	8,381.54	242.00
6	城镇住宅用地	上蔡县秦相大道东侧、洪河路北侧	50.30	9,154.68	182.00
7	城镇住宅用地	上蔡县天中山大道南侧	57.65	10,493.14	182.00
8	城镇住宅用地	上蔡县龙翔路东侧、兴隆路北侧	105.00	27,300.00	260.00
9	城镇住宅用地	龙祥路西侧、腾飞路北侧	26.74	6,418.21	240.00
平均地价			416.93	97,211.87	233.16

根据以上市场类似土地出让成交价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目出让地块的土地成交价格初始价格 233.16 万元/亩，以本次预测增速 3%比例计算土地价格的增长，土地价格如下表：

土地价格	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
万元/亩	233.16	240.16	247.36	254.78	262.42	270.29	278.40

②拟出让土地面积

根据项目规划，本项目拆迁后可用于出让土地面积为 701.809 亩，全部居住用地。

③现金流入预测

假设本项目改造地块土地自债券存续期第三年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，在债券存续期第三至七年按照 15%平均出让，第八年 25%出让，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

项目	债券存续期						
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	合计
预计出让面积（亩）	105.27	105.27	105.27	105.27	105.27	175.45	701.81
预计出让单价（万元/亩）	247.36	254.78	262.42	270.29	278.40	286.75	-
土地出让收入（万元）	26,039.92	26,821.03	27,625.31	28,453.79	29,307.54	50,310.93	188,558.52

5.3 经营现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下各项内容：

1、上解省财政费用

根据《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%省统管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让总价的 3%计提。

2、国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》(财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号），按土地出让总价的 2%计提。

3、农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》(豫财综〔2004〕103 号)，按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准的30%计提。

4、新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号）按照标准计提。

5、保障安居工程资金

根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》(财综〔2010〕95 号）以及（河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设

的若干意见》（豫政〔2011〕84 号），按土地出让总收入的 3%计提。

6、农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从士地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2001〕79 号），按照土地出让净收益的 10%计提。

7、教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号），按照土地出让净收益的 10%计提。

根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

单位：万元

项目	债券存续期						合计
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	
上解省财政费用	781.20	804.63	828.76	853.61	879.23	1,509.33	5,656.76
农业土地开发资金	42.11	42.11	42.11	42.11	42.11	70.18	280.73
国有土地收益基金	520.80	536.42	552.51	569.08	586.15	1,006.22	3,771.18
新增建设用地有偿使用费	112.29	112.29	98.25	98.25	98.25	163.76	683.09
保障性安居工程资金	781.20	804.63	828.76	853.61	879.23	1,509.33	5,656.76
教育资金	2,380.23	2,452.10	2,527.49	2,603.71	2,682.26	4,605.21	17,251.00

项目	债券存续期						合计
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	
农田水利建设资金	2,380.23	2,452.10	2,527.49	2,603.71	2,682.26	4,605.21	17,251.00
合计	6,998.06	7,204.28	7,405.37	7,624.08	7,849.49	13,469.24	50,550.52

5.4 项目收益预测

经测算，在债券存续期本项目可实现的预期收益为138,008.00万元，详见下表：

单位：万元

序号	项目	债券存续期						合计
		第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	
1	土地出让收入	26,039.92	26,821.03	27,625.31	28,453.79	29,307.54	50,310.93	188,558.52
2	政策性基金及费用	6,998.06	7,204.28	7,405.37	7,624.08	7,849.49	13,469.24	50,550.52
3	可用于偿还债券本息的土地收益(1-2)	19,041.86	19,616.75	20,219.94	20,829.71	21,458.05	36,841.69	138,008.00

5.5 项目本息覆盖倍数

本项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对 2019 年以来上蔡县土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按本次预测增速 3%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数如下列所示：

债券存续期还本付息情况

单位：万元

年度	债券增加	债券归还	利息支付	应付本息
第一年	50,000.00	-	2,250.00	2,250.00
第二年	26,900.00	-	3,460.50	3,460.50

年度	债券增加	债券归还	利息支付	应付本息
第三年	-	-	3,460.50	3,460.50
第四年	-	-	3,460.50	3,460.50
第五年	-	-	3,460.50	3,460.50
第六年	-	-	3,460.50	3,460.50
第七年	-	50,000.00	3,460.50	53,460.50
第八年		26,900.00	1,210.50	28,110.50
合计	76,900.00	76,900.00	24,223.50	101,123.50

项目本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	-	2,250.00	2,250.00	-
第二年	-	3,460.50	3,460.50	-
第三年	-	3,460.50	3,460.50	19,041.86
第四年	-	3,460.50	3,460.50	19,616.75
第五年	-	3,460.50	3,460.50	20,219.94
第六年	-	3,460.50	3,460.50	20,829.71
第七年	50,000.00	3,460.50	53,460.50	21,458.05
第八年	26,900.00	1,210.50	28,110.50	36,841.69
合计	76,900.00	24,223.50	101,123.50	138,008.00
本息覆盖倍数	1.36			

5.6 总体评价结论

在债券存续期内，本项目累计净收益 138,008.00 万元，债券本金及利息合计 101,123.50 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.36 倍，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。

第六章 风险分析

6.1 项目主要风险因素识别

1、拆迁安置风险

与一般的房地产项目相比，棚户区（城中村）改造项目一个显著的特点就是项目区内原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，这个问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在两个方面：一是如何确立一个公平合理被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案，妥善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保拆迁顺利进行。拆迁补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造拆迁的过程。二是由于拆迁牵涉面广，不确定因素太多，对拆迁成本的事前难以准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，甚至导致项目失败。因此，在拆迁成本评估时，详细准确的拆迁摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加拆迁成本。

2、规划风险

棚户区（城中村）改造建设的规划风险主要是指政府对拆迁改造新的规划对实施单位造成的风险。拆迁和建设工作要受到旧村已有街道、周边区域、地下管网、既有公路等仍

在发挥城市功能的建筑物或者设施的限制。

3、政策风险

为了保护拆迁户的利益，国家和地方政府都出台了相应的文件，明确规定了拆迁补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了棚户区（城中村）改造项目的潜在的政治风险。

6.2 风险程度分析

项目可能存在四个主要风险中，根据风险可能出现的概率以及风险事件发生后对项目造成的影响分析如下：

1、项目的拆迁安置风险

项目的拆迁安置风险发生的可能性较大，该风险对项目造成的影响较大，可能严重影响项目的进度和成本，因此该风险是项目实施单位应重点控制的风险。

2、项目规划风险

项目的主要工作内容和重点集中在区域内房屋拆除和土地整理工作，后续安置房建设市场化程度高，操作容易，整理的土地出让工作重在规划条件的落实和政府审批手续，而项目由政府推动和主导，有政策支持。目前项目经过多次规划论证，研究部署周密拆迁工作计划和预案，前期工作和协调进展顺利，所以项目的规划风险较小。

3、项目政策风险

因为项目制定的补偿安置原则、政策已经符合国家和地

方政府的相关规定，且已经征询过部分具有代表性的居民和企事业单位和意见，但不排除国家或者地方出台新的政策，所以项目的政策风险级别一般。

6.3 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，项目实施单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

1、拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的拆迁安置补偿方案。

2、针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况启动相应的预案。

3、根据拆迁安置补偿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。

上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项债券实施方案

项 目 单 位：

项目主管部门：

财 政 部 门：

年 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 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 3
1.7 棚改计划情况 3
1.8 项目总投资 5
1.9 主要经济技术指标 5
1.10 项目审批手续 5
1.11 主管部门责任 5

第二章 项目事前绩效评估 7

第三章 经济社会效益分析 12

3.1 社会效益分析 12
3.2 经济效益 13

第四章项目投资估算与资金筹措方案 14

4.1 估算范围 14
4.2 投资估算及资金筹措 14
4.3 资金筹措及使用计划 17
4.4 项目资金保障措施 18

第五章项目专项债券融资方案 19

5.1 编制依据 19
5.2 债券申请及使用计划 19
5.3 债券规模和期限安排 19
5.4 投资者保护措施 19

第六章项目预期收益、成本及融资平衡情况 20

6.1 项目主体及运作模式 20
6.1.1 项目主体 20
6.1.2 项目运营模式 20
6.1.3 项目收益管理 20
6.2 现金流入 21
6.3 现金流出 23
6.4 项目收益预测 25
6.5 项目本息覆盖倍数 26
6.6 总体评价结论 27

第七章风险分析 28

7.1 项目主要风险因素识别 28
7.2 风险程度分析 29
7.3 防范和降低风险措施 30

第一章 项目概况

1.1 项目名称

上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目

1.2 项目单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为上蔡县住房保障服务中心。

机构名称：上蔡县住房保障服务中心

机构性质：事业单位

机构地址：河南省上蔡县真蔡都镇南环一路 22 号

负责人：赵新春

统一社会信用代码：12412825418955 63X3

综上，上蔡县住房保障服务中心系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的事业单位，具备以上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

根据《财政部住房城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》棚户区改造是指纳入国家棚户区改造计划，依法实施棚户区征收拆迁、居

民补偿安置以及相应的腾空土地开发利用等的系统性工程，包括城镇棚户区（含城中村、城市危房）、国有工矿（含煤矿）棚户区、国有林区（场）棚户区和危旧房、国有垦区危房改造项目等。本项目已纳入棚改计划，符合自然条件、人文环境和国民经济发展的要求，项目建成后能够产生土地出让收入，属于有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目征收区域四至范围为：广源路以北、朝阳大道以西、天中山大道以南、明月路以东围合区域。计划征收 570 户，征收总占地面积 355.02 亩，征收房屋总面积 196500 ㎡，均为居住用房。本项目采用异地安置的方式，安置房建设地点包含 2 个安置地块，地块 A 位于广源路、汝河路、明月路围合区域，地块 B 位于广源路、汝河路、春雨路围合区域。

本次项目可整理城镇住宅用地 355.02 亩，本次可用于出让的土地约 355.02 亩。

1.5 建设规模及内容

1.建设规模

本项目规划总用地面积 107,394.50 ㎡（折合约 161.09 亩），其中，地块 A 面积 77.48 亩，地块 B 面积 83.61 亩，规划总建筑面积 365,063.38 ㎡。

2.建设内容

本项目建设内容包括住宅楼、配套用房及地下车库等。规划建设安置房 1710 套，总建筑面积 262,467.24 ㎡，其中地上建筑面积 209,920.16 ㎡，包含住宅 196,500.00 ㎡，配套商业 9,620.44 ㎡；地下建筑面积 52,547.09 ㎡。包含 26/18F 住宅楼，2F 商业及 2F 配套公建。

室外工程包括项目区内道路硬化及景观绿化，配建给排水、电力、通讯等配套基础设施。

1.6 建设期

本项目建设期为 24 月。根据项目实际情况及现阶段进度，本项目计划于 2022 年 1 月开工，预计 2023 年 12 月完工。

1.7 项目审批手续

2021 年 11 月 5 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于调整驻马店市 2021 年和 2018 年部分棚改项目计划的复函》（豫房稳办〔2021〕2 号），将本项目列入国家棚改计划。

2021 年 12 月 6 日，上蔡县自然资源局颁发《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 41172420210030 号），本建设项目符合国土空间用途管制要求。

2021 年 11 月 4 日，上蔡县发展和改革委员会下发《关于对上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（上发改城镇〔2021〕103 号），原则同意上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目。

2021 年 11 月 4 日，上蔡县环境保护局作出《关于上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目环评审批事项说明》，本项目不纳入建设项目环境影响评价管理。

2021 年 12 月 7 日，上蔡县自然资源局颁发《建设用地规划许可证》（地字第 41172420210004 号），本建设项目符合国土空间规划和用途管制要求。

2021 年 12 月 13 日，上蔡县自然资源局颁发《建设工程规划许可证》（建字第 41172420210005 号），本建设项目符合国土空间规划和用途管制要求。

2021 年 12 月 10 日，上蔡县自然资源局颁发豫（2021）上蔡县不动产权第 0959110 号《不动产权证》，权利人：上蔡县人民政府住房委员会办公室，坐落：上蔡县真阳大道北侧、闾河路西侧，用途：城镇住宅用地，面积：34666.32 平方米。

1.8 项目总投资

本项目总投资 94,759.99 万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	项目	单位	安置房指标		
			地块A	地块B	合计
1	建设用地面积	㎡	51,652.75	25,559.97	77,212.72
2	总建筑面积	㎡	176,976.54	85,490.70	262,467.24
2.1	地上建筑	㎡	141,521.26	68,398.90	209,920.16
2.1.1	住宅	㎡	130,768.72	65,731.28	196,500.00
2.1.2	配套商业	㎡	8,202.54	1,417.90	9,620.44
2.1.3	配套公建	㎡	2,550.00	1,249.72	3,799.72
2.2	地下建筑	㎡	35,455.28	17,091.81	52,547.09
3	基底面积	㎡	10,075.47	4,063.24	14,138.71
4	容积率	-	2.74		
5	建筑密度	%	19.51		
6	绿地率	%	36.68		
7	户数	户	1,128	582	1710
8	居住人数	人	3,948		
9	非机动车停车位	辆	2,353		
10	机动车停车位	辆	1,236		
10.1	地上	辆	120		
10.2	地下	辆	1,116		
11	道路广场面积	㎡	22,631.05	11,432.02	34,063.07
12	绿化面积	㎡	18,946.23	10,064.71	29,010.94

1.10 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收

入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目事前绩效评估

根据上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目事前绩效评估报告，为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目根据《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）的相关要求，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，通过调研、查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设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；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

评估结论具体如下，上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目事前绩效评估得分为93分（具体评分见上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目政府专项债券项目事前评估评分指标体系表），项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策

规定；建议已发行债券利息按照实际发行利率测算；项目投资明细编制与项目实施内容和目标对应。项目绩效目标表中项目收入增速比较保守，低于实际的增长水平，总体设置合理。综合评估，对本项目应“予以支持”，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目

政府债券项目事前评估评分指标体系表

一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
项目实施的必要性、公益性、收益性（15 分）	项目实施必要性	①项目是否属于经济社会效益明显，群众期盼，早晚都要干的政府实体投资项目；②项目是否符合国家、市、区相关规划、政府决策、社会发展要求；③项目是否纳入发改和财政部门重点项目库。	5	5	
	项目实施公益性	项目是否具有公益性，是否属于公共财政支持范围。	5	5	
	项目实施收益性	①项目是否有明确的收益来源；②收益来源是否合规	5	5	
项目建设投资合规性与项目成熟度（15 分）	项目建设投资合规性	①项目立项过程是否合规；②项目立项依据是否充分；③项目是否符合国家专项债投向领域；④项目投资成本构成是否合理，投资成本测算依据是否充分。	5	5	
	项目成熟度	①项目是否是否符合用地规划的要求，是否已经取得了用地许可；②项目是否按规定程序完成了立项、环评、规划等审批手续。	10	9	
项目资金来源和到位可行性（10 分）	项目资金来源可行性	①资金来源渠道是否符合相关规定；②资金筹措程序是否科学规范，是否经过相关论证，论证资料是否齐全。	5	5	
	项目资金到位可行性	①其它非债券资金是否已经办理完成相关手续；②是否有明确到位时间。	5	4	

一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
项目收入、成本、收益预测合理性(30分)	项目收入预测合理性	①项目自身收益是否在项目地理空间、预期功能和项目对应债券存续期间相关；②项目自身收益估算所使用的预测方法是否合理可靠；③项目自身收益是否能够全面估算，使用的基础数据是否真实可靠并能明确列示。	15	12	项目收入增速比较保守，低于实际的增长水平
	项目成本预测合理性	①项目现金流支出是否在项目地理空间、预期功能和项目对应债券存续期间内相关；②项目现金流支出估算所使用的基础数据是否真实可靠③项目现金流支出估算所使用的预测方法是否可靠。	15	14	
债券资金需求合理性(10分)	债券资金需求合理性	①项目申请专项债额度是否经过科学论证；②申报额度与项目收益能否实现平衡；③分年度需求（如有）是否与项目建设工期和年度建设任务匹配。	10	9	
项目偿债计划可行性和偿债风险点(10分)	项目偿债计划可行性	①专项债券资金是否明确的使用计划;②使用计划与项目进度是否匹配;	5	5	
	项目偿债可控性	①项目偿债风险识别是否全面；②是否针对预期风险设定应对措施③应对措施是否可行，有效。	5	5	
绩效目标合理性(10分)	目标明确性	①绩效目标设定是否明确；②绩效目标填报格式是否规范、填报内容是否完整、准确、详实，无缺项、错项；③收益群体定位是否准确；④绩效目标与部门长期规划目标、年度目标是否一致。	5	5	
	目标合理性	①绩效目标与项目需要解决的问题是否匹配；②绩效目标与现实需求是否匹配;③绩效目标和指标设置是否与项目高度相关;④绩效指标是否细化、量化，便于监控和评价，难以量化的，定性描述是否充分、具体。	5	5	
总分			100	93	

本项目建设极大地改善了上蔡县居民的居住环境，同时在征收相关区域内实施防洪排涝规划，改善旧城市政基

础设施，改变长期以来存在的城中村土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。为此设置了相关事前绩效评估政策项目绩效目标，详细情况如下表所示：

上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目事前绩效评估政策项目绩效目标表

绩效目标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
绩效指标	产出指标	数量指标	棚户区改造数量	≥570 户
			征收房屋面积	≥196,500.00 平方米
			征收土地面积	≥355.02 亩
			新建安置房	≥1710 套
		质量指标	工程施工/涉及验收合格率	≥95%
			市政及公共基础设施建设合格率	≥95%
		时效指标	项目资金支出	按计划支出
			项目开工日期	2022 年 1 月
			项目完工日期	2023 年 12 月
		成本指标	项目总投资	≤94,759.99 万元
	效益指标	经济效益指标	收支平衡	实现年度收支平衡和总体平衡
			年均收入增长率	2.70%
		社会效益指标	利于拉动上蔡县投资和消费,加速当地房地产业发展,进而促进经济增长	有所提升
			有效拉动内需,促进内需拉动经济增长	有所提升
			改善城市环境,提高城市形象	改善显著
		生态效益指标	提高优美的环境,创造宜居的居住空间。	效果明显
			改善上蔡县城市面貌,完善城市整体生态	效果明显
		可持续影响指标	完善区域规划功能、提升城市形象、促进地区社会	中长期

绩效目标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
			经济协调发展	
			提升居民的居住环境和生活质量	中长期
	满意度指标	服务对象满意度指标	棚户区改造被拆迁居民满意度	≥90%

第三章 经济社会效益分析

3.1 社会效益分析

1.项目有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

2.项目有利于使上蔡县城市土地实现集约高效利用，进一步改善上蔡县的城市面貌，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，加快项目建设创造良好的环境。

3.该项目建成后，将以全新的姿态献以当地居民，将大大提高居民生活质量，改善人民的精神面貌，提升居民居住档次和品位。

4.本项目在建设期间，产生的噪声、扬尘、建筑垃圾等，会对周边区域的大气环境、生活环境、道路交通和附近居民日常生活造成一定的影响。

5.项目对所在地基础设施、社会服务容量的影响。本项目在建设期间，会增加或占用当地的基础设施，包括道路、供电、给排水等设施。建议建设单位与各部门做好协调工作，尽量减少对当地居民的不利影响。

本项目的建设在改善当地城中村居民住房条件的同时，能有效拉动当地消费需求，同时房地产市场关联度大，能带动建筑业、建材、装饰、家具家电、物业等行业的发展，为当地社会稳定、经济健康、平稳的发展做出贡献。

3.2 经济效益

项目建设需要耗用钢材、水泥等建筑材料，增加了社会对生产消费需求，必将带动相关产业扩大生产规模，从而拉动这些产业快速发展，促进经济增长；项目建设及相关产业生产规模的扩大能为社会提供更多就业机会，增加城乡居民收入，促进日常消费，提升消费对经济增长的拉动作用。

本项目的建设将极大的促进城乡间的连接，构筑起完整的城乡道路交通网络，有利于区域内土地综合整治，改善城市投资环境和人居环境，加快和推进城乡一体化建设、新农村建设，促进农民就业、增收，缩小城乡差距，为外延拓展提供有力的基础条件；同时，基础设施的完善，将会加快人流、物流、交通流、信息流的流通和传递，更好地扩展城市区域综合功能，发挥区位优势，提升项目区域周边的土地价值，在乘数效应的作用下将形成长线经济链，带动地方相关产业发展，提供更多的就业岗位，大大促进经济的发展，拉动上蔡县 GDP 增长，对发展区域社会经济均有着十分重要的现实意义。

第四章项目投资估算与资金筹措方案

4.1 估算范围

该项目投资估算范围包括项目的工程费用（建筑工程费用、安装工程费用、设备及工器具购置费），工程建设其他费用，预备费，资金筹措费等。

4.2 投资估算及资金筹措

初步估算，项目总投资为 94,759.99 万元，其中工程费用 64,571.99 万元，工程建设其他费用 22,332.76 万元，基本预备费 4,345.24 万元，建设期利息 3,510.00 万元。投资估算明细表如下：

项目投资估算明细表

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）					估算指标		
		建筑安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计	占总投资比例（%）	单位	数量	单位价值（元）
一	**工程费用**	**63,971.99**	**600.00**	**-**	**64,571.99**	**68.14%**			
1	**主体工程**	**54,946.18**	**-**	**-**	**54,946.18**	**57.98%**	㎡	**262,467.24**	
1.1	住宅	39,300.00			39,300.00	**41.47%**	㎡	196,500.00	**2,000.00**
1.2	配套商业	1,635.47			1,635.47	**1.73%**	㎡	9,620.44	**1,700.00**
1.3	配套公建	873.94			873.94	**0.92%**	㎡	3,799.72	**2,300.00**
1.4	地下建筑	13,136.77			13,136.77	**13.86%**	㎡	52,547.09	**2,500.00**
2	**配套基础设施工程**	**9,025.81**	**-**	**-**	**9,025.81**	**9.52%**			
2.1	道路广场及硬化	919.70			919.70	0.97%	㎡	34,063.07	270.00
2.2	景观绿化	232.09			232.09	0.24%	㎡	29,010.94	80.00
2.3	给水工程	656.17			656.17	0.69%	㎡	262,467.00	25.00
2.4	排水工程	918.64			918.64	0.97%	㎡	262,467.00	35.00
2.5	消防工程	1,049.87			1,049.87	1.11%	㎡	262,467.00	40.00
2.6	电气工程	3,937.01			3,937.01	4.15%	㎡	262,467.00	150.00
2.7	燃气工程	524.93			524.93	0.55%	㎡	262,467.00	20.00
2.8	通风工程	787.40			787.40	0.83%	㎡	262,467.00	30.00
3	**电梯**		**600.00**		**600.00**	**0.63%**			

3.1	电梯		600.00		600.00	0.63%	个	24.00	250,000.00
二	**工程建设其他费用**			**22,332.76**	**22,332.76**	**23.57%**			
1	拆迁补偿费用			3,043.80	3,043.80	**3.21%**	项	1.00	30,438,000.00
2	项目建设管理费			553.46	553.46	**0.58%**	工程费用	68,978.51	0.80%
3	环境影响咨询服务费			10.00	10.00	**0.01%**	项	1.00	100,000.00
4	工程勘察费			258.29	258.29	**0.27%**	工程费用	64,571.99	0.40%
5	工程设计费			393.70	393.70	**0.42%**	建筑面积	262,467.24	15
6	工程监理费			183.73	183.73	**0.19%**	建筑面积	262,467.24	7
7	招标代理服务费			30.00	30.00	**0.03%**	项	1.00	300,000.00
8	前期工作咨询费			20.00	20.00	**0.021%**	项	1.00	200,000.00
9	场地准备及临时设施费			322.86	322.86	**0.34%**	工程费用	64,571.99	0.50%
10	节能咨询服务费			15.00	15.00	**0.02%**	项	1.00	150000
11	工程造价咨询服务费			64.57	64.57	**0.07%**	工程费用	64,571.99	0.10%
12	劳动安全卫生评审费			64.57	64.57	**0.07%**	工程费用	64,571.99	0.10%
13	安置房土地费用			17,372.78	17,372.78	**18.33%**	亩	115.82	1,500,000.00
三	基本**预备费**			**4,345.24**	4,345.24	**4.59%**	一+二	86,904.75	5.00%
四	**建设期利息**			**3,510.00**	**3,510.00**	**3.70%**	**项**	**1.00**	**35,100,000.00**
五	**总投资**	**63,971.99**	**600.00**	**30,188.00**	**94,759.99**	**100.00%**	一+二+三+四		

4.3 资金筹措及使用计划

本项目总投资 94,759.99 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 37,000.00 万元，项目资本金 57,759.99 万元，由上蔡县财政安排，占项目总投资的 60.95%，项目资本金比例符合《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）文件规定。

建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

序号	项目	金额（万元）	比例
1	资本金（使用财政资金）	57,759.99	60.95%
2	债券资金	37,000.00	39.05%
3	其他资金	-	-
合计		94,759.99	100.00%

本项目总投资 94,759.99 万元，资金来源包括：财政安排资金 57,759.99 万元，申请政府专项债券资金 37,000.00 万元。建设期内计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			2022 年度	2023 年度
一	总投资	94,759.99	47,759.99	47,000.00
二	资金筹措	94,759.99	47,759.99	47,000.00
1	发行债券	37,000.00	19,000.00	18,000.00
2	配套资金	57,759.99	28,759.99	29,000.00

4.4 项目资金保障措施

上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目将严格《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）的有关规定的要求使用棚改专项资金，尽快落实项目配套资金，保障项目资金全部投入本项目建设中。

第五章项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

1、《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）；

2、上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目可行性研究报告。

5.2 债券申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额37,000.00万元，2022年计划申请19,000.00万元，本次申请使用10,300.00万元，2023年计划申请18,000.00万元。

5.3 债券规模和期限安排

本项目拟申请政府专项债券资金37,000.00万元，期限七年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

5.4 投资者保护措施

上蔡县住房保障服务中心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。如果上蔡县住房保障服务中心未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，以最大程度保护投资者利益。

第六章项目预期收益、成本及融资平衡情况

6.1 项目主体及运作模式

6.1.1 项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为上蔡县住房保障服务中心，上蔡县住房保障服务中心系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的事业单位，具备以上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

6.1.2 项目运营模式

本项目包括征收拆迁和安置房建设，征收拆迁集约出的土地可用于出让收取土地出让收入。上蔡县住房保障服务中心作为本项目牵头单位并作为项目法人，负责对项目进行设计、建设、管理运营及维护等，项目安置房建成后将按原拆迁安置规划分配给涉及 570 户。

根据项目总规划，本项目拆迁完可出让土地面积为 355.02 亩，全部为居住兼容商业用地， 征收拆迁集约出的土地在进行招拍挂流程后出让获取的土地出让收益用作对专项债券还本付息资金的来源。经测算，出让后可获取土地出让收益 59,026.08 万元，专项债券存续期本息合计 48,655.00 万元，土地出让收益可以满足专项债券的还本付息要求。

6.1.3 项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障资金安全、高效运行，项目单位对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”，并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

6.2 现金流入

1、基本假设条件

①预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

②预测期内国家税收政策不发生重大变化；

③预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

④预测项目能够按计划建成并投入运营；

⑤预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

⑥土地出让价格在正常范围内变动；

⑦无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

2、现金流入及依据

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

（1）拟出让土地面积

根据项目总规划，本项目拆迁完可出让土地面积为355.02亩，全部为居住兼容商业用地。

（2）出让价格

本项目土地出让价格参考中国土地市场网公布的项目区域近似地段近期出让成交记录，经查询近期公布的成交情况如下：

单位：万元，万元/亩

序号	位置	土地用途	出让时间	面积（亩）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	上蔡县蔡侯大道北侧、金山路东侧	城镇住宅-普通商品住房用地	2021/4/28	12.99	2,753.81	212.00
2	上蔡县兴隆路南侧、秦相大道西侧	城镇住宅-普通商品住房用地	2021/5/28	22.06	4,234.94	192.00
3	上蔡县富强路南侧、五龙源大道西侧	其他商服用地	2021/12/15	17.50	2,835.80	162.00
4	上蔡县蔡河大道南、拥翠路西侧	城镇住宅-普通商品住房用地	2021/12/20	52.91	10,740.48	203.00
	平均值					195.00

根据以上市场类似土地出让成交价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，通过查询2019年以来上蔡县土地成交情况平均单价为195.00万元，出于谨慎性原则，本项目出让地块的土地成交初始价格按照195万元/亩测算，中国地价监测网中部地区2019-2021年居住用地同

比增速分别为 7.98%、5.62%、2.72%，近三年平均增速 5.44%，明显出于下降趋势，出于谨慎性考虑本次预测按照 2.70%计算土地价格的增长，土地价格如下表：

单位：万元/亩

年度	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
土地价格	195.00	200.27	205.68	211.23	216.93	222.79	228.81	234.99

（3）现金流入预测

假设上蔡县蔡都办事处贾竹园居委聂庄、五里堡三个自然村棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第三年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 5%、5%、10%、10%、30%、40%，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

项目	债券存续期						
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	合计
预计出让面积（亩）	17.75	17.75	35.50	35.50	106.51	142.01	355.02
预计出让单价（万元/亩）	205.68	211.23	216.93	222.79	228.81	234.99	
土地出让收入（万元）	3,651.03	3,749.54	7,701.45	7,909.49	24,369.64	33,370.46	80,751.61

6.3 现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下各项内容：

1、上解省财政费用

根据《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%省统管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让总价的 3%

计提。

2、国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号），按土地出让总价的2%计提。

3、农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（25元/平方米）的30%提取。

4、新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），按14元/平方米计提。

5、保障安居工程资金

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

6、农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从士地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2001〕79 号），按照土地出让净收益的 10%。

7、教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号），按照土地出让净收益的 10%计提。根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

项目	债券存续期						合计
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	
上解省财政费用	109.53	112.49	231.04	237.28	731.09	1,001.11	2,422.54
农业土地开发资金	8.88	8.88	17.75	17.75	53.25	71.00	177.51
国有土地收益基金	73.02	74.99	154.03	158.19	487.39	667.41	1,615.03
新增建设用地有偿使用费	16.57	16.57	33.14	33.14	99.41	132.54	331.37
保障性安居工程资金	109.53	112.49	231.04	237.28	731.09	1,001.11	2,422.54
教育资金	333.35	342.41	703.45	722.59	2,226.74	3,049.73	7,378.27
农田水利建设资金	333.35	342.41	703.45	722.59	2,226.74	3,049.73	7,378.27
合计	984.23	1,010.24	2,073.90	2,128.82	6,555.71	8,972.63	21,725.53

6.4 项目收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为

59,026.08 万元，详见下表：

项目	债券存续期						合计
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	
土地出让收入	3,651.03	3,749.54	7,701.45	7,909.49	24,369.64	33,370.46	80,751.61
政策性基金及费用	984.23	1,010.24	2,073.90	2,128.82	6,555.71	8,972.63	21,725.53
可用于偿还债券本息的土地收益	2,666.80	2,739.30	5,627.55	5,780.67	17,813.93	24,397.83	59,026.08

6.5 项目本息覆盖倍数

本项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对 2019 年以来上蔡县土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按本次预测增速 2.70%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数如下列所示：

债券存续期还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年		19,000.00		19,000.00	855.00	855.00
第二年	19,000.00	18,000.00		37,000.00	1,665.00	1,665.00
第三年	37,000.00			37,000.00	1,665.00	1,665.00
第四年	37,000.00			37,000.00	1,665.00	1,665.00
第五年	37,000.00			37,000.00	1,665.00	1,665.00
第六年	37,000.00			37,000.00	1,665.00	1,665.00
第七年	37,000.00		19,000.00	18,000.00	1,665.00	20,665.00
第八年	18,000.00		18,000.00	0.00	810.00	18,810.00
合计		37,000.00	37,000.00		11,655.00	48,655.00

项目本息覆盖倍数

单位：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		855.00	855.00	
第二年		1,665.00	1,665.00	
第三年		1,665.00	1,665.00	2,666.80
第四年		1,665.00	1,665.00	2,739.30
第五年		1,665.00	1,665.00	5,627.55
第六年		1,665.00	1,665.00	5,780.67
第七年	19,000.00	1,665.00	20,665.00	17,813.93
第八年	18,000.00	810.00	18,810.00	24,397.83
合计	37,000.00	11,655.00	48,655.00	59,026.08
本息覆盖倍数	1.21			

6.6 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益 59,026.08 万元，应付债券本金及利息合计 48,655.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍，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。

第七章风险分析

7.1 项目主要风险因素识别

1、征收安置风险。与一般的房地产项目相比，棚户区改造项目一个显著的特点就是原有建筑的征收补偿和居民的安置问题，这个问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在两个方面：

一是如何确立一个公平合理被大多数征收户接受的征收补偿和安置方案，妥善安置过渡时期征收居民，并努力争取政府的大力支持，确保征收顺利进行。征收补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造征收的过程。

二是由于征收牵涉面广，不确定因素太多，对征收成本的事前难以准确估计，往往会出现征收执行难、征收期限延长或者成本失控，甚至导致项目失败。因此，在征收成本评估时，详细准确的征收摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加征收成本。

2、规划风险。棚户区改造建设的规划风险主要是指政府对征收改造新的规划对建设单位造成的风险。征收和建设工作要受到旧村已有街道、周边区域、地下管网、既有公路等仍在发挥城市功能的建筑物或者设施的限制。

3、政策风险。为了保护征收户的利益，国家和地方政

府都出台了相应的文件，明确规定了征收补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了棚户区改造项目的潜在的政策风险。

7.2 风险程度分析

项目可能存在四个主要风险中，根据风险可能出现的概率以及风险事件发生后对项目造成的影响分析如下：

1、项目的拆迁安置风险

项目的拆迁安置风险发生的可能性较大，该风险对项目造成的影响较大，可能严重影响项目的进度和成本，因此该风险是项目实施单位应重点控制的风险。

2、项目规划风险

项目的主要工作内容和重点集中在区域内房屋拆除和土地整理工作，后续安置房建设市场化程度高，操作容易，整理的土地出让工作重在规划条件的落实和政府审批手续，而项目由政府推动和主导，有政策支持。目前项目经过多次规划论证，研究部署周密拆迁工作计划和预案，前期工作和协调进展顺利，所以项目的规划风险较小。

3、项目政策风险

因为项目制定的补偿安置原则、政策已经符合国家和地方政府的相关规定，且已经征询过部分具有代表性的居民和企事业单位和意见，但不排除国家或者地方出台新的政策，所以项目的政策风险级别一般。

7.3 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，项目建设单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

1、征收之前应对所征收地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所征收区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的征收安置补偿方案。

2、针对征收中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况启动相应的预案。

3、根据征收安置补偿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。

杞县2020年老城区棚户区改造项目（一期）实施方案

项目单位：杞县住房和城乡建设局

日期：2021年8月

目录

目录..... I
第一章项目基本情况..... 3
1.1 项目名称..... 3
1.2 项目建设单位及主管部门..... 3
1.3 项目性质..... 3
1.4 项目地点..... 3
1.5 项目建设内容及规模..... 3
1.6 建设期..... 4
1.7 项目总投资..... 4
1.8 主要技术经济指标..... 4
1.9 主管部门责任..... 5
第二章项目社会经济效益..... 6
2.1 社会效益..... 6
2.2 经济效益..... 7
2.3 项目的公益性..... 7
第三章项目投资估算与资金筹措..... 8
3.1 估算范围..... 8
3.2 估算依据..... 8
3.3 估算说明..... 8
3.4 投资估算..... 9
3.5 资金筹措计划..... 10

3.6 项目资金保障措施.....10
3.7 事前绩效评估.....11
第四章项目专项债券融资方案.....11
4.1 编制依据.....12
4.2 债券规模和期限安排.....12
4.3 投资者保护措施.....12
第五章项目收益与融资自求平衡分析.....13
5.1 现金流入.....13
5.2 现金流出.....15
5.3 预期收益融资平衡分析.....16
5.4 结论.....18
第六章风险分析.....18
6.1 拆迁安置的风险及控制措施.....18
6.2 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....19

第一章项目基本情况

1.1 项目名称

杞县2020年老城区棚户区改造项目（一期）

1.2 项目建设单位及主管部门

杞县2020年老城区棚户区改造项目（一期）由杞县住房和城乡建设局实施。

1.3 项目性质

本项目为具有一定收益的公益性项目。

1.4 项目地点

建设地点位于杞县规划商贸路东侧，规划祥苑路北。

1.5 项目建设内容及规模

徐楼安置房总用地面积77.67亩，总建筑面积126666.23平方米，住宅总建筑面积99439平方米，商业及配套用房4117平方米，地下建筑23110.23平方米，主要建设高层住宅11栋及配套用房等，拟新建安置房825套。同时项目配套建设以上安置房的变配电、热力、燃气、消防、小区智能化等设备采购与安装；以及景观绿化、道路硬化铺装、给排水、供电、热力、燃气、信息及智能化等辅助工程。

项目通过棚户区改造工程的实施，全面提升杞县老城区生活环境及城市品质，提升杞县的招商引资和人才吸引力，促进了城市更新。

1.6 建设期

本项目建设期24个月（2022年9月至2024年9月）。

1.7 项目总投资

本项目总投资35,975.77万元。其中：建设投资35,075.77万元。包括工程费用32,344.32万元，工程建设其他费用1,709.83万元，预备费用1,021.62万元。

1.8 主要技术经济指标

本项目的主要技术经济指标如表1-1所示：

1-1 主要技术经济指标

指标名称				数量	单位	备注
总用地面积				51,778.39	㎡	77.67 亩
总建筑面积				126,666.23	㎡	
其中	地上总建筑面积			103,556.00	㎡	
	其中	住宅		99,439.00	㎡	
		商业及配套		4,117.00	㎡	
		其中	社区卫生服务站	50.00	㎡	
			老年人日间照料中心	251.00	㎡	
			社区综合服务用房	300.00	㎡	
			物业管理	415.00	㎡	
			便利店	251.00	㎡	
			文化活动站	250.00	㎡	
			便民服务中心	1,600.00	㎡	
			商业	1,000.00	㎡	
	地下总建筑面积			23,110.23	㎡	
居住总人数				2,640	人	
居住总户数				825	户	
建筑密度				15	%	
绿地率				35	%	
容积率				2		
机动停车位				825	个	10%配建充电桩
其中	地上停车位			165	个	
	地下停车位			660	个	
非机动车停车位				1,238	个	

1.9 主管部门责任

该项目的主管部门为杞县产业集聚区管理委员会，项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章项目社会经济效益

项目实施可以拓展杞县的城市发展空间，加快棚户区改造，提升城区整体形象，加快杞县经济的发展。同时，基础设施的完善，将为杞县发展提供必备的基础条件，也为招商引资创造良好的投资环境，对周边区域经济的发展也将起到巨大的推动作用具有较明显的社会效益。

2.1 社会效益

1、项目建设可改观住房面貌，优化人居环境

随着项目区的改造、拆除，建成了一批安置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杞县中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。以前低矮、破旧、杂乱的地段，将建成大厦高耸、新房成片的新社区。

安置区建设还为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间，更全面拉动了杞县经济增长、优化了杞县土地资源配置。一个个社区、一条条街道变得视野开阔，村民生活环境得到了进一步的改善。

2、安置区建设有利于拉动杞县市政投资和消费，加速杞县房地产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，安置区建设可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地

化特点，这对于促进杞县消费的增长也是其他行业无法比拟的。

3、安置区建设有利于改善杞县低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善杞县社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

4、有利于使杞县城市土地实现集约高效利用，进一步完善杞县城市面貌，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，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。

综上所述，项目的建设有着十分显著的社会效益。

2.2 经济效益

项目实施后将会增加新的就业机会，有利地加快当地工业、服务业、零售业、餐饮业、房地产业的发展，由此会增加新的就业机会和就业人数，经济效益明显。

2.3 项目的公益性

该项目建设的目的是为了加快棚户区改造，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 825 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。

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：新建建筑物的建筑安装工程费、设备及工器具购置费，以及室外工程费用等工程费用；土地费用、拆迁补偿费用、项目建设管理费、建设项目前期工作咨询费、工程勘察费、工程设计费、环境影响咨询服务费、建设工程监理费、工程造价咨询服务费、招标代理服务费、施工图审查费、场地准备及临时设施费、工程保险费；基本预备费。。

3.2 估算依据

1、《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）；

2、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11 号）；

3、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

4、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

5、《杞县建设工程材料基准价格信息》；

6、河南省相关的造价文件。

3.3 估算说明

1、工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和杞县工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

2、机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入。

3、建筑材料价格均依据杞县现行规定并结合当前的市场情况进行估算。

4、其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定并结合市场价确定。

5、基本预备费率按第一、二部分费用之和的3%计入。

6、债务融资利率按照4.5%估算。

3.4 投资估算

本项目总投资35975.77万元，其中工程费用32344.32万元，工程建设其他费用1709.83万元，预备费用1021.62万元，建设期利息900万元。投资构成见下表：

工程或费用名称	估算金额（万元）				
	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计
工程费用	**24995.48**	**577.76**	**6771.08**	**0.00**	**32344.32**
房屋拆除工程	**330.00**				**330.00**
收储土地整理工程	**455.00**				**455.00**
安置房建设工程	**24210.48**	**577.76**	**6771.08**	**0.00**	**31559.32**
住宅	17401.83				17401.83
商业及配套	658.72				658.72
地下建筑	5546.46	577.76	57.78		6182.00
供配电工程			2533.32		2533.32
给排水工程			1899.99		1899.99
暖通工程			1266.66		1266.66
室外硬化工程	388.34				388.34
绿化工程	111.57				111.57
消防工程			1013.33		1013.33
总图工程	103.56				103.56
工程建设其它费用				**1709.83**	**1709.83**
建设单位管理费				194.07	194.07

工程建设监理费				129.38	129.38
勘察设计费				323.44	323.44
施工图预算编制费				32.34	32.34
施工图审查费				19.41	19.41
环境影响咨询服务费				6.47	6.47
招投标代理费				64.69	64.69
工程保险费				64.69	64.69
可行性研究报告编制费				32.34	32.34
土地费用				0.00	0.00
安置补偿费				843.0	843.00
预备费					**1021.62**
基本预备费					1021.62
涨价预备费				0	0
建设期利息					**900**
投资合计	**24995.48**	**577.76**	**6771.08**	**1709.83**	**35975.77**

3.5 资金筹措计划

本项目拟申请2022年专项债券资金20000.00万元，剩余资金由财政筹措解决。本期拟申请专项债券资金5900万元。

3.6 项目资金保障措施

1、确保资金专款专用

及时跟踪检查资金使用方向，确保资金不被挤占、挪用。

2、确保资金及时拨付

加强各业务部门沟通、协调，保障项目按进度、按时序拨付到位。

3、确保资金监管到位

对项目资金进行全过程监督、检查，确保资金使用安全、高效。

3.7 事前绩效评估

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。具体评估过程如下: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

4.1 编制依据

1、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）

2、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2015〕83 号）

3、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预（2017）89 号）；

4、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72 号）；

5、《杞县 2020 老城区棚户区改造项目（一期）项目可行性研究报告》。

4.2 债券规模和期限安排

本项目拟申请使用专项债券资金 20000.00 万元，期限 7 年。本次申请专项债券资金 5900 万元。

4.3 投资者保护措施

1、按需合理申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上要做到资金按需申请使用。该项目将严格依据《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）等相关法律法规要求，按需合理申请使用债券资

金。同时资金到位后，严格按照申请用途使用债券资金。

2、按期偿付债券本息

在债券存续期内，按期做好债券本息偿付工作。项目单位将严格按照偿债计划统筹安排本息偿付，在运营收入扣除日常运营支出后的资金，将优先用于保障债券本息偿付。

3、积极配合债券存续期内信息披露工作

在债券存续期内，项目单位将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其他有关信息。对于影响债券本息支付、资金用途变动等因素的相关信息，及时报送主管部门、依法依规进行信息披露，以保护投资者的知情权便于投资者进行投资决策。

第五章项目收益与融资自求平衡分析

项目建成后主要收益主要为：土地出让收入。本项目预计在债券存续期的第三年开始运营。

5.1 现金流入

1、土地出让价格预测

根据杞县最近两年土地出让情况，选取 5 宗位于本项目周边的居住用地出让信息。详细情况如下表：

序号	所在位置	规划用途	出让面积（亩）	合同签订日期	成交价格（万元）	成交单价（万元/亩）

序号	所在位置	规划用途	出让面积（亩）	合同签订日期	成交价格（万元）	成交单价（万元/亩）
1	东环路东侧、杞裴公路北侧	商住	83.72	2020.7.20	9,209.64	110.01
2	金城大道南侧、广场南路西侧	商住	20.57	2020.7.7	2,756.58	134.01
3	规划商贸路东侧、规划祥宛路北侧	商住	77.67	2020.6.2	9,320.11	120.00
4	广场路西侧、规划路南侧	住宅	104.76	2020.1.16	15,723.39	150.09
5	经五路东侧、规划龙宇路南侧	商住	87.02	2020.5.29	9,572.68	110.01

2、土地出让价格预测

经测算，5 宗居住用地出让均价为 124.82 万元/亩，谨慎考虑，以上述土地价格的 90%估算本次拟申请债券对应土地出让的基准价格，即居住用地 112.34 万元/亩，同时考虑未来土地的升值，按照杞县近三年全市生产总值（GDP）平均增速的 80%计算土地价格的增长，即土地价格增长率为 5.54%，以此估算对应地块的未来土地出让收入。本项目所涉及土地 2021-2027 年土地出让单价如下表。

规划用途	出让单价（万元/亩）						
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
居住	112.34	118.56	125.13	132.06	139.38	147.1	155.25

收入明细详见表 5-1：

年度	地块位置	出让收入		
		出让面积（亩）	出让单价（万/亩）	各年度出让收入
2023 年	经五路以东，开杞路以南，杞城路以北，经四路以西围合区域	60	125.13	7,507.80
2024 年		70	132.06	9,244.20
2025 年		80	139.38	11,150.40
2026 年		80	147.1	11,768.00
2027 年		60	155.25	9,315.00
合计		350		48,985.40

5.2 现金流出

依据《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、国土资源部关于印发<用于农业土地开发土地出让金收入管理办法>的通知》（财综〔2004〕49 号）、《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）、《河南省人民政府办公厅关于加强土地调控严格土地管理的通知》（豫政办〔2007〕33 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）、《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）等相关文件的规定，土地出让收入在剔除省级分成（土地出让收入*3%）、计提农业土地开发资金（20 元/平方米*30%）、国有土地收益基金（土地出让收入*2%）、保障性住房建设资金（土地出让收入*3%）、农田水利资金（土地出让净收益*10%）、教育资金（土地出让净收益*10%）后形成的基金性收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还债券本息。支出预测表如下：

年度	地块位置	各项计提						
		省集中	农业土地开发资金	国有土地收益基金	保障性住房建设资金	教育资金	农田水利建设资金	支出合计

2023 年	经五路以东，开杞路以南，杞城路以北，经四路以西围合区域	225.23	24.00	150.16	225.23	722.87	722.87	2070.36
2024 年		277.33	28.00	184.88	277.33	891.86	891.86	2551.26
2025 年		334.51	32.00	223.01	334.51	1077.83	1077.83	3079.69
2026 年		353.04	32.00	235.36	353.04	1139.59	1139.59	3252.62
2027 年		279.45	24.00	186.30	279.45	903.59	903.59	2576.38
合计		1469.56	140.00	979.71	1469.56	4735.74	4735.74	13530.31

5.3 预期收益融资平衡分析

融资成本测算方面，根据 2019 年、2020 年度河南省专项债券发行情况，本项目拟申请使用债券资金 20,000.00 万元，期限 7 年。假设债券利率 4.5%，每期期末支付利息，到期后一次性偿还本金。自发行之日起债券存续期内应还本付息情况如下：

表 5-3：杞县 2020 老城区棚户区改造项目（一期）还本付息情况表（单位：万元）

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本金及利息
2022 年		20,000.00		20,000.00		
2023 年	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2024 年	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2025 年	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2026 年	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2027 年	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2028 年	20,000.00			20,000.00	900.00	900.00
2029 年	20,000.00		20,000.00		900.00	20,900.00

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	应付本金及利息
合计		20,000.00			6,300.00	26,300.00

通过合理的未来预测，本项目 2024 至 2029 年可以产生持续稳定的现金净流入，本批债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，同时考虑扣除省级分成、计提农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性住房建设资金、农田水利资金和教育资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益覆盖债券本息情况如下表：如下表 5-4 所示：

表 5-4：杞县 2020 老城区棚户区改造项目（一期）收益与融资平衡情况表

（单位：万元）

年度	债券本息支付（万元）			项目净收益（万元）
	本金	利息	本息合计	
2022 年				
2023 年		900.00	900.00	
2024 年		900.00	900.00	5,437.44
2025 年		900.00	900.00	6,692.94
2026 年		900.00	900.00	8,070.71
2027 年		900.00	900.00	8,515.38
2028 年		900.00	900.00	6,738.62
2029 年	20,000.00	900.00	20,900.00	
合计	20,000.00	6,300.00	26,300.00	35,455.09
本息覆盖倍数	1.35			

债券存续期内，杞县 2020 老城区棚户区改造项目（一期）预计债券本息的覆盖倍数为 1.35 倍，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

5.4 结论

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，杞县2020老城区棚户区改造项目（一期）预计收益对融资成本覆盖倍数为1.35倍。上述融资平衡方案已经河南兴华会计师事务所有限公司审计通过，项目收益可以覆盖融资成本，债券资金偿还安全度较高。

第六章风险分析

6.1 拆迁安置的风险及控制措施

与一般的房地产项目相比，棚户区改造安置房建设项目一个显著的特点就是原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，这个问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在两个方面：

一是如何确立一个公平合理被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案，妥善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保拆迁顺利进行。拆迁补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造拆迁的过程。

二是由于拆迁牵涉面广，不确定因素太多，对拆迁成本的事前难以准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，甚至导致项目失败。因此，在拆迁成本评估时，详细准确的拆迁摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加拆迁成本。

6.2 影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、利率波动风险

本次项目在计算资金平衡情况时，采用的是预计的债券发行利率，债券的实际发行利率受发行窗口期的资金面情况、投资人对发行区域的认可等市场因素影响，因此可能与预测发行价格存在偏差导致预计的融资平衡结果与实际情况不同。

控制措施:与债券发行相关机构充分沟通，提前准备债券发行工作，对债券发行期内的利率变化趋势进行预判，择优选择发行窗口。

2、项目收支变动风险

如确实出现收入无法按时实现影响债券还本付息的情况，本期债券将严格按照《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)、《地方政府专项债务预算管理办法》(财预(2016] 155 号)的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，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，省财政可采取适当方式扣回。

（此页无正文）

杞县住房和城乡建设局

杞县财政局

2021年8月13日

唐河县河西行政文化区棚户区改造项目

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 主要建设内容及规模 1

1.6 建设期 2

1.7 项目总投资 2

1.8 主要经济技术指标 2

1.9 主管部门责任 3

第二章 项目社会经济效益 3

2.1 社会效益 3

2.2 经济效益 4

第三章 项目投资估算与资金筹措 5

3.1 估算范围 5

3.2 估算说明 5

3.3 投资估算 5

3.4 资金筹措计划 5

第四章 专项债券融资方案 6

4.1 编制依据 6

4.2 债券使用计划 6

4.3 债券规模和期限安排 6

4.4 投资者保护措施 6

第五章 项目收益与融资自求平衡分析 7

5.1 本期债券应付本息情况 7

5.2 项目收益预测 9

5.3 综述 13
第六章 风险分析 14
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 14
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 14
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 15
第七章 事前绩效评估情况 15
7.1 事前绩效评估工作开展基本情况 15
7.2 事前绩效评估工作结果 16

第一章 项目概况

唐河县河西行政文化区棚户区改造项目共计划申请地方政府专项债券资金160,000 万元，2020 年已使用债券资金 32,500 万元，2021 年已使用债券资金50,000 万元。2022 年计划使用债券资金 40,000 万元，已使用债券资金 25,000 万元，本期申请使用债券资金 7,000 万元。2023 年计划使用债券资金 37,500 万元。

1.1 项目名称

唐河县河西行政文化区棚户区改造项目。

1.2 项目单位

唐河县河西行政文化区棚户区改造项目的项目单位为唐河县住建局。

1.3 项目性质

唐河县河西行政文化区棚户区改造项目属于棚户区改造类型项目，该项目具备公益性及一定的收益性。该项目已取得相关审批手续，并已列入河南省与国家棚改计划。

1.4 建设地点

唐河县河西行政文化区棚户区改造项目建设地点位于东至龙山路，南至友兰大道，西至凤山路，北至上海大道。

1.5 主要建设内容及规模

唐河县河西行政文化区棚户区改造项目，拆迁涉及唐河县滨河街道办事处谢庄社区居民 3000 户、9300 人，共征收土地 2452 亩，房屋 358890m^2 。

项目共建设安置区三个，分为 A、B、C 三个相连地块，均位于东至龙山路，南至友兰大道，西至凤山路，北至上海大道。安置区总用地面积 443323.92 平方米，其中居住用地面积 189619.35 平方米；总建筑面积 632757.14 平方米。

安置区各地块具体建设内容包括住宅、商业和公共建筑以及小区内的硬化、

绿化、大门、围墙、给排水、电力、燃气、消防等附属配套设施。

1.6 建设期

项目建设期为 2020 年 04 月至 2023 年 04 月。

1.7 项目总投资

唐河县河西行政文化区棚户区改造项目总投资 203,550.70 万元，其中：工程费用 144878.62 万元，工程建设其他费用 7702.58 万元，基本预备费 7629.06 万元；土地征收补偿费 17164.00 万元；拆迁安置补偿费 6976.44 万元；建设期利息 19200.00 万元。

1.8 主要经济技术指标

序号	项目	单位	数量	备注
一	A 安置区			
1	总用地面积	m^2	192100.19	
2	居住用地面积	m^2	197742.77	
3	总建筑面积	m^2	133716.79	
3.1	住宅	m^2	15124.1	
3.2	商业	m^2	1205.34	
3.3	物业	m^2	1205.34	
3.4	社区服务用房	m^2	1196.54	
4	机动车位	个	1330	
5	安置套数	套	973	
二	B 安置区			
1	总用地面积	m^2	111342.11	
2	居住用地面积	m^2	39141.17	
3	总建筑面积	m^2	130461.51	
3.1	住宅	m^2	84615.51	

3.2	商业	m^2	9746.03	
3.3	物业	m^2	0	
3.4	社区服务用房		812.31	
4	机动车位	个	315	
5	安置套数	套	2100	
三	**C 地块**			
1	总用地面积	m^2	139881.62	
2	居住用地面积	m^2	8991.07	
3	总建筑面积	m^2	304552.86	
3.1	住宅	m^2	194038.17	
3.2	商业	m^2	22405.28	
3.3	物业	m^2	2236.54	
3.4	社区服务用房	m^2	2156.33	
4	机动车位	个	2300	
5	安置套数	套	1412	

1.9 主管部门责任

项目主管部门为唐河县住建局，项目主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下，应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。项目主管部门未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

第一，拆迁区域内多为棚户区宅基地，缺少科学规划，土地使用过程中存在

着容积率低，利用粗放、布局凌乱，基础设施薄弱等问题，不符合土地利用总体规划和城乡建设总体规划。棚户区改造有助于改善城市环境，改善城镇居民生活条件、优化土地资源配置，快速实现城乡统筹协调发展，大力推动城乡一体化进程。同时，棚户区改造，以民生为导向，影响到金融市场、可以引导社会投资方向。

第二，棚户区改造区域周边学校、幼儿园及医疗卫生、商店等公共配套设施不完善，居民生活极不方便。同时，缺乏公共活动空间，环境质量低下，片区内给排水、电、路、燃气、安防设施等市政设施配套不到位，大部分道路曲折不通，不能满足消防、急救、环卫等车辆通行；房屋建设无序，建筑质量不高，同时，房屋采、通风不足，水电管线混乱，在消防、抗震等方面存在隐患，也不符合建筑节能要求。再者，由于缺乏统一规划和管理，拆迁区域内排水排污、垃圾处理等市政设施不足，加之居民生活方式并未根本改变，使得生活性和生产性污水就近排入河道，固体废弃物无序堆放，这些都严重影响了村民的基本生活。棚户区改造，使居民能够住进配套设施更完善、环境更优美的居住小区，大大改善了中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量，使得社会和谐稳定，人民安居乐业。

2.2 经济效益

第一，实现土地高效集约利用。棚户区改造项目有利于城市土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，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、舒适的生活环境的同时，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。

第二，拉动经济增长。棚户区项目建设，有利于拉动市政基础设施投资和消费，可激活房地产相关产业方面的投资，拉动建筑材料、交通运输等其他行业的发展，同时提供较多的就业机会，对经济增长拉动作用明显。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算的内容包括：工程费用、工程建设其他费用、基本预备费、土地征收补偿费、拆迁补偿安置费和建设期利息等。

3.2 估算说明

本项目投资估算编制依据国家和省市现行的计费标准和计算办法包括：

1、《河南省建筑工程概算定额》；

2、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

3、《河南省市政工程预算定额》（HA A1-31-2016）；

4、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

5、《河南省建筑和装饰工程综合基价》；

6、《河南省安装工程单位综合基价》；

7、南阳市建设工程建筑材料价格信息。

3.3 投资估算

唐河县河西行政文化区棚户区改造项目总投资 203,550.70 万元，其中：工程费用 144878.62 万元，工程建设其他费用 7702.58 万元，基本预备费 7629.06 万元；土地征收补偿费 17164.00 万元；拆迁安置补偿费 6976.44 万元；建设期利息 19200.00 万元。

3.4 资金筹措计划

本项目估算总投资为 203,550.70 万元，投资来源为财政资金与地方政府专项债券资金。其中，拟申请地方政府专项债券资金 160,000.00 万元，剩余 43,550.70 万元投资来源于财政资金。

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、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财政部财库〔2015〕83 号）；

3、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；

4、《财政部关于试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号）；

5、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）；

6、《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）；

7、项目可行性研究报告及其批复。

4.2 债券使用计划

项目共申请发行地方政府专项债券资金 160,000 万元，2020 年已使用债券资金 32,500 万元，2021 年已使用债券资金 50,000 万元。2022 年计划使用债券资金 40,000 万元，已使用债券资金 25,000 万元，本期申请使用债券资金 7,000 万元。2023 年计划使用债券资金 37,500 万元。债券资金全部用于本项目建设。

4.3 债券规模和期限安排

项目共申请发行地方政府专项债券资金 160,000 万元，2020 年已使用债券资金 32,500 万元，2021 年已使用债券资金 50,000 万元。2022 年计划使用债券资金 40,000 万元，已使用债券资金 25,000 万元，本期申请使用债券资金 7,000 万元。2023 年计划使用债券资金 37,500 万元。

4.4 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目单位严格落实各项规定，保证项目的如期顺

利施工、专项债券本息如期归还。

1、专项债券存续期间，严格依照法律、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，按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

3、本次申请使用的专项债券资金将全部用于项目建设，项目单位、主管部门与财政部门将严格按照有关制度使用地方政府专项债券资金，按要求披露各年度地方政府专项债券资金使用情况、对应项目建设进度与运营情况、项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。

4、在地方政府专项债券存续期，项目单位将根据《地方政府专项债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）、《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）及《财政部关于试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号）等文件要求，以专项债券对应项目取得的基金性收入、专项收入作为偿债资金来源，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 本期债券应付本息情况

项目共申请地方政府专项债券资金 160,000.00 万元，其中 135,500.00 万元申请债券期限 7 年，根据近年地方政府债券发行情况，预测申报使用的债券票面利率 4.00%。

2020 年已使用债券资金 8,000 万元，债券期限为 7 年，在债券存续期按年支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。

2021 年已使用债券资金 50,000 万元，债券期限为 7 年，在债券存续期按年支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。

2022 年计划使用债券资金 40,000 万元，已使用债券资金 25,000 万元，本期

申请使用债券资金 7,000 万元。债券期限为 7 年，在债券存续期按年支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。

2023 年计划使用债券资金 37,500 万元，债券期限为 7 年，在债券存续期按年支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。

在债券存续期按年支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起 7 年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	申请债券资金额	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		8,000.00		8,000.00	4.00%	320.00	320.00
第 2 年	8,000.00	50,000.00		58,000.00	4.00%	2,320.00	2,320.00
第 3 年	58,000.00	40,000.00		98,000.00	4.00%	3,920.00	3,920.00
第 4 年	98,000.00	37,500.00		135,500.00	4.00%	5,420.00	5,420.00
第 5 年	135,500.00			135,500.00	4.00%	5,420.00	5,420.00
第 6 年	135,500.00			135,500.00	4.00%	5,420.00	5,420.00
第 7 年	135,500.00		8,000.00	127,500.00	4.00%	5,420.00	13,420.00
第 8 年	127,500.00		50,000.00	77,500.00	4.00%	5,100.00	55,100.00
第 9 年	77,500.00		40,000.00	37,500.00	4.00%	3,100.00	43,100.00
第 10 年	37,500.00		37,500.00	-	4.00%	1,500.00	39,000.00
合计		**135,500.00**	**135,500.00**			**37,940.00**	**173,440.00**

2020 年另有申请债券资金 24,500.00 万元，为河南省 2020 年二十五期生态环保和城镇基础设施专项债券（二期）中 24,500.00 万元资金用途调整，债券票面利率为 3.45%，债券期限为 15 年期，每半年付息一次，于河南省 2020 年二十五期生态环保和城镇基础设施专项债券债券（二期）到期一次性偿还 24,500.00 万元本金。债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余	申请债券资金	本期偿还本	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		24,500.00		24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
第 2 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
第 3 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
第 4 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
第 5 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
第 6 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
第 7 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
第 8 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50

第 9 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
第 10 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
第 11 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
第 12 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
第 13 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
第 14 年	24,500.00			24,500.00	4.50%	1,102.50	1,102.50
第 15 年	24,500.00		24,500.00		4.50%	1,102.50	25,602.50
合计		**24,500.00**	**24,500.00**			**16,537.50**	**41,037.50**

5.2 项目收益预测

唐河县河西行政文化区棚户区改造项目可出让土地面积 5,369,977.00 平方米，土地规划可供出让面积为 3,001,500.00 平方米，全部为住宅用地；用于本项目融资收益平衡的拟出让土地面积为 630,844.00 平方米，全部为住宅用地，具体地块位置如下表：

地块编号	四至范围	拟出让土地面积（平方米）	用地性质
地块 1	北至上海大道，南至成都路，西至建设路，东至龙山路	163,644.00	住宅用地
地块 2	北至成都路，南至华清园，西至建设路，东至龙山路	63,024.00	住宅用地
地块 3	北至郑州路，南至贵州路，西至银川路，东至建设路	80,547.00	住宅用地
地块 4	北至济南路，南至南昌路，西至昆明路，东至建设路	98,187.00	住宅用地
地块 5	北至长春路，南至成都路，西至凤山路，东至自然沟	104,892.00	住宅用地
地块 6	北至济南路，南至南昌路，西至广州路，东至昆明路	120,550.00	住宅用地
合计		**630,844.00**	

5.2.1 土地出让价格预测

经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，选取具有代表性的住宅用地 3 宗出让情况进行预测。案例 1：河南省宛东建筑安装工程有限公司购入飞凤路北侧，谢源路东侧住宅用地的交易价格为每平方米 3,861.84 元。案例 2：唐河建鸿置业有限公司购入上海大道南侧、滨河路东侧、新华路西侧住宅用地的交易价格为每平方米 4,514.96 元。案例 3：南阳华清源房地产开发有限公司购入建设路南侧、龙山路西侧、贵阳路东侧住宅用地的交易价格为每平方米 3,901.47 元。

结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整3.61%，案例二因素调整-16.00%，案例三因素调整0.0%，估算出本次拟出让住宅用地基础价格为每平方米3,898.42元。

序号	位置	土地面积（㎡）	中标总地价（万元）	单位土地价格（元/㎡）	因素调整	权重	计算权重（元/㎡）
1	飞凤路北侧，谢源路东侧	37,546.85	14,500.00	3,861.84	3.61%	0.33	1,333.74
2	上海大道南侧、滨河路东侧、新华路西侧	31,450.99	14,200.00	4,514.96	-16.00%	0.33	1,264.19
3	建设路南侧、龙山路西侧、贵阳路东侧	170,961.10	66,700.00	3,901.47	0.00%	0.33	1,300.49
	综合单价					**1.00**	**3,898.42**

唐河县2016年至2019年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为9.3%、8.3%、8.5%和8.5%，四年平均增速为8.65%；根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区2016年至2019年度住宅用地地价平均增长率为7.8%。本次预测按照唐河县近四年GDP平均增速与中部地区近四年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即本次预测住宅用地地价增速为7.8%。

根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格结合土地价格增速（分别以住宅用地增速7.8%的100%、90%和80%为土地价格增长），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

表一：预计住宅用地地价增速7.8%的100%土地出让收入预测表

金额单位：万元

用地性质	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
住宅用地	265,111.99	285,790.73	308,082.41	332,112.84	358,017.64	385,943.02	416,046.58
小计	**265,111.99**	**285,790.73**	**308,082.41**	**332,112.84**	**358,017.64**	**385,943.02**	**416,046.58**

表二：预计住宅用地地价增速7.8%的90%土地出让收入预测表

金额单位：万元

用地性质	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
住宅用地	263,193.74	281,669.94	301,443.17	322,604.48	345,251.31	369,487.95	395,426.00
小计	**263,193.74**	**281,669.94**	**301,443.17**	**322,604.48**	**345,251.31**	**369,487.95**	**395,426.00**

表三：预计住宅用地地价增速7.8%的80%土地出让收入预测表

金额单位：万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	261,275.49	277,579.08	294,900.01	313,301.77	332,851.80	353,621.75	375,687.75
小计	**261,275.49**	**277,579.08**	**294,900.01**	**313,301.77**	**332,851.80**	**353,621.75**	**375,687.75**

5.2.3 土地出让收益预测及覆盖倍数

表四：按本次预测住宅用地地价增速 7.8%的 100%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益(1-∑(2~7))	土地出让收入	农业土地开发基金（面积×20×30%）	国有土地收益基金（1×2%）	保障性住房建设基金（1×3%）	上交省政府土地收益（1×3%）	教育基金（政府收益×10%）	农田水利建设资金（政府收益×10%）	本息合计	覆盖倍数（二/三）
1	唐河县河西行政文化区棚户区改造项目	万元	416,046.58	308,453.25	416,046.58	473.13	8,320.93	12,481.40	12,481.40	36,914.29	36,914.29	214,477.50	1.44
合计		万元	**416,046.58**	**308,453.25**	**416,046.58**	**473.13**	**8,320.93**	**12,481.40**	**12,481.40**	**36,914.29**	**36,914.29**	**214,477.50**	**1.44**

表五：按本次预测住宅用地地价增速 7.8%的 90%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益(1-∑(2~7))	土地出让收入	农业土地开发基金（面积×20×30%）	国有土地收益基金（1×2%）	保障性住房建设基金（1×3%）	上交省政府土地收益（1×3%）	教育基金（政府收益×10%）	农田水利建设资金（政府收益×10%）	本息合计	覆盖倍数（二/三）
1	唐河县河西行政文化区棚户区改造项目	万元	395,426.00	293,284.39	395,426.00	473.13	7,908.52	11,862.78	11,862.78	35,017.20	35,017.20	214,477.50	1.37
合计		万元	**395,426.00**	**293,284.39**	**395,426.00**	**473.13**	**7,908.52**	**11,862.78**	**11,862.78**	**35,017.20**	**35,017.20**	**214,477.50**	**1.37**

表六：按本次预测住宅用地地价增速 7.8%的 80%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益(1-∑(2~7))	土地出让收入	农业土地开发基金（面积×20×30%）	国有土地收益基金（1×2%）	保障性住房建设基金（1×3%）	上交省政府土地收益（1×3%）	教育基金（政府收益×10%）	农田水利建设资金（政府收益×10%）	本息合计	覆盖倍数（二/三）
1	唐河县河西行政文化区棚户区改造项目	万元	375,687.75	278,757.04	375,687.75	473.13	7,513.76	11,270.63	11,270.63	33,201.28	33,201.28	214,477.50	1.30
合计		万元	**375,687.75**	**278,757.04**	**375,687.75**	**473.13**	**7,513.76**	**11,270.63**	**11,270.63**	**33,201.28**	**33,201.28**	**214,477.50**	**1.30**

根据上述测算，在按住宅用地地价增速 7.8%的 100%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 308,453.25 万元，本息覆盖倍数 1.44 倍；在按住宅用地地价增速 7.8%的 90%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 293,284.39 万元，本息覆盖倍数 1.37 倍；在按住宅用地地价增速 7.8%的 80%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 278,757.04 万元，本息覆盖倍数 1.30 倍。

按本次预测唐河县住宅用地地价增速 7.8%的 100%的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：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		1,422.50	1,422.50	
第 2 年		3,422.50	3,422.50	
第 3 年		5,022.50	5,022.50	
第 4 年		6,522.50	6,522.50	
第 5 年		6,522.50	6,522.50	
第 6 年		6,522.50	6,522.50	
第 7 年	8,000.00	6,522.50	14,522.50	308,453.25
第 8 年	50,000.00	6,202.50	56,202.50	
第 9 年	40,000.00	4,202.50	44,202.50	
第 10 年	37,500.00	2,602.50	40,102.50	
第 11 年		1,102.50	1,102.50	
第 12 年		1,102.50	1,102.50	
第 13 年		1,102.50	1,102.50	
第 14 年		1,102.50	1,102.50	
第 15 年	24,500.00	1,102.50	25,602.50	
合计	**160,000.00**	**54,477.50**	**214,477.50**	**308,453.25**
本息覆盖倍数	**1.44**			

5.3 综述

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的唐河县河西行政文化区棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以住宅用地地价增速 7.8%的 100%、90%、80%比例增长时，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自

求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、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。

2、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。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。收入变动风险是指项目单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目单位收入减少，影响项目单位年度收入规模，偿债能力减弱。支出变动风险是指项目单位年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目单位出现支出规模扩张过快，年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

2、如偿债出现困难，项目单位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、项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

4、在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目单位综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照4.00%与实际票面利率测算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

针对该风险，项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目单位资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强项目单位资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

第七章 事前绩效评估情况

7.1 事前绩效评估工作开展基本情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，唐河县住建局根据《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）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176 号）的相关要求，组建事前评估工作组与专家组，结合本项目的项目特点，通过项目单位调研、项目建设现场调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设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；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

7.2 事前绩效评估工作结果

根据事前评估报告，唐河县河西行政文化区棚户区改造项目具有较为明显的必要性、公益性和收益性；项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高；项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理；项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理；项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性；项目绩效目标明确可行、目标反应的预期产出和预期效果符合正常业绩水平。

根据事前评估报告，唐河县河西行政文化区棚户区改造项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对该项目应“予以支持”。

（以下无正文，为项目实施方案盖章页）

本页无正文，为《唐河县河西行政文化区棚户区改造项目实施方案》盖章页

单位：唐河县住房和城乡建设局（盖章）

单位：唐河县财政局（盖章）

时间：2020 年 9 月 21 日

南召县上河苑城中村改造项目三期
实施方案

项目单位：南召县房地产管理局（盖章）

财政部门：南召县财政局（盖章）

日期：2022 年 3 月

目录

第一章 项目概况 4

1.1 项目名称 4
1.2 项目申单位 4
1.3 项目建设背景 4
1.4 项目情况及性质 5
1.5 项目建设投资合规性 6
1.6 专项债券资金需求合理性 6
1.7 项目手续办理情况以及项目成熟度 7
1.8 项目运营的持续性及项目偿还专项债券资金的可行性 8
1.9 项目相关单位及运作模式 8
1.10 建设地点 9
1.11 建设规模及项目主要建设指标 9
1.12 建设期 9
1.13 项目总投资 9
1.14 项目单位关于资金使用规范责任 10
1.15 主管部门责任 10

第二章 项目社会经济效益 10

第三章 项目投资估算与资金筹措 13

3.1 估算范围 13
3.2 估算依据 14
3.3 投资说明 14
3.4 投资估算及投资估算明细表 16
3.5 资金筹措计划及分年度投资计划 21

第四章 项目专项债券融资方案 21

4.1 编制依据 21
4.2 债券使用计划 21
4.3 债券规模和期限安排 22
4.4 投资者保护措施 22

第五章 项目收益编制基础 22

第六章 项目收益与融资自求平衡分析 23

6.1 项目腾空土地出让收入 23
6.2 项目出让成本及项目收益 25
6.3 项目预期收益情况 27
6.4 项目还本付息测算 27
6.5 预期收益偿还债券本金和利息情况及本息覆盖倍数 28
6.6 综述 29

第七章风险分析 30

7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 30

7.2 影响项目收益的风险及控制措施 30
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 31
第八章事前绩效评估情况及结论 31
8.1 事前绩效评估工作开展基本情况 31
8.2 事前绩效评估结论 32

第一章 项目概况

1.1 项目名称

南召县上河苑城中村改造项目三期

1.2 项目申单位

南召县房地产管理局

1.3 项目建设背景

棚户区改造是中国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民生工程，是让更多低收入群体“居有其所”。当前中国经济正处经济转型升级的关键期，既要有效地应对好短期问题、保持经济合理增长速度，又需更加注重提高发展的质量和效益；既要有效地破解经济社会发展中的难题，还要逐渐化解经济运行中的深层次矛盾，为中国经济长远发展“垫底子”。而棚户区改造作为既能惠民生，又能拉动经济增长、促进经济结构调整的一项大事、好事、实事。

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》指出，棚户区改造是重大的民生工程和发展工程。2008 年以来，各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》指出，近年来，各地区、各有关部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，持续加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，有关工作取得显著进展，有效改善了困难群众的住房条件，发挥了带动消费、扩大投资的积极作用，促进了社会和谐稳定。

从南召县发展诉求来说，经济发展进入新常态背景下，南召县城市发展更加专注于存量空间更新改造，棚户区改造逐步成为老城区城市功能和空间特色提升的重要手段。政府通过对棚户区的改造，将存量土地盘活，使土地的使用价值得到充分利用。并且在改造过程中，棚户区的用地结构功能和服务功能都得到了优

化，不仅为居住在棚户区的家庭提供了良好的社会保障服务，也有利于南召县投资的增长及城镇化建设进程的加快。

南召县上河苑城中村改造项目三期目前是南召县政府重点民生工程，已纳入“十四五”重点重大项目建设库，目前南召县上河苑城中村改造项目三期列为2022年南召县人民政府主要工作办理。

1.4 项目情况及性质

1.4.1、项目符合专项债政策及必要性

南召县上河苑城中村改造项目三期属于棚户区改造建设项目，属于政策支持的专项债券领域项目。

本项目的建设可盘活棚户区的土地，可以节约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。安置区建设后将若干个分散的棚户区居民整合在一起，统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照南召县未来城市发展定位，现有旧城区无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。本项目建设完成后，将为原有棚户区居民提供环境优美的居住小区的同时，也将提升南召县整体形象，完善城市功能，提高城市品味。

本项目建设规模符合行业规划或本地实际需要的；经济社会效益明显的；且属于群众期盼、迟早要干的项目。

1.4.2、项目具有公益性

南召县上河苑城中村改造项目三期属于棚户区改造建设项目，项目属于服务民生的公益性项目。

1.4.3、项目具备收益性

南召县上河苑城中村改造项目三期属于具有一定收益性的棚户区改造建设项目，项目腾空土地出让收入扣除成本后，具有一定的收益性。因此项目具备一定的收益性。

1.5 项目建设投资合规性

（一）、项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策。项目立项符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策。

（二）、立项符合行业发展规划和政策要求，根据《南召县城乡总体规划2016-2035年》，本项目建设内容符合行业发展规划和政策要求。本项目也已纳入南召县人民政府重点实施项目。

（三）、项目属于公共财政支持范围

根据《国务院关于投资体制改革的决定》（国发〔2004〕20 号），项目立项分为审批、核准和备案三种，其中本项目属于立项审批制度，且已获得南召县发展和改革委员会核发《关于对南召县上河苑城中村改造项目三期可行性研究报告的批复》（召发改[2020]17 号）。因此，本项目属于公共财政支持范围。

（四）、项目符合专项债券支持领域和方向

根据《财政部办公厅国家发展改革委员会办公厅关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号），项目2022年新增专项债券资金投向领域“棚户区改造”。因此，本项目符合专项债券支持领域和方向。

南召县上河苑城中村改造项目三期属于棚户区改造建设项目，是政策支持的投资领域，项目建设规模与投资规模相配，项目总投资已经评审后立项。符合南召县目前发展需求以及未来发展需要。

1.6 专项债券资金需求合理性

南召县上河苑城中村改造项目三期属于在建项目，目前由于建设资金短缺，导致项目实际建设进度与预计进度有差异，项目目前急需建设资金投入，且南召

县上河苑城中村改造项目三期目前是南召县政府重点民生工程,已纳入“十四五”重点重大项目建设库，目前南召县上河苑城中村改造项目三期已列为政府 2022 年主要工作办理。

1.7 项目手续办理情况以及项目成熟度

项目手续办理情况如下：

1、列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2019 年 12 月 26 日下发的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10 号），南召县上河苑城中村改造项目三期已列入河南省 2020 年棚户区改造计划项目表及国家棚改计划。

2、项目建议书批复

2019 年 9 月 26 日，南召县发展和改革委员会下发《关于对南召县上河苑城中村改造项目三期建议书的批复》（召发改[2019]107 号），同意该项目实施。

3、可研批复

2020 年 2 月 23 日，南召县发展和改革委员会下发《关于对南召县上河苑城中村改造项目三期可行性研究报告的批复》（召发改[2020]17 号），原则同意该项目实施。

4、用地手续

2020 年 2 月 18 日，南召县自然资源局下发《关于南召县上河宛城中村改造项目三期用地的预审意见》（召自然资[2020]40 号），同意该项目通过用地预审。

2017 年 4 月 27 日,该项目取得南召县规划局核发的《建设项目选址意见书》（选字第 X2017-002 号）。

2019 年 12 月 13 日，该项目取得了南召县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 D2019-049 号）。

2020 年 1 月 22 日，该项目取得南召县自然资源局核发的《不动产权证书》（豫（2020）南召县不动产权第 0000108 号）。

5、建设工程规划许可证

2020 年 2 月 26 日，该项目取得了南召县自然资源局核发的《建设工程规划许可证》（建字第 J2020-006 号）。

6、建筑工程施工许可证

2020 年 2 月 27 日，该项目取得了南召县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号 411321202002270101）。

7、环保手续

该项目于 2020 年 2 月 19 日完成建设项目环境影响登记备案，备案号为 202041132100000002。

因此，本项目手续完备、筹备工作充足有序，属于已开工在建项目，债券资金到位后，项目资金能立即形成实际支出，项目成熟度高。

1.8 项目运营的持续性及项目偿还专项债券资金的可行性

根据国家、省、市有关政策和南召县 2022 年棚改安置项目的统一部署和整体规划，本项目总拆迁户数 80 户，计划新建安置房 250 套。安置住宅建筑面积 23172.20 ㎡，项目具有持续性。

南召县上河苑城中村改造项目三期申请专项债券资金 1.1 亿元，经测算项目腾空土地出让收入扣除成本后能够覆盖申请的专项债券资金本息，因此项目偿还申请债券资金具有可行性。

1.9 项目相关单位及运作模式

项目运营管理模式，根据南召县发展和改革委员会下发《关于对南召县上河苑城中村改造项目三期可行性研究报告的批复》（召发改[2020]17 号），本项目债券申请单位为南召县房地产管理局，南召县人民政府结合实际情况拟决定，资产登记单位为南召县房地产管理局；项目建设单位南召县房地产管理局，经南召县人政府授权南召县房地产管理局作为项目具体的实施主体，负责开发建设；项目运营单位为：南召县房地产管理局，负责运营管理。

项目收入扣除成本后，资金按照“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。本

项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

1.10 建设地点

本项目建设地点位于新建安置小区位于南召县人民路以西，青龙路以东，育才路以北，民生路以南。

1.11 建设规模及项目主要建设指标

项目共拆迁村民 80 户，本项目规划建设用地面积为 14048.34 ㎡（约 21.07 亩），总建筑面积 28555.70 ㎡。其中：地上总建筑面积 26990.20 ㎡。包括住宅 4#建筑面积 13860.20 ㎡,住宅 5#建筑面积 9312.00 ㎡,商业建筑面积 3775.00 ㎡,门卫建筑面积 43.00 ㎡。地下总建筑面积 1565.50 ㎡。配套建设室外给排水、电力、燃气、消防、弱电、道路及硬化、绿化、大门、围墙等基础设施工程。

项目建设规模主要指标

序号	项目名称	单位	数量
1	总用地面积	㎡	14048.34
2	实用地面积		
3	总建筑面积	㎡	28555.70
4	地上建筑面积	㎡	26990.20
5	地下建筑面积	㎡	1565.50

1.12 建设期

项目建设期限为 24 个月，建设期为 2022 年 2 月-2024 年 2 月。

1.13 项目总投资

南召县上河苑城中村改造项目三期总投资为 14806.51 万元。

1.14 项目单位关于资金使用规范责任

1、本项目申请专项债券资金不用于置换存量债务或偿债以及支付利息。

2、申报项目不属于 PPP 项目和特许经营项目，项目不存在社会资本参与。

3、项目申请资金严格用于本项目建设，严禁用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发项目、企业生产线或生产设备、租赁用住房建设以外的土地储备、主体公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域。

4、申报项目产生的全部收益专项用于偿还专项债券本息，项目单位将根据财政部门要求，主动上缴项目所产生的收益，用于偿还专项债券本息。

5、申报项目为具备施工条件或者在建项目，尚未竣工结算，债券发行后可以形成迅速有效支出的。

6、债券资金不是用于货币化安置、补偿等，能形成实物工作量的，债券不是用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息的。

1.15 主管部门责任

项目主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下,应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。项目主管部门未按既定方案落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

近年来，党中央、国务院高度重视城市、工矿（含煤矿）、林区、垦区棚户区居民住房困难、居住环境差的问题,加大了对各类棚户区改造的工作力度。2008

年中央启动保障性安居工程，并将国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造作为重要内容，加快了改造步伐。2010 年，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，并继续推进国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造。

与此同时，河南省为认真贯彻落实《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）精神，加快推进我省棚户区改造工作，切实改善棚户区居民住房条件，结合我省实际，提出《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）。总体要求为：以科学发展观为指导，适应新型城镇化、工业化发展需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，优先推进建成区内的城中村改造，有序改造独立工矿区棚户区，逐步将其他棚户区、城中村统一纳入棚户区改造范围。在 2013 年实施棚户区改造 12 万户基础上，2014 年至 2017 年再改造各类棚户区 166 万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提升。

随着城市化进程的加快，南召县的面貌发生了翻天覆地的变化。深入贯彻省委、省政府关于加快城市棚户区改造建设发展的指示精神和市委、市政府加快南召县城市发展的要求，加快推进城市城中村改造，是加快推进南召县城镇化进程、提升南召县城市建设水平、促进城市建设集约式发展的重要举措，是全面提升南召县城市综合素质和竞争力的必然要求。为加快南召县城中村改造的步伐，满足居民改善居住生活条件的需求，形成相对集中的新的生产生活聚集区，实现公共资源整体优化配置，有效提高城市公共服务质量，促进南召县城市建设健康发展，在此背景之下，提出了本项目的建设。

目前该区域内，居民住房大多房屋结构混乱，建筑密度大，建筑质量差且年久失修，安全隐患大，基础设施缺失，环境、治安、卫生、消防安全等问题突出，道路泥泞、污水横流、垃圾乱堆等现象，不仅影响城市面貌，还严重影响着居民的生产生活质量，安全隐患较大，居民改造意愿强烈。

项目涉及村民 80 户，项目建设将使得该区域居民彻底摆脱目前较差的生活环境，切实提高居民的居住环境和生活条件，增加幸福感。因此，项目建设是积

极落实国家及地方政策，提升城区人居环境和生活条件，积极构建和谐社会的需要。

城中村改造作为一项住房救助工程，解决了困难群体的住房问题，体现了以人为本的科学发展观。不仅如此，在城市转型过程中，它更增加了群众对政府的信任，预防和化解了棚户区居民的冲突，促进了资源型城市的平稳转型，体现了构建和谐社会的理念。处理好城中村改造问题，对于促进我省城镇化健康发展，实现全面建设小康社会的目标，具有重要的现实意义。同时城中村改造是城市规划和统筹发展的必然选择，将城中村纳入统一的规划建设管理，统一配套公共设施和市政设施，对城市的整体规划和统筹发展有着积极地影响。除此之外，通过改造城中村，不仅使城中村居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。因此本项目的实施是非常必要的。

南召县上河苑三期棚户区安置项目是一项造福于民、利在社会和国家的德政工程，由于涉及的人数多，且多为社会的弱势群体，所以社会影响大，但困难与问题也较多。项目的建设的社会效益具体表现在以下方面：

1、本项目的建设将彻底改变上河苑三期内棚户区居民的居住条件和生活环境。新的居住安置区建成，广大棚户区居民将彻底告别过去低矮潮湿、透风漏雨、破败不堪的棚户房，住进宽敞明亮的现代单元式新居，实现告别“棚户”的梦想。

2、项目的建设使居住在棚户区的居民这一弱势群体得到了党和各级政府的关怀，体现了“以人为本”思想，解决了他们的后顾之忧，能够更加努力的工作，为企业创造更大的效益，为国家和社会作出更大的贡献。

3、项目的实施，有利于解决居民家属和子女的就业和再就业问题，增加了这类人群的就业机会与就业人数，扩大了他们的就业面，对社会稳定具有积极作用。

4、项目的建设能够提高所在地区居民的生活水平和生活质量。由于提高了就业率，加之居住条件和居住环境的彻底改善，使原棚户区居民的生活水平和生活质量得以提高。

5、项目的实施，兴建了一批文化、教育、卫生、服务设施，对提高该地区的文化教育水平，改善当地的医疗卫生条件等方面将产生积极影响。

6、项目的实施，将建设一批道路、供电、给排水、燃气等基础设施，对提高社会服务容量和加速城市化进程打下了良好的基础。

7、项目的建设将对该地区生态环境的恢复，环境的净化、亮化、美化产生良好的效果。

本项目的建设是上河苑三期棚户区居民盼望已久的大事，对此，棚户区的居民是十分欢迎和支持的。南召县上河苑三期棚户区的改造解决了当地政府的一大难题，有力地促进了地方的发展和社会的稳定和谐，因而得到了当地政府的全力支持，南召县政府减免了部分应缴费用，目的就是为了促进和加快项目的实施。南召县委、县政府对项目的建设给予了大力的支持，拨专款投入项目，并出台一系列优惠政策，这将使项目的建设和运行更加顺利。迁入新建棚改安置区的棚户区居民基本能够适应新的城市生活，融入城市新居民行列，并为城市的发展作出贡献。

项目的实施对社会、对棚户区居民都有益处，总的来说，其可接受程度与社会适应性在当地都很高。

南召县上河苑城中村改造项目三期的实施，将彻底解决历史遗留的棚户区居民群体住房困难和居住环境差的问题，会形成很大的社会影响，产生巨大的社会效益，从而推动经济发展和社会的文明进步，与着力解决民生问题、建设小康社会、和谐社会的目标是一致的。同时，改造项目的实施将极大地拉动地方经济增长、增加就业，也有利于实现当地可持续发展目标，会受到社会各界和广大人民群众的热烈欢迎和支持，社会反响较好。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

项目投资估算范围包括南召县上河苑城中村改造项目三期的工程费用、其他

费用、基本预备费等。

3.2 估算依据

1、《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11 号;

2、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）;

3、《建设项目全过程造价管理技术规程》（DBJ41/T199-2018）;

4、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）;

5、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）;

6、《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）;

7、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）;

8、《河南省绿色建筑工程预算定额》（编号为 HA01-31(02)-2019）;

9、主材单价选用标准参照《南阳工程造价信息》（2019 年第 2 期），税金 9%;

10、价格指数参照《河南省建筑工程标准定额站发布 2019 年 7～ 12 月人工价格指数、各工种信息价、实物工程量人工成本信息价的通知》(豫建标定【2019】50 号）。

3.3 投资说明

1、安置房建设工程费

（1）建安工程费

根据相同结构的类似工程估算，并参考现行市场材料价格和南召县工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

（2）设备购置费参照类似项目标准及市场价格计入。

2、工程建设其他费用按有关规定计取，其中：

工程其他费用根据河南省建筑工程标准定额文件及国家发展改革委《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》的有关政策和规定估算。

工程监理费、工程设计费、建设项目前期工作咨询费、环评费参照类似项目或市场价格，费用不超过文件指导价格。

（1）项目建设管理费：按财政部财建〔2016〕504 号文件规定计入；

（2）勘察设计费：参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文及中设协字[2016]89 号文规定计入；

（3）工程监理费：参照发改价格[2007]670 号文及豫建监协[2015]19 号文规定计入；

（4）前期工作咨询费：参照国家计委计价格〔1999〕1283 号文规定计入；

(5)环境影响咨询费用:根据发改价格[2011]534 号文及豫发改收费〔2011〕627 号文规定计入；

(6）工程造价咨询服务费：参照豫发改收费[2008]2510 号规定计入；

（7）消防设施及电气安全监测服务费：按豫计收费[2003]102 号文计入；

（8）城市基础配套设施费：根据《南阳市城市基础设施配套费征收管理办法》宛政[2012]53 号文计入；

（9）工程保险费：按第一部分工程费用的 0.3 计入；

（10）场地准备及临时设施费：按第一部分工程费用的 0.5%计入；

（11）基本预备费：按工程费用与其他费用之和的 4%估算。

3、项目拆迁补偿投资

（1）政策性补偿和补助：参照《南召县人民政府关于印发城中村改造拆迁安置实施方案的通知》、《南召县人民政府关于印发产业集聚区和董店城中村改造拆迁安置实施方案的通知》（召政文[2017]2 号）。

（2）搬迁奖励：参照《南召县人民政府关于印发城中村改造拆迁安置实施

方案的通知》、《南召县人民政府关于印发产业集聚区和董店城中村改造拆迁安置实施方案的通知》（召政文[2017]2 号）。

（3）拆迁及垃圾清运工程费：按照 25 元/㎡暂估。

3.4 投资估算及投资估算明细表

项目总投资 14806.51 万元，其中：工程费用 9224.00 万元，工程建设其他费用 880.01 万元，预备费 404.16 万元，拆迁补偿费用 3354.34 万元，建设期利息 944.00 万元。

项目投资估算明细简表

序号	名称	金额（万元）	比例（%）
1	建设投资	10508.17	70.97%
1.1	工程费用	9224.00	62.30%
1.2	工程建设其它费用	880.01	5.94%
1.3	预备费	404.16	2.73%
2	拆迁补偿费用	3354.34	22.65%
3	建设期利息	944.00	6.38%

项目投资估算明细表

序号	项目名称	估算金额(万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑 工程费	安装 工程费	设备 购置费	其他费用	合计(万元)	单位	数量	单价（元）	
一	工程费用	7356.00	362.89	1505.11	0.00	9224.00				
（一）	地上建筑	6606.15	223.39	893.54	0.00	6829.54				
1	4#住宅楼	3326.45	110.88	443.53	0.00	3880.86	㎡	13860.20	2800	17F/框剪结构
	建筑工程	2633.44				2633.44			1900	
	装修工程	693.01				693.01			500	
	安装工程		110.88	443.53		554.41			400	
2	5#住宅楼	2328.00	74.50	297.98	0.00	2700.48	㎡	9312.00	2900	12F/框剪结构
	建筑工程	1862.40				1862.40			2000	
	装修工程	465.60				465.60			500	
	安装工程		74.50	297.98		372.48			400	
3	商业	943.75	37.75	151.00	0.00	1132.50	㎡	3775.00	3000	2F/框架结构
	建筑工程	679.50				679.50			1800	
	装修工程	264.25				264.25			700	
	安装工程		37.75	151.00		188.75			500	

4	门卫	7.96	0.26	1.03	0.00	9.25	㎡	43.00	2150	1F/砖混结构
	建筑工程	6.45				6.45			1500	
	装修工程	1.51				1.51			350	
	安装工程		0.26	1.03		1.29			300	
（二）	地下建筑	485.31	15.66	62.62	0.00	563.58	㎡	1565.50	3600	含基坑支护
	建筑工程	422.69				422.69			2700	
	装修工程	62.62				62.62			400	
	安装工程		15.66	62.62		78.28			500	
（三）	设备		80.13	454.07		534.20				
1	电梯									
	4#住宅楼		35.70	202.30		238.00	部	4	59.50	
	5#住宅楼		25.20	142.80		168.00	部	4	42.00	
2	停车场管理系统		1.23	6.97		8.20	套	1	82000	
3	变压器		15.00	85.00		100.00	台	1	1000000	含高低压配电柜
4	柴油发电机组		3.00	17.00		20.00	组	1	200000	
（四）	总图工程	264.54	43.72	94.88	0.00	403.14				
1	室外给水管网		3.72	14.88		18.60	m	620	300	
2	室外排水管网		6.30	25.20		31.50	m	700	450	

3	室外雨水管网		6.30	25.20		31.50	m	700	450	
4	室外供电线路		4.40	17.60		22.00	m	550	400	
5	室外燃气管网		3.00	12.00		15.00	m	300	500	
6	道路及硬化	146.70				146.70	㎡	5642.42	260	透水混凝土地坪
7	绿化及景观	98.34				98.34	㎡	4916.92	200	
8	大门		20.00			20.00	个	2	100000	
9	围墙	19.50				19.50	m	300	650	
	第一部分费用小计	7356.00	362.89	1505.11	0.00	9224.00				
二	工程建设其它费用									
1	项目建设管理费				130.69	130.69				财建[2016]504 号
2	工程监理费				163.21	163.21	第一部分费用			发改价格[2007]670 号文
3	前期工作咨询费				35.67	35.67	第一部分费用			计委计价格[1999]1283 号文
4	设计费				85.01	85.01	第一部分费用		下浮	计委、建设部[2002]10 号文
5	勘察费				36.90	36.90	第一部分费用		0.40%	
6	工程造价咨询服务费				34.25	34.25	第一部分费用			豫发改收费[2008]2510 号文
7	环境影响评价费				2.63	2.63	第一部分费用			国家环保局

										[2002]125 号文
8	城市基础配套设施费				342.67	342.67	㎡	28555.7	120	宛政[2012]53 号文
9	消防设施及电气安全监测服务费				2.86	2.86	㎡	28555.7	1	豫计收费[2003]102 号文
10	场地准备及临时设施费				46.12	46.12	第一部分费用			0.50%
	第二部分费用小计				880.01	880.01				
三	基本预备费					404.16		10104.01	4%	取第一、二部分费用合计的4%
四	拆迁补偿费用					3354.34				详见附表 2-1
五	建设期利息					944.00				
六	总投资					14806.51				

3.5 资金筹措计划及分年度投资计划

项目总投资 14,806.51 万元，项目申请专项债券资金 11,000.00 万元，资本金 3,806.51 万元，其中资本金来源于财政资金，其中本项目已投入财政资金 300.00 万元。项目专项债券资金严格用于项目建设，不用于项目拆迁补偿。

项目分年度投资计划如下：

2022 年需投入专项债券资金 11,000.00 万元，财政资金 500.00 万元，其中财政资金已投入 300.00 万元。

2023 年需投入财政资金 3,000.00 万元。

2024 年需投入财政资金 306.51 万元。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2015]43 号）。

2、《关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库[2015]83 号）。

3、《关于印发地方政府专项债务预算管理办法的通知》（材预[2016]155 号）。

4、《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）。

5、本次预测依据考虑涉及收入项目对应的收费标准、收益期间的影响因素测算项目实现的现金流入；以各项收入对应的经营成本测算相应的现金流出，作为项目收益及现金流入编制基础。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 11,000.00 万元，其中 2022 年计划使用 11,000.00 万元，本次申请使用 4,300.00 万元。

4.3 债券规模和期限安排

项目本次申请专项债券资金 4,300.00 万元，债券期限为 7 年。

4.4 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目单位成立专项小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工、专项债券本息如期归还。

1、专项债券存续期间，严格依照法律、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，按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

3、本次申请使用的专项债券资金将全部用于项目建设，项目单位、主管部门与财政部门将严格按照有关制度使用地方政府专项债券资金，按要求披露各年度地方政府专项债券资金使用情况、对应项目建设进度与运营情况、项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。

4、在地方政府专项债券存续期，项目单位将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）、《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）及《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）等文件要求，以专项债券对应项目取得的基金性收入、专项收入作为偿债资金来源，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

第五章 项目收益编制基础

本次预测以南召县上河苑城中村改造项目三期预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况、2018 年至 2020 年 GDP 的增速、2018 年至 2020 年中部地区地价平均增速；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农

业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制南召县上河苑城中村改造项目三期土地出让收益预测表（参照本次预测的住宅用地地价增速5.44%的100%、90%、80%的比例作为土地价格的增幅）。

南召县2018至2020年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为8.30%、7.10%、7.60%，三年平均增速为7.67%；经查询中国地价监测网，中部地区2018年至2020年度住宅用地地价平均增速为5.44%，本次预测按照南召县近三年GDP平均增速、中部地区近三年住宅用地平均增速孰低计算土地价格的增长，即本次预测拟出让住宅用地地价增速为5.44%。

南召县上河苑城中村改造项目三期拟用申报棚改项目对应区域土地出让收入对应的政府性基金收入寻求整个债券项目的融资自平衡。

第六章 项目收益与融资自求平衡分析

6.1 项目腾空土地出让收入

（一）拟出让土地位置以及四至范围

南召县上河苑城中村改造项目三期的腾空土地面积121,198.70平方米，该项目腾空土地中规划可供出让面积为121,198.70平方米，本次拟全部出让，四至范围等具体情况如下表：

拟出让土地名称	位置	规划用地性质	规划用地面积（平方米）
NZ2020-02A-17号	南召县城文化路以东、民生路以南、育才路以北	住宅用地	67,434.20
NZ2020-02A-18号	南召县城文化路以东、学子路以北	住宅用地	28,383.70
NZ2020-02A-19号	南召县城文化路以东、学子路以北	住宅用地	25,380.80
合计			**121,198.70**

（二）、住宅用地出让价格预测

经查询中国土地市场网南召县2019年至2021年土地出让信息，选取具有代表性的四宗住宅用地出让情况进行预测。本次预测评价参考四个案例，案例1：南阳市鸿欣房地产开发有限公司2019年1月31日购入南召县现代路与蚕乡路交

叉口东南角住宅用地，交易价格为每平方米 1,243.06 元；案例 2：南阳嘉安置业有限公司（付东英）2020 年 8 月 28 日购入南召县城区光明西路北侧住宅用地，交易价格为每平方米 1,374.41 元；案例 3：李新伟 2021 年 1 月 10 日购入南召县城伏山路西侧住宅用地，交易价格为每平方米 1,473.45 元；案例 4：南阳市鸿欣房地产开发有限公司（张静玉等）2021 年 10 月 29 日购入南召县城区环城北路路南住宅用地，交易价格为每平方米 1,504.53 元。

结合距棚户区改造区域距离远近、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整 22.58%，案例二因素调整 14.72%，案例三因素调整 4.00%，案例四因素调整 2.00%，估算出本次拟出让住宅用地价格为每平方米 1,541.89 元。

序号	位置	土地面积（㎡）	中标总地价（万元）	单位土地价格（元/㎡）	因素调整	权重	计算权重（元/㎡）
1	南召县现代路与蚕乡路交叉口东南角	21,229.79	2,639.00	1,243.06	22.58%	0.25	380.94
2	南召县城区光明西路北侧	575.52	79.10	1,374.41	14.72%	0.25	394.19
3	南召县城伏山路西侧	4,146.74	611.00	1,473.45	4.00%	0.25	383.10
4	南召县城区环城北路路南	3,197.02	481.00	1,504.53	2.00%	0.25	383.66
	综合单价					**1.00**	**1,541.89**

（三）土地出让收入预测

根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格结合土地价格增速(分别以住宅用地增速 5.44%的 100%、90%和 80%为土地价格增长），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预计住宅用地地价增速 5.44%的 100%土地出让收入预测

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	19,704.11	20,776.01	21,906.22	23,097.92	24,354.45	25,679.33	27,076.29
小计	**19,704.11**	**20,776.01**	**21,906.22**	**23,097.92**	**24,354.45**	**25,679.33**	**27,076.29**

预计住宅用地地价增速 5.44%的 90%土地出让收入预测

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	19,602.45	20,562.19	21,568.91	22,624.92	23,732.64	24,894.59	26,113.43
小计	**19,602.45**	**20,562.19**	**21,568.91**	**22,624.92**	**23,732.64**	**24,894.59**	**26,113.43**

预计住宅用地地价增速 5.44%的 80%土地出让收入预测

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	19,500.79	20,349.46	21,235.07	22,159.22	23,123.59	24,129.93	25,180.06
小计	**19,500.79**	**20,349.46**	**21,235.07**	**22,159.22**	**23,123.59**	**24,129.93**	**25,180.06**

6.2 项目出让成本及项目收益

分别以本次预测住宅用地地价增速为 5.44%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，考虑土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金。相关成本具体预测如下：

预测住宅用地地价增速5.44%的100%情况下的成本及收益（金额单位：万元）

序号	项目名称	单位	一	二	三	2	3	4	5	6	7
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益(1-Σ(2~7))	应扣除成本合计	农业土地开发基金	国有土地收益基金（1×3%）	保障性住房建设基金（1×3%）	上交省政府土地收益（1×3%）	教育基金（政府收益×10%）	农田水利建设资金（政府收益×10%）
1	南召县上河苑城中村改造项目三期	万元	27,076.29	20,143.98	6,932.31	90.90	812.29	812.29	812.29	2,202.27	2,202.27
合计			27,076.29	20,143.98	6,932.31	90.90	812.29	812.29	812.29	2,202.27	2,202.27

预测住宅用地地价增速5.44%的90%情况下的成本及收益（金额单位：万元）

序号	项目名称	单位	一	二	三	2	3	4	5	6	7
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益(1-Σ(2~7))	应扣除成本合计	农业土地开发基金	国有土地收益基金（1×3%）	保障性住房建设基金（1×3%）	上交省政府土地收益（1×3%）	教育基金（政府收益×10%）	农田水利建设资金（政府收益×10%）
1	南召县上河苑城中村改造项目三期	万元	26,113.43	19,443.03	6,670.40	90.90	783.40	783.40	783.40	2,114.65	2,114.65
合计			26,113.43	19,443.03	6,670.40	90.90	783.40	783.40	783.40	2,114.65	2,114.65

预测住宅用地地价增速5.44%的80%情况下的成本及收益（金额单位：万元）

序号	项目名称	单位	一	二	三	2	3	4	5	6	7
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益(1-Σ(2~7))	应扣除成本合计	农业土地开发基金	国有土地收益基金（1×3%）	保障性住房建设基金（1×3%）	上交省政府土地收益（1×3%）	教育基金（政府收益×10%）	农田水利建设资金（政府收益×10%）
1	南召县上河苑城中村改造项目三期	万元	25,180.06	18,763.52	6,416.54	90.90	755.40	755.40	755.40	2,029.72	2,029.72
合计			25,180.06	18,763.52	6,416.54	90.90	755.40	755.40	755.40	2,029.72	2,029.72

6.3 项目预期收益情况

假设债券募集资金投资项目涉及的南召县上河苑城中村改造项目三期自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，可供出让的土地全部于一年内出售完毕，分别以本次预测住宅用地地价增速5.44%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期第七年土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

单位：万元

项目名称	按本次预测土地地价增速的100%	按本次预测土地地价增速的90%	按本次预测土地地价增速的80%
南召县上河苑城中村改造项目三期	20,143.98	19,443.03	18,763.52
合计	**20,143.98**	**19,443.03**	**18,763.52**

6.4 项目还本付息测算

本项目计划申请债券资金11,000.00万元，申请的债券资金全部用于本项目的投资。

本项目从客观、谨慎角度出发，暂按拟申请债券票面利率4.50%进行测算，期限7年，在债券存续期每年支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自申请7年债券存续期应还本付息情况如下：

项目还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	申请债券资金额	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		11,000.00		11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第2年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第3年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第4年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第5年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第6年	11,000.00			11,000.00	4.50%	495.00	495.00
第7年	11,000.00		11,000.00	0.00	4.50%	495.00	11,495.00

合计		11,000.00	11,000.00			3,465.00	14,465.00

6.5 预期收益偿还债券本金和利息情况及本息覆盖倍数

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由政府性基金收入统筹安排。根据《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测本批募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第七年开始土地挂牌交易并当年全部出售，按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 100%的比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.39；按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.35；按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.30。

按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 100%的比例计算土地价格增长的情况下本息覆盖倍数

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		495.00	495.00	
第 2 年		495.00	495.00	
第 3 年		495.00	495.00	
第 4 年		495.00	495.00	
第 5 年		495.00	495.00	
第 6 年		495.00	495.00	
第 7 年	11,000.00	495.00	11,495.00	20,143.98
合计	**11,000.00**	**3,465.00**	**14,465.00**	**20,143.98**
本息覆盖倍数	**1.39**			

按本次预测住宅用地地价增速5.44%的90%的比例计算土地价格增长的情况下本息覆盖倍数

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		495.00	495.00	
第2年		495.00	495.00	
第3年		495.00	495.00	
第4年		495.00	495.00	
第5年		495.00	495.00	
第6年		495.00	495.00	
第7年	11,000.00	495.00	11,495.00	19,443.03
合计	**11,000.00**	**3,465.00**	**14,465.00**	**19,443.03**
本息覆盖倍数	1.35			

按本次预测住宅用地地价增速5.44%的80%的比例计算土地价格增长的情况下本息覆盖倍数

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		495.00	495.00	
第2年		495.00	495.00	
第3年		495.00	495.00	
第4年		495.00	495.00	
第5年		495.00	495.00	
第6年		495.00	495.00	
第7年	11,000.00	495.00	11,495.00	18,763.52
合计	**11,000.00**	**3,465.00**	**14,465.00**	**18,763.52**
本息覆盖倍数	1.30			

6.6 综述

经上述测算，在对本项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额以及预测期内项目收

益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

第七章风险分析

7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、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。

2、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。

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。收入变动风险是指项目单位完成年度预测收入的不确定性带来的风险。本项目收入变动风险主要是项目单位收入减少，影响项目单位年度收入规模，偿债能力减弱。支出变动风险是指项目单位年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目单位出现支出规模扩张过快，年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

2、如偿债出现困难，项目单位将及时申请部分财政资金以及中央补助资金等方式筹集资金偿还债务。

3、项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

4、在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目单位综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

针对该风险，项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照项目单位资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强项目单位资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

第八章事前绩效评估情况及结论

8.1 事前绩效评估工作开展基本情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，项目申请单位根据《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）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176 号）的相关要求，组建事前评估工作组与专家组，结合本项目的项目特点，通过项目单位调研、项目建设现场调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设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；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

8.2 事前绩效评估结论

根据事前评估报告，本项目具有较为明显的必要性、公益性和收益性；项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高；项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理；项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理；项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性；项目绩效目标明确可行、目标反应的预期产出和预期效果符合正常业绩水平。

根据事前评估报告，本项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对该项目应“予以支持”。

（以下无正文）

方城县2018年棚户区改造项目
实施方案

目录

第一章　项目概况 3

1.1 项目名称 3
1.2 项目单位 3
1.3 项目性质 3
1.4 项目建设地点 3
1.5 项目建设规模及内容 3
1.6 项目建设期 2
1.7 棚改计划 2
1.8 项目总投资 3
1.9 主管部门责任 3

第二章 项目社会经济效益 3

2.1 社会效益 3
2.2 经济效益 3

第三章 项目投资估算及资金筹措 4

3.1 项目投资估算范围 4
3.2 估算说明 4
3.3 项目投资估算 6
3.4 项目资金筹措计划 6
3.5 项目资金保障措施 6

第四章 本次募投项目总体情况及融资方案 6

4.1 编制依据 6
4.2 债券使用计划 7
4.3 债券规模和期限安排 7
4.4 投资者保护措施 7

第五章 项目收益与融资自求平衡分析 8

5.1 项目收入 8
5.2 融资还本付息情况 13
5.3 资金平衡分析 13
5.4 结论 15

第六章 项目风险评估及风险控制措施 16

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 16
6.2 影响项目收益的风险及控制措施 16
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 17

第七章 事前绩效评估情况 17

7.1 事前绩效评估工作开展基本情况 17
7.2 事前绩效评估工作结果 17

第一章 项目概况

方城县2018年棚户区改造项目计划申请使用债券资金总额66,000.00万元，已于2021年使用债券资金28,900.00万元，已于2022年1月使用债券资金19,400.00万元，本次申请使用7,400.00万元，期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。

1.1 项目名称

方城县2018年棚户区改造项目。

1.2 项目单位

方城县2018年棚户区改造项目实施主体为方城县住房和城乡建设局。

1.3 项目性质

方城县2018年棚户区改造项目已列入河南省2018年城市棚户区改造计划项目表（第二批）及国家棚改计划。

1.4 项目建设地点

方城县棚户区改造项目安置房建设地点为3处，第一处安置点为方城县天和人家以东、药品检验中心以西区域；第二处安置点为东至吴府大道、北至龙城小学和锦城国际、西至经五路、南至纬二路；第三处安置点为北至泰安路、西至滨河路、南至文博路、东至泰定路。

1.5 项目建设规模及内容

方城县棚户区改造项目共涉及14个区域，分别为五师北侧、县一高东侧、农机公司家属院、生产公司家属楼、下货台、阳城路、杨树底村、火神庄、广安路凤瑞、老鱼市、凤瑞路龙泉路、瓦房庄、祠堂驼场、炼真宫东侧。以上改造区域采取就近安置原则，规划建设三个安置小区，其中三源汇富安置小区位于天和人家项目以东、药品检验中心以西区域，龙汇新城（龙汇盛福）安置小区位于方城县吴府大道以东、龙城小学以南区域，龙泉福邸安置小区位于方城县滨河东路

与文博路（规划路）交叉口东北角。该项目计划征地约3972亩，涉及2997户，征收房屋建筑面积约377,430.00平方米，安置小区总建筑面积约436,933.70平方米。

1.6 项目建设期

方城县2018年棚户区改造项目建设期为4年。

1.7 棚改计划

1.7.1 棚户区改造相关政策支持

1、《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）指出：棚改用地优先安排，简化审批流程，加大政策支持力度。

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）指出：建立“借、用、还”相统一的地方政府性债务管理机制，有效发挥地方政府规范举债的积极作用，切实防范化解财政金融风险，促进国民经济持续健康发展。

3、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）指出：加快城镇棚户区改造，推动政府购买棚改服务。

4、《河南省人民政府办公厅关于加快推进棚户区改造货币安置工作的指导意见》（豫政办〔2016〕4号）鼓励各地结合实际、积极探索、创新货币化安置方式。

5、河南省住建厅《关于做好棚户区调查摸底和2018年-2020年改造计划的通知》（建保函〔2017〕49号）。

1.7.2 方城县棚改工作计划

方城县委县政府认真贯彻棚户区改造文件精神，多次召开专题会议，全面落实保障性安居工程工作，扎实推进城市棚户区改造，坚持以人为本，以建设和谐社会、促进经济社会协调发展为目的，加快棚户区改造步伐，改善城市居民特别是低收入住房困难群体的住房条件，提高城市土地节约集约利用水平，提升城市形象，努力把棚户区改造成为房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、

环境优美的新型城市社区。

1.8 项目总投资

方城县 2018 年棚户区改造项目总投资 208,687.72 万元。

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,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

随着安置区的建设，使居民搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区，棚户区改造大大改善了中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量，同时有利于进一步完善社会救助机制和保障体系建设。

2.2 经济效益

2.2.1 实现土地高效集约利用

棚户区改造项目有利于城市土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，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、舒适的生活环境的同时，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。

2.2.2 拉动经济增长

棚户区项目建设，有利于拉动市政基础设施投资和消费，可激活房地产相关产业方面的投资，拉动建筑材料、交通运输等其他行业的发展，同时提供较多的就业机会，对经济增长拉动作用明显。

第三章 项目投资估算及资金筹措

3.1 项目投资估算范围

本次投资估算范围主要包括以下方面：

1、工程费用：建筑工程、安装工程、设备购置费等工程建设费用；

2、征地费用、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等建设工程其他费用；

3、基本预备费；

3.2 估算说明

3.2.1 估算依据

1、《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15 号）；

2、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11 号）；

3、《建设工程工程量清单计价规范》（2013 版）；

4、《全国统一建筑工程基础定额河南省综合估价表》；

5、《全国统一安装工程预算定额河南省单位估价表》；

6、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

7、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

8、《河南省建设工程施工费用计算规则》；

9、《河南省建设工程补充定额估价表》；

10、《南阳市建设工程材料基准价格信息》；

11、其他有关造价的文件。

3.2.2 估算方法

1、工程费用

本项目工程费用包括建筑安装工程费、设备费及工器具购置费，根据相同结构的类似工程计算，并参考现行市场材料价格和当地工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。其中，设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入，建筑材料价格均依据当地现行规定并结合当前的市场情况进行估算。

2、工程建设其他费用

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），前期工作咨询费、工程勘察设计费、招标代理服务费、工程监理费、环境影响咨询服务费等五项服务费实行市场调节价。可研阶段上述五项服务收费，出前期工作咨询费按意向合同价计取外，其他四项暂按相关收费依据计算，并参考目前市场价计取，其他项按照国家及地区相关规定计取。

（1）土地费用：土地通过招拍挂方式取得，不同安置区根据建设单位提供数据按亩计取。

（2）建设单位管理费：参照财政部财建〔2016〕504 号文件规定计入。

（3）建设工程监理费：依据国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定的通知》（发改价格〔2007〕670 号文）计算。

（4）工程勘察费：工程勘察费：依据《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）计算。

（5）工程设计费：依据《工程勘察设计收费管理规定》（计价格（2002）10号），并结合市场价，按25元/㎡计取。

（6）前期工作咨询费：依据国家计委计价格〔1999〕1283号文计算，参考项目意向收费价格。

（7）节能评估咨询费：按经验市场价估算。

（8）环境影响咨询服务费：按经验市场价估算。

（9）工程招标代理服务费：依据国家计委计价格〔2002〕1980号文相关内容计算。

（10)工程造价咨询服务费:按照《工程造价咨询服务收费(暂行)标准(2008)》（豫发改收费〔2008〕2510号）规定计算。

（11）施工图审查费：按豫发改收费〔2011〕627号文，以设计收费的5%计入。

（12）竣工图编制费：按豫发改收费〔2008〕2510号文，以设计收费的8%计入。

（13）场地准备及临时设施费：根据国家相关规定，按照工程费用的0.5%计入。

3、基本预备费

根据行业有关要求，并结合项目区的实际情况，本项目基本预备费按工程费用和工程建设其他费用的5%进行估算。

3.3 项目投资估算

本项目总投资 208,687.72 万元，其中：用于拆迁投资 82,611.11 万元，包括征地费用 12,746.67 万元，拆迁费用 64,336.47 万元，其他费用 1,594.10 万元，预备费 3,933.86 万元；用于新建安置房投资 117,942.62 万元，包括工程费用 89,008.01 万元，其他费用 23,318.30 万元，预备费 5,616.32 万元；其他支出 8,134.00 万元。

3.4 项目资金筹措计划

方城县 2018 年棚户区改造项目总投资 208,687.72 万元，拟使用本次申请的专项债券资金 66,000.00 万元，2017 年已投入财政资金 46,645.00 万元；2018 年已投入财政资金 10,589.00 万元；2019 年已入财政资金 32,516.00 万元；2020 年已投入财政资金 27,345.60 万元；2021 年已使用债券资金 28,900.00 万元，已于 2022 年 1 月使用债券资金 19,400.00 万元，本次申请使用 7,400.00 万元，剩余资金来源于财政资金。

3.5 项目资金保障措施

为保障项目资金按需投入，推进棚改项目工作顺利开展，除申请使用专项债券资金外，方城县财政部门也会根据棚改项目资金需要，按规定及时拨付棚改项目所需资金，为棚改项目提供资金保障，以保障棚改项目顺利实施。

第四章 本次募投项目总体情况及融资方案

4.1 编制依据

本次预测以方城县棚户区改造项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况、2016 年至 2019 年当地 GDP 的增速、中国地价监测网公布的中部地区 2015 年至今地价平均增速；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障

房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制方城县棚户区改造项目土地出让收益预测表（参照本次预测的住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7%的 100%、90%、80%比例作为土地价格的增幅）。

方城县 2016 年至 2019 年全县生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 9.77%、8.60%、7.90%和 8.10%，四年平均增速为 8.59%；经查询中国地价监测网公布的中部地区 2015 年至今住宅用地地价平均增速为 7.29%、商业用地地价平均增速为 5.7%。本次预测按照方城县近三年 GDP 平均增速与中国地价监测网公布的中部地区 2015 年至今住宅用地、商业用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即本次预测住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7%。

4.2 债券使用计划

方城县 2018 年棚户区改造项目计划申请使用债券资金总额 66,000.00 万元，已于 2021 年使用债券资金 28,900.00 万元，已于 2022 年 1 月使用债券资金 19,400.00 万元，本次申请使用 7,400.00 万元。

4.3 债券规模和期限安排

方城县 2018 年棚户区改造项目计划申请使用债券资金总额 66,000.00 万元，于 2021 年使用债券资金 28,900.00 万元，已于 2022 年 1 月使用债券资金 19,400.00 万元，本次申请使用 7,400.00 万元，期限 7 年。

4.4 投资者保护措施

方城县财政局、方城县住房和城乡建设局将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。在专项债券存续期，项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将根据《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）等有关规定，提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

本债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入,土地未挂牌交易前需支付的资金利息由政府性基金收入统筹安排。发行债券后，各项目土地收入扣除上缴省财政费用、国有土地收益基金等后实现自求平衡。

5.1 项目收入

本期债券拟用募投项目腾空区可供出让土地出让对应的政府性基金收入，寻求本债券项目的融资自平衡。

1、拟出让土地位置及四至范围

方城县棚户区改造项目腾空土地规划可供出让面积为 416,462.38 平方米，其中住宅用地 384,508.00 平方米、商业用地 31,954.38 平方米，可出让具体地块位置如下表：

序号	地块编号	四至范围	规划实用地面积（平方米）	用地性质
1	地块六（阳城路）	文张路以南，滨河东路以东，瑞祥西街以北，张骞大道以西	23,753.00	住宅用地
2	地块六（阳城路）	滨河东路以东，瑞祥西街以南，张骞大道以西，阳城路以北	57,232.00	住宅用地
3	地块六（阳城路）	阳城路以南，滨河东路以东，张骞大道以西，缯国大道以北	67,780.00	住宅用地
4	地块八（火神庄）	阳城路以南，吴府大道以东，顺城路以西	167,872.00	住宅用地
5	地块十（老鱼市）	释之路以南，顺城路以东，滨河西路以西	44,789.00	住宅用地
6	地块十三（祠堂驼场）	顺城路以东，龙泉路以北，滨河西路以西	23,082.00	住宅用地
小计			**384,508.00**	-
1	地块四（生产公司家属院）	凤瑞路以南，人民路以西，民和路以北	10,133.38	商业用地
2	地块十二（瓦房庄）	江淮大道以南，龙泉公园以西，吴府大道以东	21,821.00	商业用地
小计			**31,954.38**	

合计	**416,462.38**	

2、拟土地出让价格预测

（1）住宅用地出让价格预测

1）住宅片区一：

经查询中国土地市场方城县土地出让信息，自 2015 年至今，选取具有代表性的住宅用地 2 宗出让情况进行预测。本次预测评价参考以下 2 宗土地出让情况进行预测。

案例 1：南阳市德源房地产开发有限公司 2019 年 7 月 24 日购入人民路西侧、汉彭路东侧、泰安路南侧住宅用地交易价格每平方米 2,235.26 元；

案例 2：河南大民实业集团有限公司 2019 年 2 月 13 日购入七峰大道西侧、泰安路北侧住宅用地交易价格每平方米 2,340.24 元。

结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整 8.00%，案例二因素调整 4.00%，估算出本次拟出让住宅用地价格为每平方米 2,423.96 元。

序号	位置	土地面积（㎡）	中标总地价（万元）	单位土地价格（元/㎡）	因素调整	权重	计算权重（元/㎡）
1	人民路西侧、汉彭路东侧、泰安路南侧	14,660.50	3,277.00	2,235.26	8.00%	0.50	1,207.04
2	七峰大道西侧、泰安路北侧	30,625.00	7,167.00	2,340.24	4.00%	0.50	1,216.92
	综合单价					**1.00**	**2,423.96**

2）住宅片区二：

经查询中国土地市场方城县土地出让信息，自 2015 年至今，选取具有代表性的住宅用地 2 宗出让情况进行预测。本次预测评价参考以下 2 宗土地出让情况进行预测。

案例 1：河南傲翔置业有限公司 2018 年 12 月 6 日购入康达路北侧、七峰大道东侧住宅用地交易价格每平方米 2,104.23 元；

案例 2：河南省新裕恒泰置业有限公司 2017 年 10 月 9 日购入龙泉路南侧、解放路西侧住宅用地交易价格每平方米 1,822.08 元。

结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整 8.00%，案例二因素调整 8.00%，估算出本次拟出让住宅用地价格为每平方米 2,343.32 元。

序号	位置	土地面积（㎡）	中标总地价（万元）	单位土地价格（元/㎡）	因素调整	权重	计算权重（元/㎡）
1	康达路北侧、七峰大道东侧	8,273.83	1,741.00	2,104.23	8.00%	0.50	1,136.28
2	人民路西侧、汉彭路东侧、泰安路南侧	14,660.50	3,277.00	2,235.26	8.00%	0.50	1,207.04
	综合单价					**1.00**	**2,343.32**

（2）商服用地出让价格预测

1）商业片区一：

经查询中国土地市场方城县土地出让信息，自 2015 年至今，选取具有代表性的商业用地 2 宗出让情况进行预测。本次预测评价参考以下 2 宗土地出让情况进行预测。

案例 1：方城县裕新石化销售有限公司 2018 年 1 月 19 日购入券桥乡南侧、交通路东侧商业用地交易价格每平方米 528.38 元；

案例 2：南阳市金源石化有限公司 2019 年 8 月 14 日购入江淮大道北侧，甘江河西路西侧 2018-14 号宗地，15 二城商业用地交易价格每平方米 572.18 元。

结合交易时间、距商务中心距离远近、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整 16.75%，案例二因素调整 24.47%，估算出本次拟出让商服用地价格为每平方米 664.54 元。

序号	位置	土地面积（㎡）	中标总地价（万元）	单位土地价格（元/㎡）	因素调整	权重	计算权重（元/㎡）
1	券桥乡南侧、交通路东侧	4,409.69	233.00	528.38	16.75%	0.50	308.44
2	江淮大道北侧，甘江河西路西侧 2018-14 号宗地，15 二城	2,831.30	162.00	572.18	24.47%	0.50	356.10
	综合单价					**1.00**	**664.54**

2）商业片区二：

经查询中国土地市场方城县土地出让信息，自 2015 年至今，选取具有代表性的商业用地 2 宗出让情况进行预测。本次预测评价参考以下 2 宗土地出让情况进行预测。

案例 1：方城县裕新石化销售有限公司 2018 年 1 月 19 日购入券桥乡南侧、交通路东侧商业用地交易价格每平方米 528.38 元；

案例 2：河南省华凯置业有限公司 2016 年 3 月 15 日购入龙城路南侧、新市场路西侧、豫 01 线北侧商业用地交易价格每平方米 606.19 元。

结合交易时间、距商务中心距离远近、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整 12.75%，案例二因素调整 20.47%，估算出本次拟出让商服用地价格为每平方米 642.52 元。

序号	位置	土地面积（㎡）	中标总地价（万元）	单位土地价格（元/㎡）	因素调整	权重	计算权重（元/㎡）
1	券桥乡南侧、交通路东侧	4,409.69	233.00	528.38	12.75%	0.50	297.87
2	江淮大道北侧，甘江河西路西侧 2018-14 号宗地，15 二城	2,831.30	162.00	572.18	20.47%	0.50	344.65
	综合单价					**1.00**	**642.52**

3、拟出让土地收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让地周边土地价格结合土地价格预测增速（分别以住宅用地增速 7.29%、商业用地增速 5.7%的 100%、90%和 80%为土地价格增长），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7%的 100%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	2020 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
商业用地（片区一）	673.40	711.78	752.35	795.23	840.56	888.48	939.12	992.65
商业用地（片区二）	1,402.04	1,481.96	1,566.43	1,655.72	1,750.10	1,849.85	1955.29	2,066.74
住宅用地（片区一）	16,451.66	17,650.16	18,935.97	20,315.46	21,795.44	23,383.24	25086.71	26,914.28
住宅用地（片区	74,198.18	79,603.52	85,402.64	91,624.22	98,299.04	105,460.12	113,142.89	121,385.35

用地性质	2020 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
二）								
小计	**92,725.28**	**99,447.42**	**106,657.39**	**114,390.63**	**122,685.14**	**131,581.69**	**141,124.01**	**151,359.02**

测算表二：预计住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7%的 90%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	2020 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
商业用地（片区一）	673.40	707.95	744.26	782.44	822.58	864.78	909.14	955.78
商业用地（片区二）	1,402.04	1,473.96	1,549.58	1,629.07	1,712.64	1,800.50	1,892.87	1,989.97
住宅用地（片区一）	16,451.66	17,530.31	18,679.69	19,904.42	21,209.46	22,600.05	24,081.83	25,660.75
住宅用地（片区二）	74,198.18	79,062.98	84,246.75	89,770.39	95,656.18	101,927.88	108,610.78	115,731.85
小计	**92,725.28**	**98,775.21**	**105,220.28**	**112,086.32**	**119,400.86**	**127,193.22**	**135,494.62**	**144,338.35**

测算表三：预计住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7%的 80%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	2020 年	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
商业用地（片区一）	673.40	704.11	736.21	769.79	804.89	841.59	879.97	920.09
商业用地（片区二）	1,402.04	1,465.97	1,532.82	1,602.72	1,675.80	1,752.22	1,832.12	1,915.66
住宅用地（片区一）	16,451.66	17,410.46	18,425.14	19,498.96	20,635.36	21,837.99	23,110.71	24,457.60
住宅用地（片区二）	74,198.18	78,522.45	83,098.74	87,941.73	93,066.98	98,490.92	104,230.97	110,305.55
小计	**92,725.28**	**98,102.99**	**103,792.92**	**109,813.20**	**116,183.03**	**122,922.72**	**130,053.77**	**137,598.90**

4、土地出让净收益

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第七年开始土地挂牌交易，全部于一年内出售完毕，分别以本次预测住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7%的 100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，

债券存续期第七年土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

项目名称	按本次预测土地地价增速的 100%	按本次预测土地地价增速的 90%	按本次预测土地地价增速的 80%
方城县棚户区改造项目	112,711.27	107,544.04	102,583.82
合计	**112,711.27**	**107,544.04**	**102,583.82**

5.2 融资还本付息情况

方城县 2018 年棚户区改造项目计划申请使用债券资金总额 66,000.00 万元，已于 2021 年使用债券资金 28,900.00 万元，2022 年计划使用 37,100.00 万元，本次申请使用 19,400.00 万元。债券票面利率 4.00%，期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自发行之日起债券存续期内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	本期申请债券资金	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		28,900.00		28,900.00	4.00%	1,156.00	1,156.00
第 2 年	28,900.00	37,100.00		66,000.00	4.00%	2,640.00	2,640.00
第 3 年	66,000.00			66,000.00	4.00%	2,640.00	2,640.00
第 4 年	66,000.00			66,000.00	4.00%	2,640.00	2,640.00
第 5 年	66,000.00			66,000.00	4.00%	2,640.00	2,640.00
第 6 年	66,000.00			66,000.00	4.00%	2,640.00	2,640.00
第 7 年	66,000.00		28,900.00	37,100.00	4.00%	2,640.00	31,540.00
第 8 年	37,100.00		37,100.00	-	4.00%	1,484.00	38,584.00
合计		**66,000.00**	**66,000.00**			**18,480.00**	**84,480.00**

5.3 资金平衡分析

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及债券资金。根据《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测方城县棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第七年开始土地挂牌交易并当年全部出售，按本次预测住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7%的 100%的比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.33；按本次预测住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.27；按本次预测住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.21。

表 1：按本次预测方城县住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7%的 100%的比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借款本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,640.00	2,640.00	
第二年		2,640.00	2,640.00	
第三年		2,640.00	2,640.00	
第四年		2,640.00	2,640.00	
第五年		2,640.00	2,640.00	
第六年		2,640.00	2,640.00	
第七年	66,000.00	2,640.00	68,640.00	112,711.27
合计	**66,000.00**	**18,480.00**	**84,480.00**	**112,711.27**
本息覆盖倍数	**1.33**			

表 2：按本次预测方城县住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7%的 90%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借款本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,640.00	2,640.00	
第二年		2,640.00	2,640.00	
第三年		2,640.00	2,640.00	
第四年		2,640.00	2,640.00	
第五年		2,640.00	2,640.00	
第六年		2,640.00	2,640.00	
第七年	66,000.00	2,640.00	68,640.00	107,544.04

年度	借款本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
合计	**66,000.00**	**18,480.00**	**84,480.00**	**107,544.04**
本息覆盖倍数	**1.27**			

表 3：按本次预测方城县住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7%的 80%比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	借款本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		2,640.00	2,640.00	
第二年		2,640.00	2,640.00	
第三年		2,640.00	2,640.00	
第四年		2,640.00	2,640.00	
第五年		2,640.00	2,640.00	
第六年		2,640.00	2,640.00	
第七年	66,000.00	2,640.00	68,640.00	102,583.82
合计	**66,000.00**	**18,480.00**	**84,480.00**	**102,583.82**
本息覆盖倍数	**1.21**			

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为方城县棚户区改造项目申报使用专项债券资金，为方城县棚户区改造项目提供足够的资金支持，保证方城县棚户区改造项目的顺利施工。同时，拆迁区域可出让地块挂牌出让作为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足方城县棚户区改造项目申报使用债券资金还本付息要求。

上述融资平衡方案已经通过中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所审核。

5.4 结论

根据上述测算，在按住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7%的 100%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 112,711.27 万元，本息覆盖倍数 1.33 倍；在按住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7%的 90%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 107,544.04 万元，本息覆盖倍数 1.27 倍；在按住宅用地地价增速 7.29%、商业用地地价增速 5.7%

的 80%计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 102,583.82 万元，本息覆盖倍数 1.21 倍。

第六章 项目风险评估及风险控制措施

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是拆迁风险。与一般的房地产项目相比，棚户区改造项目显著的特点就是原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在以下两个方面：

1、如何确立一个公平合理且被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案，妥善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保拆迁顺利进行。拆迁补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造拆迁的过程。

2、由于拆迁牵涉面广，不确定因素多，对拆迁成本难以事前准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，因此，在拆迁成本评估时，详细准确的拆迁摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加拆迁成本。

针对拆迁风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、拆迁之前对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的房屋征收补偿方案。

2、针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况启动相应的预案。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险主要是土地出让价格风险。在本期债券存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对土地出让产生了负面影响，本项目对应的拟出让土地收益的实现可能受到一定的影响，从而影响本期债券本息的按期偿付。

针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府专项债券预算管理办法》（财

预〔2016〕155 号）、《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，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。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。受国民经济总体运行状况和国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率具有波动性。本期债券采用固定利率且期限较长，市场利率的波动可能导致融资成本变化，从而影响项目平衡结果。

针对该风险，项目预期设定的利率水平已经充分考虑了近期专项债券发行利率水平。同时，项目融资平衡方案中，本息覆盖倍数具有一定冗余度，提供规避利率风险的条件，降低因利率波动对平衡方案结果的不利影响。

第七章 事前绩效评估情况

7.1 事前绩效评估工作开展基本情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，根据《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）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176 号）的相关要求，组建事前评估工作组与专家组，结合本项目的项目特点，通过项目单位调研、项目建设现场调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设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；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

7.2 事前绩效评估工作结果

根据事前评估报告，该项目有较为明显的必要性、公益性和收益性；项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，

项目成熟度较高；项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理；项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理；项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性；项目绩效目标明确可行、目标反应的预期产出和预期效果符合正常业绩水平。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对该项目应予以支持。

（以下无正文）

（本页无正文，为盖章页）

项目单位：方城县住房和城乡建设局（盖章）

财政部门：方城县财政局（盖章）

时间：2024年 2月 19日

浙川县北区（四期）棚改房项目
实施方案

项目单位：浙川县房产服务中心（盖章）

2021 年 12 月

目录

第一章 项目概况 2

1.1 项目名称 2

1.2 项目单位 2

1.3 项目性质 2

1.4 项目建设地点 2

1.5 项目建设规模及内容 2

1.6 拆迁安置区域示意图 3

1.7 项目建设期 3

1.8 棚改计划 4

1.9 项目总投资 4

1.10 主管部门责任 4

第二章 项目社会经济效益 5

2.1 社会效益 5

2.2 经济效益 5

第三章 项目投资估算及资金筹措 6

3.1 估算范围 6

3.2 估算说明 6

3.3 投资估算 7

3.4 资金筹措计划 7

3.5 项目资金保障措施 7

第四章 本次募投项目总体情况及融资方案 7

4.1 编制依据 7

4.2 债券使用计划 8

4.3 债券规模和期限安排 8

4.4 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 项目收入及成本.....9
5.2 融资还本付息情况.....13
5.3 资金平衡分析.....14
5.4 结论.....15
第六章 项目风险评估及风险控制措施.....16
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....16
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....16
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....17
第七章 事前绩效评估情况.....17
7.1 事前绩效评估工作开展基本情况.....17
7.2 事前绩效评估工作结果.....18

第一章 项目概况

淅川县北区(四期)棚改房项目计划申请使用债券资金总额40,000.00万元，本次申请使用25,000.00万元，申请的地方政府专项债券期限为7年。

1.1 项目名称

淅川县北区（四期）棚改房项目。

1.2 项目单位

淅川县北区（四期）棚改房项目实施主体为淅川县房产服务中心。

1.3 项目性质

淅川县北区（四期）棚改房项目属于棚户区改造类型项目，该项目具备公益性及一定的收益性；同时，该项目已取得相关审批手续，并已列入河南省与国家棚改计划。

1.4 项目建设地点

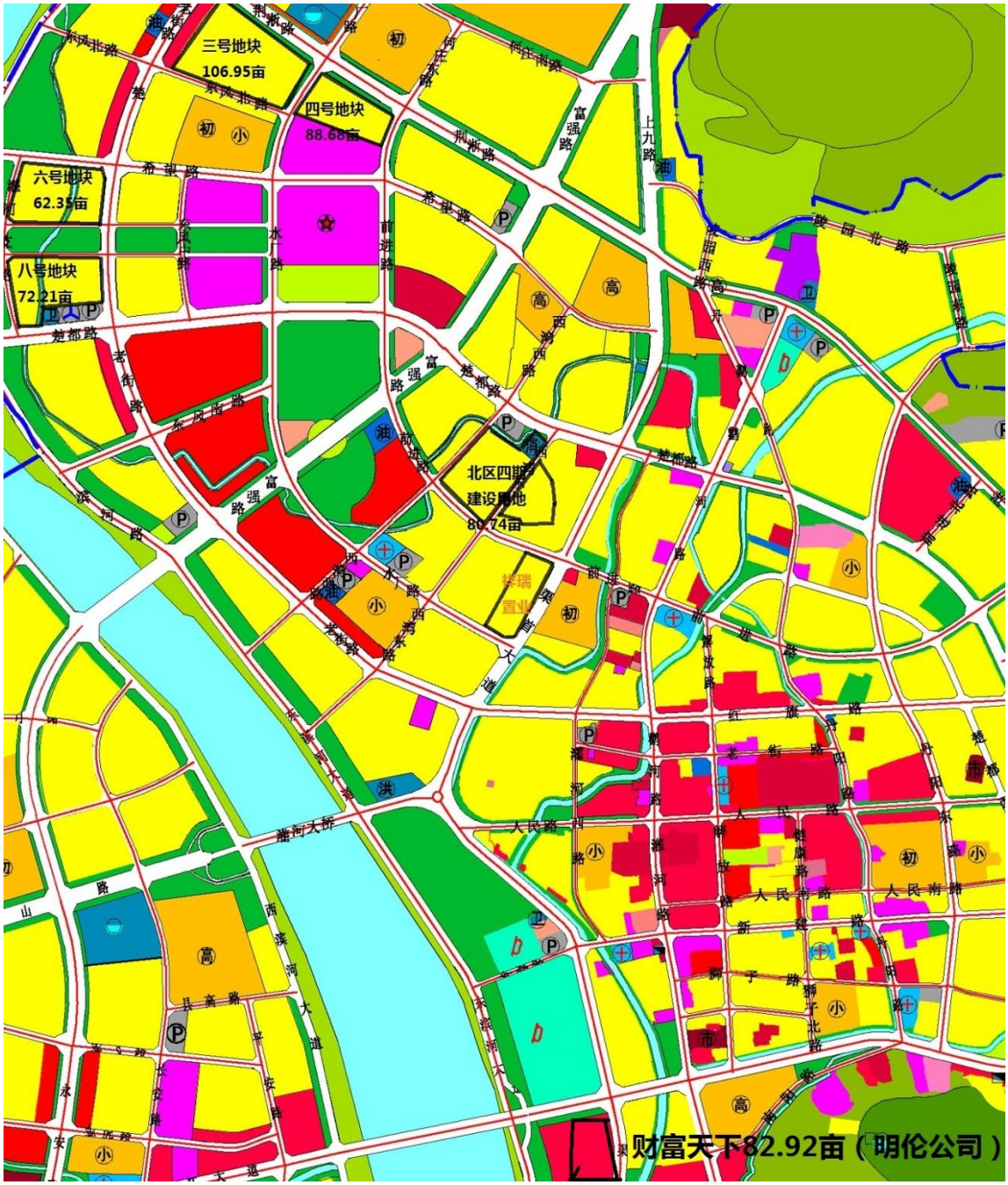
淅川县北区（四期）棚改房项目位于淅川县龙城西湾社区楚都南路，东至娃鱼河桥、西至北环一路、北至楚都路。

1.5 项目建设规模及内容

淅川县北区（四期）棚改房项目规划总建设用地面积80.74亩，总建筑面积190362.34平方米，其中地上建筑面积153872.84平方米，地下建筑面积36489.5平方米。主要建设内容为：新建安置房1151套（其中1100套用于北区四期拆迁安置，剩余51套作为预留以后棚改安置用房），建筑面积139163.51平方米；配套商业建筑面积9649.33平方米；配套公共建筑面积5060平方米，主要包括物业用房、门卫用房等；地下建筑面积36489.5平方米（含人防），地下1F，主要用作地下车库和设备用房；完善小区内道路铺装、绿化，以及给排水、电力、通讯等配套基础设施。

1.6 拆迁安置区域示意图

本次征收拆迁范围位于楚都路两侧、西湾社区以南及碳化硅厂周边。



1.7 项目建设期

淅川县北区（四期）棚改房项目建设期为 24 个月，自 2021 年 10 月到 2023 年 10 月。

1.8 棚改计划

1.8.1 棚户区改造相关政策支持

1、《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）指出：棚改用地优先安排，简化审批流程，加大政策支持力度。

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）指出：建立“借、用、还”相统一的地方政府性债务管理机制，有效发挥地方政府规范举债的积极作用，切实防范化解财政金融风险，促进国民经济持续健康发展。

3、《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号）指出：加快城镇棚户区改造，推动政府购买棚改服务。

1.8.2 淅川县棚改工作计划

淅川县委县政府认真贯彻棚户区改造文件精神，多次召开专题会议，全面落实保障性安居工程工作，扎实推进城市棚户区改造，坚持以人为本，以建设和谐社会、促进经济社会协调发展为目的，加快棚户区改造步伐，改善城市居民特别是低收入住房困难群体的住房条件，提高城市土地节约集约利用水平，提升城市形象，努力把棚户区改造成为房屋质量优良、功能完善、设施齐全、生活便利、环境优美的新型城市社区。

1.9 项目总投资

淅川县北区（四期）棚改房项目总投资 60,813.10 万元。

1.10 主管部门责任

项目主管部门为淅川县住房和建设局，项目主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下，应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。项目主管部门未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

随着安置区的建设，使居民搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区，棚户区改造大大改善了中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量，同时有利于进一步完善社会救助机制和保障体系建设。

按照完善设施、更加宜居的要求，加快编制老城区控制性详细规划，提出老城区改造有效的规划条件和控制措施。坚持政府主导、市场运作、社会参与的原则，适时分步推进老城区集中连片改造。在传承老城历史文化的基础上，注入新产业、新业态，使老城区的产业得到提升，并通过用地功能置换，提高老城区土地利用效率，充分实现土地价值，不断提升老城区发展活力。

本项目范围内的居民原为分散居住，市政及公益基础设施不甚完全，污水排放、垃圾处理、卫生环境、医疗保障、文化娱乐、商业服务等条件较薄弱。随着此次项目的建设，对拆迁农民进行了集中安置，高起点的规划、建设集中居住小区，使农民成为社区居民，群众生活水平将有明显提高。主要体现在以下几点：一是搬迁居民将迁入的小区各项基础设施十分完备，水电供应、燃气供应、污水收集、垃圾处理、公共卫生等一系列市政设施均一步到位，群众可以真正过上方便的现代城市生活；二是按照以人为本、注重功能的原则，建成后的小区内设有社区中心、文化娱乐中心、大型绿地等服务功能区，公共设施配套能力较之以前明显增强，能为居民创造一个优越的生活、娱乐、休闲环境；三是安置房按照高标准、高质量、高水平的要求建设，注重居民生活的需求与细节，从使用（功能配置）与空间（视觉体验）两个层面全面提升社区的整体品质。

2.2 经济效益

2.2.1 实现土地高效集约利用

棚户区改造项目有利于城市土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，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、舒适的生活环境的同时，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。

土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。国务院颁布的《关于深化改革严格土地管理的决定》是近年来国务院出台的关于土地管理的最全面、最明确、规格最高的一份文件。《决定》从我国现实国情出发，贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，坚持社会主义市场经济的改革方向，针对当前土地管理中存在的突出问题，提出了深化改革、严格土地管理的一系列重大措施。浙川县北区（四期）棚改房项目改造应坚决贯彻执行国家及河南省的有关文件，实行统一的土地价格管理和用地指标管理，根据上级下达的用地计划，确定年度各类用地数量，实行定性定量供地。

2.2.2 拉动经济增长

棚户区项目建设，有利于拉动市政基础设施投资及相关消费，可激活房地产相关产业方面的投资，拉动建筑材料、交通运输等其他行业的发展，同时提供较多的就业机会，对经济增长拉动作用明显。

项目的实施既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社会公共服务，加强社会管理，推进平安社会建设，是扩内需、惠民生，保稳定的重要结合点。更是一项深得民心的德政工程，福利工程。项目改造完成后，对于推进城镇化进程，提升城市品位具有长足的推动作用。

第三章 项目投资估算及资金筹措

3.1 估算范围

项目投资估算范围对项目选址及建设条件、拆迁安置方案、建设规模与内容、工程建设方案、公用工程、绿色建筑、节能环境保护、劳动安全、卫生与消防、项目组织与实施、项目招投标投资估算与资金筹措、财务评价、社会评价分析、风险分析等方面行综合性研究、分析和评价。

3.2 估算说明

1、《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）；

2、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；

3、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

4、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

5、《南阳市市建设工程材料基准价格信息》；

6、河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算

淅川县北区（四期）棚改房项目本项目总投资 60,813.10 万元，其中工程费用 50,050.23 万元，工程建设其它费用 6,370.25 万元（含拆迁补偿费用 5,158.29 万元），基本预备费 1,692.62 万元，建设期利息 2,700.00 万元。。

3.4 资金筹措计划

淅川县北区（四期）棚改房项目总投资 60,813.10 万元，拟使用申请的专项债券资金 40,000.00 万元，剩余资金来源于财政拨款。

3.5 项目资金保障措施

为保障项目资金按需投入，推进棚改项目工作顺利开展，除申请使用专项债券资金外，淅川县财政部门也会根据棚改项目资金需要，按规定及时拨付棚改项目所需资金，为棚改项目提供资金保障，以保障棚改项目顺利实施。

第四章 本次募投项目总体情况及融资方案

4.1 编制依据

债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让实现。淅川县北区（四期）棚改房项目拟出让土地全部位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地性质全部为居住用地。经查询拟出让土地相邻地块 2019 年至 2020 年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格。

淅川县 2018 至 2020 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.7%、7.90%和 6.00%，三年平均增速为 7.20%；经查询中国地价监测网，中部地区 2018 年至 2020 年度居住用地地价平均增速为 5.44%，本次预测按照淅川县近三年 GDP 平均增速、中部地区近三年居住用地平均增速孰低计算土地价格的增长，即本次预测拟出让居住用地地价增速为 5.44%。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 40,000.00 万元，本次申请使用 25,000.00 万元，计划于 2022 年使用完毕。

4.3 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额 40,000.00 万元，本次申请使用 25,000.00 万元，申请的地方政府专项债券期限为 7 年。

4.4 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目单位严格落实各项规定，保证项目的如期顺利施工、专项债券本息如期归还。

1、专项债券存续期间，严格依照法律、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，按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

3、本次申请使用的专项债券资金将全部用于项目建设，项目单位、主管部门与财政部门将严格按照有关制度使用地方政府专项债券资金，按要求披露各年度地方政府专项债券资金使用情况、对应项目建设进度与运营情况、项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。

4、在地方政府专项债券存续期，项目单位将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83 号）、《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）及《财政部关于试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号）等文件要求，以专项债券对应项目取得的基金性收入、专项收入作为偿债资金来源，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

本债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由政府性基金收入统筹安排。发行债券后，各项目土地收入扣除省财政费用、国有土地收益基金等后实现自求平衡。

5.1 项目收入及成本

5.1.1 项目收入预测

本期债券拟用募投项目腾空区可供出让土地出让对应的政府性基金收入，寻求本债券项目的融资自平衡。

1、拟出让土地位置及四至范围

浙川县北区（四期）棚改房项目的腾空土地面积220,067.77平方米，该项目腾空土地中规划可供出让面积为220,067.77平方米，本次拟全部出让，四至范围等具体情况如下表：

拟出让土地名称	位置	规划用地性质	规划用地面积（平方米）
北区三号地块	范蠡大道于北三环交叉口东南角	居住用地	71,300.36
北区四号地块	北三环与思源路交叉口西北角	居住用地	59,120.30
北区六号地块	北三环与政通路交叉口西南角	居住用地	41,566.87
北区八号地块	北三环与楚都交叉口西北角	居住用地	48,080.24
合计			**220,067.77**

2、拟土地出让价格预测

浙川县北区（四期）棚改房项目涉及一宗住宅土地，单价预测具体如下：

经查询中国土地市场网浙川县2019年至2020年土地出让信息，选取具有代表性的三宗居住用地出让情况进行预测。本次预测评价参考三个案例，案例1：浙川丹江国际置业有限公司2019年4月10日购入浙川县上集镇程营社区、龙城办事处郑湾社区居住用地，交易价格为每平方米2,751.13元；案例2：南阳众兵实业有限公司2020年1月17日购入浙川县鹳河路北段居住用地，交易价格为每

平方米 2,572.54 元；案例 3：淅川县万基置业有限公司 2020 年 1 月 17 日购入淅川县淅西路与北二环交叉口西北角居住用地，交易价格为每平方米 2,252.63 元。

结合距棚户区改造区域距离远近、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整 3.42%，案例二因素调整 13.69%，案例三因素调整 25.69%，估算出本次拟出让居住用地价格为每平方米 2,867.01 元。

序号	位置	土地面积（㎡）	中标总地价（万元）	单位土地价格（元/㎡）	因素调整	权重	计算权重（元/㎡）
1	上集镇程营社区、龙城办事处郑湾社区	21,602.00	5,943.00	2,751.13	3.42%	0.33	948.39
2	鹳河路北段	14,888.00	3,830.00	2,572.54	13.69%	0.33	974.87
3	淅西路与北二环交叉口西北角	4,750.00	1,070.00	2,252.63	25.69%	0.33	943.75
	综合单价					**1.00**	**2,867.01**

3、拟出让土地收入预测

根据上述近期土地市场情况及项目出让地周边土地价格结合土地价格增长率（以居住用地地价增速 5.44%的 100%、90%、80%为土地价格增长）。现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计居住用地地价增速 5.44%的 100%土地出让收入预测表

单位：万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
居住用地	66,525.94	70,144.95	73,960.84	77,984.31	82,226.66	86,699.79	91,416.26
小计	**66,525.94**	**70,144.95**	**73,960.84**	**77,984.31**	**82,226.66**	**86,699.79**	**91,416.26**

测算表二：预计居住用地地价增速 5.44%的 90%土地出让收入预测表

单位：万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
居住用地	66,182.72	69,423.03	72,821.98	76,387.34	80,127.26	84,050.29	88,165.39
小计	**66,182.72**	**69,423.03**	**72,821.98**	**76,387.34**	**80,127.26**	**84,050.29**	**88,165.39**

测算表三：预计居住用地地价增速 5.44%的 80%土地出让收入预测表

单位：万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
居住用地	65,839.49	68,704.82	71,694.85	74,815.01	78,070.96	81,468.61	85,014.12
小计	**65,839.49**	**68,704.82**	**71,694.85**	**74,815.01**	**78,070.96**	**81,468.61**	**85,014.12**

4、土地出让收益额及本息覆盖倍数预测

按拟使用的本期债券发行开始日起在债券存续期内第七年土地挂牌交易，并于债券存续期内全部完成：

测算表四：预测居住用地地价增速5.44%的100%情况下的收益额及覆盖倍数（金额单位：万元）

序号	项目名称	单位	一	二	三	1	2	3	4	5	6	7	四	五
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益(1-∑(2~7))	应扣除成本合计	土地出让收入	农业土地开发基金	国有土地收益基金（1×2%）	保障性住房建设基金（1×3%）	上交省政府土地收益（1×3%）	教育基金（政府收益×10%）	农田水利建设资金（政府收益×10%）	本息合计	覆盖倍数（二/四）
1	浙川县北区（四期）棚改房项目	万元	91,416.26	68,067.56	23,348.70	91,416.26	165.05	1,828.33	2,742.49	2,742.49	7,935.17	7,935.17	52,600.00	1.29
合计			91,416.26	68,067.56	23,348.70	91,416.26	165.05	1,828.33	2,742.49	2,742.49	7,935.17	7,935.17	52,600.00	1.29

测算表五：预测居住用地地价增速5.44%的90%情况下的收益额及覆盖倍数（金额单位：万元）

序号	项目名称	单位	一	二	三	1	2	3	4	5	6	7	四	五
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益(1-∑(2~7))	应扣除成本合计	土地出让收入	农业土地开发基金	国有土地收益基金（1×2%）	保障性住房建设基金（1×3%）	上交省政府土地收益（1×3%）	教育基金（政府收益×10%）	农田水利建设资金（政府收益×10%）	本息合计	覆盖倍数（二/四）
1	浙川县北区（四期）棚改房项目	万元	88,165.39	65,674.93	22,490.46	88,165.39	165.05	1,763.31	2,644.96	2,644.96	7,636.09	7,636.09	52,600.00	1.25
合计			88,165.39	65,674.93	22,490.46	88,165.39	165.05	1,763.31	2,644.96	2,644.96	7,636.09	7,636.09	52,600.00	1.25

测算表六：预测居住用地地价增速5.44%的80%情况下的收益额及覆盖倍数（金额单位：万元）

序号	项目名称	单位	一	二	三	1	2	3	4	5	6	7	四	五
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益(1-∑(2~7))	应扣除成本合计	土地出让收入	农业土地开发基金	国有土地收益基金（1×2%）	保障性住房建设基金（1×3%）	上交省政府土地收益（1×3%）	教育基金（政府收益×10%）	农田水利建设资金（政府收益×10%）	本息合计	覆盖倍数（二/四）
1	浙川县北区（四期）棚改房项目	万元	85,014.12	63,355.61	21,658.51	85,014.12	165.05	1,700.28	2,550.42	2,550.42	7,346.17	7,346.17	52,600.00	1.20
合计			85,014.12	63,355.61	21,658.51	85,014.12	165.05	1,700.28	2,550.42	2,550.42	7,346.17	7,346.17	52,600.00	1.20

5、土地出让净收益

假设债券募集资金投资项目涉及的浙川县北区（四期）棚改房项目自债券存续期债券存续期内第七年开始土地挂牌交易，可供出让的土地全部于一年内出售完毕，分别以本次预测居住用地地价增速5.44%的100%、90%、80%比例计算土地价格的增长，债券存续期债券存续期内土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况，可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

用于资金平衡土地相关收益情况表

单位：万元

项目名称	按本次预测土地地价增速5.44%的100%	按本次预测土地地价增速5.44%的90%	按本次预测土地地价增速5.44%的80%
浙川县北区（四期）棚改房项目	68,067.56	65,674.93	63,355.61
合计	**68,067.56**	**65,674.93**	**63,355.61**

5.2 融资还本付息情况

债券资金拟使用人拟就浙川县北区（四期）棚改房项目申报使用专项债券资金40,000.00万元。基于谨慎原则，假设申报使用的债券票面利率4.50%，期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自发行之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	申请债券资金额	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		40,000.00		40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第2年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第3年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第4年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第5年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第6年	40,000.00			40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第7年	40,000.00		40,000.00	0.00	4.50%	1,800.00	41,800.00
合计		**40,000.00**	**40,000.00**			**12,600.00**	**52,600.00**

5.3 资金平衡分析

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由政府性基金收入统筹安排。根据《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性净收入将按照《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）等文件要求，专项用于偿还债券本息。

通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测本批募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第七年开始土地挂牌交易并当年全部出售，按本次预测居住用地地价增速 5.44%的 100%的比例计算土地价格的增速的情况下，本息覆盖倍数为 1.29；按本次预测居住用地地价增速 5.44%的 90%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.25；按本次预测居住用地地价增速 5.44%的 80%比例计算土地价格的增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.20。

表 1：按本次预测居住用地地价增速 5.44%的 100%的比例计算土地价格增长的情况下本息覆盖倍数

单位：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		1,800.00	1,800.00	
第 2 年		1,800.00	1,800.00	
第 3 年		1,800.00	1,800.00	
第 4 年		1,800.00	1,800.00	
第 5 年		1,800.00	1,800.00	
第 6 年		1,800.00	1,800.00	
第 7 年	40,000.00	1,800.00	41,800.00	68,067.56
合计	**40,000.00**	**12,600.00**	**52,600.00**	**68,067.56**
本息覆盖倍数	**1.29**			

表 2：按本次预测居住用地地价增速 5.44%的 90%的比例计算土地价格增长的情况下本息覆盖倍数

单位：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		1,800.00	1,800.00	
第 2 年		1,800.00	1,800.00	
第 3 年		1,800.00	1,800.00	
第 4 年		1,800.00	1,800.00	
第 5 年		1,800.00	1,800.00	
第 6 年		1,800.00	1,800.00	
第 7 年	40,000.00	1,800.00	41,800.00	65,674.93
合计	**40,000.00**	**12,600.00**	**52,600.00**	**65,674.93**
本息覆盖倍数	**1.25**			

表 3：按本次预测居住用地地价增速 5.44%的 80%的比例计算土地价格增长的情况下本息覆盖倍数

单位：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		1,800.00	1,800.00	
第 2 年		1,800.00	1,800.00	
第 3 年		1,800.00	1,800.00	
第 4 年		1,800.00	1,800.00	
第 5 年		1,800.00	1,800.00	
第 6 年		1,800.00	1,800.00	
第 7 年	40,000.00	1,800.00	41,800.00	63,355.61
合计	**40,000.00**	**12,600.00**	**52,600.00**	**63,355.61**
本息覆盖倍数	**1.20**			

5.4 结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为浙川县北区（四期）棚改房项目申报使用专项债券资金，项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为浙川县棚改提供足够的资金支持，保证浙川县北区（四期）棚改房项目的顺利施工。同时，拟出让土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、

稳定的现金流入，充分满足浙川县北区（四期）棚改房项目申报使用债券资金项目还本付息要求。

第六章 项目风险评估及风险控制措施

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是拆迁风险。与一般的房地产项目相比，棚户区改造项目显著的特点就是原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在以下两个方面：

1、如何确立一个公平合理且被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案，妥善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保拆迁顺利进行。拆迁补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造拆迁的过程。

2、由于拆迁牵涉面广，不确定因素多，对拆迁成本难以事前准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，因此，在拆迁成本评估时，详细准确的拆迁摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加拆迁成本。

针对拆迁风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、拆迁之前对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的房屋征收补偿方案。

2、针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况启动相应的预案。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险主要是土地出让价格风险。在本期债券存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对浙川县土地出让产生了负面影响，本项目对应的拟出让土地收益的实现可能受到一定的影响，从而影响本期债券本息的按期偿付。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。

2、如偿债出现困难，项目单位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、项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。

4、在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目单位综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照4.00%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

针对该风险，项目预期设定的利率水平已经充分考虑了近期专项债券发行利率水平。同时，项目融资平衡方案中，本息覆盖倍数具有一定冗余度，提供规避利率风险的条件，降低因利率波动对平衡方案结果的不利影响。

第七章 事前绩效评估情况

7.1 事前绩效评估工作开展基本情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，淅川县房产服务中心根据《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）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176 号）的相关要求，组建事前评估工作组与专家组，结合本项目的项目特点，通过项目单位调研、项目建设现场调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设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；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

7.2 事前绩效评估工作结果

根据事前评估报告,浙川县北区(四期)棚改房项目具有较为明显的必要性、公益性和收益性；项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目建设投资合法合规，项目成熟度较高；项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理；项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合理；项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性；项目绩效目标明确可行、目标反应的预期产出和预期效果符合正常业绩水平。

根据事前评估报告，浙川县北区（四期）棚改房项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对该项目应“予以支持”。

（以下无正文）

本页无正文，为盖章页

项目单位：淅川县房产服务中心（盖章）

主管部门：淅川县住房和建设局（盖章）

财政部门：淅川县财政局（盖章）

时间：2021 年 12 月 10 日

平舆县王栋桥社区棚户区改造项目
实施方案

项目单位：平舆县住房和城乡建设局

主管单位：平舆县住房和城乡建设局

财政部门：平舆县财政局

年　　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 2
1.5 拆迁规模及内容 2
1.6 建设期 2
1.7 棚改计划情况 2
1.8 项目总投资 3
1.9 主要经济技术指标 3
1.10 项目审批手续 3
1.11 主管部门责任 5

第二章 项目事前绩效评估 5

第三章 经济社会效益分析 9

3.1 社会效益 9
3.2 经济效益 10

第四章 项目投资估算与资金筹措方案 11

4.1 估算范围 11
4.2 投资估算 11
4.3 资金筹措方案 15
4.4 项目资金保障措施 16

第五章 项目专项债券融资方案 16

5.1 编制依据 16
5.2 债券申请及使用计划 16
5.3 债券规模和期限安排 17
5.4 专项债券使用方向合规性 17
5.5 投资者保护措施 17

第六章 项目运营和预期收益、成本及融资平衡情况 18

6.1 项目主体及运作模式 18
6.1.1 项目主体 18
6.1.2 项目运营模式 18
6.1.3 项目收益管理 19
6.2 现金流入 19
6.3 现金流出 22
6.4 项目收益预测 24
6.5 项目本息覆盖倍数 25
6.6 总体评价结论 26

第七章 风险分析 26

7.1 项目主要风险因素识别 26
7.2 风险程度分析 27
7.3 防范和降低风险措施 29

第一章 项目概况

1.1 项目名称

平舆县王栋桥社区棚户区改造项目

1.2 项目单位

本项目的申报单位为平舆县住房和城乡建设局。平舆县住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关单位，具备以平舆县王栋桥社区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格，基本情况见下表：

统一社会信用代码	1412827005982592F	**名称**	平舆县住房和城乡建设局
类型	机关	**负责人**	李立
开办资金		**颁发日期**	2019 年 03 月 08 日
住所	平舆县法桐路西段北侧		

1.3 项目性质

根据《财政部住房城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》棚户区改造是指纳入国家棚户区改造计划，依法实施棚户区征收拆迁、居民补偿安置以及相应的腾空土地开发利用等的系统性工程，包括城镇棚户区（含城中村、城市危房）、国有工矿（含煤矿）棚户区、国有林区（场）棚户区和危旧房、国有垦区危房改造项目等。本项目已纳入棚改计划，符合自然条件、人文环境和国民经济发展的要求，项目建成后能够产生土地出

让收入，属于有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

平舆县王栋桥社区棚户区改造项目位于平舆县法桐路西段南侧，阳城大道北段东侧，王栋桥社区内。

1.5 拆迁规模及内容

平舆县王栋桥社区棚户区改造项目位于平舆县法桐路西段南侧，阳城大道北段东侧，王栋桥社区内，拆迁区域总占地面积 1,746.95 亩；拆迁户数 973 户；涉及人数 3406 人；拆迁房屋总建筑面积 145,950.00 平方米，其中住宅建筑面积 145,950.00 平方米，征收后形成可用于出让的商住用地面积为 1,669.97 亩。

1.6 建设期

根据《平舆县王栋桥社区棚户区改造项目可行性研究报告》，本项目原计划建设期为 36 个月，根据项目实际情况及项目单位确认现阶段进度，本项目于 2018 年 12 月开工，因受从 2020 年开始的新冠肺炎疫情影响，施工进度未能与原规划保持一致，因疫情产生的施工停滞，属于不可抗力因素，预计于 2023 年 5 月完工。

1.7 棚改计划情况

2016 年 1 月 27 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室

关于下达2016年棚户区改造项目计划（台账）的通知》（豫保安居办〔2016〕1号），将平舆县王栋桥社区棚户区改造项目列入国家棚改计划。

1.8 项目总投资

平舆县王栋桥社区棚户区改造项目总投资47,550.21万元，其中货币化安置费用23,294.40万元，安置区工程费用19,854.99万元，安置区建设其他费用691.59万元，基本预备费1,315.23万元，建设期利息2,394.00万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	项目	单位	数量	备注
1	地块用地面积	㎡	51319.86	约76.98亩
2	总建筑面积	㎡	163997.8	
2.1	其中：地面建筑面积	㎡	158678.64	
2.2	住宅建筑面积	㎡	145661.99	
2.3	商业及配套面积	㎡	13016.65	
2.4	商业建筑面积	㎡	10858.67	
2.5	配套建筑面积	㎡	2157.99	
2.6	地下建筑面积	㎡	5319.16	
2.7	建筑基底面积	㎡	23886.67	
3	建筑密度	%	0.47	
4	容积率		3.09	
5	绿地率	%	31.01	
6	总户数	户	1358	
7	居住总人数	人	4346	按3.2人/户计算
8	机动车停车位	个	1028	
9	非机动车停车位	个	4047	

1.10 项目审批手续

2016年1月27日，河南省保障性安居工程工作领导小组办

公室《关于下达2016年棚户区改造项目计划（台账）的通知》（豫保安居办〔2016〕1号），将平舆县王栋桥社区棚户区改造项目列入棚改计划。

2018年12月17日，平舆县发展和改革委员会下发《关于平舆县王栋桥社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（平发改城镇〔2018〕279号）。

2018年12月13日，平舆县国土资源局作出《关于平舆县王栋桥社区棚户区改造项目的预审意见》（平国土〔2018〕473号），同意平舆县王栋桥社区棚户区改造项目用地通过预审。

2019年4月29日，平舆县自然资源局颁发《建设用地规划许可证》（平（专）地字第411723201900023号），本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求。

2019年4月29日，平舆县自然资源局颁发《建设工程规划许可证》（编号：平建字（专）第411723201900013号），本建设工程符合城市规划要求。

2021年12月20日，平舆县王栋桥社区棚户区改造项目环境影响登记表已经完成备案，备案号：202141172300000088。

2016年7月16日，平舆县人民政府颁发平国用（2016）第0043号《国有土地使用权证》，土地使用权人：平舆县公共资产管理有限公司，座落：阳城大道与工业大道交叉口东北侧，地类（用途）：商住用地。

2018年12月10日，平舆县人民政府《县长办公会议纪要》

（〔2018〕108号），会议同意平舆县王栋桥社区棚户区改造项目实施主体由县公共资产管理有限公司变更为县住房和城乡建设局。

1.11 主管部门责任

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

第二章 项目事前绩效评估

根据平舆县王栋桥社区棚户区改造项目事前绩效评估报告，为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，平舆县王栋桥社区棚户区改造项目根据《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）的相关要求，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，通过调研、查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设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；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

评估结论具体如下，平舆县王栋桥社区棚户区改造项目事前绩效评估得分为 96 分（具体评分见平舆县王栋桥社区棚户区改造项目政府专项债券项目事前评估评分指标体系表），项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定；建议已发行债券利息按照实际发行利率测算；项目投资明细编制与项目实施内容和目标对应。项目绩效目标表中项目收入增速比较保守，低于实际的增长水平，总体设置合理。综合评估，对本项目应“予以支持”，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

平舆县王栋桥社区棚户区改造项目政府债券项目事前评估评分指标体系表

一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
项目实施的必要性、公益性、收益性（15 分）	项目实施必要性	①项目是否属于经济社会效益明显，群众期盼，早晚都要干的政府实体投资项目；②项目是否符合国家、市、区相关规划、政府决策、社会发展要求；③项目是否纳入发改和财政部门重点项目库。	5	5	
	项目实施公益性	项目是否具有公益性，是否属于公共财政支持范围。	5	5	
	项目实施收益性	①项目是否有明确的收益来源；②收益来源是否合规	5	5	

一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
项目建设投资合规性与项目成熟度（15分）	项目建设投资合规性	①项目立项过程是否合规；②项目立项依据是否充分；③项目是否符合国家专项债投向领域；④项目投资成本构成是否合理，投资成本测算依据是否充分。	5	5	
	项目成熟度	①项目是否符合用地规划的要求，是否已经取得了用地许可；②项目是否按规定程序完成了立项、环评、规划等审批手续。	10	10	
项目资金来源和到位可行性（10分）	项目资金来源可行性	①资金来源渠道是否符合相关规定；②资金筹措程序是否科学规范，是否经过相关论证，论证资料是否齐全。	5	5	
	项目资金到位可行性	①其它非债券资金是否已经办理完成相关手续；②是否有明确到位时间。	5	4	
项目收入、成本、收益预测合理性（30分）	项目收入预测合理性	①项目自身收益是否在项目地理空间、预期功能和项目对应债券存续期间相关；②项目自身收益估算所使用的预测方法是否合理可靠；③项目自身收益是否能够全面估算，使用的基础数据是否真实可靠并能明确列示。	15	13	项目收入增速比较保守，低于实际的增长水平
	项目成本预测合理性	①项目现金流支出是否在项目地理空间、预期功能和项目对应债券存续期间内相关；②项目现金流支出估算所使用的基础数据是否真实可靠③项目现金流支出估算所使用的预测方法是否可靠。	15	15	
债券资金需求合理性（10分）	债券资金需求合理性	①项目申请专项债额度是否经过科学论证；②申报额度与项目收益能否实现平衡；③分年度需求（如有）是否与项目建设工期和年度建设任务匹配。	10	9	
项目偿债计划可行性和偿债风险点（10分）	项目偿债计划可行性	①专项债券资金是否明确的使用计划；②使用计划与项目进度是否匹配；	5	5	
	项目偿债可控性	①项目偿债风险识别是否全面；②是否针对预期风险设定应对措施③应对措施是否可行，有效。	5	5	

一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
绩效目标合理性（10分）	目标明确性	①绩效目标设定是否明确；②绩效目标填报格式是否规范、填报内容是否完整、准确、详实，无缺项、错项；③收益群体定位是否准确；④绩效目标与部门长期规划目标、年度目标是否一致。	5	5	
	目标合理性	①绩效目标与项目需要解决的问题是否匹配；②绩效目标与现实需求是否匹配；③绩效目标和指标设置是否与项目高度相关；④绩效指标是否细化、量化，便于监控和评价，难以量化的，定性描述是否充分、具体。	5	5	
总分			100	96	

本项目建设极大地改善了平舆县王栋桥社区居民的居住环境，同时在征收相关区域内实施防洪排涝规划，治理黑臭水体，改善旧城市政基础设施，消除消防隐患。为此设置了相关事前绩效评估政策项目绩效目标，详细情况如下表所示：

平舆县王栋桥社区棚户区改造项目事前绩效评估政策项目绩效目标表

绩效目标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
绩效指标	产出指标	数量指标	棚户区改造数量	≥973户
			征收房屋面积	≥145950.00平方米
			征收土地面积	≥1746.95亩
			新建安置房	≥1358套
		质量指标	工程施工/涉及验收合格率	≥95%
			市政及公共基础设施建设合格率	≥95%
		时效指标	项目资金支出	按计划支出
			项目开工日期	2018年12月
			项目完工日期	2023年5月
		成本指标	项目总投资	≤47,550.21万元
	效益指标	经济效益指标	收支平衡	实现年度收支平衡和总体平衡
			年均收入增长率	5.00%

绩效目标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
		社会效益指标	利于拉动平舆县投资和消费，加速当地房地产业发展，进而促进经济增长	有所提升
			有效拉动内需，促进内需拉动经济增长	有所提升
			改善城市环境，提高城市形象	改善显著
		生态效益指标	提高优美的环境，创造宜居的居住空间。	效果明显
			改善平舆县城市面貌，完善城市整体生态	效果明显
		可持续影响指标	完善区域规划功能、提升城市形象、促进地区社会经济协调发展	中长期
			提升居民的居住环境和生活质量	中长期
	满意度指标	服务对象满意度指标	棚户区改造被拆迁居民满意度	≥90%

第三章 经济社会效益分析

3.1 社会效益

平舆县王栋桥社区棚户区改造项目能够盘活棚户区的建设用地，可以节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。安置区建设后将统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。通过棚户区改造建设，撤村并点，可以集中利用原村庄土地，将分散

的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构。这些土地的建设用地指标可以漂移到城区或工业集聚区支撑工业化、城镇化发展，复耕留下的土地，可用于粮食高产农业和特色高效农业，本项目的建设是积极响应国家集约和节约利用土地政策的需要。

项目建成后，可大大缓解平舆县棚户区居民居住条件“脏、乱、差”的局面。本项目高起点、高标准的进行规划和建设，项目区内各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化达到要求，能极大的提升汝南乃至周边地区人居环境的品质。本项目的建设刺激内需，拉动投资增长。房地产的产业链条，可以带动建材、家用电器、住宅装修、家具等一系列产业的发展。由于环境和住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使当地居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使当地人民群众的经济收入、文明程度、生活质量得到提高，同享城市发展和文明进步成果，促进城市的全面和谐发展。

3.2 经济效益

棚户区项目的建设需要耗用钢材、水泥等建筑材料，增加了社会对生产消费需求，必将带动相关产业扩大生产规模，从而拉动这些产业快速发展，促进经济增长；项目建设及相关产业生产规模的扩大能为社会提供更多就业机会，增加城乡居民收入，促进日常消费，提升消费对经济增长的拉

动作用。

根据平舆县王栋桥社区棚户区改造项目周边土地挂牌交易信息，选取了距离项目区域内较近的地块作为预测参考依据，预计土地价格增长以平均增速 5.83%作为依据（平舆县 2016-2018 年全县生产总值（GDP）同比增速分别为 9.30%、8.90%和 8.90%，近三年平均增速 9.03%，经查询中国地价监测网，中部地区 2015 年至 2018 年度住宅用地地价平均增速为 7.29%。本次预测按照平舆县近三年 GDP 平均增速、中部地区近四年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即平均增速为 7.29%，基于谨慎性考虑，本次预测拟出让土地地价增速按 7.29%的 80%（即 5.83%）进行测算），假设平舆县土地储备项目中收储地块土地自债券存续期第四年开始土地挂牌交易，且在债券存续期内出让完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、40%，预测项目实现土地出让收益为 230,404.16 万元。

第四章 项目投资估算与资金筹措方案

4.1 估算范围

该项目估算范围包括工程费用、工程建设其它费用、工程预备费、建设期利息等费用。

4.2 投资估算

初步估算，本项目总投资 47,550.21 万元，其中货币化

安置费用23,294.40万元,安置区工程费用19,854.99万元，安置区建设其他费用691.59万元，基本预备费1,315.23万元，建设期利息2,394.00万元。投资估算明细表如下：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计(万元)	单位	数量	单价（元/㎡）	
一	货币化安置费用				23,294.40	23,294.40	㎡	145,590.00	1,600.00	
二	安置区工程费用	15,300.11	3,584.65	970.24		19,854.99				
1	住宅	14,814.99	2,614.41			17,429.40	㎡	145,245.00	1,200.00	
2	室外基础设施	485.12	970.24	970.24		2,425.59	实物安置面积	145,245.00	167.00	
三	安置区建设其他费用				691.59	691.59				
1	项目建设管理费				298.32	298.32	项目总投资（不含建设单位管理费本身）	45,719.79	0.65%	
2	工程监理费				100.97	100.97	第一部分工程费用	19,854.99	0.51%	
3	建设项目前期工作咨询费				15.16	15.16	第一部分工程费用	19,854.99	0.08%	
4	工程勘察费				19.85	19.85	第一部分工程费用	19,854.99	0.10%	
5	工程设计费				176.48	176.48	第一部分工程费用	19,854.99	0.89%	
6	环境影响评价费用				8.95	8.95	第一部分工程费用	19,854.99	0.05%	
7	招标代理服务费				25.13	25.13	第一部分工程费用	19,854.99	0.13%	
8	工程造价咨询服务费				27.80	27.80	第一部分工程费用	19,854.99	0.14%	
9	施工图审查费				8.82	8.82	工程设计费		5.00%	
10	节能评估费用				10.11	10.11	第一部分工程费用		0.05%	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计(万元)	单位	数量	单价（元/㎡）	
四	基本预备费				1,315.23	1,315.23	一+二+三费用合计	43,840.98	3.00%	
五	项目静态投资					45,156.21				
六	建设期利息					2,394.00				
七	项目总投资					47,550.21				

4.3 资金筹措方案

本项目总投资 47,550.21 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 24,200.00 万元，项目资本金 23,350.21 万元，由平舆县财政安排，占项目总投资的 49.11%，项目资本金比例符合《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）文件规定。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

序号	项目	金额（万元）	比例
1	资本金（使用财政资金）	23,350.21	49.11%
2	债券资金	24,200.00	50.89%
3	其他资金	-	-
合计		47,550.21	100.00%

本项目总投资 47,550.21 万元，其中：拟申请政府专项债券资金 24,200.00 万元，剩余资金 23,350.21 万元由县财政资金安排。建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期				
			2019 年度	2020 年度	2021 年度	2022 年度	2023 年度
一	总投资	47,550.21	6,000.00	6,000.00	6,000.00	24,200.00	5,350.21
二	资金筹措	47,550.21	6,000.00	6,000.00	6,000.00	24,200.00	5,350.21
1	发行债券	24,200.00				24,200.00	
2	配套资金	23,350.21	6,000.00	6,000.00	6,000.00		5,350.21

4.4 项目资金保障措施

平舆县陈庄及其周边棚户区改造项目将严格《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）的有关规定的要求使用棚改专项资金，尽快落实项目配套资金，保障项目资金全部投入本项目建设中。

第五章 项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

1、《河南省人民政府办公厅关于加快推进棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（豫政办〔2016〕4号）；

2、《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）；

3、《财政部住房城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28号）；

4、《平舆县土地利用总体规划（2010-2020年）》；

5、《平舆县城乡总体规划（2011-2030年）》；

6、平舆县王栋桥社区棚户区改造项目可行性研究报告。

5.2 债券申请及使用计划

本项目拟申请棚改专项债券资金24,200.00万元，2022年拟申请专项债券资金24,200.00万元，本次拟申请债券资

金 6,000.00 万元。申请的债券资金不用于货币化安置，只用于工程建设。

5.3 债券规模和期限安排

本项目拟申请政府专项债券资金 24,200.00 万元，期限七年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

5.4 专项债券使用方向合规性

本项目属于《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）支持类别。不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）中的项目，本项目专项债券使用方向合规。

5.5 投资者保护措施

项目主管部门和单位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单位未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，以最大程度保护投资者利益。

第六章 项目运营和预期收益、成本及融资平衡情况

6.1 项目主体及运作模式

6.1.1 项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为平舆县住房和城乡建设局，平舆县住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关单位，具备以平舆县王栋桥社区棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

6.1.2 项目运营模式

平舆县住房和城乡建设局作为本项目牵头单位并作为项目法人，负责对项目进行设计、建设、管理运营及维护等，项目安置房建成后将按原拆迁安置规划分配给涉及拆迁安置的王栋桥、张小庙寨外、张小庙寨里、杨庄、谢庄、吴庄、崔庄、郭庄、宋庄、徐楼、王皮营和增赵庄共12个居民组，973户拆迁户。

根据项目总规划，本项目拆迁完可出让土地面积为1,669.97亩，全部为居住兼容商业用地，征收拆迁集约出的土地在进行招拍挂流程后出让获取的土地出让收益用作对专项债券还本付息资金的来源。经测算，出让后可获取土地出让收益230,404.16万元，专项债券存续期本息合计31,823.00万元，土地出让收益可以满足专项债券的还本付息要求。

6.1.3 项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障项目资金安全、高效运行，平舆县住房和城乡建设局对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算，”并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

6.2 现金流入

1、基本假设条件

①预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

②预测期内国家税收政策不发生重大变化；

③预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

④预测项目能够按计划建成并投入运营；

⑤预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

⑥土地出让价格在正常范围内变动；

⑦无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

2、现金流入及依据

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

（1）拟出让土地面积

根据项目总规划，本项目拆迁完可出让土地面积为1,669.97亩，全部为居住兼容商业用地。

（2）出让价格

本项目土地出让价格参考中国土地市场网公布的项目区域近似地段近期出让成交记录，经查询近期公布的成交情况如下：

序号	地块	土地用途	坐落	占地面积（亩）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）	平均地价（万元/亩）
1	PY-2017-28	商住	阳城大道与规划聚兴路交叉口东北侧	12.73	1,654.90	130.00	143.34
2	PY-2018-11-3	商住	阳城大道与规划创业一路交叉口东南侧	50.24	5,024.00	100.00	
3	PY-2018-11-4	商住	规划乐业路与创业一路交叉口东南侧	41.56	5,070.32	122.00	
4	PY-2019-31-1	商住	车舆大道与德馨路交叉口东南侧	100.2	15,831.60	158.00	
5	PY-2019-32-2	商住	规划朝阳路与德馨路交叉口西北侧	66.57	10,518.06	158.00	
6	PY-2019-33-2	商住	规划朝阳路与德馨路交叉口西南侧	64.99	10,268.42	158.00	
7	PY-2019-31-2	商住	朝阳路与德馨路交叉口东北侧	99.02	15,645.16	158.00	
8	PY-2019-33-1	商住	规划朝阳路与德馨路交叉口西南侧	48.88	7,723.04	158.00	
9	PY-2019-32-1	商住	车舆大道与德馨路交叉口西南侧	63.35	10,009.30	158.00	
10	PY-2017-39	商住	解放街中段南侧	5.61	748.50	133.42	

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第四年开始进行土地出让。且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让

比例分别为 20%、20%、20%、40%，根据上述项目周边土地出让价格，按照平均地价 143.34 万元/亩预测土地价格，结合土地价格增长率为本次预测增速 5.83%（平舆县 2016-2018 年全县生产总值（GDP）同比增速分别为 9.30%、8.90%和 8.90%，近三年平均增速 9.03%，经查询中国地价监测网，中部地区 2015 年至 2018 年度住宅用地地价平均增速为 7.29%。本次预测按照平舆县近三年 GDP 平均增速、中部地区近四年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即平均增速为 7.29%，基于谨慎性考虑，本次预测拟出让土地地价增速按 7.29%的 80%（即 5.83%）进行测算），现预测项目出让区土地价格如下：

平舆县王栋桥社区棚户区改造项目出让土地价格预测表：

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
平均地价（万元/亩）	143.34	151.70	160.54	169.90	179.81	190.29	201.38

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第四年开始进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、40%，根据项目周边土地出让价格，结合土地价格增长率，以本次预测增速 5.83%为土地价格增长。现预测项目实现土地出让收益情况如下：

项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目	债券存续期				
	第四年	第五年	第六年	第七年	合计
预计出让面积（亩）	333.99	333.99	333.99	668.00	700
预计出让单价（万元/亩）	169.90	179.81	190.29	201.38	
土地出让收入（万元）	56,744.90	60,054.74	63,554.96	134,521.84	314,876.44

6.3 现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下各项内容：

1、上解省财政费用

根据《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%省统管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让总价的 3%计提。

2、国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号），按土地出让总价的 2%计提。

3、农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号），

按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（17元/平方米）的30%提取。

4、新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），按10元/平方米计提。

5、保障安居工程资金

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

6、农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2001〕79号），按照土地出让净收益的10%。

7、教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有

关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号），按照土地出让净收益的10%计提。根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

单位：万元

项目	债券存续期				合计
	第四年	第五年	第六年	第七年	
上解省财政费用	1,702.35	1,801.64	1,906.65	4,035.66	9,446.30
农业土地开发资金	113.56	113.56	113.56	227.12	567.80
国有土地收益基金	1,134.90	1,201.09	1,271.10	2,690.44	6,297.53
新增建设用地有偿使用费	222.66	222.66	222.66	445.33	1,113.31
保障性安居工程资金	1,702.35	1,801.64	1,906.65	4,035.66	9,446.30
教育资金	5,186.91	5,491.42	5,813.43	12,308.76	28,800.52
农田水利建设资金	5,186.91	5,491.42	5,813.43	12,308.76	28,800.52
合计	15,249.64	16,123.43	17,047.48	36,051.73	84,472.28

6.4 项目收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为230,404.16万元，详见下表：

项目	债券存续期				合计
	第四年	第五年	第六年	第八年	
土地出让收入	56,744.90	60,054.74	63,554.96	134,521.84	314,876.44
政策性基金及费用	15,249.64	16,123.43	17,047.48	36,051.73	84,472.28
可用于偿还债券本息的土地收益	41,495.26	43,931.31	46,507.48	98,470.11	230,404.16

6.5 项目本息覆盖倍数

本项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对平舆县王栋桥社区周边地区土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按本次预测增速 5.83%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数如下列所示：

债券存续期还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年		24,200.00		24,200.00	1,089.00	1,089.00
第二年	24,200.00			24,200.00	1,089.00	1,089.00
第三年	24,200.00			24,200.00	1,089.00	1,089.00
第四年	24,200.00			24,200.00	1,089.00	1,089.00
第五年	24,200.00			24,200.00	1,089.00	1,089.00
第六年	24,200.00			24,200.00	1,089.00	1,089.00
第七年	24,200.00		24,200.00		1,089.00	25,289.00
合计		24,200.00	24,200.00		7,623.00	31,823.00

项目本息覆盖倍数

单位：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		1,089.00	1,089.00	
第二年		1,089.00	1,089.00	
第三年		1,089.00	1,089.00	
第四年		1,089.00	1,089.00	41,495.26
第五年		1,089.00	1,089.00	43,931.31
第六年		1,089.00	1,089.00	46,507.48
第七年	24,200.00	1,089.00	25,289.00	98,470.11

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
合计	24,200.00	7,623.00	31,823.00	230,404.16
本息覆盖倍数	7.24			

6.6 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益230,404.16万元，应付债券本金及利息合计31,823.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为7.24倍，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。

第七章 风险分析

7.1 项目主要风险因素识别

1、征收安置风险。与一般的房地产项目相比，棚户区改造项目一个显著的特点就是原有建筑的征收补偿和居民的安置问题，这个问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在两个方面：

一是如何确立一个公平合理被大多数征收户接受的征收补偿和安置方案，妥善安置过渡时期征收居民，并努力争取政府的大力支持，确保征收顺利进行。征收补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造征收的过程。

二是由于征收牵涉面广，不确定因素太多，对征收成本的事前难以准确估计，往往会出现征收执行难、征收期限延长或者成本失控，甚至导致项目失败。因此，在征收成本评估时，详细准确的征收摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加征收成本。

2、规划风险。棚户区改造建设的规划风险主要是指政府对征收改造新的规划对建设单位造成的风险。征收和建设工作要受到旧村已有街道、周边区域、地下管网、既有公路等仍在发挥城市功能的建筑物或者设施的限制。

3、政策风险。为了保护征收户的利益，国家和地方政府都出台了相应的文件，明确规定了征收补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了棚户区改造项目的潜在的政策风险。

4、项目工期风险。棚改项目一般具有较长的建设期，拖延项目工期的因素非常多，主要有环保要求、资金供应、项目管理以及不可抗力等因素，以上因素会影响项目正常施工进度使项目实际工期超出规划建设期。

7.2 风险程度分析

项目可能存在四个主要风险中，根据风险可能出现的概率以及风险事件发生后对项目造成的影响分析如下：

1、项目的拆迁安置风险

项目的拆迁安置风险发生的可能性较大，该风险对项目造成的影响较大，可能严重影响项目的进度和成本，因此该风险是项目实施单位应重点控制的风险。

2、项目规划风险

项目的主要工作内容和重点集中在区域内房屋拆除和土地整理工作，后续安置房建设市场化程度高，操作容易，整理的土地出让工作重在规划条件的落实和政府审批手续，而项目由政府推动和主导，有政策支持。目前项目经过多次规划论证，研究部署周密拆迁工作计划和预案，前期工作和协调进展顺利，所以项目的规划风险较小。

3、项目政策风险

因为项目制定的补偿安置原则、政策已经符合国家和地方政府的相关规定，且已经征询过部分具有代表性的居民和企事业单位和意见，但不排除国家或者地方出台新的政策，所以项目的政策风险级别一般。

4、项目工期风险

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

7.3 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，项目建设单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

1、征收之前应对所征收地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所征收区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的征收安置补偿方案。

2、针对征收中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况启动相应的预案。

3、根据征收安置补偿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。

4、项目单位需严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。因不可抗力产生的项目工期延误，应在不可抗力影响去除后重新规划建设工期，通过科学合理的工程设计，制定事前、事中、事后风险管理体系，严格执行施工计划，确保项目如期建成。

确山县三里河秀山社区棚户区项目
秀山新村安置区
实施方案

项 目 单 位：

项目主管部门：

财 政 部 门：

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 2
1.4 建设地点 2
1.5 建设规模及内容 2
1.6 建设期 3
1.7 项目审批手续 4
1.8 项目总投资 5
1.9 主要经济技术指标 5
1.10 主管部门责任 5

第二章 项目事前绩效评估 7

第三章 经济社会效益分析 11

3.1 社会效益分析 11
3.2 经济效益 12

第四章 项目投资估算与资金筹措方案 13

4.1 估算范围 13
4.2 投资估算及资金筹措 13
4.3 资金筹措及使用计划 17
4.4 项目资金保障措施 18

第五章 项目专项债券融资方案 19

5.1 编制依据 19
5.2 债券申请及使用计划 19
5.3 债券规模和期限安排 19
5.4 专项债券使用方向合规性 19
5.5 投资者保护措施 20

第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况 21

6.1 项目主体及运作模式 21
6.1.1 项目主体 21
6.1.2 项目运营模式 21
6.1.3 项目收益管理 22
6.2 现金流入 22
6.2 现金流出 25
6.3 项目收益预测 27
6.4 项目本息覆盖倍数 27
6.5 总体评价结论 28

第七章 风险分析 29

7.1 项目主要风险因素识别 29
7.2 风险程度分析 30
7.3 防范和降低风险措施 31

第一章 项目概况

1.1 项目名称

确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区

1.2 项目单位

根据项目申报及审批文件,本项目的申报单位为确山县产业集聚区投融资有限公司。

名称：确山县产业集聚区投融资有限公司

类型：有限责任公司（国有独资）

法定代表人：陈思祖

注册资本：壹亿零陆拾陆万圆整

成立日期：2009 年 5 月 26 日

营业期限：2009 年 5 月 26 日至 2059 年 5 月 20 日

住所：确山县特色商业区管委会电子商务产业园

统一社会信用代码：91411725692174588G

经营范围：受政府委托管理政府投、融资；负责经营县级基本建设开发基金和基本建设项目资本金,负责以工业集聚区为主的全县能源、交通、城建等基础设施、原材料及加工业等经营性基本建设项目参（控）股；负责县级贷款、投资回收和参股项目的县级股权管理；商品混凝土、建筑材料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

综上，确山县产业集聚区投融资有限公司系在中华人民

共和国境内依法设立、合法存续的有限责任公司（国有独资），具备以确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区申请专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

根据《财政部住房城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》棚户区改造是指纳入国家棚户区改造计划，依法实施棚户区征收拆迁、居民补偿安置以及相应的腾空土地开发利用等的系统性工程，包括城镇棚户区（含城中村、城市危房）、国有工矿（含煤矿）棚户区、国有林区（场）棚户区和危旧房、国有垦区危房改造项目等。本项目已纳入棚改计划，符合确山县自然条件、人文环境和国民经济发展的要求，项目建成后能够产生土地出让收入，属于有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区位于确山县三里河街道秀山社区，东至学府路、西至矿坑西路、南至矿坑南路、北至矿坑北路合围区域。

1.5 建设规模及内容

本项目位于确山县中原大道西侧、S334 省道南侧、西环路东侧、美食一条街北侧合围区域，涉及确山县三里河街道秀山社区的杨庄组、戴庄组、东姜庄组、东张组、李庄组、高庄

组。拆迁村庄占地面积 410,662.56 ㎡（合 616.00 亩），征收房屋总建筑面积 76,950.00 ㎡，拆迁房屋总建筑面积 76，950.00 ㎡，其中拆迁住宅总建筑面积 76,950.00 ㎡；拆迁总户数 285 户，拆迁人数 867 人。

本项目采取实物安置的方式安置，拟建设安置住宅 484 套，安置区位于确山县三里河街道秀山社区棚户区秀山新村安置区内。确山县三里河街道秀山社区棚户区秀山新村安置区东至学府路、西至矿坑西路、南至矿坑南路、北至矿坑北路；安置用地性质：住宅用地。安置区总占地面积 86,265.80 ㎡（合 129.40 亩），本项目占地面积 29,999.70 ㎡（合 45 亩），为确山县三里河街道秀山社区棚户区秀山新村安置区用地的一部分，总建筑面积 74,520.00 ㎡，其中：住宅建筑面积 34,680.00 ㎡、商业建筑面积 17,340.00 ㎡，层数为 6 层、12 层;配套设施建筑面积 500.00 ㎡，层数为 1 层;地下建筑面积 22,000.00 ㎡，层数为 1 层。项目容积率为 1.75。

1.6 建设期

本项目建设期为 24 月。本项目原计划于 2022 年 1 月开工、2023 年 12 月完工，由于资金问题未能及时完工，根据本项目实际情况及项目进度在资金到位后预计在 2023 年底完工。

1.7 项目审批手续

2021 年 02 月 07 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《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)，将确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区列入国家棚改计划。

2021 年 10 月 18 日，确山县发展和改革委员会作出《关于确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区可行性研究报告的批复》（确发改审批〔2021〕14 号）。

2020 年 11 月 30 日，确山县自然资源局颁发《建设用地规划许可证》（确地字第 4117252020000040 号），本用地项目符合城乡规划要求。

2021 年 2 月 8 日，确山县自然资源局颁发《建设工程规划许可证》（确建字第 411725202100027 号），本建设工程符合城乡规划要求。

2021 年 12 月 13 日，确山县环境保护局作出《关于确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区是否办理环评手续的情况说明》，该项目选址不涉及敏感区的，属于豁免管理。

2020 年 12 月 9 日，确山县自然资源局颁发豫（2020）确山县不动产权第 0004596 号《不动产权证》，权利人：确山县产业集聚区投融资有限公司，坐落：河南省驻马店市确山县三里河街道办事处学苑路西侧；权利类型：国有建设用

地使用权；权利性质：出让；用途：其他商服用地、城镇住宅用地；面积：86277.63 平方米；使用期限：2020 年 8 月 19 日起 2060 年 8 月 18 日止，2020 年 8 月 19 日起 2090 年 8 月 18 日止。

1.8 项目总投资

本项目总投资 45,363.80 万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	名　称	单位	数量	备注
1	项目规划总用地面积	㎡	29,999.70	合 45 亩
2	规划总建筑面积	㎡	74,520.00	
2.1	住宅	㎡	34,680.00	12F
2.2	商业	㎡	17,340.00	12F
2.3	商业配套设施	㎡	500.00	1F
2.4	地下建筑	㎡	22,000.00	1F
3	建构筑物占地面积	㎡	8,303.00	
4	道路及场地硬化面积	㎡	11,197.70	
5	绿化面积	㎡	10,499.00	
6	项目用地主要技术指标			
6.1	容积率		1.75	
6.2	建筑密度	%	27.68	
6.3	绿化率	%	27.68	
7	项目估算总投资	万元	45,363.80	
7.1	工程费用	万元	19,463.12	
7.2	工程建设其他费用	万元	22,589.98	含土地费用
7.3	基本预备费	万元	1,285.70	
7.4	建设期利息	万元	2,025.00	

1.10 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使

用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目事前绩效评估

根据确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区事前绩效评估报告，为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，本项目根据《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）的相关要求，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，通过调研、查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设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；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

评估结论具体如下，本项目事前绩效评估得分为 94 分（具体评分见确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区政府专项债券项目事前评估评分指标体系表），项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定；建议已发行债券利息按照实际发行利率测算；项目投资明细编制与项目实施内容和目标对应。项目绩效目标表中项目收入增速比较保守，低于实际的增长水平，总体设置合理。综合评估，对本项目应“予以支持”，具备申请专项债券资金支持的必要性和可

行性。

确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区政府债券项目

事前评估评分指标体系表

一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
项目实施的必要性、公益性、收益性（15 分）	项目实施必要性	①项目是否属于经济社会效益明显，群众期盼，早晚都要干的政府实体投资项目；②项目是否符合国家、市、区相关规划、政府决策、社会发展要求；③项目是否纳入发改和财政部门重点项目库。	5	5	
	项目实施公益性	项目是否具有公益性，是否属于公共财政支持范围。	5	5	
	项目实施收益性	①项目是否有明确的收益来源；②收益来源是否合规	5	5	
项目建设投资合规性与项目成熟度(15 分)	项目建设投资合规性	①项目立项过程是否合规；②项目立项依据是否充分；③项目是否符合国家专项债投向领域；④项目投资成本构成是否合理，投资成本测算依据是否充分。	5	5	
	项目成熟度	①项目是否是否符合用地规划的要求，是否已经取得了用地许可；②项目是否按规定程序完成了立项、环评、规划等审批手续。	10	9	
项目资金来源和到位可行性(10 分)	项目资金来源可行性	①资金来源渠道是否符合相关规定；②资金筹措程序是否科学规范，是否经过相关论证，论证资料是否齐全。	5	5	
	项目资金到位可行性	①其它非债券资金是否已经办理完成相关手续；②是否有明确到位时间。	5	4	
项目收入、成本、收益预测合理性(30 分)	项目收入预测合理性	①项目自身收益是否在项目地理空间、预期功能和项目对应债券存续期间相关；②项目自身收益估算所使用的预测方法是否合理可靠；③项目自身收益是否能够全面估算，使用的基础数据是否真实可靠并能明确列示。	15	13	项目收入增速比较保守，低于实际的增长水平
	项目成本预测合理性	①项目现金流支出是否在项目地理空间、预期功能和项目对应债券存续期间内相关；②项目现金流支出估算所使用的基础数据是否真实可靠③项目现金流支出估算所使用的预测方法是	15	14	

一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
		否可靠。			
债券资金需求合理性(10分)	债券资金需求合理性	①项目申请专项债额度是否经过科学论证；②申报额度与项目收益能否实现平衡；③分年度需求（如有）是否与项目建设工期和年度建设任务匹配。	10	9	
项目偿债计划可行性和偿债风险点(10 分)	项目偿债计划可行性	①专项债券资金是否明确的使用计划;②使用计划与项目进度是否匹配;	5	5	
	项目偿债可控性	①项目偿债风险识别是否全面；②是否针对预期风险设定应对措施③应对措施是否可行，有效。	5	5	
绩效目标合理性(10 分)	目标明确性	①绩效目标设定是否明确；②绩效目标填报格式是否规范、填报内容是否完整、准确、详实，无缺项、错项；③收益群体定位是否准确；④绩效目标与部门长期规划目标、年度目标是否一致。	5	5	
	目标合理性	①绩效目标与项目需要解决的问题是否匹配；②绩效目标与现实需求是否匹配;③绩效目标和指标设置是否与项目高度相关;④绩效指标是否细化、量化，便于监控和评价，难以量化的，定性描述是否充分、具体。	5	5	
总分			100	94	

本项目建设极大地改善了确山县居民的居住环境，同时在征收相关区域内合理规划，改善旧城市政基础设施，改变长期以来存在的城中村土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。为此设置了相关事前绩效评估政策项目绩效目标，详细情况如下表所示：

确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区

事前绩效评估政策项目绩效目标表

绩效目标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
绩	产出指标	数量指标	棚户区改造数量	≥285 户

绩效目标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
效指标			征收房屋面积	≥76,950.00 平方米
			征收土地面积	≥616 亩
			新建安置房	≥484 套
		质量指标	工程施工/涉及验收合格率	≥95%
			市政及公共基础设施建设合格率	≥95%
		时效指标	项目资金支出	按计划支出
			项目开工日期	2022 年 1 月
			项目完工日期	2023 年 12 月
		成本指标	项目总投资	≤45,363.80 万元
	效益指标	经济效益指标	收支平衡	实现年度收支平衡和总体平衡
			年均收入增长率	3.50%
		社会效益指标	利于拉动确山县投资和消费,加速当地房地产业发展,进而促进经济增长	有所提升
			有效拉动内需,促进内需拉动经济增长	有所提升
			改善城市环境,提高城市形象	改善显著
		生态效益指标	提高优美的环境,创造宜居的居住空间。	效果明显
			改善确山县城市面貌,完善城市整体生态	效果明显
		可持续影响指标	完善区域规划功能、提升城市形象、促进地区社会经济协调发展	中长期
			提升居民的居住环境和生活质量	中长期
	满意度指标	服务对象满意度指标	棚户区改造被拆迁居民满意度	≥90%

第三章　经济社会效益分析

3.1 社会效益分析

棚户区改造工作是提升棚户区生活环境，提高居民生活质量，加快产城融合，加速新型城镇化的重大举措。该项目实施过程中，应按照“政府主导，统一规划，群众自愿，积极作为”的原则，结合确山县的总体规划，高起点编制棚户区改造规划，采取先安置、后征收的方式，本项目拟在两年时间内完成开发建设。完成后，将极大的改善该区域内的居民生活环境、加快城乡一体化进程，也必将为确山县棚户区改造工作探索一条新的路子。因此，该项目的建设是一件利国利民的好事，对社会稳定、和谐发展将起到积极作用。

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

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

原棚户区居民也迫切希望改善自身居住环境，因此，该

项目的建设是一件利国利民的好事，对社会稳定、和谐发展将起到积极作用。

3.2 经济效益

项目建设需要耗用钢材、水泥等建筑材料，增加了社会对生产消费需求，必将带动相关产业扩大生产规模，从而拉动这些产业快速发展，促进经济增长；项目建设及相关产业生产规模的扩大能为社会提供更多就业机会，增加城乡居民收入，促进日常消费，提升消费对经济增长的拉动作用。

确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区的建设将极大的促进城乡间的连接，构筑起完整的城乡道路交通网络，有利于区域内土地综合整治，改善城市投资环境和人居环境，加快和推进城乡一体化建设、新农村建设，促进农民就业、增收，缩小城乡差距，为外延拓展提供有力的基础条件；同时，基础设施的完善，将会加快人流、物流、交通流、信息流的流通和传递，更好地扩展城市区域综合功能，发挥区位优势，提升项目区域周边的土地价值，在乘数效应的作用下将形成长线经济链，带动地方相关产业发展，提供更多的就业岗位，大大促进经济的发展，拉动确山县 GDP 增长，对发展区域社会经济均有着十分重要的现实意义。

第四章 项目投资估算与资金筹措方案

4.1 估算范围

本项目投资估算范围包括：建设投资费用、五通一平费用、建设期利息和运营期利息等。

4.2 投资估算及资金筹措

项目总投资 45,363.80 万元，其中：工程费用 19,463.12 万元，工程建设其他费用 22,589.98 万元，基本预备费 1,285.70 万元，建设期利息 2,025.00 万元。投资估算明细如下表：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	工程费用									
1	建筑工程									
1.1	住宅	5,202.00	1,734.00			6,936.00	㎡	34,680.00	2000	
1.2	商业	2,991.15	997.05			3,988.20	㎡	17,340.00	2300	
1.3	配套设施	64.00	16.00			80.00	㎡	500.00	1600	物业用房等
1.4	地下建筑	4,048.00	1,012.00			5,060.00	㎡	22,000.00	2300	人防及停车位
	小计	12,305.15	3,759.05			16,064.20		74,520.00		
2	基础设施									
2.1	道路及硬化工程	447.91				447.91	㎡	11,197.70	400	
2.2	绿化工程	314.97				314.97	㎡	10,499.00	300	
2.3	围墙工程	84.00				84.00	m	560.00	1500	
2.4	给水工程		372.60			372.60	㎡	74,520.00	50	
2.5	雨水工程		372.60			372.60	㎡	74,520.00	50	
2.6	污水工程		372.60			372.60	㎡	74,520.00	50	
2.7	消防工程		223.56			223.56	㎡	74,520.00	30	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
2.8	电力工程		223.56			223.56	㎡	74,520.00	30	
2.9	弱电工程		223.56			223.56	㎡	74,520.00	30	
2.1	变配电工程		46.00	414.00		460.00	项	1.00	4600000	
2.11	燃气工程		223.56			223.56	㎡	74,520.00	30	
2.12	充电桩工程		8.00	72.00		80.00	台	80.00	10000	
	小计	846.88	2,066.04	486.00		3,398.92				
	工程费用合计	13,152.03	5,825.09	486.00		19,463.12				
二	工程建设其他费用									
1	棚户区房屋拆迁补偿费用				16,338.90	16,338.90	项	1.00	163389000	
2	安置区土地费用				5,400.00	5,400.00	元/亩	45.00	1200000	出让方式
3	建设单位管理费				253.56	253.56	工程费用	19,463.12	1.30%	
4	建设工程监理费				155.70	155.70	工程费用	19,463.12	0.80%	
5	建设项目前期工作咨询费				19.46	19.46	工程费用	19,463.12	0.10%	
6	节能评估费				5.84	5.84	工程费用	19,463.12	0.03%	
7	工程勘察费				58.39	58.39	工程费用	19,463.12	0.30%	
8	工程设计费				194.63	194.63	工程费用	19,463.12	1.00%	

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
9	环境影响评价费				9.73	9.73	工程费用	19,463.12	0.05%	
10	招标代理服务费				17.52	17.52	工程费用	19,463.12	0.09%	
11	工程造价咨询服务费				77.85	77.85	工程费用	19,463.12	0.40%	
12	工程保险费				58.39	58.39	工程费用	19,463.12	0.30%	
	工程建设其他费用小计					22,589.98				
三	基本预备费					1,285.70	一+二	25,714.19	5.00%	
四	建设期利息					2,025.00	万元	30,000.00	4.50%	
五	项目总投资					45,363.80	一+二+三+四			

4.3 资金筹措及使用计划

本项目总投资 45,363.80 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 30,000.00 万元，项目资本金 15,363.80 万元，由确山县财政安排，占项目总投资的 33.87%，项目资本金比例符合《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）文件规定。

建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

序号	项目	金额（万元）	比例
1	资本金（使用财政资金）	15,363.80	33.87%
2	债券资金	30,000.00	66.13%
3	其他资金	-	-
合计		45,363.80	100.00%

本项目总投资 45,363.80 万元，资金来源包括：拟申请政府专项债券资金 30,000.00 万元，财政安排资金 15,363.80 万元。建设期内计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			2022 年度	2023 年度
一	总投资	45,363.80	22,681.90	22,681.90
二	资金筹措	45,363.80	22,681.90	22,681.90
1	发行债券	30,000.00	15,000.00	15,000.00
2	配套资金	15,363.80	7,681.90	7,681.90

4.4 项目资金保障措施

确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区将严格《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）的有关规定的要求使用棚改专项资金，尽快落实项目配套资金，保障项目资金全部投入本项目建设中。

第五章 项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

1、《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）；

2、确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区可行性研究报告。

5.2 债券申请及使用计划

本项目拟申请发行专项债券30,000.00万元，2022年计划申请15,000.00万元，本次申请使用1,000.00万元，2023年计划申请15,000.00万元。

5.3 债券规模和期限安排

本项目拟申请政府专项债券资金30,000.00万元，期限七年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

5.4 专项债券使用方向合规性

本项目属于《关于申报2022年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号）支持类别。不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115号）中的项目，本项目专项债券使用方向合规。

5.5 投资者保护措施

本项目主管部门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。如果项目主管部门未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，以最大程度保护投资者利益。

第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况

6.1 项目主体及运作模式

6.1.1 项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为确山县产业集聚区投融资有限公司，确山县产业集聚区投融资有限公司系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的有限责任公司（国有独资），具备以确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区申请专项债券资金的主体资格。

6.1.2 项目运营模式

本项目包括征收拆迁和安置房建设，征收拆迁集约出的土地可用于出让收取土地出让收入。确山县产业集聚区投融资有限公司作为本项目牵头单位并作为项目法人，负责对项目进行设计、建设、管理运营及维护等，项目安置房建成后将按原拆迁安置规划分配给涉及拆迁安置的确山县三里河街道秀山社区的杨庄组、戴庄组、东姜庄组、东张组、李庄组、高庄组，涉及拆迁居民户数 285 户。

根据项目总规划，本项目拆迁完可出让土地面积为 809.60 亩，全部为居住兼容商业用地， 征收拆迁集约出的土地在进行招拍挂流程后出让获取的土地出让收益用作对专项债券还本付息资金的来源。经测算，出让后可获取土地出让收益 51,573.61 万元，专项债券存续期本息合计 39,450.00

万元，土地出让收益可以满足专项债券的还本付息要求。

6.1.3 项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障资金安全、高效运行，项目单位对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”，并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

6.2 现金流入

1、基本假设条件

①预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

②预测期内国家税收政策不发生重大变化；

③预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

④预测项目能够按计划建成并投入运营；

⑤预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

⑥土地出让价格在正常范围内变动；

⑦无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

2、现金流入及依据

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

（1）拟出让土地面积

根据项目总规划，本项目拆迁完可出让土地面积为492.8亩，全部为居住兼容商业用地。

（2）出让价格

本项目土地出让价格参考驻马店市地产交易中心网站，确山县2020年8月～2021年8月本项目周边类似土地用途的国有建设用地使用权出让成交记录如下：

序号	地块位置	土地用途	宗地号	竞得人	占地面积（亩）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	确山县新城区韬奋路与望山路交叉口西北侧	住宅用地	QSH-2021-60号	驻马店市鸿基凯地房地产有限公司	81.33	9,957.21	122.42
2	北环南侧，学苑路东 侧，中原大道西侧	商住用地	QSH-2021-64号	佛山市顺德区碧桂园物业发展有限	97.37	11,672.77	119.88
3	北环南侧，学苑路东 侧，中原大道西侧	商住用地	QSH-2021-62号	河南晟玮置业有限公司	80.51	8,444.34	104.88
4	确山县新城区双拥大道与会展南路交叉口西南侧	商住用地	QSH-2021-59号	确山县琴韵小镇房地产开发有限公司	130.10	16,294.29	125.25
5	新城区亿达路、西环 路东南侧	商住用地	QSH-2020-36号	确山县朗陵街道办事处	71.29	9,040.16	126.80
6	中原大道、韬奋路、求知路、望山路合围区域。	住宅用地	QSH-2020-29-1号	确山县水韵小镇房地产开发有限公司	99.47	11,538.26	116.00

7	滨河路、会展西路、求知路、中原大道、望山路围合区域	住宅用地	QSH-2020-28-2号	确山县琴韵鸿坤置业有限公司	103.00	11,948.30	116.00
8	双拥大道以南，中原大道以西，西环路以东区域	商住用地	QSH-2020-27号	确山县琴韵鸿坤置业有限公司	6.94	770.61	111.07
平均值							117.79

根据确山县土地交易总体情况，结合确山县城市总体规划和未来区域发展，并参考周边居住用地交易价 111.07～126.8 万元/亩的市场情况，商住用地平均出让价为 117.79 万元/亩。

（3）增长率

确山县 2018-2020 年全县生产总值（GDP）同比增速分别为 8.1%、6.6%和 3.8%，近三年平均增速 6.17%，GDP 增速处于下降趋势，本次预测出于谨慎性考虑，按照 3.5%的增速计算土地价格的增长。

假设确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区改造地块土地自债券存续期第三年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 5%、5%、10%、20%、20%、40%，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

项目	债券存续期						
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	合计
预计出让面积（亩）	24.64	24.64	49.28	98.56	98.56	197.12	492.80

预计出让单价（万元/亩）	126.18	130.60	135.17	139.90	144.80	149.87	
土地出让收入（万元）	3,109.08	3,217.98	6,661.18	13,788.54	14,271.49	29,542.37	70,590.64

6.2 现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下各项内容：

1、上解省财政费用

根据《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%省统管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让总价的 3%计提。

2、国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号），按土地出让总价的 2%计提。

3、农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（25 元/平方米）的 30%提取。

4、新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设

用地土地有偿使用费征收等别的通知》(财综〔2009〕24 号)，按 16 元/平方米计提。

5、保障安居工程资金

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

6、农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从士地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(豫财综〔2001〕79 号)，按照土地出让净收益的 10%。

7、教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号），按照土地出让净收益的 10%计提。根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

项目	债券存续期						合计
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	

项目	债券存续期						合计
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	
上解省财政费用	93.27	96.54	199.84	413.66	428.14	886.27	2,117.72
农业土地开发资金	7.39	7.39	14.78	29.57	29.57	59.14	147.84
国有土地收益基金	62.18	64.36	133.22	275.77	285.43	590.85	1,411.81
新增建设用地有偿使用费	16.43	16.43	32.85	65.71	65.71	131.41	328.54
保障性安居工程资金	93.27	96.54	199.84	413.66	428.14	886.27	2,117.72
教育资金	283.65	293.67	608.07	1,259.02	1,303.45	2,698.84	6,446.70
农田水利建设资金	283.65	293.67	608.07	1,259.02	1,303.45	2,698.84	6,446.70
合计	839.84	868.60	1,796.67	3,716.41	3,843.89	7,951.62	19,017.03

6.3 项目收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为51,573.61万元，详见下表：

项目	债券存续期						合计
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	
土地出让收入	3,109.08	3,217.98	6,661.18	13,788.54	14,271.49	29,542.37	70,590.64
政策性基金及费用	839.84	868.60	1,796.67	3,716.41	3,843.89	7,951.62	19,017.03
可用于偿还债券本息的土地收益	2,269.24	2,349.38	4,864.51	10,072.13	10,427.60	21,590.75	51,573.61

6.4 项目本息覆盖倍数

确山县三里河秀山社区棚户区项目秀山新村安置区的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对2020年8月～2021年8月项目周边土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按本次预测增速3.5%比例计算土地价格增长的情

况下，本息覆盖倍数如下列所示：

债券存续期还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年		15,000.00		15,000.00	675.00	675.00
第二年	15,000.00	15,000.00		30,000.00	1,350.00	1,350.00
第三年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
第四年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
第五年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
第六年	30,000.00			30,000.00	1,350.00	1,350.00
第七年	30,000.00		15,000.00	15,000.00	1,350.00	16,350.00
第八年	15,000.00		15,000.00	0.00	675.00	15,675.00
合计		30,000.00	30,000.00		9,450.00	39,450.00

项目本息覆盖倍数

单位：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		675.00	675.00	
第二年		1,350.00	1,350.00	
第三年		1,350.00	1,350.00	2,269.24
第四年		1,350.00	1,350.00	2,349.38
第五年	-	1,350.00	1,350.00	4,864.51
第六年	-	1,350.00	1,350.00	10,072.13
第七年	15,000.00	1,350.00	16,350.00	10,427.60
第八年	15,000.00	675.00	15,675.00	21,590.75
合计	30,000.00	9,450.00	39,450.00	51,573.61
本息覆盖倍数	1.31			

6.5 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益 51,573.61 万元，应付债券本金及利息合计 39,450.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.31 倍，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。

第七章 风险分析

7.1 项目主要风险因素识别

1、征收安置风险。与一般的房地产项目相比，棚户区改造项目一个显著的特点就是原有建筑的征收补偿和居民的安置问题，这个问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在两个方面：

一是如何确立一个公平合理被大多数征收户接受的征收补偿和安置方案，妥善安置过渡时期征收居民，并努力争取政府的大力支持，确保征收顺利进行。征收补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造征收的过程。

二是由于征收牵涉面广，不确定因素太多，对征收成本的事前难以准确估计，往往会出现征收执行难、征收期限延长或者成本失控，甚至导致项目失败。因此，在征收成本评估时，详细准确的征收摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加征收成本。

2、规划风险。棚户区改造建设的规划风险主要是指政

府对征收改造新的规划对建设单位造成的风险。征收和建设工作要受到旧村已有街道、周边区域、地下管网、既有公路等仍在发挥城市功能的建筑物或者设施的限制。

3、政策风险。为了保护征收户的利益，国家和地方政府都出台了相应的文件，明确规定了征收补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了棚户区改造项目的潜在的政策风险。

7.2 风险程度分析

项目可能存在四个主要风险中，根据风险可能出现的概率以及风险事件发生后对项目造成的影响分析如下：

1、项目的拆迁安置风险

项目的拆迁安置风险发生的可能性较大，该风险对项目造成的影响较大，可能严重影响项目的进度和成本，因此该风险是项目实施单位应重点控制的风险。

2、项目规划风险

项目的主要工作内容和重点集中在区域内房屋拆除和土地整理工作，后续安置房建设市场化程度高，操作容易，整理的土地出让工作重在规划条件的落实和政府审批手续，而项目由政府推动和主导，有政策支持。目前项目经过多次规划论证，研究部署周密拆迁工作计划和预案，前期工作和协调进展顺利，所以项目的规划风险较小。

3、项目政策风险

因为项目制定的补偿安置原则、政策已经符合国家和地方政府的相关规定，且已经征询过部分具有代表性的居民和企事业单位和意见，但不排除国家或者地方出台新的政策，所以项目的政策风险级别一般。

7.3 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，项目建设单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

1、征收之前应对所征收地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所征收区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的征收安置补偿方案。

2、针对征收中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况启动相应的预案。

3、根据征收安置补偿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。

吴房办事处赵庄、王庄棚户区改造项目
项目收益与融资自求平衡
实施方案

项目单位：

主管部门：

财政部门：

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 2
1.5 拆迁规模及建设内容 2
1.6 建设期 2
1.7 棚改计划情况 3
1.8 项目总投资 3
1.9 主要技术经济指标 3
1.10 主管部门责任 3

第二章 项目事前绩效评估及社会经济效益 4

2.1 社会效益 4
2.2 经济效益 4
2.3 事前绩效评估 5

第三章 项目投资估算与资金筹措 8

3.1 估算范围 8
3.2 编制依据 8
3.3 投资估算及资金筹措 9
3.4 资金筹措及使用计划 12

第四章 项目专项债券融资方案 12

4.1 编制依据 12
4.2 债券申请及用计划 13
4.3 债券规模和期限安排 13
4.4 投资者保护措施 13

第五章 项目收益与融资自求平衡分析 14

5.1 现金流入 14
5.2 经营现金流出 16
5.3 项目收益预测 19
5.4 项目本息覆盖倍数 19
5.5 总体评价结论 20

第六章 风险分析 21

6.1 项目主要风险因素识别 21
6.2 风险程度分析 22
6.3 防范和降低风险措施 23

第一章 项目概况

1.1 项目名称

吴房办事处赵庄、王庄棚户区改造项目

1.2 项目单位

遂平县住房和城乡建设局

1.3 项目性质

根据财政部办公厅国家发展改革委员会办公厅《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）2022 年新增专项债券重点用于交通基础设施、能源项目、农林水利、生态环保项目、社会事业、城乡冷链物流、市政和产业园区基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等领域。本项目建设属于保障性安居工程范畴。

根据《财政部住房城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》棚户区改造是指纳入国家棚户区改造计划，依法实施棚户区征收拆迁、居民补偿安置以及相应的腾空土地开发利用等的系统性工程，包括城镇棚户区（含城中村、城市危房）、国有工矿（含煤矿）棚户区、国有林区（场）棚户区和危旧房、国有垦区危房改造项目等。本项目已纳入棚改计划，符合遂平县自然条件、人文环境和国民经济发展的要求，项目建成后能够产生

土地出让收入，属于有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目安置社区位于遂平县富强路与和幸路交叉口东南侧。

1.5 拆迁规模及建设内容

本项目拆迁范围包括王庄村和赵庄村，其中：王庄村征收范围为北至汝河，西至褚堂路，南至天龙路，东至御景湾，居民 124 户，该区域占地面积约 175 亩，征收各类房屋面积约 70,680 平方米；赵庄村征收范围为北至党庄安置房，西至安宁街，南至党庄公租房，东至富强路，居民 199 户，该区域占地面积约 230 亩，征收各类房屋面积约 113,430 平方米，拆迁总户数 323 户；拆迁住宅总建筑面积 184,110 平方米。两个村庄拆迁区域总占地面积共计 405 亩，拆迁后形成可用于出让商住用地 405 亩。

本项目安置的规划用地面积 38,000.00 ㎡（折合约 57.00 亩），总建筑面积 83,350 ㎡，包括地上建筑面积 67,600 ㎡，地下建筑面积 15,750 ㎡。其中，地上建筑包括住宅建筑面积 64,600 ㎡，配套服务用房 3,000 ㎡，同时建设室外配套工程。该项目建成后，可提供安置住宅 900 套。

1.6 建设期

根据《吴房办事处赵庄、王庄棚户区改造项目可行性研

究报告》，本项目建设期为 3 年，结合目前实际情况，本项目计划于 2022 年 1 月开工，预计于 2024 年 12 月完工。

1.7 棚改计划情况

2021 年 11 月 5 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室《关于调整驻马店 2021 年和 2018 年部分棚改项目计划的复函》，同意将本项目列入 2018 年棚改计划。

1.8 项目总投资

本项目总投资 40,135.70 万元，其中：工程费用 22,750.65 万元，工程建设其他费用 12,259.54 万元（含拆迁补偿费 10,820.50 万元），基本预备费 1,750.51 万元，建设期利息 3,375 万元。

1.9 主要技术经济指标

序号	项目名称	单位	数量
1	征收区域面积	亩	405
2	可用于出让面积	亩	405
3	总建筑面积	㎡	83,350
3.1	地上建筑	㎡	67,600
3.2	地下建筑	㎡	15,750
4	总投资	万元	40,135.70
5	建设期	年	3
6	债券期限	年	7

1.10 主管部门责任

本项目的主管部门为遂平县住房和城乡建设局，项目单

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。项目单位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 项目事前绩效评估及社会经济效益

2.1 社会效益

本项目建设的目的是为了“改善城市环境，优化土地资源配置，大力推进保障性安居工程”。项目实施后，可以改善323户居民的生活条件，从低矮、潮湿、破旧的房屋，搬进配套设施完善、环境优美的居住小区使得社会和谐稳定，人民安居乐业，进一步完善社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀,从而更好地为遂平县经济社会发展服务，产生的经济效益也是无法估量的，棚户区改造有利于改善当地低收入家庭和弱势群体的生活条件，因此本项目社会效益突出。

2.2 经济效益

本项目建设需要耗用钢材、水泥等建筑材料，增加了社

会对生产消费需求，必将带动相关产业扩大生产规模，从而拉动这些产业快速发展，促进经济增长；项目建设及相关产业生产规模的扩大能为社会提供更多就业机会，增加城乡居民收入，促进日常消费，提升消费对经济增长的拉动作用。

根据本项目周边土地挂牌交易信息，选取了 2019 年以来遂平县出让居住用地作为预测参考依据，预计土地价格增长 3%（中国地价监测网中部地区 2017-2020 年居住用地同比增速分别为 9.28%、7.98%、5.62%、3.11%，近四年平均增速 6.50%，呈下降趋势， 出于谨慎性考虑本次预测，按照3%计算土地价格的增长），假设本项目改造地块土地自债券存续期第四年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，第四至第九年平均出让，预测本项目实现土地出让净收益共计 55,671.57 万元。

2.3 事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，项目单位及主管部门根据《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）的相关要求，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，通过调研、查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设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；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

本项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性，故对本项目应“予以支持”。事前绩效评估如下：

吴房办事处赵庄、王庄棚户区改造项目					
一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
项目实施的必要性、公益性、收益性(15 分)	项目实施必要性	①项目是否与国家、省、市，以及相关行业宏观政策相关，②项目是否属于专项债支持领域。	5	5	
	项目实施公益性	项目是否具有公益性，是否属于公共财政支持范围。	5	5	
	项目实施收益性	项目预期收益是否清晰明确、具体，与绩效目标是否匹配。	5	5	
项目建设投资合规性与项目成熟度(15 分)	项目建设投资合规性	项目投资成本构成是否合理，投资成本测算依据是否充分。	10	10	
	项目成熟度	①项目是否已经取得了用地许可，是否符合用地规划的要求；②项目是否按规定程序完成了立项、环评、规划等审批手续。	5	5	
	项目资来源可行性	①资金来源渠道是否符合相关规定②财政资金配套方式和承受能力是否科学合理。	5	5	
项目资金来源和到可行性(10 分)	项目资金来源和到位可行性	项目资金到位是否得到有效落实。	5	5	
项目收入、成本、收益预测合理性(30 分)	项目收入预测合理性	①项目自身收益是否在项目地理空间、预期功能和项目对应债券存续期间相关；②项目自身收益估算所使用的预测方法是否合理可靠；③项目自身收益是否能够全面估算，使用的基础数据是否真实可靠并能明确列示。	15	15	

	项目成本预测合理性	①项目现金流支出是否在项目地理空间、预期功能和项目对应债券存续期间内相关；②项目现金流支出估算所使用的基础数据是否真实可靠③项目现金流支出估算所使用的预测方法是否可靠。	15	15	
债券资金需求合理性(10 分)	债券资金需求合理性	①项目申请专项债额度是否地方财力匹配；②项目申请专项债额度是否与实际需要匹配。	10	10	
项目偿债计划可行性和偿债风险点(10 分)	项目偿债计划可行性	①是否建立项目对应收入及时足额缴入国库制度；②是否建立项目单位未落实还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。	5	5	
	项目偿债风险点	项目是否能够实现偿债资金来源与融资自求平衡。	5	5	
绩效目标合理性(10 分)	目标合理性	①项目是否有绩效目标:②绩效目标与部门职责、长期规划目标及年度工作目标是否一致;③绩效目标和指标设置是否与项目高度相关。④依据绩效目标设定的绩效指标是否清晰、细化、可考核等。	10	5	部分指标设定不够细化
综合分数及等级				95	

备注:绩效评估等级分为优秀、良好、一般、较差四个等级，满分 100 分，其中 90 分-100 分为“优秀”、80 分-90 分(不含)为“良好”、70 分-80 分(不含)为“一般”、60 分-70 分(不含)为“较差”。

本项目建成后改善当地居民的居住环境，提高人民的经济生活水平，加快周边经济快速发展。为此设置了相关事前绩效评估政策项目绩效目标，详细情况如下表所示：

	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
绩效指表	产出指标	数量指标	用地面积	38,000.00 ㎡
			总建筑面积	83,350.00 ㎡
		质量指标	工程竣工验收合格率	100%
			工程竣工配套基础设施正常使用率	100%
		时效指标	项目资金支出	按计划支出
			项目开工日期	2022 年 1 月
			项目完工日期	2024 年 12 月
		成本指标	项目总投资	≤40,135.70 万元
			平均运营成本	≤3,443.00 万元

	效益指标	经济效益指标	收支平衡	实现年度收支平衡和总体平衡
			运营期间年收入	≥12,722.00 万元
		社会效益指标	居住环境	有效提升
			基础设施水平	有效改善
		生态效益指标	对区域生态环境的提升或影响程度	明显提升
			对宜居的生活环境和投资环境影响	明显提升
		可持续影响指标	改善居住和生活环境	明显提升
			运营年限	≥7 年
	满意度指标	服务对象满意度指标	社会群众满意度	≥95%

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目估算范围包括安置房、配套建筑及地下建筑建设工程费用、工程建设其他费用、基本预备费、建设期利息等。

3.2 编制依据

1、《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11 号。

2、《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15 号。

3、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》

（HA01-31-2016）。

4、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）。

5、《吴房街道办事处赵庄、王庄棚户区改造项目房屋征收补偿安置实施方案》。

3.3 投资估算及资金筹措

本项目总投资 40,135.70 万元，其中：工程费用 22,750.65 万元，工程建设其他费用 12,259.54 万元（含拆迁补偿费 10,820.50 万元），基本预备费 1,750.51 万元，建设期利息 3,375 万元。投资估算明细如下：

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）	
一	安置区工程费用									
1	建筑工程	16377.12	3338.46	755.82		20471.40		83350.00		
1.1	住宅	11886.40	2267.46	755.82		15116.40	㎡	64600.00	2340.00	框剪结构
1.2	配套建筑	504.00	126.00			630.00	㎡	3000.00	2100.00	框架结构
1.3	地下建筑	3780.00	945.00			4725.00	㎡	15750.00	3000.00	
2	辅助工程	1029.00	875.18	375.08		2279.25				
2.1	道路及硬化	486.40				486.40	㎡	15200.00	320.00	含照明
2.2	绿地	292.60				292.60	㎡	13300.00	220.00	含景观
2.3	大门及围墙	250.00				250.00	项	1	2500000.00	
2.4	基础设施工程		875.18	375.08		1250.25	㎡	83350.00	150.00	包含给排水、电力、燃气、弱电等基础设施工程
	工程费用小计	17406.12	4213.64	1130.90		22750.65				
二	工程建设其他费用									
1	拆迁补偿及奖励费用				10820.50	10820.50	项	1	108205000.00	
2	项目建设管理费				260.01	260.01	项目总投资（不含拆迁费用及建设单位管理费本身）	28501.16	0.91%	
3	建设工程监理费				349.36	349.36	工程费用	22750.65	1.54%	
4	建设项目前期工作咨询费				24.47	24.47	工程费用	22750.65	0.11%	

5	工程勘察费				145.60	145.60	工程费用	22750.65	0.64%	
6	工程设计费				340.51	340.51	工程费用	22750.65	1.50%	
7	环境影响评价费				12.55	12.55	工程费用	22750.65	0.06%	
8	招标代理服务费				36.93	36.93	工程费用	22750.65	0.16%	
9	工程造价咨询服务费				64.86	64.86	建安工程费用	21343.88	0.30%	
10	工程保险费				68.25	68.25	工程费用	22461.85	0.30%	
11	场地准备及临时设施费				113.75	113.75	工程费用	22461.85	0.50%	
12	劳动安全卫生评审费				22.75	22.75	工程费用	22461.85	0.10%	
	小计					12259.54		156.27	4200.38	
	一、二项费用合计					35010.19				
三	基本预备费					1750.51	一+二	35010.19	5%	
四	建设投资					36760.70				
五	建设期利息					3375.00	专项债券	29000.00	4.50%	
六	项目总投资					40135.70				

3.4 资金筹措及使用计划

本项目总投资 40,135.70 万元，其中：计划申请专项债券资金总额 29,000 万元，剩余资金 11,135.70 万元由遂平县财政资金安排。

资金筹措及使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
			第一年	第二年	第三年
一	总投资	40,135.70	31,135.70	7,000.00	2,000.00
二	资金筹措	40,135.70	31,135.70	7,000.00	2,000.00
1	发行债券	29,000.00	20,000.00	7,000.00	2,000.00
2	配套资金	11,135.70	11,135.70	-	-

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2015〕43 号）。

2、《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）。

3、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）。

4、《财政部住房城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕

28 号）。

5、《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43 号）。

6、财政部办公厅国家发展改革委员会办公厅《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）

7、吴房办事处赵庄、王庄棚户区改造项目可行性研究报告。

4.2 债券申请及用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 29,000.00 万元，2022 年计划使用 20,000.00 万元、2023 年计划使用 7,000.00 万元、2024 年计划使用 2,000.00 万元，本次申请使用 6,000.00 万元。

4.3 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额 29,000.00 万元，期限七年，在债券存续期每年支付债券利息，到期还本并支付最后一次利息。

4.4 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立项目小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工。本次申请使用的债券资金将全部用于吴房办事处赵庄、王庄棚户区改造项目。

1、按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目资金管理、确保资金安全、规范、有效使用。

2、确保资金专款专用。及时跟踪检查资金使用方向，确保资金不被挤占、挪用。

3、确保资金及时拨付。加强各业务部门沟通、协调，保障项目按进度、按时序拨付到位。

4、确保资金监管到位。对项目资金进行全过程监督、检查，确保资金使用安全、高效。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

1、基本假设条件

①预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

②预测期内国家税收政策不发生重大变化；

③预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

④预测项目能够按计划建成并投入运营；

⑤预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨

大变化而产生的不利影响；

⑥土地出让价格在正常范围内变动；

⑦无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

2、现金流入及依据

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

①出让价格

本项目土地出让价格参考中国土地市场网公布的项目区域近似地段近期出让成交记录，经查询近期公布的成交情况如下：

地块	土地用途	坐落	出让时间	面积（亩）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	城镇住宅用地	建设路与铜山大道交叉口东北侧	2019-9-27	53.93	14,021.00	260.00
2	城镇住宅用地	蔡州路与玄龄街交叉口东南侧	2021-3-30	40.19	6,632.06	165.00
3	城镇住宅用地	吴房路与玄龄街交叉口东南侧	2020-11-19	38.81	6,209.14	160.00
4	城镇住宅用地	建设路与富强路交叉口西南侧	2019-1-30	43.59	8,718.90	200.00
5	城镇住宅用地	建设路与灌阳大道交叉口东南侧	2019-5-21	60.02	13,804.60	230.01
6	城镇住宅用地	城南和幸路与玄龄街交叉口西北侧	2019-1-30	35.34	5,301.00	150.01
7	城镇住宅用地	西关大道西侧、澜湾一号北侧	2019-10-10	63.29	9,492.97	150.00
平均地价				335.16	64,179.67	191.49

根据以上市场类似土地出让成交价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，通过查询 2019 年以来遂平县土地成交情况平均单价为 191,49 万元， 出于谨

慎性原则，本项目出让地块的土地成交初始价格按照 160 万元/亩测算，以本次预测增速 3%比例计算土地价格的增长，土地价格如下表：

土地价格	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年
万元/亩	160	164.80	169.74	174.83	180.07	185.47	191.03	196.76	202.66

②拟出让土地面积

根据项目规划，本项目拆迁后可用于出让土地面积为 405 亩，全部居住用地。

③现金流入预测

假设本项目改造地块土地自债券存续期第四年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，第四至第九年平均出让，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

项目	债券存续期					
	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年
预计出让面积（亩）	67.50	67.50	67.50	67.50	67.50	67.50
预计出让单价（万元/亩）	174.83	180.07	185.47	191.03	196.76	202.66
土地出让收入（万元）	11,801.03	12,154.73	12,519.23	12,894.53	13,281.30	13,679.55

5.2 经营现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下各项内容：

1、上解省财政费用

根据《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%省统管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让总价的 3%

计提。

2、国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号），按土地出让总价的2%计提。

3、农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准的30%计提。

4、新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号）按照标准计提。

5、保障安居工程资金

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

6、农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从士地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2001〕79 号），按照土地出让净收益的 10%计提。

7、教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）以及《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94 号），按照土地出让净收益的 10%计提。

根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

单位：万元

项目	债券存续期					
	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年
上解省财政费用	354.03	364.64	375.58	386.84	398.44	410.39
农业土地开发资金	33.75	33.75	33.75	33.75	33.75	33.75
国有土地收益基金	236.02	243.09	250.38	257.89	265.63	273.59
新增建设用地有偿使用费	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00	72.00
保障性安居工程资金	354.03	364.64	375.58	386.84	398.44	410.39
教育资金	1,075.12	1,107.66	1,141.19	1,175.72	1,211.30	1,247.94
农田水利建设资金	1,075.12	1,107.66	1,141.19	1,175.72	1,211.30	1,247.94
合计	3,200.07	3,293.44	3,389.67	3,488.76	3,590.86	3,696.00

5.3 项目收益预测

经测算，在债券存续期本项目可实现的预期收益为55,671.57万元，详见下表：

单位：万元

序号	项目	债券存续期					
		第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年
1	土地出让收入	11,801.03	12,154.73	12,519.23	12,894.53	13,281.30	13,679.55
2	政策性基金及费用	3,200.07	3,293.44	3,389.67	3,488.76	3,590.86	3,696.00
3	可用于偿还债券本息的土地收益（1-2）	8,600.96	8,861.29	9,129.56	9,405.77	9,690.44	9,983.55

5.4 项目本息覆盖倍数

本项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对 2019 年以来遂平县土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按本次预测增速 3%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数如下列所示：

债券存续期还本付息情况

单位：万元

年度	债券增加	债券归还	利息支付	应付本息
第一年	20,000.00	-	900.00	900.00
第二年	7,000.00	-	1,215.00	1,215.00
第三年	2,000.00	-	1,305.00	1,305.00
第四年	-	-	1,305.00	1,305.00
第五年	-	-	1,305.00	1,305.00
第六年	-	-	1,305.00	1,305.00

年度	债券增加	债券归还	利息支付	应付本息
第七年	-	20,000.00	1,305.00	21,305.00
第八年	-	7,000.00	405.00	7,405.00
第九年	-	2,000.00	90.00	2,090.00
合计	29,000.00	29,000.00	9,135.00	38,135.00

项目本息覆盖倍数

单位：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	-	900.00	900.00	-
第二年	-	1,215.00	1,215.00	-
第三年	-	1,305.00	1,305.00	-
第四年	-	1,305.00	1,305.00	8,600.96
第五年	-	1,305.00	1,305.00	8,861.29
第六年	-	1,305.00	1,305.00	9,129.56
第七年	20,000.00	1,305.00	21,305.00	9,405.77
第八年	7,000.00	405.00	7,405.00	9,690.44
第九年	2,000.00	90.00	2,090.00	9,983.55
合计	29,000.00	9,135.00	38,135.00	55,671.57
本息覆盖倍数	1.46			

5.5 总体评价结论

在债券存续期内，本项目累计净收益 55,671.57 万元，债券本金及利息合计 38,135.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.46 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 项目主要风险因素识别

1、拆迁安置风险

与一般的房地产项目相比，棚户区（城中村）改造项目一个显著的特点就是项目区内原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，这个问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在两个方面：一是如何确立一个公平合理被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案，妥善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保拆迁顺利进行。拆迁补偿和安置方案的合理公平与否将直接影响改造拆迁的过程。二是由于拆迁牵涉面广，不确定因素太多，对拆迁成本的事前难以准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，甚至导致项目失败。因此，在拆迁成本评估时，详细准确的拆迁摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题做出防范措施，以免增加拆迁成本。

2、规划风险

棚户区（城中村）改造建设的规划风险主要是指政府对拆迁改造新的规划对实施单位造成的风险。拆迁和建设工作要受到旧村已有街道、周边区域、地下管网、既有公路等仍在发挥城市功能的建筑物或者设施的限制。

3、政策风险

为了保护拆迁户的利益，国家和地方政府都出台了相应的文件，明确规定了拆迁补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了棚户区（城中村）改造项目的潜在的政治风险。

6.2 风险程度分析

项目可能存在四个主要风险中，根据风险可能出现的概率以及风险事件发生后对项目造成的影响分析如下：

1、项目的拆迁安置风险

项目的拆迁安置风险发生的可能性较大，该风险对项目造成的影响较大，可能严重影响项目的进度和成本，因此该风险是项目实施单位应重点控制的风险。

2、项目规划风险

项目的主要工作内容和重点集中在区域内房屋拆除和土地整理工作，后续安置房建设市场化程度高，操作容易，整理的土地出让工作重在规划条件的落实和政府审批手续，而项目由政府推动和主导，有政策支持。目前项目经过多次规划论证，研究部署周密拆迁工作计划和预案，前期工作和协调进展顺利，所以项目的规划风险较小。

3、项目政策风险

因为项目制定的补偿安置原则、政策已经符合国家和地方政府的相关规定，且已经征询过部分具有代表性的居民和企事业单位和意见，但不排除国家或者地方出台新的政策，

所以项目的政策风险级别一般。

6.3 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，项目实施单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

1、拆迁之前应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际尽量公平合理的拆迁安置补偿方案。

2、针对拆迁中可能遇到的各种突发事件制定紧急预案，一旦发生紧急情况启动相应的预案。

3、根据拆迁安置补偿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。