



台前县 2020 年城中村改造安置区项目 实施方案



日期：二〇二二年七月

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	1
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	3
1.8 项目总投资	3
1.9 主要经济技术指标	3
1.10 主管部门责任	4
第二章 项目社会效益	6
2.1 项目建设背景	6
2.2 项目的提出	7
2.3 社会效益	8
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	10
3.1 估算范围	10
3.2 估算说明	10
3.3 投资估算	10
3.4 资金筹措计划	12
3.5 债券资金使用合规性	12
3.6 项目资金保障措施	13
第四章 项目专项债券融资方案	14
4.1 编制依据	14
4.2 债券使用计划及期限	15
4.3 债券信息披露	15
4.4 投资者保护措施	16
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	19
5.3 项目本息覆盖倍数	32
5.4 总体评价结果	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 事前绩效评估	36
7.1 项目概况	36
7.2 评估内容	36
7.3 评估结论	36

第一章 项目概况

1.1 项目名称

台前县 2020 年城中村改造安置区项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

台前县住房和城乡建设局为本项目主管部门。

2.项目单位

台前县住房和城乡建设局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	台前县住房和城乡建设局
统一社会信用代码	11410927MB0P4679X3
住所	河南省台前县纬六路综合楼 8 号 307 室
负责人	张传和
登记机关	台前县机构编制委员会办公室

台前县住房和城乡建设局系依法设立并有效存续的政府机关，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

西官路项目位于凤翔大道以南，平安路以东，凤梧路以北，民生路以西。南孟二期项目位于台前县 101 省道以南，金水路以西。

1.5 建设规模及内容

根据《台前县 2020 年城中村改造安置区项目可行性研究报告》、台前县发展和改革委员会《关于台前县 2020 年城中村改造安置区项目可行性研究报告的批复》（台发改审批〔2019〕13 号）及台前县发展和改革委员会《关于调整台前县 2020 年城中村改造安置区项目可行性研究报告的批复》（台发改审批〔2021〕164 号），根据项目地块概况及安置户需求，确定项目建设规模为：

该项目涉及孙口镇南孟村（二期）、西官路两个城中村改造，总拆迁户数 753 户，拆迁人数 2,669 人，拆迁房屋总建筑面积 132,180 m²，安置区总占地面积 203.44 亩，总建筑面积 359,694.97 m²，安置套数 2,001 套。其中南孟村（二期）改造项目拆迁户数 225 户，拆迁人数 819 人，拆迁房屋总建筑面积 37,180 m²，安置区占地面积 115.24 亩，建筑面积 187,977.69 m²，安置套数 1,147 套；西官路改造项目拆迁户数 528 户，拆迁人数 1,850 人，拆迁房屋总建筑面积 95,000 m²，安置区占地面积 88.2 亩，建筑面积 171,717.28 m²，安置套数 854 套，同步建设安置区内其他配套设施。

1.6 项目手续

2019 年 6 月 10 日台前县发展和改革委员会作出《关于台前县 2020 年城中村改造安置区项目可行性研究报告的批复》（台发改审批

〔2019〕13号），2021年12月31日台前县发展和改革委员会作出《关于调整台前县2020年城中村改造安置区项目可行性研究报告的批复》（台发改审批〔2021〕164号），原则同意台前县2020年城中村改造安置区项目建设。

1.7 建设期

本项目为在建项目，计划建设周期43个月，实际开工日期2020年4月，预计2023年10月完工。

1.8 项目总投资

本项目建设总投资147,338.72万元，其中工程直接费用为120,679.83万元，工程建设其他费15,123.39万元，基本预备费6,790.16万元，建设期利息4,745.34万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	项目名称	数量	单位	备注
一	南孟二期项目			
1	总用地面积	115.24	亩	
1.1	建筑基底面积	16,751.97	m ²	
2	总建筑面积	187,977.69	m ²	
2.1	地上建筑面积	150,222.57	m ²	
2.1.1	住宅建筑面积	128,671.45	m ²	
2.1.2	商业建筑面积	19,699.60	m ²	
2.1.3	配套面积	1,851.52	m ²	物业管理用房 1142.63 m ² ，变配电室 522.70 m ² ，消防控制室 41.13 m ² ，水箱间 45.06 m ²
2.1.4	门卫及出口	100.00	m ²	
2.2	地下建筑面积	37,755.12	m ²	
2.2.1	住宅储藏室建筑面积	14,967.64	m ²	
2.2.2	车库地下建筑面积	22,787.48	m ²	
3	容积率	1.96		

序号	项目名称	数量	单位	备注
4	建筑密度	21.81	%	
5	绿化率	35.06	%	
6	总户数	225	户	
7	总人数	819	人	按 3.2 人/户计
8	机动车停车数量	1,407	辆	按 1 辆/户计，商业按 0.8 个/100.00 m ²
8.1	地上停车数量	409	辆	
8.2	地下停车数量	998	辆	住宅停车地下 90.00%，地上 10.00%
9	健身活动场地	718.35	m ²	
二	西官路项目			
1	总用地面积	88.20	亩	
1.1	建筑基底面积	11,819.79	m ²	
2	总建筑面积	171,717.28	m ²	
2.1	地上建筑面积	119,083.18	m ²	
2.1.1	住宅建筑面积	103,583.25	m ²	
2.1.2	商业建筑面积	14,626.09	m ²	
2.1.3	地下车库出入口/风井	219.69	m ²	
2.1.4	变配电室	596.37	m ²	
2.2	地下建筑面积	52,634.10	m ²	
2.2.1	住宅储藏室建筑面积	14,996.32	m ²	
2.2.2	车库地下建筑面积	37,637.78	m ²	
3	容积率	2.00		
4	建筑密度	19.66	%	
5	绿化率	35.00	%	
6	总户数	854	户	
7	总人数	2,726	人	按 3.2 人/户计
8	机动车停车数量	998	辆	按 1 辆/户计，商业按 0.8 个/100.00 m ²
8.1	地上停车数量	231	辆	
8.2	地下停车数量	767	辆	住宅停车地下 90.00%，地上 10.00%

1.10 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作

量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的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

1. 《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

坚持政府调控和市场调节相结合，加快完善符合国情的住房体制机制和政策体系，逐步形成总量基本平衡、结构基本合理、房价与消费能力基本适应的住房供需格局，实现广大群众住有所居。

立足保障基本需求、引导合理消费，加快构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系。对城镇低收入住房困难家庭，实行廉租住房制度。对中等偏下收入住房困难家庭，实行公共租赁住房保障。对中高收入家庭，实行租赁与购买商品住房相结合的制度。建立健全经济、适用、环保和节约资源的住房标准体系，倡导符合国情的住房消费模式。

进一步落实地方政府责任和问责机制，把保障基本住房、稳定房价和加强市场监管纳入各地经济社会发展的工作目标，由省级人民政府负总责，市、县级人民政府负直接责任。完善土地供应政策，增加住房用地供应总量，优先安排保障性住房用地，有效扩大普通商品住房供给。

2. 《河南省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》

积极推进房地产业平稳健康发展。完善住房政策体系，加强土地、财税、金融等政策调节，调整优化商品房供给结构，合理引导住房需求。强化各级政府职责，加大公共租赁住房、廉租住房、经济适

用住房、棚户区改造等保障性住房建设力度，增加中低收入居民住房供给。加快住房信息系统建设，规范市场秩序，抑制房地产炒作投机。

2.2 项目的提出

本项目棚户区改造范围内的房屋因建设年代久，许多房屋已成危房。居民所生活的环境污水横流，脏、乱、差、安全隐患较大，严重影响着广大居民的身心健康，也不利于台前县城市形象的提升。

根据摸底情况，片区内共拆迁居民约 297 户，拆迁面积约 11.93 万 m²。棚户区开发改造工作直接关系到城市环境的改善和群众居住水平的提高，棚户区改造是加快城市化建设、提升城市整体文明水平、建设精品城市、造福群众的民心工程。随着台前县城市框架的不断拉大，城乡一体化建设的稳步推进，本项目区域群众要求改变当前“脏、乱、差”等生活局面的呼声日益强烈，鉴于此，为贯彻落实国家、河南省及濮阳市各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，着力改善当地人居环境，提高人民生活水平，建设单位通过充分的市场调研，决定对南孟村（二期）进行开发改造。

项目区域内房屋密度高、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，居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，已成为困扰濮阳市城市发展的“痼疾”。根据濮阳市 2018 年棚户区改造规划，本项目是符合该文件支持的棚户区改造项目，且该项目列

入 2019—2021 年三年棚户区改造规划，从三年（2019—2021 年）棚改规划项目中优先实施。

为了贯彻落实国家、河南省及台前县各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，改善项目周边居民居住环境和生活水平，同时推动台前县棚户区改造步伐，不断提高台前县的经济发展水平，项目建设单位提出了本项目的建设。项目的建设必将推动台前县城市建设的快速发展，为台前县经济发展增砖添瓦。

2.3 社会效益

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

2.4 经济效益

项目建设有利于拉动台前县投资和消费，加速当地房地产业发展，进而促进经济增长。项目的建设还可以创造大量就业岗位，不仅解决了周边居民就业，更为广大劳动者提供了就业机会，通过扩大就

业增加中低收入者的收入，必然会促进消费，有效拉动内需，这对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

2.5 项目公益性

本项目建设有利于改善当地群众的居住条件，使他们生活质量提高，同时通过项目引用的多功能智能设施，可大大减少居民的日常开支。项目建设有利于进一步改善台前县城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，充分体现人与环境的和谐发展，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。改善城市环境、提高城市形象，推动城市经济社会的快速发展。城市居民的居住环境是城市环境的重要组成部分，因此改善居民居住条件在整个城市建设中具有非常重要的作用。本项目通过建设现代化商住楼，不仅有利于地区商业发展，提升城市总体形象，而且有利于加快当地城市化进程，推动城市经济社会的快速发展，有助于营造良好的社会氛围。优美的环境，宜居的居住空间，是建设和谐社会的基本标志之一。本项目可以解决 225 户居民的居住问题。项目建成后环境优美，空气清新，各类基础设施齐全，十分适合居住。另外，居民生活条件的改善可以提高他们的工作效率和生活信心，这对各行各业再接再厉，发挥效益，为地区经济做贡献具有积极的意义。

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

本项目总投资包括工程费用、其他费用、基本预备费。

3.2 估算说明

- 1.国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2.国家发改委《投资项目可行性研究指南》；
- 3.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 4.设备材料价格均以市场价格或信息价并参考供应商报价情况估算；
- 5.《全国统一安装工程预算定额河南省单位估价汇总表》、《安装工程计算工程量计算规则》；
- 6.国家有关拆迁农民安置住房建设的税收优惠政策；
- 7.河南省建设厅颁布的有关定额、文件；
- 8.河南省建筑工程计价定额综合单价；
- 9.假定由中国国内的单位承担设计、施工及项目管理。

3.3 投资估算

本项目建设总投资 147,338.72 万元，其中工程直接费用为 120,679.83 万元，工程建设其他费 15,123.39 万元，基本预备费 6,790.16 万元，建设期利息 4,745.34 万元。

投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	工程费用名称	估算金额			
		建安工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	工程建设费	117,959.83	2,720.00		120,679.83
(一)	建安工程费	117,959.83			117,959.83
1	地上建筑工程	76,507.85			76,507.85
1.1	住宅工程	66,192.59			66,192.59
1.2	商业及配套工程	9,782.82			9,782.82
1.3	地下车库出入口/风井	121.48			121.48
1.4	变配电室	290.96			290.96
1.5	大门	120.00			120.00
2	地下建筑工程	34,347.98			34,347.98
2.1	地下住宅建设工程	11,386.30			11,386.30
2.2	地下车库建设工程	22,961.67			22,961.67
3	配套	7,104.00			7,104.00
3.1	室外道路工程	1,408.00			1,408.00
3.2	景观绿化工程	896.00			896.00
3.3	室外送配电工程	1,600.00			1,600.00
3.4	室外雨污水工程	1,280.00			1,280.00
3.5	室外供暖工程	1,920.00			1,920.00
(二)	设备购置费		2,720.00		2,720.00
1	电梯		2,720.00		2,720.00
二	工程建设其他费			15,123.39	15,123.39
1	前期工作费			20.00	20.00
2	建设单位管理费			1,206.80	1,206.80
3	工程设计费			1,810.20	1,810.20
4	工程监理费			1,206.80	1,206.80
5	工程造价咨询费			720.99	720.99
6	土地费用			3,422.70	3,422.70
7	拆迁补偿费			6,735.91	6,735.91
三	第一二项费用之和	117,959.83	2,720.00	15,123.39	135,803.22
四	预备费			6,790.16	6,790.16
五	建设期利息			4,745.34	4,745.34
六	合计				147,338.72

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

类型	金额	占比
专项债券资金	76,000.00	51.58%
财政预算资金	71,338.72	48.42%
总投资	147,338.72	100.00%

除专项债券及财政预算资金外，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。

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

项目	已投入	2023 年	合计
专项债券资金	46,000.00	30,000.00	76,000.00
财政预算资金	32,368.00	38,970.72	71,338.72
合计	78,368.00	68,970.72	147,338.72
投资比例	53.19%	46.81%	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情况不存在上述情形。

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. 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 76,000.00 万元。其中：2020 年已使用 26,500.00 万元，2021 年已使用 8,100.00 万元，2022 年已使用 11,400.00 万元，2023 年计划申请使用 30,000.00 万元；本次申请使用 11,800.00 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。债券期限及使用计划具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
1. 计划使用	26,500.00	8,100.00	41,400.00		76,000.00
其中：已发行	26,500.00	8,100.00	11,400.00		46,000.00
本次申请				11,800.00	11,800.00
未使用				18,200.00	18,200.00
2. 付息方式	每年一次	每年一次	每年一次	每年一次	
3. 还本方式	到期还本	到期还本	到期还本	到期还本	
4. 期限	已发行债券为 5 年期，本次申请为 7 年期债券				
5. 测算利率	已发行债券按实际利率测算，本次申请按 4.00% 测算				
6. 备注	本项目在 2020 年 9 月“2020 年河南省专项债券三十五期（棚改专项债）”中已发行 26,500.00 万元，期限 5 年，利率 3.34%；2021 年 7 月“2021 年河南省专项债券三十二期（棚改专项债）”中已发行 3,700.00 万元，期限 5 年，利率 3.20%；2021 年 8 月“2021 年河南省专项债券四十期（棚改专项债）”中已发行 4,400.00 万元，期限 5 年，利率 2.97%；2022 年 1 月“2022 年河南省专项债券七期（棚改专项债）”中已发行 3,000.00 万元，期限 5 年，利率 2.78%；2022 年 3 月“2022 年河南省专项债券十六期（棚改专项债）”中已发行 8,400.00 万元，期限 5 年，利率 2.72%				

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 2020 年 9 月在“2020 年河南省专项债券三十五期（棚改专项债）”中已发行债券还本付息如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利率	利息	本息合计
2020 年		26,500.00		26,500.00	3.34%		
2021 年	26,500.00			26,500.00	3.34%	885.10	885.10
2022 年	26,500.00			26,500.00	3.34%	885.10	885.10
2023 年	26,500.00			26,500.00	3.34%	885.10	885.10
2024 年	26,500.00			26,500.00	3.34%	885.10	885.10
2025 年	26,500.00		26,500.00		3.34%	885.10	27,385.10
合计		26,500.00	26,500.00			4,425.50	30,925.50

本项目 2021 年 7 月在“2021 年河南省专项债券三十二期（棚改专项债）”中已发行债券还本付息如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利率	利息	本息合计
2021 年		3,700.00		3,700.00	3.20%		
2022 年	3,700.00			3,700.00	3.20%	118.40	118.40
2023 年	3,700.00			3,700.00	3.20%	118.40	118.40
2024 年	3,700.00			3,700.00	3.20%	118.40	118.40
2025 年	3,700.00			3,700.00	3.20%	118.40	118.40
2026 年	3,700.00		3,700.00		3.20%	118.40	3,818.40
合计		3,700.00	3,700.00			592.00	4,292.00

本项目 2021 年 8 月在“2021 年河南省专项债券四十期（棚改专项债）”中已发行债券还本付息如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利率	利息	本息合计
2021年		4,400.00		4,400.00	2.97%		
2022年	4,400.00			4,400.00	2.97%	130.68	130.68
2023年	4,400.00			4,400.00	2.97%	130.68	130.68
2024年	4,400.00			4,400.00	2.97%	130.68	130.68
2025年	4,400.00			4,400.00	2.97%	130.68	130.68
2026年	4,400.00		4,400.00		2.97%	130.68	4,530.68
合计		4,400.00	4,400.00			653.40	5,053.40

本项目2022年1月在“2022年河南省专项债券七期（棚改专项债）”中已发行债券还本付息如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利率	利息	本息合计
2022年		3,000.00		3,000.00	2.78%		
2023年	3,000.00			3,000.00	2.78%	83.40	83.40
2024年	3,000.00			3,000.00	2.78%	83.40	83.40
2025年	3,000.00			3,000.00	2.78%	83.40	83.40
2026年	3,000.00			3,000.00	2.78%	83.40	83.40
2027年	3,000.00		3,000.00		2.78%	83.40	3,083.40
合计		3,000.00				417.00	3,417.00

本项目2022年3月“2022年河南省专项债券十六期（棚改专项债）”中已发行债券还本付息如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利率	利息	本息合计
2022年		8,400.00		8,400.00	2.72%		
2023年	8,400.00			8,400.00	2.72%	228.48	228.48
2024年	8,400.00			8,400.00	2.72%	228.48	228.48
2025年	8,400.00			8,400.00	2.72%	228.48	228.48
2026年	8,400.00			8,400.00	2.72%	228.48	228.48
2027年	8,400.00		8,400.00		2.72%	228.48	8,628.48
合计		8,400.00				1,142.40	9,542.40

根据债券期限及使用计划，本次发行债券还本付息如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期减少	期末本金	利率	利息	本息合计
2023年		30,000.00		30,000.00	4.00%		
2024年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2025年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2026年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2027年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2028年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2029年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
2030年	30,000.00		30,000.00		4.00%	1,200.00	31,200.00
合计		30,000.00				8,400.00	38,400.00

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。

以上测算，本项目债券本息合计为 91,630.30 万元。

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%。考虑物价上涨，部分成本按照 2.10%的增长率增长；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目新增债券存续期 7 年，建设期 3 年，本项目测算数据基础为债券存续的第 3 年。

2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位为台前县住房和城乡建设局，项目资产登记单位为台前县住房和城乡建设局。台前县住房和城乡建设局负责项目的建设。

项目债券资金到位后，台前县住房和城乡建设局根据项目施工进度向台前县财政局申请资金使用，审批通过后，由台前县财政局将对应金额的债券资金拨付至台前县住房和城乡建设局，再由台前县住房和城乡建设局支付至项目施工单位。

项目运营期内，台前县自然资源部门将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，台前县财政局根据台前县自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。项目运营期内，以住宅、车位销售收入为偿专项债券来源的，台前县住房和城乡建设局负责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和住宅、车位销售收入。

(1) 土地出让收入

本项目属于棚户区改造项目，相应土地全部位于台前县，土地性质为商住用地。项目可供出让土地面积为 567.56 亩，其中 2021 年已出让 118.52 亩，剩余可供出让面积为 449.04 亩。

本项目出让计划为从 2025 年开始出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积（亩）					
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
住宅用地	80.00	50.00	50.00	50.00	219.04	449.04

本项目拟出让土地价格参考项目周边已出让的土地，具体信息如下：

金额单位：人民币万元

序号	电子监管号	宗地位置	用途	面积（亩）	土地出让金	单价	备注
1	4109272021B00230	将军路东侧、环湖路西侧、凤回路北侧、东迎宾大道南侧	商住用地	82.12	15,342.00	186.83	
2	4109272021B00210-1	建德商业广场南侧、思源路西侧、金水南路东侧、凤栖路北侧	商住用地	58.29	12,252.00	210.21	本项目地块
3	4109272021B00146	政和大道南、金水南路东	商住用地	19.27	3,613.00	187.51	本项目地块
4	4109272021B00134	政和大道南、金水南路西	商住用地	40.96	7,766.00	189.58	本项目地块
5	4109272021B00120	金水南路以西、公艺街以北	商住用地	79.68	14,512.00	182.12	
6	4109272020B00095	台前县新区民生路东、中医院南、朝阳路西、凤回路北	商住用地	51.61	9,357.00	181.31	
基期价格				331.92	62,842.00	189.59	

本项目腾出土地有 3 块已挂牌出让，平均价格为 199.39 万元/亩，基于谨慎性原则，本项目增加样本量按照以上表格统计宗地的平均价格 189.59 万元/亩测算。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%。考虑物价上涨，土地出让收入按照 2.10% 的增

长率增长。

（2）商用住宅销售收入

2015年10月，中国共产党第十八届中央委员会第五次全体会议上发布《中国共产党第十八届中央委员会第五次全体会议公报决定》。会议公报提出，促进人口均衡发展，坚持计划生育的基本国策，完善人口发展战略，全面实施一对夫妇可生育两个孩子政策，积极开展应对人口老龄化行动。2021年7月，第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议上发布《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的决定》。依法实施三孩生育政策。

三孩政策全面开放，住房问题要得到解决。安置房的价格低、物业费低，受到不少居民的青睐。

根据台前县人民政府《关于同意孙口镇西官路城中村改造项目安置补偿方案的批复》（台政文〔2019〕48号）规定：（一）安置标准：房屋安置总面积=安置房面积+生产保障性用房面积+现金购买安置房面积：1.安置房面积=人口数×50 m²；2.生产保障性用房面积=人口数×15 m²；3.按照楼房最终决算成本价现金购买安置房面积，人均不能超过10 m²；4.未婚男孩还允许按照楼房最终决算成本价现金购买30 m²安置房；5.超过住房安置和现金购买的，需按市场价购买，市场价由房地产价格评估机构评估确定。地下室不计入安置标准面积之内，需按照成本价购买。

根据台前县人民政府《关于同意孙口镇南孟二期城中村改造项目安置补偿方案的批复》（台政文〔2019〕47号）规定：（三）符合村

民资格的村民分户后仅有一人，且不同意和其他家庭成员共同生活的，其可以选择按照每户 43 m²的面积安置在老年住宅楼，应置换住宅面积超过 43 m²的，超出的部分按照建筑成本结算。（四）一户符合村民资格的成员为三人，且按照本方案的安置标准和选房原则不足两套住宅的，可以选择两套 80 m²的住宅，选择的住宅超出的面积部分按照建筑成本结算。（五）选择的生产保障性住房不得超过应置换面积，但因设计结构而出现多选或少选情况时，按照成本价上浮 50% 结算。

根据项目单位提供的信息，本项目按以上安置补偿方案安置，预计可供安置居民购买面积为 69,514.70 m²。

本工程基地位于台前县新城片区内，北侧为老城区，包括小学、初中、高中等一站式教育，南侧为台前火车站，西侧为京九铁路，北侧为 101 省道，东邻金水路。南、东均为二类居住用地。地理位置优越，交通便利，适合迁建居民安居和乐业的双重要求。项目建设完成后至 2029 年假设安置居民每年购买以上面积的 15.00%，其余面积用作预留发展安置用房。

根据网络平台查询信息，濮阳市台前县住宅出售价格如下：

序号	参考项目	位置	价格（元/m ² ）
1	恒旺·政和府	濮阳市台前县	5,300.00
2	建业·建润府	濮阳市台前县	5,500.00
3	碧桂园凤栖台	濮阳市台前县	5,000.00

以上，出售最高价为 5,500.00 元/m²，最低为 5,000.00 元/m²。考虑到本项目为安置住房，参考以上最低价格，按最低价的 7 折

3,500.00 元/m²进行测算。

(3) 车位销售收入

据统计，2021 年全国机动车保有量达 3.95 亿辆，其中汽车 3.02 亿辆；机动车驾驶人达 4.81 亿人，其中汽车驾驶人 4.44 亿人。2021 年全国新注册登记机动车 3,674 万辆，新领证驾驶人 2,750 万人。新注册登记机动车 3,674.00 万辆，同比增加 346.00 万辆。截至 2021 年年底，全国机动车保有量达 3.95 亿辆，扣除报废注销量比 2020 年增加 2,350.00 万辆，增长 6.32%。2021 年全国新注册登记机动车 3,674.00 万辆，比 2020 年增加 346.00 万辆，增长 10.38%；比 2019 年增加 460.00 万，增长 14.31%。截至 2021 年 3 月，全国汽车保有量为 2.87 亿辆，其中私家车保有量为 2.29 亿辆，全国人口共 14.12 亿人，人均汽车保有量为 0.16 辆。因此，西官路建设 998 个车位，南孟规划 1,407 个车位，可用来优惠出售给居民。

据濮阳市中心城区停车场规划总报告数据反映，截至 2019 年末全市民用汽车保有量 63.46 万辆，比上年末增长 15.30%。其中，私人汽车 58.60 万辆，增长 15.70%。民用轿车保有量 35.82 万辆，增长 15.90%。其中，私人轿车 34.72 万辆，增长 16.00%。汽车保有量快速增长，越来越多的居民选择购买停车位。项目建设完成后至 2029 年假设居民每年购买总车位的 14.00%。

根据网络平台查询的信息显示，车位出售价格如下：

序号	参考项目	性质	价格（万元/车位）
1	濮阳中央城	濮阳市华龙区	9.50
2	濮阳龙域名郡	濮阳市华龙区	13.00

序号	参考项目	性质	价格（万元/车位）
3	濮阳建业壹号城邦	濮阳市华龙区	5.50

以上，出售最高价为 13.00 万元/车位，最低为 5.50 万元/车位。

考虑到本项目为安置区，参考以上最低价格，按最低价的 7 折 3.85 万元/车位进行测算。

4.项目运营成本分析

本项目土地出让现金流出主要包含以下各项内容：

(1) 土地出让税费

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 3.00%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%。根据土地出让平均纯收益等别划分，台前县标准为 15.00 元/m ² 。
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。
新增建设用地土地有偿使用费	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），台前县 10.00 元/m ² 。
2、土地收益提取各类资金	
其中：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）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。
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》（财综〔2011〕48 号）的规定，按照土地出让净收益的 10.00%提取。

(2) 销售收入成本

①管理费用

本项目管理费用按照当年销售收入的 1.00% 测算，运营期内随着收入的增加而增加。该成本包括由于项目运营过程中产生水电费仅为工作人员日常水电费用。

②职工薪酬

本项目正常运转暂定需要员工 21 人。其中：管理人员 1 名，工资按 7.20 万元/年测算；销售人员 10 名，工资按 5.00 万元/年测算；财务人员 2 人，工资按 3.60 万元/年测算；其他职工 8 人，工资按 3.60 万元/年测算。职工福利费按工资及福利费的 14.00% 测算。考虑到物价上涨，该项成本每年增长 2.10%。

③销售费用

本项目销售费用为项目在销售过程中产生的宣传等费用，按照当年销售收入的 1.00% 测算，运营期内随着收入的增加而增加。

④销售税金

本项目在运营过程中发生的税费，主要包括增值税 9.00%、城市维护建设税 5.00%、教育费附加 3.00%、地方教育附加 2.00%、所得税 25.00%。土地增值税：停车场销售按 5.00% 预征，底商销售土地增值税按 8.00% 预征。本项目在运营过程中产生的税费明细如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
土地增值税	1,761.54	293.59	293.59	293.59	293.59	293.59	293.59
增值税	335.76	55.96	55.96	55.96	55.96	55.96	55.96

项目	合计	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
附加税	33.60	5.60	5.60	5.60	5.60	5.60	5.60
所得税	1,016.64	169.44	169.44	169.44	169.44	169.44	169.44
税费合计	3,147.54	524.59	524.59	524.59	524.59	524.59	524.59

5.净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位/取费标准	合计	计算期								
				已实现收入	基期数据	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
一	收入合计		149,045.39	23,631.00			4,945.82	21,089.82	15,247.82	15,464.32	15,685.32	52,981.29
1	土地出让收入		119,370.47	23,631.00				16,144.00	10,302.00	10,518.50	10,739.50	48,035.47
	可出让面积	亩/商住用地	567.56	118.52				80.00	50.00	50.00	50.00	219.04
	单价	商住用地		199.39	189.59	193.58	197.65	201.80	206.04	210.37	214.79	219.30
2	商业销售收入		21,897.12				3,649.52	3,649.52	3,649.52	3,649.52	3,649.52	3,649.52
	数量						69,514.70	69,514.70	69,514.70	69,514.70	69,514.70	69,514.70
	价格						3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
	出售率						15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
3	停车位销售收入		7,777.80				1,296.30	1,296.30	1,296.30	1,296.30	1,296.30	1,296.30
	数量（个）						2,405.00	2,405.00	2,405.00	2,405.00	2,405.00	2,405.00
	价格						3.85	3.85	3.85	3.85	3.85	3.85
	出售率						14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%	14.00%
二	成本合计		38,231.17	6,708.33			722.35	5,306.77	3,650.09	3,713.04	3,777.29	14,353.30
(一)	土地出让成本	万元	33,862.65	6,708.33				4,582.19	2,923.23	2,983.85	3,045.73	13,619.32

序号	项目	单位/取费标准	合计	计算期								
				已实现收入	基期数据	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
1	土地出让基金及费用	万元	12,485.69	2,477.67				1,691.73	1,078.53	1,100.19	1,122.29	5,015.28
	上解省财政费用	土地出让收入的3.00%	3,581.12	708.93				484.32	309.06	315.56	322.19	1,441.06
	农业土地开发资金	15.00元/m ² *30.00%	170.27	35.56				24.00	15.00	15.00	15.00	65.71
	国有土地收益基金	土地出让收入的2.00%	2,387.41	472.62				322.88	206.04	210.37	214.79	960.71
	保障性安居工程资金	土地出让收入的3.00%	3,581.12	708.93				484.32	309.06	315.56	322.19	1,441.06
	土地开发费用	土地出让收入的2.00%	2,387.41	472.62				322.88	206.04	210.37	214.79	960.71
	新增建设用地有偿使用费	10.00元/m ²	378.36	79.01				53.33	33.33	33.33	33.33	146.03
2	土地出让收益	万元	106,884.78	21,153.33				14,452.27	9,223.47	9,418.31	9,617.21	43,020.19
3	土地收益提取各类资金	万元	21,376.96	4,230.66				2,890.46	1,844.70	1,883.66	1,923.44	8,604.04
	教育资金	土地出让收益的10.00%	10,688.48	2,115.33				1,445.23	922.35	941.83	961.72	4,302.02
	农田水利建设资金	土地出让收益的10.00%	10,688.48	2,115.33				1,445.23	922.35	941.83	961.72	4,302.02
(二)	出售成本		4,368.52				722.35	724.58	726.86	729.19	731.56	733.98
	管理费用		296.75				49.46	49.46	49.46	49.46	49.46	49.46
	职工薪酬		671.92				106.25	108.48	110.76	113.09	115.46	117.88
	销售费用		296.75				49.46	49.46	49.46	49.46	49.46	49.46
	税费合计		3,103.08				517.18	517.18	517.18	517.18	517.18	517.18
三	收益合计		110,814.22	16,922.67			4,223.47	15,783.05	11,597.73	11,751.28	11,908.03	38,627.99

6.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

金额单位：人民币万元

年度	合计	2020-2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	149,045.39	23,631.00	-	-	4,945.82	21,089.82	15,247.82	15,464.32	15,685.32	52,981.29	
经营活动支出（含税费）	38,231.17	6,708.33	-	-	722.35	5,306.77	3,650.09	3,713.04	3,777.29	14,353.30	
经营活动产生的现金净额	110,814.22	16,922.67	-	-	4,223.47	15,783.05	11,597.73	11,751.28	11,908.03	38,627.99	
二、投资活动产生的现金	-										
建设成本支出（含建设期利息）	147,338.72	36,968.00	41,400.00	68,970.72							
投资活动产生的现金净额	-147,338.72	-36,968.00	-41,400.00	-68,970.72							
三、融资活动产生的现金	-										
财政资金	71,338.72	2,368.00	30,000.00	38,970.72							
债券资金	76,000.00	34,600.00	11,400.00	30,000.00							
银行借款	-										
偿还债券本金	76,000.00					26,500.00	8,100.00	11,400.00	-	-	30,000.00
偿还银行借款本金	-										
支付债券利息	15,630.30	885.10	1,134.18	1,446.06	2,646.06	2,646.06	1,760.96	1,511.88	1,200.00	1,200.00	1,200.00
支付银行借款利息	-										

年度	合计	2020-2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
融资活动产生的现金净额	86,908.42	36,082.90	40,265.82	67,524.66	-2,646.06	29,146.06 ⁻	-9,860.96	-12,911.88	-1,200.00	-1,200.00	31,200.00 ⁻
四、净现金流量	50,383.92	16,037.57	-1,134.18	-1,446.06	1,577.41	13,363.01 ⁻	1,736.77	-1,160.60	10,708.03	37,427.99	31,200.00 ⁻
五、累计现金流量	50,383.92	16,037.57	14,903.39	13,457.33	15,034.74	1,671.73	3,408.50	2,247.90	12,955.93	50,383.92	19,183.92

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 110,814.22 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.21。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			累计收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		885.10	885.10	16,922.67
第 2 年		1,134.18	1,134.18	16,922.67
第 3 年		1,446.06	1,446.06	16,922.67
第 4 年		2,646.06	2,646.06	21,146.14
第 5 年	26,500.00	2,646.06	29,146.06	36,929.19
第 6 年	8,100.00	1,760.96	9,860.96	48,526.92
第 7 年	11,400.00	1,511.88	12,911.88	60,278.20
第 8 年		1,200.00	1,200.00	72,186.23
第 9 年		1,200.00	1,200.00	110,814.22
第 10 年	30,000.00	1,200.00	31,200.00	110,814.22
合计	76,000.00	15,630.30	91,630.30	110,814.22
本息覆盖倍数	1.21			

5.4 总体评价结果

经测算，在台前县 2020 年城中村改造安置区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 110,814.22 万元，应付债券本金及利息合计 91,630.30 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 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。

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

目无用的风险。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，应增强风险意识，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低程度。

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 事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：台前县 2020 年城中村改造安置区项目

主管部门：台前县住房和城乡建设局

实施单位：台前县住房和城乡建设局

7.2 评估内容

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

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下：

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

（2）因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.3 评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

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

2.项目已取得发改立项批复文件，立项合法合规，项目成熟度较高。

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

4.项目收入、成本预测依据充分，项目收益具有合理性。

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

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

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

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

南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造 项目实施方案



日期：二〇二二年五月

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	3
1.7 建设期	3
1.8 项目总投资	3
1.9 主要经济技术指标	3
1.10 主管部门责任	4
第二章项目社会效益	6
2.1 项目建设背景	6
2.2 项目的提出	8
2.3 社会效益	9
2.4 经济效益	9
2.5 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	14
3.6 项目资金保障措施	14
第四章项目专项债券融资方案	16
4.1 编制依据	16
4.2 债券使用计划	16
4.3 债券信息披露	17
4.4 投资者保护措施	17
第五章项目收益与融资自求平衡分析	15

5.1 应付债券本息情况	15
5.2 经营现金流入	15
5.3 项目本息覆盖倍数	25
5.4 总体评价结果	25
第六章风险分析	26
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	26
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	26
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	26
第七章事前绩效评估	28
7.1 事前绩效评估方法	28
7.2 事前绩效评估内容	29
7.3 事前绩效评估结论	29

第一章项目概况

1.1 项目名称

南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

伊滨经开区（示范区）国有资产管理服务中心为本项目主管部门。

2.项目单位

洛阳国展资产管理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	洛阳国展资产管理有限公司
成立日期	2016/02/01
注册资本	500 万人民币
统一社会信用代码	91410300MA3X72QM18
注册地址	洛阳市伊滨区创新大厦 25 楼 01 室
法定代表人	白凯
登记机关	洛阳经济技术开发区市场监督管理局
业务范围	一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；土地使用权租赁；房屋拆迁服务；工程管理服务；企业总部管理；园区管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；园林绿化工程施工；建筑材料销售；5G 通信技术服务；互联网数据服务；养老服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；建筑劳务分包；城市生活垃圾经营性服务；公路管理与养护；城市建筑垃圾处置（清运）（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

洛阳国展资产管理有限公司无存量隐性债务，是依法设立并有效存续的国有企业，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

本项目位于洛阳市伊滨区，南邻玉林路，北接规划路，东临创新街，西面为市政绿化带及李村大街。

1.5 建设规模及内容

根据河南省城乡规划设计研究总院股份有限公司出具的《关于南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目可行性研究报告》以及伊滨经开区（示范区）发展和科技局出具的《关于南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（伊滨经〔2022〕39号）文件：项目主要建设内容为：

项目总建设用地面积 67,590.10 平方米（约 101.4 亩），总建筑面积 268,460.00 平方米，其中地上建筑面积 180,460.00 平方米，地下建筑面积 88,000.00 平方米。共提供四种户型共计 1,550.00 套安置房，按户均 3.2 人计，可安置 4,960 人。项目容积率 2.67，绿地率 36%，共设计机动车停车位 2,024 个，非机动车停车位 2,210 个。

1.6 项目手续

2022年5月19日，伊滨经开区（示范区）经济发展和科技局作出《关于南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（伊滨经〔2022〕39号），同意项目的实施，并对建设内容、建设规模、总投资等事项作出了批复。

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），本项目已列入河南省2021年城市棚户区改造项目计划。

1.7 建设期

本项目为新建项目，计划建设工期为24个月。预计开工日期为2022年7月，完工日期预计为2024年6月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为117,707.26万元。

1.9 主要经济技术指标

指标项		单位	数量	备注
规划建设用地面积		平方米	67,590.10	101.4 亩
总建筑面积		平方米	268,460.00	
地上总建筑面积		平方米	180,460.00	
其中	住宅	平方米	158,300.00	
	商业	平方米	16,060.00	
	社区服务站	平方米	800.00	位于社区综合服务用房
	文化活动中心	平方米	300.00	位于社区综合服务用房
	社区卫生服务站	平方米	250.00	

指标项		单位	数量	备注
	物业管理服务	平方米	800.00	位于社区综合服务用房
	用房			
老年人日照料中心		平方米	400.00	位于社区综合服务用房
幼儿园		平方米	2,500.00	
大门		平方米	50.00	
公厕及附属设施		平方米	200.00	
电设备用房及开闭所		平方米	800.00	位于地上
	地下建筑面积	平方米	88,000.00	其中人防建筑面积14437m ²
住宅户数		户	1,550.00	
其中	A 户型	户	32.00	
	B 户型	户	743.00	
	C 户型	户	743.00	
	D 户型	户	32.00	
居住人数		人	4,960.00	户均 3.2 人
容积率		-	2.67	
建筑密度		%	23.50	
绿化面积		m ²	24,300.00	
绿化率		%	36.00	
机动车停车位		辆	2,024.00	将按照 10%配建充电设施车，100%预留充电设施安装条件
非机动车停车位		辆	2,210.00	配建 442 充电车位，主要位于小区主次入处

1.10 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项

债券项目对应的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

棚户区住房简陋，环境较差，安全隐患多。棚户区改造是我国从中央到地方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，更是提升城市建设水平，实现城镇化的途径之一。2008年中央启动保障性安居工程，2010年，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，提出在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。要加快城镇旧住宅区综合整治，加强环境综合整治和房屋维修改造，完善使用功能和配套设施。2014年7月21日，国务院办公厅发布了《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号），要求进一步完善棚户区改造规划，完善安置住房选点布局等工作。2015年6月25日，国务院发布《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），要求加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。2016年7月11日，住房城乡建设部财政部国土资源部联合发布《关于进一步做好棚户区改造工作有关问题的通知》（建保〔2016〕156号），要求加速推进棚改，依法依规控制棚改成本，科学规划棚改腾空的土地，注重配套和环境建设，优先安排出让棚改腾空的土地，同步推进产业发展。

为贯彻落实国家的相关政策，河南省相继出台了《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）、《关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（豫政〔2015〕88号）等文件，提出要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。同时指出要多渠道筹措建设资金：创新财政支持方式；加大财政资金用于棚户区改造支出；组建或指定政府投融资公司，组建不以盈利为目的保障性安居工程建设实体等。

2014年4月，洛阳市人民政府出台《关于加快推进棚户区改造工作的若干意见》洛政〔2014〕5号，提出城市棚户区包括四类：一是房屋建筑密度大，结构简陋，使用年限40年以上的房屋面积超过50%以上；二是房屋质量差，安全隐患大；三是使用功能不完善，基本配套设施不健全；四是城市规划建设用地范围内的行政村（社区）、自然村（村民组）。2020年4月，洛阳市人民政府发布《关于进一步规范棚户区和城中村改造工作的意见》（洛政〔2020〕11号），提出以改善群众住房条件为出发点和落脚点，坚持走以人为本的新型城镇化道路，规范运作模式，明确工作责任，创新体制机制，强化政策保障，完善基础设施和公共服务设施，切实提升人民群众的幸福感和获得感，加快建设“居者心怡，来者心悦”的现代化美丽宜居洛阳。

2017年9月，省委省政府出台的《关于支持洛阳市加快中原城市

群副中心城市建设的若干意见》明确提出：将伊滨经开区（示范区）打造成国内一流的科技新城和生态宜居地。伊滨经开区的发展上升为省级战略，必将成为洛阳加快中原城市群副中心建设、打造带动全省经济发展新的增长极的重要承载地。洛阳市委结合伊滨经开区实际确定近期目标为“创新创业新高地、伊洛山水宜居城、城乡统筹示范区”。

2.2 项目的提出

2014年4月，洛阳市人民政府出台《关于加快推进棚户区改造工作的若干意见》洛政〔2014〕5号，提出城市棚户区包括四类：一是房屋建筑密度大，结构简陋，使用年限40年以上的房屋面积超过50%以上；二是房屋质量差，安全隐患大；三是使用功能不完善，基本配套设施不健全；四是城市规划建设用地范围内的行政村（社区）、自然村（村民组）。2020年4月，洛阳市人民政府发布《关于进一步规范棚户区和城中村改造工作的意见》（洛政〔2020〕11号），提出以改善群众住房条件为出发点和落脚点，坚持走以人为本的新型城镇化道路，规范运作模式，明确工作责任，创新体制机制，强化政策保障，完善基础设施和公共服务设施，切实提升人民群众的幸福感和获得感，加快建设“居者心怡，来者心悅”的现代化美丽宜居洛阳。

2017年9月，省委省政府出台的《关于支持洛阳市加快中原城市群副中心城市建设的若干意见》明确提出：将伊滨经开区（示范区）打造成国内一流的科技新城和生态宜居地。伊滨经开区的发展上升为省级战略，必将成为洛阳加快中原城市群副中心建设、打造带动全省经济发展新的增长极的重要承载地。洛阳市委结合伊滨经开区实际确

定近期目标为“创新创业新高地、伊洛山水宜居城、城乡统筹示范区”，因此洛阳国展资产管理有限公司提出了本项目。

2.3 社会效益

近些年，国家高度重视棚户区改造工作，明确指出要积极推进非成片棚户区和危旧房改造，逐步开展城镇旧住宅区综合整治，稳步实施城中村改造。指出要把保障性安居工程建设和城市发展充分结合起来，在城市总体规划和土地利用、住房建设等规划中统筹安排保障性安居工程项目。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。

2.4 经济效益

棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，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。

2.5 公益性

棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。棚户

区改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状,通过改造,统筹考虑了服务配套和基础条件的改善,特别是改造项目的实施可以加快城市基础设施建设步伐,改变城市基础设施条件,完善城市功能,提升城市品位,使原来落后的城市面貌变为靓丽的风景,因此,项目的建设具有良好的公益性。

第三章项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算包括工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息等。

3.2 估算说明

- 1、《投资项目可行性研究报告指南》计办投资〔2002〕15号；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；
- 3、《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）；
- 4、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- 5、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 6、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 7、《河南省园林工程工程量清单综合单价（2008）》；
- 8、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 9、近期当地建设工程材料基准价格信息；
- 10、项目建设地城市建设有关费用的文件规定。

3.3 投资估算

本项目总投资 117,707.26 万元，其中工程费用 91,038.47 万元，工程建设其他费用 12,949.74 万元，预备费 8,319.06 万元，建设期利息 5,400.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	合计(万元)	单位	数量	单价(元)
一	工程费用				
1	住宅	51,764.1	m ²	158,300.00	3,270.00
2	商业建筑	4,609.22	m ²	16,060.00	2,870.00
3	公共服务用房	1,528.05	m ²	6,100.00	2,505.00
4	地下建筑	29,128.0	m ²	88,000.00	3,310.00
5	室外配套及公用工程	1,351.60			
5.1	道路及广场	958.65	m ²	27,390.10	350.00
5.2	室外绿化及景观	291.60	m ²	24,300.00	120.00
5.3	室外配套管网工程	101.34	m ²	27,390.10	37.00
6	设备购置费	2,657.50			
6.1	电梯设备(含安装)	2,000.00	部	80.00	250,000.00
6.2	变配电设备	120.00	套	2.00	600,000.00
6.3	电动汽车充电桩	507.50	套	203.00	25,000.00
6.4	停车管理系统	30.00	项	2.00	150,000.00
	第一部分合计	91,038.47			
二	工程建设其他费用				
1	安置区土地费用	5,070.00			
2	建设单位管理费	1,001.42			
3	建设项目前期工作咨询	273.12			
4	工程勘察费	728.31			
5	工程设计费	2,184.92			
6	工程监理费	1,001.42			
7	环境影响评价费用	91.04			
8	招标代理服务费	109.25			
9	工程造价咨询服务费	273.12			
10	场地准备及临时设施费	728.31			
11	工程保险费	273.12			
12	城市基础设施配套费	1,215.72			
	第二部分合计	12,949.74			
三	预备费	8,319.06			
四	建设投资	112,307.26			
五	建设期利息	5,400.00			
六	总投资	117,707.26			

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

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		
	财政预算资金	27,707.26	23.54%
	专项债券资金		
	小计	27,707.26	23.54%
2. 债务资金	专项债券资金	90,000.00	76.46%
	银行贷款		
	小计	90,000.00	76.46%
合计		117,707.26	100.00%

除专项债券及财政预算资金外，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。

本次申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 23.54%，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）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	2022 年度	2023 年度	金额
1. 资本金	自有资金			

资金筹措	资金来源	2022 年度	2023 年度	金额
	财政预算资金	10,000.00	17,707.26	27,707.26
	专项债券资金			
	小计	10,000.00	17,707.26	27,707.26
2.债务资金	专项债券资金	2,200.00	87,800.00	90,000.00
	银行贷款			
	小计	2,200.00	88,000.00	90,000.00
合计		12,200.00	105,507.26	117,707.26

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. 项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请债券资金总额 90,000.00 万元，其中，2022 年已发

行 2,200.00 万元，2023 年计划使用 87,800.00 万元；本次申请使用 10,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，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 90,000.00 万元。其中，2022 年已发行 2,200.00 万元，2023 年计划使用 87,800.00 万元；本次申请使用 10,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，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。

运营期还本付息具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,200.00		2,200.00	4.50%	99.00	99.00
第 2 年	2,200.00	87,800.00		90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 3 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 4 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 5 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 6 年	90,000.00			90,000.00	4.50%	4,050.00	4,050.00
第 7 年	90,000.00		2,200.00	87,800.00	4.50%	4,050.00	6,250.00
第 8 年	50,000.00		87,800.00	-37,800.00	4.50%	3,951.00	91,751.00
小计		90,000.00	90,000.00			28,350.00	118,350.00

5.2 经营现金流入

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对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) 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，收益期 5 年。

2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位和项目资产登记管理单位均为洛阳国展资产管理有限公司。项目运营期内，洛阳国展资产管理有限公司（项目单位）及伊滨经开区（示范区）国有资产管理服务中心（项目主管单位）保障项目建成后的安置工作，洛阳市自然资源和规划局将土地出让收入缴入地方非税国库专用账户，伊滨经开区（示范区）财政金融局根据洛阳市自然资源部门的清算报告将项目收益偿还债券本息。

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) 土地出让收入

①拟出让面积

南寨（三期）宿驾窑村棚户区改造项目征收范围包括玉泉街以东、康庄路以南、武屯街以西、玉林路以北的南寨村部分拆迁户和孝文大道以东、龙顾路以南、光武大街以西、玄奘路以北的宿驾窑村拆迁户，涉及征地面积合计为 2040 亩，征迁户数 1550 处，征迁总人口 4650 人，征迁房屋建筑面积 303200 平方米。

根据规划，本项目可腾出土地 2040 亩，所有权属于国有土地，土

地性质为二类居住用地、商业用地、科研用地等。其中，可供出让土地面积约为 351 亩，土地性质为二类居住用地，计划自债券存续期第三年至第八年每年出让 58.50 亩，合计出让 351 亩用于偿还南寨(三期)、宿驾窑村棚户区改造项目专项债券本金和利息。

② 出让价格

参考近三年本地区土地出让情况，按照审慎性原则，本项目土地单价按当前均价 635.00 万元/亩。本项目拟出让居住用地参考价格如下：

金额单位：人民币万元

序号	宗地编号	宗地位置	成交面积(平方米)	土地用地	出让年限	成交金额(万元)	成交价(万元/亩)	竞得单位
1	LYTD-2022-12	伊滨区孝文大道与 新源路西南角	62631.228	居住兼 容商业	住宅70年；商业40年；停车 场、人防用地50年	59,281.00	631.01	洛阳城投住房租赁 发展有限公司
2	LYTD-2022-11	伊滨区方楼街与玉 林路东南角	38123.857	居住兼 容商业	住宅70年；商业40年；停车 场、人防用地50年	32,539.00	569.01	洛阳城投住房租赁 发展有限公司
3	LYTD-2022-10	伊滨区孝文大道与 玉林路西南角	40737.908	居住兼 容商业	住宅70年；商业40年；停车 场、人防用地50年	34,770.00	569.00	洛阳城投住房租赁 发展有限公司
4	LYTD-2021-42	伊滨区兰台路与道 湛街西南脚	72993.146	居住兼 容商业	住宅70年；商业40年；停车 场、人防用地50年	80,933.00	739.18	河南保利发展有限 公司
5	LYTD-2021-30	伊滨区伊滨路与科 技大道东北角	72275.925	居住兼 容商业	住宅70年；商业40年；停车 场、人防用地50年	72,276.00	666.67	洛阳云星房地产开 发有限公司
6	LYTD-2021-77	洛龙区龙和西街与 关林路东南角	9074.741	居住兼 容商业	住宅70年；商业40年；停车 场、人防用地50年	12,891.00	947.02	河南华景置业有限 公司
7	LYTD-2021-73	洛龙区通衢路与永 泰街东	45685.554	居住兼 容商业	住宅70年；商业40年；停车 场、人防用地50年	46,330.00	676.07	洛阳诺道投资管理 有限公司
8	LYTD-2021-72	洛龙区通衢路与长 兴街西北角	50500.774	居住兼 容商业	住宅70年；商业40年；停车 场、人防用地50年	51,213.00	676.07	洛阳诺道投资管理 有限公司
9	LYTD-2021-71	老城区金谷园北路 与魏紫路东北角	90427.227	居住兼 容商业	住宅70年；商业40年；停车 场、人防用地50年	89,126.00	657.07	洛阳市增凯房地产 开发有限公司
10	LYTD-2021-45	高新区孙石路与周 山大道西北角	69571.997	居住兼 容商业	住宅70年；商业40年；停车 场、人防用地50年	99,141.00	950.01	洛阳建置房地产开 发有限公司
11	LYTD-2021-44	老城区九都东路以 南、金业路以东	10818.006	居住兼 容商业	住宅70年；商业40年；停车 场、人防用地50年	16,454.00	1,013.99	洛阳万福置业有限 公司

序号	宗地编号	宗地位置	成交面积(平方米)	土地用地	出让年限	成交金额(万元)	成交价(万元/亩)	竞得单位
12	LYTD-2021-43	西工区瀋润大道以北、规划路以东	14563.634	居住兼容商业	住宅 70 年；商业 40 年；停车场、人防用地 50 年	16,063.00	735.30	河南昌卓房地产开发有限公司
13	LYTD-2021-41	西工区瀋润大道以南、国花路以东	2687.483	居住兼容商业	住宅 70 年；商业 40 年；停车场、人防用地 50 年	2,975.00	737.99	洛阳唐合置业有限公司
14	LYTD-2021-40	瀋河区启明南路与下园东路西北角	6903.7	居住兼容商业	住宅 70 年；商业 40 年；停车场、人防用地 50 年	7,662.00	739.89	洛阳海诚建设发展有限公司
15	LYTD-2021-39	西工区瀋润大道与冠芳路东南角	60547.23	居住兼容商业	住宅 70 年；商业 40 年；停车场、人防用地 50 年	59,034.00	650.00	河南旭昌置业有限公司
16	LYTD-2021-38	西工区王城大道与瀋润大道东北角	42785.427	居住兼容商业	住宅 70 年；商业 40 年；停车场、人防用地 50 年	47,112.00	734.08	河南昌卓房地产开发有限公司

4.项目运营成本分析

本项目成本支出主要是土地出让成本，具体包括：

(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%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号），按照土地出让收入的 3%提取；

(2) 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试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让收入 2%提取；

(3) 农业土地开发资金根据《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）、《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），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（65元/平方米）的 30%提取；

(4) 廉租住房保障基金根据《关于印发廉租住房保障资金管理办法的通知》（财综〔2007〕64号）规定，按照土地出让收入的 3%提取；

(5) 教育基金根据《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）的规定，按照土地出让净收益的 10%提取；

(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》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

5.净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 163,678.32 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	运营期					
		第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一、出让收入	222,885.00	37,147.50	37,147.50	37,147.50	37,147.50	37,147.50	37,147.50
收储土地类型及面积（亩）	351.00	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50	58.50
单价（万元）		635.00	635.00	635.00	635.00	635.00	635.00
土地出让基金及费用	18,287.16	3,047.86	3,047.86	3,047.86	3,047.86	3,047.86	3,047.86
上解省财政费用（万元）	6,686.58	1,114.43	1,114.43	1,114.43	1,114.43	1,114.43	1,114.43
农业土地开发资金（万元）	456.30	76.05	76.05	76.05	76.05	76.05	76.05
国有土地收益基金（万元）	4,457.70	742.95	742.95	742.95	742.95	742.95	742.95
廉租住房保障基金（万元）	6,686.58	1,114.43	1,114.43	1,114.43	1,114.43	1,114.43	1,114.43
土地出让收益（万元）	204,597.84	34,099.64	34,099.64	34,099.64	34,099.64	34,099.64	34,099.64
土地收益提取各类资金（万元）	40,919.52	6,819.92	6,819.92	6,819.92	6,819.92	6,819.92	6,819.92
教育资金（万元）	20,459.76	3,409.96	3,409.96	3,409.96	3,409.96	3,409.96	3,409.96
农田水利建设资金（万元）	20,459.76	3,409.96	3,409.96	3,409.96	3,409.96	3,409.96	3,409.96
二、成本合计（万元）	59,206.68	9,867.78	9,867.78	9,867.78	9,867.78	9,867.78	9,867.78
三、收益(万元)	163,678.32	27,279.72	27,279.72	27,279.72	27,279.72	27,279.72	27,279.72

6.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	222,885.00		37,147.50	37,147.50	37,147.50	37,147.50	37,147.50	37,147.50
经营活动支出(含税费)	59,206.68		9,867.78	9,867.78	9,867.78	9,867.78	9,867.78	9,867.78
经营活动产生的现金净额	163,678.32		27,279.72	27,279.72	27,279.72	27,279.72	27,279.72	27,279.72
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出(含建设期利息)	117,707.26	117,707.26						
投资活动产生的现金净额	-117,707.26	-117,707.26						
三、融资活动产生的现金								
财政资金	27,707.26	27,707.26						
债券资金	90,000.00	90,000.00						
银行借款	-							
偿还债券本金	90,000.00						2,200.00	87,800.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	22,500.00		4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	4,050.00	2,250.00
支付银行借款利息	-							
融资活动产生的现金净额	-112,500.00		-4,050.00	-4,050.00	-4,050.00	-4,050.00	-44,050.00	-52,250.00

年度	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
四、净现金流量	78,885.58		50,936.98	23,229.72	23,229.72	23,229.72	-16,770.28	-24,970.28
五、累计现金流量	78,885.58		50,936.98	74,166.70	97,396.42	120,626.14	103,855.86	78,885.58

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 163,678.32 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.38 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	
第 1 年		1,800.00	1,800.00	
第 2 年		4,050.00	4,050.00	
第 3 年		4,050.00	4,050.00	27,279.72
第 4 年		4,050.00	4,050.00	27,279.72
第 5 年		4,050.00	4,050.00	27,279.72
第 6 年		4,050.00	4,050.00	27,279.72
第 7 年	2,200.00	4,050.00	44,050.00	27,279.72
第 8 年	87,800.00	2,250.00	52,250.00	27,279.72
合计	90,000.00	28,350.00	118,350.00	163,678.32
本息覆盖倍数	1.38			

注：假设各年起始点为发行日，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。

5.4 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 163,678.32 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覆盖倍数为 1.38 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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 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,有效防范政府债务风险,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)、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》(中发〔2018〕34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)、《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)等法律法规及规范性文件规定,本项目已开展事前绩效评估工作,具体评估情况如下:

7.1 事前绩效评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则,在具体工作开展过程中,根据绩效评估对象,结合实际评估需求,选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作,综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下:

(1) 成本效益分析法。通过开展成本核算,并对全部成本和效益进行对比来评估项目投入价值,以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

(2) 因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素,综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度,对项目进行评估。

7.2 事前绩效评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目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；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 事前绩效评估结论

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

2.项目符合国家法律法规、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。

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

4.项目收益与建设内容衔接、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。

5.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。

6.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。

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指标

设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

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，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

新乡高新区和兴安置区（一期）项目
实施方案



日期：二〇二三年六月

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.....	1
1.4 建设地点.....	2
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.....	5
1.9 主要经济技术指标.....	5
1.10 主管部门责任.....	5
第二章项目社会效益	6
2.1 项目建设背景.....	6
2.2 项目的提出.....	7
2.3 社会效益.....	8
2.4 经济效益.....	10
2.5 公益性.....	11
第三章项目投资估算与资金筹措	12
3.1 估算范围.....	12
3.2 估算说明.....	12
3.3 投资估算.....	13
3.4 资金筹措计划.....	17
3.5 债券资金使用合规性.....	17
3.6 项目资金保障措施.....	18
第四章项目专项债券融资方案	19
4.1 编制依据.....	19
4.2 债券使用计划.....	19

4.3 债券信息披露	20
4.4 投资者保护措施	20
第五章项目收益与融资自求平衡分析	22
5.1 应付债券本息情况	22
5.2 经营现金流入	22
5.3 项目本息覆盖倍数	30
5.4 总体评价结果	30
第六章风险分析	31
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	31
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	31
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	31
第七章事前绩效评估	33
7.1 项目概况	33
7.2 评估内容	33
7.3 评估结论	33

第一章 项目概况

1.1 项目名称

新乡高新区和兴安置区（一期）项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局为本项目主管部门。

2.项目单位

新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局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。

新乡高新技术产业开发区管理委员会持有新乡市机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码为11410700005512937W），机构性质为机关，机构地址为河南省新乡市高新区新飞大道1789号火炬园综合楼，负责人为刘彦斌。

2021年3月5日，新乡高新技术产业开发区管理委员会下发《新乡高新区管委会关于调整现有组织结构的通知》（新开〔2021〕20号），调整后的部门包括新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局。

因此，新乡高新技术产业开发区管理委员会系依法设立并有效存续的行政机关，具备独立法人资格，新乡高新技术产业开发区管理委

员会自然资源规划建设局系其依法设立的内设机构，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

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

本项目拟建地点位于南二环路、三干河、关堤街、高新西路围合区域。

1.5 建设规模及内容

根据新乡市规划设计研究院编制的《新乡高新区和兴安置区（一期）项目可行性研究报告》和河南省新乡高新技术产业开发区经济发展局出具的《新乡高新区和兴安置区（一期）项目可行性研究报告项目的批复》（新开经〔2021〕72号）文件：

项目规划用地面积 40,868.71 平方米，总建筑面积 126,182.72 平方米，其中地上建筑面积 86,635.60 平方米、地下建筑面积 39,547.12 平方米。该项目计划建设 671 套安置住房。

（1）建筑工程

建设内容包括 9 栋住宅楼，分别为 6 层框架结构、16 层、17 层、18 层和 25 层框剪结构，1 栋 4 层框架多功能服务中心及配套建筑（含配电室和开闭所），地下框架结构的机动车停车库。

(2) 室外工程

包括项目区内道路及硬化、绿化工程、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、热力、消防、弱电等基础设施工程。

1.6 项目手续

1.项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年7月18日出具的《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开封等市部分棚改项目计划的通知》（豫房稳办〔2022〕4号），同意新增和兴安置区（一期）项目列入国家棚改计划。本项目征收房屋范围为普堤自然村、白马村部分区域，安置住房四至范围为南二环路、三千河、关堤街、高新西路围合区域，年度计划情况为年度计划征收户数242户，年度计划征收房屋建筑面积133,800平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）671套/户。

2.项目立项审批

(1) 根据新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局于2021年6月24日出具的《关于新乡高新区和兴安置区项目建议书的批复》（新开经〔2021〕35号），新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局同意该项目建议书。

(2) 根据新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局于2021年12月20日出具的《关于调整新乡高新区和兴安置区项目建议书的批复》（新开经〔2021〕71号），新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局同意该项目建议书调整。

(3) 根据新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局于 2021 年 12 月 22 日出具的《关于新乡高新区和兴安置区（一期）可行性研究报告的批复》（新开经（2021）72 号），新乡高新技术产业开发区管理委员会经济发展局同意该项目可行性研究报告。

3.项目规划及用地审批

(1)根据新乡市自然资源规划建设局于 2021 年 7 月 21 日作出的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第 4107002021K0001 号），本项目已取得建设项目用地预审与选址意见。

(2)根据新乡市自然资源规划建设局于 2021 年 8 月 18 日作出的《建设用地规划许可证》（地字第 4107002021K0007 号），本项目已取得建设用地规划许可。

(3) 根据新乡市自然资源规划建设局于 2021 年 12 月 24 日作出的《建设工程规划许可证》（建字第 4107002021K0034 号），本项目已取得建设工程规划许可。

4.项目施工审批

根据高新区自然资源规划建设局于 2022 年 3 月 29 日作出的《建筑工程施工许可证》（编号 410702G202203290101），本项目部分工程已取得建筑工程施工许可。

1.7 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，实际开工日期 2022 年 6 月，预计完工时间 2025 年 5 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 72,021.22 万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	项目		单位	数量
1	规划用地面积		m ²	40,868.71
2	总建筑面积		m ²	126,182.72
2.1	地上建筑面积		m ²	86,635.60
2.2	地下建筑面积		m ²	39,547.12
3	机动车停车位		辆	970
	其中	地上机动车停车位	辆	47
		地下机动车停车位	辆	923
4	非机动车停车位		辆	1134
	其中	地上非机动车停车位	辆	460
		地下非机动车停车位	辆	674

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目社会效益

2.1 项目建设背景

2017年3月5日，第十三届全国人民代表大会第一次会议在北京人民大会堂开幕。国务院总理李克强作政府工作报告支出要更好解决群众住房问题。启动新的三年棚改攻坚计划。加大公租房保障力度，对低收入住房困难家庭要应保尽保，将符合条件的新就业无房职工、外来务工人员纳入保障范围。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让广大人民群众早日实现安居宜居。

河南省政府下发的《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）提出，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。

2015年1月18日，河南省住房和城乡建设厅厅长裴志扬表示，要抓住国家大规模推进棚户区改造和扩大住房消费的政策机遇，今年河南省将加快构建以市场为主满足多元化住房需求、以政府为主提供

基本住房保障的住房体系，改善城镇居民居住条件。

2.2 项目的提出

本项目区内建筑主要为居民住宅，以低层建筑居多。建筑破旧，大多成院落或沿道路分布，布局较为杂乱，环境差，公共基础设施陈旧，部分区域公共设施不齐全。新乡高新区根据市、区整体规划，为加快推进高新区健康有序地发展，扩大城区框架，德源路关堤乡境内路段需向东延伸需拆迁塔小庄、白马村民住宅。

项目单位根据新乡高新技术产业开发区管理委员会的要求，结合新乡市的发展规划，提出了该建设项目。

安置房，是政府进行城市道路建设和其他公共设施建设项目时，对被拆迁住户进行安置所建的房屋。安置的对象是城市居民被拆迁户，也包括征地拆迁房屋的农户。根据需求调查表明，随着城市建设发展步伐的进一步加快，现有的安置房数量已不能满足拆迁户的需求，因此尽可能新建更多高品质的拆迁安置房、不断满足拆迁户的需求已迫在眉睫。

本项目拆迁安置小区是为加快高新区建设步伐，维护被拆迁人的合法权益，保障被拆迁人的居住条件，推动拆迁工作的顺利开展，贯彻货币化补偿、政策优惠安置原则，落实“先建安置房，再征地拆迁”的工作思路而兴建的，是新乡高新技术产业开发区政府为民办实事的重大项目。项目建成以后，将解决被征地拆迁群众的安置，解决拆迁户的居住问题。

项目建设为加快新乡市城市建设步伐，维护被拆迁人的合理权益，

保障被拆迁人的居住条件，推动拆迁工作的开展，落实“先建安置房，再征地拆迁”的征地拆迁工作新思路等措施的执行奠定良好的基础。

2.3 社会效益

2.3.1 新乡高新区和兴安置区项目是贯彻十九届四中重要思想、落实科学发展观的具体体现。

党的十八大以来，我们党领导人民统筹推进“五位一体”总体布局、协调推进“四个全面”战略布局，推动中国特色社会主义制度更加完善、国家治理体系和治理能力现代化水平明显提高，为政治稳定、经济发展、文化繁荣、民族团结、人民幸福、社会安宁、国家统一提供了有力保障。坚持以人民为中心的发展思想，不断保障和改善民生、增进人民福祉，走共同富裕道路的显著优势。必须健全幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶等方面国家基本公共服务制度体系，注重加强普惠性、基础性、兜底性民生建设，保障群众基本生活。确保人民安居乐业、社会安定有序，建设更高水平的平安中国。

如果广大拆迁居民、村民可以享有可靠的拆迁安置保障，就可以安居乐业，解决他们的后顾之忧。住房保障制度是社会保障制度的重要构成部分，建设规范合理的拆迁安置住房是建立完善的住房保障体系的重要环节之一，是构建社会稳定、维护国家安全的重要举措，是各级政府关注民生，以人为本，执政为民的具体体现，是关心和维护人民群众切身利益的实际行动，是政府为人民办实事，履行政府责任的客观要求。

2.3.2 改善民生、促进政府与老百姓构建和谐社会的需要。

住房问题作为人的最基本的生活需求，是广大人民群众最关心、最直接、最迫切需要解决的实事难事之一。因此，建设拆迁安置保障住房，满足被拆迁人的基本住房需求，既关系到千家万户拆迁居民的切身利益，也是人民政府义不容辞的重要职责所在。建设拆迁安置住房，让符合条件的被拆迁人住得上经济、实用的拆迁安置住房，对于维护社会稳定，体现社会公平，对于建设和谐社会具有重要意义。

2.3.3 安置区建设项目，是坚持以人为本、全面建设小康社会的需要。

社会保障是保持社会稳定和实现社会和谐的“托底”机制，如果广大人民群众可以享有可靠的社会保障，就可以安居乐业。住房保障制度是社会保障制度的重要构成部分，实施拆迁安置是建立完善的住房保障体系的重要环节，是各级政府关注民生，以人为本，执政为民的具体体现，是关心和维护人民群众切身利益的实际行动，是政府为人民办实事，履行政府责任的客观要求。住房问题作为人的最基本的生活需求，是广大人民群众最关心、最直接、最迫切需要解决的实事难事之一。随着新乡市住房制度改革的深入推进，广大市民居住条件、居住环境有了较大改善。由于中低收入家庭难以买得起商品房，住房问题就不可能完全依靠市场去解决。因此，建立包括经济适用住房在内的住房保障体系，满足中低收入家庭的基本住房需求，既关系到千家万户中低收入家庭的切身利益，也是人民政府义不容辞的重要职责所在。对于解决中低收入家庭住房问题，维护社会稳定，体现社会公

平，建设和谐新乡具有重要意义。

本项目实施后，将有效解决此区域低收入家庭的住房困难问题，改善区域内居民的居住环境和居住质量，通过改造还将加快新乡市基础设施建设进程，改变城市基础设施条件，德源路东延工作取得突破性进展。为城市招商引资提供了有力的保证，也为其他区的改造提供了借鉴。

总之，新乡高新区和兴安置区（一期）项目是一项政府民心工程，对于加速城市化进程，提高城市化建设水平，增加城市整体功能，优化投资环境，提高居民生活水平和生活质量，促进社会安全稳定，全面建设小康社会，有着极大地促进作用。

2.4 经济效益

城中村改造有利于拉动新乡市投资和消费，进而促进经济增长。从投资方面来看，城中村改造可带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业岗位，对启动内需拉动经济增长的作用十分明显。

城中村的改造有利于改善新乡市低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善新乡市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。

城中村的改造有利于新乡市城市土地实现集约高效利用，改善城市面貌，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。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。

2.5 项目公益性

将有效解决此区域低收入家庭的住房困难，改善区域内居民的居住环境和居住质量，通过改造还将加快新乡市基础设施建设进程，改变城市基础设施条件，德源路东延工作取得突破性进展。为城市招商引资提供了有力的保证，也为其他区的改造提供了借鉴。

通过本项目的改造可以告别破旧低矮的旧房子，改善城乡落后的面貌，解决脏乱差的环境，能够使拆迁区域人民群众感受城市化进程带来的便利，提高幸福指数，拉近了党和群众之间的感情，增强社会的凝聚力，因此具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围为工程建设费用、其他费用、基本预备费、建设期利息。

3.2 估算说明

- 1.项目单位提供的有关基础材料及技术资料；
- 2.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 3.《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；
- 4.《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）；
- 5.《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）；
- 6.《新乡市人民政府关于印发〈新乡市中心城区棚户区（城中村）改造房屋征收与补偿暂行办法〉的通知》（新政文〔2017〕173号）；
- 7.《新乡市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的建议》；
- 8.新乡高新区和兴安置区（一期）项目规划总平面布置图；
- 9.国家颁发的有关建筑、电气、消防、给排水等各专业设计规程、规范和设计标准；
- 10.项目单位提供的有关数据、资料。

3.3 投资估算

本项目估算总投资为 72,021.22 万元，其中工程费用 45,184.39 万元，其他费用 20,448.05 万元，预备费用 2,428.78 万元，建设期利息 3,960.00 万元。项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	建筑面积(平方米)	费用(元/平方米)	建筑工程费用	设备费用	其它费用	合计	备注
一	工程费用	126,182.72		44,509.39	675.00		45,184.39	
1	建筑工程	126,182.72		39,764.26			40,439.26	
1.1	地上建筑	86,635.60		25,922.77			25,922.77	
1.1.1	住宅建筑	82,820.18	3,000.00	24,846.05			24,846.05	含筒装
1.1.2	多功能服务中心	3,108.32	3,100.00	963.58			963.58	
1.1.3	配套建筑	707.10	1,600.00	113.14			113.14	含开闭所、配电室等
1.2	地下建筑	39,547.12	3,500.00	13,841.49			13,841.49	
1.3	电梯	27.00	250,000.00		675.00		675.00	25万元/台
2	基础设施			4,745.13			4,745.13	
2.1	道路及硬化	10,218.00	260.00	265.67			265.67	
2.2	供水工程	126,182.72	20.00	252.37			252.37	
2.3	排水工程	126,182.72	30.00	378.55			378.55	
2.4	消防工程	126,182.72	30.00	378.55			378.55	
2.5	供电工程	126,182.72	80.00	1,009.46			1,009.46	
2.6	供气工程	126,182.72	30.00	378.55			378.55	
2.7	供热工程	126,182.72	90.00	1,135.64			1,135.64	
2.8	照明工程	126,182.72	10.00	126.18			126.18	

序号	项目	建筑面积(平方米)	费用(元/平方米)	建筑工程费用	设备费用	其它费用	合计	备注
2.9	绿化及景观工程	12,260.00	300.00	367.80			367.80	
2.1	智能化工程	126,182.72	20.00	252.37			252.37	
2.11	大门及其他			200.00			200.00	(含大门、围墙等)
二	其他费用					20,448.05	20,448.05	
1	土地费用	40,868.71	3,900.00			15,938.80	15,938.80	按每亩260万元计入
2	拆迁安置费用					2,910.18	2,910.18	
2.1	临时安置补助	m ²	242.00	2000元/户, 24个月		1,161.60	1,162.00	
2.2	居民搬迁补助费	m ²	242.00	1000元/户, 按搬迁2次补助		48.40	48.00	
2.3	地上附属物补偿	户	242.00	21,000.00		508.20	508.00	
2.4	提前搬迁奖励费	户	242.00	10,000.00		242.00	242.00	
2.5	按期搬迁补贴奖励	m ²	133,800.00	16元/m ²		214.08	214.00	
2.6	建筑物拆除、清运、处理费	m ²	133,800.00	55.00		735.90	736.00	
3	前期工程费用					625.82	625.82	
3.1	三通一平费	126,182.72	10.00			126.18	126.18	按每平方米10元计取
3.2	勘察费					40.00	40.00	

序号	项目	建筑面积(平方米)	费用(元/平方米)	建筑工程费用	设备费用	其它费用	合计	备注
3.3	设计费	126,182.72	30.00			378.55	378.55	
3.4	审图费					63.09	63.09	
3.5	可研报告编制费					11.00	11.00	按市场价计取
3.6	能评报告编制费					7.00	7.00	按市场价计取
4	规费					433.18	433.18	
4.1	公共基础设施配套费	86,635.60	50.00			433.18	433.18	市政大配套免70元
5	工程监理费					150.00	150.00	按监理费取费标准
6	造价咨询费					103.69	103.69	千分之四
7	建设单位管理费					259.23	259.23	
8	招标代理费					27.15	27.15	
三	预备费					2,428.78	2,428.78	
1	基本预备费					2,428.78	2,428.78	费率5%
四	建设投资			44,509.39	675.00	22,876.83	68,061.22	(1+2+3)
五	建设期利息					3,960.00	3,960.00	
六	工程总投资			44,509.39	675.00	26,836.83	72,021.22	

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

金额单位：人民币万元

序号	资金来源	金额	占比
1	财政预算资金	23,021.22	31.96%
2	专项债券资金	49,000.00	68.04%
合计		72,021.22	100.00%

除专项债券及财政预算资金外，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。

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

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计
财政投入	20,000.00	2,000.00	1,021.22	23,021.22
债券投入	13,000.00	13,000.00	23,000.00	49,000.00
合计	33,000.00	15,000.00	24,021.22	72,021.22
投资比例	45.82%	20.83%	33.35%	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。

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

本项目计划申请债券资金总额 49,000.00 万元，其中，2023 年申请

13,000.00 万元，2024 年申请 13,000.00 万元，2025 年申请 23,000.00 万元。本次申请使用 2,000.00 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

本项目计划申请债券资金总额 49,000.00 万元，其中，第 1 年申请 13,000.00 万元，第 2 年申请 13,000.00 万元，第 3 年申请 23,000.00 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	本期增加 本金	本期减少 本金	期末	融资 利率	应付利息	应付本息
第 1 年		13,000.00		13,000.00	4.00%	520.00	520.00
第 2 年	13,000.00	13,000.00		26,000.00	4.00%	1,040.00	1,040.00
第 3 年	26,000.00	23,000.00		49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 4 年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 5 年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 6 年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 7 年	49,000.00		13,000.00	36,000.00	4.00%	1,440.00	14,440.00
第 8 年	36,000.00		13,000.00	23,000.00	4.00%	520.00	13,520.00
第 9 年	23,000.00		23,000.00	-	4.00%	920.00	23,920.00
合计		49,000.00	49,000.00			12,280.00	61,280.00

注：假设第 1 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 经营现金流入

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

- (3) 对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) 可行性研究报告。

2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位为新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局，资产登记单位为新乡高新安居建设开发有限公司，该公司为本地全资国企。同时该公司也负责项目的建设运营。

项目债券资金到位后，新乡高新安居建设开发有限公司根据项目施工进度向新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局申请资金使用，审批通过后，由新乡高新技术产业开发区财政局将对应金额的债券资金拨付至新乡高新安居建设开发有限公司，再由新乡高新安居建设开发有限公司支付至项目施工单位。

项目运营期内，新乡市税务部门将土地出让收入缴入地方国库，新乡市财政局根据清算报告扣除相关成本后，将项目收益返还给新乡高新技术产业开发区财政局，由新乡高新技术产业开发区财政局偿还项目债券本息。

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

本项目为白马村部分区域、普堤村全部等拆迁安置，拆迁区域共整合可用土地约 547 亩，其中可出让土地 410 亩。

(2) 出让价格

参考近年本地区土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

金额单位：人民币万元

序号	电子监管号	宗地位置	面积(亩)	用途	土地出让金	单价
1	4107002022B00015	创业大道和新北一路西南角	130.98	住宅用地	28,814.94	220.00
2	4107002019B01992	牧二街以东、规划二路以北、牧一街以西	92.43	住宅用地	34,199.72	370.00
3	4107002021B02187	振中街以西、规划路以南、海河路以北	37.74	住宅用地	8,830.11	234.00
4	4107002020B02988	中原东路以南、新七街以东	28.69	住宅用地	10,614.28	370.00
5	4107002021B00536	北环绿化带以南、师大北路以北、学院街以东	95.14	住宅用地	26,925.62	283.00
6	4107002019B01988	东卓路以北、东强路以南、新东大道以东、新雅南街以西	118.51	住宅用地	30,813.27	260.00
平均价格						289.50

结合以上信息,本项目居住用地单价拟按 289.50 万元/亩进行测算。

(3) 增长率

考虑到近几年土地出让市场疲软状态,在项目运营期内,土地价格不再增长。

考虑以上信息,假设本项目可出让用地于债券存续期的第 4-6 年出让:第 4-5 年分别每年出让用地面积的 30.00%,第 6 年出让土地的 40.00%。则项目土地出让现金流入情况如下:

金额单位:人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	
面积/亩	123.00	123.00	164.00	410.00
单价(万元/亩)	289.50	289.50	289.50	-
土地出让收入	35,608.50	35,608.50	47,478.00	118,695.00

4.项目运营成本分析

(1) 土地出让成本

根据成本依据条件标准,土地出让项目现金流出如下:

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%省统一管理使用规定的通知》(豫财办综(2007)44号)规定,按照土地出让总价的 3%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%。根据土地出让平均纯收益等别划分,新乡市标准为 59 元/平方米。

类型	征收标准
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。
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%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%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	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），新乡市48元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：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）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。
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》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	合计	债券存续期		
			第4年	第5年	第6年
1.土地出让基金及费用	万元	13,665.32	4,099.60	4,099.60	5,466.12
上解省财政费用	土地出让收入的3%	3,560.86	1,068.26	1,068.26	1,424.34
农业土地开发资金	59元/平方米*30%	483.80	145.14	145.14	193.52

项目	单位/取费标准	合计	债券存续期		
			第4年	第5年	第6年
国有土地收益基金	土地出让收入的2%	2,373.90	712.17	712.17	949.56
保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	3,560.86	1,068.26	1,068.26	1,424.34
土地开发费用	土地出让收入的2%	2,373.90	712.17	712.17	949.56
新增建设用地土地有偿使用费	48元/平方米	1,312.00	393.60	393.60	524.80
2.土地收益提取各类资金	万元	21,005.94	6,301.78	6,301.78	8,402.38
教育资金	土地出让收益的10%	10,502.97	3,150.89	3,150.89	4,201.19
农田水利建设资金	土地出让收益的10%	10,502.97	3,150.89	3,150.89	4,201.19
3.成本合计	万元	34,671.26	10,401.38	10,401.38	13,868.50

5.净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 84,023.74 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期			合计
	第4年	第5年	第6年	
项目收入	35,608.50	35,608.50	47,478.00	118,695.00
项目成本	10,401.38	10,401.38	13,868.50	34,671.26
项目收益	25,207.12	25,207.12	33,609.50	84,023.74

6.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	118,695.00		35,608.50	35,608.50	47,478.00			
经营活动支出（含税费）	34,671.26		10,401.38	10,401.38	13,868.50			
经营活动产生的现金净额	84,023.74		25,207.12	25,207.12	33,609.50			
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）	72,021.22	72,021.22						
投资活动产生的现金净额	-72,021.22	-72,021.22						
三、融资活动产生的现金								
财政资金	23,021.22	23,021.22						
债券资金	49,000.00	49,000.00						
银行借款	-	-						
偿还债券本金	49,000.00					13,000.00	13,000.00	23,000.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	8,760.00		1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,440.00	520.00	920.00
支付银行借款利息	-							
融资活动产生的现金净额	14,261.22	72,021.22	-1,960.00	-1,960.00	-1,960.00	-14,440.00	-13,520.00	-23,920.00
四、净现金流量	26,263.74		23,247.12	23,247.12	31,649.50	-14,440.00	-13,520.00	-23,920.00
五、累计现金流量	26,263.74		23,247.12	46,494.24	78,143.74	63,703.74	50,183.74	26,263.74

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 84,023.74 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.37 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	
第 1 年		520.00	520.00	
第 2 年		1,040.00	1,040.00	
第 3 年		1,960.00	1,960.00	
第 4 年		1,960.00	1,960.00	25,207.12
第 5 年		1,960.00	1,960.00	25,207.12
第 6 年		1,960.00	1,960.00	33,609.50
第 7 年	13,000.00	1,440.00	14,440.00	
第 8 年	13,000.00	520.00	13,520.00	
第 9 年	23,000.00	920.00	23,920.00	
合计	49,000.00	12,280.00	61,280.00	84,023.74
本息覆盖倍数	1.37			

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财政资金进行支付。

5.4 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 84,023.74 万元，应付债券本金及利息合计 61,280.00 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.37 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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：新乡高新区和兴安置区（一期）项目。

主管部门：新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局。

实施单位：新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局。

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 49,000.00 万元用于新乡高新区和兴安置区（一期）项目建设，期限 7 年。

7.2 评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目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；绩效目标合理性等七个方面。

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”。

卫辉市宏策置业有限公司
卫辉市住房和城乡建设局
卫辉市财政局

卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目
实施方案

日期：二零二三年六月

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.....	1
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.....	5
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.....	6
第二章项目社会经济效益	7
2.1 项目建设背景.....	7
2.2 项目的提出.....	8
2.3 社会效益.....	9
2.4 经济效益.....	10
2.5 项目公益性.....	12
第三章项目投资估算与资金筹措	13
3.1 估算范围.....	13
3.2 估算说明.....	13
3.3 投资估算.....	13
3.4 资金筹措计划.....	15
3.5 债券资金使用合规性.....	16
3.6 项目资金保障措施.....	16
第四章项目专项债券融资方案	18
4.1 编制依据.....	18
4.2 债券使用计划及期限.....	18
4.3 债券信息披露.....	19
4.4 投资者保护措施.....	19
第五章项目收益与融资自求平衡分析	21

5.1 应付债券本息情况.....	21
5.2 经营现金流分析.....	21
5.3 项目本息覆盖倍数.....	30
5.4 总体评价结果.....	30
5.5 敏感性分析.....	31
第六章风险分析.....	32
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施.....	32
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	32
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	33
第七章事前绩效评估.....	35
7.1 项目概况.....	35
7.2 评估内容.....	35
7.3 评估结论.....	41

第一章项目概况

1.1 项目名称

卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

卫辉市住房和城乡建设局为本项目主管部门。

2.项目单位

卫辉市宏策置业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	卫辉市宏策置业有限公司
成立日期	2020-11-06
注册资本	500 万人民币
统一社会信用代码	91410781MA9G06UQ8B
注册地址	河南省新乡市卫辉市城郊乡振中路与人民路交叉口路南水晶城门面房 3 楼
法定代表人	王振宇
登记机关	开封市市场监督管理局自贸区服务中心
经营范围	房地产开发经营、物业服务、房屋租赁涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营

卫辉市宏策置业有限公司无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业，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

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

本项目为城中村改造项目，项目主要改造卫辉市城乡结合部的南张庄社区，拆迁范围为人民路以东，太公路以南，和平路以北，击磬路以西。

本项目采用异地安置的方式，安置地点在卫辉市振中路与和平路交叉口 200 米处。

1.5 建设规模及内容

本项目在《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号）计划中。

根据《卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目可行性研究报告》以及卫辉市发展和改革委员会《关于卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（卫发改〔2021〕207 号）文件：本项目主要建设内容包括：项目安置区总规划用地面积 75,810 m²（约合 113.71 亩），总建筑面积 152,406 m²，其中地上建筑面积 123,606 m²，地下建筑面积 28,800 m²。地上主要为住宅建筑面积 1089,00 m²，配套设施建筑面积 3,850 m²，配套商业建筑面积 10,856 m²。地下建筑 28,800 m²（地下停车及人防 15,594 m²，地下停车及设备用房 13,206 m²）。共建设住宅 845 套。同时，项目区将配套建设绿地面积 26,534 m²，道路硬化 33,682 m²以及给排水、供电、天然气等

基础设施；设置机动车停车位 845 个，其中地上停车位 125 个，地下停车位 720 个。项目总体分三期建设，本项目为一期建设内容。

项目一期安置区规划用地面积 25,370.42 m²（合 38.06 亩），总建筑面积为 85,695.86 m²，其中地上建筑面积 63,178.28 m²，地下建筑面积 22,516.58 m²。地上主要为住宅建筑面积 57,517.74 m²，6 栋，均为 17 层。配套公共设施建筑面积 600 m²，其中社区服务中心建筑面积 310 m²，物业管理用房建筑面积 235 m²，门卫建筑面积 20 m²，公厕建筑面积 35 m²。配套商业建筑面积 5,061.54 m²。

地下建筑 22,516.58 m²，主要设置人防、地下停车及设备用房等。共建设住宅 452 套。同时，项目区将配套建设绿地面积 7,654.26 m²，道路硬化 12,805.91 m²以及给排水、供电、天然气等基础设施。

设置机动车停车位 510 个，其中地上停车位 20 个，地下停车位 490 个，非机动车停车 1,360 个。

1.6 项目手续

根据上海锦天城（郑州）律师事务所《关于卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目的法律意见书》项目审批情况如下：

1. 立项审批

2021 年 10 月 26 日，卫辉市发展和改革委员会作出《关于卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目建议书的批复》（卫发改〔2021〕203 号），原则同意卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目建设，并对项目建设地点、建设规模和主要内容、总投资及资金来源等进行批复。

2.用地审批

2020年12月9日，本项目取得《国有建设用地使用权出让合同》，对出让宗地面积、坐落位置、用途、出让价款等作出具体约定。

3.规划审批

2021年2月9日，卫辉市自然资源和规划委员会作出《二〇二一年第一次自然资源资产和规划委员会会议纪要》，会议原则同意卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目规划设计方案。

2020年12月23日，本项目取得卫辉市自然资源和规划局核发的《建设用地规划许可证》（地字第4107812020000014号），载明，用地项目名称为卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目项目，批准用地文号为卫政土〔2020〕117号。

4.环境影响登记

2020年11月26日，卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目取得《建设项目环境影响登记表》，备案号为202041078100000721。

5.列入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2021年2月7日印发的《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）文件，卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目已纳入河南省2021年城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

1.7 建设期

本项目为在建项目，计划建设工期为 36 个月。开工日期为 2021 年 6 月，完工日期预计为 2024 年 6 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 37,466.63 万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	名称	单位	数量	备注
1	规划用地面积	m ²	25,370.42	约合 38.06 亩
2	总建筑面积	m ²	85,695.86	
2.1	地上建筑面积	m ²	63,179.28	
2.1.1	住宅	m ²	57,517.74	6 栋，均为 17 层
2.1.2	配套公共设施	m ²	600.00	
其中	社区服务中心	m ²	310.00	
	物业管理用房	m ²	235.00	
	门卫	m ²	20.00	
	公厕	m ²	35.00	
2.1.3	商业建筑	m ²	5,061.54	
2.2	地下建筑	m ²	22,516.58	
3	建筑占地面积	m ²	4,910.25	
4	道路硬化面积	m ²	12,805.91	
5	绿地面积	m ²	7,654.26	
6	容积率	—	2.49	
7	建筑密度	%	19%	
8	绿地率	%	30%	
9	总居住户数	户	452	
10	总居住人数	人	1,447	
11	户均人数	人/户	3	
12	停车位	个	510	
12.1	地上停车位	个	20	
12.2	地下停车位	个	490	

序号	名称	单位	数量	备注
13	非机动车停车位	个	1,360	

1.10 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的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

城中村改造是我国从中央到地方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，更是提升城市建设水平，实现城镇化的途径之一。2014年是中国新型城镇化的开局年，国家明确指出要走“新型城镇化”道路。《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》指出要着重解决好农业转移人口落户城镇、城中村改造、中西部地区城镇化等问题，推进城镇化沿着正确方向发展。

所谓“城中村”，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，今后我国城中村改造已统一纳入棚户区改造范围。城中村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，将城中村改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。2008年至2012年，全国改造各类棚户区1,260万户，有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。

2.河南省棚户区改造现状

2016年，全省实际开工棚户区改造38.81万套，为目标任务的107.8%。基本建成28.79万套，为目标任务的192%。全省新分配公租房17.89万套，为目标任务的119%。2017年全省计划新开工棚户区改造42万套（户），实际开工建设棚户区改造安置房58.85万套，开

工率为 105.09%，基本建成 64.29 万套，基本建成率为责任目标的 160.72%，新增公租房分配 13.36 万套。2017 年，全省保障性安居工程的责任目标为新开工棚户区改造安置房 56 万套，基本建成 40 万套，2014 年年底政府投资公租房要完成分配 70%。从各项任务完成情况看，均超额完成了预定目标。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），下达 2018 年计划城市棚户区改造项目 438 个，计划新开工（筹集）安置住房 541,261 套（户）。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 年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕53 号），下达 2018 年计划城市棚户区改造项目 158 个，计划开工安置住房 177,153 套（户），其中新建住房套数 152,436 套；货币化安置套数 24,717 套（户）。

2.2 项目的提出

本项目城中村改造范围内的房屋因建设年代久，许多房屋已成危房。居民所生活的环境污水横流，脏、乱、差，安全隐患较大，严重影响着广大居民的身心健康，也不利于卫辉市城市形象的提升。

根据摸底情况，片区内共拆迁居民约 330 户，拆迁面积约 93,000 m²。城中村开发改造工作直接关系到城市环境的改善和群众居住水平的提高，城中村改造是加快城市化建设、提升城市整体文明水平、建设精品城市、造福群众的民心工程。随着卫辉市城市框架的不断拉大，城乡一体化建设的稳步推进，本项目区域群众要求改变当前

“脏、乱、差”等生活局面的呼声日益强烈，鉴于此，为贯彻落实国家、河南省及卫辉市各级政府关于城中村改造的实施指导意见，着力改善当地人居环境，提高人民生活水平，建设单位通过充分的市场调研，决定对城郊乡南张庄社区进行开发改造。

2.3 社会效益

城中村居民绝大多数都是低收入困难群体，经过城中村改造，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，特别是针对城中村改造中部分低保户、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。

城中村改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌。城中村改造首先要解决的是脏乱差面貌和基础设施落后的现状，通过改造，统筹考虑了服务配套和基础条件的改善，特别是改造项目的实施采取招商引资的办法，既节约了市财政资金的投入，又可以加快城市基础设施建设步伐，改变城市基础设施条件，完善城市功能，提升城市品位，使原来落后的城市面貌变为县城靓丽的风景。

城中村改造可以优化配路土地资源，促进土地合理利用。集中连片城中村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，进一步焕发城市的生机和活力，提高了城市的管理水平。

2.4 经济效益

当前，随着经济社会的快速发展，县区框架的进一步拉大，县区人口进一步增长，县区建设和发展需要更大规模、结构更加优化的交通、住宅和商贸设施。卫辉市建设始终坚持高标准建设、优化县区结构，大力推进新型城镇化、新型工业化、新型农业现代化“三化”协调发展，在这样一个大环境大背景下，不失时机地推进城镇化建设，加快实施棚户区改造，竭尽全力打造生态城市，提高城市竞争力，加速产业集聚和人口集聚，已经是一件迫在眉睫的事情。

目前，卫辉市城市规划区内棚户区的房屋因建设年代久，许多房屋已成危房。居住建筑破旧，道路系统不完善，垃圾不能妥善处理，市政公用设施未经统一规划，缺少公共绿地及活动场所。居民迫切希望通过棚户区改造，改变落后的生活环境，提高生活质量和品位。从居民居住情况调查中可以看出，该区域居民迫切希望对项目区进行整体改造。

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照卫辉市未来情况发展定位，现有城中村区域无论从规模，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。但棚户区改造不是局部性问题，绝不是拆除几栋旧房子，拓宽几条旧马路的事情，而是要从县区功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城

机能得以完善，强调中心区的综合功能，满足县区可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。

本项目的建设能减少城市建设用地数量，节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产布局，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。棚户区改造通过统一规划，统一建设，形成基础设施完善的居住小区，可以改变长期以来存在的建房点多、面广等状况，节约出大量土地可供开发利用。

经过近几年来实施的大规模棚户区改造，棚户区改造在经济、政治、社会、文化等多个方面都可以取得良好成效，同时也得到了当地干部居民的拥护和赞许，其重要意义体现在：

1.棚户区改造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。

2.棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌，提升城市品位。

3.棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。

4.棚户区改造可以增加社会就业，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。

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

2.5 项目公益性

根据卫辉市政府相关文件，项目建成后可使卫辉市城市规划区内棚户区部分居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，缩小了与城市居民的生活差距，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进国家保障性安居工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此说，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义，对于卫辉市、新乡市乃至河南省的社会经济发展，都起到十分重要的作用。综上所述，本项目的建设十分必要。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括安置房建设费用（包括工程费、其他费用、基本预备费）和拆迁补偿费。

3.2 估算说明

1.本项目固定资产投资估算包括室外电力工程、燃气、暖通、给排水工程等的工程费用及其它费用；

2.建设项目前期咨询费按（豫发改收费〔2015〕299号）文件进行计算；

3.建设单位管理费按照财建〔2016〕504号文件进行计算；

4.工程设计费、勘察费及与设计相关部分的收费按照计价格〔2002〕10号《工程勘察设计收费管理规定》进行计算；

5.工程监理费按发改价格〔2015〕19号文件确定的费率计算；

6.招标代理费按照国家（计价格〔2002〕1980号）文件确定的费率进行计算。

3.3 投资估算

项目总投资 37,466.63 万元，安置房建设费用 33,879.23 万元，其中工程费用 30,819.09 万元，建设单位管理费、工程监理费、建设项目前期工作咨询费、工程勘察费、工程设计费等第二部分其他费用 2,073.37 万元，基本预备费 986.77 万元。拆迁补偿费 3,587.40 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计(万元)
一	第一部分工程费用	22,575.02	7,512.07	732.00		30,819.09
1	主体建设费用	22,008.07	5,502.02			27,510.08
1.1	住宅	13,804.26	3,451.06			17,255.32
1.2	配套及商业建筑	1,358.77	339.69			1,698.46
1.3	地下建筑	6,845.04	1,711.26			8,556.30
2	设备购置			732.00		732.00
2.1	电梯			720.00		720.00
2.2	变配电设备			12.00		12.00
3	辅助工程	566.95	2,010.05			2,577.00
3.1	道路及硬化	384.18				384.18
3.2	绿化	137.78				137.78
3.3	大门及围墙	45.00				45.00
3.4	基础设施		2,010.05			2,010.05
3.4.1	给水工程		257.09			257.09
3.4.2	排水工程		342.78			342.78
3.4.3	电力工程		814.11			814.11
3.4.4	燃气工程		299.94			299.94
3.4.5	消防工程		214.24			214.24
3.4.6	燃气工程		81.89			81.89
二	第二部分其他费用				2,073.37	2,073.37
1	建设单位管理费				278.55	278.55
2	工程监理费				466.01	466.01
3	前期工作咨询费				15.00	15.00
4	工程勘察费				246.55	246.55
5	工程设计费				756.77	756.77
6	环境影响咨询服务费				10.00	10.00
7	施工图审查费				37.84	37.84
8	招标代理服务				62.32	62.32
9	场地准备及临时设施费				30.82	30.82
10	全过程工程造价咨询费				169.50	169.50
第一、二部分费用合计		22,575.02	7,512.07	732.00	2,073.37	32,892.46

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计(万元)
三	基本预备费				986.77	986.77
四	拆迁补偿费				3,587.40	3,587.40
五	总投资	22,575.02	7,512.07	732.00	6,647.54	37,466.63

注：项目建设期利息、拆迁补偿费由财政承担；本表格中若出现合计数与所列数值合计不符，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	-	-
	财政预算资金	9,466.63	25.27%
	专项债券资金	-	-
	小计	9,466.63	25.27%
2. 债务资金	专项债券资金	28,000.00	74.73%
	银行贷款	-	-
	小计	28,000.00	74.73%
合计		37,466.63	100.00%

除专项债券及财政预算资金外，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。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 25.27%，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	2021年6-12月	2022年度	2023年度	2024年1-6月	金额
1.资本金	自有资金	-	-	-	-	-
	财政自有资金	2,000.00	3,000.00	3,000.00	1,466.63	9,466.63
	专项债券资金	-	-	-	-	-
	小计	2,000.00	3,000.00	3,000.00	1,466.63	9,466.63
2.债务资金	专项债券资金		20,000.00	4,000.00	4,000.00	28,000.00
	银行贷款	-	-	-	-	-
	小计	-	20,000.00	4,000.00	4,000.00	28,000.00
合计		2,000.00	23,000.00	7,000.00	5,466.63	37,466.63
占比		5.34%	61.39%	18.68%	14.59%	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. 项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划及期限

本项目建设总投资 37,466.63 万元, 计划 2022 年申请 20,000.00 万元, 2023 年申请 4,000.00 万元, 2024 年申请 4,000.00 万元。使用债

券资金总额 28,000.00 万元，已于2022年发行20,000.00万元，本次申请发行4,000.00 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 280,000.00 万元。2022 年申请 20,000.00 万元，2023 年申请 4,000.00 万元，2024 年申请 4,000.00 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	还本 付息合计
第 1 年		20,000.00		20,000.00	4.00%	800.00	800.00
第 2 年	20,000.00	4,000.00		24,000.00	4.00%	960.00	960.00
第 3 年	24,000.00	4,000.00		28,000.00	4.00%	1,120.00	1,120.00
第 4 年	28,000.00			28,000.00	4.00%	1,120.00	1,120.00
第 5 年	28,000.00			28,000.00	4.00%	1,120.00	1,120.00
第 6 年	28,000.00			28,000.00	4.00%	1,120.00	1,120.00
第 7 年	28,000.00		20,000.00	8,000.00	4.00%	1,120.00	21,120.00
第 8 年	8,000.00		4,000.00	4,000.00	4.00%	320.00	4,320.00
第 9 年	4,000.00		4,000.00		4.00%	160.00	4,160.00
合计		28,000.00	28,000.00			7,840.00	35,840.00

注：假设各年起始点为发行日，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) 根据国家年度统计公报，2018年、2019年、2020年居民消费价格上涨幅度分别为2.10%、2.90%、2.50%，三年平均涨幅为2.50%。考虑物价上涨因素，出让土地价格增长标准按照2.50%的平均增长率逐年递增。

(8) 可行性研究报告。

2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位、项目资产登记单位均为卫辉市宏策置业有限公司，卫辉市宏策置业有限公司负责项目的建设运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给卫辉市宏策置业有限公司。项目运营期内，卫辉市宏策置业有限公司负责将项目建成运营后的土地出让收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

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。

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

项目拆迁区域占地面积280亩，土地性质全部为住宅用地。



(2) 出让价格

参考卫辉市土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

序号	宗地出让时间	宗地位置	土地用途	宗地面积(亩)	总价款(万元)	单价(万元/亩)
1	2021-10-3	4107812021B00131	胜利路与振中路西北角	挂牌	11,657.00	270.95
2	2021-4-1	4107812021B00027	卫辉市比干大道中段路西	挂牌	7,040.00	303.16
3	2021-4-18	4107812021B00010	卫辉市比干大道东侧	挂牌	14,579.00	150.06
4	2021-3-8	4107812020B00260	卫辉市和平路东段路南	挂牌	5,709.00	149.87
平均单价(万元/亩)					218.51	

出让土地位于人民路以东，太公路以南，和平路以北，击磬路以西，靠近卫辉市人民政府、卫辉市检察院、卫辉市人民医院，结合以

上信息，本项目居住用地单价第一年按 200 万元/亩进行测算。

(3) 增长率

根据国家年度统计公报，2018 年、2019 年、2020 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.10%、2.90%、2.50%，三年平均涨幅为 2.50%。考虑物价上涨因素，出让土地价格增长标准按照 2.50% 的平均增长率逐年递增。

考虑以上信息，假设本项目可出让用地于债券存续期的第 4-9 年出让。则项目土地出让现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	合计
面积/ (亩)	46.67	46.67	46.67	46.67	46.67	46.67	280.00
单价(万元 /亩)	215.38	220.76	226.28	231.94	237.74	243.68	1,990.91
出让收入 (万元)	10,051.07	10,302.13	10,559.73	10,823.87	11,094.53	11,371.73	64,203.06

4. 项目运营成本分析

项目运营成本主要包括土地出让成本。

根据成本依据条件标准，土地出让成本如下：

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% 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暂行办法的通知》（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暂行办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《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

类型	征收标准
	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%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分，卫辉市标准为30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。
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%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%比例执行。
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%。
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%用于农田水利建设。

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	合计
上解省财政费用	301.53	309.06	316.79	324.72	332.84	341.15	1,926.09
农业土地开发资金	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00	168.00
国有土地收益基金	201.02	206.04	211.19	216.48	221.89	227.43	1,284.05
保障性安居工程资金	301.53	309.06	316.79	324.72	332.84	341.15	1,926.09
土地开发费用	201.02	206.04	211.19	216.48	221.89	227.43	1,284.05
教育资金	901.80	924.39	947.58	971.35	995.71	1,020.66	5,761.49

农田水利建设资金	901.80	924.39	947.58	971.35	995.71	1,020.66	5,761.49
合计	7,214.37	7,395.15	7,580.61	7,770.77	7,965.65	8,165.25	46,091.80

5.净收益分析

本项目运营收益为运营收入扣除经营成本（不考虑债券利息）后的息前收益，具体测算数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	合计
收储土地类型及面积（亩）	住宅	46.67	46.67	46.67	46.67	46.67	46.67	280
单价	住宅	215.38	220.76	226.28	231.94	237.74	243.68	1,990.91
一、出让收入		10,051.07	10,302.13	10,559.73	10,823.87	11,094.53	11,371.73	64,203.06
土地出让基金及费用	万元	1,033.10	1,058.20	1,083.96	1,110.40	1,137.46	1,165.16	6,588.28
上解省财政费用	土地出让收入的3%	301.53	309.06	316.79	324.72	332.84	341.15	1,926.09
农业土地开发资金	30元/平方米*30%	28	28	28	28	28	28	168
国有土地收益基金	土地出让收入的2%	201.02	206.04	211.19	216.48	221.89	227.43	1,284.05
保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	301.53	309.06	316.79	324.72	332.84	341.15	1,926.09
土地开发费用	土地出让收入的2%	201.02	206.04	211.19	216.48	221.89	227.43	1,284.05
土地出让收益（1-2）	万元	9,017.97	9,243.93	9,475.77	9,713.47	9,957.07	10,206.57	57,614.78
土地收益提取各类资金	万元	1,803.60	1,848.78	1,895.16	1,942.70	1,991.42	2,041.32	11,522.98
教育资金	土地出让收益的10%	901.8	924.39	947.58	971.35	995.71	1,020.66	5,761.49
农田水利建设资金	土地出让收益的10%	901.8	924.39	947.58	971.35	995.71	1,020.66	5,761.49
二、成本合计		2,836.70	2,906.98	2,979.12	3,053.10	3,128.88	3,206.48	18,111.26
三、收益	万元	7,214.37	7,395.15	7,580.61	7,770.77	7,965.65	8,165.25	46,091.80

6.现金流量分析

项目运营期内，本项目各年累计现金流量在还本付息后均为正值，不存在资金缺口。具体如下表：

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	第8年	第9年
一、经营活动产生的现金										
经营活动收入	64,203.06				10,051.07	10,302.13	10,559.73	10,823.87	11,094.53	11,371.73
经营活动支出（含税费）	18,111.26				2,836.70	2,906.98	2,979.12	3,053.10	3,128.88	3,206.48
经营活动产生的现金净额	46,091.80				7,214.37	7,395.15	7,580.61	7,770.77	7,965.65	8,165.25
二、投资活动产生的现金										
建设成本支出	37,466.63	13,000.00	13,000.00	11,466.63						
投资活动产生的现金净额	-37,466.63	-13,000.00	-13,000.00	-11,466.63						
三、融资活动产生的现金										
财政资金	9,466.63	3,000.00	3,000.00	3,466.63						
债券资金	28,000.00	10,000.00	10,000.00	8,000.00						
银行借款										
偿还债券本金	28,000.00							10,000.00	10,000.00	8,000.00

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	第 8 年	第 9 年
偿还银行借款本金										
支付债券利息	5,520.00				1,120.00	1,120.00	1,120.00	1,120.00	720.00	320.00
支付银行借款利息										
融资活动产生的现金净额	3,946.63	13,000.00	13,000.00	11,466.63	-1,120.00	-1,120.00	-1,120.00	11,120.00	10,720.00	-8,320.00
四、净现金流量	12,571.80				6,094.37	6,275.15	6,460.61	-3,349.23	-2,754.35	-154.75
五、累计现金流量	12,571.80				6,094.37	12,369.52	18,830.13	15,480.90	12,726.55	12,571.80

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 46,091.80 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.29 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		800.00	800.00	
第 2 年		960.00	960.00	
第 3 年		1,120.00	1,120.00	
第 4 年		1,120.00	1,120.00	7,214.37
第 5 年		1,120.00	1,120.00	7395.15
第 6 年		1,120.00	1,120.00	7,580.61
第 7 年	20,000.00	1,120.00	21,120.00	7,770.77
第 8 年	4,000.00	320.00	4,320.00	7,965.65
第 9 年	4,000.00	160.00	4,160.00	8,165.25
合计	28,000.00	7,840.00	35,840.00	46,091.80
本息覆盖倍数	1.29			

注：本项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

5.4 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 46,091.80 万元，应付债券本金及利息合计 35,840.00 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.29 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	28,000.00	28,000.00	28,000.00	28,000.00
债券本息合计	35,840.00	35,840.00	35,840.00	36,232.00
项目收益	46,091.80	42,881.65	45,186.24	46,091.80
覆盖倍数	1.29	1.20	1.26	1.27

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。

第七章事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目

主管部门：卫辉市住房和城乡建设局

实施单位：卫辉市宏策置业有限公司

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 28,000 万元用于卫辉市城郊乡南张庄社区城中村改造项目建设，期限 7 年。

项目总体绩效目标如下：

项目	序号	绩效目标
预期产出	1	总规划用地面积 75,810 m ² （约合 113.71 亩），总建筑面积 152,406 m ² ，其中地上建筑面积 123,606 m ² ，地下建筑面积 28,800 m ²
	2	地上主要为住宅建筑面积 1089,00 m ² ，配套设施建筑面积 3,850 m ² ，配套商业建筑面积 10,856 m ² ，地下建筑 28,800 m ² （地下停车及人防 15,594 m ² ，地下停车及设备用房 13,206 m ² ）。共建设住宅 845 套
	3	配套建设绿地面积 26,534 m ² ，道路硬化 33,682 m ² 以及给排水、供电、天然气等基础设施
	4	设置机动车停车位 845 个，其中地上停车位 125 个，地下停车位 720 个
	5	总投资额 37,466.63 万元
预期效果	6	改变该区域当前“脏、乱、差”等生活局面
	7	提升和完善城市功能，改善城区落后面貌，提升城市品位
	8	优化配路土地资源，促进土地合理利用，进一步焕发城市的生机和活力，提高了城市的管理水平，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，推进国家保障性安居工程的建设
	9	减少城市建设用地数量，节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产布局，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

7.2 评估内容

1. 项目实施的必要性

城中村改造是我国从中央到地方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，更是提升城市建设水平，实现城镇化的途径之一。2014年是中国新型城镇化的开局年，国家明确指出要走“新型城镇化”道路。《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》指出要着重解决好农业转移人口落户城镇、城中村改造、中西部地区城镇化等问题，推进城镇化沿着正确方向发展。

所谓“城中村”，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，今后我国城中村改造已统一纳入棚户区改造范围。城中村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，将城中村改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。2008年至2012年，全国改造各类棚户区1,260万户，有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。

2016年，全省实际开工棚户区改造38.81万套，为目标任务的107.8%。基本建成28.79万套，为目标任务的192%。全省新分配公租房17.89万套，为目标任务的119%。2017年全省计划新开工棚户区改造42万套（户），实际开工建设棚户区改造安置房58.85万套，开工率为105.09%，基本建成64.29万套，基本建成率为责任目标的160.72%，新增公租房分配13.36万套。2017年，全省保障性安居工程的责任目标为新开工棚户区改造安置房56万套，基本建成40万

套，2014年年底政府投资公租房要完成分配70%。从各项任务完成情况看，均超额完成了预定目标。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），下达2018年计划城市棚户区改造项目438个，计划新开工（筹集）安置住房541,261套（户）。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年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕53号），下达2018年计划城市棚户区改造项目158个，计划开工安置住房177,153套（户），其中新建住房套数152,436套；货币化安置套数24,717套（户）。

本项目城中村改造范围内的房屋因建设年代久，许多房屋已成危房。居民所生活的环境污水横流，脏、乱、差，安全隐患较大，严重影响着广大居民的身心健康，也不利于卫辉市城市形象的提升。

根据摸底情况，片区内共拆迁居民约330户，拆迁面积约93,000m²。城中村开发改造工作直接关系到城市环境的改善和群众居住水平的提高，城中村改造是加快城市化建设、提升城市整体文明水平、建设精品城市、造福群众的民心工程。随着卫辉市城市框架的不断拉大，城乡一体化建设的稳步推进，本项目区域群众要求改变当前“脏、乱、差”等生活局面的呼声日益强烈，鉴于此，为贯彻落实国家、河南省及卫辉市各级政府关于城中村改造的实施指导意见，着力改善当地人居环境，提高人民生活水平，建设单位通过充分的市场调研，决定对城郊乡南张庄社区进行开发改造。

2.项目实施的公益性

项目的建设将卫辉市城市规划区内棚户区部分居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，缩小了与城市居民的生活差距，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用，具有一定的公益性，受益对象为公众，属于专项债支持领域。

3.项目实施的收益性

本项目城中村改造范围内的房屋因建设年代久，许多房屋已成危房。居民所生活的环境污水横流，脏、乱、差，安全隐患较大，严重影响着广大居民的身心健康，也不利于卫辉市城市形象的提升。

根据摸底情况，片区内共拆迁居民约 330 户，拆迁面积约 93,000 m²。城中村开发改造工作直接关系到城市环境的改善和群众居住水平的提高，城中村改造是加快城市化建设、提升城市整体文明水平、建设精品城市、造福群众的民心工程。随着卫辉市城市框架的不断拉大，城乡一体化建设的稳步推进，本项目区域群众要求改变当前“脏、乱、差”等生活局面的呼声日益强烈，鉴于此，为贯彻落实国家、河南省及卫辉市各级政府关于城中村改造的实施指导意见，着力改善当地人居环境，提高人民生活水平，建设单位通过充分的市场调研，决定对城郊乡南张庄社区进行开发改造。

项目投入运营后，其收入主要包括项目腾出土地的出让收入，拟出让面积 280 亩，出让土地位于人民路以东，太公路以南，和平路以北，击磬路以西，靠近卫辉市人民政府、卫辉市检察院、卫辉市人民医院，结合以上信息，本项目具有一定的收益。

4.项目建设投资合规性

本项目已经具有卫辉市发展和改革委员会出具可行性研究报告的批复和项目建议书的批复等。因此，本项目申请和设立符合相关规定，立项程序合法合规。

5.项目成熟度

项目已取得发改立项批复文件，立项合法合规，已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、土地证、环评等手续，项目成熟度较高。

6.项目资金来源和到位可行性

本项目属于改造项目，已经具有国有建设用地使用权出让合同、卫辉市自然资源和规划委员会作出《二〇二一年第一次自然资源资产和规划委员会会议纪要》、卫辉市自然资源和规划局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 4107812020000014 号）、取得《建设项目环境影响登记表》（备案号为 202041078100000721）等，根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2021 年 2 月 7 日印发的《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）文件本项目已纳入河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划，项目手续完备。

本项目目前属于筹备阶段，已成立项目建设领导小组，负责各项手续的办理、设计、报批与实施等工作。已完成项目的工程地址勘察、测量、初步设计、施工图设计及相应的审批程序，待继续完成项目设备和工程招投标后。

因此，本项目手续完备、筹备工作充足有序，确保债券资金到位后项目能迅速开工和资金能立即形成实际支出，项目成熟度高。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

项目收入、成本、收益相关数据遵照《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）规定，相关假设为预测提供了合理基础，项目收益、支出预测是在这些假设的基础上进行了恰当编制，并按照项目收益、支出及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

8.债券资金需求合理性

该项目债券资金按照相关规定申请资金符合相关规定，该项目资金在专项债资金支持范围内，该项目采用部分资金申请专项债资金支持项目建设的方式科学合理。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

（1）偿债计划可行性

根据《2015年地方政府专项债券预算管理办法》的通知（财预〔2015〕32号），专项债券收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理，本项目计划申请债券资金的还本付息计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障。

（2）偿债风险点

在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，这些假设是合理和符合实际的。但当实际事项与预期发生重大变动时，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

（3）应对措施

第一，加强项目管理，努力降低经营成本，提高项目的收益水平

和社会经济效益，以充分保障债券资金的用款与还款。第二，预测数据严格按照谨慎性原则要求，即收益预测选择区间数据较低值，成本预测选择区间数据较高值。第三，严格遵照《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)等有关规定，严格规范债券的申报、发行、使用、偿还等环节。

10.绩效目标合理性

绩效目标经过充分论证和合理测算。项目的实施方案和所采取的具体措施切实可行，并能确保绩效目标如期实现。综合考虑成本效益，本项目的初期建设费用和寿命期内的运营费用合计比传统直埋方式总投入少，可以达到节约投资的效果，有必要安排财政资金。

本项目绩效目标反应了实施后提升和完善城市功能、改善城区落后面貌等社会效益；反映了实施后减少城市建设用地数量、节约集约利用土地资源、带动社会投资、促进居民消费、扩大社会就业、增强区域经济社会发展后劲等经济效益；反映了实施后发展社区公共服务、加强社会管理、推进国家保障性安居工程的建设等公益性。

本项目绩效目标设置了相关联的绩效指标，细化和量化的绩效指标与工作内容相关。

11.其他需要纳入事前绩效评估的事项

无。

7.3 评估结论

总的来说，本项目绩效目标指向明确，与相应的财政支出范围、方向、效果紧密相关，项目绩效可实现性较强，实施方案比较有效，资金投入风险基本可控，本项目事前绩效评估符合专项债券申报使用

要求。

永城市侯岭安置社区（沱南新城） 棚户区改造建设项目实施方案



2022年6月



目 录

第一章 项目概况	3
1.1 项目名称	3
1.2 项目参与单位	3
1.3 项目性质	3
1.4 建设地点	3
1.5 安置方式	4
1.6 建设规模及内容	4
1.7 项目手续	4
1.8 建设期	5
1.9 项目总投资	5
1.10 主要经济技术指标	5
1.11 主管部门责任	5
第二章 项目社会经济效益	7
2.1 项目建设背景	7
2.2 项目的提出	8
2.3 社会效益	8
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	10
3.1 估算范围	10
3.2 估算说明	10
3.3 投资估算	10
3.4 资金筹措计划	12
3.5 债券资金使用合规性	13
3.6 项目资金保障措施	13
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	24
5.4 总体评价结果	25
第六章 风险分析	26
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	26
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	26
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	28
7.1 评估方法	28
7.2 评估内容	28
7.3 评估结论	29

第一章 项目概况

1.1 项目名称

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目。

1.2 项目参与单位

（1）主管部门

永城市住房保障局为本项目主管部门。

（2）项目单位

永城市房投保障房开发建设管理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	永城市房投保障房开发建设管理有限公司
统一社会信用代码	91411481MA3XB3AT10
住所	永城市商务中心区亿丰广场
负责人	窦保华
登记机关	永城市市场监督管理局

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

本项目建设选址位于永城市经济技术开发区（南片）济祁高速以东、双湖大道以南，皇沟大道以西，致远学校以北。

1.5 安置方式

采取异地房屋产权置换安置与有效人口安置相结合。

1.6 建设规模及内容

根据河南黎光工程咨询有限公司出具的《永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目可行性研究报告》以及永城市发展和改革委员会《关于永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（永发改审批〔2022〕18号）：项目主要建设内容包括：

本项目安置区建设内容为规划用地面积共计160,120.00m²（约合240.00亩）。总建筑面积448,856.20m²,其中地上建筑面积398,096.20m²,地下建筑面积50,760.00m²。共设计安置住宅3,480.00套。项目承载了永城市侯岭街道办汪谢庄区域棚户区改造项目、方庄村区域棚户区改造项目、孟庄村区域棚户区改造项目；日月湖街道办亓庄村区域棚户区改造项目、大王庄村区域棚户区改造项目、落阁村邸庄棚户区改造项目、解庄村小汤庄王楼棚户区改造项目、马岗村大小李湖棚户区改造项目等8个棚户区改造项目，涉及征收约棚改2,839户。征收房屋建筑面积约295,964.00m²，均为住宅建筑。

1.7 项目手续

（一）立项审批。2022年6月6日，永城市发展和改革委员会作出《关于永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目可行性研究报告的批复》（永发改审批〔2022〕18号），同意项目的实施，并对建设内容、建设规模、总投资等事项作出了批复。

（二）规划审批。2022年1月2日，永城市城乡规划编制研究中心作出《关于永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目拟选址意见》（永规选〔2022〕10号），同意项目选址。

（三）棚改计划。2022年1月21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），永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目已列入省棚改计划。2022年 7 月 18 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《关于调整开封等市部分棚改项目的通知》（豫房稳办〔2022〕4号），对该项目四至进行了调整。

经核查，永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目已取得可研批复、选址意见，被列入省棚改计划，项目立项审批手续真实、有效。

1.8 建设期

本项目计划建设周期 42 个月，预计开工日期 2022 年 7 月，预计完工时间 2025 年 12 月。

1.9 项目总投资

本项目总投资为 169,300.44 万元。

1.10 主要经济技术指标

序号	用地类型	单位	规模
1	规划用地面积	m ²	160120
2	建设用地面积	m ²	160120
2.1	建筑物用地	m ²	29528
2.2	绿地面积	m ²	57643
2.3	道路用地	m ²	11610
2.4	场地及其它	m ²	61339
3	住宅用地容积率		2.0-2.6
4	建筑物密度最大值	%	20
5	绿地率最小值	%	35
6	住宅建筑控制高度最大值	m	54
7	人均住宅用地面积最大值	m ² /人	17
8	住宅面积	m ²	391335.2
9	住宅套数	套	3480
10	最大安置人口规模	人	11136

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

2008年，中共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，并继续推进中国国有林区（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。

2012年，中国住房和城乡建设部等七部门近日联合发出通知，要求加快推进棚户区（危旧房）改造。针对各类棚户区改造，七部门给出了完成期限。

2014年，中国国务院办公厅印发《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》，部署有效解决棚户区改造中的困难和问题，推进改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村。2014年（计划）改造棚户区470万户以上。

2016年，中国《政府工作报告》要求，2016年要开工改造600万套。党中央、国务院高度重视棚户区改造工作。习近平总书记十分关心住房困难群众，2018年4月28日到武汉市青山区工人村街青和居社区视察时指出，“棚户区改造事关千千万万群众安居乐业。我们的城市不能一边是高楼大厦，一边是脏乱差的棚户区。目前全国棚户区改造任务还很艰巨，只要有利于老百姓的事，我们就要努力去办，而且要千方百计办好。”李克强总理也多次做出指示、批示，多次深入实地研究指导棚户区改造工作，要求进一步加大棚改工作力度，更好造福住房困难群众。10月8日，国务院常务会议听取了棚户区改造工作汇报，部署推进棚户区改造工作，进一

步改善住房困难群众居住条件。

棚改是重大民生工程，也是发展工程。按照党中央、国务院部署，这些年来各地区、各有关部门大力推进棚改工作，累计已有 1 亿多棚户区的居民“出棚进楼”。永城市委、市政府积极贯彻落实党中央国务院关于棚户区的战略方针与政策，自 2009 年以来，围绕棚户区改造工作先后制定了《永城市房屋拆迁及附属物补偿标准》及《永城市城区土地上房屋征收与补偿实施办法》等相关文件。

2.2 项目的提出

本次棚户改造区是永城市“十四五”规划期的重点改造工程之一，为积极做好项目的前期工作，根据棚户区改造的有关方针政策，从“以人为本”理念出发，本着先安置后拆迁的原则开展棚改工作。按照市委、市政府的部署，永城市侯岭街道办、日月湖街道办、永城市房投保障房开发建设管理有限公司在进行初步可行性研究的前提下，提出“永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目”的建设意见。

2.3 社会效益

该项目实施可有效解决部分低收入家庭的住房困难，体现社会公平、公正。有利于改善人民群众居住环境和居住质量，密切党和人民群众的感情，促进社会和谐，起到稳定民心的作用，进一步增强党和政府与人民群众的血肉联系。加快棚户区改造有利于优化配置土地资源，提高土地使用价值，使得稀缺的土地资源得以有效利用，促进片区改造，拉动经济增长。

2.4 经济效益

项目建成后将有效改善城市形象，进一步带动相关产业发展，刺激商业、服务业态发展，促进建材、冶金、机械、建筑、运输、装饰和城市基

基础设施等多种产业发展。可有效增加就业机会，对缓解社会就业压力发挥积极作用。

2.5 项目公益性

该项目是永城市委市政府确定的重点民生工程之一，目的在于改善居民生活和居住条件，且可有效带动就业。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安装工程费、其他费用、基本预备费等。

3.2 估算说明

1. 《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15号）
2. 《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）
3. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）
4. 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）
5. 《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）
6. 《河南省建设工程造价信息》（2019年11、12月）
7. 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）
8. 《2020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〔2020〕42号）
9. 河南省发展和改革委员会关于转发《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》的通知（豫发改收费〔2011〕627号）
10. 河南省建设监理协会关于印发《河南省建设工程施工监理费计费规则》的通知（豫建监协〔2015〕19号）
11. 河南省有关经济文件、造价文件。

3.3 投资估算

本项目总投资为 169,300.44 万元，其中：建筑安装工程费 154,960.98 万元，工程其他费用 4,756.42 万元，基本预备费 9,583.04 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	直接费			综合费用	复价
		人工费	材料费	机械费		
一	建筑安装工程费	17,923.77	100,984.36	2,155.13	33,897.72	154,960.98
1	住宅建筑	16,980.81	94,226.46	1,997.99	31,696.48	144,901.74
1.1	桩基工程	677.82	3,705.44	135.56	1,265.23	5,784.05
1.2	土建工程	9,312.22	50,906.77	1,862.43	17,382.25	79,463.67
1.3	装饰工程	2,580.47	14,622.64	0.00	4,816.72	22,019.83
1.4	电气工程	1,144.66	6,486.38	0.00	2,136.62	9,767.66
1.5	管道工程	3,081.77	17,463.33	0.00	5,752.45	26,297.55
1.6	通风工程	88.05	498.95	0.00	164.35	751.35
1.7	设备购置与安装	95.82	542.95	0.00	178.86	817.63
2	公共建筑	942.96	6,757.90	157.14	2,201.24	10,059.24
2.1	幼儿园	55.20	395.60	9.20	128.86	588.86
2.2	社区综合楼	31.42	225.15	5.23	73.34	335.14
2.3	变电室	4.03	28.90	0.67	9.41	43.01
2.4	换热站房	1.15	8.26	0.19	2.69	12.29
2.5	水泵房	1.15	8.26	0.19	2.69	12.29
2.6	室外公厕	2.18	15.61	0.36	5.08	23.23
2.7	人防工程	847.83	6,076.12	141.30	1,979.17	9,044.42
二	工程其他费用					4,756.42
1	建设管理费					2,683.20
1.1	建设单位管理费					706.39
1.2	工程监理费					1,976.81
2	可行性研究费					25.00
3	勘察设计费					774.80
4	工程造价咨询费					1,166.02
4.1	设计概算的编制与审核					36.82
4.2	施工图预算、标底投标报价编制					98.19
4.3	编制竣工预算					12.27
4.4	审核施工图预算标底					98.19
4.5	审核竣工结算					184.11
4.6	编制工程清算单					245.48
4.7	施工阶段工程造价控制					245.48
4.8	工程造价鉴证					245.48
5	环境保护评价费					10.00
6	劳动安全卫生评价费					60.00
7	节能评价费					25.00
8	招标投标活动资金					12.40
三	基本预备费					9,583.04
	合计					169,300.44

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	-	-
	财政预算资金	33,900.44	20.02%
	专项债券资金	-	-
	小计	33,900.44	20.02%
2. 债务资金	专项债券资金	135,400.00	79.98%
	银行贷款	-	-
	小计	135,400.00	79.98%
合计		169,300.44	100.00%

除专项债券及财政资金外，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。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比20.02%，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	2022年 7月-12月	2023年	2024年	2025年 1月-12月	合计
1. 资本金	自有资金	-	-	-	-	-
	财政预算资金	4,842.92	9,685.84	9,685.84	9,685.84	33,900.44
	专项债券资金	-	-	-	-	-
	小计	4,842.92	9,685.84	9,685.84	9,685.84	33,900.44
2. 债务资金	专项债券资金	-	55,400.00	40,000.00	40,000.00	135,400.00

资金筹措	资金来源	2022年 7月-12月	2023年	2024年	2025年 1月-12月	合计
	银行贷款	-	-	-	-	-
	小计	-	55,400.00	40,000.00	40,000.00	135,400.00
	合计	4,842.92	65,085.84	49,685.84	49,685.84	169,300.44
	占比	2.86%	38.44%	29.35%	29.35%	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，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

永城市侯岭安置社区(沱南新城)棚户区改造建设项目拟申请政府专

项债券资金 135,400.00 万元。其中，2023 年度申请使用 55,400.00 万元，已申请使用 15,000.00 万元，2024 年度申请使用 40,000.00 万元，2025 年度申请使用 40,000.00 万元。本次申请 19,500.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，每年付息一次，到期还本。

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

自使用专项债券之日起 7 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	本期增加本	本期偿还本	期末本金余	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		55,400.00		55,400.00	4.00%	2,216.00	2,216.00
第 2 年	55,400.00	40,000.00		95,400.00	4.00%	3,816.00	3,816.00
第 3 年	95,400.00	40,000.00		135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 4 年	135,400.00			135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 5 年	135,400.00			135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 6 年	135,400.00			135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 7 年	135,400.00		55,400.00	80,000.00	4.00%	5,416.00	60,816.00
第 8 年	80,000.00		40,000.00	40,000.00	4.00%	3,200.00	43,200.00
第 9 年	40,000.00		40,000.00		4.00%	1,600.00	41,600.00
合计		135,400.00	135,400.00			37,912.00	173,312.00

注：假设各年起始点为发行日，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) 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) 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.项目运营模式

本项目债券资金申请单位和项目资产登记管理单位均为永城市房投保障房开发建设管理有限公司，永城市房投保障房开发建设管理有限公司负责项目的建设运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给永城市房投保障房开发建设管理有限公司。项目运营期内，永城市房投保障房开发建设管理有限公司负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政以保障项目收益能足够还本付息。

3.项目运营收入分析

项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。本项目可腾出土地 2,403.00 亩，所腾出的 2,403.00 亩土地的所有权属于国有土地，可供出让土地面积约为 2,193.00 亩，其中约 1,640.00 亩土地性质为住宅用地、约 330.00 亩土地性质为商业用地、约 223.00 亩土地性质为工业用地。

参考中国土地出让网近三年土地出让价格，具体参考如下：

住宅土地出让价格

年份	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
2020 年	5,050.00	30.06	168.00	146.71
	10,861.00	76.77	141.48	
	9,001.00	68.90	130.64	
2021 年	2,519.99	18.00	140.00	108.31
	5,634.30	78.19	72.06	
	4,589.04	40.66	112.88	
2022 年	29,570.00	90.00	328.56	213.26
	3,689.00	22.98	160.53	

年份	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
	6,666.00	44.24	150.68	
平均单价				156.09

商业土地出让价格

年份	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
2020 年	8,573.00	70.57	121.48	122.62
	348.00	2.65	131.32	
	1,420.00	12.34	115.07	
2021 年	962.00	7.62	126.25	126.89
	282.00	2.23	126.46	
	270.00	2.11	127.96	
2022 年	5,725.00	45.00	127.22	127.92
	628.30	5.30	118.55	
	9,124.47	66.12	138.00	
平均单价				125.81

工业土地出让价格

年度	价格（万元）	面积（亩）	单价	年平均单价
2020 年	1,444.30	145.25	9.94	9.99
	604.10	59.35	10.18	
	817.13	83.04	9.84	
2021 年	68.30	6.73	10.15	10.11
	65.20	6.42	10.16	
	269.70	26.89	10.03	
2022 年	423.26	29.50	14.35	12.96
	2,020.00	138.84	14.55	
	414.60	41.52	9.99	
平均单价				11.02

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，本项目拟出让土地价格参考各类型出让土地的平均价格计算

则债券存续期主营业务收入情况如下表所示：

主营业务收入预测

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
1	出让商业土地回款		41,517.28	6,910.74	6,910.74	6,910.74	6,910.74	6,910.74	6,963.58
	商业楼面地价均价	万元/亩		125.81	125.81	125.81	125.81	125.81	125.81
	出让土地	亩	330.00	54.93	54.93	54.93	54.93	54.93	55.35
2	出让工业土地回款		2,457.45	409.06	409.06	409.06	409.06	409.06	412.15
	工业楼面地价均价	万元/亩		11.02	11.02	11.02	11.02	11.02	11.02
	出让土地	亩	223.00	37.12	37.12	37.12	37.12	37.12	37.40
3	出让居住土地回款		255,987.60	42,611.01	42,611.01	42,611.01	42,611.01	42,611.01	42,932.55
	住宅楼面地价均价	万元/亩		156.09	156.09	156.09	156.09	156.09	156.09
	出让土地	亩	1,640.00	272.99	272.99	272.99	272.99	272.99	275.05
	出让土地总回款	万元	299,962.33	49,930.81	49,930.81	49,930.81	49,930.81	49,930.81	50,308.28

4.项目运营成本分析

(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〔2017〕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），按照土地出让总价2%提取；

(3) 农业土地开发基金：土地出让面积×35元/平方米×30%

农业土地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，商丘市永城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。

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) 土地出让业务费：土地出让总价款×2%

(5) 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；

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

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

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

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

运营成本预测

金额单位：人民币万元

序号	项目	单位	合计	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年
1	国有土地收益基金	2.00%	1,997.24	998.62	998.62	998.62	998.62	998.62	1,006.17
2	上缴省级费用	3.00%	2,995.84	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,509.25
3	保障性安居工程资金	3.00%	2,995.84	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,509.25
4	农业土地开发资金		327.58	163.79	163.79	163.79	163.79	163.79	165.03
5	农田水利建设资金	10.00%	9,154.52	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,611.86
6	教育资金	10.00%	9,154.52	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,577.26	4,611.86
7	土地出让费	3.00%	8,998.85	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,497.92	1,509.25
	应上交和提取的费用		88,976.12	14,810.69	14,810.69	14,810.69	14,810.69	14,810.69	14,922.67

5.项目现金净流入

根据以上对经营收入、经营成本预测，假设本项目在债券存续期第四年开始运营并能够产生现金净流入，在债券存续期间累计现金净流入为210,986.21万元。

年度	经营收入	经营成本	现金净流入
第4年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第5年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第6年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第7年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第8年	49,930.81	14,810.69	35,120.12
第9年	50,308.28	14,922.67	35,385.61
合计	299,962.33	88,976.12	210,986.21

5.3 项目本息覆盖倍数

本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为1.22，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。

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第1年		2,216.00	2,216.00	
第2年		3,816.00	3,816.00	
第3年		5,416.00	5,416.00	
第4年		5,416.00	5,416.00	35,120.12
第5年		5,416.00	5,416.00	35,120.12
第6年		5,416.00	5,416.00	35,120.12
第7年	55,400.00	5,416.00	60,816.00	35,120.12
第8年	40,000.00	3,200.00	43,200.00	35,120.12
第9年	40,000.00	1,600.00	41,600.00	35,385.61
合计	135,400.00	37,912.00	173,312.00	210,986.21
本息覆盖倍数	1.22			

5.4 总体评价结果

经测算，在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现金净流入 210,986.21 万元，应付债券本金及利息合计 173,312.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 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。

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。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”，保障项目收

支的安全性、合规性。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

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）、《中共中央 国务院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），结合项目事前绩效评估的相关要求、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：

7.1 评估方法

本次评估工作遵循客观公正、科学规范的原则，在具体工作开展过程中，根据绩效评估对象，结合实际评估需求，选取了适合且可行的绩效评估方法开展绩效评估工作，综合采用“成本效益分析法”和“因素分析法”进行评估。具体如下：

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进

行对比来评估项目投入价值，以实现投入最小的成本获得最大的收益为目标的分析方法。

(2) 因素分析法。通过全面统计影响绩效目标实现和实施效果的内外因素，综合分析内外因素对绩效目标实现的影响程度，对项目进行评估。

7.2 评估内容

项目事前绩效评估内容包括项目实施的必要性、公益性、收益性；项目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；绩效目标合理性等七个方面。

7.3 评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

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

2.项目已取得可研批复、选址意见，被列入省棚改计划，立项合法合规，成熟度较高。

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

4.项目收入、成本预测依据充分，项目收益具有合理性。

5.项目建设内容符合当地实际需求，申报债券资金与项目收益相匹配，

债券资金需求合理。

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

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

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

综合评估，对该项目“建议予以支持”。