

郑州航空港经济综合实验区(郑州新郑综合保税区)
河东棚户区改造项目二期
实施方案

贰零贰叁年

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 建设期 | 2 |
| 1.5 建设地点 | 2 |
| 1.6 建设规模与内容 | 4 |
| 1.7 列入城市棚户区改造项目计划的有关情况 | 7 |
| 1.8 项目总投资 | 7 |
| 1.9 主要技术经济指标 | 8 |
| 1.10 事前绩效评价 | 9 |
| 1.11 项目主管部门 | 10 |
| 第二章 项目社会效益 | 11 |
| 2.1 社会效益 | 11 |
| 2.2 经济效益 | 13 |
| 2.3 项目公益性 | 13 |
| 第三章 项目投资估算与资金筹措 | 14 |
| 3.1 估算范围及说明 | 14 |
| 3.2 资金筹措计划 | 15 |
| 第四章 项目专项债券资金使用计划 | 21 |
| 4.1 编制依据 | 21 |
| 4.2 债券使用计划 | 22 |
| 4.3 投资者保护计划 | 25 |
| 4.4 信息披露计划 | 26 |
| 第五章 项目收益与融资自求平衡分析 | 27 |
| 5.1 现金流入 | 27 |
| 5.2 现金流出 | 33 |
| 5.3 资金平衡分析 | 41 |

| | |
|---------------------------|----|
| 5.4 结论 | 44 |
| 第六章 风险分析 | 44 |
| 6.1 项目主要风险因素识别 | 44 |
| 6.2 防范和降低风险措施 | 45 |
| 第七章 事前评价报告 | 48 |
| 7.1 专项债券项目基本情况 | 48 |
| 7.2 专项债券项目实施的必要性 | 57 |
| 7.3 专项债券项目绩效目标 | 59 |
| 7.4 专项债券项目实施方案的有效性 | 61 |
| 7.5 专项债券项目预期绩效的可持续性 | 68 |
| 7.6 专项债券项目预算 | 71 |
| 7.7 其他需要说明的内容 | 72 |

第一章 项目概况

1.1 项目名称

本批次郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造项目二期包含七个子项目，分别为河东第一棚户区改造项目 5 号地块、河东第二棚户区改造项目 2 号地块、河东第三棚户区改造项目 2 号地块、河东第三棚户区改造项目 3 号地块、河东第三棚户区改造项目 4 号地块、河东第四棚户区改造项目 2 号地、河东第四棚户区改造项目 4 号地块，以上七个地块棚改项目已经全部列入河南省 2019 年第二批城市棚户区改造项目计划（豫保安居办〔2019〕1 号），并已经纳入国家年度棚户区改造任务。

1.2 项目单位

郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造项目二期项目单位为郑州航空港区航程置业有限公司；项目主管单位是郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）规划市政建设环保局。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目。

1.4 建设期

本项目建设期如下表所示：

| 项目名称 | 开工日期 | 计划竣工日期 |
|-----------------------------------|----------|----------|
| 郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第一棚户区5号地 | 2018年6月 | 2024年12月 |
| 郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第二棚户区2号地 | 2019年6月 | 2024年12月 |
| 郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第三棚户区2号地 | 2019年6月 | 2024年12月 |
| 郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第三棚户区3号地 | 2018年6月 | 2024年12月 |
| 郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第三棚户区4号地 | 2019年6月 | 2024年12月 |
| 郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第四棚户区2号地 | 2017年9月 | 2024年12月 |
| 郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第四棚户区4号地 | 2017年11月 | 2024年12月 |

1.5 建设地点

1.5.1 河东第一棚户区改造项目5号地块

本项目拟建于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第一棚户区5号地块内，规划口岸五街以东，规划电子信息七路以南，枣庄路以西，规划电子信息八路以北。

1.5.2 河东第二棚户区改造项目2号地

本项目拟建于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第二棚户区2号地块内，规划领事馆北一路以南，雁鸣路以西，国泰路以东。

1.5.3 河东第三棚户区改造项目2号地块

本项目拟建于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第三棚户区2号地块内，具体位于规划领事馆南一路以南、规划领事馆南三路以北、雁鸣路以东、规划领事馆南四街

以西区域。

1.5.4 河东第三棚户区改造项目 3 号地块

本项目拟建于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第三棚户区 3 号地块内，具体位于规划领事馆南一路以南、规划领事馆南三路以北、规划领事馆南四街以东、规划领事馆南五街以西区域。

1.5.5 河东第三棚户区改造项目 4 号地块

本项目拟建于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第三棚户区 4 号地块内，具体位于规划领事馆南一路以南、规划领事馆南三路以北、规划领事馆南六街以西、规划物流一街以东区域。

1.5.6 河东第四棚户区改造项目 2 号地块

本项目拟建于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）第四棚户区 2 号地块安置点在会展路以东，航通路以南，保航一路以北，规划物流二街以西位置。

1.5.7 河东第四棚户区改造项目 4 号地块

本项目拟建于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）第四棚户区 4 号地块安置点在会展路以东，保航一路以南，规划物流二街以西位置。

1.6 建设规模与内容

1.6.1 河东第一棚户区改造项目 5 号地块

本项目建成后用于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）棚户区改造的安置住房，并配套建设相关服务功能的设施，计划安置村民 3348 人。

建设内容主要包括：住宅、商业、社区配套服务、地下车库及地下室（兼人防工程）、道路广场硬化、环境绿化等基础配套设施建设。其中住宅总建筑面积 211829.6 平方米（计 1932 套住宅），安置商业总建筑面积 26029.5 平方米，社区配套服务建筑面积 2286.3 平方米。

1.6.2 河东第二棚户区改造项目 2 号地块

项目总用地面积 38546.71 m²，总建筑面积 179466 m²，地上建筑面积 120020 m²，地下建筑面积 59446 m²，综合容积率 3.05，综合绿地率 30.10%，综合建筑密度 21.57%，年度计划新开工安置房套数 1024 套。

主要建设内容包括：7 栋 33F 住宅楼 104192.00 m²，1 栋主体 3F、局部 4F 配套商业及组团公共配套设施（其中配套商业 11512.00 m²，组团公共配套设施 1770.00 m²），住宅底部 1 层架空层 2546.00 m²，地下建筑 59446.00 m²（其中地下车库 51563.00 m²，地下人防 7883.00 m²）；电梯、变配电、热力、

燃气、消防、小区智能化等设备采购与安装；以及景观绿化、道路硬化铺装、大门、围墙、给排水、供电、热力、燃气、信息及智能化等辅助工程等。

1.6.3 河东第三棚户区改造项目 2 号地块

本项目建成后用于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）棚户区改造的安置住房，并配套建设相关服务功能的设施，计划安置村民 1749 人。

建设内容主要包括：住宅、社区配套服务、地下车库及地下室（兼人防工程）、道路广场硬化、环境绿化等基础配套设施建设。地上建筑主要为高层住宅和社区配套服务用房，其中住宅总建筑面积 111640.82 平方米（计 1056 套住宅），社区配套服务建筑面积 3546.90 平方米。

1.6.4 河东第三棚户区改造项目 3 号地块

本项目建成后用于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）棚户区改造的安置住房，并配套建设相关服务功能的设施，计划安置村民 2574 人。

总建筑面积 226653.63 平方米，其中地上总建筑面积 165653.63 平方米，地下总建筑面积 61000 平方米。地上建筑主要为高层住宅和社区配套服务用房，其中住宅总建筑面积 161868.63 平方米（计 1584 套住宅），社区配套服务建筑面积 3785 平方米。

1.6.5 河东第三棚户区改造项目 4 号地块

本项目建成后用于郑州航空港经济综合实验区棚户区改造的安置住房，并配套建设相关服务功能的设施，计划安置村民 2970 人。

建设内容主要包括住宅、社区配套服务、地下车库及地下室（兼人防工程）、道路广场硬化、环境绿化等基础配套设施建设。地上建筑主要为高层住宅、社区配套服务用房和商业用房，其中住宅总建筑面积 186815.39 平方米（计 1848 套住宅），社区配套服务建筑面积 5394 平方米、商业建筑面积 29600 平方米。

1.6.6 河东第四棚户区改造项目 2 号地块

本项目建成后用于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）合村并城村民的自住区，并配套建设相关服务功能的设施，计划安置村民 2944 人。

总建筑面积 154683 平方米，其中地上建筑面积 103339 平方米（计 840 套住宅），地下总建筑面积 51344 平方米。建设内容主要包括住宅、配套公建、幼儿园（15 班）、地下车库以及道路广场硬化、环境绿化等基础配套设施建设。

1.6.7 河东第四棚户区改造项目 4 号地块

本项目建成后用于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）合村并城村民的自住区，并配套建设相关服务功能的设施，计划安置村民 3898 人。

总建筑面积 225680 平方米，其中地上建筑面积 148790 平方米（计 1160 套住宅），地下总建筑面积 76890 平方米建设内容主要包括住宅、配套公建、出租商业、地下车库以及道路广场硬化、环境绿化等基础配套设施建设。

1.7 列入城市棚户区改造项目计划的有关情况

根据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 2019 年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕1 号）本批次郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造项目二期包含的七个子项目已经全部列入河南省 2019 年第二批城市棚户区改造项目计划，并已经纳入国家年度棚户区改造任务。

1.8 项目总投资

郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造项目二期总投资估算 700,895.11 万元，其中：河东第一棚户区改造项目 5 号地块项目总投资约为 145,427.41 万元；河东第二棚户区改造项目 2 号地块项目总投资约为 78,384.30 万元；河东第三棚户区改造项目 2 号地块项目总投资约为 71,724.14 万元；河东第三棚户区改造项目 3 号地块项目总投资约为 101,725.47 万元；河东第三棚户区改造项目 4 号地块项目总投资约为 140,400.08 万元；河东第四棚户区改造项目 2 号地

块项目总投资约为 67,802.90 万元；河东第四棚户区改造项目 4 号地块项目总投资约为 95,430.81 万元。

1.9 主要技术经济指标

1.9.1 河东第一棚户区改造项目 5 号地块

项目总用地面积 79813 m²，总建筑面积 326680.8 m²，地上建筑面积 242431.7 m²，地下建筑面积 84249.1 m²，综合容积率 2.97，综合绿地率 31%，综合建筑密度 22.1%。

1.9.2 河东第二棚户区改造项目 2 号地块

项目总用地面积 38546.71 m²，总建筑面积 179466 m²，地上建筑面积 120020 m²，地下建筑面积 59446 m²，综合容积率 3.05，综合绿地率 30.10%。

1.9.3 河东第三棚户区改造项目 2 号地块

项目总用地面积 36205.76 m²，总建筑面积 159187.72 m²，地上建筑面积 115187.72 m²，地下建筑面积 44000 m²，综合容积率 3.26，综合绿地率 30.10%，综合建筑密度 16.57%。

1.9.4 河东第三棚户区改造项目 3 号地块

项目总用地面积 51229.22 m²，总建筑面积 226653.63 m²，地上建筑面积 165653.63 m²，地下建筑面积 61000 m²，综合容积率 3.23，综合绿地率 30.10%，综合建筑密度 14.64%。

1.9.5 河东第三棚户区改造项目 4 号地块

项目总用地面积 74239.05 m²，总建筑面积 310809.39 m²，地上建筑面积 221809.39 m²，地下建筑面积 89000 m²，综合容积率 3.01，综合绿地率 30.10%，综合建筑密度 22.90%。

1.9.6 河东第四棚户区改造项目 2 号地块

项目总用地面积 52981 m²，总建筑面积 154683 m²，地上建筑面积 103339 m²，地下建筑面积 51344 m²，综合容积率 1.95，综合绿地率 35%，综合建筑密度 18.76%。

1.9.7 河东第四棚户区改造项目 4 号地块

项目总用地面积 61920 m²，总建筑面积 225680 m²，地上建筑面积 148790 m²，地下建筑面积 76890 m²，综合容积率 2.40，综合绿地率 35%，综合建筑密度 16.73%。

1.10 事前绩效评价

1.10.1 事前绩效评估政策依据

本项目事前绩效评估主要依据《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）等政策文件以及项目可行性研究报告、政府审批文件等资料开展。

1.10.2 事前绩效评估内容

本项目事前绩效评估内容主要依据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）关于项目实施的必要性、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；其他需要纳入事前绩效评估的事项等内容开展。

1.10.3 事前绩效评估结论

经评估，本项目充分满足地方政府专项债券申报、使用的各项政策要求，事前绩效评估的总体结论：建议予以支持。

1.11 项目主管部门

本次郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造项目二期主管部门为郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）规划市政建设环保局。项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专

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

第二章 项目社会效益

2.1 社会效益

2.1.1 解决棚户区居民的现实困难

棚户区的居民大多数无力改善居住状况。在我们的社会,任何人都应享有居住的权利,经济社会发展的成果,应该为全体社会成员所共享。棚户区改造利用政府补贴的形式,改变了棚户区居民的居住条件,使棚户区居民花很少的钱就能住进新建的居民小区,生活环境和生活状态都有了很大的改善。作为政府主导的一项住房救助工程,改变了困难群众恶劣的居住和生活条件,显著提高了他们的生活质量,充分体现了以人为本的科学发展观的要求。

2.1.2 提高城市的整体形象,体现人与环境的和谐发展

棚户区是城市肌体上的一片伤疤,在城市不断发展和建设的过程中,新盖的高楼大厦与低矮的棚户区形成了鲜明的对比。它以形式的不和谐反映了社会存在的差距。因此,棚户区的改造在缩小社会差距的同时,也是一个市容环境再造工程,促进了人与

社会环境的和谐发展，有效节约土地，提高土地集约利用率。和谐社会是人与人所创造的社会环境的和谐，城市的面貌在一定程度上反映了一个城市的精神状态，良好的城市面貌有助于营造良好的社会氛围，使群众保持良好的精神状态和对于城市的热爱。同时，棚户区是城市卫生条件最差的地区，而改造以后的社区无论从环境还是管理上都变得井井有条，改变了城市的面貌，充分体现了人与社会环境的和谐发展。

2.1.3 化解了社会矛盾，促进了社会稳定

棚户区居住混乱、管理困难、生活贫困使这里成为犯罪的多发地区，偷窃、抢劫时有发生，人与人之间的关系也比较紧张，冲突不断，成为资源型城市转型过程中社会稳定的隐患。棚户区的改造，变无序为有序，不仅使棚户区群众的生存环境发生了巨大的变化，更方便了对于小区的管理，遏制犯罪的产生；人人有其屋，缓和了群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强了转型过程中的社会稳定与和谐。

2.1.4 增强了群众对政府的信任

棚户区改造的实施，棚户区的居民乔迁新居，实践了政府对于这部分社会群体的承诺，是一个树立政府形象的民心工程，增加了群众对政府工作的信任，起到了很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定了良好的群众基础。群众与政府的齐心协力是社会主义现代化建设的关键，特别是在社会改革和转型的过程中。

2.1.5 加强了群众的自信和对城市发展建设自觉参与的热情

棚户区改造以前，这里的居民许多有自卑、自弃以及逆反心理。棚户区的改造，改变了他们的生活环境，消除了他们的社会剥夺感，逐步改变了他们对于自己及城市发展的看法。棚户区居民搬进新居以后，许多人彻底改掉了以前的不良行为，重新开始了新的生活，对于自己的未来以及城市发展充满了信心。这些都体现了和谐社会的本质和以人为本的发展理念。

2.2 经济效益

项目通过棚户区内现存农村居民的统一拆迁安置，对棚改区建设用地进行统一征收，可集约土地资源，面向市场供给，同时通过拆迁安置，改善区域投资环境，吸引更多的投资商及企业入驻，带来就业岗位及增加当地税收。拉动经济增长的作用是十分明显，带动当地经济的发展，增加当地税源的增长。

2.3 项目公益性

棚户区的改造可以变无序为有序，不仅使棚户区群众的生存环境发生巨大的变化，更方便了对于小区的管理，遏制犯罪的产生；人人有其屋，能够缓和群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强城市社区转型过程中稳定与和谐。

棚户区改造的实施，棚户区的居民乔迁新居，实践了政府对于这部分社会群体的承诺，是树立政府形象的民心工程，能够增

加群众对政府工作的信任，起到了很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定良好的群众基础。本项目的建设和实施公益性较强。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围及说明

本项目投资估算范围主要包括住宅、商业、社区配套服务、地下车库及地下室（兼人防工程）、小区区内道路、绿化、水电等基础设施的建筑工程费用、安装工程费用、公用工程费和工程建设其他费用等。

估算编制依据为《河南省建设工程工程量清单综合单价》（建筑工程）（2008）、《河南省建设工程工程量清单综合单价》（装饰工程）（2008）、《河南省建设工程工程量清单综合单价》（安装工程）（2008）、《河南省建设工程工程量清单综合单价》（园林绿化工程）（2008）、《投资项目经济咨询评估指南》（咨经【1998】11号）、郑州市建设工程造价指标（2016年第二季度）、《郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第一棚户区5号地建设项目可行性研究报告》、《郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第二棚户区2号地建设项目可行性研究报告》、《郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第三棚户区2号地建设项目可行性研究报告》、

《郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第三棚户区 3 号地建设项目可行性研究报告》、《郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第三棚户区 4 号地建设项目可行性研究报告》、《郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第四棚户区 2 号地建设项目可行性研究报告》、《郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第四棚户区 4 号地建设项目可行性研究报告》。

3.2 资金筹措计划

郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造项目二期总投资约为 700,895.11 万元，其中计划安排财政资金 148,295.11 万元，计划申请使用棚改专项债券资金总额为 552,600.00 万元；

本项目已于 2019 年实际使用债券资金 50,000.00 万元，2020 年实际使用债券资金 16,000.00 万元；2021 年实际使用债券资金 59,700.00 万元；2022 年本项目七个子项目实际使用债券资金总额 81,600.00 万元；2023 年本项目七个子项目计划申请使用债券资金总额 171,550.00 万元；2024 年本项目七个子项目计划申请使用债券资金总额 173,750.00 万元。

3.2.1 河东第一棚户区改造项目 5 号地块

河东第一棚户区改造项目 5 号地块项目总投资约为

145,427.41 万元；计划安排财政资金 29,127.41 万元，该子项目计划申请使用棚改专项债券资金为 116,300.00 万元，2019 年实际使用债券资金为 8,500.00 万元，2020 年实际使用债券资金为 3,000.00 万元，2021 年实际使用债券资金 14,300.00 万元，2022 年实际使用债券资金为 14,200.00 万元，2023 年计划申请棚改专项债券金额为 36,150.00 万元，2024 年计划申请棚改专项债券金额为 40,150.00 万元。

2023 年本批次该子项目计划申请使用债券资金 13000 万元，为 2022 年河南省棚改专项债券（十期）——2022 年河南省政府专项债券（三十八期）中 13000 万元资金用途调整至本项目，利率为 2.68%，每年支付利息，债券 2027 年 5 月 30 日到期一次性偿还 13000 万元本金。

该子项目总投资、债券总额度、财政分年度投资计划，如下表所示：

| 年份 | 年度投资计划 | 财政预算投资 | | | 计划申请债券额度 |
|------|------------|-----------|------|-----------|------------|
| | | 财政总投资 | 已经到位 | 计划到位 | |
| 2018 | 0.00 | 0.00 | | | |
| 2019 | 8,500.00 | 0.00 | | | 8,500.00 |
| 2020 | 3,000.00 | 0.00 | | | 3,000.00 |
| 2021 | 14,300.00 | 0.00 | | | 14,300.00 |
| 2022 | 14,200.00 | 0.00 | | | 14,200.00 |
| 2023 | 45,859.13 | 9,709.13 | | 9,709.13 | 36,150.00 |
| 2024 | 59,568.28 | 19,418.28 | | 19,418.28 | 40,150.00 |
| 合计 | 145,427.41 | 29,127.41 | 0.00 | 29,127.41 | 116,300.00 |

3.2.2 河东第二棚户区改造项目 2 号地块

河东第二棚户区改造项目 2 号地块项目总投资约为 78,384.30 万元；计划安排财政资金 15,684.30 万元，该子项目计划申请使用棚改专项债券资金为 62,700.00 万元，2019 年实际使用债券资金为 2,600.00 万元，2020 年实际使用债券资金 4,000.00 万元，2021 年实际使用债券资金 5,000.00 万元，2022 年实际使用债券资金为 12,500.00 万元，2023 年计划申请棚改专项债券金额为 20,300.00 万元，2024 年计划申请棚改专项债券金额为 18,300.00 万元。

该子项目总投资、债券总额度、财政分年度投资计划，如下表所示：

| 年份 | 年度投资计划 | 财政预算投资 | | | 计划申请债券额度 |
|------|-----------|-----------|------|-----------|-----------|
| | | 财政总投资 | 已经到位 | 计划到位 | |
| 2018 | 0.00 | 0.00 | | | |
| 2019 | 2,600.00 | 0.00 | | | 2,600.00 |
| 2020 | 4,000.00 | 0.00 | | | 4,000.00 |
| 2021 | 5,000.00 | 0.00 | | | 5,000.00 |
| 2022 | 12,500.00 | 0.00 | | | 12,500.00 |
| 2023 | 25,528.10 | 5,228.10 | | 5,228.10 | 20,300.00 |
| 2024 | 28,756.20 | 10,456.20 | | 10,456.20 | 18,300.00 |
| 合计 | 78,384.30 | 15,684.30 | 0.00 | 15,684.30 | 62,700.00 |

3.2.3 河东第三棚户区改造项目 2 号地块

河东第三棚户区改造项目 2 号地块项目总投资约为 71,724.14 万元；计划安排财政资金 14,424.14 万元，该子项目计划申请使用棚改专项债券资金为 57,300.00 万元，河东第三棚户区改造项目 2 号地块 2019 年实际使用债券资金 2,700.00 万

元，2021年实际使用债券资金12,900.00万元，2022年实际使用债券资金为13,300.00万元，2023年计划申请棚改专项债券金额为11,800.00万元，2024年计划申请棚改专项债券金额为16,600.00万元。

该子项目总投资、债券总额度、财政分年度投资计划，如下表所示：

| 年份 | 年度投资计划 | 财政预算投资 | | | 计划申请债券额度 |
|------|-----------|-----------|------|-----------|-----------|
| | | 财政总投资 | 已经到位 | 计划到位 | |
| 2018 | 0.00 | 0.00 | | | |
| 2019 | 2,700.00 | 0.00 | | | 2,700.00 |
| 2020 | 0.00 | 0.00 | | | 0.00 |
| 2021 | 12,900.00 | 0.00 | | | 12,900.00 |
| 2022 | 13,300.00 | 0.00 | | | 13,300.00 |
| 2023 | 16,608.04 | 4,808.04 | | 4,808.04 | 11,800.00 |
| 2024 | 26,216.10 | 9,616.10 | | 9,616.10 | 16,600.00 |
| 合计 | 71,724.14 | 14,424.14 | 0.00 | 14,424.14 | 57,300.00 |

3.2.4 河东第三棚户区改造项目3号地块

河东第三棚户区改造项目3号地块项目总投资约为101,725.47万元，计划安排财政资金20,425.47万元，该子项目计划申请使用棚改专项债券资金为81,300.00万元，2019年实际使用债券资金为12,600.00万元，2021年实际使用债券资金11,500.00万元，2022年实际使用债券资金为10,600.00万元，2023年计划申请棚改专项债券金额为23,050.00万元，2024年计划申请棚改专项债券金额为23,550.00万元。

该子项目总投资、债券总额度、财政分年度投资计划，如下

表所示：

| 年份 | 年度投资计划 | 财政预算投资 | | | 计划申请债券额度 |
|------|------------|-----------|------|-----------|-----------|
| | | 财政总投资 | 已经到位 | 计划到位 | |
| 2018 | 0.00 | 0.00 | | | |
| 2019 | 12,600.00 | 0.00 | | | 12,600.00 |
| 2020 | 0.00 | 0.00 | | | 0.00 |
| 2021 | 11,500.00 | 0.00 | | | 11,500.00 |
| 2022 | 10,600.00 | 0.00 | | | 10,600.00 |
| 2023 | 29,858.49 | 6,808.49 | | 6,808.49 | 23,050.00 |
| 2024 | 37,166.98 | 13,616.98 | | 13,616.98 | 23,550.00 |
| 合计 | 101,725.47 | 20,425.47 | 0.00 | 20,425.47 | 81,300.00 |

3.2.5 河东第三棚户区改造项目 4 号地块

河东第三棚户区改造项目 4 号地块项目总投资约为 140,400.08 万元；计划安排财政资金 28,100.08 万元，该子项目计划申请使用棚改专项债券资金为 112,300.00 万元，2019 年实际使用债券资金为 4,400.00 万元，2020 年实际使用债券资金 3,000.00 万元，2021 年实际使用债券资金 9,400.00 万元，2022 年实际使用债券资金为 31,000.00 万元，2023 年计划申请棚改专项债券金额为 30,850.00 万元，2024 年计划申请棚改专项债券金额为 33,650.00 万元。

2023 年本批次计划申请使用债券资金 2,000 万元。

该子项目总投资、债券总额度、财政分年度投资计划，如下表所示：

| 年份 | 年度投资计划 | 财政预算投资 | | | 计划申请债券额度 |
|------|----------|--------|------|------|----------|
| | | 财政总投资 | 已经到位 | 计划到位 | |
| 2018 | 0.00 | 0.00 | | | |
| 2019 | 4,400.00 | 0.00 | | | 4,400.00 |

| | | | | | |
|------|------------|-----------|------|-----------|------------|
| 2020 | 3,000.00 | 0.00 | | | 3,000.00 |
| 2021 | 9,400.00 | 0.00 | | | 9,400.00 |
| 2022 | 31,000.00 | 0.00 | | | 31,000.00 |
| 2023 | 40,216.70 | 9,366.70 | | 9,366.70 | 30,850.00 |
| 2024 | 52,383.38 | 18,733.38 | | 18,733.38 | 33,650.00 |
| 合计 | 140,400.08 | 28,100.08 | 0.00 | 28,100.08 | 112,300.00 |

3.2.6 河东第四棚户区改造项目 2 号地块

河东第四棚户区改造项目 2 号地块项目总投资约为 67,802.90 万元，计划安排财政资金 16,802.90 万元，该子项计划申请使用棚改专项债券资金为 51,000.00 万元，2019 年实际使用债券资金为 8,000.00 万元，2020 年实际使用债券资金 3,000.00 万元，2021 年实际使用债券资金 3,000.00 万元，2022 年实际使用债券资金为 0 万元，2023 年计划申请棚改专项债券金额为 19,950.00 万元，2024 年计划申请棚改专项债券金额为 17,050.00 万元。

该子项目总投资、债券总额度、财政分年度投资计划，如下表所示：

| 年份 | 年度投资计划 | 财政预算投资 | | | 计划申请债券额度 |
|------|-----------|-----------|------|-----------|-----------|
| | | 财政总投资 | 已经到位 | 计划到位 | |
| 2018 | 0.00 | 0.00 | | | |
| 2019 | 8,000.00 | 0.00 | | | 8,000.00 |
| 2020 | 3,000.00 | 0.00 | | | 3,000.00 |
| 2021 | 3,000.00 | 0.00 | | | 3,000.00 |
| 2022 | 0.00 | 0.00 | | 0.00 | 0.00 |
| 2023 | 25,550.96 | 5,600.96 | | 5,600.96 | 19,950.00 |
| 2024 | 28,251.94 | 11,201.94 | | 11,201.94 | 17,050.00 |
| 合计 | 67,802.90 | 16,802.90 | 0.00 | 16,802.90 | 51,000.00 |

3.2.7 河东第四棚户区改造项目 4 号地块

河东第四棚户区改造项目 4 号地块项目总投资约为 95,430.81 万元，计划安排财政资金 23,730.81 万元，该子项目计划申请使用棚改专项债券资金为 71,700.00 万元，2019 年实际使用债券资金为 11,200.00 万元，2020 年使用债券资金 3,000.00 万元，2021 年实际使用债券资金 3,600.00 万元，2022 年实际使用债券资金为 0 万元，2023 年计划申请棚改专项债券金额为 29,450.00 万元，2024 年计划申请棚改专项债券金额为 24,450.00 万元。

该子项目总投资、债券总额度、财政分年度投资计划，如下表所示：

| 年份 | 年度投资计划 | 财政预算投资 | | | 计划申请债券额度 |
|------|-----------|-----------|------|-----------|-----------|
| | | 财政总投资 | 已经到位 | 计划到位 | |
| 2018 | 0.00 | 0.00 | | | |
| 2019 | 11,200.00 | 0.00 | | | 11,200.00 |
| 2020 | 3,000.00 | 0.00 | | | 3,000.00 |
| 2021 | 3,600.00 | 0.00 | | | 3,600.00 |
| 2022 | 0.00 | 0.00 | | 0.00 | 0.00 |
| 2023 | 37,360.27 | 7,910.27 | | 7,910.27 | 29,450.00 |
| 2024 | 40,270.54 | 15,820.54 | | 15,820.54 | 24,450.00 |
| 合计 | 95,430.81 | 23,730.81 | 0.00 | 23,730.81 | 71,700.00 |

第四章 项目专项债券资金使用计划

4.1 编制依据

项目专项债券融资方案是在结合项目合理资金需求的基础

上，根据以下文件编制的：

《中华人民共和国预算法》；

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)；

《地方政府专项债券发行管理暂行办法》(财库〔2015〕83号)；

《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号)；

《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号)；

《关于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)；

《河南省政府专项债务预算管理办法》(豫财预〔2017〕2号)；

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

《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》。

4.2 债券使用计划

郑州航空港经济综合实验区(郑州新郑综合保税区)河东棚户区改造项目二期共计划申请棚户区改造专项债券额度为

552,600.00 万元；

2019 年本项目七个子项目已经使用债券资金 50,000.00 万元，2020 年本项目七个子项目已经使用债券资金 16,000.00 万元；2021 年本项目七个子项目已经使用债券资金 59,700.00 万元；2022 年本项目七个子项目已经使用债券资金总额 81,600.00 万元；2023 年本项目七个子项目计划申请使用债券资金总额 171,550.00 万元；2024 年本项目七个子项目计划申请使用债券资金总额 173,750.00 万元。

各项目专项债券期限均为 5 年。七个子项目具体额度使用及需求计划见下表：

各子项目债券资金实际使用情况以及以后年度债券需求计划如下表所示

单位：万元

| 项目名称 | 总投资 | 总债券额度 | 2019年合计债券使用额度 | 2020年合计债券使用额度 | 2021年合计使用债券额度 | 2022年合计使用债券额度 | 2023年计划使用债券额度 | 2024年计划使用债券额度 | 本次计划使用债券额度 |
|-------------|------------|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------|
| 河东第一棚户区分5号地 | 145,427.41 | 116,300.00 | 8,500.00 | 3,000.00 | 14,300.00 | 14,200.00 | 36,150.00 | 40,150.00 | 13,000.00 |
| 河东第二棚户区分2号地 | 78,384.30 | 62,700.00 | 2,600.00 | 4,000.00 | 5,000.00 | 12,500.00 | 20,300.00 | 18,300.00 | |
| 河东第三棚户区分2号地 | 71,724.14 | 57,300.00 | 2,700.00 | 0.00 | 12,900.00 | 13,300.00 | 11,800.00 | 16,600.00 | |
| 河东第三棚户区分3号地 | 101,725.47 | 81,300.00 | 12,600.00 | 0.00 | 11,500.00 | 10,600.00 | 23,050.00 | 23,550.00 | |
| 河东第三棚户区分4号地 | 140,400.08 | 112,300.00 | 4,400.00 | 3,000.00 | 9,400.00 | 31,000.00 | 30,850.00 | 33,650.00 | 2,000 |
| 河东第四棚户区分2号地 | 67,802.90 | 51,000.00 | 8,000.00 | 3,000.00 | 3,000.00 | 0.00 | 19,950.00 | 17,050.00 | |
| 河东第四棚户区分4号地 | 95,430.81 | 71,700.00 | 11,200.00 | 3,000.00 | 3,600.00 | 0.00 | 29,450.00 | 24,450.00 | |
| 合计 | 700,895.11 | 552,600.00 | 50,000.00 | 16,000.00 | 59,700.00 | 81,600.00 | 171,550.00 | 173,750.00 | 15,000.00 |

4.3 投资者保护计划

(1) 建立健全政府性债务风险应急处置预案

按照《中华人民共和国预算法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号），经河南省人民政府批准，2017年3月6日，河南省人民政府办公厅发布《关于印发河南省政府性债务风险应急处置预案的通知》，郑州航空港经济综合实验区积极建立健全政府性债务风险应急处置工作机制，坚持快速响应、分类施策、各司其职、协同联动、稳妥处置，牢牢守住不发生区域性、系统性风险的底线，切实防范和化解财政金融风险，维护经济安全和社会稳定。

(2) 还款责任及保障计划

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

项目单位根据项目建设进度，在保障项目质量的前提下争取项目早日投入运营，保障项目净收益符合预期要求；本期债券严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将专项债券

收入、支出、付息等纳入政府性基金预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

（3）建立完善的债券资金使用管理机制

郑州航空港经济综合实验区财政局、项目主管单位、项目建设单位将建立起完善的专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。

4.4 信息披露计划

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造项目二期区域内共整理出可出让用地面积为 1529 亩，项目区域内的土地计划于 2021 年开始出让，2027 年出让完成，7 年内完成出让，相关调研数据如下表所示：

项目所在地及周边地区 2018 年、2019 年住宅用地土地出让价格表

| 宗地编号 | 面积(亩) | 用途 | 价款(万元) | 单价 (万元/ 亩) | 合同签订时间 |
|-----------------------|--------|------|---------------|------------------|----------|
| 郑港出(2018)140号(网) | 58.59 | 住宅用地 | 51798 | 884.14 | 2018年10月 |
| 郑港出(2018)166号(网) | 112.05 | 住宅用地 | 78779 | 703.1 | 2018年10月 |
| 郑港出(2018)141号(网) | 81.45 | 住宅用地 | 74630 | 916.31 | 2018年8月 |
| 郑港出(2018)52号(网) | 73.40 | 住宅用地 | 57122 | 778.18 | 2018年6月 |
| 郑港出(2018)53号(网) | 65.34 | 住宅用地 | 51266 | 784.58 | 2018年6月 |
| 郑港出(2018)54号(网) | 48.78 | 住宅用地 | 38238 | 783.83 | 2018年6月 |
| 郑港出(2018)56号(网) | 55.19 | 住宅用地 | 40369 | 731.5 | 2018年6月 |
| 2018年土地出让价格平均值 | | | 797.37 | | |
| 郑港出(2019)101号(网) | 4.50 | 住宅用地 | 5448.00 | 1210.63 | 2019年12月 |
| 郑港出(2019)114号(网) | 57.44 | 住宅用地 | 41425.00 | 721.14 | 2019年12月 |
| 郑港出(2019)115号(网) | 69.45 | 住宅用地 | 50146.00 | 722.09 | 2019年12月 |
| 郑港出(2019)116号(网) | 72.89 | 住宅用地 | 58331.00 | 800.23 | 2019年12月 |

| | |
|-----------------|--------|
| 2019 年土地出让价格平均值 | 863.52 |
|-----------------|--------|

根据调研结果，2018 年本项目周边区域居住用地土地出让平均单价约为 797.37 万元/亩，2019 年本项目周边区域居住用地土地出让平均单价约为 863.52 万元/亩，增长率为 8.29%。

参照 2018 年、2019 年航空港区土地出让价格以及土地出让价格增长率，结合土地位置因素，基于谨慎性原则，暂定 2019 年居住用地土地出让综合均价为 800 万/亩；以后每年土地出让价增长率参考港区 2018 年、2019 年土地出让实际增长率(8.29%)，预估本项目拟出让居住用地土地的年增长率为 8%；

考虑到周边区域开发较为成熟，本项目拟待出让地块有待继续开发，结合郑州的经济发展速度以及郑州航空港区的定位目标以及发展规划，基于谨慎性原则，预测本项目 2020 年拟待出让居住用地的土地出让价为 864 万元/亩，以后每年土地出让价增长率参考港区 2018 年、2019 年土地出让实际增长率（8.29%），预估本项目拟出让居住用地土地的年增长率为 8%；本项目计划 2024 年开始推进土地出让计划，基于上述分析，2024 年居住用地土地出让单价预估为 1175.46 万元/亩；分 6 年出让完成，每年出让面积相同，在土地出让期间，土地出让价格保持不变。

5.1.1 河东第一棚户区改造项目 5 号地块土地出让收入

河东第一棚户区改造项目 5 号地块项目区域内共整理出可

出让用地面积为 322 亩，土地性质为居住用地，项目区域内的土地计划于 2024 年开始出让，2029 年出让完成，6 年内完成出让。根据项目土地出让价格和土地价格预估增长速度预测，本项目土地出让总收入预期为 378,498.91 万元，按当地土地出让收入规定计提相关费用和基金 100,078.27 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 278,420.64 万元。

河东第一棚户区改造项目 5 号地块土地出让预期收入表

单位：万元

| 年份 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 合计 |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 土地出让收入 | 63,083.15 | 63,083.15 | 63,083.15 | 63,083.15 | 63,083.15 | 63,083.15 | 378,498.91 |
| 计提总金额 | 16,679.71 | 16,679.71 | 16,679.71 | 16,679.71 | 16,679.71 | 16,679.71 | 100,078.27 |
| 剩余土地出让收入 | 46,403.44 | 46,403.44 | 46,403.44 | 46,403.44 | 46,403.44 | 46,403.44 | 278,420.64 |

5.1.2 河东第二棚户区改造项目 2 号地块土地出让收入

河东第二棚户区改造项目 2 号地块项目区域内共整理出可出让用地面积为 176 亩，土地性质为居住用地，项目区域内的土地计划于 2024 年开始出让，2029 年出让完成，6 年内完成出让。根据项目土地出让价格和土地价格预估增长速度预测，本项目土地出让总收入预期为 206,881.39 万元，按当地土地出让收入规定计提相关费用和基金共 54,701.17 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 152,180.23 万元

河东第二棚户区改造项目 2 号地块土地出让预期收入表

单位：万元

| 年份 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 合计 |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 土地出让收入 | 34,480.23 | 34,480.23 | 34,480.23 | 34,480.23 | 34,480.23 | 34,480.23 | 206,881.39 |
| 计提总金额 | 9,116.86 | 9,116.86 | 9,116.86 | 9,116.86 | 9,116.86 | 9,116.86 | 54,701.17 |
| 剩余土地出让收入 | 25,363.37 | 25,363.37 | 25,363.37 | 25,363.37 | 25,363.37 | 25,363.37 | 152,180.23 |

5.1.3 河东第三棚户区改造项目 2 号地块土地出让收入

河东第三棚户区改造项目 2 号地块项目区域内共整理出可出让用地面积为 150 亩，土地性质为居住用地，项目区域内的土地计划于 2024 年开始出让，2029 年出让完成，6 年内完成出让。根据项目土地出让价格和土地价格预估增长速度预测，本项目土地出让总收入预期为 176,319.37 万元，按当地土地出让收入规定计提相关费用和基金共 46,620.31 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 129,699.06 万元。

河东第三棚户区改造项目 2 号地块土地出让预期收入表

单位：万元

| 年份 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 合计 |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 土地出让收入 | 29,386.56 | 29,386.56 | 29,386.56 | 29,386.56 | 29,386.56 | 29,386.56 | 176,319.37 |
| 计提总金额 | 7,770.05 | 7,770.05 | 7,770.05 | 7,770.05 | 7,770.05 | 7,770.05 | 46,620.31 |
| 剩余土地出让收入 | 21,616.51 | 21,616.51 | 21,616.51 | 21,616.51 | 21,616.51 | 21,616.51 | 129,699.06 |

5.1.4 河东第三棚户区改造项目 3 号地块土地出让收入

河东第三棚户区改造项目 3 号地块项目区域内共整理出可出让用地面积为 229 亩，土地性质为居住用地，项目区域内的土地计划于 2024 年开始出让，2029 年出让完成，6 年内完成出让。

根据项目土地出让价格和土地价格预估增长速度预测，本项目土地出让总收入预期为 269,180.90 万元，按当地土地出让收入规定计提相关费用和基金共 71,173.68 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 198,007.23 万元。

河东第三棚户区改造项目 3 号地块土地出让预期收入表

单位：万元

| 年份 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 合计 |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 土地出让收入 | 44,863.48 | 44,863.48 | 44,863.48 | 44,863.48 | 44,863.48 | 44,863.48 | 269,180.90 |
| 计提总金额 | 11,862.28 | 11,862.28 | 11,862.28 | 11,862.28 | 11,862.28 | 11,862.28 | 71,173.68 |
| 剩余土地出让收入 | 33,001.20 | 33,001.20 | 33,001.20 | 33,001.20 | 33,001.20 | 33,001.20 | 198,007.23 |

5.1.5 河东第三棚户区改造项目 4 号地块土地出让收入

河东第三棚户区改造项目 4 号地块项目区域内共整理出可出让用地面积为 305 亩，土地性质为居住用地，项目区域内的土地计划于 2024 年开始出让，2029 年出让完成，6 年内完成出让。根据项目土地出让价格和土地价格预估增长速度预测，本项目土地出让总收入预期为 358,516.05 万元，按当地土地出让收入规定计提相关费用和基金共 94,794.64 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 263,721.41 万元。

河东第三棚户区改造项目 4 号地块土地出让预期收入表

单位：万元

| 年份 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 合计 |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 土地出让收入 | 59,752.68 | 59,752.68 | 59,752.68 | 59,752.68 | 59,752.68 | 59,752.68 | 358,516.05 |
| 计提总金额 | 15,799.11 | 15,799.11 | 15,799.11 | 15,799.11 | 15,799.11 | 15,799.11 | 94,794.64 |
| 剩余土地出让收入 | 43,953.57 | 43,953.57 | 43,953.57 | 43,953.57 | 43,953.57 | 43,953.57 | 263,721.41 |

5.1.6 河东第四棚户区改造项目 2 号地块土地出让收入

河东第四棚户区改造项目 2 号地块项目区域内共整理出可出让用地面积为 152 亩，土地性质为居住用地，项目区域内的土地计划于 2024 年开始出让，2029 年出让完成，6 年内完成出让。根据项目土地出让价格和土地价格预估增长速度预测，本项目土地出让总收入预期为 178,670.29 万元，按当地土地出让收入规定计提相关费用和基金共 47,241.92 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 131,428.38 万元。

河东第四棚户区改造项目 2 号地块土地出让预期收入表

单位：万元

| 年份 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 合计 |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 土地出让收入 | 29,778.38 | 29,778.38 | 29,778.38 | 29,778.38 | 29,778.38 | 29,778.38 | 178,670.29 |
| 计提总金额 | 7,873.65 | 7,873.65 | 7,873.65 | 7,873.65 | 7,873.65 | 7,873.65 | 47,241.92 |
| 剩余土地出让收入 | 21,904.73 | 21,904.73 | 21,904.73 | 21,904.73 | 21,904.73 | 21,904.73 | 131,428.38 |

5.1.7 河东第四棚户区改造项目 4 号地块土地出让收入

河东第四棚户区改造项目 2 号地块项目区域内共整理出可出让用地面积为 195 亩，土地性质为居住用地，项目区域内的土地计划于 2024 年开始出让，2029 年出让完成，6 年内完成出让。根据项目土地出让价格和土地价格预估增长速度预测，本项目土地出让总收入预期为 229,215.18 万元，按当地土地出让收入规定计提相关费用和基金共 60,606.41 万元，剩余可用于偿还项目融资本息的土地出让收入共 168,608.77 万元。

河东第四棚户区改造项目4号地块土地出让预期收入表

单位：万元

| 年份 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 合计 |
|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 土地出让收入 | 38,202.53 | 38,202.53 | 38,202.53 | 38,202.53 | 38,202.53 | 38,202.53 | 229,215.18 |
| 计提总金额 | 10,101.07 | 10,101.07 | 10,101.07 | 10,101.07 | 10,101.07 | 10,101.07 | 60,606.41 |
| 剩余土地出让收入 | 28,101.46 | 28,101.46 | 28,101.46 | 28,101.46 | 28,101.46 | 28,101.46 | 168,608.77 |

5.2 现金流出

本项目已于2019年实际使用债券资金50,000.00万元,2020年实际使用债券资金16,000.00万元;2021年实际使用债券资金59,700.00万元;2022年本项目七个子项目实际使用债券资金总额81,600.00万元;2023年本项目七个子项目计划申请使用债券资金总额171,550.00万元;2024年本项目七个子项目计划申请使用债券资金总额173,750.00万元。

郑州航空港经济综合实验区河东棚户区改造项目二期2019年实际使用债券资金50,000万元,实际债券利率3.34%;2020年实际使用债券资金16,000.00万元,实际债券利率3.34%;2021年实际使用债券资金59,700.00万元,2021年共发行5期,每期对应利率3.27%、3.18%、2.97%、2.99%、3%,2021年申请使用额度按照每期申请使用金额以及对应利率测算实际利率,2022年实际使用债券资金81,600.00万元,共发行四期,每期对应的利率2.78%、2.72%、2.74%、2.68%。

2023年本项目七个子项目计划申请使用债券资金总额

171,550.00 万元；2024 年本项目七个子项目计划申请使用债券资金总额 173,750.00 万元。债券期限为 5 年，预计债券利率为 4.5%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。

5.2.1 河东第一棚户区改造项目 5 号地块

本子项目 2019 年实际使用债券资金 8,500.00 万元，实际债券利率 3.34%，2020 年实际使用债券资金 3,000.00 万元，实际债券利率 3.34%；2021 年实际使用债券资金 14,300.00 万元，2021 年共发行 5 期，每期对应利率 3.27%、3.18%、2.97%、2.99%、3%，2021 年申请使用额度实际利息按照每期申请使用金额以及对应利率测算实际利息。2022 年实际使用专项债券金额为 14,200.00 万元，每期对应利率 2.78%、2.72%、2.74%、2.68%、3%，2022 年申请使用额度实际利息按照每期申请使用金额以及对应利率测算实际利息；2023 年计划申请棚改专项债券金额为 36,150.00 万元，其中 13000 万元由 2022 年河南省棚改专项债券（十期）——2022 年河南省政府专项债券（三十八期）转入，与 2027 年到期一次性还本，2024 年计划申请棚改专项债券金额为 40,150.00 万元；债券期限为 5 年，预计债券利率为 4.5%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 138,015.80 万元。

河东第一棚户区改造项目 5 号地块项目还本付息表

单位：万元

| 年度 | 本期偿还本金 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|------|------------|-----------|------------|
| 2019 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2020 | 0.00 | 283.90 | 283.90 |
| 2021 | 0.00 | 384.10 | 384.10 |
| 2022 | 0.00 | 826.60 | 826.60 |
| 2023 | 0.00 | 1,215.94 | 1,215.94 |
| 2024 | 8,500.00 | 2,606.09 | 11,106.09 |
| 2025 | 3,000.00 | 4,128.94 | 7,128.94 |
| 2026 | 14,300.00 | 4,028.74 | 18,328.74 |
| 2027 | 27,200.00 | 3,586.24 | 30,786.24 |
| 2028 | 23,150.00 | 2,848.50 | 25,998.50 |
| 2029 | 40,150.00 | 1,806.75 | 41,956.75 |
| 合计 | 116,300.00 | 21,715.80 | 138,015.80 |

5.2.2 河东第二棚户区改造项目 2 号地块

本项目 2019 年实际使用债券资金 2,600 万元，实际债券利率 3.34%；2020 年实际使用债券资金 4,000.00 万元，实际债券利率 3.34%；2021 年实际使用债券资金 5,000.00 万元，2021 年共发行 5 期，每期对应利率 3.27%、3.18%、2.97%、2.99%、3%，2021 年申请使用额度实际利息按照每期申请使用金额以及对应利率测算实际利息。2022 年实际使用专项债券金额为 12,500.00 万元，2023 年计划申请棚改专项债券金额为 20,300.00 万元，2024 年计划申请棚改专项债券金额为 18,300.00 万元；债券期限为 5 年，预计债券利率为 4.5%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 74,959.00 万元。

河东第二棚户区改造项目 2 号地块项目还本付息表

单位：万元

| 年度 | 本期偿还本金 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|------|-----------|-----------|-----------|
| 2019 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2020 | 0.00 | 86.84 | 86.84 |
| 2021 | 0.00 | 220.44 | 220.44 |
| 2022 | 0.00 | 374.82 | 374.82 |
| 2023 | 0.00 | 714.80 | 714.80 |
| 2024 | 2,600.00 | 1,628.30 | 4,228.30 |
| 2025 | 4,000.00 | 2,364.96 | 6,364.96 |
| 2026 | 5,000.00 | 2,231.36 | 7,231.36 |
| 2027 | 12,500.00 | 2,076.98 | 14,576.98 |
| 2028 | 20,300.00 | 1,737.00 | 22,037.00 |
| 2029 | 18,300.00 | 823.50 | 19,123.50 |
| 合计 | 62,700.00 | 12,259.00 | 74,959.00 |

5.2.3 河东第三棚户区改造项目 2 号地块

本项目 2019 年实际使用债券资金 2,700 万元，实际债券利率 3.34%；2021 年实际使用债券资金 12,900.00 万元，2021 年共发行 5 期，每期对应利率 3.27%、3.18%、2.97%、2.99%、3%，2021 年申请使用额度实际利息按照每期申请使用金额以及对应利率测算实际利息。2022 年实际使用债券资金为 13,300.00 万元，2023 年计划申请棚改专项债券金额为 11,800.00 万元，2024 年计划申请棚改专项债券金额为 16,600.00 万元；债券期限为 5 年，预计债券利率为 4.5%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 67,927.85 万元。

河东第三棚户区改造项目 2 号地块项目还本付息表

单位：万元

| 年度 | 本期偿还本金 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|------|-----------|-----------|-----------|
| 2019 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2020 | 0.00 | 90.18 | 90.18 |
| 2021 | 0.00 | 90.18 | 90.18 |
| 2022 | 0.00 | 484.29 | 484.29 |
| 2023 | 0.00 | 847.57 | 847.57 |
| 2024 | 2,700.00 | 1,378.57 | 4,078.57 |
| 2025 | 0.00 | 2,035.39 | 2,035.39 |
| 2026 | 12,900.00 | 2,035.39 | 14,935.39 |
| 2027 | 13,300.00 | 1,641.28 | 14,941.28 |
| 2028 | 11,800.00 | 1,278.00 | 13,078.00 |
| 2029 | 16,600.00 | 747.00 | 17,347.00 |
| 合计 | 57,300.00 | 10,627.85 | 67,927.85 |

5.2.4 河东第三棚户区改造项目 3 号地块

本项目 2019 年实际使用债券资金 12,600 万元，实际债券利率 3.34%；2021 年实际使用债券资金 11,500.00 万元，2021 年共发行 5 期，每期对应利率 3.27%、3.18%、2.97%、2.99%、3%，2021 年申请使用额度实际利息按照每期申请使用金额以及对应利率测算实际利息。2022 年实际使用债券资金为 10,600.0 万元，2023 年计划申请棚改专项债券金额为 23,050.00 万元，2024 年计划申请棚改专项债券金额为 23,550.00 万元；债券期限为 5 年，预计债券利率为 4.5%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 97,095.50 万元。

河东第三棚户区改造项目 3 号地块项目还本付息表

单位：万元

| 年度 | 本期偿还本金 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|----|--------|--------|----------|
|----|--------|--------|----------|

| | | | |
|------|-----------|-----------|-----------|
| 2019 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2020 | 0.00 | 420.84 | 420.84 |
| 2021 | 0.00 | 420.84 | 420.84 |
| 2022 | 0.00 | 773.96 | 773.96 |
| 2023 | 0.00 | 1,062.10 | 1,062.10 |
| 2024 | 12,600.00 | 2,099.35 | 14,699.35 |
| 2025 | 0.00 | 2,738.26 | 2,738.26 |
| 2026 | 11,500.00 | 2,738.26 | 14,238.26 |
| 2027 | 10,600.00 | 2,385.14 | 12,985.14 |
| 2028 | 23,050.00 | 2,097.00 | 25,147.00 |
| 2029 | 23,550.00 | 1,059.75 | 24,609.75 |
| 合计 | 81,300.00 | 15,795.50 | 97,095.50 |

5.2.5 河东第三棚户区改造项目 4 号地块

本项目 2019 年实际使用债券资金 4,400 万元，实际债券利率 3.34%；2020 年实际使用债券资金 3,000.00 万元，实际债券利率 3.34%；2021 年实际使用债券资金 9,400.00 万元，2021 年共发行 5 期，每期对应利率 3.26%、3.18%、2.97%、2.99%、3%，2021 年申请使用额度实际利率按照每期申请使用金额以及对应利率测算实际利息。2022 年实际使用债券资金为 31,000.00 万元，2023 年计划申请棚改专项债券金额为 30,850.00 万元，2024 年计划申请棚改专项债券金额为 33,650.00 万元；债券期限为 5 年，预计债券利率为 4.5%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 133,651.35 万元。

河东第三棚户区改造项目 4 号地块项目还本付息表

单位：万元

| 年度 | 本期偿还本金 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|------|------------|-----------|------------|
| 2019 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2020 | 0.00 | 146.96 | 146.96 |
| 2021 | 0.00 | 247.16 | 247.16 |
| 2022 | 0.00 | 527.21 | 527.21 |
| 2023 | 0.00 | 1,367.77 | 1,367.77 |
| 2024 | 4,400.00 | 2,756.02 | 7,156.02 |
| 2025 | 3,000.00 | 4,123.31 | 7,123.31 |
| 2026 | 9,400.00 | 4,023.11 | 13,423.11 |
| 2027 | 31,000.00 | 3,743.06 | 34,743.06 |
| 2028 | 30,850.00 | 2,902.50 | 33,752.50 |
| 2029 | 33,650.00 | 1,514.25 | 35,164.25 |
| 合计 | 112,300.00 | 21,351.35 | 133,651.35 |

5.2.6 河东第四棚户区改造项目 2 号地块

本项目 2019 年实际使用债券资金 8,000 万元，实际债券利率 3.34%；2020 年实际使用债券资金 3,000.00 万元，实际债券利率 3.34%；2021 年实际使用债券资金 3,000.00 万元，2021 年共发行 5 期，每期对应利率 3.27%、3.18%、2.97%、2.99%、3%，2021 年申请使用额度按照每期申请使用金额以及对应利率测算实际利息。2023 年计划申请棚改专项债券金额为 19,950.00 万元，2024 年计划申请棚改专项债券金额为 17,050.00 万元；债券期限为 5 年，预计债券利率为 4.5%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 61,610.50 万元。

河东第四棚户区改造项目 2 号地块项目还本付息表

单位：万元

| 年度 | 本期偿还本金 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|----|--------|--------|----------|
|----|--------|--------|----------|

| | | | |
|------|-----------|-----------|-----------|
| 2019 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2020 | 0.00 | 267.20 | 267.20 |
| 2021 | 0.00 | 367.40 | 367.40 |
| 2022 | 0.00 | 457.10 | 457.10 |
| 2023 | 0.00 | 457.10 | 457.10 |
| 2024 | 8,000.00 | 1,354.85 | 9,354.85 |
| 2025 | 3,000.00 | 1,854.90 | 4,854.90 |
| 2026 | 3,000.00 | 1,754.70 | 4,754.70 |
| 2027 | 0.00 | 1,665.00 | 1,665.00 |
| 2028 | 19,950.00 | 1,665.00 | 21,615.00 |
| 2029 | 17,050.00 | 767.25 | 17,817.25 |
| 合计 | 51,000.00 | 10,610.50 | 61,610.50 |

5.2.7 河东第四棚户区改造项目 4 号地块

本项目 2019 年实际使用债券资金 11,200 万元，实际债券利率 3.34%；2020 年实际使用债券资金 3,000.00 万元，实际债券利率 3.34%；2021 年计划申请使用债券金 3,600.00 万元，2021 年共发行 5 期，每期对应利率 3.27%、3.18%、2.97%、2.99%、3%，2021 年申请使用额度实际利息按照每期申请使用金额以及对应利率测算实际利息。2023 年计划申请棚改专项债券金额为 29,450.00 万元，2024 年计划申请棚改专项债券金额为 24,450.00 万元；债券期限为 5 年，预计债券利率为 4.5%，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 86,737.10 万元。

河东第四棚户区改造项目 4 号地块项目还本付息表

单位：万元

| 年度 | 本期偿还本金 | 当年偿还利息 | 当年还本付息合计 |
|----|--------|--------|----------|
|----|--------|--------|----------|

| | | | |
|------|-----------|-----------|-----------|
| 2019 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2020 | 0.00 | 374.08 | 374.08 |
| 2021 | 0.00 | 474.28 | 474.28 |
| 2022 | 0.00 | 581.92 | 581.92 |
| 2023 | 0.00 | 581.92 | 581.92 |
| 2024 | 11,200.00 | 1,907.17 | 13,107.17 |
| 2025 | 3,000.00 | 2,633.34 | 5,633.34 |
| 2026 | 3,600.00 | 2,533.14 | 6,133.14 |
| 2027 | 0.00 | 2,425.50 | 2,425.50 |
| 2028 | 29,450.00 | 2,425.50 | 31,875.50 |
| 2029 | 24,450.00 | 1,100.25 | 25,550.25 |
| 合计 | 71,700.00 | 15,037.10 | 86,737.10 |

5.3 资金平衡分析

本批项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为659,997.10万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为1,322,065.68万元，总体覆盖倍数为2.00。资金平衡情况如下：

各项目资金平衡情况

单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 还本付息 | 剩余可还本付息收入 | 覆盖倍数 |
|----|-----------------|------------|--------------|------|
| 1 | 河东第一棚户区改造项目5号地块 | 138,015.80 | 278,420.64 | 2.02 |
| 2 | 河东第二棚户区改造项目2号地块 | 74,959.00 | 152,180.23 | 2.03 |
| 3 | 河东第三棚户区改造项目2号地块 | 67,927.85 | 129,699.06 | 1.91 |
| 4 | 河东第三棚户区改造项目3号地块 | 97,095.50 | 198,007.20 | 2.04 |
| 5 | 河东第三棚户区改造项目4号地块 | 133,651.35 | 263,721.42 | 1.97 |
| 6 | 河东第四棚户区改造项目2号地块 | 61,610.50 | 131,428.38 | 2.13 |
| 7 | 河东第四棚户区改造项目4号地块 | 86,737.10 | 168,608.76 | 1.94 |
| 合计 | | 659,997.10 | 1,322,065.68 | 2.00 |

5.3.1 河东第一棚户区改造项目5号地块

河东第一棚户区改造项目5号地块申请使用的债券资金预

期还本付息 138,015.80 万元，剩余可还本付息收入为 278,420.64 万元，覆盖倍数约为 2.02。具体覆盖情况见下表：

河东第一棚户区改造项目 5 号地块资金平衡情况

单位：万元

| 项目名称 | 还本付息 | 剩余可还本付息收入 | 覆盖倍数 |
|-------------------|------------|------------|------|
| 河东第一棚户区改造项目 5 号地块 | 138,015.80 | 278,420.64 | 2.02 |

5.3.2 河东第二棚户区改造项目 2 号地块

河东第二棚户区改造项目 2 号地块申请使用的债券资金还本付息为 74,959.00 万元，剩余可还本付息收入为 152,180.23 万元，覆盖倍数约为 2.03。具体覆盖情况见下表：

河东第二棚户区改造项目 2 号地块资金平衡情况

单位：万元

| 项目名称 | 还本付息 | 剩余可还本付息收入 | 覆盖倍数 |
|-------------------|-----------|------------|------|
| 河东第二棚户区改造项目 2 号地块 | 74,959.00 | 152,180.23 | 2.03 |

5.3.3 河东第三棚户区改造项目 2 号地块

河东第三棚户区改造项目 2 号地块申请使用的债券资金预期还本付息为 67,927.85 万元，剩余可还本付息收入 129,699.06 万元，覆盖倍数约为 1.91。具体覆盖情况见下表：

河东第三棚户区改造项目 2 号地块资金平衡情况

单位：万元

| 项目名称 | 还本付息 | 剩余可还本付息收入 | 覆盖倍数 |
|-------------------|-----------|------------|------|
| 河东第三棚户区改造项目 2 号地块 | 67,927.85 | 129,699.06 | 1.91 |

5.3.4 河东第三棚户区改造项目 3 号地块

河东第三棚户区改造项目 3 号地块申请使用的债券资金预

期还本付息为 97,095.50 万元, 剩余可还本付息收入 198,007.20 万元, 覆盖倍数约为 2.04。具体覆盖情况见下表:

河东第三棚户区改造项目 3 号地块资金平衡情况

单位: 万元

| 项目名称 | 还本付息 | 剩余可还本 付息收入 | 覆盖倍数 |
|-------------------|-----------|---------------|------|
| 河东第三棚户区改造项目 3 号地块 | 97,095.50 | 198,007.20 | 2.04 |

5.3.5 河东第三棚户区改造项目 4 号地块

河东第三棚户区改造项目 4 号地块申请使用的债券资金预期还本付息为 133,651.35 万元, 剩余可还本付息收入 263,721.42 万元, 覆盖倍数为 1.97。具体覆盖情况见下表:

河东第三棚户区改造项目 4 号地块资金平衡情况

单位: 万元

| 项目名称 | 还本付息 | 剩余可还本 付息收入 | 覆盖倍数 |
|-------------------|------------|---------------|------|
| 河东第三棚户区改造项目 4 号地块 | 133,651.35 | 263,721.42 | 1.97 |

5.3.6 河东第四棚户区改造项目 2 号地块

河东第四棚户区改造项目 2 号地块申请使用的债券资金预期还本付息为 61,610.50 万元, 剩余可还本付息收入 131,428.38 万元, 覆盖倍数为 2.13。具体覆盖情况见下表:

河东第四棚户区改造项目 2 号地块资金平衡情况

单位: 万元

| 项目名称 | 还本付息 | 剩余可还本 付息收入 | 覆盖倍数 |
|-------------------|-----------|---------------|------|
| 河东第四棚户区改造项目 2 号地块 | 61,610.50 | 131,428.38 | 2.13 |

5.3.7 河东第四棚户区改造项目 4 号地块

河东第四棚户区改造项目 4 号地块申请使用的债券资金预

期还本付息为 86,737.10 万元，剩余可还本付息收入 168,608.76 万元，覆盖倍数为 1.94。具体覆盖情况见下表：

河东第四棚户区改造项目 4 号地块资金平衡情况

单位：万元

| 项目名称 | 还本付息 | 剩余可还本 付息收入 | 覆盖倍数 |
|-------------------|-----------|---------------|------|
| 河东第四棚户区改造项目 4 号地块 | 86,737.10 | 168,608.76 | 1.94 |

5.4 结论

本批棚户区改造项目各分项及总体的预期可用于偿还项目融资本息的剩余土地出让收入对还本付息均能形成有效的覆盖倍数，项目收益可与融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 项目主要风险因素识别

(1) 拆迁安置风险

棚户区改造项目显著的特点是存在原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，该问题不仅影响项目的妥善实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。由于拆迁牵涉面广，不确定因素多，拆迁成本难以事前准确估计，很可能引发拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控等问题，甚至导致项目失败。

(2) 工期进度及质量风险

影响项目工期拖延的因素较多，如设计方案的稳定性、项目

单位的组织管理水平、项目资金到位情况、承包商的施工技术及管理水平和工程事故的发生等。这些因素使工期存在一定的拖延风险，并影响项目的现金流入，对债券还本付息形成不利影响。

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

（3）债券本息偿付风险

项目收益水平直接关系到本项目债券本息偿付，综合考虑本项目特点，项目运营周期、出让土地价格、增长率都会影响项目实际净收益，可能会导致项目实际净收益不符合预期要求，进而导致项目本身所产生的净收益不能偿还债券本息或偿还能力不足，出现债券本息偿付风险。

6.2 防范和降低风险措施

（1）拆迁安置风险应对措施

针对拆迁安置风险，首先应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际，切实可行的拆迁安置补偿方案。其次在确立公平合理且被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案后，妥善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保

拆迁顺利进行。最后在拆迁成本评估时，需要进行详细准确的拆迁摸底调查，并对可能出现的问题做出防范措施，避免增加拆迁成本。

（2）工程进度及质量风险应对措施

在项目管理上，严格按照项目的招投标制度，聘请技术实力较强的设计单位，减少工程设计方案的变更；通过选择资信好、技术可靠、组织管理能力强的施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，确保项目按期竣工达标。严格做好工程建设投资计划审批，多方面、多渠道、多层次的反复论证工程建设规划和方案，有效控制项目建设成本和建设周期，将项目的投资、建设、监督工作分开，确保项目投入资金的合理使用，确保工程按期完成。

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

（3）债券本息偿付风险应对措施

郑州航空港经济综合实验区规划市政建设环保局应根据项目建设进度，在保障项目质量的前提下争取项目早日投入运营，保障项目净收益符合预期要求。

郑州航空港经济综合实验区财政局要统筹规划区域专项债

券项目，针对不同项目建立具有针对性的风险防控方案，对实际运营中的项目做好风险评估和风险把控，并针对本项目实际本息偿付能力建立完善的本息偿付风险紧急处理机制以及本息偿付风险紧急处理预案，确保债券本息足额偿付，避免出现债券违约。并应严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将所涉及的收入、支出、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

第七章 事前评价报告

7.1 专项债券项目基本情况

7.1.1 立项背景

为解决棚户区居民的现实困难，提高城市的整体形象，加强群众对城市发展建设自觉参与的热情，同时提升政府基础设施服务的能力和水平，郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）经济发展局（安全生产监督管理局）就本项目做出了《关于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第一棚户区5号地建设项目可行性研究报告的批复》（郑港经发〔2018〕398号）、《关于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第二棚户区2号地建设项目可行性研究报告的批复》（郑港经发〔2018〕392号）、《关于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第三棚户区2号地建设项目可行性研究报告的批复》（郑港经发〔2018〕391号）、《关于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第三棚户区3号地建设项目可行性研究报告的批复》（郑港经发〔2018〕388号）、《关于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第三棚户区4号地建设项目可行性研究报告

报告的批复》（郑港经发〔2018〕384号）、《关于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第四棚户区2号地建设项目可行性研究报告的批复》（郑港经发〔2018〕383号）、《关于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第四棚户区3号地建设项目可行性研究报告的批复》（郑港经发〔2018〕353号）等可行性研究报告批复，由郑州航空港区航程置业有限公司作为项目单位，郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）规划市政建设环保局作为主管项目单位，负责郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造项目二期的建设及监督管理工作。

7.1.2 项目内容

本项目包含7个子项目，分别是郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第一棚户区5号地（以下简称“河东第一棚户区改造项目5号地”）、郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第二棚户区2号地（以下简称“河东第二棚户区改造项目2号地”）、郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第三棚户区2号地（以下简称“河东第三棚户区改造项目2号地”）、郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第三棚户区3号地（以下简称“河东第三棚户区改造项目3号地”）、郑州航空港经济综合实验区

（郑州新郑综合保税区）河东第三棚户区 4 号地（以下简称“河东第三棚户区改造项目 4 号地”）、郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第四棚户区 2 号地（以下简称“河东第四棚户区改造项目 2 号地”）、郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第四棚户区 4 号地（以下简称“河东第四棚户区改造项目 4 号地”）

1. 河东第一棚户区改造项目 5 号地

河东第一棚户区改造项目 5 号地建成后用于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）棚户区改造的安置住房，并配套建设相关服务功能的设施，计划安置村民 3348 人。

建设内容主要包括：住宅、商业、社区配套服务、地下车库及地下室（兼人防工程）、道路广场硬化、环境绿化等基础配套设施建设。其中住宅总建筑面积 211829.6 平方米（计 1932 套住宅），安置商业总建筑面积 26029.5 平方米，社区配套服务建筑面积 2286.3 平方米。

2. 河东第二棚户区改造项目 2 号地

河东第二棚户区改造项目 2 号地总用地面积 38546.71 m²，总建筑面积 179466 m²，地上建筑面积 120020 m²，地下建筑面积 59446 m²，综合容积率 3.05，综合绿地率 30.10%，综合建筑密度 21.57%，年度计划新开工安置房套数 1024 套。

主要建设内容包括：7 栋 33F 住宅楼 104192.00 m²，1 栋主体 3F、局部 4F 配套商业及组团公共配套设施（其中配套商业 11512.00 m²，组团公共配套设施 1770.00 m²），住宅底部 1 层架空层 2546.00 m²，地下建筑 59446.00 m²（其中地下车库 51563.00 m²，地下人防 7883.00 m²）；电梯、变配电、热力、燃气、消防、小区智能化等设备采购与安装；以及景观绿化、道路硬化铺装、大门、围墙、给排水、供电、热力、燃气、信息及智能化等辅助工程等。

3. 河东第三棚户区改造项目 2 号地

河东第三棚户区改造项目 2 号地建成后用于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）棚户区改造的安置住房，并配套建设相关服务功能的设施，计划安置村民 1749 人。

建设内容主要包括：住宅、社区配套服务、地下车库及地下室（兼人防工程）、道路广场硬化、环境绿化等基础配套设施建设。地上建筑主要为高层住宅和社区配套服务用房，其中住宅总建筑面积 111640.82 平方米（计 1056 套住宅），社区配套服务建筑面积 3546.90 平方米。

4. 河东第三棚户区改造项目 3 号地

河东第三棚户区改造项目 3 号地建成后用于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）棚户区改造的安置住房，并配套建设相关服务功能的设施，计划安置村民 2574 人。

总建筑面积 226653.63 平方米，其中地上总建筑面积 165653.63 平方米，地下总建筑面积 61000 平方米。地上建筑主要为高层住宅和社区配套服务用房，其中住宅总建筑面积 161868.63 平方米（计 1584 套住宅），社区配套服务建筑面积 3785 平方米。

5. 河东第三棚户区改造项目 4 号地

河东第三棚户区改造项目 4 号地建成后用于郑州航空港经济综合实验区棚户区改造的安置住房，并配套建设相关服务功能的设施，计划安置村民 2970 人。

建设内容主要包括住宅、社区配套服务、地下车库及地下室（兼人防工程）、道路广场硬化、环境绿化等基础配套设施建设。地上建筑主要为高层住宅、社区配套服务用房和商业用房，其中住宅总建筑面积 186815.39 平方米（计 1848 套住宅），社区配套服务建筑面积 5394 平方米、商业建筑面积 29600 平方米。

6. 河东第四棚户区改造项目 2 号地

河东第四棚户区改造项目 2 号地建成后用于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）合村并城村民的自住区，并配套建设相关服务功能的设施，计划安置村民 2944 人。

总建筑面积 154683 平方米，其中地上建筑面积 103339 平方米（计 840 套住宅），地下总建筑面积 51344 平方米。建设内容

主要包括住宅、配套公建、幼儿园（15班）、地下车库以及道路广场硬化、环境绿化等基础配套设施建设。

7. 河东第四棚户区改造项目 4 号地

河东第四棚户区改造项目 4 号地建成后用于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）合村并城村民的自住区，并配套建设相关服务功能的设施，计划安置村民 3898 人。

总建筑面积 225680 平方米，其中地上建筑面积 148790 平方米（计 1160 套住宅），地下总建筑面积 76890 平方米建设内容主要包括住宅、配套公建、出租商业、地下车库以及道路广场硬化、环境绿化等基础配套设施建设。

7.1.3 资金投入

郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造项目二期总投资约为 700,895.11 万元，其中计划安排财政资金 148,295.11 万元，计划申请使用棚改专项债券资金总额为 552,600.00 万元，本项目已于 2019 年使用债券资金 50,000.00 万元，2020 年使用债券资金 16,000.00 万元；2021 年使用债券资金 59,700.00 万元；2022 年本项目七个子项目使用债券资金总额为 81,600.00 万元，2023 年计划申请使用债券资金 171,550.00 万元，2024 年计划申请使用债券资金 173,750.00 万元。各子项目资金投入如下。

1. 河东第一棚户区改造项目 5 号地块

河东第一棚户区改造项目 5 号地块项目总投资约为 145,427.41 万元；计划安排财政资金 29,127.41 万元，该子项目计划申请使用棚改专项债券资金为 116,300.00 万元，2019 年实际使用债券资金为 8,500.00 万元，2020 年实际使用债券资金为 3,000.00 万元，2021 年实际使用债券资金 14,300.00 万元，2022 年实际使用债券资金为 14,200.00 万元，2023 年计划申请棚改专项债券金额为 36,150.00 万元，2024 年计划申请棚改专项债券金额为 40,150.00 万元。

2. 河东第二棚户区改造项目 2 号地块

河东第二棚户区改造项目 2 号地块项目总投资约为 78,384.30 万元；计划安排财政资金 15,684.30 万元，该子项目计划申请使用棚改专项债券资金为 62,700.00 万元，2019 年实际使用债券资金为 2,600.00 万元，2020 年实际使用债券资金 4,000.00 万元，2021 年实际使用债券资金 5,000.00 万元，2022 年实际使用债券资金为 12,500.00 万元，2023 年计划申请棚改专项债券金额为 20,300.00 万元，2024 年计划申请棚改专项债券金额为 18,300.00 万元。

3. 河东第三棚户区改造项目 2 号地块

河东第三棚户区改造项目 2 号地块项目总投资约为

71,724.14 万元；计划安排财政资金 14,424.14 万元，该子项目计划申请使用棚改专项债券资金为 57,300.00 万元，河东第三棚户区改造项目 2 号地块 2019 年实际使用债券资金 2,700.00 万元，2021 年实际使用债券资金 12,900.00 万元，2022 年实际使用债券资金为 13,300.00 万元，2023 年计划申请棚改专项债券金额为 11,800.00 万元，2024 年计划申请棚改专项债券金额为 16,600.00 万元。

4. 河东第三棚户区改造项目 3 号地块

河东第三棚户区改造项目 3 号地块项目总投资约为 101,725.47 万元，计划安排财政资金 20,425.47 万元，该子项目计划申请使用棚改专项债券资金为 81,300.00 万元，2019 年实际使用债券资金为 12,600.00 万元，2021 年实际使用债券资金 11,500.00 万元，2022 年实际使用债券资金为 10,600.00 万元，2023 年计划申请棚改专项债券金额为 23,050.00 万元，2024 年计划申请棚改专项债券金额为 23,550.00 万元。

5. 河东第三棚户区改造项目 4 号地块

河东第三棚户区改造项目 4 号地块项目总投资约为 140,400.08 万元；计划安排财政资金 28,100.08 万元，该子项目计划申请使用棚改专项债券资金为 112,300.00 万元，2019 年实际使用债券资金为 4,400.00 万元，2020 年实际使用债券资金

3,000.00 万元，2021 年实际使用债券资金 9,400.00 万元，2022 年实际使用债券资金为 31,000.00 万元，2023 年计划申请棚改专项债券金额为 30,850.00 万元，2024 年计划申请棚改专项债券金额为 33,650.00 万元。

6. 河东第四棚户区改造项目 2 号地块

河东第四棚户区改造项目 2 号地块项目总投资约为 67,802.90 万元，计划安排财政资金 16,802.90 万元，该子项计划申请使用棚改专项债券资金为 51,000.00 万元，2019 年实际使用债券资金为 8,000.00 万元，2020 年实际使用债券资金 3,000.00 万元，2021 年实际使用债券资金 3,000.00 万元，2023 年计划申请棚改专项债券金额为 19,950.00 万元，2024 年计划申请棚改专项债券金额为 17,050.00 万元。

7. 河东第四棚户区改造项目 4 号地块

河东第四棚户区改造项目 4 号地块项目总投资约为 95,430.81 万元，计划安排财政资金 23,730.81 万元，该子项目计划申请使用棚改专项债券资金为 71,700.00 万元，2019 年实际使用债券资金为 11,200.00 万元，2020 年使用债券资金 3,000.00 万元，2021 年实际使用债券资金 3,600.00 万元，2023 年计划申请棚改专项债券金额为 29,450.00 万元，2024 年计划申请棚改专项债券金额为 24,450.00 万元。

7.2 专项债券项目实施的必要性

7.2.1 项目立项与政策规划

本项目建设单位为郑州航空港区航程置业有限公司，该项目已经于 2018 年完成发改委立项审批，并于 2019 年实际申报使用债券资金 50000 万元，2020 年实际申报使用债券资金 16000 万元，2021 年实际申报使用债券资金 59700 万元，2022 年实际申报使用债券资金 81600 万元。相关规划手续完善，满足港区发展以及港区居民的现实需求，符合港区整体发展规划。

7.2.2 项目收益与融资自求平衡

本批七个子项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为 661,528.50 万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为 1,322,065.68 万元，总体覆盖倍数为 2.00。

1. 河东第一棚户区改造项目 5 号地块

河东第一棚户区改造项目 5 号地块申请使用的债券资金预期还本付息 139,547.20 万元，剩余可还本付息收入为 278,420.64 万元，覆盖倍数约为 2.00。

2. 河东第二棚户区改造项目 2 号地块

河东第二棚户区改造项目 2 号地块申请使用的债券资金还本付息为 74,959.00 万元，剩余可还本付息收入为 152,180.23

万元，覆盖倍数约为 2.03。

3. 河东第三棚户区改造项目 2 号地块

河东第三棚户区改造项目 2 号地块申请使用的债券资金预期还本付息为 67,927.85 万元，剩余可还本付息收入 129,699.06 万元，覆盖倍数约为 1.91。

4. 河东第三棚户区改造项目 3 号地块

河东第三棚户区改造项目 3 号地块申请使用的债券资金预期还本付息为 97,095.50 万元，剩余可还本付息收入 198,007.20 万元，覆盖倍数约为 2.04。

5. 河东第三棚户区改造项目 4 号地块

河东第三棚户区改造项目 4 号地块申请使用的债券资金预期还本付息为 133,651.35 万元，剩余可还本付息收入 263,721.42 万元，覆盖倍数为 1.97。

6. 河东第四棚户区改造项目 2 号地块

河东第四棚户区改造项目 2 号地块申请使用的债券资金预期还本付息为 61,610.50 万元，剩余可还本付息收入 131,428.38 万元，覆盖倍数为 2.13。

7. 河东第四棚户区改造项目 4 号地块

河东第四棚户区改造项目 4 号地块申请使用的债券资金预期还本付息为 86,737.10 万元，剩余可还本付息收入

168,608.76 万元，覆盖倍数为 1.94。

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

7.3 专项债券项目绩效目标

7.3.1 总体绩效目标

本项目总体绩效目标为完成固定资产投资 700,895.11 万元，按主管部门批复的相关要求，完成项目建设内容并完成竣工验收。实现合理化收益，能够满足还本付息的需求。

7.3.2 产出目标

本项目产出指标共包括 4 个二级指标，包括数量指标、质量指标、时效指标、成本指标，三级指标共 13 个；具体内容如下表所示：

| 一级指标 | 二级指标 | 三级指标 | 指标值 |
|------|------|--------------|--------------|
| 产出指标 | 数量指标 | 安置总人口 | ≥19183 人 |
| | | 总建筑面积 | ≥1583161 平方米 |
| | | 总用地面积 | ≥394395 平方米 |
| | | 住宅建筑面积 | ≥1028475 平方米 |
| | | 商业建筑面积 | ≥67142 平方米 |
| | | 社区配套总建筑面积 | ≥16782 平方米 |
| | 质量指标 | 建设内容竣工验收合格率 | 100% |
| | | 材料及设备购置验收合格率 | 100% |

| | | | |
|--|------|----------|----------------|
| | 时效指标 | 项目开工建设 | 按计划开工建设 |
| | | 项目建设工期 | 按工期计划完成 |
| | | 项目资金支出计划 | 按项目建设进度及时支付 |
| | 成本指标 | 总投资成本控制 | ≦700,895.11 万元 |
| | | 运营总成本控制 | ≦480856.56 万元 |

7.3.3 效果目标

本项目效果指标共四个二级指标，包括经济效果指标、社会效果指标、生态效果指标、可持续性影响指标；三级指标 11 个，具体内容如下表所示：

| | | | |
|------|---------|--------------|--------------------|
| 效果指标 | 经济效果指标 | 项目预期总收益 | ≧1,337,789.82 万元 |
| | | 项目收支平衡 | 实现项目债券存续期内的收支平衡 |
| | 社会效果指标 | 居民生活水平与生活质量 | 有效提升 |
| | | 新增就业机会 | 有效增加 |
| | | 航空港区整体城市形象 | 有效提升 |
| | 生态效果指标 | 建设过程中环保处罚 | ≦3 次 |
| | | 建设过程中扬尘处理 | 有效处理 |
| | | 施工噪音 | 有效处理 |
| | | 建成后生态环境改善程度 | 有效改善 |
| | 可持续影响指标 | 项目持续发挥作用的期限 | ≧7 年 |
| | | 航空港经济综合试验区建设 | 有效提升航空港经济综合试验区建设进度 |

7.4 专项债券项目实施方案的有效性

7.4.1 项目决策程序

根据项目建设内容，本项目为棚户区改造项目，符合《关于梳理 2021 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕29 号）、《财政部办公厅 国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财预办〔2021〕209 号）的相关要求，本项目属于棚户区改造项目，属于专项债券资金重点支持的项目类型，项目申报、建设符合国家政策的相关要求，符合郑州航空港区的整体发展规划。

本项目的收入来源为土地出让收入，属于有一定收益的公益性项目，能够实现项目融资与收益自求平衡，符合专项债券支持的领域和方向。

2018 年，郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）经济发展局（安全生产监督管理局）就本项目做出了相关可行性研究报告的批复，立项程序规范合法，完成了主管部门、发改委、财政等部门的审批情况。

7.4.2 前期准备

前期准备工作包括如下几个方面

1. 通过项目完善的管理组织体系，本着精干、高效的原则，同时根据本工程的施工特点及初步拟定的施工程序，委派实践经验丰富、业务能力强、综合素质高的人员组成项目经理部，实行项目管理，负责工程的组织实施。

2. 项目成立后，由项目经理主持对管理人员进行合同交底，明确合同质量目标、工期进度，并将这一项要求贯彻到过程控制中。合同履行过程中发生的变更，项目部应根据变更响应程序分别进行评审处理并重新交底。

3. 工程需用的各种施工物资和机械设备应有组织、有计划的进场。包括施工材料和施工机具的准备工作，同时还包括预制加工成品、半成品的准备，组织落实重点材料的订货计划，供货计划单应准确可靠，并交由技术负责人审批，做好物资采购计划、选择合格的供应商。

4. 对现场的地上障碍物等进行清除，对场地进行平整碾压；在三通一平的基础上，施工场地设置围挡，接好电源及水源；建设好施工临时设施；同时为了满足施工现场封闭管理的需要及甲方要求，沿施工现场周围设置围挡。

7.4.3 实施情况

整个项目实施过程中要严格执行项目法人制、质量监督管理制和工程合同制。要牢固树立“质量第一”的思想，严格把住各

个环节的质量关，对项目的资金要做到专款专用，专户储存，封闭使用，严禁资金的挪用，确保项目资金的及时足额到位。

由项目承办单位负责项目设计、施工和监理的协调计划落实和工程项目的监督管理、项目的监督检查、资金的落实，确保本项目按期顺利完成，其具体工作如下：

1. 实行工程质量终身责任制对项目建设工程质量负主要责任的领导、对参建单位的领导人和直接责任人，实行工程质量终身负责制度。

2. 实行工程监理制项目建设过程中，聘请有资质的监理单位 and 人员，对项目建设进行监理，抓好工程进度，提高工程质量，降低成本。

3. 严格按照基本建设程序办事 项目建设过程中，同级审计部门会同纪检监察部门应对建设项目随时进行审计和监督，本项目也应该接受计划、审计等部门和社会舆论的监督，建成后按照有关规定进行严格的竣工验收。

4. 严格项目资金管理，要强化专项债等建设专项资金的管理，实行封闭运行的财务管理机制，将建设项目分户建卡，实行专账管理、专款专用，根据项目所需的设备、材料和人工费用按验收凭证经检查、验收后进入预算或结算程序，严禁挪用和挤占。

7.4.4 人财物保障措施

保障措施主要包括人员保障措施、工程质量保障、财物保障措施等。

对于人员保障措施，应在项目经理负责制的基础上，按照分工合作、同步协调的原则，明确各部门和各个岗位的职责。针对现有人才结构普遍难以适应项目管理需要的特点，以专业知识为基础，在工程施工和项目管理的实践中使用、发现和培养项目管理人才。提倡在工作中将复杂的问题分解化、简单化，将繁琐的事情程序化、表格化，将容易疏忽的工作制度化，不断提高项目执行人员的工作效率和积极性。

对于工程质量保障措施，应在施工合同中合同内明确约定具体责任方，在履行合同的过程中注意对施工的各环节加强质量控制，针对质量问题涉及维修赔偿应予以特别关注。例如，在合同中约定必须由发包方的检查的隐蔽工程，若因发包方的原因造成隐蔽工程未达到质量要求的，需由发包方承担相应责任。

针对财物保障措施，根据市场价格变动趋势和工程计划进度，在实际采购过程中适时调整采购计划，选择合适的进货时间和批量；同时，根据周转资金的情况采用合理的付款方式，尽可能减小价格变动对材料成本和工程利润的影响。同时实行严格规范的变更签证及会签制度，变更签证要实行申请审批制度，由提出方

做出申请,其余参建单位进行审批。不能随意指示扩大建设规模,随意更换工程材料及设备,避免发生财物风险。

7.4.5 管理制度建设情况

按照《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国招标投标法》《中华人民共和国合同法》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》《中华人民共和国招标投标法实施条例》等法律法规,建立包含操作技术指引、手册、案例、分享和优秀做法的管理制度体系、流程,以对本项目的前期阶段、施工阶段、模拟验收阶段、交付验收阶段进行标准化管理,并借助人的主观能动性,促进项目管理制度精细化和落地化。

7.4.6 不确定因素和风险控制措施

1. 不确定因素分析

(1) 拆迁安置风险

棚户区改造项目显著的特点是存在原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题,该问题不仅影响项目的妥善实施,而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。由于拆迁牵涉面广,不确定因素多,拆迁成本难以事前准确估计,很可能引发拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控等问题,甚至导致项目失败。

(2) 工期进度及质量风险

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

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

（3）债券本息偿付风险

项目收益水平直接关系到本项目债券本息偿付，综合考虑本项目特点，项目运营周期、出让土地价格、增长率都会影响项目实际净收益，可能会导致项目实际净收益不符合预期要求，进而导致项目本身所产生的净收益不能偿还债券本息或偿还能力不足，出现债券本息偿付风险。

2. 风险控制措施

（1）拆迁安置风险应对措施

针对拆迁安置风险，首先应对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际，切实可行的拆迁安置补偿方案。其次在确立公平合理且被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案后，妥善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保

拆迁顺利进行。最后在拆迁成本评估时，需要进行详细准确的拆迁摸底调查，并对可能出现的问题做出防范措施，避免增加拆迁成本。

（2）工程进度及质量风险应对措施

在项目管理上，严格按照项目的招投标制度，聘请技术实力较强的设计单位，减少工程设计方案的变更；通过选择资信好、技术可靠、组织管理能力强的施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，确保项目按期竣工达标。严格做好工程建设投资计划审批，多方面、多渠道、多层次的反复论证工程建设规划和方案，有效控制项目建设成本和建设周期，将项目的投资、建设、监督工作分开，确保项目投入资金的合理使用，确保工程按期完成。

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

（3）债券本息偿付风险应对措施

郑州航空港经济综合实验区规划市政建设环保局应根据项目建设进度，在保障项目质量的前提下争取项目早日投入运营，保障项目净收益符合预期要求。

郑州航空港经济综合实验区财政局要统筹规划区域专项债券项目，针对不同项目建立具有针对性的风险防控方案，对实际运营中的项目做好风险评估和风险把控，并针对本项目实际本息偿付能力建立完善的本息偿付风险紧急处理机制以及本息偿付风险紧急处理预案，确保债券本息足额偿付，避免出现债券违约。并应严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将所涉及的收入、支出、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

7.5 专项债券项目预期绩效的可持续性

7.5.1 项目政策与环境可持续性

自2015年1月1日起施行的《中华人民共和国预算法》明确指出“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。”“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。举借的债务应当有偿还计划和稳定

的偿还资金来源，只能用于公益性资本支出，不得用于经常性支出。”国家通过立法的形式规范地方政府举债融资的行为，为地方政府通过申请使用地方政府专项债券资金的形式筹集项目所需资金提供了立法保障。

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》(财库〔2015〕83号)、《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号)、2019年6月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》进一步明确，地方政府可以通过申请使用地方政府专项债券资金，企业法人项目单位可以通过申请使用地方政府专项债券资金以及配套市场化融资的方式为有一定收益的公益性项目筹集项目建设资金。国家相关部门出台各项政策规范、支持地方政府专项债券申报、发行、使用等工作，为项目规范化建设融资提供了强有力的政策支撑。

项目所属行业类型属于国家政策一贯鼓励支持、符合专项债券资金投向的领域，满足专项债券支持的项目类型。

7.5.2 预期产出及效果的可持续性

本项目投入运营后，总安置人口约20000人，安置总建筑面积1583161平方米，通过棚户区内现存农村居民的统一拆迁安置，对棚改区建设用地进行统一征收，可集约土地资源，面向市场供

给，同时通过拆迁安置，改善区域投资环境，吸引更多的投资商及企业入驻，带来就业岗位及增加当地税收。拉动经济增长的作用是十分明显，带动当地经济的发展，增加当地税源的增长，预期产出内容符合项目建设的基本要求，项目收益持续性较强。

7.5.3 组织管理机构与运营机制的可持续性

加强组织机构针对专项债券全生命周期的管理力度。通过构建统一的项目全生命周期信息管理平台，加大信息披露和监督管理力度。项目信息披露内容包括项目立项、建设、运营及收益、资产情况，总体绩效、阶段性绩效评价及整改情况等。同时，与项目单位与财政部门、发改、行业主管部门或债券使用单位加强沟通协调，保障专项债券资金使用的合规性，落实主体责任。加强行业主管部门、建设单位、债券使用单位的绩效意识和偿债责任，提高项目的信息透明度及可持续发展，确保组织管理的可持续性。

项目进入运用期后，行业主管部门、财政部门、建设单位等组织管理机构加强项目运营质量、效果的监督质量评价。提高运营质量和效率，提升群众的满意度；加强项目绩效管理，不断提升项目收益，保障项目的本息偿付能力。本项目在运营期需要不断加强运营管理和资产管理，按期偿还债券存续期利息；不断提升综合管理水平，建立高效的运营管理机制，建立专项收益账户，

不断积累债券收益，为债券到期本金偿付提供保障。通过科学合理的组织管理机构与运营机制，提升专项债券项目的预期绩效的可持续。

7.6 专项债券项目预算

7.6.1 项目预算构成

本项目预算投资总额为 700,895.11 万元，其中：河东第一棚户区改造项目 5 号地块项目预算投资总额为 145,427.41 万元；河东第二棚户区改造项目 2 号地块项目预算投资总额为 78,384.30 万元；河东第三棚户区改造项目 2 号地块预算投资总额为 71,724.14 万元；河东第三棚户区改造项目 3 号地块预算投资总额为 101,725.47 万元；河东第三棚户区改造项目 4 号地块项目预算投资总额为 140,400.08 万元；河东第四棚户区改造项目 2 号地块项目预算投资总额为 67,802.90 万元；河东第四棚户区改造项目 4 号地块项目预算投资总额为 95,430.81 万元。项目预算资金由财政投资以及地方政府专项债券资金构成，没有项目单位（自有）自筹资金，没有配套市场化融资。

7.6.2 预算测算依据和标准

本项目已经经发改等部门审批通过，财政投资资金已经纳入政府投资项目年度财政预算投资计划，项目财政预算投资资金保

障充分。本项目属于有一定收益的公益性项目，收入来源比较可靠，项目收益确定性较强，能够满足项目申请使用地方政府专项债券的各项要求，满足项目收益与融资自求平衡的基本条件。

7.6.3 配套资金的支持和保障情况

本项目属于政府投资项目，且项目郑州航空港区航程置业有限公司；项目主管单位是郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）规划市政建设环保局，项目建设的配套资金来源于财政预算资金以及地方政府专项债券资金。项目建设所需财政配套资金纳入政府投资项目年度财政预算投资计划；项目建设所需专项债券资金通过申请使用地方专项债券资金实现，专项债券资金缺口部分通过财政预算投资的方式予以保障。

7.7 其他需要说明的内容

本目暂无其他需要说明的内容。

(此页无正文)

郑州航空港经济综合实验区财政局



郑州航空港经济综合实验区规划市政建设环保局



江苏现代资产投资管理顾问有限公司





西台头城中村改造项目（三期）
实施方案



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 项目单位 | 1 |
| 1.3 项目性质 | 1 |
| 1.4 建设地点 | 1 |
| 1.5 建设规模及内容 | 1 |
| 1.6 建设期 | 1 |
| 1.7 项目总投资 | 1 |
| 1.8 主要技术经济指标 | 2 |
| 1.9 主管部门责任 | 2 |
| 第二章 项目社会效益 | 3 |
| 2.1 社会效益 | 3 |
| 2.2 经济效益 | 3 |
| 第三章 项目投资估算与资金筹措 | 6 |
| 3.1 估算范围 | 6 |
| 3.2 估算说明 | 6 |
| 3.3 资金筹措计划 | 6 |
| 3.4 项目资金保障措施 | 6 |
| 第四章 项目专项债券融资方案 | 8 |
| 4.1 编制依据 | 8 |
| 4.2 债券规模和期限安排 | 8 |
| 4.3 债券信息披露 | 8 |
| 4.4 投资者保护措施 | 9 |
| 第五章 项目收益与融资自求平衡分析 | 11 |
| 5.1 应付本息情况 | 11 |
| 5.2 项目收益测算 | 11 |
| 5.3 本息覆盖倍数 | 15 |
| 5.4 总体评价结果 | 16 |
| 第六章 风险分析 | 17 |
| 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 | 17 |
| 6.2 影响项目收益的风险及控制措施 | 17 |
| 6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 | 18 |
| 第七章 事前绩效评估 | 20 |
| 7.1 项目概况 | 20 |
| 7.2 评估内容 | 20 |
| 7.3 评估结论 | 25 |

第一章 项目概况

1.1 项目名称

西台头城中村改造项目（三期）

1.2 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

1.3 项目性质

有收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目拟建地点位于振中路以西，道清路以南，文岩路以北，规划路以东，高新区西台头村城中村改造安置区南部区域内。

1.5 建设规模及内容

项目涉及征收约 246 户，拆迁人口 836 人。项目安置区位于振中路以西，道清路以南，文岩路以北，规划路以东区域内，三期项目规划用地面积 33,128.38 m²，合计约 49.69 亩，总建筑面积 10,0631.00 m²，全部为安置住宅，三期共建设安置房 855 套。

1.6 建设期

建设期 3 年，自 2020 年 6 月至 2023 年 5 月，因疫情影响，预计完工日期 2023 年 12 月。

1.7 项目总投资

本项目总投资 58,800.00 万元，其中：工程施工费 35,865.00 万元，其他费用 20,808.00 万元，预备费 2,127.00 万元。

1.8 主要技术经济指标

| 序号 | 建设内容 | 单位 | 数量 |
|----|------------|----------------|------------|
| 1 | 规划用地面积（净地） | m ² | 33,128.38 |
| 2 | 总建筑面积 | m ² | 100,631.00 |
| 3 | 地上建筑面积 | m ² | 100,631.00 |
| | 地下总建筑面积 | m ² | 0.00 |
| 4 | 住宅建筑面积 | m ² | 100,631.00 |
| 5 | 容积率 | | 2.94 |
| 6 | 建筑密度 | % | 15.99 |
| 7 | 总套数 | 套 | 855 |
| 8 | 总人数 | 人 | 2736 |
| 9 | 绿地率 | % | 31.44 |
| 10 | 公共绿地面积 | m ² | 3,538.97 |
| 11 | 人均公共绿地面积 | m ² | 0.62 |
| 12 | 机动车停车位 | 辆 | 742.00 |
| 13 | 非机动车停车位 | 辆 | 720.00 |

1.9 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

城中村改造项目是统筹城乡发展，推动经济社会跨越式发展的重要抓手，是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是推动新乡市建设的重要举措。

本项目的建设具有较好的社会效益，具体表现在以下方面：

2.1.1 本项目建设可以节约大量土地，提高土地集约利用率。落实城市土地利用总体规划，拉动城市建设的全方位发展。

2.1.2 改善城市环境、提高城市形象，是展示城市外部形象、扩大招商引资、促进经济发展和构建社会和谐的重要措施，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。一些居民居住条件非常简陋，已不利于各项城市建设。本项目通过城中村改造，不仅有利于改善居民的生活环境，提升新乡市城市总体形象，而且有利于加快城市化进程，推动城市经济的快速发展。

2.1.3 本区域交通便利，通过对征收区域的新规划建设，必将有助于改善该区域供水、供电、供气、道路、通讯、热力、城市面貌等，促进新乡市城镇化进程。本项目的整体实施，不仅将改善居民的居住条件，拉动该区域城市基础设施的建设，还可促进 GDP 的良性增长，提供数百人的就业机会，从而推动城市经济的又好又快发展。

因此，本项目的建设有着十分显著的社会效益。

2.2 经济效益

2.2.1 投资环境的影响

西台头城中村改造项目（三期）在建设的同时，大力改善城市基

基础设施，有利于改善投资环境。本项目的实施，不仅提高了居民的物质生活水平，还有利于提高居民的生活文明水平，进而有利于改善居民的文化观念和全社会的建设风貌，对投资环境的改善具有深远影响

2.2.2 产业结构影响

本项目本身属于第三产业，同时，项目的实施，又间接影响到居民的消费水平，从而提高了项目地区第三产业的比重。本项目的建设将有利于改善高新区第三产业结构，提高第三产业的水平。

申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。本项目拟出让土地价格参考项目周边商业住宅用地的销售平均价 360.78 万元/亩。

考虑土地出让费用、土地出让基金费用及土地收益提取各类资金等款项，可用于偿还债券本息土地相关收益情况如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 合计 |
|----------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 1 | 土地出让收入 | 27,838.57 | 30,273.52 | 43,895.26 | 102,007.35 |
| 1.1 | 其中：土地出让面积（亩） | 60.00 | 60.00 | 80.00 | 200.00 |
| 1.2 | 土地出让价格（万元/亩） | 463.98 | 504.56 | 548.69 | |
| 2 | 土地出让基金及费用 | 3,046.66 | 3,290.16 | 4,739.94 | 11,076.76 |
| 2.1 | 其中：上解省财政费用 | 835.16 | 908.21 | 1,316.86 | 3,060.23 |
| 2.2 | 农业土地开发资金 | 70.80 | 70.80 | 94.40 | 236.00 |
| 2.3 | 国有土地收益基金 | 556.77 | 605.47 | 877.91 | 2,040.15 |
| 2.4 | 新增建设用地有偿使用费 | 192.00 | 192.00 | 256.00 | 640.00 |
| 2.5 | 保障性安居工程资金 | 835.16 | 908.21 | 1,316.86 | 3,060.23 |
| 2.6 | 土地开发成本 | 556.77 | 605.47 | 877.91 | 2,040.15 |
| 3 | 土地征收补偿费用 | 1,119.67 | 1,119.67 | 1,119.67 | 3,359.00 |
| 4 | 土地出让收益 | 23,672.24 | 25,863.69 | 38,035.65 | 87,571.59 |
| 5 | 土地提取的各类资金 | 4,734.45 | 5,172.74 | 7,607.13 | 17,514.32 |

| 序号 | 项目 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 合计 |
|-----|----------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 5.1 | 其中：教育资金 | 2,367.22 | 2,586.37 | 3,803.57 | 8,757.16 |
| 5.2 | 农田水利建设资金 | 2,367.22 | 2,586.37 | 3,803.57 | 8,757.16 |
| 6 | 可用于偿还债券本息的土地收益 | 20,057.46 | 21,810.62 | 31,548.19 | 73,416.27 |

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居民住宅征收、安置区安置用房土建、其它费用、土地费用及预备费用等。

3.2 估算说明

本项目估算工程总投资为 58,800.00 万元,其中工程施工费 35,865.00 万元, 其他费用 20,808.00 万元, 预备费 2,127.00 万元。

3.3 资金筹措计划

(1) 资金筹措计划

本项目工程总投资为 58,800.00 万元, 其中财政预算安排资金 11,760.00 万元, 拟申请专项债券资金 47,040.00 万元。

(2) 项目投资计划

本项目建设工期自2020年4月至2023年5月, 共计投资58,800.00 万元, 2021年已投入债券资金15,500.00万元, 财政资金6,760.00万元; 2022年计划投入债券资金24,700.00万元, 财政资金3,000.00万元; 2023年计划投入债券资金6,840.00万元, 财政资金2,000.00万元。

3.4 项目资金保障措施

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

项目主管部门及项目单位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。

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。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- 1.《中华人民共和国预算法》；
- 2.《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 3.《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；
- 4.《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）；
- 5.《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
- 6.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- 7.《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 8.《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）
- 9.《西台头城中村改造项目（三期）可行性研究报告》

4.2 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额 47,040.00 万元，已使用 15,500.00 万元，2022 年已使用 24,700.00 万元，2023 年计划使用 6,840.00 万元，已使用 3,000.00 万元，本期申请使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期内每年付息一次，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）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，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 应付本息情况

本项目计划申请使用债券总额 47,040.00 万元。其中 2021 年已申请使用债券金额 15,500.00 万元, 2022 年计划申请债券金额 24,700.00 万元, 2023 年计划申请债券金额 6,840.00 万元。假设债券票面利率 4.50%, 期限 5 年, 在债券存续期每年支付一次付息, 到期还本并支付最后一期利息。

应还本付息情况如下:

单位: 人民币万元

| 年度 | 期初 本金余额 | 当年 增加本金 | 当年 偿还本金 | 期末 本金余额 | 利率 | 当年应付利 息 | 当年还本 付息合计 |
|-----|------------|------------|------------|------------|-------|------------|--------------|
| 第一年 | | 15,500.00 | | 15,500.00 | 4.50% | 697.50 | 697.50 |
| 第二年 | 15,500.00 | 24,700.00 | | 40,200.00 | 4.50% | 1,809.00 | 1,809.00 |
| 第三年 | 40,200.00 | 6,840.00 | | 47,040.00 | 4.50% | 2,116.80 | 2,116.80 |
| 第四年 | 47,040.00 | | | 47,040.00 | 4.50% | 2,116.80 | 2,116.80 |
| 第五年 | 47,040.00 | | 15,500.00 | 31,540.00 | 4.50% | 2,116.80 | 17,616.80 |
| 第六年 | 31,540.00 | | 24,700.00 | 6,840.00 | 4.50% | 1,419.30 | 26,119.30 |
| 第七年 | 6,840.00 | | 6,840.00 | | 4.50% | 307.80 | 7,147.80 |
| 合计 | | 47,040.00 | 47,040.00 | | | 10,584.00 | 57,624.00 |

5.2 项目收益测算

(1) 基本假设条件及依据

- ①国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化;
- ②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化;
- ③对项目单位有影响的法律法规无重大变化;
- ④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营;

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告；

⑧项目运营方案：本项目收益为拆迁区可腾出的 200.00 亩商住用地的出让收益。假设本项目可出让土地拟于 2024 年、2025 年、2026 年分别出让 60 亩、60 亩及 80 亩。

(2) 项目收益预测

项目收入：

本项目现金流入通过土地出让实现。本项目拟出让土地价格参考项目周边商业住宅用地的销售均价 360.78 万元/亩。

| 序号 | 地块位置 | 土地用途 | 面积 (亩) | 出让价款 (万元/ 亩) | 单价 (万元/ 亩) |
|------|------------------------|------|-----------|--------------------|------------------|
| 1 | 丰华街与友谊路西南角 | 商业住宅 | 21.40 | 5,456.57 | 254.98 |
| 2 | 华兰大道以南、青年路以北、 规划路以西 | 商业住宅 | 57.90 | 7,124.01 | 123.04 |
| 3 | 新飞大道以东、昌业路以北 | 商业住宅 | 39.59 | 18,171.31 | 458.99 |
| 4 | 科隆大道与新中大道西南角 | 商业住宅 | 41.00 | 26,446.67 | 645.04 |
| 5 | 牧野大道与向阳路东北角 | 商业住宅 | 8.00 | 3,373.55 | 421.69 |
| 平均价格 | | | | | 360.78 |

土地价格增速方面，高新区 2016 年、2017 年、2018 年 GDP 增长率分别为 7.50%、11.70%、13.60%，近三年平均增速 10.93%。2019 年高新区目标 GDP 增速为 11.00%。本次预测按照高新区近三年 GDP 平均增速与 2019 年 GDP 目标增速孰低的 80% 比例计算土地价格增长，即土地价格增长率为 8.74%。

项目成本：

本项目成本主要包括：上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、新增建设用地有偿使用费、保障性安居工程资金、土地开发成本、教育资金、农田水利建设资金。

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

(2) 农业土地开发资金：土地出让面积×59 元/平方米*30%

农业开发基金按照土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比列（不低于 15.00%）计提。

根据财综【2004】49号，西台头城中村土地出让平均纯收益标准按照第七等别，标准为 59 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

(3) 国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

(4) 新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×48 元/平方米

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地上地有偿使用费对应土地等别征收标准

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地

土地有偿使用费政策等问题的通知》(财综【2006】48号),西台头村土地等别为七等,新增建设用地土地有偿使用费征收标准为48元/平方米。

(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) 土地开发成本:土地出让总价款*2%

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

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

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

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

通知》(豫财综【2011】79号)规定,按照土地出让净收益的10%提取。

根据以上假设条件,预测项目可实现土地出让收益如下:

金额单位:人民币万元

| 序号 | 项目 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 合计 |
|----------|-----------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 1 | 土地出让收入 | 27,838.57 | 30,273.52 | 43,895.26 | 102,007.35 |
| 1.1 | 其中:土地出让面积(亩) | 60.00 | 60.00 | 80.00 | 200.00 |
| 1.2 | 土地出让价格(万元/亩) | 463.98 | 504.56 | 548.69 | |
| 2 | 土地出让基金及费用 | 3,046.66 | 3,290.16 | 4,739.94 | 11,076.76 |
| 2.1 | 上缴省财政费用 | 835.16 | 908.21 | 1,316.86 | 3,060.23 |
| 2.2 | 农业土地开发资金 | 70.80 | 70.80 | 94.40 | 236.00 |
| 2.3 | 国有土地收益基金 | 556.77 | 605.47 | 877.91 | 2,040.15 |
| 2.4 | 新增建设用地有偿使用费 | 192.00 | 192.00 | 256.00 | 640.00 |
| 2.5 | 保障性安居工程资金 | 835.16 | 908.21 | 1,316.86 | 3,060.23 |
| 2.6 | 土地开发成本 | 556.77 | 605.47 | 877.91 | 2,040.15 |
| 3 | 土地征收补偿费用 | 1,119.67 | 1,119.67 | 1,119.67 | 3,359.00 |
| 4 | 土地出让收益 | 23,672.24 | 25,863.69 | 38,035.65 | 87,571.59 |
| 5 | 土地提取的各类资金 | 4,734.44 | 5,172.74 | 7,607.14 | 17,514.32 |
| 5.1 | 其中:教育资金 | 2,367.22 | 2,586.37 | 3,803.57 | 8,757.16 |
| 5.2 | 农田水利建设资金 | 2,367.22 | 2,586.37 | 3,803.57 | 8,757.16 |
| 6 | 可用于偿还债券本息的土地收益 (1-2-5) | 20,057.47 | 21,810.62 | 31,548.18 | 73,416.27 |

其中,土地征收补偿费用包括土地开发支出、征地和拆迁补偿支出、被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出。

5.3 本息覆盖倍数

经上述测算,在新乡高新技术产业开发区管理委员会国土规划建设管局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,可用于偿还债券本息的项目收益为73,416.27万元,计算的本息覆盖倍数为1.27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 | |
| 第一年 | | 697.50 | 697.50 | |
| 第二年 | | 1,809.00 | 1,809.00 | |
| 第三年 | | 2,116.80 | 2,116.80 | |
| 第四年 | | 2,116.80 | 2,116.80 | 20,057.47 |
| 第五年 | 15,500.00 | 2,116.80 | 17,616.80 | 21,810.62 |
| 第六年 | 24,700.00 | 1,419.30 | 26,119.30 | 31,548.18 |
| 第七年 | 6,840.00 | 307.80 | 7,147.80 | |
| 合计 | 47,040.00 | 10,584.00 | 57,624.00 | 73,416.27 |
| 本息覆盖倍数 | | | | 1.27 |

5.4 总体评价结果

债券存续期内，西台头城中村改造项目（三期）累计净收益73,416.27万元，应付债券利息及本金合计57,624.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.27，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

投资风险种类繁多并且复杂，从业主角度审视，主要有如下几类风险：自然风险、经济风险、人为风险等。

自然风险主要指自然、气候等环境因素变化引起的自然灾害或对工程造成的直接或间接威胁；经济风险主要指可能出现工程资金短缺、通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常、投资融资环境恶化、世界和国家总体经济形势下滑等情况；人为风险是指由于项目建设参与各方由于管理、技术和其它行为导致的种种工程风险。

针对上述风险分析，项目单位采取以下措施来防范和降低项目的风险：

根据对本项目风险因素的识别与风险等级的判断，项目存在的风险大多为适度级风险，不存在高级和较高级风险，且其发生的可能性均为“低”，对项目构成威胁的机会较小。对于适度级风险，只要予以足够的重视并采取一定的措施和投入相应的资金就可以化解。因此，在项目实施过程中和实施完成以后，建设单位应时刻关注与项目有关的风险因素，尽量规避风险的发生，一旦风险发生，应及时采取措施，将风险带来的损失降到最低程度。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

6.2.1 工程资金短缺风险

工程资金短缺是基础设施建设过程中经常性的问题，存在重大风险。项目的融资风险主要表现为资金不落实。拟建项目建设单位自有资金基本落实。若市级财政资金补助以及国家相关土地储备专项债券发行能及时到位，则本项目融资风险较小。短期性工程资金短缺也可

能是由于财政机构对债券审批过慢、施工过程中把建设资金挪做它用、分项工程监理验收结算衔接不好等原因造成。

6.2.2 通货膨胀、物价上涨风险

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

6.2.3 总体经济形势下滑风险

目前世界经济总体水平开始从下滑阶段转入稳定阶段，中国宏观经济调控虽然给经济适当降温，但是总体经济发展势头依然看好。从宏观和长远角度看，本项目的总体经济背景趋好，风险低。

针对上述风险分析，项目单位采取以下措施来防范和降低项目的风险：

根据城中村改造和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

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

第七章 事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：西台头城中村改造项目（三期）

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 47,040.00 万元用于西台头城中村改造项目（三期）项目建设，期限 5 年。

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

7.2 评估内容

1. 项目实施的必要性

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

由于改造区为居民的居住区，居住区内无正常管理，人口混杂，

治安综合管理难，为社会矛盾较为集中区域，与构建和谐社会相距甚远。

城中村改造项目是统筹城乡发展，推动经济社会跨越式发展的重要抓手，是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是推动新乡市建设的重要举措。因此，本项目势在必行。

2.项目实施的公益性

本项目建设改善城市环境、提高城市形象，是展示城市外部形象、扩大招商引资、促进经济发展和构建社会和谐的重要措施，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。本项目通过城中村改造，不仅有利于改善居民的生活环境，提升新乡市城市总体形象，而且有利于加快城市化进程，推动城市经济的快速发展。因此，项目建设具有良好的公益性。

3.项目实施的收益性

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

4.项目建设的投资合规性

项目单位已取得有关项目的可研批复，同意项目实施，项目立项审批手续合法合规，符合决策程序规范性的要求。

5.项目成熟度

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

6.项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为财政配套资金 11,760.00 万元，占总投资的 20.00%，申请地方政府专项债券 47,040.00 万元，占总投资的 80.00%。本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》(国发〔2009〕27 号)第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》(国发〔2019〕26 号)第二条关于项目资本金最低比例的要求。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

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

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

通过查询相关资料，本项目债券存续期内收益 73,416.27 万元来源可靠，收费标准确定基本符合当地实际情况，且对于项目运行成本构成考虑比较全面，各项成本均参照当地实际物价水平、薪酬水平以

及项目实际情况确定，预测依据充分、计算准确。

8.债券资金需求合理性

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

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

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

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

(1) 项目偿债计划可行性

本项目计划申请使用债券资金总额 47,040.00 万元，已使用 15,500.00 万元，2022 年计划使用 24,700.00 万元，已发行债券资金 24,700.00 万元，2023 年申请债券金额 6,840.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期内每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

根据项目单位提供的信息，本项目债券存续期内共可实现净收益为 73,416.27 万元，项目债券存续期内本息合计 57,624.00 万元，计算的本息覆盖倍数大于 1.2。

评估工作组分析讨论后认为，本项目收入来源比较稳定，且项目建成后预期可使用年限远远大于债券存续期，不存在期限错配问题，偿债计划合理可行。

(2) 偿债风险点

①利率风险

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

②流动性风险

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

③经济环境风险

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

④财务风险

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

⑤自然灾害风险

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

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

10.绩效目标合理性

项目单位填报了绩效目标申报表，对项目实施预期达到的总体绩效目标和具体绩效目标认识明确，指标设置比较完整，细化量化程度较高，符合相关政策、规划要求，受益群体定位准确，与项目单位职能、项目实施内容密切相关，指标值确定较为合理，与预算金额相匹配，符合客观实际，具有一定的前瞻性和挑战性。因此，本项目预期效益可实现程度较高，绩效目标设置比较合理。

7.3 评估结论

综合以上各项分析，建议予以支持。

濮阳市华龙区五村整合棚户区改造
安置房建设项目
实施方案

日期：二〇二二年二月

目 录

| | |
|--------------------------------|----|
| 第一章 项目概况 | 1 |
| 1.1 项目名称 | 1 |
| 1.2 项目参与单位 | 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 | 2 |
| 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 | 3 |
| 第二章 项目社会效益 | 4 |
| 2.1 项目建设背景 | 4 |
| 2.2 项目的提出 | 5 |
| 2.3 社会效益 | 6 |
| 2.4 经济效益 | 7 |
| 2.5 项目公益性 | 8 |
| 第三章 项目投资估算与资金筹措 | 9 |
| 3.1 估算范围 | 9 |
| 3.2 估算说明 | 9 |
| 3.3 投资估算 | 9 |
| 3.4 资金筹措计划 | 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 | 15 |
| 4.1 编制依据 | 15 |
| 4.2 债券使用计划及期限 | 15 |
| 4.3 债券信息披露 | 16 |
| 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 | 18 |

| | |
|---------------------------------|-----------|
| 5.1 应付债券本息情况 | 18 |
| 5.2 经营现金流分析 | 18 |
| 5.3 项目本息覆盖倍数 | 26 |
| 5.4 总体评价结果 | 26 |
| 5.5 敏感性分析 | 26 |
| 第六章 风险分析 | 28 |
| 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 | 28 |
| 6.2 影响项目收益的风险及控制措施 | 28 |
| 6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 | 29 |
| 第七章 事前绩效评估 | 31 |
| 7.1 项目概况 | 31 |
| 7.2 评估内容 | 31 |
| 7.3 评估结论 | 35 |

第一章 项目概况

1.1 项目名称

濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目。

1.2 项目参与单位

1. 主管部门

濮阳市华龙区住房和城乡建设局为本项目主管部门。

2. 项目单位

濮阳市华龙区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 | 濮阳市华龙区住房和城乡建设局 |
| 统一社会信用代码 | 114109026753622536 |
| 住所 | 河南省濮阳市江汉路东段 |
| 负责人 | 毕殿信 |
| 赋码机关 | 濮阳市华龙区机构编制委员会办公室 |

濮阳市华龙区住房和城乡建设局无存量无隐性债务，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《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）文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。

1.4 建设地点

本项目采用异地安置方式，安置区选址位于五村现址南侧，北至锦胡路，南至绿城路，茂名路两侧，占地面积 435.6488 亩。

1.5 建设规模及内容

根据浙江五洲工程项目管理有限公司出具的《濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目可行性研究报告》以及濮阳市华龙区发展和改革委员会《关于濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目可行性研究报告的批复》（华龙发改〔2022〕10号），项目主要建设内容包括：小区内地上住宅 455,597.71 平方米、社区服务楼 10,591.75 平方米、幼儿园 3,463.22 平方米、垃圾站及公厕 190 平方米、门岗房 59.15 平方米、地下车库 137,010.35 平方米、地下储藏室 43,697.38 平方米、绿化 102,298.36 平方米、景观给水管道 5,831.88 米、铺装 73,883.71 平方米、给水管道 5,763.22 米、消防管道 5,339.07 米、污雨水工程 24,782.53 米、东西区公共供热管 1,240.00 米、一二次管网管道 534.34 米、燃气管道 24,727.00 米、照明灯具 341 个、路灯 408 个、强弱电敷设 57,862.82 米等基础设施的建设工程。

1.6 项目手续

本项目已列入河南省棚户区改造计划，且已取得相关项目的立项、规划、用地及施工的审批手续。各项立项审批手续真实有效。

1.7 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，开工日期 2021 年 1 月，预计完工时间 2023 年 12 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 211,051.22 万元。

1.9 主要经济技术指标

| 序号 | 名称 | 单位 | 指标 | 备注 |
|----|-------|-----|------------|----|
| 一 | 地上住宅 | 平方米 | 455,597.71 | |
| 二 | 社区服务楼 | 平方米 | 10,591.75 | |
| 三 | 地下车库 | 平方米 | 137,010.35 | |
| 四 | 绿化 | 平方米 | 102,298.36 | |
| 五 | 幼儿园 | 平方米 | 3,463.22 | |
| 六 | 门岗房 | 平方米 | 59.15 | |
| 七 | 绿化 | 平方米 | 102,298.36 | |
| 八 | 燃气管道 | 米 | 24,727.00 | |
| 九 | 照明灯具 | 个 | 341 | |
| 十 | 路灯 | 个 | 408 | |

1.10 主管部门责任

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

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程，可以有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，让更多困难群众住进新居，为企业发展提供机遇，为扩大就业增添岗位，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

2008年以来，我国将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程大规模推进实施。2013年6月，李克强总理主持召开国务院常务会议，研究部署加快棚户区改造工作。会议决定，在过去5年大规模改造棚户区取得显著成效的基础上，今后5年再改造城市和国有工矿、林区、垦区的各类棚户区1000万户，其中2013年改造304万户。逐步将非集中成片城市棚户区统一纳入改造范围。同步建设配套市政设施、公共服务设施，确保同步使用。2013年7月，国务院印发的《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）指出，以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，加快推进各类棚户区改造，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造，稳步实施棚户区改造。2013年至2017年改造各类棚户区1000万户，

使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。

河南省濮阳市人民政府也高度重视辖区内棚户区及城中村改造工作，深入落实国家、河南省相关棚户区政策法规，积极推进各项政策落地实施，濮阳市人民政府规定列入改造范围的城市棚户区是指城市规划区内国有土地上，符合下列条件之一的集中居住区：一是房屋破损严重，房龄超过 40 年的房屋比重达到 50% 以上；二是符合《建设部关于修订〈城市危险房屋管理规定〉的决定》（建设部令第 129 号）规定的三、四类条件的房屋占 50% 以上；三是基础设施配套不全，公共排水、供热、供气、消防等设施达不到规定标准，存在严重安全隐患；四是城市规划区内存量土地上处于停产或半停产的工矿企业兴建的基础设施配套落后的职工旧住宅区。

2015 年 4 月，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室印发的《关于申报 2015 年度全省棚户区改造统贷统还项目的通知》（豫保安居办〔2015〕4 号文），对已列入国家和河南省 5 年棚户区改造规划和年度开工计划的项目，经省住建厅、省豫资公司以及省银行初审同意后，市、县政府按照政府和社会资本合作模式、政府购买服务的要求，指定单位作为采购主体实施政府采购。目前，本项目已经列入河南省 2018 年棚改计划。

2.2 项目的提出

《河南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远

景目标纲要》（豫政〔2021〕13号）提出：完善住房市场体系和保障体系。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，多途径解决困难群众和新市民、青年人住房问题。全面贯彻房地产市场长效机制，坚持因城施策、一城一策，夯实城市政府主体责任，建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，稳定地价、房价和预期。推进棚户区改造，扩大保障性租赁住房供给，以大城市为重点建设共有产权住房和人才公寓。大力发展二手房市场和住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，完善长租房政策，加强住房租赁市场监管，推进郑州市住房租赁市场发展试点。科学制定土地储备供应计划，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，逐步推动租购住房在享受公共服务上具有同等权利。

为了贯彻落实国家、河南省及濮阳市各级政府关于棚户区改造的相关政策，改善孟轲乡北王庄等五村的城中村居民居住环境和生活水平，同时推动濮阳市棚户区改造步伐，不断提高濮阳市的经济发展水平，濮阳市华龙区人民政府提出濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目。

2.3 社会效益

棚户区改造是资源型城市转型中的社会稳定器，棚户区的改造工作受到党和国家的高度重视。多年来，各资源型城市相继开展了以政府为主导的多种形式的棚户区改造工作并初见成效，许多群众已经住

进了新房。棚户区的改造是一项安居工程，同时也适时化解了社会矛盾，预防了冲突的发生，取得了良好的社会效益，成为城市转型中社会的稳定器。

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照濮阳市未来城市发展定位，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，而是要从城市功能、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，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。

2.4 经济效益

本项目实施后能盘活棚户区的建设用地，可以节约集约利用土地资源，通过棚户区改造，撤村并点，可以集中集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，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，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地，增强区域经济社会发展后劲。

2.5 项目公益性

民生是指与实现人的生存权利有关的全部需求和与实现人的发展权利有关的普遍需求，而住房是人民群众最为关注的民生问题。

目前，濮阳市华龙区北王庄等五村的房屋大多数建造房龄超过了40年，规划标准较低，间距小，巷道狭窄，居住环境拥挤破乱，公共配套设施严重不足，消防安全隐患等难以解决的问题，更谈不上物业管理等综合服务，与一些现代化住宅小区相比，生活水平、生活环境差距很大。从居民居住情况调查中可以看出，项目区的居民迫切希望通过棚户区改造，改变落后的生活环境。

通过棚户区改造，居民人均住房面积大大提高，城中村与城市中心区的人均住房面积差距减少，同时缩小了生活差距。居民从基础设施及各项公共服务设施极为不完善的城中村，搬到了各项配套设施齐全的崭新居住小区，缩小了城市不同群体之间的住房差距与生活差距，有助于社会和谐安定。

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、基本预备费和建设期利息等。

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. 《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 211,051.22 万元，其中：工程费用 180,369.03 万

元，工程建设其他费用 20,632.13 万元（包含土地费用 12,950.00 万元），基本预备费 2,850.06 万元，建设期利息 7,200.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 名称 | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备及工器具购置费 | 其他费用 | 合计 |
|-------|------------|-----------|----------|-----------|------|-------------------|
| 一 | 工程费用 | | | | | 180,369.03 |
| (一) | 地上建筑 | | | | | 125,463.79 |
| 1 | 安置房 | | | | | 125,463.78 |
| 1.1 | 土建工程 | | | | | 109,017.22 |
| 1.1.1 | 结构工程 | 65,786.26 | | | | 65,786.26 |
| 1.1.2 | 装饰工程 | 43,230.97 | | | | 43,230.97 |
| 1.2 | 安装工程 | | | | | 16,446.56 |
| 1.2.1 | 给排水工程 | | 3,289.31 | | | 3,289.31 |
| 1.2.2 | 强电工程 | | 6,578.63 | | | 6,578.63 |
| 1.2.3 | 暖通工程 | | 3,289.31 | | | 3,289.31 |
| 1.2.4 | 消防工程 | | 939.80 | | | 939.80 |
| 1.2.5 | 弱电工程 | | 2,349.51 | | | 2,349.51 |
| (二) | 地下建筑 | | | | | 50,056.04 |
| 1 | 土建工程 | | | | | 46,984.01 |
| 1.1 | 结构工程 | 43,369.86 | | | | 43,369.86 |
| 1.2 | 装饰工程 | 3,614.15 | | | | 3,614.15 |
| 2 | 安装工程 | | | | | 3,072.03 |
| 2.1 | 给排水工程 | | 361.42 | | | 361.42 |
| 2.2 | 强电工程 | | 1807.08 | | | 1,807.08 |
| 2.3 | 暖通工程 | | 271.06 | | | 271.06 |
| 2.4 | 消防工程 | | 361.42 | | | 361.42 |
| 2.5 | 弱电工程 | | 271.06 | | | 271.06 |
| (三) | 配套基础设施 | | | | | 4,849.20 |
| 3.1 | 绿化 | 1,534.48 | | | | 1,534.48 |
| 3.2 | 景观给水管 道 | 17.50 | 11.66 | 29.16 | | 58.32 |

| 序号 | 名称 | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备及工器具购置费 | 其他费用 | 合计 |
|------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 3.3 | 铺装 | 1,477.67 | | | | 1,477.67 |
| 3.4 | 给水管道 | 20.75 | 13.83 | 34.58 | | 69.16 |
| 3.5 | 消防管道 | 19.22 | 12.81 | 32.03 | | 64.07 |
| 3.6 | 污雨水工程 | 52.04 | 34.70 | 86.74 | | 173.48 |
| 3.7 | 东西区公共供热管 | 4.09 | 2.73 | 6.82 | | 13.64 |
| 3.8 | 一二次管网管道 | 1.12 | 0.75 | 1.87 | | 3.74 |
| 3.9 | 燃气管道 | 66.76 | 44.51 | 111.27 | | 222.54 |
| 3.10 | 照明灯具 | | 20.46 | 81.84 | | 102.30 |
| 3.11 | 路灯 | | 40.80 | 163.20 | | 204.00 |
| 3.12 | 强弱电敷设 | 277.74 | 185.16 | 462.90 | | 925.81 |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | | 20,632.13 | 20,632.13 |
| 1 | 土地成本 | | | | 12,950.00 | 12,950.00 |
| 2 | 燃气配套费 | | | | 845.82 | 845.82 |
| 3 | 项目建设管理费 | | | | 793.76 | 793.76 |
| 4 | 项目前期工作咨询费 | | | | 102.47 | 102.47 |
| 5 | 工程勘察费 | | | | 721.48 | 721.48 |
| 6 | 工程设计费 | | | | 2,428.15 | 2,428.15 |
| 7 | 建设工程监理费 | | | | 1,272.40 | 1,272.40 |
| 8 | 招标代理服务 | | | | 74.48 | 74.48 |
| 9 | 工程造价咨询服务费 | | | | 541.73 | 541.73 |
| 10 | 场地准备及临时设施费 | | | | 901.85 | 901.85 |
| 三 | 基本预备费 | | | | 2850.06 | 2850.06 |
| 四 | 建设期利息 | | | | 7,200.00 | 7,200.00 |
| 五 | 总投资 | 159,472.61 | 19,886.01 | 1,010.42 | 30,682.19 | 211,051.22 |

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 | 101,051.22 | 47.88% |
| | 专项债券资金 | | |
| | 小计 | 101,051.22 | 47.88% |
| 2. 债务资金 | 专项债券资金 | 110,000.00 | 52.12% |
| | 银行贷款 | | |
| | 小计 | 110,000.00 | 52.12% |
| 3. 其他资金 | 中央预算内投资 | | |
| | 小计 | | |
| 合计 | | 211,051.22 | 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。

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 47.88%，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 | 2022年 | 2023年 | 金额 |
|--------|---------|-----------|-----------|------------|------------|
| 1.资本金 | 自有资金 | | | | |
| | 财政预算资金 | 19,718.64 | 30,000.00 | 51,332.58 | 101,051.22 |
| | 专项债券资金 | | | | |
| | 小计 | 19,718.64 | 30,000.00 | 51,332.58 | 101,051.22 |
| 2.债务资金 | 专项债券资金 | | 45,300.00 | 64,700.00 | 110,000.00 |
| | 银行贷款 | | | | |
| | 小计 | | 45,300.00 | 64,700.00 | 110,000.00 |
| 3.其他资金 | 中央预算内投资 | | | | |
| | 小计 | | | | |
| 合计 | | 19,718.64 | 75,300.00 | 116,032.58 | 211,051.22 |
| 占比 | | 9.34% | 35.68% | 54.98% | 100% |

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，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 110,000.00 万元。其中,已于

2022 年使用债券资金 45,300.00 万元，2023 年度申请使用 64,700.00 万元，已于 2023 年 1 月使用债券资金 17,000.00 万元；本次申请 5,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每一年付息一次，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 110,000.00 万元。其中，已于 2022 年使用债券资金 45,300.00 万元，2023 年度申请使用 64,700.00 万元，已于 2023 年 1 月使用债券资金 17,000.00 万元，本次申请 5,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每一年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。债券还本付息表如下：

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 | | 45,300.00 | | 45,300.00 | 4.50% | 2,038.50 | 2,038.50 |
| 第 2 年 | 45,300.00 | 64,700.00 | | 110,000.00 | 4.50% | 4,950.00 | 4,950.00 |
| 第 3 年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4.50% | 4,950.00 | 4,950.00 |
| 第 4 年 | 110,000.00 | | | 110,000.00 | 4.50% | 4,950.00 | 4,950.00 |
| 第 5 年 | 110,000.00 | | 45,300.00 | 64,700.00 | 4.50% | 4,950.00 | 50,250.00 |
| 第 6 年 | 64,700.00 | | 64,700.00 | | 4.50% | 2,911.50 | 67,611.50 |
| 合计 | | 110,000.00 | 110,000.00 | | | 24,750.00 | 134,750.00 |

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，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%。

2.项目运营模式

债券资金申请单位、项目资产登记单位均为濮阳市华龙区住房和城乡建设局，濮阳盛基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濮阳市华龙区住房和城乡建设局。项目运营期内，濮阳市华龙区住房和城乡建设局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

本项目专项债券还本付息以土地出让收入作为债券还款资金来源。

(1) 拟出让面积

本项目资金流入通过土地出让实现，主要通过项目改造实施用地范围内地块用于可出让土地，面积共1,350.00亩，均为城镇住宅用

地。根据当地实际情况需要，计划 2024 年出让 250 亩（位置：卫都大道南、锦胡路北、东胜路西、文明路东和卫都大道南、锦胡路北、文明路东，孟轲街西），2025 年出让 400.00 亩（位置：大庆路东、卫都大道南、锦胡路北、茂名路西和绿城路北、曙光路西、大庆路东、锦胡路南），2026 年出让 300.00 亩（位置：卫都大道北、孟轲街南、茂名路东、孟轲街西），2027 年 400.00 亩（位置：孟轲街北、茂名路东、文化路西、龙泽大街南）。

（2）出让价格

参考中国土地市场网濮阳市近两年城镇住宅-普通商品住房用地成交价格，结合土地位置因素，并按谨慎原则，设定城镇住宅-普通商品住房用地的基础地价为 280.00 万元/亩。

| 位置 | 用途 | 亩数 | 成交价(万元) | 单价(万元/亩) |
|-----------------|---------------|--------|------------|----------|
| 濮阳市森迪亚置业有限公司 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 93.20 | 33,193.33 | 356.14 |
| 濮阳市中悦置业有限公司 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 97.06 | 24,213.26 | 249.47 |
| 濮阳市万盛达房地产开发有限公司 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 52.16 | 16,580.42 | 317.87 |
| 濮阳市万盛达房地产开发有限公司 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 39.03 | 10,784.35 | 276.33 |
| 濮阳市城市发展投资有限公司 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 124.77 | 52,110.63 | 417.67 |
| 平均值 | | 406.22 | 136,881.99 | 336.97 |

（3）土地价格增速预测

根据国家年度统计公报，2021 年居民消费价格上涨幅度为 0.90%，本次预测地价目标增长率按照 2021 年居民消费价格上涨幅度选取，故将增速 0.90% 作为地价目标增长率比例计算土地价格增长，具体如下表所示：

| 项目 | 单价（万元/亩） |
|---------------|----------|
| 价格增幅 | 0.90% |
| 第 1 年（2022 年） | 280.00 |
| 第 2 年（2023 年） | 282.52 |
| 第 3 年（2024 年） | 285.06 |
| 第 4 年（2025 年） | 287.63 |
| 第 5 年（2026 年） | 290.22 |
| 第 6 年（2027 年） | 292.83 |

结合濮阳市的基本情况，本项目可出让土地拟于 2024 年出让 250 亩，2025 年出让 400 亩，2026 年出让 300 亩，2027 年 400 亩。

则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 土地出让单价 | 土地出让面积（亩） | 收入合计 |
|------|--------|-----------|------------|
| 2024 | 285.06 | 250.00 | 71,265.67 |
| 2025 | 287.63 | 400.00 | 115,051.30 |
| 2026 | 290.22 | 300.00 | 87,065.07 |
| 2027 | 292.83 | 400.00 | 117,131.54 |
| 合计 | | 1,350.00 | 390,513.58 |

4.项目运营成本分析

本项目运营成本主要包含以下各项内容：

| 类型 | 征收标准 |
|----|------|
|----|------|

| 类型 | 征收标准 |
|--------------|-----------------|
| 1、土地出让基金及费用 | |
| 其中：国有土地收益基金 | 土地出让收入的 2% |
| 上缴省财政费用 | 土地出让收入的 3% |
| 农业土地开发资金 | 41.00 元/平方米*30% |
| 保障房建设基金 | 按照土地出让收入的 3% |
| 2、土地收益提取各类资金 | |
| 其中：教育资金 | 土地出让收益的 10% |
| 农田水利建设资金 | 土地出让收益的 10% |

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 合计 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|
| 上缴省财政费用 | 2,137.97 | 3,451.54 | 2,611.95 | 3,513.95 | 11,715.41 |
| 农业土地开发基金 | 205.00 | 328.00 | 246.00 | 328.00 | 1,107.00 |
| 国有土地收益基金 | 1,425.31 | 2,301.03 | 1,741.30 | 2,342.63 | 7,810.27 |
| 保障性安居工程资金 | 2,137.97 | 3,451.54 | 2,611.95 | 3,513.95 | 11,715.41 |
| 教育资金 | 6,535.94 | 10,551.92 | 7,985.39 | 10,743.30 | 35,816.55 |
| 农田水利建设资金 | 6,535.94 | 10,551.92 | 7,985.39 | 10,743.30 | 35,816.55 |
| 合计 | 18,978.13 | 30,635.95 | 23,181.98 | 31,185.13 | 103,981.19 |

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

| 年度 | 经营收入 | 经营成本 | 项目收益 |
|-------|------------|-----------|-----------|
| 第 3 年 | 71,265.67 | 18,978.13 | 52,287.54 |
| 第 4 年 | 115,051.30 | 30,635.95 | 84,415.35 |

| 年度 | 经营收入 | 经营成本 | 项目收益 |
|-------|------------|------------|------------|
| 第 5 年 | 87,065.07 | 23,181.98 | 63,883.09 |
| 第 6 年 | 117,131.54 | 31,185.13 | 85,946.41 |
| 合计 | 390,513.58 | 103,981.19 | 286,532.39 |

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 |
|-------------|-------------|------------|------------|-------------|-----------|------------|-----------|------------|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | | | |
| 经营活动收入 | 390,513.58 | | | | 71,265.67 | 115,051.30 | 87,065.07 | 117,131.54 |
| 经营活动支出（含税费） | 103,981.19 | | | | 18,978.13 | 30,635.95 | 23,181.98 | 31,185.13 |
| 经营活动产生的现金净额 | 286,532.39 | | | | 52,287.54 | 84,415.35 | 63,883.09 | 85,946.41 |
| 二、投资活动产生的现金 | 0.00 | | | | | | | |
| 建设成本支出 | 211,051.22 | 19,718.64 | 75,300.00 | 116,032.58 | | | | |
| 投资活动产生的现金净额 | -211,051.22 | -19,718.64 | -75,300.00 | -116,032.58 | | | | |
| 三、融资活动产生的现金 | 0.00 | | | | | | | |
| 财政资金 | 101,051.22 | 19,718.64 | 30,000.00 | 51,332.58 | | | | |
| 债券资金 | 110,000.00 | | 45,300.00 | 64,700.00 | | | | |
| 银行借款 | 0.00 | | | | | | | |
| 偿还债券本金 | 110,000.00 | | | | | | 45,300.00 | 64,700.00 |
| 偿还银行借款本金 | 0.00 | | | | | | | |
| 支付债券利息 | 17,761.50 | | | | 4,950.00 | 4,950.00 | 4,950.00 | 2,911.50 |
| 支付银行借款利息 | 0.00 | | | | | | | |

| 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 |
|-------------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|------------|------------|
| 融资活动产生的现金净额 | 83,289.72 | 19,718.64 | 75,300.00 | 116,032.58 | -4,950.00 | -4,950.00 | -50,250.00 | -67,611.50 |
| 四、净现金流量 | 158,770.89 | | | | 47,337.54 | 79,465.35 | 13,633.09 | 18,334.91 |
| 五、累计现金流量 | 158,770.89 | | | | 47,337.54 | 126,802.89 | 140,435.98 | 158,770.89 |

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 286,532.39 万元；计算的本息覆盖倍数为 2.13 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 | | 2,038.50 | 2,038.50 | |
| 第 2 年 | | 4,950.00 | 4,950.00 | |
| 第 3 年 | | 4,950.00 | 4,950.00 | 52,287.54 |
| 第 4 年 | | 4,950.00 | 4,950.00 | 84,415.35 |
| 第 5 年 | 45,300.00 | 4,950.00 | 50,250.00 | 63,883.09 |
| 第 6 年 | 64,700.00 | 2,911.50 | 67,611.50 | 85,946.41 |
| 合计 | 110,000.00 | 24,750.00 | 134,750.00 | 286,532.39 |
| 本息覆盖倍数 | 2.13 | | | |

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

5.4 总体评价结果

经测算，在濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设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 286,532.39 万元，应付债券本金及利息合计 134,750.00 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 2.13 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

5.5 敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因

素在±5%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然
>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 不变化 | 收入下降 5% | 成本上升 5% | 利率上升 5% |
|--------|------------|------------|------------|------------|
| 债券本金 | 110,000.00 | 110,000.00 | 110,000.00 | 110,000.00 |
| 债券本息合计 | 134,750.00 | 134,750.00 | 134,750.00 | 135,987.50 |
| 项目收益 | 286,532.39 | 267,006.71 | 281,333.33 | 286,532.39 |
| 覆盖倍数 | 2.13 | 1.98 | 2.09 | 2.11 |

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：濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目

主管部门：濮阳市华龙区住房和城乡建设局

实施单位：濮阳市华龙区住房和城乡建设局

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 110,000.00 万元用于濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目，期限 5 年。

7.2 评估内容

1. 项目实施的必要性

为进一步落实中央城市会议精神，加快城市发展步伐，改善村民居住环境，提高村民生活质量，本着“村民自治、自主腾退、依法依规、稳步推进”的原则实施改造工作，经广泛征求民意，同意改造率达到 95% 以上，符合华龙区人民政府改造要求。

因此，华龙区人民政府提出五村整合棚户区改造项目。2018 年 3 月 1 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室以《关于调整濮阳市 2018 年棚改项目计划的复函》（豫保安居办函〔2018〕1 号）文将本项目列入河南省 2018 年棚改计划。2019 年 3 月 1 日，濮阳市人民政府以《关于华龙区五村整合棚户区改造项目实施方案的批复》（濮政文〔2019〕14 号）批复本项目实施方案。

2. 项目实施的公益性

《政府投资条例》第一章第三条明确指出，政府投资资金应当投向市场不能有效配置社会资源的社会公益服务、公共基础设施、农业

农村、生态环境保护、重大科技进步、社会管理、国家安全等公共领域的项目，《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）第一章第二条则指出地方政府专项债券是为有一定收益的公益性项目发行。

本项目建设的棚户区改造是城市基础设施的重要组成部分，建设目的是为了加强城市市政基础设施建设，提升城市基础设施服务水平，改善城市面貌和人居环境，促进城市可持续发展，服务对象主要为区域内人民群众，且项目投入运营后全部收益都归属政府用于偿还债券本息以及项目建设运营公共用途，不存在利润分配，预期能够在未来较长时期内产生显著的社会、经济效益，有效促进华龙区经济社会发展与人民生活质量的提高，因此本项目属于具有一定收益的公益性项目，符合财政资金和专项债券资金的投资范围。

3.项目实施的收益性

根据浙江五洲工程项目管理有限公司出具的《濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目可行性研究报告》，本项目的预期收入为出让土地收入。收费标准主要参考同地区同类型项目的收费，因此，本项目收费单价与市场价格可比，符合项目收益性的要求。

4.项目建设投资合规性

为贯彻落实国家、河南省、濮阳市相关政策文件中关于全面推动地下棚改建设的要求，项目单位开展了实地考察，对棚改建设的投资规模、建设难点、运行效果等进行了深入的了解。通过召开“三重一大”会议对濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目进行了

研究讨论，并提出了本项目的立项申请，并于 2022 年 1 月 17 日取得濮阳市华龙区发展和改革委员会《关于濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目可行性研究报告的批复》（华龙发改〔2022〕10 号），同意项目实施，项目立项审批手续合法合规，符合决策程序规范性的要求。

5.项目成熟度

本项目已列入河南省棚户区改造计划，且已取得相关项目的立项、规划、用地及施工的审批手续。各项立项审批手续真实有效。

6.项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为财政配套资金 101,051.22 万元，占总投资的 47.88%，申请地方政府专项债券 110,000.00 万元，占总投资的 52.12%。项目资金来源渠道和性质符合相关规定，额度明确，资本金占比符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）的规定。但目前本项目计划的 110,000.00 万元地方政府专项债券资金正在申请过程中，能否发行成功存在一定不确定性。因此，本项目虽然资金来源明确，但到位可行性存在一定风险。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

评估小组通过查询相关资料，认为本项目债券存续期内收入 286,532.39 万元来源可靠，收费标准确定基本符合当地实际情况，且项目单位对于项目运行成本构成考虑比较全面，预测依据充分、计算准确。

8.债券资金需求合理性

本项目预计总投资 211,051.22 万元，其中申请专项债券资金 110,000.00 万元，占比 47.88%，未超过总投资，评估工作组通过查阅相关资料，认为本项目投资规模较为合理，符合专项债券投资范围，年度投资计划与建设期、建设进度匹配。项目建成后对于缓解华龙区市政基础设施供需矛盾，促进城市可持续发展具有重要意义，但由于当地财力较为紧张，但目前财政配套资金仅 101,051.22 万元，迫切需要本次专项债券资金以弥补其余 110,000.00 万元的资金缺口。综上所述，本项目对于专项债券资金需求迫切，申请债券规模合理，符合实际需要。

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目资金由当地财政直接拨款和发行地方政府专项债券方式筹集。财政支持方式合理，风险可控。且项目单位事前进行了充分的调研，编制有详细的可行性研究报告和实施方案，对于项目内容，建设要求认识清晰、明确，前期土地、环评等手续也均已办理完成，同时本项目计划工期为 36 个月，为保障项目实施进度和实施质量，项目单位制定了较为健全的管理制度，成立有专门的建设工作领导小组负责项目实施过程中的各项工作，能够将责任落实到人。综上所述，本项目财政支持方式合理，执行风险较低。

10.绩效目标合理性

评估工作组通过对项目单位相关工作人员访谈，了解到项目单位对该项目预期达到的总体绩效目标认识比较明确，且项目单位填报了

项目绩效目标申报表，将总体目标细化为产出、效益、满意度 3 个一级指标和 9 个二级指标以及 19 个三级指标，各项指标设置完整、明确，符合相关规划和项目单位职能要求，与项目实施内容、实施效果密切相关。因此，本项目符合绩效目标合理性的要求。

7.3 评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

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

2.项目已取得发改立项批复文件，立项合法合规，已取得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。

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。

漯河市郾城区五里庙城中村改造项目实 施方案

项目单位：漯河市郾城区住房和城乡建设局

二零二二年三月



目 录

| | |
|-------------------------------|-----------|
| 目 录..... | 1 |
| 第一章 项目概况..... | 3 |
| 1.1 项目名称..... | 3 |
| 1.2 项目手续办理情况..... | 3 |
| 1.3 项目主体及运作模式..... | 3 |
| 1.4 项目性质及债券资金使用合规性..... | 4 |
| 1.5 建设地点..... | 4 |
| 1.6 建设规模及内容..... | 4 |
| 1.7 建设期..... | 5 |
| 1.8 棚改计划情况..... | 5 |
| 1.9 项目总投资..... | 5 |
| 1.10 技术经济指标..... | 5 |
| 1.11 主管部门责任..... | 6 |
| 1.12 项目建设必要性..... | 6 |
| 1.13 事前绩效评估情况..... | 8 |
| 第二章 项目社会效益..... | 9 |
| 2.1 社会效益..... | 9 |
| 2.2 经济效益..... | 9 |
| 2.3 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 估算依据..... | 11 |
| 3.4 投资估算..... | 11 |
| 3.5 资金筹措计划..... | 13 |
| 3.6 项目资本金安排情况..... | 13 |
| 3.7 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 债券使用计划和还款安排..... | 14 |
| 4.3 投资者保护措施..... | 15 |
| 4.4 信息披露工作..... | 15 |
| 第五章 项目收益与融资自求平衡分析..... | 16 |
| 5.1 项目收入..... | 16 |
| 5.2 融资本息..... | 18 |
| 5.3 资金平衡分析..... | 19 |
| 5.4 结论..... | 19 |

| | |
|---------------------------------|-----------|
| 第六章 风险分析 | 19 |
| 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 | 19 |
| 6.2 影响项目收益的风险及控制措施 | 20 |
| 6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施 | 20 |

第一章 项目概况

1.1 项目名称

漯河市郾城区五里庙城中村改造项目

1.2 项目手续办理情况

漯河市郾城区五里庙城中村改造项目已取得的批复文件如下：

1、2014年9月25日，河南省住房和城乡建设厅、河南省财政厅发布《关于下达全省2014年城市棚户区改造计划（第二批）的通知》（豫建住保〔2014〕29号），载明本项目已纳入河南省2014年棚户区改造计划，此后纳入国家棚户区改造计划；

2、2022年2月18日，漯河市郾城区发展和改革委员会发布了《关于漯河市郾城区五里庙城中村改造项目建设可行性研究报告的批复》（郾发改〔2022〕26号），同意本项目建设；

3、2022年3月14日，漯河市自然资源和规划局郾城分局发布《情况说明》，载明本项目符合《漯河市中心城区控制性详细规划》、《漯河市中心城区土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善》；

4、2022年3月14日，漯河市生态环境局郾城分局发布《关于漯河市郾城区五里庙城中村改造项目环评豁免的批复》，准许本项目环评豁免。

漯河市郾城区五里庙城中村改造项目已获得相关部门的必要审批手续，已取得的审批手续真实、有效。

1.3 项目主体及运作模式

本项目的项目单位、债券资金申请单位、项目资产登记单位均为漯河市郾城区住房和城乡建设局，具备申请地方政府债券资金的主体资格。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政局转到项目单位在国库开设的零余额账户。到施工合同约定的付款节点时，项目

单位向财政局提交资金拨付申请，由国库支付中心向施工单位支付工程款。

项目即将竣工时，项目单位拟设立或委托当地国有企业负责运营管理。运营管理企业对项目单位负责，并负责将项目运营收益纳入专项账户。快到债券还本付息节点时，运营管理企业需及时从专项账户中提取足额的运营结余资金，交到地方财政指定的基金账户或专项账户，然后由地方财政按照财政厅的要求归拢到省财政用于兑付债券本息。

由于项目处于前期准备阶段，尚未实施，签署债券资金使用、项目建设、运营管理、资金归集协议的时机尚不成熟，因此上述关于债券资金在各主体间的拨付流程，以及对项目未来收益的具体收缴模式和还本付息资金流程也仅仅是设想和计划，项目单位将在时机成熟时及时完善相关协议，明确各方关系及权利义务。

1.4 项目性质及债券资金使用合规性

本项目属于有一定收益的公益性项目。

本项目不属于可以市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不属于 PPP 项目。债券资金不用于置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息等。

项目建设内容不涉及党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所；城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程；一般性企业生产线或生产设备；租赁住房建设以外的土地储备；主题公园等商业设施。

1.5 建设地点

本项目位于漯河市市区淞江路中段北侧，市文化艺术中心以东、京广（漯阜）铁路以西、淞江路以北、嫩江路以南区域，安置房位于该地块的西侧。

1.6 建设规模及内容

本项目涉及征地 590 亩，包括安置小区占地面积 189 亩，可出让开发土地占地面积 401 亩。主要建设内容包括征地、拆迁补偿和安置小区建设，基础设施工程建设等。

本项目征地 590 亩，项目共涉及拆迁户数 2047 户，拆迁人数 6257 人，拆迁居住建筑面积 340362 平方米。

安置小区占地约 189 亩，总建筑面积约 441002 平方米，其中安置房建筑面积约 430477 平方米，配套商业用房建筑面积约 10245 平方米，配套设施及物业用房建筑面积约 280 平方米。安置房为 33 和 30 层。容积率 3.50，建筑密度 35.00%，绿地率 35%，机动停车位 6156 个。

1.7 建设期

本项目建设期为 2 年（含前期准备工作），2022 年 4 月开工，预计至 2023 年 12 月竣工。

1.8 棚改计划情况

根据河南省住房和城乡建设厅、河南省财政厅《关于下达全省 2014 年城市棚户区改造计划（第二批）的通知》（豫建住保〔2014〕29 号），本项目已纳入河南省 2014 年棚户区改造计划，此后纳入国家棚户区改造计划。

1.9 项目总投资

本项目总投资 179000 万元，其中：工程费用为 115599.2 万元、工程建设其他费用 53165.39 万元，预备费为 5780.41 万元、建设期利息 4455 万元。

1.10 技术经济指标

主要技术经济指标表

| 序号 | 名称 | 单位 | 数值 | 备注 |
|----|---------|----------------|-----------|-------------------|
| 1 | 征地面积 | m ² | 393335.3 | 590 亩 |
| 2 | 拆迁建筑面积 | m ² | 284740.29 | |
| 3 | 安置房占地面积 | m ² | 126000.63 | 189 亩 |
| 4 | 可出让土地面积 | m ² | 267334.67 | 401 亩 |
| 5 | 规划用地面积 | m ² | 126000.63 | 189 亩 |
| 6 | 总建筑面积 | m ² | 441002.21 | |
| 7 | 住宅建筑面积 | m ² | 430477.21 | 分别为 33、30 层高层框架结构 |
| 8 | 商业面积 | m ² | 10245 | |
| 9 | 物业与社区用房 | m ² | 280 | |
| 10 | 建筑占地面积 | m ² | 44100.22 | |

| | | | | |
|----|-------|---|--------|--|
| 11 | 建筑密度 | % | 35.00% | |
| 12 | 容积率 | — | 3.5 | |
| 13 | 绿地率 | % | 35 | |
| 14 | 户数 | 户 | 5534 | |
| 15 | 人数 | 人 | 6156 | |
| 16 | 机动停车位 | 辆 | 6156 | |

1.11 主管部门责任

本项目的主管部门和项目单位为漯河市郾城区住房和城乡建设局,项目主管部门和项目单位将在依法依规、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会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和单位未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。

1.12 项目建设必要性

(1) 项目建设是郾城区社会经济发展的需要

城中村改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。住房和城乡建设部统计显示,我国在过去几年进行了大规模的城中村改造,约改造 5000 万平方米城中村,近 100 万住房困难家庭的住房条件得到了改善。

目前,我国包括城中村在内有大约 1.5 亿平方米危房亟待改造,政府正在制定改造计划,因地制宜进行改造。随着社会经济的快速发展,漯河市郾城区城市城中村在基础设施条件,房屋结构以及土地综合利用方面存在较大的不足,基础设施配套条件不完善成了房屋使用的最大局限,不符合现阶段郾城区社会经济快速发展对城市住房条件的要求,也不能满足居民对居住条件的要求,因此项目的建设符合漯河市郾城区社会经济发展的要求。

(2) 项目建设是优化配置土地资源,促进土地合理利用的需要

该项目的建设能盘活棚户区的建设用地，可以节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。安置区建设后将统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。

（3）项目建设是郾城区构建和谐社会的需要

党的十九大提出，要“努力形成全体人民各尽其能、各得其所而又和谐相处的局面”，实现“社会更加和谐”。关于加强党的执政能力建设的决定把构建社会主义和谐社会作为党执政的重要目标，并把和谐社会建设摆在同经济建设、政治建设、文化建设并列的突出位置。

而棚户区改造是涉及地方经济、城市建设、社会事业全面发展,改善民生,构建和谐社会的一项复杂的系统工程。狭义的说,是棚户区的改造,广义的说,是关系城市、城区社会、经济全面协调发展的重大课题。随着城市开发建设不断推进和土地政策进一步加强宏观调控,棚户区改造将成为城市开发建设的重点,更是一项民心工程、民生工程,关系着人民群众最关心、最直接、最现实的利益,具有非常广泛的经济和社会意义。

（4）项目建设是郾城区城镇化建设的需要

棚户区改造的建设工作在城市建设中的先行作用日益明显。首先是可以让更多的棚户区居民住房条件早日得到改善，使其能安居乐业，促进社会和谐稳定；其次是增强城市对人口的吸纳能力和综合承载力，推进以人为本的新型城镇化建设，最后有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题，有利于带动房地产开发业的健康发展，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

该项目是漯河市棚户区改造的重要组成部分。棚户区改造工作宜快不宜慢，时间拖得越长，风险就越大，付出的成本就越高。从这个意义上说，抓好棚户区改造工作，就是抓民生、抓机遇、抓发展。因此，在思想上、行动上都不能有丝毫的懈怠，一定要以快速推进的工作成效，把机遇转化为现实。

1.13 事前绩效评估情况

根据《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）、《中共河南省委、河南省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（豫发〔2019〕10号）及相关管理办法，项目单位已经聘请第三方专业机构对本项目进行了事前绩效评估，并出具了评估报告。评估内容主要包括：项目基本情况、项目实施的必要性、项目绩效目标、项目实施方案的有效性、项目预期绩效的可持续性、项目预算等。

经客观评估，事前绩效评估主要结论为：

（1）项目符合国民经济和社会发展规划及相关政策，贴近群众现实需求。项目属于有一定收益的公益性项目，且收益能够覆盖融资本息，实现自求平衡；

（2）项目总体绩效目标具体明确、符合项目现实需求及项目单位长期规划和年度工作目标，产出指标和效果指标内容具体、可量化，并且有可衡量的评价标准；

（3）项目实施方案有效。项目决策程序民主、公开，程序规范；前期准备充分，项目单位及工程咨询机构开展了深入研究分析，认为项目具备实施的可行性和必要性，项目单位已经按照流程办理了立项审批等手续；实施项目所需的人、财、物等保障措施基本就绪，相关管理制度以及对不确定因素和风险的控制措施正在逐步完善。

（4）项目预期绩效可持续。相关的政策、行业环境具有可持续性，产出及效果可预测性较强。项目组织管理机构稳定、运行机制正在逐步完善，项目运营具有可持续性。

（5）项目预算结构合理，测算依据充分、客观，标准明确。项目资金来源有明确计划，配套资金规模适中，与地方财力相匹配，预计地方财政可有效保障。

综上，原则上同意本项目建设。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

棚户区改造工程是改善低收入群体居住条件，完善社会保障体系的民心工程，是各级政府构建社会主义和谐社会、维护社会稳定的重要工作。

该项目的实施，不但能满足原住民在城中村改造后的住房和生活保障需求，改善农民居住环境，还能带动相关产业的发展，对优化项目区产业结构具有积极意义，符合城市建设和经济发展的要求，对改善城市环境、完善城市功能都具有重要意义。

2.2 经济效益

实施棚户区改造工程，把原来缺乏规划、低矮破旧的房屋拆除，按照节约集约用地的原则统一规划，适当建设一些高层和小高层住宅，腾空的土地则可用于建设公共服务设施或满足工商业发展的需求，最大限度地发挥土地的功能和价值。

实施棚户区改造工程还可带动建筑业、建材、装修、家电等数十个相关行业发展，创造大量就业岗位，从而引导农村剩余劳动力向城市转移，以此加快城镇化进程。

综上，棚户区改造工程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，具有十分显著的社会效益和经济效益。

2.3 公益性

本项目的建成，首先改善了拆迁户的居住生活环境。优雅人性化的居住小区、完善的小区物业管理，较大程度提高了人民物质文化生活水平，使入住小区的业主能够安居乐业，精神生活丰富。

此外，对提升城市品位能够产生较大影响。城市形象的提高，将有效地带动区域经济发展，有利于扩大内需，扩大招商引资，从根本上促进人民生活水平的提高，促进全面小康社会建设。

因此，棚户区改造项目以追求社会效益最大化为根本目的，此类项目具有投资大、公益性强、受益面广等特点，属于典型的公益性项目。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括安置区工程建设费、工程建设其他费用，预备费及建设期利息等。

3.2 估算说明

(1) 建筑工程根据相同结构的类似工程决算，并参考当地建设工程造价指数信息进行调整，以指标形式计入；

(2) 安装工程根据有关规定及设备安装类似工程决算，以设备购置费为基础，按指标形式计入；

(3) 设备购置费：设备费按现行市场价格计算，根据近期类似工程报价或合同价格进行估价。设备运杂费：运杂费以设备费为基础以指标形式计算；

(4) 材料价格：执行漯河市现行建筑工程预算材料价格。

(5) 其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

①拆迁费用：项目共涉及拆迁户数 2047 户，拆迁人数 6257 人，拆迁居住建筑面积 340362 平方米。共计发生拆迁费用 15733.41 万元。

②建设管理费：根据《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）文件规定计入。

(6) 前期工作咨询费《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（国家计委计价格〔1999〕1283 号）；

(7) 建设工程监理费：《河南省建设工程施工监理费计费规则》（豫建监协〔2015〕19 号）；

(8) 工程设计费：中国勘察设计协会文件中设协字〔2016〕89号；

(9) 地质勘探费：《工程勘察设计收费管理规定》计价格〔2002〕10号；

(10) 招标代理费：《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）；

(11) 环境影响咨询服务费：《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号）、《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》（发改价格〔2011〕534号）。

3.3 估算依据

(1) 《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15号；

(2) 国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；

(3) 国家建设部发布的《房地产项目经济评价方法》建标(2000)205号；

(4) 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA 01-31-2016）；

(5) 《河南省通用安装工程预算定额》（HA 02-31-2016）；

(6) 《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）及其计价办法、有关规定和相关解释等；

(7) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500—2013）；

(8) 《漯河工程造价信息》（2021年9-10月）。

3.4 投资估算

本项目总投资 179000 万元，其中：工程费用为 115599.2 万元、工程建设其他费用 53165.39 万元，预备费为 5780.41 万元、建设期利息 4455 万元。

| 序号 | 项目 | 投资估算价值 | | | | 合计 |
|----|------|----------|---------|----------|------|-----------|
| | | 建筑工程 | 设备购置 | 安装工程 | 其它费用 | |
| 一 | 工程费用 | 88477.20 | 4299.77 | 22822.23 | 0 | 115599.20 |
| 1 | 主体工程 | 88200 | 0 | 0 | 0 | 88200 |

| | | | | | | |
|----------|-------------|----------|----------|----------|-----------------|-----------------|
| 1.1 | 安置小区 | 86095 | | | | 86095 |
| 1.2 | 配套商业 | 2049 | | | | 2049 |
| 1.3 | 配套物业 | 56 | | | | 56 |
| 2 | 总图工程 | 277.20 | 4299.77 | 22822.23 | 0.00 | 27399.20 |
| 2.1.1 | 给水工程 | | | 2646.01 | | 2646.01 |
| 2.1.2 | 雨污排水工程 | | | 2646.01 | | 2646.01 |
| 2.1.3 | 高压配电工程 | | | 4410.02 | | 4410.02 |
| 2.1.4 | 低压配电工程 | | | 2425.51 | | 2425.51 |
| 2.1.5 | 变配电工程 | | | 2646.01 | | 2646.01 |
| 2.1.6 | 燃气工程 | | | 2205.01 | | 2205.01 |
| 2.1.7 | 电梯工程 | | 4299.77 | 1433.64 | | 5733.41 |
| 2.1.8 | 绿化工程 | 277.20 | | | | 277.2 |
| 2.1.9 | 智能监控 | | | 1764.01 | | 1764.01 |
| 2.1.10 | 消防工程 | | | 2646.01 | | 2646.01 |
| 二 | 其他费用 | 0 | 0 | 0 | 53165.39 | 53165.39 |
| 2.1 | 征地拆迁补偿费 | 0 | 0 | 0 | 15733.41 | 15733.41 |
| 2.1.1 | 拆迁费用 | | | | 15733.41 | 15733.41 |
| 2.1.2 | 拆迁补助费 | | | | 0.00 | 0 |
| 2.1.3 | 青苗补偿费 | | | | 0.00 | 0 |
| 2.2 | 土地平整 | | | | 800 | 800.46 |
| 2.3 | 建设单位管理费 | | | | 472.91 | 472.91 |
| 2.4 | 工程监理费 | | | | 1156 | 1156 |
| 2.5 | 勘察设计费 | | | | 2764.92 | 2764.92 |
| 2.5.1 | 地质勘察费 | | | | 485.1 | 485.1 |
| 2.5.2 | 文物勘察费 | | | | 529.2 | 529.2 |
| 2.5.3 | 工程设计费 | | | | 1322.85 | 1322.85 |
| 2.5.4 | 施工图纸设计费 | | | | 427.77 | 427.77 |
| 2.6 | 工程招标代理费 | | | | 241.54 | 241.54 |
| 2.7 | 工程前期其他费用 | | | | 694 | 694 |
| 2.8 | 定位放线费 | | | | 123.48 | 123.48 |
| 2.9 | 施工图纸审查 | | | | 0 | 0 |

| | | | | | | |
|------|---------|----------|---------|----------|----------|-----------|
| | 费 | | | | | |
| 2.10 | 项目环评费 | | | | 176.4 | 176.4 |
| 2.11 | 气象避雷检测费 | | | | 88.2 | 88.2 |
| 2.12 | 市政设施配套费 | | | | 1549.77 | 1549.77 |
| 2.13 | 预算编制费 | | | | 352.8 | 352.8 |
| 2.14 | 人防费 | | | | 661.5 | 661.5 |
| 2.15 | 安置房土地费用 | | | | 28350 | 28350 |
| 三 | 预备费 | 0 | 0 | 0 | 5780.41 | 5780.41 |
| 3.1 | 基本预留费 | | | | 5780.41 | 5780.41 |
| 四 | 建设期利息 | | | | 4455 | 4455 |
| 五 | 合计 | 88477.20 | 4299.77 | 22822.23 | 63400.80 | 179000.00 |

3.5 资金筹措计划

本项目总投资 179000 万元，所需资金拟通过使用财政资金及申请专项债券资金筹集。其中：拟使用财政资金 89000 万元，占总投资比例为 49.72%；拟申请专项债券资金 90000 万元，占总投资比例为 50.28%。

本项目 2022 年拟投入财政资金 49000 万元，债券资金 57600 万元，其他资金 0 万元；2023 年拟投入财政资金 40000 万元，债券资金 32400 万元，其他资金 0 万元。

3.6 项目资本金安排情况

本项目总投资为 179000 万元，资金来源为地方财政配套的资本金以及申请地方政府专项债券，其中计划缴纳项目资本金 89000 万元，占总投资的 49.72%，计划全部由财政配套，本项目申请的专项债券资金不用于项目资本金。

3.7 项目资金保障措施

(1) 加强项目实施过程中工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制详细的资金使用计划，既保证工程进度，又降低财务费用；

(2) 结合项目资金使用计划，按照项目实施进度合理安排资金，做好项目

资金保障工作；

(3) 加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；

(4) 编制应急预案，防范资金风险。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

(1) 《中华人民共和国预算法》；

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

(3) 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；

(4) 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；

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

(6) 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；

(7) 《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35号）；

(8) 《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）；

(9) 《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39号）；

4.2 债券使用计划和还款安排

本项目拟申请专项债券资金 90000 万元，其中：2022 年已申请使用 57600 万元，2023 年拟申请使用 32400 万元；本期拟申请 10000 万元。

债券期限为 5 年期，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。

4.3 投资者保护措施

本项目的项目单位和主管部门均为漯河市郾城区住房和城乡建设局,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。如果主管部门未落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债,以最大程度保护投资者利益。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)、《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕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、管、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贯工作,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效益。

4.4 信息披露工作

在本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,配合相关部门披露项目相关信息,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配合相关部门及时披露相关信息。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目收入

(一) 项目收益来源

本项目收益主要是改造区域部分土地的出让收益。在债券存续期内，当地政府拟出让 401 亩居住用地并将其收益优先用于偿还本项目使用的债券本金和利息。土地出让价格参照近期周边同类土地成交价格。

(二) 项目收益预测基础及假设条件

土地交易价格参考项目所在区域同类性质土地的近期交易价格，项目所在区域周边住宅用地的交易价格情况如下：

| 电子监管号 | 项目位置 | 出让时间 | 土地用途 | 面积 (亩) | 总价 (万元) | 单价 (万元/亩) |
|------------------|------------------------|------------|-------------------|-----------|------------|--------------|
| 4111002021B00105 | 漯河市郾城区岷江路 南侧、井冈山东侧 | 2021-03-19 | 城镇住宅-普通商 品住房用地 | 10.78 | 4,668.00 | 433.02 |
| 4111002021B00157 | 漯河市郾城区岷江路 北侧、交通北路西侧 | 2022-3-8 | 城镇住宅-普通商 品住房用地 | 80.59 | 53,921.00 | 669.08 |
| 4111002021B00400 | 漯河市源汇区太行山 路西侧 | 2021-6-1 | 城镇住宅-普通商 品住房用地 | 52.07 | 19,204.00 | 368.81 |
| 平均单价 | 542.34 | | | | | |

据测算，周边同类土地出让均价为 542.34 万元/亩。基于谨慎考虑，假设本项目土地出让价格为周边同类土地出让均价的 90%，即 488.10 万元/亩。

假设项目供给的土地在项目运营期分三年出让完毕。

(三) 土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据

(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），按照土地出让总价的 3% 计提。

(2) 国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试

行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号），按土地出让总价的2%计提。

（3）农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（30元/平方米）的30%提取。

（4）保障安居工程资金

根据《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号），按土地出让总收入的3%计提。

（5）新增建设用地有偿使用费

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

（6）土地综合整治成本

根据建设实施单位按照实际发生额进入。

（7）土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入2%计提，支付国土部门。

（8）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号文），按照土地出让净收益的10%计提。

（9）农田水利建设资金

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

（四）债券存续期内项目预期收益

根据以上假设，项目预期收益如下：

单位：万元

| 项目 | 2024年 | 2025年 | 2026年 | 2027年 | 合计 |
|--------------------|-------|------------------|------------------|------------------|-------------------|
| 1、土地出让收入 | - | 65,243.29 | 65,243.29 | 65,243.29 | 195,729.88 |
| 住宅用地出让价格 | - | 488.10 | 488.10 | 488.10 | |
| 住宅用地出让亩数 | - | 133.67 | 133.67 | 133.67 | 401.00 |
| 2、土地出让基金及费用 | - | 6,782.75 | 6,782.75 | 6,782.75 | 20,348.26 |
| 2.1 上解省财政费用 | - | 1,957.30 | 1,957.30 | 1,957.30 | 5,871.90 |
| 2.2 国有土地收益基金 | - | 1,304.87 | 1,304.87 | 1,304.87 | 3,914.60 |
| 2.3 农业土地开发资金 | - | 80.20 | 80.20 | 80.20 | 240.60 |
| 2.4 新增建设用地有偿使用费 | - | 178.22 | 178.22 | 178.22 | 534.67 |
| 2.5 土地出让业务费 | - | 1,304.87 | 1,304.87 | 1,304.87 | 3,914.60 |
| 2.6 保障性安居工程资金 | - | 1,957.30 | 1,957.30 | 1,957.30 | 5,871.90 |
| 净收益(1-2)小计 | - | 58,460.54 | 58,460.54 | 58,460.54 | 175,381.62 |
| 3、土地收益提取资金 | - | 11,692.11 | 11,692.11 | 11,692.11 | 35,076.32 |
| 3.1 农田水利建设资金 | - | 5,846.05 | 5,846.05 | 5,846.05 | 17,538.16 |
| 3.2 教育资金 | - | 5,846.05 | 5,846.05 | 5,846.05 | 17,538.16 |
| 净收益(1-2-3) | - | 46,768.43 | 46,768.43 | 46,768.43 | 140,305.30 |

经测算，本项目净收益为 140,305.30 万元。

5.2 融资本息

本项目拟申请专项债券资金 90000 万元，其中：2022 年已申请使用 57600 万元，2023 年拟申请使用 32400 万元；本期拟申请 10000 万元。

债券期限为 5 年期，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。

单位：万元

| 年度 | 期初本金 | 本期新增 | 本期偿还 | 期末本金 | 票面利率 | 应付利息 |
|-------|-----------|-----------|------|-----------|-------|----------|
| 2022年 | - | 57,600.00 | - | 57,600.00 | 4.50% | - |
| 2023年 | 57,600.00 | 32,400.00 | - | 90,000.00 | 4.50% | 2,592.00 |
| 2024年 | 90,000.00 | - | - | 90,000.00 | 4.50% | 4,050.00 |
| 2025年 | 90,000.00 | - | - | 90,000.00 | 4.50% | 4,050.00 |
| 2026年 | 90,000.00 | - | - | 90,000.00 | 4.50% | 4,050.00 |

| | | | | | | |
|--------|-----------|---|------------------|-----------|-------|------------------|
| 2027 年 | 90,000.00 | - | 57,600.00 | 32,400.00 | 4.50% | 4,050.00 |
| 2028 年 | 32,400.00 | - | 32,400.00 | - | 4.50% | 1,458.00 |
| 合计 | - | - | 90,000.00 | - | - | 20,250.00 |

5.3 资金平衡分析

项目预期收益对融资本息覆盖倍数如下：

单位：万元

| 年度 | 借贷本息支付 | | | 项目收益 |
|--------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 2022 年 | - | - | - | - |
| 2023 年 | - | 2,592.00 | 2,592.00 | - |
| 2024 年 | - | 4,050.00 | 4,050.00 | 46,768.43 |
| 2025 年 | - | 4,050.00 | 4,050.00 | 46,768.43 |
| 2026 年 | - | 4,050.00 | 4,050.00 | 46,768.43 |
| 2027 年 | 57,600.00 | 4,050.00 | 61,650.00 | - |
| 2028 年 | 32,400.00 | 1,458.00 | 33,858.00 | - |
| 合计 | 90,000.00 | 20,250.00 | 110,250.00 | 140,305.30 |
| 本息覆盖倍数 | 1.27 | | | |

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 1.27，项目能够实现收益和融资自求平衡。

5.4 结论

在项目收益预测所依据的各项假设前提下，上述项目预期收益都能够覆盖融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

(1) 资金未能及时足额到位的风险。控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

(2) 未能及时完工的风险。控制措施：合理安排工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施，及时完工。

(3) 工程质量不达标风险。控制措施：加强事前事中检查，严格按照规定标准建设，打造精品工程。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

(1) 拆迁或建设成本超出预期的风险。控制措施：实施前深入研究、分析项目情况，充分评估项目各项成本变化风险及财政承受能力。实施过程中严格按照规定标准执行，将项目各项成本控制在合理水平。

(2) 土地价格下滑的风险。控制措施：加强政府对房地产市场的宏观调控，结合市场情况调整土地供应时机和供应量，保持土地价格平稳。

(3) 上级政策调整或宏观经济形势变化带来的风险。控制措施：密切关注政策导向和宏观经济形势的变化趋势，做好预案，尽量减轻对项目的不利影响。

6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施

(1) 项目未能及时产生收入或收入低于预期的风险。控制措施：为项目实施提供有利的政策、资金保障，加强组织协调，确保项目顺利实施。通过加强土地供应市场调控等方式，尽量避免用于偿债的土地的出让价格低于预期。

(2) 融资成本高于预期的风险。控制措施：在债券市场利率较低时择机申请使用专项债，控制申请规模，降低项目融资成本。

此页无正文，为《漯河市郾城区五里庙城中村改造项目实施方案》之盖章页



二零二二年三月

漯河市郾城区沙北办事处小李庄社居委城中村改造 项目实施方案

财政部门：漯河市郾城区财政局



主管部门：漯河市郾城区沙北办事处



项目单位：漯河市郾城区沙北办事处



二〇二二年九月

目 录

| | |
|--------------------------------|-----------|
| 目 录 | 1 |
| 第一章 项目概况 | 3 |
| 1.1 项目名称 | 3 |
| 1.2 项目手续办理情况 | 3 |
| 1.3 项目主体及运作模式 | 3 |
| 1.4 项目性质及资金使用合规性 | 4 |
| 1.5 建设地点 | 4 |
| 1.6 建设规模及内容 | 4 |
| 1.7 建设期 | 5 |
| 1.8 棚改计划情况 | 5 |
| 1.9 项目总投资 | 5 |
| 1.10 技术经济指标 | 5 |
| 1.11 主管部门责任 | 6 |
| 1.12 项目建设必要性 | 6 |
| 第二章 项目社会效益 | 8 |
| 2.1 社会效益 | 8 |
| 2.2 经济效益 | 8 |
| 2.3 公益性 | 9 |
| 第三章 项目投资估算与资金筹措 | 9 |
| 3.1 估算范围 | 9 |
| 3.2 估算说明 | 9 |
| 3.3 估算依据 | 11 |
| 3.4 投资估算 | 11 |
| 3.5 资金筹措计划 | 13 |
| 3.6 项目资本金安排情况 | 13 |
| 3.7 项目资金保障措施 | 13 |
| 第四章 项目专项债券融资方案 | 13 |
| 4.1 编制依据 | 13 |
| 4.2 债券使用计划和还款安排 | 14 |
| 4.3 投资者保护措施 | 14 |
| 4.4 信息披露工作 | 15 |
| 第五章 项目收益与融资自求平衡分析 | 15 |
| 5.1 项目收入 | 15 |
| 5.2 融资本息 | 18 |
| 5.3 资金平衡分析 | 18 |
| 5.4 结论 | 19 |
| 第六章 风险分析 | 19 |

| | |
|--------------------------------|------------------|
| 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施..... | 19 |
| 6.2 影响项目收益的风险及控制措施..... | 19 |
| 6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施..... | 20 |
| 第七章 风险分析..... | 错误！未定义书签。 |
| 7.1 事前绩效评估情况..... | 20 |

第一章 项目概况

1.1 项目名称

漯河市郾城区沙北办事处小李庄社居委城中村改造项目

1.2 项目手续办理情况

本项目审批情况如下：

(1) 2016年9月23日，漯河市人民政府出具了《关于漯河市中心城区B070601-B070603地块控规图则的批复》，同意位于泰山路以东、黄河路以南、沙北路以北的B070601-B070603地块控制性详细规划图则；

(2) 2016年12月14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2017年城市棚户区改造项目计划（第二批）的通知》（豫保安居办〔2016〕66号），显示本项目已纳入河南省2017年城市棚户区改造项目计划；

(3) 2022年9月6日，漯河市郾城区发展和改革委员会出具了《关于漯河市郾城区沙北办事处小李庄社居委城中村改造项目项目可行性研究报告的批复》（郾发改〔2022〕87号），同意建设本项目；

(4) 2022年9月7日，漯河市生态环境局郾城分局出具了《关于漯河市郾城区沙北办事处小李庄社居委城中村改造项目建设环评豁免的批复》，准许本项目环评豁免。

漯河市郾城区沙北办事处小李庄社居委城中村改造项目已获得相关部门的必要审批手续，已取得的审批手续真实、有效。

1.3 项目主体及运作模式

项目单位、债券资金申请单位、项目资产登记单位均为漯河市郾城区沙北办事处，具备申请地方政府专项债的主体资格。

项目单位通过招投标方式确定施工单位。债券资金到达地方国库后，由财政

局转到项目单位在银行设立的专项账户。到施工合同约定的付款节点时，项目单位按照合同约定从专项账户向施工单位支付工程款。

本项目偿债资金来源是拆迁区域可供出让土地的出让金。土储中心负责土地招拍挂，并将土地出让收益纳入基金账户。快到债券还本付息节点时，地方财政将及时从土地出让基金账户中提取相应的资金，按照规定归拢到省财政用于兑付债券本息。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。

1.4 项目性质及资金使用合规性

本项目属于有一定收益的公益性项目。

本项目不属于可以市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不属于 PPP 项目。债券资金不用于置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息等。

项目建设内容不涉及党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所；城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程；一般性企业生产线或生产设备；租赁住房建设以外的土地储备；主题公园等商业设施。

1.5 建设地点

本项目建设地点位于漯河市人力资源和社会保障局以西，泰山路以东，黄河路以南，沙河沿河绿化带以北。

1.6 建设规模及内容

本项目涉及征地 156.30 亩，除商业用地、公共绿地及道路红线用地，住宅可用地占地 120.08 亩，其中安置区占地 30 亩，可出让用地占地 90.08 亩。主要建设内容包括征地、拆迁补偿和安置小区建设，基础设施工程建设等。

1、征地

项目征地 156.30 亩。

2、拆迁安置补偿

项目共涉及拆迁户数 300 户，拆迁人数 920 人，拆迁居住建筑面积 78000 平方米。

3、安置小区建设

安置区占地 30 亩，安置区房屋总建筑面积 97615.00 m²，其中：地上建筑面积 64794.65 m²（包括：安置住宅建筑面积 60000.00 m²，商业建筑面积 4794.65 m²），地下建筑面积 32820.35 m²（兼做人防、设备用房、地下车库、储藏室），绿化面积 6010.03 m²，绿化率为 30.05%，配套建设道路、绿化、公用工程等配套设施。该安置区建成后，共新建安置房 600 套，全部用于安置拆迁户，可容纳 1920 人居住（约 3.2 人/户），设计机动车停车位 821 个，非机动车停车位 1077 个。

1.7 建设期

本项目建设期为 2 年，计划 2023 年 1 月开工，预计 2024 年 12 月竣工。

1.8 棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于下达全省 2017 年城市棚户区改造项目计划（第二批）的通知》（豫保安居办〔2016〕66 号），本项目已列入河南省 2017 年城市棚户区改造项目计划表。

1.9 项目总投资

项目总投资 42900.00 万元，其中建设投资 41761.00 万元，建设期利息 1139.00 万元。

1.10 技术经济指标

主要技术经济指标表

| 序号 | 名称 | 单位 | 数值 | 备注 |
|----|---------|----------------|-----------|----------|
| 一 | 项目规模 | | | |
| 1 | 征地面积 | m ² | 104200.52 | 156.30 亩 |
| 2 | 拆迁建筑面积 | m ² | 78000 | |
| 3 | 安置房占地面积 | m ² | 20000.1 | 30 亩 |
| 4 | 可出让土地面积 | m ² | 60053.63 | 90.08 亩 |
| 二 | 建设规模及内容 | | | |
| 1 | 安置小区 | | | |

| 序号 | 名称 | 单位 | 数值 | 备注 |
|-------|---------|----------------|----------|-----------------------|
| 1.1 | 规划用地面积 | m ² | 20000.10 | 30 亩 |
| 1.2 | 总建筑面积 | m ² | 65075 | |
| 1.2.1 | 住宅建筑面积 | m ² | 60000 | 分别为 33、30 层高层 框架结构 |
| 1.2.2 | 商业面积 | m ² | 4794.65 | |
| 1.2.3 | 物业与社区用房 | m ² | 280 | |
| 1.3 | 建筑占地面积 | m ² | 7000.04 | |
| 1.4 | 建筑密度 | % | 35.00% | |
| 1.7 | 容积率 | — | 3.25 | |
| 1.8 | 绿地率 | % | 30.05 | |
| 1.9 | 户数 | 户 | 600 | |
| 1.10 | 人数 | 人 | 1920 | |
| 1.11 | 机动停车位 | 辆 | 821 | |

1.11 主管部门责任

本项目的主管部门为漯河市郾城区沙北办事处,项目单位为漯河市郾城区沙北办事处,项目主管部门和项目单位将在依法依规、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会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和单位未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。

1.12 项目建设必要性

(1) 项目建设是郾城区社会经济发展的需要

城中村改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。住房城乡建设部统计显示,我国在过去几年进行了大规模的城中村改造,约改造 5000 万平方米城中村,近 100 万住房困难家庭的住房条件得到了改善。

目前,我国包括城中村在内有大约 1.5 亿平方米危房亟待改造,政府正在制定改造计划,因地制宜进行改造。随着社会经济的快速发展,漯河市郾城区城市

城中村在基础设施条件，房屋结构以及土地综合利用方面存在较大的不足，基础设施配套条件不完善成了房屋使用的最大局限，不符合现阶段郾城区社会经济快速发展对城市住房条件的要求，也不能满足居民对居住条件的要求，因此项目的建设符合漯河市郾城区社会经济发展的要求。

（2）项目建设是优化配置土地资源,促进土地合理利用的需要

该项目的建设能盘活棚户区的建设用地，可以节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。安置区建设后将统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。

通过棚户区改造建设，撤村并点，可以集中集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，从而整理出大量闲置用地用于补充耕地。这些土地的建设用地指标可以飘移到城区或工业集聚区支撑工业化、城镇化发展，复耕留下的土地，可用于粮食高产农业和特色高效农业。因此说，本项目的建设是优化配置土地资源,促进土地合理利用的需要。

（3）项目建设是郾城区构建和谐社会的需要

党的十九大提出，要“努力形成全体人民各尽其能、各得其所而又和谐相处的局面”，实现“社会更加和谐”。关于加强党的执政能力建设的决定把构建社会主义和谐社会作为党执政的重要目标，并把和谐社会建设摆在同经济建设、政治建设、文化建设并列的突出位置。

而棚户区改造是涉及地方经济、城市建设、社会事业全面发展,改善民生,构建和谐社会的一项复杂的系统工程。狭义的说,是棚户区的改造,广义的说,是关系城市、城区社会、经济全面协调发展的重大课题。随着城市开发建设不断推进和土地政策进一步加强宏观调控,棚户区改造将成为城市开发建设的重点,更是一项民心工程、民生工程,关系着人民群众最关心、最直接、最现实的利益,具有非常广泛的经济和社会意义。

（4）项目建设是郾城区城镇化建设的需要

棚户区改造的建设工作在城市建设中的先行作用日益明显。首先是可以让更多的棚户区居民住房条件早日得到改善，使其能安居乐业，促进社会和谐稳定；其次是增强城市对人口的吸纳能力和综合承载力，推进以人为本的新型城镇化建设，最后有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题，有利于带动房地产开发业的健康发展，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

该项目是漯河市棚户区改造的重要组成部分。棚户区改造工作宜快不宜慢，时间拖得越长，风险就越大，付出的成本就越高。从这个意义上说，抓好棚户区改造工作，就是抓民生、抓机遇、抓发展。因此，在思想上、行动上都不能有丝毫的懈怠，一定要以快速推进的工作成效，把机遇转化为现实。

漯河市郾城区小李庄位于漯河市人力资源和社会保障局以西，泰山路以东，黄河路以南，沙河沿河绿化带以北。村中房屋结构老化、大部分为土木，砖木结构的危房建筑，已经严重不满足现阶段社会经济发展对居住条件的要求，大大低于廉租房用条件，为了改善郾城区城市低收入家庭住房条件，提高生活水平和生活质量，体现社会主义共同富裕的优越性，项目的建设不仅能提高城市低收入居民的居住条件，更能推动郾城区的城镇化建设，提升郾城区城市的整体形象。因此项目的实施具有必要性。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

棚户区改造工程是改善低收入群体居住条件，完善社会保障体系的民心工程，是各级政府构建社会主义和谐社会、维护社会稳定的重要工作。

该项目的实施，不但能满足原住居民的住房和生活保障需求，改善农民居住环境，还能带动相关产业的发展，对优化项目区产业结构具有积极意义，符合城市建设和经济发展的要求，对改善城市环境、完善城市功能都具有重要意义。

2.2 经济效益

实施棚户区改造工程，把原来缺乏规划、低矮破旧的房屋拆除，按照节约集

约用地的原则统一规划，适当建设一些高层和小高层住宅，腾空的土地则可用于建设公共服务设施或满足工商业发展的需求，最大限度地发挥土地的功能和价值。

实施棚户区改造工程还可带动建筑业、建材、装修、家电等数十个相关行业发展，创造大量就业岗位，从而引导农村剩余劳动力向城市转移，以此加快城镇化进程。

综上，棚户区改造工程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，具有十分显著的社会效益和经济效益。

2.3 公益性

本项目的建成，首先改善了拆迁户的居住生活环境。优雅人性化的居住小区、完善的小区物业管理，较大程度提高了人民物质文化生活水平，使入住小区的业主能够安居乐业，精神生活丰富。

此外，对提升城市品位能够产生较大影响。城市形象的提高，将有效地带动区域经济发展，有利于扩大内需，扩大招商引资，从根本上促进人民生活水平的提高，促进全面小康社会建设。

因此，棚户区改造项目以追求社会效益最大化为根本目的，此类项目具有投资大、公益性强、受益面广等特点，属于典型的公益性项目。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围，包括漯河市郾城区沙北办事处小李庄社居委城中村改造项目的建筑工程、征地拆迁工程、安装以及外部配套工程和相关其他费用。

3.2 估算说明

(1) 建筑工程根据相同结构的类似工程决算，并参考当地建设工程造价指数信息进行调整，以指标形式计入；

(2) 安装工程根据有关规定及设备安装类似工程决算，以设备购置费为基

础，按指标形式计入；

(3) 设备购置费：设备费按现行市场价格计算，根据近期类似工程报价或合同价格进行估价。设备运杂费：运杂费以设备费为基础以指标形式计算；

(4) 材料价格：执行漯河市现行建筑工程预算材料价格。

(5) 其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

①拆迁费用：项目共涉及拆迁户数 300 户，拆迁人数 920 人，拆迁居住建筑面积 78000 平方米。共计发生拆迁费用 8127.64 万元。

②建设管理费：根据《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）文件规定计入。

③根据国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299 号），在已放开非政府投资及非政府委托的建设项目专业服务价格的基础上，全面放开以下实行政府指导价管理的建设项目专业服务价格，前期工作咨询、工程勘察设计、招标代理、工程监理、环境影响咨询服务收费，实行市场调节价。

(6) 本项目涉及的前期工作咨询、工程勘察设计、招标代理、工程监理、环境影响咨询服务收费，结合目前同类项目的市场收费情况，同时参照以下文件确定：

①前期工作咨询费《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（国家计委计价格〔1999〕1283 号）；

②建设工程监理费：《河南省建设工程施工监理费计费规则》（豫建监协〔2015〕19 号）；

③工程设计费：中国勘察设计协会文件中设协字〔2016〕89 号；

④地质勘探费：《工程勘察设计收费管理规定》计价格〔2002〕10 号；

⑤招标代理费：《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980

号)；

⑥环境影响咨询服务费：《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号）、《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》（发改价格〔2011〕534号）。

⑦工程造价咨询费：根据《河南工程造价咨询服务收费（暂行）标准（2008）》（豫发改收费〔2008〕2510）规定计入。

⑧气象避雷检测费：按豫发改收费[2005]1007号计入；

⑨基本预备费率取5%。

3.3 估算依据

- (1) 《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15号；
- (2) 国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数（第三版）》；
- (3) 国家建设部发布的《房地产项目经济评价方法》建标(2000)205号；
- (4) 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA 01-31-2016）；
- (5) 《河南省通用安装工程预算定额》（HA 02-31-2016）；
- (6) 《河南省市政工程预算定额》（HA A1-31-2016）及其计价办法、有关规定和相关解释等；
- (7) 《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500—2013）；
- (8) 《漯河工程造价信息》（2021年9-10月）。

3.4 投资估算

项目总投资42900.00万元，其中建设投资41761.00万元，建设期利息1139.00万元。

投资估算表

| 序号 | 项目名称 | 金额（万元） | 占投资比例 |
|-----|------|----------|--------|
| 1 | 工程费用 | 19579.00 | 45.64% |
| 1.1 | 安置小区 | 12000.00 | 27.97% |

| 序号 | 项目名称 | 金额（万元） | 占投资比例 |
|------|-----------|----------|---------|
| 1.2 | 配套商业 | 959.00 | 2.24% |
| 1.3 | 配套物业 | 56.00 | 0.13% |
| 1.4 | 地下建筑 | 6564.00 | 15.30% |
| 2 | 总图工程 | 5477.39 | 12.77% |
| 2.1 | 给水工程 | 390.45 | 0.91% |
| 2.2 | 雨污排水工程 | 390.45 | 0.91% |
| 2.3 | 高压配电工程 | 978.95 | 2.28% |
| 2.4 | 低压配电工程 | 538.42 | 1.26% |
| 2.5 | 变配电工程 | 587.37 | 1.37% |
| 2.6 | 燃气工程 | 489.48 | 1.14% |
| 2.7 | 电梯工程 | 846.12 | 1.97% |
| 2.8 | 绿化工程 | 277.20 | 0.65% |
| 2.9 | 智能监控 | 391.58 | 0.91% |
| 2.1 | 消防工程 | 587.37 | 1.37% |
| 3 | 一、二部分小计 | 25056.39 | 58.41% |
| 4 | 其他费用 | 15451.20 | 36.02% |
| 4.1 | 征地拆迁补偿费 | 8127.64 | 18.95% |
| 4.2 | 土地平整 | 796.36 | 1.86% |
| 4.3 | 建设单位管理费 | 291.91 | 0.68% |
| 4.4 | 工程监理费 | 251.00 | 0.59% |
| 4.5 | 勘察设计费 | 613.64 | 1.43% |
| 4.6 | 工程招标代理费 | 60.45 | 0.14% |
| 4.7 | 工程前期其他费用 | 150.00 | 0.35% |
| 4.8 | 定位放线费 | 27.41 | 0.06% |
| 4.9 | 施工图纸审查费 | 0.00 | 0.00% |
| 4.10 | 项目环评费 | 39.16 | 0.09% |
| 4.11 | 气象避雷检测费 | 19.58 | 0.05% |
| 4.12 | 市政设施配套费 | 348.89 | 0.81% |
| 4.13 | 墙改专项费 | 0.00 | 0.00% |
| 4.14 | 预算编制费 | 78.32 | 0.18% |
| 4.15 | 人防费 | 146.84 | 0.34% |
| 4.16 | 房屋交易费 | 0.00 | 0.00% |
| 5 | 一、二、三部分小计 | 40507.59 | 94.42% |
| 6 | 基本预留费 | 1253.41 | 2.92% |
| 7 | 建设期利息 | 1139.00 | 2.66% |
| 8 | 融资费用 | 0.00 | 0.00% |
| 9 | 合计 | 42900.00 | 100.00% |

3.5 资金筹措计划

本项目总投资 42900 万元，资金来源为财政资金及申请地方政府专项债券。其中财政资金 21900 万元，占总投资比例为 51.05%；拟申请专项债券资金 21000 万元，占总投资比例为 48.95%。

项目分年度投资计划如下表：

单位：万元

| 漯河市郾城区沙北办事处小李庄社居委城中村改造项目资金使用计划 | | | |
|--------------------------------|--------|--------|-------|
| 年度 | 2023 年 | 2024 年 | 合计 |
| 财政资金 | 10000 | 11900 | 21900 |
| 专项债资金 | 13000 | 8000 | 21000 |
| 合计 | 23000 | 19900 | 42900 |

3.6 项目资本金安排情况

本项目总投资为 42900 万元，资金来源为财政资金及申请地方政府专项债券，其中资本金 21900 万元，占总投资比例为 51.05%，本项目申请的专项债券资金不用于项目资本金。

3.7 项目资金保障措施

(1) 加强项目实施过程中工程管理和财务管理，严格控制建设投资。编制详细的资金使用计划，既保证工程进度，又降低财务费用；

(2) 结合项目资金使用计划，按照项目实施进度合理安排资金，做好项目资金保障工作；

(3) 加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；

(4) 编制应急预案，防范资金风险。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

(1) 《中华人民共和国预算法》；

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

- (3) 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；
- (4) 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
- (5) 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
- (6) 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- (7) 《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35号）；
- (8) 《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）；
- (9) 《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39号）；

4.2 债券使用计划和还款安排

本项目计划申请使用债券资金总额 21000 万元，2023 年计划申请使用债券资金 13000 万元，2024 年计划申请使用债券资金 8000 万元。已于 2023 年使用债券资金 0 万元，本次申请使用 11800 万元。

债券期限为 5 年期，假设利率为 4.5%，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。

4.3 投资者保护措施

本项目的项目单位为漯河市郾城区沙北办事处，主管部门为漯河市郾城区沙北办事处。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。如果主管部门未落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。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）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕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、管、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贯工作，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效益。

4.4 信息披露工作

在本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，配合相关部门披露项目相关信息，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配合相关部门及时披露相关信息。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目收入

（一）项目收益来源

本项目收益主要是改造区域部分土地的出让收益。在债券存续期内，当地政府拟出让 90.08 亩居住用地并将其收益优先用于偿还本项目使用的债券本金和利息。土地出让价格参照近期周边同类土地成交价格。

（二）项目收益预测基础及假设条件

土地交易价格参考项目所在区域同类性质土地的近期交易价格，项目所在区域周边住宅用地的交易价格情况如下：

| 电子监管号 | 项目位置 | 出让时间 | 土地用途 | 面积 (亩) | 总价 (万元) | 单价 (万元/亩) |
|------------------|-----------------|------------|---------------|-----------|------------|--------------|
| 4111002021B00105 | 郾城区岷江路南侧、井冈山路东侧 | 2021-03-19 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 10.78 | 4,668.00 | 433.02 |
| 4111002021B00157 | 郾城区岷江路北侧、交通北路西侧 | 2022-3-8 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 80.59 | 53,921.00 | 669.08 |
| 4111002021B00400 | 源汇区太行山路西侧 | 2021-6-1 | 城镇住宅-普通商品住房用地 | 52.07 | 19,204.00 | 368.81 |
| 平均单价 | 542.34 | | | | | |

据测算，周边同类土地出让均价为 542.34 万元/亩。基于谨慎考虑，假设本项目土地出让价格为周边同类土地出让均价的 90%，即 488.10 万元/亩。

假设项目供给的土地在项目运营期最后一年一次性出让完毕。

（三）土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据

（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），按照土地出让总价的 3% 计提。

（2）国有土地收益基金

根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号），按土地出让总价的 2% 计提。

（3）农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（30 元/平方米）的 30% 提取。

（4）保障安居工程资金

根据《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金

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

（5）新增建设用地有偿使用费

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

（6）土地综合整治成本

根据建设实施单位按照实际发生额进入。

（7）土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入2%计提，支付国土部门。

（8）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号文），按照土地出让净收益的10%计提。

（9）农田水利建设资金

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

（四）债券存续期内项目预期收益

根据以上假设，项目预期收益如下：

单位：万元

| 项目 | 2023年-2026年 | 2027年 | 合计 |
|--------------------|-------------|------------------|------------------|
| 1、土地出让收入 | - | 43,968.45 | 43,968.45 |
| 住宅用地出让价格 | - | 488.10 | |
| 住宅用地出让亩数 | - | 90.08 | 90.08 |
| 2、土地出让基金及费用 | - | 4,571.00 | 4,571.00 |
| 2.1 上解省财政费用 | - | 1,319.05 | 1,319.05 |
| 2.2 国有土地收益基金 | - | 879.37 | 879.37 |

| | | | |
|-------------------|----------|------------------|------------------|
| 2.3 农业土地开发资金 | - | 54.05 | 54.05 |
| 2.4 新增建设用地有偿使用费 | - | 120.11 | 120.11 |
| 2.5 土地出让业务费 | - | 879.37 | 879.37 |
| 2.6 保障性安居工程资金 | - | 1,319.05 | 1,319.05 |
| 净收益(1-2)小计 | - | 39,397.45 | 39,397.45 |
| 3、土地收益提取资金 | - | 7,879.49 | 7,879.49 |
| 3.1 农田水利建设资金 | - | 3,939.74 | 3,939.74 |
| 3.2 教育资金 | - | 3,939.74 | 3,939.74 |
| 净收益(1-2-3) | - | 31,517.96 | 31,517.96 |

经测算，本项目净收益为 31,517.96 万元。

5.2 融资本息

本项目计划申请使用债券资金总额 21000 万元，2023 年计划申请使用债券资金 13000 万元，2024 年计划申请使用债券资金 8000 万元。已于 2023 年使用债券资金 0 万元，本次申请使用 11800 万元。

债券期限为 5 年期，假设利率为 4.5%，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。

单位：万元

| 年度 | 期初本金 | 本期新增 | 本期偿还 | 期末本金 | 票面利率 | 应付利息 |
|-----------|-----------|-----------|------------------|-----------|----------|-----------------|
| 2023 年 | - | 13,000.00 | - | 13,000.00 | 4.50% | - |
| 2025 年 | 13,000.00 | 8,000.00 | - | 21,000.00 | 4.50% | 585.00 |
| 2026 年 | 21,000.00 | - | - | 21,000.00 | 4.50% | 945.00 |
| 2027 年 | 21,000.00 | - | - | 21,000.00 | 4.50% | 945.00 |
| 2028 年 | 21,000.00 | - | - | 21,000.00 | 4.50% | 945.00 |
| 2029 年 | 21,000.00 | - | 13,000.00 | 8,000.00 | 4.50% | 945.00 |
| 2030 年 | 8,000.00 | - | 8,000.00 | - | 4.50% | 360.00 |
| 合计 | - | - | 21,000.00 | - | - | 4,725.00 |

5.3 资金平衡分析

项目预期收益对融资本息覆盖倍数如下：

单位：万元

| 年度 | 借贷本息支付 | 项目收益 |
|----|--------|------|
|----|--------|------|

| | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
|--------|-----------|----------|-----------|-----------|
| 2023 年 | - | - | - | - |
| 2025 年 | - | 585.00 | 585.00 | - |
| 2026 年 | - | 945.00 | 945.00 | - |
| 2027 年 | - | 945.00 | 945.00 | - |
| 2028 年 | - | 945.00 | 945.00 | 31,517.96 |
| 2029 年 | 13,000.00 | 945.00 | 13,945.00 | - |
| 2030 年 | 8,000.00 | 360.00 | 8,360.00 | - |
| 合计 | 21,000.00 | 4,725.00 | 25,725.00 | 31,517.96 |
| 本息覆盖倍数 | 1.23 | | | |

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 1.23，项目能够实现收益和融资自求平衡。

5.4 结论

在项目收益预测所依据的各项假设前提下，上述项目预期收益都能够覆盖融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

(1) 资金未能及时足额到位的风险。控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划，加大政策和资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。

(2) 未能及时完工的风险。控制措施：合理安排工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施，及时完工。

(3) 工程质量不达标的风险。控制措施：加强事前事中检查，严格按照规定标准建设，打造精品工程。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

(1) 拆迁或建设成本超出预期的风险。控制措施：实施前深入研究、分析项目情况，充分评估项目各项成本变化风险及财政承受能力。实施过程中严格按照规定标准执行，将项目各项成本控制在合理水平。

(2) 土地价格下滑的风险。控制措施：加强政府对房地产市场的宏观调控，结合市场情况调整土地供应时机和供应量，保持土地价格平稳。

(3) 上级政策调整或宏观经济形势变化带来的风险。控制措施：密切关注政策导向和宏观经济形势的变化趋势，做好预案，尽量减轻对项目的不利影响。

6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施

(1) 项目未能及时产生收入或收入低于预期的风险。控制措施：为项目实施提供有利的政策、资金保障，加强组织协调，确保项目顺利实施。通过加强土地供应市场调控等方式，尽量避免用于偿债的土地的出让价格低于预期。

(2) 融资成本高于预期的风险。控制措施：在债券市场利率较低时择机申请使用专项债，控制申请规模，降低项目融资成本。

第七章 事前绩效评估

7.1 事前绩效评估情况

根据《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）、《中共河南省委、河南省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（豫发〔2019〕10号）及相关管理办法，项目单位已经聘请第三方专业机构对本项目进行了事前绩效评估，并出具了评估报告。评估内容主要包括：项目基本情况、项目实施的必要性、项目绩效目标、项目实施方案的有效性、项目预期绩效的可持续性、项目预算等。

经客观评估，事前绩效评估主要结论为：

(1) 项目符合国民经济和社会发展规划及相关政策，贴近群众现实需求。项目属于有一定收益的公益性项目，且收益能够覆盖融资本息，实现自求平衡；

(2) 项目总体绩效目标具体明确、符合项目现实需求及项目单位长期规划和年度工作目标，产出指标和效果指标内容具体、可量化，并且有可衡量的评价标准；

(3) 项目实施方案有效。项目决策程序民主、公开，程序规范；前期准备充分，项目单位及工程咨询机构开展了深入研究分析，认为项目具备实施的可行

性和必要性,项目单位已经按照流程办理了立项审批等手续;实施项目所需的人、财、物等保障措施基本就绪,相关管理制度以及对不确定因素和风险控制措施正在逐步完善。

(4) 项目预期绩效可持续。相关的政策、行业环境具有可持续性,产出及效果可预测性较强。项目组织管理机构稳定、运行机制正在逐步完善,项目运营具有可持续性。

(5) 项目预算结构合理,测算依据充分、客观,标准明确。项目资金来源有明确计划,配套资金规模适中,与地方财力相匹配,预计地方财政可有效保障。

(6) 总体结论

该项目事前绩效评估结论:予以支持。

此页无正文，为《漯河市郾城区沙北办事处小李庄社居委城中村改造项目实施方案》之盖章页



二〇二二年九月



**三门峡市陕州区产业集聚区棚户区
改造项目（A区）
实施方案**

日期：二〇二〇年三月

目 录

| | |
|---------------------------------|-----------|
| 第一章 项目概况 | 1 |
| 1.1 项目名称 | 1 |
| 1.2 建设单位 | 1 |
| 1.3 项目性质 | 1 |
| 1.4 建设地点 | 1 |
| 1.5 建设规模及内容 | 1 |
| 1.6 建设期 | 2 |
| 1.7 项目总投资 | 2 |
| 1.8 主要经济技术指标 | 2 |
| 1.9 主管部门责任 | 2 |
| 第二章 项目社会经济效益 | 3 |
| 2.1 社会效益 | 3 |
| 2.2 经济效益 | 4 |
| 第三章 项目投资估算与资金筹措 | 5 |
| 3.1 估算范围 | 5 |
| 3.2 估算说明 | 5 |
| 3.3 投资估算 | 5 |
| 3.4 资金筹措计划 | 5 |
| 3.5 项目资金保障措施 | 6 |
| 第四章 项目专项债券融资方案 | 7 |
| 4.1 编制依据 | 7 |
| 4.2 债券使用计划 | 7 |
| 4.3 投资者保护措施 | 7 |
| 第五章 项目收益与融资自求平衡分析 | 9 |
| 5.1 经营现金流入 | 9 |
| 5.2 项目本息覆盖倍数 | 15 |
| 5.3 总体评价结果 | 15 |
| 第六章 风险分析 | 16 |
| 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 | 16 |
| 6.2 影响项目收益的风险及控制措施 | 16 |
| 6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 | 16 |

| | |
|--------------------|----|
| 第七章 事前绩效评估..... | 18 |
| 7.1 事前绩效评估方法 | 18 |
| 7.2 事前绩效评估内容 | 18 |
| 7.3 事前绩效评估结论 | 19 |

第一章 项目概况

1.1 项目名称

三门峡市陕州区产业集聚区棚户区改造项目（A区）

1.2 建设单位

陕州区产业集聚区管理委员会

1.3 项目性质

有自身收益的公益性项目

1.4 建设地点

三门峡市陕州区产业集聚区棚户区改造项目（A区）建设地点位于陕州区，包含西至大经五路，北至纬十路、东至集聚区边界，南至经十路棚户区改造项目、东至大纬七路、大经五路，北至纬九路、西至集聚区西部边界以南，南至 S318 北侧棚户区改造项目以及东至集聚区边界，北至纬九路、西至大经五路、大经七路，南至集聚区边界棚户区改造项目三个子项目。本项目安置区选址于观音堂镇韩岩村东。

1.5 建设规模及内容

本项目分两地块规划设计，规划建设 18 栋住宅楼，共计住房 1152 套，可容纳 688 人居住。项目总占地面积 87.23 亩，总建筑面积 139,640.00 平方米，其中住宅建筑面积 121,020.00 平方米、商业建筑面积 4,140.00 平方米、地下建筑面积 133,200.00 平方米、配套设施面积 1,000.00 平方米，绿地 18,100.00 平方米、道路 15,290.94 平方米、广场 1,800.00 平方米，设停车位 772 个。同时项目配套项目建设给排水、供配电、燃气、消防、道路、绿化等辅助工程。

1.6 建设期

原计划开工日期 2020 年 9 月，完工时间 2022 年 9 月，因疫情原因，项目施工缓慢，预计完工时间 2023 年 11 月。

1.7 项目总投资

项目总投资 42,999.95 万元。其中：工程费用 33,682.23 万元，工程建设其他费用 5,812.96 万元，基本预备费 1,974.76 万元，建设期利息 1,530.00 万元。

1.8 主要经济技术指标

表 1 主要经济技术指标

| 序号 | 项目 | 单位 | 数量 | 备注 |
|----|---------|-----|--------------|----|
| 1 | 规划总用地面积 | 平方米 | 4,532,102.66 | |
| 2 | 总建筑面积 | 平方米 | 3,084,202.09 | |
| 3 | 容积率 | | ≥ 0.7 | |
| 4 | 建筑密度 | % | ≥ 45 | |
| 5 | 绿地率 | % | ≤ 20 | |

1.9 主管部门责任

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

第二章 项目社会效益

我国已进入全面建成小康社会的决定性阶段，正处于经济转型升级、加快推进社会主义现代化的重要时期，也处于城镇化深入发展的关键时期，必须深刻认识城镇化对经济社会发展的重大意义，牢牢把握城镇化蕴含的巨大机遇。在城镇化建设过程中，住房问题是重要的民生问题，党中央、国务院一直以来高度重视解决城市居民住房问题，始终把改善群众居住条件作为城市住房制度改革和房地产业发展的根本目的。

2.1 社会效益

本项目是一项社会公益性工程，它的建设将陕州区经济和社会产生长远的、积极的影响。

(1) 项目建设可改善住房面貌，优化人居环境。项目实施后，将建成一批保障性住房用于安置拆迁户，居民从潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区，很大程度上改善了当地中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。

(2) 棚户区改造项目还为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间，将全面拉动当地经济增长、优化土地资源配置。一个个社区、一条条街道变得视野开阔，村民生活环境得到了进一步改善。

(3) 棚户区改造项目有利于改善当地低收入家庭和弱势群体的生活条件，将进一步完善社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。有利于土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

2.2 经济效益

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

(2)本项目可带来就业机会。在建设期和运营期将直接创造大量临时或永久性工作岗位,例如建筑人员、保安、保洁人员等。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括新建建筑物的建筑安装工程费、设备购置费以及室外配套设施等工程费用，安置区土地征用费、拆迁补偿及过渡费、项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、建设项目前期工作咨询费、招标代理服务费、工程造价咨询服务费、施工图审查费等其它费用，预备费及建设期利息等。

3.2 估算说明

- 1.国家有关建设和造价管理的法律、法规和方针政策。
- 2.土建工程按《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额（上、下册）》（2016版）；安装工程执行《河南省通用安装工程预算定额》（2016版）。
- 3.该工程方案设计图纸及文字叙述材料。
- 4.其他费用按国家、河南省、三门峡市有关政策及规定计取。
- 5.价格计算依据最新《河南省工程造价信息》专刊指导价计算，不全者参照市场价。
- 6.类似工程的概算和技术经济指标。

3.3 投资估算

项目总投资 42,999.95 万元。其中：工程费用 33,682.23 万元，工程建设其他费用 5,812.96 万元，基本预备费 1,974.76 万元，建设期利息 1,530.00 万元。

3.4 资金筹措计划

（1）资金筹措计划

本项目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 8,999.95 万元，占比 20.93%；申请债

券资金 34,000.00 万元，占比 79.07%。

具体筹措方式如下：

金额单位：万元

| 总投资 | 申请专项债 | 财政预算安排 |
|-----------|-----------|----------|
| | 建设资金投入 | 财政投入 |
| 42,999.95 | 34,000.00 | 8,999.95 |
| 100.00% | 79.07% | 20.93% |

3.5 项目资金保障措施

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

第四章项目专项债券融资方案

4.1编制依据

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
3. 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；
4. 《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）；
5. 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
6. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
7. 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
8. 项目可行性研究报告。

4.2债券使用计划

本项目建设投资42,999.95万元，计划申请使用债券资金34,000.00万元，其中：2022年已发行10,000.00万元，本次拟申请24,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年付息，到期还本并支付最后一次利息。

4.3投资者保护措施

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

1. 专项债券资金存续期间，应依照法律、法规、规章进行信息披露，保证信息披露均是真实、准确、完整的，且不存在任何虚假记载、误

导性陈述或者重大遗漏。

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 经营现金流入

1. 基本假设条件及依据

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

②国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③对申请人有影响的法律法规无重大变化；

④本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

⑤各项成本费用等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告；

⑧建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设期 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 3 年）。

2. 项目收入预测

(1) 运营项目收入组成

本项目收入来源为土地使用权出让收入。

(2) 土地使用权出让收入

具体收入预测过程如下：

1) 土地出让进度

本项目计划建设工期 24 个月。假设腾出土地在债券存续期第二年和第三年出让完毕，其中第二年出让 64.58%，第三年出让剩余的

35.42%。

2) 土地出让价格

我们查询了中国土地市场网近期的土地成交信息，陕州区土地出让信息中与本项目类似的土地出让成交记录如下：

| 土地位置 | 出让方式 | 面积 (亩) | 土地用途 | 出让 年限 | 成交时间 | 成交价 (万元/ 亩) | 成交额 (万元) |
|------------------------------|------|-----------|------|----------|-----------|-------------------|-------------|
| 产业集聚区大纬 三路与大经三路 交叉口西南侧 | 网上挂牌 | 50.51 | 工业用地 | 50年 | 2018/2/6 | 14.51 | 733.00 |
| 产业集聚区观大 二路与大经三路 交叉口西南侧 | 网上挂牌 | 19.28 | 工业用地 | 50年 | 2018/2/6 | 14.52 | 280.00 |
| 产业集聚区大经 三路北段西侧 | 网上挂牌 | 104.39 | 工业用地 | 50年 | 2018/5/29 | 14.51 | 1,515.00 |
| 产业集聚区兴隆 路西段南侧 | 网上挂牌 | 50.01 | 工业用地 | 50年 | 2019/1/28 | 14.67 | 733.41 |
| 产业集聚区大经 三路中段西侧 | 网上挂牌 | 12.12 | 工业用地 | 50年 | 2019/1/28 | 14.40 | 174.48 |

根据以上陕州区类似土地出让成交价格，土地成交平均单价 14.54 万元/亩，结合本项目棚户区所处地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目棚户区土地成交价格均为 14.50 万元/亩。

根据陕州区人民政府公开政府工作报告的数据，陕州区地区生产总值 2017 年增长 9.00%，2018 年增长 9.50%，预计 2019 年增长 8.00%。依据合理性和谨慎性原则，土地价格增长率以陕州区 2017 年、2018 年及 2019 年预计增速的平均增速（8.83%）的 80% 确定。

3.经营成本预测

本项目成本支出主要为上解省财政费用、农业土地开发资金、国有土地收益基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资

金及税金。

(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) 农业土地开发资金

以土地出让面积为基数，按 25 元/m²的 30%计取。

(3) 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。

(4) 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，按照土地出让收入的 3%提取。

(5) 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，按照腾出土地出让收入扣除拆迁补偿成本（不含货币化安置费的拆迁补偿费）、上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障性安居工程资金、新增建设用地有偿使用费后土地出让净收益的 10%提取。

(6) 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，按照腾出土地出让收入扣除拆迁成本（不含货币化安置费的拆迁补偿费）、上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、保障性安居工程资金、新增建设用地有偿使用费后土地出让净收益的10%提取。

4.净收益预测

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：

其中地块1可实现的预期收益如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 单位/取费标准 | 合计 | 第三年 |
|----------|-------------------|-------------|------------------|------------------|
| 1 | 土地出让收入 | | 28,166.10 | 28,166.10 |
| 1.1 | 居住用地出让单价 | 万元/亩 | 17.80 | 17.80 |
| 1.2 | 用于偿还专项债券资金的可出让面积 | 亩 | 1,582.69 | 1,582.69 |
| 2 | 土地出让基金及费用 | | 3,044.63 | 3,044.63 |
| 2.1 | 上解财政费用 | 土地出让收入的3% | 844.98 | 844.98 |
| 2.2 | 农业土地开发资金 | 25元/平方米*30% | 791.35 | 791.35 |
| 2.3 | 国有土地收益基金 | 土地出让收入的2% | 563.32 | 563.32 |
| 2.4 | 保障性安居工程资金 | 土地出让收入的3% | 844.98 | 844.98 |
| 3 | 土地综合成本 | | 14,710.65 | 14,710.65 |
| 4 | 土地出让收益 | | 10,410.82 | 10,410.82 |
| 5 | 土地收益提取各类资金 | | 2,082.16 | 2,082.16 |

| 序号 | 项目 | 单位/取费标准 | 合计 | 第三年 |
|----------|----------------|------------|------------------|------------------|
| 5.1 | 农田水利建设资金 | 土地出让收益的10% | 1,041.08 | 1,041.08 |
| 5.2 | 教育资金 | 土地出让收益的10% | 1,041.08 | 1,041.08 |
| 6 | 土地出让净收益 | | 23,039.31 | 23,039.31 |

地块2可实现的预期收益如下:

金额单位: 人民币万元

| 序号 | 项目 | 单位/取费标准 | 合计 | 第三年 |
|----------|-------------------|-------------|------------------|------------------|
| 1 | 土地出让收入 | | 25,002.80 | 25,002.80 |
| 1.1 | 居住用地出让单价 | 万元/亩 | 17.80 | 17.80 |
| 1.2 | 用于偿还专项债券资金的可出让面积 | 亩 | 1,404.94 | 1,404.94 |
| 2 | 土地出让基金及费用 | | 2,702.69 | 2,702.69 |
| 2.1 | 上解财政费用 | 土地出让收入的3% | 750.08 | 750.08 |
| 2.2 | 农业土地开发资金 | 25元/平方米*30% | 702.47 | 702.47 |
| 2.3 | 国有土地收益基金 | 土地出让收入的2% | 500.06 | 500.06 |
| 2.4 | 保障性安居工程资金 | 土地出让收入的3% | 750.08 | 750.08 |
| 3 | 土地综合成本 | | 13,058.52 | 13,058.52 |
| 4 | 土地出让收益 | | 9,241.59 | 9,241.59 |
| 5 | 土地收益提取各类资金 | | 1,848.32 | 1,848.32 |
| 5.1 | 农田水利建设资金 | 土地出让收益的10% | 924.16 | 924.16 |
| 5.2 | 教育资金 | 土地出让收益的10% | 924.16 | 924.16 |
| 6 | 土地出让净收益 | | 20,451.79 | 20,451.79 |

地块3可实现的预期收益如下:

金额单位: 人民币万元

| 序号 | 项目 | 单位/取费标准 | 合计 | 第四年 |
|----------|---------------|---------|------------------|------------------|
| 1 | 土地出让收入 | | 31,222.76 | 31,222.76 |

| 序号 | 项目 | 单位/取费标准 | 合计 | 第四年 |
|----------|-------------------|-------------|------------------|------------------|
| 1.1 | 居住用地出让单价 | 万元/亩 | 19.05 | 19.05 |
| 1.2 | 用于偿还专项债券资金的可出让面积 | 亩 | 1,638.65 | 1,638.65 |
| 2 | 土地出让基金及费用 | | 3,317.15 | 3,317.15 |
| 2.1 | 上解财政费用 | 土地出让收入的3% | 936.68 | 936.68 |
| 2.2 | 农业土地开发资金 | 25元/平方米*30% | 819.33 | 819.33 |
| 2.3 | 国有土地收益基金 | 土地出让收入的2% | 624.46 | 624.46 |
| 2.4 | 保障性安居工程资金 | 土地出让收入的3% | 936.68 | 936.68 |
| 3 | 土地综合成本 | | 15,230.78 | 15,230.78 |
| 4 | 土地出让收益 | | 12,674.83 | 12,674.83 |
| 5 | 土地收益提取各类资金 | | 2,534.96 | 2,534.96 |
| 5.1 | 农田水利建设资金 | 土地出让收益的10% | 1,267.48 | 1,267.48 |
| 5.2 | 教育资金 | 土地出让收益的10% | 1,267.48 | 1,267.48 |
| 6 | 土地出让净收益 | | 25,370.65 | 25,370.65 |

5.2 项目本息覆盖倍数

经上述测算，在申请人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，专项债券存续期间可用于偿还债券本息的项目收益为 68,861.75 元，计算的本息覆盖倍数为 1.65 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 | 借贷本息支付 | | | 项目收益 |
|--------|-----------|----------|-----------|-----------|
| | 偿还本金 | 应付利息 | 本息合计 | |
| 第 1 年 | | 450.00 | 450.00 | |
| 第 2 年 | | 1,530.00 | 1,530.00 | |
| 第 3 年 | | 1,530.00 | 1,530.00 | 43,491.10 |
| 第 4 年 | | 1,530.00 | 1,530.00 | 25,370.65 |
| 第 5 年 | 10,000.00 | 1,530.00 | 11,530.00 | |
| 第 6 年 | 24,000.00 | 1,080.00 | 25,080.00 | |
| 合计 | 34,000.00 | 7,650.00 | 41,650.00 | 68,861.75 |
| 本息覆盖倍数 | | | | 1.65 |

5.3 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益68,861.75万元，应付债券本金及利息合计41,650.00万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为1.65倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 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使用权出让收入，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还

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

第七章 事前绩效评估

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，自筹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。

卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目 实施方案



日期：二〇二〇年二月

目 录

| | |
|--------------------------------|----|
| 第一章 项目概况 | 1 |
| 1.1 项目名称..... | 1 |
| 1.2 项目单位..... | 1 |
| 1.3 项目性质..... | 1 |
| 1.4 建设地点..... | 1 |
| 1.5 建设规模及内容..... | 1 |
| 1.6 建设期..... | 1 |
| 1.7 项目总投资..... | 1 |
| 1.8 主要技术经济指标..... | 2 |
| 1.9 主管部门责任..... | 2 |
| 第二章 项目社会效益 | 3 |
| 2.1 社会效益..... | 3 |
| 2.2 经济效益..... | 4 |
| 第三章 项目投资估算与资金筹措 | 5 |
| 3.1 估算范围..... | 5 |
| 3.2 估算依据..... | 5 |
| 3.3 投资估算..... | 5 |
| 3.4 资金筹措计划..... | 5 |
| 3.5 项目资金保障措施..... | 5 |
| 第四章 项目专项债券融资方案 | 7 |
| 4.1 编制依据..... | 7 |
| 4.2 债券使用计划..... | 7 |
| 4.3 投资者保护措施..... | 7 |
| 第五章 项目收益与融资自求平衡分析 | 9 |
| 5.1 经营现金流入..... | 9 |
| 5.2 经营现金流出..... | 11 |
| 5.3 项目收益预测..... | 13 |

| | |
|---------------------------------|-----------|
| 5.4 项目本息覆盖倍数..... | 14 |
| 5.5 总体评价结论..... | 14 |
| 第六章 风险分析..... | 15 |
| 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施 | 15 |
| 6.2 影响项目收益的风险及控制措施 | 15 |
| 6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 | 16 |
| 第七章 事前绩效评估..... | 18 |

第一章 项目概况

1.1 项目名称

卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目

1.2 项目单位

卢氏县住房和城乡建设局

1.3 项目性质

有收益的公益性项目

1.4 项目位置

卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目拆迁征收范围为洛南区衙前村，花园河以东、洛河桥头（横涧乡边界）以西、山坡跟以北。

1.5 建设规模及内容

卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目拆迁征收范围为洛南区衙前村，花园河以东、洛河桥头（横涧乡边界）以西、山坡跟以北，涉及西一、西二、西三、东上、东下、衙东、集体共 7 个组，拆迁区域占地面积 260,000.00 m²（折合 390.00 亩），拆迁房屋总建筑面积 75,586.50 m²（全部为住宅，其中拆迁有效住宅建筑面积 58,741.67 m²，拆迁非有效住宅建筑面积 16,844.83 m²），涉及拆迁户数 509 户、拆迁人数 1623 人。

1.6 建设期

本项目建设期 36 个月，由于疫情影响，中间停工，工期为 2018 年 6 月至 2023 年 7 月。

1.7 项目总投资

该项目总估算投资 37,722.89 万元。其中工程费用 24,870.36 万元，工程建设其他费用 5,342.88 万元，基本预备费 2,417.06 万元，建

设期利息 5,092.59 万元。

1.8 主要技术经济指标

| 序号 | 项目 | 单位 | 规模 | 备注 |
|-------|-----------|----------------|-----------|-----------------|
| 1 | 规划总用地面积 | m ² | 25,019.31 | 折合 37.53 亩 |
| 2 | 总建筑面积 | m ² | 90,539.37 | |
| 2.1 | 地上建筑 | m ² | 71,397.19 | |
| 2.1.1 | 住宅 | m ² | 70,490.00 | 18 层, 框剪结构 |
| 2.1.2 | 社区配套用房 | m ² | 907.19 | |
| 2.2 | 地下建筑 | m ² | 19,142.18 | |
| 2.2.1 | 地下室 | m ² | 3,871.31 | 地下一层, 框架结构 |
| 2.2.2 | 地下车库 | m ² | 15,270.87 | |
| ① | 地下人防 | m ² | 4,932.31 | 地下一层, 框架结构, 兼人防 |
| ② | 地下非人防车库 | m ² | 10,338.56 | 地下一层, 框架结构 |
| 3 | 建筑基底面积 | m ² | 4,932.31 | |
| 4 | 绿化面积 | m ² | 7,505.79 | |
| 5 | 道路及广场面积 | m ² | 12,581.20 | |
| 6 | 安置套数 | 套 | 700.00 | |
| 7 | 安置人数 | 人 | 1,623.00 | |
| 8 | 机动车停车位 | 个 | 700.00 | |
| 8.1 | 其中: 地上停车位 | 个 | 210.00 | |
| 8.2 | 地下停车位 | 个 | 490.00 | |

1.9 主管部门责任

项目主管部门和单位为卢氏县住房和城乡建设局。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。主管部门要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。主管部门未按既定方案落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会效益

2.1 社会效益

棚户区改造项目是统筹城乡发展，推动经济社会跨越式发展的重要抓手，是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是推动城市建设的重要举措。

本项目的建设具有较好的社会效益，具体表现在以下方面：

1、本项目建设可以节约大量土地，有效节约土地，提高土地集约利用率。落实城市土地利用总体规划，拉动城市建设的全方位发展。

2、改善城市环境、提高城市形象，是展示城市外部形象、扩大招商引资、促进经济发展和构建社会和谐的重要措施，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。一些居民居住条件非常简陋，已不利于各项城市建设。本项目通过棚户区改造，不仅有利于改善居民的生活环境，提升城市总体形象，而且有利于加快城市化进程，推动城市经济的快速发展。

3、本区域交通便利，通过对征收区域的新规划建设，必将有助于改善该区域供水、供电、供气、道路、通讯、热力、城市面貌等方面，促进城市建设进程。其环境效益不仅对本地段而言，对整个城市建设环境友好型社会具有全局性的战略意义。

本项目的整体实施，不仅将改善居民的居住条件，拉动该区域城市基础设施的建设，还可促进 GDP 的良性增长，提供数百人的就业机会，从而推动城市经济的又好又快发展。

2.2 经济效益

本项目的实施一方面可以彻底改变区域当前“脏、乱、差”的环境，消除不稳定因素，使居民可以安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展做多贡献；另一方面，通过项目的建设，可使区域基础设施、生态环境、交通、商贸等设施更加完善，使其成为集居住、教育、卫生、文化、体育、娱乐、商业等各种业态为一体的居者心怡、来者心悅的现代化宜居城区，使生活工作于此的人们可以享受到城区的成熟配套，更能充分乐享高配置市政、优越的环境、无限的活力和广阔的升值空间，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资筹码，最终推动整个地区经济社会的又好又快发展。

因此，项目的实施是促进区域自身发展、提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资筹码的有效途径。

本项目预计土地出让收入扣除计提各项基金后用于平衡项目的收益为 77,385.77 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 债券存续期 | | | | | | 合计 |
|------|-------|-----|-----|-----|------------|-----|------------|
| | 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | |
| 项目收入 | | | | | 105,553.50 | | 105,553.50 |
| 项目成本 | | | | | 28,167.73 | | 28,167.73 |
| 项目收益 | | | | | 77,385.77 | | 77,385.77 |

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主要包括以下方面：

1、工程费用：建筑工程费、安装工程、设备购置费等工程建设费用。

2、工程建设其他费用：建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等。

3、基本预备费。

3.2 估算依据

项目投资估算参考的文件：

1、项目征收补偿安置方案；

2、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

3、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；

4、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；

5、建筑固定资产投资以现行建筑固定资产投资标准及费率为依据；

6、设备工程材料价格以市场价格价并参考供应商报价情况估算。

3.3 投资估算

本项目总投资 37,722.89 万元。其中工程费用 24,870.36 万元，工程建设其他费用 5,342.88 万元，基本预备费 2,417.06 万元，建设期利息 5,092.59 万元。

3.4 资金筹措计划

该项目总投资 37,722.89 万元。计划申请债券资金总额 37,670.00 万

元，其中 2019 年已发行22,070.00 万元， 2023年计划使用债券资金 15,600.00 万元，本期申请使用10,500.00 万元剩下52.89万元通过财政资金解决。

◦ 3.5 项目资金保障措施

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- (1) 《中华人民共和国预算法》；
- (2) 国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- (3) 财政部《关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库〔2015〕83号）；
- (4) 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；
- (5) 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
- (6) 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- (7) 《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）。
- (8) 项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额37,670.00万元，其中：2019年已使用22,070.00万元（期限5年，发行利率3.18%），计划2023年申请15,600.00万元，本次申请使用10,500.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立项目小组，具体负责项目的实

施，保证项目的如期顺利施工。

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

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

本次专项债券申请使用后，根据财政部关于印发《地方政府专项债券发行管理暂行办法》的通知（财库〔2015〕83号）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，以专项债券对应项目取得的专项收入作为偿债资金第一来源。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 经营现金流入

5.1.1 基本假设条件

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、对本项目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本项目造成的重大不利影响；

7、项目可行性研究报告；

8、建设期运营收益预测假设：建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 6 年，预计项目完工日期 2021 年 6 月。假设项目可出让土地在债券存续期的第 5 年交易。

5.1.2 现金流入及依据

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

1、拟出让面积

本项目全部完成后可具备土地出让条件的土地面积为 390.00 亩，规划为商服用地。

2、出让价格

本项目土地出让价格参考中国土地市场网公布的项目区域近似地段

近期出让成交记录。查询近期河南省卢氏县土地成交记录，结果如下：

| 序号 | 地块位置 | 用地性质 | 面积（亩） | 成交价格（万元） | 单价（万元/亩） |
|----|-------------------|------------|-------|-----------|----------|
| 1 | 新建路与靖华路交叉口 东北角 | 其他商服 用地 | 6.03 | 1,351.25 | 224.00 |
| 2 | 东大街与文明路交叉口 西北角 | 其他商服 用地 | 37.38 | 11,550.42 | 308.97 |

本项目资金流入通过拆迁区域可出让的土地出让实现，本项目可出让土地面积 390.00 亩，规划用途为商服用地。根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合横涧乡衙前村位于城郊，地理位置相对较差等因素，谨慎考虑土地出让价格参考以上近似地段最低价 224.00 万元/亩的 80%，即 180.00 万元 / 亩。

3、增长率

土地价格增长速度以卢氏县 2018 年政府工作报告中预期增速(9.0%)与卢氏县 GDP 最近三年平均增速（8.5%）孰低确定，即增速为 8.5%。

考虑以上信息，假设相关棚户区项目改造地块土地自专项债券资金存续期采取土地挂牌交易，全部土地在第 5 年出让。则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 债券存续期 | | | | | | 合计 |
|----------|-------|-------|-------|-------|------------|-------|------------|
| | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | |
| 面积（亩） | | | | | 390.00 | | 390.00 |
| 单价（万元/亩） | | | | | 270.65 | | |
| 出让收入 | | | | | 105,553.50 | | 105,553.50 |

5.2 经营现金流出

本项目现金流出主要包含以下内容：

1) 上解省财政费用：土地出让总价款*3%。

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

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款*2%。

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

(3) 农业开发基金：土地出让面积×15 元/平方米*30%。

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

根据财综【2004】49号，三门峡市卢氏县土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为 15 元/平方米。

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

(4) 保障性安居工程资金：土地出让总价款*3%

根据《财政部 国家发展改革委 住房城乡建设部关于保障性安居工

程资金使用管理有关问题的通知》（财综【2010】95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政【2011】84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取；

（5）新增建设用地有偿使用费：土地出让面积×征收标准。

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准。

根据《财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综【2006】48号），新增建设用地土地有偿使用费征收标准为10元/平方米；

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

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

（7）农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支

付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费) *10%。

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

根据以上标准,本项目现金流出如下:

金额单位:人民币万元

| 项目 | 债券存续期 | | | | | | 合计 |
|-------------|-------|-----|-----|-----|-----------|-----|-----------|
| | 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | |
| 上解省财政费用 | | | | | 3,166.61 | | 3,166.61 |
| 农业土地开发资金 | | | | | 117.00 | | 117.00 |
| 国有土地收益基金 | | | | | 2,111.07 | | 2,111.07 |
| 保障性安居工程资金 | | | | | 3,166.61 | | 3,166.61 |
| 新增建设用地有偿使用费 | | | | | 260.00 | | 260.00 |
| 教育资金 | | | | | 9,673.22 | | 9,673.22 |
| 农田水利建设资金 | | | | | 9,673.22 | | 9,673.22 |
| 合计 | | | | | 28,167.73 | | 28,167.73 |

5.3 项目收益预测

经测算,债券存续期本项目可实现的预期收益为77,385.77万元,详见下表:

金额单位:人民币万元

| 项目 | 债券存续期 | | | | | | 合计 |
|------|-------|-----|-----|-----|------------|-----|------------|
| | 第1年 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | |
| 项目收入 | | | | | 105,553.50 | | 105,553.50 |
| 项目成本 | | | | | 28,167.73 | | 28,167.73 |
| 项目收益 | | | | | 77,385.77 | | 77,385.77 |

5.4 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77,385.77万元；计算的本息覆盖倍数为1.73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 | 债券本息支付 | | | 项目收益 |
|--------|-----------|----------|-----------|-----------|
| | 债券偿还 | 利息支付 | 本息合计 | |
| 第1年 | | 701.83 | 701.83 | |
| 第2年 | | 1,403.83 | 1,403.83 | |
| 第3年 | | 1,403.83 | 1,403.83 | |
| 第4年 | | 1,403.83 | 1,403.83 | |
| 第5年 | 22,070.00 | 1,403.83 | 23,473.83 | 77,385.77 |
| 第6年 | 15,600.00 | 702.00 | 16,302.00 | |
| 合计 | 37,670.00 | 7,019.13 | 44,689.13 | 77,385.77 |
| 本息覆盖倍数 | 1.73 | | | |

5.5 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益77,385.77万元，应付债券本金及利息合计44,689.13万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为1.73倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

投资风险种类繁多并且复杂，从业主角度审视，主要有如下几类风险：自然风险、经济风险、人为风险等。

自然风险主要指自然、气候等环境因素变化引起的自然灾害或对工程造成的直接或间接威胁；经济风险主要指可能出现工程资金短缺、通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常、投资融资环境恶化、世界和国家总体经济形势下滑等情况；人为风险是指由于项目建设参与各方由于管理、技术和其它行为导致的种种工程风险。

针对上述风险分析，项目单位采取以下措施来防范和降低项目的风险：

根据对本项目风险因素的识别与风险等级的判断，项目存在的风险大多为适度级风险，不存在高级和较高级风险，且其发生的可能性均为“低”，对项目构成威胁的机会较小。对于适度级风险，只要予以足够的重视并采取一定的措施和投入相应的资金就可以化解。因此，在项目实施过程中和实施完成以后，建设单位应时刻关注与项目有关的风险因素，尽量规避风险的发生，一旦风险发生，应及时采取措施，将风险带来的损失降到最低程度。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

在本次债券存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对土地出让产生负面影响，本次债券对应土地出让收益的实现可能受到一定的影响，从而影响债券本息的按时偿付。

针对该风险，将根据财政部《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）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现时，由地方财政协调安排。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）流动性风险

由于债券具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，当前无法保证本次债券能够按照预期上市交易，亦无法保证债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

针对该风险，我们会及时向有关交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，争取尽快获得有关部门的批准，以提高流动性。另外，随着债券市场的发展，地方政府专项债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

（2）税务风险

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

益发生相应波动。

针对该风险，在债券存续期内，我们将密切关注税收政策变化，及时提醒投资者。

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。



商丘市城乡一体化示范区中州新城
棚户区改造（三期）建设项目

实施方案

二〇二二年十月

目 录

| | |
|------------------------|----|
| 第一章 项目概况..... | 4 |
| 1.1 项目名称..... | 4 |
| 1.2 项目实施单位..... | 4 |
| 1.3 建设性质..... | 4 |
| 1.4 建设地址..... | 4 |
| 1.5 项目建设内容与规模..... | 4 |
| 1.6 实施进度..... | 5 |
| 1.7 棚改计划情况..... | 5 |
| 1.8 项目投资估算与资金筹措..... | 5 |
| 1.9 主要经济指标..... | 5 |
| 1.10 主管部门责任..... | 6 |
| 第二章 项目社会效益..... | 7 |
| 2.1 社会效益..... | 7 |
| 2.2 经济效益..... | 11 |
| 第三章 项目投资估算及资金筹措..... | 12 |
| 3.1 投资估算范围..... | 12 |
| 3.2 估算说明..... | 12 |
| 3.3 投资估算..... | 13 |
| 3.4 项目资金筹措计划..... | 13 |
| 3.5 项目资金保障措施..... | 14 |
| 第四章 项目专项债券融资方案..... | 15 |
| 4.1 编制依据..... | 15 |
| 4.2 债券规模和期限安排..... | 15 |
| 4.3 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 现金流入..... | 17 |
| 5.2 现金流出..... | 21 |
| 5.3 资金平衡分析..... | 23 |
| 5.4 结论..... | 24 |
| 第六章 风险分析..... | 26 |

| | |
|----------------------------|-----------|
| 6.1 主要风险因素识别 | 26 |
| 6.2 影响项目收益的风险及控制措施 | 27 |
| 6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施 | 28 |
| 第七章 事前绩效评估 | 29 |
| 7.1 评估方法 | 30 |
| 7.2 评估内容 | 30 |
| 7.3 评估结论 | 30 |

第一章 项目概况

1.1 项目名称

商丘市城乡一体化示范区中州新城棚户区改造（三期）建设项目

1.2 项目实施单位

商丘华商物流投资有限公司

1.3 建设性质

有收益的公益性项目。

1.4 建设地址

项目建设地点位于商丘市城乡一体化示范区，朱台路以北，汇聚四路以南，通达四路以东，通达五路以西。

1.5 项目建设内容与规模

新建安置区总建筑面积 633181.75m²，其中地上总建筑面积 478285.50m²，其中住宅建筑面积 456000.48m²，商业建筑面积 16145.52m²，物业管理用房建筑面积 1136.92m²，幼儿园建筑面积 3314.14m²，社区服务中心用房建筑面积 828.84m²，养老设施用房面积 759.60m²，公厕建筑面积 100m²。地下建筑面积 154896.25m²，地下储藏间建筑面积 28004.49m²，地下车库建筑面积 126247.76m²，热交换站建筑面积 132m²，配电室建筑面积 512m²。

室外工程配套建设安置区内道路及硬化、停车场、绿化、大门、

垃圾收集点、给排水、电力、消防等设施。

1.6 实施进度

商丘市城乡一体化示范区中州新城棚户区改造(三期)建设项目，计划从 2018 年 11 月开始到 2023 年 12 月竣工。

1.7 棚改计划情况

项目征收范围为：中州街道韩楼村 1810 户，199731 平方米；中州街道王陈楼村 986 户，88584 平方米；中州街道黄楼村 1206 户，114320 平方米；中州街道刘楼村 1000 户，106725 平方米（中州街道刘楼村共拆迁 1000 户，本项目安置其中 500 户，其余 500 户安置在中州新城四期安置房）。具体征收范围以房屋征收部门划定的征收红线为准。本项目涉及被征收户数为 4502 户，全部进行实物安置。

1.8 项目投资估算与资金筹措

经测算，该项目计划总投资约为 210194.06 万元，其中：工程建设费用 141033.23 万元；工程建设其他费用 52788.88 万元；基本预备费 15569.93 万元。

该项目资金来源由企业自筹和募集资金解决。其中自筹资金 50194.06 万元，由财政资金安排，占总投资的 23.88%；募集资金 160,000.00 万元，占总投资的 76.12%。

1.9 主要经济指标

表 1-1 安置区技术经济指标表

| 序号 | 项目内容 | | A 地块数据 | B 地块数据 | 合计 | 单位 |
|----|---------|--------|------------|-----------|------------|----------------|
| 1 | 总用地面积 | | 115756.851 | 117896.99 | 233653.841 | m ² |
| 2 | 规划用地面积 | | 91033.727 | 91243.82 | 182277.547 | m ² |
| 3 | 建设基地总面积 | | 17124.54 | 15534.45 | 32658.99 | m ² |
| 4 | 建筑密度 | | 18.81 | 17.03 | | |
| 5 | 总建筑面积 | | 320435.06 | 312746.69 | 633181.75 | m ² |
| 6 | 地上总建筑面积 | | 244204.62 | 234080.88 | 478285.5 | m ² |
| | 其中 | 住宅 | 231452.14 | 224548.34 | 456000.48 | m ² |
| | | 物业管理 | 650.92 | 486 | 1136.92 | m ² |
| | | 养老设施用房 | 759.6 | 0 | 759.6 | m ² |
| | | 商业 | 7148.98 | 8996.54 | 16145.52 | m ² |
| | | 社区服务中心 | 828.84 | 0 | 828.84 | m ² |
| | | 幼儿园 | 3314.14 | 0 | 3314.14 | m ² |
| | | 公厕 | 50 | 50 | 100 | m ² |
| 7 | 地下总建筑面积 | | 76230.44 | 78665.81 | 154896.25 | m ² |
| | 其中 | 地下储藏间 | 14463.25 | 13541.24 | 28004.49 | m ² |
| | | 地下车库 | 61123.19 | 65124.57 | 126247.76 | m ² |
| | | 热交换站 | 132 | 0 | 132 | m ² |
| | | 配电室 | 512 | 0 | 512 | m ² |
| 8 | 容积率 | | 2.683 | 2.563 | | |
| 9 | 绿地率 | | 36.57 | 37.45 | | |
| 10 | 居住总户数 | | 2282 | 2220 | 4502 | 户 |
| 11 | 居住人数 | | 7335 | 7104 | 14439 | 人 |
| 12 | 停车位 | | 2544 | 2650 | 5194 | 辆 |
| | 其中 | 地上停车 | 857 | 1170 | 2027 | 辆 |
| | | 地下停车 | 1687 | 1480 | 3167 | 辆 |

1.10 主管部门责任

商丘市城乡一体化示范区住房和城乡建设局在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门和单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关

预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

根据商丘市城市总体规划，本项目的建设符合商丘市城市总体规划，也是势在必行的城市棚户区改造建设项目。

根据商丘市城市发展的要求，经商丘市人民政府批准的《商丘市城市总体规划（2015-2030）》正处在紧锣密鼓的实施中。目前项目区大多数居民居住的是上世纪70、80年代建造的房屋，改善居住条件是他们的最为迫切的要求。近年来城乡一体化示范区经济的发展，综合实力显著提高，基础设施建设和城市化进程加快，城市功能不断增强，必定会拉动城乡居民对住房的强大需求。本项目为商丘华商物流投资有限公司开发建设，目的是为了改善城乡一体化示范区棚户区居民的住房问题，项目的实施对于城乡一体化示范区城区规划、现代化建设具有重要意义。

1、该项目对所在地区居民生活水平和生活质量的影响

不断提高广大人民群众的物质和文化生活水平，是经济发展的出发点和归宿，也是扩大内需、保证经济持续增长的动力。《商丘市国民经济和社会发展第十三个五年（2016-2020年）规划纲要》提出：

“十三五”时期要把不断提高人民生活水平，作为一切工作的出发点和落脚点，力争在提高人民生活质量、改善居住环境、创造发展机会等方面迈出更大步伐，使社会发展综合水平迈向新的台阶，让人民生

活得更加方便、健康和幸福。通过本项目的建设，有利于解决项目所在区低收入者买不起房，住不起房的社会现状，进而提高该地区居民的生活水平和生活质量。

2、该项目对所在地区居民就业的影响

项目的建设、运营将对当地居民产生正面和负面的影响。

正面影响主要来源于项目的实施后将会增加新的就业机会，将加快当地的工业、服务业、零售业、餐饮业、房地产业的发展，由此会增加新的就业机会和就业人数。

负面影响主要在于施工期间对环境有暂时的不利影响，但负面影响期短。

综合来看，项目的运营所带来的积极因素要远远大于负面影响。

3、项目对所在地区不同利益群体的影响

项目的建设及实施会使项目影响区大部分企业和就业员工直接或间接受益，这些群体普遍对项目的实施持支持的态度。

表 2-1 项目社会影响分析表

| 序号 | 社会因素 | 影响的范围、程度 | 可能出现的后果 | 措施建议 |
|----|---------------------------|----------|--------------------------|------|
| 1 | 对所在地区城中村居民生活水平、生活质量和收入的影响 | 较大 | 提高所在地区城中村居民生活质量和环境条件 | |
| 2 | 对所在地区不同利益群体的影响 | 较大 | 建材承销商将从中受益。增加招商引资，提高就业率。 | |
| 3 | 对所在地区文化、教育、卫生的影响 | 较大 | 提高城市品位，树立良好的城市形象，促进基 | |

| | | | | |
|---|----------------------------|----|------------------|-------------------------|
| | | | 基础设施条件的改善。 | |
| 4 | 对当地基础设施、 社会服务容量等的 影响 | 较大 | 增加或占用当地的基础 设施 | 做好协 调工作， 减少影 响 |

一、社会适应性分析

项目位于城乡一体化示范区装备制造园区，在保持优势的前提下，积极传播本项目的成本优势以及中小户型的特点，引导住宅理念，体现项目的核心产品竞争力，同时通过一切机会的宣传，而且要充分利用自身营销水平进行策划，这也是整个项目具备长期竞争优势和旺盛生命力的关键所在。

项目所在区域，已经进行了一系列相关城市区域规划和开发，目前该区域周围生活配套项目建设逐步齐全，公建网点、菜场、社区服务等与百姓生活相关的项目逐渐完善。项目的建成，将成为该区域又一道亮丽的风景。必将改善居民的居住和生活环境，这对改变城市面貌、优化城市布局、改变局部生态环境具有积极的意义。

项目建成后能解决 14439 人的居住问题，土地利用率提高了几倍。健全的配套设施方便了群众生活、提高了生活质量、改善了人居环境和市容市貌，提升了城乡一体化示范区的形象，增加了政府的税费收入。该项目在建设中可安排就业人员和带动企业发展。本项目可安排营业人员和物业管理等多人就业。实现了人民安居乐业、社会和谐稳定，国富民强的良好社会效益和经济效益。

表 2-2 社会对项目的适应性和可接受程度分析表

| 序号 | 社会因素 | 适应程度 | 可能出现的问题 | 措施建议 |
|----|------|------|---------|------|
|----|------|------|---------|------|

| | | | | |
|---|----------|----|---|--|
| 1 | 不同利益群体 | 支持 | 无 | |
| 2 | 当地组织机构 | 支持 | 无 | |
| 3 | 当地技术文化条件 | 适应 | 无 | |

二、社会效益分析

本项目的建设一是进一步改善城乡一体化示范区人们的居住环境，提高群众生活水平，增强群众文明意识，促使群众和谐向上，保障群众同享城市改革发展和文明进步成果，积极建设文明和谐社区。二是进一步解决城乡并存的二元结构，促进城市的全面和谐发展。三是集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓宽经济发展空间，提高村民经济收入，四是深化社会公共管理体制变革，完善社会公共管理职能，优化社会公共管理方式，解决村民的居住、出行、医疗、教育、社保等保障问题。五是有利于建设城市新社区。棚户区改造与开发，由“分散”走向集中，促进人居向社区集中、要素向产业集中。六是保证新的管理体制快速跟进，推动“村落变成社区”，使郊区农村融入城市发展之中，“农民真正变成市民”。七是促进各项政策和配套服务到位，即在就业、就医、就学、社会保障和社会管理，及道路、燃气、电力、环卫等基础设施与城市配套共享，学校、医院、文化等公共服务体系完善健全，实现城乡全面对接。八是有利于培育现代新市民，提高社区新市民的公民道德、法律法规、城市管理、健康生活等方面知识的普及性的教育。九是提升棚户区新市民的思想道德水平，增强市民意识、城市意识、环境意识和文明意识，倡导社会新风尚。围绕建设文明社区的目标，加快棚户区改造与开发，能够切实

加强基层精神文明建设，民主法制建设和社会管理工作，构筑起与城市社区相适应的科学、民主、健康、向上的社会新风尚。十是在新建小区中，建立公共活动场所和健身娱乐设施，丰富群众文化生活，广泛开展文明创建活动，引导新市民树立先进的思想观念和基本道德规范，提倡科学健康的生活方式，推动移风易俗，促进乡风文明；棚户区改造与开发，有利于加强法制宣传教育，建立健全基层维稳维安工作平台、工作机制和群防群治工作体系，营造和谐稳定的社会环境，推动社会新风尚的形成。

2.2 经济效益

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

第三章 项目投资估算及资金筹措

3.1 投资估算范围

该项目投资估算范围包括安置区新建建筑物的建筑安装工程费、设备及其安装工程费以及室外工程等工程费用，征地及拆迁补偿费、建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等其他费用，基本预备费及建设期利息等。

3.2 估算说明

1、工程费用根据相同结构的类似工程估算，并参考现行市场材料价格和商丘市工程造价指数信息进行调整，以单方指标列入。

2、建筑材料价格均依据商丘市现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

3、其它费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合本项目实际情况确定，其中：

（1）建设单位管理费：按财政部财建[2002]394号及豫财建[2002]125号文件规定计入；

（2）环境影响咨询服务费：根据国家发展计划委员会、国家环境保护总局计价格[2002]125号及国家发改办价格[2011]534号文规定计入；

（3）工程勘察费：参照国家计委、建设部计价格[2002]10号文；

（4）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号文规定计入；

（5）建设项目前期工作咨询费：按国家计委计价格[1999]1283号规定计入；

（6）招标代理费：按国家计委价格[2002]1980号文、国家发改办[2003]857号文及国家发改办价格[2011]534号文规定计入；

（7）施工图预算编制费：按豫发改收费[2008]2510号文规定计入；

（8）施工图审查费：按豫发改收费[2011]627号文，以设计收费的6.5%计入；

（9）安全评估收费按国家相关标准收取。

4、基本预备费：根据本项目特点及复杂性，基本预备费按第一、二部分之和的8%计入；

3.3 投资估算

经测算，该项目计划总投资约为210194.06万元，其中：工程建设费用141033.23万元；工程建设其他费用52788.88万元；基本预备费15569.93万元。

3.4 项目资金筹措计划

该项目资金来源由企业自筹和募集资金解决。其中自筹资金50194.06万元，由财政资金安排，占总投资的23.88%；募集资金160,000.00万元，占总投资的76.12%。

3.5 项目资金保障措施

根据国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）以及该项目的拆迁补偿方案，该项目经综合治理后，可以腾出土地704.00亩出让，出让收入用于偿还借款，根据项目周边商住（住宅、商服、工业）用地成交情况，本次土地出让价格以住宅以第1年均价384.41万元/亩为基数，项目完工后有足够的偿还贷款能力。

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意见》（国发[2014]43号）；
- 3、《地方政府一般债券发行管理暂行办法》财政部以财库〔2015〕64号；
- 4、《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预〔2017〕62号)；
- 5、《财政部发布地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）。

4.2 债券规模和期限安排

本项目计划募集资金 160,000.00 万元。2019 年已募集政府专项债券资金 26,300.00 万元，期限五年，债券利率 3.18%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金。2020 年已募集政府专项债券资金 10,696.72 万元，期限五年，债券利率 3.91%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金。2021 年已募集政府专项债券资金 56,600.00 万元，2021 年 4 月使用政府专项债券资金 16,400.00 万元，期限五年，债券利率 3.26%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2021 年 6 月使用政府专项债券资金 19,400.00 万元，期限五年，债券利率 3.18%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2021 年 8 月使用政府专项债券资金 9,000.00 万元，期限五年，债券利率 2.97%，每年

年末支付利息，到期一次偿还本金；2021年9月使用政府专项债券资金1,800.00万元，期限五年，债券利率2.99%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2021年11月使用政府专项债券资金10,000.00万元，期限五年，债券利率3.00%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金。2023年计划使用政府专项债券资金32,403.28万元，假设债券利率4.50%，其中河南省棚改专项债券资金用途调整至本项目13,350.00万元（河南省2021年九期棚改专项债券中100.00万元资金用途调整，于河南省2021年九期棚改专项债券到期一次性偿还100.00万元本金；河南省2021年十二期棚改专项债券中700.00万元资金用途调整，于河南省2021年十二期棚改专项债券到期一次性偿还700.00万元本金；河南省2021年十六期棚改专项债券中7,550.00万元资金用途调整，于河南省2021年十六期棚改专项债券到期一次性偿还7,550.00万元本金；河南省2022年一期棚改专项债券中5,000.00万元资金用途调整，于河南省2022年一期棚改专项债券到期一次性偿还5,000.00万元本金）；本次申请政府专项债券资金19,000.00万元，期限五年，每年年末支付利息，2028年12月31日支付最后一次利息并归还债券本金；剩余募集政府专项债券资金53.28万元，期限五年，每年年末支付利息，2028年12月31日支付最后一次利息并归还债券本金。

4.3 投资者保护措施

- 1、棚户区改造项目专项补助资金的补助范围为规划区内已纳入

省级人民政府批准的城镇棚户区改造规划和年度改造计划的城镇棚户区改造项目，不包括城市规划区内的煤矿、垦区和林区棚户区改造项目。

2、棚户区改造项目专项补助资金按照公开、公平、公正、透明的原则分配给实施棚户区，专项用于纳入补助范围的棚户区改造项目征收(收购)、安置、建设以及相关的基础设施配套建设等开支，不得用于城镇棚户区改造中安置之外的住房开发、配套建设的商业和服务业等经营性设施建设支出。

3、应当按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强棚户区改造专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

5.1.1 相关参数设定

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、项目计算期6年，建设期5年，运营期1年；

3、根据土地出让计划，可以腾出土地出让住宅净面积704.00亩，预计2023年全部出让完毕。

5、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），按照土地出让总价的 3%计提；

6、根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（35 元/平方米）的 30%提取；

7、根据《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号），按土地出让总价的 2%计提；

8、根据《财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）

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

9、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），按照土地出让净收益的10%。

10、根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），按1.8667万元/亩计提。

11、由财政部分按土地出让总收入2%计提，支付国土部门。

12、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号文），按照土地出让净收益的10%计提。

5.1.2 预计出让土地产生的净现金流入

1、土地出让价格预测

本次募集资金计划用于商丘市中州新城三期棚户区改造项目，收储土地主要用于住宅。根据河南省土地使用权网上交易系统（<http://td.hnggzy.com/#/>）公布的土地出让结果，选取与本次收储土地距离较近的5宗拆迁腾出的可出让土地住宅地块，同时考虑土地出让时间因素，以此作为本次出让土地价格预测的参考，具体情况如下：

| 宗地编号 | 土地用途 | 土地位置 | 出让时间 | 土地面积 (m ²) | 成交价 (万元) | 土地地价 (元/m ²) |
|-----------------|------|-----------------------|------------|---------------------------|-------------|-----------------------------|
| 商土网挂 2020-20 | 住宅 | 东至阳光路、南至秋 实路、西至富商大 | 2020-12-24 | 83,025.33 | 46,334.40 | 5,580.75 |

道、北至星光路

| | | | | | | |
|------------------|----|------------------------------------|------------|-----------|-----------|----------|
| 商土网挂 2021-22号 | 住宅 | 东至创新路、南至华商大道、西至腾飞路和国有土地、北至张巡路和国有土地 | 2021-6-17 | 72,723.20 | 38,178.00 | 5,249.77 |
| 商土网挂 2021-35号 | 住宅 | 东至中州路，南至方域路，北至绿地，西至绿地 | 2021-12-22 | 27,212.36 | 16,328.00 | 6,000.21 |
| 商土网挂 2020-98号 | 住宅 | 东至创新南路，南至迎宾路，西至腾飞路，北至光明路 | 2022-1-15 | 70,029.22 | 42,016.00 | 5,999.78 |
| 商土网挂 2020-97号 | 住宅 | 东至创新南路，南至光明路，西至腾飞路，北至华升路 | 2022-1-17 | 96,597.34 | 57,960.00 | 6,000.17 |

近两年商丘市土地出让价格波动较小，根据地理位置、出让时间等因素确定计算出让土地价格的权重值，计算该区域内住宅出让价为 5,766.14 元/m²（折合每亩 384.41 万元）。

具体计算如下表：

| 宗地编号 | 土地用途 | 出让时间 | 土地面积 (m ²) | 成交价 (万元) | 单价 (元/m ²) | 权重 (%) | 计算权重 (元/m ²) |
|------------------|------|------------|---------------------------|-------------|---------------------------|------------|-----------------------------|
| 商土网挂 2020-20 | 住宅 | 2020-12-24 | 83,025.33 | 46,334.40 | 5,580.75 | 20 | 1,116.15 |
| 商土网挂 2021-22号 | 住宅 | 2021-6-17 | 72,723.20 | 38,178.00 | 5,249.77 | 20 | 1,049.95 |
| 商土网挂 2021-35号 | 住宅 | 2021-12-22 | 27,212.36 | 16,328.00 | 6,000.21 | 20 | 1,200.04 |
| 商土网挂 2020-98号 | 住宅 | 2022-1-15 | 70,029.22 | 42,016.00 | 5,999.78 | 20 | 1,199.96 |
| 商土网挂 2020-97号 | 住宅 | 2022-1-17 | 96,597.34 | 57,960.00 | 6,000.17 | 20 | 1,200.03 |
| 住宅单价 | | | | | | 100 | 5,766.14 |

2、土地出让收入预测

商丘市中州新城三期棚户区改造项目对应的拆迁腾出的可出让土地预计 2023 年全部出售，出让土地地价债券存续期内增速为 0，

依此假设预测土地出让收入。

| 项目 | 住宅用地 |
|--------------|-------------------|
| 出让土地面积（亩） | 704 |
| 预测单价（万元/亩） | 384.41 |
| 预测土地出让收入(万元) | <u>270,624.03</u> |

3、土地出让收益预测

根据上述土地出让收入预测数据，扣除上交省级土地出让金收入及各项基金提留等，可用于资金平衡土地收益情况如下：

| 序号 | 项目 | 项目说明 | 金额（万元） |
|----|----------------------|--------------------------------|-------------------|
| 1 | 土地出让总价 | | <u>270,624.03</u> |
| 2 | 土地出让总成本 | = Σ （5:15） | <u>240,810.33</u> |
| 3 | 拆迁面积 | 764.04 亩 | 764.04 |
| 4 | 出让面积 | 704.00 亩 | 704.00 |
| 5 | 拆迁补偿费及安置费 | 271.96 万元/亩 | 207,788.32 |
| 6 | 青苗及地上附着物补偿费 | 3 万元/亩 | 2,292.12 |
| 7 | 三通一平费用 | 0.15 万元/亩 | 114.61 |
| 8 | 上缴省财政费用 | 土地出让总价的 3% | 8,118.72 |
| 9 | 农业土地开发基金 | 35 元/m ² 的 30% | 492.80 |
| 10 | 国有土地收益基金 | 土地出让总价的 2% | 5,412.48 |
| 11 | 保障安居工程资金 | 土地出让总价的 3% | 8,118.72 |
| 12 | 土地出让业务费 | 土地出让总价的 2% | 5,412.48 |
| 13 | 社保费 | 0.88 万元/亩 | 619.52 |
| 14 | 新增建设用地有偿使用费 | 1.8667 万元/亩 | 1,314.16 |
| 15 | 耕地占用税 | 1.6 万元/亩 | 1,126.40 |
| 16 | 土地出让净收益 | =1-2 | <u>29,813.70</u> |
| 17 | 提取教育基金 | 土地出让净收益的 10% | 2,981.37 |
| 18 | 提取农田水利建设基金 | 土地出让净收益的 10% | 2,981.37 |
| 19 | 可用于资金平衡土地相关收益 | =1-8-9-10-11-12-13-14-15-17-18 | <u>234,046.01</u> |

5.2 现金流出

商丘市中州新城三期棚户区改造项目计划募集资金 160,000.00 万元。2019 年已募集政府专项债券资金 26,300.00 万元，期限五年，债券利率 3.18%，每年支付利息，到期一次偿还本金。2020 年已募集政府专项债券资金 10,696.72 万元，期限五年，债券利率

3.91%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金。2021年已募集政府专项债券资金56,600.00万元，2021年4月使用政府专项债券资金16,400.00万元，期限五年，债券利率3.26%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2021年6月使用政府专项债券资金19,400.00万元，期限五年，债券利率3.18%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2021年8月使用政府专项债券资金9,000.00万元，期限五年，债券利率2.97%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2021年9月使用政府专项债券资金1,800.00万元，期限五年，债券利率2.99%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2021年11月使用政府专项债券资金10,000.00万元，期限五年，债券利率3.00%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金。2022年1月使用政府专项债券资金10,000.00万元，期限五年，债券利率2.78%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2022年4月使用政府专项债券资金4,000.00万元，期限五年，债券利率2.74%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2022年5月使用政府专项债券资金10,000.00万元，期限五年，债券利率2.68%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金；2022年6月使用政府专项债券资金10,000.00万元，期限五年，债券利率2.74%，每年年末支付利息，到期一次偿还本金。2023年计划使用政府专项债券资金32,403.28万元，其中河南省棚改专项债券资金用途调整至本项目13,350.00万元（河南省2021年九期棚改专项债券中100.00万元资金用途调整，于河南省2021年九期棚改专项债券到期一次性偿还100.00万元本金；河南省2021年十二期

棚改专项债券中 700.00 万元资金用途调整，于河南省 2021 年十二期棚改专项债券到期一次性偿还 700.00 万元本金；河南省 2021 年十六期棚改专项债券中 7,550.00 万元资金用途调整，于河南省 2021 年十六期棚改专项债券到期一次性偿还 7,550.00 万元本金；河南省 2022 年一期棚改专项债券中 5,000.00 万元资金用途调整，于河南省 2022 年一期棚改专项债券到期一次性偿还 5,000.00 万元本金）；本次申请政府专项债券资金 19,000.00 万元，期限五年，每年年末支付利息，2028 年 12 月 31 日支付最后一次利息并归还债券本金；剩余募集政府专项债券资金 53.28 万元，期限五年，每年年末支付利息，2028 年 12 月 31 日支付最后一次利息并归还债券本金；应还本付息情况见下表：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 期初本金余额 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 融资利率 | 应付利息 |
|--------|------------|-----------|------------|-------|------------------|
| 2019 年 | - | - | 26,300.00 | - | - |
| 2020 年 | 26,300.00 | - | 36,996.72 | 3.18% | 836.34 |
| 2021 年 | 36,996.72 | - | 93,596.72 | 3.39% | 1,254.58 |
| 2022 年 | 93,596.72 | - | 127,596.72 | 3.23% | 3,027.26 |
| 2023 年 | 127,596.72 | - | 160,000.00 | 3.10% | 3,956.86 |
| 2024 年 | 160,000.00 | 26,300.00 | 133,700.00 | 3.38% | 5,415.01 |
| 2025 年 | 133,700.00 | 10,696.72 | 123,003.28 | 3.42% | 4,578.67 |
| 2026 年 | 123,003.28 | 64,950.00 | 58,053.28 | 3.38% | 4,160.43 |
| 2027 年 | 58,053.28 | 39,000.00 | 19,053.28 | 3.47% | 2,012.00 |
| 2028 年 | 19,053.28 | 19,053.28 | - | 4.50% | 857.40 |
| 合计 | - | - | - | | <u>26,098.55</u> |

5.3 资金平衡分析

本次募集资金计划用于商丘市中州新城三期棚户区改造项目，收储土地主要用于住宅。选取与本次拆迁腾出的可出让土地距离较近的

5宗已成交的住宅地块，同时考虑土地出让时间因素，国家政策调控因素，赋予不同出让时间价格土地价格权重，并考虑未来五年趋稳，谨慎预测本次项目出让土地价格。根据土地出让收入预测数据，扣除上交省级土地出让金收入及各项基金提留后，测算本息覆盖倍数为1.26，可以满足申请使用2023年河南省政府专项债券还本付息要求。则本息覆盖倍数情况见下表：

金额单位：人民币万元

| 年度 | 借贷本息支付 | | | 可用于资金平衡土地相关收益 |
|-----------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 2019年 | - | - | - | - |
| 2020年 | - | 836.34 | 836.34 | - |
| 2021年 | - | 1,254.58 | 1,254.58 | - |
| 2022年 | - | 3,027.26 | 3,027.26 | - |
| 2023年 | - | 3,956.86 | 3,956.86 | 234,046.01 |
| 2024年 | 26,300.00 | 5,415.01 | 31,715.01 | - |
| 2025年 | 10,696.72 | 4,578.67 | 15,275.39 | - |
| 2026年 | 64,950.00 | 4,160.43 | 69,110.43 | - |
| 2027年 | 39,000.00 | 2,012.00 | 41,012.00 | - |
| 2028年 | 19,053.28 | 857.40 | 19,910.68 | - |
| 合计 | 160,000.00 | 26,098.55 | 186,098.55 | 234,046.01 |
| 本息覆盖倍数 | | | | 1.26 |

5.4 结论

2023年计划使用政府专项债券资金32,403.28万元，假设债券利率4.50%，其中河南省棚改专项债券资金用途调整至本项目13,350.00万元（河南省2021年九期棚改专项债券中100.00万元资金用途调整，于河南省2021年九期棚改专项债券到期一次性偿还100.00万元本金；河南省2021年十二期棚改专项债券中700.00万

元资金用途调整，于河南省 2021 年十二期棚改专项债券到期一次性偿还 700.00 万元本金；河南省 2021 年十六期棚改专项债券中 7,550.00 万元资金用途调整，于河南省 2021 年十六期棚改专项债券到期一次性偿还 7,550.00 万元本金；河南省 2022 年一期棚改专项债券中 5,000.00 万元资金用途调整，于河南省 2022 年一期棚改专项债券到期一次性偿还 5,000.00 万元本金）；本次申请政府专项债券资金 19,000.00 万元，期限五年，每年年末支付利息，2028 年 12 月 31 日支付最后一次利息并归还债券本金；剩余募集政府专项债券资金 53.28 万元，期限五年，每年年末支付利息，2028 年 12 月 31 日支付最后一次利息并归还债券本金。

第六章 风险分析

6.1 主要风险因素识别

1、拆迁安置风险

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

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

2) 是由于拆迁牵涉面广，不确定因素太多，对拆迁成本的事前难以准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，甚至导致项目失败。因此，在进行拆迁成本评估时，详细准确的拆迁摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加拆迁成本。

2、政策风险

本项目的政策风险主要是通货膨胀的变化对项目带来的影响。

3、工程方面的风险

因工程地质和水文地质条件出现预料之外的变化，工程设计发生重大变化，导致工程量增加、投资增加、工期延长造成的损失；还有

就是前期准备工作不足，导致项目实施阶段建设方案的变化等。

4、融资方面

项目资金来源的充足性和及时性不能保证，以致工期延长，材料价格上涨，导致投资增加。

5、组织管理方面的风险

由于项目组织结构不当，管理机制不完善或是主要管理者能力不足等，导致项目不能按计划建成投入使用，投资超出估算等。

6、项目对周边治安、环境及群众的影响

项目在建设过程中及建成后可能对周边环境的影响、引起治安事件及施工中农民工的情绪波动等因素引发的不稳定。

7、工程事故风险

项目的施工过程中由于露天作业及高空作业多、现场交叉作业环节多、手工劳动及繁重体力劳动多受自然环境影响大、场内人员流动多、生产工艺和方法多样、施工条件多变等特点，工程现场安全隐患较存在发生工程事故的风险。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

1、经营风险

若相关政策的变化，可能会影响项目的正常推进，从而对项目的推进和资金的管理带来风险。控制措施：提高项目前期工作的科学性、准确性，加强政策的学习和预判，降低决策风险。在项目实施前，从合法性、合理性、可行性、安全性等方面对事前、事中、事后可能引发的问题进行全面分析和预测评估，确保将项目经营风险降到最低限

度。

2、市场风险

主要是指由于市场需求变化给项目带来损失的可能性。本项目虽然经过了市场分析，但若市场供需总量的实际情况与预测值发生偏离，打破原有的市场格局，又或者由于市场条件的变化等，都将对项目的效益产生影响。

控制措施：

- 关注当地的土地交易情况，定期收集和分析当地招拍挂土地的价格和成交情况。
- 完成土地整理后尽快进行土地的招拍挂工作，加快资金回收速度。

3、财务风险

主要是指由于融资情况发生改变、融资成本大幅增加或融资资金无法到位导致项目资金无法覆盖项目投入，或因项目收入未达到预期导致无法偿还基于项目产生的债务。

控制措施：积极与债券发行相关机构充分沟通，提前准备债券发行工作，确保债券发行成功，若项目超概由政府解决。若项目收入未达到预期，债券存续期内若项目收益偿还债券本息不足部分由地方财政补贴。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

1、利率波动风险

本次项目在计算资金平衡情况时，采用的是预计的债券发行利率，债券的实际发行利率受发行窗口期的资金面情况、投资人对发行

区域的认可等市场因素影响，因此可能与预测发行价格存在偏差导致预计的融资平衡结果与实际情况不同。

控制措施：与债券发行相关机构充分沟通，提前准备债券发行工作，对债券发行期内的利率变化趋势进行预判，择优选择发行窗口。

2、存续债券置换不畅风险

若项目因收入下降暂时不能偿还到期债券本金时，需发行专项债券周转偿还，但存在存续债券发行不成功，置换不畅的风险。

控制措施：对该项目建成后的收入以及专项债券的偿付进行跟踪管理，若出现项目出让收入不足偿还债券本金的情况，积极与住建、财政部门沟通汇报，提前锁定专项债券额度，同时积极与债券发行相关单位对接，通过完善发行方案，确保发行成功。

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、项目已取得发改立项批复文件，立项合法合规，已取得环评等手续；本项目不需要占用土地，不需办理选址意见书、规划许可证及用地的审批手续项目，成熟度较高。

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

4、项目收入、成本预测依据充分，项目收益具有合理性。

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

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

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

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

综合评估，对该项目“建议予以支持”。

附表 1:

| 项目名称 | 估 算 金 额 (万 元) | | | | | 主 要 技 术 经 济 指 标 | | |
|----------|-----------------|----------|-------|------|-----------|-----------------|-----------|----------|
| | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备购置费 | 其他费用 | 合计 | 单位 | 数量 | 单位价值 (元) |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 第一部分工程费用 | 126940.12 | 14895.13 | 0.00 | 0.00 | 141033.23 | m ² | | |
| 建安工程 | 125613.87 | 13683.22 | 0.00 | 0.00 | 138495.07 | m ² | 633181.75 | |
| 住宅 | 91200.10 | 10032.01 | 0.00 | 0.00 | 101232.11 | m ² | 456000.48 | 2220 |
| 土建 | 82080.09 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 82080.09 | m ² | 456000.48 | 1800 |
| 装饰 | 9120.01 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 9120.01 | m ² | 456000.48 | 200 |
| 水暖电 | 0.00 | 10032.01 | 0.00 | 0.00 | 10032.01 | m ² | 456000.48 | 220 |
| 给排水 | 0.00 | 2736.00 | 0.00 | 0.00 | 2736.00 | m ² | 456000.48 | 60 |
| 采暖 | 0.00 | 2736.00 | 0.00 | 0.00 | 2736.00 | m ² | 456000.48 | 60 |
| 电气 | 0.00 | 3192.00 | 0.00 | 0.00 | 3192.00 | m ² | 456000.48 | 70 |
| 弱电 | 0.00 | 1368.00 | 0.00 | 0.00 | 1368.00 | m ² | 456000.48 | 30 |
| 服务用房 | 567.90 | 59.33 | 0.00 | 0.00 | 627.23 | m ² | 2825.36 | 2220 |
| 土建 | 508.56 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 508.56 | m ² | 2825.36 | 1800 |
| 装饰 | 59.33 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 59.33 | m ² | 2825.36 | 210 |
| 水暖电 | 0.00 | 59.33 | 0.00 | 0.00 | 59.33 | m ² | 2825.36 | 210 |
| 给排水 | 0.00 | 14.13 | 0.00 | 0.00 | 14.13 | m ² | 2825.36 | 50 |
| 采暖 | 0.00 | 16.95 | 0.00 | 0.00 | 16.95 | m ² | 2825.36 | 60 |
| 电气 | 0.00 | 19.78 | 0.00 | 0.00 | 19.78 | m ² | 2825.36 | 70 |

| | | | | | | | | |
|-----|----------|---------|------|------|----------|----------------|-----------|------|
| 弱电 | 0.00 | 8.48 | 0.00 | 0.00 | 8.48 | m ² | 2825.36 | 30 |
| 商业 | 3923.36 | 339.06 | 0.00 | 0.00 | 4262.42 | m ² | 16145.52 | 2640 |
| 土建 | 3552.01 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3552.01 | m ² | 16145.52 | 2200 |
| 装饰 | 371.35 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 371.35 | m ² | 16145.52 | 230 |
| 水暖电 | 0.00 | 339.06 | 0.00 | 0.00 | 339.06 | m ² | 16145.52 | 210 |
| 给排水 | 0.00 | 80.73 | 0.00 | 0.00 | 80.73 | m ² | 16145.52 | 50 |
| 采暖 | 0.00 | 96.87 | 0.00 | 0.00 | 96.87 | m ² | 16145.52 | 60 |
| 电气 | 0.00 | 113.02 | 0.00 | 0.00 | 113.02 | m ² | 16145.52 | 70 |
| 弱电 | 0.00 | 48.44 | 0.00 | 0.00 | 48.44 | m ² | 16145.52 | 30 |
| 幼儿园 | 802.02 | 69.60 | 0.00 | 0.00 | 871.62 | m ² | 3314.14 | 2630 |
| 土建 | 729.11 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 729.11 | m ² | 3314.14 | 2200 |
| 装饰 | 72.91 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 72.91 | m ² | 3314.14 | 220 |
| 水暖电 | 0.00 | 69.60 | 0.00 | 0.00 | 69.60 | m ² | 3314.14 | 210 |
| 给排水 | 0.00 | 16.57 | 0.00 | 0.00 | 16.57 | m ² | 3314.14 | 50 |
| 采暖 | 0.00 | 19.88 | 0.00 | 0.00 | 19.88 | m ² | 3314.14 | 60 |
| 电气 | 0.00 | 23.20 | 0.00 | 0.00 | 23.20 | m ² | 3314.14 | 70 |
| 弱电 | 0.00 | 9.94 | 0.00 | 0.00 | 9.94 | m ² | 3314.14 | 30 |
| 地下 | 29120.50 | 3252.82 | 0.00 | 0.00 | 32373.32 | m ² | 154896.25 | 2090 |
| 土建 | 26332.36 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 26332.36 | m ² | 154896.25 | 1700 |
| 装饰 | 2788.13 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2788.13 | m ² | 154896.25 | 180 |
| 水暖电 | 0.00 | 3252.82 | 0.00 | 0.00 | 3252.82 | m ² | 154896.25 | 210 |

| | | | | | | | | |
|------------|-----------|----------|------|----------|-----------|---------------------|-----------|------------|
| 给排水 | 0.00 | 774.48 | 0.00 | 0.00 | 774.48 | m ² | 154896.25 | 50 |
| 采暖 | 0.00 | 929.38 | 0.00 | 0.00 | 929.38 | m ² | 154896.25 | 60 |
| 电气 | 0.00 | 1084.27 | 0.00 | 0.00 | 1084.27 | m ² | 154896.25 | 70 |
| 弱电 | 0.00 | 464.69 | 0.00 | 0.00 | 464.69 | m ² | 154896.25 | 30 |
| 总图 | 1326.25 | 1211.91 | 0.00 | 0.00 | 2538.16 | m ² | 89771.13 | |
| 供电 | 0.00 | 314.20 | 0.00 | 0.00 | 314.20 | m ² | 89771.13 | 35 |
| 给排水 | 0.00 | 269.31 | 0.00 | 0.00 | 269.31 | m ² | 89771.13 | 30 |
| 道路、广场 | 287.27 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 287.27 | m ² | 35908.45 | 80 |
| 公共绿化 | 1038.98 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1038.98 | m ² | 69265.46 | 150 |
| 消防设施 | 0.00 | 628.40 | 0.00 | 0.00 | 628.40 | m ² | 89771.13 | 70 |
| 第一部分工程费用小计 | 126940.12 | 14895.13 | 0.00 | 0.00 | 141033.23 | | | |
| 第二部分其它费用 | | | | 52788.88 | 52788.88 | | | |
| 拆迁补偿及安置过渡费 | | | | 1595.99 | 1595.99 | | | |
| 搬家费 | | | | 228.00 | 228.00 | m ² | 455997.00 | 5.00 |
| 过渡安置费 | | | | 1367.99 | 1367.99 | 5元/月/m ² | 455997.00 | 5.00 |
| 土地费用 | | | | 45678.06 | 45678.06 | | 350.48 | 1303300.00 |
| 前期工作费 | | | | 423.10 | 423.10 | 第一部分工程费用 | 141033.23 | 0.30% |
| 建设单位管理费 | | | | 1410.33 | 1410.33 | 第一部分工程费用 | 141033.23 | 1.00% |
| 地质勘探费 | | | | 467.31 | 467.31 | 建筑物占地面积 | 233653.84 | 20.00 |
| 工程设计费 | | | | 949.77 | 949.77 | 第一部分工程费用 | 633181.75 | 15 |
| 工程监理费 | | | | 2115.50 | 2115.50 | 按规定 | 141033.23 | 1.50% |

| | | | | | | | | |
|-------------|-----------|----------|------|----------|-----------|----------|-----------|-----------|
| 招标代理费 | | | | 71.33 | 71.33 | 第一部分工程费用 | 按规定 | 0.05% |
| 施工图审核费 | | | | 47.49 | 47.49 | 设计收费 | 949.77 | 5.00% |
| 环评费用 | | | | 20.00 | 20.00 | 项 | 1.00 | 200000.00 |
| 地震安全性评价费 | | | | 10.00 | 10.00 | 项 | 1.00 | 100000.00 |
| 第一、第二部分费用合计 | 126940.12 | 14895.13 | 0.00 | 52788.88 | 194624.13 | | | |
| 预备费 | | | | 15569.93 | 15569.93 | | 194624.13 | 8% |
| 建设项目总投资 | 126940.12 | 14895.13 | 0.00 | 68358.81 | 210194.06 | | | |

附表 1-1：拆迁补偿安置费用估算表

| 序号 | 项目名称 | 估算金额（万元） | 主要技术经济指标 | | | 备注 |
|----------|----------------------|----------------|----------|-----------|-------|------------------------|
| | | | 单位/取费标准 | 数量 | 单价（元） | |
| 1 | 拆迁补偿费（选择产权调换） | 1595.99 | | | | |
| 1.1 | 过渡安置费 | 1367.99 | 元/平方米.月 | 455997.00 | 5.00 | 过渡期 6 个月 |
| 1.2 | 搬家费 | 228.00 | 元/平方米 | 455997.00 | 5.00 | |
| 1.3 | 回迁费 | 0.00 | 元/平方米 | 0.00 | 5.00 | |
| 1.4 | 奖励费 | 0.00 | 元/平方米 | 0.00 | 60.00 | 按合法面积（每户最多不超过 228 平方米） |
| | 合计 | 1595.99 | | | | |

商丘市生态食品产业园 1#、2#地块安置房项目 实施方案

日期：二〇二〇年五月



目 录

| | | |
|-----|----------------------------|----|
| 第一章 | 项目概况..... | 2 |
| 1.1 | 项目名称..... | 2 |
| 1.2 | 项目单位..... | 2 |
| 1.3 | 项目性质..... | 2 |
| 1.4 | 建设地点..... | 2 |
| 1.5 | 建设规模及内容..... | 2 |
| 1.6 | 建设期..... | 3 |
| 1.7 | 项目总投资..... | 3 |
| 1.8 | 主要技术经济指标..... | 3 |
| 1.9 | 主管部门责任..... | 4 |
| 第二章 | 项目社会经济效益..... | 5 |
| 2.1 | 社会效益..... | 5 |
| 2.2 | 经济效益..... | 6 |
| 第三章 | 项目投资估算与资金筹措..... | 7 |
| 3.1 | 估算范围..... | 7 |
| 3.2 | 估算说明..... | 7 |
| 3.3 | 投资估算..... | 7 |
| 3.4 | 资金筹措计划..... | 7 |
| 3.5 | 项目资金保障措施..... | 8 |
| 第四章 | 项目专项债券融资方案..... | 9 |
| 4.1 | 编制依据..... | 9 |
| 4.2 | 债券使用计划..... | 9 |
| 4.3 | 债券信息披露..... | 10 |
| 4.4 | 投资者保护措施..... | 10 |
| 第五章 | 项目收益与融资自求平衡分析..... | 12 |
| 5.1 | 经营现金流入..... | 12 |
| 5.2 | 项目本息覆盖倍数..... | 16 |
| 5.3 | 结论..... | 17 |
| 第六章 | 风险分析..... | 18 |
| 6.1 | 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施..... | 18 |
| 6.2 | 影响项目收益的风险及控制措施..... | 18 |
| 6.3 | 影响融资平衡结果的风险及控制措施..... | 19 |
| 第七章 | 项目事前绩效评估..... | 20 |
| 7.1 | 事前绩效评估方法..... | 20 |
| 7.2 | 事前绩效评估内容..... | 20 |
| 7.3 | 事前绩效评估结论..... | 21 |

第一章 项目概况

1.1 项目名称

商丘市生态食品产业园 1#、2#地块安置房项目。

1.2 项目单位

商丘市睢阳区住房保障中心。

1.3 项目性质

有自身收益的公益项目。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于商丘市睢阳区，北靠春兰路、西临富康路、南接珠江西路以及长江路与振兴路交叉口东南角，北临长江路、西临振兴路。

1.5 建设规模及内容

根据商丘市发展和改革委员会《关于商丘市生态食品产业园 1#地块安置房项目可行性研究报告的批复》（商睢发改〔2014〕112 号）以及商丘市发展和改革委员会《关于商丘市生态食品产业园 2#地块安置房项目可行性研究报告的批复》（商睢发改〔2014〕113 号）文件：本项目 1#地块拟对商丘市生态食品产业园窰庄、大韩庄、中韩庄、李庄、三里桥、董瓦房、三里庄 7 个村庄，2,654.00 人，安置面积 117,849.50 m²，进行拆迁安置。1#地块规划用地 47,546.00 m²（约合 71.32 亩），总建筑面积 148,539.50 m²，其中地上建筑面积 118,389.50 m²，地下建筑面积 30,150.00 m²。

本项目 2#地块安置房拟对商丘市生态食品产业园内部王庄、潘哇、

高庄、董庄、刘窑、曹胡同 6 个村庄，3,456.00 人，安置面积 142,330.44 m²，进行拆迁安置。2#地块建设用地 57,828.00 m²（约合 86.7 亩），总建筑面积 172,704.89 m²，其中地上建筑面积 142,330.44 m²，地下建筑面积 30,374.45 m²。

1.6 建设期

项目建设期 51 个月，实际开工日期 2017 年 9 月，由于大气污染防治等原因影响施工，预计完工日期为 2022 年 12 月。

1.7 项目总投资

该项目总估算投资 56,057.21 万元。其中：工程费用 49,345.92 万元，工程建设及其他费用 4,041.90 万元，基本预备费 2,669.39 万元。

1.8 主要技术经济指标

| 项目 | | 1#地块指标 | 2#地块指标 | 合计 | 单位 |
|--------|--------|------------|------------|------------|----------------|
| 总用地面积 | | 55,996.00 | 67,988.00 | 123,984.00 | m ² |
| 规划用地面积 | | 47,546.00 | 57,828.00 | 105,374.00 | m ² |
| 总建筑面积 | | 148,539.50 | 172,704.89 | 321,244.39 | m ² |
| 其中 | 地上建筑面积 | 118,389.50 | 142,330.44 | 260,719.94 | m ² |
| | 地下建筑面积 | 30,150.00 | 30,374.45 | 60,524.45 | m ² |
| 住宅面积 | | 117,849.50 | 139,426.60 | 257,276.10 | |
| 配套建筑面积 | | | 2,903.84 | 2,903.84 | |
| 其中 | 小学 | | 2,362.84 | 2,362.84 | m ² |
| | 居委会 | | 383.42 | 383.42 | m ² |
| | 物业 | | 204.44 | 204.44 | m ² |
| | 公厕 | | 53.14 | 53.14 | m ² |
| 基地面积 | | 13,076.79 | 13,080.97 | 26,157.76 | m ² |
| 建筑密度 | | 27.50 | 22.62 | 50.12 | m ² |
| 容积率 | | 2.49 | 2.46 | 4.95 | |
| 绿地率 | | 38.60 | 32.17 | 70.77 | |
| 户数 | | 1,130.00 | 1,371.00 | 2,501.00 | |

| 项目 | 1#地块指标 | 2#地块指标 | 合计 | 单位 |
|------|----------|----------|----------|----|
| 机动车位 | 1,142.00 | 1,374.00 | 2,516.00 | |
| 地上停车 | 137.00 | 351.00 | 488.00 | |
| 地下停车 | 1,005.00 | 1,023.00 | 2,028.00 | |

1.9 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

随着本项目城中村改造项目的实施，将会给商丘市带来重大社会效益。

1.项目建设可完善城市基础设施，推动区域开发。城中村的改造将极大地完善区域的基础设施水平，为周边的发展带来良好的机遇，周围的开发将随着项目的建成进入快速的发展阶段。因此，项目建设将较大地改善项目区周边的投资环境、吸引投资，加快区域的开发步伐，促进地方国民经济的发展。

2.项目建设有利于拉动商丘市投资和消费，加速商丘房地产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，城中村改造可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。通过内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

3.项目建设可节约用地，有利于使商丘市城市土地实现集约高效利用，进一步提升商丘城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。

4.项目建设可改善生态环境，提高人居质量。项目的建设将彻底改变项目区范围内的脏、乱、差环境，增加城市的绿地面积、景观和休闲设施，形成高品位的宜居空间，改善区域的生态环境和人居环境。

5.由于项目属于民生工程，对改善当地低收入群体住房条件、提高城市品位、改善城市环境具有重要意义，因此各级组织和市民对项目建设持支持态度。棚户区改造后居民住房条件从面积、品质和环境各方面都

得到极大改善，因此改造工作得到绝大多数群众的支持。但是极个别居民尤其是拥有棚户区住房产权而不在棚户区居住的居民，本身不存在改善居住条件的迫切需求，受利益驱使，提出不合理要求。对这部分群体，通过加大政策宣传力度，使其提高思想觉悟，提高对这一民生工程的认识，转变其态度。项目建设会使一些人口失去土地，但他们将从征地补偿获得合理补偿，其影响是积极的。

2.2 经济效益

棚户区改造项目的实施，可改变村容、村貌，又可大大提高村民的居住条件，有效地改善居住环境；逐渐引导农民进入城市文明中，并通过这种生活方式的转变，改变居民的传统观念，全面提升农民素质。棚户区改造后腾出的建设用地可以为经济发展注入活力。

根据调查，当地的居民对拆迁安置非常支持，他们普遍认为商丘市生态食品产业园1#地块安置工程的实施，将极大地改善他们目前的生活环境，增加他们的就业机会及择业机会，从而提高收入，改善生活状况。其次，项目必然伴随大量征地拆迁安置，而广大居民按照国家相关政策，将会获得大量现金，是拆迁安置的直接受益者，因此该群体对项目实施普遍持欢迎态度。

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

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括建安工程费、工程建设其他费用、基本预备费、等。

3.2 估算说明

1. 建安工程费包括旧房拆除及场地平整工程费用，建筑工程费用，公用工程费用，设备购置及安装费用按照相关定额标准进行估算。

2. 工程建设其它费用取费标准如下：

(1) 工程设计费按建安工程费用的 2.0%估算；

(2) 招投标管理及代理服务费：河南省计委豫计收费〔2003〕2 号文计算；

(3) 工程监理费：建设部价费字〔2007〕670 号文计算；

(4) 建设单位管理费：按建安工程费的 1.8%计取；

(5) 工程地质勘察费：按总占地面积每平方 20 元估算；

(6) 施工图审查费：按勘查设计费用的 5%估算。

3.基本预备费按工程费用及工程建设其他费用的 5%计列。

3.3 投资估算

该项目总估算投资 56,057.21 万元。其中：工程费用 49,345.92 万元，工程建设及其他费用 4,041.90 万元，基本预备费 2,669.39 万元。

3.4 资金筹措计划

该项目总投资56,057.21万元。其中：财政预算资金31,057.21万元；申请政府专项债券资金25,000.00万元。

本项目计划申请使用债券资金总额25,000.00万元，已于2020年使用债券资金2,000.00万元，2021年已使用8,000.00万元，2022年已使用6,000.00万元，2023年计划使用9,000.00万元，本次申请使用3,000.00万元。

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 | 2,000.00 | 8,000.00 | 6,000.00 | 9,000.00 | 25,000.00 |
| 其中：已使用 | 2,000.00 | 8,000.00 | 6,000.00 | | 16,000.00 |
| 本次申请 | | | | 3,000.00 | 3,000.00 |
| 未使用 | | | | 6,000.00 | 6,000.00 |
| 2. 期限 | 5年 | 5年 | 5 | | |
| 3. 测算利率 | 4.50% | 4.50% | 4.50% | 4.50% | |
| 4. 付息方式 | 每年一次 | 每年一次 | 每年一次 | 每年一次 | |
| 5. 还本方式 | 到期还本 | 到期还本 | 到期还本 | 到期还本 | |
| 6. 备注 | <p>本项目在2020年9月“2020年河南省城专项债券三十五期（棚改专项债）”已发行2,000.00万元，期限5年，利率3.34%</p> <p>项目在2021年4月“2021年河南省专项债券六期（棚改专项债）”中已发行3,000.00万元，期限5年，利率3.26%</p> <p>项目在2021年5月“2021年河南省专项债券十五期（棚改专项债）”中已发行2,300.00万元，期限5年，利率3.18%</p> <p>项目在2021年7月“2021年河南省专项债三十二期（棚改专项债）”中已发行700.00万元，期限5年，利率3.20%</p> <p>项目在2021年11月“2021年河南省专项债六十七期（棚改专项债）”中已发行2,000.00万元，期限5年，利率3.00%</p> <p>项目在2022年5月“2022年河南省专项债三十八期（棚改专项债）”中已发行6,000.00万元，期限5年，利率2.68%</p> | | | | |

3.5 项目资金保障措施

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
3. 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；
4. 《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）；
5. 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
6. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
7. 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
8. 安徽环球工程咨询有限公司编制的《商丘市生态食品产业园1#地块安置房目可行性研究报告》以及《商丘市生态食品产业园2#地块安置房目可行性研究报告》。

4.2 债券使用计划

本项目总投资56,057.21万元，计划申请使用债券资金总额25,000.00万元，已于2020年使用债券资金2,000.00万元。2021年已使用8,000.00万元，2022年已使用6,000.00万元，2023年计划使用9,000.00万元，本次申请使用3,000.00万元。假设债券票面利率4.50%，期限5年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

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）、《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，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 经营现金流入

1.基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响；

(7) 项目可行性研究报告；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期5年，计划建设期51个月，开工日期2017年9月，由于大气污染防治等原因影响施工，预计完工日期为2022年12月。

2.项目收入预测

该项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。改造腾出土地中可用于出让的土地面积为 240.00 亩，计划分三年出让完毕。

土地出让价格参考中国土地市场网商丘市睢阳区近三年的土地出让信息，具体参考如下：

| 序号 | 土地位置 | 地块编号 | 面积(亩) | 土地用途 | 成交时间 | 成交单价(万元/亩) | 成交额(万元) |
|----|----------------------|--------------|---------|------|-----------|------------|-----------|
| 1 | 东至国有土地，西至富康路，南至商桐路，北 | 商土网挂2017-55号 | 174.408 | 商住 | 2017.8.17 | 254.41 | 44,371.06 |

| 序号 | 土地位置 | 地块编号 | 面积 (亩) | 土地 用途 | 成交时间 | 成交单 价(万元 /亩) | 成交额 (万元) |
|----|--------------------------------|-------------------|-----------|----------|------------|--------------------|-------------|
| | 至长江路 | | | | | | |
| 2 | 东至华夏路,西至新城办事处金世纪小学,南至清华路,北至珠江路 | 商土网挂 2017-42号 | 34.6656 | 商住 | 2017.12.22 | 398.08 | 13,799.68 |
| 3 | 东至国有土地,西至紫荆路,南至候恂路,北至蓬莱路 | 商土网挂 2017-120号 | 13.69 | 商住 | 2018.1.16 | 350.00 | 4,791.50 |
| 4 | 东至九州路,西至紫荆路,南至宋城路,北至育红路 | 商土网挂 2017-114号 | 73.336 | 商住 | 2018.1.15 | 377.29 | 27,669.00 |
| 5 | 东至国有土地,西至富康路,南至国有土地,北至商桐路 | 商土网挂 2017-142号 | 87.97 | 商住 | 2018.3.26 | 370.97 | 32,634.06 |
| 6 | 东至国有土地,西至富康路,南至希望路,北至国有土地 | 商土网挂 2017-143号 | 51.47 | 商住 | 2018.3.26 | 389.27 | 20,035.50 |
| 7 | 东至紫荆路,西至刘庄村、商丘鑫科置业,南至宇航路,北至南京路 | 商土网挂 2017-82号 | 97.8 | 商住 | 2019.2.8 | 320.40 | 31,334.78 |
| 8 | 东至春光路,西至苏通路,南至安康路,北至长江路 | 商土网挂 2019-14号 | 109.71 | 商住 | 2019.7.5 | 310.50 | 34,064.96 |

根据以上近期市场类似土地出让成交价格,结合商丘市睢阳区土地储备项目地块地理位置等因素,谨慎估算该项目拟出让土地平均价格为商住用地 324.55 万元/亩。

土地价格增速方面,2017年、2018年、2019年前三季度,商丘市GDP平均增速分别为8.50%、8.70%、7.80%,取其中较低7.80%增长率的80%,以上表中所述的近期市场类似土地出让成交的平均价格为基础,谨慎选择6.24%的土地价格增速。

拟出让土地面积及价格如下:

| 项目 | 第五年 | 第六年 | 第七年 | 合计 |
|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 出让面积(亩) | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 240.00 |
| 出让单价(万元/亩) | 366.32 | 389.18 | 413.46 | |
| 出让收入(万元) | 29,305.60 | 31,134.40 | 33,076.80 | 93,516.80 |

3.政策性基金及费用

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款*3%

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

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款*2%

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

(3) 农业土地开发资金：土地出让面积×35元/平方米*30%

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

根据财综〔2004〕49号，睢阳区土地出让平均纯收益标准按照十一等别，标准为35元/平方米。

根据豫政办〔2004〕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) 新增建设用地有偿使用费：土地出让面积*24元/平方米

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积×新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准提取。

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地

有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），睢阳区土地等别为十一等，新增建设用地土地有偿使用费征收标准为24元/平方米。

（5）土地出让业务费：按照土地出让收入的2%计提。

（6）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。

（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。

（8）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。

4. 土地出让收益预测

根据以上假设条件，可用于项目资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 第五年 | 第六年 | 第七年 | 合计 | 备注 |
|----------|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------|
| 1 | 出让土地收入 | 29,305.60 | 31,134.40 | 33,076.80 | 93,516.80 | |
| 1.1 | 其中：土地出让面积（亩） | 80.00 | 80.00 | 80.00 | 240.00 | |
| 1.2 | 土地出让价格 | 344.80 | 366.32 | 389.18 | | |
| 2 | 政策性基金及费用 | 3,114.56 | 3,297.44 | 3,491.68 | 9,903.68 | |
| 2.1 | 其中：上解省财政费用 | 879.17 | 934.03 | 992.30 | 2,805.50 | 土地出让收入的3% |
| 2.2 | 国有土地收益基金 | 586.11 | 622.69 | 661.54 | 1,870.34 | 土地出让收入的2% |
| 2.3 | 农业土地开发资金 | 56.00 | 56.00 | 56.00 | 168.00 | 35元/平方米*30% |
| 2.4 | 新增建设用地有偿使用费 | 128.00 | 128.00 | 128.00 | 384.00 | 24元/平方米 |
| 2.5 | 土地出让业务费 | 586.11 | 622.69 | 661.54 | 1,870.34 | 土地出让收入的2% |
| 2.6 | 保障性安居工程资金 | 879.17 | 934.03 | 992.30 | 2,805.50 | 土地出让收入的3% |
| 3 | 土地收益提取各类资金 | 5,238.20 | 5,567.40 | 5,917.02 | 16,722.62 | |
| 3.1 | 其中：教育资金 | 2,619.10 | 2,783.70 | 2,958.51 | 8,361.31 | 土地出让收益的10% |
| 3.2 | 农田水利建设资金 | 2,619.10 | 2,783.70 | 2,958.51 | 8,361.31 | 土地出让收益的10% |
| 4 | 用于项目资金平衡土地相关收益（1-2-3） | 20,952.84 | 22,269.56 | 23,668.10 | 66,890.50 | |

5.2 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66,890.50万元，计算的本息覆盖倍数为2.18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 | | 90.00 | 90.00 | |
| 第 2 年 | | 450.00 | 450.00 | |
| 第 3 年 | | 720.00 | 720.00 | |
| 第 4 年 | | 1,125.00 | 1,125.00 | |
| 第 5 年 | 2,000.00 | 1,125.00 | 3,125.00 | 20,952.84 |
| 第 6 年 | 8,000.00 | 1,035.00 | 9,035.00 | 22,269.56 |
| 第 7 年 | 6,000.00 | 675.00 | 6,675.00 | 23,668.10 |
| 第 8 年 | 9,000.00 | 405.00 | 9,405.00 | |
| 合计 | 25,000.00 | 5,625.00 | 30,625.00 | 66,890.50 |
| 本息覆盖倍数 | | | | 2.18 |

5.3 结论

经测算，在商丘市生态食品产业园 1#、2#地块安置房项目收益预测及其依据的各项假设前提下，该项目债券存续期内累计净收益 66,890.50 万元，应付债券本金及利息合计 30,625.00 万元，项目相关土地预期收益对债券本息的覆盖倍数为 2.18 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

投资风险种类繁多并且复杂，从业主角度审视，主要有如下几类风险：自然风险、经济风险、人为风险等。

自然风险主要指自然、气候等环境因素变化引起的自然灾害或对工程造成的直接或间接威胁；经济风险主要指可能出现工程资金短缺、通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常、投资融资环境恶化、世界和国家总体经济形势下滑等情况；人为风险是指由于项目建设参与各方由于管理、技术和其它行为导致的种种工程风险。

针对上述风险分析，项目单位采取以下措施来防范和降低项目的风险：

根据对本项目风险因素的识别与风险等级的判断，项目存在的风险大多为适度级风险，不存在高级和较高级风险，且其发生的可能性均为“低”，对项目构成威胁的机会较小。对于适度级风险，只要予以足够的重视并采取一定的措施和投入相应的资金就可以化解。因此，在项目实施过程中和实施完成以后，建设单位应时刻关注与项目有关的风险因素，尽量规避风险的发生，一旦风险发生，应及时采取措施，将风险带来的损失降到最低程度。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

在本次债券存续期内，如果国家政策法规、行业发展或市场环境变化等不可控因素对土地出让产生负面影响，本次债券对应土地出让收益的实现可能受到一定的影响，从而影响债券本息的按时偿付。

针对该风险，根据相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理，土地未能按计划出让、土地出让收入暂时难以实现时，由地方财政协调安排。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

(1) 流动性风险

由于债券具体上市或交易流通审批事宜需要在债券发行结束后方能进行，当前无法保证本次债券能够按照预期上市交易，亦无法保证债券能够在二级市场有活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让时出现困难。

针对该风险，我们会及时向有关交易场所或其他主管部门提出上市或交易流通申请，争取尽快获得有关部门的批准，以提高流动性。另外，随着债券市场的发展，地方政府专项债券交易和流通的条件也会随之改善，未来的流动性风险将会有所降低。

(2) 税务风险

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

针对该风险，在债券存续期内，我们将密切关注税收政策变化，及时提醒投资者。

第七章 项目事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，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。

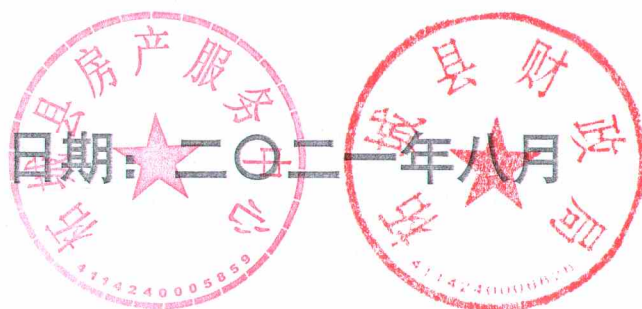
5.项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理。

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。

柘城县西关村社区城中村改造项目 实施方案



目 录

| | |
|--------------------------------|----|
| 第一章 项目概况 | 1 |
| 1.1 项目名称..... | 1 |
| 1.2 建设单位..... | 1 |
| 1.3 项目性质..... | 1 |
| 1.4 建设地点..... | 1 |
| 1.5 建设规模及内容..... | 1 |
| 1.6 建设期..... | 2 |
| 1.7 项目总投资..... | 2 |
| 1.8 主要经济指标..... | 2 |
| 1.9 主管部门责任..... | 2 |
| 第二章 项目社会效益 | 3 |
| 2.1 社会效益..... | 3 |
| 2.2 经济效益..... | 4 |
| 2.3 项目公益性..... | 5 |
| 第三章 项目投资估算与资金筹措 | 7 |
| 3.1 估算范围..... | 7 |
| 3.2 估算说明..... | 7 |
| 3.3 投资估算..... | 7 |
| 3.4 资金筹措计划..... | 9 |
| 3.5 项目资金保障措施..... | 10 |
| 第四章 项目专项债券融资方案 | 11 |
| 4.1 编制依据..... | 11 |
| 4.2 债券使用计划..... | 11 |
| 4.3 债券信息披露..... | 12 |
| 4.4 投资者保护措施..... | 12 |
| 第五章 项目收益与融资自求平衡分析 | 14 |
| 5.1 应付债券本息情况..... | 14 |
| 5.2 经营现金流入..... | 14 |
| 5.3 项目本息覆盖倍数..... | 19 |
| 5.4 总体评价结果..... | 19 |
| 第六章 风险分析 | 20 |

| | |
|--------------------------------|-----------|
| 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施..... | 20 |
| 6.2 影响项目收益的风险及控制措施..... | 20 |
| 6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施..... | 20 |
| 第七章 事前绩效评估..... | 22 |

第一章 项目概况

1.1 项目名称

柘城县西关村社区城中村改造项目。

1.2 建设单位

柘城县房产服务中心。

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目位于商丘市柘城县余河坡西侧，春水路南侧。

1.5 建设规模及内容

根据深圳市全至工程咨询有限公司 2021 年 2 月出具的《柘城县西关村社区城中村改造项目可行性研究报告》和柘城县发展和改革委员会《关于对柘城县西关村社区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2021〕24 号），本项目主要建设内容包括：城中村改造征收涉及村民 220 户、涉及征收 660 名村民，征收房屋建筑面积 56,000.00 m²，可以出让土地 260 亩。具体情况是：

本项目涉及拆迁建筑全部为合法住宅建筑，本项目拆迁采用异地安置方式。安置小区位于余河坡西侧，春水路南侧。规划总用地面积 18,457.48 m²（27.686 亩），总建筑面积 48,000.00 m²，全部为住宅建筑面积。住宅设计居住户数为 400 户，可居住 1,200 人（每户均按 3 人计算）。户型设计为：80~140 m²。

1.6 建设期

本项目计划建设工期 24 个月。开工日期 2021 年 10 月，预计完工日期 2023 年 9 月。

1.7 项目总投资

本项目总投资 16,160.00 万元。

1.8 主要经济指标

| 序号 | 项目 | 单位 | 经济指标 |
|-----|------------------|----------------|-----------|
| 1 | 主体建筑面积 | m ² | 48,000.00 |
| 2.1 | 道路工程面积 | m ² | 8,305.00 |
| 2.2 | 绿化工程面积 | m ² | 5,537.00 |
| 2.4 | 围墙 | m | 550.00 |
| 1.2 | 安置房建设面积 | m ² | 56,000.00 |
| 1.3 | 宽带、固话、有线电视按照迁移数量 | 户 | 220 |

1.9 主管部门责任

本项目主管部门是柘城县房产服务中心，项目单位为柘城县房产服务中心。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

近年来，国务院就低收入家庭住房保障和解决棚户区居民住房问题，作出了一系列决策部署，2009年《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295号）提出：从2009年开始，力争利用5年左右时间基本完成集中成片棚户区改造，有条件的地区争取用3年时间基本完成。《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）也提出要加快实施各类棚户区改造。

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照商丘市未来城市发展定位，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，而是要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城机能得以完善，强中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。该项目的建设是完善城市功能、提高城市品位的需要。

2.1 社会效益

项目的建设改善了居民的居住环境条件，同时，项目的实施还可以节约土地资源，优化了土地资源配置，提高了土地利用率，对推进

城市化进程起到了积极的推动作用，美化了环境，改善了环境质量，改变了城市面貌。对加快柘城县城市建设，促进柘城县经济发展具有较大的推动作用，社会效益显著。

该建设项目选址适宜，规划合理，既改变了城市面貌，美化了环境，又解决了一部分人的住房问题和就业问题，改善了环境质量，实现了社会效益；既促进了房地产业的发展，又带动了建材、化工等相关行业的发展。项目的社会效益具体表现在以下几个方面：

- 1.加快了柘城县城市化进程，以适应城市居民居住需要。
- 2.节约集约用地效益明显。
- 3.可以调整房地产结构，促进房地产业的健康发展。
- 4.促进柘城县相关行业的发展。
- 5.可以改善棚户区居民的住房条件。

2.2 经济效益

棚户区改造项目的实施解决了原地块容积率较低，土地利用效率不高等问题，有利于地方政府整合有限的土地资源，集约利用土地，提高城市土地资源配臵，加强土地市场有序调控，增强政府财力。随着整个棚户区改造工程的结束，将会给柘城县带来重大经济效益。

棚户区改造有利于拉动柘城县市政投资和消费，加速柘城县房地产业发展，进而促进经济增长，从投资方面来看，棚户区改造可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从

消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，这对于促进柘城县消费的增长也是其他行业无法比拟的。

棚户区改造有利于改善柘城县低收入家庭和弱势群体的生活条件，这将进一步完善柘城县社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

棚户区改造有利于使柘城县城市土地实现集约高效利用，进一步改善柘城县城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。项目建设在改变原有城区旧貌的同时，提升城市环境品质，提升柘城县城市形象，使区域内的经济发展得到提高，人们生活水平提高，城市建设加快前进步伐。项目的经济效益、社会效益和环境效益十分显著，具有良好的开发前景。

2.3 项目公益性

本项目实施后能盘活棚户区的建设用地，可以节约集约利用土地资源，通过棚户区改造，撤村并点，可以集中集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，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，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地，增强区域经济社会发展。

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，对于商丘市乃至河南省的社会经济发展，都起到十分重要的作用。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算为：建筑工程费、设备购置费、安装工程费、其他费用、预备费用和建设期利息。

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报告指南》；
- 3.《省政府办公厅关于推进政府向社会力量购买服务工作的实施意见》（豫政办〔2014〕168号）；
- 4.《关于采用政府购买服务模式开展全省棚户区改造项目融资工作的通知》（豫财资合〔2015〕10号）；
- 5.《柘城县城总体规划（2015-2030）》；
- 6.近期《商丘市建设工程材料基准价格信息》；
- 7.河南省相关造价文件。

3.3 投资估算

本项目总投资 16,160.00 万元，其中建筑工程费 13,168.31 万元，工程建设及其他费用 1,678.85 万元，预备费用 744.36 万元，建设期利息 568.48 万元。

金额单位：人民币万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备及工器具购置费 | 其他费用 | 合计 |
|----|---------|-----------|----------|-----------|------|-----------|
| 一 | 工程费用 | 11,193.07 | 1,975.24 | | | 13,168.31 |
| 1 | 主体建筑 | 10,815.06 | 1,908.54 | | | 12,723.60 |

| 序号 | 工程或费用名称 | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备及工器具购置费 | 其他费用 | 合计 |
|-----|-----------------|----------|----------|-----------|----------|----------|
| 1.1 | 建筑工程 | 7,429.00 | 1,311.00 | | | 8,740.00 |
| 1.2 | 装饰工程 | 1,861.16 | 328.44 | | | 2,189.60 |
| 1.3 | 电气工程 (强电) | 273.70 | 48.30 | | | 322.00 |
| 1.4 | 电气工程 (弱电) | 195.50 | 34.50 | | | 230.00 |
| 1.5 | 给排水工程 | 312.80 | 55.20 | | | 368.00 |
| 1.6 | 暖通工程 | 175.95 | 31.05 | | | 207.00 |
| 1.7 | 消防工程 | 391.00 | 69.00 | | | 460.00 |
| 1.8 | 电梯工程 | 175.95 | 31.05 | | | 207.00 |
| 2 | 绿化提升工程 | 378.01 | 66.70 | | | 444.71 |
| 2.1 | 道路工程 | 141.19 | 24.91 | | | 166.10 |
| 2.2 | 绿化工程 | 141.19 | 24.92 | | | 166.11 |
| 2.3 | 大门 | 25.50 | 4.50 | | | 30.00 |
| 2.4 | 围墙 | 70.13 | 12.37 | | | 82.50 |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | | 1,678.85 | 1,678.85 |
| 1 | 安置费用 | | | | 446.50 | 446.50 |
| 1.1 | 征收房屋搬家费 | | | | 22.40 | 22.40 |
| 1.2 | 征收房屋临时安置费 | | | | 403.20 | 403.20 |
| 1.3 | 宽带、固话、有线电视按照迁移费 | | | | 20.90 | 20.90 |
| 2 | 建设管理费 | | | | 338.43 | 338.43 |
| 2.1 | 建设单位管理费 | | | | 167.24 | 167.24 |
| 2.2 | 建设工程监理费 | | | | 171.19 | 171.19 |
| 3 | 前期工作咨询费 | | | | 15.00 | 15.00 |

| 序号 | 工程或费用名称 | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备及工器具购置费 | 其他费用 | 合计 |
|-----|-------------|-------|-------|-----------|--------|-----------|
| 4 | 勘察设计费 | | | | 443.39 | 443.39 |
| 4.1 | 工程勘察费 | | | | 144.85 | 144.85 |
| 4.2 | 工程设计费 | | | | 253.00 | 253.00 |
| 4.3 | 施工图预算编制费 | | | | 25.30 | 25.30 |
| 4.4 | 竣工图编制费 | | | | 20.24 | 20.24 |
| 5 | 环境影响咨询服务费 | | | | 2.63 | 2.63 |
| 6 | 场地准备费及临时设施费 | | | | 92.18 | 92.18 |
| 7 | 工程保险费 | | | | 39.50 | 39.50 |
| 8 | 招标代理服务 | | | | 32.55 | 32.55 |
| 9 | 施工图审查费 | | | | 12.65 | 12.65 |
| 10 | 造价咨询服务费 | | | | 32.92 | 32.92 |
| 11 | 城市基础设施配套费 | | | | 223.10 | 223.10 |
| 三 | 预备费 | | | | 744.36 | 744.36 |
| 四 | 建设期利息 | | | | 568.48 | 568.48 |
| 五 | 总投资 | | | | | 16,160.00 |

3.4 资金筹措计划

1. 资金筹措计划

本项目总投资 16,160.00 万元，其中财政资金安排 3,260.00 万元；拟申请债券资金 12,900.00 万元。

2. 项目建设投资计划

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

| 序号 | 项目 | 第 1 年 | 第 2 年 | 合计 |
|----|--------|----------|----------|-----------|
| 1 | 财政投入 | 1,630.00 | 1,630.00 | 3,260.00 |
| 2 | 专项债券资金 | 6,450.00 | 6,450.00 | 12,900.00 |
| | 合计 | 8,030.00 | 8,030.00 | 16,160.00 |

3.5 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强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.项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

本项目计划使用债券资金总额 12,900.00 万元，其中，已于2022年度发行6,400.00万元，计划2023年度申请使用6,500.00万元，本次申请使用 4,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 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 12,900.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 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 | | 6,450.00 | | 6,450.00 | 4.50% | 290.25 | 290.25 |
| 第 2 年 | 6,450.00 | 6,450.00 | | 12,900.00 | 4.50% | 580.50 | 580.50 |
| 第 3 年 | 12,900.00 | | | 12,900.00 | 4.50% | 580.50 | 580.50 |
| 第 4 年 | 12,900.00 | | | 12,900.00 | 4.50% | 580.50 | 580.50 |
| 第 5 年 | 12,900.00 | | 6,450.00 | 6,450.00 | 4.50% | 580.50 | 7,030.50 |
| 第 6 年 | 6,450.00 | | 6,450.00 | | 4.50% | 290.25 | 6,740.25 |
| 合计 | | 12,900.00 | 12,900.00- | | | 2,902.50 | 15,802.50 |

5.2 经营现金流入

1. 基本假设条件及依据

①预测期内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预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③预测期内对项目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预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告。

⑧假设本项目可出让土地从债券存续的第二年开始，分 5 年平均出让。

2.项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的土地出让收入作为债券还款资金来源。

柘城县西关村社区城中村改造项目相应地块可用于还款的地块面积如下表：

| 项目名称 | 地块位置 | 可腾空土地（亩） | | 可出让土地（亩） | 土地性质 |
|-----------------|-------------|----------|--------|----------|------|
| | | 总计 | 住宅用地 | | |
| 柘城县西关村社区城中村改造项目 | 余河坡西侧，春水路南侧 | 260.00 | 260.00 | 260.00 | 国有土地 |

本项目现金流入通过腾出土地出让方式实现，土地出让价格参考中国土地市场网柘城县土地出让信息。

通过查询，柘城县土地出让成交价格如下：

| 位置 | 用途 | 出让时间 | 亩数（亩） | 成交价（万元） | 单价（万元/亩） |
|--------|------|-------|-------|----------|----------|
| 武陵山路东侧 | 居住用地 | 2021年 | 41.06 | 4,962.14 | 120.85 |
| 昆仑大道南侧 | 居住用地 | 2021年 | 64.18 | 9,060.29 | 141.18 |
| 武陵山路西侧 | 居住用地 | 2021年 | 42.26 | 4,584.32 | 108.48 |
| 迎宾大道西侧 | 居住用地 | 2021年 | 20.04 | 1,977.05 | 98.65 |
| 富强路东侧 | 居住用地 | 2021年 | 35.63 | 5,189.29 | 145.66 |
| 浦东路南侧 | 居住用地 | 2021年 | 0.48 | 45.78 | 96.34 |
| 平均价格 | | | | | 118.53 |

本项目腾出土地位于柘城县余河坡西侧，春水路南侧，地理位置优越，未来随着柘城县经济社会发展，本项目腾出土地将会有进一步的升值空间。出于谨慎，本项目腾出土地以上述数据土地出让平均价格 118.53 万元/亩为基准，暂不考虑土地出让单价增长对项目收益的影

响。

3.项目运营成本分析

本项目现金流出主要包含以下内容：

① 上解省财政费用：土地出让总价款*3.00%

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 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让收入的 3.00%提取。

② 国有土地收益基金：土地出让总价款*2.00%

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。

③ 农业开发资金：土地出让面积*15.00 元/平方米*30.00%

农业开发资金按照土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）*各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比列（不低于 15.00%）计提。

根据财综〔2004〕49 号，柘城县土地出让平均纯收益标准按照十五等别，标准为 15.00 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 30.00%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

④ 保障性安居工程资金：土地出让总价款*3.00%

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。

⑤新增建设用地有偿使用费：

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积*新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准；

根据依据《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），新增建设用地土地有偿使用费征收标准为10.00元/平方米。

⑥教育资金=土地出让收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10.00%；

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，按照土地出让收益的10.00%提取。

⑦农田水利建设资金=土地出让收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿

支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费)

*10.00%;

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，按照土地出让收益的10.00%提取。

4.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 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 合计 |
|-----|------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 1 | 出让收入 | 6,163.56 | 6,163.56 | 6,163.56 | 6,163.56 | 6,163.56 | 30,817.80 |
| 1.1 | 出让单价（万元） | 118.53 | 118.53 | 118.53 | 118.53 | 118.53 | |
| 1.2 | 出让面积（亩） | 52.00 | 52.00 | 52.00 | 52.00 | 52.00 | |
| 2 | 土地出让基金及费用 | 666.63 | 666.63 | 666.63 | 666.63 | 666.63 | 3,333.15 |
| 2.1 | 上解省财政费用 | 184.91 | 184.91 | 184.91 | 184.91 | 184.91 | 924.55 |
| 2.2 | 农业土地开发资金 | 15.60 | 15.60 | 15.60 | 15.60 | 15.60 | 78.00 |
| 2.3 | 国有土地收益基金 | 123.27 | 123.27 | 123.27 | 123.27 | 123.27 | 616.35 |
| 2.4 | 保障性安居工程资金 | 184.91 | 184.91 | 184.91 | 184.91 | 184.91 | 924.55 |
| 2.5 | 土地开发费用 | 123.27 | 123.27 | 123.27 | 123.27 | 123.27 | 616.35 |
| 2.6 | 新增建设用地使用费 | 34.67 | 34.67 | 34.67 | 34.67 | 34.67 | 173.35 |
| 3 | 土地出让收益1-2 | 5,496.93 | 5,496.93 | 5,496.93 | 5,496.93 | 5,496.93 | 27,484.65 |
| 4 | 土地收益提取各类资金 | 1,099.38 | 1,099.38 | 1,099.38 | 1,099.38 | 1,099.38 | 5,496.90 |
| 4.1 | 教育资金 | 549.69 | 549.69 | 549.69 | 549.69 | 549.69 | 2,748.45 |
| 4.2 | 农田水利建设资金 | 549.69 | 549.69 | 549.69 | 549.69 | 549.69 | 2,748.45 |
| 5 | 成本合计 | 1,766.01 | 1,766.01 | 1,766.01 | 1,766.01 | 1,766.01 | 8,830.05 |
| 6 | 土地出让净收益3-4 | 4,397.55 | 4,397.55 | 4,397.55 | 4,397.55 | 4,397.55 | 21,987.75 |

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，债券存续期可实现的项目相关收益为 21,987.75 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.39。

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 | | 290.25 | 290.25 | |
| 第 2 年 | | 580.50 | 580.50 | 4,397.55 |
| 第 3 年 | | 580.50 | 580.50 | 4,397.55 |
| 第 4 年 | | 580.50 | 580.50 | 4,397.55 |
| 第 5 年 | 6,450.00 | 580.50 | 7,030.50 | 4,397.55 |
| 第 6 年 | 6,450.00 | 290.25 | 6,740.25 | 4,397.55 |
| 合计 | 12,900.00 | 2,902.50 | 15,802.50 | 21,987.75 |
| 本息覆盖倍数 | 1.39 | | | |

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。

5.4 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 21,987.75 万元，应付债券本金及利息合计 15,802.50 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.39 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

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

第七章 事前绩效评估

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，项目绩效目标如下：

地方政府专项债券项目绩效目标申报表
(2022年度)

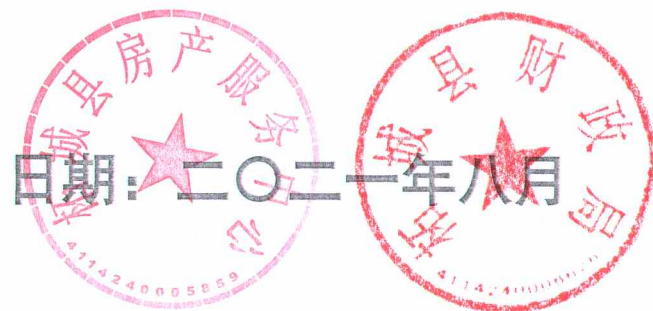
| | | | | |
|--------------|--|----------------|-----------|---------------|
| 项目名称 | | 柘城县周园社区城中村改造项目 | | |
| 主管部门 | | 柘城县房产服务中心 | 项目单位 | 柘城县房产服务中心 |
| 项目资金 (万元) | | 建设期投入资金总额: | 16,160.00 | |
| | | 其中: 财政拨款 | 3,260.00 | |
| | | 债券资金 | 12,900.00 | |
| | | 自筹资金 | | |
| 绩效目标 | 实施目标 | | | |
| | 本项目涉及拆迁建筑全部为合法住宅建筑，本项目拆迁采用异地安置方式。安置小区位于余河坡西侧，春水路南侧。规划总用地面积 18,457.48 m ² (27.686 亩)，总建筑面积 48,000.00 m ² ，全部为住宅建筑面积。住宅设计居住户数为 400 户，可居住 1,200 人（每户均按 3 人计算）。户型设计为：80~140 m ² 。 | | | |
| 绩效 | 一级指标 | 二级指标 | 三级指标 | 指标值 |
| | 产出指标 | 数量指标 | 用地面积 | 18,457.48 平方米 |

| | | | | | | |
|----|---------|-----------|----------|---------------|--|------|
| 指标 | | | 建筑面积 | 48,000.00 平方米 | | |
| | | | 建筑使用率 | 80% | | |
| | | 质量指标 | | 竣工验收合格率 | 100% | |
| | | | | 竣工配套基础设施正常使用率 | 100% | |
| | | 时效指标 | | 项目按时开工建设 | 按计划完成 | |
| | | | | 项目建设按期完工 | 按计划完成 | |
| | | | | 项目资金按计划支出 | 按计划完成 | |
| | | 成本指标 | | 年运营成本 | ≤4,000.00 万元 | |
| | | 效益指标 | 经济效益指标 | | 收益与融资平衡 | 平衡 |
| | | | | | 房屋建成后，实际使用率 | ≥80% |
| | | | | 节约土地面积 | 促进 | |
| | | | | 改善居住环境 | 改善 | |
| | 生态效益指标 | | | 扬尘 | 达到污染分级分类管控标准 | |
| | | | | 气体排放 | 符合大气污染物综合排放标准（GB16297-1996） | |
| | | | | 噪音 | 符合工业企业厂界环境噪声排放标准（GB12348—2008） | |
| | | | | 固体废弃物 | 符合《一般工业固体废物贮存、处置场污染控制标准》（GB18599-2001） | |
| | | | | 污水 | 符合污水综合排放标准（GB8978-1996） | |
| | 可持续影响指标 | | | 房屋正常使用年限 | 5 年 | |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 企业、民众满意度 | ≥90% | | |

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

划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。综合评价，对该项目应“予以支持”。

柘城县毛王社区一期城中村改造项目 实施方案



目 录

| | |
|--------------------------------|----|
| 第一章 项目概况 | 1 |
| 1.1 项目名称..... | 1 |
| 1.2 建设单位..... | 1 |
| 1.3 项目性质..... | 1 |
| 1.4 建设地点..... | 1 |
| 1.5 建设规模及内容..... | 1 |
| 1.6 建设期..... | 2 |
| 1.7 项目总投资..... | 2 |
| 1.8 主要经济指标..... | 2 |
| 1.9 主管部门责任..... | 2 |
| 第二章 项目社会效益 | 3 |
| 2.1 社会效益..... | 3 |
| 2.2 经济效益..... | 4 |
| 2.3 项目公益性..... | 5 |
| 第三章 项目投资估算与资金筹措 | 7 |
| 3.1 估算范围..... | 7 |
| 3.2 估算说明..... | 7 |
| 3.3 投资估算..... | 7 |
| 3.4 资金筹措计划..... | 9 |
| 3.5 项目资金保障措施..... | 9 |
| 第四章 项目专项债券融资方案 | 10 |
| 4.1 编制依据..... | 10 |
| 4.2 债券使用计划..... | 10 |
| 4.3 债券信息披露..... | 11 |
| 4.4 投资者保护措施..... | 11 |
| 第五章 项目收益与融资自求平衡分析 | 13 |
| 5.1 应付债券本息情况..... | 13 |
| 5.2 经营现金流入..... | 13 |
| 5.3 项目本息覆盖倍数..... | 18 |
| 5.4 总体评价结果..... | 18 |
| 第六章 风险分析 | 19 |

| | |
|--------------------------------|-----------|
| 6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施..... | 19 |
| 6.2 影响项目收益的风险及控制措施..... | 19 |
| 6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施..... | 19 |
| 第七章 项目事前绩效评估..... | 21 |

第一章 项目概况

1.1 项目名称

柘城县毛王社区一期城中村改造项目。

1.2 建设单位

柘城县房产服务中心。

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目位于商丘市柘城县太行山路东侧，玄武湖路北侧。

1.5 建设规模及内容

根据深圳市全至工程咨询有限公司 2021 年 2 月出具的《柘城县毛王社区一期城中村改造项目可行性研究报告》和柘城县发展和改革委员会《关于对柘城县毛王社区一期城中村改造项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2021〕23 号），本项目主要建设内容和规模：此次征收涉及村民 275 户、825 人，征收房屋建筑面积 68,900.00 m²，可以出让土地 360 亩。

本项目涉及拆迁建筑全部为合法住宅建筑，本项目拆迁采用异地安置方式。安置小区位于太行山路东侧，玄武湖路北侧。规划总用地面积 21,231.25 m²（31.847 亩），总建筑面积 63,300.00 m²，全部为住宅建筑面积。住宅设计居住户数为 528 户，可居住 1,584 人（每户均按 3 人计算）。户型设计为：80~140 m²。

1.6 建设期

本项目计划建设工期 24 个月。开工日期 2021 年 10 月，预计完工日期 2023 年 9 月。

1.7 项目总投资

本项目总投资 21,296.00 万元。

1.8 主要经济指标

| 序号 | 项目 | 单位 | 经济指标 |
|----|------------------|----------------|-----------|
| 1 | 主体建筑面积 | m ² | 63,300.00 |
| 2 | 道路工程面积 | m ² | 9,554.00 |
| 3 | 绿化工程面积 | m ² | 6,369.00 |
| 4 | 围墙面积 | m | 590.00 |
| 5 | 安置房建设面积 | m ² | 68,900.00 |
| 6 | 宽带、固话、有线电视按照迁移数量 | 户 | 275 |

1.9 主管部门责任

本项目主管部门和项目单位是柘城县房产服务中心，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

近年来，国务院就低收入家庭住房保障和解决棚户区居民住房问题，作出了一系列决策部署，2009年《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295号）提出：从2009年开始，力争利用5年左右时间基本完成集中成片棚户区改造，有条件的地区争取用3年时间基本完成。《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）也提出要加快实施各类棚户区改造。

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照商丘市未来城市发展定位，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，而是要从城市功能、布局、产业结构上进行调整，使旧城机能得以完善，强中心区的综合功能，满足城市可持续发展的要求，实现真正意义上社会效益、环境效益和经济效益的统一。该项目的建设是完善城市功能、提高城市品位的需要。

2.1 社会效益

项目的建设改善了居民的居住环境条件，同时，项目的实施还可以节约土地资源，优化了土地资源配置，提高了土地利用率，对推进

城市化进程起到了积极的推动作用，美化了环境，改善了环境质量，改变了城市面貌。对加快柘城县城市建设，促进柘城县经济发展具有较大的推动作用，社会效益显著。

该建设项目选址适宜，规划合理，既改变了城市面貌，美化了环境，又解决了一部分人的住房问题和就业问题，改善了环境质量，实现了社会效益；既促进了房地产业的发展，又带动了建材、化工等相关行业的发展。项目的社会效益具体表现在以下几个方面：

- 1.加快了柘城县城市化进程，以适应城市居民居住需要。
- 2.节约集约用地效益明显。
- 3.可以调整房地产结构，促进房地产业的健康发展。
- 4.促进柘城县相关行业的发展。
- 5.可以改善棚户区居民的住房条件。

2.2 经济效益

棚户区改造项目的实施解决了原地块容积率较低，土地利用效率不高等问题，有利于地方政府整合有限的土地资源，集约利用土地，提高城市土地资源配置，加强土地市场有序调控，增强政府财力。随着整个棚户区改造工程的结束，将会给柘城县带来重大经济效益。

棚户区改造有利于拉动柘城县市政投资和消费，加速柘城县房地产业发展，进而促进经济增长，从投资方面来看，棚户区改造可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。从

消费方面来看，住房消费是个人最大的消费，房地产业具有消费本地化特点，这对于促进柘城县消费的增长也是其他行业无法比拟的。

棚户区改造有利于改善柘城县低收入家庭和弱势群体的生活条件，这将进一步完善柘城县社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

棚户区改造有利于使柘城县城市土地实现集约高效利用，进一步改善柘城县城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。项目建设在改变原有城区旧貌的同时，提升城市环境品质，提升柘城县城市形象，使区域内的经济发展得到提高，人们生活水平提高，城市建设加快前进步伐。项目的经济效益、社会效益和环境效益十分显著，具有良好的开发前景。

2.3 项目公益性

本项目实施后能盘活棚户区的建设用地，可以节约集约利用土地资源，通过棚户区改造，撤村并点，可以集中集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，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，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地，增强区域经济社会发展。

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，对于商丘市乃至河南省的社会经济发展，都起到十分重要的作用。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算为：建筑工程费、设备购置费、安装工程费、其他费用、预备费用等。

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报告指南》；
- 3.《省政府办公厅关于推进政府向社会力量购买服务工作的实施意见》（豫政办〔2014〕168号）；
- 4.《关于采用政府购买服务模式开展全省棚户区改造项目融资工作的通知》（豫财资合〔2015〕10号）；
- 5.《柘城县城总体规划（2015-2030）》；
- 6.近期《商丘市建设工程材料基准价格信息》；
- 7.河南省相关造价文件。

3.3 投资估算

本项目总投资 21,296.00 万元，其中建筑工程费 17,415.95 万元，工程建设及其他费用 2,156.16 万元，预备费用 975.89 万元，其他费用 748.00 万元。

金额单位：人民币万元

| 序号 | 工程或费用名称 | 建筑工程费 | 安装工程费 | 其他费用 | 合计 |
|-----|---------|-----------|----------|------|-----------|
| 一 | 工程费用 | 14,803.58 | 2,612.37 | | 17,415.95 |
| 1 | 主体建筑 | 14,378.02 | 2,537.28 | | 16,915.30 |
| 1.1 | 建筑工程 | 9,851.50 | 1,738.50 | | 11,590.00 |

| 序号 | 工程或费用名称 | 建筑工程费 | 安装工程费 | 其他费用 | 合计 |
|-----|-----------------|----------|--------|----------|----------|
| 1.2 | 装饰工程 | 2,504.36 | 441.94 | | 2,946.30 |
| 1.3 | 电气工程（强电） | 362.95 | 64.05 | | 427.00 |
| 1.4 | 电气工程（弱电） | 259.25 | 45.75 | | 305.00 |
| 1.5 | 给排水工程 | 414.80 | 73.20 | | 488.00 |
| 1.6 | 暖通工程 | 233.33 | 41.17 | | 274.50 |
| 1.7 | 消防工程 | 518.50 | 91.50 | | 610.00 |
| 1.8 | 电梯工程 | 233.33 | 41.17 | | 274.50 |
| 2 | 绿化提升工程 | 425.56 | 75.09 | | 500.65 |
| 2.1 | 道路工程 | 162.42 | 28.66 | | 191.08 |
| 2.2 | 绿化工程 | 162.41 | 28.66 | | 191.07 |
| 2.3 | 大门 | 25.50 | 4.50 | | 30.00 |
| 2.4 | 围墙 | 75.23 | 13.27 | | 88.50 |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | 2,156.16 | 2,156.16 |
| 1 | 安置费用 | | | 549.77 | 549.77 |
| 1.1 | 征收房屋搬家费 | | | 27.56 | 27.56 |
| 1.2 | 征收房屋临时安置费 | | | 496.08 | 496.08 |
| 1.3 | 宽带、固话、有线电视按照迁移费 | | | 26.13 | 26.13 |
| 2 | 建设管理费 | | | 435.56 | 435.56 |
| 2.1 | 建设单位管理费 | | | 209.15 | 209.15 |
| 2.2 | 建设工程监理费 | | | 226.41 | 226.41 |
| 3 | 前期工作咨询费 | | | 15.00 | 15.00 |
| 4 | 勘察设计费 | | | 587.47 | 587.47 |
| 4.1 | 工程勘察费 | | | 191.58 | 191.58 |
| 4.2 | 工程设计费 | | | 335.50 | 335.50 |
| 4.3 | 施工图预算编制费 | | | 33.55 | 33.55 |
| 4.4 | 竣工图编制费 | | | 26.84 | 26.84 |
| 5 | 环境影响咨询服务费 | | | 3.48 | 3.48 |
| 6 | 场地准备费及临时设施费 | | | 121.91 | 121.91 |
| 7 | 工程保险费 | | | 52.25 | 52.25 |
| 8 | 招标代理服务费用 | | | 34.55 | 34.55 |
| 9 | 施工图审查费 | | | 16.78 | 16.78 |
| 10 | 造价咨询服务费 | | | 43.54 | 43.54 |

| 序号 | 工程或费用名称 | 建筑工程费 | 安装工程费 | 其他费用 | 合计 |
|----|-----------|-------|-------|--------|-----------|
| 11 | 城市基础设施配套费 | | | 295.85 | 295.85 |
| 三 | 预备费 | | | 975.89 | 975.89 |
| 四 | 其他费用 | | | 748.00 | 748.00 |
| 五 | 总投资 | | | | 21,296.00 |

3.4 资金筹措计划

1. 资金筹措计划

本项目总投资 21,296.00 万元，其中财政资金安排 4,296.00 万元；拟申请债券资金 17,000.00 万元。

2. 项目建设投资计划

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

| 序号 | 项目 | 第 1 年 | 第 2 年 | 合计 |
|----|--------|-----------|-----------|-----------|
| 1 | 财政投入 | 2,148.00 | 2,148.00 | 4,296.00 |
| 2 | 专项债券资金 | 8,500.00 | 8,500.00 | 17,000.00 |
| | 合计 | 10,648.00 | 10,648.00 | 21,296.00 |

3.5 项目资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强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.项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

本项目计划使用债券资金总额 17,000.00 万元，其中：2022 年度已发行 8,000.00 万元，2023 年度计划使用 9,000.00 万元；本次申请使用 5,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1. 适度申请和使用债券资金

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

2. 明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任，各部门密切配

合，保障债券资金借、用、还工作高效衔接。

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 17,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 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 | | 8,500.00 | | 8,500.00 | 4.50% | 382.50 | 382.50 |
| 第 2 年 | 8,500.00 | 8,500.00 | | 17,000.00 | 4.50% | 765.00 | 765.00 |
| 第 3 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 4.50% | 765.00 | 765.00 |
| 第 4 年 | 17,000.00 | | | 17,000.00 | 4.50% | 765.00 | 765.00 |
| 第 5 年 | 17,000.00 | | 8,500.00 | 8,500.00 | 4.50% | 765.00 | 9,265.00 |
| 第 6 年 | 8,500.00 | | 8,500.00 | | 4.50% | 382.50 | 8,882.50 |
| 合计 | | 17,000.00 | 17,000.00 | | | 3,825.00 | 20,825.00 |

5.2 经营现金流入

1. 基本假设条件及依据

①预测期内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预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

③预测期内对项目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预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

⑥无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

⑦项目可行性研究报告。

⑧假设本项目可出让土地从债券存续的第二年开始，分 5 年平均出让。

2.项目运营收入分析

本项目专项债券还本付息以项目建成运营后的土地出让收入作为债券还款资金来源。

柘城县毛王社区一期城中村改造项目相应地块可用于还款的地块面积如下表：

| 项目名称 | 地块位置 | 可腾空土地（亩） | | 可出让土地面积（亩） | 土地性质 |
|------------------|---------------|----------|--------|------------|------|
| | | 总计 | 住宅用地 | | |
| 柘城县毛王社区一期城中村改造项目 | 太行山路东侧，玄武湖路北侧 | 360.00 | 360.00 | 360.00 | 国有土地 |

本项目现金流入通过腾出土地出让方式实现，土地出让价格参考中国土地市场网柘城县土地出让信息。

通过查询，柘城县土地出让成交价格如下：

| 位置 | 用途 | 出让时间 | 亩数（亩） | 成交价（万元） | 单价（万元/亩） |
|--------|------|-------|-------|----------|----------|
| 武陵山路东侧 | 居住用地 | 2021年 | 41.06 | 4,962.14 | 120.85 |
| 昆仑大道南侧 | 居住用地 | 2021年 | 64.18 | 9,060.29 | 141.18 |
| 武陵山路西侧 | 居住用地 | 2021年 | 42.26 | 4,584.32 | 108.48 |
| 迎宾大道西侧 | 居住用地 | 2021年 | 20.04 | 1,977.05 | 98.65 |
| 富强路东侧 | 居住用地 | 2021年 | 35.63 | 5,189.29 | 145.66 |
| 浦东路南侧 | 居住用地 | 2021年 | 0.48 | 45.78 | 96.34 |
| 平均价格 | | | | | 118.53 |

本项目腾出土地位于柘城县太行山路东侧，玄武湖路北侧，地理位置优越，未来随着柘城县经济社会发展，本项目腾出土地将会有进一步的升值空间。出于谨慎，本项目腾出土地以上述数据土地出让平

均价格 118.53 万元/亩为基准，暂不考虑土地出让单价增长对项目收益的影响。

3.项目运营成本分析

本项目现金流出主要包含以下内容：

①上解省财政费用：土地出让总价款*3.00%

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 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让收入的 3.00%提取。

②国有土地收益基金：土地出让总价款*2.00%

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。

③农业开发资金：土地出让面积*15.00 元/平方米*30.00%

农业开发资金按照土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）*各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比（不低于 15.00%）计提。

根据财综〔2004〕49 号，柘城县土地出让平均纯收益标准按照十五等别，标准为 15.00 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 30.00%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

④保障性安居工程资金：土地出让总价款*3.00%

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。

⑤新增建设用地有偿使用费：土地出让面积*征收标准

新增建设用地有偿使用费按照土地出让面积*新增建设用地土地有偿使用费对应土地等别征收标准；

根据《财政部、国土资源部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），新增建设用地土地有偿使用费征收标准为10.00元/平方米。

⑥教育资金=土地出让收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费）*10.00%；

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，按照土地出让收益的10.00%提取。

⑦农田水利建设资金=土地出让收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设

用地有偿使用费-保障性安居工程资金-土地开发支出-征地和拆迁补偿支出-被征地农民社会保障支出-保持被征地农民原有生活水平补贴支出-支付破产或改制企业职工安置费支出-支付土地出让业务费)

*10.00%;

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，按照土地出让收益的10.00%提取。

4. 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 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 合计 |
|-----|------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 1 | 出让收入 | 8,534.16 | 8,534.16 | 8,534.16 | 8,534.16 | 8,534.16 | 42,670.80 |
| 1.1 | 出让单价（万元） | 118.53 | 118.53 | 118.53 | 118.53 | 118.53 | |
| 1.2 | 出让面积（亩） | 72.00 | 72.00 | 72.00 | 72.00 | 72.00 | |
| 2 | 土地出让基金及费用 | 923.00 | 923.00 | 923.00 | 923.00 | 923.00 | 4,615.00 |
| 2.1 | 上解省财政费用 | 256.02 | 256.02 | 256.02 | 256.02 | 256.02 | 1,280.10 |
| 2.2 | 农业土地开发资金 | 21.60 | 21.60 | 21.60 | 21.60 | 21.60 | 108.00 |
| 2.3 | 国有土地收益基金 | 170.68 | 170.68 | 170.68 | 170.68 | 170.68 | 853.40 |
| 2.4 | 保障性安居工程资金 | 256.02 | 256.02 | 256.02 | 256.02 | 256.02 | 1,280.10 |
| 2.5 | 土地开发费用 | 170.68 | 170.68 | 170.68 | 170.68 | 170.68 | 853.40 |
| 2.6 | 新增建设用地使用费 | 48.00 | 48.00 | 48.00 | 48.00 | 48.00 | 240.00 |
| 3 | 土地出让收益1-2 | 7,611.16 | 7,611.16 | 7,611.16 | 7,611.16 | 7,611.16 | 38,055.80 |
| 4 | 土地收益提取各类资金 | 1,522.24 | 1,522.24 | 1,522.24 | 1,522.24 | 1,522.24 | 7,611.20 |
| 4.1 | 教育资金 | 761.12 | 761.12 | 761.12 | 761.12 | 761.12 | 3,805.60 |
| 4.2 | 农田水利建设资金 | 761.12 | 761.12 | 761.12 | 761.12 | 761.12 | 3,805.60 |

| 序号 | 项目 | 第2年 | 第3年 | 第4年 | 第5年 | 第6年 | 合计 |
|----|------------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| 5 | 成本合计 | 2,445.24 | 2,445.24 | 2,445.24 | 2,445.24 | 2,445.24 | 12,226.20 |
| 6 | 土地出让净收益3-4 | 6,088.92 | 6,088.92 | 6,088.92 | 6,088.92 | 6,088.92 | 30,444.60 |

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，债券存续期可实现的项目相关收益为 30,444.60 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.46。

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 | | 382.50 | 382.50 | |
| 第 2 年 | | 765.00 | 765.00 | 6,088.92 |
| 第 3 年 | | 765.00 | 765.00 | 6,088.92 |
| 第 4 年 | | 765.00 | 765.00 | 6,088.92 |
| 第 5 年 | 8,500.00 | 765.00 | 9,265.00 | 6,088.92 |
| 第 6 年 | 8,500.00 | 382.50 | 8,882.50 | 6,088.92 |
| 合计 | 17,000.00 | 3,825.00 | 20,825.00 | 30,444.60 |
| 本息覆盖倍数 | 1.46 | | | |

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。

5.4 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 30,444.60 万元，应付债券本金及利息合计 20,825.00 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.46 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

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

第七章 项目事前绩效评估

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），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，项目绩效目标如下：

| 绩效目标 | 实施目标 | | | |
|------|---|------|-----------|--------------------------|
| | 目标 1：此次征收涉及村民 275 户、825 人，征收房屋建筑面积 68,900.00 m ² ，可以出让土地 360 亩。本项目涉及拆迁建筑全部为合法住宅建筑，本项目拆迁采用异地安置方式。安置小区位于太行山路东侧，玄武湖路北侧。规划总用地面积 21,231.25 m ² （31.847 亩），总建筑面积 63,300.00 m ² ，全部为住宅建筑面积。住宅设计居住户数 528 户，可居住 1,584 人（每户均按 3 人计算）。户型设计为：80~140 m ² 。 | | | |
| 绩效指标 | 一级指标 | 二级指标 | 三级指标 | 指标值 |
| | 产出指标 | 数量指标 | 指标 1：建筑面积 | 63,300.00 m ² |
| | | | 质量指标 | 指标 1：项目工程阶段施工质量达标率 |
| | | 时效指标 | | 指标 2：项目工程竣工验收合格 |
| | | | 成本指标 | 指标 1：项目开工完成率 |
| | | 效益指标 | | 指标 2：项目按期完成率 |
| | | | 成本指标 | 指标 1：工程年度投资资金 |
| | | 效益指标 | | 指标 2：成本控制率 |
| | | | 效益指标 | 经济效益指标 |

| | | | |
|-----------|--|-----------------------|-------------|
| 绩效目标 | 实施目标 | | |
| | 目标 1: 此次征收涉及村民 275 户、825 人, 征收房屋建筑面积 68,900.00 m ² , 可以出让土地 360 亩。本项目涉及拆迁建筑全部为合法住宅建筑, 本项目拆迁采用异地安置方式。安置小区位于太行山路东侧, 玄武湖路北侧。规划总用地面积 21,231.25 m ² (31.847 亩), 总建筑面积 63,300.00 m ² , 全部为住宅建筑面积。住宅设计居住户数为 528 户, 可居住 1,584 人 (每户均按 3 人计算)。户型设计为: 80~140 m ² 。 | | |
| | 社会效益指标 | 指标 2: 间接经济效益 | 显著 |
| | | 指标 1: 提供就业岗位 | 1,200 个 |
| | 生态效益指标 | 指标 2: 区域发展能力 | 显著提高 |
| | | 指标 1: 对环境的影响 | 显著降低 |
| | 可持续影响指标 | 指标 1: 项目可持续发展年限 | >50 年 |
| | | 指标 2: 对未来行业产生的可持续发展影响 | 显著提高 |
| | 满意度指标 | 服务对象满意度指标 | 指标 1: 受众满意度 |
| 指标 2: 投诉率 | | | <0.5% |

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

综合评价, 对该项目应“予以支持”。

柘城县鲍刘庄城中村改造项目 实施方案



日期：二〇二二年九月

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 | 4 |
| 1.8 项目总投资 | 4 |
| 1.9 主要经济技术指标 | 4 |
| 1.10 主管部门责任 | 4 |
| 第二章 项目社会效益 | 7 |
| 2.1 项目建设背景 | 7 |
| 2.2 项目的提出 | 9 |
| 2.3 社会效益 | 10 |
| 2.4 经济效益 | 10 |
| 2.5 项目公益性 | 10 |
| 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 | 12 |
| 3.4 资金筹措计划 | 14 |
| 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 | 19 |
| 4.3 债券信息披露 | 19 |
| 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 | 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 | 29 |
| 5.4 总体评价结果 | 29 |
| 5.5 敏感性分析 | 29 |
| 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..... | 32 |
| 第七章 事前绩效评估 | 34 |
| 7.1 项目概况 | 34 |
| 7.2 评估内容 | 34 |
| 7.3 评估结论 | 34 |

第一章 项目概况

1.1 项目名称

柘城县鲍刘庄城中村改造 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

柘城县房产服务中心为本项目主管部门。

2.项目单位

柘城县房产服务中心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 | 柘城县房产服务中心 |
| 统一社会信用代码 | 12411424418548364U |
| 住所 | 河南省柘城县未来大道中段县委县政府院内 8 楼 |
| 负责人 | 刘子书 |
| 登记机关 | 柘城县事业单位登记管理局 |

柘城县房产服务中心，系依法设立并有效存续的事业单位，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

本项目征收范围为武陵山路西侧，未来大道南侧。改造项目用地位于武陵山路西侧，洪泽湖路北侧。

1.5 建设规模及内容

根据深圳市全至工程咨询有限公司出具的《柘城县鲍刘庄城中村改造项目可行性研究报告》以及柘城县发展和改革委员会《关于对柘城县鲍刘庄城中村改造项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2021〕20号）：该项目征收范围为武陵山路西侧，未来大道南侧。改造项目用地位于武陵山路西侧，洪泽湖路北侧。规划总用地面积 21,277.68 m²（约 31.92 亩），总建筑面积 78,069.64 m²，全部为住宅建筑面积。住宅设计居住户数为 480 户，建设安置住房面积 57,000.00 m²，可居住 1,556 人。户型设计为：80.00~140.00 m²。容积率 2.78，绿化率 25.00%，建筑密度 23.31%。地上主要建设住宅、公厕、配套用房、门卫、消防水箱间等；地下主要建设地下停车位及储藏室等。配套建设电气、给排水、暖通、消防、大门、围墙、绿化等配套基础设施。本项目涉及拆迁建筑全部为合法住宅建筑，本项目拆迁采用异地安置方式。

1.6 项目手续

（一）立项审批

2021 年 2 月 15 日，柘城县发展和改革委员会作出《关于对柘城县鲍刘庄城中村改造项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2021〕20 号），原则同意《柘城县鲍刘庄城中村改造项目可行性研究报告

告》，并对项目区域及内容、项目总投资及资金来源、项目工期进行批复。

（二）用地审批

2021年1月14日，柘城县房产服务中心取得柘城县自然资源局核发的《不动产权证书》（豫2021柘城县不动产权第0000484号），载明，权利人为柘城县房产服务中心，坐落于河南省商丘市柘城县武陵山路西侧，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为划拨，用途为城镇住宅用地，面积为14,735.00 m²。

（三）规划审批

2020年11月20日，柘城县房产服务中心取得柘城县自然资源局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第411424202011230028号），载明，项目名称为柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目，建设单位名称为柘城县房产服务中心，项目拟选用地位置为柘城县武陵山路西侧、洪泽湖路北侧，拟用地面积约14,734.66 m²。

2020年11月23日，柘城县房产服务中心取得柘城县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第411424202011230028号），载明，用地单位为柘城县房产服务中心，用地项目名称为柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目，批准用地机关为柘城县人民政府，用地位置为柘城县武陵山路西侧、洪泽湖路北侧，用地面积为14,734.66 m²，土地用途为居住用地，土地取得方式为划拨。

1.7 建设期

本项目计划建设周期 24 个月，计划开工日期 2021 年 10 月，预计完工日期 2023 年 9 月。因疫情原因延期开工，实际开工日期为 2022 年 3 月，预计完工时间 2024 年 2 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 24,000.00 万元。

1.9 主要经济技术指标

| 序号 | 项目名称 | 主要经济技术指标 | | |
|-------|----------|----------------|-----------|----------|
| | | 单位 | 数量 | 单位价值（元） |
| 一 | 工程费用 | | | |
| 1 | 主体建筑 | | | |
| 1.1 | 地上建筑 | | | |
| 1.1.1 | 建筑工程 | m ² | 59,188.08 | 1,720.00 |
| 1.1.2 | 装饰工程 | m ² | 59,188.08 | 165.00 |
| 1.1.3 | 电气工程（强电） | m ² | 59,188.08 | 80.00 |
| 1.1.4 | 电气工程（弱电） | m ² | 59,188.08 | 50.00 |
| 1.1.5 | 给排水工程 | m ² | 59,188.08 | 80.00 |
| 1.1.6 | 暖通工程 | m ² | 59,188.08 | 40.00 |
| 1.1.7 | 消防工程 | m ² | 59,188.08 | 70.00 |
| 1.1.8 | 电梯工程 | m ² | 59,188.08 | 45.00 |
| 1.2 | 地下建筑 | | | |
| 1.2.1 | 建筑工程 | m ² | 17,510.71 | 3,270.00 |
| 1.2.2 | 装饰工程 | m ² | 17,510.71 | 50.00 |
| 1.2.3 | 电气工程（强电） | m ² | 17,510.71 | 25.00 |
| 1.2.4 | 电气工程（弱电） | m ² | 17,510.71 | 20.00 |
| 1.2.5 | 给排水工程 | m ² | 17,510.71 | 20.00 |
| 1.2.6 | 暖通工程 | m ² | 17,510.71 | 20.00 |
| 1.2.7 | 消防工程 | m ² | 17,510.71 | 20.00 |
| 2 | 绿化提升工程 | | | |
| 2.1 | 道路工程 | m ² | 10,998.43 | 220.00 |

| 序号 | 项目名称 | 主要经济技术指标 | | |
|-----|---------------------|----------------|-----------|---|
| | | 单位 | 数量 | 单位价值 (元) |
| 2.2 | 绿化工程 | m ² | 5,319.42 | 350.00 |
| 2.3 | 大门 | | | |
| 2.4 | 围墙 | m | 585.00 | 1,500.00 |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | |
| 1 | 安置费用 | | | |
| 1.1 | 征收房屋搬家费 | m ² | 78,000.00 | 住宅 4.00 元/m ² , 非住宅 6.00/m ² |
| 1.2 | 征收房屋临时安置费 | m ² | 78,000.00 | 3.00 |
| 1.3 | 宽带、固话、有线电视 安装迁移费 | 户 | 260.00 | 950.00 |
| 2 | 建设管理费 | | | |
| 2.1 | 建设单位管理费 | | | 财政部财建〔2016〕504号 |
| 2.2 | 建设工程监理费 | | | 国家发改委、建设部发改价格〔2007〕670号 |
| 3 | 前期工作咨询费 | | | 国家计委计价格〔1999〕1283号 |
| 4 | 勘察设计费 | | | |
| 4.1 | 工程勘察费 | | | 第一部分工程费用的 0.60% |
| 4.2 | 工程设计费 | | | 国家计委、建设部计价格〔2002〕10号、豫计 收费〔2002〕454号 |
| 4.3 | 施工图预算编制费 | | | 设计费的 10.00% |
| 4.4 | 竣工图编制费 | | | 设计费的 8.00% |
| 5 | 环境影响咨询服务费 | | | 国家计委、国家环保总局计价格〔2002〕125号 |
| 6 | 场地准备费及临时设施 费 | | | 按第一部分工程费用的 0.70% |
| 7 | 工程保险费 | | | 按第一部分工程费用的 0.30% |
| 8 | 招标代理服务费 | | | 计价格〔2002〕1980号 |
| 9 | 施工图审查费 | | | 设计费的 1.80% |
| 10 | 造价咨询服务费 | | | 豫发改委收费〔2008〕2510号 |
| 11 | 城市基础设施配套费 | | | 依据《商丘市城市基础设施配套费征收管理实 施细则》 |
| 三 | 预备费 | | | 第一部分与第二部分总和的 5.00% |
| 四 | 建设期利息 | | | 申请债券 19,000.00 万元, 利率 4.50%, 24 个月 |
| 五 | 总投资 | | | 一+二+三 |

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

我国经济远超预期的增长速度，城市规模膨胀的速度十分惊人，甚至远远快于城镇人口的增长速度，据统计，2002~2013年，全国城市建成区面积从25,973.00平方公里扩大到43,603.00平方公里，增加了67.90%，而同期，城镇人口从32,924.00万人增加到39,807.00万人，只增加了20.90%。城市的快速粗放式膨胀，以及建设规划的落后，导致我国各大城市出现了大量仅仅过了二三十年就需要重新改造的区域，城市拥堵，城市内欠缺区块规划，城市内部基础建设滞后的问题近年来暴露无疑，以旧城区、旧厂房、城中村的改造为主的“城市更新”成为了各地政府着力推进的重点工作。

城中村的居民建筑以单家独户为主，占地面积大，建筑密度高，造成土地占有率高但利用率低，浪费土地资源，同时城中村居民生活环境差，社会治安较差，人口素质较低，且在如今土地资源稀缺的情况下，改造城中村，盘活效率低下的城中村土地已成为必然，将大大促进城市土地潜力的提高及城市经济的发展。近年来，随着城市化水平的提高和城区规模的扩大，城中村问题也日益突显，这不仅给城市总体规划的实施带来了很多问题，而且影响了城市品位的提升。如何进行城中村改造，已成为当前城市发展中的一项重要课题。城市城中村改造潜藏了很大商机，许多土地被清理成“熟地”，政府投资建设公共基础设施，降低了开发商进入的门槛；另一方面，大量被拆迁安

置的居民需要重新购房，又为市场提供了充足稳定的需求。此外，城中村改造前期投资低，可采用流动发展模式，大大减轻了开发商的资金链紧张等问题。城中村改造不仅意味着可以拿到地，而且可以拿到含金量很高的土地。而随着城市土地的日益稀缺，城中村改造，无疑成为地产开发商眼中的新奶酪，从某种程度上，土地供应压力降低。在已经启动或即将启动的城中村改造项目中，很多地方周边发展已经相当成熟。在未来 5 年时间里，这些城市最繁华的地段上将会出现一批批新的住宅、商铺和写字楼。尽管现在没有准确的统计数据，表明城中村改造将为市场贡献多少建筑面积，但可以预计，随着改造工程的深入，柘城县的房屋供应量将会大增。可利用的土地资源，主要集中在一些老企业、老市场和城中村，通过市场化手段，对这些土地资源进行开发，提升城市形象，居民求购新房或以旧换新需求旺盛；随着柘城县城市框架不断拉大、形象提升、品位提高吸引了周边地区大量外来人员投资、就业、居住，带动了巨大的住房需求；近年来，城中村改造后的房屋质量与生活环境比原来的都市村庄有大大提升，房屋的宜居性更为突出，创造了非常旺盛的经济市场，也创造新的经济增长点。

城市建设步伐加快，发展环境不断改善。近年来柘城县政府不断优化经济投资环境，此外，柘城县加大了对中心城区改造的力度，由政府投资的交通系统的建设和绿化等基础建设，道路的综合整治和背街小巷改造等工作，一方面加大了拆迁力度，为城中村改造、房地产业发展拓展了空间，另一方面也为相关房地产项目开发改善了区位条

件，带来了升值潜力。

2.2 项目的提出

柘城县委、政府提出，城中村民要变成市民，城中村基层管理组织将由居委会改为社区居委会，原有的经济组织也将由目前简单的工业、商业企业转变成现代化的股份制经济。在这种情况下，应增加村民收入，促进城市经济发展。城中村改造要遵循发展与稳定并重，依法办事、规范运作，矛盾化解在基层三大基本原则。城中村建设将统一规划、统一政策、综合开发、分步实施，统筹兼顾国家、集体、个人及投资者的利益。据了解未来几年内，柘城县房产服务中心计划对社区居民住宅进行大规模的改建，彻底改变现在建筑布局不合理、马路窄、电线乱、绿地少的局面，实现住宅别墅化、道路城市化、通讯现代化的目标。村民住进高层住宅，至少带来四大好处。一是把土地置换出来进入市场，通过市场化运作，实现全乡经济的新跨越；二是改善了村民的居住条件，改变了都市村庄脏、乱、差的旧面孔，提升了都市村庄的品位；三是村民的人居环境搞好了，会影响到他们的行为，使他们在道德规范、生活方式、传统习惯等方面与城市文明更加贴近和融合；四是有利于统一规划，改善投资环境。

本项目棚改区域内原有村民居住地生活环境差，村庄房屋建筑破败，建设无序，建筑质量不高，村内大部分道路曲折不通，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，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，村庄生活环境质量低下。为了助推柘城县城区的发展，提升城市品位和

承载功能，提高城市的管理水平，改善人民的生活居住环境，促进柘城县经济社会环境快速发展。柘城县政府从城市总体规划出发，逐步实施对城中村进行拆迁改造，从而启动本项目实施。

2.3 社会效益

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置土地资源，促进土地合理利用。本项目可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。

2.4 经济效益

城中村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。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。

城中村改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。本项目改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。

2.5 项目公益性

城中村改造可以密切党与居民群众的感情，促进社会和谐。城中村改造，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。

本项目棚改区域内原有村民居住地生活环境差，村庄房屋建筑破败，建设无序，建筑质量不高，村内大部分道路曲折不通，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，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，村庄生活环境质量低下。为了助推柘城县城区的发展，提升城市品位和承载功能，提高城市的管理水平，改善人民的生活居住环境，促进柘城县经济社会环境快速发展。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、基本预备费和建设期利息等。

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

本项目估算总投资 24,000.00 万元，其中：工程费用 19,865.63 万元，工程建设其他费用 2,180.10 万元，基本预备费 649.27 万元，建设期利息 1,305.00 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 | 估算金额(万元) | | | | |
|----|------|----------|-------|-----------|------|----|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备及工器具购置费 | 其他费用 | 合计 |

| 序号 | 项目名称 | 估算金额(万元) | | | | |
|----------|-----------------|------------------|-----------------|-----------|-----------------|------------------|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备及工器具购置费 | 其他费用 | 合计 |
| 一 | 工程费用 | 16,885.79 | 2,979.83 | | | 19,865.62 |
| 1 | 主体建筑 | 16,417.53 | 2,897.20 | | | 19,314.73 |
| 1.1 | 地上建筑 | 11,319.72 | 1,997.60 | | | 13,317.32 |
| 1.1.1 | 建筑工程 | 8,653.30 | 1,527.05 | | | 10,180.35 |
| 1.1.2 | 装饰工程 | 830.11 | 146.49 | | | 976.60 |
| 1.1.3 | 电气工程(强电) | 402.48 | 71.03 | | | 473.51 |
| 1.1.4 | 电气工程(弱电) | 251.55 | 44.39 | | | 295.94 |
| 1.1.5 | 给排水工程 | 402.48 | 71.03 | | | 473.51 |
| 1.1.6 | 暖通工程 | 201.24 | 35.51 | | | 236.75 |
| 1.1.7 | 消防工程 | 352.17 | 62.15 | | | 414.32 |
| 1.1.8 | 电梯工程 | 226.39 | 39.95 | | | 266.34 |
| 1.2 | 地下建筑 | 5,097.81 | 899.60 | | | 5,997.41 |
| 1.2.1 | 建筑工程 | 4,867.10 | 858.90 | | | 5,726.00 |
| 1.2.2 | 装饰工程 | 74.42 | 13.13 | | | 87.55 |
| 1.2.3 | 电气工程(强电) | 37.21 | 6.57 | | | 43.78 |
| 1.2.4 | 电气工程(弱电) | 29.77 | 5.25 | | | 35.02 |
| 1.2.5 | 给排水工程 | 29.77 | 5.25 | | | 35.02 |
| 1.2.6 | 暖通工程 | 29.77 | 5.25 | | | 35.02 |
| 1.2.7 | 消防工程 | 29.77 | 5.25 | | | 35.02 |
| 2 | 绿化提升工程 | 468.26 | 82.63 | | | 550.89 |
| 2.1 | 道路工程 | 205.67 | 36.29 | | | 241.96 |
| 2.2 | 绿化工程 | 158.25 | 27.93 | | | 186.18 |
| 2.3 | 大门 | 29.75 | 5.25 | | | 35.00 |
| 2.4 | 围墙 | 74.59 | 13.16 | | | 87.75 |
| 二 | 工程建设其他费用 | | | | 2,219.85 | 2,219.85 |
| 1 | 安置费用 | | | | 617.50 | 617.50 |
| 1.1 | 征收房屋搬家费 | | | | 31.20 | 31.20 |
| 1.2 | 征收房屋临时安 | | | | 561.60 | 561.60 |

| 序号 | 项目名称 | 估算金额(万元) | | | | |
|-----|-----------------|----------|-------|-----------|-----------------|------------------|
| | | 建筑工程费 | 安装工程费 | 设备及工器具购置费 | 其他费用 | 合计 |
| | 置费 | | | | | |
| 1.3 | 宽带、固话、有线电视安装迁移费 | | | | 24.70 | 24.70 |
| 2 | 建设管理费 | | | | 411.94 | 411.94 |
| 2.1 | 建设单位管理费 | | | | 233.15 | 233.15 |
| 2.2 | 建设工程监理费 | | | | 178.79 | 178.79 |
| 3 | 前期工作咨询费 | | | | 15.00 | 15.00 |
| 4 | 勘察设计费 | | | | 544.94 | 544.94 |
| 4.1 | 工程勘察费 | | | | 79.46 | 79.46 |
| 4.2 | 工程设计费 | | | | 394.47 | 394.47 |
| 4.3 | 施工图预算编制费 | | | | 39.45 | 39.45 |
| 4.4 | 竣工图编制费 | | | | 31.56 | 31.56 |
| 5 | 环境影响咨询服务费 | | | | 3.97 | 3.97 |
| 6 | 场地准备费及临时设施费 | | | | 139.06 | 139.06 |
| 7 | 工程保险费 | | | | 59.60 | 59.60 |
| 8 | 招标代理服务费等 | | | | 35.48 | 35.48 |
| 9 | 施工图审查费 | | | | 35.76 | 35.76 |
| 10 | 造价咨询服务费 | | | | 29.80 | 29.80 |
| 11 | 城市基础设施配套费 | | | | 287.06 | 287.06 |
| 三 | 预备费 | | | | 649.27 | 649.27 |
| 四 | 建设期利息 | | | | 1,305.00 | 1,305.00 |
| 五 | 总投资 | | | | | 24,000.00 |

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1. 资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

| 资金筹措 | 资金来源 | 金额 | 占比 |
|--------|---------|-----------|---------|
| 1.资本金 | 自有资金 | - | - |
| | 财政自有资金 | 5,000.00 | 20.83% |
| | 专项债券资金 | - | - |
| | 小计 | 5,000.00 | 20.83% |
| 2.债务资金 | 专项债券资金 | 19,000.00 | 79.17% |
| | 银行贷款 | - | - |
| | 小计 | 19,000.00 | 79.17% |
| 3.其他资金 | 中央预算内投资 | | |
| | 小计 | - | - |
| 合计 | | 24,000.00 | 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 20.83%，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 | 2022 年已投入 | 2023 年 | 金额 |
|-------|--------|-----------|----------|----------|
| 1.资本金 | 自有资金 | | | |
| | 财政自有资金 | | 5,000.00 | 5,000.00 |
| | 专项债券资金 | | | |
| | 小计 | | 5,000.00 | 5,000.00 |

| 资金筹措 | 资金来源 | 2022年已投入 | 2023年 | 金额 |
|--------|---------|----------|-----------|-----------|
| 2.债务资金 | 专项债券资金 | 5,000.00 | 14,000.00 | 19,000.00 |
| | 银行贷款 | | | |
| | 小计 | 5,000.00 | 14,000.00 | 19,000.00 |
| 3.其他资金 | 中央预算内投资 | | | |
| | 小计 | | | |
| 合计 | | 5,000.00 | 19,000.00 | 24,000.00 |
| 占比 | | 20.83% | 79.17% | 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 19,000.00 万元。其中，2022 年已发行 5,000.00 万元，2023 年度计划申请使用 14,000.00 万元，本次申请使用 6,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 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 | 2022 年 | 2023 年 | 合计 |
|---------|---|-----------|-----------|
| 1. 计划使用 | 5,000.00 | 14,000.00 | 19,000.00 |
| 其中：已使用 | 5,000.00 | | 5,000.00 |
| 本次申请 | | 14,000.00 | 14,000.00 |
| 2. 期限 | 5 年 | 5 年 | |
| 3. 测算利率 | 4.50% | 4.50% | |
| 4. 付息方式 | 一年一次 | 一年一次 | |
| 5. 还本方式 | 到期还本 | 到期还本 | |
| 6. 备注 | 本项目在 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 5,000.00 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

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下（为便于测算，债券存续期内利率统一按 4.50% 计算）：

债券还本付息表

金额单位：人民币万元

| 年度 | 已使用 | | | 拟申请 | | | 还本付息合计 |
|--------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|-----------------|------------------|
| | 债券增加 | 债券归还 | 利息支付 | 债券增加 | 债券归还 | 利息支付 | |
| 2022 年 | 5,000.00 | | 225.00 | | | | 225.00 |
| 2023 年 | | | 225.00 | 14,000.00 | | 630.00 | 855.00 |
| 2024 年 | | | 225.00 | | | 630.00 | 855.00 |
| 2025 年 | | | 225.00 | | | 630.00 | 855.00 |
| 2026 年 | | 5,000.00 | 225.00 | | | 630.00 | 5,855.00 |
| 2027 年 | | | | | 14,000.00 | 630.00 | 14,630.00 |
| 合计 | 5,000.00 | 5,000.00 | 1,125.00 | 14,000.00 | 14,000.00 | 3,150.00 | 23,275.00 |

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，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%；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 5 年，建设 2 年，本项目测算数据基础为全部项目投入运营的第 1 年（即债券存续的第 2 年），收益期 4 年。

2.项目运营模式

本项目债券申请主管单位为柘城县房产服务中心，柘城县房产服务中心负责项目的建设运营。项目债券资金到位后由柘城县财政局负责通过主管部门柘城县房产服务中心拨付给柘城县房产服务中心用于柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目建设。项目运营期内，柘城县财政局将确保土地出让收益专款专用，确保资金能足够还本付息。

3.项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地可供出让土地的出让收入。

(1) 拟出让土地面积

柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目已纳入住房和城乡建设部棚户区改造计划，总投资规模为 24,000.00 万元，本项目腾出土地可供出让的土地为 400.00 亩，位于武陵山路西侧，洪泽湖路北侧，土地性质全部为住宅用地。

(2) 土地出让价格

根据柘城县的土地出让情况，参考地块中，住宅用地平均出让单价 117.03 万元/亩。基于谨慎性考虑，该项目住宅用地出让单价均以柘城县近三年参考地块平均出让单价 117.00 万元/亩为基数进行测算，存续期内土地价格保持稳定。

住宅用地近三年参考地块明细如下：

| 序号 | 土地位置 | 摘牌单位 | 出让方式 | 面积(亩) | 土地用途 | 出让年限 | 成交时间 | 成交价(万元/亩) | 成交额(万元) |
|------------|--------|-------------|------|-------|----------|------|------|-----------|---------------|
| 1 | 武陵山路西侧 | 河南世腾置业有限公司 | 挂牌 | 42.26 | 普通商品住房用地 | 70 | 2021 | 108.48 | 4,584.32 |
| 2 | 李庄村东侧 | 柘城县金实置业有限公司 | 挂牌 | 10.86 | 普通商品住房用地 | 70 | 2021 | 122.60 | 1,330.91 |
| 3 | 昆仑大道南侧 | 商丘华建置业有限公司 | 挂牌 | 87.23 | 普通商品住房用地 | 70 | 2021 | 120.00 | 10,467.60 |
| 平均值 | | | | | | | | | 117.03 |

考虑以上信息，假设本项目可出让土地面积自债券存续期第 3 年开始土地挂牌交易，存续期内平均出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 第 6 年 | 合计 |
|----------|-------|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 面积(亩) | | | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 400.00 |
| 单价(万元/亩) | | | 117.00 | 117.00 | 117.00 | 117.00 | |
| 出让收入(万元) | | | 11,700.00 | 11,700.00 | 11,700.00 | 11,700.00 | 46,800.00 |

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，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。 |
| 2.土地收益提取各类资金 | |
| 其中：教育资金 | 依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号），教育资金为土地出让收益的 10.00%。 |

| 类型 | 征收标准 |
|----------|---|
| 农田水利建设资金 | 依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取 10.00%用于农田水利建设。 |

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 合计 |
|--------------|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 1、土地出让基金及费用 | | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 | 4,800.00 |
| 其中：上解省财政费用 | | 351.00 | 351.00 | 351.00 | 351.00 | 1,404.00 |
| 农业土地开发资金 | | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 120.00 |
| 国有土地收益基金 | | 234.00 | 234.00 | 234.00 | 234.00 | 936.00 |
| 保障性安居工程资金 | | 351.00 | 351.00 | 351.00 | 351.00 | 1,404.00 |
| 土地开发费用 | | 234.00 | 234.00 | 234.00 | 234.00 | 936.00 |
| 2、土地收益提取各类资金 | | 1,874.40 | 1,874.40 | 1,874.40 | 1,874.40 | 7,497.60 |
| 其中：教育资金 | | 937.20 | 937.20 | 937.20 | 937.20 | 3,748.80 |
| 农田水利建设资金 | | 937.20 | 937.20 | 937.20 | 937.20 | 3,748.80 |
| 合计 | | 3,074.40 | 3,074.40 | 3,074.40 | 3,074.40 | 12,297.60 |

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 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 合计 |
|--------|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 一、项目收入 | | 11,700.00 | 11,700.00 | 11,700.00 | 11,700.00 | 46,800.00 |
| 住宅用地收入 | | 11,700.00 | 11,700.00 | 11,700.00 | 11,700.00 | 46,800.00 |
| 数量 | | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 400.00 |

| 项目 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 | 合计 |
|------------|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| 单价 | | 117.00 | 117.00 | 117.00 | 117.00 | |
| 二、财政补贴 | | | | | | |
| 三、项目成本 | | 3,074.40 | 3,074.40 | 3,074.40 | 3,074.40 | 12,297.60 |
| 土地出让基金及费用 | | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 | 1,200.00 | 4,800.00 |
| 其中：上解省财政费用 | | 351.00 | 351.00 | 351.00 | 351.00 | 1,404.00 |
| 农业土地开发资金 | | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 30.00 | 120.00 |
| 国有土地收益基金 | | 234.00 | 234.00 | 234.00 | 234.00 | 936.00 |
| 保障性安居工程资金 | | 351.00 | 351.00 | 351.00 | 351.00 | 1,404.00 |
| 土地开发费用 | | 234.00 | 234.00 | 234.00 | 234.00 | 936.00 |
| 土地收益提取各类资金 | | 1,874.40 | 1,874.40 | 1,874.40 | 1,874.40 | 7,497.60 |
| 其中：教育资金 | | 937.20 | 937.20 | 937.20 | 937.20 | 3,748.80 |
| 农田水利建设资金 | | 937.20 | 937.20 | 937.20 | 937.20 | 3,748.80 |
| 四、净收益 | | 8,625.60 | 8,625.60 | 8,625.60 | 8,625.60 | 34,502.40 |

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 |
|-------------|----|-------|-------|-------|-------|-------|
| 一、经营活动产生的现金 | | | | | | |

| 年度 | 合计 | 第 1 年 | 第 2 年 | 第 3 年 | 第 4 年 | 第 5 年 |
|--------------------|------------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|
| 经营活动收入 | 46,800.00 | | 11,700.00 | 11,700.00 | 11,700.00 | 11,700.00 |
| 经营活动支出 (含税费) | 12,297.60 | | 3,074.40 | 3,074.40 | 3,074.40 | 3,074.40 |
| 经营活动产生的现金净额 | 34,502.40 | | 8,625.60 | 8,625.60 | 8,625.60 | 8,625.60 |
| 二、投资活动产生的现金 | | | | | | |
| 建设成本支出 (含建设期利息) | 19,000.00 | 7,500.00 | 11,500.00 | | | |
| 投资活动产生的现金净额 | -19,000.00 | -7,500.00 | -11,500.00 | | | |
| 三、融资活动产生的现金 | | | | | | |
| 财政资金 | 5,000.00 | 2,500.00 | 2,500.00 | | | |
| 债券资金 | 14,000.00 | 5,000.00 | 9,000.00 | | | |
| 银行借款 | | | | | | |
| 偿还债券本金 | 10,000.00 | | | | 5,000.00 | 5,000.00 |
| 偿还银行借款本金 | | | | | | |
| 支付债券利息 | 3,195.00 | | 855.00 | 855.00 | 855.00 | 630.00 |
| 支付银行借款利息 | | | | | | |
| 融资活动产生的现金净额 | 5,805.00 | 7,500.00 | 10,645.00 | -855.00 | -5,855.00 | -5,630.00 |
| 四、净现金流量 | 21,307.40 | - | 7,770.60 | 7,770.60 | 2,770.60 | 2,995.60 |
| 五、累计现金流量 | 21,307.40 | | 7,770.60 | 15,541.20 | 18,311.80 | 21,307.40 |

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 34,502.40 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.48。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 | | 225.00 | 225.00 | |
| 第 2 年 | | 855.00 | 855.00 | |
| 第 3 年 | | 855.00 | 855.00 | 8,625.60 |
| 第 4 年 | | 855.00 | 855.00 | 8,625.60 |
| 第 5 年 | 5,000.00 | 855.00 | 5,855.00 | 8,625.60 |
| 第 6 年 | 14,000.00 | 630.00 | 14,630.00 | 8,625.60 |
| 合计 | 19,000.00 | 4,275.00 | 23,275.00 | 34,502.40 |
| 本息覆盖倍数 | 1.48 | | | |

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

5.4 总体评价结果

经测算，在柘城县鲍刘庄城中村改造安置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 34,502.40 万元，应付债券本金及利息合计 23,275.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.48 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

5.5 敏感性分析

当项目收入、运营成本、专项债券利率等影响债券还本付息的因

素在±5%范围内发生不利变动的情况下，专项债券本息保障倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

具体如下：

金额单位：人民币万元

| 项目 | 不变化 | 收入下降 5% | 成本上升 5% | 利率上升 5% |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 债券本金 | 19,000.00 | 19,000.00 | 19,000.00 | 19,000.00 |
| 债券本息合计 | 23,275.00 | 23,275.00 | 23,275.00 | 23,488.75 |
| 项目收益 | 34,502.40 | 32,162.40 | 33,887.52 | 33,887.52 |
| 覆盖倍数 | 1.48 | 1.38 | 1.46 | 1.44 |

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：柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目

主管部门：柘城县房产服务中心

实施单位：柘城县房产服务中心

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 19,000.00 万元用于柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目建设，期限 5 年。

7.2 评估内容

评估工作组通过对项目单位相关工作人员访谈，了解到项目单位对该项目预期达到的总体绩效目标认识比较明确，且项目单位填报了项目绩效目标申报表，将总体目标细化为产出、效益、满意度三级指标，各项指标设置完整、明确，符合相关规划的项目单位职能要求，与项目实施内容、实施效果密切相关。因此，本项目符合绩效目标合理性的要求。

7.3 评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。