

洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目 实施方案



日期：二〇二三年十一月



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 经济技术指标	2
1.7 建设期	2
1.8 项目手续	3
1.9 主管部门责任	3
1.10 项目主体及运作模式	3
第二章 项目建设背景及社会经济效益	5
2.1 建设背景	5
2.2 社会效益	5
2.3 经济效益	5
2.4 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 投资估算表	7
3.4 资金筹措计划	12
3.5 债券资金使用合规性	12
3.6 项目资金保障措施	12
第四章 项目专项债券融资方案	14
4.1 编制依据	14
4.2 债券使用计划及期限	14
4.3 债券信息披露	14
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	16
5.1 应付债券本息情况	16

5.2 经营现金流分析	16
5.3 项目本息覆盖倍数	22
5.4 总体评价结果	23
第六章 风险分析	24
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	24
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	24
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	25
第七章 事前绩效评估	26
7.1 事前绩效评估方法	26
7.2 事前绩效评估内容	26
7.3 事前绩效评估结论	26

第一章 项目概况

1.1 项目名称

洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目（以下简称“本项目”或“项目”）。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

本项目主管部门为洛阳高新技术产业开发区管理委员会。

2.项目单位

根据洛阳高新区（自贸区洛阳片区、综保区）管理委员会文件（洛自贸审批〔2023〕46号），债券资金申请单位由洛阳创洁建筑工程有限公司变更为其全资子公司洛阳安旗置业开发有限公司，洛阳安旗置业开发有限公司负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

表 1-1 项目单位基本信息一览表

名称	洛阳安旗置业开发有限公司		
法定代表人	何奇	成立日期	2022 年 7 月 28 日
注册资本	壹仟万圆整	营业期限	长期
统一社会信用代码	91410300MA9LP6W414		
注册地址	中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区高新区滨河北路火炬大厦 E601		
经营范围	许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（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：住房租赁；物业管理（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）		
公司类型	有限公司（国有独资）		

洛阳安旗置业开发有限公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

本项目为有一定收益的公益性项目，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洛阳市高新区，规划范围西起侯天路，东至瀛洲路，北临华夏路，南到丰华路。

1.5 建设规模及内容

（1）腾出土地情况

拆迁范围为孙旗屯村内本期安置范围内建筑物及附属物。拆除房屋宅基地面积约 239,620.00 平方米，涉及拆迁户 1,437 户，总人口 5,030 人，房屋主体拆除面积约 320,450.00 平方米，地面附着物拆除面积约 70,000.00 平方米。

（2）建设内容

本项目规划用地面积 38,696.09（容积率 4.42）平方米，总建筑面积 187,330.63 平方米，地上建筑面积 171,036.74 平方米，地下建筑面积 16,293.89 平方米，其中：住宅建筑面积 164,679.57 平方米，商业建筑面积 5,117.28 平方米，社区服务、物业用房及设备用房建筑面积 1,239.88 平方米，户数规模 1,437 户，机动车位 1,567 辆。

项目包含有 7#楼、9#楼 34F 住宅楼，10#楼，11#楼，12#楼 33F 住宅楼，地上 1F，2F 为商业服务网点，3F-33F 为住宅。

1.6 经济技术指标

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

技术经济指标				
项目		面积	单位	备注
用地面积		38,696.09	m²	
总建筑面积		187,330.63	m²	
地上建筑面积		171,036.74	m²	
其中	住宅建筑面积	164,679.57	m²	
	商业建筑面积	5,117.28	m²	
	社区物业及设备用房面积	1,239.88	m²	
地下建筑面积		16,293.89	m²	
容积率		4.42	%	
绿化率		31.10	%	
机动车位		1,567	个	充电桩比例按照百分之十

1.7 建设期

本项目计划建设周期 24 个月。

1.8 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得洛阳高新区（自贸区洛阳片区、综保区）管理委员会《关于洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目可行性研究报告的批复》（洛自贸审批〔2022〕49 号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

根据洛阳高新区（自贸区洛阳片区、综保区）管理委员会《关于洛阳高新区棚户区改造孙旗屯三期项目变更建设主体的补充说明》（洛自贸审批〔2023〕46 号），债券资金申请单位由洛阳创洁建筑工程有限公司变更为其全资子公司洛阳安旗置业开发有限公司。

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。

1.10 项目主体及运作模式

本项目债券申请单位为洛阳安旗置业开发有限公司，主管部门为洛阳高新技术产业开发区管理委员会。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为洛阳安旗置业开发有限公司，项目建设及运营单位均为洛阳安旗置业开发有限公司。

关于项目债券资金使用，由洛阳安旗置业开发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，由洛阳安旗置业开发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，由洛阳安旗置业开发有限公司根据运营情况及时向主管财政局上缴项目运营收益，由主管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 项目建设背景及社会经济效益

2.1 建设背景

为认真贯彻《国家基本公共服务体系“十二五”规划》（国发〔2012〕29号）和《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）精神，全面落实全国资源型城市与独立工矿区可持续发展及棚户区改造工作座谈会部署，扎实推进各类棚户区（危旧房）改造，洛阳市大力推进保障性安居工程建设，建立健全专题会议、信息通报、工程例会、定期督查等一系列工作制度，不定期召开项目建设协调调度会，开辟“绿色通道”，协调解决征地、安置补偿、供电、施工环境等方面存在的问题，切实协调解决实际困难，合力推进项目实施。

《洛阳市人民政府办公室关于进一步加快城市棚户区工矿棚户区改造的实施意见》（洛政办〔2010〕93号）中计划用3年时间完成洛阳市棚户区改造任务，改造总面积约150.00万平方米。2010年完成改造面积75.00万平方米，占改造总面积的50.00%；2011年完成改造面积45.00万平方米，占改造总面积的30.00%；2012年完成改造面积30.00万平方米，占改造总面积的20.00%。通过加快棚户区改造，使改造范围内居民的居住和生活条件得到明显改善。

2.2 社会效益

本项目的建设是有利于加快片区棚户区改造，对于高新区的开发建设、社会和谐有着极大的作用。项目的实施符合洛阳高新区、自贸区洛阳片区相关规划，满足社会需要、满足区域发展需要为根本出发点，为棚户区改造涉及的居民提供一个良好的生活环境。

随着城中村的改造、拆除，建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，原棚户区居民从低矮、潮湿、破旧的棚屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区，能够有效大大改善中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量，可以将进一步完善洛阳市社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

棚户区（城中村）改造还为城市道路和基础设施建设腾出了空间，更全面拉动了洛阳市经济增长、激活了洛阳市房地产市场。一个个社区、一条条街道变得

视野开阔，市民生活环境得到了进一步的改善。

2.3 经济效益

本项目的实施，是加快片区开发建设的需要，对于片区的整体开发建设有着极大的推进作用。

棚户区（城中村）改造有利于拉动洛阳市市政投资和消费，加速洛阳市房地产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，城中村改造可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。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，这对于促进洛阳市消费的增长也是其他行业无法比拟的。

2.4 项目公益性

本项目的实施可集约节约用地，有利于使洛阳市城市土地实现集约高效利用，进一步完善洛阳市城市面貌，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。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费用、工程建设其他费用、预备费及建设期利息等。

3.2 估算说明

- 1.《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 3.《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- 4.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 5.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA-01-31-2016）；
- 6.《河南省通用安装工程预算定额》（HA-02-31-2016）；
- 7.《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- 8.《洛阳市建设工程材料基准价格信息》；
9. 洛阳市类似工程投资估算指标；
- 10.河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 110,925.07 万元，其中：工程费用为 51,858.61 万元，工程建设其他费用 49,862.88 万元，预备费 5,086.08 万元，建设期利息 4,117.50 万元。

表 3-1 项目投资估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目或费用名称	单位	工程量	经济指标（元）	投资额（万元）	占总投资比例
一	工程费用					
（一）	地上建筑工程	m ²	171,036.73	2,655.93	45,426.12	40.93%
1	住宅	m ²	164,679.57	2,645.00	43,557.75	39.24%
1.1	建筑装饰工程	m ²	164,679.57	2,100.00	34,582.71	31.16%
1.2	给排水工程	m ²	164,679.57	120.00	1,976.15	1.78%
1.3	暖通工程	m ²	164,679.57	50.00	823.40	0.74%
1.4	电气工程	m ²	164,679.57	240.00	3,952.31	3.56%
1.5	消防工程	m ²	164,679.57	70.00	1,152.76	1.04%
1.6	电梯工程	m ²	164,679.57	65.00	1,070.42	0.96%
2	商业	m ²	5,117.28	2,900.00	1,484.01	1.34%
2.1	建筑装饰工程	m ²	5,117.28	2,200.00	1,125.80	1.01%
2.2	给排水工程	m ²	5,117.28	130.00	66.52	0.06%
2.3	暖通工程	m ²	5,117.28	120.00	61.41	0.06%
2.4	电气工程	m ²	5,117.28	320.00	163.75	0.15%
2.5	消防工程	m ²	5,117.28	130.00	66.52	0.06%
3	社区服务用房、公厕及垃圾站	m ²	1,239.88	3,100.00	384.36	0.35%
3.1	建筑装饰工程	m ²	1,239.88	2,600.00	322.37	0.29%

序号	项目或费用名称	单位	工程量	经济指标（元）	投资额（万元）	占总投资比例
3.2	安装工程	m ²	1,239.88	500.00	61.99	0.06%
(二)	地下工程	m ²	16,293.89	3,400.00	5,539.92	4.99%
1	普通地下车库	m ²	16,293.89	3,400.00	5,539.92	4.99%
1.1	建筑装饰工程	m ²	16,293.89	2,500.00	4,073.47	3.67%
1.2	安装工程	m ²	16,293.89	900.00	1,466.45	1.32%
(三)	室外配套工程	m ²	38,696.09	230.66	892.56	0.80%
3.1	道路及铺装	m ²	9,465.52	400.00	378.62	0.34%
3.2	景观及绿化	m ²	12,034.48	120.00	144.41	0.13%
3.3	室外综合管网	m ²	17,196.09	150.00	257.94	0.23%
3.4	室外照明监控	m ²	17,196.09	30.00	51.59	0.05%
3.5	变配备设备	套	1	600,000.00	60.00	0.05%
工程费用小计		m ²	187,330.62	2,768.29	51,858.61	46.72%
二	工程建设其他费用					
(一)	土地及拆迁费用				45,716.13	41.19%
1	土地费用	项			0.00	0.00%
2	拆迁补偿费	项			45,670.46	41.15%
3	拆迁单位管理费	项			45.67	0.04%
(二)	工程建设相关费用				4,146.75	3.74%
1	建设单位管理费	项			518.59	0.47%

序号	项目或费用名称	单位	工程量	经济指标（元）	投资额（万元）	占总投资比例
2	基础设施配套费	m ²			1,123.98	1.01%
3	高可靠性供电费	KVA			85.62	0.08%
4	前期工作咨询费	项			20.74	0.02%
5	文物普探费	m ²			13.76	0.01%
6	环境影响评价费	项			20.74	0.02%
7	节能评估费	项			10.37	0.01%
8	工程勘察费	项			414.87	0.37%
9	工程设计费	项			674.16	0.61%
10	施工图审查费	项			33.71	0.03%
11	消防审查费	m ²			37.47	0.03%
12	工程建设监理费	项			466.73	0.42%
13	造价咨询费	项			207.43	0.19%
14	招标代理服务费	项			103.72	0.09%
15	场地准备及临时设施费	项			259.29	0.23%
16	工程保险费	项			155.58	0.14%
工程建设其他费用小计					49,862.88	44.92%
三	预备费					
1	基本预备费	项			5,086.08	4.58%
四	建设投资					

序号	项目或费用名称	单位	工程量	经济指标（元）	投资额（万元）	占总投资比例
1	工程费用				51,858.61	46.72%
2	工程建设其他费				49,862.88	44.92%
3	预备费				5,086.08	4.58%
建设投资合计					106,807.57	96.23%
五	建设期利息				4,117.50	3.77%
建设项目总投资					110,925.07	100.00%

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

本项目总投资 110,925.07 万元，其中，财政资金 49,925.07 万元，专项债券资金 61,000.00 万元。

表 3-2 项目分年度资金筹措计划表

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2023 年	2024 年	合计	占比
资本金	财政资金	24,962.54	24,962.53	49,925.07	45.01%
债务资金	专项债券资金	3,000.00	58,000.00	61,000.00	54.99%
合计		27,962.54	82,962.53	110,925.07	100.00%
占比		25.21%	74.79%	100.00%	

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 45.01%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

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，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。

3.6 项目资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

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 61,000.00 万元。2023 年已发行 3,000.00 万元，2024 年计划申请使用 58,000.00 万元，2024 年 7 月已发行 3,100.00 万元，本次申请使用 3,200.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期一次性还本。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院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		3,000.00		3,000.00	4.50%	135.00	135.00
第 2 年	3,000.00	58,000.00		61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 3 年	61,000.00			61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 4 年	61,000.00			61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 5 年	61,000.00			61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 6 年	61,000.00			61,000.00	4.50%	2,745.00	2,745.00
第 7 年	61,000.00		3,000.00	58,000.00	4.50%	2,745.00	5,745.00
第 8 年	58,000.00		58,000.00		4.50%	2,610.00	60,610.00
合计		61,000.00	61,000.00			19,215.00	80,215.00

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

5.2 经营现金流分析

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 根据国家年度统计公报，2019 年、2020 年、2021 年居民消费价格上涨幅度分别为 2.90%、2.50%、0.90%，三年平均涨幅为 2.10%。考虑物价上涨因素，土地出让价格增长标准按照 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 7 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 6 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、商业、社区服用用房等	土地出让收入	146,250.00	100.00%
合计			146,250.00	100.00%

(1) 土地出让收入

①数量：

项目征收范围为孙旗屯村部分区域，涉及征地面积合计约 359.43 亩，征迁户数 1,437 户，征迁总人口 5,030 人，征迁房屋建筑面积 320,450.00 平方米。根据规划，本项目可腾出土地约 301.38 亩，所有权属于国有土地，其中可供出让土地面积约为 292.50 亩，均为居住用地。

地块位置详见下表：

序号	地块序号	地块面积（公顷）	地块面积（亩）	规划用途
1	B1-2	3.58	53.70	居住用地
2	B4	1.75	26.25	居住用地
3	B5-4	6.31	94.65	居住用地
4	B6-1	3.63	54.45	居住用地
5	B8-1	4.23	63.45	居住用地
	合计		292.50	

②价格：

洛阳市高新区近期居住用地土地挂牌价格如下：

序号	小区	地面面积（亩）	起始价（万元）	地块单价（万元/亩）
1	LYTD-2021-83	33.469	25,102.00	750.01
2	LYTD-2021-75	23.618	21,767.20	921.64
3	LYTD-2021-45	104.358	99,141.00	950.01
4	LYTD-2021-35	46.226	25,101.00	543.01
5	LYTD-2021-25	63.894	44,726.00	700.00

序号	小区	地面面积（亩）	起始价（万元）	地块单价（万元/亩）
	平均价格			772.93
	本项目定价			500.00

地块编号	LYTD-2021-73	土地权属单位	合肥市人民路	所属行政区	合肥市包河区
出让开始时间	2021-12-06 16:00	出让截止时间	2021-12-29 12:00	出让面积/亩	2021-12-27 (110)
起始价	21767.2万元	出让底价	2435元	出让保证金	11874万元
出让截止时间	2021/12/27 17:00:00	土地位置	包河区包河大道与包河大道交口		
出让面积(平方米)	15745.269平方米 亩: 23.816亩	出让用途	地上: 居住商业用地; 地下: 商业、人防用地	出让年限	住宅70年, 商业40年, 地下: 商业、人防用地50年

地块编号	LYTD-2021-43	土地权属单位	合肥市人民路	所属行政区	合肥市包河区
出让开始时间	2021-05-26 16:00	出让截止时间	2021-06-09 12:00	出让面积/亩	2021-06-08 17:00
起始价	39141万元	出让底价	10500元	出让保证金	39141万元
出让截止时间	2021/6/9 17:00:00	土地位置	包河区包河大道与包河大道交口		
出让面积(平方米)	62571.957平方米 亩: 93.85亩	出让用途	地上: 居住商业用地; 地下: 商业、人防用地	出让年限	住宅70年, 商业40年, 地下: 商业、人防用地50年

地块编号	LYTD-2021-15	土地权属单位	合肥市人民路	所属行政区	合肥市包河区
出让开始时间	2021-06-09 16:00	出让截止时间	2021-06-30 12:00	出让面积/亩	2021-06-29 17:00
起始价	75101万元	出让底价	4700元	出让保证金	25033.6万元
出让截止时间	2021/6/29 17:00:00	土地位置	包河区包河大道与包河大道交口		
出让面积(平方米)	10017.477平方米 亩: 15.026亩	出让用途	地上: 居住商业用地; 地下: 商业、人防用地	出让年限	住宅70年, 商业40年, 地下: 商业、人防用地50年

地块编号	LYTD-2021-65	土地权属单位	合肥市人民路	所属行政区	合肥市包河区
出让开始时间	2021-12-21 16:00	出让截止时间	2022-01-11 12:00	出让面积/亩	2022-01-10 17:00
起始价	25102万元	出让底价	1400元	出让保证金	12551.1万元
出让截止时间	2022/1/10 17:00:00	土地位置	包河区包河大道与包河大道交口		
出让面积(平方米)	22112.348平方米 亩: 33.166亩	出让用途	地上: 居住商业用地; 地下: 商业、人防用地	出让年限	住宅70年, 商业40年, 地下: 商业、人防用地50年

地块编号	LYTD-2021-25 (包河区)	土地权属单位	合肥市人民路	所属行政区	合肥市包河区
出让开始时间	2021-03-26 16:00	出让截止时间	2021-04-15 12:00	出让面积/亩	2021-04-14 17:00
起始价	44726万元	出让底价	9400元	出让保证金	44726万元
出让截止时间	2021/4/15 17:00:00	土地位置	包河区包河大道与包河大道交口		
出让面积(平方米)	4296.039平方米 亩: 6.444亩	出让用途	地上: 居住商业用地; 地下: 商业、人防用地	出让年限	住宅70年, 商业40年, 地下: 商业、人防用地50年

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，该项目拟出让土地价格为 500.00 万元/亩。

本项目计划分 5 次出让两地块，运营期第 1 年即计算期第 3 年出让 A3-1 地块，运营期第 2 年即计算期第 4 年出让 A3-3 地块，运营期第 3 年即计算期第 5 年出让 A5-1 地块，运营期第 4 年即计算期第 6 年出让 A6-1 地块，运营期第 5 年即计算期第 7 年出让 A6-3 地块，拟出让土地面积及价格如下：

项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
出让面积（亩）	53.70	26.25	94.65	54.45	63.45	292.50
出让单价（万元/亩）	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00	
出让收入（万元）	26,850.00	13,125.00	47,325.00	27,225.00	31,725.00	146,250.00

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款 $\times 3.00\%$

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2017〕44 号）规定，按照土地出让收入的 3.00%提取；

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款 $\times 2.00\%$

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号），按照土地出让总价 2.00%提取；

(3) 农业土地开发基金：土地出让面积 $\times 65.00$ 元/平方米 $\times 30.00\%$

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

根据（财综〔2004〕49 号），洛阳市高新区土地出让平均纯收益标准按照六等别，标准为 65.00 元/平方米。

根据（豫政办〔2009〕38 号）文件要求，按照财政部规定的土地平均纯收益的 30.00%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。

(4) 土地出让业务费：土地出让总价款 $\times 2.00\%$

(5) 保障性安居工程资金：土地出让总价款 $\times 3.00\%$

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00%提取；

(6) 农田水利建设资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金） $\times 10.00\%$

根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项

的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕79号）规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。

（7）教育资金=土地出让净收益（土地出让总价款-土地综合整治成本-上解省财政费用-国有土地收益基金-农业开发基金-新增建设用地有偿使用费-保障性安居工程资金） $\times$ 10.00%

根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。

4.净收益分析

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

表 5-3 收益明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
1	出让土地收入	26,850.00	13,125.00	47,325.00	27,225.00	31,725.00		146,250.00
1.1	土地出让单价	500.00	500.00	500.00	500.00	500.00		
1.2	其中：土地出让面积（亩）	53.70	26.25	94.65	54.45	63.45		292.50
2	政策性基金及费用	7,573.88	3,702.32	13,331.30	7,669.21	8,936.83		41,213.54
2.1	土地出让基金及费用	2,754.84	1,346.64	4,832.88	2,780.25	3,239.79		14,954.40
2.1.1	其中：上解省财政费用	805.50	393.75	1,419.75	816.75	951.75		4,387.50
2.1.2	国有土地收益基金	537.00	262.50	946.50	544.50	634.50		2,925.00
2.1.3	农业土地开发资金	69.84	34.14	100.38	57.75	67.29		329.40
2.1.4	土地出让业务费	537.00	262.50	946.50	544.50	634.50		2,925.00
2.1.5	保障性安居工程资金	805.50	393.75	1,419.75	816.75	951.75		4,387.50
2.2	土地收益提取各类资金	4,819.04	2,355.68	8,498.42	4,888.96	5,697.04		26,259.14
2.3.1	其中：教育资金	2,409.52	1,177.84	4,249.21	2,444.48	2,848.52		13,129.57
2.3.2	农田水利建设资金	2,409.52	1,177.84	4,249.21	2,444.48	2,848.52		13,129.57
3	用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）	19,276.12	9,422.68	33,993.70	19,555.79	22,788.17		105,036.46

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 5-4 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
一、经营活动产生的现金									
经营活动现金流入	146,250.00			26,850.00	13,125.00	47,325.00	27,225.00	31,725.00	
经营活动现金流出	41,213.54			7,573.88	3,702.32	13,331.30	7,669.21	8,936.83	
经营活动产生的现金净额	105,036.46			19,276.12	9,422.68	33,993.70	19,555.79	22,788.17	
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	110,925.07	55,962.54	54,962.53						
投资活动产生的现金净额	-110,925.07	-55,962.54	-54,962.53						
三、筹资活动产生的现金									
财政资金	49,925.07	24,962.54	24,962.53						
债券资金	61,000.00	31,000.00	30,000.00						
偿还债券本金	61,000.00							31,000.00	30,000.00
支付运营期债券利息	15,075.00			2,745.00	2,745.00	2,745.00	2,745.00	2,745.00	1,350.00
筹资活动产生的现金净额	34,850.07	55,962.54	54,962.53	-2,745.00	-2,745.00	-2,745.00	-2,745.00	-33,745.00	-31,350.00
四、净现金流量	28,961.46			16,531.12	6,677.68	31,248.70	16,810.79	-10,956.83	-31,350.00
五、累计现金流量	28,961.46			16,531.12	23,208.80	54,457.50	71,268.29	60,311.46	28,961.46

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 5-5 还本付息计算表

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		135.00	135.00	
第 2 年		2,745.00	2,745.00	
第 3 年		2,745.00	2,745.00	19,276.12
第 4 年		2,745.00	2,745.00	9,422.68
第 5 年		2,745.00	2,745.00	33,993.70
第 6 年		2,745.00	2,745.00	19,555.79
第 7 年	3,000.00	2,745.00	5,745.00	22,788.17
第 8 年	58,000.00	2,610.00	60,610.00	
合计	61,000.00	19,215.00	80,215.00	105,036.46
本息覆盖倍数	1.31			

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 105,036.46 万元，应付债券本金及利息合计 80,215.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.31 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。

原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业 棚户区改造项目实施方案



日期：二〇二二年五月

目录

第一章项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	2
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 项目手续	3
1.7 建设期	3
1.8 项目总投资	3
1.9 主要经济技术指标	3
1.10 主管部门责任	4
第二章项目社会效益	6
2.1 项目建设背景	6
2.2 项目的提出	7
2.3 社会效益	7
2.4 经济效益	8
2.5 公益性	8
第三章项目投资估算与资金筹措	10
3.1 估算范围	10
3.2 估算说明	10
3.3 投资估算	10
3.4 资金筹措计划	12
3.5 债券资金使用合规性	13
3.6 项目资金保障措施	13
第四章项目专项债券融资方案	15
4.1 编制依据	15
4.2 债券使用计划	15
4.3 债券信息披露	16
4.4 投资者保护措施	16
第五章项目收益与融资自求平衡分析	18

5.1 应付债券本息情况	18
5.2 经营现金流入	18
5.3 项目本息覆盖倍数	28
5.4 总体评价结果	28
第六章风险分析	29
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	29
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	29
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	29
第七章事前绩效评估	31
7.1 评估方法	31
7.2 评估内容	32
7.3 评估结论	32

第一章项目概况

1.1 项目名称

原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

伊滨经开区（示范区）国有资产管理服务中心为本项目主管部门。

2.项目单位

洛阳国展资产管理有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	洛阳国展资产管理有限公司
成立日期	2016/02/01
注册资本	300000 万人民币
统一社会信用代码	91410300MA3X72QM18
注册地址	洛阳市伊滨区创新大厦 25 楼 01 室
法定代表人	白凯
登记机关	洛阳经济技术开发区市场监督管理局
业务范围	一般项目：自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；土地整治服务；土地使用权租赁；房屋拆迁服务；工程管理服务；企业总部管理；园区管理服务；租赁服务（不含许可类租赁服务）；园林绿化工程施工；建筑材料销售；5G 通信技术服务；互联网数据服务；养老服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：建设工程施工；建筑劳务分包；城市生活垃圾经营性服务；公路管理与养护；城市建筑垃圾处置（清运）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

洛阳国展资产管理有限公司无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的国有企业，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

本项目位于伊滨经开区诸葛镇境内，孔明街以东、道湛街以西、福民巷以北、用地界以南。

1.5 建设规模及内容

根据《关于原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目可行性研究报告》以及伊滨经开区（示范区））经济发展和科技局出具的《关于原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（伊滨经〔2022〕40 号）文件：项目主要建设内容为：

项目总建设用地面积 90,564.00 平方米（约 135.85 亩），总建筑面积 390,901.93 平方米，其中地上建筑面积 265,901.93 平方米，地下建筑面积 125,000.00 平方米。共提供四种户型共计 2,356.00 套安置房，按户均 3.2 人计，可安置 7,539.00 人。项目容积率 2.94，绿地率 35.67%，共设计机动车停车位 2,874.00 个，非机动车停车位 2,956.00 个。

1.6 项目手续

2022 年 5 月 19 日，伊滨经开区（示范区）经济发展和科技局作出《关于原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（伊滨经〔2022〕19 号），同意项目的实施，并对建设内容、建设规模、总投资等事项作出了批复。

2021 年 2 月 7 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），本项目已列入河南省 2021 年城市棚户区改造项目计划。

1.7 建设期

本项目为新建项目，计划建设工期为 24 个月。预计开工日期为 2022 年 10 月，因疫情原因，完工日期预计为 2025 年 9 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 170,364.52 万元。

1.9 主要经济技术指标

指标项		单位	数量	备注
规划建设用地面积		平方米	90,564.00	135.85 亩
总建筑面积		平方米	390,901.93	
地上总建筑面积		平方米	265,901.93	
其中	住宅	平方米	240,134.00	
	商业	平方米	18,400.32	
	幼儿园	平方米	2,891.44	
	社区综合服务中心	平方米	3,253.33	
	公厕	平方米	60.00	
	生活垃圾收集站	平方米	120.00	
	首层局部架空层空间	平方米	382.84	

指标项		单位	数量	备注
	电设备房	平方米	460.00	
	大门	平方米	50.00	
	其他	平方米	150.00	
	地下建筑面积	平方米	125,000.00	其中人防建筑面积按地上建筑面积的 8%共配建 21300 平方米
住宅户数		户	2,356.00	
其中	A 户型	户	50.00	
	B 户型	户	1,130.00	
	C 户型	户	1,126.00	
	D 户型	户	50.00	
居住人数		人	7,539.00	户均 3.2 人
计容建筑面积		m2	265,901.93	
容积率		-	2.94	
建筑基底面积		m2	18,000.00	
建筑密度		%	19.88	
绿化面积		m2	32,300.00	
绿化率		%	35.67	
机动车停车位		辆	2,874.00	
其中	地上机动车停车位	辆	193.00	
	地下机动车停车位	辆	2,681.00	将按照 10%配建 100%预留充电设施安装条件
非机动车停车位		辆	2,956.00	

1.10 主管部门责任

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

部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

棚户区住房简陋，环境较差，安全隐患多。棚户区改造是我国从中央到地方政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，更是提升城市建设水平，实现城镇化的途径之一。2008 年中央启动保障性安居工程，2010 年，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，提出在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。要加快城镇旧住宅区综合整治，加强环境综合整治和房屋维修改造，完善使用功能和配套设施。2014 年 7 月 21 日，国务院办公厅发布了《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36 号），要求进一步完善棚户区改造规划，完善安置住房选点布局等工作。2015 年 6 月 25 日，国务院发布《关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》（国发〔2015〕37 号），要求加大棚改配套基础设施建设力度，使城市基础设施更加完备，布局合理、运行安全、服务便捷。

2016 年 7 月 11 日，住房城乡建设部财政部国土资源部联合发布《关于进一步做好棚户区改造工作有关问题的通知》（建保〔2016〕156 号），要求加速推进棚改，依法依规控制棚改成本，科学规划棚改腾空的土地，注重配套和环境建设，优先安排出让棚改腾空的土地，同步推进产业发展。

2.2 项目的提出

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

2017 年 9 月，省委省政府出台的《关于支持洛阳市加快中原城市群副中心城市建设的若干意见》明确提出：将伊滨经开区（示范区）打造成国内一流的科技新城和生态宜居地。伊滨经开区的发展上升为省级战略，必将成为洛阳加快中原城市群副中心建设、打造带动全省经济发展新的增长极的重要承载地。洛阳市委结合伊滨经开区实际确定近期目标为“创新创业新高地、伊洛山水宜居城、城乡统筹示范区”，因此洛阳国展资产管理有限公司提出了原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目。

2.3 社会效益

近些年，国家高度重视棚户区改造工作，明确指出要积极推进非

成片棚户区 and 危旧房改造，逐步开展城镇旧住宅区综合整治，稳步实施城中村改造。指出要把保障性安居工程建设和城市发展充分结合起来，在城市总体规划和土地利用、住房建设等规划中统筹安排保障性安居工程项目。棚户区居民绝大多数都是低收入困难群体，经过棚户区改造，不仅可以改善居住环境和居住质量，而且还能拥有属于自己的房屋资产，特别是针对棚户区改造中部分低保户、特困户收入不高、经济条件较差的实际情况，采取切实有效的措施实施救助，确保这部分人群能够有房住，从而享受到改革开放和经济发展带来的成果，体现了社会的公平与公正。

2.4 经济效益

棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用。集中连片棚户区的改造可以盘活土地资源存量，最大限度提高出让收益、显化土地价值，棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。同时，结合棚户区改造，以土地置换为依托，可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

2.5 公益性

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

的建设具有良好的公益性。

第三章项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括工程费、工程建设其他费用、基本预备费和建设期利息。

3.2 估算说明

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

3.3 投资估算

投资估算：本项目总投资 170,364.52 万元，其中工程费用 132,296.11 万元，工程建设其他费用 18,226.59 万元，预备费 12,041.82 万元，建设期利息 7,800.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	合计(万元)	单位	数量	单价(元)
一	工程费用				
1	住宅	73,252.99	m²	240,134.00	3,270.00
2	商业建筑	5,280.89	m²	18,400.32	2,870.00
3	公共服务用房	1,845.59	m²	7,367.61	2,505.00
4	地下建筑	41,375.00	m²	125,000.00	3,310.00
5	室外配套及公用工程	1,945.82			
5.1	道路及广场	1,409.24	m²	40,264.00	350.00
5.2	室外绿化及景观	387.60	m²	32,300.00	120.00
5.3	室外配套管网工程	148.98	m²	40,264.00	37.00
6	设备购置费	3,325.00			
6.1	电梯设备(含安装)	2,500.00	部	100.00	250,000.00
6.2	变配电设备	120.00	套	2.00	600,000.00
6.3	电动汽车充电桩	675.00	套	270.00	25,000.00
6.4	停车管理系统	30.00	项	2.00	150,000.00
	第一部分合计	132,296.11			
二	工程建设其他费用				
1	安置区土地费用	6,792.50			
2	建设单位管理费	1,455.26			
3	建设项目前期工作咨询费	396.89			
4	工程勘察费	1,058.37			
5	工程设计费	3,175.11			
6	工程监理费	1,455.26			
7	环境影响评价费用	132.30			
8	招标代理服务费	158.76			
9	工程造价咨询服务费	396.89			
10	场地准备及临时设施费	1,058.37			
11	工程保险费	396.89			
12	城市基础设施配套费	1,750.02			
	第二部分合计	18,226.59			
三	预备费	12,041.82			
四	建设投资	162,564.52			

序号	项目名称	合计(万元)	单位	数量	单价(元)
五	建设期利息	7,800.00			
六	总投资	170,364.52			

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1. 资金筹措计划

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1. 资本金	自有资金		
	财政预算资金	40,364.52	23.69%
	专项债券资金		
	小计	40,364.52	23.69%
2. 债务资金	专项债券资金	130,000.00	76.31%
	银行贷款		
	小计	130,000.00	76.31%
合计		170,364.52	100.00%

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本次申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 23.69%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国办发〔2015〕51 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

2. 项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2022 年 10 月-12 月	2023 年	2024 年	2025 年 1 月-9 月	金额
1.资本金	自有资金					
	财政预算资金	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,364.52	40,364.52
	专项债券资金					
	小计	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,364.52	40,364.52
2.债务资金	专项债券资金	2,700.00	51,900.00	40,000.00	35,400.00	130,000.00
	银行贷款					
	小计	2,700.00	51,900.00	40,000.00	35,400.00	130,000.00
合计		12,700.00	61,900.00	50,000.00	45,764.52	170,364.52
占比		7.45%	36.33%	29.35%	26.86%	100.00%

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 项目资金保障措施

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

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

第四章项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划

本项目计划申请债券资金总额 130,000.00 万元，其中，已于 2022

年使用债券资金 2,700.00 万元。已于 2023 年使用债券资金 51,900.00 万元。2024 年计划使用 40,000.00 万元，本次申请使用 6,600.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1. 适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国

发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

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

第五章项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 130,000.00 万元，其中，已于 2022 年使用债券资金 2,700.00 万元。已于 2023 年使用债券资金 51,900.00 万元，2024 年计划申请 40,000.00 万元，本次申请使用 6,600.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

运营期还本付息具体如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	测算利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,700.00		2,700.00	4.50%	121.50	121.50
第 2 年	2,700.00	51,900.00		54,600.00	4.50%	2,457.00	2,457.00
第 3 年	54,600.00	40,000.00		94,600.00	4.50%	4,257.00	4,257.00
第 4 年	94,600.00	35,400.00		130,000.00	4.50%	5,850.00	5,850.00
第 5 年	130,000.00			130,000.00	4.50%	5,850.00	5,850.00
第 6 年	130,000.00			130,000.00	4.50%	5,850.00	5,850.00
第 7 年	130,000.00		2,700.00	127,300.00	4.50%	5,850.00	8,550.00
第 8 年	127,300.00		51,900.00	75,400.00	4.50%	5,728.50	57,628.50
第 9 年	75,400.00		40,000.00	35,400.00	4.50%	3,393.00	43,393.00
第 10 年	35,400.00		35,400.00	0.00	4.50%	1,593.00	36,993.00
合计		130,000.00	130,000.00			40,950.00	170,950.00

5.2 经营现金流入

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设期 2 年，收益期 5 年。

2.项目运营模式

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

3.项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

(1) 土地出让收入

①拟出让面积

原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目征收范围包括伊滨路以东、用地界以南、孝文大道以西、玄奘路以北和李村大街以东、兰台路以南、中信路以北的水泥厂等老旧企业和供销社等单位住户，范围总面积 10,200.00 亩，年度计划征收户数 1,960.00 户，计划

征收房屋建筑面积 135,200.00 平方米，计划新开工安置房套数 2,350.00 户。

根据规划，本项目可腾出土地 10,200.00 亩，所有权属于国有土地，土地性质为二类居住用地、商业用地、科研用地等。其中，可供出让土地面积约为 2,577.00 亩，土地性质为二类居住用地，计划自债券存续期第三年至第八年每年出让 88.83 亩，合计出让 533 亩用于偿还原河南香山水泥公司等 20 个老旧企业棚户区改造项目专项债券本金和利息。

②出让价格

参考近几年本地区土地出让情况，（参考价格如下）经查询，洛阳市近两年出让土地情况如下表所示。其中伊滨区出让的 5 个地块亩均价格分别为 631.01、569.01、569.00、739.18、666.67 万元/亩。平均成交价格为 635.00 万元/亩，本项目出让价格按照伊滨区近两年平均成交价格 635.00 万元/亩进行测算。

金额单位：人民币万元

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

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

4.项目运营成本分析

根据成本依据条件标准，土地出让项目现金流出如下：

（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），按照土地出让收入的 3%提取；

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

（3）农业土地开发资金根据《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（65 元/平方米）的 30%提取；

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

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

（6）农田水利建设资金根据《财政部水利部关于从土地出让收益

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

5.净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 248,539.26 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	合计	运营期					
		第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
一、出让收入	338,442.30	56,407.05	56,407.05	56,407.05	56,407.05	56,407.05	56,407.05
收储土地类型及面积（亩）	533.00	88.83	88.83	88.83	88.83	88.83	88.83
单价（万元）		635.00	635.00	635.00	635.00	635.00	635.00
土地出让基金及费用(万元)	27,768.24	4,628.04	4,628.04	4,628.04	4,628.04	4,628.04	4,628.04
上解省财政费用	10,153.26	1,692.21	1,692.21	1,692.21	1,692.21	1,692.21	1,692.21
农业土地开发资金	692.88	115.48	115.48	115.48	115.48	115.48	115.48
国有土地收益基金	6,768.84	1128.14	1128.14	1,128.14	1,128.14	1,128.14	1,128.14
廉租住房保障基金	10,153.26	1,692.21	1,692.21	1,692.21	1,692.21	1,692.21	1,692.21
土地出让收益（万元）	310,674.06	51,779.01	51,779.01	51,779.01	51,779.01	51,779.01	51,779.01
土地收益提取各类资金	62,134.80	10,355.80	10,355.80	10,355.80	10,355.80	10,355.80	10,355.80
教育资金	31,067.40	5,177.90	5,177.90	5,177.90	5,177.90	5,177.90	5,177.90
农田水利建设资金	31,067.40	5,177.90	5,177.90	5,177.90	5,177.90	5,177.90	5,177.90
二、成本合计（万元）	89,903.04	14,983.84	14,983.84	14,983.84	14,983.84	14,983.84	14,983.84
三、收益（万元）	248,539.26	41,423.21	41,423.21	41,423.21	41,423.21	41,423.21	41,423.21

6.现金流量分析

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

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第 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								
经营活动收入	338,442.30		56,407.05	56,407.05	56,407.05	56,407.05	56,407.05	56,407.05
经营活动支出（含税费）	89,903.04		14,983.84	14,983.84	14,983.84	14,983.84	14,983.84	14,983.84
经营活动产生的现金净额	248,539.26		41,423.21	41,423.21	41,423.21	41,423.21	41,423.21	41,423.21
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出(含建设期利息)	170,364.52	170,364.52						
投资活动产生的现金净额	-170,364.52	-170,364.52						
三、融资活动产生的现金								
财政资金	40,364.52	40,364.52						
债券资金	130,000.00	130,000.00						
银行借款								
偿还债券本金	130,000.00				2,700.00	51,900.00	40,000.00	35,400.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息								
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	40,364.52	170,364.52			-2,700.00	-51,900.00	-40,000.00	-35,400.00

年度	合计	建设期	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	第 10 年
四、净现金流量	118,539.26		41,423.21	41,423.21	38,723.21	-10,476.79	1,423.21	6,023.21
五、累计现金流量	118,539.26		41,423.21	82,846.42	121,569.63	111,092.84	112,516.05	118,539.26

5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 248,539.26 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.45 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		121.50	121.50	
第 2 年		2,457.00	2,457.00	
第 3 年		4,257.00	4,257.00	
第 4 年		5,850.00	5,850.00	
第 5 年		5,850.00	5,850.00	41,423.21
第 6 年		5,850.00	5,850.00	41,423.21
第 7 年	2,700.00	5,850.00	8,550.00	41,423.21
第 8 年	51,900.00	5,728.50	57,628.50	41,423.21
第 9 年	40,000.00	3,393.00	43,393.00	41,423.21
第 10 年	35,400.00	1,593.00	36,993.00	41,423.21
合计	130,000.00	40,950.00	170,950.00	248,539.26
本息覆盖倍数	1.45			

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

5.4 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 248,539.26 万元，应付债券本金及利息合计 170,950.00 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.45 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

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

第七章事前绩效评估

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好的发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进财政资金往收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从源头上防止资金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号），结合项目事前绩效评估的相关要求、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作：

7.1 评估方法

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

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

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

行评估。

7.2 评估内容

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

7.3 评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

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

2.项目已取得发改立项批复文件，立项合法合规，成熟度较高。

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

4.项目收入、成本预测依据充分，项目收益具有合理性。

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

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

7.项目绩效目标与预计解决的问题及现实需求基本匹配；绩效指标设置较明确、指标值及单位可衡量、所有指标均填写指标值确定依据；

绩效指标设置能有效反映项目的预期，绩效指标基本合理。

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

综合评估，对该项目“建议予以支持”。

洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）实施方案



洛阳市洛龙区住房和城乡建设局



洛阳市洛龙区财政局

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 建设规模及内容	2
1.6 建设期	3
1.7 棚改计划情况	3
1.8 项目总投资	3
1.9 主要技术经济指标	3
1.10 项目审批手续	4
1.11 主管部门责任	6
第二章 项目事前绩效评估	6
第三章 社会经济效益分析	7
3.1 社会效益	7
3.2 经济效益	8
第四章 项目投资估算与资金筹措	9
4.1 估算范围	9
4.2 投资估算	9
4.3 资金筹措和使用计划	12
4.4 项目资金保障措施	13
第五章 项目专项债券融资方案	13
5.1 编制依据	13
5.2 债券申请及使用计划	14
5.3 债券规模和期限安排	14
5.4 债券使用合规性	14
5.5 投资者保护措施	15
第六章 项目运营和收益与融资自求平衡分析	15
6.1 项目主体及运作模式	15
6.2 现金流入	16
6.3 现金流出	17
6.4 融资平衡情况	17
6.5 结论	19
第七章 风险分析	20
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	20
7.2 影响项目收益的风险及控制措施	22
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	22

第一章 项目概况

1.1 项目名称

洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）

1.2 项目单位

本项目的申报单位为洛阳市洛龙区住房和城乡建设局，洛阳市洛龙区住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关单位，具备以洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）申请专项债券资金的主体资格，基本情况见下表：

统一社会信用代码	114103117296187450	名称	洛阳市洛龙区住房和城乡建设局
类型	机关	法定代表人	张智军
住所	洛阳市洛龙区开元大道 212 号洛龙区行政中心		
登记状态	存续（在营、开业、在册）		

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，符合洛龙区自然条

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

洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）安置地块大致位于太康路以南，政和路以北，忠义街以西，用地边界以东。

1.5 建设规模及内容

本项目安置地块位于太康路以南，政和路以北，忠义街以西，用地边界以东。项目主要建设内容包括安置房住宅、配套商业、物管及配套用房、地下车库等主体工程建筑、装饰、安装等，以及安置房小区内道路、绿化、给排水、供配电和其他配套设施。安置小区拟建项目占地面积 47,587.95 平方米（约 71.38 亩），总建筑面积 214,774.50 平方米。地上建筑面积 166,665.00 平方米，其中安置住宅面积 152,490.00 平方米；商业建筑面积 8,269.00 平方米；社区服务中心建筑面积 2,577.00 平方米；幼儿园建筑面积 1,826.00 平方米；物业用房 607.00 平方米；老年日间照料中心 505.00 平方米；农贸市场 337.00 平方米；公厕 54.00 平方米；地下建筑面积 48,109.50 平方米，其中地下车库和设备用房建筑面积 43,579.40 平方米；地下夹层储藏室 4,530.10 平方米；机动车停车位 2,600 个（地上生态停车位 130 个，地下停车位 2,470 个）；非机动车停车位 2,200 个；居住户数 2172 户，其中 90-144

平方米户型 1,500 户；90 平方米以下户型 672 户；规划居住人数 6,951 人。

1.6 建设期

根据《洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）可行性研究报告》本项目建设期为 36 个月，根据项目实际情况及现阶段进度，本项目于 2021 年 1 月开工，预计于 2024 年 12 月完工。

1.7 棚改计划情况

2017 年 5 月 25 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下达《关于下达调整洛阳市 2017 年棚改项目计划的批复》（豫保安居办〔2017〕24 号），将洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）纳入国家棚改计划。

1.8 项目总投资

洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）总投资预计 152,624.40 万元，其中征地拆迁前期费用为 70,246.80 万元，工程建设及其他费用为 72,987.96 万元，预备费 2,189.64 万元，建设期利息 7,200.00 万元。

1.9 主要技术经济指标

序号	名称	单位	指标
1	用地面积	平方米	47,587.95
2	规划总建筑面积	平方米	214,774.50
3	地上建筑面积	平方米	166,665.00

其中：	住宅建筑面积	平方米	152,490.00
	商业建筑面积	平方米	8,269.00
	社区服务中心建筑面积	平方米	2,577.00
	幼儿园	平方米	1,826.00
	物业用房	平方米	607.00
	老年日间照料中心	平方米	505.00
	农贸市场	平方米	337.00
	公厕	平方米	54.00
4	地下建筑面积	平方米	48,109.50
其中：	地下车库和设备用房	平方米	43,579.40
	地下夹层储藏室	平方米	4,530.10
5	建筑基底面积	平方米	9,194.00
6	计容建筑面积	平方米	166,665.00
7	建筑密度	%	19.32
8	绿地率	%	33.06
9	容积率	-	3.5
10	住宅套数	套	2172
11	项目总投资	万元	152,624.40
12	建设期	年	3

1.10 项目审批手续

2017 年 5 月 25 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下达《关于下达调整洛阳市 2017 年棚改项目计划的批复》（豫保安居办〔2017〕24 号），洛阳市洛龙区潘村棚户区改造项目（二期）已纳入国家棚户区改造计划。

2018 年 12 月 18 日，洛阳市洛龙区发展和改革委员会下发《关于洛龙区潘村城中村改造项目二期建议书的批复》（洛

龙发改审批〔2018〕45 号), 原则同意建设洛龙区潘村城中村改造项目(二期)。

2019 年 3 月 21 日, 洛阳市洛龙区发展和改革委员会下发《关于洛龙区潘村城中村改造项目(二期)可行性研究报告的批复》(洛龙发改审批〔2019〕10 号), 同意建设洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目(二期)。

2019 年 3 月 14 日, 洛阳市洛龙区国土资源局作出《关于潘村城中村改造项目(二期)建设用地的预审意见》, 该项目用地符合《洛阳市土地利用总体规划(2012 年-2020 年)》。

2019 年 9 月 5 日, 洛阳市自然资源和规划局颁发豫(2019)洛阳市不动产权第 00058357 号《不动产权证书》, 权利人为洛阳市洛龙区住房和城乡建设局。

2019 年 5 月 17 日, 洛阳市自然资源和规划局颁发《建设项目选址意见书》(选字第 410300201900018 号), 本建设项目符合城乡规划要求。

2019 年 6 月 28 日, 洛阳市自然资源和规划局作出《建设用地规划许可证》(地字第 410000201900047 号), 本用地项目符合城乡规划要求。

2015 年 7 月 20 日, 洛阳市城乡一体化示范区管理委员会国土环保局作出《关于洛阳经济技术开发区管委会潘村安置小区环境影响报告书的批复》(洛新环字〔2015〕16 号),

原则同意该项目《报告书》。

2020 年 5 月 27 日，洛阳市棚户区改造工作领导小组办公室作出《关于变更潘村城中村改造项目（二期）安置方式的意见》，同意将该项目的安置方式变更为实物安置。

1.11 主管部门责任

项目主管部门为洛阳市洛龙区住房和城乡建设局，洛阳市洛龙区住房和城乡建设局在依法依规、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。洛阳市洛龙区住房和城乡建设局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。洛阳市洛龙区住房和城乡建设局未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目事前绩效评估

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，洛阳市洛龙区住房和城乡建设局根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61 号）的相关要求，按照事前绩效评估准备阶段、实施阶段、报告撰写阶段的程序，通过调研、查阅资料、电话咨询等多种方式，独立、客观、公正地开展评估工作，对项目实施的必要性、公益性、

收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）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 社会经济效益分析

3.1 社会效益

洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）区域内房屋多建于上世纪八十至九十年代，房屋建筑密度较大，使用年限较长，房屋简陋，面积较小，部分房屋质量差，有一定的安全隐患，而且还存在居民生活质量差，安全隐患多，使用功能不完善，市政基本配套设施不健全等问题，给该区域内居民带来了很大的不便，给居住安全和社会稳定带来较大的不利因素。

该区域基础设施不完善，无供热、供气设施，排水设施严重老化，各种线路私拉乱建现象严重。区域内街道狭窄，主街道仅能满足小型机动车辆单行通过，消防通道不达标，

存在严重安全隐患。

实施棚户区改造，完善配套市政设施和公共服务设施，有利于改善城市环境，集约利用土地，推进城镇化健康发展。进一步完善城市整体功能，促进城市建设和发展，并将杂乱无章、存在安全隐患的棚户区改造成适合居住的和谐新型生活区，对提升居民的居住水平，改善城市环境具有重要意义。

该项目通过棚户区彻底改造，建成一个布局合理配套齐全、人居环境优良的城市新社区。除了安置当地居民，还对土地进行整合，腾出了部分土地，用于建设创业，改善了经济结构，促进了社会经济和人文环境的和谐发展。

3.2 经济效益

根据洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）周边土地挂牌交易信息，选取了距离项目区域内较近的地块作为预测参考依据，预计土地价格增长以平均增速 6.33%作为依据（洛阳市 2017-2019 年全市生产总值（GDP）同比增速分别为 8.70%、7.90%和 7.80%，近三年平均增速 8.13%，经查询中国地价监测网，洛阳市 2016 年至 2019 年度住宅用地地价平均增速为 7.91%。本次预测按照洛阳市近三年 GDP 平均增速、洛阳市近四年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增幅，即平均增速为 7.91%，基于谨慎性考虑，本次预测拟出让土地地价增速按 7.91%的 80%(即 6.33%)进行测算。），假设洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）改造地块土

地自债券存续期第五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 20%、20%、20%、20%、20%，预测项目实现土地出让收益为 208,999.93 万元。

另外，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。

第四章 项目投资估算与资金筹措

4.1 估算范围

项目估算范围涉及潘村部分土地的征地、拆迁、补偿、整治等各项综合治理费用和工程建设其他费用、发行专项债券建设期利息、预备费。

4.2 投资估算

洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）总投资预计 152,624.40 万元，其中征地拆迁前期费用为 70,246.80 万元，工程建设及其他费用为 72,987.96 万元，预备费 2,189.64 万元，建设期利息 7,200.00 万元。投资估算表如下表所示：

投资估算明细表

序号	工程或费用名称	单	工程量	估算造价(万元)	占比

		位		建筑工程 费用	设备购置 费用	安装工程 费用	其他费 用	合计	
一	征地拆迁首期费用						70246.8	70246.8	46.03%
1	征地费						4680	4680	3.07%
2	拆迁费用						65250	65250	42.75%
3	土地报批费用						316.8	316.8	0.21%
4	工程建设及其他 费用			64787.96	941.75	4887.45	2370.79	72987.96	47.82%
(一)	工程建设费用		214774.5	64787.96	941.75	4887.45		70617.17	46.27%
1	房屋建筑安装	m²	214774.5	61690.99		4881.19		66572.18	
1.1	住宅建筑	m²	152490	43307.16		3507.27		46814.43	
1.1.1	土建	m²	152490	35377.68				35377.68	
1.1.2	装饰	m²	152490	7929.48				7929.48	
1.1.3	安装	m²	152490			3507.27		3507.27	
1.1.3.1	给排水	m²	152490			838.7		838.7	
1.1.3.2	消防	m²	152490			1143.68		1143.68	
1.1.3.3	强电	m	152490			838.7		838.7	
1.1.3.4	弱电	m²	152490			686.21		686.21	
1.2	商业建筑	m	8269	2513.78		190.19		2703.96	
1.2.1	土建	m²	8269	2001.1				2001.1	
1.2.2	装饰	m²	8269	512.68				512.68	
1.2.3	安装	m²	8269			190.19		190.19	
1.2.3.1	给排水	m²	8269			45.48		45.48	
1.2.3.2	消防	m²	8269			62.02		62.02	
1.2.3.3	强电	m²	8269			45.48		45.48	
1.2.3.4	弱电	m²	8269			37.21		37.21	
1.3	社区服务中心	m²	2577	731.87		59.27		791.14	
1.3.1	土建	m²	2577	597.86				597.86	
1.3.2	装饰	m²	2577	134				134	
1.3.3	安装	m²	2577			59.27		59.27	
1.3.3.1	给排水	m²	2577			14.17		14.17	
1.3.3.2	消防	m²	2577			19.33		19.33	
1.3.3.3	强电	m²	2577			14.17		14.17	
1.3.3.4	弱电	m²	2577			11.6		11.6	
1.4	幼儿园	m²	1826	555.1		42		597.1	
1.4.1	土建	m²	1826	441.89				441.89	
1.4.2	装饰	m²	1826	113.21				113.21	
1.4.3	安装	m²	1826			42		42	
1.4.3.1	给排水	m²	1826			10.04		10.04	
1.4.3.2	消防	m²	1826			13.7		13.7	
1.4.3.3	强电	m²	1826			10.04		10.04	
1.4.3.4	弱电	m²	1826			8.22		8.22	

序号	工程或费用名称	单位	工程量	估算造价(万元)					占比
				建筑工程 费用	设备购置 费用	安装工程 费用	其他费 用	合计	
1.5	物管及其他配套 用房	m²	1503	390.78				390.78	
1.6	地下建筑	m²	48109.5	14192.3		1082.46		15274.77	
1.6.1	土建	m²	48109.5	12123.59				12123.59	
1.6.2	装饰	m²	48109.5	2068.71				2068.71	
1.6.3	安装	m²	48109.5			1082.46		1082.46	
1.6.3.1	给排水	m²	48109.5			216.49		216.49	
1.6.3.2	消防	m²	48109.5			360.82		360.82	
1.6.3.3	强电	m²	48109.5			216.49		216.49	
1.6.3.4	弱电	m²	48109.5			168.38		168.38	
1.6.3.5	通风	m	48109.5			120.27		120.27	
2	总图及附属工程		214774.5	3096.97	41.75	6.26		3144.99	
2.1	给排水	m	214774.5	644.32				644.32	
2.2	供配电	m	214774.5	751.71				751.71	
2.3	污水和垃圾处理	m²	64.23	12.85	41.75	6.26		60.86	
2.4	二次供水	m²	214774.5	408.07				408.07	
2.5	照明工程	m²	214774.5	408.07				408.07	
2.6	景观绿化	m²	15732.86	283.19				283.19	
2.7	道路硬化	m²	26761.57	588.75				588.75	
3	设备及工器具购 置				900			900	
3.1	电梯	台	30		900			900	
(二)	工程建设其他费 用						2370.79	2370.79	1.55%
1	建设单位管理费						395.46	395.46	
2	工程监理费						338.96	338.96	
3	工程项目前期咨 询费						56.39	56.39	
4	工程勘察费						84.74	84.74	
5	工程设计费						692.05	692.05	
6	环境影响咨询服 务费						28.25	28.25	
7	场地准备及临时 设施费						353.09	353.09	
8	工程保险费						211.85	211.85	
9	招标代理服务						49.43	49.43	
10	工程造价咨询费						70.62	70.62	
11	竣工图编制费						55.36	55.36	
12	施工图设计审查 费						34.6	34.6	

序号	工程或费用名称	单位	工程量	估算造价(万元)					占比
				建筑工程费用	设备购置费用	安装工程费用	其他费用	合计	
三	预备费						2189.64	2189.64	1.43%
1	基本预备费						2189.64	2189.64	
2	涨价预备费								
四	建设投资			64787.96	941.75	4887.45	74807.23	145424.4	95.28%
五	建设期利息							7200	4.72%
六	项目总投资							152624.4	100.00%

4.3 资金筹措和使用计划

4.3.1 项目资金来源

项目总投资为 152,624.40 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 90,000.00 万元，项目资本金 62,624.40 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 41.03%，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

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	62,624.40	41.03%
债券资金	90,000.00	58.97%
其它资金		
合计	140,868.00	100.00%

4.3.2 项目资金使用计划

洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）总投资预计 152,624.40 万元，项目资金筹措方式为区级财政配套资金 62,624.40 万元，申请棚改专项债券资金 90,000.00 万元。资金筹措计划具体安排如下表所示：

资金筹措计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			
			2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一	总投资	152,624.40	35,789.30	27,440.00	62,735.10	26,660.00
二	资金筹措	152,624.40	35,789.30	27,440.00	62,735.10	26,660.00
1	发行债券	90,000.00	20,000.00	17,440.00	45,900.00	6,660.00
2	配套资金	62,624.40	15,789.30	10,000.00	16,835.10	20,000.00

4.4 项目资金保障措施

洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）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）、《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）、《洛阳市人民政府办公室关于印发洛阳市城中村改造实施办法的通知》（洛政办文〔2017〕44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、洛阳市人民政府常务会议《关于切实加快推进棚户区改造工作的若干意见》
- 2、《洛阳市住房发展和建设专项规划》（2011-2020）
- 3、《洛阳市城市总体规划》（2011-2020 年）

4、《洛阳市人民政府办公室关于印发洛阳市城中村改造实施办法的通知》（洛政办文〔2017〕44号）

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

6、《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）

5.2 债券申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 90,000.00 万元，已于 2021 年使用债券资金 20,000.00 万元，2022 年使用债券资金 17,440.00 万元，2023 年使用债券资金 45,900.00 万元，本次申请使用 4,000.00 万元。

5.3 债券规模和期限安排

洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）拟申请棚改专项债券资金 90,000.00 万元，期限七年，在债券存续期每年支付债券利息，到期还本并支付最后一次利息。

5.4 债券使用合规性

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

5.5 投资者保护措施

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

第六章 项目运营和收益与融资自求平衡分析

6.1 项目主体及运作模式

6.1.1 项目主体

本项目债券资金申请单位为洛阳市洛龙区住房和城乡建设局，建设主体为洛阳市洛龙区住房和城乡建设局。项目建成后，项目资产登记到洛阳市洛龙区住房和城乡建设局，并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。

6.1.2 项目运营模式

本项目主要为土地出让收入，项目建成后，洛阳市洛龙区住房和城乡建设局通过招聘专业人员组成运营团队来运行该项目。

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，洛阳市洛龙区住房和城乡建设局对项目收入和支

出实行“专人管理、专户储存、专账核算”并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

6.2 现金流入

洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）征收范围为洛龙区关林镇潘村，拟拆迁区域位于太康东路与唐坊街交叉口，与洛阳市第五人民医院隔路相望，毗邻 863 创智广场，拆迁涉及户数 1,185 户。2018-2019 年距离项目区域内最近的商住用地出让地块有如下表所示：

地块	土地用途	坐落	出让时间	面积 (亩)	成交价格(万元)	单价(万元/亩)
LYTD-2019-28	商住用地	洛龙区滨河南路和乐天街 交叉口西南角	2019-8-21	90.155	88,442.06	981
LYTD-2019-27	商住用地	洛龙区滨河南路和子美街 交叉口东南角	2019-8-21	90.432	87,628.61	969
LYTD-2018-47	商住用地	洛龙区关林路与定鼎门街 交叉口东南角	2019-1-17	117.71	131,954.03	1121
LYTD-2018-17	商住用地	洛龙区厚载门街与通衢路 交叉口东南角	2018-8-1	39.49	13,266.96	336
LYTD-2018-15	商住用地	洛龙区滨河南路以南子美 街以东	2018-7-26	183.83	74,818.81	407
LYTD-2018-36	商住用地	洛龙区通衢路和广利街交 叉口西北角	2018-10-31	74.89	48,678.50	650
平均地价						744

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年进行土地出让。根据上述近期土地市场情况及项目出让区周边土地价格，结合土地价格增长率 6.33%。现预测项目出让区土地价格如下：

洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）出让土地价格预测表：

项目	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年
平均地价（万元/亩）	951.03	1,011.23	1,075.25	1,143.31	1,215.68

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%，根据项目周边土地出让价格，结合土地价格增长率，以本次预测增速 6.33%作为土地价格增长。现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	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年
土地出让收入	68,474.47	72,808.91	77,417.71	82,318.25	87,529.00

6.3 现金流出

假设洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）改造地块土地自债券存续期第五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，以本次预测增速 6.33%比例计算土地价格的增长，需上解省财政费用、国有土地收益基金、农业土地开发基金、保障性安居工程资金、教育基金、农田水利建设基金、新增建设用地有偿使用费以及《洛阳市人民政府办公室关于印发洛阳市城中村改造实施办法的通知》（洛政办文〔2017〕44 号）的有关规定，现金流出金额为 179,548.40 万元。

6.4 融资平衡情况

洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）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 2018-2019 年项目周边土地成交情况查询，预计土地价格增长以增速 6.33%进行测算。假设洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）中改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部于债券存续期内出让完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%。考虑七项政策提留成本的情况有关规定以及《洛阳市人民政府办公室关于印发洛阳市城中村改造实施办法的通知》（洛政办文〔2017〕44 号）的有关规定，按照保守性原则，可用于资金平衡土地相关收益 208,999.92 万元，本息覆盖倍数为 1.77。

1、用于资金平衡土地相关收益

单位：万元

序号	项目	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	合计
1	土地出让收入	68,474.47	72,808.91	77,417.71	82,318.25	87,529.00	388,548.33
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	2,054.23	2,184.27	2,322.53	2,469.55	2,625.87	11,656.45
3	农业土地开发基金（19.5 元/m ² ）	93.60	93.60	93.60	93.60	93.60	468.00
4	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	1,369.49	1,456.18	1,548.35	1,646.36	1,750.58	7,770.97
5	新增建设用地有偿使用费（56 元/m ² ）	268.80	268.80	268.80	268.80	268.80	1,344.01
6	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	2,054.23	2,184.27	2,322.53	2,469.55	2,625.87	11,656.45
7	土地拆迁补偿成本	14,049.36	14,049.36	14,049.36	14,049.36	14,049.36	70,246.80
8	土地出让净收益	48,584.75	52,572.43	56,812.53	61,321.03	66,114.91	285,405.66

序号	项目	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	合计
9	教育基金（土地出让净收益*10%）	4,858.48	5,257.24	5,681.25	6,132.10	6,611.49	28,540.57
10	农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	4,858.48	5,257.24	5,681.25	6,132.10	6,611.49	28,540.57
11	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-9-10）*70%	37,042.01	39,275.11	41,649.57	44,174.33	46,858.90	208,999.92

2、还本付息情况

假设本项目债券票面利率 4.50%，自使用专项债券资金之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		900.00	900.00	
第二年		1,684.80	1,684.80	
第三年		3,750.30	3,750.30	
第四年		4,050.00	4,050.00	
第五年		4,050.00	4,050.00	37,042.01
第六年		4,050.00	4,050.00	39,275.11
第七年	20,000.00	4,050.00	24,050.00	41,649.57
第八年	17,440.00	3,150.00	20,590.00	44,174.33
第九年	45,900.00	2,365.20	48,265.20	46,858.90
第十年	6,660.00	299.70	6,959.70	
合计	90,000.00	28,350.00	118,350.00	208,999.92
本息覆盖倍数	1.77			

6.5 结论

洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期）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。洛阳市洛龙区潘村城中村改造项目（二期），预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还棚户区改造专项债券的融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

第七章 风险分析

7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要有以下几个方面：

1、市场风险

因宏观经济波动、产业周期等因素引起的经济不景气或产业不景气，导致项目建设用地、基础设施闲置，投资难以收回或商品房价格过低，不足以弥补其开发成本。

2、资金风险

主要指资金来源中断或供应不足，导致融资成本提高，给建设和生产运营造成的损失。

3、外部协作风险

指投资项目所需要的供水排水、供电供气、通讯、交通等主要外部协作配套条件发生重大变化，给建设和生产运营带来困难。

4、社会风险

拆迁安置问题是该项目存在的最大问题，如果解决不好拆迁安置问题，群众产生抵触情绪就会延误项目工期。

5、政策风险

项目属棚户区改造项目，项目所需资金总额较大，故国家的金融、货币、房地产、土地开发等宏观经济调控政策发生变化时，将会对本项目的运作不可避免地产生直接或间接的影响。

6、经济风险

经济形势的好坏直接影响房地产的需求和价格变化，因而必然影响开发收益，这类风险主要包括全国经济形势和当地的经济形势对地产开发收入的影响。

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：

及早地发现或预测到这些风险并能及时地采取有效的措施，化解或缓和、减轻、控制这些风险。该项目控制风险的措施如下：

加强专业人才的培养，提高项目的科学管理水平，制定合理的安置房建设计划，并要与资金筹措计划有机的结合起来，切实实施。

加强项目单位队伍建设和能力建设，制定和优化工作计划，建立严格的责任制。

制定详细的工作计划和社会冲突应急预案，按照政策妥善进行安置。

加强与规划单位联系，降低因双方沟通不及时或不利造

成的设计频繁变更。

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

影响项目收益的风险主要有以下几点：

1、土地出让计划变动，导致可返还政府收益未能正常流入；

2、土地出让价格发生重大变化。

针对以上风险应采取以下控制措施：

1、应制定的详细土地出让计划、确保可返还政府收益等能够顺利执行；

2、用以预测的土地出让价格要符合目前土地出让行情，在合理范围内保守估计项目范围内的地块出让价格。

7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

融资平衡结果的风险主要受项目施工进度或正常运营及项目收益的影响；本项目已分析上述风险因素并对风险因素做出控制措施，在上述风险因素可控及相应的假设条件成立情况下本项目融资平衡可以得到控制。

鹤壁市城乡一体化示范区古城村
城中村改造项目
实施方案



日期：二〇二二年三月

目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	2
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 项目手续	3
1.7 建设期	5
1.8 项目总投资	5
1.9 主要经济技术指标	5
1.10 主管部门责任	8
第二章 项目社会效益	9
2.1 项目建设背景	9
2.2 项目的提出	13
2.3 社会效益	15
2.4 经济效益	16
2.5 项目公益性	16
第三章 项目投资估算与资金筹措	17
3.1 估算范围	17
3.2 估算说明	17
3.3 投资估算	17
3.4 资金筹措计划	21
3.5 项目资金保障措施	22
第四章 项目专项债券融资方案	23
4.1 编制依据	23
4.2 债券使用计划及期限	23
4.3 债券信息披露	24
4.4 投资者保护措施	24
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	26
5.1 应付债券本息情况	26

5.2 经营现金流分析	26
5.3 项目本息覆盖倍数	31
5.4 总体评价结果	31
5.5 敏感性分析	32
第六章 风险分析	33
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	33
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	33
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	34
第七章 事前绩效评估	36
7.1 评估方式	36
7.2 总体结论	36

第一章 项目概况

1.1 项目名称

鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

鹤壁市城乡一体化示范区管理委员会为本项目主管部门。

2.项目单位

鹤壁市云锦建设开发有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	鹤壁市云锦建设开发有限公司
统一社会信用代码	91410600MA9K1NJ51J
住所	河南省鹤壁市城乡一体化示范区六盘山路与新安江路国际（鹤壁）科技创业园 A4 号厂房南楼二楼东侧
负责人	郭旭阳
登记机关	鹤壁市市场监督管理局城乡一体化示范区分局
经营范围	房地产开发经营；各类工程建设活动；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；建筑物拆除作业（爆破作业除外）；城市建筑垃圾处置（清运）；建筑劳务分包；消防设施工程施工；建设工程设计（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：房屋拆迁服务；非居住房地产租赁；住房租赁；物业管理；土地整治服务；工程管理服务；园林绿化工程施工；城市绿化管理；公共事业管理服务；城乡市容管理；市政设施管理；建筑物清洁服务；建筑工程机械与设备租赁；规划设计管理；住宅水电安装维护服务；金属门窗工程施工（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）

鹤壁市云锦建设开发有限公司无存量无隐性债务，系依法设立并

有效存续的国有公司，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

项目建设地点位于鹤淇大道与滨河路交叉口东南角。

1.5 建设规模及内容

根据中德华建（北京）国际工程技术有限公司出具的《鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目可行性研究报告》以及鹤壁市发展和改革委员会《关于鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（鹤示范发改〔2021〕28号）：本项目位于鹤淇大道与滨河路交叉口东南角，共涉及两个地块总占地面积约105,906.09m²（约合158.86亩），建设用地96,540.44m²（约合144.81亩），市政设施用地面积9,365.65m²（约合14.05亩）。其中地块一总用地面积约50,747.74m²（约合76.122亩），建设用地46,184.57m²（约合69.277亩）；地块二总用地面积约55,158.36m²（约合82.738亩），建设用地面积50,355.87m²（约合75.534亩）；项目为古城村及周边示范区内既有村庄提升改造涉及的拆迁住户进行改造和住房安置。拆迁建筑面积约28.6万平方米，拟规划安置人数为5,720.00人。新建建筑

面积约为 31.5 万平方米，其中地上建筑面积约为 22.5 万平方米，地下建筑面积约为 9 万平方米。主要建设安置住房及幼儿园、公共服务等配套设施。

1.6 项目手续

1. 审批手续

(1) 立项审批

2020 年 11 月 23 日，鹤壁市城乡一体化示范区发展和改革委员会作出《关于对示范区古城村城中村改造项目建议书的批复》（鹤示范发改〔2020〕261 号），原则同意鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源、建设工期等进行批复。

2021 年 8 月 20 日，鹤壁市城乡一体化示范区发展和改革委员会作出《关于鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（鹤示范发改〔2021〕28 号），原则同意鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源、建设工期等进行批复。

(2) 用地审批

2021 年 10 月 21 日，鹤壁市云锦建设开发有限公司取得鹤壁市自然资源和规划局核发的《不动产权证书》（豫 2021 鹤壁市不动产权第 0039067 号），载明坐落为河南省鹤壁市淇滨区鹤淇大道东侧、黄浦江路南侧，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为划拨，用途为城镇住宅用地，面积 50,355.87 平方米。

（3）规划审批

2021 年 10 月 19 日，鹤壁市云锦建设开发有限公司取得鹤壁市自然资源和规划局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 410600202100032 号），载明，用地项目名称为古城城中村改造项目，用地位置为示范区鹤淇大道东侧、黄浦江路南侧，总用地面积 55,158.355 平方米（含市政建设用地 4802.484 平方米），土地用途为城镇住宅用地，土地取得方式为划拨。

2022 年 1 月 24 日，鹤壁市云锦建设开发有限公司取得鹤壁市自然资源和规划局核发的《建设工程规划许可证》（建字第 410600202200001 号），载明，建设项目名称为古城村城中村改造项目，建设位置为示范区黄浦江路以南、支路十五以西，建设规模 147,798.39 平方米。

（4）环评备案

2022 年 2 月 7 日，鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目《建设项目环境影响登记表》已经完成备案，备案号：20224106000100000005。

经核查，鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目已取得项目建议书批复、可研批复、不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及环评备案，上述项目手续真实有效，土地用途与项目建设内容相匹配。

2.纳入国家棚改计划

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 1 月 21 日印发的《关于下达全省 2022 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1 号），鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目被纳入 2022 年河南省棚改计划表和国家棚改计划。

经核查，鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

1.7 建设期

本项目为在建项目，计划建设周期 36 个月，开工日期为 2022 年 1 月，目前完成招投标并签订施工合同，预计完工时间 2024 年 12 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资为 145,607.97 万元。

1.9 主要经济技术指标

序号	项目名称	单位	数量	单价 (元)	备注
一	工程费用	m ²	309,010.00	3,081.28	
(一)	C-01-01 地块	m ²	149,300.00	3,085.88	
1	地上建筑	m ²	105,965.00	2,532.81	
1.1	住宅	m ²	99,900.00	2,500.00	13 栋 18F，剪力墙结构，含公共区域装修
1.2	幼儿园	m ²	4,100.00	3,300.00	3F，框架结构，含装修
1.3	配套用房	m ²	1,965.00	2,600.00	1 栋 5F，框架结构，含装修
2	地下建筑	m ²	43,335.00	3,192.21	
2.1	机动车车库	m ²	35,805.00	3,300.00	含人防工程增加费
2.2	住宅地下室	m ²	6,030.00	2,600.00	

序号	项目名称	单位	数量	单价 (元)	备注
2.3	设备用房 及其他	m ²	1,500.00	3,000.00	
3	配套基础 设施				
3.1	道路、广 场硬化	m ²	22,092.35	400.00	主环路为透水沥青，广场 为透水砖，含路灯
3.2	景观工程	m ²	16,169.22	450.00	
3.3	给水工程	m	1,200.00	400.00	
3.4	雨水工程	m	1,500.00	500.00	
3.5	污水工程	m	1,440.00	600.00	含化粪池
3.6	电力工程	m	1,200.00	600.00	
3.7	弱电工程	m	1,200.00	350.00	
3.8	燃气工程	m	1,200.00	900.00	
3.9	消防工程	m	900.00	300.00	
3.1	大门	项	3.00	200,000.00	含 1 个幼儿园主大门
3.11	围墙	m	900.00	1,000.00	
4	设施设备 购置				
4.1	供配电设 备	m ²	149,300.00	70.00	含变压器、高压配电柜、 低压开关柜、电力电缆、 配电箱等项目内容
4.2	弱电智能 化设备	m ²	149,300.00	15.00	安防设备等
4.3	电梯购置	部	36.00	350,000.00	
4.4	机动车充 电桩	个	154.00	5,000.00	15%比例安装，7KW 交 流
4.5	非机动车 充电桩	个	2,161.00	2,000.00	100%比例配置
5	其他费用				
5.2	海绵城市 增加费	m ²	42,167.87	55.00	以室外面积为计算基数
(二)	C-04-02 地 块	m ²	159,710.00	3,071.35	
1	地上建筑	m ²	111,500.00	2,502.41	
1.1	住宅	m ²	108,810.00	2,500.00	8 栋 18F，4 栋 11F，2 栋 15F
1.2	配套用房	m ²	2,690.00	2,600.00	1 栋 5F，框架结构，含装

序号	项目名称	单位	数量	单价 (元)	备注
					修
2	地下建筑	m ²	48,210.00	3,179.59	
2.1	机动车车库	m ²	39,060.00	3,300.00	含人防工程增加费
2.2	住宅地下室	m ²	7,650.00	2,600.00	
2.3	设备用房及其他	m ²	1,500.00	3,000.00	
3	配套基础设施				
3.1	道路、广场硬化	m ²	24,538.28	400.00	主环路为透水沥青，广场为透水砖，含路灯
3.2	景观工程	m ²	17,629.59	450.00	
3.3	给水工程	m	1,500.00	400.00	
3.4	雨水工程	m	1,700.00	500.00	
3.5	污水工程	m	1,800.00	600.00	含化粪池
3.6	电力工程	m	1,500.00	600.00	
3.7	弱电工程	m	1,500.00	350.00	
3.8	燃气工程	m	1,500.00	900.00	
3.9	消防工程	m	1,000.00	300.00	
3.1	大门	项	2.00	200,000.00	
3.11	围墙	m	1,000.00	1,000.00	
4	设施设备购置				
4.1	供配电设备	m ²	159,710.00	70.00	含变压器、高压配电柜、低压开关柜、电力电缆、配电箱等项目内容
4.2	弱电智能化设备	m ²	159,710.00	15.00	安防设备等
4.3	电梯购置	部	38.00	350,000.00	
4.4	机动车充电桩	个	167.00	6,000.00	15%比例安装，7KW 交流
4.5	非机动车充电桩	个	2,134.00	2,000.00	100%比例配置
5	其他费用				
5.2	海绵城市增加费	m ²	42,167.87	55.00	以室外面积为计算基数

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

党的十九大明确提出实施乡村振兴战略并庄严地将其写进党章。改善人居环境，建设美丽宜居乡镇，是落实十九大精神，实施乡村振兴战略的一项重要任务，事关全面建成小康社会，事关广大农民群众根本福祉。

随着经济社会的不断发展，老百姓逐渐意识到人居环境对心情的陶冶净化和身体状况改善的重要性，打造清洁优雅的居住环境，既是老百姓感受到政府利群利民的大好事，也是群众真正得实惠的大实事。归根结底，农村人居环境整治工作是关系建设美丽中国、美丽乡村的利好大事，一举多得。

2018年2月5日，中共中央办公厅国务院办公厅印发《农村人居环境整治三年行动方案》，我国农村人居环境状况很不平衡，脏乱差问题在一些地区还比较突出，与全面建成小康社会要求和农民群众期盼还有较大差距，仍然是经济社会发展的突出短板。改善农村人居环境，建设美丽宜居乡村，是实施乡村振兴战略的一项重要任务，事关全面建成小康社会，事关广大农民根本福祉，事关农村社会文明和谐。根据地理、民俗、经济水平和农民期盼，科学确定本地区整治目标任务，既尽力而为又量力而行，集中力量解决突出问题，做到干净整洁有序。有条件的地区可进一步提升人居环境质量，条件不具备的地区可按照实施乡村振兴战略的总体部署持续推进，不搞一刀切。

2018年4月26日，《全国改善农村人居环境工作会议》在浙江省安吉县召开的。会议全面贯彻落实党的十九大精神，深入学习贯彻习近平总书记关于乡村振兴和改善农村人居环境的重要指示精神，认真落实李克强总理批示要求，进一步推广浙江“千村示范、万村整治”工程经验做法，全面部署改善农村人居环境各项任务。

中共中央政治局常委、国务院总理李克强对会议作出重要批示。批示指出：改善农村人居环境，是实施乡村振兴战略的重大任务，也是全面建成小康社会的基本要求。各地区和相关部门要全面贯彻党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实习近平总书记近日关于建设好生态宜居美丽乡村的重要指示，顺应广大农民过上美好生活的期待，动员各方力量尤其是调动农民自身的积极性，整合各种资源，强化政策措施，因地制宜，突出实效，扎实推进农村人居环境治理各项重点任务，通过持续努力，加快补齐突出短板，改善村容村貌，不断提升农村人居环境水平，为建设生态文明和美丽中国作出新贡献。

2018年9月26日，中共中央、国务院印发了《乡村振兴战略规划（2018—2022年）》，表示：乡村是具有自然、社会、经济特征的地域综合体，兼具生产、生活、生态、文化等多重功能，与城镇互促互进、共生共存，共同构成人类活动的主要空间。乡村兴则国家兴，乡村衰则国家衰。我国人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾在乡村最为突出，我国仍处于并将长期处于社会主义初级阶段的特征很大程度上表现在乡村。全面建成小康社会和全面建

设社会主义现代化强国，最艰巨最繁重的任务在农村，最广泛最深厚的基础在农村，最大的潜力和后劲也在农村。实施乡村振兴战略，是解决新时代我国社会主要矛盾、实现“两个一百年”奋斗目标和中华民族伟大复兴中国梦的必然要求，具有重大现实意义和深远历史意义。并在第二十章强调：持续改善农村人居环境。以建设美丽宜居村庄为导向，以农村垃圾、污水治理和村容村貌提升为主攻方向，开展农村人居环境整治行动，全面提升农村人居环境质量。

2021年2月21日，《中共中央国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》要求，要加快推进村庄规划工作，加强乡村公共基础设施建设，实施农村人居环境整治提升五年行动，提升农村基本公共服务水平，全面促进农村消费，强化农业农村优先发展投入保障，深入推进农村改革。

本次涉及改造的村庄位于城乡结合部，可以说是城市内的村庄，目前村庄环境较差，无论是生活各项配套、村内公共服务设施等均比较落后，村内排水排污、垃圾处理等市政设施不足，村民对“脏、乱、差”的生活环境已经怨声载道。因此无论是基于区域的进一步发展，还是改变村民的生活环境，完善区域内的基础设施，对其进行改造已显得十分必要及迫切。只有通过改造，才能让村民搬离“脏、乱、差”的生活环境，搬入新社区。

习近平总书记曾指出：“推进城乡发展一体化，是工业化、城镇化、农业现代化发展到一定阶段的必然要求，是国家现代化的重要标志。”这深刻揭示了城市与农村发展的本质和必然联系。推进城乡发

展一体化，就是把城市和农村作为一个有机整体，促进城乡生产要素平等交换和公共资源均衡配置、推动城乡统筹协调和共同发展的过程，它不是权宜之计，而是战略之举。

推进城乡一体化发展是提高新型城镇化水平的必经阶段。城镇化，一方面表现为吸纳集聚过程，即在城镇化初期阶段，农村人口、生产要素加快向城市集中，出现城乡分离；另一方面表现为扩散辐射过程，即随着城市经济能量增强、产业升级，要求拓展地理空间、转移初级产业，走向城乡融合。这是城镇化过程的普遍规律。正是由于城镇化不同阶段集聚辐射的梯度作用，形成了功能互补的“城市群”和“都市圈”。长期以来，我国城市大都以行政区划为单位，以单中心、圈层式、“摊大饼”的方式扩张，既影响了城市集聚，又影响了城市品质。解决这个问题，迫切需要破解城乡二元结构、创新城市发展方式。城乡发展一体化是城镇化的新路径、新阶段。

推进城乡一体化发展是推进农村现代化建设的必由之路。习近平同志指出：全面建成小康社会，最艰巨最繁重的任务在农村特别是农村贫困地区。”由于历史原因，我国过去长期实行城乡二元体制，没有把农业发展、农村建设、农民利益与城市纳入一个有机整体，造成区域分割、资源分割和城乡分割，导致农村基础差、投入少、发展慢。推进农村现代化，必须破除城乡二元结构，加快城市基础设施向农村延伸、公共服务向农村覆盖、现代文明向农村传播，构建和谐共生的城乡关系，形成城乡共同繁荣的良好局面。目前，由于农村欠账过多、基础薄弱，我国城乡发展不平衡不协调的矛盾依然比较突出，

加快推进城乡发展一体化意义更加突显、要求更加紧迫。

城乡结合部的城中村，随着经济社会的发展和城市化进程，随着城市框架的不断拉大，城中村问题越来越严重，已成为影响和制约城市发展的重要因素。因此，积极实施城乡结合部的城中村改造，通过建设新社区、培育新市民、建立新生活、倡导新风尚，推进城乡一体化发展，是改善人民群众生活环境和条件，完善城市基础设施，提升城市建设品位，促进城市建设事业快速健康发展的必要。

2.2 项目的提出

本次涉及改造的村庄为名副其实的城乡结合部的城中村，随着城市框架的拉大，已成为阻碍示范区进一步发展的重要因素，通过本次城中村改造，使农民变成市民，在就业、就医、就学、社会保障等方面，实现了城乡对接，村庄变成了社区，使城乡的村庄融入到了城市发展之中，城市空间不断拓展，城市功能日趋完善，有力推动城乡共同繁荣发展。同时城乡结合部脏乱差的面貌得到改变，使城市形象得到提升，现代化城市形象进一步显现。分散的村庄变成了集中，整理出大量发展用地，实现了土地及各种资源最大限度的整合提升和集约利用，并通过集聚迸发出新的活力和效益，促进了人口和产业的集聚，城市的带动辐射作用进一步发挥。

地区有关部门经研究决定，将示范区规划为 6 个新型社区（淇水湾办事处 2 个，古城办事处 4 个），涉及 14 个行政村。目前，完成改造社区 1 个——唐庄中心社区（唐庄村、郭庄村、东高村）；基本建成社区 1 个——高村社区（西高村）；在建 1 个——石河岸社区（石

河岸村、靳庄村)；谋划改造社区 3 个——王屯社区（王屯村）、古城社区（古城村）和二郎庙杨吴社区（二郎庙村、杨吴村)；纳入鹤壁东区规划社区 1 个——姬庄社区（姬庄村、刘寨村、王寨村、申寨村)。本项目正是上述谋划的其中一个，通过本项目的建设，村民就地城镇化，可极大改善群众居住环境，并可结余土地资源，对区域更好的规划建设提供条件，激发区域发展活力，促进鹤壁市更好的发展。望各部门给予配合，尽快推动项目实施。

本项目改造区域位于鹤壁市中心城区的南部，为名副其实的城乡结合部的城中村，村民房屋大多建成于 2,000 年以前，使用年限 20 年以上，大多为二层、三层的砖混结构，空间形象杂乱、治安和消防隐患大，村内道路狭窄、路况较差，排污、排雨等基础设施不完善，垃圾收集治理体系缺乏，整体居住环境较差。且村内房屋由于缺乏统一的规划管理，部分房屋之间距离较远，加之近些年城镇化进程加快，部分民房无人居住，土地资源浪费严重。对于家庭困难的群众，更是居住在危房之中，下一步将进行重点的房屋鉴定。村庄周边的学校、幼儿园、文化设施、商店、医疗等服务设施不完善，休闲娱乐设施缺乏，给居民的生活带来极大不便。居民要求改变当前“脏乱差”生活局面的呼声日益强烈，要求早日“出棚进楼”。

根据《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的指导意见》（豫政〔2014〕17 号），本项目属名副其实的城中村，鹤壁市城乡一体化示范区有关部门，通过慎重的研究，坚持走以人为核心的新型城镇化道路，以改善群众居住条件为主线，以增强区域发展后劲为目

标，决定实施该棚改工作，并积极推动项目实施。

2.3 社会效益

（1）项目建设可改善居民的居住条件，提升居住环境

城中村中的村民居住环境普遍较差，不只是房屋质量差，村内的道路、排污、排雨等基础设施也不完善，造成人居环境差，且村庄周边的教育、医院等生活配套也较落后，生活便利性上也较差。

本次城中村改造是改善人居环境的大工程，通过新建安置房的形式予以安置，使人们搬入配套齐全、环境和谐优美的新小区。同时，积极完善居住区周边的基础设施，对医疗、教育、商贸、交通等资源进行合理整合，力争最大限度地方便群众生活，整体改善村民的居住条件，极大提升居住环境，感受党和政府的好政策。

（2）优化城市空间、提升示范区的城市环境

本项目改造片区内的房屋，规划混乱，建筑密度大，建筑容积率低，在示范区城镇化不断加深，城市框架不断拉大的当下，区域内的土地呈现出巨大的升值空间，只有通过对其改造，才能为示范区的城市开发建设腾出更多空间，提高城镇建设用地利用效率，优化示范区的城市空间结构，提升城市发展质量。

（3）项目建设可进一步推进城市化进程

由于历史和管理体制等原因，村庄规划管理无序，布局结构混乱，基础设施缺乏，环境卫生、消防安全、治安计生等问题突出，垃圾成堆、供水电力通讯杂乱等现象严重，极大地降低了居民的生活质

量，影响了城市的整体面貌。通过改造可改善人居环境、提升城市品位，推进城市化进程，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措。

2.4 经济效益

城中村改造对于有效带动城市基础设施和房地产的发展，拉大投资需求，扩大内需，增加对住宅、耐用消费品和服务业的需求，拉动相关产业发展等都具有十分重要的意义。同时，城中村改造能够集约、节约利用土地，盘活土地使用效益，拓展经济发展空间，带来城市环境的优化升级，推动城市经济的健康发展。

2.5 项目公益性

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

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

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括拆迁补偿费、安置房建设投资两部分。

3.2 估算说明

- 1.《投资项目可行性研究报告指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2.《投资项目经济咨询评估指南》（咨经〔1998〕11号）；
- 3.《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 4.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 5.《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 6.《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- 7.《鹤壁市城乡一体化示范区城中村改造办法（试行）》；
- 8.《鹤壁市人民政府关于调整鹤壁市国家建设征收土地地上附着物补偿标准和青苗补偿标准的通知》（鹤政〔2018〕7号）；
- 9.《河南省建设工程工程量清单综合单价》（2008）（E 园林绿化工程）；
- 10.鹤壁市建设工程造价信息 2021 年第 1 期。

3.3 投资估算

本项目估算总投资 145,607.97 万元，其中：

拆迁补偿费共计 26,153.40 万元，包括房屋补偿费、搬迁补助费、临时安置费、搬迁奖励费、拆迁工程费等。

安置区建设投资 111,454.57 万元，包括工程费用 95,214.75 万元，工程建设其他费用 7,983.93 万元，基本预备费 8,255.89 万元。

建设期利息 8,000.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）
一	工程费用	71,162.46	17,799.51	6,252.79		95,214.75
(一)	C-01-01 地块	34,531.11	8,592.87	3,038.25		46,072.23
1	地上建筑	21,471.12	5,367.78			26,838.90
1.1	住宅	19,980.00	4,995.00			24,975.00
1.2	幼儿园	1,082.40	270.60			1,353.00
1.3	配套用房	408.72	102.18			510.90
2	地下建筑	11,066.76	2,766.69			13,833.45
2.1	机动车车库	9,452.52	2,363.13			11,815.65
2.2	住宅地下室	1,254.24	313.56			1,567.80
2.3	设备用房及其他	360.00	90.00			450.00
3	配套基础设施	1,761.31	458.40			2,129.71
3.1	道路、广场硬化	883.69				883.69
3.2	景观工程	727.61				727.61
3.3	给水工程		48.00			48.00
3.4	雨水工程		75.00			75.00
3.5	污水工程		86.40			86.40
3.6	电力工程		72.00			72.00
3.7	弱电工程		42.00			42.00
3.8	燃气工程		108.00			108.00
3.9	消防工程		27.00			27.00
3.1	大门	60.00				60.00
3.11	围墙	90.00				90.00
4	设施设备购置			3,038.25		3,038.25

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）
4.1	供配电设备			1,045.10		1,045.10
4.2	弱电智能化设备			223.95		223.95
4.3	电梯购置			1,260.00		1,260.00
4.4	机动车充电桩			77.00		77.00
4.5	非机动车充电桩			432.20		432.20
5	其他费用	231.92				231.92
5.2	海绵城市增加费	231.92				231.92
(二)	C-04-02 地块	36,631.35	9,206.64	3,214.54		49,052.52
1	地上建筑	22,321.52	5,580.38			27,901.90
1.1	住宅	21,762.00	5,440.50			27,202.50
1.2	配套用房	559.52	139.88			699.40
2	地下建筑	12,263.04	3,065.76			15,328.80
2.1	机动车车库	10,311.84	2,577.96			12,889.80
2.2	住宅地下室	1,591.20	397.80			1,989.00
2.3	设备用房及其他	360.00	90.00			450.00
3	配套基础设施	1,814.86	560.50			2,375.36
3.1	道路、广场硬化	981.53				981.53
3.2	景观工程	793.33				793.33
3.3	给水工程		60.00			60.00
3.4	雨水工程		85.00			85.00
3.5	污水工程		108.00			108.00
3.6	电力工程		90.00			90.00
3.7	弱电工程		52.50			52.50
3.8	燃气工程		135.00			135.00
3.9	消防工程		30.00			30.00
3.1	大门	40.00				40.00

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）
3.11	围墙					100.00
4	设施设备购置			3,214.54	0.00	3,214.54
4.1	供配电设备			1,117.97		1,117.97
4.2	弱电智能化设备			239.57		239.57
4.3	电梯购置			1,330.00		1,330.00
4.4	机动车充电桩			100.20		100.20
4.5	非机动车充电桩			426.80		426.80
5	其他费用	231.92				231.92
5.2	海绵城市增加费	231.92				231.92
二	工程建设其他费用				7,983.93	7,983.93
1	安置区土地费用				5,068.35	5,068.35
2	建设单位管理费				350.00	350.00
3	工程监理费				450.00	450.00
4	前期工作咨询费				10.00	10.00
5	工程造价咨询服务费				666.50	666.50
6	工程勘察费				90.00	90.00
7	方案设计和初步设计费				100.00	100.00
8	施工图设计费				700.00	700.00
9	节能评估费				8.00	8.00
10	招标代理服务				55.00	55.00
11	场地准备及临时设施费				476.08	476.08
12	深基坑专项评价费				10.00	10.00
四	建设期利息				8,000.00	8,000.00

序号	项目名称	建筑工程费	安装工程费	设备及工器具购置费	其他费用	合计（万元）
五	补偿安置费				26,153.40	26,153.40
六	基本预备费				8,255.89	8,255.89
七	建设投资	71,162.46	17,799.51	6,252.79	50,393.21	145,607.97

备注：本表格中若出现合计数与所列数值合计不符，为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1. 资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1. 资本金	自有资金	-	-
	财政预算资金	85,607.97	58.79%
	专项债券资金	-	-
	小计	85,607.97	58.79%
2. 债务资金	专项债券资金	60,000.00	41.21%
	银行贷款	-	-
	小计	60,000.00	41.21%
合计		145,607.97	100.00%

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比 58.79%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27 号）第一条、《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的要求。

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022 年	2023 年	2024 年	合计
财政投入	28,535.99	28,535.99	28,535.99	85,607.97
债券投入	12,000.00	14,000.00	34,000.00	60,000.00
合计	40,535.99	42,535.99	62,535.99	145,607.97

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

3.5 项目资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划及期限

本项目计划申请使用债券资金总额 60,000.00 万元。其中：已于 2022 年发行专项债券 12,000.00 万元，已于 2023 年发行专项债券

14,000.00 万元，2024 年计划申请专项债券 34,000.00 万元；2024年已发行专项债券 5,000.00 万元，本次申请使用专项债券 1,000.00万元。

假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

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

〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

根据债券使用计划及期限，本项目债券还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	本期增加	本期偿还	期末本金	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		12,000.00		12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第 2 年	12,000.00	14,000.00		26,000.00	4.50%	1,170.00	1,170.00
第 3 年	26,000.00	34,000.00		60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
第 4 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
第 5 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
第 6 年	60,000.00			60,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
第 7 年	60,000.00		12,000.00	48,000.00	4.50%	2,700.00	14,700.00
第 8 年	48,000.00		14,000.00	34,000.00	4.50%	2,160.00	16,160.00
第 9 年	34,000.00		34,000.00		4.50%	1,530.00	35,530.00
小计		60,000.00				18,900.00	78,900.00

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

5.2 经营现金流分析

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

(3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大

不利影响；

(7) 项目可行性研究报告。

2.项目运营模式

本项目债券资金申请单位为鹤壁市云锦建设开发有限公司，项目资产登记单位为鹤壁市云锦建设开发有限公司，负责项目的建设和运营。项目债券资金到位后由财政部门负责将其拨付给鹤壁市云锦建设开发有限公司，再由鹤壁市云锦建设开发有限公司将其拨付至施工单位。项目运营期内，鹤壁市云锦建设开发有限公司负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政，以保障债券资金的及时偿付。

3.项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

(1) 数量

根据项目可行性研究报告，本项目拆迁区总占地面积约 672 亩，扣除安置区占地以及不可出让的市政绿地、道路等后，可腾出土地约 500 亩，规划为商住用地。

(2) 价格

参考近三年鹤壁市商住用地出让情况，本项目拟出让土地参考价格如下：

序号	挂牌号	电子监管号	出让年月	宗地位置	供应方式	面积(亩)	成交价款(万元)	单价(万元/亩)
1	HT2019-36	4106002019B00292	2019.12	珠江路南侧、华山路西侧	挂牌	41.30058559	14854	359.6559174
2	HT2020-2	4106002020B00059	2020.6	示范区雁荡山东侧、天山路南	挂牌	36.77	11032	300.03

序号	挂牌号	电子监管号	出让年月	宗地位置	供应方式	面积(亩)	成交价款(万元)	单价(万元/亩)
				侧				
3	HT2020-1	4106002020B00176	2020.6	示范区黄山路东侧、天山路北侧、泰山路西侧、万泉河路南侧	挂牌	78	28000	358.97
4	HT2020-31	4106002021B00169	2021.3	示范区黄山路东侧、淇水关路南侧	挂牌	58.93	18965	321.82
5	HT2021-17	4106002021B02529	2021.11	示范区贺兰山路东侧、淇水大道北侧	挂牌	64.06	23061	360
6	HT2021-18	4106002021B02565	2021.11	示范区天山路北侧、雁荡山路西侧	挂牌	61.88	24760	400.13
平均价格						340.9405856	120672	353.9385016

基于谨慎性原则，本项目商住用地出让价格参考以上价格，按照土地出让价格是平均价格的 80%即 283.00 万元/亩进行测算，暂不考虑增长。

(3) 出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 4-9 年出让，具体出让情况如下：

项目	出让面积(亩)						合计
	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	
商住用地	50	100	100	100	100	50	500

4.项目运营成本分析

本项目土地出让现金流出主要包含以下内容：

土地出让税费

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%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

类型	征收标准
	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，鹤壁市示范区 41 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的通知》（财综〔2009〕24 号），鹤壁市示范区 28 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。

5.净收益分析

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

金额单位：人民币万元

项目	单位/取费标准	计算期						合计
		第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年	
收储土地类型及面积（亩）	住宅	50.00	100.00	100.00	100.00	100.00	50.00	500.00
单价	住宅	283.00	283.00	283.00	283.00	283.00	283.00	
一、出让收入		14,150.00	28,300.00	28,300.00	28,300.00	28,300.00	14,150.00	141,500.00
土地出让基金及费用	万元	1,549.33	3,098.67	3,098.67	3,098.67	3,098.67	1,549.33	15,493.34
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	424.50	849.00	849.00	849.00	849.00	424.50	4,245.00
农业土地开发资金	41 元/平方米*30%	41.00	82.00	82.00	82.00	82.00	41.00	410.00
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	283	566	566	566	566	283.00	2,830.00
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	424.50	849.00	849.00	849.00	849.00	424.50	4,245.00
土地开发费用	土地出让收入的 2%	283	566	566	566	566	283.00	2,830.00
新增建设用地土地有偿使用费	28 元/平方米	93.33	186.67	186.67	186.67	186.67	93.33	933.34
土地出让收益（1-2）	万元	12,600.67	25,201.33	25,201.33	25,201.33	25,201.33	12,600.67	126,006.66
土地收益提取各类资金	万元	2,520.14	5,040.26	5,040.26	5,040.26	5,040.26	2,520.14	25,201.32
教育资金	土地出让收益的 10%	1,260.07	2,520.13	2,520.13	2,520.13	2,520.13	1,260.07	12,600.66
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	1,260.07	2,520.13	2,520.13	2,520.13	2,520.13	1,260.07	12,600.66
二、成本合计	万元	4,069.47	8,138.93	8,138.93	8,138.93	8,138.93	4,069.47	40,694.66
三、收益	万元	10,080.53	20,161.07	20,161.07	20,161.07	20,161.07	10,080.53	100,805.34

5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 100,805.34 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.28。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	债券偿还	利息支付	本息合计	
第 1 年		540.00	540.00	
第 2 年		1,170.00	1,170.00	
第 3 年		2,700.00	2,700.00	
第 4 年		2,700.00	2,700.00	10,080.53
第 5 年		2,700.00	2,700.00	20,161.07
第 6 年		2,700.00	2,700.00	20,161.07
第 7 年	12,000.00	2,700.00	14,700.00	20,161.07
第 8 年	14,000.00	2,160.00	16,160.00	20,161.07
第 9 年	34,000.00	1,530.00	35,530.00	10,080.53
合计	60,000.00	18,900.00	78,900.00	100,805.34
本息覆盖倍数	1.28			

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

5.4 总体评价结果

经测算，在鹤壁市城乡一体化示范区古城村城中村改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 100,805.34 万元，应付债券本金及利息合计 78,900.00 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.28 倍。项目相关预期收益能够合理

保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

5.5 敏感性分析

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

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收益下降 5%	收益上升 5%	利率上升 5%
债券本金	60,000.00	60,000.00	60,000.00	60,000.00
债券本息合计	78,900.00	78,900.00	78,900.00	79,845.00
项目收益	100,805.34	95,765.07	105,845.61	100,805.34
覆盖倍数	1.28	1.21	1.34	1.26

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

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

第七章 事前绩效评估

7.1 评估方式

本次专项债券项目事前绩效评估主要依据《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）以及项目事前绩效评估的相关要求、项目可研报告等其他项目相关资料，采用查阅资料、对比研究、专家咨询等评估方式。具体评估过程如下：

（1）资料审核。评估工作组收集、整理已有的相关资料，围绕项目实施的必要性、公益性、收益性；建设投资合规性、项目成熟度；资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点以及绩效目标合理性等专项债券事前绩效评估重点，结合项目事前绩效评估指标体系进行综合评估。

（2）专家咨询。为有效把握项目特点，得出客观、准确的评估结论，评估工作组邀请政府专项债领域绩效管理专家，通过电话、电子邮件等方式，就该项目重点评估指标和结论向专家进行评估结果咨询和讨论。

7.2 总体结论

该项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。



日期：二〇二四年八月

目录

第一章项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 项目手续	3
1.7 建设期	4
1.8 项目总投资	5
1.9 主要经济技术指标	5
1.10 主管部门责任	5
第二章项目社会效益	6
2.1 项目建设背景	6
2.2 项目的提出	7
2.3 社会效益	8
2.4 经济效益	10
2.5 公益性	11
第三章项目投资估算与资金筹措	12
3.1 估算范围	12
3.2 估算说明	12
3.3 投资估算	13
3.4 资金筹措计划	17
3.5 债券资金使用合规性	17
3.6 项目资金保障措施	18
第四章项目专项债券融资方案	19
4.1 编制依据	19
4.2 债券使用计划	19

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

第一章 项目概况

1.1 项目名称

新乡高新区和兴安置区（一期）项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局为本项目主管部门。

2.项目单位

新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

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

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

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

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

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

本项目拟建地点位于南二环路、三千河、关堤街、高新西路围合区域。

1.5 建设规模及内容

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

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

（1）建筑工程

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

（2）室外工程

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

1.6 项目手续

1.项目列入国家棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室于2022年7月18日出具的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于调整开封等市部分棚改项目计划的通知》（豫房稳办〔2022〕4号），同意新增和兴安置区（一期）项目列入国家棚改计划。本项目征收房屋范围为普堤自然村、白马村部分区域，安置住房四至范围为南二环路、三干河、关堤街、高新西路围合区域，年度计划情况为年度计划征收户数242户，年度计划征收房屋建筑面积133,800平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）671套/户。

2.项目立项审批

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

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

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

3.项目规划及用地审批

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

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

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

4.项目施工审批

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

1.7 建设期

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

1.8 项目总投资

本项目总投资为 72,021.22 万元。

1.9 主要经济技术指标

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

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目社会效益

2.1 项目建设背景

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

河南省政府下发的《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）提出，以科学发展观为指导，适应新型城镇化、工业化发展需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，优先推进建成区内的城中村改造，有序改造独立工矿区棚户区，逐步将其他棚户区、城中村统一纳入棚户区改造范围。

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

基本住房保障的住房体系，改善城镇居民居住条件。

2.2 项目的提出

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

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

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

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

项目建设为加快新乡市城市建设步伐，维护被拆迁人的合理权益，

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

2.3 社会效益

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

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

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

2.3.2 改善民生、促进政府与老百姓构建和谐社会的需要。

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

2.3.3 安置区建设项目，是坚持以人为本、全面建设小康社会的需要。

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

平，建设和谐新乡具有重要意义。

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

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

2.4 经济效益

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

城中村的改造有利于改善新乡市低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善新乡市社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

城中村的改造有利于新乡市城市土地实现集约高效利用，改善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建

设创造良好的环境。

2.5 项目公益性

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

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

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围为工程建设费用、其他费用、基本预备费、建设期利息。

3.2 估算说明

- 1.项目单位提供的有关基础材料及技术资料；
- 2.《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 3.《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；
- 4.《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）；
- 5.《河南省人民政府办公厅关于加快推进棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（豫政办〔2016〕4号）；
- 6.《新乡市人民政府关于印发〈新乡市中心城区棚户区（城中村）改造房屋征收与补偿暂行办法〉的通知》（新政文〔2017〕173号）；
- 7.《新乡市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》；
- 8.新乡高新区和兴安置区（一期）项目规划总平面布置图；
- 9.国家颁发的有关建筑、电气、消防、给排水等各专业设计规程、规范和设计标准；
- 10.项目单位提供的有关数据、资料。

3.3 投资估算

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

金额单位：人民币万元

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

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

序号	项目	建筑面积(平方米)	费用(元/平方米)	建筑工程费用	设备费用	其它费用	合计	备注
3.3	设计费	126.182.72	30.00			378.55	378.55	
3.4	审图费					63.09	63.09	
3.5	可研报告编制费					11.00	11.00	按市场价计取
3.6	能评报告编制费					7.00	7.00	按市场价计取
4	规费					433.18	433.18	
4.1	公共基础设施配套费	86.635.60	50.00			433.18	433.18	市政大配套免70元
5	工程监理费					150.00	150.00	按监理费取费标准
6	造价咨询费					103.69	103.69	千分之四
7	建设单位管理费					259.23	259.23	
8	招标代理费					27.15	27.15	
三	预备费					2,428.78	2,428.78	
I	基本预备费					2,428.78	2,428.78	费率5%
四	建设投资			44,509.39	675.00	22,876.83	68,061.22	(1+2+3)
五	建设期利息					3,960.00	3,960.00	
六	工程总投资			44,509.39	675.00	26,836.83	72,021.22	

注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1. 资金筹措计划

金额单位：人民币万元

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

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

2. 项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	合计
财政投入	20,000.00	2,000.00	1,021.22	23,021.22
债券投入	2,300.00	23,000.00	23,700.00	49,000.00
合计	22,300.00	25,000.00	24,721.22	72,021.22
投资比例	30.96%	34.71%	34.32%	100.00%

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 项目资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划

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

行 2300 万元，第 24 年计划使用 23,000 万元，已发行 2,000 万元，2025 年计划使用 23,700 万元。本次申请使用 1,500 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1. 适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益，首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》（国

发〔2014〕43号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）等相关法律法规要求，适度申请使用债券资金。

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

本项目计划申请债券资金总额 49,000.00 万元，其中，第 1 年申请 2,300.00 万元，第 2 年申请 23,000.00 万元，第 3 年申请 23,700.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初	本期增加 本金	本期减少 本金	期末	融资 利率	应付利息	应付本息
第 1 年		2,300.00		2,300.00	4.00%	92.00	92.00
第 2 年	2,300.00	23,000.00		25,300.00	4.00%	1,012.00	1,012.00
第 3 年	25,300.00	23,700.00		49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 4 年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 5 年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 6 年	49,000.00			49,000.00	4.00%	1,960.00	1,960.00
第 7 年	49,000.00		2,300.00	46,700.00	4.00%	1,868.00	4,168.00
第 8 年	46,700.00		23,000.00	23,700.00	4.00%	920.00	23,920.00
第 9 年	23,700.00		23,700.00	-	4.00%	948.00	24,648.00
合计		49,000.00	49,000.00			12,680.00	61,680.00

注：假设第 1 年起始点为发行日，当年利息为从发行日推后的一个完整会计年度最后一天计算的利息，以此类推。

5.2 经营现金流入

1. 基本假设条件及依据

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

(2) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

- (3) 对申请人有影响的法律法规无重大变化;
- (4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营;
- (5) 各项成本费用等在正常范围内变动;
- (6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响;
- (7) 可行性研究报告。

2.项目运营模式

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

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

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

3.项目运营收入分析

本项目现金流入为项目腾出土地的出让收入。

(1) 拟出让面积

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

（2）出让价格

参考近年本地区土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

金额单位：人民币万元

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

结合以上信息,本项目居住用地单价拟按 289.50 万元/亩进行测算。

(3) 增长率

考虑到近几年土地出让市场疲软状态,在项目运营期内,土地价格不再增长。

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

金额单位:人民币万元

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

4.项目运营成本分析

(1) 土地出让成本

根据成本依据条件标准,土地出让项目现金流出如下:

类型	征收标准
1、土地出让基金及费用	
其中:上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3% 省统一管理使用规定的通知》(豫财办综〔2007〕44 号)规定,按照土地出让总价的 3% 提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》(财综〔2004〕49 号)、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》(财建〔2004〕174 号)和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》(豫财综〔2004〕103 号)。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30%。根据土地出让平均纯收益等别划分,新乡市标准为 59 元/平方米。

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

根据以上标准，土地出让项目现金流出如下：

金额单位：人民币万元

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

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

5.净收益分析

本项目预计收入扣除成本后的项目收益为 84,023.74 万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

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

6.现金流量分析

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

金额单位：人民币万元

年度	合计	建设期	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	第 9 年
一、经营活动产生的现金								
经营活动收入	118,695.00		35,608.50	35,608.50	47,478.00			
经营活动支出（含税费）	34,671.26		10,401.38	10,401.38	13,868.50			
经营活动产生的现金净额	84,023.74		25,207.12	25,207.12	33,609.50			
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出（含建设期利息）	72,021.22	72,021.22						
投资活动产生的现金净额	-72,021.22	-72,021.22						
三、融资活动产生的现金								
财政资金	23,021.22	23,021.22						
债券资金	49,000.00	49,000.00						
银行借款	-							
偿还债券本金	49,000.00					2,300.00	23,000.00	23,700.00
偿还银行借款本金								
支付债券利息	9,616.00		1,960.00	1,960.00	1,960.00	1,868.00	920.00	948.00
支付银行借款利息	-							
融资活动产生的现金净额	13,405.22	72,021.22	-1,960.00	-1,960.00	-1,960.00	-4,168.00	-23,920.00	-24,648.00
四、净现金流量	25,407.74		23,247.12	23,247.12	31,649.50	-4,168.00	-23,920.00	-24,648.00
五、累计现金流量	25,407.74		23,247.12	46,494.24	78,143.74	73,975.74	50,055.74	25,407.74

5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 84,023.74 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.36 倍。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
第 1 年		92.00	92.00	
第 2 年		1,012.00	1,012.00	
第 3 年		1,960.00	1,960.00	
第 4 年		1,960.00	1,960.00	25,207.12
第 5 年		1,960.00	1,960.00	25,207.12
第 6 年		1,960.00	1,960.00	33,609.50
第 7 年	2,300.00	1,868.00	4,168.00	
第 8 年	23,000.00	920.00	23,920.00	
第 9 年	23,700.00	948.00	24,648.00	
合计	49,000.00	12,680.00	61,680.00	84,023.74
本息覆盖倍数	1.36			

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

5.4 总体评价结果

债券存续期内，本项目累计净收益 84,023.74 万元，应付债券本金及利息合计 61,280.00 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.36 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金和社会化融资的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

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

第七章 事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：新乡高新区和兴安置区（一期）项目。

主管部门：新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局。

实施单位：新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局。

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

7.2 评估内容

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

7.3 评估结论

经综合评估，评价小组得出以下结论：

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

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

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

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

综合评价，对该项目“建议予以支持”。

新乡高新区德源安置区项目 实施方案

财政部门：新乡高新技术产业开发区管理委员会财政局

主管部门：新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局

项目单位：新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局

二〇二四年八月

目录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目手续办理情况	1
1.3 项目主体及运作模式	1
1.4 项目性质及债权资金使用合规性	1
1.5 建设地点	2
1.6 建设规模及内容	2
1.7 建设期	3
1.8 棚改计划情况	3
1.9 项目总投资	3
1.10 主要技术经济指标	3
1.11 主管部门责任	4
第二章 项目社会经济效益	5
2.1 社会效益	5
2.2 经济效益	6
2.3 项目公益性	8
第三章 项目投资估算与资金筹措	8
3.1 估算范围	8
3.2 估算说明	8
3.3 投资估算	9
3.4 资金筹措计划	11
3.5 项目资本金安排情况	11
3.6 项目资金保障措施	11
第四章 项目专项债券融资方案	12
4.1 编制依据	12
4.2 债券使用计划和偿还计划	12
4.3 投资者保护措施	13
4.4 信息披露工作	13
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	14
5.1 现金流入	14
5.2 现金流出	17
5.3 资金平衡分析	17
5.4 结论	18
第六章 风险分析	18
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	18
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	19
6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施	19

第七章 事前绩效评估情况	20
7.1 项目的总体绩效目标	20
7.2 项目的具体绩效指标及目标值	20
7.3 事前绩效评估方法	21
7.4 事前绩效评估结论	21

第一章 项目概况

1.1 项目名称

新乡高新区德源安置区项目

1.2 项目手续办理情况

本项目已取得的批复文件如下：

新乡市高新技术产业开发区经济发展局于 2022 年 2 月 8 日就项目单位报送的《关于呈报新乡高新区德源安置区项目可行性研究报告的请示》作出了《关于新乡高新区德源安置区项目可行性研究报告的批复》（新开经〔2022〕10 号），原则同意项目可行性研究报告，并就项目建设地点、项目建设规模和内容、项目总投资及资金来源等予以批复。

本项目已获得相关部门的必要审批手续，已取得的审批手续真实、有效。

1.3 项目主体及运作模式

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

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

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

1.4 项目性质及债权资金使用合规性

本项目属于有一定收益的公益性项目。

本项目不属于可以市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不属于 PPP

项目。债券资金不用于置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息等。

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

1.5 建设地点

本项目拟建地点位于东环路以东、新中大道以西、德源西路以北，新乡高新区开鸿海棠郡小区南区中的德源安置区域内。

1.6 建设规模及内容

本次新乡高新区德源安置区项目，为白马村、塔小庄村部分用户安置住房。

房屋征收范围为塔小庄村部分区域、白马村部分区域，2个村庄拆迁户数256户，其中白马村部分拆迁66户，塔小庄部分拆迁190户。安置住房范围为东环路以东、新中大道以西、德源西路以北，新乡高新区开鸿海棠郡小区南区中的德源安置区域内。征收房屋建筑面积141500平方米，安置用房804套。

项目拆迁范围为关堤街以东、德源路以北、和兴街以西、午阳西路以南，部分区域内。拆迁区域共整合可用土地487.7亩，其中可出让土地410亩。

本项目安置用地为协议出让方式，属于城镇住宅用地。本项目拆迁用地属于可出让用地。

项目安置区位于东环路以东、新中大道以西、德源西路以北，开鸿海棠郡小区南区德源安置区内。德源安置区位于开鸿海棠郡小区南区，南区西侧（1#、2#、3#、8#、9#、13#、21#）7栋楼为安置区，规划区占地面积37317.41 m²（55.98亩），总建筑面积124063.54 m²。其中，地上建筑面积90975.5 m²，地下建筑面积33088.04 m²，基底面积6576.04 m²。

其中，住宅建筑面积87462.45 m²，商业建筑面积1898.39 m²，配套用房建筑面积1614.66 m²，地下车库建筑面积26040 m²，地下储藏室面积7048.04 m²，共建设安置房804套。

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

1.7 建设期

本项目建设期限为3年（包含前期准备工作），预计2022年6月开工，2025年5月竣工。

1.8 棚改计划情况

根据河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室发布的《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于调整开封等市部分棚改项目的通知》（豫房稳办〔2022〕4号），新乡高新区德源安置区项目地块已纳入棚户区改造项目计划。

1.9 项目总投资

本项目估算工程总投资为72000.00万元，其中工程费用45228.08万元，其他费用19772.75万元，预备费用2499.17万元，建设期利息4500.00万元。

1.10 主要技术经济指标

主要经济技术指标表

序号	项目	单位	数量	备注
1	规划区用地面积	m ²	37317.41	55.98亩
2	总建筑面积	m ²	124063.54	
2.1	地上建筑面积	m ²	90975.5	
2.1.1	住宅建筑面积	m ²	87462.45	
2.1.2	商业建筑面积	m ²	1898.39	
2.1.3	配套用房建筑面积	m ²	1614.66	
2.1.3.1	2号楼社区服务中心面积	m ²	793.31	
2.1.3.2	3号楼社区服务中心面积	m ²	507.11	
2.1.3.3	消防控制室面积	m ²	34.04	
2.1.3.4	配电室面积	m ²	150	
2.1.3.5	开闭所面积	m ²	130.2	

2.2	地下建筑面积	m ²	33088.04	
2.2.1	地下车库面积	m ²	26040	
2.2.2	储藏室面积	m ²	7048.04	
3	基地面积	m ²	6576.04	
4	容积率		2.43	
5	建筑密度	%	17.62	
6	总套数	套	804	每户3.2人计算
7	总人数	人	2573	
8	绿地率	%	35.26	
9	集中公共绿地面积	m ²	2748.12	
10	人均公共绿地面积	m ²	1.07	
11	机动车停车位	辆	940	
11.1	地上机动车停车位	辆	64	
11.2	地下机动车停车位	辆	876	
12	非机动车停车位	辆	1651	
12.1	地上非机动车停车位	辆	588	
12.2	地下非机动车停车位	辆	1063	
13	总投资	万元	72000	
13.1	专项债券资金	万元	50000	
13.2	财政资金	万元	22000	
14	建设周期	年	3	

1.11 主管部门责任

本项目的主管部门是新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局,项目单位是新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局,项目主管部门和项目单位将在依法依规、确保工程质量安全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量,推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和单位未按本方案落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目社会经济效益

2.1 社会效益

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（简称《意见》）指出，将多渠道筹措资金，保证2013年至2017年改造各类棚户区1000万户，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造。

按照《意见》，2013年至2017年五年时间，我国将改造城市棚户区800万户。在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区要逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。市、县人民政府应结合当地实际，合理界定城市棚户区具体改造范围。禁止将因城市道路拓展、历史街区保护、文物修缮等带来的房屋拆迁改造项目纳入城市棚户区改造范围。城市棚户区改造可采取拆除新建、改建（扩建、翻建）等多种方式。要加快城镇旧住宅区综合整治，加强环境综合整治和房屋维修改造，完善使用功能和配套设施。在改造中可建设一定数量的租赁型保障房，统筹用于符合条件的保障家庭。

《意见》的提出，对河南省棚户区改造项目的推进，起到了至关重要的作用，河南省将紧跟我国棚户区改造的步伐，以邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观为指导，以改善群众住房条件作为出发点和落脚点，加快推进各类棚户区改造，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提高。

中共中央政治局4月29日召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作。

会议认为，今年以来，面对百年变局和世纪疫情相互叠加的复杂局面，在以习近平同志为核心的党中央坚强领导下，各地区各部门有力统筹疫情防控和经济社会发展，我国经济运行总体实现平稳开局，成功举办北京冬奥会、冬残奥会。成绩来之不易。

会议指出，新冠肺炎疫情和乌克兰危机导致风险挑战增多，我国经济发展环境的复杂性、严峻性、不确定性上升，稳增长、稳就业、稳物价面临新的挑战。做好经济工作、切实保障和改善民生至关重要。要坚定信心、攻坚克难，确保党

中央大政方针落实到位。

会议强调，疫情要防住、经济要稳住、发展要安全，这是党中央的明确要求。要根据病毒变异和传播的新特点，高效统筹疫情防控和经济社会发展，坚定不移坚持人民至上、生命至上，坚持外防输入、内防反弹，坚持动态清零，最大程度保护人民生命安全和身体健康，最大限度减少疫情对经济社会发展的影响。

会议要求，要加大宏观政策调节力度，扎实稳住经济，努力实现全年经济社会发展预期目标，保持经济运行在合理区间。要加快落实已经确定的政策，实施好退税减税降费等政策，用好各类货币政策工具。要抓紧谋划增量政策工具，加大相机调控力度，把握好目标导向下政策的提前量和冗余度。要全力扩大国内需求，发挥有效投资的关键作用，强化土地、用能、环评等保障，全面加强基础设施建设。要发挥消费对经济循环的牵引带动作用。要稳住市场主体，对受疫情严重冲击的行业、中小微企业和个体工商户实施一揽子纾困帮扶政策。要做好能源资源保供稳价工作，抓好春耕备耕工作。要切实保障和改善民生，稳定和扩大就业，组织好重要民生商品供应，保障城市核心功能运转，稳控安全生产形势，维护社会大局稳定。要坚持全国一盘棋，确保交通物流畅通，确保重点产业链供应链、抗疫保供企业、关键基础设施正常运转。

会议强调，要有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。要及时回应市场关切，稳步推进股票发行注册制改革，积极引入长期投资者，保持资本市场平稳运行。要促进平台经济健康发展，完成平台经济专项整改，实施常态化监管，出台支持平台经济规范健康发展的具体措施。

2.2 经济效益

据住房和城乡建设部网站消息，2017年全国各类棚户区改造开工609万套，完成投资1.84万亿元，顺利完成年度目标任务。2018年，全国各类棚户区改造开工626万套，顺利完成年度目标任务，完成投资1.74万亿元。日前，国务院发出《通知》，要求进一步加大棚户区改造工作力度，至2020年末，计划完成3650万户改造，届时，将使1亿人口搬出棚户区，生活质量得到明显提升。《通

知》称，目前仍有部分群众居住在棚户区中，与推进以人为核心的新型城镇化、改造约1亿人居住的城镇棚户区和城中村的要求相比还有较大差距。大规模棚户区改造工程在改善棚户区居民住房条件的同时，对拉动经济增长、促进社会就业、提升城镇综合承载能力、改善城市内部二元结构等方面，具有积极的推动作用。

新乡高新区成立于1992年，2012年8月被国务院批准为国家级高新区。2016年4月被国务院批准为郑洛新国家自主创新示范区。全区总规划面积52平方公里，建成区19.3平方公里，常住人口11万人。是“国家创新创业特色载体”“国家制冷高新技术产业化基地”“河南省优秀产业集聚区”“河南省第一批先进制造业和现代服务业融合试点园区”“河南省双创基地”“河南省数字化示范产业集聚区”“河南省产城联动发展示范产业集聚区”“河南省新型工业化产业示范基地”和“河南省企业服务工作先进单位”。全区拥有各类企业4712家，其中工业企业536家。

新乡高新区拥有国家级科技企业孵化器2家，国家级专业化众创空间1家，高新技术企业103家，国家科技型中小企业入库181家，数量均居全市第一；拥有市级以上创新平台227家，其中国家级各类企业技术中心和国家级工程实验室等国家级创新平台17个，拥有省级工程（技术）研究中心和企业技术中心等省级创新平台99家，各类技术创新中心能够为企业提供充足的科研技术合作平台。每万人发明专利拥有量达到35.4件，技术合同交易额达到3.2亿元。参与设立基金13支，全省首家郑洛新国家自创区（新乡）科技金融中心在新乡高新区挂牌成立。

近年来，新乡高新区围绕主导产业，谋划建设了规划面积2880亩总投资110亿元的新乡万华生命科学产业园、规划面积506亩总投资20.5亿元的氢能产业园、规划面积252亩总投资10亿元的航空航天制造产业园、规划面积158亩总投资20亿元的新乡大数据产业园等一批产业集聚发展载体，已分期建设并陆续投入使用，配套专业服务团队，统筹协调各类资源，助力产业集聚创新发展。同时，充分发挥财政资金的引导、示范、撬动效应，积极引进天使基金、风投、私募等不同投资方向的投资机构；积极开展“五未土地”处置，鼓励区内现有企业充分利用现有厂房、土地资源开展项目合作，承载更多符合主导产业的优质项目。

新乡经济的高速发展必然推动着城镇化率的不断提升,这一趋势必然给新乡房地产业带来新一轮发展机遇,新乡高新区德源安置区项目建设力度的逐步加大,使得新乡市整体经济不断升温。

2.3 项目公益性

棚户区改造既是重大民生工程,也是重大发展工程。通过加快棚户区改造,让更多的棚户区居民住房条件早日得到改善,有利于缓解城市内部二元结构矛盾,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,发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。因此本项目具有显著公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目的投资估算,主要依据建筑设计方案、相关图纸及河南省建筑工程预算相关定额及取费标准进行估算。投资估算范围包括征地拆迁前期费用、工程费用、工程建设其他费用及预备费。

3.2 估算说明

投资估算依据:

- 1.国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》(第三版);
- 2.《投资项目可行性研究报告指南》(计办投资[2002]15号);
- 3.《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2015);
- 4.《河南省建设工程工程量清单综合单价(2008)》;
- 5.《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》(GB500854-2013);
- 6.《通用安装工程计量规范》(GB500854-2013);
- 7.《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额(2016)》;

8.《河南省通用安装工程预算定额（2016）》；

9.《新乡市建设工程价格信息》（2020年第5期）发布的市场价格，不全者参照最新的市场价格；

10.《新乡市人民政府关于调整新乡市国家建设征收集体土地地上（地下）附着物补偿标准的通知》新政文〔2017〕97号；

11.工程建设其他费用按照河南省下发的取费标准和当地建设部门的其它费用估算标准。

3.3 投资估算

本期项目总投资为 72000.00 万元，其中工程费用 45228.08 万元，其他费用 19772.75 万元，预备费用 2499.17 万元，建设期利息 4500.00 万元。

投资估算表

序号	项目	建筑面积 (平方米)	费用(元/ 平方米)	建筑工程费用 (万元)	设备费 用(万 元)	其它费用 (万元)	合计(万 元)	备注
一	工程费用	124063.54		44388.08178	840		45228.08	
1	建筑工程	124063.54		39693.03			40533.03	
1.1	地上建筑	90975.50		27285.02			27285.02	
1.1.1	住宅建筑	87462.45	3000	26238.74			26238.74	含简装
1.1.2	商业建筑	1898.39	3300	626.47			626.47	
1.1.3	配套建筑	1614.66	2600	419.81			419.81	含社区服务中心、开 闭所、配电室和消防 控制室
1.2	地下建筑	33088.04	3750	12408.02			12408.02	含人防费工程
1.3	电梯	28.00	300000		840.00		840.00	30 万元/台
2	基础设施			4695.05			4695.05	
2.1	道路及硬化	13061.00	300	391.83			391.83	
2.2	供水工程	124063.54	20	248.13			248.13	
2.3	排水工程	124063.54	30	372.19			372.19	
2.4	消防工程	124063.54	30	372.19			372.19	
2.5	供电工程	124063.54	108	1339.89			1339.89	

2.6	供气工程	124063.54	30	372.19		372.19	
2.7	供热工程	124063.54	50	620.32		620.32	
2.8	照明工程	124063.54	15	186.24		186.24	
2.9	绿化及景观工程	7463.00	300	223.89		223.89	
2.10	园区智能化工程	124063.54	30	372.19		372.19	
2.11	大门及其他			196.00		196.00	(含大门、围墙等)
二	其他费用				19772.75	19772.75	
1	土地费用	55.98	2550000		14274.9	14274.9	按每亩 255 万元计入
2	拆迁安置费用				3149.00	3149.00	
2.1	临时安置补助	户	256	2000 元/户, /24 个月		1228.80	1228.80
2.2	居民搬迁补助费	户	256	1000 元/户, 按搬迁 2 次补助		51.20	51.20
2.3	地上附属物补偿	户	256	21000.00		537.60	537.60
2.4	提前搬迁奖励费	户	256	10000.00		256.00	256.00
2.5	按期搬迁补贴奖励	m²	141500	16 元/m²		226.40	226.40
2.6	建筑物拆除、清运、处理费	m²	141500	60.00		849.00	849.00
3	前期工程费用				1023.52	1023.52	
3.1	三通一平费	124063.54	10		124.06	124.06	按每平方米 10 元计取
3.2	勘察费	124063.54	12		148.88	148.88	
3.3	设计费				678.42	678.42	
3.4	审图费	124063.54	4		49.63	49.63	
3.5	可研报告编制费				11.68	11.68	按市场价计取
3.6	能评报告编制费				10.85	10.85	按市场价计取
4	公共基础设施配套费	90975.50	50		454.88	454.88	市政大配套免 70 元
6	工程监理费				452.28	452.28	按监理费取费标准
7	造价咨询费				109.14	109.14	千分之四
8	建设单位管理费				272.85	272.85	

9	招标代理费					36.18	36.18	
三	预备费					2499.17	2499.17	
1	基本预备费					2499.17	2499.17	费率 5.3%
四	建设投资			44388.08	840.00	22271.92	67500.00	(1+2+3)
五	建设期利息					4500.00	4500.00	
六	工程总投资			44388.08	840.00	26771.92	72000.00	

3.4 资金筹措计划

本项目总投资 72000.00 万元，资金来源为财政资金及申请使用专项债券资金。本项目由财政预算安排资金 22000 万元，占总投资比例为 30.56%，拟申请使用专项债券资金 50000 万元，占总投资比例为 69.44%。

2023 年拟投入财政资金 8000 万元，债券资金 3300 万元，其他资金 0 万元；2024 年拟投入财政资金 7000 万元，债券资金 29700 万元，其他资金 0 万元；2025 年拟投入财政资金 7000 万元，债券资金 17000 万元，其他资金 0 万元。

3.5 项目资本金安排情况

本项目总投资为 72000 万元，资金来源为地方财政配套的资本金以及申请地方政府专项债券，其中计划缴纳项目资本金 22000 万元，占总投资的 30.56%，计划全部由财政配套，本项目申请的专项债券资金不用于项目资本金。

3.6 项目资金保障措施

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

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

(3) 加强项目建设资金管理，提升资金使用效率，保证资金有效投入；

(4) 编制应急预案，防范资金风险。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

项目融资方案是在结合项目合理资金需求基础上，根据以下文件编制：

- (1) 《中华人民共和国预算法》；
- (2) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；
- (3) 《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；
- (4) 《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
- (5) 《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；
- (6) 《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）；
- (7) 《关于印发新增地方政府债务限额分配管理暂行办法的通知》（财预〔2017〕35号）；
- (8) 《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- (9) 《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39号）；

4.2 债券使用计划和偿还计划

本项目计划申请使用债券资金总额 50000 万元，其中：已申请使用 4300 万元，已于 2023 年使用债券资金 3300 万元，2024 年拟申请使用 29700 万元，已申请使用 1000 万元，2025 年拟申请使用 17000 万元；本次申请使用 1500 万元。

债券期限为 7 年期，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。

4.3 投资者保护措施

本项目的主管部门是新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局,项目单位是新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局,项目的主管部门会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库,保障专项债券本息偿付。如果项目的主管部门未落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债,以最大程度保护投资者利益。此外,项目单位还将采取如下措施保护投资者利益:

(1) 适度申请和使用债券资金

为保护投资者合法权益,首先在源头上做到按需申请使用资金。项目单位将严格依据《国务院加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《地方政府债券发行管理办法》(财库〔2020〕43号)、《地方政府专项债务预算管理办法》(财预〔2016〕155号)等相关法律法规要求,适度申请使用债券资金。

(2) 明确地方政府及财政部门和项目主管部门责任,各部门密切配合,保障债券资金借、用、管、还工作高效衔接。地方政府及财政部门做好专项债监管政策宣贯工作,项目申报、信息披露工作及本息兑付工作;项目单位及主管部门做好专项债券资金管理、项目建设及运营工作,对项目建设及运营情况实行动态监管,严格按照约定使用债券资金,充分发挥项目社会效益和经济效益,保障投资者合法权益效益。

4.4 信息披露工作

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

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

息。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

（一）项目收益来源

本项目的收入来源于棚户区改造完成后相关土地出让收益，本项目可供出让的土地面积为 410 亩，规划用途为普通商品住房用地。

（二）项目收益预测基础及假设条件

土地的交易价格按照周边历史可比土地的交易价格进行测算，具体如下：

电子监管号	项目位置	用途	签订日期	面积 (亩)	成交价 (万元)	单价 (万元/亩)
4107002021B02149	新飞大道与东风路西南角	城镇住宅-普通商品住房用地	2021-12-24	22.97621012	10,339.35	450.000
4107002021B00356-1	纺织路与新飞大道东南角	城镇住宅-普通商品住房用地	2021-3-9	14.94613527	6,098.05	408.000
4107002022B02408	人民路和新五街东南角	城镇住宅-普通商品住房用地	2022-09-20	96.42677787	53,034.99	550.000
4107002022B02228	玉都大道与建设大道交叉口东南角	城镇住宅-普通商品住房用地	2022-7-12	55.19115904	27,043.80	490.000
平均单价						474.50

经测算，上述地块的平均单价为 474.5 万元/亩。参照上述土地出让信息，基于谨慎考虑，本项目的土地的交易价格按照平均值 474.5 万元确认。假设项目可出让土地分六年年出让完毕。

债券存续期内项目收益明细如下：

单位：万元

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
1、土地出让收入		-	-	48,636.25
住宅用地出让价格		-	-	474.50
住宅用地出让亩数		-	-	102.500
2、土地出让基金及费用		-	-	5,061.79
2.1 上解省财政费用		-	-	1,459.09

2.2 国有土地收益基金		-	-	972.73
2.3 农业土地开发资金		-	-	61.50
2.4 新增建设用地有偿使用费		-	-	136.67
2.5 土地出让业务费		-	-	972.73
2.6 保障性安居工程资金		-	-	1,459.09
净收益(1-2) 小计		-	-	43,574.46
3、土地收益提取资金		-	-	8,714.89
3.1 农田水利建设资金		-	-	4,357.45
3.2 教育资金		-	-	4,357.45
净收益(1-2-3)		-	-	34,859.57

(续表)

项目	2027 年	2028 年	2029 年	合计
1、土地出让收入	48,636.25	48,636.25	48,636.25	194,545.00
住宅用地出让价格	474.50	474.50	474.50	1,898.000
住宅用地出让亩数	102.500	102.500	102.500	410.000
2、土地出让基金及费用	5,061.79	5,061.79	5,061.79	20,247.17
2.1 上解省财政费用	1,459.09	1,459.09	1,459.09	5,836.35
2.2 国有土地收益基金	972.73	972.73	972.73	3,890.90
2.3 农业土地开发资金	61.50	61.50	61.50	246.00
2.4 新增建设用地有偿使用费	136.67	136.67	136.67	546.67
2.5 土地出让业务费	972.73	972.73	972.73	3,890.90
2.6 保障性安居工程资金	1,459.09	1,459.09	1,459.09	5,836.35
净收益(1-2) 小计	43,574.46	43,574.46	43,574.46	174,297.83
3、土地收益提取资金	8,714.89	8,714.89	8,714.89	34,859.57
3.1 农田水利建设资金	4,357.45	4,357.45	4,357.45	17,429.78
3.2 教育资金	4,357.45	4,357.45	4,357.45	17,429.78
净收益(1-2-3)	34,859.57	34,859.57	34,859.57	139,438.26

经测算，该项目预期净收益为 139,438.26 万元。

(三) 土地出让收入计提各类费用、基金、资金依据

(1) 上解省财政费用

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

土地出让总价的 3%计提。

（2）国有土地收益基金

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

（3）农业土地开发资金

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

（4）新增建设用地有偿使用费

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

（5）土地出让业务费

由财政部分按土地出让总收入 2%计提，支付国土部门。

（6）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。

（7）农田水利建设资金

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

（8）教育资金

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

5.2 现金流出

本项目计划申请使用债券资金总额50000万元，其中：已申请使用4300万元，已于2023年使用债券资金3300万元，2024年拟申请使用29700万元，已申请使用1000万元，2025年拟申请使用17000万元；本次申请使用1500万元。

债券期限为7年期，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。假设该专项债券的票面利率为4.50%，应还本付息情况如下：

单位：元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	票面利率	应付利息
2023年	-	3,300.00	-	3,300.00	4.50%	-
2024年	3,300.00	29,700.00	-	33,000.00	4.50%	765.00
2025年	33,000.00	17,000.00	-	50,000.00	4.50%	1,485.00
2026年	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00
2027年	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00
2028年	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00
2029年	50,000.00	-	-	50,000.00	4.50%	2,250.00
2030年	50,000.00		3,300.00	46,700.00	4.50%	2,250.00
2031年	46,700.00		29,700.00	17,000.00	4.50%	1,485.00
2032年	17,000.00		17,000.00	-	4.50%	765.00
合计	-	-	50,000.00	-	-	15,750.00

5.3 资金平衡分析

本项目收益对债券本息覆盖情况如下：

单位：人民币元

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	

2024 年	-	720.00	720.00	-
2025 年	-	1,485.00	1,485.00	-
2026 年	-	2,250.00	2,250.00	34,859.57
2027 年	-	2,250.00	2,250.00	34,859.57
2028 年	-	2,250.00	2,250.00	34,859.57
2029 年	-	2,250.00	2,250.00	34,859.57
2030 年	3,300.00	2,250.00	5,550.00	
2031 年	29,700.00	1,485.00	31,185.00	
2032 年	17,000.00	765.00	17,765.00	
合计	50,000.00	15,750.00	65,750.00	139,438.26
本息覆盖倍数	2.12			

经过测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益对融资本息覆盖倍数为 2.12，项目运营收益能够偿还专项债券的本金和利息，实现收益和融资自求平衡。

5.4 结论

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

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

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

（4）安全施工风险及控制措施：做好各项安全防护措施，加强安全检查，

确保施工安全顺利进行。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

(1) 国家和地区政策风险。控制措施：及时了解国家和地区的各项政策措施，做好事前防范，减少国家和地区政策变动对项目带来的风险。

(2) 价格波动风险及控制措施：密切关注市场价格变动情况或政府定价政策，研判价格变动趋势，制定应对措施，尽量减轻价格波动带来的不利影响。

(3) 经济增长不及预期的风险。经济增长不及预期可能影响项目收益。控制措施：政府层面加大宏观调控力度，及时出台刺激政策，适时预调微调，保持经济平稳较快增长。

(4) 运营成本超出预期的风险。控制措施：实施前深入研究、分析项目情况，把握形势的变化趋势，充分评估项目成本变化风险及承受能力。运营过程中加强成本控制，将项目各项成本控制在合理水平，尽量减轻对项目的不利影响。

6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施

(1) 融资成本高于预期的风险及控制措施。

在制定项目融资平衡方案时，项目单位只能预估债券发行利率，受发行时基准利率、资金供求情况及宏观经济等情况的影响，债券的实际利率可能高于预估的发行价格。

控制措施：首先在在制定项目融资平衡方案时，充分考虑极端情况对债券发行利率的不利影响。此外，要密切关注债券市场发展趋势，与投资者进行充分沟通，择机发行，尽量降低融资成本。

(2) 项目收益无法实现或低于预期的风险控制措施。

在本项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

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

第七章 事前绩效评估情况

7.1 项目的总体绩效目标

提高民众生活水平,改善民生、增强群众向心。缩小当地居民住房差距,促进社会和谐。改善城市生态环境和居民的生活环境,促进了人与自然的和谐。

7.2 项目的具体绩效指标及目标值

一级指标	二级指标	三级指标	指标值
产出指标	数量指标	指标 1: 建设用地面积	37317.41 平方米
		指标 2: 总建筑面积	124063.54 平方米
		指标 3: 地上建筑面积	90975.5 平方米
		指标 4: 地下建筑面积	33088.04 平方米
		指标 5: 机动车停车位	940 个
	质量指标	指标 1: 竣工验收率	>90%
		指标 2: 工程质量评级	优
	时效指标	指标 1: 项目完工及时率	>95%
		指标 2: 项目建设时间	3 年
		指标 3: 项目一次性通过验收	是
	成本指标	指标 1: 年运营成本	与平均水平保持一致
		指标 2: 财政投入系数(财政资金投入占比)	≥20%
效益指标	经济效益指标	指标 1: 项目预计拉动投资	>2 亿元
	社会效益指标	指标 1: 带动就业	效果显著
	可持续影响指标	指标 1: 管理制度完善情况	良好
		指标 2: 基础设施使用年限	≥30 年
		指标 3: 对当地经济可持续发展的影响	作用显著
满意度指标	服务对象满意度指标	指标 1: 就业人员满意度	>90%
		指标 2: 周边居民满意度	>95%

7.3 事前绩效评估方法

本项目事前绩效评估采用的方法包括成本效益分析法、比较法、因素分析法、最低成本法、公众评判法。具体如下：

（1）成本效益分析法。是指通过将政策项目的预算支出安排与预期效益进行对比分析，对其进行评估。

（2）比较法。是指通过对绩效目标与预期实施效果、历史情况、不同部门和地区同类预算支出（项目）安排的比较，对其进行评估。

（3）因素分析法。是指通过综合分析影响政策项目绩效目标实现、实施效果的内外因素，对其项目进行评估。

（4）最低成本法。是指对预期效益不易计量的政策项目，通过综合分析测算其最低实施成本，对其进行评估。

7.4 事前绩效评估结论

根据《中共中央、国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中共河南省委、河南省人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（豫发〔2019〕10号）及相关管理办法，项目单位已经聘请第三方专业机构对本项目进行了事前绩效评估，并出具了评估报告。评估内容主要包括：项目基本情况、项目实施的必要性、项目绩效目标、项目实施方案的有效性、项目预期绩效的可持续性、项目预算等。

经客观评估，事前绩效评估主要结论为：

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

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

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

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

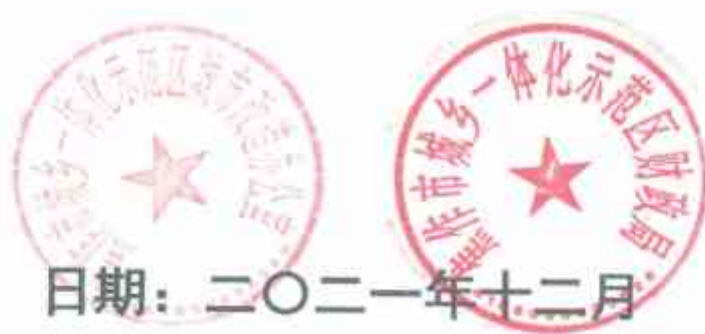
(4) 项目预期绩效可持续。相关的政策、行业环境具有可持续性,产出及效果可预测性较强。项目组织管理机构稳定、运行机制正在逐步完善,项目运营具有可持续性。

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

本项目事前绩效评估结论:予以支持。

(以下无正文)

焦作市城乡一体化示范区城中村改造
沁泉湖社区项目
实施方案



日期：二〇二一年十二月

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 项目手续	4
1.7 建设期	6
1.8 项目总投资	6
1.9 主要经济技术指标	6
1.10 主管部门责任	8
第二章 项目社会效益	9
2.1 项目建设背景	9
2.2 项目的提出	9
2.3 社会效益	10
2.4 经济效益	11
2.5 项目公益性	12
第三章 项目投资估算与资金筹措	13
3.1 估算范围	13
3.2 估算说明	13
3.3 投资估算	14
3.4 资金筹措计划	17
3.5 债券资金使用合规性	18
3.6 项目资金保障措施	19
第四章 项目专项债券融资方案	20
4.1 编制依据	20
4.2 债券使用计划	21
4.3 债券信息披露	21
4.4 投资者保护措施	21
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	23

5.1 应付债券本息情况	23
5.2 经营现金流分析	24
5.3 项目本息覆盖倍数	31
5.4 总体评价结果	31
5.5 敏感性分析	32
第六章 风险分析	33
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	33
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	33
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	34
第七章 项目事前绩效评估	36
7.1 项目概况	36
7.2 评估内容	37
7.3 评估结论	37

第一章 项目概况

1.1 项目名称

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目。

1.2 项目参与单位

1.主管部门

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室为本项目主管部门。

2.项目单位

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

名称	焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室
统一社会信用代码	12410801MB14845968
住所	焦作市神州西路 1698 号 B210
负责人	郭朝辉
赋码机关	焦作市机构编制委员会办公室

焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室无存量隐性债务，系依法设立并有效存续的事业单位，具备作为本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目为异地安置，安置地点位于普济路以东、云台路以西、滨河路以南、韩愈路以北，土地性质为商住用地。

1.5 建设规模及内容

根据唐山市规划建筑设计研究院出具的《焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区初步设计》以及焦作市城乡一体化示范区发展改革规划局《关于焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区初步设计的批复》（焦示发改〔2019〕22号），项目主要建设内容包括：

项目建设用地面积 126,099.00 平方米（约 189.15 亩），总建筑面积 392,952.11 m²，主要包含三个地块，包含 34 栋高层住宅楼、1 栋综合商业、1 栋社区综合服务中心、1 栋幼儿园、1 栋公厕、垃圾收集点、4 栋室外配电室、1 栋开闭所及地下车库。地块一总建筑面积 200,899.54 m²，地块二总建筑面积 176,690.20 m²，地块三总建筑面积 14,986.67 m²。

其中地块一：1#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,051.00 m²；2#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,051.00 m²；3#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m²；5#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m²；6#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,051.00 m²；7#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为

5,631.43 m²；8#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m²；9#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m²；10#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m²；11#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m²；12#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m²；13#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,676.72 m²；14#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m²；15#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m²；16#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m²；17#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,410.40 m²；19#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,868.63 m²；20#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,416.85 m²；21#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,815.82 m²；幼儿园建筑层数为地上 3 层，建筑面积为 3,554.14 m²；公厕、垃圾转运站建筑层数为地上 1 层，建筑面积为 130.05 m²；室外配电室建筑层数为地上 1 层，建筑面积为 521.06 m²（2 栋）；地下车库建筑层数为地下 1 层，建筑面积为 39,635.27 m²。

其中地块二：1#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,704.61 m²；2#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,127.81 m²；3#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,159.26 m²；5#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,149.43 m²；6#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为

11,065.40 m²；7#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m²；8#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m²；9#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m²；10#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m²；11#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,676.72 m²；12#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m²；13#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m²；14#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m²；15#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 11,065.40 m²；16#楼建筑层数为地下 2 层、地上 17 层，建筑面积为 5,631.43 m²；社区综合服务中心建筑层数为地下 1 层、地上 3 层，建筑面积为 3,088.21 m²；开闭所建筑层数为地上 1 层，建筑面积为 135.36 m²；配电室建筑层数为地上 1 层，建筑面积为 529.06 m²（2 栋）；地下车库建筑层数为地下 1 层，建筑面积为 34,101.20 m²。

其中地块三：综合商业建筑层数为地下 1 层、地上 4 层，建筑面积为 14,986.67 m²。

1.6 项目手续

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2017 年 12 月 12 日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2018 年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居〔2017〕53 号），本项目已列入国家棚改计划。

2、项目立项审批

焦作市城乡一体化示范区发展改革规划局于 2018 年 12 月 30 日出具《关于示范区城中村改造沁泉湖社区项目可行性研究报告的批复》（焦示发改〔2018〕75 号），同意本项目的可行性研究报告。本项目已取得可行性研究报告的批复。

根据焦作市城乡一体化示范区发展改革规划局于 2019 年 3 月 22 日出具的《关于焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目初步设计的批复》（焦示发改〔2019〕22 号），本项目已取得初步设计的批复。

3、项目环评批复

根据焦作市城乡一体化示范区国土建设环保局于 2018 年 3 月 9 日出具的《关于对焦作市城乡一体化示范区城中村改造办公室焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目环境影响报告表的批复》（焦示环保表批〔2018〕013 号），原则同意焦作市城乡一体化示范区城中村改造办公室按照《关于对焦作市城乡一体化示范区城中村改造办公室焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目环境影响报告表》中所列项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺和环境保护对策进行项目建设。

4、项目规划审批

根据焦作市城乡规划管理局于 2018 年 12 月 13 日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（焦规示地字〔2018〕第 11 号），本项目符合城乡规划要求，已取得建设用地规划许可手续。

5、项目土地审批

根据焦作市国土资源局于 2017 年 9 月 3 日出具的《关于示范区城中村改造项目用地的审查意见》，本项目符合土地利用总体规划。根据焦作市国土资源局不动产登记中心于 2018 年 12 月 18 日颁发的《中华人民共和国不动产权证书》（豫（2018）焦作市不动产权第 0034900 号、豫（2018）焦作市不动产权第 0034818 号、豫（2018）焦作市不动产权第 0034736 号），本项目已取得国有土地使用权。

6、项目施工审批

根据焦作市城乡一体化示范区住房和城乡建设局于 2019 年 11 月 5 日出具的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号分别为 410811201911050601、410811201911050701）及焦作市城乡一体化示范区住房和城乡建设局于 2020 年 5 月 8 日出具的《中华人民共和国建筑工程施工许可证》（编号为 41081120205080101），本项目已取得建筑工程施工许可证。

本项目手续齐全、有效，项目土地用途与建设内容相匹配。

1.7 建设期

本项目计划建设周期 43 个月，开工日期 2019 年 3 月，因疫情原因，预计完工时间为 2024 年 12 月。

1.8 项目总投资

本项目总投资 257,944.88 万元。

1.9 主要经济技术指标

地块一、地块二经济技术指标

项目			数量	单位	备注
总用地面积			118,515.00	m²	
总建筑面积			≤378,177.50	m²	
其中	地上建筑面积		≤272,584.50	m²	
	其中	住宅建筑面积	261,274.80	m²	建筑高度≤55m
		幼儿园建筑面积	3,509.19	m²	12 个班
		门卫室建筑面积	72.00	m²	
		垃圾转运站建筑面积	101.50	m²	
		对外公厕建筑面积	30.00	m²	
		商业建筑面积	≤5.5	%	商业建筑面积占比≤5.5%
		物业用房建筑面积	1,059.00	m²	
		养老用房建筑面积	800.00	m²	
		社区配套用房建筑面积	2,131.00	m²	
		开闭所建筑面积	99.00	m²	
	地下总建筑面积		105,593.00	m²	
建筑基地面积			21,859.00	m²	
居住户数			2,664	户	
居住人口			8,525	人	
停车位	总停车位		2,726	辆	
	地上车库停车位		274	辆	
	地下车库停车位		2,452	辆	
非机动车位			3,996	辆	
建筑密度			18.44	%	建筑密度≤22%
绿地率			36.36	%	绿地率≥35%
容积率			≤2.30		

地块三经济技术指标

项目		数量	单位	备注
总用地面积		7,584.00	m²	
总建筑面积		≤15,189.40	m²	
其中	地上总建筑面积	≤12,134.40	m²	建筑高度≤20m
	地下总建筑面积	3,055.00	m²	
建筑基地面积		3,022.68	m²	
停车位	地下车库停车位	75	辆	

项目	数量	单位	备注
建筑密度	39.86	%	建筑密度≤40%
容积率	≤1.60		

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目社会经济效益

2.1 项目建设背景

棚户区改造一直是国家改善人民生活居住条件的重点工作之一。2008 年以来，各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。2008 年至 2012 年，全国改造各类棚户区 1260 万户，基本建成 750 万户，占同期保障性安居工程开工量的 40%，安排各类棚户区改造补助资金 1500 多亿，共安置棚户区居民 2000 多万人，有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。

2014 年 1 月，河南省政府下发《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〕第 17 号）提出：“以科学发展观为指导，适应新型城镇化、工业化发展需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，优先推进建成区内的城中村改造，有序改造独立工矿区棚户区，逐步将其他棚户区、城中村统一纳入棚户区改造范围。”。

2.2 项目的提出

焦作市城乡一体化示范区紧邻焦作中心城区，辖 6 个乡镇（街道）104 个村，人口 25 万，面积 210 平方公里，是体现城乡一体、产

业融合、统筹发展的复合型功能性区域。辖区内包含 1 个国家级高新技术产业开发区、1 个河南省二星级产业集聚区，是国家新型工业化产业示范基地、国家级科技企业孵化器、国家第二批科技服务业区域试点。

焦作市城乡一体化示范区 2018 年启动城中村改造工作，涉及 16 个行政村进行改造，涉及人口 2.3 万人，村庄现状占地 5000 亩，规划新型城市社区 9 个，项目总投资约 13642 亿元，规划安置用地 1200 亩，安置后可节约土地 3800 亩，节地率 76%。

2.3 社会效益

随着本项目城中村改造项目的实施，将会给焦作市带来重大社会效益：

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

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

3.项目建设可节约用地，有利于使焦作市城市土地实现集约高效

利用，进一步提升焦作城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。

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

5.由于项目属于民生工程，对改善当地低收入群体住房条件、提高城市品位、改善城市环境具有重要意义，因此各级组织和市民对项目建设持支持态度。棚户区改造后居民住房条件从面积、品质和环境各方面都得到极大改善，因此改造工作得到绝大多数群众的支持。但是极个别居民尤其是拥有棚户区住房产权而不在棚户区居住的居民，本身不存在改善居住条件的迫切需求，受利益驱使，提出不合理要求。对这部分群体，通过加大政策宣传力度，使其提高思想觉悟，提高对这一民生工程的认识，转变其态度。项目建设会使一些人口失去土地，但他们将从征地补偿获得合理补偿，其影响是积极的。

2.4 经济效益

棚户区改造项目的实施，可改变村容、村貌，又可大大提高村民的居住条件，有效地改善居住环境；逐渐引导农民进入城市文明中，并通过这种生活方式的转变，改变居民的传统观念，全面提升农民素质。棚户区改造后腾出的建设用地可以为经济发展注入活力。

项目建设在改善当地棚户区居民住房条件的同时，能有效拉动当

地消费需求，同时房地产市场关联度大，能带动建筑业、建材、装饰、家具家电、物业等行业的发展，为当地社会稳定、经济健康、平稳的发展做出贡献。

2.5 项目公益性

项目的利益相关群体主要包括：地方政府、项目运营承担机构、项目涉及的村组织、项目所在地区居民、施工建设单位、工程设计等相关单位。

由于项目属于民生工程，对改善当地低收入群体住房条件、提高城市品位、改善城市环境具有重要意义，因此各级组织和市民对项目建设持支持态度。

棚户区改造后居民住房条件从面积、品质和环境各方面都得到极大改善，因此改造工作得到绝大多数群众的支持。但是极个别居民尤其是拥有棚户区住房产权而不在棚户区居住的居民，本身不存在改善居住条件的迫切需求，受利益驱使，提出不合理要求。对这部分群体，通过加大政策宣传力度，使其提高思想觉悟，提高对这一民生工程的认识，转变其态度。

项目建设会使一些人口失去土地，但他们将从征地补偿中获得合理补偿，其影响是积极的。

因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括建筑工程费、设备购置及安装、其他费用、基本预备费和建设期利息等。

3.2 估算说明

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

3.3 投资估算

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目建设总投资 257,944.88 万元，其中：建筑工程费 106,517.43 万元，设备购置及安装 13,249.31 万元，其他费用 105,686.85 万元，基本预备费 18,036.29 万元，建设期利息 14,455.00 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

序号	名称	建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其他费用	合计
一	第一部分 工程费用	88,707.69	60.02	17,249.72	13,749.31	119,766.74
1	建筑工程	86,653.54		14,106.10		100,759.64
1.1	地块一 1 号楼	2,175.08		319.34		2,494.42
1.2	地块一 2 号楼	2,172.93		318.97		2,491.90
1.3	地块一 3 号楼	1,135.09		166.53		1,301.62
1.4	地块一 5 号楼	2,177.88		319.15		2,497.03
1.5	地块一 6 号楼	2,176.38		319.21		2,495.59
1.6	地块一 7 号楼	1,142.62		166.62		1,309.24
1.7	地块一 8 号楼	1,138.11		166.64		1,304.75
1.8	地块一 9 号楼	1,138.05		166.26		1,304.31
1.9	地块一 10 号楼	1,139.53		166.64		1,306.17
1.1	地块一 11 号楼	1,135.99		166.49		1,302.48
1.11	地块一 12 号楼	1,132.03		166.49		1,298.52
1.12	地块一 13 号楼	1,141.91		162.88		1,304.79
1.13	地块一 14 号楼	2,194.73		318.73		2,513.46
1.14	地块一 15 号楼	2,197.81		318.87		2,516.68
1.15	地块一 16 号楼	2,203.64		318.71		2,522.35
1.16	地块一 17 号楼	2,267.40		325.79		2,593.19
1.17	地块一 19 号楼	1,241.45		170.53		1,411.98
1.18	地块一 20 号楼	2,269.41		325.68		2,595.09

序号	名称	建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其他费用	合计
1.19	地块一 21 号楼	1,219.46		170.71		1,390.17
1.2	地块一 地下车库	10,874.96		2,479.02		13,353.98
1.21	地块一 幼儿园	710.83		140.99		851.82
1.22	地块一 综合商业楼	1,918.17				1,918.17
1.23	地块一 配电室	98.13				98.13
1.24	地块一 垃圾中运站、公厕	33.17				33.17
1.25	地块二 1 号楼	1,188.37		167.43		1,355.80
1.26	地块二 2 号楼	2,223.53		324.92		2,548.45
1.27	地块二 3 号楼	2,225.48		322.59		2,548.07
1.28	地块二 5 号楼	2,239.10		321.11		2,560.21
1.29	地块二 6 号楼	2,191.33		321.32		2,512.65
1.3	地块二 7 号楼	1,135.03		167.02		1,302.05
1.31	地块二 8 号楼	2,177.59		320.47		2,498.06
1.32	地块二 9 号楼	2,186.36		320.48		2,506.84
1.33	地块二 10 号楼	2,195.68		320.48		2,516.16
1.34	地块二 11 号楼	1,145.84		166.04		1,311.88
1.35	地块二 12 号楼	2,190.47		320.48		2,510.95
1.36	地块二 13 号楼	2,183.94		320.48		2,504.42
1.37	地块二 14 号楼	1,132.41		166.02		1,298.43
1.38	地块二 15 号楼	2,183.30		320.48		2,503.78
1.39	地块二 16 号楼	1,134.93		166.24		1,301.17
1.4	地块二 地下车库	9,451.38		2,161.64		11,613.02
1.41	地块二 服务用房	763.02		217.96		980.98
1.42	地块二 配电室	100.03				100.03
1.43	地块二 幼儿园	694.46				694.46
1.44	地块二 开闭所	29.05				29.05
1.45	地块三 商业	2,847.47		506.69		3,354.16
2	设备购置费				13,249.31	13,249.31
2.1	电力设备				6,173.83	6,173.83
2.2	热力设备				2,961.48	2,961.48
2.3	燃气设备				340.00	340.00

序号	名称	建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其他费用	合计
2.4	供水二次加压设备				170.00	170.00
2.5	电梯				3,604.00	3,604.00
3	辅助工程	2,054.15	60.02	3,143.62	500.00	5,757.79
3.1	道路工程	240.10	60.02			300.12
3.2	景观及绿化	1,714.05				1,714.05
3.3	大门	60.00				60.00
3.4	围墙	40.00				40.00
3.5	配套设施			3,143.62		3,143.62
3.6	与市政主管网相连接增加费用				500.00	500.00
二	第二部分 工程建设其他费用				105,686.85	105,686.85
1	安置区土地费用				53,843.67	53,843.67
2	拆迁补偿及过渡费用				42,234.15	42,234.15
3	建设单位管理费				2,395.33	2,395.33
4	环境影响咨询服务费				4.06	4.06
5	工程勘察费				1,197.67	1,197.67
6	工程设计费				2,395.33	2,395.33
7	工程监理费				1,317.43	1,317.43
8	建设项目前期工作咨询费				44.31	44.31
9	节能评估费				16.77	16.77
10	招标代理服务 fee				59.88	59.88
11	工程造价咨询服务费				261.98	261.98
12	施工图审查费				119.77	119.77
13	场地准备及临时设施费				1,197.66	1,197.66
14	工程保险费				598.83	598.83
15	城市基础设施配套费					
三	预备费				18,036.29	18,036.29
3.1	基本预备费				18,036.29	18,036.29
3.2	价差预备费					
3.4	铺底流动资金					
四	建设期利息				14,455.00	14,455.00

序号	名称	建筑工程费	设备及工器具购置费	安装工程费	其他费用	合计
4.1	建设期利息				14,455.00	14,455.00
五	建设项目概算总投资				257,944.88	257,944.88

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1. 资金筹措计划

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目总投资 257,944.88 万元，资金来源为：财政投入 67,344.88 万元，申请地方政府专项债券资金 190,600.00 万元。

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1. 资本金	自有资金	-	-
	财政预算资金	67,344.88	26.11%
	专项债券资金	-	-
	小计	67,344.88	26.11%
2. 债务资金	专项债券资金	190,600.00	73.89%
	银行贷款	-	-
	小计	190,600.00	73.89%
合计		257,944.88	100.00%

除专项债券及财政预算资金外，本项目无其他融资计划。资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

本次申请的专项债券不用做项目资本金，本项目资本金占比 26.11%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通

知》（国发〔2009〕27号）第一条、《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国办发〔2015〕51号）关于项目资本金最低比例的要求。

2.项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2024 年	金额
1.资本金	自有资金	-	-	-	-		-
	财政预算资金	1,190.38	2,054.18	2,877.18	61,223.14		67,344.88
	专项债券资金	-	-	-	-		-
	小计	1,190.38	2,054.18	2,877.18	61,223.14		67,344.88
2.债务资金	专项债券资金	18,600.00	32,000.00	40,000.00	34,400.00	65,600.00	190,600.00
	银行贷款	-	-	-	-		-
	小计	18,600.00	32,000.00	40,000.00	34,400.00	65,600.00	190,600.00
合计		19,790.38	34,054.18	42,877.18	95623.14	65,600.00	257,944.88
占比		7.67%	13.20%	16.62%	37.07%	25.43%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

3.5 债券资金使用合规性

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

不存在上述负面清单情况。

3.6 项目资金保障措施

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

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，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

焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目计划申请使用债券资金总额 190,600.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 18,600.00 万元，2020 年使用债券资金 32,000.00 万元，2021 年使用债券资金 40,000.00 万元；2022 年已使用债券资金 34,400.00 万元；2024 年计划使用债券资金 65600 万元，已申请使用 2200 万元，本次申请 2000 万元。

假设计划使用的债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金

等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金

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

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

本项目计划申请使用政府专项债券资金 190,600.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 18,600.00 万元，2020 年使用债券资金 32,000.00 万元，2021 年使用债券资金 40,000.00 万元；2022 年已使用债券资金 34,400.00 万元；2024 年计划使用债券资金 65600 万元。

1. 已发行债券还本付息情况

年度	2019 发行 8,600.00 万			2019 年发行 10,000.00 万			还本付息合计
	(利率 3.33%)			(利率 3.34%)			
	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	
2019 年	8,600.00		286.38	10,000.00		334.00	620.38
2020 年			286.38			334.00	620.38
2021 年			286.38			334.00	620.38
2022 年			286.38			334.00	620.38
2023 年		8,600.00	286.38		10,000.00	334.00	19,220.38
合计	8,600.00	8,600.00	1,431.90	10,000.00	10,000.00	1,670.00	21,701.90

(续)

年度	2020 年发行 32,000.00 万			2021 年发行 40,000.00 万			还本付息合计
	(利率 3.34%)			(利率 2.97%)			
	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	
2020 年	32,000.00		1,068.80				1,068.80
2021 年			1,068.80	40,000.00		1,188.00	2,256.80
2022 年			1,068.80			1,188.00	2,256.80
2023 年			1,068.80			1,188.00	2,256.80
2024 年		32,000.00	1,068.80			1,188.00	34,256.80
2025 年					40,000.00	1,188.00	41,188.00
合计	32,000.00	32,000.00	5,344.00	40,000.00	40,000.00	5,940.00	83,284.00

(续)

年度	2022 年发行 9,400.00 万			2022 年发行 7,500.00 万			还本付息合计
	(利率 2.78%)			(利率 2.81%)			
	本期增加	本期偿还	利息支付	本期增加	本期偿还	利息支付	
2022 年	9,400.00		261.32	7,500.00		210.00	471.32
2023 年			261.32			210.00	471.32
2024 年			261.32			210.00	471.32
2025 年			261.32			210.00	471.32
2026 年			261.32			210.00	471.32
2027 年			261.32			210.00	471.32
2028 年		9,400.00	261.32		7,500.00	210.00	17371.32
合计	9,400.00	9,400.00	1,829.24	7,500.00	7,500.00	1,470.00	20199.24

2.拟发行债券还本付息情况

本项目计划申请使用债券资金总额 190,600.00 万元。其中：2024年度申请 65600万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金余额	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		65,600.00		65,600.00	4.50%	2,952.00	2,952.00
第 2 年	65,600.00			65,600.00	4.50%	2,952.00	2,952.00
第 3 年	65,600.00			65,600.00	4.50%	2,952.00	2,952.00
第 4 年	65,600.00			65,600.00	4.50%	2,952.00	2,952.00
第 5 年	65,600.00			65,600.00	4.50%	2,952.00	2,952.00
第 6 年	65,600.00			65,600.00	4.50%	2,952.00	2,952.00
第 7 年	65,600.00		65,600.00		4.50%	2,952.00	68,552.00
合计		65,600.00	65,600.00			20,664.00	86,264.00

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) 土地价格假设以 2018 年 GDP 增长率 6.30%、2019 年 GDP 增长率 8.00%和 2020 年 GDP 增长率 6.15%三者平均值的 66%（即：4.56%）增长。

2.项目运营模式

项目运营期内，焦作市城乡一体化示范区城市改造办公室（项目单位及项目主管单位）保障项目建成后的安置工作，焦作市城乡一体化示范区自然资源和规划局负责拆迁腾出地块的土地招拍挂工作，并按规定流程将土地出让收益上交国库，列入基金预算以保障项目收益能足够还本付息。

3.项目运营收入分析

该项目申请使用债券资金项目现金流入通过土地出让实现。改造腾出土地面积为 1,190.20 亩，土地性质为商住用地；腾出土地中可用于出让的土地面积为 1,190.20 亩。

土地出让价格参考中国土地市场网焦作市示范区近年的土地出让信息，具体参考如下：

序号	土地位置	电子监管号	面积 (亩)	土地 用途	成交单 价(万 元/亩)	成交额 (万元)

序号	土地位置	电子监管号	面积 (亩)	土地 用途	成交单 价(万 元/亩)	成交额 (万元)
1	示范区云阳路东侧、世纪路北侧	4108002019B00571-1	194.83	商住用地	258.05	50,275.00
2	示范区碧莲路南侧、文景路东侧	4108002019B00581	82.41	商住用地	337.68	27,828.00
3	示范区普济路东侧、神州路北侧	4108002019B00455	108.97	商住用地	319.69	34,835.00
4	示范区文汇路东侧、龙源路北侧	4108002019B00461-1	113.23	商住用地	353.39	40,013.00

根据以上近期市场类似土地出让成交价格，结合焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目地理位置等因素，谨慎估算该项目拟出让土地平均价格为 300.00 万元/亩。

拟出让土地面积及价格如下：

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
出让面积 (亩)	119.02	178.53	178.53	119.02	119.02	476.08	1,190.20
出让单价 (万元/亩)	313.68	327.98	342.94	358.58	374.93	392.03	
出让收入 (万元)	37,334.19	58,554.95	61,225.05	42,677.94	44,624.06	186,635.67	431,051.86

4.项目运营成本分析

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款×3%

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2017〕44 号）规定，按照土地出让收入的 3%提取；

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款×2%

根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发<国有土地使用权出让收支管理办法>的通知》（财综〔2006〕68 号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理

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

（3）农业土地开发基金：土地出让面积 $\times$ 53元/平方米 $\times$ 30%

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

根据财综〔2004〕49号，焦作市山阳区土地出让平均纯收益标准按照八等别，标准为53元/平方米。

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

（4）土地出让业务费：土地出让总价款 $\times$ 2%

（5）保障性安居工程资金：土地出让总价款 $\times$ 3%

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

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

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

知》（豫财综〔2011〕79号）规定，按照土地出让净收益的 10%提取。

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

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

5.净收益分析

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	出让土地收入	37,334.19	58,554.95	61,225.05	42,677.94	44,624.06	186,635.67	431,051.86
1.1	其中：土地出让面积（亩）	119.02	178.53	178.53	119.02	119.02	476.08	1,190.20
1.2	土地出让价格	313.68	327.98	342.94	358.58	374.93	392.03	
2	政策性基金及费用	10,554.56	16,546.86	17,294.48	12,050.80	12,595.70	52,661.90	121,704.30
2.1	土地出让基金及费用	3,859.64	6,044.84	6,311.84	4,394.02	4,588.62	19,168.46	44,367.42
2.1.1	其中：上解省财政费用	1,120.03	1,756.65	1,836.75	1,280.34	1,338.72	5,599.07	12,931.56
2.1.2	国有土地收益基金	746.68	1,171.10	1,224.50	853.56	892.48	3,732.71	8,621.03
2.1.3	农业土地开发资金	126.22	189.34	189.34	126.22	126.22	504.90	1,262.24
2.1.4	土地出让业务费	746.68	1,171.10	1,224.50	853.56	892.48	3,732.71	8,621.03
2.1.5	保障性安居工程资金	1,120.03	1,756.65	1,836.75	1,280.34	1,338.72	5,599.07	12,931.56
2.2	土地收益提取各类资金	6,694.92	10,502.02	10,982.64	7,656.78	8,007.08	33,493.44	77,336.88
2.3.1	其中：教育资金	3,347.46	5,251.01	5,491.32	3,828.39	4,003.54	16,746.72	38,668.44
2.3.2	农田水利建设资金	3,347.46	5,251.01	5,491.32	3,828.39	4,003.54	16,746.72	38,668.44
3	用于项目资金平衡土地相关收益（1-2）	26,779.63	42,008.09	43,930.57	30,627.14	32,028.36	133,973.77	309,347.56

6.现金流量分析

本项目债券存续期内项目现金流量如下：

金额单位：人民币万元

年度	合计	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动收入	431,051.86					37,334.19	58,554.95	61,225.05	42,677.94	44,624.06	186,635.67
经营活动支出（含税费）	121,704.30					10,554.56	16,546.86	17,294.48	12,050.80	12,595.70	52,661.90
经营活动产生的现金净额	309,347.56					26,779.63	42,008.09	43,930.57	30,627.14	32,028.36	133,973.77
二、投资活动产生的现金											
建设成本支出	257,944.88	18,600.00	32,000.00	40,000.00	167,344.88						
投资活动产生的现金净额	-257,944.88	-18,600.00	-32,000.00	-40,000.00	-167,344.88						
三、筹资活动产生的现金											
财政资金	67,344.88				67,344.88						
债券资金	190,600.00	18,600.00	32,000.00	40,000.00	100,000.00						
偿还债券本金	190,600.00						18,600.00	32,000.00	40,000.00	9,400.00	90,600.00
支付运营期债券利息	31,829.26					7,215.50	6,595.12	5,526.32	4,338.32	4,077.00	4,077.00
筹资活动产生的现金净额	35,515.62	18,600.00	32,000.00	40,000.00	167,344.88	-7,215.50	-25,195.12	-37,526.32	-44,338.32	-13,477.00	-94,677.00
四、净现金流量	86,918.30					19,564.13	16,812.97	6,404.25	-13,711.18	18,551.36	39,296.77
五、累计现金流量	86,918.30					19,564.13	36,377.10	42,781.35	29,070.17	47,621.53	86,918.30

5.3 项目本息覆盖倍数

上述测算，在对项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，并假设项目预测收益在债券存续期内可以全部实现，专项债券存续期内可用于偿还债券本息的项目相关收益为 309,347.56 万元；计算的本息覆盖倍数为 1.32。本息覆盖倍数具体计算明细如下表：

金额单位：人民币万元

年度	本息支付			项目收益
	偿还本金	应付利息	本息合计	
2019 年		620.38	620.38	
2020 年		1,689.18	1,689.18	
2021 年		2,877.18	2,877.18	
2022 年		7,215.50	7,215.50	
2023 年		7,215.50	7,215.50	26,779.63
2024 年	18,600.00	6,595.12	25,195.12	42,008.09
2025 年	32,000.00	5,526.32	37,526.32	43,930.57
2026 年	40,000.00	4,338.32	44,338.32	30,627.14
2027 年	9,400.00	4,077.00	13,477.00	32,028.36
2028 年	90,600.00	4,077.00	94,677.00	133,973.77
合计	190,600.00	44,231.50	234,831.50	309,347.56
覆盖倍数	1.32			

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

5.4 总体评价结果

经测算，在焦作市城乡一体化示范区城中村改造沁泉湖社区项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计净收益 309,347.56 万元，应付债券本金及利息合计 234,831.50 万元，项目运营净收益对债券本息覆盖倍数为 1.32 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

5.5 敏感性分析

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

具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	不变化	收入下降 5%	成本上升 5%	利率上升 5%
债券本金	190,600.00	190,600.00	190,600.00	190,600.00
债券本息合计	234,831.50	234,831.50	234,831.50	237,043.08
项目收益	309,347.56	287,794.97	303,262.35	309,347.56
覆盖倍数	1.32	1.23	1.29	1.31

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

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

第七章 事前绩效评估

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。

范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目 实施方案

日期：二〇二三年二月



目 录

第一章 项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 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 项目社会经济效益	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	24
5.4 总体评价结果	24
第六章 风险分析	25
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	25
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	25
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	26
第七章 事前绩效评估	28
7.1 事前绩效评估方法	28
7.2 事前绩效评估内容	28
7.3 事前绩效评估结论	29

第一章 项目概况

1.1 项目名称

范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目（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，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范县白衣阁乡 G240 国道与政和路交叉口西南角。

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 146,667.40 平方米（约合 220.00 亩），总建筑面积 193,059.00 平方米，其中住宅面积 173,690.00 平方米，商业 15,790.00 平方米，社区服务用房 1,579.00 平方米，幼儿园 2,000.00 平方米，配套建设道路 3.00 千米，污水管网 8.00 千米，雨水管网 8.00 千米，燃气管网 20.00 千米，暖气管网 15.00 千米，供水管网 1.40 千米。

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
1	总用地面积	m ²	146,667.40
2	总建筑面积	m ²	193,059.00
2.1	地上建筑面积	m ²	193,059.00
2.1.1	多层住宅	m ²	173,690.00
2.1.2	商业	m ²	15,790.00
2.1.3	社区服务用房	m ²	1,579.00
2.1.4	幼儿园	m ²	2,000.00
3	总计容建筑面积	m ²	193,059.00
4	建筑物占地面积	m ²	20,106.00
5	建筑密度	%	13.70
6	容积率		1.32
7	绿化面积	m ²	52,066.93
8	绿地率	%	35.50

序号	项目名称	单位	数量
9	道路、停车场、广场	m ²	46,476.00
10	入住户数	户	1,724
11	入住人口	人	5,517
12	机动车停车位	个	2,586
13	非机动车停车位	个	1,379

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 59,437.06 万元。其中：财政预算资金 24,437.06 万元，专项债券资金 35,000.00 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	4,437.06	10,000.00	10,000.00	24,437.06	41.11%
专项债券资金	35,000.00			35,000.00	58.89%
合计	39,437.06	10,000.00	10,000.00	59,437.06	100.00%
占比	66.36%	16.82%	16.82%	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 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《关于范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（范发改〔2022〕74 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

根据河南省住房和城乡建设厅办公室于 2022 年 12 月 23 日印发的《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），范县王楼镇金牙头等四村棚户区改造项目在河南省 2023 年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。

1.12 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，项目建设和运营单位均为范县王楼镇人民政府。

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

根据《范县人民政府关于印发濮阳新型化工基地规划区内范县辖区村庄搬迁（棚户区改造）实施方案的通知》（范政文〔2021〕36号）要求，以习近平总书记新时代中国特色社会主义思想为指导思想，科学推进新型城镇化，践行“人民至上、生命至上”安全发展理念，进一步完善征收、补偿、安置政策，扎实推进濮阳市新型化工基地规划区内范县辖区村庄搬迁和棚户区改造，高标准建成一批设施齐全、功能完善、环境优美、管理规范的小区。范县产业集聚区濮王产业园属于濮阳新型化工基地的一部分，位于濮阳新型化工基地的东区。范县产业集聚区濮王产业园规划区内涉及村庄为濮城镇王路庄村、前三里村等2个村庄，王楼镇前曹楼村、后曹楼村、金牙头村、申牙头村、肖牙头村、张牙头村等6个村庄。

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。项目实施后可使王楼镇金牙头等四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、人口和生产力布局，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、预备费 and 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 59,437.06 万元，其中：工程费用为 47,196.85 万元，工程建设其他费用 4,331.30 万元，预备费 3,971.41 万元，建设期利息 3,937.50 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	估算金额					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	合计	单位	数量	单价（元）
一	工程费用	39,045.18	6,928.92	1,222.75		47,196.85			
(一)	主体工程	38,073.89	6,399.37	1,129.30		45,602.56			
1	多层住宅	33,869.55	5,905.46	1,042.14		40,817.15	m²	173,690.00	2,350.00
1.1	土建	33,869.55				33,869.55	m²	173,690.00	1,950.00
1.2	安装		5,905.46	1,042.10		6,947.60	m²	173,690.00	400.00
2	商业	3,394.85	402.65	71.06		3,868.55	m²	15,790.00	2,450.00
2.1	土建	2,763.25				2,763.25	m²	15,790.00	1,750.00
2.2	装修	631.60				631.60	m²	15,790.00	400.00
2.3	安装		402.65	71.06		473.70	m²	15,790.00	300.00
3	社区服务用房	339.49	40.26	7.11		386.86	m²	1,579.00	2,450.00
3.1	土建	276.33				276.33	m²	1,579.00	1,750.00
3.2	装修	63.16				63.16	m²	1,579.00	400.00
3.3	安装		40.26	7.11		47.37	m²	1,579.00	300.00
4	幼儿园	470.00	51.00	9.00		530.00	m²	2,000.00	2,650.00
4.1	土建	350.00				350.00	m²	2,000.00	1,750.00

序号	名称	估算金额					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	合计	单位	数量	单价（元）
4.2	装修	120.00				120.00	m²	2,000.00	600.00
4.3	安装		51.00	9.00		60.00	m²	2,000.00	300.00
(二)	设备		476.00	84.00		560.00			
1	电梯		433.50	76.50		510.00	部	34	150,000.00
2	变压器		34.00	6.00		40.00	台	4	100,000.00
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	971.30	53.55	9.45		1,034.30			
1	道路、停车场、广场	464.76				464.76	m²	46,476.00	100.00
2	绿化面积	416.54				416.54	m²	52,066.93	80.00
3	围墙	45.00				45.00	m	900.00	500.00
4	大门	45.00				45.00	处	3	150,000.00
5	室外综合管网		53.55	9.45		63.00	m	900.00	700.00
二	工程建设其他费用				4,331.30	4,331.30			
1	拆迁安置补偿费				1,606.50	1,606.50			
2	项目建设管理费				511.97	511.97			
3	工程监理费				492.89	492.89			
4	前期工作咨询费				30.00	30.00			
5	工程勘察费				94.39	94.39			

序号	名称	估算金额					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	合计	单位	数量	单价（元）
6	工程设计费				701.82	701.82			
7	工程造价咨询服务费				207.67	207.67			
8	节能评估费				6.00	6.00			
9	场地准备及临时设施费				377.57	377.57			
10	消防设施及电气安全监测服务费				19.31	19.31			
11	工程保险费				283.18	283.18			
三	预备费				3,971.41	3,971.41			
	基本预备费用				3,971.41	3,971.41			
四	建设期利息				3,937.50	3,937.50			
五	总投资	39,045.18	6,928.92	1,222.75	12,240.21	59,437.06			

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 35,000.00 万元。其中：2024 年

计划发行 35,000.00 万元；已发行 8,000.00 万元，本次申请发行 7,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1. 适度申请和使用债券资金

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

155号)等相关法律法规要求,适度申请使用债券资金。

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

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		35,000.00		35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 2 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 3 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 4 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 5 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 6 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 7 年	35,000.00		35,000.00		4.50%	1,575.00	36,575.00
合计		35,000.00	35,000.00			11,025.00	46,025.00

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 7 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 4 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 4,500.00 亩，项目建设用地为异地建设，即 4,500.00 亩可用于土地挂牌出让，均为工业用地。据当地实际情况需要，计划 2026 年出让 800.00 亩、2027 年出让 1,000.00 亩、2028 年出让 1,200.00 亩、2029 年出让 1,500.00 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
3	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)					22.86

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）	18.32
第 4 年（2026 年）	18.48
第 5 年（2027 年）	18.65
第 6 年（2028 年）	18.82
第 7 年（2029 年）	18.99

结合范县的基本情况，本项目可出让土地拟于 2026 年出让 800.00 亩、2027 年出让 1,000.00 亩、2028 年出让 1,200.00 亩、2029 年出让 1,500.00 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	18.48	800.00	14,784.00
2027	18.65	1,000.00	18,650.00

项目	土地出让单价	土地出让面积（亩）	收入合计
2028	18.82	1,200.00	22,584.00
2029	18.99	1,500.00	28,485.00
合计		4,500.00	84,503.00

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、新增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%
新增建设用地有偿使用费	14.00 元/平方米
保障房建设基金	按照土地出让收入的 3.00%
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	合计
上缴省财政费用	443.52	559.50	677.52	854.55	2,535.09
农业土地开发基金	320.00	400.00	480.00	600.00	1,800.00
国有土地收益基金	295.68	373.00	451.68	569.70	1,690.06
新增建设用地有偿使用费	746.67	933.34	1,120.01	1,400.01	4,200.03
保障性安居工程资金	443.52	559.50	677.52	854.55	2,535.09

项目	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
教育资金	1,253.46	1,582.47	1,917.73	2,420.62	7,174.28
农田水利建设资金	1,253.46	1,582.47	1,917.73	2,420.62	7,174.28
合计	4,756.31	5,990.28	7,242.19	9,120.05	27,108.83

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	14,784.00	4,756.31	10,027.69
第 5 年	18,650.00	5,990.28	12,659.72
第 6 年	22,584.00	7,242.19	15,341.81
第 7 年	28,485.00	9,120.05	19,364.95
合计	84,503.00	27,108.83	57,394.17

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 5-8 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
一、经营活动产生的现金								
经营活动现金流入	84,503.00				14,784.00	18,650.00	22,584.00	28,485.00
经营活动现金流出	27,108.83				4,756.31	5,990.28	7,242.19	9,120.05
经营活动产生的现金净额	57,394.17				10,027.69	12,659.72	15,341.81	19,364.95
二、投资活动产生的现金								
建设成本支出	59,437.06	38,254.56	7,000.00	7,000.00	5,000.00			
投资活动产生的现金净额	-59,437.06	-38,254.56	-7,000.00	-7,000.00	-5,000.00			
三、筹资活动产生的现金								
财政资金	24,437.06	3,254.56	7,000.00	7,000.00	5,000.00			
债券资金	35,000.00	35,000.00						
银行借款								
偿还债券本金	35,000.00							35,000.00
偿还银行借款本金								
支付运营期债券利息	6,300.00				1,575.00	1,575.00	1,575.00	1,575.00

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
支付银行借款利息								
融资活动产生的现金净额	15,954.56	38,254.56	7,000.00	7,000.00	3,425.00	-1,575.00	-1,575.00	-36,575.00
四、净现金流量	16,094.17				8,452.69	11,084.72	13,766.81	-17,210.05
五、累计现金流量	16,094.17				8,452.69	19,537.41	33,304.22	16,094.17

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 5-9 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		1,575.00	1,575.00	
第 2 年		1,575.00	1,575.00	
第 3 年		1,575.00	1,575.00	
第 4 年		1,575.00	1,575.00	10,027.69
第 5 年		1,575.00	1,575.00	12,659.72
第 6 年		1,575.00	1,575.00	15,341.81
第 7 年	35,000.00	1,575.00	36,575.00	19,364.95
合计	35,000.00	11,025.00	46,025.00	57,394.17
本息覆盖倍数	1.25			

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 57,394.17 万元，应付债券本金及利息合计 46,025.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 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；项目单位将严格按照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。

舞阳县刘扶岗(木香李)城中村改造项目
棚户区改造专项债券

实
施
方
案

申报单位：舞阳县住房保障服务中心

主管部门：舞阳县住房和城乡建设局

财政部门：舞阳县财政局



目录

摘 要	4
第一章项目概况	6
1.1 项目名称	6
1.2 项目单位	6
1.3 项目性质	6
1.4 建设地点	7
1.5 建设规模及内容	7
1.6 建设期	8
1.7 项目总投资	8
1.8 主要经济技术指标	9
1.9 项目主体及运作模式	9
(1) 项目主体	9
(2) 项目建设模式	10
(3) 项目运作模式	10
第二章本项目符合国家大政方针和省市规划	11
2.1 符合国家发展规划和大政方针	11
2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划	14
第三章社会经济效益分析	15
3.1 社会效益分析	15
3.2 经济效益分析	16
3.3 生态效益	16
3.4 本项目具有显著的公益性	17
第四章项目投资估算及资金筹措方案	17
4.1 编制依据及原则	17
4.2 估算范围	19
4.3 估算说明	19
4.4 投资估算	20
4.5 资金筹措计划	25
4.6 资金使用计划	25
4.7 专项债券资金使用合规性	26
4.8 项目手续办理情况	26
4.9 项目建设方案	27
4.10 项目资金保障措施	29
第五章项目专项债券融资方案	30
5.1 编制依据	30
5.2 债券申请使用计划	32
5.3 发行场所	32
5.4 品种和数量	33

5.5 时间安排	33
5.6 上市安排	33
5.7 兑付安排	33
5.8 发行款缴纳	33
5.9 专项债券投资者保护措施	33
第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析	34
6.1 预期收入	34
6.2 预期成本	40
6.3 相关税费	45
6.4 项目损益	45
6.5 项目收益	46
6.6 资金测算平衡分析	47
(1) 偿债计划	47
(2) 敏感性分析（压力测试）	49
(3) 资金测算平衡情况	50
6.7 其他事项说明	53
第七章 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估	53
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	53
7.2 影响项目收益的风险及控制措施	54
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	55
第八章还款保障情况	55
8.1 还款责任及保障	55
8.2 项目资产管理	56
8.3 项目收入管理	56
8.4 资金管理方案	56
第九章信息披露计划	58
第十章事前绩效评估情况	58

摘 要

舞阳县刘扶岗(木香李)城中村改造项目符合国家大政方针和河南省总体规划，符合舞阳县的城市发展规划，项目的实施将提升舞阳县城镇化水平，推动漯河市舞阳县经济结构调整和转型，社会效益和经济效益显著。项目的实施将促进舞阳县整体发展，具备明显的公益性。项目运营期间现金流稳定，可以满足还本付息的资金要求。

本项目于 2022 年 5 月开始实施，目前已经取得可行性研究报告批复，用地手续齐备，前期工作准备充分，专项债券资金可以迅速落地并产生实物工程量。

项目总投资 8329.21 万元。其中，财政资金：4329.21 万元，占项目资金筹措总额的 51.98%；拟申请使用专项债券金额 4000.00 万元，占项目资金筹措总额的 48.02%。拟于 2022 年申请使用 3000.00 万元，2024 年申请使用 1000.00 万元。本次申请使用 1000.00 万元。

债券期限：7 年期，债券性质：棚户区改造专项债券。

本项目收入主要来源于土地出让收入。相关价格根据政府相关收费文件及同类设施的市场调研情况并结合本项目地区特点，按照谨慎保守原则取值。项目经营期内总收入为 9198.72 万元，全部为工业用地出让收入。

本项目计算期内累计现金流入 17527.93 万元，累计现金流

出 16071.39 万元，现金结余 1456.54 万元。

经测算，本项目经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数为 1.24 倍。

第一章项目概况

1.1 项目名称

舞阳县刘扶岗(木香李)城中村改造项目。

1.2 项目单位

(1) 主管部门

舞阳县住房和城乡建设局。

(2) 项目业主

舞阳县住房保障服务中心为本项目的项目业主。

统一社会信用代码	124111214181891038
机构名称	舞阳县住房保障服务中心
机构性质	事业单位
机构地址	河南省舞阳县舞泉镇北大街 11 号
负责人	刘保红
登记管理机关	舞阳县事业单位登记管理局

舞阳县住房保障服务中心系在中国境内依法成立且合法存续的事业单位，具备以舞阳县刘扶岗(木香李)城中村改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

本项目属于具有一定收益的公益性项目。项目所属领域：本项目为棚户区改造项目，符合财政部《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预【2018】28 号）要求。具备发行专项债券的条件。

1.4 建设地点

项目安置地点南京路北段西侧，澧河路南侧。项目地块总面积 33271.2 平方米（约 49.91 亩），属于舞阳县刘扶岗城中村改造以及舞阳县杨庄片区城中村改造两个项目共用土地。

其中舞阳县刘扶岗城中村改造（本项目）用地 8051.00 m²（约 12.08 亩），舞阳县杨庄片区城中村改造用地 25220.2 m²（约 37.83 亩）。



1.5 建设规模及内容

拆迁改造情况：项目涉及征收总用地面积 360 亩，涉及拆迁征收户数约 90 户，339 人，拆迁各类范围建筑面积 35000 平方米。

项目总安置规模：项目拆迁安置采取异地安置方式。安置区位于南京路北段西侧，北四环路南侧，安置区规划总用地面积 33271.2 平方米（约 49.91 亩），用地与舞阳县杨庄片区城中村改造共用土地。其中舞阳县刘扶岗城中村改造（本项目）用地 8051.00 m²（约 12.08 亩），项目建成后可提供安置房 200 套。

总建筑面积 33600 平方米，其中地上建筑面积 26200 平方米，地下建筑面积 8000 平方米。

地上建筑包含住宅建筑面积 24000 平方米，物业管理用房建筑面积 100 平方米，社区用房建筑面积 1820 平方米，社区养老设施 200 平方米，配电室 60 m²，门卫室 20 m²。

地下建筑包含地下机动车库 8000 m²，设地下机动车位 200 辆。

1.6 建设期

本期项目预计 2022 年 5 月开始至 2024 年 12 月竣工验收。

本项目建设阶段包括：初步设计、施工图设计、设备订货、施工准备、土建施工、设备及管线安装、人员培训、设备调试、竣工验收等阶段，各阶段穿插进行，环环相扣，以节约时间。项目经上级行政主管部门批准后，即可依次进行初步设计、施工图设计、土建施工及设备安装。

1.7 项目总投资

本项目总投资 8329.21 万元。

1.8 主要经济技术指标

主要技术经济指标一览表

表 1-2

项目		数量	单位	备注
一、总用地面积		33271.20	m ²	49.91 亩
舞阳县杨庄片区城中村改造用地		25220.20	m ²	37.83 亩
本项目规划用地		8051.00	m ²	12.08 亩
二、总建筑面积		33600.00	m ²	
其中	地上建筑面积		26200.00	m ²
	其中	居住建筑面积	24000.00	m ²
		社区服务用房	1820.00	m ²
		物业管理用房	100.00	m ²
		社区养老设施	200.00	m ²
		变电室	60.00	m ²
		门卫室	20	m ²
	地下建筑面积		8000.00	m ²
容积率		3.25		
建筑密度		33.68%		
总户数		200	户	
机动车停车位		200	辆	住宅：1.0 辆/户

1.9 项目主体及运作模式

(1) 项目主体

本项目主管部门为舞阳县住房和城乡建设局。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门将在依法依规、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。项目主管部门会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收

入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目业主未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

本项目债券资金申请单位为舞阳县住房保障服务中心，资金使用单位负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

本项目资产登记单位为舞阳县住房保障服务中心，为政府机关。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

（2）项目建设模式

本项目建设单位将严格按照《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》中关于“严格履行招标方案核准制度”的要求。采用公开招标方式确定施工单位进行施工建设。本项目拟申请地方政府专项债券资金，债券资金下达后，由财政将债券资金拨付到债券资金申请单位。项目建设的单位按照施工进度向债券资金申请单位提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。

（3）项目运作模式

本项目为棚户区改造项目，项目收入为土地出让收入，土

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

第二章本项目符合国家大政方针和省市规划

2.1 符合国家发展规划和大政方针

习近平总书记在十八届中央政治局第十次集体学习时指出，要重点发展公共租赁住房，加快建设廉租住房，加快实施各类棚户区改造。在推进这项工作的过程中，要注意尽力而为和量力而行相结合，努力满足基本住房需求。住房是群众安身立命之所，质量安全至关重要。要优化保障性住房规划布局、设施配套和户型设计，抓好工程质量。

2016年2月，中共中央国务院印发《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》，要求各地深化城镇住房制度改革，以政府为主保障困难群体基本住房需求，加快配套基础设施建设，切实解决群众住房困难。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》提出，完善住房市场体系和住房保障体系。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机

制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度，健全缴存、使用、管理和运行机制。

《“十四五”公共服务规划》（发改社会〔2021〕1946号）提出，住房保障。做好城镇住房和收入困难家庭公租房保障，实行实物保障和货币补贴并举，合理确定实物公租房保有量，对城镇户籍低保、低收入住房困难家庭依申请应保尽保。稳步推进棚户区改造，坚持因地制宜、量力而行，严格把好棚户区改造范围和标准，科学确定棚户区改造年度计划，重点改造老城区内脏乱差的棚户区，加强配套基础设施建设和工程质量安

全监管，加快工程进度和回迁安置。结合农村危房改造，对符合条件的农村低收入群体等重点对象住房安全做到应保尽保。

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

根据《国家发展改革委 财政部关于印发地方政府专项债券投向领域有关规定的通知》（发改投资【2023】1232号），地方政府专项债券投向领域包括：交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链等物流基础设施、市政

和产业园区基础设施、新型基础设施、国家重大战略项目、保障性安居工程、特殊重大项目。

2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

2015 年 10 月，河南省人民政府办公厅印发《关于加快推进城镇保障性安居工程工作的通知》（豫政办〔2015〕125 号）强调：省委、省政府高度重视城镇棚户区 and 城乡危房改造工作，特别是在经济新常态下，**将其作为稳增长、保态势、惠民生的重要举措，强力推进。**

《河南省国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出，**完善住房市场体系和保障体系。**坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，多途径解决困难群众和新市民、青年人住房问题。全面贯彻房地产市场长效机制，坚持因城施策、一城一策，夯实城市政府主体责任，建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，稳定地价、房价和预期。推进棚户区改造，扩大保障性租赁住房供给，以大城市为重点建设共有产权住房和人才公寓。大力发展二手房市场和住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，完善长租房政策，加强住房租赁市场监管，推进郑州市住房租赁市场发展试点。科学制定土地储备供应计划，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，逐步推动租购住房在享受公共服务上具有同等权利。

2021 年 3 月，河南省住房和城乡建设厅下发《关于实施城市棚户区改造在建项目建成交付三年（2021-2023 年）行动的通知》要求，加快推进棚改在建项目建设交付进度。**多渠道筹集建设资金，抓住棚改专项债主要支持在建收尾项目的政策机遇，做好棚改专项债发行各项工作，争取更多专项债支持。**

舞阳县刘扶岗(木香李)城中村改造项目符合国家大政方针和河南省总体规划，符合舞阳市的城市发展规划，有利于舞阳县的社会和经济发展。

第三章社会经济效益分析

3.1 社会效益分析

（1）改善居民的生活环境，解决居住困难

本项目直接解决城中村居民 90 户，339 人的居住困难。极大地解决了项目所在区域居民的生活环境和生活条件，彻底解决安全隐患和环境污染的难题。项目棚户区改造完成后，公共辅助设施的提升，将大大改善区域投资环境及居民居住生活环境。

（2）促进社会和谐发展

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

本项目从解决经济发展中的人口、资源和环境各要素之间

的矛盾入手，高标准开展棚户区改造和保障性住房建设，有利于社会稳定，同时加入了教育、卫生、文化等公共设施的投入，使得居民生活环境大为改善，促进和谐社会发展。

（3）提高土地集约利用程度

本项目的实施可以从根本上提高土地利用程度，为长远发展提供了土地保证。

3.2 经济效益分析

（1）推进新型城镇化，带动相关产业的发展

本项目的建设将大大优化舞阳县空间功能布局，推进服务等相关产业转型升级发展。同时，保障性住房建成后居民密度显著提升，有利于周边商业及服务业发展，加快区域城市化进程，有效带动周边地区发展。

（2）提升城市形象

本项目将遵照舞阳县城总体规划要求，对城市功能的完善及基础设施的配套起到提升作用。对舞阳县的面貌改善效用巨大，为经济社会持续快速发展奠定基础。

3.3 生态效益

随着舞阳县北移东扩城市发展，项目区域逐渐被划入舞阳县城市规划产业聚集区工业区域内。区内村庄，建筑密度大、结构简陋、安全隐患多、使用功能不完善、基础设施不配套，居民改造意愿强烈。随着舞阳县的发展，城市框架的拉大及城

镇化的快速发展，该区域已经成为制约城市发展的瓶颈，因此急需对其进行改造。

土地利用效率的提升、公共服务设施的完善、城市管理水平的提高都将增加现有城市资源的配置效率，优化城市环境，产生长远的生态效益。

3.4 本项目具有显著的公益性

本项目直接解决棚户区居民的居住问题，消除安全隐患，同时通过土地集中规划使用提高使用效益，为城市发展腾出新的空间。

本项目是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是改变城区面貌，改善居住环境的重要途径，有利于周边商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动舞阳县经济社会健康和谐快速发展的重要举措，公益性显著。

第四章项目投资估算及资金筹措方案

4.1 编制依据及原则

本项目总投资估算编制依据：

《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）；

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发

〔2014〕43号)；

《国务院关于进一步做好城镇棚户区 and 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)；

《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》(财预〔2018〕28号)；

《河南省人民政府办公厅转发省发展改革委等部门关于加快推进城市棚户区工矿棚户区改造实施意见的通知》(豫政办〔2009〕154号)；

《河南省人民政府办公厅关于转发省财政省政府金融办河南省保障性住房建设融资计划实施方案的通知》(豫政办〔2011〕109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)；

河南省财政厅关于转发《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》的通知(豫财预〔2017〕248号)；

《漯河市人民政府关于国家建设征地地上附着物补偿标准的通知》(漯政〔2013〕89号)；

《漯河市人民政府办公室关于印发漯河市旧城区和城中村改造管理办法的通知》；

《漯河市旧城区和城中村改造管理办法》；

《舞阳县人民政府关于规范国有土地上房屋征收与补偿的

意见》;

《舞阳县旧城区和城中村改造实施方案》;

《舞阳县城乡总体规划（2017-2035）》;

《河南省舞阳县国土空间总体规划（2020-2035 年）》;

项目建设单位提供的有关技术资料、基础数据。

4.2 估算范围

本项目投资估算范围包括安置区内新建地上、地下建筑等的建筑工程费、设备及工器具购置费、安装工程费以及室外工程费用等，安置区土地费用、征地拆迁及补偿费用、项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、建设项目前期工作咨询费、节能报告费用、招标代理服务费等、工程造价咨询服务费、场地准备及临时设施费、工程保险费、消防设施及电气安全检测服务费等工程建设其他费用，基本预备费及建设期利息等。

4.3 估算说明

（1）安置区建安工程费用：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漯河市近期建设工程材料基准价格信息进行调整，以单方指标计入。

（2）工程建设其他费用按有关规定计取，其中：

1）土地费用：项目单位已经取得土地，本项不计。

2）建设单位管理费：参照财政部财建〔2016〕504 号文件规定计入。

3）工程监理费：根据《河南省建设监理协会关于印发

《河南省建设工程施工监理费计费规则》的通知》（豫建监协[2015]19 号）及《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2015]299 号）结合市场情况计取；

4) 工程前期咨询费：参考豫发改收费〔2008〕2510 号文件和中价协〔2013〕35 号文件，并结合市场情况计取，结合市场价进行计取；

5) 勘察设计费：执行发改价格〔2015〕299 号文，参考国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文，结合市场情况计取。

6) 工程造价咨询费：工程造价咨询费：参考豫发改收费〔2008〕2510 号文件和中价协〔2013〕35 号文件，并结合市场情况计取。

7) 招标代理服务费：执行发改价格〔2015〕299 号文，按计委计价格〔2002〕1980 号文及发改办〔2011〕534 号文规定计入。

8) 工程保险费：按按工程费用的 0.3%进行计取。

4.4 投资估算

(1) 项目总投资

1) 按建设内容分类的总投资估算情况

项目总投资为 8329.21 万元，其中建设投资 8069.21 万元，占总投资比例为 96.88%，建设期债券利息为 240.00 万元，占总投资比例为 2.88%，铺底流动资金为 20.00 万元，占

总投资比例为 0.24%。具体如下：

总投资估算表

表 4-1

单位：万元

项目	总计	比例	2022 年	2023 年	2024 年
一、建设投资总计	8069.21	96.88%	3608.33	3408.33	1052.55
工程费用	7223.76	86.73%	3226.50	3026.50	970.76
工程建设其他费用	437.39	5.25%	210.00	210.00	17.39
预备费	408.06	4.90%	171.83	171.83	64.40
二、建设期债券利息	240.00	2.88%	0.00	120.00	120.00
三、铺底流动资金	20.00	0.24%	0.00	0.00	20.00
总投资	8329.21	100.00%	3608.33	3528.33	1192.55

明细估算如下：

建设投资明细表

表 4-2

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					土建技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	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	6876.05	227.71	120.00		7223.76			
1	建安工程	6796.00				6796.00	m²		
1.1	地上建筑面积	4716.00				4716.00	m²	26200	1800
1.2	地下建筑面积	2080.00				2080.00	m²	8000	2600
2	配套设施	80.05	227.71	120.00		427.76	m²		
2.1	道路广场	9.60				9.60	m²	800	120
2.2	配套工程	70.45				70.45	m²	2817.85	250
2.3	小区给排水管网		48.31			48.31	m²	8051	60
2.4	小区电力		48.31			48.31	m²	8051	60
2.5	小区消防		56.36			56.36	m²	8051	70
2.6	电梯			120.00		120.00	部	4	300000
2.7	室外供气		48.31			48.31	m²	8051	60

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					土建技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（元）
2.8	安防		26.42			26.42	m²	8051	30
二	建设工程其他费				437.39	437.39			
1	土地费用				0.00	0.00			
2	建设单位管理费				108.36	108.36			
3	工程建设监理费				130.03	130.03			
4	工程前期咨询费				5.00	5.00			
5	工程勘察费				16.19	16.19			
6	工程设计费				115.58	115.58			
7	工程造价咨询费				14.45	14.45			
8	工程招标代理服务费				23.11	23.11			
9	工程保险费				21.67	21.67			
10	环评费用				3.00	3.00			
	工程费用及其他费					7661.15			
三	合计								
四	预备费					408.06			

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					土建技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值 （元）
五	工程建设投资					8069.21			

4.5 资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 8329.21 万元。

（1）资本金来源

资本金 4329.21 万元，占比 51.98%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

资本金比例和来源符合《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）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发【2015】51 号）要求。

（2）融资计划

计划使用棚户区改造专项债券 4000.00 万元，占项目资金筹措总额的 48.02%。

根据资金使用计划，拟于 2022 年申请使用 7 年期债券 3000.00 万元；2024 年申请使用 7 年期债券 1000.00 万元。

本项目计划申请使用专项债券总额 4000.00 万元，已经于 2022 年使用 3000.00 万元，本次申请使用 1000.00 万元。

4.6 资金使用计划

本项目 2022 年投资规模为 3608.33 万元，2023 年投资规模为 3528.33 万元，2024 年投资规模为 1192.55 万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 4-3

单位：万元

序号	项 目	合计	建 设 期		
			2022 年	2023 年	2024 年
一	总投资	8329.21	3608.33	3528.33	1192.55
1	建设投资	8069.21	3608.33	3408.33	1052.55
2	建设期债券利息	240.00	0.00	120.00	120.00
3	铺底流动资金	20.00	0.00	0.00	20.00
二	资金筹措	8329.21	3608.33	3528.33	1192.55
1	发行债券	4000.00	3000.00	0.00	1000.00
2	资本金	4329.21	608.33	3528.33	192.55
2.1	用于项目投资	4069.21	608.33	3408.33	52.55
2.2	用于建设期债券利息	240.00	0.00	120.00	120.00
2.3	用于铺底流动资金	20.00	0.00	0.00	20.00

4.7 专项债券资金使用合规性

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

4.8 项目手续办理情况

本项目已经完成可行性研究报告。

已经取得可研批复，批复机关为舞阳县发展和改革委员会。

（详见附件：《关于舞阳县刘扶岗(木香李)城中村改造项目可行性研究报告的批复》（舞发改城镇【2021】119号））

已经取得建设用地规划许可证，出具机关为舞阳县自然资源局。（详见附件：《建设用地规划许可证》（地字第411121202100019号））

已经取得不动产权证。（详见附件：《不动产权证》豫2017舞阳县不动产权第0000024号）

本项目已经纳入河南省2022年棚户区改造计划。（详见附件：《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2022年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办【2022】1号））

本项目已经开工

4.9 项目建设方案

（1）棚户区拆迁情况

项目为异地安置，已取得土地，拆迁部分涉及征收总用地面积360亩，涉及拆迁征收户数约90户，339人，拆迁各类范围建筑面积35000平方米。项目拆迁均异地实物补偿。本项目不计征地费用。

（2）安置方式及规模

根据国务院办公厅《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国发〔2014〕36号），及河南省人民政府《关于加快推进棚户区改造工作的指导意见》（豫政〔2014〕17号），河南省保

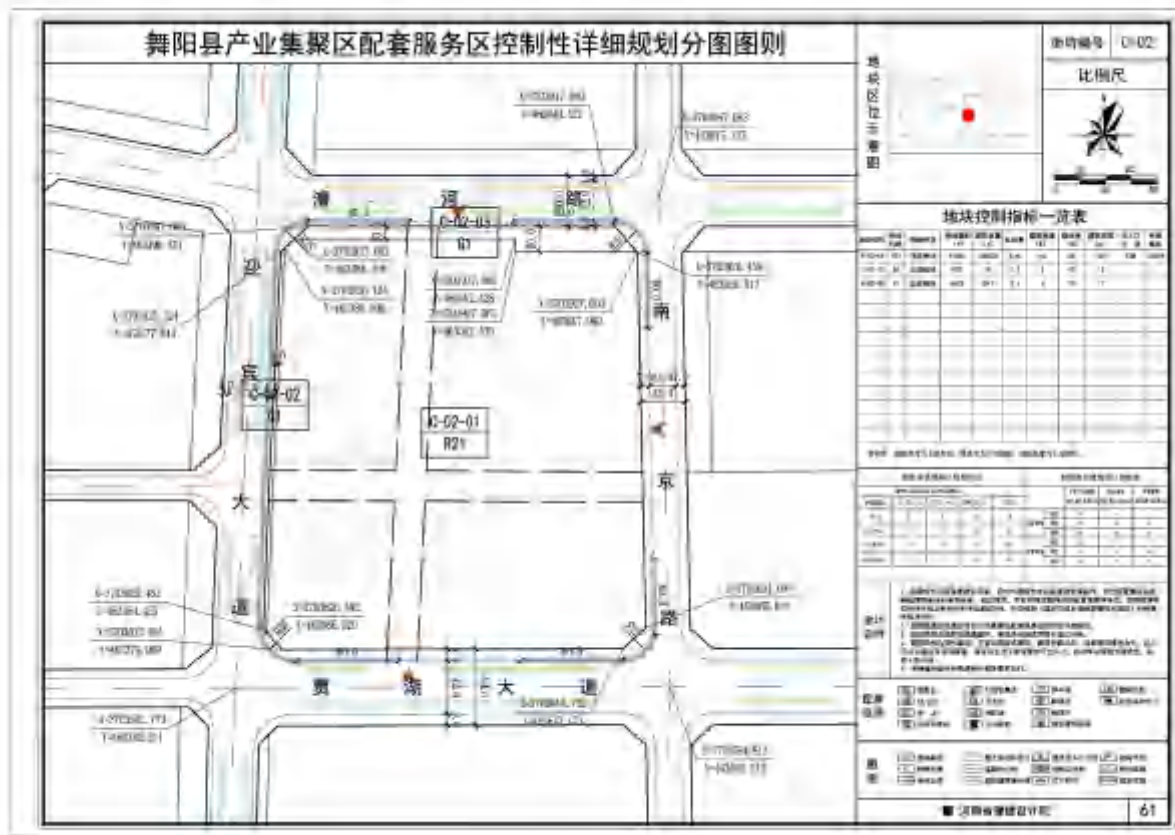
障性安居工程工作领导小组办公室《关于进一步规范和促进棚户区改造工作的通知》（豫保安居办〔2017〕39号）等相关文件精神，结合当地实际情况及李楼村被征收居民意愿调查，拟采用异地新建安置房的实物安置方式实施。

安置区位于南京路北段西侧，北四环路南侧，安置区规划总用地面积 33271.2 平方米（约 49.91 亩），用地与舞阳县杨庄片区城中村改造共用土地。其中舞阳县刘扶岗城中村改造（本项目）用地 8051.00 m²（约 12.08 亩），项目建成后可提供安置房 200 套。

总建筑面积 33600 平方米，其中地上建筑面积 26200 平方米，地下建筑面积 8000 平方米。

地上建筑包含住宅建筑面积 24000 平方米，物业管理用房建筑面积 100 平方米，社区用房建筑面积 1820 平方米，社区养老设施 200 平方米，配电室 60 m²，门卫室 20 m²。

地下建筑包含地下机动车库 8000 m²，设地下机动车位 200 辆。



拟建地块控制性规划

详细建设方案见可行性研究报告。

4.10 项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

(1) 制定项目资金计划并严格执行

根据项目建设进度要求，编制详细的月、季度、年度资金

使用计划，并根据工程的具体进展情况，及时对计划进行调整。建设单位于每月固定时间对施工方上报的《项目资金收支情况》进行审核。

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

（2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

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

第五章项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

（1）发行主体资格

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

（2）地方政府债务限额管理

《中华人民共和国预算法》第三十五条规定，举借债务的

规模，由国务院报全国人民代表大会或者全国人民代表大会常务委员会批准。

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

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（3）地方政府债务预算管理

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

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

（4）建立地方政府债务应急处置机制

《中华人民共和国预算法》第三十五条第五款规定，国务

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

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

按照上述法律，政策相关规定，编制本政府专项债券融资方案。

5.2 债券申请使用计划

本次舞阳县刘扶岗(木香李)城中村改造项目棚户区改造专项债券由省代发，具体申请使用计划如下表所示：

债券申请使用计划表

表 5-1

发行年份	发行额度（亿元）	发行期限
2022 年	0.3	7 年
2024 年	0.1	7 年
合计	0.4	

拟于 2022 年申请使用 7 年期债券 3000.00 万元； 2024 年申请使用 7 年期债券 1000.00 万元。

本次申请使用 1000.00 万元。

5.3 发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。

5.4 品种和数量

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.5 时间安排

专项债券发行时间以省政府发行时间为准。

5.6 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

5.7 兑付安排

债券本息纳入本级政府预算管理，其中，10年期以下按年支付利息，10年期及以上按半年支付利息。本金到期一次性偿还。

5.8 发行款缴纳

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.9 专项债券投资者保护措施

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

将能够统筹安排的结余资金优先安排偿还债务；

调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；

处置各类非公益性资产偿还债务等。

第六章项目预期收益、成本及自求平衡分析

6.1 预期收入

(1) 项目实施的必要性和迫切性

舞阳县刘扶岗(木香李)城中村改造项目位于舞阳县规划的产业集聚区，涉及村庄建筑多以一、二层为主，建筑物极破旧，存在严重安全隐患；给村民的生产、生活带来极大不便。

该区域道路等级低，路网结构、布局不合理，多为断头路无法满足人流、物流的基本需要；一些道路宽度只有2米或者更窄，消防、急救车辆无法进入，安全隐患大。大部分住户仍沿用自备井饮水，水质无保障排污系统缺乏或铺设容量不足，雨污不分。多数供电线路老化，由于居民私拉乱扯，随意接户，形成了电路蜘蛛网，严重影响居民生活，存在较大安全隐患。环卫设施缺乏，垃圾露天随意堆放，中转间隔过长而不能及时清运。

为了贯彻落实国家、河南省、漯河市及舞阳县各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，改善舞阳县刘扶岗(木香李)城中村居民居住环境和生活水平，同时推动舞阳县城城中村改造步伐，不断提高舞阳县的经济发展水平，舞阳县住房保障服务中心提出了舞阳县刘扶岗(木香李)城中村改造项目。

(2) 政府投资的必要性

本项目的建设能盘活城中村的建设用地，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城中村土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。

上述拆迁、安置、土地整理均需要政府出面，按照相关政策法规进行征收，并做好安置房建设工作，使得棚户区改造项目真正使区域内居民生活环境得到彻底改善。

(3) 项目运营方案

本项目完成后，预计腾出可出让土地面积 360 亩，根据舞阳县产业集聚区土地利用规划图可知，项目拆迁区域土地性质全部为工业用地。

(4) 项目收入预测

1) 土地出让计划

项目可出让工业用地面积为 360 亩，计划在 2025 年至 2031 年内全部进行出让，具体出让计划如下：

土地出让计划表

表 6-1

单位：亩

项目名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
工业用地出让面积	360.00	36.00	36.00	36.00	36.00	36.00	72.00	108.00
出让比例	100.00%	10.00%	10.00%	10.00%	20.00%	20.00%	10.00%	20.00%

2) 土地出让价格依据

经查询舞阳县自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示，2021 年下半年工业用地成交情况如下：

2021 年下半年舞阳县工业用地成交情况

表 6-2

序号	地址	宗地编号	成交价格（万元）	出让面积（公顷）	出让单价（万元/亩）	成交时间
1	舞阳县建业路与南环路交叉口东北角	41112110421522	916.60	3.05533	20.00	2021.12
2	舞阳县人民路与创业路交叉口东南角	41112110421421	2295.26	6.95512	22.00	2021.11
3	舞阳县人民路与创业路交叉口东南角	41112110421422	1591.70	4.82317	22.00	2021.10
4	舞阳县创业路与南环路交叉口东北角	41112110421522	1241.40	2.73771	30.23	2021.9
5	舞阳县广发路与建业路交叉口东南角	411121104215103-3	7208.80	24.03	20.00	2021.9

从上表可知，目前舞阳县工业用地出让价格在 20 万-30 万元/亩之间，其中中位数价格为 22 万元/亩。

财务测算中，按照建设期首年，即 2022 年工业用地出让价格为 22 万元/亩计算（2021 年下半年舞阳工业用地出让价格中位数水平），按年上涨 2.8%，涨幅参考依据为河南省 2020 年 CPI (2.8%)，至出让首年即 2025 年的工业用地出让价格为 **23.90 万元/亩**。

经营期内第二年至第四年价格仍按年涨幅 2.8%考虑，涨幅参考依据为河南省 2020 年 CPI (2.8%)，其后不再上涨。

本项目经营期内总收入为 9198.72 万元，全部为工业用地出让收入。

具体测算如下：

项目收入计算表

表 6-3

序号	项目名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	项目营业收入（不含税）（万元）	9198.72	860.40	884.52	909.36	1869.84	1869.84	934.92	1869.84
1	工业用地出让收入（万元）	9198.72	860.40	884.52	909.36	1869.84	1869.84	934.92	1869.84
	出让面积（亩）	360.00	36.00	36.00	36.00	72.00	72.00	36.00	72.00
	出让单价（万元/亩）		23.90	24.57	25.26	25.97	25.97	25.97	25.97
	出让面积占总面积比例（%）		10.00%	10.00%	10.00%	20.00%	20.00%	10.00%	20.00%
	价格涨幅			2.80%	2.80%	2.80%			

6.2 预期成本

(1) 财务费用

本项目债券融资本金 4000.00 万元，债券期限为 7 年，债券利率按照 4%测算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性偿还。

本项目专项债券利息共计 1120.00 万元，其中建设期利息累计 240.00 万元，计入项目总投资。经营期利息累计 880.00 万元，全部计入经营期成本。

本项目债券本息情况详见下表：

项目债券本息估算表

表 6-4

单位：万元

序号	项 目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	3000.00	3000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	1000.00	1000.00
2	本年新增债券融资	4000.00	3000.00	0.00	1000.00							
3	本年应计债券利息	1120.00	0.00	120.00	120.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	40.00	40.00
3.1	计入建设期债券利息	240.00	0.00	120.00	120.00							
3.2	计入经营期债券利息	880.00				160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	40.00	40.00
4	本年债券还本付息	5120.00	0.00	120.00	120.00	160.00	160.00	160.00	160.00	3160.00	40.00	1040.00
4.1	债券还本	4000.00								3000.00	0.00	1000.00
4.2	债券付息	1120.00	0.00	120.00	120.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	40.00	40.00
5	年末债券融资本金累计		3000.00	3000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	1000.00	1000.00	0.00

（2）土地出让成本

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）、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政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）、《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）等文件，本项目土地出让成本包括国有土地收益基金、上解省财政费用、农业综合开发资金、提取保障房资金、新增建设用地有偿使用费、计提城市规划费、提取农田水利建设资金及提取教育资金等，总计 2862.18 万元，占土地出让收入的 31.11%。具体计提项目及标准如下：

项目土地出让成本计提情况表

表 6-5

序号	项目	计提标准
1	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
2	农业综合开发资金	对土地出让面积按 6 元/平方米
3	上解省财政费用	国有土地出让金收入的 3%
4	提取保障房资金	土地出让收入的 3%
5	新增建设用地有偿使用费	对土地出让面积按 14 元/平方米
6	计提城市规划费	对土地出让面积按 0.2 万元/亩
7	提取农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%

序号	项目	计提标准
8	提取教育资金	土地出让净收益的 11%

（3）折旧及摊销费用

本项目应计提折旧的固定资产原值为 8329.21 万元，预计残值为 0，折旧年限按 20 年计算，年折旧额为 416.46 万元。

项目无待摊销的无形资产。

经估算，项目经营期内，土地出让成本费用为 2862.18 万元，折旧费总计为 2915.22 万元，财务费用为 880.00 万元。总成本费用为 6657.40 万元。

具体估算情况如下：

项目总成本费用估算表

表 6-6

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	土地出让总成本	2862.18	270.54	276.90	283.45	580.37	580.37	290.18	580.37
1.1	国有土地收益基金	183.99	17.21	17.69	18.19	37.40	37.40	18.70	37.40
1.2	农业综合开发资金	144.00	14.40	14.40	14.40	28.80	28.80	14.40	28.80
1.3	上解省财政费用	266.11	24.86	25.57	26.30	54.11	54.11	27.05	54.11
1.4	提取保障房资金	275.98	25.81	26.54	27.28	56.10	56.10	28.05	56.10
1.5	新增建设用地有偿使用费	336.00	33.60	33.60	33.60	67.20	67.20	33.60	67.20
1.6	计提城市规划费	72.00	7.20	7.20	7.20	14.40	14.40	7.20	14.40
1.7	提取农田水利建设资金	792.05	73.73	75.95	78.24	161.18	161.18	80.59	161.18
1.8	提取教育资金	792.05	73.73	75.95	78.24	161.18	161.18	80.59	161.18
2	折旧费	2915.22	416.46	416.46	416.46	416.46	416.46	416.46	416.46
3	利息支出	880.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	40.00	40.00
4	总成本费用合计	6657.40	847.00	853.36	859.91	1156.83	1156.83	746.64	1036.83

6.3 相关税费

本项目所得收入为土地出让收入，为政府性基金收入，免征各项税收。

6.4 项目损益

本项目计算期内累计净利润 2541.32 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表

表 6-7

单位：万元

序号	项 目	合 计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	营业收入	9198.72	860.40	884.52	909.36	1869.84	1869.84	934.92	1869.84
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	6657.40	847.00	853.36	859.91	1156.83	1156.83	746.64	1036.83
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	2541.32	13.40	31.16	49.45	713.01	713.01	188.28	833.01
6	弥补以前年度亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润	2541.32	13.40	31.16	49.45	713.01	713.01	188.28	833.01
10	息税前利润	3421.32	173.40	191.16	209.45	873.01	873.01	228.28	873.01
11	息税折旧摊销前利润	6336.54	589.86	607.62	625.91	1289.47	1289.47	644.74	1289.47

6.5 项目收益

本项目经营性净现金流量为 6336.54 万元。经营性净现金多流量对专项债券本息的覆盖倍数为 1.24，本金覆盖倍数为 1.58。

项目收益表

表 6-8

单位：万元

一、借贷本息支付				
年度	本金（万元）	利息（万元）	本息合计（万元）	经营活动净现金流量（万元）
2022 年		0.00	0.00	
2023 年		120.00	120.00	
2024 年		120.00	120.00	
2025 年		160.00	160.00	589.86
2026 年		160.00	160.00	607.62
2027 年		160.00	160.00	625.91
2028 年		160.00	160.00	1289.47
2029 年	3000.00	160.00	3160.00	1289.47
2030 年	0.00	40.00	40.00	644.74
2031 年	1000.00	40.00	1040.00	1289.47
合计	4000.00	1120.00	5120.00	6336.54
二、本息覆盖倍数				
2.1	专项债券本息合计（万元）	5120.00		
2.2	经营性净现金流量（万元）	6336.54		
2.3	经营性净现金流量对债券本息覆盖倍数	1.24		

6.6 资金测算平衡分析

(1) 偿债计划

本项目中，2022 年计划申请使用 7 年期专项债券 3000.00 万元，将于 2029 年还本； 2024 年计划申请使用 7 年期专项债券 1000.00 万元，将于 2031 年还本。

利率按 4% 计算，每年支付一次利息，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期付息资金来源于项目资本金，经营期还本付息资金来源于项目经营性现金净流量。

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

表 6-9

单位：万元

序号	项 目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	3000.00	3000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	1000.00	1000.00
2	本年新增债券融资	4000.00	3000.00	0.00	1000.00							
3	本年债券还本付息	5120.00	0.00	120.00	120.00	160.00	160.00	160.00	160.00	3160.00	40.00	1040.00
3.1	债券还本	4000.00								3000.00	0.00	1000.00
3.1	债券付息	1120.00	0.00	120.00	120.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	40.00	40.00
4	年末债券融资本金累计		3000.00	3000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	4000.00	1000.00	1000.00	0.00

（2）敏感性分析（压力测试）

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，收益的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对经营期净现金流量的变动进行敏感性分析。

项目收益敏感性分析表

表 6-10

序号	项目	比预测下降 5%	比预测下降 3%	预测值	比预测上升 3%	比预测上升 5%
1	经营性净现金流量	6019.71	6146.44	6336.54	6526.64	6653.37
2	债券本息支付	5120.00	5120.00	5120.00	5120.00	5120.00
3	收益本息覆盖倍数	1.18	1.20	1.24	1.27	1.30

当项目收益下降 3%时，本息覆盖倍数为 1.20 倍；当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.18 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

(3) 资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入 17527.93 万元，累计现金流出 16071.39 万元，现金结余 1456.54 万元。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

表 6-11

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	经营活动净现金流量	6336.54				589.86	607.62	625.91	1289.47	1289.47	644.74	1289.47
1.1	现金流入	9198.72				860.40	884.52	909.36	1869.84	1869.84	934.92	1869.84
1.1.1	营业收入	9198.72				860.40	884.52	909.36	1869.84	1869.84	934.92	1869.84
1.1.2	销项税额	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.3	补贴收入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.1.4	其他流入	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2	现金流出	2862.18				270.54	276.90	283.45	580.37	580.37	290.18	580.37
1.2.1	经营成本	2862.18				270.54	276.90	283.45	580.37	580.37	290.18	580.37
1.2.2	税金及附加	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.3	所得税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.4	进项税额	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.5	增值税	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.2.6	其他流出	0.00				0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	投资活动净现金流量	-8089.21	-3608.33	-3408.33	-1072.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	现金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2	现金流出	8089.21	3608.33	3408.33	1072.55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.2.1	建设投资	8069.21	3608.33	3408.33	1052.55							
2.2.2	维持运营投资	0.00										
2.2.3	流动资金	20.00	0.00	0.00	20.00							
2.2.4	其他流出	0.00										
3	筹资活动净现金流量	3209.21	3608.33	3408.33	1072.55	-160.00	-160.00	-160.00	-160.00	-3160.00	-40.00	-1040.00
3.1	现金流入	8329.21	3608.33	3528.33	1192.55	0.00						
3.1.1	项目资本金投入	4329.21	608.33	3528.33	192.55							
3.1.2	建设投资借款	0.00										
3.1.3	流动资金借款	0.00										

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
3.1.4	债券	4000.00	3000.00	0.00	1000.00							
3.1.5	短期借款	0.00										
3.1.6	其他流入	0.00	0.00	0.00	0.00							
3.2	现金流出	5120.00	0.00	120.00	120.00	160.00	160.00	160.00	160.00	3160.00	40.00	1040.00
3.2.1	债券利息支付	1120.00	0.00	120.00	120.00	160.00	160.00	160.00	160.00	160.00	40.00	40.00
3.2.2	长期借款利息支付	0.00										
3.2.3	偿还债务本金	4000.00								3000.00	0.00	1000.00
3.2.4	应付利润（股利分配）	0.00										
3.2.5	其他流出	0.00										
4	净现金流量	1456.54	0.00	0.00	0.00	429.86	447.62	465.91	1129.47	-1870.53	604.74	249.47
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	429.86	877.48	1343.39	2472.86	602.33	1207.07	1456.54

6.7 其他事项说明

项目实施方和业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

第七章 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

实施单位专门组织专家进行了风险分析与识别，并制定了相应的风险防范措施。

7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

(1) 工期拖延风险及控制措施

风险分析：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：项目已经在 2022 年 6 月开始实施。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。

（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。债券的偿债资金来源主要是土地出让收入。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。

7.2 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，造成项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》

（财预〔2017〕89号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

控制措施：本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业会计师事务所进行测算，测算结果较为可靠。对项目取得的专项收入进行专项管理用于还本付息，并根据收入实现进度进行动态预测，确保债券到期本息偿还。

第八章还款保障情况

8.1 还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财

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。

8.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

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

8.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

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

8.4 资金管理方案

（1）主管部门及职责

本项目主管部门为舞阳县住房和城乡建设局，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舞阳县财政局统一管理。

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。

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

关于债券本息偿付，由舞阳县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。

第九章信息披露计划

按照《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）和《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，各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅应当按照地方政府债务信息公开有关规定，组织本地区各级财政部门通过公开平台公开地方政府债务相关信息。地方政府债务相关信息包括地方政府债务数据和相关文本信息。地方各级财政部门及相关单位按照谁制作、谁公开、谁负责的原则，对地方政府债务信息公开的真实性、完整性、规范性、及时性负责。

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，舞阳县刘扶岗(木香李)城中村改造项目棚户区改造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）及河南省财政厅网站披露。

第十章事前绩效评估情况

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好的发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进财政资金往收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项

目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从源头上防止资金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号），财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》财预〔2021〕61号的通知，结合项目绩效目标表、项目实施方案、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作。

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

舞阳县辛安镇（朱堂康庄）
城中村改造项目
实施方案

项目单位：舞阳县住房和城乡建设局

主管部门：舞阳县住房和城乡建设局

财政部门：舞阳县财政局

目录

第一章 项目概况	3
1.1 项目名称	3
1.2 项目单位	3
1.3 项目性质	3
1.4 建设地点	3
1.5 拆迁规模及内容	4
1.6 建设期	4
1.7 棚改计划情况	4
1.8 项目总投资	5
1.9 主要技术经济指标	5
1.10 主管部门责任	5
第二章 项目事前绩效评估	6
第三章 项目社会经济效益	10
3.1 社会效益	10
3.2 经济效益	11
第四章 项目投资估算与资金筹措	12
4.1 估算范围	12
4.2 估算说明	13
4.3 投资估算	15
4.4 资金筹措	16
4.5 项目资金保障措施	16
第五章 项目专项债券融资方案	17
5.1 编制依据	17
5.2 债券申请及使用计划	17
5.3 债券规模和期限安排	17
5.4 投资者保护措施	18
第六章 项目收益与融资自求平衡分析	18
6.1 现金流入	18
6.2 经营现金流出	21
6.3 项目收益预测	23
6.4 项目本息覆盖倍数	23
6.5 总体评价结论	25
第七章 风险分析	25
7.1 风险因素识别	25
7.2 风险防范对策	26
7.3 风险结论与建议	28

第一章 项目概况

1.1 项目名称

舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目

1.2 项目单位

舞阳县住房和城乡建设局

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，符合舞阳县自然条件、人文环境和国民经济发展的要求，项目建成后能够产生土地出让收入，属于有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

位于舞阳县重庆路以北、北四环路以南、经六路以西、盐业大道以东地块，安置工程占地面积 35,754.95 m²（约 53.63

亩)，均为城镇居住用地。

1.5 拆迁规模及内容

本项目改造拆迁集体土地面积 2,106 亩，涉及村民 261 户、913 人，本项目主要征收上述土地范围内的建筑物、构筑物及附属物设施等。

拆迁规模一览表

项目名称	拆迁四至范围	拆迁户数 (户)	拆迁房屋征收总面积(m²)
辛安镇(朱堂康庄)城中村改造项目	舞阳县张家港路以南、铁路以北、建业路以东、兴业路以西	261	45,548

1.6 建设期

根据《舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目》根据项目实际情况及现阶段进度，本项目已于 2020 年 11 月开工（已于 2020 年 11 月定位放线，开挖基坑。）预计 2024 年完工。

1.7 棚改计划情况

2019 年 12 月 26 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》(豫保安居办〔2019〕10 号)，将舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目列入国家棚改计划。

1.8 项目总投资

本项目总投资 37,714.80 万元，其中安置补偿费用 31,992.28 万元；其他费用 1,355.15 万元；基本预备费 1,667.37 万元；建设期利息 2,700.00 万元。

1.9 主要技术经济指标

序号	名称	单位	指标	备注
1	项目总投资	万元	37,714.80	
1.1	安置补偿费用	万元	31,992.28	
1.2	工程建设其他费用	万元	1,355.15	
1.3	建设期利息	万元	2,700.00	
	资金筹措	万元	37,714.80	
2.1	项目资本金	万元	7,714.80	
	所占比例	%	20.46	
2.2	政府专项债券	万元	30,000.00	
	所占比例	%	79.54	
	土地出让收入	万元	134,972.49	计算期总计
4	土地出让基金及税费	万元	36,705.82	计算期总计
5	项目总成本	万元	62,824.80	计算期总计
6	项目净利润	万元	41,921.87	计算期总计
7	全部投资财务内部收益率	%	48.09	
8	全部投资财务净现值	万元	41,226.76	ic=5%
9	静态投资回收期	年	5.83	含建设期
10	动态投资回收期	年	5.96	含建设期
11	投资利润率	%	22.23	还款期平均
12	总投资收益率	%	25.81	还款期平均
13	投资利税率	%	45.28	还款期平均
14	偿债备付率	%	2.98	还款期平均
15	利息备付率	%	46.06	还款期平均
16	借款偿还期	年	7.00	含建设期 3 年

1.10 主管部门责任

舞阳县住房和城乡建设局在依法合规、确保工程质量安

全的前提下,加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量,推动在建基础设施项目早见成效。舞阳县住房和城乡建设局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。舞阳县住房和城乡建设局未按既定方案落实专项债券还本付息资金的,财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 项目事前绩效评估

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

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

舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目事前评估评分指标体系表

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

一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
项目收入、成本、收益预测合理性 (30分)	项目收入预测合理性	①项目自身收益是否在项目地理空间、预期功能和项目对应债券存续期间相关；②项目自身收益估算所使用的预测方法是否合理可靠；③项目自身收益是否能够全面估算，使用的基础数据是否真实可靠并能明确列示。	15	15	
	项目成本预测合理性	①项目现金流支出是否在项目地理空间、预期功能和项目对应债券存续期间内相关；②项目现金流支出估算所使用的基础数据是否真实可靠③项目现金流支出估算所使用的预测方法是否可靠。	15	15	
债券资金需求合理性 (10分)	债券资金需求合理性	①项目申请专项债额度是否经过科学论证；②申报额度与项目收益能否实现平衡；③分年度需求（如有）是否与项目建设工期和年度建设任务匹配。	10	10	
项目偿债计划可行性和偿债风险点 (10分)	项目偿债计划可行性	①专项债券资金是否明确的使用计划；②使用计划与项目进度是否匹配；	5	5	
	项目偿债可控性	①项目偿债风险识别是否全面；②是否针对预期风险设定应对措施③应对措施是否可行，有效。	5	5	
绩效目标合理性 (10分)	目标明确性	①绩效目标设定是否明确；②绩效目标填报格式是否规范、填报内容是否完整、准确、详实，无缺项、错项；③收益群体定位是否准确；④绩效目标与部门长期规划目标、年度目标是否一致。	5	5	
	目标合理性	①绩效目标与项目需要解决的问题是否匹配；②绩效目标与现实需求是否匹配；③绩效目标和指标设置是否与项目高度相关；④绩效指标是否细化、量化，便于监控和评价，难以量化的，定性描述是否充分、具体。	5	3	项目绩效目标表部分指标不够完善
总分			100	98	

本项目建设，提供大量的劳动就业岗位，缓解社会就业压力，激活相关产业发展，改善舞阳县城市面貌，完善城市整体生态。提高城市品位，为此设置了相关事前绩效评估政

策项目绩效目标，详细情况如下表所示：

舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目绩效评估政策项目绩效目标表

绩效目标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
绩效指标	产出指标	数量指标	拆迁户数	≥261 户
			征收房屋面积	≥45548 m²
			征收土地面积	≥2106 亩
		质量指标	工程施工/涉及验收合格率	≥95%
			市政及公共基础设施建设合格率	≥95%
		时效指标	项目建设工期	32 个月
			项目开工日期	2020 年 11 月
		成本指标	项目总投资金额	≤37714.8
			项目征地拆迁成本	≤13145.48
	效益指标	经济效益指标	项目年平均收益	≥18966.88
			净收益对本息覆盖倍数	≥1.92
		社会效益指标	利于拉动舞阳县投资和消费，加速当地房地产业发展，进而促进经济增长。	有所提升
			有效拉动内需，促进内需拉动经济增长。	有所提升
			提供大量的劳动就业岗位，缓解社会就业压力，激活相关产业发展	有所提升
			改善城市环境，提高城市形象。	改善显著
		生态效益指标	提高优美的环境，创造宜居的居住空间。	效果明显
			改善舞阳县城市面貌，完善城市整体生态。功能，提高城市品位	效果明显
		可持续影响指标	完善区域规划功能、提升城市形象、促进地区社会经济协调发展	中长期
			提升居民的居住环境和生活质量	中长期

绩效目标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	满意度指标	服务对象满意度指标	棚户区改造被拆迁居民满意度	≥90%

第三章 项目社会经济效益

3.1 社会效益

本项目是为了“改善城市环境，优化土地资源配置，大力推进保障性安居工程。”项目建成后，可为拆迁居民提供一处基础设施齐全、公共服务全面、居住环境优美、管理完善的大型社区，使得社会和谐稳定，人民安居乐业，从而更好地为舞阳县经济社会发展服务。

1、项目建设可改观住房面貌，优化人居环境。

本项目将建成一批保障性住房用于安置拆迁户，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。一个个社区、一条条街道变得视野开阔，村民生活环境得到了进一步的改善。

2、安置房建设项目有利于拉动市政投资和消费，加速经济增长。

安置房建设可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

3、安置房建设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、项目的设施对塑造高品质社区和提高区域建设水平发挥着重要作用。

完善的配套服务设施是吸引人流、聚集人气的重要因素，环境优美、公建完善的高品质社区对推动区域经济发展，提高舞阳县城镇化进程发挥着重要作用。

5、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

根据舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目周边土地挂牌交易信息，选取了距离项目区域内较近的地块作为预测参考依据，预计土地价格增长以平均增速（商业用地 6.40%、工业用地 1%）作为依据（漯河市 2017-2019 年全市生产总值（GDP）同比增速分别为 8.20%、9.20%和 9.20%，近三年平均增速 8.87 %，经查询中国地价监测网，中部地区 2017 年至 2020 年度工业用地地价平均增速为 1.25%），本次预测拟出让商业用地土地地价增速按 8%的 80%（即 6.4%）进行测

算、拟出让工业土地地价增速按 1.25%的 80%（即 1%）进行测算，假设舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目中改造地块土地自债券存续期第六年开始土地挂牌交易，且在债券存续期内出让完毕，出让比例分别为 25%、25%、25%、25%，预测项目实现土地出让收入共计 101,335.96 万元。

另外，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。

第四章 项目投资估算与资金筹措

4.1 估算范围

本项目投资估算，依据国家建设项目可行性研究投资估算的有关规定及工程方案进行，本方案估算的投资范围包括新建安置房投资、拆迁费用、资金筹措费用等 3 部分，其中新建安置区投资包含建筑工程、安装费用、设备及工器具购置、管线工程等的第一部分的工程费用和工程其他费用、基本预备费等。估算范围不包括家具、空调设备等的投资。

4.2 估算说明

1、工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和舞阳县及河南省工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

2、拆迁费用包括拆迁补偿费、拆迁工程费和场地平整费，结合建设单位提供的本项目拆迁补偿方案确定。

3、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：

（1）项目建设管理费：按照财政部财建〔2016〕504号文件规定计入；

（2）建设项目前期工程咨询费：按照国家计委计价格〔1999〕1283号文件规定计入；

（3）工程勘察费：按照国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文件规定计入；

（4）工程设计费：按照国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文件规定计入；

（5）环境影响咨询服务费：按照豫发改收费〔2011〕627号文件规定计入；

（6）建设工程监理费：按照国家发改委、建设部发改价格〔2007〕670号文件规定计入；

(7) 工程造价咨询服务费：按照豫发改收费〔2008〕2510号文件规定计入；

(8) 招标代理服务费：按照国家计委计价格〔2002〕1980号文件规定计入；

(9) 地震性安全评价费：按照豫震发防〔2000〕12号文件规定计入；

(10) 节能评估费：按照国家计委计价格〔1999〕1283号文件规定计入；

(11) 地准备及临时设施费：按照第一部分工程费用的0.8%计入；

(12) 工程保险费：按照第一部分工程费用的0.3%计取；

(13) 城市基础设施配套费：根据豫政〔2014〕17号文件规定，免征；

(14) 城镇土地使用税：根据豫政〔2014〕17号文件规定，免征；

(15) 土地使用费：土地按20万元/亩计算；

(16) 人防易地建设费：根据省政府令159号文件规定，免征。

3、基本预备费率按第一、二部分费用之和的5%计入。

4、建设期利息：本项目借款利率按照4.5%计算。

4.3 投资估算

本项目总投资 37,714.80 万元，其中安置补偿费用 31,992.28 万元；其他费用 1,355.15 万元；基本预备费 1,667.37 万元；建设期利息 2,700.00 万元。投资估算明细如下：

项目名称	估算金额（万元）		主要技术经济指标		
	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（万元）
安置补偿费用	13145.48				
安置费	18,846.80	18,846.80	m ²	94,234.00	2000 元
拆迁补偿及奖励费	13,145.48	13,145.48	项	1.00	13,145.48
安置补偿费用小计		31992.28			
工程建设其他费用					
建设项目的咨询费用	43.07	43.07	第一部分费用	31,992.28	0.13%
影响咨询服务费	17.08	17.08	第一部分费用	31,992.28	0.05%
建设管理费	25.59	25.59	第一部分费用	31,992.28	0.08%
工程勘察费	63.98	63.98	第一部分费用	31,992.28	0.02%
工程设计费	3.20	3.20	工程勘察费	63.98	5%
建设工程监理费	31.99 16.00	31.99 16.00	第一部分费用	31,992.28	0.10%
工程造价咨询服务费	16.00	16.00	第一部分费用	31,992.28	0.50%
劳动安全卫生评价费	6.40	6.40	第一部分费用	31,992.28	0.20%
地震性安全评价费	3.20	3.20	第一部分费用	31,992.28	0.01%
节能评估费	3.20	3.20	第一部分费用	31,992.28	0.01%
工程保险费	9.60	9.60	第一部分费用	31,992.28	0.30%
土地使用费	1,072.60	1,072.60		53.30	20 万/亩 项
地准备及临时设施费	30.00	30.00		1.00	
招标代理服务费用	29.24	29.24	第一部分费用	31,992.28	0.09%

项目名称	估算金额（万元）		主要技术经济指标		
	其他费用	合计	单位	数量	单位价值（万元）
			用		
其他费用小计	1,355.15	1,355.15	(一+二)*5%		
基本预备费	1,667.37	1,667.37			
建设投资		35,014.80	一+二		
建设期利息		2,700.00	政府专项债	30,000.00	0.045
项目总投资		37,714.80			

4.4 资金筹措

本项目总投资 37,714.80 万元，拟申请债券资金 30,000.00 万元，剩余资金 7,714.80 万元由舞阳县财政资金安排。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。资金筹措计划具体安排如下表所示：

单位：万元

序号	项目	合计	建设期			
			第一年	第二年	第三年	第四年
一	总投资	37,714.80	19,540.00	14,800.00	1,200.00	2,174.80
二	资金筹措	37,714.80	19,540.00	14,800.00	1,200.00	2,174.80
1	发行债券	30,000.00	17,000.00	12,000.00		1,000.00
2	配套资金	7,714.80	2,540.00	2,800.00	1,200.00	1,174.80

4.5 项目资金保障措施

舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目将严格《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）、《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）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、《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）；

3、舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目可行性研究报告。

5.2 债券申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 30,000.00 万元，已于 2021 年使用债券资金 17,000.00 万元，已于 2022 年使用债券资金 12,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。

5.3 债券规模和期限安排

舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目拟申请棚改

专项债券资金 30,000.00 万元，期限七年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

5.4 投资者保护措施

舞阳县住房和城乡建设局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。如果舞阳县住房和城乡建设局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 项目收益与融资自求平衡分析

6.1 现金流入

1、基本假设条件

①预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；

②预测期内国家税收政策不发生重大变化；

③预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

④预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

⑥土地出让价格在正常范围内变动；

⑦无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

2、现金流入及依据

本项目现金流入为项目可出让土地的出让收入。

①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 2,106 亩,其中商业用地 1,073 亩,工业用地 1,033 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,经查询近期公布的成交情况如下:

地块/电子监管号	土地用途	坐落	出让时间	面积(亩)	成交价格(万元)	单价(万元/亩)	平均地价(万元/亩)
4111212020B00037	其他商服用地	县城深圳路和贾湖大道交叉口西北角	2020/1/9	9.27	688.52	74.31	56.31
4111212017B00041	其他商服用地	县城青岛路与北三环路交叉口东南角	2017/4/10	10.99	581.56	52.91	
4111212020B00076	其他商服用地	县城澧河路西段北侧	2020/2/19	30.0183	1,561.04	52.00	
4111212017B00116	工业用地	漯舞铁路南侧	2017/7/11	227.60	3,762.98	16.53	15.99
4111212020B00153	工业用地	县城创业路和漯舞铁路交叉口西北角	2020/4/9	39.68	632.31	15.93	
4111212018B00179	工业用地	县城南环路南侧	2018/8/3	62.34	874.79	14.03	

根据本项目建设及出让计划,拟债券存续期第六年开始

进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，根据上述项目周边土地出让价格，商业用地按照平均地价 56.31 万元/亩预测土地价格，工业用地按照平均地价 15.99 万元/亩预测土地价格。

③增长率

漯河市 2017-2019 年全市生产总值（GDP）同比增速分别为 8.20%、9.20%和 9.20%，近三年平均增速 8.87 %，经查询中国地价监测网，中部地区 2017 年至 2020 年度工业用地地价平均增速为 1.25%，本次预测拟出让商业用地土地地价增速按 8%的 80%（即 6.4%）进行测算、拟出让工业土地地价增速按 1.25%的 80%（即 1%）进行测算。

假设舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目地块土地自债券存续期第六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 25% 、25%、25%、25%，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

项目		债券存续期内				
		第六年	第七年	第八年	第九年	合计
商服	预计出让面积（亩）	268.25	268.25	268.25	268.25	1,073.00
工业	预计出让面积（亩）	258.25	258.25	258.25	258.25	1,033.00
商服	预计出让单价（万元/亩）	72.28	75.98	79.87	83.96	-
工业	预计出让单价（万元/亩）	16.80	16.97	17.14	17.31	-
土地出让收入（万元）		23,727.71	24,764.14	25,851.53	26,992.58	101,335.96

6.2 经营现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下内容：

1、上解省财政费用

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

2、国有土地收益基金

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

3、农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（25 元/平方米）的 30%提取。

4、新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48 号），按 16 元/平方米计提。

5、保障安居工程资金

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

6、农田水利建设资金

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

单位：万元

项目	债券存续期内				
	第六年	第七年	第八年	第九年	合计
上解省财政费用	711.83	742.92	775.55	809.78	3,040.08
农业土地开发资金	134.13	134.13	134.13	134.13	536.52
国有土地收益基金	474.55	495.28	517.03	539.85	2,026.71
新增建设用地有偿使用费	286.13	286.13	286.13	286.13	1,144.52
保障性安居工程资金	711.83	742.92	775.55	809.78	3,040.08
教育资金	1,812.29	1,907.64	2,007.68	2,112.65	7,840.26
农田水利建设资金	1,812.29	1,907.64	2,007.68	2,112.65	7,840.26
合计	5,943.05	6,216.66	6,503.75	6,804.97	25,468.43

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75,867.53万元，详见下表：

单位：万元

序号	项目	债券存续期				合计
		第六年	第七年	第八年	第九年	
1	土地出让收入	23,727.71	24,764.14	25,851.53	26,992.58	101,335.96
2	政策性基金及费用	5,943.05	6,216.66	6,503.75	6,804.97	25,468.43
3	可用于偿还债券本息的土地收益(1-2)	17,784.66	18,547.48	19,347.78	20,187.61	75,867.53

6.4 项目本息覆盖倍数

舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村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2017-2020年项目周边土地成交情况查询，预期土地出让收入对应的政府

性基金收入对融资本息的覆盖情况为：按本次预测商业用地6.40%、工业用地1%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数如下列所示：

债券存续期还本付息情况

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还本 金	期末本金 余额	当年偿 还利息	当年还本 付息合计
第一年	-	17,000.00	-	17,000.00	765.00	765.00
第二年	17,000.00	12,000.00	-	29,000.00	1,305.00	1,305.00
第三年	29,000.00	-	-	29,000.00	1,305.00	1,305.00
第四年	29,000.00	1,000.00	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
第五年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
第六年	30,000.00	-	-	30,000.00	1,350.00	1,350.00
第七年	30,000.00	-	17,000.00	13,000.00	1,350.00	18,350.00
第八年	13,000.00	-	12,000.00	1,000.00	585.00	12,585.00
第九年	1,000.00	-	-	1,000.00	45.00	45.00
第十年	1,000.00	-	1,000.00	-	45.00	1,045.00
合计	-	30,000.00	30,000.00	-	9,450.00	39,450.00

项目本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年	-	765.00	765.00	-
第二年	-	1,305.00	1,305.00	-
第三年	-	1,305.00	1,305.00	-
第四年	-	1,350.00	1,350.00	-
第五年	-	1,350.00	1,350.00	-
第六年	-	1,350.00	1,350.00	17,784.66
第七年	17,000.00	1,350.00	18,350.00	18,547.48
第八年	12,000.00	585.00	12,585.00	19,347.78
第九年	-	45.00	45.00	20,187.61
第十年	1,000.00	45.00	1,045.00	-
合计	29,000.00	9,450.00	39,450.00	75,867.53
本息覆盖倍数	1.92			

6.5 总体评价结论

债券存续期内，舞阳县辛安镇（朱堂康庄）城中村改造项目累计净收益 75,867.53 万元，应付债券本金及利息合计 39,450.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.92 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 风险因素识别

项目风险分析贯穿于项目建设和运营的全过程。本项目在建设、实施以及运营阶段可能主要存在以下风险：

1、工程风险

工程风险主要是本项目工程量大、投资集中、工程进度紧，同时在水文地质、工程选址、工程方案、设备选择、施工与工期等也存在着各种不确定性带来的风险。

2、项目策划与管理风险

项目策划的风险是指在项目开发阶段的环境调查和分析、项目定义和论证、组织、管理、合同、经济、技术等策划的过程，在项目实施阶段的环境调查和分析，项目目标分析和再论证，项目实施的组织、管理、合同、经济和技术策

划过程中，由于相关专业人才缺乏而带来的风险。项目管理风险是指项目在实施和使用的过程中因管理不善而导致项目失败的可能性。主要包括：（1）管理方法落后；（2）管理人员综合素质不高；（3）决策失误等诸多因素可能

增加管理风险。本项目建设内容主要包括安置区住宅建筑、物业管理用房、社区综合用房、幼儿园等，其工程量大、投资集中、建设周期较长，如果在项目策划和管理中出现重大问题，则有可能使项目实际投资超出投资预算，影响项目按期竣工及投入使用，并对项目建设功能的实现产生不利的影响。

3、自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对项目的施工过程和营运过程造成的影响，从而对经营者造成经济上的损失。自然风险因素主要包括：火灾风险、风暴风险、洪水风险、雪灾风险、气温风险。

4、社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对市场的影响，从而给从事生产和经营的投资者带来损失的可能性。

7.2 风险防范对策

对项目带来较大风险的因素应该采取一定的对策。

1、项目策划与管理风险

本项目可以采取全过程工程咨询的项目管理模式。委托专业化工程管理咨询公司承担项目的管理咨询，对设计、施工、材料、设备、市场、技术的专业化水平，利用他们对建设程序、法规、项目建设组织和施工管理的丰富经验和整合社会资源的能力，协助业主完成本项目的建设。

2、自然风险

通过地质勘测详尽了解项目区内地质状况，并与当地气象局、地质局合作，提前预测可能发生的自然风险，并在项目施工过程中注重施工质量及消防措施。

3、社会风险

一是要不折不扣执行建设城中村改造项目，给予当地群众在居住环境及居住条件上的提升和改善，让项目区域内居民在项目建成后能从中获益，百姓思稳思安的欲望能在项目建设和运营中得到满足，就会使本项目的运作良性循环。二是通过市场调查来降低风险。即通过市场调查，获得尽可能多的信息。有关投资环境和投资项目的市场信息越多，作出的预测就越精确，从而能进行正确的科学的决策，包括投资时机的选择、融资的选择、经营模式的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好地控制项目投资过程中的风险。对于本项目所处市场环境及其所具有的市场竞争力，承办单位需进行过充分的评估和论证。

7.3 风险结论与建议

本项目得到县政府以及广大群众和相关部门的支持，关于资金、技术、工程方面的风险，均已在项目前期得到了相当的重视，通过政府各部门的有力协调、相关技术专家的聘请等合理措施的制定与实施，可以将这些风险控制在可控范围内；本着实事求是的原则以及对各方负责任的态度，我们得出结论是，尽管本项目的风险因素比较多，但只要采取有效的规避措施，对项目的实施并不构成太大的威胁。由于本项目的复杂性和不确定因素比较多，因此我们建议，项目的建设单位及相关部门应高度重视项目的具体操作者，及时建立风险管理机制，确定相关的责任人，直至项目寿命期结束。相关的责任人应协调和监督项目在各阶段的运行情况，协助项目管理者制定各项管理办法，搜集信息，及时反馈，并编制和不断更新各项风险应急预案，在风险出现之前及时采取措施，有效规避风险，保证项目顺利实施。

舞阳县杨庄村城中村改造项目
棚户区改造专项债券

实
施
方
案

申报单位：舞阳县住房保障服务中心

主管部门：舞阳县住房和城乡建设局

财政部门：舞阳县财政局



目录

摘 要	4
第一章 项目概况	6
1.1 项目名称	6
1.2 项目单位	6
1.3 项目性质	6
1.4 建设地点	7
1.5 建设规模及内容	7
1.6 建设期	8
1.7 项目总投资	9
1.8 主要经济技术指标	9
1.9 项目主体及运作模式	10
(1) 项目主体	10
(2) 项目建设模式	11
(3) 项目运作模式	11
第二章 本项目符合国家大政方针和省市规划	11
2.1 符合国家发展规划和大政方针	11
2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划	14
第三章 社会经济效益分析	15
3.1 社会效益分析	15
3.2 经济效益分析	16
3.3 生态效益	18
3.4 本项目具有显著的公益性	18
第四章 项目投资估算及资金筹措方案	19
4.1 编制依据及原则	19
4.2 估算范围	20
4.3 估算说明	21
4.4 投资估算	22
4.5 资金筹措计划	27
4.6 资金使用计划	27
4.7 专项债券资金使用合规性	28
4.8 项目手续办理情况	28
4.9 项目建设方案	29
4.10 项目资金保障措施	31
第五章 项目专项债券融资方案	32
5.1 编制依据	32
5.2 债券申请使用计划	33
5.3 发行场所	34
5.4 品种和数量	34

5.5 时间安排	34
5.6 上市安排	34
5.7 兑付安排	34
5.8 发行款缴纳	35
5.9 专项债券投资者保护措施	35
第六章 项目预期收益、成本及自求平衡分析	35
6.1 预期收入	35
6.2 预期成本	41
6.3 相关税费	46
6.4 项目损益	46
6.5 项目收益	47
6.6 资金测算平衡分析	48
(1) 偿债计划	48
(2) 敏感性分析（压力测试）	50
(3) 资金测算平衡情况	51
6.7 其他事项说明	54
第七章 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估	54
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	54
7.2 影响项目收益的风险及控制措施	55
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	56
第八章 还款保障情况	56
8.1 还款责任及保障	56
8.2 项目资产管理	57
8.3 项目收入管理	57
8.4 资金管理方案	57
第九章 信息披露计划	59
第十章 事前绩效评估情况	59

摘 要

舞阳县杨庄村城中村改造项目符合国家大政方针和河南省总体规划，符合舞阳县的城市发展规划，项目的实施将提升舞阳县城镇化水平，推动漯河市舞阳县经济结构调整和转型，社会效益和经济效益显著。项目的实施将促进舞阳县整体发展，具备明显的公益性。项目运营期间现金流稳定，可以满足还本付息的资金要求。

本项目于 2022 年 6 月开始实施，目前已经取得可行性研究报告批复，用地手续齐备，前期工作准备充分，专项债券资金可以迅速落地并产生实物工程量。

项目总投资 26183.90 万元。其中，财政资金：16683.90 万元，占项目资金筹措总额的 63.72%；拟申请使用专项债券金额 9500.00 万元，占项目资金筹措总额的 36.28%。拟于 2022 年申请使用 6000.00 万元，2024 年申请使用 3500.00 万元。债券期限：7 年期，债券性质：棚户区改造专项债券。本次申请使用 3500.00 万元。

本项目收入主要来源于土地出让收入。相关价格根据政府相关收费文件及同类设施的市场调研情况并结合本项目地区特点，按照谨慎保守原则取值。项目经营期内总收入为 21547.30 万元，全部为工业用地出让收入。

本项目计算期内累计现金流入 47731.20 万元，累计现金流

出 44588.72 万元，现金结余 3142.48 万元。

经测算，本项目经营性净现金流量对债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍。

第一章 项目概况

1.1 项目名称

舞阳县杨庄村城中村改造项目。

1.2 项目单位

(1) 主管部门

舞阳县住房和城乡建设局。

(2) 项目业主

舞阳县住房保障服务中心为本项目的项目业主。

统一社会信用代码	124111214181891038
机构名称	舞阳县住房保障服务中心
机构性质	事业单位
机构地址	河南省舞阳县舞泉镇北大街 11 号
负责人	刘保红
登记管理机关	舞阳县事业单位登记管理局

舞阳县住房保障服务中心系在中国境内依法成立且合法存续的事业单位，具备以舞阳县杨庄村城中村改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

1.3 项目性质

本项目属于具有一定收益的公益性项目。项目所属领域：本项目为棚户区改造项目，符合财政部《关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》（财预【2018】28 号）要求。具备发行专项债券的条件。

1.4 建设地点

项目安置地点南京路北段西侧，澧河路南侧。项目地块总面积 33271.2 平方米（约 49.91 亩），属于舞阳县刘扶岗城中村改造以及舞阳县杨庄片区城中村改造两个项目共用土地。其中舞阳县杨庄片区城中村改造用地 25220.2 m²（约 37.83 亩）。



1.5 建设规模及内容

拆迁改造情况：项目涉及征收总用地面积 860 亩，涉及拆迁征收户数约 317 户，956 人，拆迁各类范围建筑面积 149376 平方米，其中住宅建筑面积 146950 平方米。

项目总安置规模：项目拆迁安置采取异地安置方式。安置区位于南京路北段西侧，北四环路南侧，安置区规划总用地面积 33271.2 平方米（约 49.91 亩），本项目使用 25220.2 m²（约

37.83 亩)，项目建成后可提供安置房 650 套。总建筑面积 107900 平方米，其中地上建筑面积 81900 平方米，地下建筑面积 26000.00 平方米。

地上建筑包含住宅建筑面积 76480 平方米，配套服务建筑面积 4510 平方米，物业管理用房建筑面积 300 平方米，社区用房建筑面积 200 平方米，社区养老设施 250 平方米等。地下建筑包含地下机动车库 26000 m²。项目设地下机动车位 650 辆。

1.6 建设期

本期项目实施周期为 30 个月（含前期工作），预计 2022 年 6 月开始至 2024 年 11 月竣工验收。

本项目建设阶段包括：初步设计、施工图设计、设备订货、施工准备、土建施工、设备及管线安装、人员培训、设备调试、竣工验收等阶段，各阶段穿插进行，环环相扣，以节约时间。项目经上级行政主管部门批准后，即可依次进行初步设计、施工图设计、土建施工及设备安装。

项目实施计划进度表如下：

项目进度计划表

表 1-1

月份 项目	2	4	6	8	...	22	24	26	28	30
初步设计	△									
施工图设计	△	△								
施工招标		△								
土建工程		△	△	△	△	△	△	△	△	

设备安装							△	△	△	
设备调试										△
竣工交付使用										

1.7 项目总投资

本项目总投资 26183.90 万元。

1.8 主要经济技术指标

主要技术经济指标一览表

表 1-2

项目			数量	单位	备注
一、总用地面积			33271.2	m²	49.91 亩
其中：本项目规划用地			25220.2	m²	37.83 亩
其他项目用地			8051	m²	12.08 亩
二、总建筑面积			107900	m²	
其	1. 地上建筑面积		81900	m²	
中	其	居住建筑面积	76480	m²	
	中	配套服务建筑	4510	m²	占比 5.51%
		社区服务用房	200	m²	
		物业管理用房	300	m²	
		社区养老设施	250	m²	
		公厕	80	m²	
		变电室	60	m²	
		门卫室	20	m²	
	2. 地下建筑面积		26000	m²	
容积率			3.25		
绿地率			35.00%		
建筑密度			33.54%		
总户数			650	户	

机动车停车位	650	辆	住宅：1.0 辆/ 户

1.9 项目主体及运作模式

（1）项目主体

本项目主管部门为舞阳县住房和城乡建设局。项目主管部门负有指导、监督债券债务单位申报项目、使用规范和按时偿还债券资金的责任。主管部门将在依法依规、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。项目主管部门会将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目业主未按本方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

本项目债券资金申请单位为舞阳县住房保障服务中心，资金使用单位负有按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息的责任。在例行审计之外，资金使用单位不定期对专项债券资金使用情况内部审计，以保证专款专用，落实对于债权人的承诺。

本项目资产登记单位为舞阳县住房保障服务中心，为政府机关。资产登记单位保证当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。在本项目全部债券还本付息完成前，项目资产不会进行任何抵押或担保等影响本项目权益的风险操作。

(2) 项目建设模式

本项目建设单位将严格按照《中华人民共和国招标投标法》、《工程建设项目招标范围和规模标准规定》中关于“严格履行招标方案核准制度”的要求。采用公开招标方式确定施工单位进行施工建设。本项目拟申请地方政府专项债券资金，债券资金下达后，由财政将债券资金拨付到债券资金申请单位。项目建设的单位按照施工进度向债券资金申请单位提出申请，并报送相关要件，审核后拨付。

(3) 项目运作模式

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

第二章 本项目符合国家大政方针和省市规划

2.1 符合国家发展规划和大政方针

习近平总书记在十八届中央政治局第十次集体学习时指出，要重点发展公共租赁住房，加快建设廉租住房，加快实施各类棚户区改造。在推进这项工作的过程中，要注意尽力而为和量力而行相结合，努力满足基本住房需求。住房是群众安身立命之所，质量安全至关重要。要优化保障性住房规划布局、设施配套和户型设计，抓好工程质量。

2016年2月，中共中央国务院印发《关于进一步加强城市

规划建设管理工作的若干意见》，要求各地**深化城镇住房制度改革**，以政府为主保障困难群体基本住房需求，**加快配套基础设施建设**，切实解决群众住房困难。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，**完善住房市场体系和住房保障体系**。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对

象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度，健全缴存、使用、管理和运行机制。

《“十四五”公共服务规划》（发改社会〔2021〕1946号）提出，住房保障。做好城镇住房和收入困难家庭公租房保障，实行实物保障和货币补贴并举，合理确定实物公租房保有量，对城镇户籍低保、低收入住房困难家庭依申请应保尽保。**稳步推进棚户区改造，坚持因地制宜、量力而行，严格把好棚户区改造范围和标准，科学确定棚户区改造年度计划，重点改造老城区内脏乱差的棚户区，加强配套基础设施建设和工程质量安全监管，加快工程进度和回迁安置。结合农村危房改造，对符合条件的农村低收入群体等重点对象住房安全做到应保尽保。**

2018年10月11日，国务院办公厅下发了《关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发〔2018〕101号）。意见强调补短板是深化供给侧结构性改革的重点任务。要求聚焦短板，着力补齐铁路、公路、水运、机场、水利、能源、农业农村、生态环保、公共服务、城乡基础设施、棚户区改造等领域短板，加快推进已纳入规划的重大项目。意见将社会民生领域列为重点之一。支持教育、医疗卫生、文化、体育、养老、婴幼儿托育等设施建设，进一步推进基本公共服务均等化。**推进保障性安居工程和城镇公共设施、城市排水防涝设施建设。**并要求加强地方政府专项债券资金和项目管理。财政部门要完善地方政府专项债券制度，优化专项债券发程序，合理安排

发行进度。地方政府应建立专项债券项目安排协调机制，加强地方发展改革、财政部门间的沟通衔接，做好项目前期工作，按照财政部确定的专项债券额度，提出专项债券项目安排意见，**确保专项债券发行收入可以迅速使用，重点用于在建项目和补短板重大项目。**

根据《国家发展改革委 财政部关于印发地方政府专项债券投向领域有关规定的通知》（发改投资【2023】1232号），地方政府专项债券投向领域包括：交通基础设施、能源、农林水利、生态环保、社会事业、城乡冷链等物流基础设施、市政和产业园区基础设施、新型基础设施、国家重大战略项目、**保障性安居工程、特殊重大项目。**

2.2 符合省市国民经济和社会发展规划及行业专项规划

2015年10月，河南省人民政府办公厅印发《关于加快推进城镇保障性安居工程工作的通知》（豫政办〔2015〕125号）强调：省委、省政府高度重视城镇棚户区和城乡危房改造工作，特别是在经济新常态下，**将其作为稳增长、保态势、惠民生的重要举措，强力推进。**

《河南省国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出，**完善住房市场体系和保障体系。**坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，多途径解决困难群众和新市民、青年人住房问题。全面贯彻房地产市场长效机

制，坚持因城施策、一城一策，夯实城市政府主体责任，建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，稳定地价、房价和预期。推进棚户区改造，扩大保障性租赁住房供给，以大城市为重点建设共有产权住房和人才公寓。大力发展二手房市场和住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，完善长租房政策，加强住房租赁市场监管，推进郑州市住房租赁市场发展试点。科学制定土地储备供应计划，单列租赁住房用地计划，探索利用集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，逐步推动租购住房在享受公共服务上具有同等权利。

2021年3月，河南省住房和城乡建设厅下发《关于实施城市棚户区改造在建项目建成交付三年（2021-2023年）行动的通知》要求，加快推进棚改在建项目建设交付进度。**多渠道筹集建设资金**，抓住棚改专项债主要支持在建收尾项目的政策机遇，做好棚改专项债发行各项工作，争取更多专项债支持。

舞阳县杨庄村城中村改造项目符合国家大政方针和河南省总体规划，符合舞阳市的城市发展规划，有利于舞阳县的社会和经济发展。

第三章 社会经济效益分析

3.1 社会效益分析

（1）改善居民的生活环境，解决居住困难

本项目直接解决城中村居民 317 户，956 人的居住困难。

极大地解决了项目所在区域居民的生活环境和生活条件，彻底解决安全隐患和环境污染的难题。项目棚户区改造完成后，公共辅助设施的提升，将大大改善区域投资环境及居民居住生活环境。

（2）促进社会和谐发展

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

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

（3）提高土地集约利用程度

本项目的实施可以从根本上提高土地利用程度，为长远发展提供了土地保证。

3.2 经济效益分析

（1）推进新型城镇化，带动相关产业的发展

本项目的建设将大大优化舞阳县空间功能布局，推进服务等相关产业转型升级发展。同时，保障性住房建成后居民密度显著提升，有利于周边商业及服务业发展，加快区域城市化进程，有效带动周边地区发展。

	图例
	配套设施
	设计说明
	备注表
	地址、区位示意图

地块控制指标一览表									
序号/编号	用地性质	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑高度 (m)	出入口	备注	其他
1-10-11	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-12	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-13	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-14	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-15	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-16	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-17	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-18	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-19	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-20	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-21	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-22	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-23	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-24	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-25	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-26	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-27	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-28	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-29	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-30	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-31	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-32	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-33	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-34	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-35	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-36	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-37	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-38	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-39	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-40	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-41	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-42	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-43	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-44	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-45	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-46	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-47	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-48	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-49	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-50	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-51	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-52	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-53	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-54	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-55	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-56	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-57	住宅用地	15000	2.0	30	30	24	1	1	1
1-10-58	住宅用地	15000							

（2）提升城市形象

本项目将遵照舞阳县城乡总体规划要求，对城市功能的完善及基础设施的配套起到提升作用。对舞阳县的面貌改善效用巨大，为经济社会持续快速发展奠定基础。

3.3 生态效益

随着舞阳县北移东扩城市发展，项目区域逐渐被划入舞阳县城市规划产业聚集区工业区域内。区内村庄，建筑密度大、结构简陋、安全隐患多、使用功能不完善、基础设施不配套，居民改造意愿强烈。随着舞阳县的发展，城市框架的拉大及城镇化的快速发展，该区域已经成为制约城市发展的瓶颈，因此急需对其进行改造。

土地利用效率的提升、公共服务设施的完善、城市管理水平的提高都将增加现有城市资源的配置效率，优化城市环境，产生长远的生态效益。

3.4 本项目具有显著的公益性

本项目直接解决棚户区居民的居住问题，消除安全隐患，同时通过土地集中规划使用提高使用效益，为城市发展腾出新的空间。

本项目是一项民心工程、惠民工程、德政工程，是改变城区面貌，改善居住环境的重要途径，有利于周边商业的进一步繁荣和城市品牌的打造与提升，是推动舞阳县经济社会健康和

谐快速发展的重要举措，公益性显著。

第四章 项目投资估算及资金筹措方案

4.1 编制依据及原则

本项目总投资估算编制依据：

《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）；

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

《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）；

《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）；

《河南省人民政府办公厅转发省发展改革委等部门关于加快推进城市棚户区工矿棚户区改造实施意见的通知》（豫政办〔2009〕154号）；

《河南省人民政府办公厅关于转发省财政省政府金融办河南省保障性住房建设融资计划实施方案的通知》（豫政办〔2011〕109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）；

河南省财政厅关于转发《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》的通知（豫财预〔2017〕248号）；

《漯河市人民政府关于国家建设征地地上附着物补偿标准的通知》（漯政〔2013〕89号）；

《漯河市人民政府办公室关于印发漯河市旧城区和城中村改造管理办法的通知》；

《漯河市旧城区和城中村改造管理办法》；

《舞阳县人民政府关于规范国有土地上房屋征收与补偿的意见》；

《舞阳县旧城区和城中村改造实施方案》；

《舞阳县城乡总体规划（2017-2035）》；

《河南省舞阳县国土空间总体规划（2020-2035年）》；

项目建设单位提供的有关技术资料、基础数据。

4.2 估算范围

本项目投资估算范围包括安置区内新建地上、地下建筑等的建筑工程费、设备及工器具购置费、安装工程费以及室外工程费用等，安置区土地费用、征地拆迁及补偿费用、项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、建设项目前期工作咨询费、节能报告费用、招标代理服务费、工程造价咨询服务费、场地准备及临时设施费、工程保险费、消防设施及电气安全检

测服务费等工程建设其他费用，基本预备费及建设期利息等。

4.3 估算说明

（1）安置区建安工程费用：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漯河市近期建设工程材料基准价格信息进行调整，以单方指标计入。

（2）工程建设其他费用按有关规定计取，其中：

1）土地费用：项目单位已经取得土地，本项不计。

2）建设单位管理费：参照财政部财建〔2016〕504号文件规定计入。

3）工程监理费：根据《河南省建设监理协会关于印发《河南省建设工程施工监理费计费规则》的通知》（豫建监协[2015]19号）及《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2015]299号）结合市场情况计取；

4）工程前期咨询费：参考豫发改收费〔2008〕2510号文件和中价协〔2013〕35号文件，并结合市场情况计取，结合市场价进行计取；

5）勘察设计费：执行发改价格〔2015〕299号文，参考国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文，结合市场情况计取。

6）工程造价咨询费：工程造价咨询费：参考豫发改收费〔2008〕2510号文件和中价协〔2013〕35号文件，并结合市场情况计取。

7) 招标代理服务费：执行发改价格〔2015〕299 号文，按计委计价格〔2002〕1980 号文及发改办〔2011〕534 号文规定计入。

8) 工程保险费：按工程费用的 0.3%进行计取。

4.4 投资估算

(1) 项目总投资

1) 按建设内容分类的总投资估算情况

项目总投资为 26183.90 万元，其中建设投资 25263.90 万元，占总投资比例为 96.49%，建设期债券利息为 480.00 万元，占总投资比例为 1.83%；铺底流动资金 440.00 万元，占总投资比例为 1.68%。具体如下：

总投资估算表

表 4-1

单位：万元

项目	总计	比例	2022 年	2023 年	2024 年
一、建设投资总计	25263.90	96.49%	8065.91	7633.31	9564.68
工程费用	22805.20	87.10%	7100.50	6950.00	8754.70
工程建设其他费用	893.75	3.41%	295.60	293.60	304.55
预备费	1564.95	5.98%	669.81	389.71	505.43
二、建设期债券利息	480.00	1.83%	0.00	240.00	240.00
三、铺底流动资金	440.00	1.68%	0.00	0.00	440.00
总投资	26183.90	100.00%	8065.91	7873.31	10244.68

明细估算如下：

建设投资明细表

表 4-2

单位：万元

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					土建技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	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	21919.04	706.16	180		22805.2			
1	建安工程	21502				21502	m ²		
1.1	地上建筑面积	14742				14742	m ²	81900	1800
1.2	地下建筑面积	6760				6760	m ²	26000	2600
2	配套设施	417.04	706.16	180		1076.22	m ²		
2.1	道路广场	196.36				196.36	m ²	16363	120
2.2	配套工程	220.68				220.68	m ²	8827.07	250
2.3	小区给排水管网		151.32			151.32	m ²	25220.2	60
2.4	小区电力		151.32			151.32	m ²	25220.2	60
2.5	小区消防		176.54			176.54	m ²	25220.2	70
2.6	电梯			180		180	部	6	300000
2.7	室外供气		151.32			151.32	m ²	25220.2	60

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					土建技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值
									（元）
2.8	安防		75.66			75.66	m²	25220.2	30
二	建设工程其他费				893.75	893.75			
1	土地费用				0	0			
2	建设单位管理费				182.45	182.45			
3	工程建设监理费				273.66	273.66			
4	工程前期咨询费				5	5			
5	工程勘察费				35.12	35.12			
6	工程设计费				250.86	250.86			
7	工程造价咨询费				34.21	34.21			
8	工程招标代理服务费				41.04	41.04			
9	工程保险费				68.41	68.41			
10	环评费用				3	3			
	工程费用及其他费					23698.95			
三	合计								
四	预备费					1564.95			

序号	工程或费用名称	估算价值（万元）					土建技术经济指标		
		建筑工程	安装工程	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单位价值
									（元）
五	工程建设投资					25263.90			

4.5 资金筹措计划

本项目资金筹措总额为 26183.90 万元。

（1）资本金来源

资本金 16683.90 万元，占比 63.72%。资本金来源于财政预算资金，项目资本金按照项目实际实施进度分年度到位。

资本金比例和来源符合《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）和《国务院关于调整和完善固定资产投资项目资本金制度的通知》（国发【2015】51 号）要求。

（2）融资计划

计划使用棚户区改造专项债券 9500.00 万元，占项目资金筹措总额的 36.28%。

根据资金使用计划，拟于 2022 年申请使用 7 年期债券 6000.00 万元；2024 年申请使用 7 年期债券 3500.00 万元。

本项目计划申请使用专项债券资金 9500.00 万元，已经于 2022 年 5 月使用 3000.00 万元，2022 年 10 月使用 3000.00 万元。本次申请使用 3500.00 万元。

4.6 资金使用计划

本项目 2022 年投资规模为 8065.91 万元，2023 年投资规模为 7873.31 万元，2024 年投资规模为 10244.68 万元。

资金使用和筹措具体安排如下表：

资金使用计划表

表 4-3

单位：万元

序号	项 目	合计	建 设 期		
			2022 年	2023 年	2024 年
一	总投资	26183.90	8065.91	7873.31	10244.68
1	建设投资	25263.90	8065.91	7633.31	9564.68
2	建设期债券利息	480.00	0.00	240.00	240.00
3	铺底流动资金	440.00	0.00	0.00	440.00
二	资金筹措	26183.90	8065.91	7873.31	10244.68
1	发行债券	9500.00	6000.00	0.00	3500.00
2	资本金	16683.90	2065.91	7873.31	6744.68
2.1	用于项目投资	15763.90	2065.91	7633.31	6064.68
2.2	用于建设期债券利息	480.00	0.00	240.00	240.00
2.3	用于铺底流动资金	440.00	0.00	0.00	440.00

4.7 专项债券资金使用合规性

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

4.8 项目手续办理情况

本项目已经完成可行性研究报告。

已经取得可研批复，批复机关为舞阳县发展和改革委员会。
（详见附件：《关于舞阳县杨庄村城中村改造项目可行性研究报告的批复》（舞发改城镇【2021】118号））

已经取得建设用地规划许可证，出具机关为舞阳县自然资源局。（详见附件：《建设用地规划许可证》（地字第411121202100018号））

已经取得不动产权证。（详见附件：《不动产权证》豫2017舞阳县不动产权第0000037号）

本项目已经纳入河南省2022年棚户区改造计划。（详见附件：《河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省2022年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办【2022】1号））

本项目已经开工

4.9 项目建设方案

（1）棚户区拆迁情况

项目涉及征收总用地面积860亩，涉及拆迁征收户数约317户，956人，拆迁各类范围建筑面积149376平方米，其中住宅建筑面积146950平方米。

（2）安置方式及规模

根据国务院办公厅《关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国发〔2014〕36号），及河南省人民政府《关于加快推进棚户区改造工作的指导意见》（豫政〔2014〕17号），河南省保

障性安居工程工作领导小组办公室《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）等相关文件精神，结合当地实际情况及李楼村被征收居民意愿调查，拟采用异地新建安置房的实物安置方式实施。

项目拆迁安置采取异地安置方式。安置区位于南京路北段西侧，北四环路南侧，安置区规划总用地面积 33271.2 平方米（约 49.91 亩），本项目使用 25220.2 m²（约 37.83 亩），项目建成后可提供安置房 650 套。

本项目总用地面积 33271.20 平方米（约 49.91 亩），用地与属于舞阳县刘扶岗城中村改造以及舞阳县杨庄片区城中村改造两个项目共用土地，其中舞阳县杨庄城中村改造（本项目）用地 25220.2 m²（约 37.83 亩）。

总建筑面积 107900 平方米，其中地上建筑面积 81900 平方米，地下建筑面积 26000.00 平方米。

地上建筑包含住宅建筑面积 76480 平方米，配套服务建筑面积 4510 平方米，物业管理用房建筑面积 300 平方米，社区用房建筑面积 200 平方米，社区养老设施 250 平方米，公厕 80 平方米，配电室 60 m²，门卫室 20 m²。

地下建筑包含地下机动车库 26000 m²，项目设地下机动车位 650 辆。

详细建设方案见可行性研究报告。

4.10 项目资金保障措施

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

同时本项目还制定了一系列资金管理措施：

（1）制定项目资金计划并严格执行

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

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

（2）加强项目合同管理

一是严格履行合同签订程序，把好合同订立关。

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

第五章 项目专项债券融资方案

5.1 编制依据

（1）发行主体资格

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

（2）地方政府债务限额管理

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

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

《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，各地试点分类发行专项债券的规模，应当在国务院批准的专项债务限额内统筹安排，包括当年新增专项债务限额、上年末专项债务余额低于限额的部分。

（3）地方政府债务预算管理

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

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

（4）建立地方政府债务应急处置机制

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

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

按照上述法律，政策相关规定，编制本政府专项债券融资方案。

5.2 债券申请使用计划

本次舞阳县杨庄村城中村改造项目棚户区改造专项债券由

省代发，具体申请使用计划如下表所示：

债券申请使用计划表

表 5-1

发行年份	发行额度（亿元）	发行期限
2022 年	0.60	7 年
2024 年	0.35	7 年
合计	0.95	

拟于 2022 年申请使用 7 年期债券 6000.00 万元； 2024 年申请使用 7 年期债券 3500.00 万元。

本项目计划申请使用专项债券资金 9500.00 万元，已经于 2022 年 5 月使用 3000.00 万元，2022 年 10 月使用 3000.00 万元。

本次申请使用 3500.00 万元。

5.3 发行场所

通过全国银行间债券市场、证券交易所债券市场发行。

5.4 品种和数量

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.5 时间安排

专项债券发行时间以省政府发行时间为准。

5.6 上市安排

本期债券按照有关规定进行上市交易。

5.7 兑付安排

债券本息纳入本级政府预算管理，其中，10 年期以下按年支付利息，10 年期及以上按半年支付利息。本金到期一次性偿还。

5.8 发行款缴纳

按河南省人民政府统一要求和规定有序进行。

5.9 专项债券投资者保护措施

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

将能够统筹安排的结余资金优先安排偿还债务；

调整支出结构，除基本支出和必保民生外，其余财政资金优先用于偿还债务；

处置各类非公益性资产偿还债务等。

第六章 项目预期收益、成本及自求平衡分析

6.1 预期收入

（1）项目实施的必要性和迫切性

舞阳县杨庄村城中村改造项目主要安置潘园村、杨庄村居民，317户，956人，涉及村庄建筑多以一、二层为主，建筑物极破旧，存在严重安全隐患；给村民的生产、生活带来极大不便。

该区域道路等级低，路网结构、布局不合理，多为断头路无法满足人流、物流的基本需要；一些道路宽度不足，消防、急救车辆根本无法进入，安全隐患大。大部分住户仍沿用自备井饮水，水质无保障。排污系统缺乏或铺设容量不足，雨污不

分，污染环境。多数供电线路老化，由于居民私拉乱扯，随意接户，形成了电路蜘蛛网，严重影响居民生活，同时存在较大安全隐患。环卫设施缺乏中转间隔过长而不能及时清运。

同时，村庄内公共活动空间(绿地、广场及供居民休闲活动的社区活动场所)缺乏；社区医疗主要为简易的医疗诊所，设备配备不足；幼儿园、小学等教育设施不完善。

为了贯彻落实国家、河南省、漯河市及舞阳县各级政府关于棚户区改造的实施指导意见，改善城中村居民居住环境和生活水平，同时推动舞阳县城城中村改造步伐，不断提高舞阳县的经济发展水平，舞阳县住房保障服务中心提出了舞阳县杨庄村城中村改造项目。

(2) 政府投资的必要性

本项目的建设能盘活城中村的建设用地，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城中村土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。

上述拆迁、安置、土地整理均需要政府出面，按照相关政策法规进行征收，并做好安置房建设工作，使得棚户区改造项目真正使区域内居民生活环境得到彻底改善。

（3）项目运营方案

本项目完成后，按照批准的拆迁红线为准预计腾出可出让土地面积 860 亩，根据舞阳县产业集聚区土地利用规划图可知，项目拆迁区域土地性质全部为工业用地。

（4）项目收入预测

1) 土地出让计划

项目可出让工业用地面积为 860 亩，计划在 2025 年至 2031 年内全部进行出让，具体出让计划如下：

土地出让计划表

表 6-1

单位：亩

项目名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
工业用地出让面积	860.00	86.00	86.00	86.00	172.00	172.00	172.00	86.00
出让比例	100.00%	10.00%	10.00%	10.00%	20.00%	20.00%	20.00%	10.00%

2) 土地出让价格依据

经查询舞阳县自然资源局国有土地使用权招拍挂出让成交公示，2021 年下半年工业用地成交情况如下：

2021 年下半年舞阳县工业用地成交情况

表 6-2

序号	地址	宗地编号	成交价格（万元）	出让面积（公顷）	出让单价（万元/亩）	成交时间
1	舞阳县建业路与南环路交叉口东北角	41112110421522	916.60	3.05533	20.00	2021.12
2	舞阳县人民路与创业路交叉口东南角	41112110421421	2295.26	6.95512	22.00	2021.11
3	舞阳县人民路与创业路交叉口东南角	41112110421422	1591.70	4.82317	22.00	2021.10
4	舞阳县创业路与南环路交叉口东北角	41112110421522	1241.40	2.73771	30.23	2021.9
5	舞阳县广发路与建业路交叉口东南角	411121104215103-3	7208.80	24.03	20.00	2021.9

从上表可知，目前舞阳县工业用地出让价格在 20 万-30 万元/亩之间，其中位数价格为 22 万元/亩。

财务测算中，按照建设期首年，即 2022 年工业用地出让价格为 22 万元/亩计算（2021 年下半年舞阳工业用地出让价格中位数水平），按年上涨 2.8%，涨幅参考依据为河南省 2020 年 CPI (2.8%)，至出让首年即 2025 年的工业用地出让价格为 **23.90 万元/亩**。

经营期内第二年及第三年价格仍按年涨幅 2.8%考虑，涨幅参考依据为河南省 2020 年 CPI (2.8%)，其后不再上涨。

本项目经营期内总收入为 21547.30 万元，全部为工业用地出让收入。

具体测算如下：

项目收入计算表

表 6-3

序号	项目名称	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	项目营业收入（不含税）（万元）	21547.30	2055.40	2113.02	2172.36	4344.72	4344.72	4344.72	2172.36
1	工业用地出让收入（万元）	21547.30	2055.40	2113.02	2172.36	4344.72	4344.72	4344.72	2172.36
	出让面积（亩）	860.00	86.00	86.00	86.00	172.00	172.00	172.00	86.00
	出让单价（万元/亩）		23.90	24.57	25.26	25.26	25.26	25.26	25.26
	出让面积占总面积比例（%）		10.00%	10.00%	10.00%	20.00%	20.00%	20.00%	10.00%
	价格涨幅			2.80%	2.80%				

6.2 预期成本

（1）财务费用

本项目债券融资本金 9500.00 万元，债券期限为 7 年，债券利率按照 4%测算，具体利率以实际发行为准。利息按年支付，本金到期一次性偿还。

本项目专项债券利息共计 2660.00 万元，其中建设期利息累计 480.00 万元，计入项目总投资。经营期利息累计 2180.00 万元，全部计入经营期成本。

本项目债券本息情况详见下表：

项目债券本息估算表

表 6-4

单位：万元

序号	项 目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	年初债券融资本金累计		0.00	6000.00	6000.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	3500.00	3500.00
2	本年新增债券融资	9500.00	6000.00	0.00	3500.00							
3	本年应计债券利息	2660.00	0.00	240.00	240.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	140.00	140.00
3.1	计入建设期债券利息	480.00	0.00	240.00	240.00							
3.2	计入经营期债券利息	2180.00				380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	140.00	140.00
4	本年债券还本付息	12160.00	0.00	240.00	240.00	380.00	380.00	380.00	380.00	6380.00	140.00	3640.00
4.1	债券还本	9500.00								6000.00	0.00	3500.00
4.2	债券付息	2660.00	0.00	240.00	240.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	140.00	140.00
5	年末债券融资本金累计		6000.00	6000.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	3500.00	3500.00	0.00

（2）土地出让成本

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）、《河南省人民政府办公厅关于转发省财政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、《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）等文件，本项目土地出让成本包括国有土地收益基金、上解省财政费用、农业综合开发资金、提取保障房资金、新增建设用地有偿使用费、计提城市规划费、提取农田水利建设资金及提取教育资金等，总计 6724.82 万元，占土地出让收入的 31.20%。具体计提项目及标准如下：

项目土地出让成本计提情况表

表 6-5

序号	项目	计提标准
1	国有土地收益基金	土地出让收入的 2%
2	农业综合开发资金	对土地出让面积按 6 元/平方米
3	上解省财政费用	国有土地出让金收入的 3%
4	提取保障房资金	土地出让收入的 3%
5	新增建设用地有偿使用费	对土地出让面积按 14 元/平方米
6	计提城市规划费	对土地出让面积按 0.2 万元/亩
7	提取农田水利建设资金	土地出让净收益的 10%

序号	项目	计提标准
8	提取教育资金	土地出让净收益的 11%

（3）折旧及摊销费用

本项目应计提折旧的固定资产原值为 26183.90 万元，预计残值为 0，折旧年限按 20 年计算，年折旧额为 1309.20 万元。

项目无待摊销的无形资产。

经估算，项目经营期内，土地出让成本费用为 6724.82 万元，折旧费总计为 9164.40 万元，财务费用为 2180.00 万元。总成本费用为 18069.22 万元。

具体估算情况如下：

项目总成本费用估算表

表 6-6

单位：万元

序号	项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	土地出让总成本	6724.82	646.32	661.49	677.13	1354.25	1354.25	1354.25	677.13
1.1	国有土地收益基金	430.94	41.11	42.26	43.45	86.89	86.89	86.89	43.45
1.2	农业综合开发资金	344	34.40	34.40	34.40	68.80	68.80	68.80	34.40
1.3	上解省财政费用	623.18	59.4	61.09	62.84	125.67	125.67	125.67	62.84
1.4	提取保障房资金	646.41	61.66	63.39	65.17	130.34	130.34	130.34	65.17
1.5	新增建设用地有偿使用费	802.67	80.27	80.27	80.27	160.53	160.53	160.53	80.27
1.6	计提城市规划费	172	17.20	17.20	17.20	34.40	34.40	34.40	17.20
1.7	提取农田水利建设资金	1852.81	176.14	181.44	186.9	373.81	373.81	373.81	186.9
1.8	提取教育资金	1852.81	176.14	181.44	186.9	373.81	373.81	373.81	186.9
6	折旧及摊销	9164.40	1309.20	1309.20	1309.20	1309.20	1309.20	1309.20	1309.20
7	利息支出	2180.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	140.00	140.00
8	总成本费用合计	18069.22	2335.52	2350.69	2366.33	3043.45	3043.45	2803.45	2126.33

6.3 相关税费

本项目所得收入为土地出让收入，为政府性基金收入，免征各项税收。

6.4 项目损益

本项目计算期内累计净利润 3478.08 万元，具体损益情况详见下表：

项目损益表

表 6-7

单位：万元

序号	项 目	合 计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	营业收入	21547.30	2055.40	2113.02	2172.36	4344.72	4344.72	4344.72	2172.36
2	税金及附加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	总成本费用	18069.22	2335.52	2350.69	2366.33	3043.45	3043.45	2803.45	2126.33
4	补贴收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	利润总额	3478.08	-280.12	-237.67	-193.97	1301.27	1301.27	1541.27	46.03
6	弥补以前年度亏损	580.65	0.00	0.00	0.00	711.76	0.00	0.00	0.00
7	应纳税所得额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	净利润	3478.08	-280.12	-237.67	-193.97	1301.27	1301.27	1541.27	46.03
10	息税前利润	5658.08	99.88	142.33	186.03	1681.27	1681.27	1681.27	186.03
11	息税折旧摊销前利润	14822.48	1409.08	1451.53	1495.23	2990.47	2990.47	2990.47	1495.23

6.5 项目收益

本项目经营性净现金流量为 14822.48 万元。专项债券本息覆盖倍数为 1.22，本金覆盖倍数为 1.56。

项目收益表

表 6-8

单位：万元

一、借贷本息支付				
年度	本金（万元）	利息（万元）	本息合计（万元）	经营活动净现金流量（万元）
2022 年		0.00	0.00	
2023 年		240.00	240.00	
2024 年		240.00	240.00	
2025 年		380.00	380.00	1409.08
2026 年		380.00	380.00	1451.53
2027 年		380.00	380.00	1495.23
2028 年		380.00	380.00	2990.47
2029 年	6000.00	380.00	6380.00	2990.47
2030 年	0.00	140.00	140.00	2990.47
2031 年	3500.00	140.00	3640.00	1495.23
合计	9500.00	2660.00	12160.00	14822.48
二、本息覆盖倍数				
2.1	专项债券本息合计（万元）	12160.00		
2.2	经营性净现金流量（万元）	14822.48		
2.3	经营性净现金流量对债券本息覆盖倍数	1.22		

6.6 资金测算平衡分析

(1) 偿债计划

本项目中，2022 年计划申请使用 7 年期专项债券 6000.00 万元，将于 2029 年还本；2024 年计划申请使用 7 年期专项债券 3500.00 万元，将于 2031 年还本。

利率按 4% 计算，每年支付一次利息，实际还本付息时间将根据债券实际发行时间确定。

建设期付息资金来源于项目资本金，经营期还本付息资金来源于项目经营性现金净流量。

具体偿债计划表如下：

偿债计划表

表 6-9

单位：万元

序号	项 目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	年初债券融 资本金累计		0.00	6000.00	6000.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	3500.00	3500.00
2	本年新增债 券融资	9500.00	6000.00	0.00	3500.00							
3	本年债券还 本付息	12160.00	0.00	240.00	240.00	380.00	380.00	380.00	380.00	6380.00	140.00	3640.00
3.1	债券还本	9500.00								6000.00	0.00	3500.00
3.1	债券付息	2660.00	0.00	240.00	240.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	140.00	140.00
4	年末债券融 资本金累计		6000.00	6000.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	9500.00	3500.00	3500.00	0.00

（2）敏感性分析（压力测试）

依据当前的市场状况及数据，对经营期收益进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，收益的变动对本项目影响最为重要，本着保守性原则，下面对经营期净现金流量进行敏感性分析。

项目收益敏感性分析表

表 6-10

序号	项目	比预测下降 5%	比预测下降 3%	预测值	比预测上升 3%	比预测上升 5%
1	经营性净现金流量	14081.36	14377.81	14822.48	15267.15	15563.60
2	债券本息支付	12160.00	12160.00	12160.00	12160.00	12160.00
3	收益本息覆盖倍数	1.16	1.18	1.22	1.26	1.28

当项目收益下降 3%时，本息覆盖倍数为 1.18 倍；当项目收益下降 5%时，本息覆盖倍数为 1.16 倍，由此可见本项目具有较强抗风险能力。

(3) 资金测算平衡情况

本项目计算期内累计现金流入 47731.20 万元，累计现金流出 44588.72 万元，现金结余 3142.48 万元。

具体资金测算平衡情况详见下表：

项目资金测算平衡表

表 6-11

单位：万元

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	经营活动净现金流量	14822. 48				1409. 08	1451. 53	1495. 23	2990. 47	2990. 47	2990. 47	1495. 23
1. 1	现金流入	21547. 30				2055. 40	2113. 02	2172. 36	4344. 72	4344. 72	4344. 72	2172. 36
1. 1. 1	营业收入	21547. 30				2055. 40	2113. 02	2172. 36	4344. 72	4344. 72	4344. 72	2172. 36
1. 1. 2	销项税额	0. 00				0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00
1. 1. 3	补贴收入	0. 00				0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00
1. 1. 4	其他流入	0. 00				0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00
1. 2	现金流出	6724. 82				646. 32	661. 49	677. 13	1354. 25	1354. 25	1354. 25	677. 13
1. 2. 1	经营成本	6724. 82				646. 32	661. 49	677. 13	1354. 25	1354. 25	1354. 25	677. 13
1. 2. 2	税金及附加	0. 00				0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00
1. 2. 3	所得税	0. 00				0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00
1. 2. 4	进项税额	0. 00				0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00
1. 2. 5	增值税	0. 00				0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00
1. 2. 6	其他流出	0. 00				0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00
2	投资活动净现金流量	-25703. 90	-8065. 91	-7633. 31	-10004. 68	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00
2. 1	现金流入	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00
2. 2	现金流出	25703. 90	8065. 91	7633. 31	10004. 68	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00	0. 00
2. 2. 1	建设投资	25263. 90	8065. 91	7633. 31	9564. 68							
2. 2. 2	维持运营投资	0. 00										
2. 2. 3	流动资金	440. 00	0. 00	0. 00	440. 00							
2. 2. 4	其他流出	0. 00										
3	筹资活动净现金流量	14023. 90	8065. 91	7633. 31	10004. 68	-380. 00	-380. 00	-380. 00	-380. 00	-6380. 00	-140. 00	-3640. 00
3. 1	现金流入	26183. 90	8065. 91	7873. 31	10244. 68	0. 00						
3. 1. 1	项目资本金投入	16683. 90	2065. 91	7873. 31	6744. 68							
3. 1. 2	建设投资借款	0. 00										
3. 1. 3	流动资金借款	0. 00										

序号	项目	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
3.1.4	债券	9500.00	6000.00	0.00	3500.00							
3.1.5	短期借款	0.00										
3.1.6	其他流入	0.00	0.00	0.00	0.00							
3.2	现金流出	12160.00	0.00	240.00	240.00	380.00	380.00	380.00	380.00	6380.00	140.00	3640.00
3.2.1	债券利息支付	2660.00	0.00	240.00	240.00	380.00	380.00	380.00	380.00	380.00	140.00	140.00
3.2.2	长期借款利息支付	0.00										
3.2.3	偿还债务本金	9500.00								6000.00	0.00	3500.00
3.2.4	应付利润（股利分配）	0.00										
3.2.5	其他流出	0.00										
4	净现金流量	3142.48	0.00	0.00	0.00	1029.08	1071.53	1115.23	2610.47	-3389.53	2850.47	-2144.77
5	累计盈余资金		0.00	0.00	0.00	1029.08	2100.61	3215.84	5826.31	2436.78	5287.25	3142.48

6.7 其他事项说明

项目业主有权力根据需要调整项目资本金比例。

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

第七章 潜在影响项目收益和融资平衡结果的各种风险评估

项目主管单位和业主专门组织专家进行了风险分析与识别，并制定了相应的风险防范措施。

7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

(1) 工期拖延风险及控制措施

风险分析：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，并在 2022 年 6 月开始实施。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。

（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。债券的偿债资金来源主要是土地出让收入。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。

7.2 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，造成项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》

（财预〔2017〕89号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

控制措施：本项目可行性研究报告聘请专业咨询公司经过大量分析论证工作后得出，分析结果较为可靠。本项目现金流测算环节聘请专业会计师事务所进行测算，测算结果较为可靠。对项目取得的专项收入进行专项管理用于还本付息，并根据收入实现进度进行动态预测，确保债券到期本息偿还。

第八章 还款保障情况

8.1 还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财

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。

8.2 项目资产管理

当前项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保。

在债券存续期间，定期对项目资产进行检查和盘点。

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

8.3 项目收入管理

按时完成项目的建设，及时实现项目收入，保障项目按时进行债券还本付息。

严格管理项目收入，杜绝通过第三方转移收入。

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

8.4 资金管理方案

（1）主管部门及职责

本项目主管部门为舞阳县住房和城乡建设局，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舞阳县财政局统一管理。

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。

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

关于债券本息偿付，由舞阳县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。

第九章 信息披露计划

按照《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）和《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，各省、自治区、直辖市、计划单列市财政厅应当按照地方政府债务信息公开有关规定，组织本地区各级财政部门通过公开平台公开地方政府债务相关信息。地方政府债务相关信息包括地方政府债务数据和相关文本信息。地方各级财政部门及相关单位按照谁制作、谁公开、谁负责的原则，对地方政府债务信息公开的真实性、完整性、规范性、及时性负责。

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，舞阳县杨庄村城中村改造项目棚户区改造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）及河南省财政厅网站披露。

第十章 事前绩效评估情况

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好的发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进财政资金往收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项

目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从源头上防止资金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号），财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》财预〔2021〕61号的通知，结合项目绩效目标表、项目实施方案、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作。

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

南阳市白河南棚户区改造安置房 项目实施方案

项目名称：南阳市白河南棚户区改造安置房项目

项目单位：南阳城乡发展投资有限公司

主管部门：南阳市住房和城乡建设局

2023年 6 月 12 日

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	- 5 -
1.4建设地点	- 5 -
1.5建设规模及内容	- 5 -
1.6建设期	- 6 -
1.7项目建设运营模式	- 6 -
1.8项目总投资	- 6 -
1.9项目手续办理情况	- 6 -
1.10主要经济技术指标表	- 8 -
1.11主管部门责任	- 9 -
第二章项目社会经济效益及公益性分析	- 9 -
2.1项目建设必要性和需求分析	- 9 -
2.2社会效益分析	- 10 -
2.3经济效益分析	- 10 -
2.3.1实现土地高效节约利用	- 10 -
2.3.2拉动经济增长	- 11 -
2.4公益性分析	- 11 -
第三章项目投资估算与资金筹措	- 12 -
3.1估算范围	- 12 -
3.2估算说明	- 12 -
3.3投资估算	- 12 -
3.4资金筹措计划	- 15 -
3.5债券资金使用合规性	- 15 -
3.6资金保障措施	- 15 -
3.7事前绩效评估情况	- 16 -
第四章项目专项债券融资方案	- 18 -
4.1编制依据	- 18 -
4.2专项债券资金使用计划	- 18 -
4.3债券信息披露	- 18 -
4.4投资者保护措施	- 19 -
第五章项目收益与融资自求平衡分析	- 19 -

5.1项目预期收入及成本	- 19 -
5.1.1项目收入预测	- 19 -
5.1.2项目成本预测	22
5.2融资还本付息情况	25
5.3资金平衡分析	25
5.4总体评价结果	26
第六章风险分析	26
6.1影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	26
6.2影响项目收益的风险及控制措施	27
6.3影响融资平衡结果的风险及控制措施	28

第一章 项目概况

南阳市白河南棚户区改造安置房项目计划申请使用债券资金总额50,000.00万元，2024年计划申请使用50,000.00万元，已于2024年7月申请使用8,000.00万，本次申请使用10,000.00万，期限为7年期，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性还本，本次申请的债券资金全部用于白河南棚户区改造安置房项目。

1.1 项目名称

南阳市白河南棚户区改造安置房项目。

1.2 项目单位

1. 项目主管部门

本项目主管部门为南阳市住房和城乡建设局

南阳市住房和城乡建设局为南阳市政府工作部门，统一社会信用代码为114113000059987380，注册地址位于南阳市工业南路719号，批准机构为南阳市人民政府办公室，主要职责包括负责全市城镇中低收入群体住房保障工作，负责推进全市住房制度改革和住房发展工作，监督管理全市房地产市场，监督管理全市建筑市场，规范市场各方主体行为，负责全市房屋建筑和市政基础设施工程建设质量安全监管工作，负责规范全市城市设计、工程勘察设计市场秩序，监督管理全市城市设计、工程勘察设计质量工作，贯彻执行科学规范的工程建设标准体系，指导全市城市建设工作，负责规范和指导全市村镇建设工作，负责推进全市建筑节能、城镇减排和墙体材料革新工作，开展住房和城乡建设领域的对外交流合作等。

2. 项目申请单位

本项目申请主体为南阳城乡发展投资有限公司。

南阳城乡发展投资有限公司成立于2019年1月15日，注册资本20000万，注册地址位于南阳市宛城区独山大道中段699号，经营范围为一般项目：以自有资金从事投资活动，自有资产投资的资产管理服务；土地整治服务；工程管理服务；市政设施管理；住房租赁；非居住房地产租赁；公共事业管理服务；股东为南阳市财政局，持股比例100%。

南阳城乡发展投资有限公司系具备独立法人资格的国有企业，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

南阳市白河南棚户区改造安置房项目属于棚户区改造类型项目，该项目具备公益性及一定的收益性；同时，该项目已取得相关审批手续，并已列入河南省棚改计划。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于南阳市中心城区长江路以东，规划 B12 路以北区域。



项目安置房建设位置

1.5 建设规模及内容

本项目安置房建设情况如下：总用地面积48206.01平方米（合72.45亩），实用面积40555.60平方米（合60.833亩），新建安置住宅总建筑面积170200.53平方米，地上建筑面积121576.6m²，包含1#至10#楼住宅建筑面积117282.25m²，11#楼幼儿园建筑面积2262.54m²，12#楼养老、配套用房建筑面积为1533.01m²，13#楼配电室、并配建公厕垃圾中转站建筑面积 498.80m²；地下建筑面积48623.93m²，附属工程包括项目区内道路、场地硬化、停车场、景观绿化、大门及围墙、给排水、电力、通信、燃气及供热等基础设施配套工程。

项目建成后共安置居民1052套，安置人口3682人，机动车停车位1263个，非机动车停车位2104个，建筑密度18.27%，容积率3.0，绿地率40.03%。

1.6 建设期

本项目建设总周期为24个月，即2023年7月-2025年7月，拟定开工日期为2023年7月。

1.7 项目建设运营模式

本项目债券申请单位为南阳城乡发展投资有限公司，主管部门为南阳市住房和城乡建设局。根据项目实际建设及运营计划，项目资产登记单位为南阳城乡发展投资有限公司，项目建设及运营单位为南阳城乡发展投资有限公司。

关于项目债券资金使用，由南阳城乡发展投资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，由南阳城乡发展投资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，由南阳城乡发展投资有限公司根据运营情况及时向当地财政局上缴项目运营收益，由南阳城乡发展投资有限公司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。

1.8 项目总投资

该项目建设投资估算为87,670.99万元，其中建安工程费用为56,500.15万元，设备购置费2,945万元，工程其他费用为21,766.08万元（含土地费20,068.05万元），预备费为2,972.26万元，建设期利息3,487.50万元

1.9 项目手续办理情况

1.项目建议书批复

2023年3月6日，南阳市发展和改革委员会出具《关于白河南棚户区改造安置房项目建议书的批复》（宛发改审批〔2023〕16号），同意项目建设。

2.可研批复

2023年4月18日，南阳市发展和改革委员会出具《关于白河南棚户区改造安置房项目可行性研究报告的批复》（宛发改审批〔2023〕44号），同意项目建设。

3.初步设计的批复

2023年5月17日，南阳市发展和改革委员会出具《关于白河南棚户区改造安置房项目初步设计的批复》（宛发改审批〔2023〕53号），同意项目初步设计。

4.列入省住建厅棚改台账

2023年6月5日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《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鹤壁市和南阳市部分棚改项目的复函》（豫房稳办函[2023]2号），将该项目列入新增棚改项目表。

5.规划手续

2020年7月22日，南阳市自然资源和规划局下发《关于长江路以东、规划B12路以北区域储备地项目建设用地的规划条件》（宛自然资条[2020]49号），拟安置地块规划性质为居住用地。

2021年7月20日，该项目取得南阳市自然资源与规划局颁发的建设用地规划许可证（豫自资规地字第411300202100030号），用地单位为南阳城乡发展投资有限公司，项目名称为白河南棚户区改造安置房项目，用地位置位于长江路以东，规划B12路以北；实用面积40555.6平方米，土地用地为城镇住宅；

2023年4月27日，该项目取得南阳市自然资源与规划局颁发的建设工程规划许可证（豫字建411300202300025[建筑]号），建设单位为南阳城乡发展投资有限公司，建设项目名称为白河南棚户区改造安置房建设项目，建设位置位于长江路以东，规划B12路以北区域，建筑规模170285.36平方米。

6.不动产证

2021年8月2日，该项目取得南阳市自然资源和规划局颁发的不动产权证书（豫[2021]南阳市不动产权第0050510号），权利人为南阳城乡发展投资有限公司，坐落位置为河南省南阳市宛城区五里堡街道办事处白河社区长江路以东、规划B12路以北区域，用途为城镇住宅用地，面积40555.6平方米。

1.10 主要经济技术指标表

序号	项目	指标值	单位	备注
1	项目总用地面积	48206.01	m ²	约合 72.45 亩
2	实用地面积	40555.6	m ²	约合 60.833 亩
3	总建筑面积	170200.53	m ²	
4	地上总建筑面积	121576.60	m ²	
	住宅面积	117282.25	m ²	
	幼儿园面积	2262.54	m ²	
	养老、配套用房面积	2046.01	m ²	
	配电室面积	381.8	m ²	
	公厕	63	m ²	
	垃圾中转站面积	54	m ²	
5	地下建筑面积（不计容）	48623.93	m ²	
	地下用房	12849.7	m ²	
	地下车库	35774.23	m ²	
6	容积率	3		
7	建筑基地面积	7409.51	m ²	
8	建筑密度	18.27	%	
9	绿地率	40.03	%	
10	绿化面积	16234	m ²	
11	停车位数量	3367	个	
	地上机动车	1263	个	
	非机动车车位	2104	个	
12	拆迁面积	93600	m ²	
12.1	住宅	86112	m ²	
12.1.1	一、二层	64584	m ²	
12.1.2	三层	21528	m ²	
12.2	商业	7488	m ²	
13	补偿安置面积	117000	m ²	
13.1	住宅面积	117000	m ²	
13.3	安置居民户数	1052	户	
13.4	安置居民人口	3682	人	

1.11 主管部门责任

项目主管部门为南阳市住房和城乡建设局，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及公益性分析

2.1 项目建设必要性和需求分析

棚户区改造是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障，是以人为本、科学发展、构建和谐社会的强力举措，近年来，为尽早改善群众居住条件，提高生活质量，南阳市坚持把棚户区改造作为改善民生的一项重要工作。本次拟征收改造的区域在南阳市宛城区五里堡街道姚庄社区，项目征迁地块范围在伏牛路以东、华山路以西、雪枫路以北、B12 路以南区域，块地为名副其实的棚户区区域，居民区建筑密度较大，建设时间较早，人居环境差，房屋性能差，公共服务设施匮乏。虽然少量建筑近年来进行翻修扩建，但缺乏规划性，严重影响城市形象，制约着 城市的发展，亟须进行改造。

由于该地块住房多数破旧，且房屋建筑密度大，巷道狭窄，居民所生活的环境污水横流，脏、乱、差，无消防等基础设施，严重制约了居民生产、生活的发展，居民居住环境十分令人堪忧，居民改造意愿强烈。随着南阳市城市框架的拉大及城镇化的快速发展，该区域已经成为制约城市发展的瓶颈，因此急需对其进行改造。且根据南阳市国土空间总体规划，以上旧城区域均处于南阳市城乡规划的主城区内，为提高城市的规划管理水平，促进城市更好的建设发展，对旧城区域实施棚户区改造势在必行。人民对改变当前生活局面的呼声日益强烈，尽快全面启动本项目棚户区改造工作是当前形势下的迫切要求，更好的实现全面小康的社会目标。

2.2 社会效益分析

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

本项目范围内的居民原为分散居住，市政及公益基础设施不甚完全，污水排放、垃圾处理、卫生环境、医疗保障、文化娱乐、商业服务等条件较薄弱。随着此次项目的建设，对拆迁农民进行了集中安置，高起点的规划、建设集中居住小区，使农民成为社区居民，群众生活水平将有明显提高。主要体现在以下几点：一是搬迁居民将迁入的小区各项基础设施十分完备，水电供应、燃气供应、污水收集、垃圾处理、公共卫生等一系列市政设施均一步到位，群众可以真正过上方便的现代城市生活；二是按照以人为本、注重功能的原则，建成后小区内设社区中心、文化娱乐中心、大型绿地等服务功能区，公共设施配套能力较之以前明显增强，能为居民创造一个优越的生活、娱乐、休闲环境；三是安置房按照高标准、高质量、高水平的要求建设，注重居民生活的需求与细节，从使用（功能配置）与空间（视觉体验）两个层面全面提升社区的整体品质。

2.3 经济效益分析

2.3.1 实现土地高效节约利用

棚户区改造项目有利于城市土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境的同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外

来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。土地是城市发展的空间和城市功能的载体，土地供应与保障状况如何，直接影响到城市发展的空间、潜力和方向。国务院颁布的《关于深化改革严格土地管理的决定》是近年来国务院出台的关于土地管理的最全面、最明确、规格最高的一份文件。《决定》从我国现实国情出发，贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，坚持社会主义市场经济的改革方向，针对当前土地管理中存在的突出问题，提出了深化改革、严格土地管理的一系列重大措施。南阳市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。

2.3.2 拉动经济增长

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

2.4 公益性分析

项目的建设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，将有效促进构建周边和谐社区。通过建设一个和谐的社区环境，培养居民社区归属感，将有利于缓解人们的社会压力，消除孤独感，并带来社会安全感，提高人们的生活满意度。在社区建设过程中，积极调动社区各群体加入社区建设是建设和谐社区不可或缺的条件。因此，建设和谐社区成为构建和谐社会的重要环节。

综上所述，本项目建设有利于进一步统筹城乡协调发展，符合扩大内需，确保经济平稳较快发展。项目建成后有效改善城市面貌和区域居民住条件，提升当地居民的生活品质，建设城市新社区，培育现代新市民，构建管理新体制，倡导社会新风尚，而且对当地的社会经济发展产生巨大的拉动作用。因此，本项目具有良好的公益性。

第三章项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

项目投资估算范围本项目建设内容含主体工程：住宅楼、公建设施（幼儿园、养老及物业、公厕、垃圾中转站等）；配套工程：供水、排水、供电、暖通、道路、广场、燃气、绿化等。

3.2 估算说明

- 1、《投资项目可行性研究指南》（计办投资〔2002〕15号）；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》（2000年版）；
- 3、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- 4、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 5、《河南省房屋与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 6、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 7、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- 8、《河南省建设工程工程量清单综合单价（2008版）》“E园林绿化工程”
- 9、《关于发布2022年7-12月人工费、机械人工费、管理费指数的通知》（河南省豫建消技〔2023〕2号文）；
- 10、《南阳工程造价信息》2023年第1期发布价及市场询价；
- 11、国家和河南省、县区有关工程建设其他费用标准的规定。

3.3 投资估算

本项目安置区建设投资估算为87,670.99万元，其中建安工程费用为56,500.15万元，设备购置费2,945万元，工程其他费用为21,766.08万元（含土地费20,068.05万元），预备费为2,972.26万元，建设期利息3,487.50万元，详见下表：

序号	项目名称	费用估算（万元）				技术经济指标			
		土建费用	设备费用	安装费用	合计	单位	建筑面积	单方造价	单位
一	建安工程费				56500.15		170200.53	3319.62	
(一)	主体建安工程				51348.36	m ²	170200.53	3016.93	元/m ²

1	地上建筑				36138.90	m ²	121576.60	2973	元/m ²
1.1	住宅	30493.39		4456.73	34950.11	m ²	117282.25	2980	元/m ²
1.1.1	建筑	21110.81			21110.81	m ²	117282.25	1800	元/m ²
1.1.2	装修	9382.58			9382.58	m ²	117282.25	800	元/m ²
1.1.3	给排水工程			938.26	938.26	m ²	117282.25	80	元/m ²
1.1.4	电气工程			2111.08	2111.08	m ²	117282.25	180	元/m ²
1.1.5	暖通工程			586.41	586.41	m ²	117282.25	50	元/m ²
1.1.6	消防工程			820.98	820.98	m ²	117282.25	70	元/m ²
1.2	养老、配套用房	367.92		55.19	423.11	m ²	1533.01	2760	元/m ²
1.2.1	建筑	245.28			245.28	m ²	1533.01	1600	元/m ²
1.2.2	装修	122.64			122.64	m ²	1533.01	800	元/m ²
1.2.3	给排水工程			12.26	12.26	m ²	1533.01	80	元/m ²
1.2.4	电气工程			27.59	27.59	m ²	1533.01	180	元/m ²
1.2.5	暖通工程			4.60	4.60	m ²	1533.01	30	元/m ²
1.2.6	消防工程			10.73	10.73	m ²	1533.01	70	元/m ²
1.3	幼儿园	543.01		119.91	662.92	m ²	2262.54	2930	元/m ²
1.3.1	建筑	362.01			362.01	m ²	2262.54	1600	元/m ²
1.3.2	装修	181.00			181.00	m ²	2262.54	800	元/m ²
1.3.3	给排水工程			18.10	18.10	m ²	2262.54	80	元/m ²
1.3.4	电气工程			33.94	33.94	m ²	2262.54	150	元/m ²
1.3.5	暖通工程			45.25	45.25	m ²	2262.54	200	元/m ²
1.3.6	消防工程			22.63	22.63	m ²	2262.54	100	元/m ²
1.4	配电室	89.78		12.97	102.75	m ²	498.8	2060	元/m ²
1.4.1	建筑	79.81			79.81	m ²	498.8	1600	元/m ²
1.4.2	装修	9.98			9.98	m ²	498.8	200	元/m ²
1.4.3	给排水工程			0.50	0.50	m ²	498.8	10	元/m ²
1.4.4	电气工程			9.98	9.98	m ²	498.8	200	元/m ²
1.4.5	消防工程			2.49	2.49	m ²	498.8	50	元/m ²
2	地下建筑	11079.48		1231.05	15209.46	m ²	48623.93	2965	元/m ²
2.1	人防工程				2898.93	m ²	7588.82	3820	元/m ²
2.1.1	建筑	2428.42			2428.42	m ²	7588.82	3200	元/m ²
2.1.2	装修	227.66			227.66	m ²	7588.82	300	元/m ²
2.1.3	给排水工程			53.12	53.12	m ²	7588.82	70	元/m ²
2.1.4	电气工程			60.71	60.71	m ²	7588.82	80	元/m ²
2.1.5	暖通工程			37.94	37.94	m ²	7588.82	50	元/m ²
2.1.6	消防工程			91.07	91.07	m ²	7588.82	120	元/m ²
2.2	地下车库				12310.53	m ²	41035.11	3000	元/m ²
2.2.1	建筑	9848.43			9848.43	m ²	41035.11	2400	元/m ²
2.2.2	装修	1231.05			1231.05	m ²	41035.11	300	元/m ²
2.2.3	给排水工程			143.62	143.62	m ²	41035.11	35	元/m ²
2.2.4	电气工程			328.28	328.28	m ²	41035.11	80	元/m ²
2.2.5	暖通工程			205.18	205.18	m ²	41035.11	50	元/m ²
2.2.6	消防工程			410.35	410.35	m ²	41035.11	100	元/m ²
2.2.7	支护降水			143.62	143.62	m ²	41035.11	35	元/m ²
(二)	室外配套工程				5151.79	m ²	170200.53	302.69	元/m ²
1	室外土建工程	760.06	41.13	141.39	1268.23	m ²	32981	479	元/m ²
1.1	道路	276.8		48.8	325.66	m ²	9046	360	元/m ²
1.2	室外健身场地	102		18	120.00	m ²	3000	400	元/m ²
1.3	儿童活动场地	79.20	4.95	14.85	99.00	m ²	2500	500	元/m ²
1.4	老年人活动场地	79.20	4.95	14.85	99	m ²	2200	450	元/m ²

1.5	主大门及附属	40	2.50	7.50	50	个	1	50	万/个
1.6	次大门及附属	24	1.50	4.50	30	个	1	30	万/个
1.7	次大门及附属	48	3.00	9.00	60	个	2	30	万/个
1.8	标识系统	24	1.50	4.50	30	项	1	30	万/项
1.9	景观、绿化	363.66	22.73	68.19	454.57	m ²	16235	280	元/m ²
2	室外安装工程	537.53	179.18	2866.85	3883.56	m ²	170200.53	228.18	元/m ²
2.1	室外给排水系统	127.65	42.55	680.80	851.00	m ²	170200.53	50	元/m ²
2.2	消防系统	51.06	17.02	272.32	340.40	m ²	170200.53	20	元/m ²
2.3	10KV配电工程	45.00	15.00	240.00	300.00	项	1	300	万元/项
2.4	电气工程	178.71	59.57	953.12	1191.40	m ²	170200.53	70	元/m ²
2.5	室外泛光照明	25.53	8.51	136.16	170.20	m ²	170200.53	10	元/m ²
2.6	室外路灯工程	5.40	1.80	28.80	36.00	盏	60	6000	元/m ²
2.7	智能信息化系统	45.00	15.00	240.00	300.00	项	1	300	万元
2.8	视频监控系统	25.53	8.51	136.16	170.20	m ²	170200.53	10	元/m ²
2.9	雨水利用系统	3.65	1.22	19.48	24.35	m ²	16234.80	15	元/m ²
2.10	燃气工程	30.00	10.00	160.00	200.00	项	1	200	万元/项
2.11	移高压线路			300.00	300.00	项	1	300	万元/项
二	设备购置				2945.00				
1	变压器				240.00	台	6	40	万元/台
2	电梯				1568.00	台	20	78.4	万元/台
2.1	26层电梯				608.00	台	8	76	万元/台
2.2	27层电梯				960.00	台	12	80	万元/台
3	充电桩				1137.00	台	379	3.0	万元/台
三	工程其他费用			其他费用	21766.08				
1	建设单位管理费			237.78	237.78	项	59445.15	0.40%	
2	前期工程费用			59.45	59.45	项	59445.15	0.10%	
3	环境影响评价费			11.89	11.89	项	59445.15	0.02%	
4	规划设计费用			594.45	594.45	项	59445.15	1.00%	
5	工程勘察费			47.56	47.56	项	59445.15	0.08%	
6	施工图审查费			34.04	34.04	项	170200.53	2	
7	工程监理费			297.23	297.23	项	59445.15	0.50%	
8	水土保持费			59.45	59.45	项	59445.15	0.10%	
9	工程造价咨询费			297.23	297.23	项	59445.15	0.50%	
10	地震安全评价费			34.04	34.04	项	170200.53	2	
11	文物勘探费			24.33	24.33	项	40555.60	6	
12	临设及场地准备费			59.45	59.45	项	59445.15	0.10%	
13	工程保险费			118.89	118.89	项	59445.15	0.20%	
14	质量检测费			59.45	59.45	项	59445.15	0.10%	
15	土地费用			20068.65	20068.65	项	72.45	277	
四	预备费				2972.26				

1	基本预备费			2972.26	2972.26	项	59445.15	5%	
五	建设期利息				3487.50	项		4.5%	
六	项目总投资				87670.99				

3.4 资金筹措计划

本项目总投资 87,670.99 万元，资金来源为地方政府专项债券资金和企业自筹，其中通过企业自筹资金 37,670.99 万，按照总投资的 42.97%进行投入，专项债券 50,000.00 万元，按照总投资的 57.03%进行投入，南阳城乡发展投资有限公司为企业法人，按照《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）第二条关于项目资本金最低比例的规定，该项目资本金比例符合要求。本项目 2024 年计划申请使用专项债券 50,000.00 万元，已于2024年7月申请使用8,000.00万，本次申请使用 10,000.00 万，期限 7 年，项目建设资金投资计划如下：

单位：万元

序号	项目	2023年	2024年	2025年	合计
1	自有资金	21,000.00	10,000.00	6,670.99	39,670.99
2	专项债券资金		50,000.00		50,000.00
	合计	21,000.00	60,000.00	6,670.99	87,670.99

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 资金保障措施

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

项目单位和项目主管单位将建立起完善的专项债券资金管理使用制度，使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，组织开发新增债券资

金绩效评价工作，确保债券资金合规使用，提高债券资金使用效率，保障投资者合法权益。

3.7 事前绩效评估情况

3.7.1. 事前绩效评估报告开展基本情况

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

（1）评估方式

本次专项债券项目事前绩效评估主要依据《关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）以及项目事前绩效评估的相关要求、项目可研报告等其他项目相关资料，采用调研、查阅资料、电话咨询、对比研究、专家咨询等评估方式。

（2）评估过程

①资料审核。评估工作组收集、整理已有的相关资料，围绕项目实施的必要性、公益性、收益性；建设投资合规性、项目成熟度；资金来源和到

位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点以及绩效目标合理性等专项债券事前绩效评估重点，结合项目事前绩效评估指标体系进行综合评估。

项目事前绩效评估指标设置评分表					
一级指标	二级指标	评估要点	分值	分数	扣分说明
项目实施的必要性、公益性、收益性（15分）	项目实施的必要性	①项目是否与国家、省、市，以及相关行业宏观政策相关，②项目是否属于专项债支持领域。	5	5	
	项目实施公益性	项目是否具有公益性，是否属于公共财政支持范围。	5	5	
	项目实施收益性	项目预期收益是否清晰明确、具体，与绩效目标是否匹配。	5	5	
项目建设投资合规性与项目成熟度（20分）	项目建设投资合规性	项目投资成本构成是否合理，投资成本测算依据是否充分。	5	5	
	项目成熟度	①项目是否已经取得了用地许可，是否符合用地规划的要求；②项目是否按规定程序完成了立项、环评、规划等审批手续。	10	10	
	项目资金来源可行性	①资金来源渠道是否符合相关规定②财政资金配套方式和承受能力是否科学合理。	5	5	
项目资金来源和到可行性（5分）	项目资金来源和到位可行性	项目资金到位是否得到有效落实。	5	5	
项目收入、成本、收益预测合理性（30分）	项目收入预测合理性	①项目自身收益是否在项目地理空间、预期功能和项目对应债券存续期间相关；②项目自身收益估算所使用的预测方法是否合理可靠；③项目自身收益是否能够全面估算，使用的基础数据是否真实可靠并能明确列示。	15	15	
	项目成本预测合理性	①项目现金流支出是否在项目地理空间、预期功能和项目对应债券存续期间内相关；②项目现金流支出估算所使用的基础数据是否真实可靠③项目现金流支出估算所使用的预测方法是否可靠。	15	15	
债券资金需求合理性（10分）	债券资金需求合理性	①项目申请专项债额度是否地方财力匹配；②项目申请专项债额度是否与实际需要匹配。	10	10	
项目偿债计划可行性和偿债风险点（10分）	项目偿债计划可行性	①是否建立项目对应收入及时足额缴入国库制度；②是否建立项目单位未落实还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。	5	5	
	项目偿债风险点	项目是否能够实现偿债资金来源与融资自求平衡。	5	5	
绩效目标合理性（10分）	目标合理性	①项目是否有绩效目标；②绩效目标与部门职责、长期规划目标及年度工作目标是否一致；③绩效目标和指标设置是否与项目高度相关。④依据绩效目标设定的绩效指标是否清晰、细化、可考核等。	10	8	部分指标设定不够细化
综合分数			100	98	

②专家咨询。为有效把握项目特点，得出客观、准确的评估结论，评估工

作组邀请政府专项债领域绩效管理专家，通过电话、电子邮件等方式，就该项目重点评估指标和结论向专家进行评估结果咨询和讨论。

3.7.2. 评估结论

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

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、《地方政府专项债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；
- 3、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）
- 4、《财政部关于试点发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）；

4.2 专项债券资金使用计划

南阳市白河南棚户区改造安置房项目计划申请使用债券资金总额50,000.00万元，2024年计划申请50,000.00万元，已于2024年7月申请使用8,000.00万，本次申请使用10,000.00万元。债券期限7年，债券利率4.5%，在债券存续期每半年付息一次，在债券存续期每半年支付一次债券利息，到期一次性还本。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目单位成立专项小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工、专项债券本息如期归还。

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

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

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

4、在地方政府专项债券存续期，项目单位将根据《地方政府专项债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，以专项债券对应项目取得的基金性收入、专项收入作为偿债资金来源，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目预期收入及成本

5.1.1 项目收入预测

本项目收益来源于腾空区腾出土地对应的出让收入

（1）拟出让土地位置及面积

本项目腾空土地位于在南阳市宛城区五里堡街道姚庄社区，拆迁地块范围在伏牛路以东、华山路以西、雪枫路以北、B12路以南区域，拆迁地块总面积213334.4平方米，约合320亩，整个拆迁地块可出让面积137334.02平方米，约合206亩，总户数为704户，征收房屋建筑面积140800m²，其中征收住宅建筑面积93600m²，征迁户全部安置，房屋赔偿按照1:1.25安置，需安置住房面积

117000 平方米，征迁后可腾出 206 亩土地用于出让，用于城镇住宅用地，通过招拍挂出让该地块。

2023年6月7日，南阳市宛城区规划发展中心出具《关于白河南棚户区改造安置房项目相关规划的情况说明》，项目涉及的征迁地块规划用地性质为二类居住用地，总用地面积约320亩，其中规划住宅用地面积约206亩。

(2) 出让计划

本项目仅出售拆迁腾空用地206亩，本项目可出让土地拟在债券存续的第 3-7年出让，每年出让比例20.00%。根据项目还款要求合理安排土地出让计划，出让期共5年，计算期第3年以招拍挂方式开始出让，计算期第7年出让完毕。第3-7年每年出让规模为41.20亩，具体情况如下所示：

名称	出让面积（亩）					合计（亩）
收储用地	41.20	41.20	41.20	41.20	41.20	206
占比%	20.00	20.00	20.00	20.00	20.00	100%

(3) 拟出让土地价格预测

南阳市国有建设用地使用权出让网上拍卖公告

（宛自然资告字〔2022〕21号）

根据南阳市人民政府批准，南阳市自然资源和规划局决定以网上拍卖方式出让以下（转）地块的国有建设用地使用权。现将有关事项公告如下：

一、拍卖地块的基本情况和规划指标要求

序号	宗地编号	位置	面积（㎡）	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	出让年限	有无底价	起叫价（万元）	保证金（万元）	加价幅度（万元）
1	G36022-18	中州西路以西-西环路以东	5618.5	城镇住宅用地	不大于2.5且不小于1.0	不大于20%	不小于40%	城镇住宅用地10年	无底价	5857	1172	10

根据南阳市近期土地成交记录，南阳市宛城区类似位置居住用地出让价格为337.48-695.59万元/亩，根据《河南省自然资源厅办公室关于做好2021年度自然资源评价评估有关工作的通知》（豫自然资办发〔2021〕27号）要求，参照综合地价，出于谨慎性考虑，本项目土地出让单价按照573.78万元/亩进行设定，且债券存续期内不增长，具体如下表所示：

2019年至2022年近似地块南阳市国有建设用地使用权出让地价

序号	宗地编号	位置	面积(亩)	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	出让年限	起叫价(万元)	起拍土地单价(万元/亩)
1	GXG2022-18	中州西路以南、西环路以东	8.42	城镇住宅用地	不大于2.5且不小于1.0	不大于20%	不小于40%	城镇住宅用地70年	5857	695.59
2	G2020-73	黄河路以西、信臣南二路以北区域	161.379	城镇住宅用地	不大于2.0且不小于1.0	不大于20%	不小于40%	城镇住宅用地70年	96880	600.33
3	G2020-90	孔明路以北、关帝庙路以西	13.068	城镇住宅用地	不大于4.0且不小于1.0	不大于20%	不小于40%	城镇住宅用地70年	8690	664.98
4	G2021-69	黄河路以西、信臣南二路以北区域	21.619	城镇住宅用地	不大于5.8且不小于1.0	不大于20%	不小于40%	城镇住宅用地70年	14300	661.46
5	G2021-06	黄河路以西、信臣南二路以北区域	44.004	城镇住宅用地	不大于5.8且不小于1.1	不大于20%	不小于30%	城镇住宅用地70年	26670	606.08
6	G2020-09	邓禹路以东、范蠡路以南	48.669	城镇住宅用地	不大于3.5且不小于1.0	不大于24%	不小于30%	城镇住宅用地70年	30205	620.62
7	GXG2022-29	独山大道以西、北环路南侧	11.26	城镇住宅用地	不大于3.5且不小于1.1	不大于25%	不小于35%	城镇住宅用地70年	3800	337.48

序号	宗地编号	位置	面积(亩)	土地用途	容积率	建筑密度	绿地率	出让年限	起叫价(万元)	起拍土地单价(万元/亩)
8	WLG2022-29	车站路以西、雪枫路以北	11.57	城镇住宅用地	不大于3且不小于2.2	不大于22%	不小于35%	城镇住宅用地70年	4188	361.97
9	WLG2022-34	车站路以东、躬耕路以北、馆前路两侧	29.54	城镇住宅用地	不大于2.5且不小于1.0	不大于25%	不小于35%	城镇住宅用地70年	12295	416.22
10		平均值	98.20						56345.00	573.78

(4) 拟出让土地收入预测

序号	建设内容	项目收入	收入金额	占比
1	项目腾出土地	项目腾出土地的出让收入	118,198.68	100.00%
合 计			118,198.68	100.00%

5.1.2项目成本预测

项目土地出让现金流出主要包含以下内容：

项目土地费用明细表

类型	征收标准
(1) 土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费用	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金3.00%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44号）规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分，本项目按为20.00元/平方米。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2.00%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金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

类型	征收标准
	快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3.00%提取。
土地开发费用	根据财政部自然资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2.00%比例执行。
新增建设用地土地有偿使用费	依据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕8号），以及《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贯彻财政部调整新增建设用地土地有偿使用费政策等有关问题的通知》（豫财办综〔2006〕85号）及《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）文件规定，按照14元/m ² 提取。
（2）土地收益提取各类资金	
其中：教育资金	根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（豫财综〔2011〕94号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。
农田水利建设资金	根据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的规定，按照土地出让净收益的10.00%提取。

综上：本项目计算期内（即债券存续期内）项目收入118,198.68万元，项目成本37,191.55万元，具体收入成本估算如下表所示：

项目经营收入成本估算表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	建设期		运营期				
			第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
一	土地出让收入	118,198.68			23,639.74	23,639.74	23,639.74	23,639.74	23,639.74
	出让土地面积(亩)	206			41.20	41.20	41.20	41.20	41.20
	出让比例(%)	100.00%			20.00%	20.00%	20.00%	20.00%	20.00%
	出让价格(万元/亩)				573.78	573.78	573.78	573.78	573.78
二	成本合计	37,191.55			7,438.31	7,438.31	7,438.31	7,438.31	7,438.31
1	土地出让基金及费用	16,939.77			3,387.95	3,387.95	3,387.95	3,387.95	3,387.95
1.1	上解省财政费用	3,545.96			709.19	709.19	709.19	709.19	709.19
1.2	农业土地开发资金	639.90			127.98	127.98	127.98	127.98	127.98
1.3	国有土地收益基金	2,363.97			472.79	472.79	472.79	472.79	472.79
1.4	保障性安居工程资金	3,545.96			709.19	709.19	709.19	709.19	709.19
1.5	土地开发费用	2,363.97			472.79	472.79	472.79	472.79	472.79
1.6	新增建设用地土地有偿使用费	4,480.00			896.00	896.00	896.00	896.00	896.00
1.7	土地出让收益（土地出让收入-土地出让基金及费用）	101,258.91			20,251.78	20,251.78	20,251.78	20,251.78	20,251.78
2	土地收益提取各类资金	20,251.78			4,050.36	4,050.36	4,050.36	4,050.36	4,050.36
2.1	教育资金	10,125.89			2,025.18	2,025.18	2,025.18	2,025.18	2,025.18
2.2	农田水利建设资金	10,125.89			2,025.18	2,025.18	2,025.18	2,025.18	2,025.18

5.2 融资还本付息情况

本项目申报使用专项债券资金 50,000.00 万元。基于谨慎原则，假设申报使用的债券票面利率 4.50%，期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金 余额	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1年		50000.00		50000.00	2,250.00	2,250.00
第2年	50000.00			50000.00	2,250.00	2,250.00
第3年	50000.00			50000.00	2,250.00	2,250.00
第4年	50000.00			50000.00	2,250.00	2,250.00
第5年	50000.00			50000.00	2,250.00	2,250.00
第6年	50000.00			50000.00	2,250.00	2,250.00
第7年	50000.00		50000.00		2,250.00	52,250.00
合计		50000.00	50000.00		15,750.00	65,750.00

5.3 资金平衡分析

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：

净收益分析表

金额单位：人民币万元

年度	收入	成本	项目收益
第3年	23,639.74	7,438.31	16,201.42
第4年	23,639.74	7,438.31	16,201.42
第5年	23,639.74	7,438.31	16,201.43
第6年	23,639.74	7,438.31	16,201.43
第7年	23,639.74	7,438.31	16,201.43
合计	118,198.68	37,191.55	81,007.13

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。

上经测算，预计债券募投项目相关收益在债券存续期内可以全部实现，债券存续期内累计净收益为81,007.13万元，应付债券本息合计65,750.00万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.23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。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	偿还本金	应付利息	本息合计	项目收益
第1年		2,250.00	2,250.00	
第2年		2,250.00	2,250.00	
第3年		2,250.00	2,250.00	16,201.42
第4年		2,250.00	2,250.00	16,201.42
第5年		2,250.00	2,250.00	16,201.43
第6年		2,250.00	2,250.00	16,201.43
第7年	50,000.00	2,250.00	52,250.00	16,201.43
合计	50,000.00	15,750.00	65,750.00	81,007.13
本息覆盖倍数	1.23			

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

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81,007.13万元，应付债券本金及利息合计65,750.0万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为1.23倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

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

针对拆迁风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

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

2、如偿债出现困难，项目单位将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

（以下无正文）

(本页无正文，为盖章页)

项目单位：南阳城乡发展投资有限公司 (盖章)



主管部门：南阳市住房和城乡建设局 (盖章)



财政部门：南阳市财政局 (盖章)



时间：2023年 6 月 12 日

南阳市城乡一体化示范区
刘太营棚户区改造项目二期工程
项目实施方案

目录

第一章项目概况	4
1.1 项目名称	4
1.2 项目单位	4
1.3 项目性质	4
1.4 建设地点	4
1.5 建设规模	4
1.6 建设期	5
1.7 棚改计划	5
1.7.1 棚户区改造相关政策支持	5
1.7.2 南阳市城乡一体化示范区棚改工作计划	5
1.8 项目总投资	5
1.9 项目手续办理情况	5
1.10 主管部门责任	6
第二章项目社会经济效益	7
2.1 社会效益	7
2.2 经济效益	8
2.2.1 实现土地高效节约利用	8
2.2.2 拉动经济增长	8
第三章项目投资估算与资金筹措	9
3.1 估算范围	9
3.2 估算说明	9
3.3 投资估算	9
3.4 资金筹措计划	9
1. 资金筹措计划	9
2. 项目分年度投资计划	10
3.5 债券资金使用合规性	10
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	10
3.6 项目资金保障措施	11
3.7 债券信息披露	11
第四章项目专项债券融资方案	11
4.1 编制依据	12
4.2 债券使用计划	12
4.3 债券规模和期限安排	12
4.4 项目主体及运作模式	12
4.5 投资者保护措施	13
第五章项目收益与融资自求平衡分析	13
5.1 项目预期收入及成本	14
5.1.1 项目收入预测	14
5.2 融资还本付息情况	18
5.3 资金平衡分析	18
比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数	20
5.4 结论	20
第六章风险分析	20
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	20
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	21
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	21
第七章前绩效评估情况	22
7.1 事前绩效评估工作开展基本情况	22
7.2 事前绩效评估工作结果	22

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

第一章项目概况

南阳市城乡一体化示范区刘太营棚户区改造二期工程项目计划申请使用债券资金总额32,000.00万元。已于2021年使用债券资金3,500.00万元，2022年使用债券资金10,000.00万元，本次申请使用2400.00万元，申请地方政府专项债券期限为7年期。

1.1 项目名称

南阳市城乡一体化示范区刘太营棚户区改造二期工程项目。

1.2 项目单位

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

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

河南省南阳市城乡一体化示范区淮河大道以东，机场北四路以南，机场北三路以北。

1.5 建设规模

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

1.6 建设期

项目建设期36个月，即2021年6月—2024年6月。

1.7 棚改计划

1.7.1 棚户区改造相关政策支持

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

2、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）指出：建立“借、用、还”相统一的地方政府性债务管理机制，有效发挥地方政府规范举债的积极作用，切实防范化解财政金融风险，促进国民经济持续健康发展。

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

1.7.2 南阳市城乡一体化示范区棚改工作计划

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

1.8 项目总投资

南阳市城乡一体化示范区刘太营棚户区改造二期工程项目总投资40,000万元。

1.9 项目手续办理情况

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.10 主管部门责任

项目主管部门为南阳市城乡一体化示范区管理委员会，项目主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下，应加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。项目主管部门未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章项目社会效益

南阳市城乡一体化示范区刘太营棚户区改造二期工程项目，社会效益如下：

2.1 社会效益

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

本项目范围内的居民原为分散居住，市政及公益基础设施不甚完全，污水排放、垃圾处理、卫生环境、医疗保障、文化娱乐、商业服务等条件较薄弱。随着此次项目的建设，对拆迁农民进行了集中安置，高起点的规划、建设集中居住小区，使农民成为社区居民，群众生活水平将有明显提高。主要体现在以下几点：一是搬迁居民将迁入的小区各项基础设施十分完备，水电供应、燃气供应、污水收集、垃圾处理、公共卫生等一系列市政设施均一步到位，群众可以真正过上方便的现代城市生活；二是按照以人为本、注重功能的原则，建成后的小区内设社区中心、文化娱乐中心、大型绿地等服务功能区，公共设施配套能力较之以前明显增强，能为居民创造一个优越的生活、娱乐、休闲环境；三是安置房按照高标准、高质量、高水平的要求建设，注重居民生活的需求与细节，从使用（功能配置）与空间（视觉体验）两个层面全面提升社区的整体品质。

2.2 经济效益

2.2.1 实现土地高效节约利用

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

2.2.2 拉动经济增长

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

第三章项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

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

3.2 估算说明

- 1、《投资项目可行性研究报告指南》（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、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 4、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 5、《南阳市市建设工程材料基准价格信息》；
- 6、河南省相关的造价文件。

3.3 投资估算

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

3.4 资金筹措计划

1. 资金筹措计划

本项目总投资估算40000万元，计划申请使用债券资金总额32,000.00万元。已于2021年使用债券资金3,500.00万元，2022年使用债券资金10,000.00万元，本次申请使用2400.00万元，剩余资金8000万元来源于财政拨款。

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

金额单位：人民币万元

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

2. 项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度的资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

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

3.5 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公

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

3.6 项目资金保障措施

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

3.7 债券信息披露

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

南阳市2016年至2019年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为8.50%、6.80%、7.20%和7.00%，四年平均增速为7.38%；根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区2017年至2020年度居住用地地价平均增长率为6.40%。本次预测按照南阳市近四年GDP平均增速与中部地区近四年工业用地地价平均增速孰低计算土地价格的的增长，即本次预测居住用地地价平均增长率为6.40%。

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

4.2 债券使用计划

项目计划申请使用债券资金总额32,000.00万元。已于2021年使用债券资金3,500.00万元，2022年使用债券资金10,000.00万元，本次申请使用2400.00万元，申请的专项债券资金全部用于本项目建设，计划于2024年使用完毕。

4.3 债券规模和期限安排

计划申请使用债券资金总额32,000.00万元。已于2021年使用债券资金3,500.00万元，2022年使用债券资金10,000.00万元，本次申请使用2400.00万元，期限为7年。

4.4 项目主体及运作模式

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

按照“专项管理、分账核算、专款专用、跟踪问效”的原则，加强项目专项补助资金管理，确保资金安全、规范、有效使用。项目运营收益由南阳市城乡一体化示范区国土建设局负责设立专户管理，优先用于偿还政府专项债券。

4.5 投资者保护措施

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

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

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

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

4、在地方政府专项债券存续期，项目单位将根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）及《财政部关于试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）等文件要求，以专项债券对应项目取得的基金性收入、专项收入作为偿债资金来源，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。为了保证项目的顺利实施，项目单位成立专项小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工、专项债券本息如期归还。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

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

5.1 项目预期收入及成本

5.1.1 项目收入预测

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

(1) 拟出让土地位置及四至范围

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

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

(2) 拟出让土地价格预测

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

序号	位置	土地面积 (n)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m)	因来调整	权重	计算权重(元 /mr)
1	独山大道以西、外环路以南、规划区间路南侧	6,808.84	4,340.00	6,374.07	0.76%	0.33	2,140.84
2	经十路以东、纬九路以北	25,466.40	12,140.00	4,767.07	2.00%	0.33	1,620.80
3	经十路以东、纬九路以北	25,466.79	12,140.00	4,766.99	0.00%	0.33	1,589.00
	综合单价					1.0	5,350.64

(3) 拟出让土地收入预测

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

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

金额单位：人民币万元

用地性质	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
住宅用地	78,869.14	83,916.76	89,287.43	95,001.83	101,081.95	107,551.19	114,434.47
小计	78,869.14	83,916.76	89,287.43	95,001.83	101,081.95	107,551.19	114,434.47

测算表二：预计居住用地地价平均增长率为6.40%的90%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
住宅用地	78,394.74	82,910.28	87,685.91	92,736.62	98,078.25	103,727.56	109,702.27
小计	78,394.74	82,910.28	87,685.91	92,736.62	98,078.25	103,727.56	109,770.27

测算表三：预计居住用地地价平均增长率为6.40%的80%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

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

（3）土地出让净收益预测

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

测算表四：按本次预测居住用地地价平均增长率为6.40%的100%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

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

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

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

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

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益(1-Σ(2-7))	土地出让收入	农业土地开发基金(面积×20×30%)	国有土地收益基金(1×2%)	保障性住房建设基金(1×3%)	上交省政府土地收益(1×3%)	教育基金(政府收益×10%)	农田水利建设资金(政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数(二/三)
1	刘太营棚户区改造项目二期工程	万元	105,138.77	78,229.42	105,138.77	195.33	2,102.78	3,154.16	3,154.16	9,151.46	9,151.46	40,960.00	1.91

合计	万元	105,138.77	78,229.42	105,138.77	195.33	2,102.78	3,154.16	3,154.16	9,151.46	9,151.46	40,960.00	1.91

5.2 融资还本付息情况

刘太营棚户区改造项目二期工程申报使用专项债券资金32,000.00万元。基于谨慎原则，假设申报使用的债券票面利率4.00%，期限七年，在债券存续期每年年末支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余额	申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第1年		32,000.00		32,000.00	4.00%	1,280.00	1,280.00
第2年	32,000.00			32,000.00	4.00%	1,280.00	1,280.00
第3年	32,000.00			32,000.00	4.00%	1,280.00	1,280.00
第4年	32,000.00			32,000.00	4.00%	1,280.00	1,280.00
第5年	32,000.00			32,000.00	4.00%	1,280.00	1,280.00
第6年	32,000.00			32,000.00	4.00%	1,280.00	1,280.00
第7年	32,000.00		32,000.00		4.00%	1,280.00	33,280.00
合计		32,000.00	32,000.00			8,960.00	40,960.00

5.3 资金平衡分析

本期募投项目收益为债券募集资金投资项目腾空可供出让土地挂牌交易产生的现金流入，根据《人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）等相关文件的相关规定，项目腾空可供出让土地收益剔除政策性基金后形成的基金性收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测刘太营棚户区改造项目二期工程收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按拟使用的本期债券存续期第四年开始土地挂牌交易并当年全部出售，按本次预测居住用地地价平均增长率为6.40%的100%的比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为2.08倍；按本次预测居住用地地价平均增长率为6.40%的90%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍

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

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

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第1年		1,280.00	1,280.00	
第2年		1,280.00	1,280.00	
第3年		1,280.00	1,280.00	
第4年		1,280.00	1,280.00	
第5年		1,280.00	1,280.00	
第6年		1,280.00	1,280.00	
第7年	32,000.00	1,280.00	33,280.00	85,071.05
合计	32,000.00	8,960.00	40,960.00	85,071.05
本息覆盖倍数	2.08			

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

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第1年		1,280.00	1,280.00	
第2年		1,280.00	1,280.00	
第3年		1,280.00	1,280.00	
第4年		1,280.00	1,280.00	
第5年		1,280.00	1,280.00	
第6年		1,280.00	1,280.00	
第7年	32,000.00	1,280.00	33,280.00	81,588.15
合计	32,000.00	8,960.00	40,960.00	81,588.15
本息覆盖倍数	1.99			

表3：按本次预测南阳市高新区居住用地地价平均增长率为6.40%的80%

比例计算土地价格增长的情况下的本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第1年		1,280.00	1,280.00	
第2年		1,280.00	1,280.00	
第3年		1,280.00	1,280.00	
第4年		1,280.00	1,280.00	
第5年		1,280.00	1,280.00	
第6年		1,280.00	1,280.00	
第7年	32,000.00	1,280.00	33,280.00	78,229.42
合计	32,000.00	8,960.00	40,960.00	78,229.42
本息覆盖倍数	1.91			

上述融资平衡方案已经通过中喜会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所审核。

5.4 结论

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

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

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

针对拆迁风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

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

2、如偿债出现困难，项目单位将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章 前绩效评估情况

7.1 事前绩效评估工作开展基本情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，南阳市城乡一体化示范区国土建设局根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）的相关要求，组建事前评估工作组与专家组，结合本项目的项目特点，通过项目单位调研、项目建设现场调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点：绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

7.2 事前绩效评估工作结果

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

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

（以下无正文）

(本页无正文，为盖章页)

项目单位：南阳市城乡一体化示范区国土资源局 (盖章)



项目主管单位：南阳市城乡一体化示范区管理委员会 (盖章)



财政部门：南阳市城乡一体化示范区财政局 (盖章)



时间：2021年6月25日

南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目 实施方案

项目单位：南召县房产服务中心（盖章）

主管部门：南召县住房和城乡建设局（盖章）

财政部门：南召县财政局（盖章）

日期：2022 年 9 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 项目性质及必要性	4
1.4 建设地点	5
1.5 建设规模	5
1.6 项目手续以及项目成熟度	5
1.7 专项债券资金需求的合规性	6
1.8 项目运营模式	7
1.9 建设期	7
1.10 项目总投资	7
1.11 项目单位使用债券资金合法规范性责任	8
1.12 主管部门责任	8
第二章 项目社会经济效益	9
第三章 项目投资估算与资金筹措	10
3.1 估算范围	10
3.2 估算依据	11
3.3 投资说明	11
3.4 投资估算	13
3.5 资金筹措计划以及项目分年度投资计划	18

第四章 项目专项债券融资方案	18
4.1 编制依据	18
4.2 债券使用计划	18
4.3 债券规模和期限安排	19
4.4 投资者保护措施	19
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	19
5.1 现金流入	19
5.2 项目收益及项目成本	21
5.3 项目还本付息测算	22
5.4 预期收益偿还债券本金和利息情况及本息覆盖倍数	22
5.5 综述	23
第六章 风险分析	24
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	24
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	24
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	25
第七章 事前绩效评估情况及结论	25
7.1 事前绩效评估工作开展基本情况	25
7.2 事前绩效评估结论	26

第一章 项目概况

1.1 项目名称

南召县产业集聚区域中村改造（四期）项目。

1.2 项目单位

南召县房产服务中心。

1.3 项目性质及必要性

南召县产业集聚区域中村改造（四期）项目属于具有一定收益及公益性的棚户区改造建设项目，符合《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）文关于“积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券”的要求。同时该项目已取得相关项目批准手续。

1.3.1、项目符合专项债政策以及必要性

南召县产业集聚区域中村改造（四期）项目属于具有棚户区改造建设项目，属于政策支持专项债券领域项目。

为加快推进南召县城市棚户区和工矿棚户区改造，改善城镇低收入家庭住房条件，提高城市居民居住水平，改善城市环境，完善城市功能，落实我国城镇化进程，深入贯彻国家、省委、省政府关于加快城中村改造建设发展的指示精神和市委、市政府加快城中村发展的要求，加快南召县城中村改造建设的步伐，满足改善居住生活条件的需求，形成相对集中的新的生产生活聚集区，实现公共资源整体优化配置，有效提高公共服务质量，促进南召县城市建设健康发展，确保南召县城中村改造工作的顺利进行，提出了本项目的建设。

1.3.2、项目具有收益性

南召县产业集聚区域中村改造（四期）项目属于具有棚户区改造建设项目，项目腾空土地可以进行出让，扣除相关成本后具有一定的收益性。

1.3.3、项目具有公益性

项目共拆迁村民 132 户，征收房屋建筑面积 16500 m²。项目采用异地实物安置方式，安置房建筑面积 30014.04 m²，本项目作为一项住房救助工程，解决了困难群体的住房问题，体现了以人为本的科学发展观。不仅如此，在城市转型过程中，它更增加了群众对政府的信任，预防和化解了棚户区居民的冲突，促进了资源型城市的平稳转型，体现了构建和谐社会的理念

1.4 建设地点

本项目位于南召县辛夷大道以西、现代路以南、平安路以北、洧阳路以东。用地性质为居住用地，土地来源为国有用地划拨。

1.5 建设规模

本项目为南召县产业集聚区域城中村改造（四期）项目工程，项目区总用地面积 12060.2 m²（18.09 亩），总建筑面积 41316.23 m²。

地上建筑面积 32359.4 m²。其中住宅建筑面积 30014.04 m²，商业网点建筑面积 1945.36 m²，非机动车棚改建建筑面积 400 m²。地下建筑面积 8956.83 m²。

配套建设室外给水、排水、供电、天然气、消防、弱电、道路、绿化、围墙、大门等总图工程。

1.6 项目手续以及项目成熟度

1、列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2021 年 2 月 7 日下发的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），南召县产业集聚区域城中村改造（四期）项目项目已列入河南省 2021 年棚户区改造计划项目表及国家棚改计划。

2、可研批复

2021 年 9 月 9 日，南召县发展和改革委员会下发《关于南召县产业集聚区域城中村改造（四期）项目项目可行性研究报告的批复》（召发改〔2021〕143 号），

原则同意实施该项目。

3、环保手续

2021 年 12 月 30 日，南召县环境保护局出具《证明》，该项目属于豁免类，无需报批环评手续。

因此，本项目手续完备、前期筹备工作充足有序，债券资金到位后，项目资金能形成实际支出，项目成熟度高。

1.7 专项债券资金需求的合规性

（一）、项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策。项目立项符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策。

（二）、立项符合行业发展规划和政策要求，根据《南召县城乡总体规划 2016-2035 年》，本项目建设内容符合行业发展规划和政策要求。本项目也已纳入南召县人民政府重点实施项目。

（三）、立项与部门职责范围相符，本项目实施主体是南召县房产服务中心，具体情况如下：

机构名称：南召县房产服务中心

根据《行政事业法人证书》，南召县房产服务中心系经批准设立的行政事业法人，具有独立法人资格，具有相应民事权利能力和民事行为能力并依法有效存续，具备实施本项目的主体资格。

（四）、项目属于公共财政支持范围

根据《国务院关于投资体制改革的决定》（国发〔2004〕20 号），项目立项分为审批、核准和备案三种，其中本项目属于立项审批制度，且已获得南召县发展和改革委员会下发《关于对南召县产业集聚区域中村改造（四期）项目可行性研究报告的批复》。因此，本项目属于公共财政支持范围。

（五）、项目符合专项债券支持领域和方向

根据《财政部办公厅国家发展改革委办公厅关于申报 2022 年新增专项

债券项目资金需求的通知》（财办预〔2021〕209号），2022 年新增专项债券资金投向领域“棚户区改造”。因此，本项目符合专项债券支持领域和方向。

1.8 项目运营模式

项目运营管理模式，根据南召县发展和改革委员会下发《关于对南召县产业集聚区域中村改造（四期）项目可行性研究报告的批复》，本项目债券申请单位为南召县房产服务中心，南召县结合实际情况拟决定，资产登记单位为南召县房产服务中心；项目建设单位南召县房产服务中心，经南召县人民政府授权南召县房产服务中心作为项目具体的实施主体，负责开发建设；项目运营单位为：南召县房产服务中心，负责运营管理。

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

1.9 建设期

项目建设期限为 36 个月。

1.10 项目总投资

南召县产业集聚区域中村改造（四期）项目总投资为 16350.41 万元。

主要建设内容指标

序号	名称		数量	单位	备注
1	规划用地面积		12060.2	m ²	18.09 亩
2	总建筑面积		41316.23	m ²	
3	地上建筑面积		32359.4	m ²	
	其中	住宅建筑面积	30014.04	m ²	
		商业网点	1945.36	m ²	
		非机动车棚改建建筑面积	400	m ²	
4	地下建筑面积		8956.83	m ²	

	其中	储藏室建筑面积	2956.83	m ²	
		车库建筑面积	6000	m ²	
5		计容建筑面积	32359.4	m ²	
6		容积率	2.65		
7		建筑密度	27.79%		
8		绿地率	35.50%		
9		总户数	255	户	按 1.0 辆/户
10		停车位	255	辆	
		地上停车位	90	辆	
		地下停车位	165	辆	
11		非机动车停车位	383	辆	按 1.5 辆/户
12		充电桩	30	个	10 个快充、 20 个慢充

1.11 项目单位使用债券资金合法规范性责任

- 1、本项目申请专项债券资金不用于置换存量债务或偿债以及支付利息。
- 2、申报项目不属于 PPP 项目和特许经营项目，项目不存在社会资本参与
- 3、项目申请资金严格用于本项目建设，严禁用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发项目、一般企业生产线或生产设备、租赁用住房建设以外的土地储备、主体公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域。
- 4、申报项目产生的全部收益专项用于偿还专项债券本息，项目单位将根据财政部门要求，主动上缴项目所产生的收益，用于偿还专项债券本息。
- 5、申报项目为具备施工条件或者在建项目，尚未竣工结算，债券发行后可以形成迅速有效支出的。
- 6、债券资金不是用于货币化安置、补偿等，能形成实物工作量的，债券不是用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息的。

1.12 主管部门责任

项目主管部门在依法合规、确保工程质量安全的前提下,应加快专项债券对应项目资金支出进度,尽早安排使用、形成实物工作量,推动在建基础设施项目早

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

第二章 项目社会经济效益

近年来，党中央、国务院高度重视城市、工矿（含煤矿）、林区、垦区棚户区居民住房困难、居住环境差的问题，加大了对各类棚户区改造的工作力度。2008年中央启动保障性安居工程，并将国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造作为重要内容，加快了改造步伐。2010年，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，并继续推进国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造。

与此同时，河南省为认真贯彻落实《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）精神，加快推进我省棚户区改造工作，切实改善棚户区居民住房条件，结合我省实际，提出《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）。总体要求为：以科学发展观为指导，适应新型城镇化、工业化发展需要，以改善群众住房条件为出发点和落脚点，把棚户区改造作为城镇保障性安居工程的重要内容，在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，优先推进建成区内的城中村改造，有序改造独立工矿区棚户区，逐步将其他棚户区、城中村统一纳入棚户区改造范围。在2013年实施棚户区改造12万户基础上，2014年至2017年再改造各类棚户区166万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提升。

随着城市化进程的加快，南召县的面貌发生了翻天覆地的变化。深入贯彻省委、省政府关于加快城市棚户区改造建设发展的指示精神和市委、市政府加快南召县城市发展的要求，加快推进城市城中村改造，是加快推进南召县城镇化进程、提升南召县城市建设水平、促进城市建设集约式发展的重要举措，是全面提升南召县城市综合素质和竞争力的必然要求。为加快南召县城中村改造的步伐，满足居民改善居住生活条件的需求，形成相对集中的新的生产生活聚集区，实现公共资源整体优化配置，有效提高城市公共服务质量，促进南召县城市建设健康发展，

在此背景之下，提出了本项目的建设。

本项目征收区域为南召县城郊乡。目前该区域内，居民住房大多房屋结构混乱，建筑密度大，建筑质量差且年久失修，安全隐患大，基础设施缺失，环境、治安、卫生、消防安全等问题突出，道路泥泞、污水横流、垃圾乱堆等现象，不仅影响城市面貌，还严重影响着居民的生产生活质量，安全隐患较大，居民改造意愿强烈。

项目建设将使得该区域居民彻底摆脱目前较差的生活环境，切实提高居民的居住环境和生活条件，增加幸福感。因此，项目建设是积极落实国家及地方政策，提升城区人居环境和生活条件，积极构建和谐社会的需要。

城中村改造作为一项住房救助工程，解决了困难群体的住房问题，体现了以人为本的科学发展观。不仅如此，在城市转型过程中，它更增加了群众对政府的信任，预防和化解了棚户区居民的冲突，促进了资源型城市的平稳转型，体现了构建和谐社会的理念。处理好城中村改造问题，对于促进我省城镇化健康发展，实现全面建设小康社会的目标，具有重要的现实意义。同时城中村改造是城市规划和统筹发展的必然选择，将城中村纳入统一的规划建设管理，统一配套公共设施和市政设施，对城市的整体规划和统筹发展有着积极地影响。除此之外，通过改造城中村，不仅使城中村居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。因此本项目的实施是非常必要的。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

项目投资估算范围包括南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目的工程费用、其他费用、基本预备费、拆迁补偿费等其他费用。

3.2 估算依据

- 1、《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11 号；
- 2、《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2015)；
- 3、《建设项目全过程造价管理技术规程》(DBJ41/T199-2018)；
- 4、《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；
- 5、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》(HA-01-31-2016)；
- 6、《河南省通用安装工程预算定额》(HA-02-31-2016)；
- 7、《河南省市政工程预算定额》(HAA1-31-2016)；
- 8、《河南省绿色建筑工程预算定额》(编号为 HA01-31(02)-2019)；
- 9、主材单价选用标准参照《南阳工程造价信息》(2019 年第 2 期)，税金 9%；
- 10、价格指数参照《河南省建筑工程标准定额站发布 2019 年 7～12 月人工价格指数、各工种信息价、实物工程量人工成本信息价的通知》(豫建标定【2019】50 号)。

3.3 投资说明

1、安置房建设工程费

(1) 建安工程费

根据相同结构的类似工程估算，并参考现行市场材料价格和南召县工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

(2) 设备购置费参照类似项目标准及市场价格计入。

2、工程建设其他费用按有关规定计取，其中：

工程其他费用根据河南省建筑工程标准定额文件及国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知发改价格[2015]299 号》的有关政策和规

定估算。

工程监理费、工程设计费、建设项目前期工作咨询费、环评费参照类似项目或市场价格，费用不超过文件指导价格。

(1) 项目建设管理费：按财政部财建〔2016〕504 号文件规定计入；

(2) 勘察设计费：参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10 号文及中设协字[2016]89 号文规定计入；

(3) 工程监理费：参照发改价格[2007]670 号文及豫建监协[2015]19 号文规定计入；

(4) 前期工作咨询费：参照国家计委计价格〔1999〕1283 号文规定计入；

(5) 环境影响咨询费用：根据发改价格[2011]534 号文及豫发改收费〔2011〕627 号文规定计入；

(6) 工程造价咨询服务费：参照豫发改收费[2008]2510 号规定计入；

(7) 消防设施及电气安全监测服务费：按豫计收费[2003]102 号文计入；

(8) 城市基础配套设施费：根据《南阳市城市基础设施配套费征收管理办法》宛政[2012]53 号文计入；

(9) 工程保险费：按第一部分工程费用的 0.3 计入；

(10) 场地准备及临时设施费：按第一部分工程费用的 0.5%计入；

(11) 基本预备费：按工程费用与其他费用之和的 4%估算。

3、项目拆迁补偿投资

(1) 政策性补偿和补助：参照《南召县人民政府关于印发闫沟城中村改造拆迁安置实施方案的通知》、《南召县人民政府关于印发产业集聚区和董店城中村改造拆迁安置实施方案的通知》（召政文[2017]2 号）。

(2) 搬迁奖励：参照《南召县人民政府关于印发闫沟城中村改造拆迁安置实施方案的通知》、《南召县人民政府关于印发产业集聚区和董店城中村改造拆迁

安置实施方案的通知》（召政文[2017]2 号）。

（3）拆迁及垃圾清运工程费：按照 25 元/m²暂估。

3.4 投资估算

项目总投资 16350.41 万元，其中：工程费用 12447.47 万元，工程建设其他费用 1040.39 万元，基本预备费 674.39 万元，拆迁补偿费用 888.16 万元，建设期利息 1300.00 万元。项目投资估算表如下：

项目投资估算明细表

单位：万元

序号	项目名称	估算金额(万元)				合计(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		单位	数量	单价(元)	
一	工程费用	9507.48	849.46	2090.53	0.00	12447.47				
(一)	地上建筑	6404.21	438.65	995.63	0.00	7838.49				
1	住宅	6002.81	405.19	945.44		7353.44	m²	30014.04	2450	剪力墙结构
	建筑工程	4682.19				4682.19			1560	
	装修工程	1320.62				1320.62			440	
	安装工程		405.19	945.44		1350.63			450	
2	商业网点	377.40	33.46	50.19	0.00	461.05	m²	1945.36	2370	框架结构
	建筑工程	289.86				289.86			1490	
	装修工程	87.54				87.54			450	
	安装工程		33.46	50.19		83.65			430	
3	非机动车棚改建建筑面积	24.00	0.00	0.00	0.00	24.00	m²	400.00	600	
(二)	地下建筑	2866.19	147.79	344.84	0.00	3358.81	m²	8956.83	3810	
	建筑工程	2463.13				2463.13			2750	
	装修工程	403.06				403.06			450	
	安装工程		147.79	344.84		492.63			550	

	人防配套设施费用	53.74				53.74	m²		60	
(三)	设备费用		167.70	740.30	0.00	908.00				
1	电梯									
	8#、9#、10#住宅楼		126.00	504.00		630.00	部	10	63.00	18 层
2	停车场管理系统		1.20	6.80		8.00	套	1	80000	
3	变压器		22.50	127.50		150.00	台	3	500000	
4	智能化系统		3.00	17.00		20.00	项	1	200000	
5	充电桩		15.00	85.00		100.00	个	30		
	快充		7.50	42.50		50.00	个	10	50000	
	慢充		7.50	42.50		50.00	个	20	25000	
(四)	总图工程	237.08	95.32	9.76	0.00	342.17				
1	道路及硬化	97.40				97.40	m²	4427.30	220	透水混凝土地坪
2	绿化及景观	107.03				107.03	m²	4281.37	250	
3	室外给水工程		13.94	2.46		16.40	m	410.00	400	
4	室外污水工程		12.61	2.23		14.84	m	345.00	430	
5	室外雨水工程		11.09	1.96		13.05	m	290.00	450	
6	室外供电及照明工程		17.68	3.12		20.80	m	520.00	400	
7	停车场出入口		40.00			40.00	座	2	200000	
8	围墙	21.60				21.60	m	360	600	

9	土方清运	11.05				11.05	m ³	8500	13	
	第一部分费用小计	9507.48	849.46	2090.53		12447.47				
二	工程建设其它费用									
1	项目建设管理费				251.41	251.41				财建[2016]504号
2	工程监理费				209.11	209.11	第一部分费用			豫建监协[2015]19号文
3	前期工作咨询费				33.93	33.93	第一部分费用			计委计价格[1999]1283号文
4	设计费				94.91	94.91	第一部分费用			计委、建设部[2002]10号文
5	勘察费				49.79	49.79	第一部分费用		0.40%	
6	工程造价咨询服务费				46.06	46.06	第一部分费用		0.37%	豫发改收费[2008]2510号文
7	环境影响评价费				3.57	3.57	第一部分费用			国家环保局[2002]125号
8	城市基础配套设施费				247.90	247.90	m ²	41316.23	60	宛政[2012]53号文
9	消防设施及电气安全监测服务费				4.13	4.13	m ²	41316.23	1	豫计收费[2003]102号文
10	工程保险费				37.34	37.34	第一部分费用		0.30%	
11	场地准备及临时设施费				62.24	62.24	第一部分费用		0.50%	

	第二部分费用小计				1040.39	1040.39				
三	基本预备费					674.39		13487.86	5.00%	取第一、二部分费用 合计的 5%
四	拆迁补偿费用					888.16				详见附表 2-1
五	建设投资					15050.41				
六	建设期利息					1300.00				
七	项目总投资					16350.41				

3.5 资金筹措计划以及项目分年度投资计划

南召县产业集聚区城中村改造（四期）项目总投资估算为 16350.41 万元，其中 12,000.00 万元拟申请地方政府专项债券资金，剩余资金来源于财政拨款。

项目建设期为 3 年，具体分年度投资如下：

项目第一年需投入财政资金 800.00 万元，专项债券资金 3700.00 万元。

项目第二年需投入财政资金 2000.00 万元，专项债券资金 8300.00 万元。

项目第三年需投入财政资金 1550.41 万元。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- 1、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2015]43 号）。
- 2、《关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库[2015]83 号）。
- 3、《关于印发地方政府专项债务预算管理办法的通知》（财预[2016]155 号）。
- 4、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）。
- 5、本次预测依据可研报告中相关数据为基础，并考虑涉及收入项目对应的收费标准、收益期间的影响因素测算项目实现的现金流入；以各项收入对应的经营成本测算相应的现金流出，作为项目收益及现金流入编制基础。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 12,000.00 万元，其中已于 2023 年使用 3700.00 万元，2024 年计划使用 8300.00 万元，本次申请使用 1000.00 万元。

4.3 债券规模和期限安排

项目本次申请专项债券资金 1000.00 万元，债券期限为 7 年。

4.4 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目单位成立专项小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工、专项债券本息如期归还。

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

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

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

4、在地方政府专项债券存续期，项目单位将根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，以专项债券对应项目取得的基金性收入、专项收入作为偿债资金来源，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

本次预测以南召县产业集聚区域中村改造（四期）项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况、地区地价平均

增速；考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，

基于谨慎性原则考虑，本项目下腾空土地价格未来年度不再考虑增长，以近年来同类型出让平均地价为依据。

南召县产业集聚区域中村改造（四期）项目拟用申报棚改项目对应区域土地出让收入对应的政府性基金收入寻求整个债券项目的融资自平衡。

（一）项目收入

1、拟出让土地位置及四至范围

南召县产业集聚区域中村改造（四期）项目腾空土地面积 765,963.83 平方米，该腾空土地规划可供出让面积为 765,963.83 平方米，全部为工业用地；本次拟出让土地面积为 765,963.83 平方米，全部为工业用地，具体地块位置如下表：

地块编号	四至范围	拟出让土地面积 (m²)	用地性质
NZ2022-8A-101	辛夷大道以西、现代路以西、平安路以北、清阳路以东	765,963.83	工业用地
合计		765,963.83	

2、土地出让价格

经查询南召县 2019 年-2022 年工业用地土地成交明细如下所示：南召县产业集聚区域中村改造（四期）项目涉及一宗工业土地，单价预测具体如下：

序号	合同编号	宗地编号	面积 (m²)	宗地用途	宗地位置	出让方式	公告时间	竞得人	成交金额 (万元)	平均单价 (元/平方米)
1	豫（南召）出让（2019）第 0005 号	NZ2019-6 号	13998.74	工业用地	南召县产业集聚区理想大道以南、黄河路以东	拍卖	2019-4-24	河南南召新广源材料有限公司	404	288.69
2	豫（南召）出让（2020）第 0018 号	NZ2020-15 号	55606.35	工业用地	南召县产业集聚区理想大道以南、辛夷大道以东	拍卖	2020-7-29	南召县长和实业有限公司	1922	345.84
3	豫（南召）出让（2020）第 0011 号	NZ2020-9 号	19125.05	工业用地	南召县产业集聚区清阳路以南	拍卖	2020-6-12	南阳天和汽车配件有限公司	669	349.80
4	豫（南召）出让（2020）第 0019 号	NZ2020-16 号	166764.28	工业用地	南召县产业集聚区理想大道以南、辛夷大道以东	拍卖	2020-7-29	南召县长和实业有限公司	1980	345.29
5	豫（南召）出让（2021）第 0032 号	NZ2021-12 号	67383.37	工业用地	县产业集聚区	拍卖	2021.8.18	鼎博	2425	359.88

6	豫（南召） 出让（2021） 第0010号	NZ2022-1 0号	11985.54	工业用 地	南召县产业 集聚区思源 大道以南	拍卖	2022.5.2 0	河南伊泰 矿业有限 公司	432	360.43
7	豫（南召） 出让（2021） 第0011号	NZ2022-1 1号	37509.84	工业用 地	南召县产业 集聚区思源 大道以南	拍卖	2022.5.2 0	南召县聚 业开发建 设有限公 司	1362	360.44
8	豫（南召） 出让（2021） 第0037号	NZ2021-4 3号	37120.26	工业用 地	南召县产业 集聚区思源 大道以西，阳 光大道以南	拍卖	2021.12. 6	河南联源 生物科技 有限公司	1335	359.64
	均价									346.22

3、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：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

土地性质	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	合计
工业用地				5,303.77	5,303.77	5,303.77	5,303.77	5,303.78	26,518.86
合计	—	—	—	5,303.77	5,303.77	5,303.77	5,303.77	5,303.78	26,518.86

5.2 项目收益及项目成本

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。本项目相关成本具体包括：（1）农业土地开发基金按照面积*47*40%计算；（2）国有土地收益基金按照土地收入*3%计算；（3）保障性住房建设基金按照土地收入*3%计算；（4）上交省政府土地收益按照土地收入*3%计算；（5）教育资金按照政府收益*15%计算；（6）农田水利建设资金按照政府收益*15%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

土地性质	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	合计
工业用地				1,359.84	1,359.84	1,359.84	1,359.84	1,359.82	6,799.18
合计				1,359.84	1,359.84	1,359.84	1,359.84	1,359.82	6,799.18

按本次预测工业用地地价计算情况下的收益额

项目名称		南召县产业集聚区域中村改造（四期）项目
一	出让土地回款	26,518.86
二	用于资金平衡土地相关收益	19,719.68
1	土地出让收入	26,518.86
2	农业土地开发基金（面积×47×40%）	1,440.02
3	国有土地收益基金（1×3%）	795.57
4	保障性住房建设基金（1×3%）	795.57
5	上交省政府土地收益（1×3%）	795.57
6	教育基金（政府收益×15%）	1,486.23
7	农田水利建设资金（政府收益×15%）	1,486.23

5.3 项目还本付息测算

南召县产业集聚区域中村改造（四期）项目拟申请使用政府专项债券资金12,000.00万元，已于2023年申请使用债券资金3,700.00万元，2024年申请使用8,300.00万元。基于谨慎原则，假设申报使用的债券票面利率4.50%，期限7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7年债券存续期应还本付息情况如下：

项目还本付息表

单位：万元

年度	期初本金余额	申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第1年		3,700.00		3,700.00	4.50%	166.50	166.50
第2年	3,700.00	8,300.00		12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第3年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第4年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第5年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第6年	12,000.00			12,000.00	4.50%	540.00	540.00
第7年	12,000.00		3,700.00	8,300.00	4.50%	540.00	4,240.00
第8年	8,300.00		8,300.00	-	4.50%	373.50	8,673.50
合计		12,000.00	12,000.00			3,780.00	15,780.00

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收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测南召县产业集聚区域城中村改造（四期）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4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1.25倍。

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地预期收益
第1年		166.50	166.50	
第2年		540.00	540.00	
第3年		540.00	540.00	
第4年		540.00	540.00	3,943.94
第5年		540.00	540.00	3,943.94
第6年		540.00	540.00	3,943.94
第7年	3,700.00	540.00	4,240.00	3,943.94
第8年	8,300.00	373.50	8,673.50	3,943.92
合计	12,000.00	3,780.00	15,780.00	19,719.68
本息覆盖倍数	1.25			

5.5 综述

经上述测算，在对本项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额以及预测期内项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，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（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

- 1、按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。
- 2、如偿债出现困难，项目单位将通过调减投资计划，处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第七章事前绩效评估情况及结论

7.1 事前绩效评估工作开展基本情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，项目申请单位根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）的相关要求，组建事前评估工作组与专家组，结合本项目的项目特点，通过项目单位调研、项目建设现场调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

7.2 事前绩效评估结论

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

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

（以下无正文）

南召县上河苑城中村改造项目四期 实施方案

项目单位及主管单位：南召县住房和城乡建设局（盖章）



财政部门：南召县财政局（盖章）



日期：2022 年 12 月

目录

第一章 项目概况	5
1.1 项目名称	5
1.2 项目单位	5
1.3 项目建设背景	5
1.4 项目情况及性质	6
1.5 项目投资合规性	8
1.6 专项债券资金需求合理性	9
1.7 项目手续办理情况以及项目成熟度	9
1.8 项目运营的持续性及项目偿还专项债券资金的可行性	10
1.9 项目相关单位及运作模式	10
1.10 建设地点	11
1.11 建设规模及项目主要建设指标	11
1.12 建设期	11
1.13 项目总投资	11
1.14 项目单位关于资金使用规范责任	12
1.15 主管部门责任	12
第二章 项目社会经济效益	13
第三章 项目投资估算与资金筹措	15
3.1 估算范围	15
3.2 估算依据	15

3.3 投资说明	16
3.4 投资估算及投资估算明细表	17
3.5 资金筹措计划及分年度投资计划	32
第四章 项目专项债券融资方案	32
4.1 编制依据	32
4.2 债券使用计划	33
4.3 债券规模和期限安排	33
4.4 投资者保护措施	33
第五章 项目收益编制基础	34
第六章 项目收益与融资自求平衡分析	35
6.1 项目腾空土地出让收入	35
6.2 项目出让成本及项目收益	37
6.3 项目还本付息测算	38
6.4 预期收益偿还债券本金和利息情况及本息覆盖倍数	39
6.5 综述	40
第七章 风险分析	40
7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	40
7.2 影响项目收益的风险及控制措施	41
7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	42
第八章 事前绩效评估情况及结论	43

8.1 事前绩效评估工作开展基本情况	43
8.2 事前绩效评估结论	43

第一章 项目概况

1.1 项目名称

南召县上河苑城中村改造项目四期

1.2 项目单位

南召县住房和城乡建设局

南召县住房和城乡建设局系有效存续的行政单位法人，其作为南召县上河苑城中村改造项目四期的实施主体，具备申请政府专项债券的主体资格。

1.3 项目建设背景

棚户区改造是中国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民生工程，是让更多低收入群体“居有所”。当前中国经济正处经济转型升级的关键期，既要有效地应对好短期问题、保持经济合理增长速度，又需更加注重提高发展的质量和效益；既要有效地破解经济社会发展中的难题，还要逐渐化解经济运行中的深层次矛盾，为中国经济长远发展“垫底子”。而棚户区改造作为既能惠民生，又能拉动经济增长、促进经济结构调整的一项大事、好事、实事。

《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》指出，棚户区改造是重大的民生工程和发展工程。2008年以来，各地区、各有关部门贯

彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》指出，近年来，各地区、各有关部门认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，持续加大城镇棚户区和城乡危房改造力度，有关工作取得显著进展，有效改善了困难群众的住房条件，发挥了带动消费、扩大投资的积极作用，促进了社会和谐稳定。

从南召县发展诉求来说，经济发展进入新常态背景下，南召县城市发展更加专注于存量空间更新改造，棚户区改造逐步成为老城区城市功能和空间特色提升的重要手段。政府通过对棚户区的改造，将存量土地盘活，使土地的使用价值得到充分利用。并且在改造过程中，棚户区的用地结构功能和服务功能都得到了优化，不仅为居住在棚户区的家庭提供了良好的社会保障服务，也有利于南召县投资的增长及城镇化建设进程的加快。

南召县上河苑城中村改造项目四期目前是南召县政府重点民生工程，已纳入“十四五”重点重大项目建设库，目前南召县上河苑城中村改造项目四期列为南召县人民政府主要工作办理。

1.4 项目情况及性质

1.4.1、项目符合专项债政策及必要性

南召县上河苑城中村改造项目四期属于棚户区改造建设项目，属于政策支持专项债券领域项目。

本项目的建设可盘活棚户区的土地，可以节约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。安置区建设后将若干个分散的棚户区居民整合在一起，统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。

棚户区改造关系到城市功能的完善和城市品位的提高，按照南召县未来城市发展定位，现有旧城区无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。本项目建设完成后，将为原有棚户区居民提供环境优美的居住小区的同时，也将提升南召县整体形象，完善城市功能，提高城市品味。

本项目建设规模符合行业规划或本地实际需要的；经济社会效益明显的；且属于群众期盼、迟早要干的项目。

1.4.2、项目具有公益性

南召县上河苑城中村改造项目四期属于棚户区改造建设项目，项目属于服务民生的公益性项目。

1.4.3、项目具备收益性

南召县上河苑城中村改造项目四期属于具有一定收益性的棚户

区改造建设项目，项目腾空土地出让收入扣除成本后，具有一定的收益性。因此项目具备一定的收益性。

1.5 项目投资合规性

（一）、项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策。
项目立项符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策。

（二）、立项符合行业发展规划和政策要求，根据《南召县城乡总体规划 2016-2035 年》，本项目建设内容符合行业发展规划和政策要求。本项目也已纳入南召县人民政府重点实施项目。

（三）、项目属于公共财政支持范围

根据《国务院关于投资体制改革的决定》（国发〔2004〕20 号），项目立项分为审批、核准和备案三种，其中本项目属于立项审批制度，且已获得南召县发展和改革委员会核发《关于南召县上河苑城中村改造项目四期可行性研究报告的批复》。因此，本项目属于公共财政支持范围。

（四）、项目符合专项债券支持领域和方向

根据《财政部办公厅国家发展改革委员会办公厅关于申报新增专项债券项目资金需求的通知》，新增专项债券资金投向领域“棚户区改造”。因此，本项目符合专项债券支持领域和方向。

南召县上河苑城中村改造项目四期属于棚户区改造建设项目，是政策支持的投资领域，项目建设规模与投资规模相配，项目总投资已

经评审后立项。符合南召县目前发展需求以及未来发展需要。

1.6 专项债券资金需求合理性

南召县上河苑城中村改造项目四期属于即将开工项目，项目目前急需建设资金投入，且南召县上河苑城中村改造项目四期目前是南召县政府重点民生工程，已纳入“十四五”重点重大项目建设库。

1.7 项目手续办理情况以及项目成熟度

项目手续办理情况如下：

1、列入国家棚户区改造项目计划情况

根据河南省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），南召县上河苑城中村改造项目四期已列入河南省2023年棚户区改造计划项目及国家棚改计划。

2、可研批复

2022年11月14日，南召县发展和改革委员会下发《关于对南召县上河苑城中村改造项目四期可行性研究报告的批复》（召发改〔2022〕213号），原则同意该项目实施。

因此，本项目手续完备、筹备工作充足有序，债券资金到位后，

项目资金能立即形成实际支出，项目成熟度高。

1.8 项目运营的持续性及项目偿还专项债券资金的可行性

根据国家、省、市有关政策和南召县棚改安置项目的统一部署和整体规划，对项目区域拆迁安置户的统计数据，结合项目实际及居民意愿，该项目采取异地建设安置房方式安置拆迁居民。

依据拆迁补偿方案进行产权置换，并结合不同楼层和建筑结构予以适当上下浮动，根据居民意愿，项目全部为实物安置，项目具有持续性。

南召县上河苑城中村改造项目四期申请专项债券资金，经测算项目腾空土地出让收入扣除成本后能够覆盖申请的专项债券资金本息，因此项目偿还申请债券资金具有可行性。

1.9 项目相关单位及运作模式

项目运营管理模式，根据南召县发展和改革委员会下发《关于南召县上河苑城中村改造项目四期可行性研究报告的批复》，本项目债券申请单位为南召县住房和城乡建设局，南召县人民政府结合实际情况拟决定，资产登记单位为南召县住房和城乡建设局；项目建设单位南召县住房和城乡建设局，经南召县人政府授权南召县住房和城乡建设局作为项目具体的实施主体，负责开发建设；项目运营单位为：南召县住房和城乡建设局，负责运营管理。

项目收入扣除成本后，资金按照“专项管理、分账核算、专款专

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

1.10 建设地点

南召县人民北路以东、育才路以北、北小河以西、民生路以南。

1.11 建设规模及项目主要建设指标

安置区规划总用地面积 29670.64 m²（约合 44.51 亩），拟建总建筑面积 81658.48 m²，其中：地上建筑面积 70962.75 m²（包括住宅建筑面积 64981.22 m²，商业及配套 5981.53 m²），地下建筑面积 10695.73 m²。共建设安置房 500 套，全部用于本项目安置。

建设内容主要为住宅、商业、物业和配套服务用房以及小区内的绿化、硬化、给排水、电力等附属配套设施的建设。

1.12 建设期

项目建设期限为 24 个月。

1.13 项目总投资

项目总投资为 44078.92 万元。

1.14 项目单位关于资金使用规范责任

1、本项目申请专项债券资金不用于置换存量债务或偿债以及支付利息。

2、申报项目不属于 PPP 项目和特许经营项目，项目不存在社会资本参与。

3、项目申请资金严格用于本项目建设，严禁用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发项目、企业生产线或生产设备、租赁用住房建设以外的土地储备、主体公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域。

4、申报项目产生的全部收益专项用于偿还专项债券本息，项目单位将根据财政部门要求，主动上缴项目所产生的收益，用于偿还专项债券本息。

5、申报项目为具备施工条件或者在建项目，尚未竣工结算，债券发行后可以形成迅速有效支出的。

6、债券资金不是用于货币化安置、补偿等，能形成实物工作量的，债券不是用于发放工资、养老金等社保支出、单位工作经费、支付利息的。

1.15 主管部门责任

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

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

第二章 项目社会效益

本项目是一项造福于民、利在社会和国家的德政工程，由于涉及的人数多，且多为社会的弱势群体，所以社会影响大，但困难与问题也较多。项目的建设的社会效益具体表现在以下方面：

1、本项目的建设将彻底改变项目区域内棚户区居民的居住条件和生活环境。新的居住安置区建成，广大棚户区居民将彻底告别过去低矮潮湿、透风漏雨、破败不堪的棚户房，住进宽敞明亮的现代单元式新居，实现告别“棚户”的梦想。

2、项目的建设使居住在棚户区的居民这一弱势群体得到了党和各级政府的关怀，体现了“以人为本”思想，解决了他们的后顾之忧，能够更加努力的工作，为企业创造更大的效益，为国家和社会作出更大的贡献。

3、项目的实施，有利于解决居民家属和子女的就业和再就业问题，增加了这类人群的就业机会与就业人数，扩大了他们的就业面，对社会稳定具有积极作用。

4、项目的建设能够提高所在地区居民的生活水平和生活质量。由于提高了就业率，加之居住条件和居住环境的彻底改善，使原棚户区居民的生活水平和生活质量得以提高。

5、项目的实施，兴建了一批文化、教育、卫生、服务设施，对提高该地区的文化教育水平，改善当地的医疗卫生条件等方面将产生积极影响。

6、项目的实施，将建设一批道路、供电、给排水、燃气等基础设施，对提高社会服务容量和加速城市化进程打下了良好的基础。

7、项目的建设将对该地区生态环境的恢复，环境的净化、亮化、美化产生良好的效果。

本项目的建设是项目区域棚户区居民盼望已久的大事，对此，棚户区的居民是十分欢迎和支持的。南召县项目区域棚户区的改造解决了当地政府的一大难题，有力地促进了地方的发展和社会的稳定和谐，因而得到了当地政府的全力支持，南召县政府减免了部分应缴费用，目的就是促进和加快项目的实施。南召县政府对项目的建设给予了大力的支持，拨专款投入项目，并出台一系列优惠政策，这将使项目的建设和运行更加顺利。迁入新建棚改安置区的棚户区居民基本能够适应新的城市生活，融入城市新居民行列，并为城市的发展作出贡献。

项目的实施对社会、对棚户区居民都有益处，总的来说，其可接受程度与社会适应性在当地都很高。

南召县上河苑城中村改造项目四期的实施,将彻底解决历史遗留的棚户区居民群体住房困难和居住环境差的问题,会形成很大的社会影响,产生巨大的社会效益,从而推动经济发展和社会的文明进步,与着力解决民生问题、建设小康社会、和谐社会的目标是一致的。同时,改造项目的实施将极大地拉动地方经济增长、增加就业,也有利于实现当地可持续发展目标,会受到社会各界和广大人民群众的热列欢迎和支持,社会反响较好。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

项目投资估算范围包括项目拆迁安置项目的工程费用、其他费用、基本预备费等。

3.2 估算依据

- 1、《河南省人民政府关于进一步加强城镇棚户区 and 城乡危房改造及配套基础设施建设的意见》；
- 2、《南召县上河苑城中村改造项目四期居民搬迁安置实施方案》；
- 3、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 4、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 5、《2013 工程清单计价规范》（GB50500-2013）；

6、《河南省市政工程预算定额》（HA A1-31-2016）；

7、《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”；

8、《河南省建设工程消防技术中心关于发布 2022 年 1~6 月人工费、机械人工费、管理费指数的通知》（豫建消技〔2022〕2 号）；

9、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；

10、《建设工程计价方法及计价依据》；

11、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；

12、《南阳工程造价信息》2022 年第 4 期，并结合南召县当地市场材料价格计取；

13、现行投资估算的有关规定和建设单位提供的基础资料和数据；

14、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；

15、税金依据建办标函[2019]193 号文件，按 9%计取。

3.3 投资说明

1、工程费用根据相同结构的类似工程结算，并参考南召县现行市场材料价格和南阳市工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

2、其他设备价格参考相关厂家报价及市场价格计入；

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

(1) 工程监理费、勘察设计费、招标代理服务费、前期工作咨询费、环境影响咨询费根据发改价格[2015]299号文件规定按市场调节价估算；

(2) 建设单位管理费参照财政部建[2016]504号文计取；

(3) 施工图审查费依据豫建设[2019]57号文，不计入项目总投资；

(4) 工程造价咨询费：工程造价咨询费参照【豫发改收费[2008]2510号】，按建安工程费用的0.55%计取；

(5) 场地准备及临时设施费按工程费用的1%计取。

4、基本预备费

按照第一部分和第二部分费用合计的5%计算。

5、拆迁安置补偿费

按照拆迁征收补偿方案标准计算，此项费用共为3383.05万元。

3.4 投资估算及投资估算明细表

本项目总投资为44078.92万元，其中：工程建设投资38333.37万元；拆迁补偿费3383.05万元；建设期利息2362.50万元。项目投资估算明细如下：

项目总投资估算明细表

单位：万元

序号	类别	投资(万元)	投资占比	备注
1	工程建设投资	38333.37	87.00%	详见附表 1-1
1.1	工程费用	34702.64		
1.1.1	安置区工程费用	25340.53		
1.1.2	外联道路工程费用	9362.11		
1.2	工程建设其他费用	1805.34		
1.3	预备费	1825.40		
2	拆迁补偿费	3383.05	7.66%	详见附表 2
3	建设期利息	2362.50	5.35%	详见附表 3
4	项目总投资	44078.92	100.00%	

项目工程投资估算明细表

单位：万元

项目名称	估算金额（万元）	主要技术经济指标	备注

号		建 筑 工程费	安 装 工程费	设 备 购置费	其 他 费用	合 计 (万元)	单位	数量	单价 (元)	
一	工程费用	27606.86	5819.77	1276.00	0.00	34702.63				
(一)	安置区工程费用	21775.53	2289.00	1276.00	0.00	25340.53				
I	主体工程	21181.60	21.60	698.40	0.00	21901.60				
1	地上建筑	18697.06	0.00	0.00	0.00	18697.06	m²	70962.75		
1.1	住宅楼	16895.12				16895.12	m²	64981.22	2600.00	
1.1.1	土建工程	14295.87				14295.87	m²	64981.22	2200.00	
1.1.2	给排水	584.83				584.83	m²	64981.22	90.00	
1.1.3	电气	714.79				714.79	m²	64981.22	110.00	
1.1.4	弱电	584.83				584.83	m²	64981.22	90.00	
1.1.5	暖通空调	389.89				389.89	m²	64981.22	60.00	
1.1.6	消防	324.91				324.91	m²	64981.22	50.00	
1.2	配套商业	1592.57				1592.57	m²	5221.53	3050.00	

1.2. 1	土建工程	1200.95				1200.95	m²	5221.53	2300.00	
1.2. 2	给排水	46.99				46.99	m²	5221.53	90.00	
1.2. 3	电气	67.88				67.88	m²	5221.53	130.00	
1.2. 4	弱电	57.44				57.44	m²	5221.53	110.00	
1.2. 5	暖通空调	182.75				182.75	m²	5221.53	350.00	
1.2. 6	消防	36.55				36.55	m²	5221.53	70.00	
1.3	物业管理用房	59.40				59.40	m²	220.00	2700.00	物业与服务用房、活动中心等
1.3. 1	土建工程	50.60				50.60	m²	220.00	2300.00	
1.3. 2	给排水	1.76				1.76	m²	220.00	80.00	
1.3. 3	电气	2.42				2.42	m²	220.00	110.00	
1.3. 4	弱电	1.32				1.32	m²	220.00	60.00	

1.3.5	暖通空调	1.10				1.10	m²	220.00	50.00	
1.3.6	消防	2.20				2.20	m²	220.00	100.00	
1.4	老年人日间照料中心	79.52				79.52	m²	280.00	2840.00	物业与服务用房、活动中心等
1.4.1	土建工程	64.40				64.40	m²	280.00	2300.00	
1.4.2	给排水	2.80				2.80	m²	280.00	100.00	
1.4.3	电气	3.64				3.64	m²	280.00	130.00	
1.4.4	弱电	2.52				2.52	m²	280.00	90.00	
1.4.5	暖通空调	1.68				1.68	m²	280.00	60.00	
1.4.6	消防	4.48				4.48	m²	280.00	160.00	
1.5	文化活动站	70.46				70.46	m²	260.00	2710.00	物业与服务用房、活动中心等
1.5.1	土建工程	59.80				59.80	m²	260.00	2300.00	

1.5.2	给排水	2.08				2.08	m²	260.00	80.00	
1.5.3	电气	2.86				2.86	m²	260.00	110.00	
1.5.4	弱电	1.56				1.56	m²	260.00	60.00	
1.5.5	暖通空调	1.56				1.56	m²	260.00	60.00	
1.5.6	消防	2.60				2.60	m²	260.00	100.00	
2	地下建筑	2484.54				2484.54	m²	10695.73		
2.1	人防工程	1132.57				1132.57	m²	4257.77	3800.00	
2.2	其他	1351.97				1351.97	m²	6437.97	3000.00	除人防工程外的地下建筑
3	电梯		21.60	698.40		720.00	台	24.00	300000.00	
II	室外配套工程	593.93	2267.40	577.60	0.00	3438.92				
1	管线综合		2088.00			2088.00	m	3480.00	6000.00	包括给排水工程、电力工程、弱电工程等，含设备
2	燃气工程		140.00			140.00	户	500.00	2800.00	
3	路灯照明		9.00			9.00	套	15	6000.00	
4	道路及硬化	337.82				337.82	m²	12065.07	280.00	
5	绿化工程	126.71				126.71	m²	10559.78	120.00	

6	大门及门卫室	50.00				50.00	项	2	250000.00	
7	围墙	46.40				46.40	m	580	800.00	
8	消防水池	33.00				33.00	m3	220	1500.00	
9	充电桩		30.40	577.60		608.00	个	76	80000.00	
(二)	外联道路建设工程	5831.34	3530.77	0.00	0.00	9362.11				
I	人民北路	2520.88	961.50	0.00	0.00	3482.38				育才路至环城北路段
1	道路工程	1128.67	0.00	0.00	0.00	1128.67				
1.1	路基工程	311.19				311.19				
1.1.1	路基挖方	147.63				147.63	m3	73813.83	20.00	
1.1.2	路基填方	163.57				163.57	m3	40891.51	40.00	
1.2	路面工程	774.69				774.69				
1.2.1	车行道	496.57				496.57	m2	11823.00	420.00	
1.2.2	非机动车道	141.88				141.88	m2	3941.00	360.00	
1.2.3	人行道	136.25				136.25	m2	6193.00	220.00	

1.3	路缘石	42.79				42.79	m			
1.3.1	侧石	18.02				18.02	m	1126.00	160.00	C30 混凝土, 100*20*25cm
1.3.2	平石	15.76				15.76	m	1126.00	140.00	C30 混凝土, 50*50*10cm
1.3.3	边石	9.01				9.01	m	1126.00	80.00	C30 混凝土, 50*10*20cm
2	交通安全设施	17.87	0.00	0.00	0.00	17.87				
2.1	交通标线	2.82				2.82	m2	352.20	80.00	
2.2	警告、指示标志牌	0.55				0.55	套	1.00	5500.00	
2.3	5×3m 指路标志牌	7.00				7.00	套	2.00	35000.00	
2.4	信号灯	7.50				7.50	套	3.00	25000.00	
3	雨水工程		433.51			433.51	m	1238.60	3500.00	含基础、支管、检查井
4	污水工程		260.11			260.11	m	1182.30	2200.00	含基础、支管、检查井
5	给水工程		88.67			88.67	m	591.15	1500.00	含砌筑井、闸阀井、消防栓等
6	强电工程		90.08			90.08	m	563.00	1600.00	
7	弱电工程		61.93			61.93	m	563.00	1100.00	
8	照明工程		27.20			27.20	套	34.00	8000.00	
9	绿化工程	87.78				87.78				

9.1	行道树	16.80				16.80	棵	140.00	1200.00	
9.2	树池	2.52				2.52	座	140.00	180.00	
9.3	机非隔离带	68.46				68.46	m2	2139.40	320.00	
10	桥梁工程	1286.56				1286.56	m2	1892.00	6800.00	
II	民生路	900.14	781.79	0.00	0.00	1681.93				文化路至青龙街段
1	道路工程	870.37	0.00	0.00	0.00	870.37				
1.1	路基工程	328.32				328.32				
1.1.1	路基挖方	73.92				73.92	m3	36960.00	20.00	
1.1.2	路基填方	254.40				254.40	m3	63600.00	40.00	
1.2	路面工程	487.56				487.56				
1.2.1	车行道	361.37				361.37	m2	8604.00	420.00	
1.2.3	人行道	126.19				126.19	m2	5736.00	220.00	
1.3	路缘石	54.49				54.49	m			
1.3.1	侧石	22.94				22.94	m	1434.00	160.00	C30 混凝土, 100*20*25cm
1.3.	平石	20.08				20.08	m	1434.00	140.00	C30 混凝土, 50*50*10cm

2										
1.3.3	边石	11.47				11.47	m	1434.00	80.00	C30 混凝土, 50*10*20cm
2	交通安全设施	4.07	0.00	0.00	0.00	4.07				
2.1	交通标线	3.52				3.52	m2	439.80	80.00	
2.2	警告、指示标志牌	0.55				0.55	套	1.00	5500.00	
3	雨水工程		276.05			276.05	m	788.70	3500.00	含基础、支管、检查井
4	污水工程		165.63			165.63	m	752.85	2200.00	含基础、支管、检查井
5	给水工程		112.93			112.93	m	752.85	1500.00	含砌筑井、闸阀井、消防栓等
6	强电工程		114.72			114.72	m	717.00	1600.00	
7	弱电工程		78.87			78.87	m	717.00	1100.00	
8	照明工程		33.60			33.60	套	70.00	4800.00	
9	绿化工程	25.70	0.00	0.00	0.00	25.70				
9.1	行道树	21.12				21.12	棵	176.00	1200.00	
9.2	树池	4.58				4.58	座	176.00	260.00	
III	育才路	1769.53	1019.58	0.00	0.00	2789.11				文化路至青龙街段
1	道路工程	929.05	0.00	0.00	0.00	929.05				
1.1	路基工程	254.51				254.51				
1.1.1	路基挖方	80.37				80.37	m3	40185.60	20.00	

1										
1.1. 2	路基填方	174.14				174.14	m3	43534.40	40.00	
1.2	路面工程	629.10				629.10				
1.2. 1	车行道	351.62				351.62	m2	8372.00	420.00	
1.2. 2	非机动车道	172.22				172.22	m2	4784.00	360.00	
1.2. 3	人行道	105.25				105.25	m2	4784.00	220.00	
1.3	路缘石	45.45				45.45	m			
1.3. 1	侧石	19.14				19.14	m	1196.00	160.00	C30 混凝土, 100*20*25cm
1.3. 2	平石	16.74				16.74	m	1196.00	140.00	C30 混凝土, 50*50*10cm
1.3. 3	边石	9.57				9.57	m	1196.00	80.00	C30 混凝土, 50*10*20cm
2	交通安全设施	3.16	0.00	0.00	0.00	3.16				
2.1	交通标线	2.61				2.61	m2	373.20	70.00	
2.2	警告、指示标志牌	0.55				0.55	套	1.00	5500.00	

3	雨水工程		460.46			460.46	m	1315.60	3500.00	含基础、支管、检查井
4	污水工程		276.28			276.28	m	1255.80	2200.00	含基础、支管、检查井
5	给水工程		94.19			94.19	m	627.90	1500.00	含砌筑井、闸阀井、消防栓等
6	强电工程		95.68			95.68	m	598.00	1600.00	
7	弱电工程		65.78			65.78	m	598.00	1100.00	
8	照明工程		27.20			27.20	套	34.00	8000.00	
9	绿化工程	21.32				21.32				
9.1	行道树	17.52				17.52	棵	146.00	1200.00	
9.2	树池	3.80				3.80	座	146.00	260.00	
10	桥梁工程	816.00				816.00	m2	1200.00	6800.00	
IV	青龙街	640.80	767.90	0.00	0.00	1408.70				育才路至环城北路段
1	道路工程	611.42	0.00	0.00	0.00	611.42				
1.1	路基工程	215.42				215.42				
1.1.1	路基挖方	61.06				61.06	m3	30528.00	20.00	
1.1.2	路基填方	154.37				154.37	m3	38592.00	40.00	
1.2	路面工程	352.80				352.80				
1.2.	车行道	241.92				241.92	m2	5760.00	420.00	

1										
1.2.3	人行道	110.88				110.88	m2	5040.00	220.00	
1.3	路缘石	43.20				43.20	m			
1.3.1	侧石	23.04				23.04	m	1440.00	160.00	C30 混凝土, 100*20*25cm
1.3.2	平石	20.16				20.16	m	1440.00	140.00	C30 混凝土, 50*50*10cm
2	交通安全设施	3.09	0.00	0.00	0.00	3.09	m2	441.60	70.00	
3	雨水工程		277.20			277.20	m	792.00	3500.00	含基础、支管、检查井
4	污水工程		167.90			167.90	m	763.20	2200.00	含基础、支管、检查井
5	给水工程		113.40			113.40	m	756.00	1500.00	含砌筑井、闸阀井、消防栓等
6	强电工程		115.20			115.20	m	720.00	1600.00	
7	弱电工程		79.20			79.20	m	720.00	1100.00	
8	照明工程		15.00			15.00	套	25.00	6000.00	
9	绿化工程	26.28	0.00	0.00	0.00	26.28				
9.1	行道树	21.60				21.60	棵	180.00	1200.00	
9.2	树池	4.68				4.68	座	180.00	260.00	
	工程费用合计	27606.86	5819.77	1276.00	0.00	34702.63				

二	工程建设其他费用				1805.34	1805.34				
1	建设单位管理费				387.03	387.03				财建(2016)504号文件
2	工程建设监理费				280.91	280.91				参考发改价格(2007)670号文件,按市场调节价
3	项目前期工作咨询费				14.02	14.02				参考国家计委价格[1999]1283号文件,按市场调节价
4	工程勘察费				32.66	32.66				按设计费的10%计取
5	工程设计费				326.63	326.63				参考计价格(2002)10号文件,按市场调节价
6	工程保险费				104.12	104.12				依据建标[2007]164号文,按工程费用的0.3%计算
7	环境影响咨询服务费				4.98	4.98				计价格(2002)125号文件
8	招标代理服务费				43.38	43.38				参考计价格(2002)1980号文件,按市场调节价
9	工程造价咨询服务费				190.86	190.86				工程费用的0.55%计算
10	场地准备及临时设施费				347.03	347.03				工程费用的1%计算
11	高可靠性供电费用				52.34	52.34				
12	防洪评价费				21.38	21.38				计价格【2002】125号文件、水保监【2005】22号文件
三	预备费				1825.40	1825.40				
1	基本预备费				1825.40	1825.40				(一+二)*5%

2	涨价预备费				0.00	0.00				
四	项目建设投资	27606.86	5819.77	1276.00	3630.74	38333.37				

3.5 资金筹措计划及分年度投资计划

项目总投资 44078.92 万元，项目申请专项债券资金 35,000.00 万元，剩余资金来源于财政资金。项目专项债券资金严格用于项目建设，不用于项目拆迁补偿。

项目建设期为 2 年，项目分年度投资计划如下：

项目第一年年需投入专项债券资金 35000.00 万元，财政资金 5000.00 万元。

项目第二年需投入财政资金 4078.92 万元。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2015]43 号）。

2、《关于印发地方政府专项债券发行管理暂行办法的通知》（财库[2015]83 号）。

3、《关于印发地方政府专项债务预算管理办法的通知》（财预[2016]155 号）。

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

5、本次预测依据考虑涉及收入项目对应的收费标准、收益期间

的影响因素测算项目实现的现金流入；以各项收入对应的经营成本测算相应的现金流出，作为项目收益及现金流入编制基础。

4.2 债券使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 35,000.00 万元，其中 2023 年已使用债券资金 2,000.00 万元，2024 年计划使用 33,000.00 万元，本次申请使用 2,000.00 万元。

4.3 债券规模和期限安排

项目本次申请专项债券资金 2,000.00 万元，债券期限为 7 年。

4.4 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目单位成立专项小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工、专项债券本息如期归还。

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

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

3、本次申请使用的专项债券资金将全部用于项目建设，项目单位、主管部门与财政部门将严格按照有关制度使用地方政府专项债券资金，按要求披露各年度地方政府专项债券资金使用情况、对应项目

建设进度与运营情况、项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。

4、在地方政府专项债券存续期，《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）及《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，以专项债券对应项目取得的基金性收入、专项收入作为偿债资金来源，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

第五章 项目收益编制基础

本次预测以南召县上河苑城中村改造项目四期预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况、考虑扣除省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金的情况等，以预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制南召县上河苑城中村改造项目四期。

基于谨慎性考虑本项目不考虑未来土地价格增长的影响。参考依据为项目区域内近年土地出让均价。

本期债券募投项目拟用南召县上河苑城中村改造项目四期腾空区可供出让土地预期土地出让收入对应的政府性基金收入寻求本债券项目的融资自平衡。

第六章 项目收益与融资自求平衡分析

6.1 项目腾空土地出让收入

（一）拟出让土地位置以及四至范围

南召县上河苑城中村改造项目四期腾空土地面积 571,697.52 平方米，该腾空土地规划可供出让面积为 461,240.61 平方米（备注：剩余腾空土地用地性质为公园绿地，面积 110,456.91 平方米，此块用地不进行出让），出让土地全部为居住用地；本次拟出让土地面积为 461,240.61 平方米，具体地块位置如下表：

地块编号	四至范围	拟出让土地面积 (m²)	用地性质
NZCB2022-10A-08 号	环城西路以东、安民路以南、民生路以西、伏山以北	56,050.55	居住用地
NZCB2022-10A-09 号	花园路以东、安民路以南、古城路以西、伏山路以北	23,016.74	居住用地
NZCB2022-10A-10 号	民生路以东、安民路以南、花园路以西、伏山路以北	110,118.12	居住用地
NZCB2022-10A-11 号	民生路以东、伏山路以南、花园路以西、古城路以北	58,176.92	居住用地
NZCB2022-10A-12 号	环城西路以东、伏山路以南、民生路以西	40,436.15	居住用地
NZCB2022-10A-14 号	环城北路以南、人民路以西	30,140.23	居住用地
NZCB2022-10A-15 号	人民路以东、环城北路以南、文化路以西、民生路以北	57,452.06	居住用地
NZCB2022-10A-16 号	民生路以东、青龙街以南、花园路以西、健康路以北	51,402.05	居住用地
NZCB2022-10A-17 号	民生路以东、健康路以南、花园路以西、安民路以北	34,447.79	居住用地
可供出让土地面积合计		461,240.61	

（二）、商住用地出让价格预测

经查询南阳市南召县 2019 年-2022 年土地成交共 20 宗，其中居住用地共 15 宗；结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素，本项目土地出让单价预测按照以下 15 宗土地出让平均单

价 1,841.51 元/m² 计算；明细如下：

序号	合同编号	宗地编号	面积(m ²)	宗地用途	占地位置	招拍挂时间	竞得人	成交金额(万)	成交单价(元/m ²)
1	豫(南召)出让(2020)	NZ2020-10号	575.52	住宅用地	城区北明西路	2020-8-19	付东英	79.1	1,374.41
2	豫(南召)协议出让	NZ2020-11号	100.54	居住用地	人民路与九龙	2020.12.4	戴定鸣	31.14	3,097.00
3	豫(南召)出让(2021)	NZ2021-9号	840.66	住宅用地	南召县城关镇	2021-4-20	沈良机、王	185	2,200.65
4	豫(南召)出让(2021)	NZ2021-15号	3,197.02	住宅用地	南召县城关镇	2021.8.31	张静玉等8人	481	1,504.53
5	豫(南召)出让(2021)	NZ2021-42号	4,146.74	住宅用地	南召县城伏山	2021.11.30	李新伟	611	1,473.45
6	豫(南召)协议出让		26.70	居住用地	城郊乡间沟村	2021.8.31	王航	1,53483	1,698.44
7	豫(南召)协议出让		239.36	居住用地	黄洋路与向阳	2021.12.14	翟玉珍	74.42	3,109.12
8	豫(南召)出让(2021)	NZ2021-45号	636.93	住宅用地	南召县城北环	2021.12.27	许鑫、庆朝	92	1,444.43
9	豫(南召)出让(2021)	NZ2021-46号	122.92	住宅用地	南召县城北环	2021.12.27	曹健、岳恒晨	19	1,545.72
10	豫(南召)协议出让		310.51	居住用地	南召县城关镇	2022.2.27	金岭秀水	44.46	1,431.86
11	豫(南召)出让(2021)	NZ2022-3号	196.60	住宅用地	南召县城关镇	2022.6.21	刘中强	33	1,678.54
12	豫(南召)出让(2021)	NZ2022-4号	193.40	住宅用地	南召县城关镇	2022.6.21	党建峰	32	1,654.60
13	豫(南召)出让(2021)	NZ2022-5号	192.40	住宅用地	南召县城关镇	2022.6.21	赵国令	32	1,663.20
14	豫(南召)协议出让		3.84	居住用地	南召县城关镇	2022.6.25	河南冠亚鸿发	0.6763	1,761.20
15	豫(南召)出让(2021)	NZ2022-9号	5,107.20	居住用地	南召县城关镇	2022.5.5	南召县青源实	1014	1,985.43
均值									1,841.51

(三) 土地出让收入预测

本项目土地出让收入预测明细如下所示：

土地性质	地块	四至范围	规划实际用地(平方米)	地价单价(元/m ²)	目前土地出让总价(万)
居住用地	NZCB2022-10A-08号	环城西路以东、安民路以南、民生路以西、伏山以北	56,050.55	1,841.51	84,937.70
居住用地	NZCB2022-10A-09号	花园路以东、安民路以南、古城路以西、伏山路以北	23,016.74		
居住用地	NZCB2022-10A-10号	民生路以东、安民路以南、花园路以西、伏山路以北	110,118.12		
居住用地	NZCB2022-10A-11号	民生路以东、伏山路以南、花园路以西、古城路以北	58,176.92		
居住用地	NZCB2022-10A-12号	环城西路以东、伏山路以南、民生路以西	40,436.15		
居住用地	NZCB2022-10A-14号	环城北路以南、人民路以西	30,140.23		

居住用地	NZCB2022-10A-15号	人民路以东，环城北路以南，文化路以西，民生路以	57,452.06		
居住用地	NZCB2022-10A-16号	民生路以东，青龙街以南，花园路以西，健康路以北	51,402.05		
居住用地	NZCB2022-10A-17号	民生路以东，健康路以南，花园路以西，安民路以北	34,447.79		
合计			461,240.61	1,841.51	84,937.70

按拟使用的债券存续期第3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

土地性质	第1年	第2年	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年	第8年	合计
居住用地			14,156.28	14,156.28	14,156.28	14,156.28	14,156.28	14,156.30	84,937.70
合计	—	—	14,156.28	14,156.28	14,156.28	14,156.28	14,156.28	14,156.30	84,937.70

6.2 项目出让成本及项目收益

项目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3年开始土地挂牌交易，每年出让20%，不考虑未来土地价格的增長，考虑土地收益的省级分成、计提国有土地收益基金、计提农田水利资金、计提教育资金、计提保障房资金和农业土地开发资金。本项目相关成本具体包括：按拟使用的债券存续期第3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收入*2%计算；（3）保障性住房建设基金按照土地收入*3%计算；（4）上交省政府土地收益按照土地收入*3%计算；（5）教育资金按照政府收益*10%计算；（6）农田水利建设资金按照政府收益*10%计算；（7）新增建设用地土地有偿使用费按照面积*14*30%计算；相关成本具体预测如下：

项目收益及项目成本

单位：万元

土地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年	合计
居住用地			3,644.79	3,644.79	3,644.79	3,644.79	3,644.79	3,644.80	21,868.75
合计			3,644.79	3,644.79	3,644.79	3,644.79	3,644.79	3,644.80	21,868.75

项目成本明细

项目名称		南召县上河苑城中村改造项目四期
一	出让土地回款	84,937.70
二	用于资金平衡土地相关收益(1-Σ(2~7))	63,068.95
1	土地出让收入	84,937.70
2	农业土地开发基金(面积×20×30%)	276.74
3	国有土地收益基金(土地收入×2%)	2,548.13
4	保障性住房建设基金(土地收入×3%)	2,548.13
5	上交省政府土地收益(土地收入×3%)	2,548.13
6	教育资金(政府收益×10%)	6,876.96
7	农田水利建设资金(政府收益×10%)	6,876.96
8	新增建设用地土地有偿使用费(面积×14×30%)	193.72

6.3 项目还本付息测算

南召县上河苑城中村改造项目四期拟申请使用地方政府专项债券资金 35,000.00 万元，已于 2023 年申请使用 2,000.00 万元，2024 年申请使用 33,000.00 万元。基于谨慎原则，假设申报使用的债券票面利率 4.50%，期限 7 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 7 年债券存续期应还本付息情况如下：

项目还本付息表

单位：万元

年度	期初本金 余额	申请债券 资金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		2,000.00		2,000.00	4.50%	90.00	90.00
第 2 年	2,000.00	33,000.00		35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第 3 年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00

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4年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第5年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第6年	35,000.00			35,000.00	4.50%	1,575.00	1,575.00
第7年	35,000.00		2,000.00	33,000.00	4.50%	1,575.00	3,575.00
第8年	33,000.00		33,000.00	—	4.50%	1,485.00	34,485.00
合计		35,000.00	35,000.00			11,025.00	46,025.00

6.4 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收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测南召县上河苑城中村改造项目四期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3年开始土地挂牌交易，在债券存续剩余期间均匀出售，项目预计收益为63,068.95万元，项目申请本息合计为46,025.00万元，项目收益覆盖本息倍数为1.37，项目收益与债券本息覆盖倍数如下。

项目腾空土地出让净收益覆盖债券本息情况表

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地预期收益
第1年		90.00	90.00	
第2年		1,575.00	1,575.00	

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	土地预期收益
第 3 年		1,575.00	1,575.00	10,511.49
第 4 年		1,575.00	1,575.00	10,511.49
第 5 年		1,575.00	1,575.00	10,511.49
第 6 年		1,575.00	1,575.00	10,511.49
第 7 年	2,000.00	1,575.00	3,575.00	10,511.49
第 8 年	33,000.00	1,485.00	34,485.00	10,511.50
合计	35,000.00	11,025.00	46,025.00	63,068.95
本息覆盖倍数	1.37			

6.5 综述

经上述测算，在对本项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额以及预测期内项目收益能够合理保障偿还本次融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

第七章 风险分析

7.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，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（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

7.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

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

2、如偿债出现困难，项目单位将及时申请部分财政资金以及中央补助资金等方式筹集资金偿还债务。

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

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

7.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

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

第八章事前绩效评估情况及结论

8.1 事前绩效评估工作开展基本情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，项目申请单位根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）的相关要求，组建事前评估工作组与专家组，结合本项目的特点，通过项目单位调研、项目建设现场调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

8.2 事前绩效评估结论

根据事前评估报告，本项目具有较为明显的必要性、公益性和收益性；项目符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策要求，项目投资合法合规，项目成熟度较高；项目申请的债券资金总额不高于项目实际可申请的最高限额，还本付息能力较强，申请的债券资金需求合理；项目收益与建设内容衔接、运营模式清晰、收费单价与市场可比、成本估计合理和有依据，项目收入、成本和收益预测合

理；项目偿债计划纳入政府性基金预算管理，偿债计划具有合理保障，不存在债券期限与项目投资运营周期错配的兑付风险，项目偿债计划具有可行性；项目绩效目标明确可行、目标反应的预期产出和预期效果符合正常业绩水平。

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

（以下无正文）

南召县阳光城中村改造项目 实施方案

目 录

第一章 项目概况	4
1.1 项目名称	4
1.2 项目单位	4
1.3 项目性质	4
1.4 建设地点	4
1.5 项目建设运营情况	4
1.6 建设期	7
1.7 项目总投资	7
1.8 主要经济技术指标	7
1.9 主管部门责任	8
第二章 项目社会经济效益	8
2.1 社会效益分析	8
2.2 经济效益分析	9
2.3 公益性分析	9
第三章 项目投资估算与资金筹措	10
3.1 项目投资估算范围	10
3.2 项目投资估算依据及说明	10
3.3 项目投资估算	12
3.4 资金筹措情况及投资计划	12
3.5 资金保障措施	13
第四章 项目专项债券融资方案	13
4.1 编制依据	13
4.2 债券使用计划	14
4.3 投资者保护措施	14
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	15
5.1 项目预期收入及支出依据	15
5.2 项目预期收入情况	24
5.3 项目预期支出情况	24
5.4 项目预期收益情况	24
5.5 专项债券还本付息情况	25
5.6 预期收益与融资平衡分析	26
5.7 综述	26
第六章 风险分析	26
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	26
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	27
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	28
6.4 影响债券资金使用合规性的风险及控制措施	29

第七章 事前绩效评估 29

7.1 项目概况 29

7.2 评估内容 31

7.3 评估结论 38

第一章 项目概况

1.1 项目名称

南召县阳光城中村改造项目。

1.2 项目单位

南召县阳光城中村改造项目的项目单位为南召县房产服务中心，主管部门为南召县住房和城乡建设局。南召县房产服务中心，位于南召县城关镇中华路 205 号，统一社会信用代码 12411321419106306R，属于事业单位，具备项目实施主体资格和申请政府专项债券的主体资格。

1.3 项目性质

南召县阳光城中村改造项目属于棚户区改造类项目，该项目具备公益性及一定收益性；同时该项目已取得相关项目批准手续。

1.4 建设地点

本项目建设地点位于南召县锦绣路以北、杏花路以东。项目所在位置交通、水、电、通讯等基础设施配套较为完善，可以满足项目建设和投入使用的需要。

1.5 项目建设运营情况

（1）建设规模

本项目共涉及征收户数 150 户，拆迁房屋建筑面积 37500 m²。项目采用异地实物安置方式，共需建设安置房 300 套，安置房建筑面积 36285.86 m²。

（2）建设内容

本项目总用地面积 26693.46 m²(40.04 亩),总建筑面积 51572.22 m²。地上建筑面积 37916.25 m²。包括安置房住宅面积 36285.86 m²,商业网点面积 403.87 m²,社区服务用房 1226.52 m²。地下建筑面积 13655.97 m²。配套建设室外给排水、电力、燃气、消防、弱电、道路及硬化、绿化、大门、围墙等基础设施工程。项目建成后,可提供安置房 300 套。

（3）项目手续办理情况

2019 年 12 月 26 日河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》豫保安居办【2019】10 号,将该项目列入国家棚改计划。

2020 年 2 月 18 日南召县自然资源局颁发《关于南召县阳光城中村改造建设项目用地的预审意见》召自然资第【2020】39 号,同意该项目通过用地预审。

2020 年 2 月 20 日该项目取得南召县自然资源局颁发的《建设项目选址意见书》,建设项目拟选址杏花山路以东,锦绣路以北,拟用地面积 23857.73 m²。

2020 年 2 月 24 日该项目取得《国有建设用地划拨决定书》豫(南召)划拨(2020 年)第 0002 号,宗地用途为住宅用地,面积 2.385773 公顷。本宗地位置为杏花山路以东,锦绣路以北。

2020 年 2 月 24 日该项目取得南召县发展和改革委员会《关于南

召县阳光城中村改造项目可行性研究报告的批复》召发改【2020】22号，原则同意该项目实施。

2020年2月25日该项目获得《建设用地规划许可证》地字第D2020-011号，项目名称为南召县阳光城中村改造项目，建设位置为杏花山路以东，锦绣路以北，用地性质为居住用地。

2020年2月25日该项目获得《建设项目环境影响登记表》备案回执，备案号：202041132100000006。

2020年2月26日该项目获得《建设工程规划许可证》建字第J2020-003号，项目名称为南召县阳光城中村改造项目，建设位置为杏花山路以东，锦绣路以北，建设规模51572.22 m²。

（4）项目建设运营情况

1. 项目建设模式

南召县阳光城中村改造项目由南召县房产服务中心采用自建模式，通过招标方式选择施工单位，由中标施工单位负责项目施工建设，建成竣工验收后交付使用。

2. 项目运营模式

南召县阳光城中村改造项目建成后由南召县房产服务中心通过招投标方式选择符合资质的物业公司进行运营，资产登记在南召县房产服务中心名下，项目收入主要来源为土地出让收入，收入资金及时上交财政专户，实行专户管理，确保债券资金能够按时还本付息。

1.6 建设期

项目建设期 3 年

1.7 项目总投资

本项目总投资为 22,465.37 万元。其中：工程费用为 16,722.97 万元，工程建设其他费用为 1,734.36 万元，基本预备费为 738.29 万元，拆迁补偿费用 1,479.75 万元，建设期利息 1,790.00 万元。

表 1：南召县阳光城中村改造项目投资估算表（单位：万元）

序号	名称	金额 (万元)	比例 (%)
1	建设投资	19195.62	85.45%
1.1	工程费用	16722.97	74.44%
1.2	工程建设其它费用	1734.36	7.72%
1.3	基本预备费	738.29	3.29%
2	拆迁补偿费用	1479.75	6.59%
3	建设期利息	1790	7.97%
	项目总投资	22465.37	100.00%

备注：本项目中拆迁补偿费用由县财政资金进行解决。

1.8 主要经济技术指标

主要经济技术指标表

序号	名称		数量	单位	备注
1	总用地面积		26693.46	m ²	40.04 亩
2	总建筑面积		51572.22	m ²	
3	地上建筑面积		37916.25	m ²	
	其中	住宅建筑面 积	36285.86	m ²	2 栋/17F、2 栋/15F、框剪 结构
		商业网点面 积	403.87	m ²	1 栋/单层/框 架结构
		社区服务用 房	1226.52	m ²	1 栋/3F/框架 结构
4	地下建筑面积		13655.97	m ²	
5	建筑总基底面积		4373.07	m ²	
6	容积率		1.42		
7	建筑密度		16.38%		

8	绿地率	41.50%		
9	总户数	300	户	3.2 人/户
10	停车位	300	辆	
	地上停车位	30	辆	
	地下停车位	270	辆	
11	非机动车停车位	600	辆	

1.9 主管部门责任

南召县阳光城中村改造项目的主管部门为南召县住房和城乡建设局。

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

第二章 项目社会经济效益

南召县阳光城中村改造项目，社会经济效益如下：

2.1 社会效益分析

随着城市化进程的加快，南召县的面貌发生了翻天覆地的变化。深入贯彻省委、省政府关于加快城市棚户区改造建设发展的指示精神和市委、市政府加快南召县城市发展的要求，加快推进城市城中村改造，是加快推进南召县城镇化进程、提升南召县城市建设水平、促进城市建设集约式发展的重要举措，是全面提升南召县城市综合素质和竞争力的必然要求。

为加快南召县城中村改造的步伐，满足居民改善居住生活条件的

需求，形成相对集中的新的生产生活聚集区，实现公共资源整体优化配置，有效提高城市公共服务质量，促进南召县城市建设健康发展，在此背景之下，提出了本项目的建设。

2.2 经济效益分析

我国的人均耕地面积只相当于世界平均水平的 1/3，一些沿海省市的人均耕地不足 0.8 亩，远低于世界公认的警戒线。作为关系民族生存根基和国家长远利益的大计，理清纠缠在土地这一不可再生资源上的种种利益冲突，并制定有利于促进城市化进程、有利于农业的现代化、有利于生态环境建设和区域经济发展、适应于市场经济总体制的土地战略，即节约集约利用土地，不仅对土地各利益相关方格外重要，更是保障城市化这一中国经济重要进程的根本所在。本项目的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。

改造城中村，意义深远。城市中一些脏、乱、差的死角得到了治理，在提高生活质量的同时，也改善了城市人居环境，提升了城市品位。通过改造城中村，不仅使城中村居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。因此本项目的实施是非常必要的。

2.3 公益性分析

城镇化是工业化和农业现代化发展到一定阶段的必然之路。国内外的实践证明，工业化发展到一定程度，就必须推动城镇化，否则将制约经济社会发展。城中村是城镇化过程中特定历史阶段的产

物，加快城中村改造，是一件利在当代、功在千秋的大事，是贯彻落实党的十八大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是深入贯彻落实省委、省政府有关统筹城乡发展，正确处理新区建设与老城改造的关系，加强城市基础设施建设，完善城市功能，推动内涵式发展的重要内容，是关系《物权法》、《城乡规划法》等法律和其他行政法规有效实施、促进房地产市场健康发展的重要方面。处理好城中村改造问题，对于促进我省城镇化健康发展，实现全面建设小康社会的目标，具有重要的现实意义。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 项目投资估算范围

本项目投资估算范围包括主体建筑工程以及配套建设室外给排水、电力、燃气、消防、弱电、道路及硬化、绿化、大门、围墙等基础设施工程。投资估算费用包括工程费用、工程建设其他费用、基本预备费、拆迁补偿费用、建设期利息等。

3.2 项目投资估算依据及说明

1、安置房建设工程费

(1) 建安工程费

根据相同结构的类似工程估算，并参考现行市场材料价格和南召县工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

(2) 设备购置费

参照类似项目标准及市场价格计入。

2、工程建设其他费用按有关规定计取，其中：

工程其他费用根据河南省建筑工程标准定额文件及国家发展改革委《关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知发改价格[2015]299号》的有关政策和规定估算。

工程监理费、工程设计费、建设项目前期工作咨询费、环评费参照类似项目或市场价格，费用不超过文件指导价格。

(1) 项目建设管理费：按财政部财建〔2016〕504号文件规定计入；

(2) 勘察设计费：参照国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文规定计入；

(3) 工程监理费：参照发改价格[2007]670号文及豫建监协[2015]19号文规定计入；

(4) 前期工作咨询费：参照国家计委计价格〔1999〕1283号文规定计入；

(5) 环境影响咨询费用：根据发改价格[2011]534号文及豫发改收费〔2011〕627号文规定计入；

(6) 工程造价咨询服务费：参照豫发改收费[2008]2510号规定计入；

(7) 工程保险费：按第一部分工程费用的0.3%计入；

(8) 消防设施及电气安全监测服务费：按豫计收费[2003]102号文计入；

(9) 城市基础配套设施费：根据《南阳市城市基础设施配套费征收管理办法》宛政[2012]53号文计入；

(10) 场地准备及临时设施费：按第一部分工程费用的 0.5% 计入；

(11) 基本预备费：按工程费用与其他费用之和的 4% 估算。

3.3 项目投资估算

本项目总投资为 22,465.37 万元。其中：工程费用为 16,722.97 万元，工程建设其他费用为 1,734.36 万元，基本预备费为 738.29 万元，拆迁补偿费用 1,479.75 万元，建设期利息 1,790.00 万元。

表 1：南召县阳光城中村改造项目投资估算表（单位：万元）

序号	名称	金额 (万元)	比例 (%)
1	建设投资	19195.62	85.45%
1.1	工程费用	16722.97	74.44%
1.2	工程建设其它费用	1734.36	7.72%
1.3	基本预备费	738.29	3.29%
2	拆迁补偿费用	1479.75	6.59%
3	建设期利息	1790.00	7.97%
	项目总投资	22465.37	100.00%

备注：本项目中拆迁补偿费用由县财政资金进行解决。

3.4 资金筹措情况及投资计划

项目总投资 22,465.37 万元，其中财政拨款 9,465.37 万元，按照总投资的 42.13% 进行投入，使用专项债券资金 13,000.00 万元，按照总投资的 57.87% 进行投入。本项目计划申请使用债券资金总额 13,000.00 万元，期限 7 年，项目建设资金投资计划如下：

表 2：南召县阳光城中村改造项目投资计划表（单位：万元）

序号	项目	第一年	第二年	第三年	合计
1	财政自有资金	3000.00	5000.00	1465.37	9465.37
2	专项债券资金	13000.00	0	0	13000.00
3	其他	0	0	0	0
合计		16000.00	5000.00	1465.37	22465.37

3.5 资金保障措施

(1) 确保资金专款专用及时跟踪检查资金使用方向，确保资金不被挤占、挪用。

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

1. 《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；
2. 《建设项目投资估算编审规程》(CECA/GC1-2015)；
3. 《建设项目全过程造价管理技术规程》(DBJ41/T199-2018)；
4. 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)；
5. 《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》(HA-01-31-2016)；
6. 《河南省通用安装工程预算定额》(HA-02-31-2016)；
7. 《河南省市政工程预算定额》(HAA1-31-2016)；
8. 《河南省绿色建筑工程预算定额》(编号为 HA01-31(02)-2019)；
9. 主材单价选用标准参照《南阳工程造价信息》(2019年第2期)，税金9%；
10. 价格指数参照《河南省建筑工程标准定额站发布2019年7~12月人工价格指数、各工种信息价、实物工程量人工成本信息价的通知》(豫建标定【2019】50号)。

4.2 债券使用计划

南召县阳光城中村改造项目拟申请地方政府专项债券资金 13,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。期限 7 年，每年付息一次，债券到期还本。

4.3 投资者保护措施

为了保证项目的顺利实施，项目单位成立专项小组，具体负责项目的实施，保证项目的如期顺利施工、专项债券本息如期归还。

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

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

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

4、在地方政府专项债券存续期，项目单位将根据《中华人民共和国预算法》、《中共中央办公厅 国务院办公厅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》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43 号）等法律法规和相关文件要求，

以专项债券对应项目取得的基金性收入、专项收入作为偿债资金来源，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 项目预期收入及支出依据

1. 项目参数设定

(1) 项目计算期7年，其中：建设期3年，土地出让期4年；

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

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

(4) 农业土地开发资金根据《河南省土地专项资金管理试运办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）和《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）的规定，按照出让土地20元/m²*30%提取；

(5) 新增建设用地使用费根据《财政部国土资源部中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策问题的通知》（财综

[2006]48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)文规定,按照出让土地14元/m²提取;

(6)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)规定,按照土地出让收入的3%提取;

(7)教育基金根据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62号)以及《河南省财政厅教育厅关于贯彻从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(豫财综〔2011〕94号)的规定,按照土地出让总收入扣除土地出让税费、土地开发费用后收益的10%提取。

(8)农田水利建设资金根据《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)的规定,按照土地收益地出让总收入扣除土地出让税费、土地开发费用后收的10%提取;

(9)土地开发费用

暂按5万元/亩计取。经测算,本项目土地开发费用2525.00万元。

(10)增值税税金及附加

增值税及税金附加是指在房地产销售、出租与自营过程中发生的税费,主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、印花税等。

增值税根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第18号）进行计算。

目前增值税的税率是5%；城市维护建设税税率取5%；教育费附加税率为3%，地方教育附加为增值税的2%；印花税为销售收入的0.05%。

2. 土地出让计划

（1）项目拟出让地块及其位置

拟出让地块位于南召县产业集聚区阳光大道以南，玉兰路以西，秦老庄西路以东，宗地编号为NZ2020-2A-11号。其中A区商业用地，面积42939.3平方米；B区工业用地，面积83357.4平方米；C区商业用地，面积71584平方米；D区工业用地，面积21048.5平方米；E区工业用地，面积91232.3平方米；F区工业用地，面积12821.3平方米；G区工业用地，面积24439.1平方米。商业用地（A区、C区），总用地面积114523.3平方米。工业用地（B区、D区、E区、F区、G区），面积232898.6平方米。项目地块不存在抵（质）押情况。

（2）项目地块出让计划

本项目拟出让工业用地335亩，商业用地170亩。根据项目还款要求合理安排土地出让计划，出让期共4年，计算期第4年以招拍挂方式开始出让，出让规模按照25.00%、25.00%、25.00%、25.00%的比例计算；计算期第7年出让完毕。

项目	出让面积(亩)	合计

	第4年	第5年	第6年	第7年	
工业用地	83.75	83.75	83.75	83.75	335
商业用地	42.50	42.50	42.50	42.50	170

3. 土地出让价格及收入测算

该项目根据南召县近三年GDP增长率及土地价格测算；

2019年全县生产总值完成155亿元，同比增长7.6%；2020年全县生产总值完成162.7亿元，同比增长3.3%；2021年全县生产总值完成177.6亿元，同比增长9.15%。

根据南召县近三年GDP平均增长率的80%测算，上浮率为5.35%，基于谨慎性原则，年增长率暂按5%为基数测算出让土地的增长价格。

本项目拟出让土地参考价格如下：

使用权人	取得时间	地块位置	地块性质	面积(m ²)	成交价(万元)	单价(万元/亩)
河南联源生物科技有限公司	2022.1.4	南召县产业集聚区辛夷大道以西, 阳光大道以南	工业用地	37120.26	1335	23.98
河南银鱼钙业有限公司	2022.6.23	南召县产业集聚区理想大道以南	工业用地	11985.54	432	24.03
南召县聚业开发建设有限公司	2022.6.23	南召县产业集聚区理想大道以南	工业用地	37509.84	1352	24.03
南召东原石业有限公司	2022.8.10	皇后乡分水岭村三间房组	工业用地	78432.36	2815	23.93
工业用地合计				165048.00	5934	23.99
南召县产业集聚区辛夷大道以东, 理想大道以北	2022.3.30	南召县产业集聚区辛夷大道以东, 理想大道以北	商业用地	28875.74	2386	55.09
南召县城	2022.5.23	南召县城	商业用地	3008.41	326	72.24

郊乡庙坡村		郊乡庙坡村				
商业用地合计				31884.15	2712	63.67

以2022年南召县工业用地平均出让价格23.99万元/亩，商业用地平均出让价格63.67万元/亩为基价，每年上涨5%，土地出让价格测算如下：

表 3：南召县阳光城中村改造项目土地出让价格测算表（单位：万元）

序号	年份	工业用地出让价格(万元)	商业用地出让价格(万元)
1	上浮率	5%	
2	2022年(基准年)	23.99	63.67
3	2023年	25.19	66.85
4	2024年	26.45	70.20
5	2025年	27.77	73.71
6	2026年	29.16	77.39
7	2027年	30.62	81.26
8	2028年	32.15	85.32

4. 项目自身收入

本项目自身净收益主要为居民回购超出安置部分收入。

根据拆迁补偿安置方案，拆迁居民住宅建筑面积与安置住宅套内使用面积约为 1:0.5，本项目共涉拆迁房屋建筑面积 37500 m²，安置房建筑面积 36285.86 m²。按照上述数据进行计算，
 $36285.86 - 37500 \times 0.5 = 17535.86 \text{ m}^2$ 。则本项目超出安置面积的住宅建筑面积为 17535.86 m²。

通过查询安居客等房屋销售网站公布的项目周边的房价后，以下南召在售房地产项目进行计算均价为 3818.4 元/m²，按照该价格的 8.8 折，谨慎考虑回购价暂按照 3390 元/m²测算。



南召建业城

【南召 南召】南召县世纪大道与东三环路交汇处

户型：3室/4室 | 建筑面积：113.27-140㎡

在售 11-12 高层住宅 车位充足 南北通厅 双卫 品牌家电

均价 **4200** 元/㎡



南召壹号院

【南召 南召】南召县世纪大道与东三环路交汇处

户型：3室/4室 | 建筑面积：113.02-167㎡

在售 11-12 高层住宅 南北通厅 大户型 品牌家电 品牌家电

均价 **4000** 元/㎡



嘉安·山河筑

【南召 南召】东三环路与新化南路交汇处

户型：2室/3室 | 建筑面积：87.37-141.95㎡

在售 11-12 高层住宅 小户型 南北通厅 品牌家电 大户型

均价 **3600** 元/㎡



山水绿城

【南召 南召】老城区核心商圈

户型：3室/4室 | 建筑面积：134.34-201.54㎡

在售 11-12 高层住宅 南北通厅 二房两卫 品牌家电 品牌家电

均价 **3500** 元/㎡



盛世国际城

【南召 南召】人民路与龙盛路交汇处

户型：2室 | 建筑面积：112.58-140.51㎡

在售 11-12 高层住宅 小户型 南北通厅 品牌家电 品牌家电

均价 **3792** 元/㎡

5. 土地出让税费及基金

本项目计提土地出让基金及费用（含资金）共计 9083.81 万元，具体如下：

- （1）上解省财政费用：计算期共计 705.79 万元；
- （2）农业土地开发资金：计算期共计 470.52 万元；
- （3）国有土地收益基金：计算期共计 202.00 万元；
- （4）新增建设用地有偿使用费：计算期共计 471.33 万元；
- （5）保障性安居工程资金：计算期共计 705.79 万元；

(6) 农田水利建设资金：计算期共计 1,844.58 万元；

(7) 教育资金：计算期共计 1,844.58 万元。

(8) 土地开发费用：计算期共计 2,525.00 万元。

(9) 增值税税金及附加：计算期共计 311.39 万元。

(10) 印花税：计算期共计 2.83 万元。

详细测算情况表如下：

表 4：南召县阳光城中村改造项目收入及支出明细表（单位：万元）

序号	项目	合计（万元）	第4年	第5年	第6年	第7年	单位/标准	取价依据
			25%	25%	25%	25%		
1	腾出土地出让收入	23526.22	5458.36	5731.28	6017.84	6318.74	万元	
1.1	腾空工业用地收入	10024.73	2,325.86	2,442.15	2,564.26	2,692.47		
	出让价格		27.77	29.16	30.62	32.15	万元/亩	
	工业用地出让土地数量	335	83.75	83.75	83.75	83.75	亩	
1.2	腾空商业用地收入	13501.49	3,132.50	3,289.13	3,453.59	3,626.27		
	出让价格		73.71	77.39	81.26	85.32	万元/亩	
	商业用地出让土地数量	170	42.5	42.5	42.5	42.5	亩	
2	项目自身净收益	5944.66			5944.66		17535.86m ² 3390元/m ²	
3	土地出让基金及费用	2,555.43	605.00	626.84	649.76	673.83	万元	
3.1	上解省财政费用	705.79	163.75	171.94	180.54	189.56	土地出让收入的3%计算	豫财办综〔2007〕44号文
3.2	农业土地开发资金	202	50.5	50.5	50.5	50.5	20元/m ² *30%	财综〔2004〕49号及豫政办〔(2009)38号文
3.3	国有土地收益基金	470.52	109.17	114.63	120.36	126.37	土地出让收入的2%	财综〔2006〕68号
3.4	保障性安居工程资金	705.79	163.75	171.94	180.54	189.56	土地出让收入的3%	财综〔2010〕95号及豫政(2011)84号
3.5	新增建设用地有偿使用费	471.33	117.83	117.83	117.83	117.83	14元/m ² 计算	财综(2006)48号及豫政办〔2009〕38号

4	土地收益提取各类资金	3,689.16	844.42	894.64	947.37	1,002.73	万元	
4.1	教育资金	1,844.58	422.21	447.32	473.68	501.37	土地出让收益的10%计算	财综(2011)62号及豫财综(2011)94号
4.2	农田水利建设资金	1,844.58	422.21	447.32	473.68	501.37	土地出让收益的10%计算	财综〔2011〕48号及豫财综(2011)79号
5	土地开发费用	2525.00	631.25	631.25	631.25	631.25		
6	增值税税金及附加	311.39			311.39		万元	
7	印花税	2.83			2.83		万元	
7	净收益	20,387.07	3,377.69	3,578.55	9,419.91	4,010.92	万元	

5.2 项目预期收入情况

根据项目确定的收入依据和来源，经测算本项目运营期土地出让收入 23,526.22 万元，项目自身净收益 5,944.66 万元。

债券存续期收入明细表情况见下表：

表 5：南召县阳光城中村改造项目收入情况表（单位：万元）

项目	工业用地收入	腾空商业用地收入	项目自身净收益	合计（万元）
第 4 年	2,325.86	3,132.50		5,458.36
第 5 年	2,442.15	3,289.13		5,731.28
第 6 年	2,564.26	3,453.59	5,944.66	11,962.51
第 7 年	2,692.47	3,626.27		6,318.74
合计（万元）	10,024.73	13,501.49	5,944.66	29,470.88

5.3 项目预期支出情况

根据项目确定的支出成本和支出依据，经测算本项目运营期内债券存续期内土地出让基金及费用支出 2,555.43 万元，土地收益提取各类资金 3,689.16 万元，土地开发费用 2,525.00 万元，增值税税金及附加费用 311.39 万元，印花税 2.83 万元。

债券存续期成本费用明细情况表见下表。

表 6：南召县阳光城中村改造项目支出情况表（单位：万元）

项目	土地出让基金及费用	土地收益提取各类资金	土地开发费用	增值税税金及附加	印花税	合计（万元）
第 4 年	605.00	844.42	631.25			2,080.67
第 5 年	626.84	894.64	631.25			2,152.73
第 6 年	649.76	947.37	631.25	311.39	2.83	2,542.6
第 7 年	673.83	1,002.73	631.25			2,307.81
合计（万元）	2,555.43	3,689.16	2525.00	311.39	2.83	9,083.81

5.4 项目预期收益情况

债券存续期内，南召县阳光城中村改造项目预计总收入 29,470.88 万元，总成本 9,083.81 万元，项目收益 20,387.07 万

元。详见下表

表 7：南召县阳光城中村改造项目收益情况表（单位：万元）

年度	项目收入	项目成本	项目收益
第 1 年			
第 2 年			
第 3 年			
第 4 年	5,458.36	2,080.67	3,377.69
第 5 年	5,731.28	2,152.73	3,578.55
第 6 年	11,962.51	2,542.60	9,419.91
第 7 年	6,318.74	2,307.81	4,010.93
合计	29,470.88	9,083.81	20,387.07

5.5 专项债券还本付息情况

本项目拟申请专项债券资金 13,000.00 万元，假设债券利率 4.0%，期限 7 年。每年支付一次利息，到期还本。自发行之日起债券存续期应还本付息情况如下：

表 8：南召县阳光城中村改造项目还本付息情况表（单位：万元）

年度	债券本息支付		
	本金	利息	本息合计
第 1 年		520	520
第 2 年		520	520
第 3 年		520	520
第 4 年		520	520
第 5 年		520	520
第 6 年		520	520
第 7 年	13,000.00	520	13,520.00
合计	13,000.00	3,640.00	16,640.00

5.6 预期收益与融资平衡分析

债券存续期内，南召县阳光城中村改造项目预计总收入 29,470.88 万元，总成本 9,083.81 万元，项目收益 20,387.07 万元；本项目应付债券本息为 16,640.00 万元，项目收益对本期债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍。详见下表

表 9：南召县阳光城中村改造项目收益与融资平衡情况表（金额单位：万元）

年度	借贷本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		520.00	520.00	
第二年		520.00	520.00	
第三年		520.00	520.00	
第四年		520.00	520.00	3,377.69
第五年		520.00	520.00	3,578.55
第六年		520.00	520.00	9,419.91
第七年	13,000.00	520.00	13,520.00	4,010.92
合计	13,000.00	3,640.00	16,640.00	20,387.07
本息覆盖倍数	1.23			

5.7 综述

经上述测算，债券存续期内，南召县阳光城中村改造项目预计总收入 29,470.88 万元，总成本 9,083.81 万元，项目收益 20,387.07 万元；本项目应付债券本息为 16,640.00 万元，项目收益对本期债券本息的覆盖倍数为 1.23 倍，能够合理保障偿还本期债券本金和利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案

的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，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（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

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

2、如偿债出现困难，项目单位将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照 4.00%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，按照项目单位资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。同时，加强项目单位资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率的收益对冲利率波动损失。

6.4 影响债券资金使用合规性的风险及控制措施

专项债券资金可能面临资金滞留时间过长，资金支出进度缓慢，债券资金超范围使用等情况，债券资金的不合理使用可能导致项目建设进度不及预期，项目建设中断，最终不能形成有效投资，带动经济社会发展效果弱化等。针对该风险，项目单位严格按照专项债券资金使用管理规定，坚持资金跟着项目走，专款专用，认真审核工程量和工程进度，按进度及时拨付债券资金，建立台账，定期向主管部门汇报资金使用情况，确保专项债券资金使用合法合规。

第七章 事前绩效评估

7.1 项目概况

项目名称：南召县阳光城中村改造项目

主管部门：南召县住房和城乡建设局

实施单位：南召县房产服务中心

债券规模：本项目拟申请债券资金总额 13,000.00 万元，用于南召县阳光城中村改造项目，期限 7 年。

项目总体绩效目标如下：

项目名称	南召县阳光城中村改造项目		
主管部门	南召县住房和城乡建设局	项目单位	南召县房产服务中心
项目资金 (万元)	建设期投入资金总额：	22,465.37	
	其中：财政拨款	9,465.37	
	债券资金	13,000.00	

		自筹资金		—	
绩效目标	实施目标				
	目标 1：积极筹措资金，争取项目早日开工。				
	目标 2：保证工程质量，高质量完成项目建设。				
	目标 3：落实环保措施，减少建设期对环境影响。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标		指标值
	产出指标	数量指标	总建筑面积		51572.22 m²
		质量指标	工程竣工验收合格率		100%
			工程竣工配套基础设施正常使用率		100%
		时效指标	项目资金支出		按计划支出
			项目开工日期		2022 年 11 月
			项目完工日期		2025 年 11 月
		成本指标	项目总投资投资		≦22,465.37 万元
			运营期间年均运营成本		≦2,270.95 万元
	效益指标	经济效益指标	收支平衡		实现年度收支平衡和总体平衡
			运营期间年均运营收入		≥7,367.72 万元
			收入增速		≦3%
			债券偿还期内本息覆盖倍数		≥1.2
		社会效益指标	提升南召县营商环境		有效提高
			对当地经济拉动性		有效改善
		生态效益指标	扬尘		达到污染分级分类防控标准
			气体排放		符合大气污染物综合排放标准（GB 16297-1996）
			施工噪音		符合《建筑施工场界环境噪声排放标准》标准
			环保行政处罚次数		0 次
			污水排放		符合污水综合排放标准（GB 8978-1996）
		可持续影响	设施利用率		100%

		指标		
	满意度指标	服务对象满意度指标	群众满意度	≥95%

7.2 评估内容

（1）项目实施的必要性

随着城市化进程的加快，南召县的面貌发生了翻天覆地的变化。深入贯彻省委、省政府关于加快城市棚户区改造建设发展的指示精神和市委、市政府加快南召县城市发展的要求，加快推进城市城中村改造，是加快推进南召县城镇化进程、提升南召县城市建设水平、促进城市建设集约式发展的重要举措，是全面提升南召县城市综合素质和竞争力的必然要求。

为加快南召县城中村改造的步伐，满足居民改善居住生活条件的需求，形成相对集中的新的生产生活聚集区，实现公共资源整体优化配置，有效提高城市公共服务质量，促进南召县城市建设健康发展，在此背景之下，提出了本项目的建设。

（2）项目实施的公益性

城镇化是工业化和农业现代化发展到一定阶段的必然之路。国内外的实践证明，工业化发展到一定程度，就必须推动城镇化，否则将制约经济社会发展。城中村是城镇化过程中特定历史阶段的产物，加快城中村改造，是一件利在当代、功在千秋的大事，是贯彻落实党的十八大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是深入贯彻落实省委、省政府有关统筹城乡发展，正确处理新区建设与老城改造的关系，加强城市基础设施建设，完善城市功能，

推动内涵式发展的重要内容，是关系《物权法》、《城乡规划法》等法律和其他行政法规有效实施、促进房地产市场健康发展的重要方面。处理好城中村改造问题，对于促进我省城镇化健康发展，实现全面建设小康社会的目标，具有重要的现实意义。

（3）项目实施的收益性

我国的人均耕地面积只相当于世界平均水平的 1/3，一些沿海省市的人均耕地不足 0.8 亩，远低于世界公认的警戒线。作为关系民族生存根基和国家长远利益的大计，理清纠缠在土地这一不可再生资源上的种种利益冲突，并制定有利于促进城市化进程、有利于农业的现代化、有利于生态环境建设和区域经济发展、适应于市场经济总体制的土地战略，即节约集约利用土地，不仅对土地各利益相关方格外重要，更是保障城市化这一中国经济重要进程的根本所在。本项目的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。

改造城中村，意义深远。城市中一些脏、乱、差的死角得到了治理，在提高生活质量的同时，也改善了城市人居环境，提升了城市品位。通过改造城中村，不仅使城中村居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。因此本项目的实施是非常必要的。

本项目建成后主要收入来源为土地出让收入。本项目建设期 3 年，在债券存续期内收入 29,470.88 万元。

（4）项目投资合规性

作为政府投资的公益性项目，该项目已于 2020 年 2 月 24 日该项目取得南召县发展和改革委员会《关于南召县阳光城中村改造项目可行性研究报告的批复》召发改【2020】22 号，原则同意该项目实施。

2019 年 12 月 26 日河南保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2020 年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》豫保安居办【2019】10 号，将该项目列入国家棚改计划。

2020 年 2 月 18 日南召县自然资源局颁发《关于南召县阳光城中村改造建设项目用地的预审意见》召自然资第【2020】39 号，同意该项目通过用地预审。

2020 年 2 月 20 日该项目取得南召县自然资源局颁发的《建设项目选址意见书》，建设项目拟选址杏花山路以东，锦绣路以北，拟用地面积 23857.73 m²。

2020 年 2 月 24 日该项目取得《国有建设用地划拨决定书》豫（南召）划拨（2020 年）第 0002 号，宗地用途为住宅用地，面积 2.385773 公顷。本宗地位置为杏花山路以东，锦绣路以北。

2020 年 2 月 25 日该项目获得《建设用地规划许可证》地字第 D2020-011 号，项目名称为南召县阳光城中村改造项目，建设位置为杏花山路以东，锦绣路以北，用地性质为居住用地。

2020 年 2 月 25 日该项目获得《建设项目环境影响登记表》备案回执，备案号：202041132100000006。

2020 年 2 月 26 日该项目获得《建设工程规划许可证》建字第

J2020-003 号，项目名称为南召县阳光城中村改造项目，建设位置为杏花山路以东，锦绣路以北，建设规模 51572.22 m²。

（5）项目成熟度

该项目取得南召县自然资源局颁发的《国有建设用地划拨决定书》豫（南召）划拨（2020 年）第 0002 号，《建设用地规划许可证》地字第 D2020-011 号，《建设工程规划许可证》建字第 J2020-003 号，《建设项目环境影响登记表》备案回执，备案号：202041132100000006，项目手续齐全，成熟度高。

（6）项目资金来源和到位可行性

项目总投资 22,465.37 万元，其中财政拨款 9,465.37 万元，按照总投资的 42.13%进行投入，使用专项债券资金 13,000.00 万元，按照总投资的 57.87%进行投入。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。同时近年来，南召县财政收入持续向好，2021 年财政一般预算收入完成 7.75 亿元，对县域政府投资起到了很好的支撑。因此，本项目资金来源明确，资金到位有一定的可行性。

（7）项目收入、成本、收益预测合理性

根据项目单位提供的《南召县阳光城中村改造项目》可行性研究报告，本项目收入主要土地出让收入，本项目成本包含土地出让税费及基金。本项目收入成本测算参考当地其他类似项目进行预测，与本地区同类行业比较基本可行。

评估小组通过查询相关资料，认为本项目债券存续期内收益 20,387.07 万元，收入来源可靠，收费标准符合当地实际情况，且项目单位对于项目运行成本构成考虑比较全面，各项成本均参照当地实际物价水平、薪酬水平以及项目实际情况确定，预测依据充分、计算准确。

（8）债券资金需求合理性

我国现有的财政框架中，公益事业建设的大部分责任属于地方政府。但是受分税制以及地方经济发展不平衡的影响，地方政府普遍存在财政困难问题，随着我国经济社会的发展，人民群众对公共服务和基础设施建设的需求日益增加，而地方政府有限的财力和融资手段无法承担过大的建设责任，难以满足人民群众日益增长的需求。在此背景下，为缓解地方财政紧张的局面、稳定经济增长、增加公共服务供给、加快基础设施建设，就需要通过发行地方政府专项债券的方式为有一定收益的公益性项目进行融资。

本项目预计总投资 22,465.37 万元，其中申请专项债券资金 13,000.00 万元，占比 57.87%，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。项目建成后对于提升南召县人民群众居住环境有较好的支撑作用。由于当地财力较为紧张，目前财政配套资金仅 9,465.37 万元，迫切需要本次专项债券资金以弥补其余 13,000.00 万元的资金缺口。综上所述，本项目对于专项债券资金需求迫切，申请债券规模合理，符合实际需要。

（9）项目偿债计划可行性和偿债风险点

①项目偿债计划可行性

根据项目单位提供的信息，本项目债券存续期内运营收入测算结果为 29,470.88 万元，运营成本为 9,083.81 万元，共可实现净收益为 20,387.07 万元，项目债券存续期内本息合计 16,640.00 万元，计算的本息覆盖倍数为 1.23。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，每一年付息一次，到期一次性还本。

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

A. 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。

B. 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。

C. 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。

D. 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。

E. 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，通过积极制定相应的风险应对措施，能够有效降低以上风险对债券资金偿还带来的影响。因此，本项目偿债计划可行，偿债风险较低。

(10) 绩效目标合理性

评估工作组通过对项目单位相关工作人员访谈了解到项目单位对该项目预期达到的总体绩效目标认识比较明确，且项目单位填报了项目绩效目标申报表，将总体目标细化为产出、效益、满意度 3 个一

级指标和 9 个二级指标以及 13 个三级指标，各项指标设置完整、明确，符合相关规划和项目单位职能要求，与项目实施内容、实施效果密切相关。因此，本项目符合绩效目标合理性的要求。

(11) 其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

7.3 评估结论

(一) 项目必要性、公益性、收益性

经综合评估，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，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对该项目应“予以支持”。

(以下无正文)

(本页无正文，为盖章页)

项目单位：南召县房产服务中心(盖章)



主管部门：南召县住房和城乡建设局(盖章)



财政部门：南召县财政局(盖章)



时间：2022 年 9 月 25 日

唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目

实施方案

项目单位：唐河县住建局



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	1
1.5 主要建设内容及规模	1
1.6 建设期	2
1.7 项目总投资	2
1.8 主要经济技术指标	2
1.9 主管部门责任	2
第二章 项目社会经济效益	3
2.1 社会效益	3
2.2 经济效益	4
第三章 项目投资估算与资金筹措	4
3.1 估算范围	4
3.2 估算说明	4
3.3 投资估算	5
3.4 资金筹措计划	8
第四章 专项债券融资方案	8
4.1 编制依据	8
4.2 债券使用计划	8
4.3 债券规模和期限安排	8
4.4 投资者保护措施	9
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	10
5.1 本期债券应付本息情况	10
5.2 项目收益预测	10
5.3 综述	15
第六章 风险分析	15
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	15
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	16
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	16

第一章 项目概况

1.1 项目名称

唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目。

1.2 项目单位

唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目的项目单位为唐河县住建局。

1.3 项目性质

唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目属于棚户区改造类型项目，该项目具备公益性及一定的收益性。该项目已取得相关审批手续，并已列入河南省与国家棚改计划。

1.4 建设地点

唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目改造范围为：唐河县城盐业局以东、城郊一初中以西、建设路以南、银花路以北区域。安置区建设地点位于唐河县建设路南侧、城郊一初中西侧、银花路北侧。

1.5 主要建设内容及规模

唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目，拆迁范围内共涉及居民 400 户，1,250 人，拆迁征收房屋 48,000 m²。项目集中建设异地安置区。安置区规划总用地面积 30397.08 平方米（折合 45.60 亩），拟建总建筑面积约 103,000.00 万平方米，其中：地上建筑面积 77,135.00 平方米（含住宅 66,316.78 平方米，配套商业 9,843.22 平方米，物业及社区服务用房 975 平方米），地下建筑面积 25,865.00 平方米。共建设安置房 800 套。

项目建设内容包括安置区的主体工程、地下工程 and 小区内的硬化、绿化、大门、围墙、给排水、电力、燃气、消防等附属配套工程。

1.6 建设期

项目建设期为 36 个月。

1.7 项目总投资

唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目总投资为 40,100 万元，其中：安置区工程建设投资 31,271.50 万元；居民拆迁安置补偿费 3,617.70 万元；土地征收补偿费 1,430.80 万元；建设期利息 3,780.00 万元。

1.8 主要经济技术指标

序号	项目	单位	数量	备注
1	总用地面积	m ²	30397.08	
3	地上建筑面积	m ²	77,135	
2	总建筑面积	m ²	103,000	
3.1	住宅	m ²	66,316.78	
3.2	商业	m ²	9,843.22	
3.3	物业及社区服务用房	m ²	975	
4	机动车位	个	900	
5	安置套数	套	800	

1.9 主管部门责任

项目主管部门为唐河县住建局，项目主管部门在依法依规、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

第一，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和旧住宅改造是落实“十九大”精神，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。

第二，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，按照唐河县未来城市发展定位，现有旧城区无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。本项目建设完成后，将为原有棚户区居民提供环境优美的居住小区的同时，也将提升唐河县整体形象，完善城市功能，提高城市品味。

第三，项目建设是改善民生、增强群众向心力和凝聚力的需要。目前，棚户区的大多数房屋房龄超过了 40 年，房屋整体建设标准低，质量差，公共配套设施严重不足，消防安全隐患众多，更谈不上物业管理等综合服务，与周边一些现代化住宅小区相比，生活水平、生活环境差距很大。随着房屋使用年限的增加，加之维修不及时，大部分房屋破损情况比较严重，且已超期服役，存在着安全隐患。因此，许多居民希望通过城中村改造，改变落后的生活环境，提高生活质量和品位。从居民居住情况调查中可以看出，项目区的居民迫切需要对项目区进行整体改造。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，从而促进唐河县经济快速健康发展。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，提高他们的生活水平，是改善民生、增强群众向心力的需要。

2.2 经济效益

第一，项目建设是集约和节约利用土地的需要。本项目的建设可盘活棚户区的土地，可以节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。安置区建设后将若干个分散的棚户区居民整合在一起，统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。通过城中村、棚户区改造建设，可以集中集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，从而整理出大量闲置用地，这些土地的建设用地指标可以转移到城区或工业集聚区支撑工业化、城镇化发展。因此说，本项目的建设是积极响应国家集约和节约利用土地政策的需要。

第二，拉动经济增长。随着唐河县经济的迅速发展，商业及建筑业已成为当地经济的支柱产业，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，项目建设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。。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算的内容包括：货币化安置费用、安置区工程建设费用、拆迁安置补偿费、土地征收补偿费和建设期利息等。

3.2 估算说明

本项目投资估算编制依据国家和省市现行的计费标准和计算方法包括：

- 1、《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15 号；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11 号；
- 3、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

- 4、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 5、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- 6、《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）；
- 7、建设部颁发建标[2007]164 号《市政工程投资估算编制办法》的通知及国家有关经济规定和文件；
- 8、《南阳工程造价信息》2020 年第 6 期，并结合唐河县当地市场材料价格计取；
- 9、人工费参照第 7 期价格指数；
- 10、税金依据财税[2018]32 号文件，按 9%计取。

3.3 投资估算

唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目总投资 40,100 万元，其中：安置区工程建设投资 31,271.50 万元；居民拆迁安置补偿费 3617.70 万元；土地征收补偿费 1,430.80 万元；建设期利息 3,780.00 万元。

安置区工程建设投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合 计 (万元)	单位	数量	单 价 (元)	
一	工程费用	23746.08	3786.00	1160.00	0.00	28692.08				
(一)	主体工程	23337.68	0.00	0.00	0.00	23337.68				
1	地上建筑	17052.23	0.00	0.00	0.00	17052.23	m²	77135.00		
1.1	住宅楼	14523.37				14523.37	m²	66316.78	2190.00	
1.1.1	土建工程	12268.60				12268.60	m²	66316.78	1850.00	
1.1.2	给排水	397.90				397.90	m²	66316.78	60.00	
1.1.3	电气	729.48				729.48	m²	66316.78	110.00	
1.1.4	弱电	464.22				464.22	m²	66316.78	70.00	
1.1.5	暖通空调	397.90				397.90	m²	66316.78	60.00	
1.1.6	消防	265.27				265.27	m²	66316.78	40.00	
1.2	配套商业	2313.16				2313.16	m²	9843.22	2350.00	
1.2.1	土建工程	1821.00				1821.00	m²	9843.22	1850.00	
1.2.2	给排水	78.75				78.75	m²	9843.22	80.00	
1.2.3	电气	108.28				108.28	m²	9843.22	110.00	

1.2.4	弱电	88.59				88.59	m²	9843.22	90.00	
1.2.5	暖通空调	118.12				118.12	m²	9843.22	120.00	
1.2.6	消防	98.43				98.43	m²	9843.22	100.00	
1.3	物业用房	64.50				64.50	m²	300.00	2150.00	
1.3.1	土建工程	55.50				55.50	m²	300.00	1850.00	
1.3.2	给排水	1.80				1.80	m²	300.00	60.00	
1.3.3	电气	2.70				2.70	m²	300.00	90.00	
1.3.4	弱电	1.80				1.80	m²	300.00	60.00	
1.3.5	暖通空调	1.50				1.50	m²	300.00	50.00	
1.3.6	消防	1.20				1.20	m²	300.00	40.00	
1.4	社区服务用房	151.20				151.20	m²	675.00	2240.00	
1.4.1	土建工程	124.88				124.88	m²	675.00	1850.00	
1.4.2	给排水	4.05				4.05	m²	675.00	60.00	
1.4.3	电气	6.08				6.08	m²	675.00	90.00	
1.4.4	弱电	4.05				4.05	m²	675.00	60.00	
1.4.5	暖通空调	6.75				6.75	m²	675.00	100.00	
1.4.6	消防	5.40				5.40	m²	675.00	80.00	
2	地下建筑	6285.45				6285.45	m²	25865.00		
2.1	人防工程	1231.06				1231.06	m²	4628.10	3800.00	
2.2	其他	5054.38				5054.38	m²	21236.90	3400.00	
3	电梯	124.88				124.88	m²	675.00	1850.00	
(二)	主要设备	0.00	0.00	1160.00	0.00	1160.00				
1	电梯			900.00		900.00	台	18.00	500000.00	
2	变压器			260		260.00	台	10	156750	
(三)	室外配套工程	408.40	3786.00	0.00	0.00	4194.39				
1	室外给水、消防		1133.00			1133.00	m²	103000.00	110.00	
2	室外排水		824.00			824.00	m²	103000.00	80.00	
3	室外配电		1545.00			1545.00	m²	103000.00	150.00	含强电、弱电
4	燃气工程		224.00			224.00	户	800.00	2800.00	
5	路灯照明		60.00			60.00	套	60	10000.00	
6	道路及硬化	146.68				146.68	m²	5238.50	250.00	
7	绿化工程	216.72				216.72	m²	10835.70	130.00	
8	大门及门卫室	45.00				45.00	项	1	350000.00	
	工程费用合计	23746.08	3786.00	1160.00	0.00	28692.08				
二	工程建设其他费用				1090.30	1090.30				
1	建设单位管理费				262.54	262.54				财建(2016)504号文件

2	工程建设 监理费				270.55	270.55				参照发改价格 (2007)670 号文 件,按市场调节价
3	项目前期 工作咨询 费				18.93	18.93				参照国家计委价 格 [1999]1283 号 文件,按市场调节 价
4	工程勘察 费				25.75	25.75				按设计费的 10% 计取
5	工程设计 费				257.50	257.50				参 照 计 价 格 (2002)10 号文件, 按市场调节价
6	环境影 响 咨 询 服 务 费				4.90	4.90				计价格(2002)125 号文件
7	招标代理 服务费				71.73	71.73				参 照 计 价 格 (2002) 1980 号 文件,按市场调节 价
8	施工图审 查费				20.60	20.60				豫发改收费 [2011]627 号
9	工程造价 咨询服务 费				157.80	157.80				工 程 费 用 的 0.55%计算
三	预备费				1489.12	1489.12				
1	基本预备 费				1489.12	1489.12	%	5.00		
2	涨价预备 费				0.00	0.00				
四	项目建设 投资	23746.08	3786.00	1160.00	2579.42	31271.50				

拆迁安置补偿费估算表

序号	项目	单位	数量	标准 (元)	金额 (万元)	备注
1	搬迁补助费	元/m ²	48000	5	48.00	按每平方米 5 元, 2 次搬迁计算
2	生活补助费	元/人	1250	300	37.50	按常住人口, 每人一次性补助 300 元
3	临时安置过渡费	元/户/月	400	420	604.80	按每户每月 420 元, 36 个月计
4	生产经营性用房 停业、停产补助费	元/m ²	4960	50	74.40	按实际经营使用面积一次性补助, 每平方米 50 元。
5	其他附属物补偿	元/户	400	30000	1200.00	包括门头、水井、水池、树等
6	货币化补偿费	m ²	5510	3000	1653.00	拆迁补偿面积约 5510 平方米。

合计	3617.70	

3.4 资金筹措计划

本项目估算总投资为 40,100 万元，投资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 12,100 万元，全部来源于县财政资金，占总投资的 30.17%；拟申请地方政府专项债券资金 28,000 万元，占总投资的 69.83%。

第四章 专项债券融资方案

4.1 编制依据

根据财政部财库〔2020〕43 号《地方政府专项债券发行管理办法》、《财政部关于试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号）、《唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目可行性研究报告》等文件。

4.2 债券使用计划及合规性

项目共申请发行地方政府专项债券资金 28,000 万元，2024 年已申请使用 7,400 万元，本次计划申请 10,900 万元。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。

项目单位及主管部门承诺债券资金不用于置换存量债务或偿债；不用于支付利息；不用于 PPP 项目；不用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发项目、一般性企业生产线或设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域。

4.3 债券规模和期限安排

项目共申请发行地方政府专项债券资金 28,000 万元，2024 年已申请使用 7,400 万元，本次计划申请 10,900 万元，期限为 7 年，每年付息一次，到期一次性还本。

4.4 项目主体及运作模式

根据唐河县发展和改革委员会核发《关于唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（唐发改投资[2021]145号），本项目债券申请单位与主管部门为唐河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唐河县房地产开发公司，项目建设及运营单位均为唐河县房地产开发公司。

关于项目债券资金使用，由唐河县房地产开发公司按照建设进度，向唐河县住房和城乡建设局及唐河县财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由唐河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，由唐河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。

4.5 投资者保护措施

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

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

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

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

4、在地方政府专项债券存续期，项目单位将根据《地方政府专项债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）及《财政部关于试点发行

地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）等文件要求，以专项债券对应项目取得的基金性收入、专项收入作为偿债资金来源，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 本期债券应付本息情况

项目共申请地方政府专项债券资金 28,000 万元，申请债券期限 7 年，根据近年地方政府债券发行情况，预测申报使用的债券票面利率 4.50%，在债券存续期按年支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起 7 年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	申请债券资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		28,000.00		28,000.00	4.50%	1,260.00	1,260.00
第 2 年	28,000.00			28,000.00	4.50%	1,260.00	1,260.00
第 3 年	28,000.00			28,000.00	4.50%	1,260.00	1,260.00
第 4 年	28,000.00			28,000.00	4.50%	1,260.00	1,260.00
第 5 年	28,000.00			28,000.00	4.50%	1,260.00	1,260.00
第 6 年	28,000.00			28,000.00	4.50%	1,260.00	1,260.00
第 7 年	28,000.00		28,000.00	-	4.50%	1,260.00	29,260.00
合计		28,000.00	28,000.00			8,820.00	36,820.00

5.2 项目收益预测

唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目腾空土地面积 114,641.00 平方米，该腾空土地规划可供出让面积为 114,641.00 平方米，本次拟出让土地面积为 114,641.00 平方米，全部为住宅用地。

5.2.1 土地出让价格预测

经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果，选取具有代表性的住宅用地 3 宗出让情况进行预测。本次预测评价参考三个案例为，案例 1：唐河县鸿翔投资有限公司购入伏牛路南侧、滨河路东侧、兴达路北侧、新华路西侧住宅用地的交易价格为每平方米 3,912.71 元。案例 2：宛唐置业购入建设路南侧、龙山路

西侧、贵阳路东侧住宅用地的交易价格为每平方米 3,901.47 元。案例 3：河南祥奕置业有限公司购入工业路南侧、日月潭路东侧、伏牛路北侧住宅用地的交易价格为每平方米 3,848.54 元。

结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正，案例一因素调整 6.58%，案例二因素调整 6.72%，案例三因素调整 8.0%，估算出本次拟出让住宅用地价格为每平方米 4,163.47 元。

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	伏牛路南侧、滨河南路 东侧、兴达路北侧、 新华路西侧	66,961.32	26,200.00	3,912.71	6.58%	0.33	1,390.06
2	建设路南侧、龙山路 西侧、贵阳路东侧	170,961.10	66,700.00	3,901.47	6.72%	0.33	1,387.94
3	工业路南侧、日月潭 路东侧、伏牛路北侧	10,661.19	4,103.00	3,848.54	8.00%	0.33	1,385.47
	综合单价					1.00	4,163.47

唐河县 2018 年至 2020 年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 7.80%、6.8%和 3.1%，三年平均增速为 5.9%；根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息，中部地区 2018 年至 2020 年度住宅用地地价平均增长率为 5.44%。本次预测按照唐河县近三年 GDP 平均增速与中部地区近三年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即本次预测住宅用地地价增速为 5.44%

根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格结合土地价格增速（分别以住宅用地增速 5.44%的 100%、90%和 80%为土地价格增长），现预测项目实现土地出让收入情况如下：

测算表一：预计住宅用地地价增速 5.44%的 100%土地出让收入预测表

单位：万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	50,326.98	53,064.77	55,951.49	58,995.25	62,204.59	65,588.52	69,156.54
小计	50,326.98	53,064.77	55,951.49	58,995.25	62,204.59	65,588.52	69,156.54

测算表二：预计住宅用地地价增速 5.44%的 90%土地出让收入预测表

单位：万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	50,067.32	52,518.62	55,089.93	57,787.13	60,616.39	63,584.17	66,697.25
小计	50,067.32	52,518.62	55,089.93	57,787.13	60,616.39	63,584.17	66,697.25

测算表三：预计住宅用地地价增速 5.44%的 80%土地出让收入预测表

单位：万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	49,807.67	51,975.30	54,237.27	56,597.68	59,060.81	61,631.14	64,313.33
小计	49,807.67	51,975.30	54,237.27	56,597.68	59,060.81	61,631.14	64,313.33

5.2.3 土地出让收益预测及覆盖倍数

项目拟在本债券存续期第七年开始土地挂牌交易，并于第七年全部完成出售，土地出让前需支付的债券利息由桐柏县政府纳入政府性基金预算统筹支付。

表四：按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 100%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益 (1-Σ(2-7))	土地出让收入	农业土地开发基金(面积×20×30%)	国有土地收益基金(1×2%)	保障性住房建设基金(1×3%)	上交省政府土地收益(1×3%)	教育基金(政府收益×10%)	农田水利建设资金(政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数(二/三)
1	唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目	万元	69,156.54	51,308.25	69,156.54	85.98	1,383.13	2,074.70	2,074.70	6,114.89	6,114.89	36,820.00	1.39
合计		万元	69,156.54	51,308.25	69,156.54	85.98	1,383.13	2,074.70	2,074.70	6,114.89	6,114.89	36,820.00	1.39

表五：按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 90%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益 (1-Σ(2-7))	土地出让收入	农业土地开发基金(面积×20×30%)	国有土地收益基金(1×2%)	保障性住房建设基金(1×3%)	上交省政府土地收益(1×3%)	教育基金(政府收益×10%)	农田水利建设资金(政府收益×10%)	本息合计	覆盖倍数(二/三)
1	唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目	万元	66,697.25	49,498.20	66,697.25	85.98	1,333.95	2,000.92	2,000.92	5,888.64	5,888.64	36,820.00	1.34
合计		万元	66,697.25	49,498.20	66,697.25	85.98	1,333.95	2,000.92	2,000.92	5,888.64	5,888.64	36,820.00	1.34

表六：按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 80%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四

			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益 (1- $\sum$ (2~7))	土地出让收入	农业土地开发基金 (面积 $\times 20 \times 30\%$)	国有土地收益基金 (1 $\times 2\%$)	保障性住房建设基金 (1 $\times 3\%$)	上交省政府土地收益 (1 $\times 3\%$)	教育基金 (政府收益 $\times 10\%$)	农田水利建设资金 (政府收益 $\times 10\%$)	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目	万元	64,313.33	47,743.64	64,313.33	85.98	1,286.27	1,929.40	1,929.40	5,669.32	5,669.32	36,820.00	1.30
合计		万元	64,313.33	47,743.64	64,313.33	85.98	1,286.27	1,929.40	1,929.40	5,669.32	5,669.32	36,820.00	1.30

根据上述测算，在按住宅用地地价增速 5.44% 的 100% 计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 51,308.25 万元，本息覆盖倍数 1.39 倍；在按住宅用地地价增速 5.44% 的 90% 计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 49,498.20 万元，本息覆盖倍数 1.34 倍；在按住宅用地地价增速 5.44% 的 80% 计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 47,743.64 万元，本息覆盖倍数 1.30 倍。

5.3 综述

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以住宅用地地价增速 5.44% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，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（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

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

2、如偿债出现困难，项目单位将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照4.50%与实际票面利率测算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

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

第七章 事前绩效评估情况

7.1 事前绩效评估工作开展基本情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，唐河县住建局根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）的相关要求，组建事前评估工作组与专家组，结合本项目的特点，通过项目单位调研、项目建设现场调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

7.2 事前绩效评估工作结果

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

根据事前评估报告，唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对该项目应“予以支持”。

（以下无正文，为项目实施方案盖章页）

(本页无正文，为唐河县城郊粮管所区域棚户区改造项目实施方案盖章页)

项目单位/主管部门：唐河县住建局



财政部门：唐河县财政局



时间：2022年2月14日

唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目

实施方案

项目单位：唐河县住建局



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	1
1.5 主要建设内容及规模	1
1.6 建设期	2
1.7 项目总投资	2
1.8 主要经济技术指标	2
1.9 主管部门责任	2
第二章 项目社会效益	3
2.1 社会效益	3
2.2 经济效益	4
第三章 项目投资估算与资金筹措	4
3.1 估算范围	4
3.2 估算说明	4
3.3 投资估算	5
3.4 资金筹措计划	7
第四章 专项债券融资方案	8
4.1 编制依据	8
4.2 债券使用计划与合规性	8
4.3 债券规模和期限安排	9
4.4 项目主体及运作模式	9
4.5 投资者保护措施	9
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	10
5.1 本期债券应付本息情况	10
5.2 项目收益预测	10
5.3 综述	15
第六章 风险分析	15
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	15
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	16
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	16
第七章 事前绩效评估情况	17
7.1 事前绩效评估工作开展基本情况	17
7.2 事前绩效评估工作结果	17

第一章 项目概况

1.1 项目名称

唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目。

1.2 项目单位

唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目的项目单位为唐河县住建局。

1.3 项目性质

唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目属于棚户区改造类型项目，该项目具备公益性及一定的收益性。该项目已取得相关审批手续，并已列入河南省与国家棚改计划。

1.4 建设地点

唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目改造范围为：唐河县城城区滨河路以东、廖源路以西、秦晋路以南、飞凤路以北区域。安置区建设地点位于唐河县上海大道与星江路交叉口西南角。

1.5 主要建设内容及规模

唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目，拆迁范围内共涉及唐河县城城区滨河路以东、廖源路以西、秦晋路以南、飞凤路以北区域 500 户，1,560 人，拆迁征收房屋 60,000 m²。项目集中建设异地安置区，安置区规划拟总用地面积 68,800.53 平方米（折合 103.20 亩），总建筑面积约 177,000.00 万平方米，其中：地上建筑面积 123,213.86 平方米（含住宅 109,155.19 平方米，配套商业 7,561.10 平方米，社区配套用房 5,293.16 平方米，架空层 1,204.41 平方米），地下建筑面积 53,786.14 平方米。共建设安置房 1,000 套。

项目建设内容包括安置区的主体工程、地下工程 and 小区内的硬化、绿化、大门、围墙、给排水、电力、燃气、消防等附属配套工程。

1.6 建设期

项目建设期为 2022 年 4 月至 2025 年 3 月。

1.7 项目总投资

唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目总投资为 58400.00 万元，其中：安置区工程建设投资 47416.26 万元；居民拆迁安置补偿费 1206.24 万元；土地征收补偿费 3500.00 万元；建设期利息 6277.50 万元。

1.8 主要经济技术指标

序号	项目	单位	数量	备注
1	总用地面积	m ²	68,800.53	
2	总建筑面积	m ²	177,000.00	
3	地上建筑面积	m ²	123,213.86	
3.1	住宅	m ²	109,155.19	
3.2	商业	m ²	7,561.10	
3.3	物业及社区服务用房	m ²	5,293.16	
3.4	架空层	m ²	1,204.41	
4	机动车位	个	1,100	
5	安置套数	套	1,000	

1.9 主管部门责任

项目主管部门为唐河县住建局，项目主管部门在依法依规、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

第一，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和旧住宅改造是落实“十九大”精神，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。

第二，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，按照唐河县未来城市发展定位，现有旧城区无论从规模，还是在基础设施方面都无法满足未来城市发展的需要，棚户区“脏乱差”的环境卫生和落后的配套设施以及相对较差的治安环境对城市整体形象及居民生活质量的影响不容忽视，棚户区改造已成为老百姓的普遍愿望和迫切要求，是政府必须要做而且是当前就要做的一件造福于民的大事。本项目建设完成后，将为原有棚户区居民提供环境优美的居住小区的同时，也将提升唐河县整体形象，完善城市功能，提高城市品味。

第三，项目建设是改善民生、增强群众向心力和凝聚力的需要。目前，棚户区的大多数房屋房龄超过了 40 年，房屋整体建设标准低，质量差，公共配套设施严重不足，消防安全隐患众多，更谈不上物业管理等综合服务，与周边一些现代化住宅小区相比，生活水平、生活环境差距很大。随着房屋使用年限的增加，加之维修不及时，大部分房屋破损情况比较严重，且已超期服役，存在着安全隐患。因此，许多居民希望通过城中村改造，改变落后的生活环境，提高生活质量和品位。从居民居住情况调查中可以看出，项目区的居民迫切需要对项目区进行整体改造。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，从而促进唐河县经济快速健康发展。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，提高他们的生活水平，是改善民生、增强群众向心力的需要。

2.2 经济效益

第一，项目建设是集约和节约利用土地的需要。本项目的建设可盘活棚户区的土地，可以节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产力布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。安置区建设后将若干个分散的棚户区居民整合在一起，统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。通过城中村、棚户区改造建设，可以集中集约利用原村庄占地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构，从而整理出大量闲置用地，这些土地的建设用地指标可以转移到城区或工业集聚区支撑工业化、城镇化发展。因此说，本项目的建设是积极响应国家集约和节约利用土地政策的需要。

第二，拉动经济增长。随着唐河县经济的迅速发展，商业及建筑业已成为当地经济的支柱产业，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，项目建设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。。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算的内容包括：安置区工程建设费用、拆迁安置补偿费、土地征收补偿费和建设期利息等。

3.2 估算说明

本项目投资估算编制依据国家和省市现行的计费标准和计算方法包括：

- 1、《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15 号；
- 2、《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11 号；
- 3、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；

- 4、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 5、《河南省市政工程预算定额》（HAA1-31-2016）；
- 6、《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）；
- 7、建设部颁发建标[2007]164 号《市政工程投资估算编制办法》的通知及国家有关经济规定和文件；
- 8、《南阳工程造价信息》2020 年第 6 期，并结合唐河县当地市场材料价格计取；
- 9、人工费参照第 7 期价格指数；
- 10、税金依据财税[2018]32 号文件，按 9%计取。

3.3 投资估算

唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目总投资 58,400.00 万元，其中：安置区工程建设投资 47,416.26 万元；居民拆迁安置补偿费 1,206.24 万元；土地征收补偿费 3,500.00 万元；建设期利息 6,277.50 万元。

安置区工程建设投资估算表

序号	项目名称	估算金额（万元）					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合 计 (万元)	单位	数量	单 价 (元)	
一	工程费用	35623.66	7454.14	1940.00	0.00	45017.80				
(一)	主体工程	34496.56	3928.15	1940.00	0.00	40364.70				
1	地上建筑	22241.46	3868.15	0.00	0.00	26109.61	m ²	123213.86		
1.1	住宅楼	19647.93	3274.66	0.00	0.00	22922.59	m ²	109155.19	2100.00	
1.1.1	土建工程	19647.93				19647.93	m ²	109155.19	1800.00	
1.1.2	给排水		654.93			654.93	m ²	109155.19	60.00	
1.1.3	电气		982.40			982.40	m ²	109155.19	90.00	
1.1.4	弱电		654.93			654.93	m ²	109155.19	60.00	
1.1.5	暖通空调		545.78			545.78	m ²	109155.19	50.00	
1.1.6	消防		436.62			436.62	m ²	109155.19	40.00	
1.2	配套商业	1361.00	340.25	0.00	0.00	1701.25	m ²	7561.10	1800.00	
1.2.1	土建工程	1361.00				1361.00	m ²	7561.10	1800.00	
1.2.2	给排水		60.49			60.49	m ²	7561.10	80.00	
1.2.3	电气		83.17			83.17	m ²	7561.10	110.00	

1.2.4	弱电		68.05			68.05	m ²	7561.10	90.00	
1.2.5	暖通空调		68.05			68.05	m ²	7561.10	90.00	
1.2.6	消防		60.49			60.49	m ²	7561.10	80.00	
1.3	物业用房	386.07	64.35	0.00	0.00	450.42	m ²	2144.86	2100.00	
1.3.1	土建工程	386.07				386.07	m ²	2144.86	1800.00	
1.3.2	给排水		12.87			12.87	m ²	2144.86	60.00	
1.3.3	电气		19.30			19.30	m ²	2144.86	90.00	
1.3.4	弱电		12.87			12.87	m ²	2144.86	60.00	
1.3.5	暖通空调		10.72			10.72	m ²	2144.86	50.00	
1.3.6	消防		8.58			8.58	m ²	2144.86	40.00	
1.4	幼儿园	629.66	188.90	0.00	0.00	818.56	m ²	3148.30	2600.00	
1.4.1	土建工程	629.66				629.66	m ²	3148.30	2000.00	
1.4.2	给排水		31.48			31.48	m ²	3148.30	100.00	
1.4.3	电气		37.78			37.78	m ²	3148.30	120.00	
1.4.4	弱电		31.48			31.48	m ²	3148.30	100.00	
1.4.5	暖通空调		50.37			50.37	m ²	3148.30	160.00	
1.4.6	消防		37.78			37.78	m ²	3148.30	120.00	
1.5	架空层	216.79	0.00	0.00	0.00	0.00	m ²	1204.41	1800.00	
2	地下建筑	12255.09				12255.09	m ²	53786.14		
2.1	人防工程	1862.99				1862.99	m ²	7392.83	3600.00	
2.2	其他	10392.10				10392.10	m ²	46393.31	3200.00	
3	电梯		60.00	1940.00		2000.00	台	40.00	500000.00	
(二)	室外配套工程	1127.11	3525.99	0.00	0.00	4653.09				
1	室外给水、消防		1062.00			1062.00	m ²	177000.00	60.00	
2	室外排水		708.00			708.00	m ²	177000.00	40.00	
3	室外配电		1415.99			1415.99	m ²	177000.00	80.00	含强电、弱电
4	燃气工程		280.00			280.00	户	1000.00	2800.00	
5	路灯照明		60.00			60.00	套	100	6000.00	
6	道路及硬化	900.19				900.19	m ²	42866.00	210.00	
7	绿化工程	181.92				181.92	m ²	24584.20	74.00	
8	大门及门卫室	45.00				45.00	项	3	150000.00	
	工程费用合计	35623.66	7454.14	1940.00	0.00	45017.80				
二	工程建设其他费用				1694.59	1694.59				
1	建设单位管理费				393.14	393.14				财建(2016)504号文件
2	工程建设监理费				393.59	393.59				参照发改价格(2007)670号文件,按市场调节价
3	项目前期工作咨询				20.28	20.28				参照国家计委价格[1999]1283号

	费									文件,按市场调节价
4	工程勘察费				44.25	44.25				按设计费的 10% 计取
5	工程设计费				442.50	442.50				参 照 计 价 格 (2002)10 号文件, 按市场调节价
6	环境影响咨询服务费				5.30	5.30				计价格(2002)125 号文件
7	招标代理服务				112.54	112.54				参 照 计 价 格 (2002) 1980 号文件,按市场调节价
8	施工图审查费				35.40	35.40				豫发改收费 [2011]627 号
9	工程造价咨询服务费				247.59	247.59				工 程 费 用 的 0.55%计算
三	预备费				1401.37	1401.37				
1	基本预备费				1401.37	1401.37				
2	涨价预备费				0.00	0.00				
四	项目投资	35623.66	7454.14	1940.00	3095.96	47416.26				

拆迁安置补偿费估算表

序号	项目	单位	数量	标准 (元)	金额 (万元)	备注
1	搬迁补助费	元/m ²	60000	5	60.00	按每平方米 5 元, 2 次搬迁计算
2	生活补助费	元/人	1560	300	46.80	按常住人口, 每人一次性补助 300 元
3	临时安置过渡费	元/户/月	500	420	755.99	按每户每月 420 元, 36 个月计
4	生产经营性用房 停业、停产补助费	元/m ²	6230	50	93.45	按实际经营使用面积一次性补助, 每平方米 50 元。
5	其他附属物补偿	元/户	500	5000	250.00	包括门头、水井、水池、树等
合计					1206.24	

3.4 资金筹措计划

本项目估算总投资为 58,400 万元, 投资来源为财政资金与地方政府专项债

券资金。其中，其中，项目资本金 11,900 万元，全部来源于县财政资金，占总投资的 20.37%；拟申请地方政府专项债券资金 46,500 万元，占总投资的 79.63%。

项目分年度投资计划具体如下：

单位：万元

年度	合计	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
专项债券资金	46,500	20,000	20,000	6,500	-
县财政资金	11,900	3,000	3,000	3,000	2,900

第四章 专项债券融资方案

4.1 编制依据

根据财政部财库〔2020〕43 号《地方政府专项债券发行管理办法》、《财政部关于试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28 号）、《唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目可行性研究报告》等文件。

4.2 债券使用计划与合规性

项目共申请发行地方政府专项债券资金 46,500 万元，2022 年已使用债券资金 20,000 万元；2023 年已使用债券资金 20,000 万元；本次申请使用债券资金 6,500 万元。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。

项目单位及主管部门承诺债券资金不用于置换存量债务或偿债；不用于支付利息；不用于 PPP 项目；不用于楼堂馆所、形象工程和政绩工程、房地产开发项目、一般性企业生产线或设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施等专项债券资金投向禁止领域。

4.3 债券规模和期限安排

项目共申请发行地方政府专项债券资金 46,500 万元，2022 年已使用债券资金 20,000 万元；2023 年已使用债券资金 20,000 万元；本次申请使用债券资金 6,500 万元。期限为 7 年，每年付息一次，到期一次性还本。

4.4 项目主体及运作模式

根据唐河县发展和改革委员会核发《关于唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（唐发改投资[2020]307 号），本项目债券申请单位与主管部门为唐河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唐河县房地产开发公司，项目建设及运营单位均为唐河县房地产开发公司。

关于项目债券资金使用，由唐河县房地产开发公司按照建设进度，向唐河县住房和城乡建设局及唐河县财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由唐河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，由唐河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。

4.5 投资者保护措施

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

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

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

3、本次申请使用的专项债券资金将全部用于项目建设，项目单位、主管部门与财政部门将严格按照有关制度使用地方政府专项债券资金，按要求披露各年

度地方政府专项债券资金使用情况、对应项目建设进度与运营情况、项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。

4、在地方政府专项债券存续期，项目单位将根据《地方政府专项债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）及《财政部关于试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）等文件要求，以专项债券对应项目取得的基金性收入、专项收入作为偿债资金来源，在发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项时，根据有关规定提出具体补救措施，并对上述信息的及时公开。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 本期债券应付本息情况

项目共申请地方政府专项债券资金 46,500 万元，申请债券期限 7 年，根据近年地方政府债券发行情况，预测申报使用的债券票面利率 4.50%，在债券存续期按年支付债券利息，在债券到期时一次偿还本金。自债券使用之日起 7 年债券存续期应还本付息情况如下：

单位：万元

年度	期初本金余额	申请债券 资金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
第 1 年		20,000.00		20,000.00	4.50%	900.00	900.00
第 2 年	20,000.00	20,000.00		40,000.00	4.50%	1,800.00	1,800.00
第 3 年	40,000.00	6,500.00		46,500.00	4.50%	2,092.50	2,092.50
第 4 年	46,500.00			46,500.00	4.50%	2,092.50	2,092.50
第 5 年	46,500.00			46,500.00	4.50%	2,092.50	2,092.50
第 6 年	46,500.00			46,500.00	4.50%	2,092.50	2,092.50
第 7 年	46,500.00		20,000.00	26,500.00	4.50%	2,092.50	22,092.50
第 8 年	26,500.00		20,000.00	6,500.00	4.50%	1,192.50	21,192.50
第 9 年	6,500.00		6,500.00	-	4.50%	292.50	6,792.50
合计		46,500.00	46,500.00			14,647.50	61,147.50

5.2 项目收益预测

唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目腾空土地面积 1,024,659.00 平方米，该腾空土地规划可供出让面积 1,024,659.00 平方米，全部为住宅用地。其中，用

于专项债还本付息拟出让土地面积为 333,335.00 平方米。

5.2.1 土地出让价格预测

经查询拟出让土地相邻地块近几年土地成交结果,选取具有代表性的住宅用地 3 宗出让情况进行预测。本次预测评价参考三个案例为,案例 1:唐河县华鑫置业有限公司购入解放路北侧、李季路西侧、乐蓓儿幼儿园东侧住宅用地的交易价格为每平方米 3,315.71 元。案例 2:信和地产购入星江路东侧、玉泉路北侧住宅用地的交易价格为每平方米 2,832.86 元。案例 3:河南中珠置业有限公司购入滨河路东侧、盛居路南侧住宅用地的交易价格为每平方米 3,036.82 元。

结合公共配套设施、基础设施完善度、区域道路状况等因素进行修正,案例一因素调整-5.42%,案例二因素调整-0.68%,案例三因素调整 7.05%,估算出本次拟出让住宅用地价格为每平方米 3,066.83 元。

序号	位置	土地面积 (m ²)	中标总地价 (万元)	单位土地价格 (元/m ²)	因素调整	权重	计算权重 (元/m ²)
1	解放路北侧、李季路西侧、乐蓓儿幼儿园东侧	12,911.26	4,281.00	3,315.71	-5.42%	0.33	1,045.34
2	星江路东侧、玉泉路北侧	811.90	230.00	2,832.86	-0.68%	0.33	937.86
3	滨河路东侧、盛居路南侧	57,006.95	17,312.00	3,036.82	7.05%	0.33	1,083.63
	综合单价					1.00	3,066.83

唐河县 2018 年至 2020 年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 7.80%、6.8%和 3.1%,三年平均增速为 5.9%;根据“中国地价监测网”公布的地价监测信息,中部地区 2018 年至 2020 年度住宅用地地价平均增长率为 5.44%。本次预测按照唐河县近三年 GDP 平均增速与中部地区近三年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的生长,即本次预测住宅用地地价增速为 5.44%

根据上述土地市场情况及项目出让地周边土地价格结合土地价格增速(分别以住宅用地增速 5.44%的 100%、90%和 80%为土地价格增长),现预测项目实现土地出让收入情况如下:

测算表一：预计住宅用地地价增速 5.44%的 100%土地出让收入预测表

单位：万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	107,789.39	113,653.13	119,835.86	126,354.93	133,228.64	140,476.28	148,118.19
小计	107,789.39	113,653.13	119,835.86	126,354.93	133,228.64	140,476.28	148,118.19

测算表二：预计住宅用地地价增速 5.44%的 90%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	107,233.27	112,483.41	117,990.60	123,767.42	129,827.07	136,183.40	142,850.94
小计	107,233.27	112,483.41	117,990.60	123,767.42	129,827.07	136,183.40	142,850.94

测算表三：预计住宅用地地价增速 5.44%的 80%土地出让收入预测表

金额单位：人民币万元

用地性质	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
住宅用地	106,677.15	111,319.74	116,164.38	121,219.85	126,495.34	132,000.42	137,745.08
小计	106,677.15	111,319.74	116,164.38	121,219.85	126,495.34	132,000.42	137,745.08

5.2.3 土地出让收益预测及覆盖倍数

项目拟在本债券存续期第七年开始土地挂牌交易，并于第七年全部完成出售，土地出让前需支付的债券利息由桐柏县政府纳入政府性基金预算统筹支付。

表四：按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 100%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益 (1- $\sum$ (2~7))	土地出让收入	农业土地开发基金（面积 $\times 20 \times 30\%$ ）	国有土地收益基金 (1 $\times 2\%$)	保障性住房建设基金 (1 $\times 3\%$)	上交省政府土地收益 (1 $\times 3\%$)	教育基金（政府收益 $\times 10\%$ ）	农田水利建设资金（政府收益 $\times 10\%$ ）	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目	万元	148,118.19	110,204.33	148,118.19	250.00	2,962.36	4,443.55	4,443.55	12,907.20	12,907.20	61,147.50	1.80
合计		万元	148,118.19	110,204.33	148,118.19	250.00	2,962.36	4,443.55	4,443.55	12,907.20	12,907.20	61,147.50	1.80

表五：按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 90%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益 (1- $\sum$ (2~7))	土地出让收入	农业土地开发基金（面积 $\times 20 \times 30\%$ ）	国有土地收益基金 (1 $\times 2\%$)	保障性住房建设基金 (1 $\times 3\%$)	上交省政府土地收益 (1 $\times 3\%$)	教育基金（政府收益 $\times 10\%$ ）	农田水利建设资金（政府收益 $\times 10\%$ ）	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目	万元	142,850.94	106,327.62	142,850.94	250.00	2,857.02	4,285.53	4,285.53	12,422.62	12,422.62	61,147.50	1.74
合计		万元	142,850.94	106,327.62	142,850.94	250.00	2,857.02	4,285.53	4,285.53	12,422.62	12,422.62	61,147.50	1.74

表六：按本次预测住宅用地地价增速 5.44%的 80%比例计算土地价格增长情况下的收益额及本息覆盖倍数

序号	项目名称	单位	一	二	1	2	3	4	5	6	7	三	四
			出让土地回款	用于资金平衡土地相关收益 (1- $\sum$ (2~7))	土地出让收入	农业土地开发基金（面积 $\times 20 \times 30\%$ ）	国有土地收益基金 (1 $\times 2\%$)	保障性住房建设基金 (1 $\times 3\%$)	上交省政府土地收益 (1 $\times 3\%$)	教育基金 (政府收益 $\times 10\%$)	农田水利建设资金（政府收益 $\times 10\%$ ）	本息合计	覆盖倍数 (二/三)
1	唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目	万元	137,745.08	102,569.72	137,745.08	250.00	2,754.90	4,132.35	4,132.35	11,952.88	11,952.88	61,147.50	1.68
合计		万元	137,745.08	102,569.72	137,745.08	250.00	2,754.90	4,132.35	4,132.35	11,952.88	11,952.88	61,147.50	1.68

根据上述测算，在按住宅用地地价增速 5.44% 的 100% 计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 110,204.33 万元，本息覆盖倍数 1.80 倍；在按住宅用地地价增速 5.44% 的 90% 计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 106,327.62 万元，本息覆盖倍数 1.74 倍；在按住宅用地地价增速 5.44% 的 80% 计算土地价格增长时，用于资金平衡的土地相关收益为 102,569.72 万元，本息覆盖倍数 1.68 倍。

5.3 综述

经上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目，在土地挂牌出让价格分别以住宅用地地价增速 5.44% 的 100%、90%、80% 比例增长时，预期土地出让收入对应的可用于资金平衡的收益能够合理保障偿还拟使用债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

影响项目施工进度或正常运营的风险主要是工期拖延与工程事故风险。拖延工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，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（包括在承包商不能履行合同时确定损失额的条款），切实做好合同管理的工作，可以达到抵御风险的目的。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

- 1、按照债券发行期限和额度，在项目单位年度预算中编列债券还本准备金专项预算，逐年提取还本资金，减少年度收入不确定性对债务还本造成的影响。
- 2、如偿债出现困难，项目单位将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。
- 3、项目单位将加强对经费的管理，坚决压缩不合理支出，减少资金的浪费，保证还本付息资金。
- 4、在项目存续期间，将项目的还本付息资金纳入项目单位综合预算管理，列为优先支付专项预算项目，以确保按时支付本息。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

影响融资平衡结果的风险主要是利率风险。本项目的专项债券年利率按照4.50%与实际票面利率测算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

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

第七章 事前绩效评估情况

7.1 事前绩效评估工作开展基本情况

为加强地方政府专项债券项目资金绩效管理，提高专项债券资金使用效益，推动提升债券资金配置效率，唐河县住建局根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》（豫财预〔2019〕176号）的相关要求，组建事前评估工作组与专家组，结合本项目的特点，通过项目单位调研、项目建设现场调研、专家咨询、召开评估会议的方式，独立、客观、公正地开展评估工作。对项目实施的必要性、公益性、收益性；项目建设投资合规性与项目成熟度；项目资金来源和到位可行性；项目收入、成本、收益预测合理性；债券资金需求合理性；项目偿债计划可行性和偿债风险点；绩效目标合理性等方面进行了充分论证，形成了该项目的评估结论。

7.2 事前绩效评估工作结果

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

根据事前评估报告，唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，对该项目应“予以支持”。

（以下无正文，为项目实施方案盖章页）

(本页无正文，为唐河县飞凤路以北区域棚户区改造项目实施方案盖章页)

项目单位/主管部门：唐河县住建局



财政部门：唐河县财政局



时间：2022年2月14日

邓州市古城六门堤棚户区改造项目 实施方案

项目单位：邓州市自然资源开发有限公司

主管部门：邓州市住房和城乡建设局

财政部门：邓州市财政局

2023 年 9 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 项目改造范围、安置方式	2
1.4 建设地点	3
1.5 主要建设内容及规模	3
1.6 项目建设期	3
1.7 项目总投资	4
1.8 主管部门责任	4
第二章 项目社会效益	4
2.1 社会效益	4
2.2 经济效益	5
第三章 项目投资估算与资金筹措	6
3.1 估算范围	6
3.2 估算依据	6
3.3 投资估算明细表	7
3.4 资金筹措及分年度投资计划	10
3.5 债券资金使用合规性	10
3.6 资金保障措施	10
第四章 项目专项债券融资方案	11

4.1 编制依据	11
4.2 债券资金申请及使用计划	11
4.3 项目主体及运作模式	11
4.4 债券信息披露	11
4.5 投资者保护措施	12
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	13
5.1 本期债券应付本息情况	13
5.2 项目收益预测	13
5.3 土地出让成本预测	16
5.4 募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况	17
5.5 土地出让收益预测及本息覆盖倍数	18
5.6 综述结论	19
第六章 风险分析	19
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	19
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	19
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	20
第七章 事前绩效评估情况	20
7.1 事前绩效评估方法	21
7.2 事前绩效评估内容	21
7.3 事前绩效评估结论	21

第一章 项目概况

邓州市古城六门堤棚户区改造项目计划申请使用债券资金总额 42,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元，债券期限为 7 年。

1.1 项目名称

邓州市古城六门堤棚户区改造项目。

1.2 项目单位

邓州市古城六门堤棚户区改造项目的项目单位为邓州市自然资源开发集团有限公司，项目主管部门为邓州市住房和城乡建设局。

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），邓州市古城六门堤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。

1.3.1 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装修简单，使用功能极为不齐，居住环境严重缺乏公共服务设施，已不能满足人民群众的基本生活需要。为更好地推进棚户区改造和保障性安居工程的实施，提升城市形象，大力改善棚户区居民的生活条件，促进城乡经济快速健康发展，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，采取切实有效的措施，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，改变他们的居住和生活条件，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。结合棚户区改造，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 项目改造范围、安置方式

本项目拆迁范围为邓罗路西、新华路北、东西规划路南、南北规划路东。本

次涉及拆迁户数 310 户，1400 人，拆迁房屋面积约 59600 m²。

安置方式：

根据《邓州市古城六门堤棚户区改造项目可行性研究报告》，邓州市古城六门堤棚户区改造项目安置方式为异地安置，新建安置房 812 套。

1.4 建设地点

项目位于邓州市振坤路北、新华派出所西、南北规划路东、东西规划路南。

1.5 主要建设内容及规模

本项目总占地面积约 45,567.00 m²，使用权面积约 31,434.42 m²（约合 47.15 亩），总建筑面积 130,655.00 m²，其中地上建筑面积 94,155.00 m²，地下建筑面积 36,500.00 m²。项目建成后可提供安置房 812 套。

本项目主要建设内容包括：住宅建筑面积约 88,070.00 m²，公共配套服务用房建筑面积约 6,085.00 m²（其中养老服务设施建筑面积约 812.00 m²，物业管理用房建筑面积约 523.00 m²，党建活动室建筑面积约 300.00 m²，变配电室建筑面积约 500.00 m²，公厕建筑面积约 50.00 m²，其他配套用房建筑面积约 3,900.00 m²）；地下建筑面积约 36,500.00 m²；购置电梯、变配电等设备，配套建设区内广场硬化铺装、景观绿地、大门及围墙、室外给排水、电力、燃气、弱电等基础设施工程。

1.6 项目建设期

本项目计划建设期为 24 个月。

1.7 项目总投资

本项目总投资 58,318.09 万元，其中：工程建设费用 45,132.56 万元，工程建设其他费用 5,492.91 万元，基本预备费 3,822.62 万元，建设期利息 3,870.00 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

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

4、棚户区区域居民现有居住条件较差、基础设施不完善、管理困难、成为城市发展过程中潜在隐患。本次改造的实施，增加了群众对政府的信任，是树立政府形象的民心工程，起到了很好的宣传效应，同时为其他方面的工作奠定了良好的群众基础，项目的建设社会效益意义重大。

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

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 投资估算明细表

本项目总投资 58,318.09 万元，其中：工程建设费用 45,132.56 万元，工程建设其他费用 5,492.91 万元，基本预备费 3,822.62 万元，建设期利息 3,870.00 万元。

表 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				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	工程建设费用	36,307.25	7,175.91	1,649.40		45,132.56
1	建筑工程	31,527.87	7,175.91			38,703.78
1.1	住宅	20,256.10	3,346.66			23,602.76
1.1.1	土建工程	20,256.10				20,256.10
1.1.2	给排水工程		880.70			880.70
1.1.3	电气工程		1,056.84			1,056.84
1.1.4	弱电工程		264.21			264.21
1.1.5	消防工程		528.42			528.42
1.1.6	通风工程		264.21			264.21
1.1.7	燃气工程		352.28			352.28
1.2	其他配套用房面积	897.00	132.60			1,029.60
1.2.1	土建工程	897.00				897.00
1.2.2	给排水工程		39.00			39.00
1.2.3	电气工程		46.80			46.80
1.2.4	弱电工程		11.70			11.70
1.2.5	消防工程		23.40			23.40
1.2.6	通风工程		11.70			11.70
1.3	公共配套建筑面积	502.55	74.29			576.84
1.3.1	土建工程	502.55				502.55
1.3.2	给排水工程		21.85			21.85
1.3.3	电气工程		26.22			26.22
1.3.4	弱电工程		6.56			6.56
1.3.5	消防工程		13.11			13.11

序号	项目名称	估算金额				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
1.3.6	通风工程		6.56			6.56
1.4	地下建筑	9,872.22	3,622.36			13,494.58
1.4.1	土建工程	9,872.22				9,872.22
1.4.2	给排水工程		277.66			277.66
1.4.3	电气工程		370.21			370.21
1.4.4	弱电工程		215.95			215.95
1.4.5	消防工程		308.51			308.51
1.4.6	通风工程		246.81			246.81
1.4.7	人防工程		2,203.23			2,203.23
2	设备购置			1,649.40		1,649.40
2.1	电梯			1,080.00		1,080.00
2.2	变配电设备			200.00		200.00
2.3	智能化设备			20.00		20.00
2.4	机动车充电桩（快充）			124.00		124.00
2.5	机动车充电桩（慢充）			142.00		142.00
2.6	非机动车充电桩			83.40		83.40
3	室外公用工程	4,779.38				4,779.38
3.1	广场硬化铺装	502.95				502.95
3.2	绿地工程	330.53				330.53
3.3	室外配套基础设施	3,645.90				3,645.90
3.3.1	给水工程	653.28				653.28
3.3.2	雨水工程	653.28				653.28
3.3.3	污水工程	653.28				653.28
3.3.4	电气工程	653.28				653.28
3.3.5	弱电工程	376.62				376.62
3.3.6	燃气工程	264.21				264.21
3.3.7	消防工程	391.97				391.97
3.4	围墙及大门	300.00				300.00
二	工程建设其他费用				5,492.91	5,492.91
1	土地补偿费				363.99	363.99
2	拆迁补偿费				2,842.72	2,842.72

序号	项目名称	估算金额				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
3	项目建设管理费				273.67	273.67
4	工程勘察费				119.58	119.58
5	工程设计费				597.90	597.90
6	工程监理费				374.82	374.82
7	项目前期工程咨询费				48.50	48.50
8	工程造价咨询服务费				106.42	106.42
9	招标代理服务费				50.63	50.63
10	建设工程文物勘探费				12.64	12.64
11	水土保持及补偿费				3.77	3.77
12	环境影响评价费用				21.28	21.28
13	检测试验费				180.53	180.53
14	劳动安全卫生评审费				135.40	135.40
15	工程保险费				135.40	135.40
16	场地准备及临时设施费				225.66	225.66
三	基本预备费				3,822.62	3,822.62
四	建设期利息				3,870.00	3,870.00
五	项目总投资	36,307.25	7,175.91	1,649.40	13,185.53	58,318.09

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措及分年度投资计划

本项目估算总投资为 58,318.09 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 42,000.00 万元，占比 72.02%；财政资金 16,318.09 万元，占比 27.98%。项目分年度投资计划为：

单位：万元

资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
财政预算资金	8,000.00	8,318.09	16,318.09	27.98%
专项债券资金	42,000.00		42,000.00	72.02%
合计	50,000.00	8,318.09	58,318.09	100.00%
占比	85.74%	14.26%	100.00%	

3.5 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施，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 42,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元，债券期限为 7 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

根据邓州市发展和改革委员会核发的《关于邓州市古城六门堤棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（邓发改审批[2023]99号），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。

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

本项目计划申请债券资金总额 42,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。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 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		42,000.00		42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 2 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 3 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 4 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 5 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 6 年	42,000.00			42,000.00	4.00%	1,680.00	1,680.00
第 7 年	42,000.00		42,000.00		4.00%	1,680.00	43,680.00
合计		42,000.00	42,000.00			11,760.00	53,760.00

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

5.2 项目收益预测

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.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 7 年，建设 24 个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑，即债券存续期第三年为项目运营期第一年。

（二）项目运营收入分析

表 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	土地出让收入	91,808.20	100.00%
合计			91,808.20	100.00%

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。

1.土地出让数量

本项目改造后可集约出城镇住宅用地 417.31 亩，地块一面积 192.23 亩，位于邓罗路以西，世纪花园以北；地块二面积 225.08 亩，位于湍河南侧，邓罗路

西侧、东侧。

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)
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
4113812022B00525	功勋路南侧、富民路东侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	44.25	9,740.00	220.09
4113812021B00866-1	中州大道东侧、人民路北侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	34.02	7,830.00	230.18
4113812021B00698	中州大道东侧、北环路南侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	44.25	9,740.00	220.09
平均价格					221.99

本项目所在地附近住宅用地出让价格 210.41 万元/亩~230.18 万元/亩，平均价格为 221.99 万元/亩。本项目腾出地块地理位置优越，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，运营期土地出让价格按照 220.00 万元/亩进行测算，基于谨慎性原则运营期内不再考虑价格增长，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
价格（万元/亩）	220.00	220.00	220.00	220.00	220.00

3. 出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 3-7 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	
居住用地	41.73	62.60	83.46	104.33	125.19	417.31

综上，项目运营收入预测情况如下：

项目收入测算表

金额单位：人民币万元

项目	用地类型	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年

项目	用地类型	合计	第3年	第4年	第5年	第6年	第7年
一、收入合计		91,808.20	9,180.60	13,772.00	18,361.20	22,952.60	27,541.80
面积（亩）	居住用地	417.31	41.73	62.60	83.46	104.33	125.19
单价（万元/亩）	居住用地		220.00	220.00	220.00	220.00	220.00

5.3 土地出让成本预测

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/m²。
国有土地收益基金	根据《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68号）和《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38号）的规定，按照土地出让总价2%提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84号）的规定，按照土地出让总价的3%提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的2%比例执行。
新增建设用地上土地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地上土地有偿使用费征收等的通知》（财综〔2009〕24号），邓州市标准20.00元/m²。
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。

类型	征收标准
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。

综上，项目运营成本预测情况如下：

项目运营成本测算表

金额单位：人民币万元

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
二、成本支出		26,351.75	2,635.12	3,952.99	5,270.22	6,588.09	7,905.33
1.土地出让基金及费用		9,987.63	998.74	1,498.23	1,997.48	2,496.97	2,996.21
上解省财政费用	土地出让收入的3%	2,754.25	275.42	413.16	550.84	688.58	826.25
农业土地开发资金	30元/m ² *30%	250.39	25.04	37.56	50.08	62.60	75.11
国有土地收益基金	土地出让收入的2%	1,836.16	183.61	275.44	367.22	459.05	550.84
保障性安居工程资金	土地出让收入的3%	2,754.25	275.42	413.16	550.84	688.58	826.25
土地开发费用	土地出让收入的2%	1,836.16	183.61	275.44	367.22	459.05	550.84
新增建设用土地土地有偿使用费	20元/m ²	556.42	55.64	83.47	111.28	139.11	166.92
2.土地收益提取各类资金		16,364.12	1,636.38	2,454.76	3,272.74	4,091.12	4,909.12
教育资金	土地出让收益的10%	8,182.06	818.19	1,227.38	1,636.37	2,045.56	2,454.56
农田水利建设资金	土地出让收益的10%	8,182.06	818.19	1,227.38	1,636.37	2,045.56	2,454.56

5.4 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收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要

求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，预测邓州市古城六门堤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			预计项目收益
	债券本金	债券利息	本息合计	
第 1 年		1,680.00	1,680.00	
第 2 年		1,680.00	1,680.00	
第 3 年		1,680.00	1,680.00	6,545.48
第 4 年		1,680.00	1,680.00	9,819.01
第 5 年		1,680.00	1,680.00	13,090.98
第 6 年		1,680.00	1,680.00	16,364.51
第 7 年	42,000.00	1,680.00	43,680.00	19,636.47
合计	42,000.00	11,760.00	53,760.00	65,456.45
本息覆盖倍数	1.22			

5.5 土地出让收益预测及本息覆盖倍数

项目债券存续期内项目收益额及本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出	预计项目收益	累计净收益	债券本息合计	债券本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本				
第 1 年					1,680.00	1.22
第 2 年					1,680.00	
第 3 年	9,180.60	2,635.12	6,545.48	6,545.48	1,680.00	
第 4 年	13,772.00	3,952.99	9,819.01	16,364.49	1,680.00	
第 5 年	18,361.20	5,270.22	13,090.98	29,455.47	1,680.00	
第 6 年	22,952.60	6,588.09	16,364.51	45,819.98	1,680.00	
第 7 年	27,541.80	7,905.33	19,636.47	65,456.45	43,680.00	
合计	91,808.20	26,351.75	65,456.45		53,760.00	1.22

5.6 综述结论

根据上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 65,456.45 万元，偿还债券本息合计为 53,760.00 万元，本息覆盖倍数为 1.22 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。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，结合本项目的项目特点，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，对该项目应“予以支持”。

（以下无正文）

邓州市花洲尚苑棚户区改造项目 实施方案

项目单位：邓州市邓鑫建设开发有限公司

主管部门：邓州市住房和城乡建设局

财政部门：邓州市财政局

2023 年 9 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 项目改造范围、安置方式	2
1.4 建设地点	3
1.5 主要建设内容及规模	3
1.6 项目建设期	3
1.7 项目总投资	4
1.8 主管部门责任	4
第二章 项目社会效益	5
2.1 社会效益	5
2.2 经济效益	5
第三章 项目投资估算与资金筹措	6
3.1 估算范围	6
3.2 估算依据	6
3.3 投资估算明细表	7
3.4 资金筹措及分年度投资计划	10
3.5 债券资金使用合规性	10
3.6 资金保障措施	10
第四章 项目专项债券融资方案	11

4.1 编制依据	11
4.2 债券资金申请及使用计划	11
4.3 项目主体及运作模式	11
4.4 债券信息披露	11
4.5 投资者保护措施	12
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	13
5.1 本期债券应付本息情况	13
5.2 项目收益预测	14
5.3 土地出让成本预测	17
5.4 募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况	18
5.5 土地出让收益预测及本息覆盖倍数	19
5.6 综述结论	20
第六章 风险分析	20
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	20
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	20
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	21
第七章 事前绩效评估情况	21
7.1 事前绩效评估方法	22
7.2 事前绩效评估内容	22
7.3 事前绩效评估结论	22

第一章 项目概况

邓州市花洲尚苑棚户区改造项目计划申请使用债券资金总额 21,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元，债券期限为 7 年。

1.1 项目名称

邓州市花洲尚苑棚户区改造项目。

1.2 项目单位

邓州市花洲尚苑棚户区改造项目的项目单位为邓州市邓鑫建设开发有限公司，项目主管部门为邓州市住房和城乡建设局。

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《河南省房地产平稳健康发展工作领导小组办公室关于下达全省 2022 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕9 号），邓州市花洲尚苑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。

1.3.1 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装修简单，使用功能极为不齐，居住环境严重缺乏公共服务设施，已不能满足人民群众的基本生活需要。为更好地推进棚户区改造和保障性安居工程的实施，提升城市形象，大力改善棚户区居民的生活条件，促进城乡经济快速健康发展，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，采取切实有效的措施，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，改变他们的居住和生活条件，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。结合棚户区改造，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 项目改造范围、安置方式

征收范围：

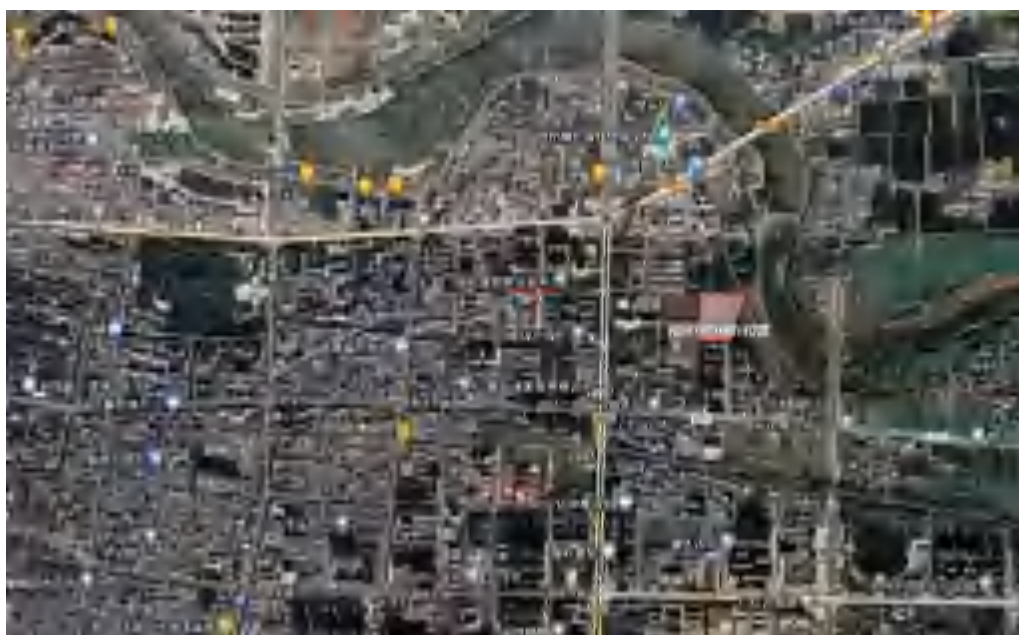
本项目涉及征迁户 201 户，拆迁范围总面积 306.14 亩，拆迁房屋建筑面积 5.15 万平方米。拆迁范围：北至鸳鸯路、南至雷锋路、东至文化路、西至河街路以及北至老南阳路、南至新华路、东至栖凤园、西至穰城路两个区域房屋。项目拟采用房屋置换安置，房屋置换 201 户。

安置方式：

根据《邓州市花洲尚苑棚户区改造项目可行性研究报告》，邓州市花洲尚苑棚户区改造项目安置方式为房屋置换安置。

1.4 建设地点

项目位于邓州市花洲街道三里阁社区武装部东侧、爱武路南侧区域。项目位置图如下：详细地址如图所示。



图一：项目位置图

1.5 主要建设内容及规模

本项目涉及征迁户 201 户，拆迁范围总面积 306.14 亩，拆迁房屋建筑面积

5.15 万平方米。拆迁范围：北至鸳鸯路、南至雷锋路、东至文化路、西至河街路以及北至老南阳路、南至新华路、东至栖凤园、西至穰城路两个区域房屋。项目拟采用房屋置换安置，房屋置换 201 户。

安置区总用地 32,724.42 m²（合 49.09 亩），建设用地面积为 20,735.89 m²（合 31.104 亩），总建筑面积 84,928.00 m²，其中：地下建筑面积 23,000.00 m²，地上建筑面积 61,928.00 m²。拟建住宅楼 5 栋，共计 518 户，建筑面积为 59,310.00 m²；商业用房建筑面积为 1,200.00 m²；配套用房建筑面积为 1,418.00 m²（包含养老服务设施 518.00 m²、物业管理用房 350.00 m²、党建活动室 300.0 m²、公厕 50.00 m²、变配电所 200.00 m²等）。并配套建设室外给排水工程、电气工程、道路、绿化等室外工程。

1.6 项目建设期

本项目计划建设期为 24 个月。

1.7 项目总投资

本项目总投资 33,503.37 万元，其中：工程费用 26,307.44 万元，工程建设其他费 2,436.03 万元，拆迁补偿费 1,432.73 万元，基本预备费 1,437.17 万元，建设期利息 1,890.00 万元。

1.8 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

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 投资估算明细表

本项目总投资 33,503.37 万元，其中：工程费用 26,307.44 万元，工程建设其他费 2,436.03 万元，拆迁补偿费 1,432.73 万元，基本预备费 1,437.17 万元，建设期利息 1,890.00 万元。

表 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（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	工程费用	22,422.91	3,492.33	392.20		26,307.44
(一)	主体工程	21,950.03	3,144.12			25,094.15
1	住宅楼	14,708.88	2,372.40			17,081.28
1.1	土建工程	13,641.30				13,641.30
1.2	装饰装修	1,067.58				1,067.58
1.3	给排水		533.79			533.79
1.4	电气		652.41			652.41
1.5	弱电		474.48			474.48
1.6	暖通空调		474.48			474.48
1.7	消防		237.24			237.24
2	配套用房	363.01	56.72			419.73
2.1	土建工程	311.96				311.96
2.2	装饰装修	51.05				51.05

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
2.3	给排水		12.76			12.76
2.4	电气		15.60			15.60
2.5	弱电		11.34			11.34
2.6	暖通空调		11.34			11.34
2.7	消防		5.67			5.67
3	商业用房	307.20	48.00			355.20
3.1	土建工程	264.00				264.00
3.2	装饰装修	43.20				43.20
3.3	给排水		10.80			10.80
3.4	电气		13.20			13.20
3.5	弱电		9.60			9.60
3.6	暖通空调		9.60			9.60
3.7	消防		4.80			4.80
4	地下工程	6,570.94	667.00			7,237.94
4.1	主体土建	5,980.00				5,980.00
4.2	装饰工程	368.00				368.00
4.3	生活给排水工程		138.00			138.00
4.4	消防工程		149.50			149.50
4.5	电气工程		161.00			161.00
4.6	暖通工程		115.00			115.00
4.7	弱电工程		103.50			103.50
4.8	人防附加费	222.94				222.94
(二)	室外附属工程	472.88	348.21			821.10
1	道路、广场、停车场	232.09				232.09
2	绿化工程	145.36				145.36
3	给排水工程		43.51			43.51
4	电气工程		96.35			96.35
5	弱电工程		33.57			33.57
6	消防工程		29.79			29.79
7	室外照明工程		35.00			35.00
8	垃圾污水处理设施		30.00			30.00
9	消防水池		80.00			80.00

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
10	围墙	41.44				41.44
11	大门	54.00				54.00
(三)	主要设备			392.20		392.20
1	电梯			200.00		200.00
2	变压器			125.00		125.00
3	汽车充电桩			67.20		67.20
二	工程建设其他费用				2,436.03	2,436.03
1	建设单位管理费				190.51	190.51
2	工程建设监理费				263.07	263.07
3	项目前期工作咨询费				46.70	46.70
4	工程勘察费				65.77	65.77
5	工程设计费				246.93	246.93
6	工程保险费				78.92	78.92
7	场地准备及临时设施费				131.54	131.54
8	环境影响咨询服务费				4.24	4.24
9	招标代理服务费用				13.15	13.15
10	施工图审查费				12.35	12.35
11	工程造价咨询服务费				131.54	131.54
12	水土保持费				3.93	3.93
13	文物勘探费				13.09	13.09
14	检验检测费				105.23	105.23
15	土地费				1,129.07	1,129.07
三	居民拆迁安置补偿费用				1,432.73	1,432.73
四	基本预备费				1,437.17	1,437.17
五	建设期利息				1,890.00	1,890.00
六	总投资	22,422.91	3,492.33	392.20	3,873.20	30,180.64

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措及分年度投资计划

本项目估算总投资为 33,503.37 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 21,000.00 万元，占比 37.32%；财政资金 12,503.37 万元，占比 62.68%。项目分年度投资计划为：

单位：万元

资金筹措	资金来源	第 1 年	第 2 年	合计	占比
资本金	财政预算资金	3,000.00	9,503.37	12,503.37	37.32%
建设资金	专项债券资金	21,000.00	-	21,000.00	62.68%
合计		24,000.00	9,503.37	33,503.37	100.00%
占比		71.63%	28.37%	100.00%	

3.5 债券资金使用合规性

根据债券资金使用要求，专项债券资金不得用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目，不得用于置换存量债务，不得用于企业补贴及偿债，不得用于支付利息，不得用于 PPP 项目。不得用于党政机关办公用房、技术用房等各类楼堂馆所，不得用于城市大型雕塑、景观改造等各类形象工程和政绩工程，不得用于房地产开发项目，不得用于一般性企业生产线或生产设备，不得用于租赁住房建设以外的土地储备，不得用于主题公园等商业设施，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 21,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元，债券期限为 7 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

根据邓州市发展和改革委员会核发的《关于邓州市花洲尚苑棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（邓发改审批[2023]97号），本项目债券申请单位为邓州市邓鑫建设开发有限公司，主管部门为邓州市住房和城乡建设局。根据项目实

际建设及运营计划，项目资产登记单位为邓州市邓鑫建设开发有限公司，项目建设及运营单位均为邓州市邓鑫建设开发有限公司。

关于项目债券资金使用，由邓州市邓鑫建设开发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，由邓州市邓鑫建设开发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，由邓州市邓鑫建设开发有限公司根据运营情况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。

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

本项目计划申请债券资金总额 21,000.00 万元。假设债券票面利率 4.00%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

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 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		21,000.00		21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第 2 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第 3 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第 4 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第 5 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第 6 年	21,000.00			21,000.00	4.00%	840.00	840.00
第 7 年	21,000.00		21,000.00		4.00%	840.00	21,840.00
合计		21,000.00	21,000.00			5,880.00	26,880.00

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 项目收益预测

（一）基本假设条件及依据

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

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对项目有影响的法律法规无重大变化；

4.本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

5.预测期内项目收费、人工成本等在正常范围内变动；

6.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目造成的重大不利影响；

7.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 7 年，建设 24 个月，本项目运营期第一年从项目建成后开始考虑，即债券存续期第三年为项目运营期第一年。

（二）项目运营收入分析

表 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	土地出让收入	45,845.45	100.00%
合计			45,845.45	100.00%

本项目拆迁区现有自建房均建设于上世纪 70、80 年代，现有房屋住宅房屋整体建设标准低，质量差，人均建筑面积小，基础配套设施不齐全。随着房屋使用年限的增加，加之维修不及时，大部分房屋破损情况比较严重，且已超期服役，存在着安全隐患。每年的“夏季三防”和“高温雨季”检查中，棚户区房屋的住用安全，也是检查工作的重中之重。棚户区房屋的墙体主要为空斗墙或单砖墙，也有少部分以土墙为主的干打垒房和圆拱房，其结构稳定性差，多数房屋的墙体已经风化、变形、裂缝严重，造成门窗关闭不严，开户不灵；有的已成为危房，威胁到居民的人身安全。有的房屋因基础严重下沉，加之周围路面逐年垫高，已经成了“半地下室”，每逢雨雪来临，总是屋顶漏水，四周墙体渗水，地面进水，

造成室内阴暗潮湿。拆迁区内居住人员成分复杂，生活水平参差不齐。拆迁区原属于邓州市花洲街道拆迁区，产业结构受限、收入来源单一，居住条件难以改善，亟须改造来解决现状。

本项目建设地点为邓州市花洲街道三里阁社区武装部东侧、爱武路南侧区域。项目通过统一规划，统一建设，待项目建成后，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发展和民生不断改善的积极效应。

1.土地出让数量

本项目拆迁范围：北至鸳鸯路、南至雷锋路、东至文化路、西至河街路以及北至老南阳路、南至新华路、东至栖凤园、西至穰城路两个区域房屋。本次涉及拆迁户数 201 户，拆迁房屋建筑面积 5.15 万平方米，拆迁范围总面积 306.14 亩。项目拟采用房屋置换安置，房屋置换 201 户。

本项目已纳入《河南省 2023 年城市棚户区改造项目计划表》。

项目拟采用房屋置换安置，房屋置换 201 户。安置区位于北邓州市花洲街道三里阁社区武装部东侧、爱武路南侧区域。本次涉及拆迁户数 201 户，本项目安置区建成后可提供 518 套住房，住宅建筑面积 59,310.00 平方米，平均每套住宅建筑面积约 114.50 平方米。

该项目建成后，可腾出 276.58 亩净地进行出让，其中可出让二类住宅用地 94.99 亩，出让商务设施用地 181.59 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：

居住用地：

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)
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
4113812022B00525	功勋路南侧、富民路东侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	44.25	9,740.00	220.09
4113812021B00866-1	中州大道东侧、人民路北侧	城镇住宅-普通	34.02	7,830.00	230.18

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)
		商品住房用地			
4113812021B00698	中州大道东侧、北环路南侧	城镇住宅-普通 商品住房用地	44.25	9,740.00	220.09
平均价格					221.99

商业用地：

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)
4113812023B00085	湍滨北路北侧、市府西街东侧	零售商业用地	19.28	2,333.00	120.99
4113812021B00844	仲景路南侧、平安大道西侧	其他商服用地	4.06	865.00	213.23
4113812021B00556	团结路南侧、古城路西侧	其他商服用地	16.46	2,660.00	161.59
4113812020B00130	邓州启正置业有限公司	其他商服用地	63.59	9,603.00	151.01
4113812023B00097	湍滨北路北侧、市府东街西侧	其他商服用地	14.24	1,725.00	121.16
平均价格					146.11

本项目所在地附近居住用地出让价格 210.41 万元/亩~230.18 万元/亩，平均价格为 221.99 万元/亩；本项目所在地附近商业用地出让价格 120.99 万元/亩~213.23 万元/亩，平均价格为 146.11 万元/亩。本项目腾出地块北至鸳鸯路、南至雷锋路、东至文化路、西至河街路以及北至老南阳路、南至新华路、东至栖凤园、西至穰城路两个区域房屋，地理位置优越，可保障项目区周边居住环境。本项目腾出地块为居住用地和商业用地，随着地块周边的快速发展和周边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，本项目 2023 年居住用地土地出让价格按照 215.00 万元/亩进行测算，商业用地土地出让价格按照 140.00 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：

项目	年份	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
居住用地	价格（万元/亩）	215.00	215.00	215.00	215.00	215.00
商业用地	价格（万元/亩）	140.00	140.00	140.00	140.00	140.00

3. 出让计划

假设本项目可出让土地在债券存续的第 3-7 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	

居住用地（亩）	19.00	19.00	19.00	19.00	18.99	94.99
商业用地（亩）	36.32	36.32	36.32	36.32	36.31	181.59

综上，项目运营收入预测情况如下：

项目收入测算表

金额单位：人民币万元

项目	单位/收费标准	合计	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、收入合计	万元	45,845.45	9,169.80	9,169.80	9,169.80	9,169.80	9,166.25
收储土地类型及面积（亩）	居住用地	94.99	19.00	19.00	19.00	19.00	18.99
收储土地类型及面积（亩）	商业用地	181.59	36.32	36.32	36.32	36.32	36.31
（亩/万元）	居住用地		215.00	215.00	215.00	215.00	215.00
（亩/万元）	商业用地		140.00	140.00	140.00	140.00	140.00

5.3 土地出让成本预测

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

类型	征收标准
	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。

综上，项目运营成本预测情况如下：

项目运营成本测算表

金额单位：人民币万元

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
二、成本支出	万元	13,264.53	2,653.11	2,653.11	2,653.11	2,653.11	2,652.09
1.土地出让基金及费用	万元	5,119.27	1,023.93	1,023.93	1,023.93	1,023.93	1,023.55
上解省财政费用	土地出让收入的 3%	1,375.35	275.09	275.09	275.09	275.09	274.99
农业土地开发资金	30 元/平方米*30%	165.94	33.19	33.19	33.19	33.19	33.18
国有土地收益基金	土地出让收入的 2%	916.93	183.40	183.40	183.40	183.40	183.33
保障性安居工程资金	土地出让收入的 3%	1,375.35	275.09	275.09	275.09	275.09	274.99
土地开发费用	土地出让收入的 2%	916.93	183.40	183.40	183.40	183.40	183.33
新增建设用地土地有偿使用费	20 元/平方米	368.77	73.76	73.76	73.76	73.76	73.73
2.土地收益提取各类资金	万元	8,145.26	1,629.18	1,629.18	1,629.18	1,629.18	1,628.54
教育资金	土地出让收益的 10%	4,072.63	814.59	814.59	814.59	814.59	814.27
农田水利建设资金	土地出让收益的 10%	4,072.63	1,990.39	1,990.39	1,990.39	1,990.20	1,990.20

5.4 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收入净收入将按照《财政部关于试点发展项目收益与融

资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件要求，专项用于偿还债券本息。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，预测邓州市花洲尚苑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 1.21 倍。

金额单位：人民币万元

年度	债券本息支付			预计项目收益
	债券本金	债券利息	本息合计	
第 1 年		840.00	840.00	
第 2 年		840.00	840.00	
第 3 年		840.00	840.00	6,516.69
第 4 年		840.00	840.00	6,516.69
第 5 年		840.00	840.00	6,516.69
第 6 年		840.00	840.00	6,516.69
第 7 年	21,000.00	840.00	21,840.00	6,514.16
合计	21,000.00	5,880.00	26,880.00	32,580.92
本息覆盖倍数	1.21			

5.5 土地出让收益预测及本息覆盖倍数

项目债券存续期内项目收益额及本息覆盖倍数

金额单位：人民币万元

年度	现金流入	现金流出	预计项目收益	累计净收益	债券本息合计	债券本息覆盖倍数
	预期运营收入	预期运营成本				
第 1 年					840.00	1.21
第 2 年					840.00	
第 3 年	9,169.80	2,653.11	6,516.69	6,516.69	840.00	
第 4 年	9,169.80	2,653.11	6,516.69	13,033.38	840.00	
第 5 年	9,169.80	2,653.11	6,516.69	19,550.07	840.00	
第 6 年	9,169.80	2,653.11	6,516.69	26,066.76	840.00	
第 7 年	9,166.25	2,652.09	6,514.16	32,580.92	21,840.00	
合计	45,845.45	13,264.53	32,580.92	32,580.92	26,880.00	1.21

5.6 综述结论

根据上述测算，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价本项目债券存续期内预计业务活动产生的现金流量净额 32,580.92 万元，偿还债券本息合计为 26,880.00 万元，本息覆盖倍数为 1.21 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、承建商的施工技术和管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，应当在工程事故防范上引起足够的重视。事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等。

针对上述风险，项目实施时制定了以下措施来防范和降低项目的风险：

- 1、深化各阶段设计方案，强化地质勘探工作，减少工程设计方案的变更，避免因设计方案的变更而拖延工期。
- 2、选择有较高施工技术与管理水平，经济实力雄厚并拥有先进施工设备的施工队伍，确保工程的质量与进度；通过选择资信好、技术可靠的设计、施工承包商，签订规范的合同，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，结合本项目的项目特点，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，对该项目应“予以支持”。

（以下无正文）

永城市侯岭安置社区（沱南新城） 棚户区改造建设项目实施方案



2022年6月



目 录

第一章 项目概况	3
1.1 项目名称	3
1.2 项目参与单位	3
1.3 项目性质	3
1.4 建设地点	3
1.5 安置方式	4
1.6 建设规模及内容	4
1.7 项目手续	4
1.8 建设期	5
1.9 项目总投资	5
1.10 主要经济技术指标	5
1.11 主管部门责任	5
第二章 项目社会效益	7
2.1 项目建设背景	7
2.2 项目的提出	8
2.3 社会效益	8
2.4 经济效益	8
2.5 项目公益性	9
第三章 项目投资估算与资金筹措	10
3.1 估算范围	10
3.2 估算说明	10
3.3 投资估算	10
3.4 资金筹措计划	12
3.5 债券资金使用合规性	13
3.6 项目资金保障措施	13
第四章 项目专项债券融资方案	14
4.1 编制依据	14
4.2 债券使用计划	14
4.3 债券信息披露	15
4.4 投资者保护措施	15
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	17
5.1 应付债券本息情况	17
5.2 经营现金流分析	17
5.3 项目本息覆盖倍数	24
5.4 总体评价结果	25
第六章 风险分析	26
6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施	26
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	26
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	27

第七章 事前绩效评估	28
7.1 评估方法	28
7.2 评估内容	28
7.3 评估结论	29

第一章 项目概况

1.1 项目名称

永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目。

1.2 项目参与单位

（1）主管部门

永城市住房保障局为本项目主管部门。

（2）项目单位

永城市房投保障房开发建设管理有限公司为债券资金申请单位，负责项目准备、方案编制、政府债券申报使用和项目实施等工作。

项目单位具体情况如下：

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

1.3 项目性质

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

1.4 建设地点

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

1.5 安置方式

采取异地房屋产权置换安置与有效人口安置相结合。

1.6 建设规模及内容

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

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

1.7 项目手续

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

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

（三）棚改计划。2022年1月21日，河南省房地产市场平稳健康发

展工作领导小组办公室下发《关于下达全省 2022 年城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划的通知》（豫房稳办〔2022〕1 号），永城市侯岭安置社区（沱南新城）棚户区改造建设项目已列入省棚改计划。2022 年 7 月 18 日，河南省房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室下发《关于调整开封等市部分棚改项目的通知》（豫房稳办〔2022〕4 号），对该项目四至进行了调整。

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

1.8 建设期

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

1.9 项目总投资

本项目总投资为 169,300.44 万元。

1.10 主要经济技术指标

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

1.11 主管部门责任

项目主管部门和单位在依法合规、确保工程质量安全的前提下，加快

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

第二章 项目社会效益

2.1 项目建设背景

2008 年，中共中央启动保障性安居工程，并将国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造作为重要内容，加快了改造步伐。

2010 年，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作，并继续推进中国国有林区（场）棚户区（危旧房）、国有垦区危房、中央下放地方煤矿棚户区改造。

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

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

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

步改善住房困难群众居住条件。

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

2.2 项目的提出

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

2.3 社会效益

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

2.4 经济效益

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

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

2.5 项目公益性

该项目是永城市委市政府确定的重点民生工程之一，目的在于改善居民生活和居住条件，且可有效带动就业。本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目总投资包括建筑安装工程费、其他费用、基本预备费等。

3.2 估算说明

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

3.3 投资估算

本项目总投资为 169,300.44 万元，其中：建筑安装工程费 154,960.98 万元，工程其他费用 4,756.42 万元，基本预备费 9,583.04 万元。

项目投资估算表如下：

金额单位：人民币万元

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

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所致。

3.4 资金筹措计划

1. 资金筹措计划

本项目资金筹措具体如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	金额	占比
1. 资本金	自有资金	—	—
	财政预算资金	33,900.44	20.02%
	专项债券资金	—	—
	小计	33,900.44	20.02%
2. 债务资金	专项债券资金	135,400.00	79.98%
	银行贷款	—	—
	小计	135,400.00	79.98%
合计		169,300.44	100.00%

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

本项目申请的专项债券不用作项目资本金，本项目资本金占比20.02%，符合《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》（国发〔2009〕27号）第一条关于项目资本金最低比例的要求。

2. 项目分年度投资计划

本项目根据计划建设进度资金需求，资金到位计划如下：

金额单位：人民币万元

资金筹措	资金来源	2022年 7月-12月	2023年	2024年	2025年 1月-12月	合计
1. 资本金	自有资金	—	—	—	—	—
	财政预算资金	4,842.92	9,685.84	9,685.84	9,685.84	33,900.44
	专项债券资金	—	—	—	—	—
	小计	4,842.92	9,685.84	9,685.84	9,685.84	33,900.44
2. 债务资金	专项债券资金	—	34,500.00	50,450.00	50,450.00	135,400.00

资金筹措	资金来源	2022 年 7 月-12 月	2023 年	2024 年	2025 年 1 月-12 月	合计
	银行贷款	-	-	-	-	-
	小计	-	34,500.00	50,450.00	50,450.00	135,400.00
合计		4,842.92	44,185.84	60,135.84	60,135.84	169,300.44
占比		2.86%	26.10%	35.52%	35.52%	100.00%

注：项目建设期债券利息由财政资金进行支付。

3.5 债券资金使用合规性

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

3.6 项目资金保障措施

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

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

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

4.2 债券使用计划

永城市侯岭安置社区(沱南新城)棚户区改造建设项目拟申请政府专

项债券资金 135,400.00 万元。其中，2023年度已申请使用 34,500.00 万元，2024年度计划申请使用50,450.00万元，已申请14,000.00万元，2025年度计划申请使用50,450.00万元。本次申请4,000.00万元。假设债券票面利率4.00%，期限7年，每年付息一次，到期还本。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1.适度申请和使用债券资金。

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

号)等相关法律法规要求,适度申请使用债券资金。

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

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

自使用专项债券之日起 7 年债券存续期应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金余	本期增加本	本期偿还本	期末本金余	利率	应付利息	应付本息
第 1 年		34,500.00		34,500.00	4.00%	1,380.00	1,380.00
第 2 年	34,500.00	50,450.00		84,950.00	4.00%	3,398.00	3,398.00
第 3 年	84,950.00	50,450.00		135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 4 年	135,400.00			135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 5 年	135,400.00			135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 6 年	135,400.00			135,400.00	4.00%	5,416.00	5,416.00
第 7 年	135,400.00		34,500.00	100,900.00	4.00%	5,416.00	39,916.00
第 8 年	100,900.00		50,450.00	50,450.00	4.00%	4,036.00	54,486.00
第 9 年	50,450.00		50,450.00		4.00%	2,018.00	52,468.00
合计		135,400.00	135,400.00			37,912.00	173,312.00

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

5.2 经营现金流分析

1. 基本假设条件及依据

(1) 预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生
重大变化；

(2) 预测期内国家税收政策不发生重大变化；

(3) 预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；

(4) 预测项目能够按计划建成并投入运营；

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

影响；

(6) 无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

2.项目运营模式

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

3.项目运营收入分析

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

参考中国土地出让网近三年土地出让价格，具体参考如下：

住宅土地出让价格

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

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

商业土地出让价格

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

工业土地出让价格

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

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

则债券存续期主营业务收入情况如下表所示：

主营业务收入预测

金额单位：人民币万元

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

4.项目运营成本分析

(1) 上解省财政费用：土地出让总价款 $\times 3\%$

根据《河南省财政厅、河南省国土资源局、人民银行郑州中心支行关于落实土地出让金 3%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2017〕44号）规定，按照土地出让收入的 3%提取；

(2) 国有土地收益基金：土地出让总价款 $\times 2\%$

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

(3) 农业土地开发基金：土地出让面积 $\times 35$ 元/平方米 $\times 30\%$

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

根据财综〔2004〕49号，商丘市永城市土地出让平均纯收益标准按照十二等别，标准为 30 元/平方米。

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

(4) 土地出让业务费：土地出让总价款 $\times 2\%$

(5) 保障性安居工程资金：土地出让总价款 $\times 3\%$

根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资

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

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

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

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

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

运营成本预测

金额单位：人民币万元

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

5.项目现金净流入

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

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

5.3 项目本息覆盖倍数

本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息覆盖倍数为1.22，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

金额单位：人民币万元

年度	本金	利息	当年还本付息合计	项目收益
第1年		1,380.00	2,216.00	
第2年		3,398.00	3,816.00	
第3年		5,416.00	5,416.00	
第4年		5,416.00	5,416.00	35,120.12
第5年		5,416.00	5,416.00	35,120.12
第6年		5,416.00	5,416.00	35,120.12
第7年	34,500.00	5,416.00	39,916.00	35,120.12
第8年	50,450.00	4,036.00	54,486.00	35,120.12
第9年	50,450.00	2,018.00	52,468.00	35,385.61
合计	135,400.00	37,912.00	173,312.00	210,986.21
本息覆盖倍数	1.22			

5.4 总体评价结果

经测算，在项目收益预测及其依据的各项假设前提下，本项目债券存续期内累计现金净流入 210,986.21 万元，应付债券本金及利息合计 173,312.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.22 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

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

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

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

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

控制措施：本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，各种手续齐全。该项目建设已经过相关部门批准。因此，本项目无用地风险。在施工队伍的选择上，将根据公平、公开的原则择优选择施工承

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

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

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

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

控制措施：根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算、专项使用”，保障项目

支的安全性、合规性。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

第七章 事前绩效评估

为规范和加强地方政府债券项目资金管理，更好的发挥好财政职能作用，促进财政政策和项目绩效的提升，推进财政资金往收支平衡方向发展，建立健全地方政府债券资金使用和项目管理的激励和约束机制，督促项目执行力度，完善项目管理程序，从源头上防止资金的闲置沉淀，切实提高资金使用效益，项目单位根据《财政部关于加强中央部门预算评审工作的通知》（财预〔2015〕90号）、《中共中央 国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号），结合项目事前绩效评估的相关要求、可行性研究报告等相关资料，对本项目开展了事前绩效评估工作：

7.1 评估方法

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

（1）成本效益分析法。通过开展成本核算，并对全部成本和效益进

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

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

7.2 评估内容

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

7.3 评估结论

项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

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

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

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

4.项目收入、成本预测依据充分，项目收益具有合理性。

5.项目建设内容符合当地实际需求，申报债券资金与项目收益相匹配，

债券资金需求合理。

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

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

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

综合评估，对该项目“建议予以支持”。

息县甄湾社区棚户区改造项目 实施方案



日期：二〇二三年二月

目录

第一章项目概况	1
1.1 项目名称	1
1.2 项目参与单位	1
1.3 项目性质	1
1.4 建设地点	2
1.5 建设规模及内容	2
1.6 建设期	3
1.7 总投资及资金筹措	3
1.8 项目手续	4
1.9 债券资金使用合规性	4
1.10 项目资金保障措施	5
1.11 主管部门责任	5
1.12 项目主体及运作模式	5
第二章项目社会经济效益	7
2.1 项目的提出	7
2.2 政策背景	7
2.3 社会效益	7
2.4 经济效益	8
2.5 项目公益性	8
第三章项目投资估算	9
3.1 估算范围	9
3.2 估算说明	9
3.3 投资估算表	9
第四章项目专项债券融资方案	14
4.1 编制依据	14
4.2 债券使用计划及期限	15
4.3 债券信息披露	15
4.4 投资者保护措施	15
第五章项目收益与融资自求平衡分析	17
5.1 应付债券本息情况	17

5.2 经营现金流分析	17
5.3 项目本息覆盖倍数	24
5.4 总体评价结果	24
第六章 风险分析	25
6.1 影响项目施工进度的风险及控制措施	25
6.2 影响项目正常运营的风险及控制措施	25
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	26
第七章 事前绩效评估	28
7.1 事前绩效评估方法	28
7.2 事前绩效评估内容	29
7.3 事前绩效评估结论	29

第一章项目概况

1.1 项目名称

息县甄湾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

本项目主管部门为息县住房和城乡建设局。

2.项目单位

本项目专项债券申请单位为息县龙湖街道办事处。

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	息县龙湖街道办事处
统一社会信用代码	1141152806139965XM
机构性质	机关单位
法定代表人	张伟
机构地址	河南省息县濮淮大道和丰源路交叉口南 100 米
赋码机关	中共息县县委机构编制委员会办公室

息县龙湖街道办事处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，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息县龙湖东路西侧、南环路北侧，具体位置在丰源路南侧，五一路东侧。



1.5 建设规模及内容

项目主要建设内容包括：项目规划用地面积 107.73 亩，计划新建安置房 1,168 套，总建筑面积 176,251.48 平方米，住宅建筑面积 144,222.04 平方米，地上建筑面积 147,138.28 平方米，容积率 2.18，绿化面积 22,012.01 平方米，绿化率 30.65%。

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

序号	项目	数量	单位	备注
1	规划用地面积	71,817.34	平方米	约 107.73 亩
2	总建筑面积	176,251.48	平方米	

序号	项目	数量	单位	备注
2.1	住宅面积	144,222.04	平方米	
2.2	配套建筑面积	1,798.78	平方米	
2.3	汽车坡道	251.98	平方米	
2.4	门卫室	90.72	平方米	
2.5	架空层	774.76	平方米	
3	道路及硬化	36,950.28	平方米	
4	绿地面积	22,012.01	平方米	绿化率 30.65%
5	容积率	2.18	/	
6	建筑占地面积	12,855.05	平方米	
7	停车位	2,680	个	
7.1	机动车停车位	930	个	
7.2	非机动车停车位	1,750	个	

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 9 月，预计完工时间 2026 年 8 月。

1.7 总投资及资金筹措

本项目总投资 57,270.00 万元。其中：财政预算资金 11,670.00 万元，专项债券资金 45,600.00 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	第 3 年	合计	占比
财政预算资金	2,670.00	5,000.00	4,000.00	11,670.00	20.38%
专项债券资金	4,000.00	41,600.00		45,600.00	79.62%
合计	6,670.00	46,600.00	4,000.00	57,270.00	100.00%
占比	11.65%	81.37%	6.98%	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 项目手续

本项目已经完成可行性研究报告编制；

本项目已取得息县发展和改革委员会《关于息县甄湾社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（息发改审批〔2022〕37号）的批复，原则同意项目建设，并对项目建设地点、建设内容和规模、投资估算及资金来源进行批复。

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 202 城市棚户区改造、保障性租赁住房和公租房建设计划书的通知》（豫房稳办〔2022〕9号）的通知，息县甄湾社区棚户区改造项目已纳入 202 全省棚户区改造工程项目台账。

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息县龙湖街道办事处，主管部门为息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息县龙湖街道办事处，项目建设及运营单位均为息县龙湖街道办事处。

关于项目债券资金使用，由息县龙湖街道办事处按照建设进度，向当地财政局申请，经审核后拨付。

关于项目收益收缴，由息县龙湖街道办事处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，由息县龙湖街道办事处根据运营情况及时向息县财政局上缴项目运营收益，由息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。

第二章项目社会效益

2.1 项目的提出

息县甄湾社区区域居民居住环境持续恶化，地势低洼，通行困难，垃圾遍地，基础配套设施老化陈旧存在巨大的安全隐患，脏乱差现象普遍，严重影响了居民的生存环境和城市整体形象，群众对进行棚改的呼声较高，目前急需进行大规模、整体性棚户区改造工程。

为改善甄湾社区区域人居环境，优化城市空间布局，提升城市建设品位，按照“政府主导，统筹规划，群众自愿，依法依规”的原则，分批进行改造。本次棚户区改造范围内共征收住户 696 户，征收房屋面积约 139,200.00 平方米，均为住宅用房，全部采用产权调换安置。

基于以上，龙湖街道办事处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《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25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）、信阳市人民政府《关于信阳市棚户区改造工作实施意见》（信政〔2012〕7号）、《息县城乡总体规划（2018-2030）》等政策文件要求。

2.3 社会效益

安置区建设项目有利于改善失地农民家庭住房困难，解决拆迁群众生活出路问题，缓解贫富差距，对促进社会公平与正义，维护社会稳定，促进区域经济社会协调，持续发展和社会社会主义小康社会建设，

促进社会和谐，具有重要的现实意义。安置区建设项目有利于使息县城市土地实现集约高效利用，进一步改善息县城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

2.4 经济效益

该安置区建设项目有利于拉动息县投资和消费，加速当地房地产业发展，进而促进经济增长。从投资方面来看，安置区建设项目可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

2.5 项目公益性

本项目的建设和经营符合国家产业政策，有助于满足经济建设对市民住房日益增长的需求，同时可优化利用土地资源。项目的实施将促进城市建设和国民经济的发展，同时改善本安置区失地农户群体的生活条件。

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、预备费和建设期利息等。

3.2 估算说明

1.工程费用根据相同结构的类似工程决算，并参考现行市场材料价格和信阳市工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入。

2.机电设备价格按生产厂家报价及产品样本价格计入。

3.建筑材料价格均依据信阳市现行规定并结合当前的市场情况进行估算。

4.其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，并结合该项目实际情况确定。

（1）土地购置费：该项目土地为国有划拨，不计入费用；

（2）其他前期工程费及期间费，按行业相关标准计入。

5.建筑安装工程费：参照河南省定额和实际造价水平估算。

6.项目建设期较短，不计涨价预备费。

3.3 投资估算表

本项目估算总投资 57,270.00 万元，其中：工程费用为 45,495.93 万元，工程建设其他费用 3,184.72 万元，预备费 3,585.35 万元，建设

期利息 5,004.00 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			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)	
一	工程建设费用	36,422.63	5,897.70	3,175.60		45,495.93				
1	住宅	29,612.49	2,959.92	2,917.77		35,490.18			2,440.00	
1.1	土建	27,402.19				27,402.19	平方米	144,222.04	1,900.00	
1.2	装饰	2,210.30	674.14			2,884.44	平方米	144,222.04	200.00	
1.3	给排水		545.52	608.26		1,153.78	平方米	144,222.04	80.00	
1.4	电力		524.13	918.09		1,442.22	平方米	144,222.04	100.00	
1.5	燃气		358.61	506.72		865.33	平方米	144,222.04	60.00	
1.6	消防		457.89	407.44		865.33	平方米	144,222.04	60.00	
1.7	通风		399.63	177.26		576.89	平方米	144,222.04	40.00	
1.8	电梯			300.00		300.00	个	20	150,000.00	
2	配套建筑	189.63	44.21			233.84	平方米	1,798.78	1,300.00	
3	汽车坡道	2.52				2.52	平方米	251.98	100.00	

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价(元)	
4	门卫房	5.26				5.26	平方米	90.72	580.00	
5	架空层	61.98				61.98	平方米	774.76	800.00	
6	地下部分	6,550.76	527.21	257.83		7,335.80	平方米	36,803.00	1,993.26	
6.1	土建	6,440.53				6,440.53		36,803.00	1,750.00	含停车场
6.2	装饰	110.23	36.98			147.21		36,803.00	40.00	
6.3	给排水		99.25	121.57		220.82	平方米	36,803.00	60.00	
6.4	电力		175.54	45.28		220.82	平方米	36,803.00	60.00	
6.5	消防		110.66	36.55		147.21	平方米	36,803.00	40.00	
6.6	通风		104.78	42.43		147.21	平方米	36,803.00	40.00	
6.7	充电桩			12.00		12.00	个	100	1,200.00	
7	辅助工程		2,366.36			2,366.36				
7.1	绿化工程		286.16			286.16	平方米	22,012.01	130.00	30.65%
7.2	道路及硬化		665.10			665.10	平方米	36,950.28	180.00	
7.3	室外附属设施		1,415.09			1,415.09	平方米	58,962.29	240.00	含给排水、电力、消防、扬尘治理等
7.4	大门		1.80			1.80	个	6	3,000.00	
二	工程建设其他				3,184.72	3,184.72		45,495.93		

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)	
	费用									
1	建设单位管理费				494.96	494.96				建财〔2016〕04号
2	勘察设计费				1,066.23	1,066.23				发改价格〔2015〕299号和豫发改收费〔2011〕627号
3	环境影响咨询费				26.00	26.00				发改价格〔2015〕299号
4	工程监理费				818.93	818.93				发改价格〔2015〕299号
5	劳动安全卫生评价费				212.00	212.00				0.50%
6	招投标代理服务费				22.60	22.60				发改价格〔2015〕299号
7	造价咨询费				127.00	127.00				0.30%
8	工程保险费				127.00	127.00				实行市场调节价
9	前期工程咨询费				78.00	78.00				发改价格〔2015〕299号和发改委计价格〔2015〕1283号

序号	项目名称	估算金额					主要技术经济指标			备注
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计	单位	数量	单价 (元)	
10	场地准备及临时设施费				212.00	212.00				0.50%
三	建设期利息				5,004.00	5,004.00				
四	预备费				3,585.35	3,585.35				
1	基本预备费				3,585.35	3,585.35				
五	总投资	36,422.63	5,897.70	3,175.60	11,774.07	57,270.00				

备注：若本表格中出现合计数与所列数值合计不符，均为四舍五入所得。

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 45,600.00 万元。其中：2023 年已发行 4,000.00 万元，2024 年计划使用 41,600.00 万元，已发行 1,000.00 万元，本次申请使用 1,000.00 万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 7 年，在债券存续期每年付息一次，到期还本并支付最后一次利息。

4.3 债券信息披露

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

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

4.4 投资者保护措施

本项目的主管部门和项目单位会将专项债券项目对应收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。如果项目主管部门和项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门将采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。此外，项目单位还将采取如下措施保护投资者利益：

1. 适度申请和使用债券资金

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

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

第五章项目收益与融资自求平衡分析

5.1 应付债券本息情况

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		4,000.00		4,000.00	4.50%	180.00	180.00
第 2 年	4,000.00	41,600.00		45,600.00	4.50%	2,052.00	2,052.00
第 3 年	45,600.00			45,600.00	4.50%	2,052.00	2,052.00
第 4 年	45,600.00			45,600.00	4.50%	2,052.00	2,052.00
第 5 年	45,600.00			45,600.00	4.50%	2,052.00	2,052.00
第 6 年	45,600.00			45,600.00	4.50%	2,052.00	2,052.00
第 7 年	45,600.00		4,000.00	41,600.00	4.50%	2,052.00	6,052.00
第 8 年	41,600.00		41,600.00		4.50%	1,872.00	43,472.00
合计		45,600.00	45,600.00			14,364.00	59,964.00

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

5.2 经营现金流分析

1.基本假设条件及依据

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

（2）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（3）对申请人有影响的法律法规无重大变化；

(4) 本期债券募集资金投资项目按实施方案顺利建设、投产运营；

(5) 各项成本费用等在正常范围内变动；

(6) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对申请人造成的重大不利影响；

(7) 建设期运营收益预测假设：本项目债券存续期 7 年，建设期 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），债券分两年申请，收益期 5 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	安置房建设，拆迁腾出土地	土地出让收入	105,212.24	100.00%
合计			105,212.24	100.00%

(1) 土地出让收入

本次棚户区改造范围内共征收住户 696 户，征收房屋面积约 139,200.00 平方米，均为住宅用房，全部采用产权调换安置。

① 数量：

本项目采用异地安置方式，项目建成后共计腾出可出让土地面积 581.00 亩，土地类型为城镇住宅-普通商品住房用地。项目建设期 3 年，在债券存续期第 4 年开始出让，每年出让 20.00%。计划第 8 年出让完毕。

② 价格：

参考近三年息县土地出让情况，本项目拟出让居住用地参考价格如下：

表 5-3 拟出让居住用地参考表

序号	取得时间	地块位置	电子监管号	面积 (亩)	出让价格 (万元)	单价 (万元/亩)
1	2022/10/24	息县濮淮大道西侧、北二环路南侧	4115282022B00305	4.58	687.62	150.00
2	2021/3/23	息县息州大道北侧、龙湖西路东侧	4115282021B00109	16.46	2,813.99	170.93
3	2021/3/23	息县千佛庵路北侧、龙湖西路东侧	4115282021B00115	4.88	1,326.81	271.80
4	2021/3/5	息县千佛庵路北侧、濮淮大道西侧	4115282021B00095	29.49	4,623.57	156.80
5	2021/1/28	息县西南环路北侧、二高路西侧	4115282021B00083-1	47.97	5,941.63	123.87
平均值(万元/亩)				174.68		

结合以上信息，本项目可出让土地单价拟按 174.68 万元/亩进行测算。考虑土地价格增速，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%。基于谨慎性原则，本次预测土地价格按照 1.80% 的增长率逐年递增。

3.项目运营成本分析

项目运营成本主要包括以下几项：

表 5-4 现金流出依据

类型	征收标准
土地出让基金及费用	
其中：上解省财政费	根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、人民银行郑州中心

类型	征收标准
用	支行关于落实土地出让金 3.00% 省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号）规定，按照土地出让总价的 3.00% 提取。
农业土地开发资金	按照《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49 号）、《财政部国土资源部关于印发用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法的通知》（财建〔2004〕174 号）和《河南省财政厅河南省国土资源厅中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号）。农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益标准×30.00%。根据土地出让平均纯收益等别划分。信阳市标准为 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《河南省人民政府办公厅关于转发省财政厅国土资源厅河南省土地专项资金管理试行办法的通知》（豫政办〔2009〕38 号）的规定，按照土地出让总价 2.00% 提取。
保障性安居工程资金	根据《财政部国家发展改革委住房城乡建设部关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95 号）以及《河南省人民政府关于加快保障性安居工程建设的若干意见》（豫政〔2011〕84 号）的规定，按照土地出让总价的 3.00% 提取。
土地开发费用	根据财政部国土资源部中国人民银行关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），从招、拍、挂出让的国有土地使用权所取得的收入中计提土地出让业务费。一般按招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入的 2.00% 比例执行。
新增建设用地上地有偿使用费	依据《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地上地有偿使用费征收等别的通知》（财综〔2009〕24 号），信阳市 20.00 元/平方米。
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 10.00% 提取。

4.净收益分析

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

表 5-5 项目经营收入、支出测算明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
一	运营收入	105,212.24	20,297.92	20,663.85	21,035.69	21,414.50	21,800.28
1	土地出让收入	105,212.24	20,297.92	20,663.85	21,035.69	21,414.50	21,800.28
	面积（亩）	581.00	116.20	116.20	116.20	116.20	116.20
	单价（万元/亩）		174.68	177.83	181.03	184.29	187.61
二	运营成本	30,358.07	5,863.15	5,965.61	6,069.71	6,175.79	6,283.81
1	土地出让基金及费用	11,644.51	2,254.45	2,291.05	2,328.21	2,366.11	2,404.69
	上解省财政费用	3,156.38	608.94	619.92	631.07	642.44	654.01
	农业土地开发资金	348.60	69.72	69.72	69.72	69.72	69.72
	国有土地收益基金	2,104.25	405.96	413.28	420.71	428.29	436.01
	保障性安居工程资金	3,156.38	608.94	619.92	631.07	642.44	654.01
	土地开发费用	2,104.25	405.96	413.28	420.71	428.29	436.01
	新增建设用地使用费	774.65	154.93	154.93	154.93	154.93	154.93
2	土地收益提取各类资金	18,713.56	3,608.70	3,674.56	3,741.50	3,809.68	3,879.12
	教育资金	9,356.78	1,804.35	1,837.28	1,870.75	1,904.84	1,939.56

序号	项目	合计	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	第 8 年
	农田水利建设资金	9,356.78	1,804.35	1,837.28	1,870.75	1,904.84	1,939.56
三	净收益	74,854.17	14,434.77	14,698.24	14,965.98	15,238.71	15,516.47

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 5-6 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
一、经营活动产生的现金									
经营活动现金流入	105,212.24				20,297.92	20,663.85	21,035.69	21,414.50	21,800.28
经营活动现金流出	30,358.07				5,863.15	5,965.61	6,069.71	6,175.79	6,283.81
经营活动产生的现金净额	74,854.17				14,434.77	14,698.24	14,965.98	15,238.71	15,516.47
二、投资活动产生的现金									
建设成本支出	57,270.00	6,670.00	46,600.00	4,000.00					
投资活动产生的现金净额	-57,270.00	-6,670.00	-46,600.00	-4,000.00					
三、筹资活动产生的现金									
财政资金	11,670.00	2,670.00	5,000.00	4,000.00					
债券资金	45,600.00	4,000.00	41,600.00						
银行借款									

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
偿还债券本金	45,600.00							4,000.00	41,600.00
偿还银行借款本金									
支付运营期债券利息	10,080.00				2,052.00	2,052.00	2,052.00	2,052.00	1,872.00
支付银行借款利息									
融资活动产生的现金净额	1,590.00	6,670.00	46,600.00	4,000.00	-2,052.00	-2,052.00	-2,052.00	-6,052.00	-43,472.00
四、净现金流量	19,174.17				12,382.77	12,646.24	12,913.98	9,186.71	-27,955.53
五、累计现金流量	19,174.17				12,382.77	25,029.01	37,942.99	47,129.70	19,174.17

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 5-7 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		180.00	180.00	
第 2 年		2,052.00	2,052.00	
第 3 年		2,052.00	2,052.00	
第 4 年		2,052.00	2,052.00	14,434.77
第 5 年		2,052.00	2,052.00	14,698.24
第 6 年		2,052.00	2,052.00	14,965.98
第 7 年	4,000.00	2,052.00	6,052.00	15,238.71
第 8 年	41,600.00	1,872.00	43,472.00	15,516.47
合计	45,600.00	14,364.00	59,964.00	74,854.17
本息覆盖倍数	1.25			

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 74,854.17 万元，应付债券本金及利息合计 59,964.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.25 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。

周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目 实施方案

项目单位：周口市淮阳区住房和城乡建设局



主管部门：周口市淮阳区住房和城乡建设局



财政部门：周口市淮阳区财政局



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 建设内容	2
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 项目审批手续	3
1.10 主管部门责任	3
第二章 项目事前绩效评估及社会经济效益分析	4
2.1 事前绩效评估	4
2.2 社会效益分析	5
2.3 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 编制方法和估算指标	8
3.3 投资估算	9
3.4 资金筹措计划	10
3.5 项目资金保障措施	11
第四章 项目专项债券融资方案	12
4.1 编制依据	12
4.2 债券申请及使用计划	12
4.3 债券规模和期限安排	12
4.4 债券使用合规性	12
4.5 投资者保护措施	13
第五章 项目运营和预期收益、成本及融资平衡情况	13
5.1 项目主体及运作模式	13
5.2 现金流入	14
5.3 经营现金流出	17
5.4 项目收益预测	19
5.5 项目本息覆盖倍数	19
5.6 总体评价结论	20
第六章 风险分析	20
6.1 风险因素识别	20
6.2 风险防范对策	22
6.3 风险结论与建议	23

第一章 项目概况

1.1 项目名称

周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目

1.2 项目单位

本项目的项目单位为周口市淮阳区住房和城乡建设局，周口市淮阳区住房和城乡建设局系在中华人民共和国境内依法设立、合法存续的机关，符合作为周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目申报主体资格。

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。

本项目的建设，符合淮阳区自然条件、人文环境和国民经济发展的要求；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）支持范围，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

本项目位于淮阳区弦歌路以南、经四路以西、富民路以北、经二路以东。

1.5 建设内容

本项目总用地面积为 54430.22 m²（81.6 亩）。总建筑面积 174176.7 m²，其中：地上建筑面积 136075.55 m²，包括：住宅建筑面积 115664.25 m²、商业建筑面积 19211.3 m²、物业服务用房建筑面积 700 m²、社区服务用房建筑面积 500 m²；地下建筑面积 38101.15 m²，新建安置房 1000 套。同时配套建设道路、绿化、给排水、电力等附属设施。

1.6 建设期

根据《周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目可行性研究报告》本项目建设期为 36 个月，根据项目实际情况及现阶段进度，本项目已于 2021 年 8 月开工，预计 2025 年 6 月完工。

1.7 项目总投资

项目总投资 88,568.00 万元。

1.8 主要技术经济指标

名称	单位	数量	备注
用地面积	m ²	54430.22	81.6亩
总建筑面积	m ²	174176.7	
地上建筑面积	m ²	136075.55	

其中	住宅建筑面积	m ²	115664.25	
	商业建筑面积	m ²	19211.3	
	物业服务用房建筑面积	m ²	700	
	社区服务用房建筑面积	m ²	500	
地下建筑面积		m ²	38101.15	
建筑基底面积		m ²	13607.56	
容积率		/	2.5	
建筑密度		%	25.00	
绿地率		%	30.28	
安置房套数		套	1000	
居住人数		人	3200	
机动车位		个	1205	
非机动车位		个	3531	

1.9 项目审批手续

2020 年 11 月 20 日，周口市淮阳区发展和改革委员会下发《周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（淮发改审批〔2020〕167 号），同意该项目建设。

2021 年 2 月 7 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室《关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办理〔2021〕1 号），周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目在改造计划内。

1.10 主管部门责任

项目主管部门为周口市淮阳区住房和城乡建设局，周口市淮阳区住房和城乡建设局在依法依规、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。周口市淮阳区住房和城乡建设局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。周口市淮阳区住房和城乡建设局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分析

2.1 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”。

2.2 社会效益分析

1、项目的建设是满足住房需求，改善当地人居环境的需要

实施拆迁安置的村庄，房屋破损严重，生活配套设施不完善，未通天然气，且存在城市布局混乱、城市面貌脏乱差旧，区域经济发展滞后，区域内居民收入低，低保户比重高，社会治安不稳定等诸多问题，这些问题既影响了城市形象，又未能将土地的资源价值体现出来。通过实施本项目，采取有效的安置补偿措施，使该地区居民在改善居住条件的同时还能得到一定的经济补偿，项目拆迁开发后，对促进该地区的餐饮、休闲、小区配套服务等第三产业起到良好的促进作用，并能提供大量的就业岗位，有利于该地区的下岗人员、失业人员的安置，对社会环境稳定起到较好的作用。

2、项目的建设是解决城中村区域内的居住环境和城市面貌的需要

加快推进棚户区拆迁安置，是为了实施淮阳区城市总体规划，是社会统筹发展树立以人为本，坚持科学发展观的重要体现，是保障人民群众生命财产安全，改善居住条件，增加绿化面积，树立淮阳区形象的一项民生工程，是全县建设工作的重要举措。由于大部分低收入家庭集中居住在城中村区域内，城中村区域内危旧房体量大、分布广，生活配套设施极为落后，火灾、垮塌等安全隐患严重，本项目的实施能

够改善城中村居民居住条件和生活环境，提高淮阳区城市品位。

3、项目的建设是扩大就业，加快城镇化进程的需要

城市是现代文明的标志，是政治、经济、科技、文化、教育的中心，城镇化是统筹城乡发展、推进经济社会发展转型、促进文明进步的关键。在经济全球化和科学技术迅猛发展的新形势下，城市在推进工业化、信息化、现代化，促进经济社会发展进程中的带动和主导作用日趋突出，经济发展的水平提升，需要城镇化水平的坚强支撑。发展房地产业是加快城镇化进程的重要途径。为房地产物业服务和房地产中介服务可直接提供大量工作岗位，增加劳动就业，还可带动建筑业、建材、装修、家电等数十个相关行业发展，间接为社会创造大量劳动就业岗位，从而引导农村剩余劳动力向城市转移。本项目建成后，将提供大量就业岗位，这对于缓解当地就业压力具有重要的意义，同时能够改善淮阳区城市面貌，提升当地居民的生活品质。因此，项目的建设是扩大就业，促进人口聚集，加快城镇化进程的重要途径。

4、项目的建设是促进城市全面和谐发展的需要

由于环境和住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使当地居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使当地人民群众的经济收入、文明程度、生活质量不断改善，是提高城市改革发展和

文明进步成果，促进城市的全面和谐发展。

综上所述，本项目的建设，既可以带动社会投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展小区公共服务，加强社会管理，推进国家工程的建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。因此，本项目的建设具有十分显著的社会效益和政治意义。

2.3 经济效益

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

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围包括新建住宅、配套服务设施用房及地下建筑工程，室外道路硬化、绿化、项目区的给排水、电力、消防等基础设施的建设。具体投资估算费用包括建筑物的建筑安装工程费用、设备购置及其安装费用以及基础设施等附属工程费用，土地使用费、临时安置费、搬迁补偿费、项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费、工程建设其它费用，基本预备费。

3.2 编制方法和估算指标

1、建安工程费用：根据相同结构的类似工程结算，并参考现行市场材料价格和淮阳区工程造价指数信息进行调整，以单方指标计入；

2、建筑材料价格均依据淮阳区现行规定并结合当前的市场情况进行估算；

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

(1)土地费用：项目土地费用按项目单位提供土地价格计入；

(2)建设单位管理费：按财建(2016)504 号文规定，以第一部分工程建设费用为基数，按累进比例计入；

(3) 前期咨询费：参照计价字[1999]1287 号文规定，按市场价格计入；

(4) 环境影响评价费：根据计价格[2002]125 号文规定，按市场价格计入；

(5)勘察、设计费：参照计价格[2002]10 号文规定计入；

(6)工程监理费：按发改价格[2007]670 号文件规定，以第一部分工程建设费用为基数，按工程费用的百分比计入；

(7) 招标代理服务费：按计价格[2002]1980 号文，以第一部分工程建设费用为基数，按累进比例计入；

(8) 施工图设计审查费：按设计费的 10%计入；

(9) 概预算编制费：按勘察、设计费的 5% 计入；

(10) 其他前期费用：按计价格[2002]1980 号文，以第一部分工程费用为基数，按比例计入。

4、基本预备费按第一、二部分费用之和的 8% 估算。

3.3 投资估算

本项目总投资 88,568.00 万元，其中：工程费用 46,258.23 万元，工程建设其他费用 17,794.51 万元（其中：土地费用为 14,688.00 万元）、拆迁安置补偿费 12,956.04 万元、建设期利息 6,435.00 万元、基本预备费 5,124.22 万元。投资估算表如下表所示：

序号	工程或费用名称	估算金额（万元）			主要技术经济指标		
		建筑安装工程费	其它费用	合计	单位	数量	单价（元/m ² ）
一	工程费用	46258.23	0.00	46258.23		174176.7	
(一)	新建安置房	38033.12		38033.12		153765.4	
1	住宅	26602.78		26602.78	平方米	115664.25	2300
2	地下车库	11430.35		11430.35	平方米	38101.15	3000
(二)	配套服务用房	5102.83		5102.83	平方米	20411.3	
1	配套商业用房	4802.83		4802.83	平方米	19211.3	2500
2	配套物业服务用房	175.00		175.00	平方米	700	2500
3	配套社区服务用房	125.00		125.00	平方米	500	2500
(三)	配套基础设施	3122.28		3122.28			
1	围墙	95.00		95.00	米	950	1000
2	大门	40.00		40.00	个	2	200000
3	道路及地面硬化	702.09		702.09	平方米	24341	288
4	绿化（含海绵城市）、景观	494.44		494.44	平方米	16481	300
5	场区给排水、消防	326.58		326.58	平方米	40823	80
6	安防	48.99		48.99	平方米	40823	12

7	电气	1415.19		1415.19	平方米	136075.55	104
二	工程建设其它费用		17794.51	17794.51			
1	土地费用		14688.00	14688.00	亩	81.6	1800000
2	水土保持费		16.33	16.33			
3	场地准备临时设施费		231.29	231.29			
4	工程保险费		138.77	138.77			
5	建设单位管理费		477.81	477.81			
6	前期咨询费		35.00	35.00			
7	环评费		20.00	20.00			
8	勘察设计费		1017.68	1017.68			
9	工程监理费		740.13	740.13			
10	招标代理服务费		40.00	40.00			
11	施工图设计审查费		40.71	40.71			
12	工程造价咨询服务费		71.24	71.24			
13	其它前期费用		277.55	277.55			
三	工程预备费		5124.22	5124.22			
四	拆迁安置补偿费		12956.04	12956.04			
五	建设期利息			6435.00			
项目总投资				88568.00			

3.4 资金筹措计划

3.4.1 项目资金来源

项目总投资为 88,568.00 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 65,000.00 万元，项目资本金 23,568.00 万元，由财政资金安排，占项目总投资的 26.61%。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

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	23,568.00	26.61%
债券资金	65,000.00	73.39%
其它资金		
合计	88,568.00	100.00%

3.4.2 项目资金使用计划

本项目总投资 88,568.00 万元，其中：拟申请政府专项债券资金 65,000.00 万元，剩余资金 23,568.00 万元由财政资金安排。建设期内资金使用计划具体安排如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期		
			2021-2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	88,568.00	13,000.00	33,568.00	42,000.00
二	资金筹措	88,568.00	13,000.00	33,568.00	42,000.00
1	债券资金	65,000.00		30,000.00	35,000.00
2	财政配套	23,568.00	13,000.00	3,568.00	7,000.00

3.5 项目资金保障措施

本项目在专项债券存续期内，将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209 号）的规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

本项目将按照“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；同时制定项目资金计划并严格执行，根据项目建设进度要求，编制详细的月度、季度、年度资金使用计划，并根据工程的具体进展情况，及时对计划进行调整；严格履行合同签订程序，把好合同订立关，监督合同的履行，确保工程进度施工质量。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 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、周口市淮阳区弦歌社区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 65,000.00 万元，其中 2024 年申请 30,000.00 万元，2025 年申请 35,000.00 万元，已于 2024 年 6 月发行 10,400.00 万元，本次申请使用 2,500.00 万元。

4.3 债券规模和期限安排

周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目拟申请棚改专项债券资金 65,000.00 万元，期限七年。在债券存续期每年支付债券利息，第七年偿还本金。

4.4 债券使用合规性

本项目建设属于保障性安居工程范畴，符合《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）相关要求，不属于《地方政府专项债券资金投向领域禁止类项目清单》（财预〔2021〕115 号）中的项目。

根据债券资金使用要求，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周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目，偿债来源为土地出让收入。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。如果项目单位未落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债，以最大程度保护投资者利益。

第五章 项目运营和预期收益、成本及融资平衡情况

5.1 项目主体及运作模式

5.1.1 项目主体

本项目建设主体及债券资金申请单位均为周口市淮阳

区住房和城乡建设局，项目建成后，项目资产也将登记到周口市淮阳区住房和城乡建设局名下，并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。

5.1.2 项目运营模式

本项目由周口市淮阳区住房和城乡建设局公开招标确定施工单位，根据施工进度由周口市淮阳区住房和城乡建设局提出申请，报送相关要件，经审核后在专项债券预算指标体系内由周口市淮阳区财政局拨付项目建设资金。本项目建设后由周口市淮阳区住房和城乡建设局负责运营，周口市淮阳区住房和城乡建设局与周口市淮阳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，保障资金安全、高效运行，周口市淮阳区住房和城乡建设局对项目收入和支出实行“专人管理、专户储存、专账核算”并对项目收入和支出实行财政监管制，项目支出手续必须报财政审批后方可支出，确保债券到期能够及时还本付息。

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，本项目拆迁完可出让土地面积为 928 亩，全部为居住兼容商业用地。

②出让价格

本项目土地出让价格参考中国土地市场网公布的项目区域内土地近期出让成交记录，经查询淮阳区近期公布的土地成交情况如下：

地块	土地用途	坐落	出让时间	面积 (亩)	成交价格 (万元)	单价 (万元/亩)
HY2023005	住宅兼容商用	陈风路南侧、文鼎路东侧	2023-6-2	60.02	12004	200.01

HY2022026	住宅兼容商用	羲皇大道东侧、淮宁大道南侧	2023-5-15	124.74	22453	180.00
HY2023017	住宅兼容商用	太极路东侧、呈祥路南侧	2023-5-15	104.31	20862	200.00
HY2023018	住宅兼容商用	太极路东侧、育德路南、文鼎路西、教育路北	2023-5-15	107.44	21488	200.00
HY2022054	住宅兼容商用	文鼎路东侧、西园路北侧	2023-3-23	51.47	11,265	218.87
HY2022055	住宅兼容商用	文鼎路东侧、西园路南侧	2023-3-23	63.78	14,983	234.91
HY2022056	住宅兼容商用	羲皇大道西侧、西园路南侧	2023-3-23	39.03	8,926	228.71
HY2022004	住宅兼容商用	明信路西侧、创业路南侧	2023-2-26	9.81	1,766	179.99
平均地价						205.31

根据以上市场类似土地出让成交价格，结合本项目地理位置等因素，依据合理性和谨慎性原则，假设本项目出让地块的土地成交价格为 200 万元/亩。

③ 现金流入预测

经查询中国地价监测网，中国地价监测网中部地区 2019-2021 年商住用地同比增速分别为 7.98%、5.62%、2.72%，根据河南省自然资源厅公布的 2023 年第二季度全省重点城市地价动态监测，地价呈负增长趋势，出于谨慎性考虑，本次预测土地价格在运营期内不考虑递增。

假设周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第四年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、20%，考虑以上信息，则项目现金流入情况如下：

项目	债券存续期					
	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	合计

预计出让面积（亩）	185.6	185.6	185.6	185.6	185.6	928
预计出让单价(万元/亩)	200	200	200	200	200	
土地出让收入（万元）	37,120.00	37,120.00	37,120.00	37,120.00	37,120.00	185,600.00

5.3 经营现金流出

本项目出让土地的现金流出主要包含以下内容：

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%省统一管理使用规定的通知》（豫财办综〔2007〕44 号），按照土地出让总价的 3%计提。

2、国有土地收益基金

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

3、农业土地开发资金

根据《河南省财政厅、河南省国土资源厅、中国人民银行郑州中心支行关于印发河南省用于农业土地开发的土地出让金收缴使用管理办法的通知》（豫财综〔2004〕103 号），按照土地出让面积与财政部规定平均纯收益征收标准（25 元/平方米）的 30%提取。

4、新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源局、中国人民银行关于调整新

增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号），按16元/平方米计提。

5、保障安居工程资金

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

6、农田水利建设资金

根据《财政部、水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）以及《河南省财政厅、水利厅关于贯彻从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（豫财综〔2001〕79号），按照土地出让净收益的10%计提。

7、教育资金

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

单位：万元

项目	债券存续期	合计

	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	
上解省财政费用	1,113.60	1,113.60	1,113.60	1,113.60	1,113.60	5,568.00
农业土地开发资金	92.80	92.80	92.80	92.80	92.80	464.00
国有土地收益基金	742.40	742.40	742.40	742.40	742.40	3,712.00
新增建设用地有偿使用费	197.97	197.97	197.97	197.97	197.97	989.85
保障性安居工程资金	1,113.60	1,113.60	1,113.60	1,113.60	1,113.60	5,568.00
教育资金	3,385.96	3,385.96	3,385.96	3,385.96	3,385.96	16,929.80
农田水利建设资金	3,385.96	3,385.96	3,385.96	3,385.96	3,385.96	16,929.80
合计	10,032.29	10,032.29	10,032.29	10,032.29	10,032.29	50,161.45

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135,438.55万元，详见下表：

单位：万元

项目	债券存续期					合计
	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年	
土地出让收入	37,120.00	37,120.00	37,120.00	37,120.00	37,120.00	185,600.00
政策性基金及费用	10,032.29	10,032.29	10,032.29	10,032.29	10,032.29	50,161.45
可用于偿还债券本息的土地收益	27,087.71	27,087.71	27,087.71	27,087.71	27,087.71	135,438.55

5.5 项目本息覆盖倍数

周口市淮阳区弦歌社区棚户区改造项目的收益为土地挂牌交易产生的现金流入，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，通过对近期项目周边土地成交情况查询，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1.58，本息覆盖倍数如下列所示：

项目本息覆盖倍数

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		1,350.00	1,350.00	
第二年		2,925.00	2,925.00	
第三年		2,925.00	2,925.00	
第四年		2,925.00	2,925.00	27,087.71
第五年		2,925.00	2,925.00	27,087.71
第六年		2,925.00	2,925.00	27,087.71
第七年	30,000.00	2,925.00	32,925.00	27,087.71
第八年	35,000.00	1,575.00	36,575.00	27,087.71
合计	65,000.00	20,475.00	85,475.00	135,438.55
本息覆盖倍数	1.58			

5.6 总体评价结论

债券存续期内，本项目累计净收益 135,438.55 万元，应付债券本金及利息合计 85,475.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.58，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 风险因素识别

项目风险分析贯穿于项目建设和运营的全过程。本项目在建设、实施以及运营阶段可能主要存在以下风险：

1、工程风险

工程风险主要是本项目工程量大、投资集中、工程进度紧，同时在水文地质、工程选址、工程方案、设备选择、施工与工期等也存在着各种不确定性带来的风险。

2、项目策划与管理风险

项目策划的风险是指在项目开发阶段的环境调查和分析、项目定义和论证、组织、管理、合同、经济、技术等策划的过程，在项目实施阶段的环境调查和分析，项目目标分析和再论证，项目实施的组织、管理、合同、经济和技术策划过程中，由于相关专业人才缺乏而带来的风险。项目管理风险是指项目在实施和使用的过程中因管理不善而导致项目失败的可能性。主要包括：（1）管理方法落后；（2）管理人员综合素质不高；（3）决策失误等诸多因素可能

增加管理风险。本项目建设内容主要包括安置区住宅建筑、物业管理用房、社区综合用房、幼儿园等，其工程量大、投资集中、建设周期较长，如果在项目策划和管理中出现重大问题，则有可能使项目实际投资超出投资预算，影响项目按期竣工及投入使用，并对项目建设功能的实现产生不利的影响。

3、自然风险

自然风险是指由于自然因素的不确定性对项目的施工过程和营运过程造成的影响，从而对经营者造成经济上的损

失。自然风险因素主要包括：火灾风险、风暴风险、洪水风险、雪灾风险、气温风险。

4、社会风险

社会风险因素主要是指由于人文社会环境因素的变化对市场的影响，从而给从事生产和经营的投资者带来损失的可能性。

6.2 风险防范对策

对项目带来较大风险的因素应该采取一定的对策。

1、项目策划与管理风险

本项目可以采取全过程工程咨询的项目管理模式。委托专业化工程管理咨询公司承担项目的管理咨询，对设计、施工、材料、设备、市场、技术的专业化水平，利用他们对建设程序、法规、项目建设组织和施工管理的丰富经验和整合社会资源的能力，协助业主完成本项目的建设。

2、自然风险

通过地质勘测详尽了解项目区内地质状况，并与当地气象局、地质局合作，提前预测可能发生的自然风险，并在项目施工过程中注重施工质量及消防措施。

3、社会风险

一是要不折不扣执行建设城中村改造项目，给予当地群众在居住环境及居住条件上的提升和改善，让项目区域内居民在项目建成后能从中获益，百姓思稳思安的欲望能在项目

建设和运营中得到满足，就会使本项目的运作良性循环。二是通过市场调查来降低风险。即通过市场调查，获得尽可能多的信息。有关投资环境和投资项目的市场信息越多，作出的预测就越精确，从而能进行正确的科学的决策，包括投资时机的选择、融资的选择、经营模式的选择等等。这样就能把不确定性降低到最低限度，较好地控制项目投资过程中的风险。对于本项目所处市场环境及其所具有的市场竞争力，承办单位需进行过充分的评估和论证。

6.3 风险结论与建议

本项目得到区政府以及广大群众和相关部门的支持，关于资金、技术、工程方面的风险，均已在项目前期得到了相当的重视，通过政府各部门的有力协调、相关技术专家的聘请等合理措施的制定与实施，可以将这些风险控制在可控范围内；本着实事求是的原则以及对各方负责任的态度，我们得出结论是，尽管本项目的风险因素比较多，但只要采取有效的规避措施，对项目的实施并不构成太大的威胁。由于本项目的复杂性和不确定因素比较多，因此我们建议，项目的建设单位及相关部门应高度重视项目的具体操作者，及时建立风险管理机制，确定相关的责任人，直至项目寿命期结束。相关的责任人应协调和监督项目在各阶段的运行情况，协助项目管理者制定各项管理办法，搜集信息，及时反馈，并编制和不断更新各项风险应急预案，在风险出现之前及时采取

措施，有效规避风险，保证项目顺利实施。

驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目
实施方案

驻马店正弘建设发展有限公司



河南驻马店经济开发区建设交通局



河南驻马店经济开发区财政局



二〇二三年七月

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 项目主管单位	1
1.4 项目性质	1
1.5 建设地点	1
1.6 建设规模及内容	1
1.7 建设期	4
1.8 项目总投资	4
1.9 项目资本金安排情况	4
1.10 资金筹措方式	4
1.11 项目手续办理情况	4
1.12 项目主体及运作模式	5
1.13 事前绩效评估情况	6
1.14 主管部门责任	7
第二章 市场需求及项目社会经济效益	8
2.1 项目建设背景	8
2.2 项目建设必要性	11
2.3 市场需求	14
2.4 社会效益	17
2.5 经济效益	17
2.6 公益性效益	18
第三章 项目投资估算与资金筹措	19
3.1 估算范围	19
3.2 估算依据	19

3.3 投资估算	20
3.4 建设资金来源.....	22
3.5 项目资金保障措施.....	23
第四章 项目专项债券融资方案	24
4.1 编制依据	24
4.2 融资方案	25
4.3 债券资金使用合规性.....	26
4.4 投资者保护措施.....	26
第五章 项目收益与融资自求平衡分析.....	27
5.1 现金流入	27
5.2 现金流出	30
5.3 资金平衡分析.....	33
第六章 风险分析.....	36
6.1 影响项目施工进度和正常运营的风险及控制措施.....	36
6.2 影响项目收益的风险及控制措施	36
6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施	36

第一章 项目概况

1.1 项目名称

驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目

1.2 项目单位

驻马店正弘建设发展有限公司

1.3 项目主管单位

河南驻马店经济开发区建设交通局

1.4 项目性质

新建有自身收益的公益性项目

1.5 建设地点

本项目建设地点位于驻马店市开发区乐山大道以东、金创路以西、古吕路以南、洪河大道以北围合区域，地块总用地面积为53271.29m²（合79.91亩）。

1.6 建设规模及内容

本项目拆迁范围位于关王庙乡棚户区，具体范围为前进大道以西、北沿路以南、创业大道以北围合区域，主要涉及关王庙乡何庄、王庄、余庄、大尹庄、肖刘庄、杨楼、梁庙、汪庄等村庄。共拆迁建筑面积358180平方米，拆迁居民515户，安置居民1078套。

本项目安置区位于驻马店市开发区乐山大道以东、金创路以西、古吕路以南、洪河大道以北围合区域。本项目规划总用地面积为53271.29m²（约合79.91亩），总建筑面积195332.76m²；其中，住宅137984m²，另有配套商业建设以及其他设施；地下建筑面积

48232.52m²，设置地下机动车库、夹层非机动车库、储藏室，并配置变电室、通信综合接入机房等设施用房。共规划机动车停车位1385个，非机动车停车位1959个；同步完善小区内绿化、道路广场及配套设施建设。

主要经济技术指标一览表

序号	项目名称	数量	单位	单价（元）	备注
1	住宅		m2		
1.1	主体工程	137984.00	m2	2250.00	含土建、二次砌体等
1.2	装修工程	137984.00	m2	800.00	含公共及户内装修
1.3	安装工程	137984.00	m2		
1.3.1	给排水工程	137984.00	m2	140.00	含给水、排水、水表等
1.3.2	强电工程	137984.00	m2	150.00	含配电箱、柜、桥架、管线、照明等
1.3.3	弱电工程	137984.00	m2	100.00	安防系统、楼宇自控、消防报警、门禁及对讲、电话、网络、有线电视
1.3.4	消防工程	137984.00	m2	130.00	消火栓系统、自动报警消防联动
1.3.5	燃气工程	137984.00	m2	90.00	管线、设备等
1.3.6	暖通工程	137984.00	m2	100.00	采暖、散热器、通风等
1.3.7	电梯工程	12.00	部	350000.00	电梯设备采购及安装
2	配套服务用房		m2		
2.1	主体工程	9116.26	m2	2250.00	主体房屋建筑安装费用
2.2	装修工程	9116.26	m2	600.00	含公共及户内装修
2.3	安装工程	9116.26	m2		
2.3.1	给排水工程	9116.26	m2	140.00	含给水、排水、水表等
2.3.2	强电工程	9116.26	m2	150.00	含配电箱、柜、桥架、管线、照明等

序号	项目名称	数量	单位	单价（元）	备注
2.3.3	弱电工程	9116.26	m2	100.00	安防系统、楼宇自控、消防报警、门禁及对讲、电话、网络、有线电视
2.3.4	消防工程	9116.26	m2	130.00	消火栓系统、自动报警消防联动
2.3.5	暖通工程	9116.26	m2	100.00	通风管道及设备
3	地下车库		m2		
3.1	主体工程	48232.52	m2	3000.00	主体房屋建筑安装费用，含地基处理、护坡、降水
3.2	装修工程	48232.52	m2	400.00	含防水、内墙粉刷等普通装修
3.3	安装工程	48232.52	m2	580.00	
3.3.1	给排水工程	48232.52	m2	140.00	含给水、排水、水表、消防工程
3.3.2	消防工程	48232.52	m2	130.00	消火栓系统、自动报警消防联动
3.3.3	强电工程	48232.52	m2	120.00	含配电箱、柜、桥架、管线、照明等
3.3.4	弱电工程	48232.52	m2	90.00	安防系统、消防报警、电话、网络
3.3.5	暖通工程	48232.52	m2	100.00	通风管道及设备
4	配套设施				
4.1	道路广场	25723.32	m2	380.00	红线内道路、步行道、停车位等
4.2	景观绿化	16514.10	m2	260.00	含绿植
4.3	围墙	2500.00	m	800.00	
4.4	大门	4.00	座	150000.00	
4.5	小区给排水管网	29566.19	m2	140.00	含给水、雨水、污水管网及检查井、化粪池等
4.6	小区电力	29566.19	m2	120.00	含电缆安装、变压器、照明等
4.7	小区弱电	29566.19	m2	100.00	含网络、安防、摄像头、监控设备等

1.7 建设期

本项目建设期 36 个月。预计开工日期 2024 年 6 月，预计完工日期 2027 年 5 月。

1.8 项目总投资

项目总投资 121,393.34 万元，其中：工程费用 77,393.10 万元；工程建设其他费用 30,008.14 万元；基本预备费 8,592.10 万元；建设期利息 5,400.00 万元。

1.9 项目资本金安排情况

项目资本金为财政资金安排 45,393.34 万元，占总投资额 37.39 %；符合《国务院关于加强固定资产投资项目资本金管理的通知》（国发〔2019〕26 号）关于项目资本金最低比例的要求。本项目专项债券资金不作为项目资本金使用。

1.10 资金筹措方式

项目总投资估算 121,393.34 万元，资金来源为专项债券资金和财政资金。其中：计划申请使用债券资金总额 76,000.00 万元，2024 年申请使用债券资金 30,000.00 万元，2025 年申请使用债券资金 30,000.00 万元，2026 年申请使用债券资金 16,000.00 万元，本次申请使用债券资金 10,000.00 万元；财政资金方式安排 45,393.34 万元。

1.11 项目手续办理情况

本项目手续办理工作主要由驻马店正弘建设发展有限公司负责，包括项目可行性研究报告的批复等前期资料。

本项目已经取得的审批手续情况如下：

2023 年 6 月 2 日，河南驻马店经济开发区发展改革局作出的《关于驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（驻开发改审批〔2023〕9 号）。

1.12 项目主体及运作模式

（1）项目主体

本项目债券资金申请使用及资产登记单位为驻马店正弘建设发展有限公司。

驻马店正弘建设发展有限公司为国有独资企业，现持有《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码：91411700MA482F61XC）；登记管理机关：驻马店市市场监督管理局经济开发区分局；法定代表人：胡元磊；机构地址：河南省驻马店市洪河大道666号；颁发日期：2020年03月11日。

驻马店正弘建设发展有限公司系在中华人民共和国境内依法设立的国有独资企业，不存在隐性债务，具备以本项目申请政府专项债券资金的主体资格。

（2）项目运作模式

本项目建设及运营单位为驻马店正弘建设发展有限公司，项目专项债券资金由当地财政部门拨付给项目申请单位驻马店正弘建设发展有限公司，运营期内，驻马店正弘建设发展有限公司负责将项目运营产生的收益归入指定账户，并定期上缴财政，财政资金将该资金专项用于项目还本付息以保障项目收益偿付该专项债券资金本息。

项目不存在应由运营单位自主安排使用的资金被政府拿来用于直接偿债的情形。

1.13 事前绩效评估情况

(1) 事前绩效评估工作开展基本情况

驻马店正弘建设发展有限公司委托第三方机构对驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目（以下简称“本项目”）进行了事前绩效评估。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《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）、河南省财政厅关于印发《河南省省级预算项目政策事前绩效评估管理办法》等6个办法的通知（豫财预〔2019〕176号）等文件，项目单位以评估调研会的形式，正式启动项目的绩效评估工作，并明确评估的依据、内容、目的、任务、时间、要求等事项。由绩效评价单位制定工作方案，通过现场调研，组织实施评估，主要针对本项目新增债券项目实施的必要性、公益性、收益性；新增债券项目投资合规性与项目成熟度；新增债券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；新增债券项目绩效目标合理性等七个方面进行全面评估，并出具了《驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目事前绩效评估报告》。

(2) 评估结论

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

晰、细化、可考核。建立健全了保障绩效目标实现的项目实施办法和措施，有明确的职责分工、严谨有效的财务管理和内控制度，有科学、合理、可行的项目管理内容和相关的目标要求，来确保绩效目标可实现性和绩效可持续性。经事前绩效评估分析，本项目实施立项依据充分，具备实施的必要性和可行性；债券资金需求合理，符合专项债券相关政策规定，具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性，故对本项目应“予以支持”。（详见上报材料《驻马店经济开发区关王庙乡棚户户区改造项目事前绩效评估报告》）。

1.14 主管部门责任

项目主管部门和项目单位在依法依规、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，推动新建基础设施项目早见成效。项目主管部门和项目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。项目主管部门和项目单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施偿债。

第二章 市场需求及项目社会效益

2.1 项目建设背景

住房问题是重要的民生问题，党中央、国务院一直以来高度重视解决城市居民住房问题，始终把改善群众居住条件作为城市住房制度改革和发展的根本目的。棚户区是指城市建成区范围内、平房密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差的区域及“城中村”。

2013 年 7 月，国务院发布《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号），其中明确提出：各地要加快推进各类棚户区改造，重点推进资源枯竭型城市及独立工矿棚户区、三线企业集中地区的棚户区改造，稳步实施城中村改造。城市基础设施配套费等各种行政事业性收费和政府性基金等。2015 年，《国务院办公厅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）提出：推动政府购买棚改服务。各省（区、市）应根据棚改目标任务，统筹考虑财政承受能力等因素，制定本地区政府购买棚改服务的管理办法。市、县人民政府要公开择优选择棚改实施主体，并与实施主体签订购买棚改服务协议。市、县人民政府将购买棚改服务资金逐年列入财政预算，并按协议要求向提供棚改服务的实施主体支付。2016 年，财政部、住建部发布《关于进一步做好棚户区改造相关工作的通知》，指出大力推进棚户区改造，不仅有利于稳增长，而且能够有效改善困难群众的住房条件，促进社会和谐稳定。通知表示，应积极筹措资金，统筹安排，加大棚户区改造支持力度。

《河南省人民政府关于加快推进棚户区改造工作的意见》（豫政〔2014〕17号）提出，棚户区改造既是重大民生工程，也是重大发展工程。在2013年实施棚户区改造12万户基础上，2014年至2017年再改造各类棚户区166万户，使居民住房条件明显改善，基础设施和公共服务设施建设水平不断提升。《河南省人民政府办公厅关于加快推进棚户区改造货币化安置工作的指导意见》（豫政办〔2016〕4号）鼓励各地结合实际，积极探索，创新货币化安置方式，努力提高棚户区改造货币化安置率。

为贯彻落实《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），加强市中心城区棚户区改造管理工作，切实改善困难群众住房条件，推动市新型城镇化健康发展，结合驻马店市实际，驻马店市人民政府发布了《关于进一步加强市中心城区棚户区改造管理工作的意见》，提出将市中心城区城市棚户区、城中村、旧城区改造统一纳入棚户区改造范围（以下统称为棚户区），实行统一规划、统一改造。

棚户区改造是中国政府为改造城镇危旧住房，改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程，更是重大发展工程。通过加快推进棚户区改造，让更多的棚户区居民住房条件早日得到改善，有利于缓解城市内部二元结构矛盾，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，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

2008年以来，各地区及各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模地推进实施，有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。但是也要看到，目前仍有部分群众居住在棚户区中，这些棚户区住房简陋，环境较差，安全隐患多，改造难度大，棚户区改造任务任重道远。

为加快棚户区建设，驻马店大力实施城中村改造等工程，统筹城乡发展。在城乡建设工作中，加大资金投入，提升城市品位，增强辐射带动能力。按照“群众得实惠、企业得利润、政府树形象”的原则，对棚户区进行改造和提升，城市化进程的日益加快。与群众生产生活息息相关的城中村改造住房作为具有保障性质的政策性住房，已成为改善人居环境、实现土地利用集约化的重要途径，是激发城市生机与活力的重要手段。

目前，项目拆迁村庄房屋建筑破败，建设无序，建筑质量不高，村内大部分道路曲折不通；由于缺乏统一的规划和管理，村内排水排污、垃圾处理等市政设施不足，使得生活性和生产性污水就近排入河道或农田，固体废弃物无序堆放，村庄生活环境质量低下。随着城市格局的不断拉大，城区的快速发展与建设用地不足的矛盾日益凸显出来，而项目所在区域作为市区发展的重要支撑，村内多为城中村宅基地，缺少科学规划，土地使用过程中存在着容积率低，利用粗放、布局凌乱，基础设施薄弱，不符合地区土地利用总体规划和城市建设的总体规划。为使区域城市建设与发展和经济、社会、人口、资源、环境、生态相协调，进一步完善城市功能，助推城区发展，提升城市品位和承载功能，提高城市的管理水

平，改善人民的生活居住环境，促进驻马店市经济社会环境快速发展，提出了本项目的建设。

2.2 项目建设必要性

2.2.1 项目的建设是改善居民住房环境和城市面貌的需要

棚户区在多数人的印象中具有布局结构混乱，基础设施缺失，环境卫生、消防安全、治安计生等问题突出，道路泥泞、污水横流、垃圾成堆、脏乱差的现象突出、电力通讯杂乱等现象严重等特点，这不仅影响城市面貌，还影响居民的住房环境。棚户区改造是改善人居环境、提升城市品位、推进城市化进程的必由之路，是民心工程、德政工程、千秋工程。住宅换成采光充足、通风良好、结构合理，水、电、气、暖、有线电视等居住配套设施齐全的楼房，居民住房条件可以得到改善；拆迁居民入住档次较高、设施齐全、功能配套的现代居住小区，实现净化、亮化、绿化、美化“四同步”，城市面貌和环境得以提升。通过改造棚户区，不仅使棚户区居民的居住条件得到了改善，而且促进了存量土地的有效利用，节约了宝贵的土地资源，有利于政府更好地规划、建设城市，为城市的进一步发展打下了良好的基础。因此本项目的实施是非常必要的。

棚户区改造作为一项住房救助工程，解决了困难群体的住房问题，体现了以人为本的科学发展观。不仅如此，在城市转型过程中，它更增加了群众对政府的信任，预防和化解了棚户区居民的冲突，促进了资源型城市的平稳转型，体现了构建和谐社会的理念。棚户区改造项目是一项为了人民群众、惠及人民群众的民心工程，是党和政府为人民群众办的一件好事、实事。

随着经济的快速发展，群众对生活居住环境的要求也越来越高，要求建设“生态、人文、精致、宜居”新农村的愿望越来越迫切。安置房属于保障性住房的一种，也是国家民生工程的一项。安置房建设目的是进一步解决中低收入人群以及被拆迁住户的居住条件，促进城市化建设的不断发展。加快建设安置房工程，对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目是加快新农村建设、改善群众居住条件的一项十分关键的工作。通过深入开展改造活动，会使农村面貌日新月异，人居环境也能得到明显改善。

2.2.2 项目的建设是加快城市建设，推动城市快速发展的需要

城市总体规划和和谐社区要求都对城市功能的完善及基础设施的配套提出了更高的要求。棚户区多位于旧城中心片区，它的改造和开发完善了城市功能，体现出独特性和吸引力，必将给城市注入新的活力。同时棚户区大都是基础设施严重不配套的平房、简易房、危险房集中区域，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。实施棚户区改造还有利于改善城市面貌，完善城市配套设施，提高城市整体形象，使城市整体功能进一步完善，也会使城市土地实现集约高效利用。同时，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。

通过项目改造建设，完善各改造项目区的市政配套设施和公共服务设施，逐步改变城市新旧交织、城市风貌差异巨大的现状，提高城市整体形象。

2.2.3 项目的建设是深化土地集约利用、提高土地利用效益的需要

我国的人均耕地面积只相当于世界平均水平的1/3，一些沿海省市的人均耕地不足0.8亩，远低于世界公认的警戒线。作为关系民族生存根基和国家长远利益的大计，理清纠缠在土地这一不可再生资源上的种种利益冲突，并制定有利于促进城市化进程、有利于农业的现代化、有利于生态环境建设和区域经济发展、适应于市场经济总体制的土地战略，即节约集约利用土地，不仅对土地各利益相关方格外重要，更是保障城市化这一中国经济重要进程的根本所在。

本项目通过异地集中安置，可节约大量用地，将进一步优化土地利用空间和布局结构，对引导工业向产业集聚区和工业功能区集中、人口向城镇集中、住宅向社区集中，充分发挥土地利用的集聚效应，提高土地的利用效益具有重要意义。

2.2.4 项目的建设是城市规划和统筹发展的必然选择

本项目要站在驻马店市开发区建设的角度出发，用规划引领改造，用规划指导建设。棚户区改造和治理要从城乡统筹、合理布局、节约用地、集约发展和先规划后建设的要求出发，统筹考虑城市发展与棚户区治理工作的衔接。要站在城市总体规划的高度，根据不同区位的区域功能定位，高起点、高规格编制棚户区控制性详细规划和修建性详细规划，对城改项目的土地范围、建筑房屋性质和规模、城市公共设施、公共绿地等做出明确规定，确保城改项目与城市区域功能定位相一致。科学编制城乡规划和棚户区整治、改造规划和计划，指导棚户区治理工作。在严格规划管理的前提下，合理、合法、有序地引导棚户区的转型、整治和改造。将棚户区纳

入统一的规划建设管理，统一配套公共设施和市政设施，对城市的整体规划和统筹发展有着积极的影响。

2.2.5 项目的建设是城镇化建设和小康社会的必然选择

城镇化是工业化和农业现代化发展到一定阶段的必然之路。国内外的实践证明，工业化发展到一定程度，就必须推动城镇化，否则将制约经济社会发展。棚户区是城镇化过程中特定历史阶段的产物，加快棚户区改造，是一件利在当代、功在千秋的大事，是贯彻落实党的二十大精神、习近平新时代中国特色社会主义思想 and 全面建成小康社会的重要体现，是深入贯彻落实省委、省政府有关统筹城乡发展，正确处理新区建设与老城改造的关系，加强城市基础设施建设，完善城市功能，推动内涵式发展的重要内容，是关系《物权法》《城乡规划法》等法律和其他行政法规有效实施、促进房地产市场健康发展的重要方面。处理好棚户区改造问题，对于促进驻马店市城镇化健康发展，实现全面建成小康社会的目标，具有重要的现实意义。

综上所述，项目的建设是十分必要的。

2.3 市场需求

棚户区是指城镇建成区范围内平房密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差的区域。

1、我国棚户区市场基本情况

棚户区所带来的问题主要有：（1）土地利用效率低，棚户区内大多为三层以下房屋，占地面积大、容积率低、土地利用效率低；

（2）城镇规划滞后，违法违章建筑相当集中，“一线天”“握手

楼”“贴面楼”风景独特。由于房屋密度高、采光通风条件差，居民居住环境差；（3）基础设施不完善，卫生条件太差。各种管线杂乱无章，排水排污不畅，垃圾成灾。街巷狭窄、拥挤，存在严重消防隐患；（4）土地使用存在诸多问题，宅基地、工业用地相互交织，非法出租、转让、倒卖，管理混乱等。棚户区不仅影响城镇的美观，也阻碍城镇化进程，制约着城市的发展，已成为困扰城镇发展的“痼疾”。

棚户区改造一直是国家改善人民生活居住条件的重点工作之一。2008年以来，各地区、各有关部门贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。2008年至2012年，全国改造各类棚户区1260万户，基本建成750万户，占同期保障性安居工程开工量的40%，安排各类棚户区改造补助资金1500多亿，共安置棚户区居民2000多万人，有效改善了困难群众住房条件，缓解了城市内部二元矛盾，提升了城镇综合承载能力，促进了经济增长与社会和谐。2013年至2017年，全国有望继续改造各类棚户区1500万户，其中全国2014年顺利完成开工470万套住房目标任务。2017年，全国计划新开工棚户区改造600万套。1-7月，已开工470万套，占年度目标任务的78%，完成投资1.17万亿元。至2020年末，完成3650万户改造，届时，将使1亿人口搬出棚户区，生活质量得到明显提升。

2、河南省棚户区市场现状

建设保障性安居工程，对改善城市低收入居民的居住条件，改善民生、促进社会和谐、稳定具有重要意义。河南省政府贯彻落实党中央、国务院决策部署，将棚户区改造纳入城镇保障性安居工程，大规模推进实施。截至2022年10月底，全省实际新开工棚改安

置房10.43万套，基本建成17.98万套，建成交付26.62万套，提前两个月超额完成棚改各项年度计划任务。2023年2月7日，河南省住房和城乡建设工作会议在郑州召开，会议明确2023年要稳步推进棚户区改造，新开工棚改安置房28万套、基本建成20万套，大力推进征收安置问题项目建成交付。

3、项目现状

本项目拆迁范围为关王庙乡棚户区，具体范围为前进大道以西、北沿路以南、创业大道以北围合区域，主要涉及关王庙乡何庄、王庄、余庄、大尹庄、肖刘庄、杨楼、梁庙、汪庄等村庄。征收515户，征收房屋建筑面积为358180m²。选择异地安置的方式，安置1078套，安置住宅137984m²，另有配套商业建设以及其他设施。

项目目前村庄房屋建筑破败，建设无序，建筑质量不高，村内大部分道路曲折不通；由于缺乏统一的规划和管理，村内排水排污、垃圾处理等市政设施不足，使得生活性和生产性污水就近排入河道或农田，固体废弃物无序堆放，村庄生活质量低下。

随着城市格局的不断拉大，城区的快速发展与建设用地不足的矛盾日益凸显出来，而市经济开发区作为市区发展的重要支撑，村内多为城中村宅基地，缺少科学规划，土地使用过程中存在着容积率低，利用粗放、布局凌乱，基础设施薄弱，不符合市经济开发区土地利用总体规划和城市建设的总体规划。

综上，本项目依托驻马店正弘建设发展有限公司，以“政府主导、居民自愿、控制实物补偿”为基本原则，实行统一规划、统一改造，对于促进驻马店市城镇化健康发展，实现全面建成小康社会的目标，具有重要的现实意义。因此，本项目的建设势在必行。

2.4 社会效益

项目建成后不但可以为项目区提供高质量的居住环境，还能够给该地区的人文、自然环境带来巨大的改善。

城市化是一个区域现代化发展水平的重要标志，也是影响城市建设尤其是房地产建设的重要因素，商业地产是城市化建设的主要内容之一。近几年来，驻马店市城市化进程不断加快，城市基础设施、环境面貌有了较大改善。项目的建设对优化投资环境、加快经济强市建设进程、促进经济和社会各项事业发展都具有重要的作用。

项目的建设有助于当地社会的稳定与经济的健康可持续发展，受当地政府和居民支持。

项目的建成投入使用将为驻马店市城区规划范围内的土地开发腾出空间，彻底改变土地使用性质，使驻马店市的综合投资环境得到根本改善，是一项功在当代，利在千秋，造福于后代子孙的事业。

2.5 经济效益

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

棚户区改造科学合理规划原有土地用途，充分挖掘建设用地的潜力。在满足土地利用总体规划、城市总体规划要求的基础上，保证当地经济发展所需要的建设用地，在建设用地总量不变的情况下增加土地的效益产出，原来无人改造或低收益的地块变成了高收益的热点地块，使土地使用效率得到切实提高，让土地资源实现了收益最大化。

棚户区改造能够有力拉动经济增长，促进居民消费，不仅可以

直接推动建筑业、建材业的发展，也能够带动运输业、金融业、服务业等 30 多个相关产业发展，同时也可以为建筑公司施工、物业管理、社区服务等方面的人员提供就业机会，扩大就业范围。

经测算，项目债券存续期内可实现土地出让收入 171,200.00 万元，项目经济效益良好。

2.6 公益性效益

棚户区改造，是党中央、国务院的重大决策，关系到社会发展大局。本项目建设期会提供大量的施工岗位，建筑业是农民工就业的主要行业，在当前就业形势严峻的条件下，本项目提供的施工岗位对解决农民工就业具有积极的作用。

本项目的建设能够改善城市环境，促进城区发展，可以完善城市功能，提高城市品位，同时带动了建筑、建材等相关行业的发展，加快驻马店市住房商品化和社会化进程，美化了环境，改善了城市面貌。项目的实施可以使项目住户受益；使当地政府税收增加；使城市环境改善，城市受益，周围居民受益。因此，本项目具有良好的公益性。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目的投资估算，依据国家建设项目可行性研究投资估算的有关规定及工程方案进行，本项目投资估算范围包括建筑工程、安装工程、设备购置费等工程费用；项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理服务费等其他费用、基本预备费及建设期利息。

3.2 估算依据

- 1、国家发改委、建设部《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- 2、《投资项目可行性研究指南》计办投资〔2002〕15号；
- 3、《建设项目投资估算编审规程》（CECA/GC1-2015）；
- 4、《通用安装工程量计算规范》（2013版）；
- 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、《投资项目经济咨询评估指南》咨经〔1998〕11号；
- 8、《驻马店市建设工程材料基准价格信息》及相应的市场价格；
- 9、河南省有关的造价文件。

3.3 投资估算

总投资 121,393.34 万元，其中：工程费用 77,393.10 万元；工程建设其他费用 30,008.14 万元；基本预备费 8,592.10 万元；建设期利息 5,400.00 万元。

项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
一	第一部分工程费用	62695.16	14319.94	378.00		77393.10
1	住宅	42085.12	9838.86	378.00		52301.98
1.1	主体工程	31046.40				31046.40
1.2	装修工程	11038.72				11038.72
1.3	安装工程		9838.86	378.00		10216.86
1.3.1	给排水工程		1931.78			1931.78
1.3.2	强电工程		2069.76			2069.76
1.3.3	弱电工程		1379.84			1379.84
1.3.4	消防工程		1793.79			1793.79
1.3.5	燃气工程		1241.86			1241.86
1.3.6	暖通工程		1379.84			1379.84
1.3.7	电梯工程		42.00	378.00		420.00
2	配套服务用房	2598.13	565.21			3163.34
2.1	主体工程	2051.16				2051.16
2.2	装修工程	546.98				546.98

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
2.3	安装工程		565.21			565.21
2.3.1	给排水工程		127.63			127.63
2.3.2	强电工程		136.74			136.74
2.3.3	弱电工程		91.16			91.16
2.3.4	消防工程		118.51			118.51
2.3.5	暖通工程		91.16			91.16
3	地下车库	16399.06	2797.49			19196.54
3.1	主体工程	14469.75				14469.75
3.2	装修工程	1929.30				1929.30
3.3	安装工程		2797.49			2797.49
3.3.1	给排水工程		675.26			675.26
3.3.2	消防工程		627.02			627.02
3.3.3	强电工程		578.79			578.79
3.3.4	弱电工程		434.09			434.09
3.3.5	暖通工程		482.33			482.33
4	配套设施	1612.86	1118.38			2731.24
4.1	道路广场	977.49				977.49
4.2	景观绿化	429.37				429.37
4.3	围墙	200.00				200.00
4.4	大门	6.00	54.00			60.00
4.5	小区给排水管网		413.93			413.93
4.6	小区电力		354.79			354.79

序号	项目名称	估算金额（万元）				
		建筑工程费	安装工程费	设备购置费	其他费用	合计
4.7	小区弱电		295.66			295.66
二	第二部分其他费用				30008.14	30008.14
1	拆迁补偿费				25343.27	25343.27
2	建设项目前期咨询费				364.18	364.18
3	建设单位管理费				766.88	766.88
4	工程监理费				671.74	671.74
5	工程勘察费				619.14	619.14
6	工程设计费				1238.25	1238.25
7	工程造价咨询服务费				325.39	325.39
8	招标代理服务				60.14	60.14
9	工程保险费				232.18	232.18
10	场地准备及临时设施费				386.97	386.97
	第一、二部分费用合计	62695.16	14319.94	378.00	30008.14	107401.24
三	基本预备费				8592.10	8592.10
四	建设期利息					5400.00
五	建设总投资	62695.16	14319.94	378.00	38600.24	121393.34

3.4 建设资金来源

（1）资金筹措

项目总投资估算 121,393.34 万元，资金来源为专项债券资金和财政

资金。其中：财政资金安排 45,393.34 万元，占总投资额 37.39%；申请使用债券资金总额 76,000.00 万元，占总投资额 62.61%。

(2) 年度投资计划

项目分年度投资计划

单位: 万元

年度	财政资金	专项债券资金
2024年	26,000.00	30,000.00
2025年	8,000.00	30,000.00
2026年	8,000.00	16,000.00
2027年	3,393.34	
合计	45,393.34	76,000.00

3.5 项目资金保障措施

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

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 编制依据

- 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）；
- 7、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）；
- 8、《关于印发河南省政府债务风险应急处置预案的通知》（豫政办〔2017〕39号）；
- 9、《关于启用地方政府新增专项债券项目信息披露模板的通知》（财办库〔2019〕364号）；
- 10、《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、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）；

12、《河南省财政厅关于规范专项债券发行资料制作和评审有关事项的通知》（豫财债函〔2022〕6号）；

13、《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；

14、《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）；

15、《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的意见》（豫政〔2015〕88号）；

16、驻马店市《关于进一步加强市中心城区棚户区改造管理工作的意见》（驻政〔2016〕78号）；

17、《驻马店市人民政府关于印发驻马店市征地青苗及地上附着物补偿标准的通知》（驻政〔2016〕86号）；

18、《关于驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（驻开发改审批〔2023〕9号）；

19、业主单位提供的其他相关资料等。

4.2 融资方案

本项目计划申请使用债券资金总额 76,000.00 万元，其中 2024 年申请使用债券资金 30,000.00 万元，2025 年申请使用债券资金 30,000.00 万元，2026 年申请使用债券资金 16,000.00 万元，本次申请使用债券资金 10,000.00 万元，假设债券票面利率 4.5%，每年付息一次，第 7 年一次性还本并支付最后一次利息，项目债券存续期内本息合计 95,080.00 万元。

4.3 债券资金使用合规性

本项目专项债券资金不存在违规使用情况。

项目专项债券资金不用于市场化运作的非公益性或公益性较弱的项目、置换存量债务、企业补贴及偿债、支付利息、PPP 项目、单位工作经费、发放工资、养老金等。不存在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，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。同时不用于房地产开发项目、一般性企业生产线或生产设备、租赁住房建设以外的土地储备、主题公园等商业设施。

4.4 投资者保护措施

本次申请使用的债券资金将全部用于驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目，偿债来源为土地出让收入。项目主管部门和项目单位将严格按照有关制度使用专项债券资金，按要求披露各年度专项债券资金使用情况、专项债券对应项目建设进度与运营情况、专项债券项目收益及对应形成的资产情况、其它有关信息。在专项债券存续期，项目发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将根据《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）等有关规定，提出具体补救措施，并对上述信息及时公开。

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目现金流入为土地出让收入，自债券存续期第四年出让，三年内出让完毕。

5.1.1 土地出让收入

(1) 土地出让面积

本项目拆迁区域占地面积共计356668.45平方米（折合535亩），选择异地安置的方案。依据改造区域城市建设控制性详规和用地规划，本次建设安置住房占地面积为53271.29平方米（折合79.91亩），经整理后可出让土地为535亩，用途为住宅兼容商业。

(2) 土地出让价格

参考中国土地市场网驻马店市土地出让信息（查询网址<https://www.landchina.com/>），项目周边城镇住宅用地成交单价在286.00-356.00万元/亩之间，如下表所示：

序号	土地位置	土地用途	出让价款1 (万元)	出让面积2 (亩)	出让单价1÷2
1	薄山路与文渊路交叉口东北角	城镇住宅-普通商品住宅用地	32850.37	92.28	356.00
2	金山路与丰泽路交叉口西北角	城镇住宅-普通商品住宅用地	14624.14	43.01	340.00
3	金顶山路与慎阳路交叉口东北角	城镇住宅-普通商品住宅用地	26924.63	86.30	312.00
4	富强路与人民街交叉口东南角	城镇住宅-普通商品住宅用地	9323.54	32.60	286.00
	平均值				323.50

具体查询截图如下所示：

供地结果信息				
行政区: 河南省驻马店市本级		电子监督号: 4117002023B00072		
项目编号: ZMDSP-2022-03				
项目位置: 廉山路与文澜路交叉口东北角				
面积(㎡): 61517.54		土地来源: 新增建设用地(来自存量库)		
土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式: 拍卖出让		
土地使用年限: 70		行业分类: 房地产业		
土地级别: 一级		成交价格(万元): 32850.3664		
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-04-28	16425.18318	—
	2	2024-03-29	16425.18318	—
土地使用权人: 河南豫康置业有限公司				
约定容积率: 下限: 1.2 上限: 1.8		约定交地时间: 2023-06-28		
约定开工时间: 2023-12-27		约定竣工时间: 2026-12-26		
实际开工时间: —		实际竣工时间: —		
批准单位: 驻马店市		合同签订日期: 2023-03-29		

供地结果信息				
行政区: 河南省驻马店市本级		电子监督号: 4117002023B00017		
项目名称: ZMDSP-2022-01				
项目位置: 金顶山路与慎阳路交叉口东北角				
面积(m²): 57531.27		土地来源: 新增建设用地面积 (57531.27m²), 存量建设用地面积 (/)		
土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式: 拍卖出让		
土地使用年限: 70		行业分类: 房地产业		
土地级别: 一级		成交价格(万元): 26924.6344		
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-02-08	26924.63436	--
土地使用权人: 驻马店市黄淮国资地产有限公司				

供地结果信息				
行政区: 河南省驻马店市本级		电子监督号: 4117002023B00013		
项目名称: 成基云健科技有限公司				
项目位置: 金山路与丰泽路交叉口西北角				
面积(m²): 28674.78		土地来源: 新增建设用地(来自存量库)		
土地用途: 城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式: 拍卖出让		
土地使用年限: 70		行业分类: 房地产业		
土地级别: 一级		成交价格(万元): 14624.1378		
分期支付约定:	支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注
	1	2023-07-13	7312.0689	在合同签订后一个月内缴清
	2	2024-06-12	7312.0689	余款在合同签订后一年内缴清
中标单位: 成基云健科技有限公司				

行政区:	河南省驻马店市驿城区	电子监管号: 4117022023B00125																
项目名称:	驻马店市欣骏置业有限公司																	
项目位置:	富强路与人民街交口东南角																	
面积(m²):	21733.19		土地来源: 现有建设用地															
土地用途:	城镇住宅-普通商品住房用地		供地方式: 拍卖出让															
土地使用年限:	70		行业分类: 房地产业															
土地级别:	二级		成交价格(万元): 9323.5385															
<table><tr><th>支付期号</th><th>约定支付日期</th><th>约定支付金额</th><th>备注</th></tr><tr><td>分期支付约定:</td><td>1</td><td>2023-04-29</td><td>4661.769255</td><td>—</td></tr><tr><td></td><td>2</td><td>2024-03-28</td><td>4661.769255</td><td>—</td></tr></table>					支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注	分期支付约定:	1	2023-04-29	4661.769255	—		2	2024-03-28	4661.769255	—
支付期号	约定支付日期	约定支付金额	备注															
分期支付约定:	1	2023-04-29	4661.769255	—														
	2	2024-03-28	4661.769255	—														
土地使用权人: 驻马店市欣骏置业有限公司																		
约定容积率:		下限: 1.6	上限: 3	约定交地时间: 2023-06-30														
约定开工时间: 2023-12-29		约定竣工时间: 2026-12-28																
实际开工时间: —		实际竣工时间: —																
批准单位: 驻马店市		合同签订日期: 2023-03-30																

参考上述查询结果，基于谨慎性原则，运营期内不考虑价格的
增长，本项目的土地出让价格暂按320.00万元/亩计算。

(3) 土地出让计划

假设驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目改造地块土地
自债券存续期第四年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期
内出售完毕，出让比例分别为30.00%、30.00%、40.00%，未来3年
土地滚动出让计划如下：

土地滚动出让计划

项目	合计	债券存续期		
		第 4 年	第 5 年	第 6 年
		2027 年	2028 年	2029 年
出让土地计划（亩）	535	160.5	160.5	214

(4) 土地出让收入

基于以上数据分析，经测算，本项目债券存续期间土地出让收
入共计17,1200.00万元，具体测算如下：

债券存续期间项目预期土地出让收入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期		
			第 4 年	第 5 年	第 6 年
			2027年	2028年	2029年
1	土地出让收入	171,200.00	51,360.00	51,360.00	68,480.00
1.1	土地出让计划（亩）	535.00	160.50	160.50	214.00
1.2	土地出让价格（万元/亩）		320.00	320.00	320.00

综上所述，本项目债券存续期内现金流入合计171,200.00万元。

5.2 现金流出

驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造项目出让土地的现金流出包括土地出让成本支出和相关税费支出。

5.2.1 土地出让成本

（1）上缴省财政费用

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），将土地全部价款的 3%集中管理使用。

（2）计提国有土地收益基金

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），国有土地收益基金收取按土地出让收入的 2%。

（3）计提保障性安居工程资金

根据《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）的相关内容，2012 年 1 月 1 日后成交的出让土地，直接按照土地出让收入不低于 3%的比例，按宗提取作为保障性住房建设资金，并实行专户管理、专款专用，统筹

用于保障性住房建设。

（4）上缴农业土地开发资金

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），土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例。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），市、县（市区）财政部门根据土地出让合同列明的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让的土地面积，按照财政部规定的土地平均纯收益的30%从土地出让总价款中计提农业土地开发资金。驻马店市属15级测算，每平方15元。

（5）土地出让业务费

根据财政部关于印发《国有土地使用权出让金财政财务管理和会计核算暂行办法的通知》（财综字〔1996〕1号）财政部门可以为土地出让金征收管理部门核拨并提取一定比例的土地出让业务费。

（6）计提新增建设用地有偿使用费

根据《财政部、国土资源部、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号）的相关要求，按照项目所在地十五等新增建设用地有偿使用费征收等别，为10元/平方米。

（7）计提教育基金

根据《财政部、教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）文件的要求，实施招标、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，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、

计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社保保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提农田教育资金。

(8) 计提农田水利保障基金

根据《关于从土地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）文件的要求，实施招标、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，扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社保保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关支出后，作为计提农田水利建设资金的土地出让收益口径，严格按照 10%的比例计提农田水利建设资金。

经测算，本项目债券存续期内土地出让成本合计 47,836.11 万元，具体测算如下：

债券存续期间项目预期土地出让成本测算表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期		
			第 4 年	第 5 年	第 6 年
			2027年	2028年	2029年
1	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	5,136.00	1,540.80	1,540.80	2,054.40
2	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	3,424.00	1,027.20	1,027.20	1,369.60
3	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	5,136.00	1,540.80	1,540.80	2,054.40
4	农业土地开发资金（出让面积m²*15*30%）	160.50	48.15	48.15	64.20

5	土地出让业务费（土地出让收入*65%*2.5%）	2,782.00	834.60	834.60	1,112.80
6	新增建设用地有偿使用费（实际新增建设用地面积*10）	356.67	107.00	107.00	142.67
7	教育资金（政府性收益*10%）	15,420.47	4,626.14	4,626.14	6,168.19
8	农田水利建设资金（政府性收益*10%）	15,420.47	4,626.14	4,626.14	6,168.19
合计		47,836.11	14,350.83	14,350.83	19,134.45

5.2.2 相关税费

按照税法相关规定，本项目中土地出让收入为政府性基金收入，为不征税收入。

综上所述，本项目债券存续期内现金流出合计47,836.11万元。

5.3 资金平衡分析

5.3.1 现金净流入

本项目债券存续期内预计现金流入 171,200.00 万元，其中：土地出让收入 171,200.00 万元；现金流出 47,836.11 万元，其中：土地出让成本 47,836.11 万元，相关税费 0.00 万元；现金净流入 123,363.89 万元。

债券存续期间项目现金净流入测算表

单位：万元

序号	项目	合计	债券存续期		
			第 4 年	第 5 年	第 6 年
			2027年	2028年	2029年
1	现金流入	171,200.00	51,360.00	51,360.00	68,480.00
1.1	土地出让收入	171,200.00	51,360.00	51,360.00	68,480.00
2	现金流出	47,836.11	14,350.83	14,350.83	19,134.45
2.1	土地出让成本	47,836.11	14,350.83	14,350.83	19,134.45
3	现金净流入	123,363.89	37,009.17	37,009.17	49,345.55

5.3.2 还本付息测算

本项目计划申请使用债券资金总额 76,000.00 万元，其中 2024

年申请使用债券资金 30,000.00 万元，2025 年申请使用债券资金 30,000.00 万元，2026 年申请使用债券资金 16,000.00 万元，本次申请使用债券资金 10,000.00 万元，假设债券票面利率 4.5%，每年付息一次，第 7 年一次性还本并支付最后一次利息，项目债券存续期内本息合计 95,080.00 万元。（备注：建设期应付利息由项目资本金支付）。还本付息情况如下：

还本付息测算表

单位：万元

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	年利率	应付利息	当年还本付息合计
第1年		30,000.00		30,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第2年	30,000.00	30,000.00		60,000.00	4.50%	1,350.00	1,350.00
第3年	60,000.00	16,000.00		76,000.00	4.50%	2,700.00	2,700.00
第4年	76,000.00			76,000.00	4.50%	3,420.00	3,420.00
第5年	76,000.00			76,000.00	4.50%	3,420.00	3,420.00
第6年	76,000.00			76,000.00	4.50%	3,420.00	3,420.00
第7年	76,000.00		76,000.00	-	4.50%	3,420.00	79,420.00
合计		76,000.00	76,000.00			19,080.00	95,080.00

5.3.3 项目本息覆盖情况

单位：万元

年度	当年应付本金	当年应付利息	当年还本付息合计	项目收益
第1年		1,350.00	1,350.00	
第2年		1,350.00	1,350.00	
第3年		2,700.00	2,700.00	
第4年		3,420.00	3,420.00	37,009.17
第5年		3,420.00	3,420.00	37,009.17
第6年		3,420.00	3,420.00	49,345.55
第7年	76,000.00	3,420.00	79,420.00	
合计	76,000.00	19,080.00	95,080.00	123,363.89

年度	当年应付本金	当年应付利息	当年还本付息合计	项目收益
本息覆盖倍数	1.30			

经上述测算，在项目收益预测及其所能依据的各项假设前提下，本期债券存续期内项目预期收益对融资本息的覆盖倍数为1.30倍，项目收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

第六章 风险分析

6.1 影响项目施工进度和正常运营的风险及控制措施

风险分析：本项目涉及工期较长，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，在项目实施过程中带来一定风险。

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法定采购流程进行操作，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

风险分析：影响驻马店经济开发区关王庙乡棚户区改造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。整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流入不能平衡的结果。

控制措施：针对该风险，本期债券将严格按照《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性基金预算管理。

6.3 影响融资平衡结果的风险及控制措施

风险分析：项目融资平衡存在对项目收入的预测、项目进度以

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

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

驻马店市驿城区东风办王楼韩庄棚户区
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:



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	1
1.5 拆迁规模及内容	1
1.6 建设期	2
1.7 棚改计划情况	2
1.8 项目总投资	2
1.9 主要技术经济指标	3
1.10 主管部门责任	3
第二章 项目事前绩效评估及经济社会效益分析	3
2.1 项目事前绩效	3
2.2 社会效益	4
2.3 经济效益	5
第三章 项目投资估算与资金筹措	6
3.1 估算范围	6
3.2 投资估算及资金筹措	6
3.3 项目资金保障措施	7
第四章 项目专项债券融资方案	7
4.1 编制依据	7
4.2 债券申请及使用计划	8
4.3 债券规模和期限安排	8
4.4 投资者保护措施	8
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	8
5.1 现金流入	8
5.2 现金流出	10
5.3 融资平衡情况	10
5.4 结论	12
第六章 风险分析	12
6.1 项目主要风险因素识别	12
6.2 风险程度分析	13
6.3 防范和降低风险措施	14

第一章 项目概况

1.1 项目名称

驻马店市驿城区东风办王楼韩庄棚户区改造项目

1.2 项目单位

驻马店市驿城区住房管理中心

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

本项目位于驿城区北至淮河大道、南至烟草仓库、西至前进大道、东至驿城大道合围区域。

1.5 拆迁规模及内容

本项目拆迁区域总占地面积 609.60 亩，拆迁总建筑面积

为 252,230.00 m²，拆迁总户数为 328 户，拆迁人数 1641 人，征拆后形成用于出让商住用地净地面积 342.20 亩。本项目安置区规划总建筑面积 106,600.00 m²，其中地上建筑物 90,200.00 m²，主要为安置住房 820.00 套，地下建筑面积 16,400.00 m²。

1.6 建设期

根据《驻马店市驿城区东风办王楼韩庄棚户区改造项目可行性研究报告》本项目建设期为 2 年，根据项目实际情况及现阶段进度，本项目计划于 2024 年 1 月开工，预计在 2025 年 12 月完工。

1.7 棚改计划情况

2017 年 8 月 17 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2019 年城市棚户区改造项目计划（第一批）的通知》（豫保安居办〔2017〕46 号）将驿城区东风办王楼韩庄城中村改造项目列入国家棚改计划。

1.8 项目总投资

本项目总投资 41,800.00 万元，其中：拆迁补偿费用为 19,907.00 万元，安置区工程费用 20,259.50 万元，建设期利息 1,633.50 万元。

1.9 主要技术经济指标

序号	名称	单位	数量
1	安置房建筑面积	m ²	106,600.00
1.1	地上建筑面积	m ²	90,200.00
1.2	地下建筑面积	m ²	16,400.00
2	安置套数	套	820.00
3	拆迁建设面积	m ²	252,230.00
4	拆迁户数	户	328.00
5	可出让土地	亩	342.20
6	项目总投资	万元	41,800.00
6.1	债券资金	万元	33,000.00
6.2	县财政安排	万元	8,800.00

1.10 主管部门责任

本项目主管部门为驻马店市驿城区住房管理中心，项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、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经济社会效益分析

2.1 项目事前绩效

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，河南贝因绩效评价咨询有限公司根据《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，形成了该项目的评估结论。

根据事情绩效评估报告，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”。

2.2 社会效益

本项目是重大发展工程，可以有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，发挥助推经济实现持续健康和民生不断改善的积极效应。对房地产市场温和降温的贡献。棚户区（城中村）改造本身就可以增加保障房建设，这对于平抑过快上涨的房价有积极作用，推进棚户区（城中村）改造项目建设，不仅能提升群众生活质量，扩大消费，

改善城市面貌，而且是宏观调控的重要举措，有利于房地产健康发展，有利于保持经济平稳较快发展和调整产业结构。

对居民居住条件的改善，在棚户区（城中村）改造完成的地区，居民住房面积将明显扩大，结构更加合理，房屋舒适度显著提升，棚户区（城中村）改造后，棚户区（城中村）居民住进了现代化的小区，环境优美，出行便利，水、气、热等配套基础设施一应俱全，彻底告别了原来恶劣的居住环境；另一方面促进了拆迁群众的全面发展，通过农民转居民、集体经济股份制改革、撤村建社区、集体土地转为国有土地等“四个转变”，完成了村民向市民的转变，促使被改造村村民转变了原有的生产、生活方式，共享城市发展文明成果，使广大村民真正意义上融入到现代城市文明之中。对政府财政的贡献：棚户区（城中村）改造开发，可以为政府带来周边土地溢价的收益、项目开发期间各项税收。

综上所述，本项目的实施可以改善民生、加快驿城区的建设，提高项目区域环境质量，具有较好的社会效益。

2.3 经济效益

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

假设本项目改造地块土地自债券存续期第五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 20%、20%、20%、40%，以本次预测增速 5.83% 计算土地价格的增长，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 93,504.81 万元。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围主要包括以下方面：工程费用：建筑工程、安装工程、基础设施配套费；拆迁居民货币补偿；房屋征收补偿费用；临时过渡费、搬家补助及奖励费用；工程建设其他费用：新建安置房的勘察设计费、工程监理费、招标代理费、前期工程咨询费、施工图审查费、建设单位管理费；预备费；建设期利息。

3.2 投资估算及资金筹措

本项目总投资 41,800.00 万元，其中：计划发行专项债券资金 33,000.00 万元，项目资本金 8,800.00 万元通过驻马店市驿城区财政资金安排。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。资金筹措计划具体安排如下表所示：

资金筹措计划表

序号	项目	合计	建设期	
			第一年	第二年
一	总投资	41,800.00	25,000.00	16,800.00
二	资金筹措	41,800.00	25,000.00	16,800.00
1	发行债券	33,000.00	20,000.00	13,000.00
2	配套资金	8,800.00	5,000.00	3,800.00

3.3 项目资金保障措施

本项目将严格《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）、《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）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。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 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、《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）；
- 3、驻马店市驿城区东风办王楼韩庄棚户区改造项目可

行性研究报告。

4.2 债券申请及使用计划

本项目计划发行专项债券资金 33,000.00 万元，本次计划发行专项债券资金 20,000.00 万元，本次申请使用 3,000.00 万元。

4.3 债券规模和期限安排

本项目计划发行专项债券资金 33,000.00 万元，期限七年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

4.4 投资者保护措施

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

本项目近年来项目周边地块成交情况如下表：

序号	地块	土地用途	坐落	出让日期	占地面积（亩）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）

1	ZMDK-2017-23 号	商住	淮河大道与盘龙山路 交叉口西南角	2018/11/17	68.31	20,903.19	306.00
2	ZMDCQ-2017-16 号	商住	白桥路与练江河南岸 交叉口西南侧	2018/11/16	69.82	18,432.22	264.00
3	ZMDCQ-2015-02 号	商住	雪松大道与驿城大道 交叉口东北侧	2018/10/16	27.12	5,776.44	213.00
4	ZMDCQ-2018-03 号	商住	中华大道与薄山路延 长线交叉口西南侧	2018/10/16	29.10	7,506.83	258.00
5	ZMDCQ-2018-04 号	商住	中华大道与薄山路延 长线交叉口西南侧	2018/10/16	12.69	2,969.22	234.00
6	ZMDCQ-2017-16 号	住宅	白桥路与练江河南岸 交叉口西南侧	2018/10/9	69.82	18,432.22	264.00
平均地价							256.50

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年开始进行土地出让。土地出让价格根据上述项目周边土地出让价格，结合本次预测增速 5.83%。预测项目出让区土地价格如下：

出让土地价格预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
平均地价 (万元/亩)	256.50	271.46	287.29	304.05	321.78	340.54	360.40	383.52

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年开始进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、40%。预测项目实现土地出让收入如下：

项目土地出让收入预测表

项目	第五年	第六年	第七年	第八年
土地出让收入(万元)	22,022.44	23,306.35	24,665.57	52,496.22

5.2 现金流出

假设本项目改造地块土地自债券存续期第五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，以本次预测增速 5.83% 计算土地价格的增长，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，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、新增建设用地有偿使用费、农田水利建设资金、教育基金等费用合计 28,985.76 万元。

5.3 融资平衡情况

1、预期项目收益情况

驻马店市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速分别为 8.5%和 8.3%和 8.5%，近三年平均增速 8.43%，经查询中国地价监测网，中部地区 2015 年至 2018 年度住宅用地地价平均增速为 7.29%。本次预测按照驻马店市近三年 GDP 平均增速、中部地区近四年住宅用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即平均增速为 7.29%，基于谨慎性考虑，本次预测拟出让土地地价增速按 7.29%的 80%即 5.83%进行测算。假设驻马店市驿城区东风办王楼韩庄棚户区改造项目改造地块土地自债券存续期第四年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、40%，以本次预测增速 5.83%例计算土地价格的增长，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 93,504.81 万元，本息覆盖倍数为 2.21。

可用于资金平衡土地相关收益预测表

单位：万元

序号	项目	第五年	第六年	第七年	第八年	合计
1	土地出让收入	22,022.44	23,306.35	24,665.57	52,496.22	122,490.57
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	660.67	699.19	739.97	1,574.89	3,674.72
3	农业土地开发基金（10.5元/m ² ）	47.91	47.91	47.91	95.82	239.54
4	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	440.45	466.13	493.31	1,049.92	2,449.81
5	新增建设用地有偿使用费（24元/m ² ）	109.50	109.50	109.50	219.01	547.52
6	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	660.67	699.19	739.97	1,574.89	3,674.72
7	拆迁补偿成本	3,981.40	3,981.40	3,981.40	7,962.80	19,907.00
8	土地出让净收益	16,121.83	17,303.03	18,553.51	40,018.89	91,997.26
9	教育基金（土地出让净收益*10%）	1,612.18	1,730.30	1,855.35	4,001.89	9,199.73
10	农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	1,612.18	1,730.30	1,855.35	4,001.89	9,199.73
11	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-9-10）	16,878.86	17,823.82	18,824.21	39,977.92	93,504.81

2、还本付息情况

本项目计划发行专项债券资金 33,000.00 万元，假设债券票面利率 4.00%，在债券存续期每年支付债券利息，到期还本并支付最后一次利息，自使用之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		800.00	800.00	
第二年		1,320.00	1,320.00	
第三年		1,320.00	1,320.00	
第四年		1,320.00	1,320.00	
第五年		1,320.00	1,320.00	16,878.86
第六年		1,320.00	1,320.00	17,823.82
第七年	20,000.00	1,320.00	21,320.00	18,824.21
第八年	13,000.00	520.00	13,520.00	39,977.92
合计	33,000.00	9,240.00	42,240.00	93,504.81
本息覆盖倍数	2.21			

5.4 结论

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 2.21，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。

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。

驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区
刘庄组张庄组城中村改造项目
项目收益与融资自求平衡
专项债券实施方案

项目单位：



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	1
1.5 拆迁规模及内容	2
1.6 建设期	2
1.7 棚改计划情况	2
1.8 项目总投资	2
1.9 主要技术经济指标	3
1.10 主管部门责任	3
第二章 项目社会效益	4
2.1 项目事前绩效	4
2.2 社会效益	4
2.3 经济效益	5
第三章 项目投资估算与资金筹措	6
3.1 估算范围	6
3.2 投资估算及资金筹措	6
3.3 项目资金保障措施	7
第四章 项目专项债券融资方案	7
4.1 编制依据	7
4.2 债券申请及使用计划	8
4.3 债券规模和期限安排	8
4.4 投资者保护措施	8
第五章 项目收益与融资自求平衡分析	8
5.1 现金流入	8
5.2 现金流出	9
5.3 融资平衡情况	10
5.4 结论	12
第六章 风险分析	12
6.1 项目主要风险因素识别	12
6.2 风险程度分析	13
6.3 防范和降低风险措施	14

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刘庄组张庄组城中村改造项目

1.2 项目单位

驻马店市驿城区住房管理中心

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

本项目位于驿城区柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目拆迁范围为驻马店市驿城区顺河办事处刘庄组、张庄组合围区域。

1.5 拆迁规模及内容

本项目拆迁区域总占地面积 1,621.50 亩。拆迁总建筑面积为 282,000.00 m²,拆迁总户数为 340 户,拆迁人数 1700 人,征拆后形成用于出让工业用地净地面积 1,308.30 亩。本项目安置区规划总建筑面积 88,400.00 m²,其中地上建筑物 74,800.00 m²,主要为安置住房 680 套,地下建筑面积 13,600.00 m²。

1.6 建设期

根据《驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目可行性研究报告》本项目建设期为 2 年,根据项目实际情况及现阶段进度,本项目计划于 2024 年 1 月开工,预计在 2025 年 12 月完工。

1.7 棚改计划情况

2017 年 8 月 17 日,河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2019 年城市棚户区改造项目计划(第一批)的通知》(豫保安居办〔2017〕46 号)将驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目列入国家棚改计划。

1.8 项目总投资

本项目总投资 31,600.00 万元,其中:拆迁补偿费用为 14,477.70 万元,安置区工程费用 16,033.30 万元,其他费用

1,089.00 万元。

1.9 主要技术经济指标

序号	名称	单位	数量
1	安置房建筑面积	m ²	88,400.00
1.1	地上建筑面积	m ²	74,800.00
1.2	地下建筑面积	m ²	13,600.00
2	安置套数	套	680
3	拆迁建设面积	m ²	282,000.00
4	拆迁户数	户	340
5	可出让土地	亩	1,308.30.00
6	项目总投资	万元	31,600.00
6.1	债券资金	万元	22,000.00
6.2	县财政安排	万元	9,600.00

1.10 主管部门责任

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

第二章 项目社会效益

2.1 项目事前绩效

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，河南贝因绩效评价咨询有限公司根据《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，形成了该项目的评估结论。

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”。

2.2 社会效益

本项目是重大发展工程，可以有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，破解城市二元结构，提高城镇化质量，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。对房地产市场温和降温的贡献。棚户区（城中村）改造本身就可以增加保障房建设，这对于平抑过快上涨的房价有积极作用，推进棚户区（城中村）改造项目建设，不仅能提升群众生活质量，扩大消费，改善城市面貌，而且是宏观调控的重要举措，有利于房地产健康发展，有利于保持经济平稳较快发展和调整产业结构。

对居民居住条件的改善，在棚户区（城中村）改造完成的地区，居民住房面积将明显扩大，结构更加合理，房屋舒适度显著提升，棚户区（城中村）改造后，棚户区（城中村）居民住进了现代化的小区，环境优美，出行便利，水、气、热等配套基础设施一应俱全，彻底告别了原来恶劣的居住环境；另一方面促进了拆迁群众的全面发展，通过农民转居民、集体经济股份制改革、撤村建社区、集体土地转为国有土地等“四个转变”，完成了村民向市民的转变，促使被改造村村民转变了原有的生产、生活方式，共享城市发展文明成果，使广大村民真正意义上融入到现代城市文明之中。对政府财政的贡献：棚户区（城中村）改造开发，可以为政府带来周边土地溢价的收益、项目开发期间各项税收。

综上所述，本项目的实施可以改善民生、加快驿城区的建设，提高项目区域环境质量，具有较好的社会效益。

2.3 经济效益

假设本项目改造地块土地自债券存续期第五年开始土

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 20%、20%、20%、40%，以本次预测增速 1.10% 计算土地价格的增长，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 33,860.43 万元。

第三章 项目投资估算与资金筹措

3.1 估算范围

本项目投资估算范围主要包括以下方面：工程费用：建筑工程、安装工程、基础设施配套费；拆迁居民货币补偿；房屋征收补偿费用；临时过渡费、搬家补助及奖励费用；工程建设其他费用：新建安置房的勘察设计费、工程监理费、招标代理费、前期工程咨询费、施工图审查费、建设单位管理费；预备费；建设期利息。

3.2 投资估算及资金筹措

本项目总投资 31,600.00 万元，其中：计划发行专项债券资金 22,000.00 万元，项目资本金 9,600.00 万元通过驻马店市驿城区财政资金安排。建设期需支付的资金利息由财政资金统筹安排。资金筹措计划具体安排如下表所示：

资金筹措计划表

序号	项目	合计	建设期	
			第一年	第二年
一	总投资	31,600.00	17,000.00	14,600.00
二	资金筹措	31,600.00	17,000.00	14,600.00
1	发行债券	22,000.00	12,000.00	10,000.00
2	配套资金	9,600.00	5,000.00	4,600.00

3.3 项目资金保障措施

本项目将严格《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）、《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）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。

第四章 项目专项债券融资方案

4.1 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、《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）；

3、驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城

中村改造项目可行性研究报告。

4.2 债券申请及使用计划

本项目计划发行专项债券资金 22,000.00 万元，本次计划发行专项债券资金 2,100.00 万元。

4.3 债券规模和期限安排

本项目计划发行专项债券资金 22,000.00 万元，期限七年，在债券存续期每年支付一次利息，到期还本并支付最后一次利息。

4.4 投资者保护措施

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

第五章 项目收益与融资自求平衡分析

5.1 现金流入

本项目近年来项目周边地块成交情况如下表：

序号	地块	土地用途	坐落	出让日期	占地面积（亩）	成交价格（万元）	单价（万元/亩）
1	ZMDC-2017-06-1	工业用地	建设大道与驿城大道交叉口西南侧	2018/8/18	21.60	390.93	18.10

2	ZMDC-2017-11-2	工业用地	中源大道与练江大道交叉口东南侧	2018/8/18	59.54	1,107.47	18.60
3	YC-2018-17 号	工业用地	建筑产业园区内	2018/7/20	86.33	3,798.70	44.00
平均地价							31.63

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年开始进行土地出让。土地出让价格根据上述项目周边土地出让价格，结合本次预测增速 1.10%。预测项目出让区土地价格如下：

出让土地价格预测表

项目	第一年	第二年	第三年	第四年	第五年	第六年	第七年	第八年
平均地价 (万元/亩)	31.63	31.98	32.33	32.69	33.05	33.41	33.78	34.17

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年开始进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、40%。预测项目实现土地出让收入如下：

项目土地出让收入预测表

项目	第五年	第六年	第七年	第八年
土地出让收入(万元)	8,649.78	8,745.79	8,842.87	17,882.05

5.2 现金流出

假设本项目改造地块土地自债券存续期第五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，以本次预测增速 1.10%计算土地价格的增长，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，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、新增建设用地有偿使用费、农田水利建设资金、教育基金等费用合计 9,903.58 万元。

5.3 融资平衡情况

1、预期项目收益情况

驻马店市 2016-2018 年全市生产总值（GDP）同比增速分别为 8.5%和 8.3%和 8.5%，近三年平均增速 8.43%，经查询中国地价监测网，中部地区 2015 年至 2018 年度工业用地地价平均增速为 1.38%。本次预测按照驻马店市近三年 GDP 平均增速、中部地区近四年工业用地地价平均增速孰低计算土地价格的 growth，即平均增速为 1.38%，基于谨慎性考虑，本次预测拟出让土地地价增速按 1.38%的 80%即 1.10%进行测算。假设驻马店市驿城区顺河办柳堰庙社区刘庄组张庄组城中村改造项目改造地块土地自债券存续期第五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 20%、20%、20%、40%，以本次预测增速 1.10%例计算土地价格的 growth，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 34,216.92 万元，本息覆盖倍数为 1.22。

可用于资金平衡土地相关收益预测表

单位：万元

序号	项目	第五年	第六年	第七年	第八年	合计
1	土地出让收入	8,649.78	8,745.79	8,842.87	17,882.05	44,120.50
2	上解省财政费用（土地出让收入*3%）	259.49	262.37	265.29	536.46	1,323.61
3	农业土地开发基金（10.5元/m ² ）	104.66	104.66	104.66	209.33	523.32
4	国有土地收益基金（土地出让收入*2%）	173.00	174.92	176.86	357.64	882.41
5	新增建设用地有偿使用费（24元/m ² ）	183.16	183.16	183.16	366.33	915.81
6	保障性安居工程资金（土地出让收入*3%）	259.49	262.37	265.29	536.46	1,323.61
7	拆迁补偿款	2,895.54	2,895.54	2,895.54	5,791.08	14,477.70
8	土地出让净收益	4,774.43	4,862.76	4,952.07	10,084.75	24,674.02
9	教育基金（土地出让净收益*10%）	477.44	486.28	495.21	1,008.48	2,467.40
10	农田水利建设基金（土地出让净收益*10%）	477.44	486.28	495.21	1,008.48	2,467.40
11	用于资金平衡土地相关收益（1-2-3-4-5-6-9-10）	6,715.08	6,785.75	6,857.20	13,858.88	34,216.92

2、还本付息情况

本项目计划发行专项债券资金 22,000 万元，假设债券票面利率 4.00%，在债券存续期每年支付债券利息，到期还本并支付最后一次利息，自使用之日起七年债券存续期应还本付息情况如下：

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第一年		480.00	480.00	
第二年		880.00	880.00	
第三年		880.00	880.00	
第四年		880.00	880.00	
第五年		880.00	880.00	6,715.08
第六年		880.00	880.00	6,785.75
第七年	12,000.00	880.00	12,880.00	6,857.20

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第八年	10,000.00	400.00	10,400.00	13,858.88
合计	22,000.00	6,160.00	28,160.00	34,216.92
本息覆盖倍数	1.22			

5.4 结论

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 1.22，能够合理保障偿还拟使用的专项债券资金本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

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的意见，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。

汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期实施方案

汝南县财政局

汝南县住房和城乡建设局

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	1
1.5 拆迁规模及内容	1
1.6 建设期	2
1.7 棚改计划情况	2
1.8 项目总投资	2
1.9 主要技术经济指标	3
1.10 主管部门责任	4
第二章项目事前绩效评估	4
第三章社会经济效益分析	5
3.1 社会效益	5
3.2 经济效益	6
第四章项目投资估算与资金筹措	7
4.1 估算范围	7
4.2 投资估算及资金筹措	7
4.3 资金筹措及使用计划	8
4.4 项目资金保障措施	9
第五章项目专项债券融资方案	10
5.1 编制依据	10
5.2 债券申请及使用计划	10
5.3 债券规模和期限安排	10
5.4 投资者保护措施	11
第六章 项目收益与融资自求平衡分析	11
6.1 现金流入	11
6.2 现金流出	13
6.3 融资平衡情况	13
6.4 结论	16
第七章风险分析	16
7.1 项目主要风险因素识别	16
7.2 风险程度分析	17
7.3 防范和降低风险措施	18

第一章 项目概况

1.1 项目名称

汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期

1.2 项目单位

汝南县住房和城乡建设局

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，符合汝南县自然条件、人文环境和国民经济发展的要求，项目建成后能够产生土地出让收入，属于有一定收益的公益性项目。

1.4 建设地点

汝南县汝河西侧区域，位于重阳路—清源路—小学—祥和路—规划道路—规划水系围合区域。

1.5 拆迁规模及内容

汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期项目

对 2,000 户村民进行征收，拆迁范围为：南海大道-西城大道-重阳路、湖滨大道、崇善路-西城大道-淮西大道-汝河西路合围区域，占地面积 11,108,730.20 m²（约 16,663.01 亩），腾出可出让土地 7,025.71 亩（剔除已建设用地、道路、公共服务设施用地、绿地、水系等），其中商业与居住用地 3,716.72 亩，工业用地 3,308.99 亩。征收住宅建筑面积 65.19 万 m²，涉及居民 2,000 户。

1.6 建设期

本项目已于 2019 年 2 月开工，预计 2024 年 10 月完工。

1.7 棚改计划情况

2017 年 8 月 17 日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下达《关于下达全省 2018 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕46 号），将汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期列入国家棚改计划。

1.8 项目总投资

本项目总投资 182,735.57 万元，拆迁费用 22,216.56 万元，货币化安置费用 40,000.00 万元，安置房建设投资 107,019.51 万元（工程费用 79,023.16 万元，安置区征地费用 16,794.60 万元，管理费用 3,142.93 万元），基本预备费 8,058.86 万元。建设项目静态投资 169,236.07 万元，建设期利息 13,499.50 万元。

1.9 主要技术经济指标

编号	项目			单位	数值	
1	总用地面积			m²	186,604.70	
	其中	安置区		m²	154,392.53	
		幼儿园		m²	7,965.77	
		小学		m²	24,246.40	
2	总建筑面积			m²	412,572.6	
3	其中	地上建筑面积		m²	326,517.73	
		其中	安置建筑面积		m²	288,000.00
			物业建筑面积		m²	800.00
			社区卫生中心建筑面积		m²	600.00
			小学建筑面积		m²	14,451.84
			幼儿园建筑面积		m²	4,094.19
			商业建设面积		m²	17,921.70
			社区文化中心建筑面积		m²	500.00
			其它		m²	150.00
		地下建筑面积		m²	86,054.87	
4	户数			户	2,400.00	
5	人口			人	7,680.00	
6	建筑基底面积			m²	37,959.89	
	其中	安置区		m²	31,550.75	
		幼儿园		m²	1,645.68	
		小学		m²	4,763.46	
7	建筑密度			%	20.34	
	其中	安置区		%	20.44	
		幼儿园		%	20.66	
		小学		%	19.65	
8	容积率			—	1.75	
	其中	安置区		—	2.11	
		幼儿园		—	0.56	
		小学		—	0.64	
9	绿地率			%	36.48	
	其中	安置区		%	35.8	
		幼儿园		%	35.1	
		小学		%	35.6	
10	停车位			个	8970	

	其中	机动车停车位		个	2363
		其中	安置区地上机动车停车位	个	207
			安置区地下机动车停车位	个	2,147
			幼儿园	个	2
			小学机动车停车位	个	7
		非机动车停车位		个	5,761
		其中	地上非机动车停车位	个	1,121
			地下非机动车停车位	个	5,527
			幼儿园		
			小学非机动车停车位	个	137

1.10 主管部门责任

项目主管部门为汝南县住房和城乡建设局，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

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，汝南县住房和城乡建设局根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理

办法》的通知（财预〔2021〕61号）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，形成了该项目的评估结论。

汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期实施立项依据充分，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”。

第三章社会经济效益分析

3.1 社会效益

汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期能够盘活棚户区的建设用地，可以节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。安置区建设后将统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用

地。通过棚户区改造建设，撤村并点，可以集中利用原村庄土地，将分散的土地要素重新布局，重新调整土地使用结构。这些土地的建设用地指标可以漂移到城区或工业集聚区支撑工业化、城镇化发展，复耕留下的土地，可用于粮食高产农业和特色高效农业，本项目的建设是积极响应国家集约和节约利用土地政策的需要。

项目建成后，可大大缓解汝南县棚户区居民居住条件“脏、乱、差”的局面。本项目高起点、高标准的进行规划和建设，项目区内各种市政配套设施齐全，绿化、净化、美化达到要求，能极大的提升汝南乃至周边地区人居环境的品质。本项目的建设刺激内需，拉动投资增长。房地产的产业链条，可以带动建材、家用电器、住宅装修、家具等一系列产业的发展。由于环境和住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使当地居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使当地人民群众的经济收入、文明程度、生活质量得到提高，同享城市发展和文明进步成果，促进城市的全面和谐发展。

3.2 经济效益

根据汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期周边土地挂牌交易信息，选取了距离项目区域内较近的地块作为预测参考依据，预计土地价格增长以平均增速（住宅兼容商业用地 5.83%、工业用地 1.1%）作为依据（汝南县

2016-2018 年全县生产总值（GDP）同比增速分别为 8.30%、7.90%和 9.20%，近三年平均增速 8.46%，经查询中国地价监测网，中部地区 2015 年至 2018 年度商住用地地价平均增速为 7.29%，工业用地地价平均增速为 1.38%，本次预测按照汝南县近三年 GDP 平均增速、中部地区近四年商住用地地价平均增速孰低计算土地价格的增长，即住宅兼容商业用地平均增速为 7.29%，工业用地地价平均增速为 1.38%，基于谨慎性考虑，本次预测拟出让住宅兼容商业土地地价增速按 7.29%的 80%进行测算（即 5.83%）、拟出让工业土地地价增速按 1.38%的 80%（即 1.1%）进行测算），假设汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期中出让土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且在债券存续期内出让完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、10%、10%，预测项目实现土地出让收益为 636,427.98 万元。

第四章项目投资估算与资金筹措

4.1 估算范围

项目估算范围包括项目新建安置区征地费用、工程费用、工程建设其它费用、工程预备费、建设期利息等费用。

4.2 投资估算及资金筹措

本项目总投资 182,735.57 万元，拆迁费用 22,216.56 万元，货币化安置费用 40,000.00 万元，安置房建设投资

107,019.51 万元(工程费用 79,023.16 万元，安置区征地费用 16,794.60 万元，管理费用 3,142.93 万元)，基本预备费 8,058.86 万元。建设项目静态投资 169,236.07 万元，建设期利息 13,499.50 万元。投资估算明细如下表所示：

序号	项目名称	估算金额（万元）
		计划建设
一	拆迁补偿费用	22216.56
二	货币化安置费用	40000.00
三	安置房建设投资	107019.51
1	工程费用	79023.12
2	工程建设其他费用	19937.53
2.1	安置区征地费用	16794.60
2.2	管理费用	3142.93
3	基本预备费	8058.86
四	建设项目静态投资	169236.07
五	建设期利息	13499.50
六	项目总投资	182735.57

4.3 资金筹措及使用计划

4.3.1 项目资金来源

项目总投资为 182,735.57 万元，其中：计划申请使用专项债券资金 145,000.00 万元，项目资本金 37,735.57 万元，

由财政资金安排，占项目总投资的 20.65%。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

项目	金额（万元）	比例
资本金（使用财政资金）	37,735.57	20.65%
债券资金	145,000.00	79.35%
其它资金		
合计	182,735.57	100.00%

4.3.2 项目资金使用计划

本项目总投资为 182,735.57 万元，资金使用计划如下表所示：

资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	合计	建设期					
			2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
一	总投资	182,735.57	15,000.00	17,400.00	28,500.00	39,400.00	14,000.00	68,435.57
二	资金筹措	182,735.57	15,000.00	17,400.00	28,500.00	39,400.00	14,000.00	68,435.57
1	债券资金	145,000.00	12,000.00	3,400.00	25,500.00	36,400.00	2,000.00	65,700.00
2	财政配套	37,735.57	3,000.00	14,000.00	3,000.00	3,000.00	12,000.00	2,735.57

4.4 项目资金保障措施

汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期将严格《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）、《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）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、《汝南县土地利用总体规划（2010-2020年）》；
- 3、《汝南县城乡总体规划（2015-2030年）》；
- 4、汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户户区改造项目一期可行性研究报告。

5.2 债券申请及使用计划

本项目计划申请使用债券资金总额 145,000.00 万元，已于 2019 年使用债券资金 12,000.00 万元，2020 年使用债券资金 3,400.00 万元，2021 年使用债券资金 25,500.00 万元，2022 年 1 月使用债券资金 5,400.00 万元，2022 年 6 月使用债券资金 31,000.00 元，2023 年 8 月使用债券资金 2,000.00 万元，2024 年 1 月使用债券资金 2,500.00 万元，本次申请使用 2,500.00 万元。

5.3 债券规模和期限安排

本项目计划申请使用债券资金总额 145,000.00 万元，2019 年申请债券资金 12,000.00 万元，期限五年；2020 年申请债券资金 3,400.00 万元，期限七年；2021 年申请债券资金 25,500.00 万元，期限七年；2022 年申请债券资金 36,400.00

万元，期限七年；2023 年申请债券资金 2,000.00 万元，期限七年；2024 年申请债券资金 65,700.00 万元，期限七年。

5.4 投资者保护措施

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

第六章 项目收益与融资自求平衡分析

6.1 现金流入

汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期项目对 2,000 户村民进行征收，拆迁范围为：南海大道-西城大道-重阳路、湖滨大道、崇善路-西城大道-淮西大道-汝河西路合围区域，近几年距离项目区域内较近的出让地块情况如下：

地块	土地用途	坐落	出让时间	面积 (亩)	成交价格(万 元)	单价 (万元/ 亩)	平均地 价 (万 元/亩)
RN-2018-17 号	城镇住宅、商 服	清源路东侧、裴公 路北侧	2018-7-4	104.89	14,055.83	134	150.14
RN-2018-19-A 1 号	城镇住宅、商 服	重阳路与西园路交 叉口西北角	2018-6-27	53.5	8,345.28	156	
RN-2018-19-A 2 号	城镇住宅、商 服	重阳路与西园路交 叉口西北角	2018-6-27	63.93	10,356.36	162	
RN-2018-16 号	城镇住宅、商 服	西城大道东侧、白 马路南侧	2018-6-26	59.2	7,755.44	131	
RN-2017-23 号	城镇住宅、商 服	汝宁大道南侧、西 园路西侧	2018-3-10	89.02	10,059.17	113	

RN-2017-22 号	城镇住宅、商服	富民路南侧、西园路西侧	2018-1-23	51.79	7,819.81	151	10
RN-2017-21 号	城镇住宅、商服	古城大街与西园路交叉口西南角	2018-1-23	24.93	5,085.94	204	
RN-2018-25 号	工业	英河路东侧、崇德路北侧	2018-9-6	36.71	367.07	10	
RN-2018-27 号	工业	产业集聚区（驻马店市老官田机械有限公司南侧）	2018-9-28	27.36	273.65	10	
RN-2017-12 号	工业	汝南县产业集聚区（溱水路与建业路交叉口东北角）	2017-9-15	4.94	49.39	10	
RN-2017-13-A 1 号	工业	汝南县产业集聚区（西城大道与淮西大道交叉口西南）	2017-9-15	97.71	977.10	10	

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年开始进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，根据上述项目周边土地出让价格，按照平均地价 150.14 万元/亩预测土地价格，结合土地价格增长率为本次预测增速（住宅兼容商业用地 5.83%、工业用地 1.1%）。现预测项目出让区土地价格如下：

项目出让土地价格预测表：

项目	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
住宅兼容商业用地平均地价（万元/亩）	188.34	199.32	210.94	223.24	236.25	250.03
工业用地平均地价（万元/亩）	10.45	10.56	10.68	10.80	10.91	11.03

根据本项目建设及出让计划，拟债券存续期第五年开始进行土地出让，且全部土地在债券存续期内出售完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、10%、10%，根据项目周边土地出让价格，结合土地价格增长率，以本次预测增速

（住宅兼容商业用地 5.83%、工业用地 1.1%）为土地价格增长。现预测项目实现土地出让收益情况如下：

项目土地出让收入预测表

单位：万元

土地性质	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年
住宅兼容商业用地	140,000.52	148,162.55	156,800.43	165,941.89	87,808.15	92,927.37
工业用地	6,914.01	6,990.07	7,066.96	7,144.69	3,611.64	3,651.37
合计	146,914.53	155,152.62	163,867.39	173,086.58	91,419.79	96,578.74

6.2 现金流出

假设汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期改造地块土地自债券存续期第五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 20%、20%、20%、20%、10%、10%，以本次预测增速（住宅兼容商业用地 5.83%、工业用地 1.1%）的比例计算土地价格的增长，债券存续期土地挂牌交易的现金流入，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、新增建设用地有偿使用费、农田水利建设资金、教育基金等费用合计 190,591.67 万元。

6.3 融资平衡情况

汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期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，通过对近年来项目周边土地成交情况查询，预计土地价格增长以增速（住宅兼容商业用地 5.83%、工业用地 1.1%）进行测算。假设汝

南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期中改造地块土地自债券存续期第五年开始土地挂牌交易，且全部土地在债券存续期内出让完毕，出让比例分别为 20%、20%、20%、20%、10%、10%。考虑七项政策提留成本的情况有关规定，按照保守性原则，可用于资金平衡土地相关收益 636,427.98 万元，本息覆盖倍数为 3.37。

1、用于资金平衡土地相关收益

单位：万元

序号	项目	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	合计
1	土地出让收入	146,914.53	155,152.62	163,867.39	173,086.58	91,419.79	96,578.74	827,019.65
2	上解省财政费用 (土地出让收入*3%)	4,407.44	4,654.58	4,916.02	5,192.60	2,742.59	2,897.36	24,810.59
3	农业土地开发基金 (6 元/平方米)	702.57	702.57	702.57	702.57	351.29	351.29	3,512.86
4	国有土地收益基金 (土地出让收入*2%)	2,938.29	3,103.05	3,277.35	3,461.73	1,828.40	1,931.57	16,540.39
5	新增建设用地有偿使用费 (14 元/平方米)	1,498.83	1,498.83	1,498.83	1,498.83	749.42	749.42	7,494.16
6	保障性安居工程资金 (土地出让收入*3%)	4,407.44	4,654.58	4,916.02	5,192.60	2,742.59	2,897.36	24,810.59
7	项目建设总投资	36,547.11	36,547.11	36,547.11	36,547.11	18,273.56	18,273.56	182,735.57
8	土地出让净收益	96,412.85	103,991.90	112,009.49	120,491.13	64,731.94	69,478.18	567,115.49
9	教育基金 (土地出让净收益*10%)	9,641.28	10,399.19	11,200.95	12,049.11	6,473.19	6,947.82	56,711.54
10	农田水利建设基金 (土地出让净收益*10%)	9,641.28	10,399.19	11,200.95	12,049.11	6,473.19	6,947.82	56,711.54

序号	项目	第五年	第六年	第七年	第八年	第九年	第十年	合计
11	用于资金平衡土地相关收益 (1-2-3-4-5-6-9-10)	113,677.40	119,740.63	126,154.70	132,940.03	70,059.12	73,856.10	636,427.98

2、还本付息情况

本项目拟申请专项债券资金 145,000.00 万元，已使用 2019 年河南省（地市级）棚改专项债券（一期）债券资金 1,500.00 万元，利率 3.33%，期限五年；2019 年河南省（地市级）棚改专项债券（二期）债券资金 5,500.00 万元，利率 3.3%，期限五年；2019 年河南省（地市级）棚改专项债券（三期）债券资金 5,000.00 万元，利率 3.34%，期限五年。拟继续申请债券资金 133,000.00 万元，假设债券票面利率 4.50%，期限七年，在债券存续期每年支付债券利息，第七年偿还本金。自使用专项债券资金之日起债券存续期应还本付息情况如下：

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		398.45	398.45	
第二年		551.45	551.45	
第三年		1,698.95	1,698.95	
第四年		3,336.95	3,336.95	
第五年	12,000.00	3,426.95	15,426.95	113,677.40
第六年		5,985.00	5,985.00	119,740.63
第七年		5,985.00	5,985.00	126,154.70
第八年	3,400.00	5,985.00	9,385.00	132,940.03

年度	债券本息支付			项目收益
	本金	利息	本息合计	
第九年	25,500.00	5,832.00	31,332.00	70,059.12
第十年	36,400.00	4,684.50	41,084.50	73,856.10
第十一年	2,000.00	3,046.50	5,046.50	
第十二年	65,700.00	2,956.50	68,656.50	
合计	145,000.00	43,887.25	188,887.25	636,427.98
本息覆盖倍数	3.37			

6.4 结论

汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期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。汝南县古塔街道付楼刘柏庄棚户区改造项目一期，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还棚户区改造专项债券的融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

第七章风险分析

7.1 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。

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。