

新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目实施方案



日期：二〇二二年二月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目单位.....	1
1.3 项目性质.....	1
1.4 建设地点.....	1
1.5 建设规模及内容.....	1
1.6 建设期.....	1
1.7 项目总投资.....	2
1.8 主要技术经济指标.....	2
1.9 主管部门责任.....	3
第二章 项目社会经济效益	4
2.1 社会效益.....	4
2.2 经济效益.....	4
第三章 项目投资估算与资金筹措	6
3.1 估算范围.....	6
3.2 投资估算.....	6
3.3 资金筹措计划.....	6
3.4 项目资金保障措施.....	6
3.5 债券资金使用合规性.....	6
第四章 项目专项债券融资方案	7
4.1 编制依据.....	7
4.2 债券规模和期限安排.....	7
4.3 投资者保护措施.....	8
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	9
5.1 现金流入.....	9
5.2 现金流出.....	12
5.3 项目收益.....	13
5.4 资金平衡分析.....	14
5.5 结论.....	15
第六章 风险分析	16
6.1 影响融资平衡结果的风险及控制措施.....	16
6.2 影响项目收益的风险及控制措施.....	16
第七章 事前绩效评估	18
7.1 项目概况.....	18
7.2 评估内容.....	18
7.3 评估结论.....	25

第一章 项目概况

1.1 项目名称

新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目

1.2 项目单位

新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局

1.3 项目性质

有自身收益的公益性项目

1.4 建设地点

本项目涉及征收范围包括郑庄村、姚庄村、获小庄村，其中郑庄村位于平原路以北、经八路以西，姚庄村位于老新长路以北、经六路以东，获小庄位于纬三路以南、经六路以东。

1.5 建设规模及内容

拆迁区域涉及总面积约980亩，涉及拆迁户数1,110户，人数4,700人，征收房屋面积约199,800.00 m²。

本项目实物安置采用异地安置的方式，安置地点位于经六路与新长大道交叉口西北角。规划用地面积为97,135.20 m²，总建筑面积为257,267.04 m²，地上建筑面积为196,615.12 m²，其中高层住宅建筑面积为174,785.76 m²，养老住宅建筑面积为6,148.34 m²，小区内部配套建筑面积为15,681.02 m²（包含幼儿园1,793.35 m²）；地下建筑面积为60,651.92 m²。项目建成后可提供安置房约1,580套左右。

1.6 建设期

本项目计划建设期为43个月，预计开工日期2020年6月，因疫

情等原因，预计项目延期至日期 2024 年 12 月。

1.7 项目总投资

本项目计划总投资 154,089.46 万元。

1.8 主要技术经济指标

本项目主要建设内容如下表所示：

名称		数量	单位	备注		
规划用地面积		97,135.20	m ²	约 145.70 亩		
总建筑面积		257,267.04	m ²			
其中	地上总建筑面积		196,615.12	m ²		
	计容建筑面积		196,615.12	m ²		
	其中	住宅计容建筑面积		180,934.10	m ²	
		其中	高层住宅	174,785.76	m ²	
			养老住宅	6,148.34		
		小区内部配套		15,681.02	m ²	
		其中	幼儿园		1,793.35	m ²
	小区内部配套		13,887.67	m ²		
	其中		物业管理用房	786.46	m ²	占地上总建面的4‰
			社区服务中心	904.67	m ²	占住宅总建面的5‰
			养老服务用房	474.00	m ²	不少于30m ² /100户
			未成年人活动场所	589.84	m ²	占地上总建面的 3‰
			商业设施	10,208.70	m ²	占总建面的不大于 5%
			10KV 开闭所	300.00	m ²	
			变电站	384.00	m ²	
			门卫	40.00	m ²	
		公厕	100.00	m ²		
	消控室	100.00	m ²			
	地下建筑面积		60,651.92	m ²		
其中	地下机动车库		56,451.11	m ²		
	附赠地下室面积		4,200.81	m ²		

名称	数量	单位	备注
容积率	2.02	-	$1.5 < R < 2.5$
建筑占地面积	18,943.39	m ²	
建筑密度	19.50	%	$\leq 25\%$
绿地率	36.42	%	$\geq 35\%$
规划总人数	5,056	人	每户 3.2 人
总户数	1,580	户	
总机动车位数	1,959	辆	
其中	地面机动车位	102	辆
	地下机动车位	1,857	辆

1.9 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

项目实施有利于使新乡市城市土地实现集约高效利用，进一步改善新乡市的城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目实施创造良好的环境。

该项目建设的目的是为了“改善城中村人居环境质量，提高城中村土地节约集约利用水平，提升城市形象”，不以盈利为目的，项目建成后，可提供安置房 1,580 套，为其提供一处基础设施齐全、公共服务全面、居住环境优美、管理完善的居住小区，使得社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为新乡市经济社会发展服务，产生的社会效益是无法估量的，因此该项目建设主要突出社会效益。

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

2.2 经济效益

项目的实施可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体

现了社会的公平与公正。

同时可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，同时可以较好地解决资金投入问题，使稀缺的土地资源得以再生和利用，进一步焕发老城区的生机和活力，提高了城市的管理水平。

本项目实施完成后可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整。棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。项目建成后可改善获小庄村、姚庄村、郑庄村居民的住房条件，提高人民生活水平，能产生良好的社会效益。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

该项目投资估算范围包括安置区建设费用、安置区土地费用、工程建设其他费用、基本预备费、建设期利息等。

3.2 投资估算

本项目计划总投资约为 154,089.46 万元。其中：安置区建设费用 70,046.47 万元，项目其他费用及基本预备费 67,572.99 万元以及建设期利息 16,470.00 万元

3.3 资金筹措计划

本项目计划总投资 154,089.46 万元。其中：拟申请专项债券资金 122,000.00 万元；由财政资金安排 32,089.46 万元。

3.4 项目资金保障措施

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

3.5 债券资金使用合规性

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1. 《中华人民共和国预算法》；
2. 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
3. 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；
4. 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
5. 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
6. 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
7. 《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；
8. 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
9. 《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；
10. 《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；
11. 项目可行性研究报告。

4.2 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额 122,000.00 万元。其中：计划 2020 年已发行 11,000.00 万元，2021 年已发行 27,300.00 万元，2022 年已发行 20,000.00 万元，假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，

在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

2024年申请63,700.00万元。其中：1,400.00万元为河南2022年第二十一期城乡发展债券中1,400.00万元资金用途调整，利率2.98%，期限10年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第4-6年每年的还本日偿还本金的12%，第7-10年每年的还本日偿还本金的16%，已兑付本金不再计息；3,000.00万元为河南2024年第六期城乡发展债券中3,000.00万元资金用途调整，利率2.75%，期限30年，在债券存续期每半年付息一次，债券存续期第6-10年每年的还本日偿还本金的1%，第11-20年每年的还本日偿还本金的2%，第21-25年每年的还本日偿还本金的5%，第26-30年每年的还本日偿还本金的10%，已兑付本金不再计息。其余59,300.00万元，已发行4,000.00万元，本次申请使用1,000.00万元；假设债券票面利率4.00%，期限10年，在债券存续期每半年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 投资者保护措施

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

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

项目本息测算表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2020年		11,000.00		11,000.00	4.00%	440.00	440.00
2021年	11,000.00	27,300.00		38,300.00	4.00%	1,532.00	1,532.00
2022年	38,300.00	20,000.00		58,300.00	4.00%	2,332.00	2,332.00
2023年	58,300.00			58,300.00	4.00%	2,332.00	2,332.00
2024年	58,300.00	59,300.00		117,600.00	4.00%	4,704.00	4,704.00
2025年	117,600.00			117,600.00	4.00%	4,704.00	4,704.00
2026年	117,600.00			117,600.00	4.00%	4,704.00	4,704.00
2027年	117,600.00			117,600.00	4.00%	4,704.00	4,704.00
2028年	117,600.00			117,600.00	4.00%	4,704.00	4,704.00
2029年	117,600.00		11,000.00	106,600.00	4.00%	4,704.00	15,704.00
2030年	106,600.00		27,300.00	79,300.00	4.00%	4,264.00	31,564.00
2031年	79,300.00		20,000.00	59,300.00	4.00%	3,172.00	23,172.00
2032年	59,300.00		-	59,300.00	4.00%	2,372.00	2,372.00
2033年	59,300.00		59,300.00	0.00	4.00%	2,372.00	61,672.00
合计		117,600.00	117,600.00			47,040.00	164,640.00

调整资金 22河南债25

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2024年		1,400.00		1,400.00	2.98%	20.86	20.86
2025年	1,400.00			1,400.00	2.98%	41.72	41.72
2026年	1,400.00			1,400.00	2.98%	41.72	41.72
2027年	1,400.00			1,400.00	2.98%	41.72	41.72
2028年	1,400.00			1,400.00	2.98%	41.72	41.72
2029年	1,400.00			1,400.00	2.98%	41.72	41.72
2030年	1,400.00			1,400.00	2.98%	41.72	41.72
2031年	1,400.00			1,400.00	2.98%	41.72	41.72
2032年	1,400.00		1,400.00	0.00	2.98%	20.86	1,420.86
合计		1,400.00	1,400.00			333.76	1,733.76

调整资金 24河南债08

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
2024年		3,000.00		3,000.00	2.75%	82.50	82.50
2025年	3,000.00			3,000.00	2.75%	82.50	82.50
2026年	3,000.00			3,000.00	2.75%	82.50	82.50
2027年	3,000.00			3,000.00	2.75%	82.50	82.50
2028年	3,000.00			3,000.00	2.75%	82.50	82.50
2029年	3,000.00		30.00	2,970.00	2.75%	82.50	112.50
2030年	2,970.00		30.00	2,940.00	2.75%	81.68	111.68
2031年	2,940.00		30.00	2,910.00	2.75%	80.85	110.85
2032年	2,910.00		30.00	2,880.00	2.75%	80.03	110.03
2033年	2,880.00		30.00	2,850.00	2.75%	79.20	109.20
2034年	2,850.00		60.00	2,790.00	2.75%	78.38	138.38
2035年	2,790.00		60.00	2,730.00	2.75%	76.73	136.73
2036年	2,730.00		60.00	2,670.00	2.75%	75.08	135.08
2037年	2,670.00		60.00	2,610.00	2.75%	73.43	133.43
2038年	2,610.00		60.00	2,550.00	2.75%	71.78	131.78
2039年	2,550.00		60.00	2,490.00	2.75%	70.13	130.13
2040年	2,490.00		60.00	2,430.00	2.75%	68.48	128.48
2041年	2,430.00		60.00	2,370.00	2.75%	66.83	126.83
2042年	2,370.00		60.00	2,310.00	2.75%	65.18	125.18
2043年	2,310.00		60.00	2,250.00	2.75%	63.53	123.53
2044年	2,250.00		150.00	2,100.00	2.75%	61.88	211.88
2045年	2,100.00		150.00	1,950.00	2.75%	57.75	207.75
2046年	1,950.00		150.00	1,800.00	2.75%	53.63	203.63
2047年	1,800.00		150.00	1,650.00	2.75%	49.50	199.50
2048年	1,650.00		150.00	1,500.00	2.75%	45.38	195.38
2049年	1,500.00		300.00	1,200.00	2.75%	41.25	341.25
2050年	1,200.00		300.00	900.00	2.75%	33.00	333.00
2051年	900.00		300.00	600.00	2.75%	24.75	324.75
2052年	600.00		300.00	300.00	2.75%	16.50	316.50
2053年	300.00		300.00	0.00	2.75%	8.25	308.25
合计		3,000.00	3,000.00			1,918.13	4,918.13

项目本息合计 $164,640.00 + 1,621.12 + 4,918.13 = 171,179.24$ 万元。

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

1、拟出让面积

本项目全部完成后可腾出土地 800 亩，规划为商住用地。

2、出让价格

参考近三年新乡市经济技术开发区土地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

电子监管号	宗地位置	面积(亩)	用途	土地出让金(万元)	单价(万元/亩)
4107002018B18265-1	纬八路与经五路交叉口东南角	45.91	商住	9,274.28	202.00
4107002018B18287-1	经六路西侧、纬八路以南	46.18	商住	8,450.83	183.00
4107002018B22944	纬八路以南、纬七路以北、经五路西侧	73.40	商住	18,495.78	252.00
4107002019B01857	经三路与纬七路交叉口东南角	87.63	商住	21,030.87	212.33
4107002019B02170	新长北线北侧、经六路以西	35.62	商住	6,910.23	215.78
平均价格					213.02

3、增长率

土地价格增速方面，新乡市2016年、2017年、2018年GDP增长率分别为8.30%、8.10%、7.16%，近三年平均值7.85%。本次预测按照新乡市近三年平均值的80%预测土地价格增长率，即6.28%。假设土地价格在债券存续期第6年后保持不变。

考虑以上信息，假设本项目可出让土地拟于债券存续期的第3-10年平均出让，则项目现金流入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目	债券存续期					
	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年
面积/亩			100.00	100.00	100.00	100.00
单价(万元/亩)	213.02	226.41	240.63	255.75	271.82	288.90
出让收入			24,063.00	25,575.00	27,182.00	28,890.00

(续表)

项目	债券存续期	合计

	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	
面积/亩	100.00	100.00	100.00	200.00	900.00
单价 (万元/亩)	307.05	326.34	346.84	368.63	
出让收入	30,705.00	32,634.00	34,684.00	73,726.00	277,459.00

5.2 现金流出

本项目现金流出主要包含以下各项内容：

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	土地出让收入的 3%
农业土地开发资金	59 元/平方米*30%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%
土地开发费用	土地出让收入的 2%
新增建设用地使用费	48 元/m ²
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%

根据以上标准，本项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期				
		第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年
上解省财政费用	31,687.90			2,844.30	2,995.50	3,156.20
农业土地开发资金	8,323.77			721.89	767.25	815.46
国有土地收益基金	1,062.00			118.00	118.00	118.00
保障性安居工程资金	5,549.18			481.26	511.50	543.64
土地开发费用	8,323.77			721.89	767.25	815.46

项目	合计	债券存续期				
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
新增建设用地使用费	5,549.18			481.26	511.50	543.64
教育资金	24,577.11			2,121.87	2,257.95	2,402.58
农田水利建设资金	24,577.11			2,121.87	2,257.95	2,402.58
合计	80,842.12			7,088.04	7,511.40	7,961.36

(续表)

项目	债券存续期				
	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
上解省财政费用	866.70	921.15	979.02	1,040.52	2,211.78
农业土地开发资金	118.00	118.00	118.00	118.00	236.00
国有土地收益基金	577.80	614.10	652.68	693.68	1,474.52
保障性安居工程资金	866.70	921.15	979.02	1,040.52	2,211.78
土地开发费用	577.80	614.10	652.68	693.68	1,474.52
新增建设用地使用费	320.00	320.00	320.00	320.00	640.00
教育资金	2,556.30	2,719.65	2,893.26	3,077.76	6,547.74
农田水利建设资金	2,556.30	2,719.65	2,893.26	3,077.76	6,547.74
合计	8,439.60	8,947.80	9,487.92	10,061.92	21,344.08

5.3 项目收益

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 196,616.88 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	债券存续期				
		第1年	第2年	第3年	第4年	第5年
项目收入	277,459.00			24,063.00	25,575.00	27,182.00
项目成本	80,842.12			7,088.04	7,511.40	7,961.36
项目收益	196,616.88			16,974.96	18,063.60	19,220.64

(续表)

项目	债券存续期				
	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
项目收入	28,890.00	30,705.00	32,634.00	34,684.00	73,726.00
项目成本	8,439.60	8,947.80	9,487.92	10,061.92	21,344.08
项目收益	20,450.40	21,757.20	23,146.08	24,622.08	52,381.92

5.4 资金平衡分析

本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
2020年		440.00	440.00	
2021年		1,532.00	1,532.00	
2022年		2,332.00	2,332.00	16,974.96
2023年		2,332.00	2,332.00	18,063.60
2024年		4,807.36	4,807.36	19,220.64
2025年		4,828.22	4,828.22	20,450.40
2026年	168.00	4,823.21	4,991.21	21,757.20
2027年	168.00	4,818.21	4,986.21	23,146.08
2028年	168.00	4,813.20	4,981.20	24,622.08
2029年	11,248.00	4,813.20	16,061.20	
2030年	27,548.00	4,365.70	31,913.70	
2031年	20,248.00	3,266.20	23,514.20	
2032年	248.00	2,455.36	2,703.36	
2033年	59,924.00	2,451.20	62,375.20	
2034年	48.00	78.38	126.38	
2035年	48.00	76.73	124.73	
2036年	48.00	75.08	123.08	
2037年	48.00	73.43	121.43	
2038年	48.00	71.78	119.78	
2039年	48.00	70.13	118.13	
2040年	48.00	68.48	116.48	
2041年	48.00	66.83	114.83	
2042年	48.00	65.18	113.18	
2043年	48.00	63.53	111.53	

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
2044年	120.00	61.88	181.88	
2045年	120.00	57.75	177.75	
2046年	120.00	53.63	173.63	
2047年	120.00	49.50	169.50	
2048年	120.00	45.38	165.38	
2049年	240.00	41.25	281.25	
2050年	240.00	33.00	273.00	
2051年	240.00	24.75	264.75	
2052年	240.00	16.50	256.50	
2053年	240.00	8.25	248.25	
合计	122,000.00	49,179.24	171,179.24	196,616.88
本息覆盖 倍数	1.15			

5.5 结论

债券存续期内，本项目累计净收益 196,616.88 万元，应付债券本息合计 171,179.24 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.15，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，能够实现项目收益与融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响融资平衡结果的风险及控制措施

(1) 流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

(2) 税务风险

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

针对该风险，在债券存续期内，我们将密切关注税收政策变化，及时提醒投资者。

(3) 债券到期不能偿还本息的风险

根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

(1) 工程资金短缺风险

工程资金短缺是基础设施建设过程中经常性的问题，存在重大风险。项目的融资风险主要表现为资金不落实。拟建项目建设单位自有资金基本落实。若市级财政资金补助以及国家相关土地储备专项债券申请能及时到位，则本项目融资风险较小。短期性工程资金短缺也可能是由于财政机构对债券审批过慢、施工过程中把建设资金挪做它用、分项工程监理验收结算衔接不好等原因造成。

(2) 通货膨胀、物价上涨风险

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

(3) 总体经济形势下滑风险

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

针对上述风险分析，项目单位采取以下措施来防范和降低项目的风险：

根据棚改项目整改方案和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

第七章 事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：新乡经济技术开发区彩虹社区城中村改造项目。

主管部门：新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局。

实施单位：新乡经济技术开发区管理委员会住房和城乡建设局。

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

7.2 评估内容

1. 项目实施的必要性

(1) 政策相关性

本项目实施贯彻落实了《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）、《国务院关于进一步做好棚户区和城乡危房及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、《关于进一步加强统筹协调用好棚户区改造贷款资金的通知》（建保〔2014〕155号）、《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）等政策文件和新乡市相关规划中关于完善城市基础设施，加快当地棚户区改造的建设和发展的要求。

(2) 职能相关性

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

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

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

（3）需求相关性

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

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

2.项目实施的公益性

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

随着项目区的改造、拆除，建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，原居民从低矮、潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境

优美的居住小区。安置区建设大大改善了新乡市经开区中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。因此本项目属于具有一定收益的公益性项目，符合财政资金和专项债券资金的投资范围。

3.项目实施的收益性

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

4.项目建设投资合规性

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

5.项目成熟度

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

建设管理局于 2019 年 9 月 16 日签订的《国有建设用地使用权出让合同》（豫（新经技开）出让（2019）第 10 号），本项目新长北线与经六路交叉口西北角的地块已经完成土地出让手续。

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

6.项目资金来源和到位可行性

本项目资金来源为财政资金安排 32,089.46 万元，占总投资的 20.83%，申请地方政府专项债券 122,000.00 万元，占总投资的 79.17%。项目资金来源渠道和性质符合相关规定，额度明确，资本金占比符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）的规定。

7.项目收入、成本、收益预测合理性

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

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

8.债券资金需求合理性

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

景下，为缓解地方财政紧张的局面、稳定经济增长、增加公共服务供给、加快基础设施建设，就需要通过发行地方政府专项债券的方式为有一定收益的公益性项目进行融资。

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

9.项目偿债计划可行性和偿债风险点

(1) 项目偿债计划可行性

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

(2) 偿债风险点

①利率风险

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

②流动性风险

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

③经济环境风险

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

④财务风险

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

⑤自然灾害风险

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

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

10.绩效目标合理性

项目单位填报了绩效目标申报表，对项目实施预期达到的总体绩效目标和具体绩效目标认识明确，指标设置比较完整，细化量化程度较高，符合相关政策、规划要求，受益群体定位准确，与项目单位职

能、项目实施内容密切相关，指标值确定较为合理，与预算金额相匹配，符合客观实际，具有一定的前瞻性和挑战性。因此，本项目预期效益可实现程度较高，绩效目标设置比较合理。

11.其他需要纳入事前绩效评估的事项

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

7.3 评估结论

经综合评估，评价小组得出以下结论：

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

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

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

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

综合评价，对该项目“建议予以支持”。

范县王楼镇前、后曹楼村棚户区
改造项目
实施方案



日期：二〇二二年十二月

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 建设期	3
1.7 总投资及资金筹措	3
1.8 项目手续	3
1.9 债券资金使用合规性	3
1.10 项目资金保障措施	4
1.11 主管部门责任	5
1.12 项目主体及运作模式	5
第二章 项目社会效益	7
2.1 项目的提出	7
2.2 政策背景	7
2.3 社会效益	8
2.4 经济效益	8
2.5 项目公益性	9
第三章 项目投资估算	10
3.1 估算范围	10
3.2 估算说明	10
3.3 投资估算表	10
第四章 项目专项债券融资方案	13
4.1 编制依据	14
4.2 债券使用计划及期限	14
4.3 债券信息披露	15
4.4 投资者保护措施	15
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	17
5.1 应付债券本息情况	17

5.2 经营现金流分析	17
5.3 项目本息覆盖倍数	25
5.4 总体评价结果	25
第六章 风险分析	26
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	26
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	26
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	27
第七章 事前绩效评估	29
7.1 事前绩效评估方法	29
7.2 事前绩效评估内容	29
7.3 事前绩效评估结论	30

第一章 项目概况

1.1 项目名称

范县王楼镇前、后曹楼村棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为范县王楼镇人民政府。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为范县王楼镇人民政府。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	范县王楼镇人民政府
统一社会信用代码	11410926005645641R
机构性质	行政单位
法定代表人	李庆科
机构地址	范县王楼镇王楼村人民路 1 号
赋码机关	中共范县县委机构编制委员会办公室

范县王楼镇人民政府系具备独立法人资格的机关单位，其在中国境内依法成立且合法存续，具备建设本项目的主体资格，符合申请使用专项债券资金的主体要求。

1.3 项目性质

本项目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，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

项目建设地点位于范县白衣阁乡 G240 国道与政和路交叉口西南角。占地 151 亩，土地来源为政府划拨。

1.5 建设规模及内容

项目主要建设内容包括：项目安置占地面积 100,667.17 平方米（约合 151.00 亩），总建筑面积 130,084.00 平方米，其中地上建筑面积 130,084.00 平方米（包括：住宅 127,440.00 平方米，配套社区用房 1,062.00 平方米，配套幼儿园 1,582.00 平方米）；配套道路、停车场、绿化、给排水、变配电、消防等辅助工程。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目名称	单位	数量	备注
1	总占地面积	平方米	100,667.17	151.00 亩
2	总建筑面积	平方米	130,084.00	
2.1	地上建筑面积	平方米	130,084.00	
2.1.1	住宅	平方米	127,440.00	
2.1.2	配套社区用房	平方米	1,062.00	
2.1.3	配套幼儿园	平方米	1,582.00	
3	总计容建筑面积	平方米	13,0084.00	
4	建筑占地面积	平方米	9,554.00	
5	建筑密度	%	9.50	≤20.00%
6	容积率		1.29	
7	绿化面积	平方米	35,736.85	
8	绿地率	%	35.50	≥53.00%
9	道路和广场面积	平方米	55,376.32	
10	入住户数	户	1,159	

序号	项目名称	单位	数量	备注
11	入住人口	人	3,707	户均 3.2 人
12	非机动车停车位	辆	1,159	1 辆/户
13	机动车停车位	辆	1,178	1.5 辆/户

1.6 建设期

本项目计划建设周期 36 个月，预计开工日期 2023 年 11 月，预计完工时间 2026 年 10 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 40,571.17 万元。其中：财政预算资金 25,571.17 万元，专项债券资金 15,000.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第一年	第二年	第三年	合计	占比
财政预算资金	5,571.17	10,000.00	10,000.00	25,571.17	63.03%
专项债券资金	15,000.00			15,000.00	36.97%
合计	20,571.17	10,000.00	10,000.00	40,571.17	100.00%
占比	50.70%	24.65%	24.65%	100.00%	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。

1.8 项目手续

（一）立项审批

根据范县发展和改革委员会于 2022 年 2 月 25 日作出的《关于范县王楼镇前、后曹楼村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（范发改〔2022〕75 号），范县发展和改革委员会原则同意本项目实施。本项目已取得可行性研究报告的批复。

（二）国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2021 年 2 月 7 日印发的《关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安办〔2021〕1 号），范县王楼镇前、后曹楼村棚户区改造项目在河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划表内。

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。

1.9 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，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.10 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。

1.11 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。

1.12 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为范县王楼镇人民政府，主管部门为范县王楼镇人民政府。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为范县王楼镇人民政府，项目建设单位是范县王楼镇人民政府，委托当地国有企业负责项目的运营。

关于项目债券资金使用，由范县王楼镇人民政府按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由范县王楼镇人民政府负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由范县王楼镇人民政府根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由范县王楼镇人民政府负责组织准备

需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目的提出

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公益性工程。由于历史和现实的原因，棚户区的居住条件长期没有改善，房屋结构简陋，缺乏必要的市政基础设施，居民生活严重不便。实施棚户区改造是获取民心，实现全面建成小康社会的重要措施。与此同时，随着范县社会经济的快速发展，棚户区改造、城镇化建设、道路拓宽、游园、广场建设不断涌现，拆迁户的安居工作成为了范县城市建设的一项重要任务。妥善安置拆迁户，提高城区市民的生活水平，成为摆在政府面前的一项重要工作。近年来，范县经济呈现出高速发展的趋势，随着当地产业结构的不断调整，工业经济日益壮大。王楼镇前、后曹楼村周边已建设入住企业多个，两个村庄已被企业包围，空气环境已严重影响村民居住，并且有新的大型企业亟待入住园区，需要大量土地供给新的入住企业。也为了项目区调整产业布局、加速自身发展的需要，同时更为了改善区内居民生活条件的需要，将棚户区改造工作作为一项重要任务来抓势在必行。

基于以上，提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、《河南省人民政府关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（豫政〔2015〕88号）、《关于进一步规范和促

进棚户区改造工作的通知》（豫保安居办〔2017〕39号）、《濮阳市人民政府关于印发濮阳市强力推进棚户区改造工作实施方案的通知》（濮政〔2016〕28号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

项目建设是积极落实国家及地方政策，构建和谐社会的需要。项目实施后可使魏胡同村和汉张村城中村居民摆脱目前较差的生活环境，住进环境优美、设施齐全的安置小区，切实提高居民的生活条件，优化居住环境，缩小了与城市居民的生活差距，增加幸福感，这对构建和谐社会具有重要的作用。

项目建设是完善城市功能、提高城市品味的需要。棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照范县未来城市发展定位，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，棚户区改造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。项目建设是从城市功能、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，增加当地的劳动力就业，带动相关产业的发展，从而增强区域经济社会发展后劲。

2.5 项目公益性

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。

该项目符合国家棚户区改造资金的大力支持，解决了项目区低收入人群的住房问题，项目建设体现了政府对低收入家庭关怀。因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、工程建设预备费和建设期利息等。

3.2 估算说明

1. 《范县城市规划区城中村改造实施意见（试行）》；
2. 《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
3. 《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）；
4. 《市政工程投资估算编制办法》（建标〔2007〕164号）；
5. 《濮阳市人民政府关于调整国家建设征地地上青苗和附着物补偿标准的通知》（濮政〔2010〕36号）；
6. 范县同期拆迁施工市场行情。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 40,571.17 万元，其中：工程费用为 32,201.28 万元，工程建设其他费用 3,020.49 万元（其中拆迁安置补偿费 1,072.75 万元），预备费 3,661.90 万元，建设期利息 1,687.50 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	工程量	单价(元)
一	工程费用	26,397.56	4,933.16	870.56		32,201.28			
(一)	主体工程	25,450.90	4,400.38	776.54		30,627.82			
1	住宅	24,850.80	4,332.96	764.64		29,948.40	m ²	127,440.00	2,350.00
	土建	24,850.80				24,850.80	m ²	127,440.00	1,950.00
	安装		4,332.96	764.60		5,097.60	m ²	127,440.00	400.00
2	配套社区用房	228.33	27.08	4.78		260.19	m ²	1,062.00	2,450.00
	土建	185.85				185.85	m ²	1,062.00	1,750.00
	装修	42.48				42.48	m ²	1,062.00	400.00
	安装		27.08	4.78		31.86	m ²	1,062.00	300.00
3	配套幼儿园	371.77	40.34	7.12		419.23	m ²	1,582.00	2,650.00
	土建	276.85				276.85	m ²	1,582.00	1,750.00
	装修	94.92				94.92	m ²	1,582.00	600.00
	安装		40.34	7.12		47.46	m ²	1,582.00	300.00
(二)	设备		459.00	81.00		540.00			
1	电梯		433.50	76.50		510.00	部	34	150,000.00
2	变压器		17.00	3.00		20.00	台	2	100,000.00

序号	名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	工程量	单价(元)
3	柴油发电机组		8.50	1.50		10.00	组	1	100,000.00
(三)	室外配套工程	946.66	73.78	13.02		1,033.46			
	道路和广场面积	553.76				553.76	m ²	55,376.32	100.00
	绿化面积	285.89				285.89	m ²	35,736.85	80.00
	围墙	62.00				62.00	m	1,240.00	500.00
	大门	45.00				45.00	处	3	150,000.00
	室外综合管网		73.78	13.02		86.80	m	1,240.00	700.00
二	工程建设其他费用				3,020.49	3,020.49			
	拆迁安置补偿费				1,072.75	1,072.75			
	项目建设管理费				362.01	362.01	万元	32,201.28	0.01
	工程监理费				351.27	351.27	万元	32,201.28	0.01
	前期工作咨询费				30.00	30.00	万元	32,201.28	
	工程勘察费				161.00	161.00	万元	32,201.28	0.01
	工程设计费				529.57	529.57	万元	32,201.28	0.02
	工程造价咨询服务费				141.69	141.69	万元	32,201.28	
	节能评估费				5.00	5.00	万元	32,201.28	
	场地准备及临时设施费				161.00	161.00	万元	32,201.28	
	消防设施及电气安全监测服务费				13.00	13.00	m ²	130084.00	1.00

序号	名称	建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用	合计	单位	工程量	单价(元)
	工程保险费				193.20	193.20	万元		0.01
三	预备费				3,661.90	3,661.90		32,201.28	
	基本预备费用				3,661.90	3,661.90	万元		0.10
四	建设期利息				1,687.50	1,687.50		35,221.77	
五	总投资	26,397.56	4,933.16	870.56	8,369.89	40,571.17			

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。

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及批复。

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 15,000.00 万元。其中：2024 年

计划发行 15,000.00 万元，已发行 3,200.00 万元，本次发行 1,800.00 万元；假设债券票面利率 4.50%，期限 10 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

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		15,000.00		15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 2 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 3 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 4 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 5 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 6 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 7 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 8 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 9 年	15,000.00			15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 10 年	15,000.00		15,000.00		4.50%	675.00	15,675.00
合计		15,000.00	15,000.00			6,750.00	21,750.00

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

5.2 经营现金流分析

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 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10年，建设3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4年），收益期7年。

2.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

本项目拆迁安置完成后，预计可置换建设土地指标2,000.00亩，项目建设用地为异地建设，即2,000.00亩可用于土地挂牌出让，均为工业用地。根据当地实际情况需要，本项目计划2026年出让100.00亩、2027年出让100.00亩、2028年出让100.00亩、2029年出让200.00亩、2030年出让500.00亩、2031年出让500.00亩、2032年出让500.00亩。

(2) 出让价格

经查近期中国土地市场网濮阳市范县土地出让信息，类似土地出让成交价格如下：

表 5-2 范县土地出让信息表

序号	位置	用途	亩数	成交价格 (万元)	单价(万元/ 亩)
1	范县新区朝阳路与金堤大道交叉口西北角	工业用地	251.60	4,529.00	18.00
2	范县濮王产业园振兴路与引黄入鲁干渠交叉口东南角	工业用地	218.41	3,277.00	15.00
3	范县新区朝阳路与金堤大道交叉口西北角	工业用地	251.60	4,529.00	18.00
4	范县濮州化工工业园区振兴路与纵二路交叉口西北角	工业用地	33.79	1,168.00	34.57
5	范县濮王产业园滨河东路与濮北路交叉口东北角	工业用地	327.35	5,238.00	16.00
平均单价(万元/亩)					20.31

根据上述查询结果，结合土地位置因素，并按谨慎原则，设定工业用地的基础地价为 18.00 万元/亩。

(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：

表 5-3 土地出让价格表

项目	单价(万元/亩)
价格增幅	0.90%
第 1 年(2023 年)	18.00
第 2 年(2024 年)	18.16
第 3 年(2025 年)	18.33
第 4 年(2026 年)	18.49
第 5 年(2027 年)	18.90
第 6 年(2028 年)	19.07

项目	单价（万元/亩）
第7年（2029年）	19.24
第8年（2030年）	19.41
第9年（2031年）	19.59
第10年（2032年）	19.77

结合范县的基本情况，本项目计划 2026 年出让 100.00 亩、2027 年出让 100.00 亩、2028 年出让 100.00 亩、2029 年出让 200.00 亩、2030 年出让 500.00 亩、2031 年出让 500.00 亩、2032 年出让 500.00 亩。则项目现金流入情况如下：

表 5-4 土地出让收入表

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
2026	18.49	100.00	1,849.04
2027	18.90	100.00	1,890.00
2028	19.07	100.00	1,907.01
2029	19.24	200.00	3,848.35
2030	19.41	500.00	9,707.45
2031	19.59	500.00	9,794.82
2032	19.77	500.00	9,882.97
合计		2,000.00	38,879.64

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：上缴省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发资金、建设用地有偿使用费、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育资金。

本项目土地出让成本依据如下：

表 5-5 土地出让成本依据表

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上缴省财政费用	土地出让收入的 3.00%
国有土地收益基金	土地出让收入的 2.00%
农业土地开发资金	20.00 元/平方米*30.00%
保障房建设基金	按照土地出让收入的 3.00%
新增建设用地有偿使用费	14.00 元/平方米
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	土地出让收益的 10.00%
农田水利建设资金	土地出让收益的 10.00%

根据以上标准，本项目成本预测具体如下所示：

表 5-6 土地出让成本表

金额单位：人民币万元

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
上缴省财政费用	55.47	56.70	57.21	115.45	291.22	293.84	296.49	1,166.38
农业土地开发基金	40.00	40.00	40.00	80.00	200.00	200.00	200.00	800.00
国有土地收益基金	36.98	37.80	38.14	76.97	194.15	195.90	197.66	777.60
新增建设用地有偿使用费	93.33	93.33	93.33	186.67	466.67	466.67	466.67	1,866.67
保障性安居工程资金	55.47	56.70	57.21	115.45	291.22	293.84	296.49	1,166.38
教育资金	153.08	156.77	162.11	327.38	826.42	834.46	842.57	3,302.79
农田水利建设资金	153.08	156.77	162.11	327.38	826.42	834.46	842.57	3,302.79
合计	624.39	635.87	610.11	1,229.30	3,096.10	3,119.17	3,142.45	12,457.39

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：

表 5-7 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

年度	经营收入	经营成本	项目收益
第 4 年	1,849.04	624.39	1,224.65
第 5 年	1,890.00	635.87	1,254.13
第 6 年	1,907.01	610.11	1,296.90
第 7 年	3,848.35	1,229.30	2,619.05
第 8 年	9,707.45	3,096.10	6,611.35
第 9 年	9,794.82	3,119.17	6,675.65
第 10 年	9,882.97	3,142.45	6,740.52
合计	38,879.64	12,457.39	26,422.25

5.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。

表 5-5 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动现金流入	38,879.64				1,849.04	1,890.00	1,907.01	3,848.35	9,707.45	9,794.82	9,882.97
经营活动现金流出	12,457.39				624.39	635.87	610.11	1,229.30	3,096.10	3,119.17	3,142.45
经营活动产生的现金净额	26,422.25				1,224.65	1,254.13	1,296.90	2,619.05	6,611.35	6,675.65	6,740.52
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	40,571.17	20,571.17	10,000.00	10,000.00							
投资活动产生的现金净额	-40,571.17	-20,571.17	-10,000.00	-10,000.00							
三、筹资活动产生的现金											
财政资金	25,571.17	5,571.17	10,000.00	10,000.00							
债券资金	15,000.00	15,000.00									
银行借款											
偿还债券本金	15,000.00										15,000.00
偿还银行借款本金											
支付运营期债券利息	4,725.00				675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00	675.00

项目	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
支付银行借款利息											
融资活动产生的现金净额	20,846.17	20,571.17	10,000.00	10,000.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-675.00	-15,675.00
四、净现金流量	6,697.25				549.65	579.13	621.90	1,944.05	5,936.35	6,000.65	-8,934.48
五、累计现金流量	6,697.25				549.65	1,128.78	1,750.68	3,694.73	9,631.08	15,631.73	6,697.25

5.3 项目本息覆盖倍数

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，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表。

表 5-6 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		675.00	675.00	
第 2 年		675.00	675.00	
第 3 年		675.00	675.00	
第 4 年		675.00	675.00	1,224.65
第 5 年		675.00	675.00	1,254.13
第 6 年		675.00	675.00	1,296.90
第 7 年		675.00	675.00	2,619.05
第 8 年		675.00	675.00	6,611.35
第 9 年		675.00	675.00	6,675.65
第 10 年	15,000.00	675.00	15,675.00	6,740.52
合计	15,000.00	6,750.00	21,750.00	26,422.25
本息覆盖倍数	1.21			

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

在本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 26,422.25 万元，应付债券本金及利息合 21,750.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，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：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；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 影响项目正常运营的风险及控制措施

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会

导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

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。在施工方的选择上，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。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，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，保证还本付息资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

三门峡市大修厂周边棚户区改造
(黄河新城) 安置房项目

实施方案

项目单位：三门峡市城市建设集团有限公司

主管部门：三门峡市住房和城乡建设局

财政部门：三门峡市财政局

日期：二〇二三年三月

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 主管部门	2
1.4 项目性质	2
1.5 建设地点	2
1.6 建设规模及内容	3
1.7 项目建设期	3
1.8 项目总投资	3
1.9 项目经济技术指标及投资估算表	4
1.10 项目当前进展	8
1.11 项目主体及运营模式.....	8
1.12 债券资金使用合规性说明	9
第二章 项目背景及效益分析	11
2.1 项目背景	11
2.2 效益分析	13
第三章 项目投资估算与资金筹措	15
3.1 估算依据	15
3.2 估算范围	15
3.3 估算说明	16
3.4 投资估算	17

3.5 资金筹措计划	18
3.6 资金使用计划	18
3.7 项目资金保障措施	19
第四章 项目专项债券融资方案	21
4.1 编制依据	21
4.2 债券申请使用计划及期限	22
4.3 投资者保护措施	22
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	24
5.1 基本假设条件及依据	24
5.2 项目运营收益分析	24
5.3 项目运营成本分析	28
5.4 增值税及附加	30
5.5 净收益分析	32
5.6 现金流量分析	33
5.7 项目应付债券本息情况	36
5.8 项目本息覆盖倍数	36
5.9 总体评价结果	37
第六章 风险分析	38
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	38
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	39
6.3 影响项目正常经营的风险及控制措施	40
6.4 影响融资平衡结果的风险及控制措施	41

第七章 还款保障情况	42
7.1 还款责任及保障	42
7.2 项目资产管理	42
7.3 项目收入管理	42
7.4 资金管理方案	43
第八章 信息披露计划	45
第九章 事前绩效评估	46
9.1 事前绩效评估工作开展情况	46
9.2 评估结论	48

第一章 项目概况

1.1 项目名称

三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目（以下简称“本项目”）

1.2 项目单位

项目单位是三门峡市城市建设集团有限公司。

名称	三门峡市城市建设集团有限公司
成立日期	2021-12-29
注册资本	100000 万元人民币
统一社会信用代码	91411200MA9KMMJL4N
注册地址	河南省三门峡市五原西路传媒大厦 8 楼 807 号
法定代表人	王新生
登记机关	三门峡市市场监督管理局
经营范围	许可项目：建设工程施工；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；旅游业务；城市生活垃圾经营性服务；城市建筑垃圾处置（清运）；城市配送运输服务（不含危险货物）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园林绿化工程施工；房屋拆迁服务；土地整治服务；住房租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁；市政设施管理；园区管理服务；物业管理；居民日常生活服务；商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；广告制作；广告发布；品牌管理；名胜风景区管理；旅游开

	<p>发项目策划咨询；文化场馆管理服务；文物文化遗址保护服务；非物质文化遗产保护；污水处理及其再生利用；环保咨询服务；建筑材料销售；有色金属合金销售；金属矿石销售；非金属矿及制品销售；金属制品销售；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；供应链管理服务；道路货物运输站经营；国内货物运输代理（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）</p>
--	--

三门峡市城市建设集团有限公司无存量无隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 主管部门

本项目主管部门是三门峡市住房和城乡建设局。

1.4 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，具备专项债券发行要求。

1.5 建设地点

本项目位于大岭路以东、陕州路以西、春秋路以南、建设路以北。

1.6 建设规模及内容

根据《三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目可行性研究报告》和三门峡市发展和改革委员会《关于三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目可行性研究报告的批复》（三发改城市【2023】113号），本项目主要建设内容和规模如下：

本项目安置房规划总用地面积 58136 m²（约 87.21 亩），总建筑面积 227120 m²，其中地上建筑面积 157220 m²，地下建筑面积 69900 m²。项目规划机动车停车位 1637 个，规划非机动车停车位 2789 个。新建安置住宅 1434 套，安置住宅建筑面积 144700 m²。幼儿园规划总用地面积 5055 m²（约 7.58 亩），建筑面积 3600 m²，规划机动车停车位 13 个，非机动车停车位 62 个，道路、广场 28500 m²；绿化 22200 m²。室外配建小区内道路、广场、绿化、大门及围墙、以及雨水、污水、给水、强弱电、燃气、热力等基础设施。

1.7 项目建设期

本项目建设期 3 年，开工日期 2024 年 4 月，预计完工日期 2027 年 3 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资 116762.11 万元，其中：工程费用 74773.47 万元，工程建设其他费用 29742.83 万元，预备费 5225.81 万元，建设期利息 7020.00 万元。

1.9 项目经济技术指标及投资估算表

表 1-1 项目经济技术指标及投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）					备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	
一	工程费用	56440.37	11640.30	6692.80		74773.47	
1	主体工程	55045.45	8366.70			63412.15	
1.1	地上建筑	31978.45	4871.70			36850.15	
1.1.1	住宅	27565.35	4341.00			31906.35	
(1)	建筑工程	14108.25				14108.25	
(2)	装配式工程	9116.10				9116.10	
(3)	装饰工程	4341.00				4341.00	
(4)	安装工程		4341.00			4341.00	
1.1.2	商业	1634.00	258.00			1892.00	
(1)	建筑工程	1376.00		26562.00		1376.00	
(2)	装饰工程	258.00				258.00	
(3)	安装工程		258.00			258.00	
1.1.3	幼儿园	1728.00	108.00			1836.00	
(1)	建筑工程	864.00				864.00	
(2)	装饰工程	864.00				864.00	
(3)	安装工程		108.00			108.00	
1.1.4	老年日间照料中心	126.90	14.10			141.00	

(1)	建筑工程	14.10				14.10	
(2)	装饰工程	112.80				112.80	
(3)	安装工程		14.10			14.10	
1.1.5	智慧社区物业用房	297.00	33.00			330.00	
(1)	建筑工程	33.00				33.00	
(2)	装饰工程	264.00				264.00	
(3)	安装工程		33.00			33.00	
1.1.6	配套用房	627.20	117.60			744.80	
(1)	建筑工程	509.60				509.60	
(2)	装饰工程	117.60				117.60	
(3)	安装工程		117.60			117.60	
1.2	地下建筑	23067.00	3495.00			26562.00	框架结构，含人防
(1)	建筑工程	20970.00				20970.00	
(2)	装饰工程	2097.00				2097.00	
(3)	安装工程		3495.00			3495.00	
2	设备购置			6692.80		6692.80	
2.1	电梯			990.00		990.00	
2.2	变配电设备			1816.96		1816.96	
2.3	给排水及消防设备			786.10		786.10	
2.4	燃气设备			471.66		471.66	
2.5	热力设备			578.80		578.80	
2.6	智慧社区 AI 社区大脑平台			168.13		168.13	
2.6.1	智慧社区技术基础平台			26.25		26.25	
2.6.2	智慧社区管理平台			31.60		31.60	

2.6.3	智慧社区移动客户端			23.40		23.40	
2.6.4	智慧社区运营移动端			18.25		18.25	
2.6.5	智能设备集成			68.63		68.63	
2.7	智慧社区硬件设备			1056.15		1056.15	
2.7.1	智能门禁			84.49		84.49	
2.7.2	智能梯控			158.42		158.42	
2.7.4	智能停车设备			21.12		21.12	
2.7.5	智能信息栏			84.49		84.49	
2.7.6	智能快递柜			158.42		158.42	
2.7.7	智能访客系统			211.23		211.23	
2.7.8	智能安防			190.11		190.11	
2.7.9	智能消防			105.61		105.61	
2.7.10	物业管理云			42.25		42.25	
2.8	充电桩			825.00		825.00	
3	公用及辅助工程	1394.92	3273.60			4668.52	
3.1	道路及硬化工程	855.00				855.00	含路灯
3.2	绿化工程	399.60				399.60	含景观装饰
3.3	大门	60.00				60.00	
3.4	围墙	80.32				80.32	
3.5	室外综合管网		3273.60			3273.60	含给排水、消防、电力、弱电、燃气、热力室外管网
二	工程建设其他费用				29742.83	29742.83	

1	安置区土地费用				26757.00	26757.00	
2	项目建设管理费				738.19	738.19	
3	工程勘察费				358.91	358.91	
4	工程设计费				598.19	598.19	
5	工程监理费				448.64	448.64	
6	建设项目前期工作咨询费				67.30	67.30	
7	工程造价咨询服务费				343.96	343.96	
8	场地准备及临时设施费				373.87	373.87	
9	消防设施及电气安全检测服务				56.78	56.78	
三	基本预备费				5225.81	5225.81	
四	建设期利息					7020.00	
五	项目总投资					116762.11	

1.10 项目当前进展

已取得河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室《关于调整三门峡市 2018 年灵宝市西留村等两个棚改项目计划的复函》同意将三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目列入全省 2018 年棚改计划。

附件

三门峡市新增棚改计划项目表

序号	行政区划		项目名称	房屋征收范围	安置住房（或购买商品房小区）四至范围	年度计划情况			计划开工时间（年/月）	计划竣工交付时间（年/月）	备注
	市	区（县）				年度计划征收户数（户）	年度计划征收房屋建筑面积（平方米）	年度计划新开工安置房屋套数（套/户）			
1	三门峡市	灵宝市	三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目	1. 六峰北路以东、李埠路以西、春秋路以南、建设路以北 2. 龙海铁路商道内、建设路以东、春秋路以西	黄河新城（春秋路以南、李埠路以北、大峰路以东、建设路以西）	1325	124500	3078	2021年6月	2024年7月	列入全省2018年计划，为平桥市化安置100套，实物150套

已取得三门峡市发展和改革委员会《关于三门峡市大修厂周边棚户区改造（黄河新城）安置房项目可行性研究报告的批复》（三发改城市【2023】113号）。

1.11 项目主体及运营模式

（1）项目主体

本项目建设单位、资产登记单位、运营单位均为三门峡市城市建设集团有限公司，项目建成后，由其履行国有资产增值和保值任务及其项目的具体运行工作。

（2）项目运营模式

本项目建设后由三门峡市城市建设集团有限公司负责运营，三门峡市城市建设集团有限公司与三门峡市财政局将当年到期专项债券本金、利息、项目收益列入年度政府性基金预算统筹安排，建立还本付息台账，健全偿债保障机制。三门峡市城市建设集团有限公司运营该项目，项目运营过程中将全面贯彻执行国家相关政策及有关法律法规，遵守财经纪律，确保国有资产安全，促进国有资产增值保值任务。

（3）项目主管部门职责

本项目主管部门为三门峡市住房和城乡建设局。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门和项目单位将在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和项目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项目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 债券资金使用合规性说明

本项目的专项债券资金：不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目；不用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息、置换或偿还债务、企业补贴等；不用于货币化安置、补偿

不用于 PPP 项目，不存在使用一般债券项目、违规申请市场化融资、重复融资等情形；不用于党政机关办公用房、技术用房、党校行政学院、干部培训中心、行政会议中心、干部职工疗养院等各类楼堂馆所；不用于城市大型雕塑、景观改造、街区亮化工程、园林绿化工程、文化庆典和主题论坛场地设施等形象工程和政绩工程；不用于房地产开发项目，不用于一般性企业生产线或生产设备，不用于租赁住房建设以外的土地储备，不用于主题公园等商业设施。

第二章 项目背景及效益分析

2.1 项目背景

(1) 社会背景

在我国，棚户区通常是指工业化初期形成的简易住宅区，其主要特征是平房密度大、使用年限久、房屋破旧、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、环境较差。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，做出了一系列决策部署。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。

近年来，三门峡市经济社会发展速度加快，城市建设日新月异。但是棚户区的居民却始终多年生活在恶劣的环境下，与绝大多数市民日益提高的生活水平，特别是居住水平反差极大。同时棚户区的存在，与城市整体形象、文明档次极不协调，使城市人居环境大打折扣，并且也不利于发展城市经济和招商引资。所以棚户区改造势在必行。

(2) 政策背景

财政部近日下发《关于提前下达 2022 年部分中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知》，资金总额达 526 亿元。《通知》明确，该项资金待 2022 年预算年度开始后，按规定程序拨付使用，专项用于棚户区改造、向符合条件的在市场租赁住房的保障家庭发放租赁补贴、城镇老旧小区改造，以及第二批中央财政支持住房租赁市场

发展试点。中国财政科学研究院研究员王泽彩表示，城镇保障性安居工程是中央重大惠民工程，提前拨付租赁住房保障、城镇老旧小区和棚户区改造资金，可以提升老百姓安居乐业的获得感、幸福感和安全感。财政部提前下达的预算支出基本都属于民生支出，表明中央财政把保障和改善民生放在突出位置，通过加大税收、社保、转移支付等调节力度并提高精准性，实实在在提升人民群众的获得感，让改革发展成果更多更公平惠及全体人民，体现了共同富裕的目标要求。

河南省人民政府关于印发《河南省“十四五”城市更新和城乡人居环境建设规划的通知》豫政〔2021〕43号，通知表示在十四五期间将稳步推进棚户区、城中村改造。以老城区房龄40年以上、C级和D级危房集中及符合棚户区认定标准、群众改造意愿强烈的区域为重点，推进棚户区板块化改造，完善配套设施。加快棚户区改造续建项目建设，按约定时间建成并交付使用。“十四五”期间新开工棚户区改造安置住房30万套、建成交付80万套。积极争取中央补助资金和配套基础设施中央预算内投资补助，申请棚改专项债，推动新建项目创新完善资金平衡模式。

三门峡市印发了《中共三门峡市委办公室三门峡市人民政府办公室关于加大老旧小区改造力度推进旧城提质工作的实施意见》（三办〔2019〕16号）、《三门峡市人民政府办公室关于印发三门峡市旧城改造提质工作推进办法等四个办法的通知》（三政办〔2020〕3号），均要求高质量推进旧城提质和有机更新工作，三门峡市进一步全面推进

了旧城改造工作，旧城提质改造工作开局良好，居民房屋征收快速推进，企业搬迁处置平稳有序，安置房建设初见成效，道路施工进展明显。

（3）项目背景

当前，随着经济社会的快速发展，城市框架的进一步拉大，城市人口进一步增长，城市建设和发展需要更大规模、结构更加优化的交通、住宅和配套商贸设施。三门峡市城市建设始终坚持高标准建设、优化城市结构，大力推进新型城镇化、新型工业化、新型农业现代化“三化”协调发展，在这样一个大环境大背景下，不失时机地推进城镇化建设，加快实施棚户区改造，竭尽全力打造生态城市，提高城市竞争力，加速产业集聚和人口集聚，已经是一件迫在眉睫的事情。因此，项目建设是加快城市发展的需要。为落实国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）文件精神，推动新型城市化建设，促进旧城改造的实施，改善棚户区居民消费环境和居住条件，政府对本项目高度重视和大力支持，审时度势，及时抓住发展机遇，将改造该区域列入重点项目，摆上了重要议事议程，投资兴建一个融商贸、居住于一体的富有现代化气息的商住集散区。通过棚户区改造，进一步改善居民的住房条件和生活环境，完善城市基础设施，提高城市综合承载能力，不断把改革发展的成果惠及到广大人民群众。

2.2 效益分析

（1）经济效益

本项目的建设能盘活城市建设用地，可以集约利用土地资源，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。

（2）社会效益

项目建成后，可大大缓解居民居住条件“脏、乱、差”的局面。通过本项目高起点、高标准地进行规划和建设，项目区内各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化达到要求，将为拆迁区域的居民提供一处配套设施齐全、商业发达的住宅区，极大地改善了拆迁居民的居住环境，提高他们的生活质量和生活水平。

（3）公益性

本项目是一项保障民生、改善民生、发展民生的惠民工程，改善居民特别是低收入住房困难群体的住房条件，提高居民生活质量，加速新型城镇化的重大举措。本项目的实施将为三门峡市旧城改造、棚户区改造模式的开发运作树立典范，项目完成后，将极大地改善居民生活环境，也必将为三门峡市旧城改造、棚户区改造工作探索一条新的路子。对加快推动城市化进程，实现当地建设目标具有重要的意义。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算依据

- 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、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 4、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- 5、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 6、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 7、《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》（计价格[1999]1283号）；
- 8、《设计收费参考标准》（中设协字[2016]89号文）；
- 9、《建设工程环境影响咨询收费标准》（计价格[2002]125号）；
- 10、《招标代理服务收费标准》（计价格[2002]1980号）；
- 11、《建设项目经济评价方法与参数》（发改投资[2006]1325号）；
- 12、《三门峡市建设工程材料基准价格信息》；
- 13、本项目设计文本、图纸和相关的技术资料；
- 14、项目单位提供的其他资料等。

3.2 估算范围

本工程的投资估算范围为项目从筹建至竣工验收按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费

用和建设期利息等。

3.3 估算说明

建设项目总投资由第一部分工程费用、第二部分工程建设其它费用、第三部分工程预备费及建设期利息组成。

(1) 工程费用

估算费用包括建筑工程费费用、安装工程费费用、设备购置费用，建筑工程费根据建筑工程估算指标以及同类相似工程的指标估算，价格水平为 2022 年 4 季度河南省市场价格水平。安装工程费根据设备类型并参照同类相似工程的指标分别计算；设备价格采用市场现价。

(2) 工程建设其他费用

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，具体计算如下：

1) 项目建设管理费：依据财政部财建〔2016〕504 号文并结合市场情况计入；

2) 工程勘察费：依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文并结合市场情况计入；

3) 工程设计费：依据国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文并结合市场情况计入；

4) 工程监理费：依据豫建监协〔2015〕19 号文并结合市场情况计入；

5) 建设项目前期工作咨询费：依据计价格〔1999〕1283 号文并

结合市场情况计入；

6) 工程造价咨询服务费：豫发改收费〔2008〕2510号并结合市场情况计入；

7) 场地准备及临时设施费：参照建标〔2007〕164号文计入；

8) 消防设施及电气安全检测服务费：参照豫维检〔2016〕第001号文计入。

(3) 预备费

基本预备费，根据行业要求，并结合项目区的实际情况，按工程建设费与工程建设其他费用之和的5%计入。

(4) 建设期利息

本项目使用债券资金68000.00万元，债券利率按照4.5%计算，建设期债券利息共计7020.00万元。

3.4 投资估算

本项目总投资116762.11万元，其中：工程费用74773.47万元，工程建设其他费用29742.83万元，预备费5225.81万元，建设期利息7020.00万元。投资估算表如下表所示：

序号	工程或费用名称	单位	合计(万元)	比例
1	工程费用	万元	74773.47	64.04%
2	工程建设其他费用	万元	29742.83	25.47%
3	基本预备费	万元	5225.81	4.48%
4	建设期利息	万元	7020.00	5.95%

序号	工程或费用名称	单位	合计（万元）	比例
5	项目总投资	万元	116762.11	100.00%

3.5 资金筹措计划

项目总投资116762.11万元，资金来源为企业自筹资金和申请使用政府专项债券资金。其中申请专项债券资金68000.00万元，占总投资的58.24%；企业自筹资金48762.11万元，占总投资的41.76%。

本项目资本金占比41.76%，符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26号）关于项目资本金最低比例的要求。本项目申请的专项债券资金不用做资本金。本项目除专项债券资金及财政预算安排资金外，无其他融资计划，资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。

表3-1资金筹措计划表

项目	金额（万元）	比例
企业自筹资金	48762.11	41.76%
专项债券	68000.00	58.24%
总投资	116762.11	100.00%

3.6 资金使用计划

本项目总投资116762.11万元，其中企业自筹资金48762.11万元；申请使用政府专项债券资金68000.00万元。本项目建设期专项债券利息由企业自筹资金解决，不使用专项债券资金支付利息、拆迁费用以及征地费用。

本项目拟申请政府专项债券资金68000.00万元。其中2024年计划使用专项债券64500.00万元，2025年计划使用专项债券2000.00万元，2026年计划使用专项债券1500.00万元。已于2024年使用债券资金5000.00万元，本次计划申请使用债券资金7800.00万元。

表 3-2 分年度资金需求计划

年份	合计	2024 年	2025 年	2026 年
专项债券（万元）	68000.00	64500.00	2000.00	1500.00
企业自筹资金（万元）	48762.11	10000.00	20000.00	18762.11
总投资（万元）	116762.11	74500.00	22000.00	20262.11

3.7 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，加强项目资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。

（1）本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，本级政府将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，明确财政部门、主管部门、项目单位以及各相关部门职责，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，确保债券资金合规使用；

（2）根据项目建设进度，编制项目资金使用计划，合理安排资金，做好项目资金保障工作；

（3）积极探索资金筹措方式，增强项目资金抗风险能力，保障项目资金能够足额及时到位；

（4）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；

(5) 编制应急预案，防范资金风险；

(6) 加强债券资金使用监管，组织专项债券资金绩效评价工作，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) 《财政部关于印发地方政府债券发行管理办法的通知》(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) 《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号);
- (10) 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》(厅字〔2019〕33号);
- (11) 财政部关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通

知（财预〔2020〕94号）；

（12）河南省财政厅关于印发《河南省地方政府专项债券项目发行资料评审工作方案》的通知（豫财债〔2021〕52号）；

（13）《项目可行性研究报告》。

4.2 债券申请使用计划及期限

（1）申请使用计划

本项目拟申请政府专项债券资金 68000.00 万元。其中 2024 年计划使用专项债券 64500.00 万元，2025 年计划使用专项债券 2000.00 万元，2026 年计划使用专项债券 1500.00 万元。已于 2024 年使用债券资金 5000.00 万元，本次计划申请使用债券资金 7800.00 万元。

（2）期限及还本付息计划

本项目债券存续期限 10 年，假设债券票面利率 4.50%，在债券存续期每年付息一次，债券存续期每年偿还利息，最后一年偿还本金及利息。

4.3 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 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) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(5) 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；

(6) 根据河南省年度统计公报，2020年、2021年、2022年三门峡GDP上涨幅度分别为3.1%、9.1%、4.6%，三年平均涨幅为5.60%；

(7) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期10年，建设3年，收益期7年。

5.2 项目运营收益分析

项目建成后，主要的收入项为项目覆盖范围内产生的土地出让收入和配套商业、车位销售收入。具体测算如下：

(1) 土地出让收入

1) 出让面积

根据项目可行性研究报告，本项目腾退土地中可出让土地478.77亩，土地性质为住宅兼商业用地。可出让土地清单如下：

表 5-1 可出让土地信息表

序号	拆迁区块	土地面积（亩）
1	爱心小区 1 亩	1
2	色织厂小区	1.2
3	纺织品站 24.5 亩	24.5
4	财校家属楼 1.2 亩	1.2
5	电业局仓库 35.7 亩	35.7
6	北环路	201.2
7	钢材市场 135.35	135.35
8	炎黄路东侧	78.62
合计		478.77

2) 出让价格

经查询三门峡市公共资源交易中心，参考近三年项目周边土地出让价格，出让价格在 288-377 万元/亩之间，平均出让价格为 330 万元/亩，基于谨慎性原则，本项目土地出让价格暂定为 305 万元/亩，本项目土地出让价格在债券存续期内不增长。

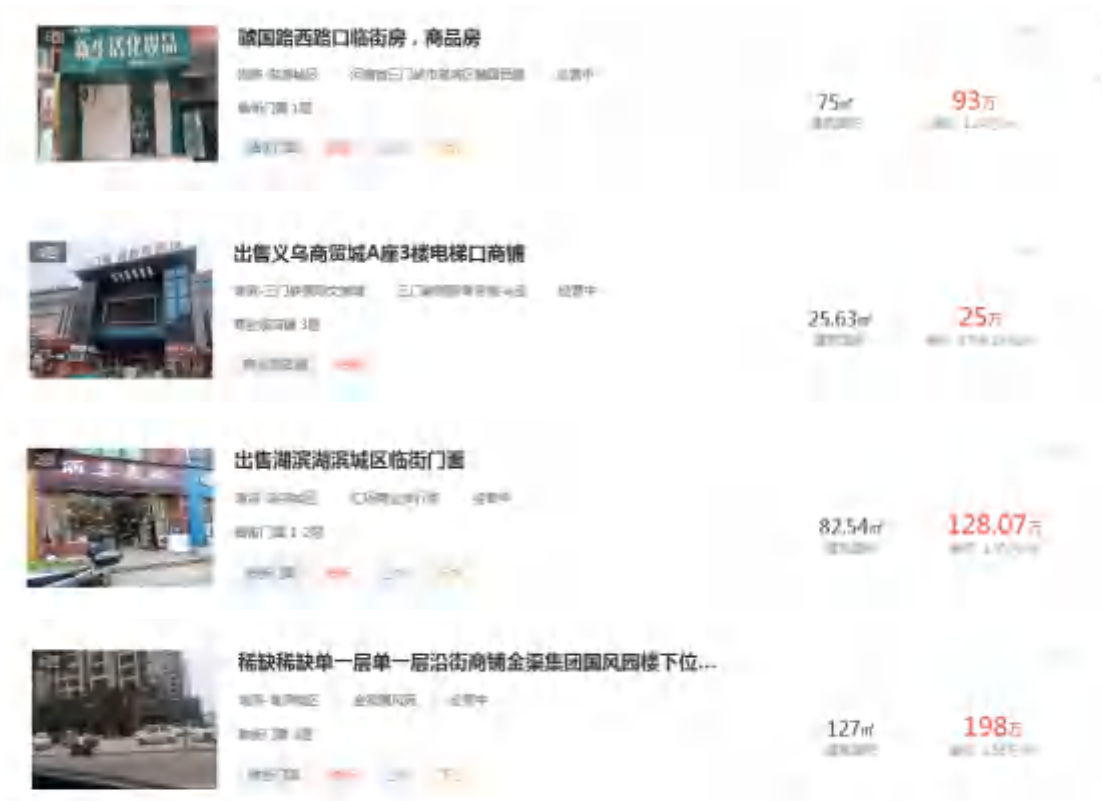
表 5-2 项目周边土地出让价格分析表

地块位置	总面积（m ² ）	土地价格（万元）	单价（万元/亩）	土地性质	供应方式	日期
三门峡市金渠路南、上阳路东	25231.0	13438.0	355 万元/亩	住宅兼商业用地	挂牌出让	2022.4.27
三门峡市金渠路南、经一路西	14476.0	6514.0	300 万元/亩	住宅兼商业用地	挂牌出让	2022.4.27
三门峡市公园路南、大岭路东	6770.0	2924.0	288 万元/亩	住宅兼商业土地	挂牌出让	2021.12.24
三门峡市崆山西路南、向青路东	18548.0	10497.0	377 万元/亩	住宅兼商业用地	挂牌出让	2020.9.2

(2) 销售收入

1) 商业配套销售收入

根据项目可行性研究报告，本项目新建商业配套面积共 8600 m²。本项目所在地区周边商业配套销售价格在 9754-15600 元/m²之间。本项目商业配套销售单价拟定为 10000 元/m²。本项目商业配套销售价格在运营期间每三年增长 5.60%。



2) 停车位销售收入

根据项目可行性研究报告，本项目新建停车位 1637 个。本项目所在地区周边停车位销售价格在 9.5-14 万元之间。本项目地下停车位销售单价拟定为 10 万元。本项目停车位销售价格在运营期间每三年增长 5.60%。



表 5-3 项目运营收入分析表

单位：万元

序号	收入类别	合计	建设期			运营期		
			1	2	3	4	5	6
一	运营收入	172428.67				18920.00	18920.00	18920.00
1	土地出让收入	146024.85				16165.00	16165.00	16165.00
	面积	478.77				53.00	53.00	53.00
	单价	300.00				305.00	305.00	305.00
2	地下车位出售收入	11102.40				1800.00	1800.00	1800.00
	个数	1637.00				180.00	180.00	180.00
	单价	10.00				10.00	10.00	10.00
3	商业配套销售	5890.44				955.00	955.00	955.00
	面积	8600.00				955.00	955.00	955.00
	单价	10000.00				10000.00	10000.00	10000.00

序号	收入类别	合计	运营期					
			7	8	9	10	11	12

一	运营收入	172428.67	19074.28	19074.28	19074.28	19236.95	19236.95	19971.93
1	土地出让收入	146024.85	16165.00	16165.00	16165.00	16165.00	16165.00	16704.85
	面积	478.77	53.00	53.00	53.00	53.00	53.00	54.77
	单价	300.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00	305.00
2	地下车位出售收入	11102.40	1900.80	1900.80	1900.80	2007.00	2007.00	2196.55
	个数	1637.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	197.00
	单价	10.00	10.56	10.56	10.56	11.15	11.15	11.15
3	商业配套销售	5890.44	1008.48	1008.48	1008.48	1064.95	1064.95	1070.53
	面积	8600.00	955.00	955.00	955.00	955.00	955.00	960.00
	单价	10000.00	10560.00	10560.00	10560.00	11151.36	11151.36	11151.36

5.3 项目运营成本分析

本项目成本主要包括农田水利建设资金、农业土地开发资金、国有土地收益基金、土地开发费用、上缴省财政资金、保障性安居工程资金、新增建设用地使用费、教育资金以及销售运营费用。具体内容和测算数额如下：

(1) 上缴省财政资金

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）中规定从 2007 年元月 1 日起，省级财政从土地出让总价款中集中 3%由省统一管理，专项用于土地整理、复垦、基本农田建设和改善农业生产条件的土地开发及城市基础设施建设，按照土地出让总收入的 3%提取。

(2) 农业土地开发资金：根据《用于农业土地开发的土地出让

金收入管理办法》（财综[2004]49号）及《河南省土地专项资金管理试行办法》（豫政办[2009]38号），将部分土地出让金用于农业土地开发，按照土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。本项目所在地区三门峡市土地出让平均纯收益标准为十等，本项目标准为41元/m²。

（3）国有土地收益基金：根据《河南省人民政府办公厅关于咋混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，按照土地出让总收入的2%提取。

（4）保障性安居工程资金：根据《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）文的规定，按照土地出让总收入的3%提取；

（5）土地开发费用：根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。

（6）新增建设用地使用费

根据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），三门峡市为第十等28元/平方米。

（7）农田水利建设资金：根据《中共中央国务院关于加快水利

改革发展的决定》(中发[2011]1号)及《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综[2011]48号),从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。

(8) 教育资金:根据《关于加强从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金征收管理的通知》(财综[2014]2号)和《财政部关于进一步落实从土地出让收益中计提教育资金相关政策的通知》(财综[2012]2号),从土地出让收益中计提10%的教育资金。

(9) 销售运营费用

销售运营费用主要用于销售配套商业和停车位过程中产生的销售运营和管理费用,本项目按销售收入的5%计算。

表 5-4 项目运营成本分析表

单位:万元

序号	项目	合计	建设期			运营期		
			1	2	3	4	5	6
1	上交省财政资金	4380.75				484.95	484.95	484.95
2	农业土地开发资金	392.77				43.48	43.48	43.48
3	国有土地收益基金	2920.50				323.30	323.30	323.30
4	保障性安居工程资金	4380.75				484.95	484.95	484.95
5	土地开发费用	2920.50				323.30	323.30	323.30
6	农田水利建设资金	14602.49				1616.50	1616.50	1616.50
7	教育资金	14602.49				1616.50	1616.50	1616.50
8	新增建设用地使用费	893.68				98.93	98.93	98.93
9	销售成本	1320.18				137.75	137.75	137.75
10	运营成本总额	46414.11				5129.66	5129.66	5129.66

序号	项目	合计	运营期					
			7	8	9	10	11	12

1	上交省财政资金	4380.75	484.95	484.95	484.95	484.95	484.95	501.15
2	农业土地开发资金	392.77	43.48	43.48	43.48	43.48	43.48	44.93
3	国有土地收益基金	2920.50	323.30	323.30	323.30	323.30	323.30	334.10
4	保障性安居工程资金	4380.75	484.95	484.95	484.95	484.95	484.95	501.15
5	土地开发费用	2920.50	323.30	323.30	323.30	323.30	323.30	334.10
6	农田水利建设资金	14602.49	1616.50	1616.50	1616.50	1616.50	1616.50	1670.49
7	教育资金	14602.49	1616.50	1616.50	1616.50	1616.50	1616.50	1670.49
8	新增建设用地使用费	893.68	98.93	98.93	98.93	98.93	98.93	102.24
9	销售成本	1320.18	145.46	145.46	145.46	153.60	153.60	163.35
10	运营成本总额	46414.11	5137.37	5137.37	5137.37	5145.51	5145.51	5322.00

5.4 增值税及附加

本项目进项税率中建筑及安装工程进项税率按 9% 计取；设备购置进项税率按 13% 计取；服务类进项税率按 6% 计取；预备费进项税率按 9% 计取；运营期经营成本进项税率按 13% 计取。增值税税率按 9% 计取。综合上述，增值税以建设期、运营期进项税与运营期销项税进项抵扣后计入。

(1) 城市维护建设税：税率为 7%，计税基数为应纳增值税额。

(2) 教育费附加：费率为 3%，计费基数为应纳增值税额。

(3) 地方教育附加：费率为 2%，计费基数为应缴增值税税额。

(4) 房产税：房产税从价计征，按照房产原值的 70% 计征，年税率为 1.2%。

(5) 企业所得税：按 25%，计费基础为净利润。

表 5-5 收入税金表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期					
			1	2	3	4	5	6

一	收入	26403.82				2755.00	2755.00	2755.00
二	增值税及附加	84.91				8.97	8.97	8.97
1	增值税（销项）	2180.16				227.48	227.48	227.48
2	进项税额（年初）	75941.61				9291.27	9083.80	8876.33
3	运营进项税	191.82				20.01	20.01	20.01
4	当年抵扣额	2180.16				227.48	227.48	227.48
5	进项税额（年末）	73953.27				9083.80	8876.33	8668.86
6	当年交纳增值税额	0.00				0.00	0.00	0.00
7	城建税(7%)	0.00				0.00	0.00	0.00
8	教育费附加(3%)	0.00				0.00	0.00	0.00
9	地方教育费附加(2%)	0.00				0.00	0.00	0.00
10	房产税（1.2%）	76.36				8.02	8.02	8.02
11	土地使用税	8.55				0.95	0.95	0.95
三	所得税	6270.92				654.31	654.31	654.31

序号	项目	合计	债券存续期					
			7	8	9	10	11	12
一	收入	26403.82	2909.28	2909.28	2909.28	3071.95	3071.95	3267.08
二	增值税及附加	84.91	9.42	9.42	9.42	9.90	9.90	9.94
1	增值税（销项）	2180.16	240.22	240.22	240.22	253.65	253.65	269.76
2	进项税额（年初）	75941.61	8668.86	8449.78	8230.70	8011.62	7780.29	7548.96
3	运营进项税	191.82	21.14	21.14	21.14	22.32	22.32	23.73
4	当年抵扣额	2180.16	240.22	240.22	240.22	253.65	253.65	269.76
5	进项税额（年末）	73953.27	8449.78	8230.70	8011.62	7780.29	7548.96	7302.93
6	当年交纳增值税额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	城建税(7%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	教育费附加(3%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	地方教育费附加(2%)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	房产税（1.2%）	76.36	8.47	8.47	8.47	8.95	8.95	8.99
11	土地使用税	8.55	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
三	所得税	6270.92	690.96	690.96	690.96	729.59	729.59	775.93

5.5 净收益分析

本项目计算期内累计收入为 172428.67 万元，运营成本为 46414.11 万元，税费合计 6355.83 万元，净收益合计 119658.73 万元。

表 5-6 项目收益表

单位：万元

序号	项目预期收入	项目运营支出	税费	项目收益
1	0.00	0.00	0.00	0.00
2	0.00	0.00	0.00	0.00
3	0.00	0.00	0.00	0.00
4	18920.00	5129.66	663.28	13127.06
5	18920.00	5129.66	663.28	13127.06
6	18920.00	5129.66	663.28	13127.06
7	19074.28	5137.37	700.38	13236.53
8	19074.28	5137.37	700.38	13236.53
9	19074.28	5137.37	700.38	13236.53
10	19236.95	5145.51	739.49	13351.95
11	19236.95	5145.51	739.49	13351.95
12	19971.93	5322.00	785.87	13864.06
合计	172428.67	46414.11	6355.83	119658.73

5.6 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：

表 5-7 项目财务计划现金流量表

单位：万元

项目	合计	建设期			运营期									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
经营活动净现金流量 (1.1-1.2)	119681.28				13128.01	13128.01	13129.01	13238.48	13239.48	13239.48	13354.90	13355.90	13868.01	
现金流入	172442.67				18920.00	18920.00	18921.00	19075.28	19076.28	19076.28	19238.95	19239.95	19974.93	
运营收入	172428.67				18920.00	18920.00	18920.00	19074.28	19074.28	19074.28	19236.95	19236.95	19971.93	
现金流出	52761.39				5791.99	5791.99	5791.99	5836.80	5836.80	5836.80	5884.05	5884.05	6106.92	
经营成本	46414.11				5129.66	5129.66	5129.66	5137.37	5137.37	5137.37	5145.51	5145.51	5322.00	
投资活动净现金流量 (2.1-2.2)	-	-	-	-										
现金流入	0.00													
现金流出	111076.29	37025.43	37025.43	37025.43										
建设投资	111076.29	37025.43	37025.43	37025.43										
筹资活动净现金流量 (3.1-3.2)	19496.29	37025.43	37025.43	37025.43	-3060.00	-3060.00	-3060.00	-3060.00	-3060.00	-3060.00	-	-	-9405.00	
现金流入	116762.11	38330.43	39680.43	40085.43							32060.00	31755.00		
发行专项债券	68000.00	29000.00	30000.00	9000.00										
企业自筹资金	50096.29	9330.43	9680.43	31085.43										
现金流出	98600.00	1305.00	2655.00	3060.00	3060.00	3060.00	3060.00	3060.00	3060.00	3060.00	32060.00	31755.00	9405.00	
各种利息支出	30600.00	1305.00	2655.00	3060.00	3060.00	3060.00	3060.00	3060.00	3060.00	3060.00	3060.00	1755.00	405.00	
偿还债务本金	68000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	29000.00	30000.00	9000.00	

应付利润（股利分配）	0.00												
净现金流量（1+2+3）	28101.28	0.00	0.00	0.00	10068.01	10068.01	10069.01	10178.48	10179.48	10179.48	- 18705.10	- 18399.10	4463.01
累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	10068.01	20136.02	30205.03	40383.51	50562.99	60742.47	42037.37	23638.27	28101.28

5.7 项目应付债券本息情况

根据债券期限及使用计划，本项目还本付息如下：

表 5-8 项目还本付息表

单位：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
1	0.00	64500.00	0.00	64500.00	4.5%	2902.50	2902.50
2	64500.00	2000.00	0.00	66500.00	4.5%	2992.50	2992.50
3	66500.00	1500.00	0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
4	68000.00		0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
5	68000.00		0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
6	68000.00		0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
7	68000.00		0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
8	68000.00		0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
9	68000.00		0.00	68000.00	4.5%	3060.00	3060.00
10	68000.00		64500.00	3500.00	4.5%	3060.00	67560.00
11	3500.00		2000.00	1500.00	4.5%	157.50	2157.50
12	1500.00		1500.00	0.00	4.5%	67.50	1567.50
合计		68000.00	68000.00			30600.00	98600.00

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。

5.8 项目本息覆盖倍数

在对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目运营收入在债券存续内可以全部实现。本项目计算期内本息合计为 98600.00 万元。收入扣除成本后用于平衡项目融资本息的收益为 119658.73 万元。本息覆盖倍数为 1.21。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

表 5-9 项目本息覆盖倍数测算表

单位：万元

年度	本息合计			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
1	0.00	2902.50	2902.50	0.00
2	0.00	2992.50	2992.50	0.00
3	0.00	3060.00	3060.00	0.00
4	0.00	3060.00	3060.00	13127.06
5	0.00	3060.00	3060.00	13127.06
6	0.00	3060.00	3060.00	13127.06
7	0.00	3060.00	3060.00	13236.53
8	0.00	3060.00	3060.00	13236.53
9	0.00	3060.00	3060.00	13236.53
10	64500.00	3060.00	67560.00	13351.95
11	2000.00	157.50	2157.50	13351.95
12	1500.00	67.50	1567.50	13864.06
合计	68000.00	2902.50	2902.50	119658.73
本息覆盖倍数	1.21			

综上所述：本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为 1.21，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

5.9 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 119658.73 万元，应付债券本金及利息合计 98600.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.21 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 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) 工期拖延风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期因素主要包括勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目实施方组织管理水平、承建商的施工技术及管理水平的等。如果工期拖延，工程投资将增加并且工期拖延将影响项目的现金流入，使项目收益减少。

控制措施：项目已进入前期准备阶段，将按照进度计划开工建设。合理安排和控制后续工期，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。另一方面加强施工过程监督控制，完善项目建设组织与管理、质量监督体系；对施工方案的科学性、合理性、可操作性进行审核；对施工组织计划、关键节点方案仔细审核；督促施工方按施工进度计划要求执行，一旦发生进度偏差，及时分析原因，采取必要纠偏措施或调整原进度计划，加强动态控制。

(2) 资金到位风险及控制措施

风险分析：资金风险主要表现为资金不到位、资金被建设单位截留或者挪用等带来的风险。项目建设所需要的资金，除资本金外主要来源于债券资金。一旦国家经济形势发生变化，产业政策和债券政策进行调整，都可能给本项目的资金筹措带来风险。

控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和

资金使用审核，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。

(3) 原材料上涨风险及控制措施

风险识别：如在项目建设过程中，受市场因素影响，项目施工所需的原材料价格上涨，将导致项目施工成本增加，财务负担加重，进而影响项目建设进度，以及项目建设期内专项债券的利息兑付，因此面临一定财务风险。

风险控制措施：项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响项目的最大风险在于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

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

6.3 影响项目正常经营的风险及控制措施

(1) 收支平衡风险及控制措施

风险识别：收支平衡风险是指对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

风险控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《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。

(2) 市场风险及控制措施

风险识别：在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：要求项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。密切关注宏观经济市场，充分与市场机构沟通，选择合适的发行窗口，降低财务成本，保证项

目收益与融资平衡。

6.4 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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 还款保障情况

7.1 还款责任及保障

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

7.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，项目主管部门定期对项目资产进行检查和盘点。

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

7.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

在例行审计之外，项目主管部门须不定期对项目收入进行内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

7.4 资金管理方案

(1) 主管部门及职责

本项目主管部门为三门峡市住房和城乡建设局。职责为负责按照专项债券发行和管理的要求并根据具体项目的收入、成本等因素，建立本地区专项债券项目库，做好入库项目的规划期限、投资计划、收益和融资平衡方案、预期收入等测算，做好专项债券年度项目库与政府债务管理系统的衔接，配合做好专项债券发行各项准备工作，加强对项目实施情况的监控，并统筹协调相关部门保障项目建设进度，如期实现项目收入。

(2) 资金流入管理

项目资金流入主要包括资本金、债券资金和项目收入流入。

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

本项目专项债券资金由三门峡市财政局统一管理。

本项目收入专款专用，用于本项目债券本息的偿付。

(3) 资金流出管理

本项目资金流出主要包括项目建设投资支出、债券本息偿付和项目运营成本。

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

关于债券本息偿付，由是三门峡市财政局组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

运营成本严格计划支出，预算外支出及时上报审批。

第八章 信息披露计划

按照财政部《关于印发地方政府债券信息公开平台管理办法的通知》（财预〔2021〕5号）规定，地方财政部门应当按照公开办法等制度规定，在公开平台相应栏目及时公开地方政府债务限额、余额，地方政府债券发行、项目、还本付息、重大事项、存续期管理，以及经济社会发展指标、财政状况等相关信息。按此规定，本项目专项债券全套信息披露文件通过中国地方政府债券信息公开平台（www.celma.org.cn）详细披露。

第九章 事前绩效评估

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，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，有效防范政府债务风险，根据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国预算法实施条例》、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》、《国务院关于进一步深化预算管理制度改革的意见》、《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）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。

9.1 事前绩效评估工作开展情况

1、评估目的

本项目拟通过本次事前绩效评估，评估论证本项目项目申请专项债券资金支持的必要性和可行性，加强项目资金绩效管理，提高项目债券资金使用效益。

2、评估原则及评估方法

（1）评估原则

本次绩效评估遵循科学公正、统筹兼顾、公开透明的基本原则：

（2）评估方法

本次事前绩效评估遵循全面考虑、重点突出的原则，评估方式主要包括资料分析、聘请专家、网络调查、电话咨询、召开座谈会、问

卷调查等方式。

1) 资料分析。是指通过查阅本项目相关文件政策，结合项目可行性研究报告、项目前期批复文件及实施方案等资料，为评估结论提供支撑。

2) 聘请专家。是指邀请技术、管理和财务等方面的专家参与事前评估工作，提供专业支持。

3) 网络调查。是指通过互联网及相关媒体开展调查，向评估对象利益相关方了解情况或征询意见。

4) 电话咨询。是指通过电话对专业人士、评估对象及其他相关方进行咨询，充分了解项目内容，对沟通交流过程中发现的问题进行汇总整理，并提出相关意见和建议。

5) 召开座谈会。是指由第三方机构组织特定人员或专家座谈，对评估项目集中发表意见和建议。

6) 问卷调查。是指调查者运用统一设计的问卷向评估对象利益相关方了解情况或征询意见。

3、评估工作程序

本项目事前绩效评估由项目单位三门峡市城市建设集团有限公司制定事前绩效评估工作方案，同时根据《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）文件规定制定本项目事前绩效评估指标体系。本项目事前绩效评估指标体系最终确定后，由项目单位、项目主管部门、财政部门共同进行

绩效评估，最终得出本项目事前绩效评估结论。

9.2 评估结论

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进行论证。本项目的实施具有一定的必要性、公益性、收益性，项目建设投资合规且具有必要的成熟度，项目资金来源和到位具有一定的可行性，项目收入、成本、收益预测合理，债券资金需求合理，项目偿债计划具有一定的可行性且偿债风险点可控，项目绩效目标合理，项目实施计划具有一定的可行性且项目过程控制预期有效。

本项目事前绩效评估结论为通过评估，建议予以支持。

方城县老城区棚户区改造项目 实施方案

项目单位：方城县住房和城乡建设局



主管部门：方城县住房和城乡建设局



财政部门：方城县财政局



2023年3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 项目征收范围、安置方式和腾空地块情况	1
1.5 建设地点	2
1.6 主要建设内容及规模	2
1.7 项目建设期	5
1.8 项目总投资	5
1.9 主管部门责任	6
第二章项目社会经济效益	6
2.1 社会效益	6
2.2 经济效益	7
第三章项目投资估算与资金筹措	7
3.1 估算范围	7
3.2 估算依据	8
3.3 投资估算明细表	8
3.4 资金筹措及分年度投资计划	16
3.5 债券资金使用合规性	16
3.6 资金保障措施	16
第四章项目专项债券融资方案	17

4.1 编制依据	17
4.2 债券资金申请及使用计划	17
4.3 项目主体及运作模式	17
4.4 债券信息披露	18
4.5 投资者保护措施	18
第五章项目收益与融资自求平衡分析	19
5.1 本期债券应付本息情况	19
5.2 项目收益预测	20
5.3 土地出让成本预测	22
5.4 土地出让收益预测及本息覆盖倍数	23
5.5 募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况	24
5.6 综述结论	25
第六章风险分析	25
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	25
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	26
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	26
第七章事前绩效评估情况	27
7.1 事前绩效评估方法	27
7.2 事前绩效评估内容	27
7.3 事前绩效评估结论	27

第一章项目概况

方城县老城区棚户区改造项目计划申请使用债券资金总额 220,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 8,000.00 万元，本次申请使用 7,000.00 万元，债券期限为 10 年。

1.1 项目名称

方城县老城区棚户区改造项目。

1.2 项目单位

根据《关于方城县老城区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（方发改〔2023〕48 号）文件，方城县老城区棚户区改造项目的项目单位为方城县住房和城乡建设局。

方城县住房和城乡建设局目前持有统一社会信用代码为 114113220060176206 的《统一社会信用代码证书》，机构性质为机关，机构地址为河南省方城县县城育才路 215 号，负责人为刘荣丽。方城县住房和城乡建设局系有效存续的机关法人，其作为方城县老城区棚户区改造项目的实施主体，具备申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于 2022 年 12 月 23 日下发的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2023 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9 号），方城县老城区棚户区改造项目已列入国家 2023 年城市棚户区改造计划。该项目属于棚户区改造类型项目，具备公益性及一定的收益性，属于 2023 年新增专项债券资金投向领域。本项目的实施符合国家、河南省及南阳市关于棚户区改造的相关政策。

1.4 项目征收范围、安置方式和腾空地块情况

征收范围：

根据《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》，项目征收房屋范围为南至龙城路、西至长江路，北至江淮大道、东至滨河西路。年度计划征收户数6972户，征收房屋建筑面积1,986,210.00平方米。

安置方式：

根据《方城县棚户区改造项目房屋征收补偿安置方案》，方城县老城区棚户区改造项目安置方式为产权调换。

腾空地块情况：

根据《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2023年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9号）、方城县自然资源局出具的《关于方城县老城区棚户区改造项目区域地块的规划意见》、《方城县老城区棚户区改造项目可行性研究报告》，本项目年度计划征收户数6,972户，征收房屋建筑面积1,986,210.00平方米。征收区域占地面积为4,695.00亩，异地安置2,900户，用地面积为453.40亩，原地安置4,072户，用地面积为684.00亩，公共设施用地为963.00亩。可腾空出让土地面积为3,048.00亩。根据《方城县城总体规划》（2016-2030年），规划用地性质为居住用地、公共设施用地。

1.5 建设地点

本项目拆迁范围为方城县老城区，南至龙城路、西至长江路，北至江淮大道、东至滨河西路。项目共规划建设两个安置区：1号安置区：建设地址为汉塘路南侧、潘河路西侧、艾溪路东侧；2号安置区：建设地址为长江路东侧、文化西路南侧、姚西路北侧。

1.6 主要建设内容及规模

项目征收区域占地共计4,695亩，涉及征收约6,972户，24,400人。征收房屋总建筑面积约1,986,210平方米，其中住宅建筑面积1,883,430平方米；商业建筑面积102,780平方米。项目共规划建设两个安置区，规划总用地面积302,266.68平方米（约453.4亩），总建筑面积1,165,406.62平方米，其中地上建筑面积

899,722.62 平方米（包括住宅 856,180 平方米，商业 24,128 平方米，幼儿园 9,450 平方米，配套设施 9,964.62 平方米），地下建筑面积 265,684 平方米。配套建设园区绿化、道路及广场工程、室外管网工程、围墙等。

安置区规模汇总表如下所示：

安置区规模汇总表

项目		数量	单位	备注	
总占地面积		302,266.68	m ²	453.40 亩	
总建筑面积		1,165,406.62	m ²		
地上建筑面积		899,722.62	m ²		
其中	住宅	856,180.00	m ²		
	配套商业	24,128.00	m ²		
	幼儿园	945000	m ²		
	配套设施	9,964.62	m ²		
	其中	物业管理用房	2,775.65	m ²	
		社区服务站	186218	m ²	
		文化活动站	2214.14	m ²	
		老年人日间照料中心	1,419.94	m ²	
		社区卫生服务站	50667	m ²	
		配电室	1,000.23	m ²	
公共厕所	185.81	m ²			
地下建筑面积		26568400	m ²		
地上停车场		21,208.00	m ²		
居住户数		7,367	户		
居住人数		23,574	人		

1#安置区：

1#安置区总用地面积 225186.68 m²（约 337.78 亩），总建筑面积 868092.86 m²，包括地下建筑面积 198070.00 m²，地上建筑面积 670022.86 m²。地上建筑包括住宅 638105.03 m²、商业 18225.92 m²、幼儿园 6300.00 m²、配套设施用房 7391.91 m²（其中物业管理用房 2067.67 m²、社区服务站 1384.60 m²、文化活动站 1656.91 m²、老年人日间照料中心 1059.16 m²、社区卫生服务站 379.41 m²、配电室 729.76 m²、公共厕所 114.40 m²）。配套建设园区绿化、道路及广场工程、室外管网工程、围墙等。

1#安置区经济技术指标表

项目		数量	单位	备注	
总占地面积		225,186.68	m ²	337.78 亩	
规划用地内居住户（套）数		5,490	户数		
居住人数		17,568	人		
总建筑面积		868,092.86	m ²		
地上建筑面积		670,022.86	m ²		
其中	住宅	638,105.03	m ²		
	配套商业	18,225.92	m ²		
	幼儿园	6,300.00	m ²		
	配套设施	7,391.91	m ²		
	其中	物业管理用房	2,067.67	m ²	
		社区服务站	1,384.60	m ²	
		文化活动站	1,656.91	m ²	
		老年人日间照料中心	1059.16	m ²	
		社区卫生服务站	379.41	m ²	
		配电室	729.76	m ²	
		公共厕所	114.40	m ²	
地下建筑面积		198,070.00	m ²		
地上停车场		15,803.00	m ²		
建筑基底面积		42,437.02	m ²		
绿地面积		78,815.34	m ²		
容积率		2.98			
建筑密度		18.85	%		
绿地率		35	%		
机动车停车位		5,582	个		
其中	地上停车位	558	个		
	地下停车位	5,024	个		
非机动车停车位		12,347	个		
其中	地上停车位	1,235	个		
	地下停车位	11,112	个		

2#安置区：

2#安置区总用地面积 77080.00 m²（约 115.62 亩），总建筑面积 297313.76 m²，包括地下建筑面积 67614.00 m²，地上建筑面积 229699.76 m²。地上建筑包括住宅 218074.97 m²、商业 5902.08 m²、幼儿园 3150.00 m²、配套设施用房 2572.71 m²（其中物业管理用房 707.98 m²、社区服务站 477.58 m²、文化活动站 557.23 m²、

老年人日间照料中心 360.78 m²、社区卫生服务站 127.26 m²、配电室 270.47 m²、公共厕所 71.41 m²)。配套建设园区绿化、道路及广场工程、室外管网工程、围墙等。

2#安置区经济技术指标表

项目		数量	单位	备注	
总占地面积		77,080.00	m ²	115.62 亩	
规划用地内居住户(套)数		1,877	户数		
居住人数		6,006	人		
总建筑面积		297,313.76	m ²		
地上建筑面积		229,699.76	m ²		
其中	住宅	218,074.97	m ²		
	配套商业	5,902.08	m ²		
	幼儿园	3,150.00	m ²		
	配套设施	2,572.71	m ²		
	其中	物业管理用房	707.98	m ²	
		社区服务站	477.58	m ²	
		文化活动站	557.23	m ²	
		老年人日间照料中心	360.78	m ²	
		社区卫生服务站	127.26	m ²	
		配电室	270.47	m ²	
公共厕所		71.41	m ²		
地下建筑面积		67,614.00	m ²		
地上停车场		5,405.00	m ²		
建筑基底面积		15,198.23	m ²		
绿地面积		26,978.00	m ²		
容积率		2.98			
建筑密度		19.72	%		

1.7 项目建设期

本项目计划建设期为 36 个月，自 2023 年 5 月至 2026 年 4 月。

1.8 项目总投资

项目总投资 450,012.00 万元。其中：工程费用 216,081.81 万元，工程建设其他费用 193,580.21 万元，基本预备费 13,799.98 元，建设期利息 26,550.00 万元。

项目投资构成表

序号	费用名称	投资额（万元）	占比
1	工程费用	216,081.81	48.02%
2	工程建设其他费用	193,580.21	43.02%
3	基本预备费	13,799.98	3.06%
4	建设期利息	26,550.00	5.90%
5	总投资	450,012.00	100.00%

1.9 主管部门责任

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

第二章项目社会经济效益

2.1 社会效益

1、项目建设是重大民生工程、重大发展工程的需要。通过加快推进棚户区改造,有利于缓解城市内部二元结构矛盾,可加快和推进现代化城市建设进度,为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础,同时项目建设可从根本上改善该地居民生活环境和条件,提高群众的生活质量和水平,发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

2、项目建设是完善城市功能、提高城市品味、推进城镇化进程的需要。为了加快棚户区改造步伐,提高居民生活质量,规范城区规划区改造建设秩序,全面贯彻习总书记系列重要讲话精神和中央城镇化工作会议、中央省市城市工作会议精神,贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念,坚持政府主导,规划引领,以棚户区改造为抓手推进城镇发展提速提质提效,改善群众住房条件,完善城市功能,提高公共服务能力和基础设施的支撑能力,增强发展活力,加快城市化进程。

3、项目建设是体现以人为本执政理念的需要。棚户区改造是一项保障民生、改善民生的惠民工程,是将城市建设发展成果惠及更多百姓,更好地体现以人为本

本执政理念的需要，更加注重以人为本、民生为重的执政理念。加快实施城市棚户区改造是维护广大人民群众根本利益的体现，是解决社会发展不协调，促进社会和谐的一项系统性工程。

2.2 经济效益

1、项目建设是加强土地集约利用的需要。土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。本项目将坚决贯彻执行国家及河南省的有关文件，实行统一的土地价格管理和用地指标管理，根据上级下达的用地计划，确定年度各类用地数量，实行定性定量供地。

2、本项目是土地资源“再生”利用的需要。棚户区改造区域内目前分布着大量的农民宅基地，缺少科学规划，土地使用过程中存在着容积率低、利用粗放、布局零乱、效率不高等现象。通过本项目的实施，将充分挖掘该区域内原有建设用地的潜力，大大提高土地使用效率，盘活现有存量土地，实现有限土地资源的“再生”利用，达到从严控制建设用地总量、土地节约集约利用的目的，为未来城市发展提供可观的用地保障。

3、本项目是拉动经济增长、缓解就业压力的需要。本项目的实施能够激活房地产行业，促进当地消费的增长并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，不仅可以使当地人员获得就业机会，还可以拉动市政投资和消费，增强城市吸引力，加速经济增长，吸引外来投资，扩大招商引资规模，拓展当地城市发展空间，加快当地经济发展，对缓解城镇就业压力，对周边县市经济的发展也将起到巨大的推动作用。

第三章项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

结合《国务院关于固定资产投资项目试行资本金制度的通知》与《建设项目经济评价方法与参数》（第三版），项目总投资由建设投资、建设期利息以及铺底流动资金构成。本项目总投资估算范围包括：工程费用、工程建设其他费用、预备费、建设期利息。

3.2 估算依据

- (1) 国家建设部建标字〔2008〕368号文件《关于贯彻执行全国统一安装工程预算定额的若干规定》。
- (2) 《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）。
- (3) 《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号。
- (4) 《建设项目经济评价方法参数（第三版）》。
- (5) 《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）。
- (6) 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）。
- (7) 《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）。
- (8) 《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）。
- (9) 《河南省园林绿化工程预算定额》（HAA2-31-2020）。
- (10) 豫建消技〔2022〕2号文。
- (11) 国家相关部委及省有关项目前期收费文件与标准。
- (12) 现行投资估算的有关规定。

3.3 投资估算明细表

项目总投资 450,012.00 万元。其中：工程费用 216,081.81 万元，工程建设其他费用 193,580.21 万元，基本预备费 13,799.98 万元，建设期利息 26,550.00 万元。项目总投资估算表如下所示：

项目总投资估算表

序号	工程或费用名称	估算金额 (万元)				合计 (万元)	技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用		单位	数量	单价 (元)
一	工程费用	234,987.22	1,072.00	55,366.43	-	216,081.81			
(一)	安置区 1	122,210.33	560.00	28,794.24	-	112,416.89			
1	主体工程	117,027.68	-	25,995.67	-	103,875.66			
1.1	住宅	82,299.10	-	20,908.42	-	64,059.84	m ²	444,860.00	2,320.00
1.1.1	建筑	71,177.60				32,029.92	m ²	444,860.00	1,600.00
1.1.2	装修	11,121.50				11,121.50	m ²	444,860.00	250.00
1.1.3	给排水工程			3,558.88		3,558.88	m ²	444,860.00	80.00
1.1.4	电气工程			9,786.92		9,786.92	m ²	444,860.00	220.00
1.1.5	暖通工程			4,448.60		4,448.60	m ²	444,860.00	100.00
1.1.6	消防工程			3,114.02		3,114.02	m ²	444,860.00	70.00
1.2	配套商业	2,468.48	-	610.62	-	3,079.10	m ²	12,992.00	2,370.00
1.2.1	建筑	2,078.72				2,078.72	m ²	12,992.00	1,600.00
1.2.2	装修	389.76				389.76	m ²	12,992.00	300.00
1.2.3	给排水工程			103.94		103.94	m ²	12,992.00	80.00
1.2.4	电气工程			285.82		285.82	m ²	12,992.00	220.00
1.2.5	暖通工程			129.92		129.92	m ²	12,992.00	100.00
1.2.6	消防工程			90.94		90.94	m ²	12,992.00	70.00
1.3	幼儿园	931.00	-	230.30	-	1,161.30	m ²	4,900.00	2,370.00
1.3.1	建筑	784.00				784.00	m ²	4,900.00	1,600.00
1.3.2	装修	147.00				147.00	m ²	4,900.00	300.00

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)				合计(万元)	技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用		单位	数量	单价(元)
1.3.3	给排水工程			39.20		39.20	m ²	4,900.00	80.00
1.3.4	电气工程			107.80		107.80	m ²	4,900.00	220.00
1.3.5	暖通工程			49.00		49.00	m ²	4,900.00	100.00
1.3.6	消防工程			34.30		34.30	m ²	4,900.00	70.00
1.4	配电室	68.89	-	20.41	-	89.31	m ²	510.32	1,750.00
1.4.1	建筑	61.24				61.24	m ²	510.32	1,200.00
1.4.2	装修	7.65				7.65	m ²	510.32	150.00
1.4.3	给排水工程			4.59		4.59	m ²	510.32	90.00
1.4.4	电气工程			8.68		8.68	m ²	510.32	170.00
1.4.5	暖通工程			4.08		4.08	m ²	510.32	80.00
1.4.6	消防工程			3.06		3.06	m ²	510.32	60.00
1.5	公共厕所	14.40	-	3.60	-	18.00	m ²	80.00	2,250.00
1.5.1	建筑	12.00				12.00	m ²	80.00	1,500.00
1.5.2	装修	2.40				2.40	m ²	80.00	300.00
1.5.3	给排水工程			0.80		0.80	m ²	80.00	100.00
1.5.4	电气工程			1.68		1.68	m ²	80.00	210.00
1.5.5	暖通工程			0.64		0.64	m ²	80.00	80.00
1.5.6	消防工程			0.48		0.48	m ²	80.00	60.00
1.6	其他配套设施	847.09	-	215.21	-	1,062.29	m ²	4,578.84	2,320.00
1.6.1	建筑	732.61				732.61	m ²	4,578.84	1,600.00
1.6.2	装修	114.47				114.47	m ²	4,578.84	250.00
1.6.3	给排水工程			36.63		36.63	m ²	4,578.84	80.00

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)				合计(万元)	技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用		单位	数量	单价(元)
1.6.4	电气工程			100.73		100.73	m ²	4,578.84	220.00
1.6.5	暖通工程			45.79		45.79	m ²	4,578.84	100.00
1.6.6	消防工程			32.05		32.05	m ²	4,578.84	70.00
1.7	地下建筑	30,398.72	-	4,007.10	-	34,405.82	m ²	138,176.00	2,490.00
1.7.1	建筑	29,016.96				29,016.96	m ²	138,176.00	2,100.00
1.7.2	装修	1,381.76				1,381.76	m ²	138,176.00	100.00
1.7.3	给排水工程			967.23		967.23	m ²	138,176.00	70.00
1.7.4	电气工程			829.06		829.06	m ²	138,176.00	60.00
1.7.5	暖通工程			690.88		690.88	m ²	138,176.00	50.00
1.7.6	消防工程			967.23		967.23	m ²	138,176.00	70.00
1.7.7	支护降水			552.70		552.70	m ²	138,176.00	40.00
2	室外工程	5,182.65	560.00	2,798.57	-	8,541.23			
2.1	大门	10				10	个	2.00	50,000.00
2.2	围墙	126.88				126.88	m	1,586.00	800.00
2.3	地上停车场	275.50				275.50	m ²	11,020.00	250.00
2.4	道路工程	856.68				856.68	m ²	21,416.92	400.00
2.5	广场工程	1,988.71				1,988.71	m ²	39,774.28	500.00
2.6	绿化工程	1,924.88				1,924.88	m ²	54,996.67	350.00
2.7	光伏发电		560.00			560.00	项	35.00	160,000.00
2.8	室外给排水工			763.25		763.25	m ²	127,207.87	60.00
2.9	室外供配电工			1,399.29		1,399.29	m ²	127,207.87	110.00
2.1	弱电系统			636.04		636.04	m ²	127,207.87	50.00

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)				合计(万元)	技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用		单位	数量	单价(元)
(二)	安置区 2	112,776.89	512.00	26,572.19	-	103,664.92			
1	主体工程	107,987.56	-	23,988.68	-	95,780.08			
1.1	住宅	76,094.20	-	19,332.04	-	59,230.08	m ²	411,320.00	2,320.00
1.1.1	建筑	65,811.20				29,615.04	m ²	411,320.00	1,600.00
1.1.2	装修	10,283.00				10,283.00	m ²	411,320.00	250.00
1.1.3	给排水工程			3,290.56		3,290.56	m ²	411,320.00	80.00
1.1.4	电气工程			9,049.04		9,049.04	m ²	411,320.00	220.00
1.1.5	暖通工程			4,113.20		4,113.20	m ²	411,320.00	100.00
1.1.6	消防工程			2,879.24		2,879.24	m ²	411,320.00	70.00
1.2	配套商业	2,115.84	-	523.39	-	2,639.23	m ²	11,136.00	2,370.00
1.2.1	建筑	1,781.76				1,781.76	m ²	11,136.00	1,600.00
1.2.2	装修	334.08				334.08	m ²	11,136.00	300.00
1.2.3	给排水工程			89.09		89.09	m ²	11,136.00	80.00
1.2.4	电气工程			244.99		244.99	m ²	11,136.00	220.00
1.2.5	暖通工程			111.36		111.36	m ²	11,136.00	100.00
1.2.6	消防工程			77.95		77.95	m ²	11,136.00	70.00
1.3	幼儿园	864.50	-	213.85	-	1,078.35	m ²	4,550.00	2,370.00
1.3.1	建筑	728.00				728.00	m ²	4,550.00	1,600.00
1.3.2	装修	136.50				136.50	m ²	4,550.00	300.00
1.3.3	给排水工程			36.40		36.40	m ²	4,550.00	80.00
1.3.4	电气工程			100.10		100.10	m ²	4,550.00	220.00
1.3.5	暖通工程			45.50		45.50	m ²	4,550.00	100.00

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)				合计(万元)	技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用		单位	数量	单价(元)
1.3.6	消防工程			31.85		31.85	m ²	4,550.00	70.00
1.4	配电室	68.89	-	20.41	-	89.31	m ²	510.32	1,750.00
1.4.1	建筑	61.24				61.24	m ²	510.32	1,200.00
1.4.2	装修	7.65				7.65	m ²	510.32	150.00
1.4.3	给排水工程			4.59		4.59	m ²	510.32	90.00
1.4.4	电气工程			8.68		8.68	m ²	510.32	170.00
1.4.5	暖通工程			4.08		4.08	m ²	510.32	80.00
1.4.6	消防工程			3.06		3.06	m ²	510.32	60.00
1.5	公共厕所	13.68	-	3.42	-	17.10	m ²	76.00	2,250.00
1.5.1	建筑	11.40				11.40	m ²	76.00	1,500.00
1.5.2	装修	2.28				2.28	m ²	76.00	300.00
1.5.3	给排水工程			0.76		0.76	m ²	76.00	100.00
1.5.4	电气工程			1.60		1.60	m ²	76.00	210.00
1.5.5	暖通工程			0.61		0.61	m ²	76.00	80.00
1.5.6	消防工程			0.46		0.46	m ²	76.00	60.00
1.6	其他配套设施	778.69	-	197.83	-	976.52	m ²	4,209.14	2,320.00
1.6.1	建筑	673.46				673.46	m ²	4,209.14	1,600.00
1.6.2	装修	105.23				105.23	m ²	4,209.14	250.00
1.6.3	给排水工程			33.67		33.67	m ²	4,209.14	80.00
1.6.4	电气工程			92.60		92.60	m ²	4,209.14	220.00
1.6.5	暖通工程			42.09		42.09	m ²	4,209.14	100.00
1.6.6	消防工程			29.46		29.46	m ²	4,209.14	70.00

序号	工程或费用名称	估算金额(万元)				合计(万元)	技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用		单位	数量	单价(元)
1.7	地下建筑	28,051.76	-	3,697.73	-	31,749.49	m ²	127,508.00	2,490.00
1.7.1	建筑	26,776.68				26,776.68	m ²	127,508.00	2,100.00
1.7.2	装修	1,275.08				1,275.08	m ²	127,508.00	100.00
1.7.3	给排水工程			892.56		892.56	m ²	127,508.00	70.00
1.7.4	电气工程			765.05		765.05	m ²	127,508.00	60.00
1.7.5	暖通工程			637.54		637.54	m ²	127,508.00	50.00
1.7.6	消防工程			892.56		892.56	m ²	127,508.00	70.00
1.7.7	支护降水			510.03		510.03	m ²	127,508.00	40.00
2	室外工程	4,789.32	512.00	2,583.51	-	7,884.84			
2.1	大门	10				10	个	2.00	50,000.00
2.2	围墙	121.92				121.92	m	1,524.00	800.00
2.3	地上停车场	254.70				254.70	m ²	10,188.00	250.00
2.4	道路工程	790.27				790.27	m ²	19,756.71	400.00
2.5	广场工程	1,834.55				1,834.55	m ²	36,691.03	500.00
2.6	绿化工程	1,777.88				1,777.88	m ²	50,796.67	350.00
2.7	光伏发电		512.00			512.00	项	32.00	160,000.00
2.8	室外给排水工			704.59		704.59	m ²	117,432.40	60.00
2.9	室外供配电工			1,291.76		1,291.76	m ²	117,432.40	110.00
2.1	弱电系统			587.16		587.16	m ²	117,432.40	50.00
	工程费用小计					216,081.81			
二	工程建设其他				193,580.21	193,580.21			
	第一+第二部分					409,662.02			

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）				合计（万元）	技术经济指标		
		建筑工程费	设备购置费	安装工程费	其他费用		单位	数量	单价（元）
三	预备费				13,799.98	13,799.98		0.05	
	建设投资					423,462.00			
四	建设期利息					26,550.00			
	项目总投资					450,012.00			

3.4 资金筹措及分年度投资计划

本项目估算总投资为 450,012.00 万元，资金来源为财政资金与地方政府专项债券资金。拟申请地方政府专项债券资金 220,000.00 万元，占比 48.89%；财政资金 230,012.00 万元，占比 51.11%。项目分年度投资计划为：

单位：万元

序号	资金来源	第一年	第二年	第三年	合计
1	专项债券资金	150,000.00	70,000.00	-	220,000.00
2	财政资金	20,000.00	70,000.00	140,012.00	230,012.00
合计		170,000.00	140,000.00	140,012.00	450,012.00

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 资金保障措施

本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，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。本项目将建立明确主管部门及职责，执行严格的资金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 债券资金申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 220,000.00 万元，方城县老城区棚户区改造项目计划申请使用债券资金总额 220,000.00 万元，已于 2024 年使用债券资金 8,000.00 万元，本次申请使用 7,000.00 万元，债券期限为 10 年。债券资金仅用于本项目安置区工程建设，不用做居民拆迁安置补偿费等其他投资。

4.3 项目主体及运作模式

根据方城县发展和改革委员会核发的《关于方城县老城区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（方发改〔2023〕48号），本项目债券申请单位为方城

县住房和城乡建设局，主管部门为方城县住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为方城县住房和城乡建设局，建设单位为及运营单位均为方城县住房和城乡建设局。

关于项目债券资金使用，由方城县住房和城乡建设局按照建设进度，向方城县财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益缴，由方城县财政局负责根据项目土地出让情况，及时将项目产生的土地出让收益归集。

关于债券本息偿付，由方城县财政局根据基金收入管理制度，将项目土地出让收益用于支付到期的债券本息。

4.4 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。

4.5 投资者保护措施

本次申请使用的债券资金将全部用于项目建设，项目单位及主管部门将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。项目建设、运营情况发生重大变化发生对投资者有重大影响的事项，按照规定或约定履行程序，并及时公告或通报。

在专项债券存续期，项目单位及主管部门将根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）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, 在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时, 根据有关规定提出具体补救措施, 并对上述信息的及时公开。

在专项债券资金存续期间, 项目单位及主管部门将依照法律、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。

第五章项目收益与融资自求平衡分析

5.1 本期债券应付本息情况

方城县老城区棚户区改造项目申报使用专项债券资金 220,000.00 万元, 全部用于本项目的投资。

本项目从客观、谨慎角度出发, 暂按拟申请债券票面利率 4.50% 进行测算, 期限十年, 在债券存续期每年年末支付债券利息, 在债券到期时一次偿还本金。债券存续期应还本付息情况如下:

金额单位: 人民币万元

年度	期初本金余额	申请债券资金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		15,000.00		15,000.00	4.50%	675.00	675.00
第 2 年	15,000.00	205,000.00		220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 3 年	220,000.00			220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 4 年	220,000.00			220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 5 年	220,000.00			220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 6 年	220,000.00			220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 7 年	220,000.00			220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 8 年	220,000.00			220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 9 年	220,000.00			220,000.00	4.50%	9,900.00	9,900.00
第 10 年	220,000.00		15,000.00	205,000.00	4.50%	9,900.00	24,900.00
第 11 年	205,000.00		205,000.00	-	4.50%	9,225.00	214,225.00
合计		220,000.00	220,000.00			99,000.00	319,000.00

5.2 项目收益预测

(一) 基本假设条件及依据

债券募集资金投资项目现金流入拟通过土地出让实现。方城县老城区棚户区改造项目拟出让土地位于申报棚改项目对应区域，拟出让土地全部为居住用地。经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，拟出让土地价格参考上述出让土地价格确定。

假设债券募集资金投资项目腾空可供出让地块土地自债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，债券存续期内土地挂牌交易的现金流入，考虑扣除土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金，剩余资金用于偿还专项债券本息。

(二) 拟出让土地位置、面积及用地性质

根据方城县自然资源局出具的《关于方城县老城区棚户区改造项目区域地块的规划意见》，本项目涉及征收约 6972 户，征收区域占地面积为 4,695.00 亩（其中：原地安置面积为 684.00 亩，公共设施用地为 963.00 亩），根据《方城县城乡总体规划》（2016-2030 年），规划用地性质为居住用地、公共设施用地。

综上，可腾空出让土地面积为 3,048.00 亩（2,032,010.16 平方米，不含代征道路、绿地），规划用地性质为居住用地。

序号	地块编号	征收面积(亩)	原地安置用地(亩)	公共设施用地(亩)	本次拟出让土地面积(亩)	本次拟出让土地面积(平方米)	四至范围	用地性质
1	地块一	4,695.00	684.00	963.00	3,048.00	2,032,010.16	南至龙城路、西至长江路，北至江淮大道、东至滨河西路	居住用地
	合计	4,695.00	684.00	963.00	3,048.00	2,032,010.16		

(三) 拟出让土地价格预测

经查询方城县近几年土地成交情况如下：

序号	土地编号	面积土地面积(平方米)	成交价(万元)	单价(元/m ²)	用地性质	出让时间	位置
1	2019-04 号国有建设用地使用权挂牌出让	14636.7	3513	2,400.13	居住用地	2020-1-15	滨河东路东侧、瑞祥西街南侧、张骞大道西侧

序号	土地编号	面积土地面积 (平方米)	成交价 (万元)	单价 (元/㎡)	用地性质	出让时间	位置
2	2019-03 号国有建设用地使用权挂牌出让	23753.3	5701	2,400.09	居住用地	2020-2-14	滨河东路东侧、瑞祥西街北侧、张寨大道西侧
3	2019-52 号国有建设用地使用权挂牌出让	34556	8294	2,400.16	居住用地	2020-12-14	平安路北侧、惠民路东侧、江淮大道南侧
4	2020-05 号国有建设用地使用权挂牌出让	5457.76	1532	2,807.01	居住用地	2020-12-23	龙泉路南侧、张寨大道西侧、铁西路东侧
5	2020-07 号国有建设用地使用权挂牌出让	7737.05	2290	2,959.78	居住用地	2020-12-30	南阁街东侧、仁和路南侧
6	2020-16 号国有建设用地使用权挂牌出让	31273.57	8257	2,640.25	居住用地	2021-2-7	长江路东侧、文化西路南侧、姚西路北侧
7	2020-19 号国有建设用地使用权挂牌出让	37853.05	9767	2,580.24	居住用地	2021-2-9	文化东路南侧、公至路西侧
8	2020-17 号国有建设用地使用权挂牌出让	32150.57	8487	2,639.77	居住用地	2021-2-9	汉塘路南侧、潘河路东侧
9	2021-01 号国有建设用地使用权挂牌出让	16653.75	4250	2,551.98	居住用地	2021-2-24	龙城路南侧、西湖路西侧
10	2020-26 号国有建设用地使用权挂牌出让	10177.09	3449	3,388.98	居住用地	2021-3-5	凤瑞路南侧、人民路西侧
11	2021-14 号国有建设用地使用权挂牌出让	28509.75	6843	2,400.23	居住用地	2021-8-25	七峰大道东侧、在山路西侧、广安路南侧
12	2020-22 号国有建设用地使用权挂牌出让	41424.07	11061	2,670.19	居住用地	2021-11-24	七峰大道东侧、在山路西侧、广安路南侧
13	2020-23 号国有建设用地使用权挂牌出让	34943.81	9331	2,670.29	居住用地	2021-11-24	七峰大道东侧、在山路西侧、广安路南侧
14	2020-14 号国有建设用地使用权挂牌出让	13355.3	3526	2,640.15	居住用地	2021-12-3	工业路东侧、S103 线绿化带北侧
15	2020-15 号国有建设用地使用权挂牌出让	8215.67	2304	2,804.40	居住用地	2021-12-3	滨河东路东侧、仁和路南侧
16	2021-19 号国有建设用地使用权挂牌出让	4500.26	1101	2,446.53	居住用地	2021-12-3	释之路南侧、吴府街一期安置房北侧
17	2022-43 号国有建设用地使用权挂牌出让	16934.39	4311	2,545.71	居住用地	2022-5-26	龙泉路北侧、惠民路东侧
18	2022-64 号国有建设用地使用权挂牌出让	39636.29	9941	2,508.06	居住用地	2022-7-1	滨河东路东侧、泰安路北侧
19	2022-42 号国有建设用地使用权挂牌出让	13893.49	4057	2,920.07	居住用地	2022-10-26	凤瑞路南侧、张寨大道西侧
20	2022-70 号国有建设用地使用权挂牌出让	36032.1	10019	2,780.58	居住用地	2022-10-28	人民路西侧、汉彭路东侧、泰安路北侧
	均值			2,657.73			

综合上表，近几年方城县居住用地成交单价均值为 2,657.73 元/平方米，基于谨慎性原则，本项目土地出让金按照成交案例均值 2,657.73 元/平方米进行预测。

(四) 土地出让收入预测

按拟使用的债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格，现预测项目实现土地

出让收入情况如下：

预计土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	合计
出让面积 (m ²)				254,001.27	254,001.27	254,001.27	254,001.27	254,001.27	254,001.27	254,001.27	254,001.27	2,032,010.16
单价 (元/m ²)				2,657.73	2,657.73	2,657.73	2,657.73	2,657.73	2,657.73	2,657.73	2,657.73	
土地出让收入 (万元)				67,506.68	67,506.68	67,506.68	67,506.68	67,506.68	67,506.68	67,506.68	67,506.68	540,053.44

5.3 土地出让成本预测

按拟使用的债券存续期第四年开始土地挂牌交易，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%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地土地出让平均纯收益等别划分方城县标准为25元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。

类型	征收标准
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
新增建设用地使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），方城县16元/平方米。
2、土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	依据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号），教育资金为土地出让收益的10%。
农田水利建设资金	依据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）从土地出让收益中提取10%用于农田水利建设。

土地出让成本预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年	第11年	合计
1.上解省财政费用				2,025.20	2,025.20	2,025.20	2,025.20	2,025.20	2,025.20	2,025.20	2,025.20	16,201.60
2.农业土地开发资金				50.63	50.63	50.63	50.63	50.63	50.63	50.63	50.63	405.04
3.国有土地收益基金				1,350.13	1,350.13	1,350.13	1,350.13	1,350.13	1,350.13	1,350.13	1,350.13	10,801.04
4.保障性安居工程资金				2,025.20	2,025.20	2,025.20	2,025.20	2,025.20	2,025.20	2,025.20	2,025.20	16,201.60
5.土地开发费用				1,350.13	1,350.13	1,350.13	1,350.13	1,350.13	1,350.13	1,350.13	1,350.13	10,801.04
6.新增建设用地使用费				108.01	108.01	108.01	108.01	108.01	108.01	108.01	108.01	864.08
7.教育资金				6,059.74	6,059.74	6,059.74	6,059.74	6,059.74	6,059.74	6,059.74	6,059.74	48,477.92
8.农田水利建设资金				6,059.74	6,059.74	6,059.74	6,059.74	6,059.74	6,059.74	6,059.74	6,059.74	48,477.92
土地出让成本合计				19,028.78	19,028.78	19,028.78	19,028.78	19,028.78	19,028.78	19,028.78	19,028.78	152,230.24

5.4 土地出让收益预测及本息覆盖倍数

按拟使用的债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售。按本次预测居住用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数见下表：

单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		675.00	675.00	
第 2 年		9,900.00	9,900.00	
第 3 年		9,900.00	9,900.00	
第 4 年		9,900.00	9,900.00	48,477.90
第 5 年		9,900.00	9,900.00	48,477.90
第 6 年		9,900.00	9,900.00	48,477.90
第 7 年		9,900.00	9,900.00	48,477.90
第 8 年		9,900.00	9,900.00	48,477.90
第 9 年		9,900.00	9,900.00	48,477.90
第 10 年	15,000.00	9,900.00	24,900.00	48,477.90
第 11 年	205,000.00	9,225.00	214,225.00	48,477.90
合计	220,000.00	99,000.00	319,000.00	387,823.20
本息覆盖倍数	1.22			

根据上述测算，用于资金平衡的土地相关收益为 387,823.20 万元，债券本息合计 319,000.00 万元，本息覆盖倍数 1.22 倍。

5.5 募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预测方城县老城区棚户区改造项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第四年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，项目收益与债券本息覆盖倍数为 1.22 倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		6,750.00	6,750.00	

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 2 年		9,900.00	9,900.00	
第 3 年		9,900.00	9,900.00	
第 4 年		9,900.00	9,900.00	48,477.90
第 5 年		9,900.00	9,900.00	48,477.90
第 6 年		9,900.00	9,900.00	48,477.90
第 7 年		9,900.00	9,900.00	48,477.90
第 8 年		9,900.00	9,900.00	48,477.90
第 9 年		9,900.00	9,900.00	48,477.90
第 10 年	150,000.00	9,900.00	159,900.00	48,477.90
第 11 年	70,000.00	3,150.00	73,150.00	48,477.90
合计	220,000.00	99,000.00	319,000.00	387,823.20
本息覆盖倍数	1.22			

5.6 综述结论

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的方城县老城区棚户区改造项目，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

1、深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。

2、选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。收入变动风险是指完成年度预测收入的不确定性带来的风险。支出变动风险是指年度实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是项目单位出现支出规模扩张过快，年度资金结余较预测大幅减少，影响还本付息。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

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

2、如确实出现收入无法按时充分实现的情况，项目单位将通过调减投资计划、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照4.0%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

针对该风险，项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，做好债券的期限

配比、还款计划和资金准备。同时，加强本项目的项目单位绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

第七章事前绩效评估情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，项目单位根据《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）的相关要求，组建事前评估工作组，结合本项目的特点，通过项目单位调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。

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。一方面，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；另一方面，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，对该项目应“予以支持”。

（以下无正文）

浙川县南区（二期）棚改房项目 实施方案

项目单位：浙川县房产服务中心

主管部门：浙川县住房和城乡建设局

财政部门：浙川县财政局

二零二二年十二月

目录

第一章 项目概况	4
1.1 项目名称	4
1.2 项目单位	4
1.3 项目性质	4
1.4 建设地点	5
1.5 主要建设内容及规模	5
1.6 建设期	6
1.7 项目总投资	6
1.8 主管部门责任	6
第二章 项目社会效益	7
第三章 项目投资估算与资金筹措	9
3.1 估算范围	9
3.2 估算依据	9
3.3 投资估算明细	9
3.4 资金筹措及分年度投资计划	14
3.5 债券资金使用合规性	14
3.6 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 债券使用计划	15
4.3 债券规模和期限安排	15

4.4 项目主体及运作模式	16
4.5 债券信息披露	16
4.6 投资者保护措施	17
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	17
5.1 本期债券应付本息情况	17
5.2 项目收入预测	18
5.3 项目相关收益额及本息覆盖倍数	20
5.4 预期收益偿还债券本金和利息情况及本息覆盖倍数	20
5.5 综述结论	21
第六章 风险分析	22
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	22
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	22
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	23
第七章 事前绩效评估情况	24
7.1 事前绩效评估方法	24
7.2 事前绩效评估内容	24
7.3 事前绩效评估结论	24

第一章 项目概况

浙川县南区（二期）棚改房项目计划申请使用债券资金总额 26,000.00 万元，项目已于 2024 年使用地方政府专项债券 11,900.00 万元，本次申请地方政府专项债券 13,500.00 万元，期限为 10 年。

1.1 项目名称

浙川县南区（二期）棚改房项目。

1.2 项目单位

本项目的项目单位为浙川县房产服务中心，主管单位为浙川县住房和城乡建设局。

1.3 项目性质

浙川县南区（二期）棚改房项目在国家城市棚户区改造计划范围之内，本项目的实施符合国家、河南省及南阳市关于棚户区改造的相关政策，作为棚户区改造项目，可享受国家、河南省以及南阳市城市棚户区改造的相关优惠政策。

1.3.1 项目建设必要性

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，是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，南阳市浙川县坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作。本项目的建设范围内多数房屋是 70 年代建设的，房屋装修简单，普遍搭建杂物，使用功能极为不齐。同时，棚户区居住环境脏、乱、差，严重缺乏公共服务设施，已不能满足职工、离退休人员、家属的基本生活需要，已成危房的住房对职工家属的人身安全也构成威胁。为更好地推进南阳市浙川县城市棚户区改造和保障性安居工程的实施，提升南阳市浙川县城市形象，大力改善棚户区居民的生活条件，促进南阳市浙川县城经济快速健康发展，优化投资环境，本项目的建设是十分必要的。

1.3.2 项目具备公益性

棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，无力改善居住状况，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，改变他们恶劣的居住和生活条件，显著提高他们的生活质量，提高居民的幸福指数，从而使得更多的人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，具有显著的社会效益。

1.3.3 项目具备收益性

棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。从一定意义上说，棚户区改造不仅是一项民生工程，还事关地方经济社会的可持续发展，是拉动经济增长的有效途径。它可以一手拉动投资增长，一手拉动消费增长，是新的经济增长点。本项目的建设，还能够拉动建筑业、建材业、交通运输业等相关产业发展，带动家电、家具、装修等消费增长，因此发展潜力很大，具有显著的收益性。

1.4 建设地点

本项目拆迁区域位于鹤河路以北和以东、工业路以南、商圣路以西，安置房位于浙川县冬青社区，北至冬青二期安置点，西至钟西路，南至荆楚路，东至冬青社区居民区。

1.5 主要建设内容及规模

本项目计划拆迁 430 户，拆迁房屋总面积 51170 平方米，新建安置房总用地面积 29594.53 平方米，总建筑面积 91586.84 平方米，其中地下建筑面积 22300.00 平方米，地上建筑面积 69286.84 平方米。主要建设：安置房 516 套建筑面积共 62927.16 平方米，配套商业建筑面积 3910.92 平方米，配套大门建筑面积 46.80 平方米，配套公共建筑（包括幼儿园、养老服务、物业管理、党建用房等）建筑面积 2401.96 平方米，配套建设小区内部道路、绿化、给排水等相关基础设施。

1.6 建设期

本项目计划建设期为 24 个月，自 2024 年 1 月至 2025 年 12 月。

1.7 项目总投资

项目估算总投资为 33539.60 万元，其中，工程费 28486.81 万元，工程建设其他费 1804.06 万元，预备费 908.73 万元，建设期利息 2340.00 万元。

1.8 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

第一，项目的建设是完善公共服务设施建设，提高居住环境质量的需要。本项目所覆盖的棚户区房屋为上世纪七十年代所建，旧房屋房龄长、比例高，远远超过居住用房 25 年的最高使用年限，许多地方都是连片的旧屋、老屋、简易房所占比例较高，且大多地方公共配套设施差，人居环境恶劣。此外，由于棚户区的房屋为 70 年代所建，所以砖木、简易砖混结构的占 70%以上，危险和严重损坏的占 85%以上，存在消防、倒塌等重大安全隐患。项目建成后，可大大缓解居民居住条件“脏、乱、差”的局面。本项目高起点、高标准地进行规划和建设，项目区内各种配套设施齐全，绿化、净化、美化达到要求，能极大地提升淅川县内人居环境的品质。通过棚户区改造，可以使原棚户区居民住上环境优美、配套齐全的住宅，不仅改善了居民居住环境，还使棚户区范围内及周边地区的配套公共设施得以完善。

第二，项目的建设是推进新型城镇化进程，贯彻国家集约用地政策的需要。棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益及土地价值，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，这将在一定程度上缓解当地土地趋紧现状，提高土地利用效益，推动土地资源依法有效保护和合理利用，进一步焕发城市的生机和活力，提高了城市的管理水平，同时将促进南阳市淅川县经济社会又快又好发展。

第三，项目的建设是增加社会就业，促进产业结构调整，提升周边区域价值，增加招商引资筹码的有效途径。随着淅川县经济的迅速发展，商业及建筑业也成为了当地经济的支柱产业，本项目的开发建设在客观上打造了一个“绿色就业平台”，将为项目区域再就业人群提供巨大的就业机会。项目的建设本身能吸收大量劳动力，提供大量就业机会；建筑业的发展能带动大量相关行业的发展，因此将吸纳当地及其周边地区剩余劳动力，解决劳动就业问题。对缓解城镇就业压力、促进农村劳动力人口的转移，将起到积极的作用。

综上所述,本项目的实施一方面可以彻底改变当前的环境,消除不稳定因素,使居民安居乐业,共同促进区域向更高层次发展,为地区经济社会的发展多做贡献;另一方面,项目的建设使周边基础设施、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、商业等各种业态为一体的现代化宜居城市,使生活工作于此的人们可以享受到成熟配套设施,更能充分享受高配置市政、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、增加地区招商引资的筹码,最终推动整个地区经济社会发展。同时,结合棚户区改造,以土地置换为依托,可以大力调整产业结构,加快发展现代服务业,优化产业结构,提高发展质量和效益。因此,项目的建设是增加社会就业,促进产业结构调整,提升周边区域价值,增加招商引资筹码的有效途径,具有良好的社会效益和经济效益。

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：工程费、工程建设其他费、预备费、建设期利息。

3.2 估算依据

- (1) 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- (2) 《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- (3) 《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- (4) 《河南省绿色建筑工程预算定额》（HA01-31(02)-2019）；
- (5) 同类工程建设指标；
- (6) 材料价格参照南阳工程造价信息当期信息价（2022年第3期）；
- (7) 信息价未列出的材料价格参照市场询价计取；
- (8) 依据建办标函〔2019〕193号文件调整税金为9%。

3.3 投资估算明细

项目估算总投资为 33539.60 万元，其中，工程费 28486.81 万元，工程建设其他费 1804.06 万元，预备费 908.73 万元，建设期利息 2340.00 万元。项目总投资估算表如下所示：

序号	工程名称	估算价值(万元)					单位	数量	单价(元)	投资比例(%)	备注
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其它费用	小计					
一	工程费用	20295.82	7840.99	350.00		28486.81				84.93	
1	安置房住宅地上建筑	12633.43	3790.09	350.00		16423.52					含首层架空层
1.1	土建工程	12633.43					m ²	63167.16	2000.00		剪力墙结构
1.2	安装工程		3790.09				m ²	63168.16	600.00		
1.3	电梯			350.00			座	10.00	350000.00		
2	商业	901.47	250.41	0.00		1151.88					
2.1	土建工程	901.47					m ²	5008.15	1800.00		框架结构
2.2	安装工程		250.41				m ²	5008.15	500.00		
3	一般地下建筑	4725.72	1090.55			5816.27					
3.1	土建工程	4725.72					m ²	18175.84	2600.00		

3.2	安装工程		1090.55				m ²	18175.84	600.00		
4	人防部分地下建筑	1154.76	494.90			1649.66					
4.1	土建工程	1154.76					m ²	4124.16	2800.00		
4.2	安装工程		494.90				m ²	4124.16	1200.00		
5	配套建筑	333.07	75.70	0.00		408.77					
5.1	土建工程	272.51					m ²	1513.92	1800.00		框架结构
5.2	安装工程		75.70				m ²	1513.92	500.00		
5.3	装修工程	60.56					m ²	1513.92	400.00		
6	基础设施	547.37	2139.34			2686.71					
6.1	道路及铺装	333.11					m ²	10409.55	320.00		
6.2	绿化	214.26					m ²	10713.21	200.00		
6.3	给水工程		227.59				m ²	91036.00	25.00		

6.4	排水工程		455.18				m ²	91036.00	50.00		
6.5	消防工程		364.14				m ²	91036.00	40.00		
6.6	电气工程		910.36				m ²	91036.00	100.00		
6.7	燃气工程		182.07				m ²	91036.00	20.00		
	二工程建设其他费用				1804.06	1804.06				5.38	取费费率
1	建设单位管理费				325.52	325.52					依据财建[2016]504号，结合当地实际
2	前期工程咨询费				15.00	15.00					依据发改价格(2015)299号
3	工程勘察费				62.67	62.67					取设计费 10%
4	工程设计费				626.71	626.71					依据发改价格(2015)299号
5	工程监理费				341.84	341.84					依据发改价格(2015)299号
6	工程造价咨询服务费				142.43	142.43					0.50%
7	招标代理服务费				13.15	13.15					

8	环境影响咨询费				8.52	8.52					依据发改价格(2011)627号
9	水土保持补偿费				5.92	5.92					依据发改价格(2014)886号
10	文物勘探费				5.92	5.92					
11	工程保险费				85.46	85.46					0.30%
12	场地准备费及临时设施费				142.43	142.43					0.50%
13	劳动安全卫生评审费				28.49	28.49					0.10%
三	预备费					908.73				2.71	3.00%
四	建设期利息					2340.00				6.98	4.50%
五	建设投资合计					33539.60				100	

3.4 资金筹措及分年度投资计划

本项目估算总投资为 33539.60 万元，资金来源为财政资金与地方政府专项债券资金。其中，项目资本金 7539.60 万元，全部来源于财政资金；拟申请地方政府专项债券资金 26,000.00 万元。项目分年度投资计划为：

单位：万元

序号	资金来源	第一年	第二年	合计
1	专项债券资金	26,000.00	—	26,000.00
2	财政资金	1,000.00	6,539.60	7,539.60
合计		27,000.00	6,539.60	33,539.60

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 资金保障措施

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- 1、《中华人民共和国预算法》；
- 2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- 3、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；
- 4、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
- 5、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- 6、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 7、《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）；
- 8、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
- 9、《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）；
- 10、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；
- 11、项目可行性研究报告。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 26,000.00 万元，项目已于 2024 年使用地方政府专项债券 11,900.00 万元，本次申请地方政府专项债券 13,500.00 万元。申请的地方政府专项债券资金全部用于本项目工程建设。

4.3 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额 26,000.00 万元，项目已于 2024 年使用地方政府专项债券 11,900.00 万元，本次申请地方政府专项债券 13,500.00 万元。期限为 10 年。

4.4 项目主体及运作模式

根据浙川发展和改革委员会核发的《关于浙川县南区（二期）棚改房项目可行性研究报告的批复》（浙发改审批[2022]265号），本项目债券申请单位为浙川县房产服务中心，主管部门为浙川县住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为浙川县房产服务中心，项目建设及运营单位均为浙川县房产服务中心。

关于项目债券资金使用，由浙川县房产服务中心按照建设进度，向浙川县财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由浙川县房产服务中心负责将项目产生的收益归集，并按浙川县财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由浙川县房产服务中心根据运营情况及时向浙川县财政局上缴项目运营收益，由浙川县财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

4.5 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。

4.6 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施,项目单位成立了专项小组,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。

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

4、在专项债券存续期,将根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函〔2016〕88号)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,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,在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时,根据有关规定提出具体补救措施,并对上述信息的及时公开。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 本期债券应付本息情况

本项目计划申请专项债券资金 26,000.00 万元,全部用于本项目的建设。本项目从客观、谨慎角度出发,暂按拟申请债券票面利率 4.50%进行测算,期限 10 年,在债券存续期每年支付一次债券利息,在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起债券存续期应还本付息情况如下:

金额单位:人民币万元

年度	期初本金余额	申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第1年		26,000.00		26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第2年	26,000.00			26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第3年	26,000.00			26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第4年	26,000.00			26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第5年	26,000.00			26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第6年	26,000.00			26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第7年	26,000.00			26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第8年	26,000.00			26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第9年	26,000.00			26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第10年	26,000.00		26,000.00	-	4.50%	1,170.00	27,170.00
合计		26,000.00	26,000.00			11,700.00	37,700.00

5.2 项目收入预测

1、商住用地出让价格预测

经查询浙川县 2021 年-2022 年商住用地成交共 11 宗，明细如下：

序号	土地取得人	位置	规划用途	出让日期	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)
1	南阳建正房地产开发有限公司	北区北三环与楚都路交叉口	住宅兼容商用	2022-10-21	49,520.17	11,142.00	2,249.99
2	浙川县荣汇房地产开发有限公司	商圣办事处狮子路社区	住宅兼容商用	2022-10-28	6,560.78	1,530.00	2,332.04
3	浙川县投控房地产开发有限公司	北区如意路与楚都路交叉口东北	住宅兼容商用	2021-9-26	49,520.17	11,142.00	2,249.99
4	浙川县投控房地产开发有限公司	北区如意路与政通路交叉口东南	住宅兼容商用	2021-9-26	40,759.97	9,171.00	2,250.00
5	浙川县明伦房地产开发有限公司	商圣街道财富天下	住宅兼容商用	2021-10-13	55,281.74	14,926.00	2,699.99
均值							2,356.40

综合上表，近两年年浙川县商住用地成交单价均值为 2,356.40 元/平方米，基于谨慎性原则，本项目土地出让金按照成交案例均值 2,356.40 元/平方米进行预测。

2、腾空地块儿可出让面积

根据浙川县自然资源局出具的《关于浙川县南区储备地的规划意见》与浙川县房产服务中心出具的《关于浙川县南区棚改房项目及南区（二期）棚改房相关

地块儿规划情况的说明》，该项目可出让用地面积 418.2 亩（278,801.39 平方米），全部为商住用地。

3、土地出让收入预测

按拟使用的债券存续期第三年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入情况如下：

预计土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
商住用地			8,212.10	8,212.10	8,212.10	8,212.10	8,212.10	8,212.10	8,212.10	8,212.10	65,696.80
小计			8,212.10	8,212.10	8,212.10	8,212.10	8,212.10	8,212.10	8,212.10	8,212.10	65,696.80

3、土地出让成本预测

按拟使用的债券存续期第三年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，本项目相关成本具体包括：（1）农业土地开发基金按照面积*20*30%计算；（2）国有土地收益基金按照土地出让收入*2%计算；（3）保障性住房建设基金按照土地出让收入*3%计算；（4）上交省政府土地收益按照土地出让收入*3%计算；（5）教育基金按照土地出让收益*10%计算；（6）农田水利建设资金按照土地出让收益*10%计算；

项目实现土地出让成本情况如下：

预计土地出让成本预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	合计
商住用地			2,064.35	2,064.35	2,064.35	2,064.35	2,064.35	2,064.35	2,064.35	2,064.35	16,514.80
小计			2,064.35	2,064.35	2,064.35	2,064.35	2,064.35	2,064.35	2,064.35	2,064.35	16,514.80

5.3 项目相关收益额及本息覆盖倍数

按本次预测居住用地地价计算情况下的收益额及本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

项目名称		浙川县南区（二期）棚改房项目
一	出让土地回款	65,696.80
二	用于资金平衡土地相关收益	49,182.00
1	土地出让收入	65,696.80
2	农业土地开发基金（面积×47×30%）	167.28
3	国有土地收益基金（1×2%）	1,313.92
4	保障性住房建设基金（1×3%）	1,970.88
5	上交省政府土地收益（1×3%）	1,970.88
6	教育基金（政府收益×10%）	5,545.92
7	农田水利建设资金（政府收益×10%）	5,545.92
三	债券本息合计	37,700.00
四	覆盖倍数（二/三）	1.30

5.4 预期收益偿还债券本金和利息情况及本息覆盖倍数

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预测浙川县南区（二期）棚改房项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第三年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，项目收益与债券本息覆盖倍数为 1.30 倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第 1 年		1,170.00	1,170.00	
第 2 年		1,170.00	1,170.00	

第 3 年		1,170.00	1,170.00	6,147.75
第 4 年		1,170.00	1,170.00	6,147.75
第 5 年		1,170.00	1,170.00	6,147.75
第 6 年		1,170.00	1,170.00	6,147.75
第 7 年		1,170.00	1,170.00	6,147.75
第 8 年		1,170.00	1,170.00	6,147.75
第 9 年		1,170.00	1,170.00	6,147.75
第 10 年	26,000.00	1,170.00	27,170.00	6,147.75
合计	26,000.00	11,700.00	37,700.00	49,182.00
本息覆盖倍数	1.30			

5.5 综述结论

根据上述测算，本项目用于资金平衡的土地相关收益为 49,182.00 万元，本息覆盖倍数 1.30 倍，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

- 1、深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。

- 2、选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险主要是收入与支出变动风险。因收入受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在收入减少，项目偿债能力减弱，影响还本付息。

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

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照4.5%估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

针对该风险，项目单位合理安排债券发行金额和债券期限，按照本项目粮食收储单位资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强本项目的单位绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

第七章 事前绩效评估情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，项目单位根据《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）的相关要求，组建事前评估工作组与专家组，结合本项目的特点，通过项目单位调研、项目建设现场调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。

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，对该项目应“予以支持”。

邓州市三里河社区棚户区改造项目 实施方案

项目单位：邓州市自然资源开发集团有限公司（盖章）



主管部门：邓州市房产管理中心（盖章）



财政部门：邓州市财政局



日期：二〇二三年三月

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	1
1.5 建设规模及内容	1
1.6 建设期	3
1.7 总投资及资金筹措	3
1.8 债券资金使用合规性	3
1.9 项目资金保障措施	3
1.10 主管部门责任	4
1.11 项目主体及运作模式	4
第二章 项目社会经济效益	6
2.1 项目的提出	6
2.2 政策背景	6
2.3 社会效益	6
2.4 经济效益	7
2.5 项目公益性	7
第三章 项目投资估算	8
3.1 估算范围	8
3.2 估算说明	8
3.3 投资估算表	8
第四章 项目专项债券融资方案	17
4.1 编制依据	17
4.2 债券使用计划及期限	17
4.3 债券信息披露	17
4.4 投资者保护措施	18
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	19
5.1 应付债券本息情况	19
5.2 经营现金流分析	19
5.3 项目本息覆盖倍数	25
5.4 总体评价结果	25
第六章 风险分析	26
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	26
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	26
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	27
第七章 事前绩效评估	28
7.1 事前绩效评估方法	28
7.2 事前绩效评估内容	28
7.3 事前绩效评估结论	28

第一章 项目概况

本项目计划申请使用债券资金总额 30,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。

1.1 项目名称

邓州市三里河社区棚户区改造项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1. 主管部门

本项目主管部门为邓州市房产管理中心。

2. 项目单位

本项目专项债券申请单位为邓州市自然资源开发集团有限公司。

项目单位不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，系依法设立并有效存续的全资国企，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，不属于专项债券资金投向领域禁止类清单，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，具备专项债券发行公益性要求。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于邓州市人民路以南、中州大道以西，南桥街以北区域，东侧紧邻邓州市汽车客运总站，基地西侧为成熟的花洲览秀小区，与东北角南阳幼儿师范学校相距不远。

1.5 建设规模及内容

本项目拆迁范围为：南至邓新路，东至北京大道，西至中州大道，北至新人民路，拆迁各类结构房屋面积约 61,480.00 m²，拆迁区域占地面积约 340,000.00 m²（510.00 亩），拆迁共涉及三里河社区前薛组及后薛组 371 户村民，1,484 人。项目的建设主要用于安置拆迁前薛组及后薛组村民，为三里河社区原地安置，计划

拟安置 675 户居民，建设安置用地需征收三里河社区韩庄组和唐庄组用地，共涉及征地总面积 38,926.20 m²（58.39 亩）。

对于本项目深化后，该项目总建筑面积 115,824.18 m²（地上 84,633.97 m²，地下 31,190.21 m²），其中住宅建筑面积 80,233.00 m²，商业建筑面积 1,440.54 m²，社区配套建筑面积 2,680.35 m²（包括社区养老服务设施、物业管理用房、党建活动室、变配电室、公厕等），大门建筑面积为 108.87 m²，地下建筑面积为 31,190.21 m²。并配套建设室外给排水工程、电气工程、道路、绿化等外网工程及小区配套道路、围墙。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目		单位	数值	备注	
1	规划总建设用地面积		m ²	28,374.10	约 42.56 亩	
2	规划总建筑面积		m ²	115,824.18		
3	地上总建筑面积		m ²	84,633.97		
4	其中	住宅建筑面积	m ²	80,233.00		
		商业建筑面积	m ²	1,440.54		
		配套建筑面积	m ²	2,680.35		
		其中	养老服务设施	m ²	729.33	1.00 m ² /户
			物业管理用房	m ²	720.52	总建筑面积的 4.00%
			党建活动室	m ²	720.52	30.00 m ² /百户，且>200.00 m ²
			变配电室	m ²	450.38	功能需要
			公厕	m ²	59.61	每处 40.00~60.00 m ²
其他	m ²	280.08	含大门 108.87 m ² ，消防水箱间 53.23 m ² ，消防控制室 57.49 m ²			
5	地下总建筑面积		m ²	31,190.21		
6	建筑基底面积		m ²	6,228.65		
7	建筑密度		%	21.95	≤22.00%	
8	绿地率		%	35.05	≥35.00%	
9	绿地面积		m ²	9,945.56	含集中绿地 1,170.00 m ²	
10	容积率		-	2.98	≥1.00，≤3.00	
11	户数		户	728		
12	人口		人	2,330	按 3.20 人/户折算	
13	非机动车停车位		个	1,794	配套商业：7.50/百平，住宅：2.00 个/户	
	其	地上停车位	个	897	含 457 个充电车位	

序号	项目		单位	数值	备注
	中	地下停车位	个	897	含 735 个充电车位
14	机动车停车位		个	897	配套商业：0.50/百平，住宅：1.20 个/户
	其中	地上停车位	个	59	地上车位配比不超 10.00%
		地下停车位	个	838	含 90 个充电车位，其余 100%预留充电设施

1.6 建设期

本项目计划建设周期 24 个月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 38,898.934 万元，其中：财政预算资金 8,898.934 万元，专项债券资金 30,000.00 万元。

表 1-3 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
财政预算资金	3,000.00	5,898.934	8,898.934	22.88%
专项债券资金	30,000.00		30,000.00	77.12%
合计	30,000.00	5,898.934	38,898.934	100.00%
占比	84.84%	15.16%	100.00%	

除以上列示资金来源外，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。

1.8 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，债券不得用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目，不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用情况不存在上述情形。

1.9 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。

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。

1.11 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为邓州市自然资源开发集团有限公司，主管部门为邓州市房产管理中心。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为邓州市自然资源开发集团有限公司，项目建设及运营单位均为邓州市自然资源开发集团有限公司。

关于项目债券资金使用，由邓州市自然资源开发集团有限公司按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由邓州市自然资源开发集团有限公司负责将项目产生的收益归集，并按当地财政局的要求上缴。

关于债券本息偿付，由邓州市自然资源开发集团有限公司根据运营情况及及时向邓州市财政局上缴项目运营收益，由当地财政局负责组织准备需要到期支付的债券本息，并逐级向上级财政缴纳本期应当承担的还本付息资金。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。本项目严格执行专项债券资金专款专用的原则，将建立明确主管部门及职责，执行严格的流入管理和流出管理制度，加强资金的使用与管理。

第二章 项目社会效益

2.1 项目的提出

棚户区（城中村）改造既是重大民生工程，也是重大发展工程。通过实施棚户区（城中村）改造，切实改善棚户区（城中村）居民居住条件，有利于缓解城市内部二元结构矛盾，提高城镇化质量，增强城市对人口的吸纳能力和综合承载力，推进以人为核心的新型城镇化建设；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；有利于增加普通商品住房供应，拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，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。

本项目拆迁区域村民生活环境比较差，大多路网结构、布局不合理，不成系统，无法满足人流、物流的基本需要。道路等级低，道路狭窄、曲折，消防车根本无法进入，火灾隐患很大；没有排水设施或排水不畅，每到雨季，小区内道路泥泞，污水横流；居民私拉乱扯电线，随意接户，形成了电路蜘蛛网，严重影响居民生活，随着电路的老化，存在较大安全隐患；环卫设施缺乏，没有垃圾处理站点，致使蚊蝇乱飞，臭气熏天，成为环境脏乱差的典型；医疗主要为简易的医疗诊所，设备极不完善，范围内没有任何可供居民休闲活动的社区活动场所。整个村庄的村容村貌与邓州市的城乡发展环境极不协调，亟需改造来解决现状。

基于以上，提出了本项目的建设。

2.2 政策背景

本项目的实施符合《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37号）、国务院办公厅《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕第36号）、河南省人民政府办公厅《关于进一步加强城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》（豫政办〔2015〕88号）、邓州市人民政府《邓州市城中村改造建设管理实施细则（试行）》（邓政〔2014〕77号）等政策文件要求。

2.3 社会效益

本项目改造前，这些实施区的道路管线破损严重，居民均采用原煤取暖，大气污染严重，市政配套设施落后，排污系统老化年久失修，跑冒滴漏现象处处可

见。经过此次的改造，完善了基础设施，新增了绿化面积，极大地改善了城市生态环境和居民的生活环境，是改善生态环境、促进了人与自然和谐的需要。

项目建成后，可加快和推进现代化城市建设进度，为打造生态和谐的新型城区奠定坚实的基础，从而促进邓州市经济快速健康发展。同时项目建设可从根本上改善项目区居民生活环境和条件，提高群众的生活质量和水平，让安置群众住进新居，为乡镇企业发展提供平台，为扩大就业增添岗位，发挥助推经济实现持续健康和民生不断改善的积极效应。

2.4 经济效益

项目的建设是增加社会就业，促进产业结构调整，提升周边区域价值，增加招商引资筹码的有效途径。本项目的实施一方面可以彻底改变当前的环境，消除不稳定因素，使居民安居乐业，共同促进区域向更高层次发展，为地区经济社会的发展多做贡献；另一方面，项目的建设使周边基础设施、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、商业等各种业态为一体的现代化宜居城市，使生活工作于此的人们可以享受到成熟配套设施，更能充分享受高配置市政、优越的环境，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资的筹码，最终推动整个地区经济社会发展。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

2.5 项目公益性

项目的建设是全面建成小康社会、全面建设社会主义现代化国家的需要。良好的居住环境是全面建成小康社会的重要体现，也是建设社会主义现代化国家的具体表现。棚户区改造，可以使征收区域居民告别低矮破旧房屋，享受高楼林立和城市的美化、亮化和净化，有效改善了困难群众住房条件，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，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进社会和谐。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括：工程费用、工程建设其他费用、基本预备费；居民拆迁安置补偿费；建设期利息三大部分。

3.2 估算说明

1. 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
2. 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-20160）；
3. 《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
4. 《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
5. 《河南省建设工程工程量清单综合单价定额（2008）》E园林绿化工程；
6. 《河南省绿色建筑工程预算定额》（HA01-31（02）-2019）；
7. 同类工程建设指标；
8. 材料价格参照南阳工程造价信息当期信息价（2022年第4期）；
9. 信息价未列出的材料价格参照市场询价计取；
10. 依据建办标函〔2019〕193号文件调整税金为9.00%；
11. 人工机械价格指数参考豫建消计〔2022〕2号计入；
12. 国家颁发的有关建设方面的税费、规费文件；
13. 邓州市近期已完成类似工程的投资估算资料；
14. 有关建（构）筑物的相关造价估算指标；
15. 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；
16. 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 投资估算表

本项目估算总投资 38,898.934 万元，其中：工程费用 28,806.49 万元，工程建设其他费 1,267.90 万元，居民拆迁安置补偿费 3,540.824 万元，基本预备费 1,503.72 万元，建设期利息 3,780.00 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	估算金额					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）
一	第一部分工程费用	21,022.40	1,855.14	4,328.74	1,600.21	28,806.49		115,824.18	2,487.09
1	1#住宅	1,701.03	93.05	217.13		2,011.21	m ²	11,077.86	1,950.00
1.1	土建工程	1,650.60				1,650.60	m ²	11,077.86	1,490.00
1.2	装饰	50.43				50.43	m ²	2,801.80	180.00
1.3	公用工程		93.05	217.13		310.18	m ²	11,077.86	280.00
其中	给排水		29.91	69.79		99.70	m ²	11,077.86	90.00
	电气		36.56	85.30		121.86	m ²	11,077.86	110.00
	弱电		13.29	31.02		44.31	m ²	11,077.86	40.00
	消防		13.29	31.02		44.31	m ²	11,077.86	40.00
2	3#住宅	1,700.54	93.03	217.06		2,010.63	m ²	11,074.57	1,950.00
2.1	土建工程	1,650.11				1,650.11	m ²	11,074.57	1,490.00
2.2	装饰	50.43				50.43	m ²	2,801.80	180.00
2.3	公用工程		93.03	217.06		310.09	m ²	11,074.57	280.00
其中	给排水		29.90	69.77		99.67	m ²	11,074.57	90.00
	电气		36.55	85.27		121.82	m ²	11,074.57	110.00
	弱电		13.29	31.01		44.30	m ²	11,074.57	40.00

序号	项目名称	估算金额					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)
	消防		13.29	31.01		44.30	m ²	11,074.57	40.00
3	5#住宅	1,768.29	96.73	225.73		2,090.75	m ²	11,516.50	1,950.00
3.1	土建工程	1,715.96				1,715.96	m ²	11,516.50	1,490.00
3.2	装饰	52.33				52.33	m ²	2,907.13	180.00
3.3	公用工程		96.73	225.73		322.46	m ²	11,516.50	280.00
其中	给排水		31.09	72.55		103.64	m ²	11,516.50	90.00
	电气		38.00	88.68		126.68	m ²	11,516.50	110.00
	弱电		13.82	32.25		46.07	m ²	11,516.50	40.00
	消防		13.82	32.25		46.07	m ²	11,516.50	40.00
4	6#住宅	1,059.06	57.81	134.89		1,251.76	m ²	6,881.76	1,950.00
4.1	土建工程	1,025.38				1,025.38	m ²	6,881.76	1,490.00
4.2	装饰	33.68				33.68	m ²	1,871.31	180.00
4.3	公用工程		57.81	134.89		192.70	m ²	6,881.76	280.00
其中	给排水		18.58	43.36		61.94	m ²	6,881.76	90.00
	电气		22.71	52.99		75.70	m ²	6,881.76	110.00
	弱电		8.26	19.27		27.53	m ²	6,881.76	40.00
	消防		8.26	19.27		27.53	m ²	6,881.76	40.00
5	7#住宅	1,768.74	96.75	225.77		2,091.26	m ²	11,519.51	1,950.00

序号	项目名称	估算金额					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)
5.1	土建工程	1,716.41				1,716.41	m ²	11,519.51	1,490.00
5.2	装饰	52.33				52.33	m ²	2,907.13	180.00
5.3	公用工程		96.75	225.77		322.52	m ²	11,519.51	280.00
其中	给排水		31.10	72.57		103.67	m ²	11,519.51	90.00
	电气		38.01	88.70		126.71	m ²	11,519.51	110.00
	弱电		13.82	32.25		46.07	m ²	11,519.51	40.00
	消防		13.82	32.25		46.07	m ²	11,519.51	40.00
6	8#住宅	1,837.92	100.37	234.17		2,172.46	m ²	11,947.83	1,950.00
6.1	土建工程	1,780.23				1,780.23	m ²	11,947.83	1,490.00
6.2	装饰	57.69				57.69	m ²	3,205.02	180.00
6.3	公用工程		100.37	234.17		334.54	m ²	11,947.83	280.00
其中	给排水		32.26	75.27		107.53	m ²	11,947.83	90.00
	电气		39.43	92.00		131.43	m ²	11,947.83	110.00
	弱电		14.34	33.45		47.79	m ²	11,947.83	40.00
	消防		14.34	33.45		47.79	m ²	11,947.83	40.00
7	9#住宅	1,045.03	56.41	131.65		1,233.09	m ²	6,716.40	1,950.00
7.1	土建工程	1,000.74				1,000.74	m ²	6,716.40	1,490.00
7.2	装饰	44.29				44.29	m ²	2,460.40	180.00

序号	项目名称	估算金额					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)
7.3	公用工程		56.41	131.65		188.06	m ²	6,716.40	280.00
其中	给排水		18.13	42.31		60.44	m ²	6,716.40	90.00
	电气		22.16	51.72		73.88	m ²	6,716.40	110.00
	弱电		8.06	18.81		26.87	m ²	6,716.40	40.00
	消防		8.06	18.81		26.87	m ²	6,716.40	40.00
8	10#住宅	1,837.82	99.96	233.23		2,171.01	m ²	11,899.26	1,950.00
8.1	土建工程	1,772.99				1,772.99	m ²	11,899.26	1,490.00
8.2	装饰	64.83				64.83	m ²	3,601.90	180.00
8.3	公用工程		99.96	233.23		333.19	m ²	11,899.26	280.00
其中	给排水		32.13	74.97		107.10	m ²	11,899.26	90.00
	电气		39.27	91.62		130.89	m ²	11,899.26	110.00
	弱电		14.28	33.32		47.60	m ²	11,899.26	40.00
	消防		14.28	33.32		47.60	m ²	11,899.26	40.00
9	2#楼配套	264.80	15.89	37.08		317.77	m ²	1,891.41	1,680.00
9.1	土建工程	189.14				189.14	m ²	1,891.41	1,000.00
9.2	装饰	75.66				75.66	m ²	1,891.41	400.00
9.3	公用工程		15.89	37.08		52.97	m ²	1,891.41	280.00
其中	给排水		5.11	11.92		17.03	m ²	1,891.41	90.00

序号	项目名称	估算金额					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)
	电气		6.24	14.56		20.80	m ²	1,891.41	110.00
	弱电		2.27	5.30		7.57	m ²	1,891.41	40.00
	消防		2.27	5.30		7.57	m ²	1,891.41	40.00
10	大门	14.16	0.91	2.13		17.20	m ²	108.87	1,580.00
10.1	土建工程	10.89				10.89	m ²	108.87	1,000.00
10.2	装饰	3.27				3.27	m ²	108.87	300.00
10.3	公用工程		0.91	2.13		3.04	m ²	108.87	280.00
其中	给排水		0.29	0.69		0.98	m ²	108.87	90.00
	电气		0.36	0.84		1.20	m ²	108.87	110.00
	弱电		0.13	0.30		0.43	m ²	108.87	40.00
	消防		0.13	0.30		0.43	m ²	108.87	40.00
11	地下车库(地下)	6,478.28	179.53	418.88		7,076.69	m ²	26,017.21	2,720.00
11.1	土建工程	6,244.13				6,244.13	m ²	26,017.21	2,400.00
11.2	装饰	234.15				234.15	m ²	26,017.21	90.00
11.3	公用工程		179.53	418.88		598.41	m ²	26,017.21	230.00
其中	给排水		39.03	91.06		130.09	m ²	26,017.21	50.00
	电气		39.03	91.06		130.09	m ²	26,017.21	50.00
	弱电		31.22	72.85		104.07	m ²	26,017.21	40.00

序号	项目名称	估算金额					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)
	通风		31.22	72.85		104.07	m ²	26,017.21	40.00
	消防		39.03	91.06		130.09	m ²	26,017.21	50.00
12	人防部分(地下)	1,546.73	48.11	112.27		1,707.11	m ²	5,173.00	3,300.00
12.1	土建工程	1,500.17				1,500.17	m ²	5,173.00	2,900.00
12.2	装饰	46.56				46.56	m ²	5,173.00	90.00
12.3	公用工程		48.11	112.27		160.38	m ²	5,173.00	310.00
其中	给排水		7.76	18.11		25.87	m ²	5,173.00	50.00
	电气		15.52	36.21		51.73	m ²	5,173.00	100.00
	弱电		7.76	18.11		25.87	m ²	5,173.00	50.00
	通风		9.31	21.73		31.04	m ²	5,173.00	60.00
	消防		7.76	18.11		25.87	m ²	5,173.00	50.00
13	室外配套工程		655.59	1,529.75		2,185.34	m ²		1,310.00
13.1	供电		170.24	397.24		567.48	m ²	28,374.10	200.00
13.2	给排水		127.68	297.93		425.61	m ²	28,374.10	150.00
13.3	绿化		143.21	334.16		477.37	m ²	9,945.12	480.00
13.4	道路广场铺装		146.36	341.52		487.88	m ²	12,196.98	400.00
13.5	亮化工程		25.54	59.59		85.13	m ²	28,374.10	30.00
13.6	消防设施		42.56	99.31		141.87	m ²	28,374.10	50.00

序号	项目名称	估算金额					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)
14	电梯工程		120.00	280.00		400.00	部	16	250,000.00
15	变压器		60.00	140.00		200.00	台	5	400,000.00
16	汽车充电桩		81.00	189.00		270.00	台	90	30,000.00
17	土方工程				1,110.74	1,110.74	m ²	222,147.00	50.00
18	土地收储及附属物补偿				489.47	489.47	亩	58.37	按每亩 8.22 万及补偿费 9.7 万
二	工程建设其他费用				1,267.90	1,267.90			
1	建设单位管理费				288.06	288.06			
2	工程勘察费				34.05	34.05			
3	工程设计费				301.14	301.14			
4	工程造价				46.09	46.09			
5	工程监理费				201.65	201.65			
6	招标代理费				14.40	14.40			
7	施工图审核费				15.06	15.06			
8	场地准备及临时设施费				144.03	144.03			
9	项目前期工作咨询费				50.00	50.00			
10	建设项目环境影响评价费				5.00	5.00			
12	水土保持费				82.00	82.00			
13	工程保险费				86.42	86.42			

序号	项目名称	估算金额					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）
三	基本预备费				1,503.72	1,503.72			
四	建设期利息				3,780.00	3,780.00			
五	居民拆迁安置补偿费				3,540.824	3,540.824			
六	建设项目总投资	21,022.40	1,855.14	4,328.74	11,692.65	38,898.934			

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。

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及批复。

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 30,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 10 年，在债券存续期每年付息一次，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

根据债券期限及使用计划，本项目拟申请专项债券还本付息如下：

表 5-1 专项债券项目应付本息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		30,000.00		30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 2 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 3 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 4 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 5 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 6 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 7 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 8 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 9 年	30,000.00			30,000.00	4.00%	1,200.00	1,200.00
第 10 年	30,000.00		30,000.00		4.00%	1,200.00	31,200.00
合计		30,000.00	30,000.00			12,000.00	42,000.00

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

5.2 经营现金流分析

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 根据国家年度统计公报，2020 年、2021 年、2022 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.50%、0.90%、2.00%，三年平均涨幅为 1.80%。考虑物价上涨因

素，部分支出项目价格增长标准按照 2.00% 的平均增长率逐年递增；

(8) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 10 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 3 年），收益期 8 年。

2. 项目运营收入分析

表 5-2 建设内容与项目收入对应关系表

金额单位：人民币万元

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	住宅、配套用房等	腾出土地出让收入	84,139.20	100.00%
合计			84,139.20	100.00%

(1) 出让数量

本项目拆迁范围：南至邓新路，东至北京大道，西至中州大道，北至新人民路。本次拆迁共涉及三里河社区前薛组及后薛组 371 户村民，1,484 人，拆迁各类结构房屋面积约 61,480.00 m²，拆迁区域占地面积约 340,000.00 m²（510.00 亩），土地性质为建设集体用地，全部为住宅。

本项目已纳入《河南省 2022 年城市棚户区改造项目计划表》。

根据宛政（2018）37 号文件规定，房屋征收补偿安置采取货币补偿和产权调换两种安置方式，被征收人根据房屋认定和安置对象确定情况进行选择。

本项目采取原安置地建设安置房进行安置，项目的建设主要用于安置拆迁前薛组及后薛组村民，为三里河社区原地安置，计划拟安置 675 户居民。建设安置用地需征收三里河社区韩庄组和唐庄组用地，共涉及征地总面积 38,926.20 m²（58.39 亩）。征地范围为：南至南桥街，东至邓州市客运总站，西至规划路，北至三里河社区韩庄组。征地范围内无建筑物。

该项目建成后，可腾出 510 亩净地进行出让，扣除安置区面积及道路、绿化、基础设施等面积约 42.56 亩，本项目剩余可出让土地面积为 467.44 亩。

(2) 出让价格

根据中国土地市场网，本项目拟出让土地参考价格如下：

电子监管号	宗地位置	用途	面积（亩）	土地出让金（万元）	单价（万元/亩）
4113812023B00067	人民路南侧、乐城路西侧	城镇住宅-普通商品住房用地	74.81	13,167.00	176.01
4113812023B00010	中州大道东侧、书院路北侧	城镇住宅-普通商品住房用地	9.51	2,002.00	210.41

电子监管号	宗地位置	用途	面积(亩)	土地出让金(万元)	单价(万元/亩)
4113812022B00525	功勋路南侧、富民路东侧	城镇住宅-普通商品住房用地	1.39	234.87	168.37
4113812021B00890-1	北京大道西侧、团结路北侧	城镇住宅-普通商品住房用地	13.35	2,520.00	188.80
4113812022B00206	卫生路西侧、伊斯兰街南侧	城镇住宅-普通商品住房用地	2.09	440.00	210.84
平均价格			101.15	18,363.87	181.55

本项目所在地附近住宅用地出让价格 176.01 万元/亩~210.84 万元/亩，平均价格为 181.55 万元/亩。本项目腾出地块南至邓新路，东至北京大道，西至中州大道，北至新人民路，地理位置优越，可保障项目区周边居住环境。本项目腾出地块全部为居住用地，随着地块周边的快速发展和周边基础配套设施的完善土地将会有进一步的升值空间。基于谨慎性原则，2023 年土地出让价格按照 180.00 万元/亩进行测算，项目运营期不考虑价格增长，本项目出让计划为从债券存续期第三年即 2025 年开始出让，各年出让土地价格如下：

年份	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
价格(万元/亩)	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00

(3) 出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 3-10 年出让，具体出让情况如下：

项目	合计								合计
	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年	
居住用地	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43	467.44

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

类型	征收标准
1.土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分，邓州市标准为 30.00 元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人

类型	征收标准
	民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），邓州市标准20.00元/平方米。
2.土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10%提取。

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，具体测算数据见下表：

项目	单位/取费标准	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	第9年	第10年
一、出让收入	万元	84,139.20	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40
收储土地类型及面积（亩）	居住用地	467.44	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43	58.43
（亩/万元）	居住用地		180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00	180.00
二、成本合计	万元	24,282.00	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25
1.土地出让基金及费用	万元	9,317.68	1,164.71	1,164.71	1,164.71	1,164.71	1,164.71	1,164.71	1,164.71	1,164.71
上解省财政费用	土地出让收入的3%	2,524.16	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52
农业土地开发资金	30元/平方米*30%	280.48	35.06	35.06	35.06	35.06	35.06	35.06	35.06	35.06
国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1,682.80	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35
保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	2,524.16	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52	315.52
土地开发费用	土地出让收入的2%	1,682.80	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35	210.35
新增建设用土地土地有偿使用费	20元/平方米	623.28	77.91	77.91	77.91	77.91	77.91	77.91	77.91	77.91
2.土地收益提取各类资金	万元	14,964.32	1,870.54	1,870.54	1,870.54	1,870.54	1,870.54	1,870.54	1,870.54	1,870.54
教育资金	土地出让收益的10%	7,482.16	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27
农田水利建设资金	土地出让收益的10%	7,482.16	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27	935.27
三、收益	万元	59,857.20	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15

5.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。

表 5-5 项目现金流量分析表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一	经营活动产生的现金										
1	经营活动收入	84,139.20		10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40	10,517.40
2	经营活动支出（含税费）	24,282.00		3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25	3,035.25
	经营活动产生的现金净额	59,857.20		7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15	7,482.15
二	投资活动产生的现金										
1	建设成本支出（含建设期利息）	38,898.93	38,898.93								
	投资活动产生的现金净额	-38,898.93	-38,898.93								
三	融资活动产生的现金										
1	财政资金	8,898.93	8,898.93								
2	债券资金	30,000.00	30,000.00								
3	偿还债券本金	30,000.00									30,000.00
4	偿还银行借款本金										
5	支付债券利息	9,600.00		1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00	1,200.00
6	支付银行借款利息										
	融资活动产生的现金净额	-701.07		-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-1,200.00	-31,200.00
四	净现金流量	20,257.20		6,282.15	6,282.15	6,282.15	6,282.15	6,282.15	6,282.15	6,282.15	-23,717.85
五	累计现金流量	20,257.20		6,282.15	12,564.30	18,846.45	25,128.60	31,410.75	37,692.90	43,975.05	20,257.20

5.3 项目本息覆盖倍数

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，专项债券存续期内项目收益及对应还本付息情况见下表：

表 5-6 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		1,200.00	1,200.00	
第 2 年		1,200.00	1,200.00	
第 3 年		1,200.00	1,200.00	7,482.15
第 4 年		1,200.00	1,200.00	7,482.15
第 5 年		1,200.00	1,200.00	7,482.15
第 6 年		1,200.00	1,200.00	7,482.15
第 7 年		1,200.00	1,200.00	7,482.15
第 8 年		1,200.00	1,200.00	7,482.15
第 9 年		1,200.00	1,200.00	7,482.15
第 10 年	30,000.00	1,200.00	31,200.00	7,482.15
合计	30,000.00	12,000.00	42,000.00	59,857.20
本息覆盖倍数	1.43			

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预算资金进行支付。

5.4 总体评价结果

在本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 59,857.20 万元，应付债券本金及利息合计 42,000.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.43 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施

风险识别：拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度，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：深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期；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 影响项目正常运营的风险及控制措施

风险识别：能否按期建成、投入运营并按照设计指标完成项目建设是本项目获取收益的前提，因成本超支、延期完工或者完工后无法达到预期经营规模及运行维护标准所产生的建设运营风险是本项目的核心风险。同时，项目现金流入主要在运营期内，由于项目运营周期长，项目运营收益面临较大风险，而运营期每一个风险事件的发生都可能严重影响项目运营收益，如国家行业政策和税收政策的改变，会导致项目公司的运营成本改变，影响项目单位建设规模和运营成本，进而影响项目的顺利进行等。

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。在施工方的选择上，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。本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，确保分析结果较为可靠。项目单位将按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响；同时，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，保证还本付息资金。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

商丘市睢阳区商都珠江花园安置房建设

项目

实施方案



目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目单位.....	1
1.3 项目性质.....	1
1.4 建设地点.....	1
1.5 建设规模及内容.....	1
1.6 建设期.....	2
1.7 项目总投资.....	2
1.8 主要技术经济指标.....	2
1.9 主管部门责任.....	3
第二章 项目社会经济效益	4
2.1 社会效益.....	4
2.2 经济效益.....	5
2.3 项目公益性.....	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.....	8
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	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	13
5.1 项目收益预测.....	13
5.2 项目本息覆盖倍数.....	18
5.3 总体评价.....	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
7.1 事前绩效评估方法.....	22
7.2 事前绩效评估内容.....	23
7.3 事前绩效评估结论.....	23

第一章 项目概况

1.1 项目名称

商丘市睢阳区商都珠江花园安置房建设项目。

1.2 项目单位

项目单位为商丘市睢阳区市政建设局。

1.3 项目性质

有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

项目建设地点位于商丘市睢阳区珠江路以南、凯旋路以东、香君路以北、经四路以西。

1.5 建设规模及内容

本项目为异地迁建项目，异地迁建安置区建设总投资 55,300.00 万元，迁建腾出土地 22.60 万平方米、约为 339.00 亩。迁建范围为新城办事处沈园村、张庙村、前陈村范围内房屋及其附属物。迁建后腾出土地中，可出让土地面积为 310.00 亩，土地规划性质为住宅用地。

新建安置区总用地面积 28,043.41 平方米；新建安置区总建筑面积 108,309.76 平方米，该项目共新建安置房 676 户，安置选址位于凯旋路以东、珠江路以南、经四路以西、香君路以北。其中地上面积 77,172.94 平方米，包括住宅 71,196.65 平方米、幼儿园面积 3,575.45 平方米，物业管

理中心面积 433.24 平方米，老年人日间照料中心 350.00 平方米，社区综合服务用房 247.60 平方米，社区便民店 350.00 平方米，公共厕所 50.00 平方米，10.00kv 开闭所 150.00 平方米，商业 610.00 平方米，消防控制室 60.00 平方米，社区卫生服务站 150.00 平方米；地下面积 31,136.82 平方米，其中普通车库 20,890.05 平方米，人防车库 6,673.84 平方米，非机动车库及夹层 3,572.93 平方米。

1.6 建设期

本项目计划建设期为 3 年，预计自 2022 年 9 月至 2025 年 8 月。

1.7 项目总投资

经测算，该项目计划总投资为 55,300.00 万元，工程费用 28,949.63 万元，工程建设其他费用 17,766.46 万元，基本预备费 3,737.41 万元，建设期利息 4,846.50 万元。

1.8 主要技术经济指标

序号	指标内容	数值	单位	备注
1	总用地面积	28,043.41	m ²	
2	建筑密度	21.95	%	<28%
3	总建筑面积	108,309.76	m ²	
4	地上总建筑面积	77,172.94	m ²	
	其中			
	住宅	71,196.65	m ²	
	幼儿园	3,575.45	m ²	12 班幼儿园
	物业管理中心	433.24	m ²	
	老年人日间照料中心	350.00	m ²	
	社区综合服务用房	247.60	m ²	建筑面积 40m ² /百户
	社区便民店	350.00	m ²	40m ² /百户
	公共厕所	50.00	m ²	
	10kv 开闭所	150.00	m ²	

序号	指标内容		数值	单位	备注
		商业	610.00	m ²	
		消防控制室	60.00	m ²	
		社区卫生服务站	150.00	m ²	
5	地下建筑面积		31,136.82	m ²	
	其中	普通车库	20,890.05	m ²	全部为普通停车
		人防车库	6,673.84	m ²	不低于计容面积 8%
		非机动车库及夹层	3,572.93	m ²	含 300 平方热交换站
6	容积率		2.75		<30
7	绿地率		30.52	%	>30%
8	居住户数		676	户	
9	居住人数		2,164	人	每户 3.2 人
10	机动车停车位		803	个	住宅 1.2/户，商业 1/100m ²
11	非机动车停车位		1,098	个	住宅 1/户，商业 8/100m ²

1.9 主管部门责任

项目主管单位为商丘市睢阳区市政建设局，项目实施单位为商丘市住投投资建设有限公司。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

本项目的建设可以改善群众的居住条件，兼顾完善城市功能、改善城市环境。棚户区改造提升基础配套设施是资源型城市转型中的社会稳定器。这项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建设工作并初见成效，许多群众已经住进了新房。本项目是一项安居工程，同时也适时化解了社会矛盾，预防了冲突的发生，成为城市转型中社会的稳定器。

2.1 社会效益

本项目的建设，一是进一步改善睢阳区人们的居住环境，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改革，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。城中村改造与开发，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。九是提升城中村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，加快城中村改造与开发，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，促进乡风文明；城中村改造与开发，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

本项目建设可以节约大量土地，有效节约土地，提高土地节约利用率。棚户区改造和其周围住宅小区的连片开发实现了项目的经济规模，合理充分地利用土地资源，充分发挥和提升该地块的潜在价值。

本项目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。保障性住房建成后居民密度显著提升，有利于配套商业及服务业发展，加快区域城市化进程，有效带动周边地区经济发展。

本项目将遵照商丘市城乡总体规划要求，对城市功能的完善及基础设施的配套起到提升作用。对商丘市睢阳区的面貌改善效用巨大，为睢阳区持续快速发展奠定基础。

综合来看，本项目具有良好的经济效益。

2.3 项目公益性

本项目是实现人民群众对美好生活向往的重要举措。推进棚户区改造，有利于改善居民的居住条件和生活品质，提供群众获得感、幸福感、安全感、有利于改善小区环境，延续历史文脉，实现城市可持续发展；有利于加强和创新基层社会治理，打造共建共治共享的社会治理格局。是落实党的十九大精神的重要表现，具有显著的公益性。

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建设费用、工程建设其他费用、基本预备费、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) 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；

(4) 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〔2002〕534号文规定计入；

(5) 工程勘察费：参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文；

(6) 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) 建设管理费：参照建标〔2002〕394号文件规定计入；

(6) 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；

(7) 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；

(8) 施工图预算编制费：按豫发改收费〔2008〕2510号文规定计入；

(9) 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；

(10) 工程设计费用：按《工程设计收费标准》2002年版的規定计入；

(11) 基本预备费：根据本项目特点及复杂性，基本预备费按工程建设费用和建设费用及其他费用的8%计入。

3.3 投资估算

本项目总投资为55,300.00万元。其中：工程费用28,949.63万元，工程建设其他费用17,766.46万元，基本预备费3,737.41万元，建设期利息4,846.50万元。

具体项目投资估算如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	其他费用	估算费用 (万元)
一	工程费用	24,555.07	4,394.56		28,949.63
1	地上住宅及配套建筑建筑面积	17,672.61	3,164.08		20,836.69
2	地下建筑面积	6,569.87	902.98		7,472.85
3	供电		98.25		98.25
4	给排水		104.80		104.80
5	道路、广场	115.28			115.28
6	公共绿化	197.31			197.31
7	消防设施		124.45		124.45
二	工程及其他费用			17,766.46	17,766.46
1	土地费用			16,647.35	16,647.35
2	建设单位管理费			226.13	226.13
3	工程监理费			260.55	260.55
4	勘察设计费			463.04	463.04

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	其他费用	估算费用 (万元)
5	造价咨询费			43.22	43.22
6	施工图设计审查费			23.15	23.15
7	工程咨询费			32.00	32.00
8	环境影响评价费			16.00	16.00
9	招投标代理服务			40.02	40.02
10	地震安全性评价费			15.00	15.00
三	基本预备费			3,737.41	3,737.41
四	建设期利息			4,846.50	4,846.50
总投资		24,555.07	4,394.56	26,350.37	55,300.00

3.4 资金筹措计划

本项目总投资为 55,300.00 万元，项目资金由财政资金安排和申请政府债券资金相结合的方式筹措，拟申请债券资金 35,900.00 万元，财政资金安排 19,400.00 万元。

具体资金筹措计划如下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2022 年度	2024 年度	2025 年度	合计
1	财政投入	3,400.00	8,000.00	8,000.00	19,400.00
2	专项债券资金	14,100.00	21,800.00		35,900.00
合计		22,100.00	29,800.00	8,000.00	55,300.00

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、项目主管单位及财政部门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

本项目总投资 55,300.00 万元，计划申请使用专项债券资金 35,900.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 14,100.00 万元，2024 年计划使用 21,800.00 万元，2024 年已申请使用 9,300.00 万元，本次计划申请政府专项债券资金

7,400.00 万元。

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

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

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目收益预测

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) 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) 项目运营期预测假设：本项目债券存续期 10 年，计划建设期 36 个月，开工日期 2022 年 9 月，预计完工日期 2023 年 8 月。为便于测算，假定项目运营期为债券存续期第 1 年至第 10 年。

2、项目收入预测

商丘市睢阳区商都珠江花园安置房建设项目现金流入通过土地出让方式实现。

可出让土地的具体信息如下：

序号	拟出让土地（四至）	土地性质	土地面积（亩）	拟出让土地面积（亩）
1	沈园（北海路以南、环城路以东、紫荆路以西、古宋河以北）	居住用地	201.00	160.00
2	张庙、前陈（忠民河以东、北海路以南、雪苑路以北、司法局以西）	居住用地	170.00	150.00
合计			371.00	310.00

睢阳区近期土地出让情况。详见下表：

成交年份	地块编号	面积（亩）	土地位置	土地性质	成交总价（万元）	成交均价（万元/亩）
2020年	商土网挂 2020-26号	36.68	睢阳区，东至国有土地、西至华夏路、南至规划河道、北至育红西路	城镇住宅-普通商品住房用地	15,715.78	428.43
2020年	商土网挂 2020-29号	71.13	睢阳区，东至民馨路（规划）、西至银河路（规划）、南至华商大道、北至明伦路（规划）	城镇住宅-普通商品住房用地	26,472.90	372.15
2020年	商土网挂 2020-30号	61.97	睢阳区，东至银河路（规划）、西至商丘电视台、南至华商大道、北至明伦路（规划）	无	23,450.10	378.43
2020年	商土网挂 2020-41号	79.41	睢阳区，东至商丘市睢阳区司法局和居民区、西至九州路、南至雪苑路、北至北海路	城镇住宅-普通商品住房用地	29,381.70	369.98
2020年	商土网挂 2020-58	101.03	睢阳区、东至九州路、西至中南一路、南至明伦路、北至张巡路	城镇住宅-普通商品住房用地	24,286.67	240.40
2020年	商土网挂 2020-100号	134.63	睢阳区，东至神火大道和商丘禾木经贸有限公司、西至文庙路、南至华商大道、北至明伦路。	其他商服用地	39,555.25	293.80
2020年	商土网挂 2020-101号	178.91	睢阳区，东至神火大道、西至文庙路、南至明伦路、北至张巡路	城镇住宅-普通商品住房用地	48,687.03	272.13
2020年	商土网挂 2020-102号	71.74	睢阳区，东至文庙路、西至睢阳区人民检察院和河南邦冠置业有限公司、南至华商大道、北至明伦路	城镇住宅-普通商品住房用地	19,485.47	271.60
平均值					28,379.36	328.37

依照谨慎性原则，本项目土地出让价格按睢阳区土地成交平均价格 325.00 万元/亩计算，计算期内不考虑增长。

在上述基本假设的前提下，债券存续期内本项目运营收入预测如下：

金额单位：人民币万元

年度	土地出让面积（亩）	土地出让价格（万元/亩）	出让土地收入（万元）
2021 年	31.00	325.00	10,075.00
2022 年	31.00	325.00	10,075.00
2023 年	31.00	325.00	10,075.00
2024 年	31.00	325.00	10,075.00
2025 年	31.00	325.00	10,075.00
2026 年	31.00	325.00	10,075.00
2027 年	31.00	325.00	10,075.00
2028 年	31.00	325.00	10,075.00
2029 年	31.00	325.00	10,075.00
2030 年	31.00	325.00	10,075.00
合计	310.00	2,275.00	100,750.00

3、项目成本预测

土地出让上缴及计提各项专项基金：

根据河南省土地储备相关规定，项目的土地出让收支款项纳入市级财政基金预算管理。收入全部上缴市国库，支出一律通过市国库从土地出让收入中予以安排，实行“收支两条线”管理，项目运营期土地出让涉及的计提基金及费用包括农业土地开发资金、国有土地收益基金、上解省财政费用、城镇廉租住房保障资金、农田水利建设资金和教育基金，按照《河南省土地专项资金管理试行办法》各项计提基金及费用计取标准如下：

（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 号文），按照土地出让总收入的 3%提取；

（2）国有土地收益基金

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68号）文和《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）文的规定，按照土地出让总收入的2%提取；

（3）农业土地开发资金

根据《河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号文）及《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号），睢阳区属于第十一等，按照出让土地面积的35.00元/m²*30%提取；

（4）保障性安居工程资金

根据《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）文的规定，按照土地出让总收入的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》（豫财综〔2011〕79号）规定，按照土地出让总收入扣除上解省财政费用、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后收益的10%提取；

（6）教育基金

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的

定，按照土地出让总收入扣除上解省财政费用、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后收益的 10%提取。

在上述基本假设的前提下，债券存续期内本项目运营成本预测如下：

金额单位：人民币万元

年度	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	农田水 利建设 资金	教育资金	合计
2021 年	302.25	201.50	21.70	302.25	924.73	924.73	2,677.16
2022 年	302.25	201.50	21.70	302.25	924.73	924.73	2,677.16
2023 年	302.25	201.50	21.70	302.25	924.73	924.73	2,677.16
2024 年	302.25	201.50	21.70	302.25	924.73	924.73	2,677.16
2025 年	302.25	201.50	21.70	302.25	924.73	924.73	2,677.16
2026 年	302.25	201.50	21.70	302.25	924.73	924.73	2,677.16
2027 年	302.25	201.50	21.70	302.25	924.73	924.73	2,677.16
2028 年	302.25	201.50	21.70	302.25	924.73	924.73	2,677.16
2029 年	302.25	201.50	21.70	302.25	924.73	924.73	2,677.16
2030 年	302.25	201.50	21.70	302.25	924.73	924.73	2,677.16
合计	3,022.50	2,015.00	217.00	3,022.50	9,247.30	9,247.30	26,771.60

4、净收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为 73,978.40 万元，详见下表：

金额单位：人民币万元

年度	收入合计	支出合计	收支结余
第 1 年	10,075.00	2,677.16	7,397.84
第 2 年	10,075.00	2,677.16	7,397.84
第 3 年	10,075.00	2,677.16	7,397.84
第 4 年	10,075.00	2,677.16	7,397.84
第 5 年	10,075.00	2,677.16	7,397.84
第 6 年	10,075.00	2,677.16	7,397.84
第 7 年	10,075.00	2,677.16	7,397.84

年度	收入合计	支出合计	收支结余
第 8 年	10,075.00	2,677.16	7,397.84
第 9 年	10,075.00	2,677.16	7,397.84
第 10 年	10,075.00	2,677.16	7,397.84
合计	100,750.00	26,771.60	73,978.40

5.2 项目本息覆盖倍数

经上述测算，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 73,978.40 元，计算的本息覆盖倍数为 1.42 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
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		634.50	634.50	7,397.84
第 2 年		634.50	634.50	7,397.84
第 3 年		1,615.50	1,615.50	7,397.84
第 4 年		1,615.50	1,615.50	7,397.84
第 5 年		1,615.50	1,615.50	7,397.84
第 6 年		1,615.50	1,615.50	7,397.84
第 7 年		1,615.50	1,615.50	7,397.84
第 8 年		1,615.50	1,615.50	7,397.84
第 9 年		1,615.50	1,615.50	7,397.84
第 10 年	14,100.00	1,615.50	15,715.50	7,397.84
第 11 年		981.00	981.00	
第 12 年	21,800.00	981.00	22,781.00	
合计	35,900.00	16,155.00	52,055.00	73,978.40
本息覆盖倍数	1.42			

5.3 总体评价

债券存续期内，本项目累计净收益 73,978.40 万元，应付债券本金及利息合计 52,055.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.42 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

项目收益主要来源为土地出让收入带来的经济效益，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，大力推进项目的宣传工作，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。

驻马店市驿城区顺河办
柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目
实施方案

项目单位:



项目主管部门:



财政部门:



目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目单位.....	1
1.3 项目性质.....	1
1.4 建设地点.....	2
1.5 建设规模及内容.....	3
1.6 建设期.....	3
1.7 项目审批手续.....	4
1.8 项目总投资.....	4
1.9 主要经济技术指标.....	4
1.10 主管部门责任.....	5
第二章 项目事前绩效评估	6
第三章 经济社会效益分析	7
3.1 社会效益分析.....	7
3.2 经济效益.....	8
第四章 项目投资估算与资金筹措方案	9
4.1 估算范围.....	9
4.2 投资估算及资金筹措.....	11
4.3 资金筹措及使用计划.....	14
4.4 项目资金保障措施.....	15
第五章 项目专项债券融资方案	16
5.1 编制依据.....	16
5.2 债券申请及使用计划.....	16
5.3 债券规模和期限安排.....	16
5.4 专项债券使用方向合规性.....	16
5.5 投资者保护措施.....	17
第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况	18
6.1 项目主体及运作模式.....	18
6.1.1 项目主体.....	18
6.1.2 项目运营模式.....	18
6.1.3 项目收益管理.....	19
6.2 现金流入.....	19
6.2 现金流出.....	23
6.3 项目收益预测.....	26
6.4 项目本息覆盖倍数.....	27
6.5 总体评价结论.....	28
第七章 风险分析	28

7.1 项目主要风险因素识别	28
7.2 风险程度分析	30
7.3 防范和降低风险措施	30

第一章 项目概况

1.1 项目名称

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目

1.2 项目单位

根据项目申报及审批文件,本项目的申报单位为驻马店市驿城区房屋征收事务局。

名称: 驻马店市驿城区房屋征收事务局

类型: 机关

法定代表人: 崔抗洪

住所: 河南省驻马店市驿城区中华路西段

统一社会信用代码: 11412801MB1E36171D

综上,驻马店市驿城区房屋征收事务局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关,具备以驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

项目主管部门为驻马店市驿城区房屋征收事务局。

1.3 项目性质

根据《财政部住房城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》棚户区改造是指纳入国家棚户区改造计划,依法实施棚户区征收拆迁、居

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

1.4 建设地点

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目位于驿城区顺河街道办事处，该项目拆迁范围为驻马店驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组，具体位于中华大道以北、高速公路以西、蔡州路以东、地方铁路以南围合区域，项目拆迁区域总面积约 570.0 亩，拆迁对象为拆迁范围内的所有房屋、构筑物及附属物。项目拆迁区域拆迁总建筑面积为 120000.0 m²，拆迁总户数为 146 户。征拆后可形成用于出让的净地面积约 380 亩，包括商住用地 100 亩和 280 亩工业仓储用地。

本项目采用实物安置方式对拆迁居民进行安置，新建安置房 439 套，安置住宅建筑面积共计 23880 m²。项目安置社区位于驻马店市蔡州大道以东、北泉路以南、迎宾大道以西、开源安置社区以北区域内，安置房规划用地面积 10694.09 m²（约合 16.0 亩）。该场址地势平坦，周边环境良好，交

通便利，符合被拆迁居民需求和驻马店市城市总体规划，适合项目建设实施。

1.5 建设规模及内容

本项目改造前性质为城中村，涉及拆迁总户数为 146 户，拆迁房屋总面积为 120000 m²，拆迁对象包括房屋、构筑物及附属物，拆迁区域总占地面积约 570 亩。

本项目安置社区用地面积 10694.09 m²（约合 16.0 亩），总建筑面积 33151.6 m²，其中新建地上住宅建筑面积 23880.0 m²（全部为安置住房），社区配套服务用房建筑面积 716.4 m²，新建地下车库及设备用房等地下建筑面积 8555.20 m²。

项目容积率 2.3，绿地率 36%。项目建成安置住房 439 套，全部用于拆迁居民回购安置。

项目主要建设内容为住宅楼、社区配套服务用房、地下车库及设备用房等主体建筑，购置电梯、电力、给水及消防等设备，配套建设小区内道路硬化、绿化、围墙、水电气管线等配套基础设施工程。

1.6 建设期

本项目建设期为 24 个月。本项目预计在 2024 年 2 月开工，2026 年 2 月完工。

1.7 项目审批手续

2018年12月7日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于调整驻马店市城市棚户区改造项目计划的复函》(豫保安居办函〔2018〕37号)，将驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目列入国家棚改计划，同意将安置方式由货币安置改为实物异地安置。

2024年1月9日，驿城区发展和改革委员会作出《关于驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目可行性研究报告的批复》(驿发改〔2024〕28号)，同意实施项目建设。

1.8 项目总投资

本项目总投资 16,080.00 万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	名称	单位	数量	备注
1	项目规划总用地面积	m ²	10694.09	合 16.0 亩
2	规划总建筑面积	m ²	33151.6	
2.1	地上建筑面积	m ²	24596.4	包括住宅、配套商业、幼儿园、老年人日间照料中心及其他配套等
2.2	地下建筑面积	m ²	8555.2	
3	项目估算总投资	万元	16,080.00	
3.1	工程费用	万元	11,229.80	
3.2	工程建设其他费用	万元	3,595.40	包括土地费用 3200 万元
3.3	基本预备费	万元	444.80	
3.4	建设期利息	万元	810.00	

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目事前绩效评估

河南贝因绩效评价咨询有限公司依据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）的相关要求，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，通过调研、查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面进行了充分论证并出具绩效评估报告，绩效评估报告显示本项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性，对本项目应“予以支持”。

第三章 经济社会效益分析

3.1 社会效益分析

城中村改造，是党中央、国务院的重大决策，关系到经济社会发展大局。加强城中村改造，是转变经济发展方式的必然要求。当前经济发展上的特点与关键是要又好又快，而且经济社会发展的成果要惠及广大百姓，这是我们发展经济的最终目的。

通过本项目的实施，能有效地改善城中村居民的居住条件，而且还能带动相关产业的繁荣，促进当地的经济发展。

可以推动所在地段的城市建设进程，促进周边公用设施的配套完善，提升当地原有居民的生活质量；

增加所在地区服务业的就业机会；

项目建成后，车流、人流都将增加，加大了环境卫生的工作量，同时增大了对当地的公用服务设施需求，但也有利于增加社会的有效消费需求。

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。

3.2 经济效益

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

项目建设期可为建筑公司提供市场,产生明显的经济效益,并为建筑工人提供就业机会。

项目公共配套的建设可增加就业岗位和就业机会,并产生经济效益。

项目的建设会消耗大量建材、装饰材料以及配套设备(变压器、随着该棚户区改造工程的实施,将会带来重大社会效益。

综上所述,本项目在搬迁安置实施后,配套公共设施等的建设和经营将会进一步增加本地块的经济增长点和人气,并随着周围区域的建设发展,项目促进,形成良好循环的经济发展圈,促进区域土地具有更高的利用和开发价值,对经济发展将会有一定的促进作用。

第四章 项目投资估算与资金筹措方案

4.1 估算范围

本项目投资估算范围包括以下方面：

1、建安工程费用根据相同结构的类似工程决算，参考当地建设工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

2、设备购置按设备生产厂家报价及产品样本价格计入。

3、建筑材料价格均依据现行规定并结合当地的市场情况进行估算。

4、工程建设其他费用：土地费用、建设单位管理费、前期工作咨询费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费、工程造价咨询服务费等。

(1) 土地费用：每亩按 200 万元计入；

(2) 前期工作咨询费：参照国家计委计价格〔1999〕1283 号文及豫价房字〔1999〕337 号文规定计入，并根据《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 号文实行市场调节价；

(3) 建设单位管理费：按财建〔2016〕504 号文，以第一部分工程费用为基数按分档累进计入，并根据《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 号文实行市场调节价；

(4) 勘察设计费：参照《工程勘察设计收费管理规定》

（计价格〔2002〕10号）文，以第一部分工程费用为基数按内插法计算，并根据《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号文实行市场调节价；

（5）工程监理费：参照国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670号）文，以第一部分工程费用为基数按内插法计算，并根据《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号文实行市场调节价；

（6）工程造价咨询服务费：参照河南省发展改革委、财政厅、监察厅《关于减低部分收费标准的通知》（豫发改收费〔2008〕2510号）实行差额定率分档累进法计算，并根据《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号文实行市场调节价；

（7）施工图审查费：根据相关文件，按设计费的5%计取；

（8）招标代理费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）及《河南省招标代理服务收费指导意见》（豫招办〔2023〕002号）文件，按差额定率累进法计算。

5、基本预备费：基本预备费取工程费用及其他费用之

和的 3%，涨价预备费根据国家计委“计投资[1999]1340 号”文规定不计。

6、建设期利息：地方政府专项债券利率按照 4.5% 计算。

4.2 投资估算及资金筹措

项目总投资 16,080.00 万元，包括新建安置房建设工程费用 11,229.80 万元，工程建设其他费为 3,595.40 万元（安置区土地费用），预备费用 444.80 万元，建设期债券利息 810.00 万元。

具体投资估算明细如下表：

序号	项目名称	估算金额 (万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计 (万元)	单位	数量	单价 (元 /m ²)	
一	第一部分工程费用	9,103.50	1,495.03	631.28	-	11,229.81				
1	地上建筑工程	5,853.94	1,033.05			6,886.99	m ²	24596.40		
1.1	地上住宅	5,683.44	1,002.96			6,686.40	m ²	23880.00	2800.0	
1.3	社区配套用房	170.50	30.09			200.59	m ²	716.40	2800.0	
2	地下建筑工程	2,617.89	461.98			3,079.87	m ²	8555.20		
2.1	地下车库及设备用房等	2,617.89	461.98			3,079.87	m ²	8555.20	3600.0	
3	设备购置			631.28		631.28				
3.1	电力设备			331.52		331.52	m ²	33151.60	100.00	含变压器、配电设备
3.2	电梯			167.16		167.16	m ²	23880.00	70.00	
3.3	给水及消防设备等			132.61		132.61	m ²	33151.60	40.00	
4	室外工程	631.66	-	-		631.66				
4.1	绿化	115.50				115.50	m ²	3849.87	300.0	
4.2	道路硬化及广场铺装	171.11				171.11	m ²	4277.63	400.0	
4.3	围墙及大门	150.00				150.00	项	1.00	1500000.0	
4.4	水电气管线等基础设施	195.06				195.06	m ²	8127.51	240.0	
三	第三部分工程建设其他费用				3,595.43	3,595.43				

1	房屋拆迁补偿费用				3,200.00	3,200.00	亩	16.00	200.0	
2	前期工作咨询费				9.10	9.10	第一部分工程 费用	11229.81		0.08%
3	建设单位管理费				62.02	62.02	第一部分工程 费用	11229.81		0.55%
4	勘察设计费				158.92	158.92	第一部分工程 费用	11229.81		1.42%
5	工程监理费				110.05	110.05	第一部分工程 费用	11229.81		0.98%
6	施工图审查费				7.95	7.95	勘察设计费	158.92		5.00%
7	造价咨询费				22.46	22.46	第一部分工程 费用	11229.81		0.20%
8	招标代理服务费用				24.93	24.93	第一部分工程 费用	11229.81		0.22%
四	基本预备费				444.76	444.76	第一+第三部分 工程费用	14825.24		3.00%
五	建设期利息				810.00	810.00				
六	项目总投资				9,103.50	1,495.03				
						631.28				
						16,080.00				

4.3 资金筹措及使用计划

本项目总投资 16,080.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 12,000.00 万元，项目资本金 4,080.00 万元，由驿城区财政安排，占项目总投资的 25.37%，项目资本金比例符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）文件规定。

建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。

资金筹措计划表

序号	项目	金额（万元）	比例
1	资本金（使用财政资金）	4,080.00	25.37%
2	债券资金	12,000.00	74.63%
3	其他资金	-	-
合计		16,080.00	100.00%

本项目总投资 16,080.00 万元，资金来源包括：拟申请政府专项债券资金 12,000.00 万元，财政安排资金 4,080.00 万元。建设期内计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			第 1 年	第 2 年
一	总投资	16,080.00	9,648.00	6,432.00
二	资金筹措	16,080.00	9,648.00	6,432.00
1	发行债券	12,000.00	8,000.00	4,000.00
2	配套资金	4,080.00	1,648.00	2,432.00

4.4 项目资金保障措施

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目将严格《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的有关规定的要求使用棚改专项资金，尽快落实项目配套资金，保障项目资金全部投入本项目建设中。

第五章 项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

- 1、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 2、驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目可行性研究报告。

5.2 债券申请及使用计划

本项目拟申请发行专项债券 12,000.00 万元，2024 年计划申请 8,000.00 万元，本次申请使用 4,000.00 万元，2025 年计划申请 4,000.00 万元。

5.3 债券规模和期限安排

本项目拟申请政府专项债券资金 12,000.00 万元，期限十年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

5.4 专项债券使用方向合规性

本项目属于《关于申报 2022 年新增专项债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209 号）支持类别。根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。

不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施。本项目专项债券资金使用不存在上述负面清单情况，专项债券资金使用方向合规。

5.5 投资者保护措施

本项目主管部门将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门未落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。

第六章 项目预期收益、成本及融资平衡情况

6.1 项目主体及运作模式

6.1.1 项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为驻马店市驿城区房屋征收事务局，驻马店市驿城区房屋征收事务局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，具备以驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

6.1.2 项目运营模式

本项目包括征收拆迁和安置房建设，征收拆迁集约出的土地可用于出让收取土地出让收入。驻马店市驿城区房屋征收事务局作为本项目牵头单位并作为项目法人，负责对项目进行设计、建设、管理运营及维护等，项目安置房建成后将按原拆迁安置规划分配给被拆迁居民，涉及拆迁居民户数146户。

本项目债券资金申请单位为驻马店市驿城区房屋征收事务局，项目债券资金到位后，项目根据项目施工进度向驿城区财政局申请资金使用，审批通过后，由驿城区财政局将对应金额的债券资金拨付至项目单位，再由项目单位支付至项目施工单位。项目运营期内，根据驿城区自然资源局审批的土地出让方案确定出让方式并组织出让程序，中标单位根

据土地出让合同和交款通知书到当地财政局专款账户足额缴纳土地出让款，财政局根据核实的收款金额全额划入国库。

根据项目拆迁区域土地利用总体规划，通过本次城中村改造拆迁整理，征拆后可形成用于本次项目出让的净地面积共计 380 亩，其中商住用地 100 亩，工业仓储用地 280 亩。征收拆迁集约出的土地在进行招拍挂流程后出让获取的土地出让收益用作对专项债券还本付息资金的来源。经测算，出让后获取土地出让可用于资金平衡土地相关收益为 24,119.27 万元，专项债券存续期本息合计 17,400.00 万元，土地出让收益可以满足专项债券的还本付息要求。

6.1.3 项目收益管理

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

6.2 现金流入

1、基本假设条件

①预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

- ②预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- ③预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- ④预测项目能够按计划建成并投入运营；
- ⑤预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
- ⑥土地出让价格在正常范围内变动；
- ⑦无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

2、现金流入及依据

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

(1) 拟出让土地面积

根据项目总规划，本项目拆迁完可出让土地面积为 380 亩，其中商住用地 100 亩，工业仓储用地 280 亩。

(2) 出让价格

①商住用地：本项目土地出让价格参考中国土地市场网站，驿城区近 3 年本项目周边类似土地用途的国有建设用地使用权出让成交记录如下：

序号	宗地编号/电子监管号	宗地位置	净用地面积		土地性质	成交价(万元/亩)	成交金额(万元)
			(平方米)	(亩)			
1	ZMDK-2020-08 号	富强路与顺河路	95,605.40	143.41	住宅用	222.00	31,836.60

		交叉口西北角			地		
2	ZMDY-2021-42号	农业路与东平路 交叉口西北侧	26,535.71	39.80	城镇住宅用地	239.02	9,513.05
3	ZMDY-2021-43号	农业路与东平路 交叉口西北侧	22,971.70	34.46	城镇住宅用地	238.98	8,235.35
4	ZMDY-2021-44号	农业路与东平路 交叉口西北侧	4,693.47	7.04	商业用地	211.01	1,485.48
5	ZMDY-2021-45号	农业路与东平路 交叉口西南侧	10,056.32	15.08	城镇住宅用地	226.07	3,409.09
6	ZMDY-2021-46号	农业路与东平路 交叉口西南侧	5,455.81	8.18	商业用地	211.10	1,726.76
7	ZMDY-2021-16号	驿城大道与团结 路交叉口东南侧	91,106.41	136.66	城镇住宅用地	342.00	46,737.59
8	4117022021B00032	驿城大道与团结 路交叉口西南角	26,526.80	39.79	城镇住宅用地	307.97	12,254.13
9	4117022020B00348	驿城大道与练江 大道交叉口西南 侧	50,220.25	75.33	城镇住宅用地	340.00	25,611.97
10	4117002020B00419	乐山大道与古吕 路交叉口东南侧	21,173.44	31.76	城镇住宅用地	404.94	12,860.79
平均单价			354,345.31	531.51		289.12	153,670.82

根据驿城区土地交易总体情况，结合驿城区城市总体规划和未来区域发展，并参考周边居住用地交易价 200~410 万元/亩的市场情况，商住用地平均出让价为 289.12 万元/亩。因此，本项目债券期间商住用地出让价格按 260 万元/亩测算，不再增长。

②工业仓储用地：

本项目土地出让价格参考中国土地市场网站，驿城区近 3 年本项目周边类似土地用途的国有建设用地使用权出让成交记录如下：

序号	宗地编号/电子监管号	宗地位置	净用地面积		土地性质	成交价 (万元/亩)	成交金额 (万元)
			(平方米)	(亩)			

1	ZMDG-2020-14-6号	汝河大道、中原大道、蔡州大道和规划东升路合围区	42,485.14	63.73	仓储用地	44.00	2,804.00
2	ZMDK-2020-19号	兴业大道与棠溪大道交叉口东北角	192,478.75	288.72	工业用地	24.00	6,929.20
3	ZMDK-2020-20号	中原大道与棠溪大道交叉口西北角	183,557.11	275.33	工业用地	24.00	6,608.10
4	ZMDK-2020-21号	中原大道与棠溪大道交叉口东北角	71,151.24	106.73	工业用地	24.00	2,561.40
5	ZMDG-2020-01号	蔡州大道与清河大道交叉口西北角	56,666.77	85.00	工业用地	24.00	2,040.00
6	ZMDG-2021-02	前进大道与站前北路交叉口东南侧	450,811.50	676.21	仓储用地	43.00	29,077.34
7	ZMDG-2021-10	蔡州大道与规划东升路交叉口西南侧	40,000.94	60.00	仓储用地	46.00	2,760.06
8	ZMDG-2021-06	前进大道与工业二路交叉口东南侧	66,666.77	100.00	工业用地	27.00	2,700.00
9	ZMDY-2021-25号	洪河大道与汝宁大道交叉口东北侧	172,987.35	259.48	工业用地	27.00	7,006.00
10	ZMDK-2022-8号	兴业大道与智慧路交叉口西北角	194,799.79	292.20	工业用地	30.00	8,765.99
	4117022021B00315	驿城区板桥镇镇区西北侧	31,026.82	46.54	工业用地	26.00	1,210.08
11	4117022020B00386	驻马店市驿城区胡庙乡驻地北3公里处（驿城区建筑产业园区内）	6,400.03	9.60	工业用地	49.98	479.76
平均每亩			1,509,032.21	2,263.54		32.22	72,941.93

根据驿城区土地交易总体情况，结合驿城区城市总体规划和未来区域发展，并参考周边工业仓储用地交易价10~50万元/亩的市场情况，平均出让价为32.22万元/亩。因此，本项目债券期间工业仓储用地出让价格按29.00万元/亩测算，不再增长。

假设驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第三年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分

别为 10%、10%、10%、10%、10%、10%、10%、15% 和 15%，
考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

项目	债券存续期				
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
土地出让收入	3,412.00	3,412.00	3,412.00	3,412.00	3,412.00
每年出让土地比例	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
1、商住用地出让收入	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00	2,600.00
商住用地出让数量/亩	10.00	10.00	10.00	10.00	10.00
商住用地出让单价/万元亩	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
2、工业仓储用地出让收入	812.00	812.00	812.00	812.00	812.00
工业仓储用地出让数量/亩	28.00	28.00	28.00	28.00	28.00
工业仓储用地出让单价/万元亩	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00

续上表

项目	债券存续期				
	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
土地出让收入	3,412.00	3,412.00	5,118.00	5,118.00	34,120.00
每年出让土地比例	10.00%	10.00%	15.00%	15.00%	100%
1、商住用地出让收入	2,600.00	2,600.00	3,900.00	3,900.00	26,000.00
商住用地出让数量/亩	10.00	10.00	15.00	15.00	100.00
商住用地出让单价/万元亩	260.00	260.00	260.00	260.00	
2、工业仓储用地出让收入	812.00	812.00	1,218.00	1,218.00	8,120.00
工业仓储用地出让数量/亩	28.00	28.00	42.00	42.00	280.00
工业仓储用地出让单价/万元亩	29.00	29.00	29.00	29.00	

6.2 现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下各项内容：

1、上解省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑

州中心支行关于落实土地出让金 3%省统管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号），按照土地出让总价的 3% 计提。

2、国有土地收益基金

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

3、农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（25元/平方米）提取。

4、新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），驿城区土地等级为 11 等，按 24 元/平方米计提。

5、保障安居工程资金

根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设

的若干意见》（豫政〔2011〕84号），按土地出让总收入的3%计提。

6、农田水利建设资金

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

7、教育资金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅、教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号），按照土地出让净收益的10%计提。根据以上标准，本项目成本费用预测如下所示：

项目	债券存续期				
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
上解省财政费用（土地出让收入*3%）	102.36	102.36	102.36	102.36	102.36
农业土地开发基金（25元/平方米）	63.33	63.33	63.33	63.33	63.33
国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	68.24	68.24	68.24	68.24	68.24
新增建设用地有偿使用费（24元/平方米）	60.80	60.80	60.80	60.80	60.80
保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	102.36	102.36	102.36	102.36	102.36
教育基金（土地出让净收益	301.49	301.49	301.49	301.49	301.49

项目	债券存续期				
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
*10%)					
农田水利建设基金(土地出让净收益*10%)	301.49	301.49	301.49	301.49	301.49
费用合计	1,000.07	1,000.07	1,000.07	1,000.07	1,000.07

续上表

项目	债券存续期				
	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
上解省财政费用(土地出让收入*3%)	102.36	102.36	153.54	153.54	1,023.60
农业土地开发基金(25元/平方米)	63.33	63.33	95.00	95.00	633.31
国有土地收益基金(土地出让收入*2%)	68.24	68.24	102.36	102.36	682.40
新增建设用地有偿使用费(24元/平方米)	60.80	60.80	91.20	91.20	608.00
保障性安居工程资金(土地出让收入*3%)	102.36	102.36	153.54	153.54	1,023.60
教育基金(土地出让净收益*10%)	301.49	301.49	452.24	452.24	3,014.91
农田水利建设基金(土地出让净收益*10%)	301.49	301.49	452.24	452.24	3,014.91
费用合计	1,000.07	1,000.07	1,500.12	1,500.12	10,000.73

6.3 项目收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为24,119.27万元，详见下表：

项目	债券存续期				
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
土地出让收入	3,412.00	3,412.00	3,412.00	3,412.00	3,412.00
政策性基金及费用	1,000.07	1,000.07	1,000.07	1,000.07	1,000.07
可用于偿还债券本息的土地收益	2,411.93	2,411.93	2,411.93	2,411.93	2,411.93

续上表

项目	债券存续期
----	-------

	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
土地出让收入	3,412.00	3,412.00	5,118.00	5,118.00	34,120.00
政策性基金及费用	1,000.07	1,000.07	1,500.12	1,500.12	10,000.73
可用于偿还债券本息的土地收益	2,411.93	2,411.93	3,617.88	3,617.88	24,119.27

6.4 项目本息覆盖倍数

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区九里庄组棚户区改造项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，通过对近3年度项目周边土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖倍数如下列所示：

债券存续期还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增本 金	本期偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
第一年		8,000.00		8,000.00	360.00	360.00
第二年	8,000.00	4,000.00		12,000.00	540.00	540.00
第三年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第四年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第五年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第六年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第七年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第八年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第九年	12,000.00			12,000.00	540.00	540.00
第十年	12,000.00		8,000.00	4,000.00	540.00	8,540.00
第十一年	4,000.00		4,000.00	-	180.00	4,180.00
合计		12,000.00	12,000.00		5,400.00	17,400.00

项目本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		360.00	360.00	
第二年		540.00	540.00	
第三年		540.00	540.00	2,411.93
第四年		540.00	540.00	2,411.93
第五年	-	540.00	540.00	2,411.93
第六年	-	540.00	540.00	2,411.93
第七年	-	540.00	540.00	2,411.93
第八年	-	540.00	540.00	2,411.93
第九年	-	540.00	540.00	2,411.93
第十年	8,000.00	540.00	8,540.00	3,617.88
第十一年	4,000.00	180.00	4,180.00	3,617.88
合计	12,000.00	5,400.00	17,400.00	24,119.27
本息覆盖倍数	1.39			

6.5 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益 24,119.27 万元，应付债券本金及利息合计 17,400.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 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。

第七章 风险分析

7.1 项目主要风险因素识别

1、征收安置风险。与一般的房地产项目相比，棚户区改造项目一个显著的特点就是原有建筑的征收补偿和居民

的安置问题，这个问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在两个方面：

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

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

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

3、政策风险。为了保护征收户的利益，国家和地方政府都出台了相应的文件，明确规定了征收补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了棚户区改造项目的潜在的政策风险。

7.2 风险程度分析

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

1、项目的拆迁安置风险

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

2、项目规划风险

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

3、项目政策风险

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

7.3 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，项目建设单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

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

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

3、根据征收安置补偿方案和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁
楼组棚户区改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项债券实施方案

项目单位：驻马店市驿城区房屋征收事务局

主管部门：驻马店市驿城区房屋征收事务局

财政部门：驻马店市驿城区财政局

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称.....	1
1.2 项目单位.....	1
1.3 项目性质.....	1
1.4 建设地点.....	2
1.5 拆迁规模及建设内容.....	2
1.6 建设期.....	3
1.7 项目审批手续.....	4
1.8 项目总投资.....	4
1.9 主管部门责任.....	4
第二章 项目事前绩效评估及社会经济效益	5
2.1 社会效益.....	5
2.2 经济效益.....	6
2.3 项目事前绩效评估.....	7
第三章 项目投资估算与资金筹措	7
3.1 估算范围.....	7
3.2 编制方法.....	8
3.3 投资估算及资金筹措.....	9
3.4 资金筹措及投资计划.....	13
第四章 项目专项债券融资方案	14
4.1 编制依据.....	14
4.2 债券申请及使用计划.....	14
4.3 债券规模和期限安排.....	14
4.4 专项债券使用方向合规性.....	15
4.5 投资者保护措施.....	15
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	16
5.1 项目主体及运作模式.....	16
5.2 现金流入.....	17
5.3 现金流出.....	21
5.4 项目收益预测.....	23
5.5 项目融资及本息覆盖倍数.....	24
5.6 总体评价结论.....	25
第六章 风险分析	26
6.1 项目主要风险因素识别.....	26
6.2 风险程度分析.....	27
6.3 防范和降低风险措施.....	28

第一章 项目概况

1.1 项目名称

驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目

1.2 项目单位

项目单位：驻马店市驿城区房屋征收事务局

机构性质：机关

地址：河南省驻马店市驿城区中华路西段

负责人：崔抗洪

统一社会信用代码证书：11412801MB1E36171D

驻马店市驿城区房屋征收事务局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关单位，具备以驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目申请专项债券主体资格。

1.3 项目性质

根据国家发展改革委员会办公厅《关于组织申报 2023 年第二批地方政府专项债券项目的通知》（发改办投资〔2023〕45 号）2023 年新增专项债券重点用于交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、市政和产业园区基础设施、城乡冷链等物流基础设施、新型基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程等 10 大领域，本项目建设属于保障性安居工程领域。

根据《财政部住房和城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》棚户区改造是指纳入国家棚户区改造计划，依法实施棚户区征收拆迁、居民补偿安置以及相应的腾空土地开发利用等的系统性工程，包括城镇棚户区（含城中村、城市危房）、国有工矿（含煤矿）棚户区、国有林区（场）棚户区和危旧房、国有垦区危房改造项目等。

本项目已纳入棚改计划，符合驻马店市驿城区自然条件、人文环境和国民经济发展的要求，项目建成后能够产生土地出让收入，属于有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

本项目安置社区位于驻马店市蔡州大道以东、北泉路以南、迎宾大道以西、开源安置社区以北区域内，安置房规划用地面积 23,220.5 m²（约合 34.80 亩）。

1.5 拆迁规模及建设内容

本项目拆迁范围为驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组，具体位于邓庄组、袁楼组围合区域，拆迁对象为拆迁范围内的所有房屋、构筑物及附属物，项目拆迁区域拆迁总建筑面积为 241,000 m²，拆迁总户数为 290 户。该项目拆迁范围约 1,020 亩（其中安置房用地 34.8 亩），通过本次城中村改造拆迁整理，可形成用于本次项目出让的净地面积共计 700 亩，其中城镇住宅用地 200 亩，工业用地 500 亩。

本项目安置社区用地面积 23,220.50 m²（约合 34.8 亩），总建筑面积 71,923.10 m²，其中新建地上住宅建筑面积 52,360.0 m²（全部为安置住房），社区配套服务用房建筑面积 1,047.20 m²，新建地下车库及设备用房等地下建筑面积 18,515.9 m²。

本项目容积率 2.30，绿地率 36%。项目建成安置住房 866 套，全部用于拆迁居民回购安置。项目主要建设内容为住宅楼、社区配套服务用房、地下车库及设备用房等主体建筑，购置电梯、电力、给水及消防等设备，配套建设小区内道路硬化、绿化、围墙、水电气管线等配套基础设施工程。项目主要建筑经济技术指标见下表：

项目名称		单位	数据	备注
总用地面积		m ²	23220.5	约 34.8 亩
总建筑面积		m ²	71923.1	
地上建筑面积		m ²	53407.2	
其中	住宅	m ²	52360.0	
	社区配套服务用房	m ²	1047.2	
地下车库及设备用房等		m ²	18515.9	
建筑占地面积		m ²	5572.9	
容积率		-	2.3	
绿地率		-	36%	
建筑密度		-	24%	
户数		户	866	
机动车停车位		个	953	

1.6 建设期

根据《驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目可行性研究报告》本项目建设期为 2 年，本项

目计划在 2024 年 1 月开工，2025 年 12 月完工。

1.7 项目审批手续

2019 年 12 月 7 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下达《关于调整驻马店市城市棚户区改造项目计划的函》（豫保安居办函〔2018〕37 号），将本项目列入棚改计划。

2024 年 1 月 9 日，驻马店市驿城区发展和改革委员会出具《关于驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（驿发改〔2024〕30 号）同意实施本项目。

1.8 项目总投资

本项目总投资估算为 34,300.00 万元，包括新建安置房建设工程费用 23,998.80 万元，工程建设其他费为 7631.10 万元（包括土地费用 6,960.0 万元），预备费用 948.90 万元，建设期债券利息 1,721.30 万元。

19 主管部门责任

本项目主管部门为驻马店市驿城区房屋征收事务局。项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量,推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管

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

第二章 项目事前绩效评估及社会经济效益

2.1 社会效益

随着该棚户区改造工程的实施，将会给当地带来重大社会效益。

1、项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。本项目实施后，将建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，居民从潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区。棚户区改造大大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。以前破旧、杂乱的地段，将建成大厦高耸、新房成片的新社区。

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

2、棚户区改造有利于拉动市政投资和消费，加速经济增长。从投资方面来看，棚户区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。

3、棚户区改造有利于改善当地低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

4、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

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

假设本项目改造地块土地自债券存续期第三年开始挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，自债券存续第三至九年出让比例分别按照 10%，第十、十一年按照 15% 测算，考虑上解省财政费用、国有土地收益金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、农田水利建设资金、教育基

金等费用，可用于资金平衡土地相关收益为 47,114.69 万元。

2.3 项目事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，项目单位及主管部门根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）的相关要求，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，通过调研、查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的事前评估报告。

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

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资估算内容包括工程费用、工程建设其他费

用、预备费用及建设期利息等四个部分。

3.2 编制方法

1、建安工程费用根据相同结构的类似工程决算，参考当地建设工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

2、设备购置按设备生产厂家报价及产品样本价格计入。

3、建筑材料价格均依据现行规定并结合当地的市场情况进行估算。

4、工程建设其他费用

(1) 土地费用：每亩按 200 万元计入。

(2) 前期工作咨询费：参照国家计委计价格〔1999〕1283 号文及豫价房字〔1999〕337 号文规定计入，并根据《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 号文实行市场调节价。

(3) 建设单位管理费：按财建〔2016〕504 号文，以第一部分工程费用为基数按分档累进计入，并根据《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 号文实行市场调节价。

(4) 勘察设计费：参照《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10 号）文，以第一部分工程费用为基数按内插法计算，并根据《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 号文实行市场调节价。

(5) 工程监理费：参照国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670号）文，以第一部分工程费用为基数按内插法计算，并根据《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号文实行市场调节价。

(6) 工程造价咨询服务费：参照河南省发展改革委、财政厅、监察厅《关于减低部分收费标准的通知》（豫发改收费〔2008〕2510号）实行差额定率分档累进法计算，并根据《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号文实行市场调节价。

(7) 施工图审查费：根据相关文件，按设计费的5%计取。

(8) 招标代理费：根据《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）及《河南省招标代理服务收费指导意见》（豫招办〔2023〕002号）文件，按差额定率累进法计算。

4、基本预备费取工程费用及其他费用之和的3%，涨价预备费根据国家计委“计投资〔1999〕1340号”文规定不计。

3.3 投资估算及资金筹措

本项目总投资估算为 34,300.00 万元，包括新建安置房建设工程费用 23,998.80 万元，工程建设其他费为 7631.10 万

元（包括土地费用 6,960.0 万元），预备费用 948.90 万元，
建设期债券利息 1,721.30 万元。投资估算明细如下：

序号	项目名称	估算金额 (万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计 (万元)	单位	数量	单价 (元/m2)	
一	第一部分工程费用	19526.2	3243.0	1229.6	0.0	23998.8				
1	地上建筑工程	12710.9	2243.1			14954.0	m2	53407.2		
1.1	地上住宅	12461.7	2199.1			14660.8	m2	52360.0	2800.0	
1.3	社区配套用房	249.2	44.0			293.2	m2	1047.2	2800.0	
2	地下建筑工程	5665.9	999.9			6665.7	m2	18515.9		
2.1	地下车库及设备用房等	5665.9	999.9			6665.7	m2	18515.9	3600.0	
3	设备购置			1229.6		1229.6				
3.1	电力设备			647.3		647.3	m2	71923.1	90.00	含变压器、配电设备
3.2	电梯			366.5		366.5	m2	52360.0	70.00	
3.3	给水及消防设备等			215.8		215.8	m2	71923.1	30.00	
4	室外工程	1149.4	0.0	0.0		1149.4				
4.1	绿化	250.8				250.8	m2	8359.4	300.0	
4.2	道路硬化及广场铺装	325.1				325.1	m2	9288.2	350.0	
4.3	围墙及大门	150.0				150.0	项	1	1500000.0	
4.4	水电气管线等基础设施	423.5				423.5	m2	17647.6	240.0	
二	第三部分工程建设其他费用				7631.1	7631.1				
1	房屋拆迁补偿费用				6960.0	6960.0	亩	34.80	200.0	
2	前期工作咨询费				12.0	12.0	第一部分工程费用	23998.8		0.05%
3	建设单位管理费				112.0	112.0	第一部分工程费用	23998.8		0.47%
4	勘察设计费				276.4	276.4	第一部分工程费用	23998.8		1.15%

序号	项目名称	估算金额 (万元)					主要技术经济指标			备注
		建筑 工程费	安装 工程费	设备 购置费	其他 费用	合计 (万元)	单位	数量	单价 (元/m ²)	
5	工程监理费				182.7	182.7	第一部分工程费用	23998.8		0.76%
6	施工图审查费				13.8	13.8	勘察设计费	276.4		5.00%
7	造价咨询费				48.0	48.0	第一部分工程费用	23998.8		0.20%
8	招标代理服务费等				26.3	26.3	第一部分工程费用	23998.8		0.11%
三	基本预备费				948.9	948.9	第一+第三部分工程费用	31629.9		3.00%
四	建设期利息				1721.3	1721.3				
五	项目总投资	19526.2	3243.0	1229.6	10301.3	34300.0				

3.4 资金筹措及投资计划

3.4.1 项目资金来源

本项目总投资 34,300.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 25,500.00 万元，占项目总投资的 74.34%，项目资本金 8,800.00 万元，由驿城区财政安排，占项目总投资的 25.66%。

资金筹措计划表

单位：万元

项目	金额	比例
资本金（使用财政资金）	8,800.00	25.66%
债券资金	25,500.00	74.34%
其它资金	-	-
合计	34,300.00	100.00%

3.4.2 项目资金使用计划

本项目总投资 34,300.00 万元，建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

资金投资计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期	
			第一年	第二年
一	总投资	34,300.00	17,550.00	16,750.00
二	资金筹措	34,300.00	17,550.00	16,750.00
1	发行债券	25,500.00	12,750.00	12,750.00
2	配套资金	8,800.00	4,800.00	4,000.00

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2015〕43号）。

2、《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）。

3、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）。

4、《财政部住房城乡建设部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预〔2018〕28号）。

5、国家发展改革委员会办公厅《关于组织申报2023年地方政府专项债券项目的通知》（发改办投资〔2022〕873号）。

6、驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目可行性研究报告。

4.2 债券申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 25,500.00 万元，已于2024年7月申请使用2,600.00万元，本次申请使用1,100.00万元。

4.3 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额 25,500.00 万元，期

限十年，每半年支付一次债券利息，到期还本并支付最后一次利息。

4.4 专项债券使用方向合规性

本项目建设属于保障性安居工程领域，资金投向领域符合国家发展改革委员会办公厅《关于组织申报 2023 年第二批地方政府专项债券项目的通知》，不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）中的项目，本项目拟申请的专项债券使用方向合规。

根据债券资金使用要求，本项目申请的专项债券资金投向领域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。

4.5 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目成立项目小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工。本次申请使用的债券资金将全部用于驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄

组袁楼组棚户区改造项目。

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

2、确保资金专款专用。及时跟踪检查资金使用方向，确保资金不被挤占、挪用。

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目主体及运作模式

5.1.1 项目主体

本项目债券申请单位为驻马店市驿城区房屋征收事务局，建设主体为驻马店市驿城区房屋征收事务局。驻马店市驿城区房屋征收事务局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的单位，具备以驻马店市驿城区顺河办顺河社区邓庄组袁楼组棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

5.1.2 项目运营模式

驻马店市驿城区房屋征收事务局作为本项目牵头单位并作为项目法人，负责项目资金筹措、建设完成后安置房分

配工作，驻马店市驿城区房屋征收事务局负责项目拆迁、安置房建设。驻马店市驿城区房屋征收事务局公开招标确定施工单位，根据施工进度由驻马店市驿城区房屋征收事务局与驻马店市驿城区房屋征收事务局提出申请，报送相关要件，经审核后在专项债券预算指标体系内由驻马店市驿城区财政局拨付项目建设资金。驻马店市驿城区房屋征收事务局与驻马店市驿城区财政局将当年到期专项债券本金、利息、项目收益列入年度政府性基金预算统筹安排，建立还本付息台账，健全偿债保障机制。

5.1.3 项目收益管理

为切实规范项目收入、支出资金的管理，保障项目资金安全、高效运行，驻马店市驿城区房屋征收事务局与驻马店市驿城区财政局将对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算、专项使用”并对项目收入和支出实行财政监管制，不得擅自挪用、挤占，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，加强审计监督，对项目预期收入资金定期与不定期进行督查，确保债券到期能够及时还本付息。

5.2 现金流入

1、基本假设条件

(1) 预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化。

(2) 预测期内国家税收政策不发生重大变化。

(3) 预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化。

(4) 预测项目能够按计划建成并投入运营。

(5) 预测期内经营运作不会受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响。

(6) 土地出让价格在正常范围内变动。

(7) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

2、现金流入及依据

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

(1) 拟出让土地面积

根据项目总规划，本项目征拆完成后可形成用于本次项目出让的净地面积共计 700 亩，其中城镇住宅用地 200 亩，工业用地 500 亩。

(2) 出让价格

本项目土地出让价格参考中国土地市场网公布的项目区域近似地段近期出让成交记录，经查询近期公布的城镇住宅用地及工业用地成交情况如下：

城镇住宅用地案例表

序号	宗地编号 电子监管号	宗地位置	净用地面积		土地性质	成交价 (万元/亩)	成交金额 (万元)
			平方米	亩			
1	ZMDK-2020	富强路与顺河路交叉	95,605.40	143.41	住宅用地	222.00	31,836.60

	-08号	口西北角					
2	ZMDY-2021-42号	农业路与东平路交叉口西北侧	26,535.71	39.80	城镇住宅用地	239.02	9,513.05
3	ZMDY-2021-43号	农业路与东平路交叉口西北侧	22,971.70	34.46	城镇住宅用地	238.98	8,235.35
4	ZMDY-2021-44号	农业路与东平路交叉口西北侧	4,693.47	7.04	住宅用地	211.01	1,485.48
5	ZMDY-2021-45号	农业路与东平路交叉口西南侧	10,056.32	15.08	城镇住宅用地	226.07	3,409.09
6	ZMDY-2021-46号	农业路与东平路交叉口西南侧	5,455.81	8.18	住宅用地	211.10	1,726.76
7	ZMDY-2021-16号	驿城大道与团结路交叉口东南侧	91,106.41	136.66	城镇住宅用地	342.00	46,737.59
8	4117022021B00032	驿城大道与团结路交叉口西南角	26,526.80	39.79	城镇住宅用地	307.97	12,254.13
9	4117022020B00348	驿城大道与练江大道交叉口西南侧	50,220.25	75.33	城镇住宅用地	340.00	25,611.97
10	4117002020B00419	乐山大道与古吕路交叉口东南侧	21,173.44	31.76	城镇住宅用地	404.94	12,860.79
平均单价			354,345.31	531.51		289.12	153,670.82

工业用地案例表

序号	宗地编号 电子监管号	宗地位置	净用地面积		土地性质	成交价 (万元/亩)	成交金额 (万元)
			平方米	亩			
1	ZMDG-2020-14-6号	汝河大道、中原大道、蔡州大道和规划东升路合围区	42,485.14	63.73	仓储用地	44.00	2,804.00
2	ZMDK-2020-19号	兴业大道与棠溪大道交叉口东北角	192,478.75	288.72	工业用地	24.00	6,929.20
3	ZMDK-2020-20号	中原大道与棠溪大道交叉口西北角	183,557.11	275.33	工业用地	24.00	6,608.10
4	ZMDK-2020-21号	中原大道与棠溪大道交叉口东北角	71,151.24	106.73	工业用地	24.00	2,561.40
5	ZMDG-2020-01号	蔡州大道与清河大道交叉口西北角	56,666.77	85.00	工业用地	24.00	2,040.00
6	ZMDG-2021-02	前进大道与站前北路交叉口东南侧	450,811.50	676.21	仓储用地	43.00	29,077.34
7	ZMDG-2021-10	蔡州大道与规划东升路交叉口西南侧	40,000.94	60.00	仓储用地	46.00	2,760.06
8	ZMDG-2021-06	前进大道与工业二路交叉口东南侧	66,666.77	100.00	工业用地	27.00	2,700.00
9	ZMDY-2021-25号	洪河大道与汝宁大道交叉口东北侧	172,987.35	259.48	工业用地	27.00	7,006.00

10	ZMDK-2022-8号	兴业大道与智慧路交叉口西北角	194,799.79	292.20	工业用地	30.00	8,765.99
11	4117022021B00315	驿城区板桥镇镇区西北侧	31,026.82	46.54	工业用地	26.00	1,210.08
12	4117022020B00386	驿城区胡庙乡驻地北3公里处	6,400.03	9.60	工业用地	49.98	479.76
平均每亩			1,509,032.21	2,263.54		32.22	72,941.93

根据以上市场类似土地出让成交价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，根据上述项目周边土地出让价格，本项目债券存续期内土地出让价格按照平均地价的90%暨城镇住宅用地260万元、工业用地29万元测算，在债券存续期内不考虑土地增长因素。

(3) 现金流入预测

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第四年进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，自债券存续第三至九年出让比例分别按照10%，第十、十一年按照15%测算，预测项目实现土地出让收入情况如下：

项目土地出让收入预测表

项目	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
城镇住宅用地出让面积(亩)	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00
出让单价(万元/亩)	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
出让收入(万元)	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00	5,200.00
工业用地出让面积(亩)	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
出让单价(万元/亩)	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
出让收入(万元)	1,450.00	1,450.00	1,450.00	1,450.00	1,450.00
合计(万元)	6,650.00	6,650.00	6,650.00	6,650.00	6,650.00

(续上表)

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
城镇住宅用地出让面积(亩)	20.00	20.00	30.00	30.00	200.00

项目	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
出让单价 (万元/亩)	260.00	260.00	260.00	260.00	260.00
出让收入 (万元)	5,200.00	5,200.00	7,800.00	7,800.00	52,000.00
工业用地出让面积 (亩)	50.00	50.00	75.00	75.00	500.00
出让单价 (万元/亩)	29.00	29.00	29.00	29.00	29.00
出让收入 (万元)	1,450.00	1,450.00	2,175.00	2,175.00	14,500.00
合计 (万元)	6,650.00	6,650.00	9,975.00	9,975.00	66,500.00

5.3 现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下内容：

1、上解省财政费用

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3% 省统管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让总价的 3% 计提。

2、国有土地收益基金

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

3、农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）进行计提。

4、新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24号），按24元/平方米计提。

5、保障安居工程资金

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

6、农田水利建设资金

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

7、教育资金

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

单位：万元

项目	债券存续期				
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
上解省财政费用	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50
农业土地开发资金	116.67	116.67	116.67	116.67	116.67
国有土地收益基金	133.00	133.00	133.00	133.00	133.00
新增建设用地有偿使用费	112.00	112.00	112.00	112.00	112.00
保障性安居工程资金	199.50	199.50	199.50	199.50	199.50
教育资金	588.93	588.93	588.93	588.93	588.93
农田水利建设资金	588.93	588.93	588.93	588.93	588.93
合计	1,938.53	1,938.53	1,938.53	1,938.53	1,938.53

(续上表)

项目	债券存续期				
	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
上解省财政费用	199.50	199.50	299.25	299.25	1,995.00
农业土地开发资金	116.67	116.67	175.00	175.00	1,166.69
国有土地收益基金	133.00	133.00	199.50	199.50	1,330.00
新增建设用地有偿使用费	112.00	112.00	168.00	168.00	1,120.00
保障性安居工程资金	199.50	199.50	299.25	299.25	1,995.00
教育资金	588.93	588.93	883.40	883.40	5,889.31
农田水利建设资金	588.93	588.93	883.40	883.40	5,889.31
合计	1,938.53	1,938.53	2,907.80	2,907.80	19,385.31

5.4 项目收益预测

经测算，债券存续期本项目可实现的预期收益为47,114.69万元，详见下表：

单位：万元

项目	债券存续期				
	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年
土地出让收入	6,650.00	6,650.00	6,650.00	6,650.00	6,650.00
政策性基金及费用	1,938.53	1,938.53	1,938.53	1,938.53	1,938.53
可用于偿还债券本息的土地收益	4,711.47	4,711.47	4,711.47	4,711.47	4,711.47

(续上表)

项目	债券存续期				
	第八年	第九年	第十年	第十一年	合计
土地出让收入	6,650.00	6,650.00	9,975.00	9,975.00	66,500.00
政策性基金及费用	1,938.53	1,938.53	2,907.80	2,907.80	19,385.31
可用于偿还债券本息的土地收益	4,711.47	4,711.47	7,067.20	7,067.20	47,114.69

5.5 项目融资及本息覆盖倍数

本项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金利息纳入政府性基金预算统筹安排，假设债券利率 4.50% 情况下债券存续期内还本付息情况以及预期土地出让收入对应的政府性基金收入对融资本息的覆盖情况如下：

债券存续期还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	当年偿还利息	当年还本付息合计
第一年		12,750.00		12,750.00	573.75	573.75
第二年	12,750.00	12,750.00		25,500.00	1,147.50	1,147.50
第三年	25,500.00			25,500.00	1,147.50	1,147.50
第四年	25,500.00			25,500.00	1,147.50	1,147.50
第五年	25,500.00			25,500.00	1,147.50	1,147.50
第六年	25,500.00			25,500.00	1,147.50	1,147.50
第七年	25,500.00			25,500.00	1,147.50	1,147.50
第八年	25,500.00			25,500.00	1,147.50	1,147.50
第九年	25,500.00			25,500.00	1,147.50	1,147.50
第十年	25,500.00		12,750.00	12,750.00	1,147.50	13,897.50
第十一年	12,750.00		12,750.00		573.75	13,323.75
合计		25,500.00	25,500.00		11,475.00	36,975.00

项目本息覆盖情况

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	-	573.75	573.75	-
第二年	-	1,147.50	1,147.50	-
第三年	-	1,147.50	1,147.50	4,711.47
第四年	-	1,147.50	1,147.50	4,711.47
第五年	-	1,147.50	1,147.50	4,711.47
第六年	-	1,147.50	1,147.50	4,711.47
第七年	-	1,147.50	1,147.50	4,711.47
第八年	-	1,147.50	1,147.50	4,711.47
第九年	-	1,147.50	1,147.50	4,711.47
第十年	12,750.00	1,147.50	13,897.50	7,067.20
第十一年	12,750.00	573.75	13,323.75	7,067.20
合计	25,500.00	11,475.00	36,975.00	47,114.69
本息覆盖倍数	1.27			

5.6 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益 47,114.69 万元，应付债券本金及利息合计 36,975.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.27 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 项目主要风险因素识别

1、拆迁安置风险

与一般的房地产项目相比，棚户区（城中村）改造项目一个显著的特点就是项目区内原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，这个问题能否得到妥善解决不仅影响项目的实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。该风险主要体现在两个方面：一是如何确立一个公平合理被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案，妥善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保拆迁顺利进行。拆迁补偿和安置方案的合理公平与否将直接影改造拆迁的过程。二是由于拆迁牵涉面广，不确定因素太多，对拆迁成本的事前难以准确估计，往往会出现拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控，甚至导致项目失败。因此，在拆迁成本评估时，详细准确的拆迁摸底调查非常重要，还要对可能出现的问题作出防范措施，以免增加拆迁成本。

2、规划风险

棚户区（城中村）改造建设的规划风险主要是指政府对拆迁改造新的规划对实施单位造成的风险。拆迁和建设工要受到旧村已有街道、周边区域、地下管网、既有公路等仍在发挥城市功能的建筑物或者设施的限制。

3、政策风险

为了保护拆迁户的利益，国家和地方政府都出台了相应的文件，明确规定了拆迁补偿的下限，新的补偿政策的出台，都增加了棚户区（城中村）改造项目的潜在的政治风险。

6.2 风险程度分析

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

1、项目的拆迁安置风险

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

2、项目规划风险

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

3、项目政策风险

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

6.3 防范和降低风险措施

针对上述风险分析，项目实施单位应制定以下措施来防范和降低项目的风险：

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

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

3、根据拆迁安置补偿方案和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。