

郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目  
(A-02) 收益与融资自求平衡专项债券

实  
施  
方  
案

项目单位：郑州市惠济区住房和城乡建设局

项目主管：郑州市惠济区住房和城乡建设局

财政部门：郑州市惠济区财政局



# 目录

摘要	4
第一章项目概括	5
1.1 项目名称	5
1.2 项目单位	5
1.3 项目性质	5
1.4 建设地点	6
1.5 建设内容和规模	6
1.6 建设期	6
1.7 项目总投资	6
1.8 项目主体及运作模式	7
(1) 项目主体	7
(2) 项目建设模式	8
(3) 项目运作模式	8
1.9 事前绩效评估情况	8
第二章本项目符合国家大政方针和省市规划	9
2.1 符合国家发展规划和大政方针	9
2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划	11
第三章经济社会效益分析	15
3.1 社会效益分析	15
3.2 经济效益分析	16
3.3 生态效益	16
3.4 本项目具有显著的公益性	17
第四章项目投资估算及资金筹措方案	17
4.1 投资估算范围	17
4.2 投资估算说明	17
4.3 投资估算	18
4.4 资金筹措计划	23
4.5 资金使用计划	23
4.6 专项债券资金使用合规性	24
4.7 项目手续办理情况	24
4.8 项目资金保障措施	25
第五章项目专项债券融资方案	26
5.1 编制依据	26
5.2 债券申请使用计划	28
5.3 发行场所	28
5.4 品种和数量	28
5.5 时间安排	28
5.6 上市安排	28

5.7 兑付安排 .....	29
5.8 发行款缴纳 .....	29
5.9 专项债券投资者保护措施 .....	29
第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析 .....	29
6.1 预期收入 .....	29
6.2 预期成本 .....	35
6.3 相关税费 .....	38
6.4 项目损益 .....	38
6.5 项目收益 .....	40
6.6 资金测算平衡分析 .....	43
6.7 其他事项说明 .....	46
第七章潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险分析与评估 .....	46
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 .....	46
7.2 影响项目收益的风险及控制措施 .....	52
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 .....	53
第八章还款保障情况 .....	55
8.1 还款责任及保障 .....	55
8.2 项目资产管理 .....	55
8.3 项目收入管理 .....	55
8.4 资金管理方案 .....	56
第九章信息披露计划 .....	58

## 摘要

郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）的实施，将从根本上改善本地区居民的生活条件，带动城区规划调整和产业结构调整，给惠济区的经济社会发展带来积极作用，经济效益和社会效益显著。本项目收益稳定，可以偿付债券本息，具备发行棚户区改造专项债券的条件。

本项目开工时间为 2021 年 6 月，项目总投资 126525.00 万元其中，资本金 26525.00 元，占总投资的 20.96%。计划发行专项债券融资 100000.00 万元，占总投资的 79.04%。根据资金使用计划，2022 年拟申请使用 10 年期专项债券 68000.00 万元；2023 年拟申请使用 10 期专项债券 32000.00 万元。本项目计划申请使用债券资金总额 100000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 68000.00 万元，本次申请使用 2000.00 万元。

本项目收入来源于土地出让收入，预计可实现总收入 257570.00 万元，全部为政府性基金收入。

本项目计算期内累计现金流入 388818.00 万元，累计现金流出 351563.10 万元，现金结余 37254.90 万元。项目预期收入 257570.00 万元，预期成本 84998.10 万元，预期收益 172571.90 万元。经测算，本项目收益对债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍。

## 第一章项目概括

### 1.1 项目名称

郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）。

### 1.2 项目单位

(1) 主管部门

郑州市惠济区住房和城乡建设局。

(2) 项目业主

郑州市惠济区住房和城乡建设局负责项目准备、方案编制政府债券申报使用和项目实施等工作。

统一社会信用代码	11410108MB0Q15011N
机构名称	郑州市惠济区住房和城乡建设局
机构性质	机关
机构地址	郑州市惠济区开元路8号
负责人	陈伟森
赋码机关	惠济区事业单位登记管理局

郑州市惠济区住房和城乡建设局系在中国境内依法成立且合法存续的机关，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

### 1.3 项目性质

本项目属于具有一定收益的公益性项目。

项目所属领域：本项目为棚户区改造项目，符合财政部《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通

知》（财预〔2018〕28号）要求。具备发行专项债券的条件。

#### 1.4 建设地点

郑州市惠济区三全路以南、金杯路以东。

#### 1.5 建设内容和规模

项目位于郑州市惠济区金杯路东、三全路南、金牌路西、新村路北，规划总用地面积 42134 m<sup>2</sup>，总建筑面积 269629 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 193815 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 75814 m<sup>2</sup>，地块有 8 栋高层住宅(34F/-2)，建筑高度 100 米及 3 栋配套多层用房组成，配套建设社区卫生服务站、治安联防站、托老所、社区体育活动场地，社区服务站，变电室、物业管理、菜市场、社区便民店，开闭所热交换站等。

建设内容包括：高层建筑（含地下室、主体建筑、公共部分装饰装修，电梯、暖气、电气、消防、人防、给排水、节能、智能化等）、配套建筑含室内外装饰装修、室外道路及广场、绿化工程、围墙及大门、电气、供水、排水设施、燃气、热力、景观及照明、弱电智能化工程等。

#### 1.6 建设期

本项目建设期规划为 30 个月，自 2021 年 6 月起至 2023 年 12 月止。

#### 1.7 项目总投资

本项目总投资为 126525.00 万元。所需资金由财政统筹安排

和申请政府专项债券资金相结合的方式筹措：其中财政统筹安排26525.00万元，申请债券资金100000.00万元。

## 1.8 项目主体及运作模式

### (1) 项目主体

本项目主管部门为郑州市惠济区住房和城乡建设局。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门将在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目业主未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

本项目债券资金申请单位为郑州市惠济区住房和城乡建设局，资金使用单位负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

本项目资产登记单位为郑州市惠济区住房和城乡建设局，为机关。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押

或担保等影响本项目权益的风险操作。

## **(2) 项目建设模式**

本项目将委托河南天河投资有限公司进行施工建设。本项目拟申请地方政府专项债券资金，债券资金下达后，由财政将债券资金拨付到债券资金申请单位。项目建设的单位按照施工进度进度向债券资金申请单位提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。

## **(3) 项目运作模式**

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

## **1.9 事前绩效评估情况**

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

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

## 第二章本项目符合国家大政方针和省市规划

### 2.1 符合国家发展规划和大政方针

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

习近平同志在党的十九大报告报告中要求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，**加快建立多主体供给、多渠道保障、**

**租购并举的住房制度**，让全体人民住有所居。**保障和改善民生要抓住人民最关心最直接最现实的利益问题**，既尽力而为，又量力而行，一事情接着事情办，一年接着一年干。坚持人人尽责、人人享有，坚守底线、突出重点、完善制度、引导预期，完善公共服务体系，保障群众基本生活，不断满足人民日益增长的美好生活需要，不断促进社会公平正义，形成有效的社会治理、良好的社会秩序，使人民获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续。

2018年10月11日，国务院办公厅下发了《关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发[2018]101号）。意见强调补短板是深化供给侧结构性改革的重点任务。要求聚焦短板，着力补齐铁路、公路、水运、机场、水利、能源、农业农村、生态环保、公共服务、城乡基础设施、棚户区改造等领域短板，加快推进已纳入规划的重大项目。意见将社会民生领域列为重点之一。支持教育、医疗卫生、文化、体育、养老、婴幼儿托育等设施建设，进一步推进基本公共服务均等化。推进保障性安居工程和城镇公共设施、城市排水防涝设施建设。并要求加强地方政府专项债券资金和项目管理。财政部门要完善地方政府专项债券制度，优化专项债券发程序，合理安排发行进度。地方政府应建立专项债券项目安排协调机制，加强地方发展改革、财政部门间的沟通衔接，做好项目前期工作，按照财政部确定的专项债券额度，提出专项债券项目安排意见，**确保专项债券发行收入可以**

**迅速使用，重点用于在建项目和补短板重大项目。**

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

2019年6月10日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》，要求**支持做好专项债券项目融资工作，精准聚焦重点领域和重大项目。**鼓励地方政府和金融机构依法合规使用专项债券和其他市场化融资方式，重点支持京津冀协同发展、长江经济带发展、“一带一路”建设、粤港澳大湾区建设、长三角区域一体化发展、推进海南全面深化改革开放等重大战略和乡村振兴战略，以及**推进棚户区改造等保障性安居工程**、易地扶贫搬迁后续扶持、自然灾害防治体系建设、铁路、收费公路、机场水利工程、生态环保、医疗健康、水电气热等公用事业、城镇基础设施、农业农村基础设施等领域以及其他纳入“十三五”规划符合条件的重大项目建设。

## **2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划**

2021年4月2日，河南省人民政府印发《河南省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》指

出，实施城市更新行动，统筹新城区开发和老城区改造，推进市政基础设施提质升级和智能化改造，完善公共服务和便民设施。加强城镇老旧小区改造和社区建设，改造提升老旧厂区、老旧街区和城中村等存量片区。优化城市路网结构，完善多层次、多元化的城市公共交通系统，加强自行车道、步行道等慢行网络和重点区域停车设施建设，推进城市交通拥堵综合治理，持续开展绿色交通示范城市创建。因地制宜建设城市生态湿地、郊野公园、口袋公园等公共绿地，构建城区绿色生活圈、环城生态防护圈、城外绿色屏障带和城市通风廊道，开展森林城市创建。有序推进海绵城市建设，完善防洪排涝系统。加强地下空间开发利用，支持有条件的城市建设地下综合管廊。开展城市现代化试点示范创建。

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

河南省高度重视保障性住房建设工作，专门成立了保障性安居工程工作领导小组，省政府分管副省长任组长，省住建、发改、财政、国土等15个部门为成员单位。各市县建立联席会议

制度，建立联动机制，对保障性住房建设实行联审联批，加快推进项目进度。

2015年10月，河南省人民政府办公厅印发《关于加快推进城镇保障性安居工程工作的通知》（豫政办〔2015〕125号）强调：省委、省政府高度重视城镇棚户区 and 城乡危房改造工作，特别是在经济新常态下，**将其作为稳增长、保态势、惠民生的重要举措，强力推进**。明确市、县级政府是推进城镇保障性安居工程的责任主体，各级政府分管负责同志要亲自调度，专题研究部署，积极推进工作。建立信息共享机制，强化部门联动：要充分发挥城镇保障性安居工程领导小组的沟通协调作用。建立月报机制，及时掌握进度：各省辖市、县(市、区)要加强城镇保障性安居工程各种信息统计工作，明确信息统计牵头单位，其他相关单位要及时、准确、全面提供数据信息。建立督导检查机制，加强监督指导：省政府每季度组织有关部门对城镇保障性安居工程目标任务完成情况进行联合督查，年终进行目标考核。

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

制。

2019年4月23日，河南省住房和城乡建设厅召开2019年保障性安居工程工作会，部署保障性安居工程推进工作。会议强调：要坚决完成各项责任目标。**切实加快棚改项目建设进度，多举措强化项目推进，用好棚改专项债券，确保按照省政府提出的时间节点要求，如期开工建设。要大力实施精准棚改。明确改造重点，要按照住建部“三不”和“七个严禁”工作要求，要做好项目谋划，确保2020年底基本完成现有棚户区改造。要继续深入开展“补短板、强弱项”专项整治工作。要树立底线思维，强化危机意识，做到守土有责、守土尽责，切实加快棚改回迁安置，扎实做好审计发现问题整改、国务院大督查发现问题整改，大力开展棚改项目大排查大整治专项活动。要做好住房保障工作的舆论宣传。进一步加强信息公开力度，切实保障群众权益；加强与各类新闻媒体的交流与互动，确保不发生舆情隐患。**

## 第三章经济社会效益分析

### 3.1 社会效益分析

#### (1) 改善居民的生活环境，解决居住困难

本项目极大地改善了项目所在区域居民的生活环境和生活条件，彻底解决安全隐患和环境污染的难题。项目保障性住房建设完成后，项目绿化及公共辅助设施的建成，改善区域投资环境及居民居住生活环境。

#### (2) 促进社会和谐发展

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

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

#### (3) 提高土地集约利用价值

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

## 3.2 经济效益分析

### (1) 带动相关产业的发展

本项目的建设将大大优化惠济区空间功能布局，推进相关产业转型升级发展。同时，保障性住房建成后居民密度显著提升，有利于配套商业及服务业发展，加快区域城市化进程，有效带动周边地区发展。

### (2) 提升城市形象

本项目将遵照惠济区城乡总体规划要求，对城市功能的完善及基础设施的配套起到提升作用。对惠济区的面貌改善效用巨大，为物流园区持续快速发展奠定基础。

## 3.3 生态效益

### (1) 项目建设探索生态优先、绿色发展道路的需要

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

### (2) 项目建设是提升城市形象，改善城市生态环境的需要

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

### 3.4 本项目具有显著的公益性

本项目通过土地集中规划使用提高使用效益，为城市发展腾出新的空间。是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是改变城区面貌，改善居住环境的重要途径，有利于惠济区的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动惠济区经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

## 第四章项目投资估算及资金筹措方案

### 4.1 投资估算范围

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

### 4.2 投资估算说明

#### (1) 工程建设投资估算依据

- 1) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2) 中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究报告》（计办投资〔2002〕15号）；
- 3) 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 4) 《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 5) 近期《郑州市建设工程材料基准价格信息》；
- 6) 住房和城乡建设部《建设项目投资估算编审规程》

CECA/GCI-2015。

7) 类似工程概、预算价格及相关技术经济指标价格。

8) 前期工作费：按国家发改委发改价格〔2015〕299号；

9) 建设单位管理费：按财政部财建〔2016〕504号；

10) 设计费：参照国家发改委发改价格〔2015〕299号；

11) 工程监理费：参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格（2007）670号文、国家发改委发改价格〔2015〕299号规定计入；

12) 施工图审查费：按豫发改委收费〔2004〕1555号文，豫政〔2008〕52号；

13) 安置区63.2亩土地费用，土地出让金11371万元；

#### (2) 预备费

基本预备费率取8%；涨价预备费：根据国家计委规定，本项目按零计取。

#### (3) 建设期利息

本项目计划申请使用10年期债券100000.00万元；按年利率4%计算。利息按半年支付，本项目建设期利息纳入本级财政预算。

### 4.3 投资估算

#### (1) 项目总投资

##### 1) 按建设内容分类的总投资估算情况

本项目总投资为126525.00万元，其中建设投资101492.00万

元， 占总投资比例80.21%； 工程建设其他费用15660.00万元， 占总投资比例12.38%， 预备费9373.00万元， 占总投资比例7.41%。

总投资具体构成如下表：

项目总投资构成表

表 4-1

单位： 万元

序号	项目	总计	比例
一	建设投资	<b>126525</b>	<b>100.00%</b>
1.1	建设工程费用	101492	80.21%
1.2	工程建设其他费用	15660	12.38%
1.3	预备费	9373	7.41%
二	总投资	<b>126525</b>	<b>100.00%</b>

具体建设投资明细表如下：

### 项目投资估算明细表

表 4-2

单位：万元

序号	工程/费用名称	估算价值 (万元)					技术经济指标				备注
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单位价值 (元)	比例(%)	
<b>一</b>	<b>工程费用</b>	<b>87,663</b>	<b>10,181</b>	<b>3,648</b>		<b>101,492</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>269,629</b>	<b>3,764</b>	<b>80%</b>	
(一)	建筑工程	87,663	10,181	3,648		101,492	m <sup>2</sup>	269,629			包含建筑十大分部工程
<b>1</b>	<b>住宅</b>	<b>59,998</b>	<b>9,874</b>	<b>3,326</b>		<b>73,199</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>187,494</b>			
1.1	建筑装饰装修	59,998				59,998	m <sup>2</sup>	187,494	3,200		含公共部分装修
1.2	给水排水及消防			1,219		1,219	m <sup>2</sup>	187,494	65		
1.3	建筑电气工程		1,425	356		1,781	m <sup>2</sup>	187,494	95		
1.4	智能建筑		1,350	337		1,687	m <sup>2</sup>	187,494	90		
1.5	通风防排烟工程		600	150		750	m <sup>2</sup>	187,494	40		
1.6	电梯		2,362	262		2,625	m <sup>2</sup>	187,494	140		
1.7	节能建筑		750	187		937	m <sup>2</sup>	187,494	50		
1.8	暖气工程		3,150	787		3,937	m <sup>2</sup>	187,494	210		
1.9	燃气工程		237	26		263	户	1,756	1,500		含室外投资
<b>2</b>	<b>物业及公建</b>	<b>2,339</b>	<b>116</b>	<b>124</b>		<b>2,579</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>6,321</b>			
2.1	建筑装饰装修	2,339				2,339	m <sup>2</sup>	6,321	3,700		含装修
2.2	给水排水及消防			57		57	m <sup>2</sup>	6,321	90		
2.3	建筑电气工程		76	19		95	m <sup>2</sup>	6,321	150		
2.4	智能建筑		25	6		32	m <sup>2</sup>	6,321	50		
2.5	通风防排烟工程			38		38	m <sup>2</sup>	6,321	60		
2.6	节能建筑		15	4		19	m <sup>2</sup>	6,321	30		
<b>3</b>	<b>地下建筑</b>	<b>24,260</b>				<b>24,260</b>		<b>75,814</b>			
3.1	地下建筑	24,260				24,260		75,814	3,200		含人防投资
<b>4</b>	<b>院区配套工程</b>	<b>1,066</b>	<b>190</b>	<b>198</b>		<b>1,454</b>					

4.1	道路广场	682				682	m <sup>2</sup>	18,956	360		
4.2	绿化及景观	384				384	m <sup>2</sup>	14,751	260		含水系景观及小品
4.3	院区管网			177		177	m <sup>2</sup>	14,751	120		
4.4	院区路灯工程		60	7		66	m <sup>2</sup>	18,956	35		
4.5	院区供电工程		77	9		85	m <sup>2</sup>	18,956	45		
4.6	院区通信、监控工程		15	2		17	m <sup>2</sup>	18,956	9		
4.7	围墙		38	4		43	m	569	750		
二	<b>工程建设其他费用</b>					<b>15,660</b>					<b>12%</b>
(一)	<b>建设管理费</b>					<b>2,424</b>					
1	建设单位管理费					1,116	项	1	11,164,159		财政部财建(2016)504号
2	工程总承包管理费										
3	工程监理费					1,015	项	1	10,149,236		发改委(2007)670号
4	工程造价咨询服务费					152	项	1	1,522,385		国家发改委发改价格[2015]299号
5	施工图审查费					39	项	1	388,266		国家发改委发改价格[2015]299号
6	招标代理费					101	项	1	1,014,924		国家发改委发改价格[2015]299号
(二)	<b>建设用地费</b>					<b>11,371</b>					
1	安置区用地费用					11,371	亩	63.2	1,800,000		
2	土地补偿费、安置补助费						项				
3	房屋拆迁补偿费						亩				
4	过渡费						项				
(三)	<b>前期工作咨询费</b>					<b>25</b>					
1	前期工作咨询费					25	项	1	250,000		国家发改委发改价格[2015]299号
(四)	<b>研究试验费</b>										
1	研究试验费										
(五)	<b>勘察、设计费</b>					<b>485</b>					
1	勘察、设计费					485	m <sup>2</sup>	269,629	18		国家发改委发改价格[2015]299号
(六)	<b>专项评价及验收费</b>					<b>36</b>					

1	环境影响咨询及验收费				10	10	项	1	100,000		国家发改委发改价格 [2015] 299号
2	安全预评价及验收费				6	6	项	1	60,000		国家发改委发改价格 [2015] 299号
3	职业病危害预评价及控制效果评价费										
4	地震安全性评价费				8	8	项	1	80,889		发改办价格[2006]745号
5	地质灾害性评价费										
6	水土保持评价及验收费										
7	压覆矿产资源评价费										
8	节能评估及评审费				12	12	项	1	120,000		国家发改委发改价格 [2015] 299号
<b>(七)</b>	<b>场地准备及临时设施费</b>				<b>1,015</b>	<b>1,015</b>					
1	场地准备及临时设施费				1,015	1,015	项	1	10,149,236		按工程费 1%估算
<b>(八)</b>	<b>引进技术和进口设备其它费</b>										
<b>(九)</b>	<b>工程保险费</b>				<b>304</b>	<b>304</b>					
1	工程保险费				304	304	项	1	3,044,771		按工程费 0.3%估算
<b>(十)</b>	<b>联合试运转费</b>										
1	联合试运转费										
<b>(十一)</b>	<b>特种设备安全监督检验费</b>										
<b>(十二)</b>	<b>市政公用设施费</b>										
1	城市配套费						m <sup>2</sup>	269,629			申请减免
<b>(十三)</b>	<b>专利及专有技术使用费</b>										
<b>(十四)</b>	<b>生产准备费</b>										
1	生产准备费										
2	办公及生活家具购置										
	<b>(一) + (二)</b>	<b>87,663</b>	<b>10,181</b>	<b>3,648</b>	<b>15,660</b>	<b>117,153</b>				<b>93%</b>	
<b>三</b>	<b>预备费</b>				<b>9,372</b>	<b>9,372</b>					
1	基本预备费				9,372	9,372				7%	(工程费用+其它费用 合计) × 8%
2	价差预备费										
	<b>总投资</b>	<b>87,663</b>	<b>10,181</b>	<b>3,648</b>	<b>25,032</b>	<b>126,525</b>				<b>100%</b>	

#### 4.4 资金筹措计划

本项目资金筹措总额为126525.00万元。具体安排如下：

##### (1) 资金本来源

资本金26525.00万元，占项目资金筹措总额的20.96%。资金来源：资本金来源于财政预算资金，资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

##### (2) 融资计划

计划使用收益与融资自求平衡专项债券100000.00万元，占项目资金筹措总额的79.04%。

根据资金使用计划，2022年拟申请使用10年期专项债券68000.00万元；2023年拟申请使用10年期专项债券32000.00万元。本项目计划申请使用债券资金总额100000.00万元，已于2022年使用债券资金68000.00万元，本次申请使用2000.00万元。

#### 4.5 资金使用计划

本项目2021年投资规模为10275.63万元，2022年投资规模为69749.62万元，2023年投资规模为46499.75万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 4-3

单位：万元

序号	项 目	合计	2021 年	2022 年	2023 年
一	总投资	126525.00	10275.63	69749.62	46499.75
1	建设投资	126525.00	10275.63	69749.62	46499.75

二	资金筹措	126525.00	10275.63	69749.62	46499.75
1	发行债券	100000.00	0.00	68000.00	32000.00
2	资本金	26525.00	10275.63	1749.62	14499.75

#### 4.6 专项债券资金使用合规性

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

#### 4.7 项目手续办理情况

已完成可研报告的编制；

已取得郑州市惠济区发展和改革委员会《关于郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）可行性研究报告的批复》（惠发改审批〔2022〕17号）。

已取得惠济区自然资源和规划局《关于郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）建设用地规划许可证》（（地字第410108202009004号））；

已取得惠济区自然资源和规划局不动产权证（豫（2021）郑州市不动产权第0141033号）；

本项目于2022年4月21日被纳入河南省2022年城市棚户区改造项目计划。（详见附件：河南省房地产市场平稳健康发展工作

领导小组办公室《关于追加下达郑州市2022年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办〔2022〕2号）。

已取得郑州市生态环境局惠济分局出具的关于《郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）环评情况的情况说明》。

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

#### 4.8 项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

##### (1) 制定项目资金计划并严格执行

根据项目建设进度要求，编制详细的月度、季度、年度资金使用计划，并根据工程的具体进展情况，及时对计划进行调整。建设单位于每月固定时间对施工方上报的《项目资金收支情况》进行审核。

项目建设过程中，严格资金计划执行，定期对资金计划执行情况进行跟踪检查，比较核对实际费用支出额与计划费用支出额，并分析产生偏差的原因，采取有效措施加以控制。

##### (2) 加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

二是监督合同的履行，确保工程进度施工质量。对变更设计、增减工程量以及验工计价等有关事项，及时按照工程进度进行验工计价，防止工程进度与验工计价脱节和滞后。

## 第五章项目专项债券融资方案

### 5.1 编制依据

#### (1) 发行主体资格

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，经国务院批准的省、自治区、直辖市的预算中必需的建设投资的部分资金，可以在国务院确定的限额内，通过发行地方政府债券举借债务的方式筹措。

#### (2) 地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第十条规定，财政部在全国人民代表大会或其常委会批准的专项债务限额内，根据债务风险、财力状况等因素并统筹考虑国家调控政策、各地区公益性项目建设需求等，提出分地区专项债务限额及当年新增专项债务限额方案，报国务院批准后下达省级财政部门。

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政

府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

### （3）地方政府债务预算管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，省、自治区、直辖市依照国务院下达的限额举借的债务，列入本级预算调整方案，报本级人民代表大会常务委员会批准。

《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。

### （4）建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务院建立地方政府债务风险评估和预警机制、应急处置机制以及责任追究制度。《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）第四条第（二）点“建立债务风险应急处置机制”规定，各级政府要制定应急处置预案，建立责任追究机制。

按照国务院办公厅2016年10月27日印发的《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）第7.1点规定，县级以上地方各级人民政府要结合实际制定当地债务风险应急处置预案。

按照上述法律，政策相关规定，编制本政府专项债券融资方

案。

## 5.2 债券申请使用计划

本项目计划由省代发行专项债券 10.00 亿元，分两年用于项目建设和投资。具体计划如下：

债券申请使用计划表

表 5-1

单位：万元

发行年份	发行额度 (亿元)	发行期限
2022 年	6.80	10 年
2023 年	3.20	10 年
合计	10.00	

2022 年拟申请使用 10 年期专项债券 6.80 亿元；2023 年拟申请使用 10 年期专项债券 3.20 亿元。

## 5.3 发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。

## 5.4 品种和数量

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

## 5.5 时间安排

专项债券发行时间以省政府发行时间为准。

## 5.6 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

## 5.7 兑付安排

债券本息纳入本级政府预算管理，其中，利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

## 5.8 发行款缴纳

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

## 5.9 专项债券投资者保护措施

为保护投资者利益，惠济区人民政府针对政府债务资金制定了一系列应急处置措施，包括：

将能够统筹安排的结余资金优先安排偿还债务；

调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；

处置各类非公益性资产偿还债务等。

## 第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析

### 6.1 预期收入

本项目收入来源于土地出让收入。

本项目预计可实现总收入 257570.00 万元，全部为政府性基金收入。

#### (1) 收入分析

郑州市惠济区老鸦陈新村安置房建设项目共征收涉及群众

4700 户、16500 人，多为上世纪中后期老旧住宅建筑。

### 征收及安置基本情况

序号	隶属镇、办 项目名称	村庄基本情况				安置区情况	
		户数	人数	项目占地 面积 (亩)	拆迁面积(m <sup>2</sup> )	安置占地 面积 (亩)	安置建筑面 积 (m <sup>2</sup> )
1	惠济区长兴路街道 办事处老鸦陈村	4700	16500	6442	2290000	651.88	2353314
2	合计	4700	16500	6442	2290000	651.88	2353314

本项目拆迁区域占地面积共计 6442 亩，经整理后依据改造区域城市建设控制性详规和用地规划，项目可支配土地面积为 1436.53 亩，其中已出让二类居住用地 401.91 亩，可出让二类居住用地 852.27 亩，可出让商业用地 182.35 亩。本项目锁定收益地块为 257.57 亩。

### 土地面积表

序号	土地用途	面积 (亩)	备注
1	二类居住	401.91	已出让
2	二类居住	852.27	可出让
3	商业	182.35	可出让
4	合计	1436.53	

近年来随着多家一线知名房企进入郑州市土地市场，郑州市土地市场较为活跃，楼面地价逐渐升高。

### 老鸦陈城中村改造项目城改项目土地信息统计表

控制编号	地理位置	用地面积 (亩)	土地性质	备注
A-02 (新村 1#)	金杯路东、三全路南、金牌路西、新村路北	63.2	二类居住	已出让
C-01 (新村 2#)	金杯路东、新村路南、金牌路西、新城街北	67.43	二类居住	
D-01 (新村 4#)	金牌路东、新村路南、丰收路西、新城街北	46.7	二类居住	
B-04 (新村 3#)	金牌路东、三全路南、丰收路西、新村路北	21.63	二类居住	

29-B15-02	京广快速路东、南河路南、长庆路西	44.47	二类居住	
29-C4-02	江山路东、北河路南、流云路西、新村西路北	22.71	二类居住	
29-C7-02	江山路东、新村西路南、流云路西、南河路北	26.24	二类居住	
29-B3-01	河鼓路东、长柳路南、江山路西、水委路北	14.10	二类居住	
29-B13-03	京广快速路东、新村西路南、长庆路西、南河路北	31.99	二类居住	
29-C3-01	流云路东、三全路南、常青路西、北河路北	31.60	二类居住	
29-D1-02	金杯路东、冠军路南、金牌路西、金冠路北	31.84	二类居住	
	小计	401.91		
A-C-2 (长兴 2#)	新龙路南、凤梨路东	93.62	二类居住	
A-C-4 (长兴 4#)	王屋路东、宏达路北	33.89	二类居住	
A-C-5 (长兴 5#)	京广铁路西、宏达路北	11.78	二类居住	
A-C-7 (长兴 7#)	王屋路东、宏达路南	48.76	二类居住	
11-A2-02 (长兴 3#)	秋棠路东、三全路南、凤梨路西、米兰路北	48.76	二类居住	
A-C-8 (长兴 8#)	京广铁路西、宏达路南	63.9	二类居住	
A-XG (长兴薛岗)	薛岗村、京广铁路西	152.21	二类居住	
29-B7-01	长柳路东、三全路南、长庆路西、北河路北	17.2	二类居住	
29-C5-01	流云路东、北河路南、常青路西、新村西路北	16.01	二类居住	未出让
29-B2-01	长柳路东、水委路北、河鼓路西	27.61	二类居住	
29-B10-01	长柳路东、北河路南、新村西路北、长庆路西	34.37	二类居住	
29-C8-01	流云路东、新村西路南、常青路西、南河路北	22.86	二类居住	
29-C10-01	常青路东、南河路南、银河街北、常青路西	39.73	二类居住	
29-B14-01	长庆路东、新村西路南、江山路西、南河路北	62.17	二类居住	
29-B16-02	长庆路东、南河路南、银河街北、江山路西	40.09	二类居住	
29-B17-02	长庆路东、银河街南、江山路西、宏达路北	33.38	二类居住	
29-C9-03	江山路东、南河路南、银河街北、流云路西	12.68	二类居住	
29-D3-01	金杯路东、金冠路南、金牌路西、三全路北	93.24	二类居住	
	二类居住小计	852.26		0
11-A1-05 (长兴 1#)	新龙路南、凤梨路西	14.12	商业	
29-B11-01	长庆路东、北河路南、河鼓路西、新村西路北	29.26	商业	
29-B12-01	河鼓路东、北河路南、江山路西、新村西路北	20.75	商业	
29-B8-01	长庆路东、北河路北、三全路南、河鼓路西	26.67	商业	
29-B9-01	河鼓路东、三全路南、江山路西、北河路北	22.54	商业	
29-B4-01	长柳路东、水委路南、河鼓路西、三全路北	40.46	商业	
29-B5-01	河鼓路东、水委路南、江山路西、三全路北	21.36	商业	
29-C2-02	流云路东、长柳路南、常青路西、三全路北	7.18	商业	
	商业小计	182.35		
总计		1436.53		

本项目锁定收益地块为 257.57 亩。均为住宅用地，锁定地块情况如下：

控制编号	地理位置	用地面积 (亩)
29-C5-01	流云路东、北河路南、常青路西、新村西路北	16.01
29-B14-01	长庆路东、新村西路南、江山路西、南河路北	62.17
29-B16-02	长庆路东、南河路南、银河街北、江山路西	40.09

29-B17-02	长庆路东、银河街南、江山路西、宏达路北	33.38
29-C9-03	江山路东、南河路南、银河街北、流云路西	12.68
29-D3-01	金杯路东、金冠路南、金牌路西、三全路北	93.24
二类居住小计		257.57

### 近期土地出让收入价格表

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

本项目整理出的可出让土地位于郑州市惠济区，上表中为近期相邻地区土地的出让价格，表中土地的平均价格为 1278.73 万元/亩，出于谨慎性原则，确定本项目出让土地二类居住用地为基准地价 1000 万元/亩，本项目锁定收益地块为 257.57 亩，建成后分 10 年出让，运营期内不考虑价格的增长。具体出让计划如下表：

#### 土地出让计划表

经营期	合计	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年

土地出让面积 (亩)	257.57	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757	25.757
---------------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

(2) 收入估算

本项目预计可实现土地出让收入 257570.00 万元。

具体估算如下表：



## 6.2 预期成本

### (1) 财务费用

本项目计划申请使用 10 年期债券 100000.00 万元，按照资金使用计划，2022 年拟申请使用 10 年期专项债券 68000.00 万元；2023 年拟申请使用 10 年期专项债券 32000.00 万元。按年利率 4% 计算，具体利率以实际发行为准。利息按半年支付，本金到期一次性偿还。

本项目按照年利率 4% 计算，专项债券利息共计 40000.00 万元。

本项目财务费用详见下表：

财务费用估算表

表 6-2

单位: 万元

序号	项 目	合计	建设期		经营期									
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	年初债券融资本金累计			68000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	32000.00
2	本年新增债券融资	100000.00	68000.00	32000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年应计利息	40000.00	1360.00	3360.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	2640.00	640.00
3.1	应计入建设期利息	4720.00	1360.00	3360.00	0.00									
3.2	应计入经营期利息	35280.00			4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	2640.00	640.00
4	年末债券融资本金累计		68000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	32000.00	0.00

## (2) 土地出让成本

按照中央、省、市有关政策规定,计提土地成交总价款的33%,具体包括:

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

土地出让总成本为84998.10万元。财务费用即利息费用总计为35280.00万元,总成本费用为12078.10万元。具体估算详见下表:

### 总成本估算表

表 6-3

单位：万元

序号	项目	合计	经营期									
			2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	土地出让成本	84998.10	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81	8499.81
1.1	省级财政集中资金	7727.10	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71
1.2	国有土地收益基金	12878.50	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85
1.3	保障性住房建设资金	7727.10	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71	772.71
1.4	农业土地开发、农田水利建设和教育资金	12878.50	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85	1287.85
1.5	公共交通基础设施建设发展专项资金	43786.90	4378.69	4378.69	4378.69	4378.69	4378.69	4378.69	4378.69	4378.69	4378.69	4378.69
2	利息支出	35280.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	2640.00	640.00
3	总成本费用合计	120278.10	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	12499.81	11139.81	9139.81

### 6.3 相关税费

按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收入。

### 6.4 项目损益

本项目计算期内累计净利润 137291.90 万元，具体损益情况详见下表：



## 6.5 项目收益

### (1) 本息覆盖倍数

本项目收入扣除成本后用于平衡项目的收益为 172571.90 万元，本息覆盖倍数为 1.23。详见下表：

项目收益表

表 6-5

单位：万元

年度	项目		
	收入	成本	收益
2024 年	25757.00	8499.81	17257.19
2025 年	25757.00	8499.81	17257.19
2026 年	25757.00	8499.81	17257.19
2027 年	25757.00	8499.81	17257.19
2028 年	25757.00	8499.81	17257.19
2029 年	25757.00	8499.81	17257.19
2030 年	25757.00	8499.81	17257.19
2031 年	25757.00	8499.81	17257.19
2032 年	25757.00	8499.81	17257.19
2033 年	25757.00	8499.81	17257.19
合计	257570.00	84998.10	172571.90
本息合计	140000.00		
本息覆盖倍数	1.23		

### (2) 偿债计划

本项目中，2022 年计划申请使用 10 年期专项债券 68000.00 万元，将于 2032 年到期还本；2023 年计划申请使用 10 年期专项债券 32000.00 万元，将于 2033 年到期还本。付息方式为每半年付息一次，项目假设申请使用时间为发行年度年中进行财务测

算，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期付息资金纳入本级财政预算，经营期还本付息资金来源于项目收益。

具体偿债计划表如下：

## 偿债计划表

表 6-6

单位：万元

序号	项 目	合计	建设期		经营期									
			2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	68000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	32000.00
2	本年新增债券融资		68000.00	32000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	本年还本付息	140000.00	1360.00	3360.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	70640.00	32640.00
3.1	债券还本	100000.00											68000.00	32000.00
3.2	债券利息支付	40000.00	1360.00	3360.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	2640.00	640.00
4	年末债券融资本金累计		68000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	100000.00	32000.00	0.00

### (3) 敏感性分析（偿债能力分析）

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

项目收益敏感性分析表

表 6-7

序号	敏感性分析	敏感性变化比率				
		-10%	-5%	0%	5%	10%
1	项目收益 (万元)	155314.71	163943.31	172571.90	181200.50	189829.09
2	债券还本付息额 (万元)	140000.00	140000.00	140000.00	140000.00	140000.00
3	债券本息覆盖倍数 (倍)	1.11	1.17	1.23	1.29	1.36

当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.17 倍；当项目收益下降 10%时，本息覆盖倍数为 1.11 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

### 6.6 资金测算平衡分析

本项目计算期内累计现金流入 388818.00 万元，累计现金流出 351523.10 万元，现金结余 37294.90 万元。



2.2.4	其他流出	0.00													
3	筹资活动净现金流量	-8755.00	10275.63	69749.62	46499.75	-4000.00	-4000.00	-4000.00	-4000.00	-4000.00	-4000.00	-4000.00	-4000.00	-70640.00	-32640.00
3.1	现金流入	131245.00	10275.63	71109.62	49859.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.1.1	项目资本投入	26525.00	10275.63	1749.62	14499.75										
3.1.2	建设投资借款	0.00													
3.1.3	流动资金借款	0.00													
3.1.4	债券	100000.00	0.00	68000.00	32000.00										
3.1.5	短期借款	0.00													
3.1.6	其他流入	4720.00	0.00	1360.00	3360.00										
3.2	现金流出	140000.00		1360.00	3360.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	70640.00	32640.00
3.2.1	债券利息支付	40000.00		1360.00	3360.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	2640.00	640.00
3.2.2	偿还债务本金	100000.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	68000.00	32000.00
3.2.3	其他流出	0.00													
4	净现金流量	37294.90	0.00	0.00	0.00	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	13257.19	-53381.81	-15380.81
5	累计盈余资金					13257.19	26514.38	39771.57	53028.76	66285.95	79543.14	92800.33	106057.52	52675.71	37294.90

## 6.7 其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

## 第七章潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险分析与评估

本项目是棚户区改造项目,涉及众多不同利益群体,且项目投资额度较大、工程规模较大、参建各方涉及范围广,因此风险管理尤其必要。实施机构专门组织专家进行了风险分析与识别,并制定了相应的风险防范措施。

### 7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

#### (1) 自然环境和施工条件

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

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

在夏季,室外温度过高,温度持续较高,给施工带来极大的不便,室外操作人员工作效率较低,容易发生中暑;在冬季,持

续低温，可能会出现霜冻的情况，为了安全起见，有时会停止施工。

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

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

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

以及高空作业及吊装的技术安全措施等提供了可靠的依据。

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

地形地貌方面上，对施工进度会有一些影响，如果建筑工程处于交通条件不方便的地区，施工场地狭窄，工作面少，土方工程和基础工程难以开展，需要花费较多的时间解决，这样就会影响工程的进度控制；如果项目所处地理位置交通方便，且地形地貌条件良好，施工简单，这样就有利于进度的控制。

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

针对地质环境因素，择优选择有资质有经验的勘察单位，认真做好勘察工作，确保提供地质资料的准确性。勘察单位根据相关技术标准规范的要求，针对项目区域地形地质特点和工程建设的需要，开展勘察工作。首先进行可行性研究工程地质勘察，尤其是对工程比较有关键性影响的不良地质、特殊岩土等，进行必要的工程地质勘察；其次，在可行性研究的基础上，进行初步地质勘察，综合考虑地质条件和各种因素，为详勘工作提出建议；

最后进行详细地质勘察，详细查明项目现场地基工程地质条件，准确提供工程和基础设计、施工必须的地质参数。

## (2) 来源于施工方的风险因素（施工技术、管理方案）

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

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

另一方面加强过程监督控制。建设单位与各参建单位严格按照合同约定办事，完善项目建设组织与管理，质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工总进度计划、分阶段实施计划、关键节点实施细则仔细审核；落实好进度管理部门人员及职责分工；分析影响进度目标实现的干扰和风险因素等；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度

偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制；通过经济奖惩方法对进度管理进行约束等。

### (3) 来源于设计单位的风险因素（设计质量、设计变更）

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

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

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

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

### (4) 来源于供应商的风险因素

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

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

#### (5) 资金落实情况

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

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

建设单位要抓好资金这一关键点，保证工程款按时足额到位；对每一笔工程款支出严格审核，防止在项目实施过程中资金超出预算，在项目建设前期进行科学分析，对影响造价较大的因素重点分析把控。

#### (6) 工程事故

工程质量和安全事故，不仅会造成经济损失，检查和处理事

故势必对工程进度造成影响。

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

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

## 7.2 影响项目收益的风险及控制措施

### (1) 市场风险

土地出让与宏观经济走势和地方房地产市场行情密切相关，国务院明确提出下决心解决好房地产市场问题，坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨；加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。本项目土地出让计划受宏观政策影响，存在价格和成交量风险。

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

## (2) 财务风险

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

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

## 7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

### (1) 投资测算不准确风险

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

本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目收益测算环节聘请会计师事务所专业团队进行测算，测算结果较为可靠。

### (2) 利率波动风险

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

为控制项目融资成本，可动态调整债券发行期限，做好期限

配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失。

## 第八章还款保障情况

### 8.1 还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

### 8.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

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

### 8.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

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

## 8.4 资金管理方案

### (1) 主管部门及职责

本项目主管部门为郑州市惠济区住房和城乡建设局，职责为负责按照专项债券申请使用和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行使用各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入。

### (2) 资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

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

本项目专项债券资金由惠济区财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

### (3) 资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本、土地出让各项基金计提。

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

关于债券本息偿付，由惠济区财政局组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向省财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。土地出让各项基金计提按相关规定进行。

## 第九章信息披露计划

按照财政部《关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预【2018】28号）要求，分类发行专项债券的地方政府应当及时披露专项债券及其项目信息。财政部门应当在门户网站等及时披露专项债券对应的项目概况、项目预期收益和融资平衡方案、专项债券规模和期限、发行计划安排、还本付息等信息。行业主管部门和项目单位应当及时披露项目进度、专项债券资金使用情况等信息。按此规定，本项目专项债券全套信息披露文件通过河南省财政厅网站及中国债券信息网-中央结算公司官方网站（<http://www.chinabond.com.cn/>）详细披露。

# 专项债券项目事前绩效评估报告

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

## 一、专项债券项目基本情况

### 1.项目背景及投资情况

郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）的实施，将从根本上改善本地区居民的生活条件，带动城区规划调整 and 产业结构调整，给惠济区的经济社会发展带来积极作用，经济效益和社会效益显著。本项目收益稳定，可以偿付债券本息，具备发行棚户区改造专项债券的条件。

本项目开工时间为2021年6月，项目总投资126525.00万元其中，资本金26525.00元，占总投资的20.96%。计划发行专项债券融资100000.00万元，占总投资的79.04%。根据资金使用计划，2022年拟申请使用10年期专项债券68000.00万元；2023年拟申请使用10期专项债券32000.00万元。

## 2.建设规模及内容

项目位于郑州市惠济区三全路以南，金杯路以东，规划总用地面积 42134 m<sup>2</sup>，总建筑面积 269629 m<sup>2</sup>，其中地上建筑面积 193815 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 75814 m<sup>2</sup>，配套建设社区卫生服务站、治安联防站、托老所、社区体育活动场地，社区服务站，变电室、物业管理、菜市场、社区便民店，开闭所热交换站等。

建设内容包括：高层建筑（含地下室、主体建筑、公共部分装饰装修，电梯、暖气、电气、消防、人防、给排水、节能、智能化等）、配套建筑含室内外装饰装修、室外道路及广场、绿化工程、围墙及大门、电气、供水、排水设施、燃气、热力、景观及照明、弱电智能化工程等。

### 二、专项债券项目实施的必要性

#### 1.项目的立项情况

已完成可行性研究报告的编制；

已取得郑州市惠济区发展和改革委员会《关于郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目(A-02)可行性研究报告的批复》（惠发改审批〔2022〕17号）。

已取得惠济区自然资源和规划局《关于郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目(A-02)建设用地规划许可证》（（地字第 410108202009004 号））；

已取得惠济区自然资源和规划局不动产权证（豫（2021）郑州市不动产权第0141033号）；

本项目于 2022 年 4 月 21 日被纳入河南省 2022 年城市棚户区改造项目计划。（详见附件：河南省房地产市场平稳健康发展

工作领导小组办公室《关于追加下达郑州市 2022 年城市棚户区改造计划的复函》（豫房稳办〔2022〕2号）。

已取得郑州市生态环境局惠济分局出具的关于《郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目（A-02）环评情况的情况说明》。

## 2.相关政策及规划

### 2.1 符合国家发展规划和大政方针

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

习近平同志在党的十九大报告报告中要求，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。保障和改善民生要抓住人民最关心最直接最现实的利益问题，既尽力而为，又量力而行，一件事情接着一件事情办，一年接着一年干。坚持人人尽责、人人享有，坚守底线、突出重点、完善制度、引导预期，完善公共服务体系，保障群众基本生活，不断满足人民日益增长的

美好生活需要，不断促进社会公平正义，形成有效的社会治理、良好的社会秩序，使人民获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续。

2018年10月11日，国务院办公厅下发了《关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发[2018]101号）。意见强调补短板是深化供给侧结构性改革的重点任务。要求聚焦短板，着力补齐铁路、公路、水运、机场、水利、能源、农业农村、生态环保、公共服务、城乡基础设施、棚户区改造等领域短板，加快推进已纳入规划的重大项目。意见将社会民生领域列为重点之一。支持教育、医疗卫生、文化、体育、养老、婴幼儿托育等设施建设，进一步推进基本公共服务均等化。推进保障性安居工程和城镇公共设施、城市排水防涝设施建设。并要求加强地方政府专项债券资金和项目管理。财政部门要完善地方政府专项债券制度，优化专项债券发行程序，合理安排发行进度。地方政府应建立专项债券项目安排协调机制，加强地方发展改革、财政部门间的沟通衔接，做好项目前期工作，按照财政部确定的专项债券额度，提出专项债券项目安排意见，确保专项债券发行收入可以迅速使用，重点用于在建项目和补短板重大项目。

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

2019年6月10日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》，要求支持做好专项债券项目融资工作，精准聚焦重点领域和重大项目。鼓励地方政府和金融机构依法合规使用专项债券和其他市场化融资方式，重点支持京津冀协同发展、长江经济带发展、“一带一路”建设、粤港澳大湾区建设、长三角区域一体化发展、推进海南全面深化改革开放等重大战略和乡村振兴战略，以及推进棚户区改造等保障性安居工程、易地扶贫搬迁后续扶持、自然灾害防治体系建设、铁路、收费公路、机场水利工程、生态环保、医疗健康、水电气热等公用事业、城镇基础设施、农业农村基础设施等领域以及其他纳入“十三五”规划符合条件的重大项目建设。

## 2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

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

持有条件的城市建设地下综合管廊。开展城市现代化试点示范创建。

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

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

2015年10月，河南省人民政府办公厅印发《关于加快推进城镇保障性安居工程工作的通知》（豫政办〔2015〕125号）强调：省委、省政府高度重视城镇棚户区和城乡危房改造工作，特别是在经济新常态下，将其作为稳增长、保态势、惠民生的重要举措，强力推进。明确市、县级政府是推进城镇保障性安居工程的责任主体，各级政府分管负责同志要亲自调度，专题研究部署，积极推进工作。建立信息共享机制，强化部门联动：要充分发挥城镇保障性安居工程领导小组的沟通协调作用。建立月报机制，及时掌握进度：各省辖市、县(市、区)要加强城镇保障性安居工程各种信息统计工作，明确信息统计牵头单位，其他相关单位要

及时、准确、全面提供数据信息。建立督导检查机制，加强监督指导：省政府每季度组织有关部门对城镇保障性安居工程目标任务完成情况进行联合督查，年终进行目标考核。

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

2019年4月23日，河南省住房和城乡建设厅召开2019年保障性安居工程工作会，部署保障性安居工程推进工作。会议强调：要坚决完成各项责任目标。切实加快棚改项目建设进度，多举措强化项目推进，用好棚改专项债券，确保按照省政府提出的时间节点要求，如期开工建设。要大力实施精准棚改。明确改造重点，要按照住建部“三不”和“七个严禁”工作要求，要做好项目谋划，确保2020年底基本完成现有棚户区改造。要继续深入开展“补短板、强弱项”专项整治工作。要树立底线思维，强化危机意识，做到守土有责、守土尽责，切实加快棚改回迁安置，扎实做好审计发现问题整改、国务院大督查发现问题整改，大力开展棚改项目大排查大整治专项活动。要做好住房保障工作的舆论宣传。进一步加强信息公开力度，切实保障群众权益；加强与各类新闻媒体的交流与互动，确保不发生舆情隐患。

### 3.现实需求

目前村内及周边附近学校、幼儿园及医疗卫生、商店等公共配套设施不完善，村民生活极不方便。同时，缺乏公共活动空间，环境质量低下，村内大部分道路曲折不通，不能满足消防、急救、环卫等车辆通行；房屋建设无序，建筑质量不高；同时，房屋采光、通风不足；水、电管线混乱，在消防、抗震等方面存在隐患。再者，由于缺乏统一的规划和管理，村内排水排污、垃圾处理等市政设施不足，加之村民的生活方式并未根本改变，使得生活性和生产性污水就近排入河道或农田，固体废弃物无序堆放。这些都严重影响了村民的基本生活。

目前，我国的公共资源主要集中在城镇，通过棚户区改造、集约利用土地建设，可以促进公共基础设施建设和文化等事业的发展，增加农民收入，提高购买力，拉动消费，促进经济社会良性循环和发展。在公共基础设施（道路、给排水、医疗、学校、养老院、图书馆、体育文化器材及场馆）建设方面，可以集中资金使之成规模、上档次，可以有效地对环境等进行治理和改造，改善居住和生活环境。既改善了农民的居住条件，同时又使这些公共资源向农村倾斜，使农民更好地共享教育、文化、卫生、社区服务等资源。近年来，郑州市政府把下大力气抓好城中村作为新农村建设出发点，就是为了改善农民的居住条件，普惠民生。

本项目本着统一规划，统一建设的理念，建设户型合理化、建筑艺术化质量标准化、建材环保化、配套完善化、环境公园化、生活科技化、社区人性化的绿色、生态、智能、完善的现代化城

市小区，村民生活品质得以提升；同时，小区的建设，加快了城乡一体化的步伐，改善了环境，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障。

#### 4.项目收益

本项目预期收入 257570.00 万元，预期成本 84998.10 万元，预期收益 172571.90 万元。本息覆盖倍数为 1.23 倍。

#### 5.是否符合自求平衡条件

本项目收入来源于土地出让收入。

本项目收入扣除成本、税金、所得税后用于平衡项目融资本息的收益（经营净现金流）为 172571.90 万元。本息覆盖倍数为 1.23 倍。

本专项债券建设的项目，能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。符合《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定。

### 三、专项债券项目绩效目标（02 专项债券项目绩效目标申报表）

#### 专项债券项目绩效目标申报表

（2022 年度）

申报单位：郑州市惠济区住房和城乡建设局（盖章）

项目名称：郑州市惠济区老鸦陈新村棚户区改造建设项目 (A-02)	项目类型：棚户区改造
主管部门：郑州市惠济区住房和城乡建设局	单位名称：郑州市惠济区住房和城乡建设局

项目资金 (万元)	实施期资金总额: 126525.00				年度资金总额: 69749.62		
	其中: 债券资金 100000.00				其中: 债券资金 68000.00		
	配套资金 26525.00				配套资金 1749.62		
绩效 目标	实施期目标				年度目标		
	目标 1: 完成既定内容的建设施工 目标 2: 在 2023 年 12 月底前完成项目竣工验收 目标 3: 债券存续期内实现年度收支平衡和总体收支平衡				目标 1: 资金使用合理 目标 2: 项目建设进度按实际情况合理推进		
绩效 指标	一级 指标	二级指标	三级指标	指标值	二级指 标	三级指 标	指标值
	成本指 标	经济成本 指标	指标 1: 总 投资	≤126525.00 万元	经济成 本指标	指标 1: 总投资	≤ 69749.62 万元
	产出 指标	数量指标	指标 1: 总 建筑面积	269629 平方米	数量指 标	指标 1: 总建筑 面积	80000 平 方米
			指标 2: 地 上建筑面积	193815 平方米		指标 2: 地上建 筑面积	60000 平 方米
		质量指标	指标 1: 建 筑质量	合格	质量指 标	指标 1: 建筑质 量	合格
		时效指标	指标 1: 完 工时间	2023 年 12 月	时效指 标	指标 1: 单元工 程完成 率	100%
	效益 指标	经济效益 指标	指标 1: 年 度收支平衡	累计盈余资金 为正	经济效 益指 标	指标 1: 债券付 息	按时足额
			指标 2: 总 体收支平衡	累计盈余资金 为正		指标 2:	
			指标 3: 债 券还本付息	按时足额		.....	
		社会效益 指标	指标 1: 改 善居民生活 环境	解决居住困难	社会效 益指 标	指标 1:	
生态效益 指标		指标 1: 改 善生态环境	促进绿色发展	生态效 益	指标 1:		

					指标		
		可持续影响指标	指标 1: 运营期限	$\geq 10$ 年	可持续影响指标	指标 1:	
	服务对象满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1: 相关服务群体满意度	$\geq 93\%$	服务对象满意度指标	指标 1: 相关服务群体满意度	$\geq 93\%$

#### 四、专项债券项目实施方案的有效性

(一) 为保证本项目实施方案的有效性,项目经历了项目建议书、进行可行性研究、编制设计任务书(计划任务书)、项目评估、项目审批等严谨的评估流程。

##### 1、提出项目建议书

主要从投资建设的必要性方面来衡量,同时初步分析投资建设的可行性。内容主要有:投资项目提出的必要性,产品方案,拟建规模和建设地点的初步设想,资源状况、建设条件、协作关系的初步分析;投资估算和资金筹措设想、偿还贷款能力测算,项目的大体进度安排;经济效益和社会效益的初步估算。

##### 2、进行可行性研究

根据调查的资料对投资项目技术上的先进可行性、经济上合理性以及建设条件的可能性等方面进行技术经济论证,进行不同方案的比较,并在研究分析投资效益的基础上,提出建设项目是否可行和怎样进行建设的意见和方案,编写出可行性研究报告。

项目可行性研究:是指在项目决策前,通过对项目有关的工

程、技术、经济等各方面条件和情况进行调查、研究、分析，对各种可能的建设技术方案进行比较论证和对项目建成后的经济效益进行预测和评价，来考察项目技术上的先进性和适用性、经济上的盈利性和合理性、建设的可能性和可行性。

### 3、编制设计任务书

根据可行性研究报告中所提供的项目投资若干方案，包括其中的最佳方案，经再调查、研究、补充、修正、挑选确定，即可作为编制设计任务书的可靠依据。

### 4、项目评估

邀请有关技术、经济专家，对项目的要行性研究报告进行预审，然后由咨询机构或计划决策部门委托有资格的工程咨询公司进行项目评估，即对项目的可行性研究报告和编制的计划任务书进行全面认真仔细地审查、计算和核实，根据审核、评估的结果，编写出项目评估报告。

### 5、项目审批

完成上述程序后，决策部门应对可行性研究报告和计划任务书及评估报告等文件进一步加以审核，如果项目是可行的，即可批准。计划任务书一经批准，就算立项，投资项目决策就基本定下来了。至于投资项目何时纳入年度计划，动工实施，还需要由计划部门经过综合平衡予以确定。

## （二）项目资产管理方案合理可行

项目已制定资产管理方案，资产管理方案合理可行。具体资

产管理方案如下：

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

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

### （三）项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目偿债计划与项目收益结构匹配（建设期债券利息由资本金覆盖），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。项目已经对偿债风险点进行了评估，并制定了合理的风险控制措施。

## 五、专项债券项目预期绩效的可持续性

### 1.社会效益分析

#### 1) 改善居民的生活环境，解决居住困难

本项目极大地改善了项目所在区域居民的生活环境和生活条件，彻底解决安全隐患和环境污染的难题。项目保障性住房建设完成后，项目绿化及公共辅助设施的建成，改善区域投资环境及居民居住生活环境。

#### 2) 促进社会和谐发展

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

本项目从解决经济发展中的人口、资源和环境各要素之间的矛盾入手，高标准开展保障性住房建设，有利于社会稳定，同时加入了教育、卫生、文化等公共设施的投入，使得居民生活环境

大为改善，促进和谐社会发展。

### 3) 提高土地集约利用价值

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

## 2.经济效益分析

### 1) 带动相关产业的发展

本项目的建设将大大优化惠济区空间功能布局，推进相关产业转型升级发展。同时，保障性住房建成后居民密度显著提升，有利于配套商业及服务业发展，加快区域城市化进程，有效带动周边地区发展。

### 2) 提升城市形象

本项目将遵照惠济区城乡总体规划要求，对城市功能的完善及基础设施的配套起到提升作用。对惠济区的面貌改善效用巨大，为物流园区持续快速发展奠定基础。

## 3.生态效益

### 1) 项目建设探索生态优先、绿色发展道路的需要

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

绿色发展的路子。

2) 项目建设是提升城市形象，改善城市生态环境的需要

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

## 六、专项债券项目预算情况

### 1.项目的预算构成、预算测算依据和标准

#### (1) 项目的预算构成

本项目总投资为 126525.00 万元。

总投资估算如下表：

总投资估算表

序号	项目	总计	比例
一	建设投资	126525	100.00%
1.1	建设工程费用	101492	80.21%
1.2	工程建设其他费用	15660	12.38%
1.3	预备费	9373	7.41%
二	总投资	126525	100.00%

#### (2) 预算测算依据和标准

1) 《投资项目可行性研究报告指南》计办投资〔2002〕15号；

2) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

1) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

2) 中国国际工程咨询公司《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15号）；

3) 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

- 4) 《河南省通用安装工程预算定额》(HA02-31-2016)；
  - 5) 近期《郑州市建设工程材料基准价格信息》；
  - 6) 住房和城乡建设部《建设项目投资估算编审规程》CECA/GCI-2015。
  - 7) 类似工程概、预算价格及相关技术经济指标价格。
  - 8) 前期工作费：按国家发改委发改价格〔2015〕299号；
  - 9) 建设单位管理费：按财政部财建〔2016〕504号；
  - 10) 设计费：参照国家发改委发改价格〔2015〕299号；
  - 11) 工程监理费：参照《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格(2007)670号文、国家发改委发改价格〔2015〕299号规定计入；
  - 12) 施工图审查费：按豫发改委收费〔2004〕1555号文，豫政〔2008〕52号；
  - 13) 安置区 63.2 亩土地费用，土地出让金 10591 万元；
- ## 2. 配套资金的支持和保障情况

本项目资本金 26525.00 万元，占比 20.96%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度到位。

## 七、其他需要说明的内容

本次评估以项目单位提供的专项债券项目评估材料为基础。

## 八、结论性意见

通过项目详细评估，采用科学、论证的思路收集相关资料与数据。本项目的实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合

理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。综合评价，对该项目应“予以支持”。

# 濮阳市濮阳县濮上人家四期安置房建设 项目实施方案



## 目录

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

5.3 申请使用债券资金该项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况 .....	13
第六章 风险分析 .....	15
6.1 经济环境风险 .....	15
6.2 社会稳定风险 .....	15
6.3 项目管理风险 .....	15
第七章 绩效评估 .....	16

# 第一章 项目概况

## 1.1 项目名称

濮阳县濮上人家四期安置房建设项目

## 1.2 项目单位

濮阳县住房和城乡建设局

## 1.3 项目性质

有自身收益的公益性项目

## 1.4 建设地点

濮阳县濮上人家四期安置房建设项目建设地点位于濮阳县城乡结合部大屯村。

## 1.5 建设规模与内容

### 1、安置方式

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

### 2、安置地点

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

### 3、安置区建设内容与规模

项目安置区规划用地面积 150.9 亩，规划建设安置房 1200 套，

安置房总建筑面积为 150000 m<sup>2</sup>，项目配套建设四室四站一所一厅等基础设施，同时，项目区将配套建设绿地面积 22000 m<sup>2</sup>，道路硬化 22000 m<sup>2</sup>以及给排水、供电、天然气、热力等基础设施；设置停车位 1000 个，其中地上停车位 500 个，地下停车位 500 个。

## 1.6 建设期

濮阳县濮上人家四期安置房建设项目按照国家和省、市有关政策和规划要求，结合项目的建设条件和资金筹措情况，根据建设单位的部署安排，本项目计划总建设期限为42个月，开工日期日期为2019年 4 月，因疫情原因，项目工期延长，预计完工日期推迟到2023年 12月。

## 1.7 项目总投资

濮阳县濮上人家四期安置房建设项目总投资 93,284.76 万元。

## 1.8 主要技术经济指标

濮阳县濮上人家四期安置房建设项目

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

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

### 1.9 主管部门责任

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

## 第二章 项目社会效益

### 2.1 社会效益

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.2 经济效益**

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

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

### 第三章项目投资估算与资金筹措

濮阳县濮上人家四期安置房建设项目总投资为93,284.76万元，其中财政统筹37,384.76万元，拟申请使用债券资金55,900.00万元。2019年已发行债券资金7,500万元，2020年已发行债券资金4,000万元，2021年已发行债券资金9,000.00万元，2022年已发行债券资金25,600万元，本次申请使用9,800.00万元。

## 第四章项目专项债券融资方案

### 4.1 编制依据

- 1、《中华人民共和国预算法》；
- 2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发43号）；
- 3、《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）；
- 4、《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）；
- 5、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 6、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》的通知（财预〔2018〕28号）；

### 4.2 债券规模及使用计划

濮阳县濮上人家四期安置房建设项目拟申请使用专项债券资金总计55,900.00万元，已于2019年已发行7,500万元，2020年已发行4,000万元，2021年已发行9,000.00万元，2022年已发行25,600.00万元，本次申请使用9,800.00万元。假设剩余拟申请债券票面利率4.00%，期限10年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

计划使用专项债券资金具体明细如下：

金额单位：万元

项目名称	计划使用专项债券资金总额	2019年已发行专项债券资金	2020年已发行专项债券资金	2021年已发行专项债券资金	2022年已发行专项债券资金	本期使用专项债券资金规模
濮阳县濮上人家四期安置房建设项目	55,900.00	7,500.00	4,000.00	9,000.00	25,600.00	9,800.00

### 4.3 投资者保护措施

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

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

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

4、出现不可抗力或项目提前终止等可能损害投资者权益的重大不利情形时，经债券持有人大会讨论通过后，可提前清偿部分或全部债券本金。

## 第五章项目收益与融资自求平衡分析

### 5.1 应付债券本息情况

濮阳县濮上人家四期安置房建设项目拟申请使用专项债券资金总计55,900.00万元，具体如下：2019年已发行7,500.00万元，2020年已发行4,000.00万元，2021年已发行9,000.00万元，2022年已发行25,600.00万元，本次申请使用9,800.00万元。

1、假设票面利率为4.00%，期限十年，在债券存续期每半年支付利息，到期一次性偿还本金并付息。剩余拟申请债券在存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第一年		9,800.00		9,800.00	4.00%	392.00	392.00
第二年	9,800.00			9,800.00	4.00%	392.00	392.00
第三年	9,800.00			9,800.00	4.00%	392.00	392.00
第四年	9,800.00			9,800.00	4.00%	392.00	392.00
第五年	9,800.00			9,800.00	4.00%	392.00	392.00
第六年	9,800.00			9,800.00	4.00%	392.00	392.00
第七年	9,800.00			9,800.00	4.00%	392.00	392.00
第八年	9,800.00			9,800.00	4.00%	392.00	392.00
第九年	9,800.00			9,800.00	4.00%	392.00	392.00
第十年	9,800.00		9,800.00		4.00%	392.00	10,192.00
合计		9,800.00	9,800.00			3,920.00	13,720.00

2、濮阳县濮上人家四期安置房建设项目2019年发行专项债券7,500.00万元，发行期限五年，在债券存续期每年支付利息，到期一次性偿还本金并付息。2020年已发行专项债券4,000.00万元，发行期限十年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次性偿还本金并付息；2021年已发行专项债券9,000.000万元，发行期限十年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次性偿还本金并付息；2022年已发行专项债券25,600.00万元，发行期限十年，在债券存续期每半年付息一次，到期一次性偿还本金并付息；为便于测算，已发行债券利率统一按4.00%测算。已发行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	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第一年		7,500.00		7,500.00	4.00%	300.00	300.00
第二年	7,500.00	4,000.00		11,500.00	4.00%	460.00	460.00
第三年	11,500.00	9,000.00		20,500.00	4.00%	820.00	820.00
第四年	20,500.00	25600		46,100.00	4.00%	820.00	820.00
第五年	46,100.00		7,500.00	38,600.00	4.00%	1,844.00	9,344.00
第六年	38,600.00			38,600.00	4.00%	1,544.00	1,544.00
第七年	38,600.00			38,600.00	4.00%	1,544.00	1,544.00
第八年	38,600.00			38,600.00	4.00%	1,544.00	1,544.00
第九年	38,600.00			38,600.00	4.00%	1,544.00	1,544.00
第十年	38,600.00			38,600.00	4.00%	1,544.00	1,544.00
第十一年	38,600.00		4,000.00	34,600.00	4.00%	1,544.00	5,544.00
第十二年	34,600.00		9,000.00	25,600.00	4.00%	1,384.00	10,384.00
第十三年	25,600.00		25,600.00	0.00	4.00%	1,024.00	26,624.00
合计		<b>46,100.00</b>	<b>46,100.00</b>			<b>11,964.00</b>	<b>19,464.00</b>

## 5.2 出让产生的净现金流入

## 1、基本假设条件及依据

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

(二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(三) 对项目有影响的法律法规无重大变化；

(四) 相关主体制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

(五) 土地出让价格在正常范围内变动；

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响。

## 2、可比地块信息

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

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

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

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

### 3、预计出让产生的净现金流入

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

完毕。

金额单位：人民币万元

年度	出让土地（亩）	预计出让 单价（万元 /亩）	土地出让收入	上缴省级部 分（3%）	计提的各项 基金（32%）	土地出让净 收益
2022年	20.00	294.00	5,880.00	176.40	1,881.60	3,822.00
2023年	20.00	308.70	6,174.00	185.22	1,975.68	4,013.10
2024年	20.00	324.14	6,482.70	194.48	2,074.46	4,213.76
2025年	40.00	340.34	13,613.67	408.41	4,356.37	8,848.89
2026年	20.00	357.36	7,147.18	214.42	2,287.10	4,645.66
2027年	20.00	375.23	7,504.54	225.14	2,401.45	4,877.95
2028年	20.00	393.99	7,879.76	236.39	2,521.52	5,121.85
2029年	20.00	413.69	8,273.75	248.21	2,647.60	5,377.94
2030年	20.00	434.37	8,687.44	260.62	2,779.98	5,646.83
2031年	120.00	456.09	54,730.86	1,641.93	17,513.88	35,575.06
2032年	25.00	478.90	11,972.38	359.17	3,831.16	7,782.04
合计	345.00		138,346.27	4,150.39	44,270.81	89,925.07

### 5.3 申请使用债券资金该项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
2019年		300.00	300.00	
2020年		460.00	460.00	
2021年		820.00	820.00	
2022年		820.00	820.00	3,822.00
2023年	7,500.00	2,236.00	9,736.00	4,013.10
2024年		1,936.00	1,936.00	4,213.76
2025年		1,936.00	1,936.00	8,848.89

2026年		1,936.00	1,936.00	4,645.66
2027年		1,936.00	1,936.00	4,877.95
2028年		1,936.00	1,936.00	5,121.85
2029年	4,000.00	1,936.00	5,936.00	5,377.94
2030年	9,000.00	1,776.00	10,776.00	5,646.83
2031年	25,600.00	1,416.00	27,016.00	35,575.06
2032年	9,800.00	392.00	10,192.00	7,782.04
合计	55,900.00	19,836.00	75,736.00	89,925.08
本息覆盖倍数			<b>1.19</b>	

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

## 第六章 风险分析

### 6.1 经济环境风险

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

### 6.2 社会稳定风险

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

### 6.3 项目管理风险

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

## 第七章 事前绩效评估

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。